

סעיף 2:

מספר בקשה: 202500481 תיק בניין: 3545000  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025024 בתאריך: 17/12/2025

מבקש:

אביטל ינובסקי

מלכי צדק 15 רמת גן

דניאל ינובסקי

מלכי צדק 15 רמת-גן

בעל הנכס:

דניאל ינובסקי

מלכי צדק 15 רמת-גן

עורך:

יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

אסנת פלג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484682

כתובת הבניין: מלכי צדק 15, רמת-גן

שטח מגרש: 1915.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 384

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבנייה ומספר יח"ד: 1788 מ"ר נטו

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: במ / 2 / 100

שטח דירה ממוצע: 105 מ"ר

חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הקטן מביניהם.

מהות הבקשה:

בבית 4 קומות על עמודים 15, יחידות דיור קיימות, בדירה בקומה אחרונה, צפון מערבית: הגדלת חדר על הגג+פרגולה ושינויים פנימיים.

הערות בדיוק:

1. תימוכין קנייניים

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 18/05/2025 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 28 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 16/10/2025.

1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 25/11/2025 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

| בקשה מס' | היתר מס' | תאריך      | מהות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38187    | 7700     | 25/06/1990 | להקים בנין מגורים בן 4 קומות על גבי עמודים המכיל 15 דירות: 2 דירות בנות 3 חדרים ושירותים כ"א, 6 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, 6 דירות בנות 5 חדרים ושירותים כ"א ודירה אחת בת 6 חדרים ושירותים בשטח כולל של 1,639.72 מ"ר, מדרגות לעליה לגג מ- 4 הדירות בקומה ד' והקמת חדרים ושירותים לכל דירה מעליהן בשטח כולל של 92 מ"ר, מרפסות גג בשטח כולל |

|                                                                                                           |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| של 303.84 מ"ר, מקלט בשטח של 64.22 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור<br>אנטנות לטלוויזיה ו- 25 מקומות חניה לרכב. |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## 4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות במ/1002/2 קיבלה תוקף בתאריך 21/02/1991

4.2. קוי בנין: ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

| קומה       | שטחי בניה עיקריים                                                                                       | אסמכתא                 | מותר | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ    | חריגה |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|------------|-------|---------|-------|
| א          | שטח קומת מגורים כולל מרפסות                                                                             | קיים בהיתר<br>מס' 7700 | -    | 399.61     | -     | 399.61  |       |
| ב          |                                                                                                         |                        | -    | 399.61     | -     | 399.61  |       |
| ג          |                                                                                                         |                        | -    | 399.61     | -     | 399.61  |       |
| ד          |                                                                                                         |                        | -    | 392.89     | -     | 392.89  |       |
| גג         | חדר יציאה לגג 40 מ"ר או 50% משטחה<br>העיקרי של הדירה:<br>בהיתר 3 יחיד לכל יחידה 23 מ"ר חדר<br>יציאה לגג | 21/ג/340               | 119  | 69         | -     | 69      |       |
| גג         | חדר יציאה לגג 40 מ"ר או 50% משטחה<br>העיקרי של הדירה:<br>שטח הדירה 112.40 מ"ר * 50% = 56.20<br>מ"ר      | 21/ג/340               | 40   | 23         | 17    | 40      |       |
| סה"כ עיקרי |                                                                                                         |                        |      |            |       |         |       |
|            |                                                                                                         |                        |      | 1683.72    | 17    | 1700.72 |       |

| קומה       | שטחים למטרות שירות | אסמכתא             | מותר | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ   | חריגה |
|------------|--------------------|--------------------|------|------------|-------|--------|-------|
| קרקע       | קומה מפולשת        | קיים היתר מס' 7700 | -    | 153.45     | -     | 153.45 |       |
|            | מקלט               |                    | -    | 74.62      | -     | 74.62  |       |
| סה"כ שירות |                    |                    |      |            |       |        |       |
|            |                    |                    |      | 228.07     | -     | 228.07 |       |

## 5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. פיקוד העורף<br>אישור מתאריך 29/07/2025: ניתן פטור מהחובה לבניית מקלט על בסיס קיום מקלט/שיפור מיגון תקינים.                        |
| 5.2. פקיד היערות<br>חו"ד מתאריך 08/07/2025: עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.<br>תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪. |
| 5.3. טאבו<br>הוצג תשריט בית משותף מתאריך 21/07/2005 בו מרפסת הגג מוצמדת לדירת המבקש.                                                   |

