

מס' דף: 1

תאריך: 16/11/2025
כ"ה חשוון תשפ"ו

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 2025022 ביום ראשון תאריך 16/11/25 כ"ה חשוון, תשפ"ו בשעה 11:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד רועי ברזילי

אינג' סיגל חורש

מוזמנים:

עו"ד לירון רותם

- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה

- מהנדסת העיר

- השרות המשפטי

*****הישיבה באמצעות VIDEO CONFERENCE**

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה מספר: 2025022 בתאריך: 16/11/25 תאריך: 16/11/2025

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	רא"ל דן שומרון 38, רמת-גן	מרים שדה	7278	21	49	10000506037	202500775	1
8	אלוף דוד 68, רמת-גן	שלי גורדון	6144	177		10000514012	202500886	2
10	הרא"ה 178, רמת-גן	מאיר ארביב	6145	1242		10000456353	202500043	3
13	מנדס 30, רמת-גן	אביבה סלע	6235	697		10000509878	202500817	4
16	אלוף הנצחון 29, רמת-גן	זינט סברגילי	6158	806		10000415480	202400812	5
18	אלוף יצחק חופי 81, רמת-גן	דניאל עזר כהן	6179	312	8	10000511804	202500848	6
21	שרת משה 32, רמת-גן	החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ	6125	501		10000453132	202500175	7
25	ירמיהו 5, רמת-גן	כפיר קוגלר	6144	128		10000475620	202500355	8
29	קניון אילון, רמת-גן	קבוצת עזריאלי בע"מ	6643	119	3	10000462431	202500789	9
35	רמת גן כללי, רמת-גן	אלקטרה מגורים בע"מ	6232	11	115	10000411420	202500631	10
44	החשמונאים 3, רמת-גן	י.ס. ברקת בנייה וייזום בע"מ	6127	620			202501046	11

סעיף 1: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 16/11/2025 מספר בקשה: 202500775 תיק בניין: 7278021
--

מבקש:

♦ מרים שדה

שינקין 32/6 גבעתיים

בעל הנכס:

♦ מרים שדה

שינקין 32/6 גבעתיים

עורך:

♦ חגית קמרי

שדה אליעזר 322 שדה אליעזר מיקוד: 1220500

אחראי בקשה

♦ אשר מושקוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000506037

כתובת הבניין: רא"ל דן שומרון 38, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7278 חלקה: 21 מגרש: 49 יעוד: מגורים ב' 1

תכנית: 506-1085653, 506-0474239, 31/ג/340, 1/1004/א, 1/1004, 15/ג/340, 21/ג/340, 17/ג/340/מק, 39/ג/340/מק

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים בנין מגורים צמוד קרקע חדש

זכויות בניה

שטח חלקה: 484 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים ב' 1

תכנית קובעת ייעוד: רג/ 1/1004

סה"כ אחוז בניה: 65%

שטח מגרש מינימלי: 470 מ"ר

מהות הבקשה:

בית מגורים חדש במגרש דו משפחתי בניה בצד המערבי על קרקע לא מבונה

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
	1.00-	מקלט/מ.מ.ד			12.25					
	1.00-	מרתף			49.89					
	0.00	מגורים	72.38				1			
	0.00	חניה			19.98					
	0.00	מחסן	6.08							
	1.00	מגורים	83.41							
	1.00	מרפסות פתוחות							9.49	
	2.00	מגורים	26.66							54.83
	2.00	מרפסות פתוחות								64.32
			188.53		82.12		1		64.32	
		סה"כ:	188.53		82.12		%בניה: 0.00%		64.32	

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 02/02/2025 המבוקש הוא בנכס אחר.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 16/09/2025.
- 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 07/09/2025 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 (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
בקרע לא מבונה מבוקש הקמת בית מגורים חדש חצי מדו. הבקשה סורבה			20250092

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/ 1/1004 קיבלה תוקף בתאריך 21/09/2006
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	5	5	קדמי צפוני לרחוב רא"ל דן שומרון
לא	3	3	צדדי מזרחי ומערבי
לא	4	4	אחורי דרומי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
-	3	3	-	3	רג/ 1/1004	מגורים ב' 1
-	3	3	-	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	1	1	-	2	רג/ 1/1004	מגורים ב' 1
-	1	1	-	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	72.38	72.38	-	84.7 (סה"כ) (157.3)	רג/ 1/1004	$157.3 = (484 * 0.65) / 2$ לשתי קומות $84.7 = (484 * 0.35) / 2$ תכסית	קרקע
-	6.08	6.08	-	8	רג/ 15 / 340 ג	מחסן- 8 מ"ר נטו	קרקע
-	83.41	83.41	-	84.7 (סה"כ) (157.3)	רג/ 1/1004	$157.3 = (484 * 0.65) / 2$ לשתי קומות $84.7 = (484 * 0.35) / 2$ תכסית	א
-	26.66	26.66	-	26.68	רג/ 21 / 340 ג	$26.68 = 88.94 * 0.3$	גג
-	188.53	188.53	-	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	62.14	62.14	-	65	רג/ 1/1004	לפי קונטור מבנה ועד 65 מ"ר	מרתף
-	19.98	19.98	-	30	רג/ 1/1004	חניה	קרקע
-	82.12	82.12	-	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחנייה התקבלו הערות אגף תנועה
5.2. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
5.3. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל
5.4. רשות העתיקות התקבל אישור רשות העתיקות

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

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 התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 08/12/2025

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
א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
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. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

ת. השלמה

21/10/2025

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות העתיקות
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור שפ"ע לחדר אשפה

13/11/2025

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל': 03-6753711

- 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.

21/10/2025

- 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

- 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

- אישור תכנית פיתוח שטח

תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת
שיכון הצנחנים

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור מחלקת חשבות

מבקש:

* שלי גורדון

אלוף דוד 68 רמת גן

בעל הנכס:

* שלי גורדון

אלוף דוד 68 רמת גן

עורך:

* יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

* אשר מושקוביץ

סוג בקשה: מסלול מקוצר (25 יום)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514012

כתובת הבניין: אלוף דוד 68, רמת-גן

שטח מגרש: 770.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 177 יעוד: מגורים א'1

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים גדר

זכויות בנייה

שטח חלקה: 770 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים א'1

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 32% לקומה

מהות הבקשה:

בוילה קיימת דו משפחתית שינוי גדר צפון מזרחית.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						146.59	מגורים	0.00	
				12.50			מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				12.50		146.59			
		0.00% : %בניה:		12.50		146.59		סה"כ:	

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 27/05/2025 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.2 ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-3 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1 לא קיים דו"ח פיקוח.
- 2.2 לא קיים תיק פיקוח.
- 2.3 לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בניין מגורים המכיל 2 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 202.32 מ"ר	22/03/1965	8157	1965103
שינויים לתכנית א'20710 ללא תוספת שטח	15/09/1965	8465	1965104

להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומת הקרקע 2 מחסנים בשטח כולל של 10.80 מ"ר	07/03/1978	2842	1978052
להוסיף לבניין קיים מקלט בשטח 15.75 מ"ר	27/02/1992	8484	39212
להוסיף לדירה צפונית בקומה אחת, כחלק ממבנה דו משפחתי בקיר משותף, שטח עיקרי, להגדיל ממ"ד, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה	20/02/2017	2017044	2016295

4. זכויות הבניה

- 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: ללא שינוי

5. הערות מרחביות נוספות:

מבוקשת גדר קדמית בגובה 1.8 מ' בניגוד להנחיות המרחביות

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות

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 התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/11/2025

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

לסרב לבקשה מהסיבות:

1. מבוקשת גדר בגובה 1.8 מ' בניגוד לסעיף א'(5.8) בפרק 3 בהנחיות המרחביות הקובע כי גובה הגדר בחזית לרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:

1. מבוקשת גדר בגובה 1.8 מ' בניגוד לסעיף א'(5.8) בפרק 3 בהנחיות המרחביות הקובע כי גובה הגדר בחזית לרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.

