

מס' דף: 1

תאריך: 06/11/2025
ט"ו חשוון תשפ"ו

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 2025021 ביום חמישי תאריך 06/11/25 ט"ו חשוון, תשפ"ו בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד רועי ברזילי
אינג' סיגל חורש

מוזמנים:

עו"ד ליאור קנוש

- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
- מהנדסת העיר

- השרות המשפטי

*****הישיבה באמצעות VIDEO CONFERENCE**

בקשות 202500927 + 202500926 שובצו לישיבה מחוץ לסדר יום

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה מספר: 2025021 בתאריך: 06/11/25 תאריך: 06/11/2025

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	בקשה רישוי זמין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	202500192	1000495477	6145	1114	101	ארצישראלי קרוספוינט גנץ בע"מ	השר משה 60, רמת-גן	4
2	202300064	10000221911	6232	46	112	גי סיטי בע"מ	רמת גן כללי, רמת-גן	13
3	202500666	10000494272	6144	64		עו"ד תם ליפשיץ	צפניה 8, רמת-גן	21
4	202500170	10000422786	6125	538		יחיאל שילה	החייל האלמוני 3, רמת-גן	24
5	202500183	10000467480	6210	37		אלי שושני	המרגנית 48, רמת-גן	27
6	202500359	10000478990	6186	80		קבוצת אולפינר - התחדשות עירונית בע"מ	פנקס 6, רמת-גן	30
7	202500927	10000515580	6232	66	501	גינדי החזקות רמת אפעל בע"מ	רפאל איתן, רמת-גן	33
8	202500926	10000515015	6232	1	500	גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ	רא"ל רפאל איתן, רמת-גן	40

מבקש:

♦ **ארצישראלי קרוספוינט גנץ בע"מ**

המסגר 39 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד ניר אבן הר מיופה כח הדיירים

החשמונאים רמת גן

עורך:

♦ שמעון ישראל יעקובוביץ

ז'בוטינסקי 16 ראשון לציון מיקוד: 7510901

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 1000495477

כתובת הבניין: השר משה 60, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 1114 מגרש: 101 ; חלקה: 667 מגרש: 101 ; חלקה:

1437 מגרש: 101 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 102 מגרש: 101 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 506-0924712, 506-1085653, תמא/א/1/1, תמא/א/3/38, 506-0197871, מק/ג/340/א/21, ב, 31/ג/340, תמא/3/38, 3/38/

מק/ג/340/38, תמא/2/38, מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, תמא/א/1/38, א, 1/ג/340, מק/ג/340/א/21, א, 15/ג/340, 21/ג/340,

מק/ג/340/19, מק/ג/340/1/11, תמא/38, מק/ג/340/17, מק/ג/340/11, מק/ג/340/10, מק/ג/340/8, מק/ג/340/9,

מק/ג/340/6, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 348, 312, מק/ג/340/39, א/18/ג/340, 7/ג/340

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים בניין מגורים משותף חדש

זכויות בנייה

מס' מגרש: 101

תב"ע קובעת: 506-0924712 / רג/1845

תכניות נוספות: רג/מק/ג/340/54 (506-1085653) **תכנית עוגנים**

המגרש הנו איחוד של:

גוש: 6145

חלק מחלקה: 102 שטח חלקה רשומה: 502 מ"ר

חלק מחלקה: 667 שטח חלקה רשומה: 501 מ"ר

חלק מחלקה: 1114 שטח חלקה רשומה: 467 מ"ר

חלק מחלקה: 1437 שטח חלקה רשומה: 489 מ"ר

שטח מגרש 101 לפי רג/1845: 1647 מ"ר

רוחב זכות הדרך: 12 מטר (ברח' ראובני וברח' השר משה)

תירושם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מטר בחזית דרומית של

המגרש

יעוד ראשי: מגורים ד' תכנית קובעת יעוד: 506-0924712

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים: 5810 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת למגורים: 2100 מ"ר

שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת: 4845 מ"ר

סה"כ שטח בניה: 12440 מ"ר

שטח מרפסות: 840 מ"ר

*שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי. שטח מקסימלי למרפסת בין 14-12 מ"ר ויקבע

בשלב תכנון סופי

**תהיה תוספת שטח של עד 100 מ"ר (5- מ"ר לכל בניין) למועדון דיירים בקומת קרקע.

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 9

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 3

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 37 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי לכוון רחוב השר משה: 2 מטר
 קו בניין צדדי מערבי לכוון חלקה 666: 3 מטר
 קו בניין צדדי? דרומי לכוון שצ"פ בחלקות 1457/1551: 3 מטר
 קו בניין קדמי צפוני לרחוב הראובני: 2 מטר

מס' מגרש 201:

שצ"פ
 חלק מחלקה 102 שטח חלקה רשומה: 502 מ"ר

מס' מגרש 301:

מבנים ומוסדות ציבור
 גוש 6145
 חלק מחלקה 1170

תיאור הבקשה:

הריסת 4 בנייני מגורים: ברחוב הראובני 12 (בן 3 קומות עם חדר על הגג מעל קומת עמודים, 6 יח"ד), השר משה 58 (בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד), השר משה 60 (בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד) ובניין מגורים ברחוב השר משה 62 (בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 6 יח"ד) שיפונה וייהרס לאחר קבלת תעודת גמר ואז יועבר לרשות העיריה בהתאם לתב"ע. סה"כ הריסת 24 יח"ד.
 בתא שטח 101 - הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו) מעל 2 קומות מרתפי חניה, סה"כ 70 יח"ד ודיריות. פיתוח שטח. חדר שנאים וצובר גז. הוספת עוגנים זמניים החודרים למגרשים גובלים. פיתוח שצ"פ בתא שטח 201.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים					46	24		
							46	24		
							0.00% : %בניה			

מתנגדים:

- ♦ אתן נליק משה דיין 62 רמת גן תאריך התנגדות: 07/07/2025
- ♦ ענת דוד השר משה 62 רמת גן תאריך התנגדות: 07/07/2025
- ♦ עפר כץ השר משה 62 רמת גן תאריך התנגדות: 07/07/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 09/06/2025 לגו"ח 6145/1170 המבוקש הוא בנכס בית משותף- רח' השר משה 62 ע"פ נסח טאבו מיום 09/06/2025 לגו"ח 6145/667 המבוקש הוא בנכס בית משותף- רח' הראובני 12. ע"פ נסח טאבו מיום 09/06/2025 לגו"ח 6145/102 המבוקש הוא בנכס מירי - שצ"פ.
- 1.2. ע"פ נסח טאבו מיום 09/06/2025 לגו"ח 6145/1114 המבוקש הוא בנכס בית משותף- הראובני 14/השר משה 58 ע"פ נסח טאבו מיום 09/06/2025 לגו"ח 6145/1437 המבוקש הוא בנכס בית משותף- השר משה 60
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.4. הבעלות בתחום התכנית רשומה: חלקות המגורים על שם בעלים פרטיים שונים וחלקות בייעוד שצ"פ על שם עיריית רמת גן.
- 1.5. התקבלו ייפויי כוח בלתי חוזרים חתומים ע"י הדיירים-בעלי הזכויות ע"י ב"כ.
- 1.6. התקבל מכתב מחב' עו"ד בליצר לעו"ד ניר אבן חן לחתימה על ייפוי הכוח.
- 1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36. לעוגנים.
- 1.5. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות מרח' השר משה 62.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 15/07/2025 הבניה לא קיימת בפועל
 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בניין 3 קומות מעל קומת עמודים 6 יח"ד	24/12/1970	11183	26589
שינויים ותוספת	13/07/1973	1224	27803
תוספת	07/01/1975	1802	29802
הקמת בניין 3 קומות מעל קומת עמודים 6 יח"ד	28/08/1975	2026	30241
שינויים ותוספת	25/03/1977	2540	30931
מרפסת	2/1980	3530	32884
תוספת	26/04/1990	7605	38175
הקמת בניין 3 קומות מעל קומת עמודים 6 יח"ד	09/01/1970	10651	25355
תוספת	04/03/1971	0064	26530
מרפסת	16/11/1980	3799	32998
תוספת	04/04/1982	4391	33651
הקמת בניין 3 קומות מעל קומת עמודים 6 יח"ד	24/01/1975	1815	29791
תוספת	30/01/1977	2489	30625
חדר על גג	11/11/1981	4289	33760
חדר על גג	18/09/1995	10077	41116

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 506-0924712 (רג/1845) קיבלה תוקף בתאריך 25/06/2024
 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	מעל כניסה קובעת 2 מטר מתחת לקומת כניסה הקובעת עד 0	מעל כניסה קובעת 2 מטר מתחת לקומת כניסה הקובעת עד 0	קדמי צפוני לרח' הראובני (בנוסף הפקעה)
-	מעל הכניסה הקובעת 2 מטר מתחת לקומת כניסה הקובעת עד 0	מעל הכניסה הקובעת 2 מטר מתחת לקומת כניסה הקובעת עד 0	קדמי מזרחי לרח' השר משה (בנוסף הפקעה)
-	מעל הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת לקומת כניסה קובעת עד 0 מטר	מעל הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת לקומת כניסה קובעת עד 0 מטר	צדדי מערבי לכוון חלקה 666 ולכוון שצ"פ מוצע בתא שטח 201

מס' דף: 6

	מעל הכניסה הקובעת 3 מטר	מעל הכניסה הקובעת 3 מטר	צדדי דרומי לכוון שצ"פ קיים בחלקות 1457,1551 (כולל בתוכו זיקת הנאה 2 מטר מגבול מגרש)
-	מתחת לקומת כניסה קובעת עד 0 מטר	מתחת לקומת כניסה קובעת עד 0 מטר	

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	10	8 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע	-	8 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע	1845/רג	מעל כניסה קובעת 9 קומות (2 מבני מגורים בני 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. סה"כ 10 קומות ברוטו)
-	2	2 קומות	-	3 קומות	1845/רג	מתחת לקומת כניסה קובעת 3 קומות עד גבול מגרש (בכפוף להשארת תכסית עילית ותת קרקעית של 15% משטח התכנית לצורך חלחול [כולל תא שטח 201])
-	12	12		13		סה"כ קומות

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	70 יח"ד	70 יח"ד	-	70 יח"ד	1845/רג	70 יח"ד בשני מבנים א. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. ב. יותרו עד 2 דירות גן בכל מבנה ג. תותר בניית דירות גג בקומת גג. תכסית קומת גג לא תעלה על 75% משטח קומה טיפוסית מתחת ד. תותרנה דיוריות: עד 4 דיוריות בשטח התכנית כחלק בלתי נפרד מ יח"ד בשטח 100 מ"ר ומעלה.
-	70	70		70 יח"ד		סה"כ צפיפות