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 24/12/2025

## תאריך העברה לבקרה מרחבית:

20/10/2025

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

### המלצת המהנדס

#### א. לאשר הבקשה.

#### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 5,100 ש"ח.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### החלטות הועדה

#### א. הוחלט לאשר הבקשה.

#### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 5,100 ש"ח.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 5,100 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

**מבקש:****• טל נתנוביץ'**

המרגנית 52 א' רמת גן מיקוד: 5258461

**בעל הנכס:****• טל נתנוביץ'**

המרגנית 52 א' רמת גן מיקוד: 5258461

**• אורית נתנוביץ'**

המרגנית 52 רמת גן

**עורך:****• ארז לוינברג**

עיר שמש 49 תל אביב - יפו מיקוד: 6908676

**אחראי בקשה****• אסנת פלג****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000495535

**כתובת הבניין: המרגנית 52, רמת-גן**

שטח מגרש: 518.00 מ"ר

**שכונה: שיכון ותיקים**

שטח בניה מותר: 331.52 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6210 חלקה: 39 יעוד: מגורים א'1

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

שינויים

**ז כ ו י ת ב נ י ה**

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומס' יח"ד: 518 מ"ר נטו

ייעוד ראשי: מגורים א' 1

תכנית קובעת ייעוד: 340

סה"כ אחוז בניה מותרים: 32% לקומה ל- 2 יח"ד.

מס' קומות: 2

חדר יציאה לגג: 30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

**מהות הבקשה:**

תכנית שינויים להיתר מס 2024201 מתאריך 26.06.2024 ללא תוספת שטח פרט להקטנת

מרפסת גג ושינוי בשיטת הבניה לקונסטרוקציה קלה.

**ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :****1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 20/05/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.

1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

1.4. התקבלו הסכמות מ- 4 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 22/10/2025 הבניה קיימת חלקית בפועל ללא היתר

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

| בקשה מס' | היתר מס' | תאריך      | מהות                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1976069  | 2198     | 05/03/1976 | להקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל: 2 דירות קוטג' בנות 5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 264.46 מ"ר, 2 חדרי מרתף בשטח של 45 מ"ר, 2 מקלטים בשטח של 29.24 מ"ר, 2 חדרי הסקה בשטח של 22 מ"ר, 2 מקומות חניה מיועדים לדיירי הבית בלבד. |
| 1986074  | 5982     | 19/02/1986 | שינויים לתכנית מס' א/30453 לגבי הקוטג' הדרומי בלבד, הגדלת שטחו ב- 42.65 מ"ר בחלקו ע"י מרפסות, הגדלת המרתף ב- 10.56 מ"ר, מדרגות לעליה לגג והקמת מבנה מעליהן בשטח 7.13 מ"ר ומרפסת גג בשטח 53.28 מ"ר.                              |

|           |         |            |                                                                                                               |
|-----------|---------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 202200923 | 2024201 | 02/07/2024 | בבניין קיים בן 3 קומות בעל 2 יח' דיור בדירה הדרומית: תוספת חדר על הגג ופתיחת ווטרינה בקומת הקרקע לכיוון מערב. |
| 202400981 | -       | -          | בקשה לשינויים 145 להיתר מס' 2024201 – הבקשה נסגרה עקב אי תאימות למסלול 145.                                   |

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 ג' קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי
- 4.5. שטחי בניה:

| קומה       | שטחי בניה עיקריים                                                                                                           | אסמכתא   | מותר   | קיים בהיתר | מבוקש                | סה"כ   | חריגה |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|------------|----------------------|--------|-------|
| קרקע       | 32% משטח המגרש לקומה ל- 2 יח"ד :<br>518 מ"ר * 32% = 165.76 מ"ר                                                              | ג/340    | 165.76 | 164.28     | -                    | 164.28 |       |
| א          | דירת השכן ע"פ היתר 2198 :<br>135.96 מ"ר / 2 = 67.48 מ"ר<br>דירת המבקש ע"פ היתר 5982 :<br>48.94 מ"ר + 67.48 מ"ר = 116.42 מ"ר | ג/340    | 165.76 | 183.90     | -                    | 183.90 |       |
| גג         | 30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם :<br>116.42 מ"ר * 30% = 34.93 מ"ר                                               | 21/ג/340 | 34.93  | 32.99      | (2.64-2.68)<br>-0.04 | 32.95  |       |
| סה"כ עיקרי |                                                                                                                             |          |        |            |                      |        |       |
|            |                                                                                                                             |          |        | 381.17     | -0.04                | 381.13 |       |