סעיף: 3**מבקש:****♦ מאיר ארביב**

הראה 178 רמת גן

♦ שרון ארביב

הראה 178 רמת גן

בעל הנכס:**♦ מאיר ארביב**

הראה 178 רמת גן

♦ שרון ארביב

הראה 178 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: 10000456353

כתובת הבניין: הרא"ה 178, רמת-גן

שטח מגרש: 742.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 1242 יעוד: מגורים מיוחד

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בניה

שטח המגרש: 742 מ"ר.

מס' תב"ע: רג/406

אזור תכנוני: מגורים מיוחד

מס' קומות מותר: 6 קומות מעל קומת עמודים

מס' יחידות דיור מותר: 18

זכויות לבניה על הגג: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה הקטן מביניהם

מהות הבקשה:

בבית קים 6 קומות מבוקש: הוספת חדר על הגג + פרגולה ומרפסת גג

הערות בדיוק:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 12/1/2025 המבוקש הוא בית משותף

1.2. ישנם 19 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 12/8/2025.

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 2/3/25 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

מחות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
שינויים לתוכנית 26226/7 ב/26226 והוספת שטח של 17.28 מ"ר	09/1971	000388	22043
ניתן היתר לעבודה מצומצמת	1990		38250

4. זכויות הבניה אזור מגורים מיוחד

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 406 קיבלה תוקף בתאריך 18/8/1971
 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
 4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ
6 קומות מעל קומת עמודים	406	6 קומות מעל קומת עמודים	+6 קומות עמודים	0	6
חדר על הגג	רג/340/ג/21/א	1	0	1	1
סה"כ קומות 6					
7					

- 4.4. צפיפות: ללא שינוי
 4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ
	שטח דירה קיים	היתר קיים מס' 000388		95.51	0	95.51
שישית	סגירת מרפסות	רג/340/ג	30.32	0	30.32	30.32
גג	40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה	21/ג/340	40 מ"ר	0	40	40
סה"כ עיקרי 165.83						
70.32						

קומה	שטחים למטרות אחרות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ
	פרגולה	חוק התכנון והבניה	50 מ"ר	0	28.84	28.84
סה"כ שירות 28.84						

5. הערות מרחביות נוספות:

ישנה סגירת מרפסות מחומר עשויה חלונות ותריסים

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות
 מסמך גרמושקא שנערך ע"י יריב שאער מתאריך 15/01/25 – אושר
 מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים – pdf שנערך ע"י יריב שאער מתאריך 15/01/25 – אושר
 מסמך מפת מדידה שנערך ע"י גומעה בדיר מתאריך 18/11/24 – אושר
 ישנם 2 עצים לשימור,
 תנאי לקבלת רישיון כריתה: עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים

7. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה: בקרת התכנון תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 23/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

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 ו/או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בסכום של 30,000 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר את הבקשה

ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום ו/או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בסכום של 30,000 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם רשות 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
- אישור היחידה הסביבתית
- ערבות בסך 30,000 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)**

סעיף 4: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 202500817 תיק בניין: 4502000	מספר בקשה: 202500817 תיק בניין: 4502000 בתאריך: 16/11/2025
--	--

מבקש:

אביבה סלע

- ♦ התאנה 10 גבעת שמואל
- ♦ עופר סלע
- ♦ התאנה 10 גבעת שמואל

בעל הנכס:

- ♦ רן סלע
- ♦ מבצע דקל 12 פתח תקווה
- ♦ עופר סלע
- ♦ התאנה 10 גבעת שמואל
- ♦ אביבה סלע
- ♦ התאנה 10 גבעת שמואל
- ♦ נטלי סלע
- ♦ מבצע דקל 12 פתח תקווה

עורך:

- ♦ אסתר גכטמן כהן
- ז'בוטינסקי 8 א' קרית אונו מיקוד: 5525008

אחראי בקשה

- ♦ אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה
- סוג בקשה: בקשה להיתר
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000509878

כתובת הבניין: מנדס 30, רמת-גן
גוש וחלקה: גוש: 6235 חלקה: 697

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**
 מגורים **הריסה**

זכויות בנייה

- שטח המגרש: 886 מ"ר
- ייעוד ראשי: מגורים א'
- תכנית קובעת ייעוד: 186
- סה"כ אחוזי בניה לקומה: 44%
- מס' קומות מותר: 2
- מחסן: 8 מ"ר

מהות הבקשה:

הריסת בית קיים מהיתר 7023

הערות בדיון:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 20/07/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2 ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-4 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 לא בוצע פרסום לפי סעיף 149 / 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 לא התקבל דו"ח פיקוח
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות
- 2.3 לא קיים תיק פיקוח
- 2.4 לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות
----------	----------	-------	------

שכונה: קריית קריניצי

שינויים לתוכנית א/18825 בתוספת שטח של 5.10 מ"ר הגדלת מחסן בשטח של 4.42 מ"ר והגדלת סככה למכונת פרטית בשטח של 4.50 מ"ר.	05/11/1963	2181	1963035
להקמת בנין קוטג' הכולל דירה אחת בת 4 חדרים בשטח כללי של 221.64 מ"ר + סככה לרכב פרטי בשטח של 13.5 מ"ר.	25/11/1963	7023	1963036
בקשה למידע – הריסת בית קיים והקמת וילה חדשה דו משפחתית, מרתף 2 קומות וחדרים על הגג, בריכת שחיה בפיתוח שטח וגדרות.			202101089
סגירת בקשה מאחר ולא שולם שובר תשלום – הריסת בית קיים והקמת וילה חדשה דו משפחתית, 2 קומות, ג'קוזי, 4 חניות, פיתוח שטח וגדרות.			202200322
בקשה למידע – תוספת בית דרומי חדש			202400434
הקמת בית חדש בחלק הדרומי של המגרש הכולל קומת מרתף עם ממ"ד וחצרות אנגליים, ניוד שטח של 35.48 מ"ר מחדר יציאה לגג לקומת קרקע וקומה א.			202400570
בקשה למידע – סיפוח שטח מבואת הבית המקורה לתוך שטח הבית, שינוי חזיתות ופתחים, תוספת מעלון, פרגולה שינוי גגון כניסה לבית ושינוי חניה מקורה בבניה קלה.			202401119
מהות הבקשה – העברה בטאבו, צמוד קרקע, בשלמות -בקשה לצורך חיוב אגרות והיטלים			202401144
בקשה נסגרה לאחר קבלת מייל מהמבקש המבקש לסגור את הבקשה - תוספת שטח לבית פרטי קיים בין 2 קומות הכולל: תוספת שטח, מעלון, פרגולות, שינויים פנימיים, שטח חניה מקורה.			202500149

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות : לא רלוונטי
- 4.2. קוי בנין : לא רלוונטי
- 4.3. קומות : לא רלוונטי
- 4.4. צפיפות : לא רלוונטי
- 4.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה עיקריים + שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע				113.71	-133.71	0	
א'				113.03	-133.03	0	
				סה"כ עיקרי	226.74	0	

5. הערות מרחביות נוספות:

לא רלוונטי

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו: (יש למחוק שורות ללא תוכן)

6.1. פקיד היערות נדרש לעשות סקר עצים קטן
6.2. רשות העתיקים השטח נשוא הבקשה לא נכלל התחום אתר עתיקות מוכרז.

