

מס' דף: 1

תאריך: 04/12/2025  
י"ד כסלו תשפ"ו

רמת-גן

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה**  
ישיבה מספר: 2025023 ביום רביעי תאריך 03/12/25 י"ג כסלו, 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**

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה מספר: 2025023 בתאריך: 03/12/25 תאריך: 04/12/2025

**רשימת הבקשות**

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	רמת גן כללי, רמת-גן	אלקטרה מגורים בע"מ	6232	11	115	10000411420	202500631	1
13	רמת גן כללי, רמת-גן	אלקטרה מגורים בע"מ	6232	13	124	10000498081	202500630	2
22	רמת גן כללי, רמת-גן	גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ	7335	84	100	10000517582	202500928	3
30	ביאליק 77, רמת-גן	יעקב שמש	6127	891		10000095030	202200125	4
34	אלוף שדה 101, רמת-גן	תחנת דלק המכבים בעמ	6180	148		10000487041	202500518	5
37	מיכה 7, רמת-גן	דנה עמיר	6144	92		10000491599	202500643	6
41	שלום עליכם 16, רמת-גן	רפי קנדל	6142	208		10000391539	202400903	7
46	הנח"ל 20, רמת-גן	שלי כהן	6158	292		10000442683	202500070	8
49	אלוף הנצחון 29, רמת-גן	זינט סברגילי	6158	806		10000415480	202400812	9
53	פברייגט 22, רמת-גן	יעקב כהן	6157	175		10000449372	202500032	10
61	לנדאו חיים 7, רמת-גן	מרכז מסחרי אזו ריט בע"מ	6186	658		10000501360	202500730	11
67	מעלה השחר 18, רמת-גן	גיא פריאל	6158	1697		10000449127	202401215	12
71	תל חי 9, רמת-גן	זוארץ יזמות ופיתוח תל חי 9 בע"מ	6186	489		10000502405	202500681	13
73	ההגנה 9, רמת-גן	עמי גבסו	6183	459		10000454042	202401021	14
75	שלם 9, רמת-גן	פסגות א.ג. ניהול והנדסה בע"מ	6142	111		10000463971	202500138	15
78	רמת גן כללי, רמת-גן	גינדי ישראל 2010 בע"מ	7335	34	129	10000529531	202501032	16

**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**

מגורים

**תיאור בקשה**

בניין מגורים משותף חדש

**ז'בוטינסקי רמת גן**

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 הקמת שני מבני מגורים. בניין בן 10 קומות (קרקע + 9) הכולל 35 יח"ד. בניין בן 10 קומות (קרקע + 9) הכולל 36 יח"ד. סהכ 71 יח"ד. כולל שני מרתפי חניה, פיתוח שטח, גדרות, צובר גז. 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			721.30					
	0.00	מעברים לכלל הציבור			355.73					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			1373.45					
	0.00	קומת עמודים מפולשת			141.69					
	0.00	מרפסות מקורות								842.88
								71		6832.25
										7647.08
		<b>סה"כ:</b>								<b>6832.25</b>
										<b>7647.08</b>
										<b>0.00%</b> : <b>בניה:</b>

**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 336. מתייתר כיוון שאין עוגנים החודרים 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	-	-	<b>בקשה לחפירה ודיפון</b>

**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:

מס' דף: 5

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
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 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
<b>סה"כ קומות</b>				

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
<b>סה"כ קומות</b>				

4.5. צפיפות:

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

4.6. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
אין		6,804.2		6,810	רג/1908	מגורים	מעל הכניסה

מס' דף: 6

הקובעת							
סה"כ עיקרי	6,810	6,804.2	אין				

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		2,705.76		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		4,126.49		חריגה ב278. מותר תוספת שטחי חניה לפי תכנית רג/מק/1908. תואם תכנית.
סה"כ שירות			7,064		6832.25		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 התכן.</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 גזוזטראות מקו בניין קדמי בשיעור של 40%, שינוי בגובה הבניינים מתכנית הבינוי, ושינוי יחידות דיור.</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 לדיון לחפירה ודיפון ב17.07 ממחלקת איכות הסביבה. טרם אושרו דרישות איכות הסביבה לבקשה זו. 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 ב-4.09.25: הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במידה וקיימים עצים בסביבת העבודה, חל איסור מוחלט לפגוע בשורשי העצים ובנוף העץ.</li> <li>לפיכך אין לבצע עבודות תשתית מתחת ומעל הקרקע במרחק הקטן משלושה מטרים מדופן גזע העץ ומהיקף נוף העץ.</li> <li>במידה והעבודות מתבצעות בשטחי גינון ציבוריים, על הקבלן "להחזיר מצב לקדמותו" ולתקן את הנזקים שנגרמו בהתאם להנחיות נציג מחלקת גנים ונוף.</li> </ul>
<p>6.3. עיצוב אדריכלי אושרה תכנית העיצוב ב-09.11.25.</p>
<p>6.4. פיתוח ונוף- תכנית פיתוח ונוף אושרה לשלב העיצוב האדריכלי ב-25.02.25.</p>
<p>6.5. תנועה- אושר נספח תנועה לעיצוב אדריכלי ע"י מחלקת תנועה מיום 28.11.24. <b>לפי תקן חנייה נדרש</b> 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. 31 חניות נכים נדרש 71 חניות אופניים ו14 חניות לאופנועים. <b>בבקשה מבוקש</b> 77 מקומות חנייה למגורים, 3 חניות נכים, 90 חניות אופניים(עודף 19) ו14 חניות אופנועים. תואם תקן.</p>
<p>6.6. חכל יש אישור לדיון בוועדה. טרם פנייה למכון בקרה יש לקבל אישור סופי מהחברה הכלכלית.</p>
<p>6.7. רשות העתיקות התכנית לא בתחום רשות העתיקות במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>
<p>6.8. חשמל הוגש סיכום תחנה מיום 30.10.24. נדרשת חדר טרפו. <b>מופיע בבקשה</b> 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. שפי"ע התכניות אושרו ע"י מחלקת תברואה ב-29.10.25.</p>
<p>6.10. רת"א התקבל אישור מרת"א מיום 19.12.24 לגובה מבנה 1- 73.30 ומבנה 2- 73.15 מטר מעל פני הים. תנאי לתחילת עבודות: 1. אין להקים עגורן או מנוף באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. גובה העגורנים <b>מוגבל ל- +86</b>מטר מעל פני הים. נדרש לייצע את מבצע הפרויקט על הגבלה זו. 3. עמדת רת"א שבנדון תקפה עבור מבנים בלבד</p>

**7. הפקעה:**

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

**8. מכון הבקרה:**

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

<p><b>מבנה ציבור:</b> 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</p>	<p><b>משרדים ומסחר:</b> שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר)  לא כולל קניון</p>	<p><b>מגורים:</b> בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר</p>
--	--	--

○ בקרת התכנ תיעשה במכון בקרה

**סיכום בקרה מרחבית**

**הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:**

1. 71 יח"ד
2. 2 מבני מגורים המכילים 6,804.2 מ"ר עיקרי ו 6832.25 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) ו141 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 לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 09/09/2025

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

**ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות 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 שלילפתם.

**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 סימונם כמכשול טיסה תתואם גם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית ת"א.
8. תואם 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. החלטות הועדה**

**א. הוחלט לאשר את הבקשה.**

**ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות 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 התכן
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 סימונם 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 בנייה הינו תיאום עם רת"א לבניין 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.

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף. מאושר לעיצוב אדריכלי. אושר לדיון תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- 25/11/2025 - **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה.**  
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- 13/11/2025 - **אישור שפ"ע לחדר אשפה.**  
טל': 03-6753711
- 28/11/2025 - **אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש**  
טל': 03-6753777  
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה.**  
טל': 03-6794701
- 05/11/2025 - **אישור חברת נת"ע - רכבת קלה.**  
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוריקה ותוכנית גבולות  
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- 05/11/2025 - **אישור מינהל התעופה האזרחי**  
- **אישור חכ"ל. יש אישור לדיון**
- 05/11/2025 - **אישור חב' החשמל. הוגש סיכום תחנה**  
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 05/11/2025 - **אישור רשות העתיקות**  
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 05/11/2025 - **אישור משרד הבריאות**  
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- 05/11/2025 - **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית.**  
טופס בקשה של ק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם  
03-6753663
- 05/11/2025 - **התקשרות עם יועץ נגישות**  
28/10/2024 - **תקן ישראלי לבנייה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.**
- לבקרת תכנ**
- **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 מורשה נגישות-מכון בקרה**  
-חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי
- **אישור חב' החשמל- מכון בקרה**  
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- **אישור רשות מקרקעי ישראל.**
- **אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- מכון בקרה**  
-הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2(47), עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.  
דוח קרקע והידרולוג- איכות הסביבה- מכון בקרה  
ערבות לקיום הפרויקט- חכ"ל
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**
- **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
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג. בקרת תכנ**  
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 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 כיבוי אש- מכון בקרה**
- **אישור פיקוד העורף- מכון בקרה**
- **נספח יציבות- מכון בקרה**
- **אישור משרד הביטחון-**  
אישור יועץ מעליות-מכון בקרה
- **אישור מכון בקרה לבקרת תכנ**  
-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**

**לתחילת עבודות**

**- תיאום הנדסי**

איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411

הפקדת העתק הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזקים העלולים להיגרם מעוגנים-חכ"ל

-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.

ההסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים-מכון בקרה

**לתעודת גמר**

-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

-חוו"ד מסכמת לביצוע ואישור מכון בקרה

**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 בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498081

**כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6232 חלקה: 13 מגרש: 124 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

בניין מגורים משותף חדש

שכונה: רמת צדק

**ז'בוטינסקי רמת גן**

מס' מגרש: 124

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 מחלקה: 13 (לשעבר)

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

גוש חדש: 7335 חלקה חדשה: 29

שטח מגרש 124: 2837 מ"ר בהתאם ל רג/מק/1908

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

שטחים מותרים:

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 יח"ד לדונם

תכסית: 47% משטח המגרש

קווי בנין:

קו בנין קדמי דרומי (אל דרך מס' 17)- 4 מטר

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

**מהות הבקשה:**

במגרש 124 הקמת שני מבני מגורים. בניין בן 10 קומות (קרקע+9) הכולל 35 יח"ד. בניין בן 10 קומות (קרקע+9) הכולל 36 יח"ד. סה"כ 71 יח"ד. כולל שני מרתפי חניה, 80 מקומות חנייה לרכב, חדר טרפו, פיתוח שטח, גדרות, צובר גז. הבקשה כוללת בריכות שחייה בדירות גן ובפנטהאוס.

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	
	2.00-	חניה			1507.53			71	
	2.00-	מחסן			92.58				
	1.00-	חניה			1332.38				
	1.00-	מחסן			330.14				
	0.00	מגורים				6704.55			
	0.00	הארחה				86.94			
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			866.37	17.54			
	0.00	מערכות טכניות			770.55				
	0.00	מרפסות פתוחות							36.80
	0.00	מעברים לכלל הציבור			267.16				
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			1331.97				
	0.00	בריכת שחיה							16.00
	0.00	קומת עמודים מפולשת			140.63				
	0.00	מרפסות מקורות				842.83			
	0.00	גגון							138.80
	0.00	שטחים מרוצפים לא מקורים							826.39
					6639.31	7651.86		71	1017.99
		<b>סה"כ:</b>			<b>6639.31</b>	<b>7651.86</b>		<b>%בניה: 0.00%</b>	<b>1017.99</b>

**הערות בדיקה:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 29.06.25 המתייחס לגוש 7335 חלקה 29 בעל הזכות בנכס: קרן קיימת לישראל (לשעבר גוש 6232 חלקי חלקה 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 124 לפי תכנית מפורטת תמ"ל/1023 המגרש בגוש 6232 חלק מחלקה 13 בשטח 2836 מ"ר.
- 1.3. ביום 05/11/24 התקבל מרשות מקרקעי ישראל מסמך על רישום זכויות בנכס עבור מגרש 124 בגוש 7335 חלקה 29 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. יידוע לפי תקנה 336.ב. מתייתר כיוון שאין עוגנים החודרים 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
202500640	-	-	בקשה לחפירה ודיפון. אושרה בוועדה 23.10.25

**4. זכויות הבניה**

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017

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 גזוזטראות הבולטות מקו בנין 40% מתחת למפלס כניסה קובעת 0 מטר	קו בנין קדמי דרומי אל דרך מס' 17
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 בנין 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 צפוני לכוון שצ"פ 307
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 לכוון שצפ 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	35.70 ביחס ל 0.00 מ' מעל פני הים 72.80	49 מעל ה-0.00 מ' מעל פני הים 89	רג/מק/1908	גובה בניין
<b>סה"כ קומות</b>				

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	35.70 ביחס ל 0.00 מ' מעל פני הים 72.80	49 מעל ה-0.00 מ' מעל פני הים 89	רג/מק/1908	גובה בניין
<b>סה"כ קומות</b>				

4.5. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	71	71-	-	71	רג/מק/1908	71 יחיד
<b>סה"כ צפיפות</b>						
	71	71-				

4.6. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
אין		6,809.03		6,810	רג/1908	מגורים סה"כ	מעל הכניסה הקובעת
אין		6,809.03		6,810			<b>סה"כ עיקרי</b>

קומה	שטחי בניה -מרפסות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	מרפסות	רג/1908	852		842.83		אין

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	מגורים	רג/1908	3,216		2,723.89		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		3,915.42		חריגה ב77 מטר. מותר תוספת שטחי חניה לפי תכנית רג/מק/1908. תואם תכנית.
						<b>6,639.31</b>	אין
<b>סה"כ שירות</b>						<b>7,064</b>	

**5. הערות מרחביות נוספות:**

<p>5. הוגשה בקשה נוספת במגרש מספרה: 202500640 לדיפון וחפירה. בקשה זו נדונה ברשות רישוי. ראה מהות בקשה בסעיף 3.</p> <p>6. בוצע תיאום מול החברה הכלכלית לעניין עוגנים ותאום תשתיות. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישורם כחלק מהשלמות התכ. 7. אושרה תכנית רג/מק/1908 - 506-1217363 - דרום תל השומר מתחם אלקטרה השקעות בתוקף מ04.25 הכוללת מגרש 124, המגדירה תוספת שטחי שירות עיליים, איחוד מגרשים, הבלטת גזוזטראות מקו בניין קדמי בשיעור של 40%, שינוי בגובה הבניינים מתכנית הבינוי, ושינוי יחידות דור. 8. מבוקשות הכנה לבריכות בפנטהוסים ובדירות הגן.</p>
---

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>6.5. מח' איכות הסביבה- אושרו דרישות איכות הסביבה לדיון לחפירה ודיפון ב17.07 ממחלקת איכות הסביבה. טרם אושרו דרישות איכות הסביבה לבקשה זו. שאר הבדיקות יקודמו במכון הבקרה. -אקוסטיקה- למכון בקרה אישור מקדמי בנייה ירוקה – מאושר. הגשה – נדרש התייחסות לנושא הגג הכחול. נדרש לכתוב על התכנית. ולטעינת רכבים והטמעת דרישות איכות הסביבה על גבי התכנית ראשית. בוצע</p>
<p>6.6. פקיד היערות לפי אישור פקיד היערות שהתקבל בתאריך 27.10.24 מאושר שאין עצים בוגרים/מוגנים במגרש. הבקשה גובלת בשטחים עירוניים: שצ"פ ודרך. הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>במידה והעבודות מתבצעות בשטחי גינון ציבוריים, על הקבלן "להחזיר מצב לקדמותו" ולתקן את הנזקים שנגרמו בהתאם להנחיות נציג מחלקת גנים ונוף.</li> </ul>

<p>6.7. עיצוב אדריכלי אושרה תכנית העיצוב ב-25.11.09.</p>
<p>6.8. פיתוח ונוף- אושר נספח פיתוח כחלק מתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ב-25.06.25. נספח פיתוח מעודכן מאושר לדיון ע"י מחלקת פיתוח ב-23.11. נדרש אישור סופי לבקרת תכנ. תנועה- 6.9.</p> <p>אושר נספח תנועה ע"י מחלקת תנועה מיום 20.10.25. תכנית תואמת נספח תנועה.</p> <p><b>לפי תקן חנייה נדרש</b>          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.          31 חניות נכים          נדרש 71 חניות אופניים ו14 חניות לאופנועים.</p> <p><b>בבקשה מבוקש</b>          77 מקומות חנייה למגורים, 3 חניות נכים, 78 חניות אופניים(עודף 7) ו14 חניות אופנועים. תואם תקן.</p>
<p>6.10. חכ"ל יש אישור לדיון בוועדה. טרם פנייה למכון בקרה יש לקבל אישור סופי מהחברה הכלכלית.</p>
<p>6.11. רשות העתיקות התכנית לא בתחום רשות העתיקות במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>
<p>6.12. חשמל הוגש סיכום תחנה מיום 17.12.24</p>
<p>6.13. שפי"ע- התכניות אושרו ע"י מחלקת שפי"ע ב-29.10.25.</p>
<p>6.14. רת"א התקבל אישור מרת"א לגובה מבנה 73.30 למבנה 1 ו73.15 למבנה ב. תואם תכנית</p> <p><b>תנאי תחילת עבודות</b>          1. אין להקים עגורן או מנוף באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.          2. גובה העגורנים <b>מוגבל ל- +86</b>מטר מעל פני הים. נדרש לייצע את מבצע הפרויקט על הגבלה זו.          3. עמדת רת"א שבנדון תקפה עבור מבנים בלבד</p>

**7. הפקעה:**

7.5. 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

1. 71 יח"ד
2. 2 מבני מגורים המכילים 6,809.03 מ"ר עיקרי 6,639.31 מ"ר שירות.
3. הכוללים קומת קרקע, 9 קומות, וקומה טכנית.  
2 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 77 מקומות חנייה למגורים, 3 חניות נכים, 78 חניות אופניים(עודף 7) ו14 חניות אופנועים. תואם תקן.
6. תוכנן 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.
7. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
8. אין זיקת הנאה
9. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 21/07/2025  
**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 היוועצות 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 (ז) לחוק.
5. אישור מכון בקרה לבקרת התכן
6. חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שלפיתם.

**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 סימונם 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 בנייה הינו תיאום עם רת"א לבניין 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 הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. 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.
3. התקנת עמדת דפיברילטור כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור המחלקה לאיכות סביבה
5. חו"ד מסכמת לביצוע ואישור מכון בקרה.

**החלטות הועדה**  
**א. הוחלט לאשר את הבקשה.**

**ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות 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 התכן
6. חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שלפיתם.

