

מס' דף: 1

תאריך: 13/01/2026
כ"ד טבת תשפ"ו

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 2026001 ביום שלישי תאריך 13/01/26 כ"ד טבת, תשפ"ו בשעה 10:00

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 לישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה מספר: 2026001 בתאריך: 13/01/26 תאריך: 13/01/2026

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	ארלוזורוב 11 א, רמת-גן	כוכב התחדשות עירונית בע"מ		770	6127	10000417901	202500020	1
9	שד' האורנים ר"א 35, רמת-גן	אלון רוזנטל		430	6176	10000472246	202500837	2
12	בית חורון 2, רמת-גן	גיל שטפן בסרב		943	6127	10000468859	202500736	3
17	יאיר 36, רמת-גן	חגי קרלינסקי		194	6144	10000515116	202500882	4
21	הצלע 12, רמת-גן	שיר גאון		557	6204	10000495565	202400834	5
26	מנדס 42, רמת-גן	אליהו אברהם חי		229	6236	10000467304	202500184	6
31	הרבי מרוז'ין 6, רמת-גן	איילת נקש		26	6186	10000483343	202500519	7

סעיף 1:

מספר בקשה: 202500020 תיק בניין: 1431000

פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 13/01/2026

מבקש:* **כוכב התחדשות עירונית בע"מ**

דרך בגין מנחם 7 רמת גן

בעל הנכס:

* עו"ד עמית ארד מיופה כח הדיירים

אלוף דוד 145 רמת גן

עורך:

* ירון מגן

בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד: 6157002

אחראי בקשה

* איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000417901

כתובת הבניין: ארלוזורוב 11 א, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 770 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, 4/ג/340, 1/11/ג/340/מק, 10/ג/340/מק, 11/ג/340/מק, 17/ג/340/מק, 19/ג/340/מק, 2/3/ג/340/מק, 21/ג/340/מק, 2/3/ג/340/מק, 33/ג/340/מק, 38/ג/340/מק, 6/ג/340/מק, 8/ג/340/מק, 9/ג/340/מק, תמא/1/38/א, תמא/2/38/א, תמא/38/א, 21/ג/340/מק/ב, 30/ג/340/מק/א

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בניין מגורים משותף חדש

ז כ ו י ת ב נ י ה

רחוב ארלוזורוב 11 א'

תב"ע קובעת מגרש: רג/ 1810 (506-0822858)

שטח מגרש: 1171 מ"ר בהתאם לתכנית.

יעוד ראשי: מגורים ד' (מבא"ת)

תכנית קובעת יעוד: רג/1810

תכנית נוספת שחלה רג/מק/340/ג/54

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 17 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6 קומות

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת: 58.90 מ'

גובה הבינוי לא כולל את מעקה הגג הטכני כמפורט בסעיף 7.א.4.1.2

מספר יח"ד: 80 יח"ד.

צפיפות (יח"ד לדונם נטו): 68.3

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים: 6720 מ"ר.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת למגורים: 3200 מ"ר.

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת למגורים: 7000 מ"ר.

סה"כ שטחי בנייה: 16920

שטח מרפסות: 1120 מ"ר (בנוסף לשטחים העיקריים).

קווי בניין:

קו בניין צפוני 4 מ'

קו בניין דרומי 4 מ'

קו בניין מזרחי 4 מ'

קו בניין מערבי 4 מ'

תיאור הבקשה:

הריסת מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומה מזרונית הכולל 28 יח"ד. הקמה של

מבנה מגורים בן 17 קומות ברוטו (קומת קרקע, 15 קומות טיפוסיות, קומת גג)

ויציאה לגג טכני, מעל 6 קומות מרתפים (קומת מחסנים ו-5 קומות מרתפי חניה).

סה"כ 80 יח"ד (מתוכן 2 דירות גן בקומה 1). בקומת הקרקע מועדון דיירים. כניסה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /מקומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		52	28					מגורים	0.00	
		52	28							
								סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 15/08/2024 המתייחס לגוש 6127 חלק מחלקה 770 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. התקבל ייפוי כוח עורך דין לחתימות בעלי זכויות בנכס.
- 1.3. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכויות.
- 1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכויות.

2. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בנין המכיל 12 דירות בנות 2 חדים ונוחיות כ"א, 7 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א. 1 חדר כביסה. 1 הסקה מרכזית בשטח כולל של 1053.48 מ"ר	06.05.1959	5173	א14400
הוספה בקומת קרקע 4 דירות בנות 1 חדר ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א, , דירה בת 2.5 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 344.41 מ"ר. בקומת עמודים : הוספת 1/2 חדר לדירה של 2 חדרים, בקומות א-ב הוספת 2 חצאי חדרים לדירות של 2.5 חדרים. הוספת שטח של 62.09 מ"ר	26.04.1960	5547	15151
להוספה בקומת מקלט מתחת לעמודים : 1 דירה בת 1.5 חדרים ונוחיות בשטח של 41.62 מ"ר	14.07.1961	6100	16702
סגירת מרפסת בקומה א בדירה קיימת בשטח של 6.72 מ"ר	10.07.1961	6095	16347
סגירת מרפסת בקומת הקרקע בדירה קיימת בשטח של 3.45 מ"ר	03.08.1961	6125	16129
שינויים לתכנית 16702 בתוספת שטח של 2.27 מ"ר	13.10.63	7193	18662

3. זכויות הבניה

- 3.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1810 קיבלה תוקף בתאריך 10/03/2024
- 3.2. קווי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני
-	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	
-	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	קדמי מזרחי
-	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	צידי מערבי
-	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	4 מ' מעל הקרקע 0 מ' בתת הקרקע	אחורי דרומי

3.3. קומות :

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת למגורים	רג/1810	17	-	17	17	-
מתחת לכניסה הקובעת	רג/1810	6	-	6	6	-

-	23	23	23	סה"כ קומות
---	----	----	----	-------------------

3.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	80 יח"ד	80	-	80 יח"ד	1810/רג	80 יח"ד
	80	80				סה"כ צפיפות

3.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	6697.26	6697.26	-	6720 מ"ר	1810/רג	למגורים	מעל הכניסה הקובעת
-	1007.82	1007.82	-	1120 מ"ר	1810/רג	מרפסות – בנוסף לשטח עיקרי	מעל הכניסה הקובעת
-	7705.08	7705.08	-	7840			סה"כ עיקרי

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	3133.76	3133.76	-	3200 מ"ר	1810/רג	3200 מ"ר	מעל הכניסה הקובעת
-	5106.99 מ"ר	5106.99 מ"ר	-	7000 מ"ר	1810/רג	7000 מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת
-	8240.75	8240.75	-	10200			סה"כ שירות

4. הערות מרחביות נוספות:

<p>הערות מרחביות:</p> <ol style="list-style-type: none"> המגרש נשוא הבקשה להיתר ממוקם על צלע גבעה. מאפייני המגרש: <ul style="list-style-type: none"> מגרש מדרוני וגם כלוא ללא גישה למעבר כלי רכב לחניה ישירות מרחוב ארלוזורוב ולא מרחוב עליון (במגרש הקדמי, שבארלוזורוב 11 סומן קיר דיפון להריסה על מנת לאפשר דרך גישה לכניסת כלי רכב/משאיות/רכבי עבודה/רכבי פינוי והצלה למגרש נשוא הבקשה להיתר). המגרש ללא גישה ישירה מהרחוב להולכי רגל/דיירי הבניין. אלא דרך זיקת הנאה במעלה מדרגות במרווח צדדי, שמתחיל מהרחוב דרך ארלוזורוב 11 וממשיך דרכו אל מעלה הגבעה למגרשים נוספים. המגרש הנו בטופוגרפיה מורכבת עם ממשקים עם מספר בניינים קיימים – חלקם חדשים וחלקם ישנים. בין המגרש נשוא הבקשה להיתר לבין המגרש הקדמי בארלוזורוב 11 קיימים הפרשי גובה משמעותיים כולל קיר הדיפון. כמו גם בין המגרש נשוא הבקשה להיתר למגרשים שבמעלה הגבעה, ישנם הפרשי גובה משמעותיים וקירות תמך. בנוסף, נדרשת גישה דרך זיקת ההנאה שבמגרש נשוא הבקשה להיתר למגרש שבי"צ הנמצא מזרחית אליו. כחלק מהבדיקה המרחבית נערכת בדיקה גם של אגפי מחלקות העיריה הרלוונטיות ביניהן של יועצת פיתוח, אגף תנועה, אגף שפ"ע, רפרנט עיצוב מטעם מח' אדר' העיר ומחלקת איכות סביבה. עפ"י תכנית רג/1080 הוראה 6.1- תנאים בהליך רישוי: <ul style="list-style-type: none"> ביצוע סקר גזי קרקע באישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו. במקרה בו ימצאו גזי קרקע, ימוגן המבנה בהתאם למשרד להגני"ס- התקבל סקר גז קרקע מספטמבר 2022. היתר בנייה יכלול הנחיות לנושא אמצעים למזעור מטרד רעש, זיהום אוויר, אבק וכיו"ב במהלך פיתוח והבנייה בכפוף לכלל דין- תנאי למתן היתר: אישור המחלקה לאיכות סביבה. עפ"י התכנית הוראה 4.1.2. א.8. לא יותרו קירות אטומים כלפי הבניין לשימור בחלקה 769 ברחוב ארלוזורוב 11. עפ"י תשריט הבקשה להיתר, הבינוי מתאים לנספח הבינוי של התב"ע. לעניין הפרשי גבהים וקירות תומכים- לאישור יועצת פיתוח. עפ"י התכנית הוראה 6.5 בתחומי התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה. בתאריך 13.1.26 התקבל מייל מעורך הבקשה לפיו לאחר בחינה נוספת של הקונסטרוקטור נדרשים עוגנים. צורפה תכנית עוגנים.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל נספח תנועה לבדיקה. התכנית נבדקה ואין הערות לתכנית.
5.2. מח' איכות הסביבה אישור מקדמי של בניה ירוקה לא תקין. לעניין גזי קרקע- טרם אושרו תוצאות הדוח ואם יש צורך במפרט איטום למרתפים
5.3. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 14/08/2024 להיתר בניה של ארלוזורוב 11 א' תנאי לתחילת עבודות: קבלת רישיון כריתה מפקיד יערות עירוני. שתילת 6 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה ובהתאם לאישור פקיד היערות.
5.4. עיצוב אדריכלי נשלחו הערות לעיצוב אדריכלי ע"י רפרנט מטעם מח' אדריכלית העיר.
5.5. פיתוח ונוף נשלחו הערות ע"י יועצת הפיתוח ע"ג תכנית פיתוח.

6. הפקעה:

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

○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכנון תיעשה ברשות הרישוי

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 17/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. פיתוח נופי אינו מאושר-
 - א. נדרש תיקון מהותי לפיתוח שהוצע במגרש, בטיחות במדרון ותכנון שישפר את כל הממשקים עם כל הסביבה,
 - ב. בגבולות עם השכנים החדשים, מצפון וממערב, הקירות שנבנו אצל השכן התייחסו לגובה הקיים כיום במגרש של 11א. בתכנית החדשה של 11א אין הצדקה לשימור הקירות הגבוהים, שגורמים להפרעה ויזואלית אצל השכנים ועל כן נדרש ניסורם ע"י המבקש כולל קבלת הסכמת מגרשים גובלים.
 - ג. הקמת כל הקירות הגובלים עם השכנים – לא ברור כיצד לבנותם מבלי למוטט את האדמה במדרונות מדרום וממזרח. נדרש לתת פירוט הנדסי של שלבי עבודה ופתרונות הנדסיים שיובאו לאישור מח' מבנים מסוכנים.
 - ד. בתכנית שנשלחה חסר מידע.
2. אישור מקדמי של בניה ירוקה לא תקין- בהתאם למהות הבקשה צריך שני כוכבים ודירוג אנרגטי B