6.3. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו : (למחוק המיותר).

- 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.

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15/12/2025

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 ו/או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בסכום של 30,000 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לאשר את הבקשה

ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום ו/או התייעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בסכום של 30,000 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכם רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

גליון דרישות

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור מחלקת תשתיות

- אישור חב' החשמל

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין - כתנאי לתחילת עבודות טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:

מבקש:

* ז'נט סברג'ילי

אלוף הנצחון 29 רמת גן

בעל הנכס:

* ז'נט סברג'ילי

אלוף הנצחון 29 רמת גן

עורך:

* לנגר מיכאל

הכרם 5 זכרון יעקב

אחראי בקשה

* אסנת פלג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415480

כתובת הבניין: אלוף הנצחון 29, רמת-גן

שטח מגרש: 507.00 מ"ר

שכונה: מרום נווה

שטח בניה מותר: 608.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 806 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 543 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 36 מ"ר

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 507 מ"ר נטו

יעוד ראשי: אזור מגורים ג'

תכנית קובעת יעוד: רג/340

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

מהות הבקשה:

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים ובו 8 יח"ד, מבקשים לדירה מערבית

בקומה ד' הכשרה בדיעבד לתוספת חדרים על גג המבנה.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 27/10/2024 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 11 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות

1.5. התקבלה התנגדות מבעל זכות.

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/09/2025 הבניה קיימת חלקית בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. קיים תיק פיקוח פעיל מס' 20200263.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 4 קומות על גבי עמודים המכיל: 6 דירות בנות 3.5 חדרים ושירותים כ"א ו- 2 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א בשטח כולל של 686.30 מ"ר, מדרגות לעליה לגג מ- 2 הדירות בקומה ד' והקמת חדר ושירותים מעליהן לכל דירה בשטח כולל של 46 מ"ר, מרפסות גג בשטח כולל של 144.63 מ"ר, מקלט בשטח 32.05 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות לטלוויזיה ו- 8 מקומות חניה לרכב.	02/11/1989	7433	38017
בבניין קיים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים ומקלט, ובו 8 יח"ד, מבקשים לדירה מערבית בקומה ד' - הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים וחיצוניים.	29/11/2022	הבקשה סורבה	202100546

4. זכויות הבניה

- 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:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
ד	קיים בהיתר מס 7433	ג/340		89.45	-	89.45		
גג	חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה: 89.45 מ"ר * 50% = 44.73 מ"ר	21/ג/340	40	27.83	12.30	40.13	0.13	
סה"כ עיקרי							117.28	0.13
					12.30	129.58	0.13	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות הוצגה התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבנייה מתאריך 25/09/2024</p>
--

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 36 מ"ר.
- 6.2. ההפקעה ברוחב 2 מ' מכיוון רחוב אלוף הנצחון.
- 6.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו
- 6.4. 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.**

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 01/12/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/09/2025

החלטות הועדה

ירד מסדר יום

סעיף: 6**מבקש:**

♦ **דניאל עזר כהן**
נוה יהושע 4 רמת גן

♦ רן כהן
הירדן 85 רמת גן

בעל הנכס:

♦ רן כהן
הירדן 85 רמת גן

♦ דניאל כהן
הירדן 85 רמת גן

עורך:

♦ דן ישראלביץ
ויקטור הוגו 17 תל אביב - יפו מיקוד: 6809262

אחראי בקשה

♦ אסנת פלג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000511804

כתובת הבניין: אלוף יצחק חופי 81, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6179 חלקה: 312 מגרש: 8 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: מק/340/ג/21, ב, 36/ג/340, 31/ג/340, 2/3/ג/340, מק/26/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/19/ג/340, מק/17/ג/340, מק/12/ג/340, 10/ג/340, 943, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, מק/39/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בנין מגורים צמוד קרקע חדש

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 390 מ"ר

יעוד ראשי: מגורים א' מיוחד

תכנית קובעת יעוד: רג/943

אחוז בניה בקומה: 25% עד 2 קומות.

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

מחסן: עד 8 מ"ר נטו יחשב כשטח עיקרי.

מהות הבקשה:

הריסה והקמת בית חד משפחתי הכולל: מרתף, 2 קומות, חדר יציאה לגג, פיתוח שטח, גדרות, שערים ובריכת שחיה

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 13/08/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.

1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

1.4. התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. לא התקבלו התנגדויות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 16/10/2025 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	מס' היתר	תאריך	מהות
202100109	2023424	26/12/2023	להקים בחלקה לא מבונה בית חד משפחתי הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א'. בפיתוח: שתי חניות לא מקורות, בריכת שחיה, חדר מכונות וגדרות היקפיות.

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/943 קיבלה תוקף בתאריך 03/06/1993

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	-	3 מ'	קדמי
-	-	3 מ'	צדדי
-	-	3 מ'	אחורי

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	25% משטח החלקה לקומה: 25% * 390 מ"ר = 97.50 מ"ר	רג/943	97.50	-	96.19	96.19	
	מחסן עד 8 מ"ר נטו	15/ג/340	8	-	6.73	6.73	
א	25% משטח החלקה לקומה: 25% * 390 מ"ר = 97.50 מ"ר	רג/943	97.50	-	92.12	92.12	
גג	חדר יציאה לגג בשטח של 30% משטח הגג: לחדר או 40 מ"ר עפ"י הקטן מבניהם: 93.30 מ"ר * 30% = 27.99 מ"ר	21/ג/340	28	-	27.94	27.94	
סה"כ עיקרי				-	222.98	222.98	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מרתף מתחת לקו לפי היקף הבית: 13.32 מ"ר ממ"ד – 106.70 מ"ר היקף הבית = 93.38 מ"ר	3/ג/340	93.38	-	93.11	93.11	
	ממ"ד	תקנות התגוננות	9+קירות	-	13.32	13.32	
סה"כ שירות				-	106.43	106.43	

5. הערות מרחביות נוספות:

מהות הבקשה הריסה ובנייה כשבפועל המבנה המוצע להריסה טרם נבנה, במסגרת הבקשה מבקשים לשנות את צורת המבנה ללא שינויים בתכנית הפיתוח הכוללת בריכת שחיה וחדר מכונות.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות
חו"ד פקיד היערות מתאריך 24/03/2025 – עבודות בקרת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים

7. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה: בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 02/12/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- 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

- 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 תכנית פיתוח שטח

תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

מבקש:

♦ החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

תובל 13 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עיריית רמת גן

ביאליק 35, רמת-גן

עורך:

♦ הר נוי עדי

שד הברושים רמת אפעל רמת גן

♦ רות ליברטי-שלו

קדימה 18 חיפה

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000453132

כתובת הבניין: שרת משה 32, רמת-גן

שכונה: שכונת בן גוריון

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 501 ; 535 ; 525 ; 72 ; 73 ; 74 יעוד: שטח ציבורי

פתוח;

חלקה: 120 ; 294 ; 247 ; 69 ; 78 ; 649 ; 712 ; 711 ; 714 ; 428 ; 250 ;

429

תכנית: 340

תיאור בקשה

שירותים ציבוריים

שימוש עיקרי

ציבורי

ז כ ו י ו ת ב נ י י ה

גוש 6125 חלקה 75

שטח רשום של חלקת מקור: 2132 מ"ר

גוש 6125 חלקה 69

שטח רשום של חלקת מקור: 3950 מ"ר

יעוד ראשי: שטח ציבורי פתוח

תכנית קובעת יעוד: רג/340

***התראות לחלקה: קיים אתר נופי הנכלל בסקר השימור-אתר נופי לשימור:

גן אברהם: כולל אמפיתאטרון, המערה, ספסל ביאליק, מצבת זכרון לחללי

מלחמת השחרור, פינת הקסם, פינות חמד והמנהרה.