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל כניסה קובעת	שטח עיקרי 5810 מ"ר	רג/1845	5810	-	5809.23	-	-
מעל כניסה קובעת	שטח מרפסות- עיקרי 840 מ"ר (שטח מקסימלי למרפסת 12-14 מ"ר)	רג/1845	840	-	753.36	-	-
מעל כניסה קובעת	מועדון דיירים – עיקרי עד 100 מ"ר (50 מ"ר לכל בניין)	רג/1845	100	-			
סה"כ עיקרי				6750 מ"ר	6562.59		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל כניסה קובעת	2100 מ"ר	רג/1845	2100	-	2291.99	חורג	
מתחת לכניסה קובעת	4845 מ"ר	רג/1845	4845	-	3262.56	-	
סה"כ שירות				6945 מ"ר	5554.55		

5. הערות מרחביות נוספות:

- התכנית החלה 506-0924712 (רג/184) הינה תכנית התחדשות עירונית אשר במסגרתה מתוכננים הריסתם של 4 מבנים קיימים בהם 24 דירות ובינוי של 70 יח"ד ב - 2 בניינים בני 10 קומות במרכז העיר רמת גן. בנוסף התכנית מקצה תא שטח בגודל 450 מ"ר עבור בניית מבנה למטרות ציבוריות ומניידת את הזכויות למגרש המגורים.
- מדרום למתחם קיים גן ציבורי – "גן יעקובסון" ומתחם גני ילדים ובסמוך לו גן ציבורי – "גן בר יוחאי".
- אין תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- על פי הוראות התכנית 6.3- התכנית כוללת איחוד וחלוקה:
 - החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
 - הבעלות במגרשים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.
 - הטבלה תכנס לתוקף בשלב ההיתר.
- הערת אגף תכנון בתיק מידע להיתר: טרם הגשת הבקשה להיתר יש לפנות לאגף תכנון לתיקון ט. איזון.
- הסכם עם העירייה המבטיח בין היתר הריסת מבנה הנמצא בשטח הציבורי – נמצא בטיפול.
- על פי התכנית החלה הוראה 6.1. א. תנאי להגשת היתר בניה לבנייני מגורים יהיה הבטחת פינוי והריסת המבנה במגרש הציבורי.
- בבקשה להיתר המבנה שברח' השר משה 62 מוצע להריסה אך סומנה הערה שיפונה וייהרס לאחר קבלת תעודת גמר ואז יועבר לרשות העירייה בהתאם לתב"ע- נדרש תיקון בבקשה להיתר כך שהריסת מבנה זה תהיה בדומה להריסת יתר המבנים וכחלק מתכולת הבקשה וכתנאי למתן היתר.
- על פי התכנית החלה- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח 101- זיקת הנאה אשר תהיה נגישה ופתוחה למעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה ורוחבה 2 מטר.
- על פי התכנית החלה- קיימת חובת נטיעות עצים בתוך גבול המגרש עם בית גידול של 1.5 מטר.
- הערות על גבי התכנית והערות יועצים- נדרש לתקן ולקבל אישור יועצים.
- יש רדיוס מגרש פינתי- נדרש לתכנן על פי הנחיות
- הדיריות אינן ניתנו לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידות הדירור.
- בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1.</p>	<p>אגף התנועה והחניה עפ"י הבקשה להיתר מוצעות 2 קומות מרתף עם 70 חניות+ 2 חניות נכים. בנוסף חניות אופנועים וחדר אופניים</p> <p><u>התקבלה התייחסות מח' תנועה מיום 07/10/2025:</u></p> <p>1. הבקשה אינה כוללת את השב"צ. האם נשמר מקום לחניות עבור השב"צ לכשתוגש בקשה לכך? 2. יש להסדיר אנטי מפרץ בכניסה לחנייה. 3. להוסיף הערות: א. חניות הנכים אינן להצמדה. ב. תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות. ג. גובה קיר בחיבור רמפה רחוב לא יעלה על 1 מ' עבור שדה ראייה.</p>
<p>6.2.</p>	<p>מח' איכות הסביבה אישור מח' איכות סביבה מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>
<p>6.3.</p>	<p>פקיד היערות <u>התקבלה חו"ד פקיד יערות ביום 08/05/2022 לשלב התב"ע:</u> <u>תנאים להיתר בניה:</u></p> <p>1. התחייבות היזם לשתילת 8 עצים בוגרים במגרש. 2. הצגת תכנית פיתוח עם סימון עצים לפי נוהל מבא"ת. 3. הגשת תכנית שתילה לאישור פקיד היערות. 4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה 57,510 ₪ 5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 13,521 ₪ 6. הצגת תכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור ברחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מטר מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות. 7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל. 8. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון ובמשותף עם שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.</p> <p><u>תנאים בהיתר בניה:</u></p> <p>1. שתילת 8 עצים בוגרים במגרש 2. גודל עצים, גובהם והנחיות כמפורט בחוות הדעת. 3. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני 4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר איסכורית ועל פי התנאים המפורטים בחוות הדעת</p> <p><u>תנאים לקבלת תעודת גמר:</u></p> <p>1. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות 2. תשלום ערך הפיצוי הנופי במידה ולא שולם טרום קבלת היתר 3. העצים ישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקיה וללא שאריות חומרי בניה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.</p>
<p>6.4.</p>	<p>עיצוב אדריכלי התקבלה התייחסות רפרנט עיצוב מח' אדר' העיר ביום 18/09/2025 לפיה ניתנו הערות לעיצוב האדריכלי. ***יועור כי אין תכנית עיצוב ופיתוח אדר' לתב"ע.</p>

6.5. פיתוח ונוף
התקבלו הערות יועצת הפיתוח ביום 27/10/2025.

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה :
התכנית כוללת 3 מגרשים : מגורים ד, מבנים מוסדות ציבור ושצ"פ. כמו כן כוללת הרחבת דרכים.
שטח הפרשה לצרכי ציבור : בהתאם ללוח הקצאות.
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית
- 7.2. ההפקעות ברחובות הראובני והשר משה .
- 7.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

פירוט:
הבעלות במגרשים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר או עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.
הערה מתיק מידע להיתר : דיוק של השטחים הוא בהתאם למסמכים המצויים בוועדה.
נתוני השטחים עלולים להשתנות בעקבות תכנית לצרכי רישום.
ככל שתעלה אי התאמה בשטחים בין תיק מידע לבן התצ"ר, באחריות עורך הבקשה לוודא תיקון והתאמת השטחים טרם דיון בוועדה המקומית.

- 7.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו :
- אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.
 - אישור מח' נכסים לפתיחת תיק תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.
 - תנאי לתעודת גמר - אישור מח' הנכסים על רישום תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024 :

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

- בקרת התכן תיעשה במכון בקרה

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

- ◆ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 13/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. התנגדויות בעלי דירות השר משה 62 גו"ח 6145/1170 איתן נליק, ענת דוד ועופר כץ בעקבות יידוע עוגנים מכוח תכנית רג/מק/340/ג/54:

- א. הבקשה להיתר בניה הוגשה בניגוד להסכמתם לחברה היזמית (מבקש ההיתר). הסכמה שמשמעותה חתימה בשם בעלי הדירות.
 - בעלי הדירות לא הסמיכו את עו"ד אבן הר לחתום על ההצהרות המופיעות בבקשה ולכן הבקשה אינה ראויה לבוא לדיון בפני הועדה מאחר שלמעשה לא נחתמה ע"י בעלי הקרקע כדין. התכנית האחרונה לא נחתמה בהסכמה.
 - ב. לא הצלחנו לוודא כי הבקשה שהוגשה ממלאת אחרי כל התחייבויות היזם ואחרי כל התנאים הכלולים בהסכם עם בעלי הדירות.
 - ג. ההסכמה לחתימה בשםם היתה בתנאי מפורש שיובהר לוועדה כי הם לא בדקו את התכנית מבחינה תכנונית ולא נבדקה ההתאמה להתחייבויות המבקש כלפיהם.
 - ד. בעלי הדירות הודיעו למבקש כי הסמיכו את ב"כ מטעמם לחתום על הבקשה בכפוף לכך שהיא תואמת את הוראות החוק, ולא יהיו הערות לקולטי העיריה בחוסר כלשהוא ובכפוף לכך שהבקשה שהוגשה תואמת את התחייבויות החברה כלפי בעלי הדירות.
 - ה. בעלי הדירות שומרים על זכותם לטעון ל טענה תכנונית ואחרת כנגד מתן היתר. ו. אין למשיבה אפשרות להנפיק לבעלי הדירות ערבויות חוק מכר בניגוד להסכם. ז. החברה אינה מוסמכת להתחייב בשמנו כי נפנה הדירות והבניין ונסמור אותם לעיריית רמת גן.
 - ח. אנו זכאים לערבויות חוק מכר וערבויות דמי שכירות כפי שזכאים בעלי הדירות במתחם כולו.
 - ט. לא מסכימים לפנות דירות ומגרש כפי שמופיע בבקשה להיתר ולא ניתן לקדם היתר למתחם ללא הסכמתנו.
- ** אנו שומרים על זכותנו להשלים טענות במסגרת דיון בהתנגדות או לפני.**

- לדחות טענות ההתנגדות א-ט מהנימוק שהזכות להתנגד מכוח יידוע לפי תכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 היא רק בנושא העוגנים ולא בשום נושא אחר : תכנוני או קנייני.

י. החדרת עוגנים לחלקה סמוכה הוא קנייני הרי ככל ויש שימוש בחתימה של מי שחתם בשמנו לייצר זכות תביעה ו/או חבות מול בעלי חלקה אליה מוחדרים העוגנים וכי עלולה להיווצר דרישה לפצות את בעלי החלקה הסמוכה- יש לראות בהתנגדות זו גם התנגדות להחדרת עוגנים לחלקות הגובלות בחלקה שלנו.

- לדחות טענת התנגדות י מהסיבה שתכנון וביצוע עוגנים הנו לפי התכנית רג/מק/340/ג/54 אשר עיקריה הוא להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים ברחבי העיר במהלך ביצוע עבודות דיפון וחפירה בהתאם לסעיף 62 א (א)(19) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת בין היתר הנחיות, תאומים עם גורמי העיריה וקבלת אישורים כגון אישור קונסטרוקטור, חתימה על כתב שיפוי בגין נזקים, הפקדת פוליסת ביטוח ועל פי הוראות התכנית.