**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 סימונם 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 בנייה הינו תיאום עם רת"א לבניין 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.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף. מאושר לעיצוב אדריכלי. תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- 09/11/2025 - תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה. יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- 29/10/2025 - אישור שפ"ע לחדר אשפה. הערה: נדרש לפני מכון בקרה טל': 03-6753711
- 20/10/2025 - אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש טל': 03-6753777
- אישור היחידה לאיכות הסביבה. הערה: נדרש לפני מכון בקרה טל': 03-6794701
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה. איש קשר: רויטל שניא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- 26/10/2025 - אישור מינהל התעופה האזרחי - אישור חכ"ל. יש אישור לדיון

- 26/10/2025 הערה: נדרש לפני מכון בקרה  
**- אישור חב' החשמל. הוגש סיכום תחנה**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה  
 בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 26/10/2025 **- אישור רשות העתיקות**  
 במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 26/10/2025 **- אישור משרד הבריאות**  
 יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- 26/10/2025 **- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית.**  
 טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- 26/10/2025 **- התקשרות עם יועץ נגישות**  
 26/10/2025 **- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.**
- לבקרת תכנ**  
**- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה  
 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור מורשה נגישות-מכון בקרה**  
**-חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה
- אישור חב' החשמל- מכון בקרה**  
 בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור רשות מקרקעי ישראל.**  
**- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- מכון בקרה**  
**-הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2(47), עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.**  
**-דוח קרקע והידרולוג- איכות הסביבה- מכון בקרה**  
**-ערבות לקיום הפרויקט- חכ"ל**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע. ככל שנדרש בהתאם ליחידה הסביבתית**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה  
 האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- 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 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 כיבוי אש- מכון בקרה**  
**- אישור פיקוד העורף- מכון בקרה**  
**נספח יציבות- מכון בקרה**  
**-אישור יועץ מעליות-מכון בקרה**  
**-אישור מכון בקרה לבקרת תכנ**  
**-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**  
**-אישור משרד הביטחון-**
- לתחילת עבודות**  
**-אישור איכות הסביבה**  
**הפקדת העתק הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזקים העלולים להיגרם מעוגנים-חכ"ל**  
 הערה: נדרש לפני מכון בקרה
- תיאום הנדסי**  
 איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411
- 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
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- לתעודת גמר
- 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
- אישור החכ"ל
- חוו"ד מסכמת לביצוע ואישור מכון בקרה

**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

ז'בוטינסקי 9 בני ברק

**אחראי בקשה**

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000517582

**שכונה: רמת צדק**

**כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 84 מגרש: 100 ; חלקה: 83 מגרש: 100 ; חלקה: 85

מגרש: 100 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה ;

חלקה: 54 ; 94 ; 96 ; 97

תכנית: 506-1384080, 506-1085653, תח-86-64, תתל/70/ב, תמל/1023, 31/ג/340, תממ/219, 506-0471433

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מגורים + מסחרי תוספת קומות

**ז כ ו י ת ב נ י ה**

**מס' מגרש: 100**

**תב"ע קובעת: 506-1384080 (רג/מק/1933)**

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

**תח-86-64 תשריט איחוד מגרשים 503,504,504 בתחום תכנית תמל/1023**

גוש: 7335 חלקות: 83, 84, 85

שטח מגרש: 10945 מ"ר (מגרשים 503, 504, 505 על פי תמל/1023 אוחדו למגרש

אחד מגרש 100)

שטח מגרש 100 ע"פ תצ"ר מאושר: 10935 מ"ר

**המגרש הנו איחוד של:**

גוש 7335 חלקה 83 שטח חלקה רשומה: 3034 מ"ר

גוש 7335 חלקה 84 שטח חלקה רשומה: 4742 מ"ר

גוש 7335 חלקה 85 שטח חלקה רשומה: 3159 מ"ר

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

בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך

זיקת נאה בספרי המקרקעין

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

(רג/מק/1933)

**שטחים מותרים:**

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 41,441 מ"ר

למגורים: 26,619 מ"ר

מגרש 100: 23,019 מ"ר עיקרי לפי תמ"ל/1023 + 3,600 מ"ר עיקרי לפי תכנית זו

למסחר: 1,990 מ"ר

לתעסוקה: 12,632 מ"ר

למבנים ומוסדות ציבור: 200 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 12,615 מ"ר

למגורים: 8,919 מ"ר

מגרש 100: 7,269 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 1,650 מ"ר שירות לפי תכנית זו

למסחר: 392 מ"ר

לתעסוקה: 3,264 מ"ר

למבנים ומוסדות ציבור: 40 מ"ר (השטח הנ"ל כולל שטחי שרות עבור מבואות

משותפים, מרחבים מוגנים קומתיים, לובאים וכיוצא בזה)

שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת: 20,301 מ"ר  
 למגורים: 13,008 מ"ר  
 למסחר: 1,653 מ"ר  
 לתעסוקה: 5,640 מ"ר

שטח מרפסות לכלל יחידות הדיור: 3720 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי, מגרש 100: 2880 מ"ר לפי תמ"ל/1023 + 840 מ"ר תוספת 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- 17 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- 60 מ' לפי תמל/1023  
 לתעסוקה- 35 מ' מעל הכניסה הקובעת

**מספר יח"ד:**

מגרש 100: 240 יח"ד לפי תמ"ל/1023 + תוספת של 84 יחידות דיור קטנות מאוד לפי תכנית רג/מק/1933.

**קווי בניין:**

קו בניין מערבי קדמי לרח' רפאל איתן- 0 מטר  
 קו בניין צפוני קדמי לדרך מס' 17 - 0 מטר  
 קו בניין דרומי קדמי לדרך מס' 1 - 0 מטר  
 קו בניין מזרחי בחלקו גובל עם מגרש 215 שב"צ- 0 מטר  
 בחלקו גובל עם דרך מס' 15- 4 מטר  
 \* קו בניין מתחת לקרקע 0 מטר

**תיאור הבקשה:**

שינויים להיתר מספר 2024183 ובו אושרו 4 מבני מגורים ו-2 מבני תעסוקה מעל קומת מסחר ומעל 2 קומות מרתפי חניה-

במבני התעסוקה M3 ו-M4- תוספת 2 קומות מגורים לדירות קטנות מאוד (מיקרוליבנין) 36 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 72 יח"ד קטנות מאד בשני המבנים, תוספת לובי מגורים בקומת קרקע ומועדון דיירים במקום שטח עיקרי תעסוקה, תוספת מערכות טכניות עבור קומות המגורים, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי תכנית 506-13840801 בבנייני משרדים M3-4. שינויים בחדרים טכניים במרתף, שינוי בחומרי חזיתות, תוספת מחסנים, עדכון מיקום עמודים לפי דרישות קונסטרוקציה. במבנה תעסוקה M3 הוספת שטח למבני ציבור 198.96 מ"ר שטח עיקרי עבור משרדים לשימוש ציבורי, בקומה חמישית ושטח שרות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים						72			
								72			
		סה"כ:						0.00% : %בניה:			

**הערות בדיקה:**

1. תימוכין קנייניים
- 1.5. ע"פ נסח טאבו לגוי"ח 7335/83 מיום 12/12/24 המבוקש הוא בנכס אחר.

- ע"פ נסח טאבו לגו"ח 7335/84 מיום 12/12/24 המבוקש הוא בנכס אחר.  
 ע"פ נסח טאבו לגו"ח 7335/85 מיום 12/12/24 המבוקש הוא בנכס אחר.  
 1.6. התקבל הסכם חכירה בין חב' גינדי לבין רשות מקרקעי ישראל  
 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן  
 1.8. התקבלו חתימות של חברת גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ

2. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת 6 בניינים : 4 מגדלי מגורים (בניינים 3,4,5,6) ו-2 בנייני תעסוקה מעל קומת מסחר (בניינים 4M, 3M). מגדלי המגורים בני 17 קומות (16 קומות מגורים וגג טכני מעל קומת קרקע) ו-2 בנייני תעסוקה ומסחר בני 6 קומות ברוטו מתוכן 5 קומות תעסוקה מעל קומת קרקע לשימוש מסחר/תעסוקה/אחסנה. כל המבנים מתוכננים מעל 2 קומות מרתף, משותף לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. פיתוח שטח וצובר גז.	17/06/2024	2024183	202300345

3. זכויות הבניה

- 3.5. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1933 קיבלה תוקף בתאריך 15/06/2025  
 תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/17  
 3.6. קווי בנין: ללא שינוי

פרסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	עד 0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	קו בניין קדמי מערבי לרח' רפאל איתן:
-	עד 0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	קו בניין קדמי צפוני לדרך מס' 17:
-	עד 0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	קו בניין קדמי דרומי לדרך מס' 1:
-	עד 4 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 0 מטר מתחת למפלס כניסה קובעת	4 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת 0 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קו בניין מזרחי: בחלקו לכוון דרך מס' 15 בחלקו למגרש 215 שב"צ:
-	עד 0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	0 מטר מעל/מתחת למפלס כניסה קובעת	

3.7. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים 2 קומות	מגורים 2 קומות	מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות	מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים 2 קומות	תמל/1023+ רג/מק/1933	במבני תעסוקה לפי הפירוט הבא: מעל הכניסה הקובעת - מסחר קומה 1 תעסוקה 5 קומות מגורים לדירות קטנות -2קומות
-	16 קומות מגורים וגג טכני מעל קומת קרקע		16 קומות מגורים וגג טכני מעל קומת קרקע	16 קומות מגורים וגג טכני מעל קומת קרקע	תמל/1023+ רג/מק/1933	במבני מגורים בהיתר: מעל הכניסה הקובעת- 16 קומות מגורים וגג טכני מעל קומת קרקע
	2		2 קומות	4 קומות	תמל/1023	מתחת למפלס הכניסה

סה"כ קומות				

3.8. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	72	72	-	84	רג/מק/1933	במבנה תעסוקה- 84 דירות קטנות מאוד מעל מבנה התעסוקה
-	240	-	240	240	תמל/1023	במבנה המגורים- 240 יח"ד
-	312			324		<b>סה"כ צפיפות</b>

3.9. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
						<b>לארבעת המבנים במגרש 100 - מבני המגורים והתעסוקה</b>	
-	26,010.96	2,992.86 מ"ר	23,018.1 מ"ר	26,619	רג/מק/1933 +תמל/1023	למגורים - 26,619 מ"ר (מתוכם 23,019 מ"ר עיקרי לפי תמל/1023 + 3,600 מ"ר עיקרי לפי תכנית רג/מק/1933)	מעל מפלס הכניסה קובעת
-	1,726.46	161.63 מ"ר	1,565.10 מ"ר	1,990	רג/מק/1933 + תמל/1023	למסחר - 1,990 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	12,353.07 מ"ר	-700.96	13,054.03 מ"ר	12,632	רג/מק/1933 +תמל/1023	לתעסוקה - 12,632 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	198.96 מ"ר	198.96 מ"ר	-	200	רג/מק/1933 + תמל/1023	למבנים ומוסדות ציבור - 200 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	3,437.43	706.70 מ"ר	2,730.73 מ"ר	3,720 מ"ר	רג/מק/1933 + תמל/1023	למרפסות לכלל יחידות הדיור : 3,720 מ"ר בנוסף לשטח עיקרי : 2,880 מ"ר לפי תמל/1023 + תוספת 840 מ"ר לפי תכנית רג/מק/1933	מעל מפלס הכניסה הקובעת
	43,726.88			45,161 מ"ר		<b>סה"כ עיקרי</b>	

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
						<b>לארבעת המבנים במגרש 100 - מבני המגורים והתעסוקה</b>	
-	8,259.64	993.23	7,266.41	8,919	רג/מק/1933 +תמל/1023	למגורים - 8,919 מ"ר (מתוכם 7,269 מ"ר שרות לפי תמל/1023 + 1,650 מ"ר שירות לפי רג/מק/1933)	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	392.0	-2.0	394.0	392	רג/מק/1933 +תמל/1023	למסחר - 392 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	3,183.66	-76.66	3,260.32	3,264	רג/מק/1933 + תמל/1023	לתעסוקה - 3,264 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת

-	40	40	-	40	1933/מק/ר + תמל/1023	למבנים ומוסדות ציבור- 40 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
	17,159.17	-	17,159.17 מ"ר	20,301 מ"ר	תמל/1023	למגורים - 13,008 מ"ר למסחר - 1,653 מ"ר לתעסוקה - 5,640 מ"ר סה"כ 20,301 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
	29,034.47 מ"ר (מתוכם סה"כ עילי: 11,875.30 מ"ר)			32,916 מ"ר		סה"כ שירות (מתוכם מעל מפלס הכניסה הקובעת 12,615 מ"ר ומתחת למפלס כניסה קובעת 20,301 מ"ר)	

4. הערות מרחביות נוספות:

	<p>1. בתאריך 13/12/17 אושרה תכנית תמל/1023</p> <p>2. במגרש נשוא הבקשה, 100, ניתן היתר מקוון מספר 2024183 לשה מונים על המגרש בכפוף לתכנית תמל/1023.</p> <p>בנוסף, חב' גינדי, קיבלה 2 היתרים נוספים: במגרש 501 והשני במגרש 500.</p> <p>3. בתאריך 15/06/2025 התאשרה תכנית רג/מק1933/ (506-1384080) בשלושת המגרשים, 501, 500, 503- (מגרש מאוחד 100).</p> <p>מטרות התכנית בין היתר -:</p> <p>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</p> <p>מלווה רחוב (במגרש 100 יותר העברת 424 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מסחר) במגרש 100- הוספת שימוש לצורכי ציבור ותוספת שטחים מבוניים ציבוריים במגרש 100 (קומה 5 בבניין משרדים מס' 3) בה יותרו משרדים לשימושים ציבוריים</p> <p>4. בתאריך 13/07/2025 התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי</p> <p>5. בתאריך 22/06/2025 התאשרה תכנית פיתוח לתכנית גינון במרפסת קומה 5.</p> <p>6. על פי התכנית רג/מק1933/ הוראה 4.1.2 א.4. ניתן להקים גלריות /יציעים בכפוף לאישור הועדה בשלב העיצוב. בתכנית עיצוב ובבקשה להיתר לא מסומנים יציעים/גלריות.</p> <p>7. לדירות הקטנות מאוד אין מסתורי כביסה בבקשה להיתר וגם לא מופיע בתכנית עיצוב אדריכלית</p> <p>8. נחתם כתב התחייבות בלתי חוזר בין היזם לבין העיריה ובנוסף מקודם הסכם מול העיריה</p> <p>9. מגרשים מס' 503, 504, 505 ע"פ תמל/1023 אוחדו למגרש אחד- מגרש 100, מתוקף תשריט איחוד וחלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 שאושר בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.</p>
--	--

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

	<p>5.5. אגף התנועה והחניה</p> <p>תכנית תנועה התאשרה ונחתמה להיתר תקף שמספרו 2024183.</p> <p>על פי תכנית רג/מק1933/ תקן חניה 0 ליחידות המגורים הקטנות שמתווספות מכוח תכנית זו</p>
	<p>5.6. מח' איכות הסביבה</p> <p>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/מק1933</p>
	<p>5.7. פקיד היערות</p> <p>עפ"י חו"ד פקיד יערות שניתנה להיתר 2024183</p>

<p>5.8. עיצוב אדריכלי תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אושרה ונחתמה בתאריך 13/07/2025 נרשם בה תנאי: מאושר בכפוף לאישור גוון זכוכית ואישור סוג העצים בגינון הגגות. תכנית פיתוח אושרה לאחר אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.</p>
<p>5.9. פיתוח ונוף תכנית פיתוח אושרה ונחתמה ביום 24/08/2025 לפיה תכנית הגינון של מרפסת קומה 5 מאושרת.</p>

6. הפקעה:  
6.5. 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 התכנ תיעשה ברשות הרישוי

8. סיכום הבקרה המרחבית:  
הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. תוספת לשני מבני תעסוקה 3M, 4M בהיתר לפי הפירוט הבא:  
למבנה 3M תוספת 2 קומות מגורים הכוללות 36 יח"ד קטנות מאוד מעל מבנה בהיתר ובו 5 קומות תעסוקה ומעל קומה  
קרקע מסחרית חלקית.  
למבנה 4M תוספת 2 קומות מגורים הכוללות 36 יח"ד קטנות מאוד מעל מבנה בהיתר ובו 5 קומות תעסוקה ומעל קומה  
קרקע מסחרית חלקית.  
סה"כ תוספת של 72 יח"ד קטנות מאוד.  
שני המבנים מעל 2 קומות מרתפי חניה לפי ההיתר 2024183
2. במבנה 3M מתוכנן משרד עבור שטח ציבורי 198.96 מ"ר שטח עיקרי ושטח שירות 40 מ"ר (כחלק משטח שירות של המבנה)  
3. בהתאם להיתר מס' 2024183-
- א. יתוכננו חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכים המתגוררים בבניינים. חניות אלא תתווספנה מעל מספר החניות  
הדרושות בתקן.  
תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בבר השימוש המותר במשטחי  
חניה אלה בחניות נכים בלבד וכי הנם 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 לטובת הציבור בספרי המקרקעין.
- ד. תסומן עמדת דיפיברילטור (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 בסעיף 145 (ד) לחוק ותשלום היטל השבחה.

### **3. תנאים לאישור תחילת עבודות:**

תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.

### **4. תנאים למתן תעודת גמר:**

- א. אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגנות.  
ב. תנאי לאכלוס בנין משרדים מס' 3 M3 במגרש מס' 100 הנו הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת והבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית רמת גן. רישום השטחים הציבוריים ייעשה על פי דין.  
ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.  
ד. בהתאם להיתר 2024183:  
- 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 זיקת הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי רגל בשטח זה וכלפי רחוב רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הולכי רגל המשכית והרמונית.  
ה. הותקנה עמדת דיפברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.  
ו. אישור מחלקת איכות סביבה  
ז. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.  
ח. אישור פקיד יערות.  
ט. רישום סופי של התצ"ר לאחר איחוד למגרש 100.  
הערה: תנאים אלה לא גורעים מהתנאים שנקבעו למתן תעודת גמר עבור היתר מס' 2024183.

### **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 בסעיף 145 (ד) לחוק ותשלום היטל השבחה.

### **3. תנאים לאישור תחילת עבודות:**

תאום הנדסי עם מח' תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.

### **4. תנאים למתן תעודת גמר:**

- א. אישור גוון זכוכית ואישור סוג עצים בגינות הגנות.  
ב. תנאי לאכלוס בנין משרדים מס' 3 M3 במגרש מס' 100 הנו הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת והבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית רמת גן. רישום השטחים הציבוריים ייעשה על פי דין.  
ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.  
ד. בהתאם להיתר 2024183:  
- 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 זיקת הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית שתשמש למעבר חופשי לציבור הולכי רגל בשטח זה וכלפי רחוב רחוב ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הולכי רגל המשכית והרמונית.

- המשכית והרמונית.  
ה. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר בכל לובי.  
ו. אישור מחלקת איכות סביבה  
ז. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.  
ח. אישור פקיד יערות.  
ט. רישום סופי של התצ"ר לאחר איחוד למגרש 100.  
הערה: תנאים אלה לא גורעים מהתנאים שנקבעו למתן תעודת גמר עבור היתר מס' 2024183.