| קומה       | שטחים למטרות שירות | אסמכתא  | מותר   | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ   | חריגה |
|------------|--------------------|---------|--------|------------|-------|--------|-------|
| מרתף       | לפי היקף הבית      | 3/ג/340 | 164.28 | 117.60     | -     | 117.60 |       |
| סה"כ שירות |                    |         |        |            |       |        |       |
|            |                    |         |        | 117.60     | -     | 117.60 |       |

| קומה     | שטחים אחרים    | אסמכתא | מותר | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ  | חריגה |
|----------|----------------|--------|------|------------|-------|-------|-------|
| קרקע     | מצללה          |        | -    | 8.05       | -     | 8.05  |       |
| א        | מרפסת זיזית    |        | -    | 8.30       | -     | 8.30  |       |
| גג       | מרפסת גג פתוחה |        | -    | 29.34      | -2.64 | 26.70 |       |
| סה"כ אחר |                |        |      |            |       |       |       |
|          |                |        |      | 45.69      | -2.64 | 43.05 |       |

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. מח' איכות הסביבה<br>הוצג אישור איכות הסביבה עבור היתר בנייה שניתן לבקשה מס' 202200923 בתאריך 30/01/2024. |
| 5.2. פקיד היערות<br>הוצגה התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבניה מתאריך 07/07/2025.              |

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04/01/2026

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 28/10/2025

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס****א. לאשר הבקשה.****ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 5,000 ש"ח.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה****א. הוחלט לאשר הבקשה.****ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 5,000 ש"ח.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**גליון דרישות****- אישור פיקוד העורף**

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט

**- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.

**- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

**- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 5,000 ש"ח

גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח

**- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

**מבקש:****♦ סמט גרשון**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**♦ חיה קליין**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**♦ יחזקאל אדוארד קליין**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**♦ סמט מנוחה**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**בעל הנכס:****♦ סמט גרשון**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**♦ סמט מנוחה**

רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

**עורך:****♦ דוד בריסק**

הרב מימון 17 בני ברק

**אחראי בקשה**

♦ אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000504622

**כתובת הבניין: רבי יהודה הנשיא 11, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1525 יעוד: אזור מגורים ג'

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

שינויים

**זכויות בנייה**

שטח המגרש: 488 מ"ר.

מס' תב"ע: רג/340, רג/21/ג/340.

אזור תכנוני: איזור מגורים ג'.

מס' קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים.

מס' יחידות דיור מותר: 9 יח"ד ל450 מ"ר מגרש.

מהות הבקשה

בבניין בן 3 קומות עם 6 יחידות דיור מבוקש הריסת חלק מחדר על הגג קיים המבוקש

להכשרה בדיעבד והגדלתו עד 40 מ"ר המותרים.

**הערות בדיון:****1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19.05.2025 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין אינם מקרקעי ישראל.

1.4. לא התקבלו הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.

1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36ב.

1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 02.09.2025 התכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נבנה.

2.2. לא קיימים תיקי פיקוח.

2.3. לא קיימת אכיפה.

שכונה: עליות

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

| מקשה מס'  | היתר מס' | תאריך      | מהות                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33478     | 3883     | 16.01.1981 | שינויים לתוכנית מס' 33021/א ותוספת שטח - ע"ח מרפסות 100.03 מ"ר, בטול מדרגות ליציאה לגג מדירה מערבית והגדלת המבנה מעל המדרגות ליציאה לגג בדירה המזרחית מ 6.00 מ"ר ל 12.00 מ"ר. |
| 41653     | 10395    | 01.07.1996 | להוסיף פרגולה בשטח 16.00 מ"ר במרפסת הגג של דירה קיימת בקומה ג'.                                                                                                               |
| 202000463 | 2021249  | 11.10.2021 | מעלית חיצונית בחזית הבנין מעבר לקו בנין קדמי דרומי מכיוון רח' יהודה הנשיא ופתיחת דלתות כניסה נוספות לכל הדירות מכיוון המעלית בנוסף לדלת כניסה הראשית מהמדרגות הקיימות.        |

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות : רג/340/ג-21- הגדלת חדרי יציאה לגג.