2. לדחות הבקשה להיתר מהנימוקים הבאים:

- א. תכנית הפיתוח לא מאושרת.
- ב. העיצוב האדריכלי אינו מאושר.
- ג. נספח תנועה אינו מאושר.
- ד. לא התקבל אישור אגף שפ"ע לפתרון אשפה.
- ה. לא התקבל אישור אגף תכנון לתיקון טבלת איזון (כנדרש על פי תיק מידע להיתר)
- ו. לא מאושר להרוס בניין בחלקה 1170 לאחר קבלת תעודת גמר לבקשה אלא הריסתו הנה חלק מתכולת הבקשה וכתנאי למתן היתר.

1. לאחר דיון בהתנגדויות בעלי דירות השר משה 62 גו"ח 6145/1170 איתן נליק, ענת דוד ועופר כץ בעקבות יידוע עוגנים מכוח תכנית רג/מק/340/ג/54:

- א. הבקשה להיתר בניה הוגשה בניגוד להסכמתם לחברה היזמית (מבקש ההיתר). הסכמה שמשמעותה חתימה בשם בעלי הדירות.
 - בעלי הדירות לא הסמיכו את עו"ד אבן הר לחתום על ההצהרות המופיעות בבקשה ולכן הבקשה אינה ראויה לבוא לדיון בפני הועדה מאחר שלמעשה לא נחתמה ע"י בעלי הקרקע כדין. התכנית האחרונה לא נחתמה בהסכמה.
 - ב. לא הצלחנו לוודא כי הבקשה שהוגשה ממלאת אחרי כל התחייבויות היזם ואחרי כל התנאים הכלולים בהסכם עם בעלי הדירות.
 - ג. ההסכמה לחתימה בשםם היתה בתנאי מפורש שיובהר לוועדה כי הם לא בדקו את התכנית מבחינה תכנונית ולא נבדקה ההתאמה להתחייבויות המבקש כלפיהם.
 - ד. בעלי הדירות הודיעו למבקש כי הסמיכו את ב"כ מטעמם לחתום על הבקשה בכפוף לכך שהיא תואמת את הוראות החוק, ולא יהיו הערות לקולטי העיריה בחוסר כלשהוא ובכפוף לכך שהבקשה שהוגשה תואמת את התחייבויות החברה כלפי בעלי הדירות.
 - ה. בעלי הדירות שומרים על זכותם לטעון לטענה תכנונית ואחרת כנגד מתן היתר. ו. אין למשיבה אפשרות להנפיק לבעלי הדירות ערבויות חוק מכר בניגוד להסכם. ז. החברה אינה מוסמכת להתחייב בשמנו כי נפנה הדירות והבניין ונסמור אותם לעיריית רמת גן.
 - ח. אנו זכאים לערבויות חוק מכר וערבויות דמי שכירות כפי שזכאים בעלי הדירות במתחם כולו.
 - ט. לא מסכימים לפנות דירות ומגרש כפי שמופיע בבקשה להיתר ולא ניתן לקדם היתר למתחם ללא הסכמתנו.
- ** אנו שומרים על זכותנו להשלים טענות במסגרת דיון בהתנגדות או לפני.**

- לדחות טענות ההתנגדות א-ט מהנימוק שהזכות להתנגד מכוח יידוע לפי תכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 היא רק בנושא העוגנים ולא בשום נושא אחר : תכנוני או קנייני.

י. החדרת עוגנים לחלקה סמוכה הוא קנייני הרי ככל ויש שימוש בחתימה של מי שחתם בשמנו לייצר זכות תביעה ו/או חבות מול בעלי חלקה אליה מוחדרים העוגנים וכי עלולה להיווצר דרישה לפצות את בעלי החלקה הסמוכה- יש לראות בהתנגדות זו גם התנגדות להחדרת עוגנים לחלקות הגובלות בחלקה שלנו.

- לדחות טענת התנגדות י מהסיבה שתכנון וביצוע עוגנים הנו לפי התכנית רג/מק/340/ג/54 אשר עיקריה הוא להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים ברחבי העיר במהלך ביצוע עבודות דיפון וחפירה בהתאם לסעיף 62 א (א)(19) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת בין היתר הנחיות, תאומים עם גורמי העיריה וקבלת אישורים כגון אישור קונסטרוקטור, חתימה על כתב שיפוי בגין נזקים, הפקדת פוליסת ביטוח ועל פי הוראות התכנית.

2. הוחלט לסרב לבקשה להיתר מהנימוקים הבאים:

- א. תכנית הפיתוח לא מאושרת.
- ב. העיצוב האדריכלי אינו מאושר.
- ג. נספח תנועה אינו מאושר.
- ד. לא התקבל אישור אגף שפ"ע לפתרון אשפה.
- ה. לא התקבל אישור אגף תכנון לתיקון טבלת איזון (כנדרש על פי תיק מידע להיתר)
- ו. לא מאושר להרוס בניין בחלקה 1170 לאחר קבלת תעודת גמר לבקשה אלא הריסתו הנה חלק מתכולת הבקשה וכתנאי למתן היתר.

מבקש:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

עורך:

* עירן דוד שקד

ז_בוטינסקי 9 בני ברק

אחראי בקשה

* רחל בציינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000221911

כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 17 מגרש: 112 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 506-1241223, 506-1085653, 31/ג/340, 506-0471433

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים מרתף

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 112

תב"ע קובעת:

רג/מק/1906 (506-1241223)

תמ"ל/ 1023 דרום תל השומר מתחם 5, תממ/219,

רג/מק/54/ג/340

גוש: 6232 חלק מחלקות: 3, 11, 46 (לשעבר)

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6232 חלק מחלקה 3 שטח חלקה רשומה: 21607 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 11 שטח חלקה רשומה: 25639 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 46 שטח חלקה רשומה: 3768 מ"ר

גוש חדש: 7335 חלקה חדשה: 17

שטח מגרש 112: 2271 מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023

יעוד ראשי: מגורים ג' (מבא"ת). תכנית קובעת יעוד: רג/תמל/1023

שטחים מותרים: בהתאם ל רג/מק/1906 (506-1241223)

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 6810 מ"ר

* ככל שיוקם מעון יום יתווספו לתא השטח עד 250 מ"ר זכויות בניה עבור מעון יום

בקומת קרקע. יתאפשר ניוד של 500 מ"ר ממגרשים 112 ו-133 למגרש 132.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 3551 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 3848 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 14209 מ"ר (לא כולל שטחי מעונות)

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 852 מ"ר

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

15 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:

4 קומות

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 52 מ'

* גובה המבנים לא יעלה על 88.9 מ' מעל פני הים. גובה מתקני עזר לא יעלה על 101 מ'

* לפי תכנית רג/מק/1906: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה המלא, במסגרת היתר הבניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד במגרש על פי תמ"ל/1023 זאת בכפוף לשיקולי הספק של תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור וכן השפעות על עיצוב המבנה

(עפ"י תמ"ל/1023: 71 יח"ד. צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 31.3 תכסית: 53%).

קווי בנין:

- קו בנין קדמי צפוני (אל דרך מס' 5) - 4 מטר
- קו בנין צדדי מערבי (אל שצ"פ 306) - 3 מטר
- קו בנין אחורי דרומי (לכוון שצ"פ 306) - 3 מטר
- קו בנין צדדי מערבי (לכוון מגרש 113)- 0 מטר

מהות הבקשה:

הקמת 2 קומות מרתפים לחניות ומתקני עזר כולל יציאה מקומת הקרקע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.00-	חניה			1246.96					
	2.00-	מחסן			120.59					
	1.00-	חניה			1160.74					
	1.00-	מחסן			100.80					
	0.00	מערכות טכניות			347.33					
	0.00	מעברים לכלל הציבור			128.04					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			137.56					
	0.00	מעלית			16.00					
	0.00	עובי קירות			156.00					
	0.00	חדרי שירות משותפים			73.01					
					3487.03					
		סה"כ:			3487.03			%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 31.07.25 לגוש 7335 חלקה 17 – בעל הזכות בנכס: קרן קיימת לישראל לשעבר גוש 6232 חלק מחלקות 3, 11, 46.
- 1.2. התקבל חוזה חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל מיום 15.02.2022 לבין חברת גזית גלוב בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 520033234 בקניה של מגרש 112 לפי תכנית מפורטת תמ"ל/1023 המגרש בגוש 6232 חלק מחלקה 3,11,46 (חוזה החכירה כולל גם את מגרשים 132,133)
- 1.3. ביום 06.01.2025 התקבל מרשות מקרקעי ישראל מסמך על רישום זכויות בנכס עבור מגרשים 112, 132, 133 בגוש 6232 חלקי חלקות 3,4,46,11,13,5 ע"ש "גייסיטי בע"מ" מס' מזהה 520033234
- 1.4. התקבלה תעודת שינוי שם חברה מיום 18/05/2022 מרשם החברות מ"גזית גלוב בע"מ" לשם: "גיי סיטי בע"מ".
- 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 15.09.25 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
ביצוע עבודות חפירה ודיפון וגידור אתר	11.08.25	2025255	202200496
בקשה לבניין. בבקרה מרחבית			202300057

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1906 קיבלה תוקף בתאריך 18.02.2025
 תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017

4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	קדמי צפוני קדמי לדרך מס 5
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צדדי מערבי לשצ"פ מגרש 306
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	אחורי דרומי לשצ"פ מגרש 306
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צדדי מערבי למגרש מגורים 113

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
			-	15	רג/מק/1906	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	2	2	-	4	רג/מק/1906	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
סה"כ קומות						

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
		בבקשה שמשפרה 202200496 מבוקש 85	-	85	רג/מק/1906	85 יח"ד (71 יח"ד + הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת 20% שהן 14 יח"ד)
סה"כ צפיפות						

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	3487.03 מ"ר	3487.03	-	3848 מ"ר	רג/מק/1906	3848 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
סה"כ שירות							3848