3. עיצוב אדריכלי אינו מאושר -
 - א. לא ניתן לאשר 3 מסתורי כביסה ברצף,
 - ב. הפרגולות מתוכננות בניגוד להנחיות המרחביות,
 - ג. חסרות הדמיות תלת ממד לחזיתות הצד,
 - ד. אורך מרפסת לחזית ראשית בין 50%-75% מאורך החזית בהתאם להנחיות מרחביות
 - ה. חומרי גמר קשיחים בין 30% ל 50% ממעטפת הבניין בהתאם להנחיות מרחביות.
4. מרפסות בין שלושה קירות ומקורות צריכות להיחשב כשטח עיקרי (לא כשטח מרפסת עיקרי)
5. חסר חתך המציג את הריסת קיר הדיפון במגרש ארלוזורוב 11 לצורך יצירת מעבר לכלי רכב. כמו כן לא בוצע ידוע בעלי הזכויות ממגרש זה.
6. טרם הוסדרה סוגיית גזי קרקע במגרש.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. פיתוח נופי אינו מאושר -
 - א. נדרש תיקון מהותי לפיתוח שהוצע במגרש, בטיחות במדרון ותכנון שישפר את כל הממשקים עם כל הסביבה,
 - ב. בגבולות עם השכנים החדשים, מצפון וממערב, הקירות שנבנו אצל השכן התייחסו לגובה הקיים כיום במגרש של 11א. בתכנית החדשה של 11א אין הצדקה לשימור הקירות הגבוהים, שגורמים להפרעה ויזואלית אצל השכנים ועל כן נדרש ניסורם ע"י המבקש כולל קבלת הסכמת מגרשים גובלים.
 - ג. הקמת כל הקירות הגובלים עם השכנים – לא ברור כיצד לבנותם מבלי למוטט את האדמה במדרונות מדרום וממזרח. נדרש לתת פירוט הנדסי של שלבי עבודה ופתרונות הנדסיים שיובאו לאישור מח' מבנים מסוכנים.
 - ד. בתכנית שנשלחה חסר מידע.
2. אישור מקדמי של בניה ירוקה לא תקין- בהתאם למהות הבקשה צריך שני כוכבים ודירוג אנרגטי B.
3. עיצוב אדריכלי אינו מאושר -
 - א. לא ניתן לאשר 3 מסתורי כביסה ברצף,
 - ב. הפרגולות מתוכננות בניגוד להנחיות המרחביות,
 - ג. חסרות הדמיות תלת ממד לחזיתות הצד,
 - ד. אורך מרפסת לחזית ראשית בין 50%-75% מאורך החזית בהתאם להנחיות מרחביות
 - ה. חומרי גמר קשיחים בין 30% ל 50% ממעטפת הבניין בהתאם להנחיות מרחביות.
4. מרפסות בין שלושה קירות ומקורות צריכות להיחשב כשטח עיקרי (לא כשטח מרפסת עיקרי).
5. חסר חתך המציג את הריסת קיר הדיפון במגרש ארלוזורוב 11 לצורך יצירת מעבר לכלי רכב. כמו כן לא בוצע ידוע בעלי הזכויות ממגרש זה.
6. טרם הוסדרה סוגיית גזי קרקע במגרש.

סעיף 2:**מבקש:****אלון רוזנטל**

שד האורנים רמת אפעל 35 רמת גן
אריאל רוזנטל
שד האורנים רמת אפעל 35 רמת גן

בעל הנכס:

אלון רוזנטל
שד האורנים רמת אפעל 35 רמת גן
אריאל רוזנטל
שד האורנים רמת אפעל 35 רמת גן

עורך:

יריב שאער
שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000472246

כתובת הבניין: שד' האורנים ר"א 35, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6176 חלקה: 430 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 31/ג/340, מק/ג/21/ב, תממ/103, תממ/119, תממ/147, תממ/א/147, תממ/219, תממ/252, תממ/267, תממ/314, תממ/46, תממ/א/46, תממ/מק/6, מק/ג/340/39

שימוש עיקרי

מגורים שינויים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בניה**זכויות בניה:**

שטח המגרש: 447 מ"ר

מס' תב"ע: תמ"מ/314

אזור תכנוני: אזור מגורים א'

אחוזי בניה מותרים: 50% שטחים עיקריים, 25% לכל קומה עם אפשרות ניווד של 6% מקומה לקומה.

עליית הגג: 30 מ"ר.

שירות- סככה לכלי רכב: 30 ס"מ, חדר משק: 15 מ"ר, מחסן: 6 מ', ממ"ד: 7 מ'.

קווי בניין: קידמי: 5 מ', אחורי 6 מ', צדדי 3 מ', 0 מ' לצורך מחסן, חדר משק, וסככת חניה.

מהות הבקשה:

בזילה קיימת חד משפחתית: הכשרת חריגות בניה בדיעבד. הגדלת הבית + פיתוח + מחסן + חדר משק + סככת חניה + שינויים פנימיים

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 6.3.2025 המבוקש הוא בנכס פרטי
- 1.2 ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. והם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 1.4 לא נדרש פרסום או יידוע.
- 1.5 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 02/12/2025 המבוקש קיים ללא היתר
 - 2.2 הבקשה מתאימה למציאות, המבוקש קיים ללא היתר
 - 2.3 קיים תיק פיקוח- בניה ללא היתר, אירוע נוכחי: העברת דוח עבירה לתביעה
 - 2.4 קיימת אכיפה.
- הוראת הפיקוח היא שיש להכשיר את עברות הבניה- ולזה הבקשה מתייחסת.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
בניין מגורים צמוד קרקע חדש	1971	2093	19710203

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות תממ/314 קיבלה תוקף בתאריך 2.12.2002

4.2. קוי בנין:

מבוקש	בתכנית	
קדמי - דרומי	5	ללא שינוי
אחורי - צפוני	6	ללא שינוי
צדדי - לא יותרו הקלות- מחוץ לקו בנין יותר סככות חניה, מחסן, חדר משק	3	0 – לצורך מחסן, חדר משק וסככת חניה

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 קומות + קומת מרתף + עליית גג	תממ/314	4	1	עליית גג	2	-
סה"כ קומות						
			1	1	2	-

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה: שטח החלקה 447 מ"ר אזור מגורים א'

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	50% שטחים עיקריים 25% לכל קומה עם אפשרות ניווד של 6% מקומה לקומה שטח המגרש: 447	תממ/314	223.5 מ"ר	106.57	10.74	117.31	-
עליית הגג	30 מ"ר ליחיד	תממ/314	30 מ"ר	0	21.45	21.45	-
סה"כ עיקרי							
				106.57	32.19	138.76	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	סככה לשני כלי רכב בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר	תממ/314	30 מ"ר	-	18.45	18.45	-
	חדר משק (בקו 0) עד 15 מ"ר (בגובה פנימי של עד 2.2 מ')	תממ/314	15 מ"ר	-	15	15	-
	מחסן בשטח של עד 6 מ"ר	תממ/314	6 מ"ר	-	6	6	-
	ממ"ד – ע"פ דרישות פיקוד העורף	תממ/314		7	-	7	-
סה"כ שירות							
				7	39.45	46.45	-

5. הערות מרחביות נוספות:

סולם לעליית הגג- עליית הגג משמשת בתור רהיט- מיטה, והעורך מבקש לתכנן סולם ולא מדרגות.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. מח' איכות הסביבה

אין דרישות לבקשה בדיעבד.