תכנית רג/340 פרק ח: רשימת תכליות:

סעיף 144 (ט) בשטח ציבורי פתוח:

(6) בתי שימוש ציבוריים.

(8) מבנים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים-בהסכמת הועדה המחוזית

זכויות בניה בשטח ציבורי פתוח- לפי טבלאות רג/340 - רג/340/ג:

לפי תשריט בינוי - בהסכמת הועדה המחוזית

קווי בניין- אין

מהות הבקשה:

הקמת שני מבני שירותים ציבוריים בגן אברהם:

מבנה שירותים צפוני הכולל מבואה וחדר שירות

ומבנה שירותים דרומי כולל חדר מפקחים

בנוסף, משטחים מרוצפים ומעליהם מצללות, בשני המבנים.

הערות בדיוק :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו לגו"ח 6125/73 מיום 31/12/24 המבוקש הוא בנכס אחר. בעל הזכות בנכס : עיריית רמת גן.
- ע"פ נסח טאבו לגו"ח 6125/69 מיום 31/12/24 המבוקש הוא בנכס מירי. בעל הזכות בנכס : עיריית רמת גן.
- 1.2. ישנו בעל זכות בנכס אחד : עיריית רמת גן. המבקשים הם החברה הכלכלית ר"ג.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל : לא
- 1.4. התקבלה חתימת אגף הנכסים ומנכ"ל העיריה.

2. בקשות נוספות בטיפול בגן אברהם-

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
<p>סטאטוס הבקשה : קליטה</p> <p>מהות הבקשה : שיקום ושימור האמפי בגן אברהם כולל הריסה, שחזור היציע, בית הקפה והמשרד, דפנות וקירוי הבמה והחומה ההיקפית. שימור אזור ישיבה. תוספת מעלית ושטחי שירות בתת הקרקע.</p> <p>מעל הכניסה הקובעת שטח מבוקש : 43.88 מ"ר</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שטח מבוקש : 325.46 מ"ר</p>	-	-	202501073

3. זכויות הבניה

3.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 _____ קיבלה תוקף בתאריך _____ 13.17.72

3.2. קווי בנין : יעוד קרקע : שטח ציבורי פתוח- ללא קווי בנין

3.3. קומות : יעוד קרקע : שטח ציבורי פתוח- לפי תשריט בינוי : תשריט ההיתר

3.4. שטחי בניה : להסכמת הועדה המחוזית :

שטח מבנה שירותים בחלק הצפוני של הגן :

58.79 מ"ר שטח מבנה שירותים הכולל מבואה וחדר שרות לאחזקת הפארק. בנוסף, מצללה 11.04 מ"ר

שטח מבנה שירותים בחלק הדרומי של הגן :

17.62 מ"ר שטח מבנה שירותים הכולל חדר מפקחי גן. בנוסף, מצללה 7.94 מ"ר

4. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. רקע :</p> <p>בתאריך 6.12.2022 הוצגו בלשכת תכנון מחוז ת"א שלוש תכניות לפיתוח ושימור גנים בעיר. ביניהן גן אברהם, לגבינו ועדת שימור דנה ביום 22.02.22 והמליצה על תכנית לשיקום שימוש וחידוש הגן על בסיס תיעוד מקיף ומעמיק וחידוש מעמדו של הגן כמוקד תרבות ופנאי.</p> <p>2. הגן הנו ביעוד קרקע שצ"פ ומבוקש להקים מבני שירותים ומחסנים ולשם כך נדרשת הסכמת הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 144 (ט) (8) לתכנית רג/340.</p> <p>3. מבנה השירותים והמחסן הצפוני בנוי על גבול מגרש אך הנו משוקע בגלל הפרשי טופוגרפיה ואין לו נצפות.</p> <p>4. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה נוספת שמספרה 202501073 שנמצאת בשלבי קליטת בקשה- פירוט הבקשה -מהותה ושטחים מבוקשים - בסעיף 2 בחוות דעת זו.</p>

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. אגף התנועה והחניה</p> <p>התכנית אושרה ונחתמה ע"י מח' תנועה ב-2.2.25 – הבקשה אינה כוללת חניה.</p>
<p>5.2. מח' איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה היא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה של העיריה.</p>

5.3. פקיד היערות הוגש סקר עצים והתקבלה חו"ד פקיד היערות.
5.4. עיצוב אדריכלי התכנית אושרה ע"י אדריכלית העיר והתקבלה חתימה ע"ג התשריט ביום 30.01.2025
5.5. פיתוח ונוף התקבל אישור יועצת הפיתוח של הועדה ביום 29/10/25

6. 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

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. לאשר את הבקשה בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

2. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- הסכמת ועדה מחוזית.
- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

1. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

2. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- הסכמת ועדה מחוזית.
- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)

גליון דרישות

- פטור מפיקוד העורף
- **אישור רשות העתיקות**
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- **אישור חב' החשמל**
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- **אישור מורשה נגישות**
- **אישור כיבוי אש**
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**
- טל': 03-6794701
- **אישור שפ"ע לחדר אשפה**
- טל': 03-6753711
- **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
- **אישור מחלקת נכסים**
- במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- דוח הידרולוג
- דוח קרקע וביסוס

סעיף 8: מספר בקשה: 202500355 תיק בניין: 14145000 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 16/11/2025

מבקש:

♦ **כפיר קוגלר**

ירמיה 5 רמת גן

בעל הנכס:

♦ כפיר קוגלר

ירמיה 5 רמת גן

עורך:

♦ גל מלול

אלכסנדר ינאי 11 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475620

כתובת הבניין: ירמיהו 5, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 128 יעוד: מגורים א' 1'

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 502 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 502 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א' 1'

תכנית קובעת יעוד: רג/ג 340

32% בנייה לקומה סה"כ 64% לשתי הקומות.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 30% משטח הגג - לפי הקטן מביניהם.

שטח שירות מתחת לקרקע: לפי היקף קו הבית.

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 2.

מהות הבקשה:

לבית צמוד קרקע קיים בהיתר מס' 2024227, מבוקש תוספת חדר יציאה על הגג ושינויים

בחזיתות.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			1				136.04	מגורים	0.00	
					14.93			חניה	0.00	
					12.11			מקלט/מ.מ.ד	0.00	
					13.24			מערכות טכניות	0.00	
	28.93							בריכת שחיה	0.00	
							119.67	מגורים	1.00	
	26.15							מרפסות פתוחות	1.00	
							38.35	מגורים	2.00	
7.56								פרגולה- מחושבת	2.00	
89.84								מרפסת גג פתוחה	2.00	
97.40	55.08		1		40.28	38.35	255.71			
152.48		0.00% :בניה%		40.28		294.06		סה"כ:		

הערות בדיוק:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 02/07/2025 המבוקש הוא בנכס מירי
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. אין צורך בידוע לפי תקנה 36ב. - קיים בעל זכות אחד במגרש.
- 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 19/10/2025 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

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
דירה אחת בת 3 חדרים, הול ונוחיות בשטח של 96.03 מ"ר.	02/09/1955	1448	1955106
להקים מחסן וחדר בשטח של 60 מ"ר וסגירה חלקית של מרפסת קיימת בשטח של 5.04 מ"ר.	30/07/1958	4846	1958123
הריסה ובניה לרבות: הרחבת קומת קרקע, תוספת קומה א', תוספת בריכת שחיה וחדר מכונות, תוספת חניה, גדרות ופיתוח.	15/07/2024	2024227	202300195