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. המבקשים האוחזים ב מגרשים 112, 132,133 ערכו תכנית נקודתית רג/מק/1906. שאושרה בתאריך 12/3/25</p> <p>2. במגרש 112 נשוא הבקשה הוגשה :</p> <p>א. בקשה מספר 202200496 לחפירה ודיפון. אשר ניתן לה היתר בתאריך 11.08.25 שמספרו 2025255.</p> <p>ב. כעת נדונה בקשה למרתפים, נשוא הדיון</p> <p>בהוראות התכנית : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה המלא במסגרת היתר בניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למס' יח"ד עפ"י תמל/1023 בכפוף לשיקולי הספק תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור והשפעות על עיצוב המבנה.</p> <p>הבקשות במגרשים 132,133 לבניית המבנים נדונו בעקבות סעיף זה בוועדה המקומית על מנת שהוועדה תפעיל את שיקול דעתה בנוגע לתוספת 20% יח"ד</p> <p>הבקשות אושרו בתנאי אישור מהנדסת העיר ולשיקול דעתה.</p> <p>ג.בקשה מספר 202300057 לבניה עילית. טרם נדונה. בהתאם לבקשה שהוגשה מבוקשות. 85 יח"ד במגרש 112 - לפי תמל/1023 מותר 71 יח"ד ולפי רג/מק/1906 מותר לפי שיקול דעת ועדה להוסיף 14 יח"ד. נושא זה ידון בוועדה המקומית בעת הדיון בבקשה למבנה עצמו.</p> <p>עם זאת הבקשה למרתפים כוללת חניות מעבר למדניות הוועדה על מנת לאפשר חניות ליחידות הדיור הנוספות באם יאושרו, ועל כן מובאת לדיון בוועדה המקומית</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה התקבל נספח תנועה חתום ע"י מח' תנועה מיום 07/09/2025. נספח תואם תכנית ראשית.</p> <p>תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1:0.6 - 51 חניות עבור 85 יח"ד מבוקשות</p> <p>2 חניות לרכבי נכים 1 רגיל ו 1 גבוה</p> <p>תקן חניה לאופנועים: 10:1 - 9 אופנועים</p> <p>תקן חניה לאופניים: 1:1 - 85 חניות לאופניים</p> <p><u>מוצע בבקשה</u></p> <p>51 מקומות חנייה ו 21 חניות נכים (1 רגיל ו 1 גבוה)</p> <p>9 חניות אופנועים ו 85 חניות אופניים. בהתאם לתקן</p>
<p>6.2. מח' איכות הסביבה ביום 28/08/2025 התקבל אישור המחלקה לאיכות סביבה.</p>
<p>6.3. פקיד היערות בתאריך 02.07.25 התקבל אישור פקיד היערות. ניתן היתר לחפירה ודיפון למגרש וכן אישור תחילת עבודות.</p>
<p>6.4. עיצוב אדריכלי התקבלה חתימה לתכנית עיצוב אדריכלי בתאריך 29.06.2025 שאושרה ביום 29.06.2025.</p>
<p>6.5. פיתוח ונוף אושרה תכנית פיתוח לשלב עיצוב אדריכלי ב 11.05.25 תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור יועצת פיתוח כחלק מהשלמת דרישות התכנן.</p>
<p>6.6. חו"ד פרוגרמתית- תוספת יחידות הדיור אושרה במסגרת תוכנית מפורטת מגרשים 112, 132,133 רג/מק/1906, 506-1241223 שאושרה בתאריך 12/3/25 ואפשרה שיקול דעת לוועדה המקומית בנוגע ל 20% יח"ד מעבר למותר בתכנית. הוגשה חוות דעת פרוגרמתית אשר נדונה כשהועלו הבקשות במגרשים 132,133</p>

6.7. שפייע אושרו תכניות אשפה על ידי אגף שפייע.
6.8. חשמל הבקשה מכילה חדר טרפו ומתואמת עם ח"חי תנאי להיתר לבקשה זו – אישור ח"חי לחדר הטרפו נדרש הקמת פילר רשת חדש בגבול המגרש-בתיאום עם חברת חשמל- אישור חברת חשמל לשלב בקרת התכן לבניין עצמו
6.9. חכ"ל טרם התקבל אישור מהחכ"ל. נדרש אישור לבקרת תכן

7. הפקעה:
7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024 :

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/11/25

10. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 2 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 51 מקומות חניה על פי תקן.
- תוכנו 2 חנית נכים אשר לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- אין זיקות הנאה
- תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).
- אישור מחלקת נכסים: תוגש התחייבות לתשלום פיצוי על השטחים הציבוריים אשר לא מומשו במגרש 132.
- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- אישור החכ"ל
- תנאי להיתר בנייה הינו תיאום עם רת"א לבניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה.
- חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שלפּתם.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. קבלת רישיון כריתה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.
3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
6. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעוונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. מתן התחייבות להקמת חברת ניהול

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. להחלט אשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).
2. אישור מחלקת נכסים: תוגש התחייבות לתשלום פיצוי על השטחים הציבוריים אשר לא מומשו במגרש 132.
3. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. אישור החכ"ל
8. תנאי להיתר בנייה הינו תיאום עם רת"א לבניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה.
9. חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחזרת עוגני הקרקע או שליפתם.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. קבלת רישיון כריתה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.
3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
6. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעוונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. מתן התחייבות להקמת חברת ניהול

- 28/10/2025 - **אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף. מאושר לעיצוב אדריכלי.**
תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- 28/10/2025 - **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה.**
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- 28/10/2025 - **אישור שפ"ע לחדר אשפה.**
טל': 03-6753711
- 28/10/2025 - **אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש**
טל': 03-6753777
- 28/10/2025 - **אישור היחידה לאיכות הסביבה.**
טל': 03-6794701
- 28/10/2025 - **אישור חכ"ל. יש אישור לדיון**
- **אישור חב' החשמל. הוגש סיכום תחנה**
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 28/10/2025 - **אישור רשות העתיקות**
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 28/10/2025 - **אישור משרד הבריאות**
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- 28/10/2025 - **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית.**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- 28/10/2025 - **התקשרות עם יועץ נגישות**
28/10/2025 - **תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.**
- 28/10/2025 - **לבקרת תכנ**
28/10/2025 - **אישור מינהל התעופה האזרחי**
28/10/2025 - **אישור חברת נת"ע - רכבת קלה.**
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- 28/10/2025 - **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- 28/10/2025 - **אישור מורשה נגישות**
-חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי
- 28/10/2025 - **אישור חב' החשמל**
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 28/10/2025 - **אישור רשות מקרקעי ישראל.**
- **אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה**
-הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2(47), עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
דוח קרקע והידרולוג- איכות הסביבה-
ערבות לקיום הפרויקט- חכ"ל
- 28/10/2025 - **חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**
הפקדת העתק הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזקים העלולים להיגרם מעוגנים-חכ"ל
- 28/10/2025 - **אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע. ככל שנדרש בהתאם ליחידה הסביבתית**
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- 28/10/2025 - **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
- 28/10/2025 - **תיאום הנדסי**
איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411
- 28/10/2025 - **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.
- 28/10/2025 - **אישור כיבוי אש**
- **אישור פיקוד העורף-**
- **נספח יציבות**
-אישור יועץ מעליות
- 28/10/2025 - **תשלום כל התשלומים הנדרשים בהתאם לסעיף 145(ד) לחוק**
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) בדבר שימוש מותר במשטח החנייה כחניית נכה בלבד**

מס' דף: 19

03/11/2025

-אישור משרד הביטחון-
-אישור מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
לתחילת עבודות
-אישור איכות הסביבה
-אישור החכ"ל

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד
דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

-הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים-מכון בקרה
לתעודת גמר

03/11/2025

-מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול
-התקנת דפיברילטור
-הכנת תשתית לטעינה לרכב חשמלי
-אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב לבניה ירוקה
-אישור תשריט בית משותף ע"י הוועדה המקומית

מבקש:

* עו"ד תם ליפשיץ

שד נים 2 ראשון לציון

בעל הנכס:

* עו"ד תם ליפשיץ

שד נים 2 ראשון לציון

עורך:

* ליחן רויטל אמיצי וסיליבר

עמיקם 4ב רמת גן מיקוד: 5238328

אחראי בקשה

* אסנת פלג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000494272

כתובת הבניין: צפניה 8, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 64 יעוד: מגורים א'1

תכנית: מא/2'

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בנין מגורים צמוד קרקע חדש

שכונה: רמת חן

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 748 מ"ר

יעוד ראשי: מגורים א' 1

תכנית קובעת יעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 32% לקומה, בסך הכל יותרו 64% בניה בשתי הקומות גם יחד ל- 2

יחידות הדיור.

מס' יח"ד למגרש: 2

מס' קומות: עד 2

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

מהות הבקשה:

הריסת בית ומחסן קיימים והקמת בית צמוד קרקע בן 2 קומות ומרתף, כולל ממ"ד, חניה

מקורה וחצרות מונמכות

הערות בדיוק:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19/06/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.

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

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

1.4. לא התקבלו התנגדויות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 25/08/2025 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בנין המכיל: 1 דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 103.15 מ"ר.	22/08/1959	5313	1959139
רישיון להוספה לדירה קיימת: 1 חדר בשטח של 14.30 מ"ר והגדלת 0.85 מ"ר בדירה קודמת.	20/04/1960	5538	1960101
רישיון להקים מחסן בחצר בשטח של 7.10 מ"ר.	02/07/1962	6515	1962097
להגדיל חדרים בשטח כולל של 25.33 מ"ר, בחלקם ע"י צרוף מרפסת, בבנין חד קומתי, להוסיף ממ"ד בשטח 9.46 מ"ר ושינויים פנימיים.	10/05/1999	11562	43022

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	-	6 מ'	קדמי מזרח לרחוב צפניה
-	-	3 מ'	צדדי צפון
-	-	3 מ'	צדדי דרום
-	-	5 מ'	אחורי מערב

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
	1	1	-	1	3/ג/340	מרתף לפי היקף הבית
	2	2	-	2	ג/340	מגורים
	3	3	-	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	1	1	-	2	2/ג/340	2 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר: 2/450 * 507 מ"ר = 2.25 יח"ד
	1	1	-	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחי בניה עיקריים
	120.69	120.69	-	162.24	ג/340	קרקע	32% משטח המגרש לקומה: 507 מ"ר * 32% = 162.24 מ"ר
	35.02	35.02	-				מרפסת מקורה
	6.80	6.80	-	8	15/ג/340	קרקע	מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו
	159.73	159.73	-	162.24	ג/340	א	32% משטח המגרש לקומה: 507 מ"ר * 32% = 162.24 מ"ר
	322.24	322.24	-	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחים למטרות שירות
	135.98	135.98	-	188	3/ג/340	מרתף	מרתף לפי היקף הבית
	13.14	13.14	-	9+קירות		מרתף	ממ"ד
	15	15	-	15	ג/340	מרתף	חניה מקורה
	10.68	10.68	-	15	החלטת ועדה	קרקע	בליטות וגגונים
	174.80	174.80	-	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל אישור מתאריך 27/10/2025: לאור טופוגרפית המגרש אושרו 2 מקומות אחד לצד השני (במידות 3.00*5.00 מ"ר – אחת מקורה והשנייה לא), שער כנף על כנף (רוחב כל כנף 3.00 מ').
--

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.
 7. מכון הבקרה: בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.
 8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 06/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/08/2025

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

- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
- 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:**

- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות**- אישור פיקוד העורף****- אישור רשות מקרקעי ישראל****- אישור רשות העתיקות**

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- 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 שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- 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 פקיד היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
 03-6753663

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**

תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)**- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה****- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

מבקש:**יחיאל שילה**

החייל האלמוני 3 רמת גן

מוקש פריק

החייל האלמוני 3 רמת-גן

בעל הנכס:**יחיאל שילה**

החייל האלמוני 3 רמת גן

עורך:**יואל בכר**

השומרון 11 חולון

אחראי בקשה**אסנת פלג**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422786

כתובת הבניין: החייל האלמוני 3, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 538 יעוד: מגורים א' 1

תכנית: 1056, 340, 340, 1/ג/340, 1/ג/340, 3/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 751 מ"ר נטו

יעוד ראשי: מגורים א' 1

תכנית קובעת יעוד: רג/1056

סה"כ אחוזי בניה: 32% לקומה, בסך הכל יותרו 64% בניה בשתי הקומות גם יחד לשת

יחידות הדיור.