מסמך גרמושקה שנערך ע"י יריב שאער מתאריך 03/03/25 – אושר
מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים – pdf שנערך על ידי יריב שאער מתאריך 03/09/25 – אושר
מסמך מפת מדידה שנערך על ידי חוסאם מסארוה מתאריך 25/12/24 – אושר
מסמך סקר – pdf שנערך על ידי איתי חובשי מתאריך 27/01/25 – אושר

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת

8. מכון הבקרה:

8.1. בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19.01.2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 17/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר את הבקשה

ב.היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או התיעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3. קבלת דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בנקאית בסכום של 21,500 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר את הבקשה

ב.היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או התיעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3. קבלת דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות בנקאית בסכום של 21,500 ש"ח לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
-אישור פקיד היערוותשל הרשות המקומית
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 21,500 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)**

סעיף 3:	מספר בקשה: 202500736	תיק בניין: 1333003
	פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 13/01/2026	

מבקש:

♦ **גיל שטפן בסרב**
בית חורון 2 רמת גן

בעל הנכס:

♦ גיל שטפן בסרב
בית חורון 2 רמת גן

עורך:

♦ שלומי אילן יונה
רבין יצחק 22 קרית אונו

אחראי בקשה

♦ אשר מושקוביץ'

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000468859

כתובת הבניין: בית חורון 2, רמת-גן

שטח מגרש: 2586.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 943 יעוד: מגורים מיוחד + חזית מסחרית

תכנית: 340, ג/ג, ר"ג 561, 1021, 1, ג/340, 561, 340

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

שינויים

זכויות בנייה

שטח חלקה: 2543 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: רג/1021

סה"כ שטח בניה: 5480 מ"ר

מהות הבקשה:

בבנין משותף קיים - מבוקש הסדרת מצב קיים חדר יציאה לגג ביח"ד דרום מערבית

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	קיים	מבוקש
	2.00-	מקלט/מ.מ.ד			475.77					
	1.00-	מחסן	421.33							
	0.00	מגורים								
	0.00	מסחרי	849.97							
	0.50	מחסן	428.06							
	1.00	מגורים	346.14							
	1.00	מרפסות פתוחות							34.82	
	1.00	מבואות וחדרי ומדרגות			95.75					
	2.00	מגורים	346.14							
	2.00	מרפסות פתוחות							34.98	
	2.00	מבואות וחדרי ומדרגות			95.75					
	3.00	מגורים	346.14							
	3.00	מרפסות פתוחות							34.82	
	3.00	מבואות וחדרי ומדרגות			95.75					
	4.00	מגורים	346.14							
	4.00	מרפסות פתוחות							34.98	
	4.00	מבואות וחדרי ומדרגות			95.75					

מס' דף: 12

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			
							346.14	מגורים	5.00	
	34.82							מרפסות פתוחות	5.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	5.00	
							346.14	מגורים	6.00	
	34.98							מרפסות פתוחות	6.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	6.00	
							346.14	מגורים	7.00	
	34.82							מרפסות פתוחות	7.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	7.00	
							346.14	מגורים	8.00	
	34.98							מרפסות פתוחות	8.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	8.00	
							346.14	מגורים	9.00	
	34.82							מרפסות פתוחות	9.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	9.00	
							346.14	מגורים	10.00	
	34.98							מרפסות פתוחות	10.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	10.00	
							367.88	מגורים	11.00	
	22.12							מרפסות פתוחות	11.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	11.00	
							388.38	מגורים	12.00	
	12.72							מרפסות פתוחות	12.00	
					95.75			מבואות וחדרי ומדרגות	12.00	
							414.59	מגורים	13.00	
	26.91							מרפסות פתוחות	13.00	
					71.94			מבואות וחדרי ומדרגות	13.00	
							38.93	מגורים	14.00	
67.47								מרפסות פתוחות	14.00	
67.47	410.75				1696.71	38.93	6331.61			
478.22		0.00% : %בניה		1696.71		6370.54		סה"כ:		

מתנגדים:

♦ **שירי גרטל** בית חורון 2 דירה 32 רמת גן תאריך התנגדות: 23/10/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 17/07/2025 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.2. ישנם 83 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.

- 1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 17/11/2025.
- 1.6. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות (מתנגד 1)
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 28/10/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מגורים בן 12 קומות המכיל 48 דירות בשטח כולל של 4343.06 מ"ר מעל קומת עמודים מפולשת. קומה מסחרית בשטח 849.02 מ"ר, גלריה בשטח 339.96 מ"ר, מרתף מסחרי בשטח 424.98 מ"ר ו-2 מרתפי חניה בשטח 3697.40 מ"ר, מקלט בשטח 475.77 מ"ר, מדרגות ליציאה לגג מ-4 דירות בקומה יב' בשטח כולל של 26.45 מ"ר ומרפסות פתוחות בשטח כולל של 860.19 מ"ר. להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות טלוויזיה. מרתפי החנייה והחנייה העליונה מיועדים ל-141 כלי רכב.	14/07/1991	7732	38365
שינויים לתכנית ב' /38365 – להוסיף קומה 13 המכילה יחד עם קומה 12: 3 דירות דופלקס בנות 8 חדרים ושירותים כ"א ודירת דופלקס בת 7 חדרים ושירותים. שטח הקומה ה-13 414.59 מ"ר. להוסיף מרפסות בשטח כולל של 26.90 מ"ר. להוסיף 2 חדרי משאבות ומיכל מים בשטח כולל של 32.16 מ"ר בקומה המפולשת.	13/07/1993	9083	39407
שינויים בקומת הגלריות: הפיכת חלק מהגלריות למחסנים, סה"כ תוספת שטח של 88.06 מ"ר.	01/09/2001	12360	42451

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1021 קיבלה תוקף בתאריך 05/08/1993

4.2. קוי בנין: ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
גג	$101.70 * 0.5 = 50.85$ או 40 מ"ר לפי הקטן	רג/340/ג/21	40	-	38.93	38.93	-
סה"כ עיקרי							
					38.93	38.93	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	ללא שינוי						
סה"כ שירות							

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>- מבוקשת בניה בגג ללא נסיגה של 1.5 מ' כנדרש בהוראות תכנית רג/340/ג/11. בסמכות מה"ע לאשר צמצום הנסיגה, במקרה זה קיימת עדיפות ליצירת תוספת המשתלבת עם מדרגות העלייה לגג הקיימות.</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
6.2. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

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

מגורים: בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	משרדים ומסחר: שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	מבנה ציבור: 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: 18/01/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 17/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

1. נגרם נזק כספי ואישי עד כדי אלימות ואיומים על דיירים בבנין ע"י המבקש ושליטתו בבנין בהיותו ועד הבית כ-30 שנה. לדחות הטענה. הועדה לא דנה בסיכסוכים בין שכנים.

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.
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. נגרם נזק כספי ואישי עד כדי אלימות ואיומים על דיירים בבנין ע"י המבקש ושליטתו בבנין בהיותו ועד הבית כ-30 שנה. לדחות הטענה. הועדה לא דנה בסיכסוכים בין שכנים.