### גליון דרישות

- אישור אגף נכסים לתשריט זיקת הנאה  
דוח קרקע וביסוס  
נספח יציבות והצהרת מהנדס  
נספח אוורור  
נספח אקוסטי  
אישור המחלקה לאיכות הסביבה  
נספח בטיחות אש לאישור הרשות הארצית לכבאות והצלה  
נספח בניה ירוקה  
נספח בריאות  
נספח מיגון לאישור פיקוד העורף  
נספח ניקוז  
נספח תברואה  
נספח תנועה  
אישור מורשה נגישות  
אישור נת"ע

**מבקש:****♦ יעקב שמש**

רוקח 34 רמת גן

**♦ שמש שרה**

רוקח 34 רמת-גן

**בעל הנכס:****♦ יעקב שמש**

ביאליק 71 רמת גן

**♦ שמש שרה**

רוקח 34 רמת גן

**עורך:****♦ ניר גמרי**

הבילויים 24 גדרה

**אחראי בקשה****♦ אשר מושקוביץ'**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095030

**כתובת הבניין: ביאליק 77, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 891 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 219, 310, 340, 340/ג, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, 1/16/ג/340/מק, 10/ג/340/מק, 16/ג/340/מק, 17/ג/340/מק, 19/ג/340/מק, 2/3/ג/340/מק, 30/ג/340/מק, 33/ג/340/מק, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/31/ג/340, 38/ג/340, 39/ג/340/מק, 25/ג/340, 21/ג/340/מק, 506-0197871, תמא/3/38, 506-0215947

**תיאור בקשה**

סגירת מרפסת

**שימוש עיקרי**

מגורים

**זכויות בנייה**

שטח חלקה: 2,333 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: רג/219

שטח לקומת מגורים: 365 מ"ר

**מטרת הדיון:**

מובא לדיון נוסף על מנת לדון בתכנית מתוקנת על פי החלטת ועדת ערר מיום 24/12/2023.

**מהות הבקשה:**

הסדרת מצב קיים, שינויים פנימיים בדירה בקומה האחרונה בבניין מגורים + סגירת מרפסות קיימות לטובת שימוש עיקרי.

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			
							233.62	מגורים	1.00	
							233.62	מגורים	2.00	
							233.62	מגורים	3.00	
							217.77	מגורים	4.00	
							217.77	מגורים	5.00	
							217.77	מגורים	6.00	
							217.77	מגורים	7.00	
							137.09	מגורים	8.00	
							137.09			
							1675.54			
		0.00% :בניה:				1812.63		סה"כ:		

**מתנגדים:**

♦ אריה קולודינסקי ביאליק 77 רמת גן תאריך התנגדות: 01/03/2023

- ♦ דניאל מסילתי בע"מ ביאליק 77 רמת גן תאריך התנגדות: 20/03/2023
- ♦ יהודה קולובלינסקי ביאליק 77 רמת גן תאריך התנגדות: 01/03/2023
- ♦ עו"ד יהב דינה דרך בן גוריון דוד 7 רמת גן תאריך התנגדות: 15/03/2023
- ♦ עמירם קובלינסקי ביאליק 77 רמת גן תאריך התנגדות: 01/03/2023
- ♦ תומר גוטליב ביאליק 77 רמת גן תאריך התנגדות: 01/03/2023

### הערות בדיקה :

ע"פ דוח מפקח מתאריך 15/08/2022 נמצא כי התכנית לא מתאימה למציאות, המבוקש קיים חלקית ללא היתר :

- קיים היתר לאטימת דלת כניסה ופתיחת דלת חדשה מבקשה מספר 10375. בפועל יש שתי דלתות ופיצול הדירה לשתי יחידות דיור נפרדות ועצמאיות.
- כל מרפסת הגג מסופחת לשטח העיקרי של הדירה.
- יש שני מטבחים.
- קיים תיק פיקוח פעיל.
- קיים כתב אישום.
- קיים גז"ד להריסה.
- הפיקוח על הבנייה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

### בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 2023018 מ: 31/08/23 הוחלט:

#### לסרב לבקשה מהסיבה:

הבקשה לא עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית ע"פ סעיף 44(א)(1) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016. הבקשה אינה תואמת למצב הקיים בפועל.

### הערות לדיון הנוכחי:

בהמשך להחלטת ועדת ערר רג/ 1023 /1032 מיום 24/12/2023 על הועדה לדון בבקשה מתוקנת התואמת למציאות. בדו"ח פיקוח מתאריך 25/03/2025 נמצא כי הבקשה תואמת למציאות.

### 1. תימוכין קניינים

- 1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 06/02/2023 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.6. ישנם 145 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.8. התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.9. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 27/06/2023.
- 1.10. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.11. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

### 2. פיקוח

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 25/03/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.6. הבקשה תואמת למציאות:
- סומנו 2 כניסות נפרדות לדירה- בניגוד לתב"ע.
- סומנו 2 מטבחים בדירה כמצב קיים.
- הדירה פוצלה בעבר ל-2 יחידות עצמאיות.
- 2.7. קיים תיק פיקוח.
- 2.8. קיימת אכיפה.
- 2.9. הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

### 3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הוספה מעל קומת מרתף 2 קומות מסחריות וקומת חניה, אגף מגורים בן 8 קומות המכיל: 14 דירות בנות 5 חדרים ונוחיות כ"א ודירת גג בת 3 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 1,675.54 מ"ר	01/06/1969	10303	24836
פתיחת דלת	09/07/1996	10375	41152

### 4. זכויות הבניה

- 4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/219 קיבלה תוקף בתאריך 20/05/1965

4.6. קוי בנין: ללא שינוי

4.7. קומות: ללא שינוי

4.8. צפיפות: ללא שינוי

4.9. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
8	$5475 - 3865.54 = 1609.46$ הבניה הנותרות למגורים $1609.46 * 0.017 = 27.36$ זכויות הבניה היחסיות לדירה המבוקשת	רג/219	27.36 תוספת מותרת	103.60	137.09	240.69	109.73
<b>סה"כ עיקרי</b>							
				103.60	137.09	240.69	109.73

**5. הערות מרחביות נוספות:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- הבינוי המוצע בחריגה מגבול המגרש.</li> <li>- מתוכנן שתי דלתות כניסה מפיר המדרגות ושני מטבחים.</li> </ul>
--

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>6.5. פקיד היערות התקבל אישור פקיד יערות על התחייבות לשמירה על עצים</p>
<p>6.6. פיקוד העורף התקבל פטור פיקוד העורף</p>

**7. הפקעה:**

7.5. 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 ברשות הרישוי

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/07/2023

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. דיון בהתנגדויות:**

- מדובר בניסיון השתלטות על הגג, זכויות הבניה שייכות לכלל הבעלים אשר נמצאים במגעים למימוש זכויות הבניה. כל זכויות הבניה הלא מנוצלות בחלקה משותפות לכל בעלי החלקה לפי חלקם היחסי בנסח הטאבו. לקבל הטענה. התוספת המבוקשת לדירה חורגת מזכויות הבניה היחסיות הנותרות לדירה.
- יש בבניה כדי לפגוע בזכויות הבעלים לאור שמש, בשימוש בנכס ובעצם היותה השגת גבול. לדחות הטענה. הבניה המבוקשת לא תפגע בזכויות לאור שמש. כרגע השטח המבוקש

להרחבת הדירה משמש למרפסת עבור דירת המבקשים כך שאין פגיעה בשימוש בנכס לשאר הבעלים.

3. **הבקשה מוגשת בחוסר תום לב ובמיוחד כאשר המבקשים לא משלמים עבור תיקונים ושיפוצים ומונעים ממטרת עשיית רווח עצמי בלבד.**  
לדחות הטענה. הועדה לא עוסקת בחובות בין דיירים או בעניינים כלכליים.
4. **הבניה בוצעה בפועל, נוספה דירה חדשה המהווה פגיעה בזכויותנו ובשימוש בנכס.**  
לקבל הטענה. יש לבטל סימון של שתי כניסות מחלל המדרגות ושני מטבחים בדירה.

#### **לסרב לבקשה מהסיבות:**

1. קיימת חריגה מהמותר בזכויות הבניה המבוקשות.
2. הבינוי המוצע חורג מגבול המגרש.
3. מתוכננים שתי כניסות מחלל המדרגות ושני מטבחים כהכנה לפיצול הדירה.
4. חישוב השטחים לא תואם את תקנות התכנון והבניה.
5. השרטוטים שהוגשו חסרים במידע ולא תואמים את תקנות התכנון והבניה.
6. ההערות הנ"ל הועברו לעורך הבקשה ולא התקבלה תכנית מתוקנת.

#### **החלטות הועדה**

##### **א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

1. **מדובר בניסיון השתלטות על הגג, זכויות הבניה שייכות לכלל הבעלים אשר נמצאים במגעים למימוש זכויות הבניה. כל זכויות הבניה הלא מנוצלות בחלקה משותפות לכל בעלי החלקה לפי חלקם היחסי בנסח הטאבו.**  
- לקבל הטענה. התוספת המבוקשת לדירה חורגת מזכויות הבניה היחסיות הנותרות לדירה.
2. **יש בבניה כדי לפגוע בזכויות הבעלים לאור שמש, בשימוש בנכס ובעצם היותה השגת גבול.**  
- לדחות הטענה. הבניה המבוקשת לא תפגע בזכויות לאור שמש. כרגע השטח המבוקש להרחבת הדירה משמש למרפסת עבור דירת המבקשים כך שאין פגיעה בשימוש בנכס לשאר הבעלים.
3. **הבקשה מוגשת בחוסר תום לב ובמיוחד כאשר המבקשים לא משלמים עבור תיקונים ושיפוצים ומונעים ממטרת עשיית רווח עצמי בלבד.**  
- לדחות הטענה. הועדה לא עוסקת בחובות בין דיירים או בעניינים כלכליים.
4. **הבניה בוצעה בפועל, נוספה דירה חדשה המהווה פגיעה בזכויותנו ובשימוש בנכס.**  
- לקבל הטענה. יש לבטל סימון של שתי כניסות מחלל המדרגות ושני מטבחים בדירה.

##### **ב. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:**

1. הבקשה כוללת בנייה החורגת באופן ממשי מסך זכויות הבניה המוקנות בנכס על פי התכנית התקפה, כאשר הבניה המבוקשת הינה לתוספת 137.09 מ"ר ואילו בתכנית זכויות הבניה הינן 27.36 מ"ר בלבד.  
מאחר שזכויות הבניה הלא מנוצלות הן משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה, ובהיעדר הסכמה של כלל הבעלים, לא ניתן לאשר תוספת הבניה המבוקשת שהינה מעבר לחלקו היחסי של המבקש בזכויות וללא המצאת הסכמת הרוב הדרוש מטעם יתר בעלי הזכויות.
2. מהתכנית שהוגשה במסגרת הבקשה עולה כי חלקים מהבינוי המבוקש חורגים מגבולות המגרש ומהוראות התכנית התקפה. חריגה כזו אינה ניתנת לאישור במסגרת בקשה זו.
3. עיון בתכנית שהוגשה במסגרת הבקשה מלמד כי מתוכננות שתי כניסות נפרדות מחלל המדרגות ושני מטבחים. תכנון זה יוצר בפועל תשתית לפיצול הידרה לשתי יחידות בניגוד להוראות הדין, ללא הליך תכנוני המאפשר זאת.
4. חישובי השטחים, כפי שפורטו בתכנית המבוקשת במסגרת הבקשה, אינם עומדים בהגדרות ובשיטות המדידה המחייבות על פי תקנות התכנון והבניה. אי עמידה בתקנות מונעת אפשרות לבחון את הבקשה על בסיס נתונים מדויקים.
5. השרטוטים שהוגשו במסגרת הבקשה, כוללים חוסרים משמעותיים במידע תכנוני מחייב, ואינם תואמים את דרישות תקנות התכנון והבניה.
6. מחלקת הרישוי העבירה לעורך הבקשה הערות ברורות ומפורטות, במספר הזדמנויות, אולם לא הוגשה תכנית מתוקנת העונה לדרישות. בהיעדר תכנית מתוקנת התואמת את התקנות ואת הנחיות הועדה אין אפשרות להמשיך ולהידרש לבקשה במסגרת הליך הרישוי.

<b>סעיף: 5</b> פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 03/12/2025	מספר בקשה: 202500518 תיק בניין: 12759002
---	--

**מבקש:**

♦ תחנת דלק המכבים בעמ  
אלוף שדה 101 רמת גן

**בעל הנכס:**

♦ עיריית רמת גן  
ביאליק 35, רמת-גן

**עורך:**

♦ יעל דרור  
הגלבווע 9 תל אביב - יפו

**אחראי בקשה**

♦ אשר מושקוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487041

**שכונה: כפר אז"ר**

**כתובת הבניין: אלוף שדה 101, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6180 חלקה: 148 יעוד: שטח ציבורי פתוח;  
חלקה: 230 ; 453

תכנית: מק/340/17, מק/340/10, ג/340/7, ג/340/3, ג/340/340, 398, מא/2, תמא/38, ג/340/18/א, ג/340/30, ג/340/31, תמא/18, תמא/2/18, תמא/3/18, תמא/4/18, תת"ל 70 א

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

מסחר שינויים

**זכויות בנייה**

שטח חלקה: 8200 מ"ר

ייעוד ראשי: שטח ציבורי פתוח

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

**מהות הבקשה:**

הסדרת מצב קיים בתחום תחנת דלק: קירוי שטח פתוח על ידי הצללה, תוספת שער לגדר קיימת והגבהתה. הגדרת שטח פתוח כשטח נלווה לעסק, הצבת מתקנים קלים המשמשים את בית העסק.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מסחרי	פרגולה- מחושבת	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מסחרי		28.00							
	0.00	פרגולה- מחושבת		126.44							
				126.44	28.00						
		<b>סה"כ:</b>		154.44				<b>%בניה: 0.00%</b>			

**הערות בדיקה:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.5 ע"פ נסח טאבו מיום 24/02/2025 המבוקש הוא בקרקע מירי.
- 1.6 ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. בעל הזכות הוא לא המבקש.
- 1.7 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.8 התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.9 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.10 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

- 2.5 על פי דו"ח פיקוח מיום 30/10/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.6 במקום קיים עסק משתלה, השטח אשר מבוקש בתכנית הינו ברובו שצ"פ, נמצאו סככות צל על גבי קונסטרוקציה מבניה קלה.
- 2.7 קיים תיק פיקוח:
- תיק פיקוח מס' 20190036 מתאריך 06/02/2019
- 2.8 קיימת אכיפה על בניה ושימוש בשטח ציבורי
- 2.9 קיימת החלטת בית משפט לעניינים מקומיים ר"ג מיום 22/01/2023 לדחות בקשה למתן צו להפסקת שימוש לפי סעיף 236..

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
תחנת דלק ומסעדה	19/09/1968	7665	1969062
להוסיף מזנון חלבי בשטח של 17.07 מ"ר ומשטח צמוד עבור שולחנות. שתי משאבות בנזין בשטח 3.60 מ"ר.	07/03/1974	1471	1974046
שינויים לתכנית מס' 25515 ו-א/27204 ותוספת שטח של 94.50 מ"ר.	21/02/1975	1835	1975042
להוסיף מיכל דלק תת קרקעי בן 20,000 ליטר בשטח התחנה.	04/07/1993	9082	39845
להציב מתקן תקשורת – תורן לאנטנה לסלקום בגובה 12.00 מ' על גג מבנה המשמש לרחיצה ולסיכה.	24/01/1996	10224	41394
להוסיף אנטנות על תורן אנטנות קיים בהיתר בגג מבנה המשמש לרחיצה וסיכה בתחנת דלק "סונול".	20/11/2001	12414	44145
בתחנת דלק סונול החלפת מכונת רחיצה אוטומטית בתוך מבנה קיים, החלפת רצפת בטון ויציקת יסודות למכונת הרחיצה החדשה.	20/04/2004	2004092	2004120
לבצע חנייה ציבורית, ביצוע עבודות תשתית ומאור.	26/10/2009	2009373	2007473
לבצע תשתיות, סלילה, פיתוח, חשמל, מאור, קירות תומכים וגדרות מגן אקוסטיים לחנייה ציבורית בדרך יצחק שדה.	01/11/2010	2010062	2009547

4. זכויות הבניה

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

4.6. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב אלוף שדה
לא	0 למצללה	30	

4.7. קומות: ללא שינוי

4.8. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המחוזית	רג/340		28.00	126.44	154.44	126.44
				28.00	126.44	154.44	

5. הערות מרחביות נוספות:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבוקשת פרגולה עם משטח הצללה משופע בניגוד לתקנות והנחיות המרחביות.</li> <li>- מבוקשת גדר קלה בגובה 1.8 מ' מעל קיר תמך בניגוד להנחיות המרחביות.</li> <li>- מבוקש שער כניסה הבולט כלפי חוצה מתחום המגרש בעת הפתיחה בניגוד להנחיות המרחביות.</li> </ul>
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.5. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות</p>
<p>6.6. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל</p>

7. הפקעה:

7.5. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16/12/2025

**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**  
**לסרב לבקשה מהסיבות:**

1. המבוקש חודר לתחום תכנית תת"ל/70 /א' וסותר את הוראות התת"ל.
2. הבינוי המבוקש חורג לתחום דרך אלוף שדה ובסתירה לפרק הדרכים בתמ"א/1 (דרך אלוף שדה מסומנת כדרך ראשית בתמ"א/1).
3. שטחי ההצללה חייבים בזכויות בניה בהתאם לתקנות חישובי שטחים. לא קיים מקור.
4. מבוקשת פרגולה עם משטח הצללה משופע בניגוד לסעיף ג(19) בפרק 5 בהנחיות המרחביות.
5. מבוקשת גדר קלה בגובה 1.8 מ' מעל קיר תמך בניגוד לסעיף ד(22) בפרק 6 בהנחיות המרחביות.

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

ירד מסדר יום יובא לדיון בועדת משנה

<b>סעיף 6:</b> פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 03/12/2025	מספר בקשה: 202500643 תיק בניין: 14327000
---	--

**מבקש:**

**דנה עמיר**

- מיכה 7 רמת גן
- ערן קרוטושינסקי
- מיכה 7 רמת גן

**בעל הנכס:**

- דנה עמיר
- מיכה 7 רמת גן
- ערן קרוטושינסקי
- מיכה 7 רמת גן

**עורך:**

- ניר חרותי
- חצב 13 שילת מיקוד: 73188

**אחראי בקשה**

- נעם נחמני - בודק בקשות
- סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000491599

**כתובת הבניין: מיכה 7, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 92 יעוד: מגורים א'1'; חלקה: 93; 102; 103

תכנית: מק/12/ג/340, 3/ג/340, 2/ג/340, 1/ג/340, 340

**שימוש עיקרי** / **תיאור בקשה**  
 מגורים / חדר על הגג

**זכויות בנייה**

- שטח החלקה: 754 מ"ר.
- ייעוד ראשי: מגורים א'1'.
- תכנית קובעת ייעוד: רג/340.
- סה"כ אחוז בניה לקומה: 32%.
- שטח לחדר יציאה לגג: 30% משטח הגג או 40 מ"ר לפי הנמוך מביניהם.
- שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר.
- מספר קומות: 2 + חדר על הגג.
- מחסן: 8 מ"ר ליח"ד.