מס' קומות: עד 2 ל- 2 יח"ד, או לחילופין קומה אחת ל- יח"ד אחת.

מהות הבקשה:

הוספת 2 מעליות + פיקודי מעליות + מבואת כניסה

הערות בדיון:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 08/06/2023 המבוקש הוא בבית משותף.

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

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

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 01/09/2025 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאת	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בו 2 קומות המכילות: 2 דירות בנות 5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 256.34 מ"ר, מקלט בשטח של 22.68 מ"ר, חדר הסקה בשטח של 10.39 מ"ר, 2 מוסכים למכונית בשטח של 34.35 מ"ר, להרים תורן מרכזי ...	23/05/1971	212	26968
שינויים לתכנית א' 26969 והוספת שטח של 2.38 מ"ר	20/06/1971	261	27121
בדירת מגורים, 2 קומות, על מחצית החלקה - מבקשים תוספת ב- 2 הקומות, להקים פרגולה בחצר, 2 מרפסות פתוחות בקומה א', בנית גג וניצול החלל, בנית מרתף ומ.מ.ד. חדר מכונות וחניה	אושר בוועדה ב- 28/09/2008	לא הופק היתר	2008442

מקורה.			
הוספת 2 מעליות + פיקודי מעלית + מבואת כניסה. הבקשה הוגשה במסלול לא מתאים ולא עמדה בבקרה המרחבית.	22/09/2024	הבקשה סורבה	202400522

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1056 קיבלה תוקף בתאריך 07/09/1997
- 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% מהשטח לקומה: 751 מ"ר * 32% = 240.32 מ"ר	רג/1056	240.32	113.60	14.80	128.40		
	מרפסות עיקרי - קיים בהיתר			52.84	-	52.84		
א	32% מהשטח לקומה: 751 מ"ר * 32% = 240.32 מ"ר	רג/1056	240.32	141.74	2.03	143.77		
	מרפסות עיקרי - קיים בהיתר			57.52	-	57.52		
סה"כ עיקרי							382.53	16.83

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
מרתף	מרתף לפי קו היקף הבית	3/ג/340	211	-	14.30	14.30		
	מערכות טכניות			10.38	-	10.38		
	מוסך			34.34	-	34.34		
	מעלית	מק/10/ג/340			-	8.28		
קרקע	ממ"ד	תקנות התגוננות	9+קירות	30.51	-	30.51		
סה"כ שירות							97.81	22.58

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות התקבל אישור התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבניה מתאריך 14/07/2024
5.2. פיקוד העורף התקבל אישור לפטור מהחובה לבניית מקלט מתאריך 27/07/2025.

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 13/08/2025

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 (2)47.
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 11,800 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 (2)47.
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 11,800 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

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 11,800 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:**אלי שושני**

המרגנית 48 רמת גן

עדי שושני

המרגנית 48 רמת גן

בעל הנכס:**אלי שושני**

המרגנית 48 רמת גן

עדי שושני

המרגנית 48 רמת גן

עורך:**יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה**אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467480

כתובת הבניין: המרגנית 48, רמת-גן**גוש וחלקה: גוש: 6210 חלקה: 37 יעוד: מגורים א'1****תכנית: 340/ג, 1/ג/340, 3/ג/340, 340****שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

מגורים חדר על הגג

זכויות בניה**זכויות בניה****שטח המגרש: 518 מ"ר.****ייעוד ראשי: מגורים א-1.****תכנית קובעת ייעוד: רג/340, רג/340/ג/21.****סה"כ אחוז בניה לקומה: 32%****מס' קומות מותר: 2 קומות+ חדר יציאה לגג.****יח"ד למגרש מינמלי: 2 יח"ד.****מחסן: 8 מ"ר.****תאור הבקשה****הוספת חדר על הגג בוילה קיימת חד משפחתית.****הערות בדיקה:****1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 02.03.2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה, מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. התקבלו חתימות 2 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. לא בוצע פרסום לפי סעיף 149 ויידוע לפי תקנה 36ב.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכויות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 01/09/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות:	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן קומה אחת על קומת עמודים מפולשת חלקית עבור חנייה, המכיל דירה אחת בת 6 חדרים ונוחיות בשטח של	17.12.1979	003692	1080056

שכונה: שיכון ותיקים

191.92 מ"ר, מרתף בשטח של 47.61 מ"ר, הול כניסה ושירותים בקומת המרתף בשטח של 7.48 מ"ר, מקלט בשטח של 8.60 מ"ר ומקום חנייה המיועד לבעל הבית.			
בוילה קיימת חד משפחתית להרחיב את הדירה במקסימום המותר בקומת מרתף, קרקע וחדש על הגג בקשה נסגרה.	2020	---	202000546
בבית קיים חד משפחתי צמוד קרקע- הרחבת הדירה, שינויים פנימיים וחיצוניים ופיצול הדירה לשתיים.	01.01.2025	2025002	202000909

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות 21/ג/340 קיבלה תוקף בתאריך 16.11.2005.
4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	-	6	קדמי מזרחי לרחוב המרגנית
3.60 - אושר בהיתר 2025002.	-	6	קדמי מזרחי לרחוב המרגנית (עבור מרפסת קונזולית בלבד)
2.30 מ' - אושר בהיתר 3692.	-	3	צדדי צפוני
-	-	3	צדדי דרומי
4.48 מ', אושר בהיתר מס' 3692.	-	5	אחורי מערבי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 קומות	רג/340	2	2	-	2	-
חדר על הגג	רג/340/ג/21א	1	-	1	1	-
סה"כ קומות			2	1	3	-

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 30% משטח הגג ע"פ הקטן מבניהם. שטח הגג: 135.73 $135.73 * 0.30 = 40.719$	21/ג/340	40 מ"ר	-	40.00 מ"ר	40.00	-
סה"כ עיקרי						40.00	

5. הפקעה:

5.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

6. בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 13.11.2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

13/08/2025 העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

המלצת המהנדס

א. לאשר את הבקשה

ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
4. הפקדת ערבות בסכום של 12,000 לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם מרשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

החלטות הועדה

א. הוחלט לאשר את הבקשה

ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
4. הפקדת ערבות בסכום של 12,000 לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם מרשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. 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**
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות
- ערבות בסך 12,000 ש"ח לקיום תנאי ההיתר תקנה 70
- 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)**
- אישור היחידה הסביבתית

מבקש:

♦ **קבוצת אולפינר - התחדשות עירונית בע"מ**

הר ציון 38 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד אורן מור נציג הדיירים

פנקס 6 רמת גן

עורך:

♦ איילון עמירם

כנרת 15 בני ברק

♦ טל עופר

אצל 6 רמת גן מיקוד: 5228506

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478990

כתובת הבניין: פנקס 6, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6186 חלקה: 80 **יעוד:** אזור מגורים ג'

תכנית: 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, 1/11/ג/340/מק, 10/ג/340/מק, 11/ג/340/מק, 17/ג/340/מק, 19/ג/340/מק, 2/3/ג/340/מק, 21/ג/340/מק, 2/א, 33/ג/340/מק, 38/ג/340/מק, 6/ג/340/מק, 8/ג/340/מק, 9/ג/340/מק, 9/א, 1/38/א, 2/38/א, 2/א, 31/ג/340, 38/מא, 21/ג/340/מק, 21/ב, 30/ג/340/מק, 39/ג/340/מק, 3/38/מא

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 1039 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 91 מ"ר.

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 948 מ"ר נטו.

אחוזי הבניה המותרים: 146% (130% + 5% + 6% + 5%)

מס' דירות מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר, אזור מגורים: ג'.

קו בניין קדמי (מזרח): 3.0 מ',

קו בניין קדמי (דרום): 4.0 מ',

קווי בניין צדדיים (צפון, ומערב): 3.50 מ'.

רוחב זכות דרך לכיוון רחוב פנקס: 12.0 מ'.

רוחב זכות דרך לכיוון רחוב גרשום: 12.0 מ'.

מהות הבקשה:

שינויים במהלך הבנייה: שינויים בחומרי הגמר בחזיתות הבניין, איחוד מכפילי חניה

בקומת מרתף 2-, שינוי בגודל מאגר המים וחדר המכונות, שינויים בקומת

הקרקע, שינויים פנימיים בדירות (בעקבות שינוי דיירים בזמן בניה), שינויים

בממ"דים, שינוי בקומת הגג הטכני, ללא תוספת שטח עיקרי.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 03/03/2025 המבוקש הוא בית משותף.

1.2. ישנם 19 בעלי זכויות בחלקה. קיים ייפוי כוח בלתי חוזר ע"י עו"ד אורן מור מ.ר. 21480 - נציג הדיירים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.