4.2. קווי בנין : ללא שינוי.

4.3. קומות :

| קומות הבנין                           | אסמכתא        | מותר              | קיים בהיתר        | מבוקש | סה"כ | חריגה |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------|------|-------|
| 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת | רג/340        | 3 מעל קומת עמודים | 3 מעל קומת עמודים | -     | 3    |       |
| חדר על הגג                            | רג/340/ג-א/21 | 1                 | 1                 | -     | 1    |       |
| סה"כ קומות                            |               |                   |                   |       |      | 4     |

4.4. צפיפות : ללא שינוי

4.5. שטחי בניה :

| קומה       | שטחי בניה עיקריים                                                                                        | אסמכתא    | מותר      | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ  | חריגה |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-------|-------|-------|
| גג         | 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לה מבוקש חדר על הגג. גודל הדירה בקומה ג' לה מבוקשת התוספת 87.81 מ"ר. | רג/340/21 | 40.00 מ"ר | 12.00      | 27.92 | 39.92 | -     |
| סה"כ עיקרי |                                                                                                          |           |           |            |       | 39.92 |       |

5. הערות מרחביות נוספות :

|                                    |
|------------------------------------|
| 5.1. טרם התקבל אישור איכות הסביבה. |
|------------------------------------|

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו :

|                             |
|-----------------------------|
| 6.1. אישור פקיד העורף.      |
| 6.2. חוות דעת פקיד היעירות. |

7. הפקעה :

7.1. לא קיימת הפקעה בחלקה.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16.12.2025.

## תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/10/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

- א. לאשר את הבקשה  
 ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:  
 1. קבלת אישור, תיאום או התיעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.  
 2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.  
 3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).  
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
 4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד הא. הוחלט לאשר את הבקשהב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או התיעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.  
 2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.  
 3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).  
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
 4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה  
 נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט  
**- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**  
 הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי  
 ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.  
**- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**  
 הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי  
 ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408  
**- אישור איכות הסביבה**  
 טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם  
 03-6753663  
**- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**  
 - הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38  
 - ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 12,000 ש"ח.  
 גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח  
**- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**  
**- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

עוֹזִיאל 21 רמת גן מיקוד : 5134219

עוֹזִיאל 21 רמת גן מיקוד : 5134219

הרב מימון 17 בני ברק מיקוד : 5134219

♦ אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000473497

**כתובת הבניין: עוזיאל 21, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 872 יעוד: מגורים ג1+ חזית מסחרית

**תכנית:** 1/ג/340, 340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 29/ג/340, 3/ג/340, 1/11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, 28/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, 30/ג/340, 21/ג/340, ב/21/ג/340, 30/ג/340

שימוש עיקרי                      תיאור בקשה

מסחר      שינויים

## זכויות בנייה

**שטח המגרש : 554 מ"ר**

**מס' תב"ע: רג/340**

**אזור תכנוני: מגורים ג' + חזית מסחרית**

### זכויות בניה: 664.8 מ"ר

**תוספת זכויות בניה מכוח מק/340/ג/11: 33.24**

**זכויות בניה למסחר: (מתוך כלל הזכויות המותרות) 83.1 מ"ר**

## מהות הבקשה:

## בחנות קיימת שינוי בגובה הגלריה והפיכתה לשטח עיקרי

## הערות בדקה :

## 1. תימוכין קניניים

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 23/04/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי

1.2. ישנם 23 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקשים.

### 1.3. המקרקעין לא מקרקעי ישראל

1.4. בוצע בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 02.08.2025

1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

## 2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/07/25 הבניה קיימת חלקית ללא היתר

## 2.2. הבקשה תואמת למציאות

### 2.3. קיים תיק פיקוח? כן, הועבר לגנזך

## 2.4. לא קיימת אכיפה

### 3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

| בקשה מס' | היתר מס' | תאריך | מהות                                                                                                                                                                                                               |
|----------|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |          |       | תוכניות שהוגשו ולא ברור האם אושרו בועדה- חישובים השטחים מתבסס על תוכניות אלו- זהות לתוכנית שהוגשה                                                                                                                  |
| 2006161  | -        | 2006  | בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חנויות, סה"כ 8 דירות, 4 חניות – מבקשים בחנות אמצעית בקומת קרקע בנית מרתף בשטח 11 מ"ר ובגובה 1.75 מ' ושינויים פנימיים.<br>בקשה נדונה ונסגרה לאחר שהחלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר |

|                                                                                                                                                                                                                                          |           |                 |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|---------|
| קבלת חישובים סטטים ותכנית קונסטרוקציה מפורטת בקני"מ 1: 50 למבנה הקיים, כ"כ צירוף אישור מהנדס על יצביות המבנה הקיים.                                                                                                                      |           |                 |         |
| רישיון להקמת בנין המכיל 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות, 4 חנויות.<br>בשטח של 587.21 מ"ר                                                                                                                      | 19.9.2006 | רישיון מס' 4007 |         |
| העמקת מפלס החנות בכ-30 ס"מ, שינוי חזית החנות, פתיחת דלת וחלון, יציאה מהחנות לחצר מצד דרום, שינוי גובה הגלריה כ- 2.40 מ', בניית צנור ביוב בחזית במידות כ-2.3 * 2.3 מ'<br>החלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר קבלת הדו"ח פיקוח על תשריט הבקשה | 2009      |                 | 2009433 |
| רישיון להוספת יציע בחנות קיימת בשטח של 18.64 מ"ר ושינויים פנימיים                                                                                                                                                                        | 26.4.1962 | רישיון מס' 6417 |         |

4. זכויות הבניה: מגורים ג' חזית מסחרית

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979  
4.2. קוי בנין: ללא שינוי  
4.3. קומות: ללא שינוי  
4.4. צפיפות: ללא שינוי  
4.5. שטחי בניה:

| שטחי בניה עיקריים                                              | אסמכתא                | מותר   | קיים בהיתר | מבוקש | סה"כ   | חריגה      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------|-------|--------|------------|
| שטח המגרש=554 מ"ר<br>$664.8 = 554 * 120\%$<br>6% תוספת = 33.24 | רג/340<br>מק/340/ג/11 | 698.04 |            |       |        | כלל הבניין |
| $614.94 = 698.04 - 83.1$                                       | רג/340<br>מק/340/ג/11 | 614.94 | 573.71     | -     | 573.71 | מגורים     |
| 15% משטח המגרש לחנויות                                         | רג/340                | 83.1   | 86.2       | 18.66 | 104.86 | חנויות     |
| סה"כ עיקרי                                                     |                       |        |            |       |        |            |
|                                                                |                       |        | 659.91     |       | 678.57 |            |

5. הערות מרחביות נוספות:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שטחים מותרים לבניה הינם 664.8 מ"ר ע"פ תב"ע קובעת<br>שטחים נוספים באזור מגורים ג' ע"פ תב"ע מק/340/ג/11 הינם תוספת של 6% - 33.24 מ"ר<br>סה"כ שטחים מותרים 698.04 מ"ר,<br>מתוכם 15% משטח המגרש למסחר- סה"כ 83.1 מ"ר<br>המבקש חורג ב21 מ"ר מהשטחים המותרים לבניה בשטחי המסחר,<br>לאחר חלוקת 6% לבעלי הזכויות בקרקע למבקש מגיע 1.45 מ"ר.<br>ע"מ לאשר שטחים נוספים נדרש מקור לשטחים, וכן רשות מבעלי הזכויות בשטח.<br>המבקש צריך רשות מפורשת בכתב והסכמה מ100% בעלי הזכויות בקרקע לשימוש בשטחים נוספים.<br>לאחר קבלת 100% הסכמות יש לבצע פרסום ולהגיש בקשה בצורת הקלה כאשר ההקלה המבוקשת הינה שימוש בשטח של מגורים למסחר.<br>וע"כ דינה של הבקשה להיות מסורבת. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

6. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 10/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/11/2025

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**  
**לדחות את הבקשה:**

מאחר והזכויות הקיימות למבנה הינם זכויות אשר שייכות לכלל בעלי הנכס ובנוסף מיועדות לגורים.  
אין מספיק זכויות מתאימות למבוקש וע"כ הבקשה נדחית.  
ע"מ לאפשר את השימוש בזכויות אלו יש להגיש את הבקשה מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מכלל בעלי הזכויות על ויתור זכויותיהם.  
בנוסף על הבקשה להיות מוגשת במסלול של הקלות- ע"מ לאפשר שימוש בשטח מגורים לשטח מסחרי

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**  
**הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:**

1. מאחר והזכויות הקיימות למבנה הינם זכויות אשר שייכות לכלל בעלי הנכס ובנוסף מיועדות לגורים, אין מספיק זכויות מתאימות למבוקש וע"כ הבקשה נדחית.
2. ע"מ לאפשר את השימוש בזכויות אלו יש להגיש את הבקשה מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מכלל בעלי הזכויות על ויתור זכויותיהם.
3. בנוסף על הבקשה להיות מוגשת במסלול של הקלות- ע"מ לאפשר שימוש בשטח מגורים לשטח מסחרי.