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	4.00	4.00	קדמי מערבי לרחוב ירמיהו
-	3.00	3.00	צדדי צפוני
-	3.00	3.00	צדדי דרומי
-	5.00	5.00	אחורי מזרחי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	2	0	2	2	רג/340	2 קומות
-	1	1	0	1	רג/340 ג/21	חדר על הגג
-	3	1	2			סה"כ קומות

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	1	0	1	2	רג/340 ג/12	שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר 2 יח"ד למגרש מינימלי 2 / 450 = 225 מ"ר שטח מגרש 502 מ"ר 225 / 502 = 2.23 ~ 2 יח"ד
-	1	0	1			סה"כ צפיפות

4.5. שטחי בניה:

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

			בהיתר				
-	136.04	0	136.04		רג/340ג	שטח מגרש 502 מ"ר $160.64 = 502 * 0.32$ מ"ר	קרקע
-	119.67	0	119.67		רג/340ג	$160.64 = 502 * 0.32$ מ"ר	קומה א'
-	38.37	38.37	0	38.37	רג/340ג/21	30% משטח הגג או 40 מ"ר הקטן מביניהם $38.37 = 30\% * (119.67 + 8.23)$ מ"ר	חדר על הגג
-	294.08	38.37	255.71	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות $12.11 = 3.11 + 9.00$ מ"ר	קיים בהיתר תקנות התגוננות אזרחית	9 מ"ר + קירות	12.11	0	12.11	-
קרקע	חדר מכונות – מערכות טכניות	קיים בהיתר		13.24	0	13.24	-
קרקע	חנייה	קיים בהיתר		14.93	0	14.93	-
-	סה"כ שירות				0	40.28	-

5. הערות מרחביות נוספות:

1. החדר על הגג מתוכנן בחזית הצפונית ללא נסיגה של 1.20 מ' הנדרשת. מבחינה עיצובית עדיף לשמור על קו בניה אחיד, המדרגות בקומת הגג מתוכננות בהתאם לקיים בקומה א' ומהוות הצדקה ארכיטקטונית להמשך מדרגות בקומת הגג ללא ביצוע נסיגה, על פי סעיף 7.7.1 בתכנית רג/340ג/1.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1 פקע"ר - התקבל אישור פקע"ר בתאריך 31/08/2025
6.2. אגף התנועה והחנייה - לא מוצעת חנייה במגרש.
6.3. רשות העתיקות - לא מתבצעות עבודות בקרקע.
6.4. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 17/09/2024 - הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 7,500 ש"ח.
6.5. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 27/02/2025 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות /

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

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 הבקשה**ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 11,511 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. 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. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 11,511 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ת. השלמה

28/10/2025

28/10/2025

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 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

נספח יציבות**- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38****- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/17**

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

- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 11,511 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)**

28/10/2025

- אישור חב' החשמל

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

09/11/2025

טל': 03-6757026**- אישור אגף תנועה לחניה**

מס' דף: 29

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					3919.04			מעברים לכלל הציבור	0.00	
					1356.63			מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
							95.78	מסחרי	0.01	
					670.67			מחסן	0.01	
					127.11			מערכות טכניות	0.01	
					219.37			מבואות וחדרי ומדרגות	0.01	
						92.47	8954.88	מסחרי	1.00	
			1		38.70			מרתף	1.00	
					1018.44			מחסן	1.00	
					912.63			מערכות טכניות	1.00	
				69.95	2887.32		-69.95	מעברים לכלל הציבור	1.00	
				0.73	3715.35			מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
							654.15	מסחרי	1.01	
					146.82			מרתף	1.01	
					383.24			מחסן	1.01	
					1841.73			מערכות טכניות	1.01	
					1995.61			מבואות וחדרי ומדרגות	1.01	
							2744.84	מסחרי	2.00	
					971.41			מערכות טכניות	2.00	
					42.55			מבואות וחדרי ומדרגות	2.00	
					19.01			מערכות טכניות	2.01	
			1	70.68	23784.63	92.47	26645.08			
		0.00% :בניה:		23855.31		26737.55		סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 22/07/2025 המבוקש הוא בנכס מדינת ישראל / רשות הפיתוח.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל : כן.
- 1.4. לא בוצע פרסום/ידוע ב'36 - בעל זכות יחיד במגרש.
- 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 10/11/2025 הבניה קיימת/לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מסחרי בן 2 קומות על קומת מקלטים המכיל 65 חנויות ו- 4 אולמות קולנוע בשטח כולל של 19,999 מ"ר, 3 מקלטים בשטח כולל של 1444.88 מ"ר, ומבני עזר בשטח כולל של 822.46 מ"ר. להכשיר משטח חנייה בשטח עירוני סביב הבניין.	23/10/1983	5145	35267
להוסיף 26 יציעים בשטח כולל של 1338.22 מ"ר לחנויות בקומת הקרקע בקניון.	16/05/1993	9009	38869

שינויים לתכניות מס' א'//35267 ו-א'//38869 ותוספת גלריות ושטח מסחרי בשטח כולל של 594.60 מ"ר.	05/03/1995	9795	40728
סגירת אי התנועה ברח' מבצע קדש, בצומת הנמצא דרומית למסילת הברזל.	02/10/1995	10087	41302
שינויים לתכניות מס' א'//35267, א'//38869, א'//40728 ו-41783 - מצב קיים - כולל 13 דוכנים.	07/07/1997	10876	41377
להגדיל שטח חנות קיימת ב-11.43 מ"ר, ע"ח שטח הפסז'.	24/11/1996	10569	41783
שינויים במרכז מסחרי קיים: פתיחת פתחים בתקרה עבור כיפות תאורה.	20/04/1999	11540	43040
שינויים בגלריות ללא תוספת שטח.	13/07/1999	11627	43118
להגדיל שטח חנויות ע"י ישור קו החנויות (הזזת ויטריות).	02/11/1999	11745	43227
סגירת חצר מקדונלד'ס בשטח 82.11 מ"ר והריסת 3 גלריות.	26/03/2001	12207	43723
לבצע עבודות הריסה ולפתוח מעבר ציבורי לכוון דרום + שינויים באזור חנות הסופרפארם + שינויים בגלריות ושינויים פנימיים.	03/06/2001	12263	43948
להוסיף אינטרסול לחנות קיימת.	31/01/2002	2002024	2002023
שינויים בקומת הגלריות - הריסת 4 גלריות (קיימות בהיתר) ותוספת והרחבת גלריה, ללא תוספת שטח.	26/10/2003	2003236	2003107
בתחום קניון "אילון" בקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים בקומות הקיימות ע"י הריסת מחיצות וקירות שינויים במעברים הציבוריים ובדרך חלוקת שטחי המסחר ושטחי השרות, הגבהת חלקו הצפוני של גג המבנה ויצירת חללים ומפלסים לשטחי מסחר, מעברים ציבוריים, חללים טכניים, אולמות, חדרי מכוונות חדרי הקרנה ורחבות התכנסות. כל השינויים המבוקשים ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים שניתנו עליהן התרים בעבר. סה"כ שטחי שרות מבוקשים 7954.0 מ"ר.	19/12/2004	2004333	2004123
להוסיף מעלית פנימית בין קומת הקרקע למקלט השק"ם בקניון אילון ללא תוספת שטח.	25/07/2004	2004186	2004157
להציב מחסומי חניה בשטח החניה של קניון רמת גן.	04/04/2013	2013092	2013122
בקניון איילון: שינויים פנימיים בקומות קיימות: בקומת הקרקע שינויים במחסנים של החנויות בחלק המערבי של הקניון, בקומה העליונה להוסיף משרד לקולנוע בשטח של 24.62 מ"ר, הפיכת חדריים לחדרי מכוונות, שינויים פנימיים (כולל הריסת מחיצות).	14/11/2007	2007305	2007359
לסמן מיקום מחסומי חניה.	14/04/2010	2010106	2010221
להחליף עמוד תאורה באזור האצטדיון לעמוד תאורה זהה, בגובה של 24 מ' + 3.5 מ' כלאי ברק, הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 (סה"כ 7 אנטנות), ובטונדת מיגון (בסמוך לעמוד תאורה) לארונות תקשורת בגובה של 2.4 מ' ובשטח של 8.8 מ"ר ע"ג משטח בטון.	08/12/2013	2013405	2011493
להקים מבנים זמניים למנהלת פרויקט רחוב אבא הילל למהלך הבניה: 1. הקמת מבנים זמניים למנהלת פרויקט רחוב אבא הילל הכוללת: הצבת 4 משרדי הקמה במבנים יבילים על פי תכנית רג/31ג/340 הצבת 2 תאי שרותים, 2 מחסנים לצורך ההקמה, חדר טכני, ביתן שומר, שטח מגודר לאחסון ציוד, חניה לרכבים ו-4 עמודי תאורה זמניים. 2. הקמת גדר איסכורית חלקה בגובה 2.0 מ' הכוללת ציורים ומדבקות צבעוניות, ושער לכיוון צפון מזרח לרח' מבצע קדש.	04/02/2013	2013030	2013042
להציב 2 מכולות זמניות בשטח של 29.77 מ"ר בקומת המסחר ב-5.35 + להתארגנות לשנתים.	04/06/2013	2013157	2013220
קניון איילון: תוספת בקומה המסחרית השניה הכוללת חללים לחנויות, שרותים, מעלית נוספת, דרגנועים, מרפסות טכניות, גרמי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, הגבהת תיקרה הכוללת העתקת סקייילט, וגג פח, ועדכון מצב קיים לכל הקניון. סה"כ תוספת שטח עיקרי: 5,556.99 מ"ר. סה"כ תוספת שטח שירות: 7,093.28 מ"ר.	17/09/2013	2013301	2013274
להכין שטח להתארגנות הכוללת עגורנים, ומבנה יביל בשטח של 8 מ"ר.	23/10/2023	2013374	2013541
שינויים להיתר מס' 2013301-מיום 29.5.13. שינויים פנימיים בכול הקומות, הכולל שינויים במסדרונות, בחנויות, דוכנים, דלתות אש,	02/03/2015	2015038	2014550