1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 02/07/2025 - לא ניתן לבדוק את כל השינויים מדובר באתר בנייה פעיל.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך

2014853	2021297	25/11/2021	עפ"י תמ"א 38, הריסת 2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהם 6 יח"ד בכל אחד (12 יח"ד קיימות סה"כ), ובניית בניין חדש ובו 42 יח"ד, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, (סה"כ 10 קומות ברוטו), ומעל 2 מרתפי חניה בהם 54 חניות עפ"י תקן חנייה, מתוכן 6 במכפילי חנייה, ו-2 חניות נכה.
202200491	2022153 הארכת תוקף היתר	09/06/2022	1. תיקון טעות סופר בח.פ של המבקש, מ- ח.פ 511076572 ל- ח.פ 515008365. 2. תיקון טעות סופר בכתובת המבקש מהכתובת דרך הגבורה 33 גבעתיים לכתובת שד' הר ציון 38 ראשון לציון. 3. שינוי שם המבקש מחברת פינקס- גרשום תמ"א 38 לחברת אולפניר התחדשות עירונית בע"מ, ללא שינוי ח.פ. 4. קבלת הודעה על החלפת עורך הבקשה בהיתר מספר 2021297 מיום 25.11.2021, מ- ויקטור קפסוטו לעמירם איילון אשר ישמש עורך הבקשה הראשי ואת טל עופר כעורך בקשה משני, אשר ישמש עורך הבקשה לכתחילה בהתאם לתקנה 112(א) תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
202400901	2024386 הארכת תוקף היתר	21/11/2024	הארכת תוקף היתר מספר 2021297 מיום 25/11/2021, שיפוג תוקפו ביום 25/11/2024. נדרש הארכת תוקף היתר ב-3 שנים נוספות ועד ליום 25/11/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

4. זכויות הבניה

- 4.1. קוי בנין: ללא שינוי.
- 4.2. קומות: ללא שינוי.
- 4.3. צפיפות: ללא שינוי.
- 4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	תב"ע + תמ"א/38	3536.88	3536.88	לא ניתן לבדוק	3536.88	לא ניתן לבדוק
	סה"כ עיקרי	3536.88	3536.88	לא ניתן לבדוק	3536.88	לא ניתן לבדוק

קומה	שטחים למטרות שירות	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הקרקע	תב"ע + תמ"א/38	1139.4	1139.4	לא ניתן לבדוק	1139.4	לא ניתן לבדוק
מתחת הקרקע		1855.9	1855.9	לא ניתן לבדוק	1855.9	לא ניתן לבדוק
	סה"כ שירות	2995.3	2995.3	לא ניתן לבדוק	2995.3	לא ניתן לבדוק

5. הערות מרחביות נוספות:

5.1. עיצוב אדריכלי - שינוי חומרי הגמר - לא מאושר!
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה -קיים אישור אגף התנועה לשינויים בחניות מיום 15/10/2020.
6.2. מח' חשמל. - קיים אישור חברת החשמל לשינויים בחדר טרפו מיום 02/05/2023.

7. הפקעה:

- 7.1. קיימת הפקעה בשטח של 91 מ"ר (ע"פ תיק מידע מס' 202400371 וע"פ תצ"ר S/2030 שאושר ביום 14/04/2024).

- 7.2. ההפקעה ברוחב 1.50 מ' מכיוון רחוב פנקס.
- 7.3. ההפקעה ברוחב 1.00 מ' מכיוון רחוב גרשום.
- 7.4. לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי .

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18/08/2025.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 09/06/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לסרב לבקשה מהסיבות:

1. אי-התאמה לתכנון האדריכלי המאושר:
שינויים המוצעים בעיצוב האדריכלי ובחומרי הגמר אינם מאושרים על ידי האדריכלית העיר.
2. הבקשה אינה מציגה את שטחי הבניה שאושרו באופן תקין כך שלא ניתן לבדוק את שטחי הבניה המוצעים.
3. נשלחו הערות וניתנו הסברים לעורך הבקשה אך לא הגיעה תכנית שניתנת לבדיקה בזמן הבקרה המרחבית.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:

1. אי-התאמה לתכנון האדריכלי המאושר:
שינויים המוצעים בעיצוב האדריכלי ובחומרי הגמר אינם מאושרים על ידי האדריכלית העיר.
2. הבקשה אינה מציגה את שטחי הבניה שאושרו באופן תקין כך שלא ניתן לבדוק את שטחי הבניה המוצעים.
3. נשלחו הערות וניתנו הסברים לעורך הבקשה אך לא הגיעה תכנית שניתנת לבדיקה בזמן הבקרה המרחבית.

מבקש:

♦ גינדי החזקות רמת אפעל בע"מ

דרך מנחם בגין 132 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ גינדי החזקות רמת אפעל בע"מ

דרך מנחם בגין 132 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ערן לשם

מצדה 7 בני ברק

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000515580

כתובת הבניין: רפאל איתן, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6232 חלקה: 66 מגרש: 501 ; חלקה: 3 מגרש: 501 יעוד: מגורים,

מסחר ותעסוקה;

גוש: 7335 חלקה: 81

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 0380212-506

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים + מסחרי תוספת קומות

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 501

תב"ע קובעת: 506-1384080 (רג/מק/1933)

תכניות נוספות: תמל/1023, רג/מק/340/ג/54

גוש: 7335 חלקה: 71

שטח מגרש: 3101 מ"ר

תירשם זיקת הנאה לאורך החזית המסחרית ברוחב 4.0 מ' (בתחום הקולונדה)

יעוד ראשי: מגורים, מסחר ותעסוקה תכנית קובעת יעוד: 506-1384080

(רג/מק/1933)

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 12969 מ"ר

למגורים: 6,787 מ"ר

מגרש 501: 4,987 מ"ר עיקרי לפי תמ"ל/1023 + 1,800 מ"ר עיקרי לפי תכנית זו

למסחר: 855 מ"ר

לתעסוקה: 5,327 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 3921 מ"ר

למגורים: 2,375

1,575 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 800 מ"ר שירות לפי תכנית רג/מק/1933

למסחר 166 מ"ר

לתעסוקה 1,380 מ"ר

שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת: 5992 מ"ר

למגורים: 2,818 מ"ר

למסחר 730 מ"ר

לתעסוקה: 2,444 מ"ר

שטח מרפסות לכלל יחידות הדיור: 984 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי,

מגרש 501: 624 מ"ר לפי תמ"ל/1023 + תוספת 360 מ"ר לפי תכנית רג/מק/1933

**בכל בניין שבו תתווספנה דירות קטנות מאוד, יתוכנן שטח משותף לרווחת דיירי

הדירות הקטנות מאוד, בשטח שלא יפחת מ-36 מ"ר לכל בניין (אשר יהיו בנוסף

לשטחים עיקריים המפורטים בטבלה)

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:

למגורים- 15 קומות

למסחר - קומה אחת
לתעסוקה - 7 קומות
בבנייני התעסוקה יותרו קומת קרקע למסחר + 5 קומות תעסוקה + 2 קומות מגורים
ליחידות דיור קטנות מאוד

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 4

גובה מבנה:
למגורים - 53 מ'
לתעסוקה - 35 מ'

מספר יח"ד:
מגרש 501: 52 יח"ד לפי תמ"ל/1023 + תוספת של 36 יחידות דיור קטנות מאוד לפי
תכנית רג/מק/1933

קווי בניין:
קו בניין קדמי צפוני לכביש מס' 5 - 0 מטר
קו בניין קדמי מערבי לרח' רפאל איתן - 0 מטר
קו בניין צדדי מזרחי לשצ"פ - 3 מטר עילי
קו בניין צדדי דרומי לשצ"פ - 0 מטר
* קו בניין בתת קרקע עד 0.

תיאור הבקשה:
שינויים להיתר מס' 2024125 ובו אושרו 2 מבנים במגרש: מבנה מגורים ומבנה תעסוקה מעל קומת מסחר -

במבנה התעסוקה-תוספת 2 קומות מגורים לדירות קטנות מאוד- מיקרוליבינג 32 יח"ד, תוספת לובי מגורים בק. קרקע ומועדון דיירים במקום שטח עיקרי תעסוקה, תוספת מערכות טכניות עבור קומות המגורים, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי תכנית 506-1384080 בבניין משרדים 2M. שינויים בחדרים טכניים במרתף, שינוי בחומרי חזיתות, תוספת מחסנים, עדכון מיקום עמודים לפי דרישות קונסטרוקציה, ביטול חלון בפנטהאוז. מרפסת גג מגוננת בקומה 5 במבנה התעסוקה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים					32			
							32			
			סה"כ:				%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

- 1. תימוכין קנייניים**
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו לגו"ח 7/335 /81 מיום 08/06/2025 המבוקש הוא בנכס אחר.
 - 1.2. התקבל הסכם חכירה בין חברת גינדי לבין רשות מקרקעי ישראל
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
 - 1.4. התקבלו חתימות של חברת גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 19/10/25 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202300347	2024125	18/04/2024	הקמת בניין מגורים והקמת מבנה תעסוקה מעל קומת מסחר

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1933 קיבלה תוקף בתאריך 15/06/25
- תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/17
- 4.2. קווי בנין:

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה

-	עד 0 מעל/מתחת כניסה קובעת	0 מעל/מתחת כניסה קובעת	קדמי צפוני לכביש מס 5
-	עד 0 " " "	0 מעל/מתחת כניסה קובעת	קדמי מערבי לרח' רפאל איתן
-	עד 3 מטר מעל כניסה קובעת עד 0 מתחת לכניסה קובעת	3 מטר 0 מתחת לכניסה קובעת	צדדי מזרחי לשצ"פ
-	עד 0 מעל/מתחת כניסה קובעת	0 מעל/ מתחת כניסה קובעת	צדדי דרומי לשצ"פ

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	מסחר 1 תעסוקה 5 מגורים 2	מגורים - 2 קומות	מסחר 1 תעסוקה 5	מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים 2 קומות	תמל/1023+ רג/מק/1933	במבנה תעסוקה לפי הפירוט הבא: מעל הכניסה הקובעת- מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים לדירות קטנות 2- קומות
	מסחר 1 מגורים 15		מסחר 1 מגורים 15	מסחר קומה 1 15 קומות מגורים	תמל/1023	במבנה מגורים בהיתר: 1 מסחר 15 קומות
	2		2	4 קומות	רג/מק/1933 ותמל/1023	מתחת למפלס הכניסה הקובעת- 4 קומות
סה"כ קומות						

** ללא שינוי בבניין המגורים המזרחי

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	32	32	-	36 דירות קטנות מאוד (מיקרוליבינג)	רג/מק/1933	במבנה התעסוקה- 36 דירות קטנות מאוד מעל מבנה התעסוקה
	52		52	52	תמל/1023	במבנה המגורים: 52 דירות מגורים
-	84	32	52	88		סה"כ צפיפות

*ללא שינוי מס' דירות במבנה המגורים

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	6310.12	1335.2	4974.92	6787 מ"ר + 36 מ"ר = 6823 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	לשני המבנים במגרש 501 מותר: למגורים: 6,787 מ"ר 4,987 מ"ר עיקרי לפי	מעל הכניסה הקובעת

						תמ"ל/1023 + 1,800 מ"ר עיקרי לפי תכנית רג/מק/1933 בנוסף, לפי הוראות לטבלה 5 סעיף קטן ב בתכנית רג/מק/1933-הוספת שטח של 36 מ"ר למועדון דיירים	
-	783.65	121.99	661.66	855 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	למסחר : 855 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	5231.81	-287.41	5519.22	5327 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	לתעסוקה : 5,327 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	949.74	327.38	622.36	984 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	שטח מרפסות לכלל יחידות הדיוור : 984 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי : 624 מ"ר לפי תמ"ל/1023 + תוספת 360 מ"ר לפי רג/מק/1933	מעל הכניסה הקובעת
סה"כ עיקרי							