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

מס' דף: 15

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור נת"ע

- אישור משרד הבריאות

02/12/2025

סעיף 4: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 13/01/2026	מספר בקשה: 202500882	תיק בניין: 14180000
---	----------------------	---------------------

מבקש:

- ♦ חגי קרלינסקי
- ♦ יאיר 36 רמת גן
- ♦ יעל קרלינסקי
- ♦ יאיר 36 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ חגי קרלינסקי
- ♦ יאיר 36 רמת גן

עורך:

- ♦ ליאור אלמוג
- ♦ חפץ חיים 10 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

- ♦ רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000515116

כתובת הבניין: יאיר 36, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 194

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

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים גדר

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 504 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 504 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'1

תכנית קובעת יעוד: רג/340

סה"כ 32% אחוזי בנייה לקומה .

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

שטח שירות מתחת לקרקע: לפיקומטור קו היקף הבית.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 2.

מהות הבקשה:

לבית קיים בן 2 קומות מבוקש שינוי גדר קידמית.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	מרתף+מקלט				8.12				
	0.00	מגורים		96.38						1
	1.00	מגורים		149.96						
				246.34		8.12				1
		סה"כ:		246.34		8.12				%בניה: 0.00%

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 20/06/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
 - 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
 - 1.4. ידוע ב'36 - קיים בעל זכות אחד בחלקה.
 - 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
 - 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 10/12/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקמת בניין המכיל דירה בת 2 חדרים פינת אוכל הול ונוחיות בשטח של 55.45 מ"ר.	19/12/1955	3918	1955098
להוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע : 1 חדר בשטח של 14.29 מ"ר, כניסה בשטח של 3.72 מ"ר ושינויים פנימיים.	03/04/1962	6424	1962088
לגבי תכנית מס' 35742/א' שינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת קרקע והפיכתה לקוטג' ע"י תוספת קומה א' המכילה חדרים ונוחיות בשטח כולל של 147.07 מ"ר, מקלט בשטח של 8.12 מ"ר, מרפסת בשטח 14.05 מ"ר, מדרגות בשטח 27.76 מ"ר וסככה לרכב בשטח של 16.50 מ"ר.	29/04/1985	5716	1985049

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	6.00	6.00	קדמי צפוני לרחוב יאיר
-	3.00	3.00	צדדי מערבי
-	3.00	3.00	צדדי מזרחי
-	5.00	5.00	אחורי

4.3. קומות :

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

4.4. צפיפות :

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש 504 מ"ר 2 יח"ד גודל למגרש מינימלי	רג/ג 340	2	1	0	1	-
סה"כ צפיפות						-
			1	0	1	-

4.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	קיים בהיתר 32% לקומה $161.28 = 0.32 * 504$ מ"ר	רג/ג 340	161.28	96.38	0	96.38	-
קומה א'	קיים בהיתר 32% לקומה $161.28 = 0.32 * 504$ מ"ר	רג/ג 340	161.28	149.96	0	149.96	-

	246.34	0	246.34	סה"כ עיקרי			
קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קיים בהיתר – ללא חישוב שטח	רג/340/ג/3		8.12	0	8.12	-
קרקע	חנייה – קיים בהיתר			16.50	0	16.50	-
				24.62	0	24.62	
סה"כ שירות							

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחנייה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 24.12.2025

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

7. מכון הבקרה:

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

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 01/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

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 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 - 5,000 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או 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 - 5,000 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ת. השלמה

28/12/2025

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור אגף תנועה לחניה
- טל': 03-6757026
- 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)

מספר בקשה: 202400834 תיק בניין: 2218000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 13/01/2026

סעיף 5:**מבקש:****שיר גאון**

הצלע 49 רמת גן מיקוד: 7179058

בעל הנכס:**שיר גאון**

הצלע 49 רמת גן מיקוד: 7179058

עורך:**אמיר מרקו שוורץ**

שלם 3 רמת גן

אחראי בקשה**רועי קליין**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000495565

כתובת הבניין: הצלע 12, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6204 חלקה: 557

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

מגורים חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 542 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 542 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת יעוד: רג/340

תכנית קובעת זכויות: רג/204

שטח רצפות לקומה: 210 מ"ר

סה"כ שטח כולל רצפות: 1,470 מ"ר.

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

שטח מגרש מינימלי: 470 מ"ר.

מספר קומות מותר: 7 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 21.

מהות הבקשה:

בבניין קיים בן 7 קומות על עמודים ו - 21 יח"ד קיימות, מוצעת השלמת שטח דירת הגג

עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד מס' 21.

מתנגדים:

♦ אפרת שרגא הצלע 12 דירה 4 רמת גן תאריך התנגדות: 18/07/2025

♦ דורון ליאת הצלע 12 רמת גן תאריך התנגדות: 27/07/2025

♦ יוסי דהן הצלע 12 רמת גן תאריך התנגדות: 27/07/2025

♦ מוריה ויעקב הצלע 12 רמת גן תאריך התנגדות: 18/07/2025

♦ רמי פרודין הצלע 12 רמת גן תאריך התנגדות: 27/07/2025

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 23/06/2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.

1.2. ישנם 21 תתי חלקות. מתוכם תת חלקה 21 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.

1.4. בוצע בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 03/11/2025.

1.5. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 07/04/2025 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

שכונה: נחלת גנים

- 2.3. קיים תיק פיקוח פעיל.
 הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.
 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין בן 7 קומות על גבי עמודים המכיל: 14 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א. 7 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א. בשטח כללי של 1,470.43 מ"ר. מקלט בשטח של 77.06 מ"ר. להתקין תורן מרכזי בעד אנטנות לטלוויזיה.	15/12/1972	932	28077
שינויים לתכנית מס' 28077/א' ותוספת שטח של 67.25 מ"ר.	14/03/1975	1859	29603
להוסיף 2 מקומות חנייה, כתוספת ל- 9 מקומות חנייה שהיו עד כה המיועדים לדיירי הבית בלבד.	25/11/1976	2428	30977

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/ג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
 4.2. תכנית מעניקה זכויות רג/ג/204 קיבלה תוקף בתאריך 10/08/1973
 4.3. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	3.00	3.00	קדמי צפוני לרחוב הצלע
-	3.00	3.00	צדדי מזרחי
-	3.00	3.00	צדדי מערבי
-	3.00	3.00	אחורי דרומי

4.4. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
-	7	0	7	7	רג/204	קומות 1-7
-	1	0	1	1	רג/21/340	חדר על הגג
-	8	0	8	סה"כ קומות		

4.5. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	21	0	21	21	רג/204	שטח מגרש 542 מ"ר 21 יח"ד
-	21	0	21	סה"כ צפיפות		

4.6. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	664.35	0	664.35	630	רג/204	210 מ"ר שטח רצפות למגורים בקומה קיים בהיתר $3 * 221.45 = 664.35$ מ"ר	קומות 1-3
-	625.35	0	625.35	630	רג/204	210 מ"ר שטח רצפות למגורים בקומה קיים בהיתר $3 * 208.45 = 625.35$ מ"ר	קומות 4-6
-	211.21	0	211.21	210	רג/204	קיים בהיתר 211.21 מ"ר	קומה 7