גרמי מדרגות וכו', תוספת גלריות בקומת חנויות, תוספת מעלית חיצונית לחנות מצד מערב, כניסה מצד הקניון, שינויים בסקייליט בגג והגדלת הממ"קים, החסרת שטחי שרות, סה"כ שטחים שהופחתו 121.3 מ"ר.			
שינויים להיתר מס' 2015038 מתאריך 03/03/2015 פתיחת חנויות אטומות בקומת המסחר החדשה והוספת גלריה עם תוספת שטחים.	21/07/2015	2015134	2015251
תכנית שינויים להיתר מס' 2015134 מיום 23/7/15 : הסדרת מצב קיים - שינויים פנימיים בכל הקומות כולל גלריות ומחסנים בחנויות, ללא שינויים במרתף.	10/08/2017	2017223	2016121
שינויים להיתר מס' 2017223 מיום 17.8.2017 : להוסיף מדרגות וגלריה במפלס 5.35 +, לבטל 2 גלריות טכניות ולהוסיף גלריה לאחסנה במפלס 9.20 +. בהיתר מס' 2017223 מיום 17.8.2017 אושר: שינויים פנימיים בכל הקומות גלריות ומחסנים.	26/03/2018	2018115	201700999
הצבת שלט המורכב ממסכים דיגיטליים בקניון אילון בחזית מזרחית במידות 614*1075	15/09/2020	20200204	202000056
הוספת דוכן חדש בקומת הקרקע והתאמת שטחי דוכנים קיימים ללא שינוי במאזן השטחים.	25/09/2023	2023356	202300331

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 758/ב קיבלה תוקף בתאריך 22/11/1990
- 4.2. תכנית קובעת ייעוד רג/1428 קיבלה תוקף בתאריך 08/07/2010
- 4.3. קווי בנין: ללא שינוי.
- 4.4. קומות:

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 קומות מסחריות וקומות טכניות מעל הכניסה הקובעת.	רג/1428	2	2	0	2	-
קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת	רג/1428	1	1	0	1	-
סה"כ קומות 3						
			3	0	3	-

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף 1-	שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	רג/1428	420	419.94	0	419.94	-
ק. קרקע				13,845.44	0	13,845.44	-
ק. קרקע גלריות				95.78	0	95.78	-
קומה א'	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 92.47 – מוצע <u>(69.95) – בהיתר המרה</u> <u>ממעברים לציבור</u> 22.52 שטח מוצע עיקרי נוסף מיתרת הזכויות.	רג/1428	27,080	8,954.88	92.47 -69.95	8,977.40	-
קומה א' גלריות				654.15	0	654.15	-
קולנוע אולמות				2,744.84	0	2,744.84	-
סה"כ עיקרי 26,715.03							
				26,715.03	22.52	26,737.55	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף 1-	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	רג/1428	675	675.00	0	675.00	-
ק. קרקע		רג/1428	26,825	8,119.67	0	8,119.67	-

מס' דף: 32

-	1017.15	0	1017.15			ק. קרקע גלריות
-	8,643.12	70.68	8,577.82			שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 70.68 – מוצע (2.52) – המרה מבואות וחדרי מדרגות (2.86) – המרה מעברים לציבור 65.30 מ"ר
-	4,367.40	0	4,367.40			קומה א' גלריות
-	1,013.96	0	1,013.96			אולמות קולנוע
-	19.01	0	19.01			גג תחתון
	23,855.31	65.30	23,790.01		סה"כ שירות	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקע"ר - התקבל פטור פקע"ר בתאריך 30/09/2025
5.2. מדידה - התקבל פטור ממפת מדידה בתאריך 29/09/2024

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

6. מכון הבקרה:

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 01/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - 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. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 48,945 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. 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. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 48,945 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל 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 פקיד היערות של הרשות המקומית

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

נספח יציבות

- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38

- 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 - 48,945 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)

09/11/2025

סעיף: 10 מספר בקשה: 202500631 תיק בניין: 7335115
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 16/11/2025

מבקש:

♦ אלקטרה מגורים בע"מ

ז'בוטינסקי רמת גן

בעל הנכס:

♦ אלקטרה מגורים בע"מ

ז'בוטינסקי רמת גן

עורך:

♦ זראר גל אור

טברסקי 9 תל אביב - יפו מיקוד: 6721010

אחראי בקשה

♦ רחל בציינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411420

כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן

שכונה: רמת צדק

גוש וחלקה: גוש: 6232 חלקה: 11 מגרש: 115 ; חלקה: 12 מגרש: 115 ; חלקה: 13

מגרש: 115 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים מגורים בניין מגורים משותף חדש

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 115

תב"ע קובעת:

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

רג/מק/340/ג/54

רג/מק/1908-שינויים במגרשי אלקטרה מתמל/1023. 506-1217363

גוש: 6232 חלק מחלקות: (לשעבר)

המגרש הנו איחוד של:

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

גוש 6232 חלק מחלקה 12 שטח חלקה רשומה: 9318 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 13 שטח חלקה רשומה: 87370 מ"ר

גוש חדש: 7335 חלקה חדשה: 20

שטח מגרש 115: 2770 מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023- ורג/מק/1908