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	2375.0	801.57	1573.43	2375 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	למגורים : 2,375 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 800 מ"ר שירות לפי תכנית רג/מק/1933	מעל הכניסה הקובעת
-	166	- 1.0	167	166 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	למסחר 166 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	1171.61	- 208.24	1379.85	1380 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	לתעסוקה 1,380 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	5236.2	5.15	5231.04	5992 מ"ר לפי הפירוט : למגורים : 2,818 מ"ר למסחר" 730 מ"ר לתעסוקה : 2,444 מ"ר	תמל/1023	שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת : 5992 מ"ר למגורים : 2,818 מ"ר למסחר" 730 מ"ר לתעסוקה : 2,444 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
סה"כ שירות							

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בתאריך 13/12/17 אושרה תכנית תמל/1023
2. במגרש נשוא הבקשה, 501, ניתן היתר מקוון מספר 2024125 לשני מבנים על המגרש בכפוף לתכנית תמל/1023. בנוסף, חב' גינדי, קיבלה 2 היתרים נוספים : במגרש 500 והשני במגרשים 503-505 (3 מגרשים שאוחדו למגרש אחד : 100).
3. בתאריך 15/06/2025 התאשרה תכנית רג/מק/1933 (506-1384080) בשלושת המגרשים 501, 500, 503-505

(מגרש מאוחד 100)
 . מטרות התכנית בין היתר:
 -תוספת יחידות דיור קטנות מאוד באמצעות תוספת קומות על גבי מבני התעסוקה,
 -המרת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת משימוש תעסוקה לשימוש מסחר לצורך יצירת רצף מסחר
 מלווה רחוב (במגרש 501- העברת 193 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מסחר).
 -במגרש 100- הוספת שימוש לצורכי ציבור ותוספת שטחים מבונים ציבוריים במגרש 100 (קומה 5
 בבניין משרדים מס' 3) בה יותרו משרדים לשימושים ציבוריים.
 4. בתאריך 13/07/2025 התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
 5. בתאריך 22/06/2025 התאשרה תכנית פיתוח לתכנית גינון במרפסת קומה 5.
 6. על פי התכנית רג/מק/1933 הוראה 4.1.2 א.4. ניתן להקים גלריות /יזעיים בכפוף לאישור הועדה בשלב העיצוב.
 בתכנית עיצוב ובקשה להיתר לא מסומנים יזעיים/גלריות.
 7. לדירות הקטנות מאוד אין מסתורי כביסה בבקש להיתר וגם לא מופיע בתכנית עיצוב אדריכלית.
 8. נחתם כתב התחייבות בלתי חוזר בין היזם לבין העירייה ובנוסף מקודם הסכם מול העירייה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה תכנית תנועה התאשרה ונחתמה להיתר תקף שמספרו 2024125 על פי תכנית רג/מק/1933 תקן חניה 0 ליחידות המגורים הקטנות שמתווספות מכוח תכנית זו
6.2. מח' איכות הסביבה תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת 2 קומות עבור דירות קטנות מאוד הינו אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית רמת גן ועל פי הוראה 6.1.2 בתכנית רג/מק/1933
6.3. פקיד היערות עפ"י חו"ד פקיד היערות מיום 22/06/2023 שניתנה להיתר בניה מס' 2024125 באותם תנאים.
6.4. עיצוב אדריכלי תכנית עיצוב ופיתוח אדר' אושרה ונחתמה בתאריך 13/07/2025. נרשם בה תנאי: מאושר בכפוף לאישור גוון זכוכית ואישור סוג העצים בגינון הגנות. תכנית פיתוח אושרה לאחר אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.
6.5. פיתוח ונוף תכנית פיתוח אושרה ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.
6.6. חו"ד פרוגרמטית

7. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

8. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. תוספת למבנה תעסוקה בהיתר לפי הפירוט הבא:

מס' דף: 37

- תוספת 2 קומות מגורים הכוללות 32 יחידות דיור קטנות מאוד מעל מבנה בהיתר ובו 5 קומות תעסוקה ומעל קומת קרקע מסחרית חלקית.
- במגרש קיים בהיתר גם בניין מגורים בן 15 קומות מעל כניסה קובעת (מתוכן 14 קומות מגורים מעל קומת מסחר חלקית ובנוסף קומת גג טכני), 52 יח"ד.
- 2 המבנים מעל 2 קומות מרתפי חניה לפי היתר מס 2024125.
2. בהתאם להיתר מס 2024125-
- א. יתוכננו חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכה המתגורר בבניין. חניות אלה תתווספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חנייה אלה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- ב. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- ג. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולשהייתם – בשטח הסתיו (הקולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט. במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטבת הציבור בספרי המקרקעין.
- ד. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל תכלית.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. לאשר את הבקשה.

2. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ג. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור הסעיף 145 (ד) לחוק ותשלום היטל השבחה.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
- ב. גוון הזיגוג יאושר ע"י אדרי' העיר לאחר הצגת דוגמה באתר.

4. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. תנאי לאכלוס: אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגנות.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
- ג. בהתאם להיתר 2024125:
- רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
- רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה וכלפי רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית
- ד. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.
- ה. אישור מחלקת איכות הסביבה.
- ו. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
- ז. אישור פקיד היערות.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

1. הוחלט לאשר את הבקשה.

2. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ג. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור הסעיף 145 (ד) לחוק ותשלום היטל השבחה.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
- ב. גוון הזיגוג יאושר ע"י אדר' העיר לאחר הצגת דוגמה באתר.

4. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. תנאי לאכלוס: אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגגות.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
- ג. בהתאם להיתר 2024125:
 - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
 - רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה וכלפי רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית.
 - ד. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.
 - ה. אישור מחלקת איכות הסביבה.
 - ו. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
 - ז. אישור פקיד היערות.

גליון דרישות

- דוח קרקע וביסוס
- נספח יציבות והצהרת מהנדס
- נספח אוורור
- נספח אקוסטי
- נספח בטיחות אש מאושר עי כיבוי אש
- נספח מיגון באישור פיקוד העורף
- נספח תברואה מאושר עי אגף שפ"ע
- נספח בניה ירוקה
- נספח בריאות לשינויים
- נספח ניקוז מאושר עי מח' דרכים ניקוז למשמרת מים לפי תכנית רג/מק/340/ג/17
- המחלקה לאיכות הסביבה
- נספח תרמי
- אישור מורשה נגישות
- אישור נת"ע
- תאגיד מי ר"ג למים ולביוב
- אישור אגף נכסים לרישום זיקות הנאה
- אישור אגף נכסים לתשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות והיטלים

מבקש:

♦ גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ

דרך בגין 132 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ

דרך בגין 132 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ערן לשם

מצדה 7 בני ברק

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000515015

כתובת הבניין: רא"ל רפאל איתן, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6232 חלקה: 1 מגרש: 500 ; חלקה: 66 מגרש: 500 ; חלקה: 67

מגרש: 500 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה;

גוש: 7335 חלקה: 80

תכנית: תמל/1023, תממ/219

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים + מסחרי תוספת קומות

זכויות בניה

מס' מגרש: 500

תב"ע קובעת: 506-1384080 (רג/מק/1933)

תכניות נוספות: תמל/1023, רג/מק/340/ג/54

גוש: 7335 חלקה: 80

שטח מגרש: 4444 מ"ר

*תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסתיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט

יעוד ראשי: מגורים, מסחר ותעסוקה תכנית קובעת יעוד: 506-1384080 (רג/מק/1933)

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14828 מ"ר

למגורים: 6,764 מ"ר

מגרש 500: 4,604 מ"ר עיקרי לפי תמ"ל/1023 + 2,160 מ"ר עיקרי לפי תכנית זו

למסחר: 944 מ"ר

לתעסוקה: 7,120 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 4,270 מ"ר

למגורים: 2,254 מ"ר

מגרש 500: 1,454 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 800 מ"ר שירות לפי תכנית זו

למסחר 216 מ"ר

לתעסוקה 1,800 מ"ר

שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת: 6,654 מ"ר

למגורים: 2,602 מ"ר

למסחר: 922 מ"ר

לתעסוקה: 3,130 מ"ר

שטח מרפסות לכלל יחידות הדיור: 960 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי,

מגרש 500: 480 מ"ר לפי תמ"ל/1023 + תוספת 480 מ"ר לפי תכנית רג/מק/1933

**בכל בניין שבו תתווספנה דירות קטנות מאוד, יתוכנן שטח משותף לרווחת דיירי הדירות הקטנות מאוד, בשטח שלא יפחת מ-36 מ"ר לכל בניין (אשר יהיו בנוסף לשטחים עיקריים המפורטים בטבלה)

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:

למגורים - 14 קומות
 למסחר - 1 קומה
 לתעסוקה - 7 קומות
 בבנייני התעסוקה יותרו קומת קרקע למסחר + 5 קומות תעסוקה + 2 קומות מגורים
 ליחידות דיור קטנות מאוד

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 4

גובה מבנה:

למגורים - 46 מ'
 לתעסוקה - 35 מ'

מספר יח"ד:

מגרש 500: 48 יח"ד לפי תמ"ל/1023 + תוספת של 48 יחידות דיור קטנות מאוד לפי תכנית רג/מק/1933.