**מהות הבקשה:**

תוספת לחדר על הגג לבית פרטי דו משפחתי ליחידה הצפונית.

**הערות בדיוק:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 06/05/2025 המבוקש הוא במירי.
- 1.6. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.8. התקבלו הסכמות מ-100% בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.9. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36ב (כלל בעלי הנכס חתמו על ההגשה).
- 1.10. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.11. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 20/11/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.6. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.7. בקומת הגג משורטט ארון במקום בו יכול להיות מקום למטבח עתידי בעת הביקורת במקרקעין.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקמת בניין המכיל: 1 דירה בת 2 חדרים ונוחיות. 1 דירה בת 3.5	27/07/1961	6077	1961087

חדרים, פינת אוכל, מחסן ונוחיות בשטח של 178.90 מ"ר.			
להקמת סככה למכונית פרטית בשטח של 12 ממ"ר.	17/01/1963	6792	1963132
להגדיל חדרים בשטח כולל של 2.62 מ"ר בבנין חד קומתי בקיר משותף, להוסיף מ.מ.ד בשטח 7.50 מ"ר, מחסן בשטח 7.21 מ"ר ושינויים פנימיים. להוסיף מדרגות לעליה לקומה א' בשטח 61.42 מ"ר, פרגולה בשטח 29.10 מ"ר בחצר, משטח חניה לרכב וגדרות בגבולות המגרש.	12/07/2007	2007192	2007066
להרוס דירה צפונית כחלק ממבנה דו משפחתי בקיר משותף ולהקימה מחדש הכוללת; שתי קומות וחדר על הגג, בקומה א': 2 מרפסות מקורות, מרפסת פתוחה וחלל כפול, בקומת הגג: מרפסת גג פתוחה ופרגולה, קומת מרתף, ממ"ד וחצר אנגלית, בקומת הקרקע: פרגולה, בריכת שחיה וחדר מכוונת תת קרקעי, בריכת נוי, 2 חניות לא מקורות, פיתוח שטח וגדרות.	07/09/2017	2017229	2015416
לבצע שינויים להיתר מס' 2017229 מיום 7.9.2017 לבטל קומת מרתף, להוסיף ממ"ד בקומת הקרקע, להקטין חדר על הגג ולהגדיל מרפסת גג פתוחה, שינויים פנימיים וחיצוניים.	09/01/2020	2019317	201700970

4. זכויות הבניה

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

4.6. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	4	4	קדמי מערבי לרחוב מיכה
לא	3	3	צדדי דרומי
לא. אושר בהיתר 2017229 במסגרת הקלה.	2.70	3	צדדי צפוני
לא.	5	5	אחורי מזרחי
לא. אושר בהיתר 2017229 במסגרת הקלה.	1.20	5	אחורי מזרחי לבריכה

4.7. קומות:

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

4.8. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	2	0	2	3	רג/340/ג/2	שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר. $2 / 450 = 225$ מ"ר ליח"ד. שטח החלקה: 754 מ"ר. $3.35 = 754 / 225 = 3$ יח"ד.
0	2	0	2	סה"כ צפיפות		

4.9. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
0	99.80	0	99.80	120.64	רג/340	$120.64 = 0.32 * 754$ מ"ר.	קרקע
0	106.95	0	106.95	120.64	רג/340	$120.64 = 0.32 * 754$ מ"ר.	א'
0	37.69	25.45	12.24	37.69	רג/340/ג/21	30% משטח הגג או 40 מ"ר לפי	גג

					הקטן מביניהם: 0.3 * 125.63 = 37.69 מ"ר.
0	244.44	25.45	218.99	סה"כ עיקרי	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד – קיים בהיתר			13	0	13	0
קרקע	בליטות – קיים בהיתר			29.79	0	29.79	0
א'	מרפסות מקורות – קיים בהיתר			14.80	0	14.80	0
				57.59	0	57.59	0

**5. הערות מרחביות נוספות:**

1. החדר על הגג ברובו בנסיגה של יותר מ-1.20 מ'. בחזית האחורית קיימת רצועה ברוחב של 2.20 מ' עם נסיגה של 80 ס"מ בלבד. מדובר בחזית אחורית ברצועה קטנה בלבד והגג אינו רגולרי ולכן קיימת הצדקה תכנונית לאשר נסיגה כזו.

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

6.5. פקיד היערות - קיימים 7 עצים לשימור. - תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪.
6.6. פיקוד העורף - התקבל פטור מפיקוד העורף בתאריך 10/08/2025.

**7. הפקעה:**

7.5. 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: 18/12/2025.**

**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**

**א. לאשר הבקשה.**

**ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 7,600 ש"ח.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**החלטות הועדה**  
**א. הוחלט לאשר הבקשה.**

**ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 247(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 7,600 ש"ח.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**גליון דרישות**

- **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 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 היתר תקנה 70**  
הערה: 7,600 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)**
- **אישור מחלקת איכות הסביבה**
- **הגשת התחייבות חשבית על סך 7,500 ש"ח ע"פ חו"ד פקיד היערות**

**מבקש:****רפי קנדל**

שלום עליכם 16 רמת גן

**עמיר קנדל**

שלום עליכם 16 רמת גן

**בעל הנכס:****רפי קנדל**

שלום עליכם 16 רמת גן

**עמיר קנדל**

שלום עליכם 16 רמת גן

**עורך:****יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

**אחראי בקשה****רועי קליין****סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391539

**כתובת הבניין: שלום עליכם 16, רמת-גן**

שטח מגרש: 1269.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 208 יעוד: אזור מגורים**

תכנית: ר"ג 753, 340, 340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 753, 10/ג/340, 17/ג/340,

מק/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, א, 33/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, 31/ג/340,

מק/ג/340, 21/ג/340, ב, 39/ג/340, א, 30/ג/340, א, מק/ג/340

**תיאור בקשה**

ממ"ד

**שימוש עיקרי**

מגורים

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 1,269 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 1,269 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מגורים

תכנית קובעת יעוד: רג/753

שטח הרחבה ליח"ד עד לשטח רצפות של 100 מ"ר.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 50% משטח העיקרי של הדירה - לפי הקטן

מבניהם.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

גובה מותר: 10.5 מ'.

מס' יח' למגרש: 4

**מהות הבקשה:**

בבית קיים צמוד קרקע בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, מבוקש הרחבת דירה אמצעית

בקומת הקרקע, הוספת ממ"ד ופרגולה.

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			17.90	365.37	מגורים	0.00	
				12.23	17.18	0.51		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				4.00				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
15.61								פרגולה- מחושבת	0.00	
							289.35	מגורים	1.00	
							12.00	מגורים	2.00	

מס' דף: 41

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			
15.61			1	16.23	17.18	18.41	666.72			
15.61		0.00% : %בניה		33.41		685.13		סה"כ:		

**הערות בדיקה :**

1. תימוכין קנייניים
  - 1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 07/10/2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
  - 1.6. ישנם 8 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם תת חלקה 2 הם המבקשים.
  - 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
  - 1.8. בוצע יידוע לפי תקנה 36 ב. מועד אחרון להתנגדויות 28/09/2025
  - 1.9. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
  - 1.10. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 27/01/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.6. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.7. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.8. לא קיימת אכיפה.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 3.5 חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 92.18 מ"ר, מקלט בשטח של 9.56 מ"ר ומדרגות בשטח 1.32 מ"ר.	17/03/1983	4836	33572
לגבי תכנית מס' 33859/א' להוסיף חדר ומטבח בדירה קיימת בקומת קרקע בשטח של 16.73 מ"ר, מרפסת בשטח של 2.83 מ"ר ושינויים פנימיים.	06/01/1982	4323	33859
הגדלת שטח דירה בגודל של 18.07 מ"ר בקומה א'.	08/11/1982	4682	34794
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר ומטבח בשטח 15.83 מ"ר, מרפסת בשטח 2.24 מ"ר ושינויים פנימיים.	04/07/1984	5434	35381
להוסיף 3 חדרים ולהגדיל מטבח בשטח כולל של 47.94 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע ושינויים פנימיים.	03/06/1991	8045	38714
להגדיל חדר ולהוסיף 2 חדרים בשטח כולל של 48.87 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ושינויים פנימיים.	03/01/1993	8867	39698
בדירה בקומה א' להוסיף מדרגות לעליה לחדר יציאה לגג בשטח 12.0 מ"ר ופרגולה.	18/08/2002	2002264	42393
להגדיל חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 48.36 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע, להוסיף מ.מ.ד בשטח 7.50 מ"ר, לסגור דלת כניסה לדירה מחדר המדרגות ולפתוח דלת יציאה לחצר ושינויים פנימיים ולהקים גדר בגבול המגרש.	28/05/2006	2006133	2005009

**4. זכויות הבניה**

- 4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/753 קיבלה תוקף בתאריך 16/04/1981
- 4.6. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב שלום עליכם
לא - בנייה קיימת בהיתר	3.65	5.00	
לא	3.00	3.00	צדדי מזרחי
לא	3.00	3.00	צדדי מערבי
לא	5.00	5.00	אחורי דרומי

**4.7. קומות:**

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה

2 קומות	רג/340ג	2	2	0	2	-
חדר על הגג	רג/340ג/21	1	0	1	1	-
<b>סה"כ קומות</b>						
		2	2	1	3	-

4.8. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	8	0	8	10	רג/340ג	שטח מגרש 1,296 מ"ר 4 יח"ד לשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר $4 / 500 = 125$ מ"ר $125 / 1,296 = 10.36 \sim 10$ יח"ד
<b>סה"כ צפיפות</b>						
-	8	0	8			

4.9. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	87.56	18.41	69.15	100.00	רג/753	100 מ"ר ליח"ד קיימת כולל מרפסות	קרקע
<b>סה"כ עיקרי</b>							
-	87.56	18.41	69.15				

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	12.23	12.23	0		תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה - 9.00 מ"ר קירות - 3.23 מ"ר	קרקע
<b>סה"כ שירות</b>							
-	12.23	12.23	0				

**5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

5.5. אגף התנועה והחניה - לא מוצעת חניה בבקשה.
5.6. מח' איכות הסביבה - לאחר החלטת וועדה.
5.7. פקיד היערות - נתקבל אישור פקיד היערות בתאריך 25/09/2024
5.8. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 16/05/2024 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.
5.9. אגף שפ"ע - התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 13/11/2025 לפטור - כחלק מ - 3 בקשות המוגשות בחלקה.
5.10. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 11/11/2024 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י עתיקות המוכרזים כדן 14785/0 "רמת גן, רמת. השקמה" י"פ : 4318 עמ" 3894 מיום : 13/07/1995 - על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.

**6. הפקעה:**

6.5. בחלקה לא קיימת הפקעה

**\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.****7. מכון הבקרה:**

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

**8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 14/12/2025****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 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 10,305 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:**

1. אישור רשות העתיקות

**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 - 10,305 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:**

1. אישור רשות העתיקות

**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/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 - 10,305 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)
- אישור אגף שפ"ע (תברואה) טל': 03-6753711 (במידת הצורך)
- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026
- אישור היחידה לאיכות הסביבה טל': 03-6794701

**מבקש:**

\* שלי כהן

כף גימל 8 רמת גן

**בעל הנכס:**

\* שלי כהן

כף גימל 8 רמת גן

**עורך:**

\* דניאל בן משה

קראוזה 28 חולון מיקוד: 5829102

**אחראי בקשה**

\* אסנת פלג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000442683

כתובת הבניין: הנח"ל 20, רמת-גן

שטח מגרש: 453.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 292 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 1/3/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 784, 1/11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 2/21/ג/340, 21/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 506-0197871, 39/ג/340

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

שינויים

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלק המקור: 453 מ"ר

יעוד ראשי: אזור מגורים ג

תכנית קובעת יעוד: 784

סה"כ אחוז בניה: 120%

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

**מהות הבקשה:**

בבניין בן 3 קומות על עמודים בו 6 יח"ד הכשרה בדיעבד של שינוי בגודל 2 יח"ד בקומה א' ע"פ חלוקה שבוצעה בזמן הבניה, הפחתת שטח מדירה 2 לטובת דירה 1 הצמודה.

**הערות בדיוק:****1. תימוכין קנייניים**

- 1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 11/07/2024 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.6. ישנם 11 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 היא המבקשת.
- 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.8. התקבלו הסכמות מ-11 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.9. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36ב, כל בעלי הזכות חתמו על התכנית.
- 1.10. לא התקבלו התנגדויות.

**2. פיקוח**

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 22/05/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.6. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.7. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.8. קיימת אכיפה?

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל 6 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א בשטח כולל של 548.61 מ"ר, מדרגות לעליה לגג מ-2 דירות בקומה ג' והקמת מבנים מעליהן בשטח כולל של 46 מ"ר, מקלט בשטח 23.10 מ"ר, חדר מכוניות למעלית בשטח 11.80 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות לטלוויזיה ו-6 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית.	09/03/1987	6310	36671

39492	11783	21/12/1999	להתקין גגון עץ בשטח 10.66 מ"ר מעל מרפסות קיימות בקומה ב'.
-------	-------	------------	---

## 4. זכויות הבניה

4.5. תכנית מעניקה זכויות 340/ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980

4.6. קוי בנין: ללא שינוי

4.7. קומות: ללא שינוי

4.8. צפיפות: ללא שינוי

4.9. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א דירה 1	שטח הקומה כולל 12 מ"ר מדרגות 182.87 מ"ר:	שם (התכנית)		85.43	9.40	94.83	
א דירה 2	$182.87 - 12 = 170.87$ מ"ר / 2 = 85.43 מ"ר ליחיד			85.43	-9.40	76.03	
ב	קיים בהיתר - 2 יחיד כולל מדרגות			182.87	-	182.87	
ג	קיים בהיתר - 2 יחיד כולל מדרגות			182.87	-	182.87	
			סה"כ עיקרי	605.96	-	605.96	

## 5. הערות מרחביות נוספות:

ע"פ ההיתר המקורי מדובר בבנין בן 3 קומות ובו 6 יחיד שוות בגודלן, בכל קומה 2 יחיד. לפי תשריט בית משותף משנת 1990 נראה שהקומה הראשונה חולקה באופן שונה מההיתר, שטח הדירה הצפונית גדול יותר על חשבון הדירה הדרומית. (השינוי מוצג רק תכנית הקומה, בטבלת השטחים של התשריט כל הדירות שוות בגודלן מלבד דירות הגג).
--

## 6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.5. פיקוד העורף פטור מהחובה לבניית מקלט ניתן על בסיס קיום מקלט/שיפור מיגון תקינים מתאריך 16/01/2025
6.6. פקיד היערות התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבניה מתאריך 20/04/2025

## 7. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

## 8. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 07/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

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 תכנ הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
- הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 10,305 ש"ח.
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**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. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 10,305 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**

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

**מבקש:**

\* 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

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% משטח 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.

**מתנגדים:**

\* אילון גלזר אלוף הנצחון 29 רמת גן תאריך התנגדות: 10/11/2025

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

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

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

1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

1.8. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 27/11/2025.

1.9. התקבלה התנגדות מבעל זכות.

1.10. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

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

2.6. הבקשה תואמת למציאות.

2.7. קיים תיק פיקוח פעיל מס' 20200263.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מאות	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

202100546	הבקשה סורבה	29/11/2022	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.
-----------	----------------	------------	---

4. זכויות הבניה

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

4.6. קוי בנין: ללא שינוי

4.7. קומות: ללא שינוי

4.8. צפיפות: ללא שינוי

4.9. 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
	<b>סה"כ עיקרי</b>						
				117.28	12.30	129.58	0.13

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.5. פקיד היערות

הוצגה התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבנייה מתאריך 25/09/2024

6. הפקעה:

6.5. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 36 מ"ר.

6.6. ההפקעה ברוחב 2 מ' מכיוון רחוב אלוף הנצחון.

6.7. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

6.8. 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: 04/12/2025

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 2025022 מ: 16/11/25 הוחלט:

ירד מסדר יום

הערות בדיקה לישיבה הנוכחית:

1. זכויות הבניה

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

1.6. קוי בנין: ללא שינוי

1.7. קומות: ללא שינוי

1.8. צפיפות: ללא שינוי

1.9. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א	מגורים - קיים בהיתר מס 7433			168.80	-	168.80	
ב				168.80	-	168.80	
ג				168.80	-	168.80	
ד				179.90	-	179.90	
גג	חדר יציאה לגג דירת השכן - קיים בהיתר			22.87	-	22.87	

	40	17.14	22.87	40	21/ג/340	חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה: $2 / 179.90 = 89.95$ מ"ר ליחיד $89.95 * 50\% = 44.95$ מ"ר	גג
	749.18	17.14	732.04	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	מקלט - קיים בהיתר מס' 7433			16.90	-	16.90	
	מעלית - קיים בהיתר			3.25	-	3.25	
	חדר מדרגות - קיים בהיתר			11.29	-	11.29	
	סה"כ שירות			31.45	-	31.45	

**2. התקבלה תכנית מתוקנת בתאריך 02.12.2025 לאחר בדיקה נמצא כי התכנית תואמת להיתר הקיים 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. דיון בהתנגדויות:**

התנגדות מבעל זכות בדירה מס' 8:

1. הבנייה הקיימת מנוגדת לזכויות הבנייה המשותפות של הבניין ומנצלת זכויות בנייה משותפות שהן רכוש של כלל הדיירים.

לדחות הטענה, זכויות הבניה לחדר יציאה לגג מוקנות לכל דירה עליונה בהתאם לגודל הדירה ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשטח הגג הצמוד לדירתו, הבנייה המוצעת תואמת להוראות תכנית 21/ג/340.

2. הבנייה בוצעה ללא היתר קודם ולכן יש בטלות קודמות לטיפול.

לקבל חלקית הטענה, אמנם הבניה בוצעה ללא היתר, יחד עם זאת מהות הבקשה הכשרה בדיעבד של הבנייה.

3. הדירה פוצלה לא חוקית בעבר עם כניסה נפרדת, ונכנסו דיירים שגרמו נזקים לרכוש הבניין.

לדחות הטענה, לא הוצגו מסמכים התומכים בטענה לפיצול.

**ב. לסרב לבקשה מהסיבה:**

התכנית שהוגשה אינה תואמת להיתר קיים

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

**א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

התנגדות מבעל זכות בדירה מס' 8:

1. הבנייה הקיימת מנוגדת לזכויות הבנייה המשותפות של הבניין ומנצלת זכויות בנייה משותפות שהן רכוש של כלל הדיירים.

לדחות הטענה, זכויות הבניה לחדר יציאה לגג מוקנות לכל דירה עליונה בהתאם לגודל הדירה ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשטח הגג הצמוד לדירתו, הבנייה המוצעת תואמת להוראות תכנית 21/ג/340.

2. הבנייה בוצעה ללא היתר קודם ולכן יש בטלות קודמות לטיפול.

לקבל חלקית הטענה, אמנם הבניה בוצעה ללא היתר, יחד עם זאת מהות הבקשה הכשרה בדיעבד של הבנייה.