יעוד ראשי: מגורים ג' (מבא"ת). תכנית קובעת יעוד: רג/תמל/1023-ו רג/מק/1908

שטחים מותרים: בהתאם לתכנית רג/מק/1908

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 6810 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 3216 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 3848 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 13,874 מ"ר

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 852 מ"ר

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 11 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2 קומות

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת:

49 מ'

מספר יח"ד: 71 יח"ד

צפיפות: 25.6 יח"ד לדונם

תכסית: 50%

קווי בנין:
 קו בנין קדמי צפוני (אל דרך מס 5) - 4 מטר
 תותר בניית גזוזטראות הבולטות מקו בנין קדמי עד 40%
 קו בנין קדמי מערבי (לכוון דרך מס' 9) - 4 מטר
 קו בנין צדדי מזרחי (אל שצ"פ 307) - 3 מטר
 קו בנין צדדי דרומי (אל שצ"פ 307) 3 מטר

מהות הבקשה:

במגרש 115, גוש 7335 חלקה 20, עבודות דיפון וחפירה והחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים כולל הריסת מבנים קיימים והריסת גדרות מבוקשות הכנה לבריכות בפנטהוסים ובדירות הגן

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			1489.56					
	2.00-	מחסן			97.09					
	1.00-	חניה			1436.00					
	0.00	מגורים						71		
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			866.28					
	0.00	מחסן			351.15					
	0.00	מערכות טכניות			589.95					
	0.00	מעברים לכלל הציבור			355.31					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			1396.73					
	0.00	קומת עמודים מפולשת			141.69					
	0.00	מרפסות מקורות								842.88
								71		6723.76
										7651.48
		סה"כ:								6723.76
										0.00% : בניה:

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 29.06.25 המתייחס לגוש 7335 חלקה 20 בעל הזכות בנכס : קרן קיימת לישראל (לשעבר גוש 6232 חלקי חלקות 11,12,13)
- 1.2. התקבל חוזה חכירה מהוון מרשות מקרקעי ישראל מיום 21.07.2021 עם אלקטרה השקעות (1998) בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 512649146 בקניה של מגרש 115 לפי תכנית מפורטת תמ"ל/1023 המגרש בגוש 6232 חלק מחלקות 11,12,13 בשטח 2769 מ"ר.
- 1.3. ביום 05/11/24 התקבל מרשות מקרקעי ישראל מסמך על רישום זכויות בנכס עבור מגרש 115 בגוש 7335 חלקה 20 ע"ש "אלקטרה מגורים בע"מ" מס' מזהה 512649146
- 1.4. ביום 20.03.24 התקבלה תעודת שינוי שם חברה מרשם החברות מאלקטרה השקעות (1998) בע"מ ל-אלקטרה מגורים בע"מ
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.6. לא בוצע ידוע לפי תקנה 36.ב. מתייתר כיוון שאין עוגנים הוודרים למגרשים פרטיים.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 17/07/25 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות הבקשה שהוגשה וטרם נדונה
202500642	-	-	בקשה לחפירה ודיפון

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017
- 4.2. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1908 קיבלה תוקף בתאריך 20.04.2025
- 4.3. קווי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית רג/מק/1908	
אין	מעל מפלס הכניסה הקובעת 4 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת עד 0 מטר	מעל מפלס הכניסה הקובעת 4 מטר תותר בניית גזוטראות הבולטות מקו בניין 40% מתחת למפלס כניסה קובעת 0 מטר	קו בנין קדמי צפוני אל דרך מס' 5
אין	מעל מפלס הכניסה הקובעת 4 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת עד 0 מטר	מעל מפלס הכניסה הקובעת 4 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת 0 מטר	קו בניין קדמי מערבי אל דרך מס' 9
אין	מעל מפלס הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת עד 0 מטר	מעל מפלס הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת 0 מטר	קו בנין צדדי מזרחי אל שצ"פ 307
-	מעל מפלס הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת עד 0 מטר	מעל מפלס הכניסה הקובעת 3 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת 0 מטר	קו בנין צדדי דרומי אל שצ"פ 307

4.4. קומות:

חריגה	מבוקש	מותר	אסמכתא	קומות הבניין A
אין	11	11	רג/מק/1908	מעל מפלס הכניסה הקובעת -
אין	2	2	רג/מק/1908	מתחת למפלס הכניסה הקובעת 2-
אין	35.20 ביחס ל 0.00 מ' מעל פני הים	49 מעל ה 0.00 מ' מעל פני הים	רג/מק/1908	גובה בניין
סה"כ קומות				

חריגה	מבוקש	מותר	אסמכתא	קומות הבניין B
אין	11	11	רג/מק/1908	מעל מפלס הכניסה הקובעת -
אין	2	2	רג/מק/1908	מתחת למפלס הכניסה הקובעת 2-
אין	35.20 ביחס ל 0.00 מ' מעל פני הים	49 מעל ה 0.00 מ' מעל פני הים	רג/מק/1908	גובה בניין
סה"כ קומות				

4.5. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	71	71	-	71	רג/מק/1908	71 יח"ד
סה"כ צפיפות						
	71	71		71		

4.6. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
אין				6,810	רג/1908	מגורים	מעל הכניסה

		6,808.6					הקובעת
אין		6,808.6		6,810	סה"כ עיקרי		

קומה	שטחי בניה -מרפסות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	מרפסות	רג/1908	852		842.88		אין

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	מגורים	רג/1908	3,216		2,605.35		אין
מתחת לכניסה	לפי רג/מק/1908 ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בנייה.	רג/1908	3,848		4,118.41		חריגה ב267. מותר תוספת שטחי חניה לפי תכנית רג/מק/1908. תואם תכנית.
סה"כ שירות			7,064		6723.76		אין

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. הוגשה בקשה לחפירה ודיפון במגרש שמספרה : 202500642. בקשה זו נדונה בוועדה ואושרה. ראה מהות בקשה בסעיף 3.</p> <p>2. בוצע תיאום מול החברה הכלכלית לעניין עוגנים ותאום תשתיות. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישורם כחלק מהשלמות התכנ.</p> <p>3. אושרה תכנית רג/מק/1908 - 506-1217363 - דרום תל השומר מתחם אלקטרה השקעות בתוקף מ04.25 הכוללת מגרש 115, המגדירה תוספת שטחי שירות עיליים, איחוד מגרשים, הבלטת גזוטרואות מקו בניין קדמי בשיעור של 40%, שינוי בגובה הבניינים מתכנית הבינוי, ושינוי יחידות דוור.</p> <p>4. מבוקשות הכנה לבריכות בפנטהוסים ובדירות הגן.</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. מח' איכות הסביבה אושרו דרישות איכות הסביבה לדיפון לחפירה ודיפון ב17.07 ממחלקת איכות הסביבה. שאר הבדיקות יקודמו במכון הבקרה. -אקוסטיקה- למכון בקרה אישור מקדמי בנייה ירוקה - מאושר. הגשה - נדרש התייחסות לנושא הגג הכחול ולטעינת רכבים והטמעת דרישות איכות הסביבה על גבי התכנית ראשית. בוצע</p>
<p>6.2. פקיד היערות לפי אישור פקיד היערות שהתקבל בתאריך 27.10.24 מאושר שאין עצים בוגרים/מוגנים במגרש. בנוסף בתאריך 26.01.25 התקבלה חוות דעת פקיד יערות המאשרת את התכנית. - הבקשה גובלת בשטחים עירוניים : שצ"פ ודרך.</p>