קווי בניין:

קו בניין קדמי מערבי לרח' רפאל איתן - 0 מטר
 קו בניין קדמי צפוני לרח' מאיר שמגר - 0 מטר
 קו בניין מזרחי- בחלקו קדמי לדרך מס' 8-4 מטר מעל כניסה קובעת
 בחלקו צדדי למגרש 208 (שב"צ) - 0 מטר
 קו בניין קדמי דרומי לדרך מס' 5 - 0 מטר
 * קו בניין מתחת לקרקע 0 מטר

תיאור הבקשה:

שינויים להיתר מס' 2024109 ובו 2 מבנים במגרש: מבנה מגורים ומבנה תעסוקה מעל קומת מסחר-

במבנה התעסוקה- תוספת 2 קומות מגורים לדירות קטנות מאוד (מיקרוליבינג) 42 יח"ד, תוספת לובי מגורים בקרקע ומועדון זיירים במקום שטח עיקרי תעסוקה, תוספת מערכות טכניות עבור קומות המגורים, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי תכנית 506-13840801 במבנה תעסוקה 1M. שינויים בחדרים טכניים במרתף, שינוי בחומרי חזיתות, תוספת מחסנים, עדכון מיקום עמודים לפי דרישות קונסטרוקציה, ביטול חלון בפנטהאוז, מרפסת גג מגוננת בקומה 5 במבנה תעסוקה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים					42			
							42			
			סה"כ:				%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו לגו"ח 7335 /80 מיום 08/06/2025 המבוקש הוא בנכס אחר.
- 1.2. התקבל הסכם חכירה בין חברת גינדי לבין רשות מקרקעי ישראל
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 1.4. התקבלו חתימות של חברת גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 19/10/25 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202300348	2024109	14/04/2024	הקמת בניין מגורים והקמת מבנה תעסוקה מעל קומת מסחר

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1933 קיבלה תוקף בתאריך 15/06/25

תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/17
4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	עד 0 מעל/מתחת לכניסה קובעת	0 מעל/ מתחת לכניסה קובעת	קדמי מערבי לרח' רפאל איתן
-	עד 0 מעל/מתחת לכניסה קובעת	0 מעל/מתחת לכניסה קובעת	קדמי צפוני לרח' מאיר שמגר
-	עד 4 מטר מעל כניסה קובעת 0 מטר מתחת לכניסה קובעת 0 מטר עילי ותת קרקעי	4 מטר מעל כניסה קובעת 0 מטר מתחת לכניסה קובעת 0 מטר עילי ותת קרקעי	ק.ב. מזרחי- בחלקו הצפוני קדמי לדרך מס' 8 בחלקו הדרומי לכוון מגרש שב"צ 208
-	עד 0 מעל/מתחת לכניסה קובעת	0 מעל/מתחת לכניסה קובעת	קדמי דרומי לדרך מס' 5

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	מסחר 1 תעסוקה 5 מגורים 2	מגורים - 2 קומות	מסחר 1 תעסוקה 5	מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים 2 קומות	תמל/1023+ רג/מק/1933	במבנה תעסוקה לפי הפירוט הבא: מעל הכניסה הקובעת- מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים לדירות קטנות 2- קומות
	מסחר 1 מגורים 14		מסחר 1 מגורים 14	מסחר קומה 1 14 קומות מגורים	תמל/1023	במבנה מגורים בהיתר: 1 מסחר 14 קומות
	2		2	4 קומות	רג/מק/1933 ותמל/1023	מתחת למפלס הכניסה הקובעת- 4 קומות
						סה"כ קומות

** ללא שינוי בבניין המגורים

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	42	42	-	48 דירות קטנות מאוד (מיקרוליבינג)	רג/מק/1933	במבנה התעסוקה- 48 דירות קטנות מאוד מעל מבנה התעסוקה
	48		48	48	תמל/1023	במבנה המגורים: 48 דירות מגורים
-	90	42	48	96		סה"כ צפיפות

*ללא שינוי מס' דירות במבנה המגורים

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחי בניה עיקריים

לשני המבנים במגרש 500 מותר:							
				6764 מ"ר + 36 מ"ר = 6800 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	למגורים: 6,764 מ"ר 4,604 מ"ר עיקרי לפי תמ"ל/1023 + 2,160 מ"ר עיקרי לפי תכנית רג/מק/1933 בנוסף, לפי הוראות לטבלה 5 סעיף קטן ב בתכנית רג/מק/1933-הוספת שטח של 36 מ"ר למועדון דיירים	מעל הכניסה הקובעת
-	6343.66	1748.83	4594.83	944 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	למסחר: 944 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	7065.19	-125.86	7191.05	7,120 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	לתעסוקה: 7,120 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	900.30	420.30	480	960 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	שטח מרפסות לכלל יחידות הדיר: 960 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי: 480 מ"ר לפי תמ"ל/1023 + תוספת 480 מ"ר לפי רג/מק/1933	מעל הכניסה הקובעת
סה"כ עיקרי							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	למגורים: 2,254 1454 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 800 מ"ר שירות לפי תכנית רג/מק/1933	רג/מק/1933 +תמל/1023	2,254 מ"ר	1454.0	718.63	2,172.63	-
מעל הכניסה הקובעת	למסחר 216 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	216 מ"ר	218.27	-2.27	216.0	-
מעל הכניסה הקובעת	לתעסוקה 1,800 מ"ר	רג/מק/1933 +תמל/1023	1,800 מ"ר	1,797.46		1,797.46	-
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת: 6,654 מ"ר למגורים: 2,602 מ"ר למסחר: 922 מ"ר לתעסוקה: 3,130 מ"ר	תמל/1023	6,654 מ"ר לפי הפירוט: למגורים: 2,602 מ"ר למסחר 922 מ"ר לתעסוקה 3,130 מ"ר	6,245.36	-7.09	6,238.27	-
סה"כ שירות							

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בתאריך 13/12/17 אושרה תכנית תמל/1023
2. במגרש נשוא הבקשה, 500, ניתן היתר מקוון מספר 2024109 לשני מבנים על המגרש בכפוף לתכנית תמל/1023. בנוסף, חב' גינדי, קיבלה 2 היתרים נוספים: במגרש 501 והשני במגרשים 503-505 (3 מגרשים שאוחדו למגרש אחד: 100).
3. בתאריך 15/06/2025 התאשרה תכנית רג/מק/1933 (506-1384080) בשלושת המגרשים 501, 500, 503-505 (מגרש מאוחד 100)
מטרות התכנית בין היתר:
 -תוספת יחידות דיור קטנות מאוד באמצעות תוספת קומות על גבי מבני התעסוקה,
 -המרת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת משימוש תעסוקה לשימוש מסחר לצורך יצירת רצף מסחר מלווה רחוב (במגרש 500 - העברת 80 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מסחר).
 -במגרש 100 - הוספת שימוש לצורכי ציבור ותוספת שטחים מבונים ציבוריים במגרש 100 (קומה 5 בבניין משרדים מס' 3) בה יותרו משרדים לשימושים ציבוריים.
4. בתאריך 13/07/2025 התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
5. בתאריך 22/06/2025 התאשרה תכנית פיתוח לתכנית גינון במרפסת קומה 5.
6. על פי התכנית רג/מק/1933 הוראה 4.1.2 א.4. ניתן להקים גלריות /יציעים בכפוף לאישור הועדה בשלב העיצוב. בתכנית עיצוב ובבקשה להיתר לא מסומנים יציעים/גלריות.
 לדירות הקטנות מאוד אין מסתורי כביסה בבקש להיתר וגם לא מופיע בתכנית עיצוב אדריכלית.
7. נחתם כתב התחייבות בלתי חוזר בין היזם לבין העירייה ובנוסף מקודם הסכם מול העירייה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

- 6.1. אגף התנועה והחניה
 תכנית תנועה התאשרה ונחתמה להיתר תקף שמספרו 2024109
 על פי תכנית רג/מק/1933 תקן חניה 0 ליחידות המגורים הקטנות שמתווספות מכוח תכנית זו
- 6.2. מח' איכות הסביבה
 תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת 2 קומות עבור דירות קטנות מאוד הינו אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית רמת גן ועל פי הוראה 6.1.2 בתכנית רג/מק/1933
- 6.3. פקיד היערות
 עפ"י חו"ד פקיד היערות מיום 22/06/2023 שניתנה להיתר בניה מס' 2024109 באותם תנאים.
- 6.4. עיצוב אדריכלי
 תכנית עיצוב ופיתוח אדר' אושרה ונחתמה בתאריך 13/07/2025.
 נרשם בה תנאי: מאושר בכפוף לאישור גוון זכוכית ואישור סוג העצים בגינון הגנות.
 תכנית פיתוח אושרה לאחר אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.
- 6.5. פיתוח ונוף
 תכנית פיתוח אושרה ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.
- 6.6. חו"ד פרוגרמטית

7. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

8. סיכום הבקרה המרחבית:

- הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
1. תוספת למבנה תעסוקה בהיתר לפי הפירוט הבא:
תוספת 2 קומות מגורים הכוללות 42 יחידות דיור קטנות מאוד מעל מבנה בהיתר ובו 5 קומות תעסוקה ומעל קומת קרקע מסחרית חלקית.
במגרש קיים בהיתר גם בניין מגורים בן 14 קומות מעל כניסה קובעת (מתוכן 13 קומות מגורים מעל קומת מסחר חלקית ובנוסף קומת גג טכני), 48 יח"ד.
2 המבנים מעל 2 קומות מרתפי חניה לפי היתר מס 2024109
2. בהתאם להיתר מס 2024109-
 - א. יתוכננו חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכה המתגורר בבניין. חניות אלה תתוספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חנייה אלה כחניות נכים בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
 - ב. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
 - ג. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולשהייתם – בשטח הסתיו (הקולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט. במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטבת הציבור בספרי המקרקעין.
 - ד. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל תכלית.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. לאשר את הבקשה.

2. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- ג. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור הסעיף 145 (ד) לחוק והיטל השבחה.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
- ב. גוון הזיגוג יאושר ע"י אדרי' העיר לאחר הצגת דוגמה באתר.

4. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. תנאי לאכלוס: אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגגות.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
- ג. בהתאם להיתר 2024109:
 - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
 - רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה וכלפי רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית
 - ד. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.
 - ה. אישור מחלקת איכות הסביבה.
 - ו. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
 - ז. אישור פקיד היערות.

החלטות הועדה
1. הוחלט לאשר את הבקשה.

2. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ג. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור הסעיף 145 (ד) לחוק והיטל השבחה.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
- ב. גוון הזיגוג יאושר ע"י אדר' העיר לאחר הצגת דוגמה באתר.

4. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. תנאי לאכלוס: אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגנות.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
- ג. בהתאם להיתר 2024109:
 - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
 - רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה וכלפי רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית
 - ד. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.
 - ה. אישור מחלקת איכות הסביבה.
 - ו. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
 - ז. אישור פקיד היערות.

גליון דרישות

- דוח קרקע וביסוס
- נספח יציבות והצהרת מהנדס
- נספח אוורור
- נספח אקוסטי
- נספח בטיחות אש מאושר עי כיבוי אש
- נספח מיגון באישור פיקוד העורף
- נספח תברואה מאושר עי אגף שפ"ע
- נספח בניה ירוקה
- נספח בריאות לשינויים
- נספח ניקוז מאושר עי מח דרכים ניקוז למשמרת מים עפי רג/מק/340/ג/17
- המחלקה לאיכות סביבה
- נספח תרמי
- אישור מורשה נגישות
- אישור נת"ע
- תאגיד מי ר"ג למים ולביוב
- אישור אגף נכסים לזיקות הנאה
- אישור אגף נכסים לתשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות והיטלים