3. הדירה פוצלה לא חוקית בעבר עם כניסה נפרדת, ונכנסו דיירים שגרמו נזקים לרכוש הבניין.

לדחות הטענה, לא הוצגו מסמכים התומכים בטענה לפיצול.

**ב. הוחלט לאשר הבקשה**

**ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 5,140 ש"ח
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**גליון דרישות**

**- אישור פיקוד העורף**

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

**- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**

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

**- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**

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

**- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 5,140 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)**

מספר בקשה: 202500032 תיק בניין: 91521141  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 03/12/2025

**סעיף: 10****מבקש:****♦ יעקב כהן**

פבריגט 22 רמת גן

**בעל הנכס:****♦ יעקב כהן**

פבריגט 22 רמת גן

**עורך:****♦ ליאן נחאיסי**

הדרור 3 באר יעקב

**אחראי בקשה****♦ נעם נחמני - בודק בקשות****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449372

**כתובת הבניין: פבריגט 22, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 175 יעוד: אזור מגורים ב'

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

תוספת מקלט או מ.מ.ד.

מגורים

**זכויות בנייה**

שטח החלקה ברוטו: 926 מ"ר.

שטח הפקעה: 70 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 856 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ב'.

תכנית קובעת ייעוד: רג/1528.

שטח הדירה: 105 מ"ר + 6% מתכנית רג/340/ג.11.

**מהות הבקשה:**

בבניין בן 2 קומות ובעל 8 יח' דיוור מבוקשת הרחבת הדירה הקיצונית דרומית בקומת הקרקע ובנוסף הוספת ממ"ד.

**מתנגדים:**

- ♦ אילן צדיק פבריגט 22 דירה 4 רמת גן תאריך התנגדות: 14/08/2025
- ♦ מזי גל כהן פבריגט 22 דירה 4 רמת גן תאריך התנגדות: 14/08/2025
- ♦ עו"ד אלקסנדר עירד בן גוריון 2 רמת גן תאריך התנגדות: 14/08/2025

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

- 1.5 ע"פ נסח טאבו מיום 26/12/2024 המבוקש הוא בבית משותף.
  - 1.6 ישנם 8 תתי חלקות בחלקה. תת החלקה המבוקשת להרחבה – תת חלקה 8.
  - 1.7 המבקש מחזיק בצו ירושה כיוורש של בעל הנכס ע"פ נסח הטאבו (בנו).
  - 1.8 המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
  - 1.9 בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 21/08/2025.
  - 1.10 התקבלה התנגדות אחת מבעלי זכות.
  - 1.11 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.
2. פיקוח
    - 2.5 על פי דו"ח פיקוח מיום 05/08/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
    - 2.6 הבקשה תואמת למציאות.
    - 2.7 הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי ייהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
1963077	6970	10/05/1963	להוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע ולדירה קיימת בקומה א' 1 מרפסת לכל דירה בשטח כללי של 25.83 מ"ר ושינויים פנימיים.
1965056	8376	18/07/1965	להוספה לדירה קיימת בקומת קרקע 1 חדר ושירותים בשטח של 26.54 מ"ר, 2 מרפסות בשטח של 10.32 מ"ר ושינויים פנימיים.

להוספה לדירה קיימת בקומה א' 1 חדר ומטבח בשטח של 26.89 מ"ר, 2 מרפסות בשטח של 9.97 מ"ר ושינויים פנימיים.	04/08/1966	8988	1966054
להוספה לדירה קיימת בקומה א' 1 חדר וחדרון ושירותים בשטח של 32.22 מ"ר, 3 מרפסות בשטח של 26.62 מ"ר ושינויים פנימיים.	25/03/1969	10202	1969049
<b>להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע 2.5 חדרים ושירותים בשטח של 40.33 מ"ר.</b>	<b>17/01/1979</b>	<b>3186</b>	<b>1979038</b>
להגדיל חדרים ולהוסיף חדרים בשטח כולל של 65.18 מ"ר בדיקה קיימת בקומה א', ממ"ד, בשטח 7 מ"ר ושינויים פנימיים.	09/07/1992	8686	39480
להגדיל מטבח בשטח 11.99 מ"ר בדירה קיימת בקומה א', + סגירת 2 חלונות ושינויים פנימיים.	18/04/2000	11897	43162
להגדיל חדרים ע"י צרוף מרפסות בשטח כולל של 22.67 מ"ר, להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה אמצעית קיימת בקומה א' (עליונה), ולבנות מעליהן חדר ושירותים, ומ.מ.ד. בשטח כולל של 22.67 מ"ר ושינויים פנימיים.	28/06/2001	12277	43938
לשנות דלת כניסה בחדר המדרגות בקומה א' ולהוסיף שטח של 2.4 מ"ר.	20/03/2002	2002094	2002016
להוסיף מדרגות פנימיות מתוך דירה בקומה א', ליציאה לחדר על הגג בשטח של 40.0 מ"ר, מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 59.77 מ"ר ושינויים פנימיים.	11/07/2011	2011169	2010344
להוסיף חדרים ושירותים בשטח כולל של 53.12 מ"ר, מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר, לדירה אמצעית בקומת קרקע, להוסיף מ.מ.ד. בשטח של 11.81 מ"ר, יציאה לחצר למשטח מרוצף גנני, להקים גדרות במרווח צדדי ובגבול מגרש באורך כולל של 12 מ' ובגובה 1.50 מ'.	01/12/2014	2014371	2014291

4. זכויות הבניה

4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/817 קיבלה תוקף בתאריך 16/02/1979.

4.6. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	3	3	קדמי צפוני לרחוב פבריגט
לא	3	3	צדדי מזרחי ומערבי
לא	5	5	אחורי דרומי

4.7. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	2	0	2	3	רג/340	3 קומות
0	1	0	1	1	רג/340/ג/21	חדר על הגג
0	3	0	3	<b>סה"כ קומות</b>		

4.8. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
0	111.37	45.22	66.15	111.42	רג/817 רג/340/ג/11	105 מ"ר. תוספת 6% ע"פ תכנית רג/340/ג/11: $8 / 856 * 0.06 = 6.42$ מ"ר. $111.42 = 6.42 + 105$ מ"ר.	קרקע
0	111.37	45.22	66.15	<b>סה"כ עיקרי</b>			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
0	11.63	11.63	0	9 מ"ר פנימי + קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד	קרקע

0	11.63	11.63	0	סה"כ שירות
---	-------	-------	---	------------

**5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>5.5. רשות העתיקות - השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>5.6. פקיד היערות - קיים עץ אחד לשימור. - תופקד ערבות בנקאית על סך 7,500 ₪.</p>

**6. הפקעה:**

- 6.5. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 70 מ"ר.
  - 6.6. ההפקעה ברוחב 3 מ' מכיוון רחוב פבריגט.
  - 6.7. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו.
  - 6.8. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:
- אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

**\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

**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. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04/12/2025.**

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א.דיון בהתנגדויות:**

**עו"ד אלכסנדר עירד (ב"כ המתנגדים):**

1. מבקש ההיתר המוצג בבקשה נפטר לפני כ-3 שנים לפני עריכת הבקשה. ברור אם כן, כי כל מה שנחזה כחתימתו לוקה בהטעיה. הדבר משליך כמובן על תקפם של המינויים ותוקף ההתחייבויות הכלולות בבקשה שאינם בתוקף. לקבל הטענה. מבקש ההיתר הוחלף ע"י בנו המחזיק בצו ירושה כדת וכדין.
2. הבניה המבוקשת היא בתחום הרכוש המשותף. שטחים אלו גם בבעלות מרשיי והם מתנגדים לספח לדירת המבקש חלק מהרכוש המשותף. לדחות הטענה. השטח המשותף הוא בחזקת כל בעלי הנכס. ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 סעיף 71ב (א) (1) – מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות רשאים להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית. הוגשה רק התנגדות אחת ולכן ישנה את ההסכמה המספיקה לצורך ההרחבה המבוקשת. בנוסף ככל ויינתן היתר הוא יאושר לפי פרק ה' לחוק ואין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי ההיתר (ככל ויינתן) כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.
3. מתן הזדמנות נאותה לבעלי המקרקעין לבחון את הבקשה להיתר וצורפותיה כאמור בתקנה 36(א) הם תנאי מקדים למשלוח הודעה לפי תקנה 36(ב) שלפיה רק במקרה בו לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין ניתן לשלוח אליו את ההודעה שקוצבת לו 15 ימים לבדיקת הבקשה והגשת עמדתו. במקרה זה התנאי המקדים לא

- קויים ולכן הדרישה לשליחת הודעות לפי תקנה 36(ב) חסרת כל תוקף. לדחות הטענה. תקנה 36(ב) אינה מפרטת את מנגנון "אי קבלת ההסכמה" של מי מבעלי הזכות. יידוע לכלל בעלי הזכות הינו מספק כתנאי סף לצורך הגשת בקשה להיתר.
4. בדירה נשוא הבקשה בוצעו עבודות הריסה ובניה בהיקפים גדולים וללא היתר אשר פגעו בבניין בהיבטים שונים – קונסטרוקטיביים, בטיחותיים ומסכני חיים. להבנתנו לא ניתן להתעלם מהם ואין לדון בבקשה כלשהי לפני הסדרתם והסרתם של המפעלים הללו.
5. מרשיי מתנגדים לכל היתר לעבודה כלשהי בבניין אשר יציבותו נפגעה ממילא מבלי שיקדמו ויסדירו את כל הליקויים ומבלי שתבצע בדיקה מוקדמת שתוודא השלמת העבודות ועמידתן בדרישות הקונסטרוקטיביות. ההתנגדות גם תקפה לניסיון להחליף רכיבים תומכים בנויים וקבועים בכל מיני פתרונות מאולתרים שנועדו למראית עין כמו אותו עמוד מתכת שדיירי הדירה הציבו בדירתם והם יכולים להסיר ולהחזיר לפי נוחותם בכל רגע נתון. מרשיי מתגוררים בדירה שמעל דירת המבקשים ולכן דירתם נמצאת בסיכון מוגבר.
6. הבקשה להיתר כוללת הריסה של קירות בדירה – שחלקם קירות תומכים שהריסתם עלולה לגרום לקריסה של דירת מרשיי.
7. בניה על תשתית קונסטרוקטיבית מוחלשת ומעורערת תמנע ממרשיי אפשרות להרחיב את דירתם בבוא העת.
8. לאור הסיכונים הגלומים בהיבט הקונסטרוקטיבי ולעובדה שהם לא מייחסים כל חשיבות לנזק וסיכונים שהם גורמים לשכניהם יש להתנות כל עבודה בביקורת ופיקוח צמוד של מהנדס מבנים בלתי תלוי.
- לדחות טענות 4-8. הבטחת יציבות המבנה היא באחריות מבקש הבקשה, מתכנן שלד הבניין והאחראי לביקורת על הביצוע ואינה מהווה תנאי לדיון או אישור הבקשה.
9. חלק מהמבנים המדוברים הוקמו בשטח ציבורי ותוך השתלטות עליו וסיפוחו. לדחות הטענה. כל המבוקש לבניה נמצא בתוך תחום החלקה. שאר המבנים הקיימים בחלקה שאינם יכולים להתאשר מבוקשים להריסה.
10. בניגוד לתיאור המילולי בבקשה, עיקר תכליתה אינו לקבל היתר לבנית ממ"ד אלא לעבודות רחבות היקף. לדחות הטענה. התיאור המילולי כולל הרחבה שכוללת תוספת ממ"ד ותואם למשורטט בגוף הבקשה.
11. העבודות שאותן מבקשים להכשיר בבקשה נוגדות תהליכים שיפוטיים תלויים ועומדים בבית משפט ולהבנתנו, הבקשה נועדה לעקוף את ההליכים השיפוטיים ולחבל בהם. בהליכים אלו מבוקשים בין השאר צווים אשר מורים לבעלי הדירה ודייריה – לשקם ולהשיב לקדמותו את מצב הבניה כפי שהיו לפני שבוצעו העבודות שבוצעו בדירה כולל שיקום ובניה מחדש של הרכיבים הקונסטרוקטיביים, בניית הקירות החיצוניים והפתחים כפי שהיו בדירה המקורית ולהרוס את תוספות הבניה שהוספו. כל זאת בפיקוח מקצועי הדוק של מהנדס מומחה שימונה לתכליות אלו ע"י בית המשפט.
- לדחות הטענה. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד ע"פ תקנות התכנון והבניה ואין בכך כדי לגרוע מכל צו או הליך אחר על פי דין.
12. הבקשה לא עומדת בתנאיהן של תקנות התכנון והבניה וגם לא מתיישבת עם המגבלות שתכניות הבינוי אשר חלות על השטח. לדחות הטענה. הבקשה להיתר נבחנה ע"פ תקנות התכנון והבניה, הוראות התכניות החלות על הקרקע וההנחיות המרחביות והיא עומדת בהוראותיהן.
13. המבנה המתואר כמחסן להריסה בתשריט הבקשה אינו אלא מבנה שמשמש כחדר אמבטיה ושירותים – תיאור מטעה – מבנה זה "יושב" על הביוב המרכזי ובהקמתו השתלטו דיירי הבית על הגישה לביוב המרכזי של הבניין והפכוהו לחלק מדירתם. יש לוודא שפתח הביוב ישוחרר משליטתם. לקבל הטענה. המבנה המדובר מבוקש להריסה בכל מקרה.
14. המבקשים סיפחו לעצמם את החלל שמתחת לגרם המדרגות. כמו כן מבנה נוסף הוקם ע"י בעלי הדירה בצמוד לדירה בפניה הדרום מערבית של המגרש חלקו בשטח המשותף וחלקו בשטח הציבורי על מדרכה ציבורית. בתחילה שימשו כמחסן וממחסן הפך לחדר שינה וחלק נוסף ממנו משמש חדר כביסה. למבנה שתי כניסות נפרדות – אחת בחצר ואחת בתוך השביל הציבורי. הוא נבדק ע"י מפקח מטעם העירייה שהוציא דו"ח כי אכן מדובר במבנה לא חוקי שחלק ניכר ממנו נבנה בשטח ציבורי. כמו כן צורתו המסומנת של המבנה לא נכונים. לא מדובר בהבדלים מינוריים אלא בהבדלים בולטים. לקבל הטענה. המבנים המדוברים מבוקשים להריסה. השטח שמתחת לחלל המדרגות יישאר שטח משותף.
15. מרשיי הם בעלים של 1/8 מהרכוש המשותף. ע"פ האמור בבקשה להיתר מבקשים לנצל את מלוא יתרתן של זכויות הבניה שבחלקה. זכויות אלו שייכות גם למרשיי והם עומדים על זכותם לנצל את זכויותיהם במלואם.

לדחות הטענה. מבוקש לנצל זכויות הבניה השייכות לדירה זו. זכויות שאר בעלי הנכס לא נפגעות כלל.

**16. קיימת סתירה בתכנית ההגשה. ע"פ תכנית קרקע + פיתוח בצד מזרח אמורים להיבנות ממ"ד וחדר. מאידך בעמוד אחר של ההגשה אותה בניה עצמה מתוארת כסככה. בנוסף השטח המתווסף ע"י התשריטים גדול משמעותית מהשטח המתווסף המתואר בטבלה.**

לדחות הטענה. העמוד האחר של ההגשה הינו בעצם תכנית המדידה המתארת את המצב בשטח שקיימת שם סככה. מבוקש לבנות שם את ההרחבה המבוקשת בתכנית הראשית שבהגשה. השטח שבתשריט ובטבלה תואמים - מדובר בחישוב אוטומטי המתבצע במערכת רישוי זמין. השטח המסומן עובר אוטומטית לטבלה ללא אפשרות לשינוי.

**17. הממ"ד המתוכנן הוא בשטח של כ-4 מ"ר, פחות מהנדרש לממ"ד תקני.**

לדחות הטענה. המצויין בטבלה כ-4 מ"ר הוא חלק מהממ"ד ולא כל הממ"ד. שטח הממ"ד המבוקש הוא 9 מ"ר נטו.

**18. אין להיזקק לבקשה ולדון בה לפני ביקור של נציגי הוועדה המקומית ולמצער ביקור מהנדס הוועדה המופקד על הטיפול במבנים מסוכנים וקבלת חו"ד הסדורה.**

**19. אין להיזקק לבקשה ולדון בה מבלי שתצורף אליה תכנית מפורטת של מהנדס**

**קונסטרוקציה שתכלול סקירה פרטנית של המבנה והבניה המבוקשת והשפעתם על הדירות הסמוכות ובעיקר הדירה שמעל – דירתם של מרשיי, לרבות השלכותיה על האפשרות של מרשיי להרחיב את דירתם במצבה כיום ובמצבה המיועד ע"פ היתר הבניה.**

לקבל חלקית טענות 18-19. יש לקבל נספח יציבות וחישובים סטטיים הכולל גם התייחסות לדירות הסמוכות.

## ב. לאשר הבקשה.

### ג. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות 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 - 17,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### ד. תנאים בהיתר:

1. יירשם בהיתר שאושר לפי פרק ה' לחוק ואין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי היתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

## ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

### א. לאחר דיון בהתנגדויות:

#### עו"ד אלכסנדר עירד (ב"כ המתנגדים):

**1. מבקש ההיתר המוצג בבקשה נפטר לפני כ-3 שנים לפני עריכת הבקשה. ברור אם כן, כי כל מה שנחזה כחתימתו לוקה בהטעיה. הדבר משליך כמובן על תקפם של המינוריים ותוקף ההתחייבויות הכלולות בבקשה שאינם בתוקף.**

לקבל הטענה. מבקש ההיתר הוחלף ע"י בנו המחזיק בצו ירושה כדת וכדין.

**2. הבניה המבוקשת היא בתחום הרכוש המשותף. שטחים אלו גם בבעלות מרשיי והם מתנגדים לספח לדירת המבקש חלק מהרכוש המשותף.**

לדחות הטענה. השטח המשותף הוא בחזקת כל בעלי הנכס. ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 סעיף 71ב (א) (1) – מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות רשאים להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית. הוגשה רק התנגדות אחת ולכן ישנה את ההסכמה המספיקה לצורך ההרחבה המבוקשת.

בנוסף ככל ויינתן היתר הוא יאושר לפי פרק ה' לחוק ואין במתן ההיתר כדי לגרוע

מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי היתר (ככל ויינתן) כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

**3. מתן הזדמנות נאותה לבעלי המקרקעין לבחון את הבקשה להיתר וצירופותיה כאמור בתקנה 36(א) הם תנאי מקדים למשלוח הודעה לפי תקנה 36(ב) שלפיה רק במקרה בו לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין ניתן לשלוח אליו את ההודעה שקוצבת לו 15 ימים לבדיקת הבקשה והגשת עמדתו. במקרה זה התנאי המקדים לא קויים ולכן הדרישה לשליחת הודעות לפי תקנה 36(ב) חסרת כל תוקף.**

לדחות הטענה. תקנה 36(ב) אינה מפרטת את מנגנון "אי קבלת ההסכמה" של מי מבעלי הזכות. יידוע לכלל בעלי הזכות הינו מספק כתנאי סף לצורך הגשת בקשה להיתר.