6.3. פקיד היערות	- התקבלת טופס התחייבות על שמירת עצים במגרש בתאריך 23/09/2024
6.4. רשות העתיקות	- בקשה לתוספת חדר על הגג – אין נגיעה בקרקע.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

8. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 25/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות

1. זכויות הבניה הנוספות על הגג, שמעבר לחדר העליה לגג שאושר במסגרת היתר בניה מס' 1859, אינן משויכות באופן בלעדי לתת חלקה 21 (ע"פ מסמכי הבית המשותף). מדובר בתוספת בניה של 17.54 מ"ר (ע"פ תכנית הבקשה להיתר) השייכים לכל היחידות בחלקה בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. מומלץ להתנגד לתכנית לפחות עד להסדרת הנושא הקנייני בין בעלי יחידה מס' 21 ליתר בעלי היחידות בבניין.

2. חלקים נרחבים מהבנייה בוצעו עד כה ללא היתר כדן וללא ידיעת או הסכמת הדיירים.

לדחות הטענה. תכנית הגגות קובעת שחדר יציאה לגג משויך בלעדית לדירה אשר ממנה עולים אליו, ולכן זכויות הבנייה לבנייה בגג לא נחשבות כמשותפות. בכל מקרה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

3. תכנית הבקשה להיתר אינה מסדירה את נושא מטבח החוץ הבנוי על שטח הגג המשותף. מומלץ לציין את מטבח החוץ בתכנית, לסמנו להריסה ולסמן בניה של מעקה כפי שמופיע בתכנית הבניה המקורית ובתשריט הבית המשותף.

לדחות הטענה. לא מוצגת בבקשה תכנית מטבח חוץ ובהתאם לדוח פיקוח לא נתנה הערה כי קיימת חריגת בנייה.

4. הדירה מיועדת לפינוי בינוי.

לדחות הטענה. לא קיימת יוזמה, בקשה לתכנית או תכנון בחלקה נשוא הבקשה.

5. יגרמו נזקים כבדים לדיירים הגובלים בדירת המבקש.

לדחות הטענה. אין סיבה לטעון מראש לנזקים עתידיים, בכל מקרה תנאי להיתר הוא עמידה בהוראות תכן הבנייה לרבות הגשת נספח יציבות, והאחראים לביצוע העבודות באופן שאינו יגרום לנזקים הינם המבקש, מתכנן שלד הבניין והאחראי לביצוע.

ב. לסרב לבקשה

1. תכנית אינה תואמת היתר – שטחי מרפסות חושבו כשטחים עיקריים בקומות ובקומה השביעית נשוא הבקשה ממנה נגזרות זכויות לבניית חדר על הגג.

2. קיימת חריגת בנייה של 2.20 מ"ר לחדר על הגג בהתאם לתכנית רג/340/ג/21

3. מרפסת גג לא סומנה כמוצעת.

4. לא התקבלה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה בהתאם להערות שנשלחו.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהתנגדויות

1. זכויות הבניה הנוספות על הגג, שמעבר לחדר העליה לגג שאושר במסגרת היתר בניה מס' 1859, אינן משויכות באופן בלעדי לתת חלקה 21 (ע"פ מסמכי הבית המשותף). מדובר בתוספת בניה של 17.54 מ"ר (ע"פ תכנית הבקשה להיתר) השייכים לכל היחידות בחלקה בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. מומלץ להתנגד לתכנית לפחות עד להסדרת הנושא הקנייני בין בעלי יחידה מס' 21 ליתר בעלי היחידות בבניין.

2. חלקים נרחבים מהבנייה בוצעו עד כה ללא היתר כדן וללא ידיעת או הסכמת הדיירים.

- לדחות הטענה. תכנית הגגות קובעת שחדר יציאה לגג משויך בלעדית לדירה אשר ממנה עולים אליו, ולכן זכויות הבנייה לבנייה בגג לא נחשבות כמשותפות. בכל מקרה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

3. תכנית הבקשה להיתר אינה מסדירה את נושא מטבח החוץ הבנוי על שטח הגג המשותף. מומלץ לציין את מטבח החוץ בתכנית, לסמנו להריסה ולסמן בניה של מעקה כפי שמופיע בתכנית הבניה המקורית ובתשריט הבית המשותף.

- לדחות הטענה. לא מוצגת בבקשה תכנית מטבח חוץ ובהתאם לדוח פיקוח לא נתנה הערה כי קיימת חריגת בנייה.

4. הדירה מיועדת לפינוי בינוי.

- לדחות הטענה. לא קיימת יוזמה, בקשה לתכנית או תכנון בחלקה נשוא הבקשה.

5. יגרמו נזקים כבדים לדיירים הגובלים בדירת המבקש.

- לדחות הטענה. אין סיבה לטעון מראש לנזקים עתידיים, בכל מקרה תנאי להיתר הוא עמידה בהוראות תכן הבנייה לרבות הגשת נספח יציבות, והאחראים לביצוע העבודות באופן שאינו יגרום לנזקים הינם המבקש, מתכנן שלד הבניין והאחראי לביצוע.

ב. הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. תכנית אינה תואמת היתר – שטחי מרפסות חושבו כשטחים עיקריים בקומות

ובקומה השביעית נשוא הבקשה ממנה נגזרות זכויות לבניית חדר על הגג.

2. קיימת חריגת בנייה של 2.20 מ"ר לחדר על הגג בהתאם לתכנית רג/340/ג/21

3. מרפסת גג לא סומנה כמוצעת.

4. לא התקבלה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה בהתאם להערות שנשלחו.

מס' דף: 26

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			
	138.78	1			63.86	57.00	246.98			
138.78		0.00% : %בניה		63.86		303.98		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:
תוספת דירת מגורים בקומת מרתף ע"י פיצול בבית מגורים.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 17/02/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 08/06/2025.
- 1.6. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 11/05/2025 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. קיים תיק פיקוח:
- תיק פיקוח מס' 20250276 מתאריך 02/07/2025
- 2.4. קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל 1 דירת קוטג' בת 6 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 161.63 מ"ר, מקלט בשטח של 11.55 מ"ר, מחסן בשטח של 13.86 מ"ר, להתקין תורן לאנטנות טלוויזיה, 2 מקומות חניה מיועדים לדיירי הבית בלבד.	22/04/1975	1677	1975020
הקמת בית חצי מדו-משפחתי מזרחי על קרקע לא מובנת הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א' פיתוח שטח וחניות.	09/04/2024	2024101	202200523
הריסת בית קיים והקמת בית חצי מדו-משפחתי מערבי הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א' פיתוח שטח וחניות.	18/04/2024	2024116	202200529