**מבקש:**

\* מרכז רפואי ע"ש חיים שיבא

מרכז רפואי עש שיבא רמת גן

**בעל הנכס:**

\* מדינת ישראל

**עורך:**

\* גיל ועדיה

וילסון 6 תל אביב - יפו

**אחראי בקשה**

\* אדרי' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430763

**כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן****שכונה: כפר אז"ר**

גוש וחלקה: גוש: 6235 חלקה: 574 מגרש: 1 ; חלקה: 575 מגרש: 1 ; חלקה: 576

מגרש: 1 ; חלקה: 577 מגרש: 1 ; חלקה: 582 מגרש: 1 יעוד: מבנים

ומוסדות ציבור לבריאות;

חלקה: 581 ; 583 ; 759 יעוד: שטח מיוחד בית החולים ;

חלקה: 566 מגרש: 1 ; חלקה: 572 מגרש: 1 ; חלקה: 573 מגרש: 1 ;

חלקה: 578 מגרש: 1 ; חלקה: 580 מגרש: 1 ; חלקה: 584 מגרש: 1 ;

חלקה: 585 מגרש: 1 ; חלקה: 567 מגרש: 1 ; חלקה: 565 מגרש: 1 יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות;

חלקה: 586 ; 587 ; 588 ; 589 ; 590 ; 591 ; 527 ; 528 ; 529

תכנית: 865, 1/ג/340, אר/6, 186

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

ציבורי

מרתף

**זכויות בנייה**

מס' תכנית: 506-0562975, רג/מק/865/A (בי"ח שיבא)

אזור תכנוני: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

שטח מותר לפי תכנית הבינוי לבניין מס' 9 (מבנים להסדרה):

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 1,910 מ"ר.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 555 מ"ר.

שטחי גמישות מותרים (מתוך שטחי "גמישות" לצרכים שוטפים, כפוף לאישור הוועדה

המקומית והמחוזית):

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14,000 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר.

סה"כ: 20,000 מ"ר.

היקף השטחים לניוד יהיה עד 10% מסך השטחים הכוללים המוצעים בתכנית.

הערה: חלק מהשטחים הר"מ נוצלו, במסגרת בקשות נוספות להיתר.

**תוכן הבקשה:**

חיזוק שלד חניון יולדות קיים - ללא תוספת שטחים (בניין מס' 2).

**הערות בדיקה:****1. תימוכין קנייניים**

1.1. עי"פ נסחי טאבו מיום 26.11.2024 המבוקש הוא בנכס השייך לרשות הפיתוח.

1.2. קיים ייפוי כח מתאריך 24.12.2019 מטעם בי"ח שיבא חטובת אדרי' טל איינהורן לטפל בכל הבקשות להיתר עבור בית החולים.

**2. פיקוח**

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 7.5.2025 הבניה קיימת חלקית בפועל.

2.2. הבקשה אינה תואמת למציאות, המבוקש קיים/קיימת חלקית ללא היתר.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין  
אין. מטרת בקשה זו להוציא היתר לבניין בתחום בית החולים שנבנה ללא היתר.

4. זכויות הבניה  
לא רלוונטי. הבקשה ללא תוספת שטחי בניה.

5. הערות מרחביות:  
לא רלוונטי.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:  
לא רלוונטי.

7. הפקעה:  
לא רלוונטי.

8. מכון הבקרה:  
○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 14.12.2025.

#### תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/04/2025

#### ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

##### א. לאשר הבקשה.

##### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

##### א. הוחלט לאשר הבקשה.

##### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### גליון דרישות

- חתימת בעלים (משרד האוצר באמצעות הדיור הממשלתי)

- אישור כיבוי אש

- אישור מורשה נגישות

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)