4. בדירה נשוא הבקשה בוצעו עבודות הריסה ובניה בהיקפים גדולים וללא היתר אשר פגעו בבניין בהיבטים שונים – קונסטרוקטיביים, בטיחותיים ומסכני חיים. להבנתנו לא ניתן להתעלם מהם ואין לדון בבקשה כלשהי לפני הסדרתם והסרתם של המפעלים הללו.
5. מרשיי מתנגדים לכל היתר לעבודה כלשהי בבניין אשר יציבותו נפגעה ממילא מבלי שיקדמו ויסדירו את כל הליקויים ומבלי שתבצע בדיקה מוקדמת שתוודא השלמת העבודות ועמידתן בדרישות הקונסטרוקטיביות. ההתנגדות גם תקפה לניסיון להחליף רכיבים תומכים בנויים וקבועים בכל מיני פתרונות מאולתרים שנועדו למראית עין כמו אותו עמוד מתכת שדיירי הדירה הציבו בדירתם והם יכולים להסיר ולהחזיר לפי נוחותם בכל רגע נתון. מרשיי מתגוררים בדירה שמעל דירת המבקשים ולכן דירתם נמצאת בסיכון מוגבר.
6. הבקשה להיתר כוללת הריסה של קירות בדירה – שחלקם קירות תומכים שהריסתם עלולה לגרום לקריסה של דירת מרשיי.
7. בניה על תשתית קונסטרוקטיבית מוחלשת ומעורערת תמנע ממרשיי אפשרות להרחיב את דירתם בבוא העת.
8. לאור הסיכונים הגלומים בהיבט הקונסטרוקטיבי ולעובדה שהם לא מייחסים כל חשיבות לנזק וסיכונים שהם גורמים לשכניהם יש להתנות כל עבודה בביקורת ופיקוח צמוד של מהנדס מבנים בלתי תלוי.
- לדחות טענות 4-8: הבטחת יציבות המבנה היא באחריות מבקש הבקשה, מתכנן שלד הבניין והאחראי לביקורת על הביצוע ואינה מהווה תנאי לדיון או אישור הבקשה.
9. חלק מהמבנים המדוברים הוקמו בשטח ציבורי ותוך השתלטות עליו וסיפוחו. לדחות הטענה. כל המבוקש לבניה נמצא בתוך תחום החלקה. שאר המבנים הקיימים בחלקה שאינם יכולים להתאשר מבוקשים להריסה.
10. בניגוד לתיאור המילולי בבקשה, עיקר תכליתה אינו לקבל היתר לבנית ממ"ד אלא לעבודות רחבות היקף. לדחות הטענה. התיאור המילולי כולל הרחבה שכוללת תוספת ממ"ד ותואם למשורטט בגוף הבקשה.
11. העבודות שאותן מבקשים להכשיר בבקשה נוגדות תהליכים שיפוטניים תלויים ועומדים בבית משפט ולהבנתנו, הבקשה נועדה לעקוף את ההליכים השיפוטניים ולחבל בהם. בהליכים אלו מבוקשים בין השאר צווים אשר מורים לבעלי הדירה ודייריה – לשקם ולהשיב לקדמותו את מצב הבניה כפי שהיו לפני שבוצעו העבודות שבוצעו בדירה כולל שיקום ובניה מחדש של הרכיבים הקונסטרוקטיביים, בניית הקירות החיצוניים והפתחים כפי שהיו בדירה המקורית ולהרוס את תוספות הבניה שהוספו. כל זאת בפיקוח מקצועי הדוק של מהנדס מומחה שימונה לתכליות אלו ע"י בית המשפט.
- לדחות הטענה. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד ע"פ תקנות התכנון והבניה ואין בכך כדי לגרוע מכל צד או הליך אחר על פי דין.
12. הבקשה לא עומדת בתנאיהן של תקנות התכנון והבניה וגם לא מתיישבת עם המגבלות שתכניות הבינוי אשר חלות על השטח. לדחות הטענה. הבקשה להיתר נבחנה ע"פ תקנות התכנון והבניה, הוראות התכניות החלות על הקרקע וההנחיות המרחביות והיא עומדת בהוראותיהן.
13. המבנה המתואר כמחסן להריסה בתשריט הבקשה אינו אלא מבנה שמשמש כחדר אמבטיה ושירותים – תיאור מטעה. מבנה זה "יושב" על הביוב המרכזי ובהקמתו השתלטו דיירי הבית על הגישה לביוב המרכזי של הבניין והפכוהו לחלק מדירתם. יש לוודא שפתח הביוב ישוחרר משליטתם. לקבל הטענה. המבנה המדובר מבוקש להריסה בכל מקרה.
14. המבקשים סיפחו לעצמם את החלל שמתחת לגרם המדרגות. כמו כן מבנה נוסף הוקם ע"י בעלי הדירה בצמוד לדירה בפניה הדרום מערבית של המגרש חלקו בשטח המשותף וחלקו בשטח הציבורי על מדרכה ציבורית. בתחילה שימשו כמחסן וממחסן הפך לחדר שינה וחלק נוסף ממנו משמש חדר כביסה. למבנה שתי כניסות נפרדות – אחת בחצר ואחת בתוך השביל הציבורי. הוא נבדק ע"י מפקח מטעם העירייה שהוציא דו"ח כי אכן מדובר במבנה לא חוקי שחלק ניכר ממנו נבנה בשטח ציבורי. כמו כן צורתו המסומנת של המבנה לא נכונים. לא מדובר בהבדלים מינוריים אלא בהבדלים בולטים. לקבל הטענה. המבנים המדוברים מבוקשים להריסה. השטח שמתחת לחלל המדרגות יישאר שטח משותף.
15. מרשיי הם בעלים של 1/8 מהרכוש המשותף. ע"פ האמור בבקשה להיתר מבקשים לנצל את מלוא יתרתן של זכויות הבניה שבחלקה. זכויות אלו שייכות גם למרשיי והם עומדים על זכותם לנצל את זכויותיהם במלואם. לדחות הטענה. מבוקש לנצל זכויות הבניה השייכות לדירה זו. זכויות שאר בעלי הנכס לא נפגעות כלל.
16. קיימת סתירה בתכנית ההגשה. ע"פ תכנית קרקע + פיתוח בצד מזרח אמורים

להיבנות ממ"ד וחדר. מאידך בעמוד אחר של ההגשה אותה בניה עצמה מתוארת כסככה. בנוסף השטח המתווסף ע"י התשריטים גדול משמעותית מהשטח המתווסף המתואר בטבלה.

לדחות הטענה. העמוד האחר של ההגשה הינו בעצם תכנית המדידה המתארת את המצב בשטח שקיימת שם סככה. מבוקש לבנות שם את ההרחבה המבוקשת בתכנית הראשית שבהגשה. השטח שבתשריט ובטבלה תואמים - מדובר בחישוב אוטומטי המתבצע במערכת רישוי זמין. השטח המסומן עובר אוטומטית לטבלה ללא אפשרות לשינוי.

17. הממ"ד המתוכנן הוא בשטח של כ-4 מ"ר, פחות מהנדרש לממ"ד תקני.

לדחות הטענה. המצויין בטבלה כ-4 מ"ר הוא חלק מהממ"ד ולא כל הממ"ד. שטח הממ"ד המבוקש הוא 9 מ"ר נטו.

18. אין להיזקק לבקשה ולדון בה לפני ביקור של נציגי הוועדה המקומית ולמצער ביקור מהנדס הוועדה המופקד על הטיפול במבנים מסוכנים וקבלת חו"ד הסדורה.

19. אין להיזקק לבקשה ולדון בה מבלי שתצורף אליה תכנית מפורטת של מהנדס

קונסטרוקציה שתכלול סקירה פרטנית של המבנה והבניה המבוקשת והשפעתם על הדירות הסמוכות ובעיקר הדירה שמעל – דירתם של מרשיי, לרבות השלכותיה על האפשרות של מרשיי להרחיב את דירתם במצבה כיום ובמצבה המיועד ע"פ היתר הבניה.

לקבל חלקית טענות 18-19. יש לקבל נספח יציבות וחישובים סטטיים הכולל גם התייחסות לדירות הסמוכות.

## ב. הוחלט לאשר הבקשה.

### ג. היתר הבניה 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 - 17,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### ד. תנאים בהיתר:

1. יירשם בהיתר שאושר לפי פרק ה' לחוק ואין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי היתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

## 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

### - נספח יציבות לרבות התייחסות ליציבות כלל המבנה

- 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

הערה: 17,000 ש"ח.

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

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

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

### - אישור מחלקת איכות הסביבה

- הפקדת ערבות בנקאית על סך 7,5000 ש"ח בגין שימור עצים ולאישור מחלקת חשבות

- אישור מחלקת נכסים לחתימה על כתב התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת

**מבקש:**

♦ מרכז מסחרי אזו ריט בע"מ

שד אבא אבן 1 הרצליה

**בעל הנכס:**

♦ מרכז מסחרי אזו ריט בע"מ

שד אבא אבן 1 הרצליה

**עורך:**

♦ ישראל אביוב

רומנו 21 תל אביב - יפו

♦ קרן חשפיה

ירושלים 39 קרית אונו

**אחראי בקשה**

♦ רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000501360

**כתובת הבניין: לנדאו חיים 7, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6186 חלקה: 658 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 1078, ר"ג ב"מ 25, 340, 678, א/678, במ/11/1006, במ/25/1078, ג/340, 15/ג/340, 29/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, מק/16/ג/340, 10/ג/340, מק/16/ג/340, 17/ג/340, מק/19/ג/340, 2/3/ג/340, מק/33/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, 31/ג/340, מק/30/ג/340, א, מק/39/ג/340

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מסחר שינויים

**ז כ ו י ת ב נ י ה**

שטח רשום של חלקת המקור: 5,383 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 5,383 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ומסחר

תכנית קובעת יעוד: רג/מק/1861 506-0934448

**שטח עיקרי למסחר מעל הכניסה הקובעת:**

500 מ"ר בנוסף לזכויות מאושרות בתכנית רג/במ/1978/25 - 4,000 מ"ר - 4,500 מ"ר.

**שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה הקובעת:**

8,496 מ"ר - שטח עיקרי למגורים

**שטח שירות למגורים מעל הקרקע: 14,800 מ"ר:**

8,400 מ"ר - שטח שירות למגורים מעל הקרקע לפי הפרוט:

7,850 מ"ר - שטח שירות מחסנים, לובי, ק.ע. מפולשת, ח.מדרגות, ח.אשפה, חשמל,

בזק, ח. מכונות.

550 מ"ר - מרחב מוגן קומתי

**6,400 מ"ר - שטחי שירות למסחר מעל הקרקע לפי הפרוט:**

4,000 מ"ר - אחסנה ומעברי שירות

1,800 מ"ר - מגורים ציבוריים

500 מ"ר - חברת חשמל, בזק

100 מ"ר - מרחב מוגן

**שטחי שירות מתחת לקרקע לפי הפרוט:**

שטח שירות מתחת לקרקע: 16,000 מ"ר:

5,300 מ"ר - שטחי שירות מתחת לקרקע למגורים - לחנייה.

10,700 מ"ר - שטחי שירות למסחר מתחת לקרקע - חנייה, חצר משק מקורה.

מס' קומות מסחר: 2

מס' קומות מעל קומת מסחר: 22

מס' קומות מרתף תת קרקעי: 3-

**מהות הבקשה :**

**שינויים פנימיים בקניון מרום נווה, תוספת שטחים עיקריים ע"ח שטחי שירות מתוקף תכנית מס' רג/מק/1861 מרום סנטר.**

**מתנגדים:**

♦ ישראל אליהו תרצה 26 רמת גן תאריך התנגדות: 20/11/2025

**הערות בדיקה :**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 29/01/2025 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.6. ישנם 256 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם תת חלקה 180 הם המבקשים.
- 1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.8. בוצע יידוע לפי תקנה 36ב' ו-36ד' - מועד אחרון להתנגדויות 30/11/2025
- 1.9. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.10. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 16/09/2025 הבניה קיימת חלקית
- 2.6. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.7. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.8. לא קיימת אכיפה.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
בצוע עבודות גידור, דיפון, חפירות ויסודות. להתקין גדר איסכורית בקטע החזיתי של הבנין הגובל עם המדרכה. בצוע העבודות בתחום חלקה 576 והצד הדרומי של מגרש מס' הינו באחריות גבעת מרום ובכפוף להסכם שיחתם בין העיריה לבין גבעת מרום ול א. דורי. כת נ א י : תחילת הבניה תוך שנה מיום נתינתו.	27/06/1995	9946	41018
להקים בנין מגורים בן 21 קומות מעל ק"ע מפולשת 72 יח"ד מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבול החלקה (כולל מרתף חניה למגרש ציבורי) המכיל 16 דירות בנות 3 חדרים ושירותים, 12 דירות בנות 4 חדרים, חדר ארונות ושירותים, 20 דירות בנות 4 וחצי חדרים, חדר ארונות ושירותים, 12 דירות בנות 5 חדרים, חדר ארונות ושירותים, 10 דירות קוטג' בנות 5 חדרים, חדר ארונות ושירותים ו-2 דירות בנות 6 חדרים, חדר ארונות ושירותים בשטח כולל של 8193 מ"ר 72 ממ"ד לדירות ו- 2 ממ"ק למסחרי בשטח כולל של 659.34 מ"ר. 2 קומות מסחריות המכילות היפרמרקט, סופרפארם, חנויות, בית קפה, מסעדה ושירותים בשטח כולל של 3999.94 מ"ר, שטח אחסנה של 413.13 מ"ר בקומה מסחרית תחתונה, 17 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 182.27 מ"ר בקומה מסחרית העליונה ושטח אחסנה של 28.6 מ"ר בקומת המעבר (בין מסחר למגורים).	04/07/1996	10403	41334
שינויים לתכנית מס' א/41334 ללא תוספת שטח. כפוף לתנאי היתר מס' 10403.	01/01/1997	10620	41823
שינויים לתכנית מס' א/42050 שלגביה הוצא היתר מס' 11130 הכוללים: הקטנת שטח דירות בקומה 18, 19, 20 והגדלת שטח מרפסות פתוחות בשטח כולל של 45.43 מ"ר, תוספת 2 גלריות במפלס +2.75 בשטח כולל של 185.78 מ"ר, הסבת שטחי חניון במרתפים למתקנים ומערכות טכניות בשטח כולל של 856.76 מ"ר ולאחסנה 117.11 מ"ר, הקטנת שטחי שירות בכל הבניין בשטח כולל של 56.43-, שינויים פנימיים והקמת קיר אקוסטי על גבול מגרש דרומי באורך 34.0 מ'.	27.04.1999	11534	42454
שינויים לתכנית היתר מס' 42454 העברת שטח מסחרי ממפלס כניסה 0:00 למפלס מסחרי +5.60.	18/01/2003	2002363	2002322
להוסיף לסופר-פארם קיים מעלית ומדרגות פנימיות לגלריה במפלס ביניים 2.53 + הכוללת מחסן בשטח 49.59 מ"ר וחדר חשמל בשטח 5.04 מ"ר.	16/06/2005	2005165	2004042
להגדיל גלריה קיימת לחנות הסופרפארם במרכז מסחרי מרום סנטר להרוס קירות פנימיים ולהקים קירות פנימיים חדשים, כולל חדרים רטובים, לפרק קבועות וכלים סניטריים ולהתקין קבועות וכלים סניטריים חדשים. הכל על פי תשריט היתר החתום. שטח החנות הקיים (מסחר) בקומת הקרקע : 479.53 מ"ר שטח הגלריה (אחסנה) הקיים: 65.97 מ"ר. שטח גלריה חדש (אחסנה) המאושר	09/06/2010	2010154	20080563

בהיתר זה : 54.80 מ"ר. סה"כ שטח החנות והגלריה : 600.30 מ"ר.			
לדירה מזרחית בקומה 20 אישור בדיעבד לסוכך מתקפל מבד מעל קורות בטון אשר מאושרות בהיתר בניה.	14.11.2023	2023386	202201239
שינוי חזית מזרחית, פתיחת פתח בבנין מסחרי קיים בין 2 קומות בחלל המיועד למתקנים ומערכות טכניות בהתאם להיתר מקורי.	16/05/2024	2024150	202300880

4. זכויות הבניה

- 4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1861 קיבלה תוקף בתאריך 12/03/2025
- 4.6. תכנית המעניקה זכויות רג/במ/1078/25 קיבלה תוקף בתאריך 23/03/1995
- 4.7. קווי בנין : ללא שינוי
- 4.8. קומות : ללא שינוי
- 4.9. צפיפות : ללא שינוי

4.10. שטחי בניה – קומות מסחר מעל הקרקע:

קומה	שטחי בניה עיקריים - מסחר	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	רג/במ/1078/25 : 4,000 מ"ר	רג/במ/1078/25	4,500	2084.43	181.73	2266.16	-
מפלס 0:00	רג/מק/1861 : 500 מ"ר			15.19	0	15.19	-
קומת ביניים	$2084.43 + 15.19 + 1900.21 = 3999.83$ מ"ר			1900.21	237.10	2137.31	-
קומה א'	יתרת שטח עיקרי : $4500 - 4418.37 = 81.63$ מ"ר			3999.83	418.83	4418.66	-
מפלס 5.60				סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות - מסחר	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	רג/במ/1078/25 : 6,400 מ"ר	רג/במ/1078/25	6400	3371.72	-181.42	3190.30	-
מפלס 0:00	הפחתת שטח חניה שלא הופחת בהיתר בקומה :			306.55	0	306.55	-
קומת ביניים	$3371.72 = 67.93 - 3439.65$ מ"ר			1888.71	-237.12	1651.59	-
קומה א'	$3371.72 + 306.55 + 1888.71 + 6340.96 = 773.98$ מ"ר			773.98	0	773.98	-
מפלס 5.60	יתרת שטח שירות : $6400 - 5922.42 = 477.58$ מ"ר			6340.96	-418.54	5922.42	
קומת מסחר				סה"כ שירות			
מפלס 11:10							

4.7 טבלת שטחים כללית מסחר + מגורים

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	6.60-	מרתף				6949.16			
	3.30-	מרתף				6737.02			
כניסה 0:00	0.00	שירות			-181.42	$3439.65 - (67.93) = 3371.72$			
כניסה 0:00	0.00	מסחרי	2084.43	181.42					
ביניים	0.01	שירות				185.78 בהיתר תוספת גלריה לסופר-פארם 306.55			

מס' דף: 62

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			
							15.19	מסחרי	0.01	ביניים
				-237.12	1888.71			שירות	0.02	מפלס מסחר 5.60
						237.12	1900.21	מסחרי	0.02	מפלס מסחר 5.60
					773.98			שירות	0.03	מפלס מסחר 11.10
	51.88				94.23		403.38	מגורים	1.00	1
	40.66				94.23		403.37	מגורים	2.00	2
	51.88				94.23		403.38	מגורים	3.00	3
	40.56				94.23		403.37	מגורים	4.00	4
	51.88				94.23		403.38	מגורים	5.00	5
	40.66				94.23		403.37	מגורים	6.00	6
	51.88				94.23		403.38	מגורים	7.00	7
	43.94				94.23		412.39	מגורים	8.00	8
	56.98				92.64		443.54	מגורים	9.00	9
	43.78				92.64		443.54	מגורים	10.00	10
	43.78				92.64		456.74	מגורים	11.00	11
	43.78				92.64		456.74	מגורים	12.00	12
	43.78				92.64		456.74	מגורים	13.00	13
	43.78				92.64		456.74	מגורים	14.00	14
	43.78				92.64		456.74	מגורים	15.00	15
	43.78				92.64		456.74	מגורים	16.00	16
	43.78				92.64		456.74	מגורים	17.00	17
	94.25				90.63		408.35	מגורים	18.00	18
	20.28				77.16		407.52	מגורים	19.00	19
	160.52				77.18		356.13	מגורים	20.00	20
					182.79			מגורים	21.00	21
	99.42				132.86			מגורים	22.00	22
	1055.71			-418.54	22042.52	418.54	12492.12			
1055.71		0.00% : %בניה		21623.98		12910.66		סה"כ:		

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.5. אגף התנועה והחניה  
- לא מוצעות חניות בבקשה.