<p>בהתאם להתייחסות מחלקת גנים ונוף ב4.09.25:</p> <p>הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> במידה וקיימים עצים בסביבת העבודה, חל איסור מוחלט לפגוע בשורשי העצים ובנוף העץ. לפיכך אין לבצע עבודות תשתית מתחת ומעל הקרקע במרחק הקטן משלושה מטרים מדופן גזע העץ ומהיקף נוף העץ. במידה והעבודות מתבצעות בשטחי גינון ציבוריים, על הקבלן "להחזיר מצב לקדמותו" ולתקן את הנזקים שנגרמו בהתאם להנחיות נציג מחלקת גנים ונוף.
<p>6.3. עיצוב אדריכלי</p> <p>חוברת העיצוב מאושרת ונמצאת בחתימות.</p> <p>ביום 05.06.25 התקבל כתב התחייבות לפיו ניתן לדון בוועדה וידוע למבקש כי תנאי להיתר בנייה מלא לפרויקט הוא אישור תכנית עיצוב לרבות חומרי גמר ושיטת ביצוע.</p>
<p>6.4. פיתוח ונוף-</p> <p>תכנית פיתוח ונוף אושרה לשלב העיצוב האדריכלי ב25.02.25.</p>
<p>6.5. תנועה-</p> <p>אושר נספח תנועה לעיצוב אדריכלי ע"י מחלקת תנועה מיום 28.11.24.</p> <p>לפי תקן חנייה נדרש</p> <p>65 יח"ד תקן 1: 1 65 מקומות חנייה ול6 יח"ד מעל 120 מ"ר תקן חנייה 2: 1 נדרש 12 מקומות חנייה. כלומר סה"כ 77 מקומות חנייה.</p> <p>31 חניות נכים</p> <p>נדרש 71 חניות אופניים ו14 חניות לאופנועים.</p> <p>בבקשה מבוקש</p> <p>77 מקומות חנייה למגורים, 3 חניות נכים, 90 חניות אופניים(עודף 19) ו14 חניות אופנועים. תואם תקן.</p>
<p>6.6. חכל</p> <p>יש אישור לדיון בוועדה. טרם פנייה למכון בקרה יש לקבל אישור סופי מהחברה הכלכלית.</p>
<p>6.7. רשות העתיקות</p> <p>התכנית לא בתחום רשות העתיקות</p> <p>במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>
<p>6.8. חשמל</p> <p>הוגש סיכום תחנה מיום 30.10.24.</p> <p>נדרשת חדר טרפו. מופיע בבקשה</p> <p>קיימת תשתית חשמל של חברת חשמל. נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום (ע.ע.א עבודות על חשבון אחרים) בחברת החשמל להעתקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות.</p>
<p>6.9. שפייע</p> <p>התכניות אושרו ע"י מחלקת תברואה ב13.11.25.</p>
<p>6.10. רת"א</p> <p>התקבל אישור מרת"א מיום 19.12.24 לגובה מבנה 1- 73.30 ומבנה 2- 73.15 מטר מעל פני הים.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> אין להקים עגורן או מנוף באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית. גובה העגורנים מוגבל ל- +86מטר מעל פני הים. נדרש ליידיע את מבצע הפרויקט על הגבלה זו. עמדת רת"א שבנדון תקפה עבור מבנים בלבד

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 התכנ תיעשה במכון בקרה

סיכום בקרה מרחבית

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. 71 יח"ד (35 יח"ד בבנין A 361 יח"ד בבנין B)
2. מבני מגורים המכילים 6,808.6 מ"ר עיקרי ו6,723.761 מ"ר שירות.
3. הכוללים קומת קרקע, 9 קומות, וקומה טכנית.
- 2 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 77 מקומות חנייה למגורים, 3 חניות נכים, 90 חניות אופניים(עודף 19) 141 חניות אופנועים. תואם תקן.
- 2 תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד 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.
- 3 תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- 4 אין זיקת הנאה
- 5 תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א.לאשר את הבקשה.**

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
3. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר בניה כאמור בתקנה 36 (ה).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. אישור מכון בקרה לבקרת התכנ
6. חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שליפתם.

ג.תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. אישור איכות הסביבה
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
5. התקשרות עם מכון בקרה לצורך בקרת ביצוע על פי תקנה 52.
6. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.
7. אישור רת"א: תנאי להקמת מתקני עזר לבניה, יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ולענייני הסימון והפרסום לצרכי בטיחות טיסה. הקמת מנופים/עגורנים והגדרת סימונים כמכשול טיסה תתואם גם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית ת"א.
8. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
9. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רת"א לבנין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה.
10. אישור החכ"ל לממשקי פיתוח עם הרחוב ולשיטת ביצוע עוגנים.

ד. תנאים לתעודת גמר:

1. מתן התחייבות להקמת חברת ניהול
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 במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. התקנת עמדת דיפיברילטור כמפורט בתכנית ההיתר.
5. אישור המחלקה לאיכות סביבה
6. חו"ד מסכמת לביצוע ואישור מכון בקרה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ת ה
ירד מסדר יום

סעיף: 11

מספר בקשה: 202501046 תיק בניין: 1244000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 16/11/2025

מבקש:

♦ י.ס. ברקת בנייה וייזום בע"מ
תובל 13 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד זיסמן אהרוני גייר - מיופה כח הדיירים
שדרות רוטשילד 73 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ליהי עין גדי דוידוביץ
סנה משה 21 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ דניאל מזרחי - בודק בקשות
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכונת חשמונאים

כתובת הבניין: החשמונאים 3, רמת-גן
גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 620 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים חדוש היתר

זכויות בנייה

שטחה הרשום של חלקת המקור: 643 מ"ר
שטח הפרשה לצרכי ציבור: 8 מ"ר
שטח המגרש לחישוב אחוזי בנייה: 635 מ"ר נטו
מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה ותמ"א/38 על תיקוניה.
ייעוד הקרקע: מגורים ג'.
אחוזי בנייה מותרים: 146% (5%+6%+5%+130%).
מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית ג/11 על תנאיה.
רוחב זכות דרך: 12 מ'
מספר יחידות דיור מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

מהות הבקשה:

חידוש תוקף היתר מספר 2021176 מיום 27/07/2021, שפג תוקפו ביום 27/07/2024. נדרש
חידוש תוקף היתר ב-3 שנים נוספות ועד ליום 27/07/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון
והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

בהיתר מספר 2021176 מיום 27/07/2021 אושר:

ע"פ תמ"א 38 להרוס מבנה קיים ובו 9 יח"ד בן 3 קומות, ולהקים מבנה מגורים ובו 27
יח"ד, בן 8 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו), מעל קומת
קרקע וקומת גג חלקית ומעל 2 מרתפי חניה ובהם 29 חניות + 1 חנית נכה (חלקם במכפילי
חניה).

הערות בדיוק:

1. התקבל מכתב בקשה מתאריך 29/09/2025 לחידוש תוקף ההיתר.
2. בתאריך 21/10/2025 נפתחה הבקשה לחידוש תוקף ההיתר.
3. מבדיקה ב-GIS, הבניין מצוי בשלבים מתקדמים. אין מניעה לאשר את חידוש תוקף ההיתר לצורך השלמת הבניה.
4. על פי סעיף 60 (א) לתקנות תכנון והבניה תשע"ו-2016, ניתן לחדש את תוקף ההיתר לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד פקיעתו.
בעל ההיתר מבקש לחדש את תוקף היתר מספר 2021176 מיום 27/07/2021, שפג תוקפו ביום 27/07/2024, ב-3 שנים נוספות ועד
ליום 27/07/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
5. נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 30/10/2025

המלצת המהנדס

לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2021176 מיום 27/07/2021, שפג תוקפו ביום 27/07/2024, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 27/07/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**

החלטות הועדה

הוחלט לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2021176 מיום 27/07/2021, שפג תוקפו ביום 27/07/2024, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 27/07/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**