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/186 קיבלה תוקף בתאריך 31/07/1975
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	2	-	2	2	רג/186	אזור מגורים א'
-	1	1	-	2	חוק התכנון והבניה	פיצול דירה
-	3	1	2	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	57.00	57.00	-	60	חוק התכנון והבניה	פיצול דירה	מרתף

קרקע	ללא שינוי							
א	ללא שינוי							
ב	ללא שינוי							
	סה"כ עיקרי	-	57.00	57.00	-			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קונטור המבנה	3/ג/340	123.98	120.86	-57.00	63.86	-
	סה"כ שירות			120.86	-57.00	63.86	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל אישור אגף תנועה
5.2. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

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

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025020 מ: 23/11/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. במקרקעין אין הסכם שיתוף ולא בוצעה פרצלציה לשטח כך שהבקשה נעדרת תימוכין קניינים, על כן נכון יהיה לעכב את הבקשה ולדרוש הסדרת הסוגייה הקניינית טרם הדיון בבקשה.
- לדחות הטענה. ניתן לאשר מבחינה תכנונית.
2. הבקשה אינה תואמת את אופי הסביבה, נוגדת את מדיניות הועדה המקומית ואישורה יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה, לרבות בהיבט התנועה והחניה.
- לדחות הטענה. מדובר בפיצול דירה ללא תוספת לשטח הקיים כך שאופי הסביבה לא ישתנה. התקבל אישור אגף תנועה לבקשה. תוספת של מטבח וחדר רחצה לא יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה ובכל מקרה יש לקבל את אישור תאגיד המים כחלק מבקרת התכנן.
3. קבלת הבקשה תביא לפגיעה במימוש זכויות הבניה העתידיות של השכן.
- לדחות הטענה. הבקשה הנ"ל לא גורעת מזכויות הבניה של הבית השכן.
4. בהיעדר הגשה משותפת או לכל הפחות הסכמה משותפת של שני בעלי היתר אין מדובר בשינוי היתר אלא בניסיון ליצירת היתר חדש שאינו יכול להישען על היתר הקודם ואינו תקף מינהלית או תכנונית.
- לדחות הטענה. מדובר בבקשה להיתר חדש לפיצול דירה המתבסס על היתר הקיים כמו בכל בקשה להיתר במבנה קיים/מאושר.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. תוספת דירת מגורים בקומת מרתף ע"י פיצול בבית מגורים.
- לאשר ההקלה לשיפור תכנון. תירשם הערת אזהרה ע"פ סעיף 27 לתקנות המקרקעין כי שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב.

ג. הוחלט לאשר הבקשה

ד. 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. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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.

פרטי ההצבעה:

אושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

הערות לדיון הנוכחי:

פניית המבקש:

הנני פונה בבקשה לפטור מהפקדת ערבות, למעשה מדובר בשינויי פנים ללא נגיעה במעטפת החיצונית של המבנה או השפעה כלשהי על המרחב הציבורי שמחוץ לבית.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 07/07/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

לאשר ביטול ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70(ג) מהטעמים שהובאו בפניית המבקש.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לסרב לבקשה לביטול ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70(ג) הנימוקים שהוצגו אינם מעלים טעם מיוחד או נסיבות חריגות המצדיקות מתן פטור מדרישת הערבות, אשר נקבעה כתנאי להיתר לצורך הבטחת קיום תנאיו. דרישת הערבות נותרת בעינה.

גליון דרישות

- **אישור פיקוד העורף**
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- **נספח יציבות**
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 17,100 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- אישור משרד הבריאות
- אישור אגף תנועה
- אישור אגף שפ"ע
- רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 כי שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב

07/11/2025

מבקש:

איילת נקש

קארו יוסף 2 רמת גן

בעל הנכס:

אביבה עוזר

קארו יוסף 2 רמת גן

אביעד ברמן

קארו יוסף 2 רמת גן

אורן מאנה

קארו יוסף 2 רמת גן

איילת נקש

קארו יוסף 2 רמת גן

אילנית ברמן

קארו יוסף 2 רמת גן

אריאל זבנר

קארו יוסף 2 רמת גן

גיא נקש

קארו יוסף 2 רמת גן

חווה אלפרין

קארו יוסף 2 רמת גן

חנה מאנה

קארו יוסף 2 רמת גן

יעקב טולדו

קארו יוסף 2 רמת גן

מיכל קרקו

קארו יוסף 2 רמת גן

נורית פולני

קארו יוסף 2 רמת גן

רויטל טולדו

קארו יוסף 2 רמת גן

שלמה קרקו

קארו יוסף 2 רמת גן

תמיר פוגל

קארו יוסף 2 רמת גן

עורך:

אסף שאול

מרמורק 14 תל אביב - יפו מיקוד: 64254

אחראי בקשה

סטלה גדסין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483343

כתובת הבניין: הרבי מרז'ין 6, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6186 חלקה: 26 יעוד: אזור מגורים ג'

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

תיאור בקשה

שינויים לבנין חדש

שימוש עיקרי

מגורים

ז כ ו י ת ב נ י ה

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 425 מ"ר נטו
 קיים שטח הפרשה לצורכי ציבור: 98 מ"ר.
 אחוזי בניה מותרים: 120%.
 רוחב זכות דרך: דרך הרב מרוז'ין 14 מ'.
 מס' קומות מותר: 3 ק' מעל ק' עמודים.
 מס' יח"ד מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.
 קו בניין קדמי (צפון) 3.0 מ', קו בניין קדמי (מזרח) 4.0 מ',
 קווי בניין צדדיים (דרום ומערב) 3.0 מ'

מהות הבקשה:

שינויים במהלך בניה להיתר מס' 2015022 מיום 12.02.2015
 מרתף-העברת מאגר המים מקומת הגג למרתף.
 קומת הקרקע - הקטנת שני מחסנים, תוספת שני מחסנים בתוך המשך קירות
 ממ"ד, שינוי מיקום גמל מים ושינוי מיקום שוחות ביוב.
 קומה טיפוסיות-שינויים פנימיים בדירות.
 חזיתות- שינוי גווני חומרי גמר.