6. הפקעה:

6.5. בחלקה לא קיימת הפקעה.

\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

7. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

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

**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. דיון בהתנגדויות**

1. פגיעה מהותית בשגרת החיים ובאיכות הסביבה העירונית התוספת המבוקשת עלולה להוביל לעלייה משמעותית בעומסי התנועה באזור, לרבות כניסת כלי רכב נוספים, עומסי חניה ורעש הנובע מהפעלת כלי עבודה כבדים, משאיות פריקה וטעינה. מדובר באזור מגורים רגיש שבו כל שינוי בעומסי התנועה משליך ישירות על איכות החיים והבטיחות הציבורית.

2. פגיעה ברמת הרעש ובבריאות הציבור הבנייה המבוקשת עשויה לגרום להגדלת מפלסי הרעש לאורך תקופת העבודות ואף לאחריה, עקב תוספת מתקנים, עסקים או מערכות תפעוליות. הדבר נוגד את תקנות למניעת מפגעי רעש ועלול לפגוע בשגרת היומיום של התושבים, לרבות ילדים וקשישים.

לדחות טענות 1-2. בבקשה להיתר מוצעים תוספת דוכנים בשטח המסחרי הקיים, העבודה תתבצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעי רעש, תקנות בטיחות בעבודה ובהתאם לתכנית החלה בחלקה ולזכויות הבנייה הקיימות.

3. השלכות על הנוף העירוני ומידת ההתאמה לסביבה המבנה המתוכנן, אינו משתלב במרקם הבינוי הקיים ועלול ליצור חסימה של אור טבעי, זרימת אוויר ונוף. כמו כן, התוספת מעלימה יתרונות סביבתיים קיימים. לדחות הטענה. בבקשה מבוקשים שינויים פנימיים במרכז המסחרי אשר אינם משנים את המבנה החיצוני של המרכז המסחרי.

4. היעדר פתרונות תחבורה וחניה מספקים הבקשה אינה מציגה פתרון מלא וברור לעומסי החניה ולגישה התחבורתית המורכבת לאזור, ובפרט בשעות העומס. השלכות אלה יוטלו על התושבים – מה שמהווה פגיעה בלתי סבירה במרחב הציבורי. לדחות הטענה. אין שינוי בהסדרי החנייה במרכז המסחרי.

5. העדר שקיפות והיוועצות עם התושבים לא התקיים שיח מספק עם תושבי השכונה, ולא הוצגו בפנינו חלופות או הערכות השפעה סביבתית. מהלך בעל השלכות כה מהותיות מחייב בחינה מעמיקה יותר ושיתוף ציבור ראוי. לדחות הטענה. בוצע ידוע לפי סעיף 36ב' ו-36ד' לבעלי הזכות בחלקה, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שפורסמה לציבור.

**ב. לאשר הבקשה****ג. 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 - 100,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה****א. לאחר דיון בהתנגדויות**

1. פגיעה מהותית בשגרת החיים ובאיכות הסביבה העירונית התוספת המבוקשת עלולה להוביל לעלייה משמעותית בעומסי התנועה באזור, לרבות כניסת כלי רכב נוספים, עומסי חניה ורעש הנובע מהפעלת כלי עבודה כבדים, משאיות פריקה וטעינה. מדובר באזור מגורים רגיש שבו כל שינוי בעומסי התנועה משליך ישירות על איכות החיים והבטיחות הציבורית.

2. פגיעה ברמת הרעש ובבריאות הציבור הבנייה המבוקשת עשויה לגרום להגדלת מפלסי הרעש לאורך תקופת העבודות ואף לאחריה, עקב תוספת מתקנים, עסקים או מערכות תפעוליות. הדבר נוגד את תקנות למניעת מפגעי רעש ועלול לפגוע בשגרת היומיום של התושבים, לרבות ילדים וקשישים.

לדחות טענות 1-2. בבקשה להיתר מוצעים תוספת דוכנים בשטח המסחרי הקיים, העבודה תתבצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעי רעש, תקנות בטיחות בעבודה ובהתאם לתכנית החלה בחלקה ולזכויות הבנייה הקיימות.

**3. השלכות על הנוף העירוני ומידת ההתאמה לסביבה**  
המבנה המתוכנן, אינו משתלב במרקם הבינוי הקיים ועלול ליצור חסימה של אור טבעי, זרימת אוויר ונוף. כמו כן, התוספת מעלימה יתרונות סביבתיים קיימים. לדחות הטענה. בבקשה מבוקשים שינויים פנימיים במרכז המסחרי אשר אינם משנים את המבנה החיצוני של המרכז המסחרי.

**4. היעדר פתרונות תחבורה וחניה מספקים**  
הבקשה אינה מציגה פתרון מלא וברור לעומסי החניה ולגישה התחבורתית המורכבת לאזור, ובפרט בשעות העומס. השלכות אלה יוטלו על התושבים – מה שמהווה פגיעה בלתי סבירה במרחב הציבורי. לדחות הטענה. אין שינוי בהסדרי החנייה במרכז המסחרי.

**5. העדר שקיפות והיוועצות עם התושבים**  
לא התקיים שיח מספק עם תושבי השכונה, ולא הוצגו בפנינו חלופות או הערכות השפעה סביבתית. מהלך בעל השלכות כה מהותיות מחייב בחינה מעמיקה יותר ושיתוף ציבור ראוי. לדחות הטענה. בוצע ידוע לפי סעיף 36ב' ו-36ד' לבעלי הזכות בחלקה, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שפורסמה לציבור.

## **ב. הוחלט לאשר הבקשה**

### **ג. 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 - 100,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

## **גליון דרישות**

### **אישור פיקוד העורף**

### **אישור רשות הכבאות**

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

### **נספח יציבות**

- **ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 100,000 ש"ח**

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

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

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

- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**

טל': 03-6794701

**סעיף: 12****מבקש:****♦ גיא פריאל**

מעלה השחר 18 רמת גן

**♦ טל פריאל**

מעלה השחר 18 רמת גן

**בעל הנכס:****♦ גיא פריאל**

מעלה השחר 18 רמת גן

**♦ טל פריאל**

מעלה השחר 18 רמת גן

**עורך:****♦ יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

**אחראי בקשה****♦ רועי קליין**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449127

**כתובת הבניין: מעלה השחר 18, רמת-גן****גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1697 יעוד: מגורים ג'**

**תכנית: 1474, 340, 340/ג, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 36/ג/340, מק/340/ג/12,**  
מק/340/ג/17, מק/340/ג/19, מק/340/ג/2, מק/340/ג/26, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 506-0197871,  
מק/340/ג/39, מק/340/ג/10, תמא/3/38 א

**תיאור בקשה**

שינויים

**שימוש עיקרי**

מגורים

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 436 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 436 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ג'

תכנית קובעת יעוד: רג/1474

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 120% לקומה.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 50% משטח הגג - לפי הקטן מביניהם.

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 5.

חדר על הגג: 1

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1

גובה מותר: 73.50 מ'.

מס' יח' למגרש: 7.

**מהות הבקשה:**

בבית משותף קיים, מבוקש להעביר שטח עיקרי מדירה מס' 4 בקומה א', לדירה מס' 3 בקומה א', ע"י שינויים פנימיים, ללא תוספת שטחים.

**הערות בדירה:****1. תימוכין קנייניים**

1.5. ע"פ נסח טאבו מיום 14/10/2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.

1.6. ישנם 8 תתי חלקות (בעלי זכויות בחלקה). מתוכם בעלי זכויות בתת חלקה 3 ו-4 הם המבקשים.

1.7. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.

1.8. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 27/05/2025.

1.9. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.10. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 01/09/2025 הבניה קיימת בפועל.

2.6. הבקשה תואמת למציאות.

2.7. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחנה	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
רישיון להקמה דירה בת 3 חדרים, 1 חדר כניסה, חדר בגדים, 2 מרפסות בלתי מכוסות, גג ומטבח, חדר אמבטיה בית שימוש וקומת קרקע.	16/10/1942	206	1942013
להרוס בניין קיים בן קומה אחת ובו 1 יח"ד. להקים בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת קרקע וקומה שלישית חלקית (4 קומות ברוטו), מעל שני מרתפים (מרתף אחד הכולל מחסנים וחדרים טכניים ומרתף שני הכולל חניות במתקני חניה). סה"כ: 9 יח"ד ו-12 חניות.	01/05/2018	2018143	2014340
עפ"י תמ"א 38, שינויים להיתר מס' 2018143 מיום 21/06/18 בשינוי שטחים ויח"ד. 1. שינוי גובה וגודל מעלית רכב ע"ח שטח עיקרי בקומה א'. 2. מרתפים: שינוי קונטור ומפלסי המרתפים, שינוי בחלוקת המחסנים והוספת ח.מכונות. שינוי בסידור מתקני החנייה וביטול תא חנייה אחד. 3. קומה א': ביטול יח"ד אחת, שינוי בחלוקת הדירות בקומה, שינויים פנימיים. 4. חזיתות- שינוי בגודל הפתחים.	19/01/2021	2021015	201900345

4. זכויות הבניה

4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/1474 קיבלה תוקף בתאריך 07/03/2012

4.6. קווי בנין: ללא שינוי

4.7. קומות: ללא שינוי

4.8. צפיפות: ללא שינוי

4.9. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	קיים בהיתר	רג/1474		145.10	0	145.10	
ראשונה	קיים בהיתר	רג/1474		192.16	0	192.15	
שנייה	קיים בהיתר	רג/1474		204.82	0	204.82	
שלישית	קיים בהיתר	רג/1474		156.87	0	156.87	
<b>סה"כ עיקרי 698.95</b>							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף תחתון	קיים בהיתר	רג/1474		384.02	0	384.02	
מרתף עליון	קיים בהיתר	רג/1474		201.00	0	201.00	
קרקע	קיים בהיתר	רג/1474		90.43	0	90.43	
ראשונה	קיים בהיתר	רג/1474		44.91	0	44.91	
שנייה	קיים בהיתר	רג/1474		56.83	0	56.83	
שלישית	קיים בהיתר	רג/1474		34.27	0	34.27	
<b>סה"כ שירות 811.46</b>							

5. הערות מרחביות נוספות:

1. מבוקש בקומה ראשונה, העברת שטח מיח"ד מס' 3 ליח"ד מס' 4 ללא שינוי בסך שטחי הקומה. <b>סך שטח עיקרי מועבר: 3.76 מ"ר</b>  סך שטח קיים בהיתר ליח"ד מס' 3: 94.21 מ"ר שטח עיקרי קיים יח"ד מס' 3: 82.72 מ"ר
---

<p>שטח עיקרי יח"ד מס' 3 לאחר שינוי : <math>82.72 - 3.76 = 78.86</math> מ"ר  סך שטח קיים בהיתר ליח"ד מס' 3 לאחר שינוי : <math>94.21 - 3.76 = 90.45</math> מ"ר</p> <p>סך שטח קיים בהיתר ליח"ד מס' 4 : 120.92 מ"ר  שטח עיקרי קיים יח"ד מס' 4 : 109.43 מ"ר</p> <p>שטח עיקרי יח"ד מס' 4 לאחר שינוי <math>109.43 + 3.76 = 113.19</math> מ"ר  סך שטח קיים בהיתר ליח"ד מס' 4 לאחר שינוי : <math>120.92 + 3.76 = 124.68</math> מ"ר</p>
---

**5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>5.5. אגף התנועה והחניה  - אין נגיעה בבקשה בחניות.</p>
<p>5.6. אגף שפייע  - ללא שינוי בבקשה לנושא חדרי אשפה.  -</p>
<p>5.7. פקיד היערות  - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 09/03/2025</p>

**6. הפקעה:**

6.5. בחלקה לא קיימת הפקעה

**\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

**7. מכון הבקרה:**

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024  
○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

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

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**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 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**החלטות הועדה**  
**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 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**ת. השלמה**

**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

**- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**

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

**נספח יציבות**

**- 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 - 5,000 ש"ח.**

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

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

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

25/11/2025

**מבקש:**

♦ **זוארץ יזמות ופיתוח תל חי 9 בע"מ**

הירקון 5 בני ברק

**בעל הנכס:**

♦ עו"ד עמית ארד מיופה כח הדיירים

אלוף דוד 145 רמת גן

**עורך:**

♦ סרגיו דוד פרמן חסון

הדובדבן 9 קרית אונו מיקוד: 5522600

**אחראי בקשה**

♦ סטלה גדסין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502405

**שכונה: מתחם נגבה**

**כתובת הבניין: תל חי 9, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6186 חלקה: 489 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/ג/340/11, מק/ג/340/9, מק/ג/340/8, מק/ג/340/6, מק/ג/340/4, מק/ג/340/3, מק/ג/340/1, מק/ג/340/340

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מגורים שינויים

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 448 מ"ר.

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 448 מ"ר נטו.

אזור מגורים: ב'.

אחוזי הבניה המותרים: 121% (5% + 6% + 5% + 105%)

רוחב זכות דרך: 16.0 מ'.

מס' קומות מותר: 3 מעל קומת עמודים + 2 ק' מתכנית ג/11 על פי תנאיה.

מס' דירות מותר: 6 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

קו בניין קדמי (מערב) לכיוון רחוב תל חי: 4.0 מ',

קו בניין אחורי (מזרח): 5.0 מ',

קווי בניין צדדיים (צפון ודרום): 3.5 מ' (עפ"י תכנית ג/11).

**מהות הבקשה:**

**שינויים להיתר מס' 2022315 מיום 16.11.2022 במהלך בניה -**

עדכון מיקום צינורות ממ"ד, עדכון תוואי תעלות מ"א במרתפים, עדכון תכנון נישת גז

בקומת הקרקע, עדכון גבהי מעקות בנויים בקומת הקרקע הוספת מקום חניה נוסף לדירת

הפנט' בקומת מרתף 2-, סה"כ מבוקשות 17 חניות+חנית נכה .

\*\* אושר בהיתר מס' 2022315 מיום 16.11.2022:

ע"פ תמ"א 38 להרוס בנין קיים ובו 6 יח"ד בן 3 קומות מעל הקרקע ו-3 חניות בהיתר,

ולהקים בניין חדש ובו 16 דירות בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית

(סה"כ 9 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חנייה הכוללים 16 חניות+חניית נכה, ע"פ תקן חניה.

**הערות בדיקה:**

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2022315 מיום 16.11.2022 .

2. הבניין נמצא בשלבי גמר .

3. להלן מהות השינויים:

4. מרתפים- עדכון מיקום שוחות ביוב במרתפים, שינויים קונסטרוקטיביים, עדכון תוואי תעלות מ"א במרתפים.

הוספת חניה נוספת לדירת הפנטהאוז – במרתף 2-. סה"כ מבוקשות 17 חניות+ חנית נכה .

קרקע- שינוי תכנון נישת גז, שינוי גובה גדרות .

גג טכני- שינוי מיקום קולטי שמש, ומיקום גנרטור .

5. התקבל אישור תנועה לתוספת החניה.

6. התקבל אישור יועצת הפיתוח להגבהת הגדרות בקרקע.

## תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - 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:

1. בקרת התכנ תבוצע ברשות הרישוי .
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### ג. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

### 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 תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. בקרת התכנ תבוצע ברשות הרישוי .
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### ג. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

### ג ל י ו נ ד ר י ש ו ת

אישור פיתוח

אישור תנועה

ניקוז

אישור איכות הסביבה

### ת. השלמה

11/11/2025

11/11/2025

**מבקש:****עמי גבסו**

נעמי שמר 3 בת ים

**בעל הנכס:**אייל צדקיהו מיופה כח הדיירים  
דרך בגין 82 תל אביב - יפו**עורך:**

עמית מולד

מורדי הגטאות 22 הוד השרון

טל עופר

פנקס 6 רמת גן מיקוד: 5228506

**אחראי בקשה**

סטלה גדסין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000454042

**כתובת הבניין: ההגנה 9, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6183 חלקה: 459 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 868, 900,  
מק/340/ג/11, מק/340/ג/10, מק/340/ג/11, מק/340/ג/17, מק/340/ג/19, מק/340/ג/2, מק/340/ג/21, א,  
מק/340/ג/30, א, מק/340/ג/33, מק/340/ג/38, מק/340/ג/6, מק/340/ג/8, מק/340/ג/9, תמא/38/א, תמא/38/2,  
תמא/38/3, תמא/38/ב, מק/340/ג/21, א, ב, מק/340/ג/30, א, 1, מק/340/ג/39, 506-0197871, 506-0215947, מק/340/ג/50

**תיאור בקשה**

שינויים

**שימוש עיקרי**

מגורים

**זכויות בנייה**

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 841 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 162 מ"ר.

אחוזי בנייה מותרים: 146% (2.5%+6%+5%+130%)

מספר קומות מותר: 6 מעל קומת עמודים מפולשת.

רוחב זכות דרך: 18 מ'.

מספר יח"ד מותר: 9 לשטח מינימלי של 450 מ"ר.

קו בניין קדמי (דרום) 2.5 מ'.

קו בניין אחורי (צפון) 5.0 מ'.

קו בניין צד (מזרח, מערב) 3.5 - 4.0 מ'.

**מהות הבקשה:**

שינויים במהלך בניה להיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014

לבניין בן 8 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג ו 40 יח"ד מבוקש:

מרתפים- שינויי מיקום עמודים במרתפים, שינוי מערך החניות ללא שינוי בכמות החניות

קרקע- תוספת עמודים בחזית הבניין, שינויים טכניים בלובי ושינויים פנימיים בדירות.

קומות- שינויים פנימיים ביח"ד.

גג טכני- שינוי קירוי מעל פיר מרכזי מרפפה בגג לקירוי איסכורית.

חזיתות- שינוי גווני חומרי גמר

קיימים חריגות בניה ע"פ דו"ח פיקוח שלא ניתן לאשרם כל החריגות מסומנות להריסה .

\*\* אושר בהיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014:

להרוס בניין מגורים בן קומה אחת ללא מרתף עם 2 יח"ד ללא חניות.

ולהקים בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג(הכוללת 2 יח"ד) מעל קומת עמודים חצי

מפולשת, מעל 2 מרתפי חניה. סה"כ 40 יח"ד ו-42 חניות.

**הערות בדיקה:**

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014

2. להלן מהות השינויים:

א. מרתפים- שינויי מיקום עמודים במרתפים, שינוי מערך החניות ללא שינוי בכמות החניות

ב. קרקע- תוספת עמודים בחזית הבניין, שינויים טכניים בלובי ושינויים פנימיים בדירות.

- בדירת הקרקע בוטלו מדרגות בתוך הדירה והתווספה רמפת כניסה מתוך לובי הבניין.
- ג. קומות- שינויים פנימיים ביח"ד.
  - ד. גג טכני-שינוי קירוי מעל פיר מרכזי מרפפה בגג לקירוי איסכורית.
  3. התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 02/03/2025 :
    - א. התוכנית לא מתאימה למציאות, המבוקש קיים/ קיים חלקית ללא היתר.
    - ב. פרטי הביקורת: בנוי בפועל ולא תואם לתוכנית הבקשה:
    - ג. ישנם תוספות בנייה בחלק מדירות הבניין שאינן מסומנות בתוכנית הבקשה להסדרה
    - ד. לרבות סגירת מרפסות, סככות, הגבהת גדרות ובניית שערים.
    - ה. יש לסמן את ככל החריגות בבניין להסדרה/הריסה בהתאם למצב בשטח.
  4. התקבלה תכנית מתוקנת ובה סומנו חריגות הבניה להריסה.
  5. התקבל אישור עיצוב אדריכלי לשינויים בגווני הטיח הוחלף מטיח בהיר לכהה.
  6. לא התקבל נספח תנועה לצורך בדיקת אגף התנועה – הועברו מס' פניות לעורך הבקשה .
  7. לא התקבל אישור פיתוח - הועברו מס' פניות לעורך הבקשה לקבלת נספח פיתוח.
  8. ישנם אלמנטים נוספים דוגמת שער כניסה +שער לרכב לחניה פרטית בקרקע שאינם עומדים בהנחיות המרחביות, מכל הטעמים האלו הבקשה לא תאושר.
  9. לא התקבלו אישורים אלו המהווים תנאי לדיון.

### **תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

### **ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

#### **א. לסרב לבקשה**

נעשו פניות אל עורך הבקשה ללא תגובה מצדו,  
לא נתקבלו האישורים הנדרשים לצורך דיון בבקשה  
ודין הבקשה להסגר.

### **ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

הוחלט להעביר לדיון בוועדת המשנה

<b>סעיף: 15</b> מספר בקשה: 202500138 תיק בניין: 4001111 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 03/12/2025
--

**מבקש:**

פסגות א.ג. ניהול והנדסה בע"מ  
 אחד העם 14 תל אביב - יפו

**עורך:**

טלי זרחה פרומוביץ  
 המגשימים 20 תד 7973 פתח תקווה מיקוד: 5221550

**אחראי בקשה**

יובל קרמן- בודק תכניות  
 סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463971

**כתובת הבניין: שלם 9, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 111 יעוד: אזור מגורים

תכנית: מק/ג/340/9, מק/ג/340/8, מק/ג/340/6, מק/ג/340/4, מק/ג/340/3, א/831, 1/ג/340, 814, 340, 15/ג/340, 21/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 753, מק/ג/340/10, מק/ג/340/17, מק/ג/340/19, מק/ג/340/2, מק/ג/340/21, א, מק/ג/340/21, ב, מק/ג/340/33, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 506-0197871, 506-0215947, מק/ג/340/39

**שימוש עיקרי** / **תיאור בקשה**  
 מגורים / שינויים

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 602 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: ---

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 602 מ"ר נטו.

אזור מגורים תכנית קובעת ייעוד: א / 831

קו בניין קדמי / אחורי (מזרחי/מערבי): 5.0 מ',

קווי בניין צדדיים (צפון, דרומי): 3.00 מ'.

רוחב זכות דרך לכיוון רחוב שלם: 15 מ'.

**מהות הבקשה:**

לבניין בן 5 קומות ו 14 יח"ד מבוקשים שינויים בשטח הפרגולות בקומת הגג + שינויים בחומרי הגמר.

**הערות בדיקה:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.5. קיים ייפוי כוח בלתי חוזר ע"י עו"ד טל גרשטיין מ.ר. 44480 - נציג הדיירים.
- 1.6. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.8. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

**2. פיקוח**

2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 19/10/2025 – קיימת בניה במרפסת הגג לא ע"פ היתר.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	
2014294	2019243	07/11/2019	להרוס בניין קיים בן 2 קומות ובו 4 יח"ד. להקים בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (6 קומות ברוטו) ובו 14 יח"ד, ומעל שני מרתפי חניה ובהם 14 חניות וחניית נכים לא מוצמדת בנוסף.
202300864	2024254	12/08/2024	שינויים להיתר מספר 2019243 מיום 07/11/2019: שינויים במרתפים, שינויים בפיתוח ובמיקום רחבת כביוי אש בקומת קרקע, שינויים פנימיים בדירות, שינויים בחזיתות והתאמה לבניה. כל השינויים ללא שינוי בשטחים. *** הכל על פי תשריט ההיתר *** -בועדת רשות רישוי מספר 2023010 מיום 16/05/2023 אושר: חידוש תוקף היתר מספר 2019243 מיום 07/11/2019 בשנה אחת נוספת, ועד ליום 07/11/2023, ע"פ סעיף 60 (א) לתקנות התכנון והבניה תשע"ו-2016. -בהיתר מספר 2019243 מיום 07/11/2019 אושר: להרוס בניין קיים בן 2 קומות ובו 4 יח"ד. להקים בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (6 קומות ברוטו) ובו 14 יח"ד, ומעל שני מרתפי חניה ובהם 14 חניות וחניית נכים לא מוצמדת בנוסף. חומרי הגמר והגוונים שאושרו מחייבים וכל סטייה מהם דורשת אישור מקדים.

--	--	--	--

**4. זכויות הבניה**

- 4.5. קוי בנין: ללא שינוי.
- 4.6. קומות: ללא שינוי.
- 4.7. צפיפות: ללא שינוי.
- 4.8. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	תב"ע + תמ"א/38	1055.15	1055.15	0	3536.88	
<b>סה"כ עיקרי</b>						
		1055.15	1055.15	0	3536.88	

קומה	שטחים למטרות שירות	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הקרקע	תב"ע + תמ"א/38	711.72	711.72	0	711.72	
מתחת הקרקע		1202.05	1202.05		1202.05	
<b>סה"כ שירות</b>						
		1810.88	1810.88	0	2995.3	

**5. הפקעה:**

5.5. לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

**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 התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

**7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 01/12/2025.**

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

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

**ג. תנאים למתן תעודת גמר:**

1. אישור הפיקוח להריסת כל הבניה החורגת בקומת הגג.

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

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 ( 5,000 ש"ח ).

**ג. תנאים למתן תעודת גמר:**

1. אישור הפיקוח להריסת כל הבניה החורגת בקומת הגג.

**גליון דרישות**

- 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
- הגשת 2 עותקים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ( 5,000 ש"ח )  
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- \* תנאים למתן תעודת גמר: אישור הפיקוח להריסת כל הבניה החורגת בקומת הגג.

**סעיף: 16**  
 מספר בקשה: 202501032      תיק בניין: 6232129  
 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025023      בתאריך: 03/12/2025

**מבקש:**

♦ **גינדי ישראל 2010 בע"מ**  
 דרך בגין 132 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

♦ גינדי ישראל 2010 בע"מ  
 דרך בגין 132 תל אביב - יפו

**עורך:**

♦ ערן לשם  
 מצדה 7 בני ברק

**אחראי בקשה**

♦ רחל בציינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000529531

**כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 34 מגרש: 129

תכנית: תמל/1023, 31/ג/340, תממ/219

**שימוש עיקרי**      **תיאור בקשה**  
 מגורים      תוספת קומות

**שכונה: רמת צדק**

**זכויות בנייה**

מס מגרש: 129

תב"ע קובעת:

תמ"ל/ 1023 דרום תל השומר מתחם 5, ורג/מק/1437763-1934506

גוש: 7335 חלקה: 34

שטח מגרש 129: 3406 מ"ר

יעוד ראשי: מגורים ג' מתכנית: תמל / 1023 ותכנית רג/מק/1437763-1934506

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 7960 : מ"ר מתמ"ל 1023 + 1,040 מ"ר מתוכנית

506-1437763

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 2514 מ"ר מתמ"ל 1023 + 300 מ"ר מתוכנית

506-1437763

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 4499 מ"ר

שטח מרפסות: 12 מ"ר לכל יח"ד

מספר קומות מעל כניסה קובעת - 15 מתכנית: תמל / 1023 + 1 מתוכנית 506-1437763

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת - 2 מתכנית: תמל / 1023

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 53 מטר מתוכנית 506-1437763

מספר יח"ד 83 מתכנית: תמל / 1023 + 10 יח"ד מתוכנית 506-1437763

**מהות הבקשה:**

תוספת קומת מגורים טיפוסית ו 5 יח"ד ב 2 בניינים. סה"כ 10 יח"ד. תוספת גובה של 3 מטר בכל בניין.

תוספת 10 חניות בתת 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			134.11					
	2.00-	מחסן			19.90					
	1.00-	חניה			134.01					
	0.00	מגורים		819.76				10		
	0.00	מקלט/מ.מ.ד		6.39		133.30				
	0.00	מערכות טכניות			6.70					

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			
				131.13				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
						146.49		מרפסות מקורות	0.00	
				29.77				חדרי שירות משותפים	0.00	
		10		588.92		972.64				
		0.00% :בניה		588.92		972.64		סה"כ:		

**הערות בדיקה :**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.5. ע"פ נסח טאבו לגו"ח 7335/34 מיום 27/07/2025 הבעלים הם קרן קיימת לישראל. )
- 1.6. קרן קיימת לישראל הנה בעלת זכויות בחלקה.
- 1.7. ביום 30/04/2023 נחתם הסכם חכירה בין קרן קיימת לישראל/מדינת ישראל/רשות הפיתוח לבין גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251.

**2. פיקוח**

- 2.5. על פי דו"ח פיקוח מיום 17/11/25 הבניה המבוקשת בבקשה זו לא קיימת בפועל. המגרש בתהליך בנייה בשלב חפירה ודיפון

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת 2 בנייני מגורים – 1. בניין רב קומות בן 14 קומות מעל קומת קרקע. 2. בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע. לרבות דירות גן, אחסנה, שימושים משותפים וקומת גג טכני. סה"כ 83 יח"ד. חפירה, דיפון ועוגנים של 2 קומות חניון תת קרקעי ובניית חדרי מערכות ומחסנים, לרבות החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים. פיתוח המגרש בהתאם לנספח הפיתוח ובתיאום עם מגרשים סמוכים. הקמת חדר טרפו וצובר גז.	28/10/2024	2024347	202400239

**4. זכויות הבניה**

- 4.5. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1934 \_\_\_\_\_ קיבלה תוקף בתאריך 29/09/2025
- תכנית מעניקה זכויות תמ"ל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017
- 4.6. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
מרפסות מעל קומת קרקע בולטות מעבר לקו בניין על פי תקנות בנייה במרווחים עד 120 ס"מ.	4.0 מ'	4.0 מ'	קדמי דרומי לרחוב מס' 1
-	4.0 מ'	4.0 מ'	קדמי מזרחי לרחוב מס' 11
-	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי צפוני לשצ"פ מגרש 310
-	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי מערבי לשצ"פ מגרש 310

**4.7. קומות:**

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
בניין מס' 1 – מעל הכניסה הקובעת	תמ"ל/1023 + רג/מק/1934	16	15	1	16	-
בניין מס' 2 – מעל הכניסה הקובעת	תמ"ל/1023 + רג/מק/1934	7	6	1	7	-

-	2	-	2	2	תמ"ל/1023 + רג/מק/1934	2 קומות מתחת לכניסה הקובעת
-	25	2	23	סה"כ קומות		

4.8. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
				93 יח"ד	רג/מק/1934	צפיפות מותרת
-	64	5	59		רג/מק/1934	בניין מס' 1
-	29	5	24		רג/מק/1934	בניין מס' 2
-	93	10	83	סה"כ צפיפות		

4.9. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	8,932.54	972.64	7,959.9	9,000 מ"ר	תמ"ל/1023 + רג/מק/1934	7,960 מ"ר עיקרי לפי תמ"ל/1023 + 1,040 מ"ר עיקרי לפי רג/מק/1934	מעל הכניסה הקובעת
-	995.91	-	995.91	996 מ"ר	תמ"ל/1023	שטח מרפסות לכלל יחידות הדיר: 996 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי לפי תמ"ל/1023	מרפסות – בנוסף לשטח עיקרי
-	9,928.45	972.64	8,955.81	9,996 מ"ר	סה"כ עיקרי		

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	2,799.02	285.55	2,513.47	2,814 מ"ר	תמ"ל/1023 + רג/מק/1934	2,514 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023 + 300 מ"ר שירות לפי רג/מק/1934	מעל הכניסה הקובעת
-	4,235.18	303.37	3,931.81	4,499 מ"ר	תמ"ל/1023	4,499 מ"ר שירות לפי תמ"ל/1023	מתחת לכניסה הקובעת
-	7,034.20	588.92	6,445.28	סה"כ שירות			

5. הערות מרחביות נוספות:

--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.5. אגף התנועה והחניה                  התקבל אישור מח' תנועה בתאריך 20.10.2025.</p> <p>תוספת אגף ל2 קומות המרתף וסה"כ 10 מקומות חנייה נוספים ל10 יח"ד.</p>
--

6.6. מח' איכות הסביבה כל מסמכי איכות הסביבה אושרו בהיתר לבניין. עדכון הנספח האקוסטי-תנאי לבקרת תכן.
6.7. פקיד היערות התקבלה חתימת פקיד היערות על תצהיר לפיו אין עצים במגרש בתאריך 12.02.2024 שניתנה להיתר בניה 2024347 באותם תנאים.
6.8. עיצוב אדריכלי תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אושרה ונחתמה בתאריך 18.09.2025.
6.9. פיתוח ונוף התקבל אישור יועצת הפיתוח בתאריך 15.08.2025 שניתנה להיתר בניה 2024347 באותם תנאים.

**7. הפקעה:**  
7.5. בחלקה לא קיימת הפקעה

פירוט:
--------

**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

**9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 13/1/25**

**10. סיכום הבקרה המרחבית:**

- הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
- בבקשה מס 2024347 אושר וניתן היתר להקמת 2 בנייני מגורים –
- 3. בניין רב קומות בן 14 קומות מעל קומת קרקע.
- 4. בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע.
- לרבות דירות גן, אחסנה, שימושים משותפים וקומת גג טכני.
- סה"כ 83 יח"ד.

חפירה, דיפון ועוגנים של 2 קומות חניון תת קרקעי ובניית חדרי מערכות ומחסנים, לרבות החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

פיתוח המגרש בהתאם לנספח הפיתוח ובתיאום עם מגרשים סמוכים. הקמת חדר טרפו וצובר גז.

**בקשה זו מהווה תוספת לאחר אישור תכנית נקודתית רג/מק/1934**

**הבקשה כוללת:**

1. תוספת 10 יח"ד
2. תוספת 1 קומה על 2 בניינים אשר אושרו בבקשה 2024347
3. תוספת אגף ל 2 קומות המרתף וסה"כ 10 מקומות חנייה נוספים
4. 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.
5. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
6. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

## תאריך העברה לבקרה מרחבית:

05/11/2025 העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

### ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס א.לאשר את הקשה.

#### 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. קבלת אישור שלב א ממכון התעדה.
2. אישור רת"א: תנאי להקמת מתקני עזר לבניה, יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ולענייני הסימון והפרסום לצרכי בטיחות טיסה. הקמת מנופים/עגורנים והגדרת סימונם כמכשול טיסה תתואם גם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית ת"א.
3. אישור החכ"ל.

#### ד. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. 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.
3. התקנת עמדת דיפיברילטור כמפורט בתכנית ההיתר.

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

#### 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. קבלת אישור שלב א ממכון התעדה.
2. אישור רת"א: תנאי להקמת מתקני עזר לבניה, יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ולענייני הסימון והפרסום לצרכי בטיחות טיסה. הקמת מנופים/עגורנים והגדרת סימונם כמכשול טיסה תתואם גם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית ת"א.
3. אישור החכ"ל.

#### ד. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. 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.
3. התקנת עמדת דיפיברילטור כמפורט בתכנית ההיתר.

### ת. השלמה

26/11/2025  
26/11/2025  
26/11/2025

### גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות-לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- מורשה נגישות- הסכם ייעוץ ותכנון בתחום הנגישות

	- אישור כיבוי אש
	- אישור היחידה לאיכות הסביבה
	טל': 03-6794701
26/11/2025	- אישור שפייע לחדר אשפה
	טל': 03-6753711
20/10/2025	- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
	טל': 03-6753777
18/09/2025	- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
	יש להגיש הדמיות משתי פילות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
26/11/2025	- 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.
26/11/2025	- 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
26/11/2025	- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית- אין עצים במגרש
	טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
	03-6753663
	- נספח יציבות והצהרת מהנדס כולל התייחסות לעוגנים
26/11/2025	-אישור קונסטרוקטור למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקע עי עוגנים
26/11/2025	-דוח קרקע וביסוס
	- תכנית מתוקנת
26/11/2025	- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/17/340
	תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
	- אישור מחלקת נכסים - היטל השבחה
26/11/2025	- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
	האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר
	האינטרנט . אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
	- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
26/11/2025	- אישור מינהל התעופה האזרחי
	- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים)
26/11/2025	- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף ומאושרת עי יועצת פיתוח של הועדה
	תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
26/11/2025	- מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול- לא נדרש עפי תב"ע
26/11/2025	חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית לטובת העירייה והועדה המקומית
26/11/2025	בגין כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגני קרקע/שליפתם-לתחילת עבודות
26/11/2025	-דוח הידרולוג-
26/11/2025	-אישור איגודן
	-נספח אקוסטי לפי הוראה 6.13 א.1. לתכנית תמל 1023 ולאישור מחלקת איכות סביבה
26/11/2025	- הכנת דוח לבחינת מפלסי רעש לפי הוראה 6.13 ב.1 הדוח יתואם עם
26/11/2025	נציג שר הבטחון בועדה המחוזית תל אביב ולאישור המחלקה לאיכות סביבה
26/11/2025	-ביצוע סקר גזי קרקע באישור ותאום עם משרד להגנת הסביבה לפי הוראה 6.13 ג'
26/11/2025	-אישור חברה כלכלית ר"ג
	-חוות דעת יועץ מעליות
26/11/2025	-חברת גז
	-דוח עורך הבקשה- במערכת המקוונת
26/11/2025	-תאום הנדסי
26/11/2025	-נספח אוורור