** אושר בהיתר מס' 2015022 מיום 12.02.2015:
 לחזק בניין קיים בן 6 יח"ד, 3 קומות על עמודים ו-3 חניות בהיתר ולהוסיף 2 קומות עם 2
 יח"ד בכל קומה, וחדרי יציאה לגג בקומת הגג החלקית.
 6 מחסנים בקומת העמודים המפולשת, הוספת 4 מקומות חניה. סה"כ בבניין 10 יח"ד, 5
 קומות מעל קומת קרקע+קומת גג חלקית ו-7 חניות מתוכן 3 במתקן חניה אוטומטי.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2015022 מיום 12.02.2015
 2. להלן מהות השינויים:

- א. מרתף-העברת מאגר המים מקומת הגג למרתף.
- ב. קומת הקרקע - הקטנת שני מחסנים, תוספת שני מחסנים בתוך המשך קירות
- ג. ממ"ד, שינוי מיקום גמל מים ושינוי מיקום שוחות ביוב.
- ד. קומה טיפוסיות-שינויים פנימיים בדירות.
- ה. חזיתות- שינוי גווני חומרי גמר
- ו. קיימות חריגות בניה ע"פ דו"ח פיקוח שלא ניתן לאשרם לא סומנו חריגות להריסה.

3. התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 22.10.2025:

- א. התוכנית לא מתאימה למציאות, המבוקש קיים/ קיים חלקית ללא היתר.
- ב. המלצת מהנדסת העיר (פיקוח על הבניה) ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.
- ג. פרטי הביקורת: בנוי בפועל ולא תואם לתוכנית הבקשה:

תוכנית קומת חדרי יציאה לגג (דופלקסים דירות 9,10):

- א. גגות ממדים סופחו לשטח המרפסת ובכך שטח המרפסת גדל (מסומן באדום).
- ב. דירה מס' 10: נבנתה פרגולה בשטח המרפסת המערבית בשטח כולל של כ- 26 מ"ר ועד לקצה גבול מעקה המרפסת (מסומן בכחול).
- ג. נבנו סככות מעל מרפסות מזרחיות (מסומן בירוק).



4. לא התקבלה תכנית מתוקנת בזמן .
5. לא סומנו כל חריגות הבניה להריסה.
6. לא סומנו כל השינויים בחזיתות ולא התקבל אישור עיצוב אדריכלי לשינויים בגווני הטיח.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לסרב לבקשה.

1. לא התקבלה תכנית מתוקנת בהתאם להערות שניתנו
2. לא סומנו כל חריגות הבניה בהתאם לדו"ח הפיקוח.
3. לא יאושרו הצמדת גגות ממ"דים לדירות הגג - בנויבכו בניין 0, מעבר לקוי בניין תב"עים לא תואם להיתר שניתן.
4. דירה 10 -בניית פרגולה בשטח של כ-26 מ"ר, בניה ללא נסיגות נוגד הנחיות מרחביות
5. לא ניתן לאשר חריגות בניה ללא סימונן ע"ג התשריט .
6. לא סומנו כל השינויים בחזיתות .
7. המלצת מהנדסת העיר (פיקוח על הבנייה) הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לסרב לבקשה.

1. לא התקבלה תכנית מתוקנת בהתאם להערות שניתנו
2. לא סומנו כל חריגות הבניה בהתאם לדו"ח הפיקוח.
3. לא יאושרו הצמדת גגות ממ"דים לדירות הגג - בנויבכו בניין 0, מעבר לקוי בניין תב"עים לא תואם להיתר שניתן.
4. דירה 10 -בניית פרגולה בשטח של כ-26 מ"ר, בניה ללא נסיגות נוגד הנחיות מרחביות
5. לא ניתן לאשר חריגות בניה ללא סימונן ע"ג התשריט .
6. לא סומנו כל השינויים בחזיתות .
7. המלצת מהנדסת העיר (פיקוח על הבנייה) הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

1. מספר בקשה: 202401064
 כתובת: מבוא הפודים 3
 גוש: 6204 חלקה: 355

שכונה: נחלת גנים

מהות הבקשה: בקשה לרשם המקרקעין לרשום הערה לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין

פרטים:

1. ביום 19.11.2024 הוגש לבדיקת מח' הרישוי תשריט בית המשותף ובבדיקה כנגד ההיתר הקיים נמצאו אי התאמות וחריגות בנייה הכוללות:

מס' חלקת משנה	תיאור הסטייה מהיתר
דירה 2	קומה א'-הגדלת מחסן על חשבון מערכות טכניות של הלובי הקומתי בשטח של 1.3 מ"ר סומן כ-A
דירה 5	קומה ב'-הגדלת מחסן על חשבון מערכות טכניות של הלובי הקומתי בשטח של 2.4 מ"ר סומן כ-B
דירה 9	קומה ג'- הגדלת מרפסת בשטח של 0.9 מ"ר. סומן כ-C
דירה 9	קומה ד'- הגדלת חלל מדרגות פנימי על חשבון מרפסת בשטח של 0.5 מ"ר. סומן כ-D

2. יש לאמץ חלופה של רישום בית משותף בכפוף להערה לפי תקנה 29 בגין אי התאמה בניין להיתר לכל דירות בבית המשותף שאותרו חריגות בניה.

3. על הועדה המקומית לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה על אי התאמה על פי סעיף 29(א) לתקנות המקרקעין:

הערה על אי התאמה

29. (א) על פי בקשת מוסד תכנון, ירשום רשם הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון.

המלצה:

לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2006267 מתאריך 05.10.2006 בחלקות המשנה כמפורט לעיל

החלטה:

לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2006267 מתאריך 05.10.2006 בחלקות המשנה כמפורט לעיל

מהות הבקשה: בקשה לרשם המקרקעין לרשום הערה לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין**פרטים:**

1. ביום 11/05/2023 הוגש לבדיקת מח' הרישוי תשריט בית המשותף ובבדיקה כנגד ההיתר הקיים נמצאו אי התאמות

וחרیגות בנייה הכוללות:

מס' חלקת משנה	תיאור הסטיה מהיתר
דירה 6	קומה א'- צרוף מסתור כביסה לשטח המרפסת – בחזית מזרחית
דירה 9	קומה ב'- הוספת מרפסת גג בשטח של 3.10 מ"ר - בחזית צפון מערבית
דירה 10	קומה ג'- סגירת מרפסת בשטח של 6.70 מ"ר - בחזית מזרחית.
דירה 10	קומה ג'- שימוש בגג מבנה קומה ב' כמרפסת בשטח של כ-89 מ"ר - חזית דרום מערבית והצמדה בתשריט למבקש.

1. יש לאמץ חלופה של רישום בית משותף בכפוף להערה לפי תקנה 29 בגין אי התאמה בניין להיתר לכל דירות בבית המשותף שאותרו חריגות בניה.

2. על הועדה המקומית לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה על אי התאמה על פי סעיף 29(א) לתקנות המקרקעין:

הערה על אי התאמה

29. (א) על פי בקשת מוסד תכנון, ירשום רשם הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון.

המלצה:

לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2013204 מתאריך 10.07.2013 בחלקות המשנה כמפורט לעיל

החלטה:

לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2013204 מתאריך 10.07.2013 בחלקות המשנה כמפורט לעיל