

מס' דף: 1

תאריך: 10/02/2026
כ"ג שבט תשפ"ו

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 2026003 ביום שלישי תאריך 10/02/26 כ"ג שבט, תשפ"ו בשעה 12:00

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: 2026003 בתאריך: 10/02/26 תאריך: 10/02/2026

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	שד' בן צבי 43, רמת-גן	לי גאון		266	6180	10000403882	202400687	1
9	הפארק הלאומי, רמת-גן	עיריית רמת גן-מייצג דנה דוידוב		27	6175	100005365151	202600109	2
13	שרת משה 22, רמת-גן	רחל שלום		303	6125	10000480310	202500399	3
18	אלוף דוד 172, רמת-גן	אלעד דדון		619	6143	10000538266	202501191	4
21	מצדה 6, רמת-גן	אבי פסט		235	6144	10000536884	202501187	5
25	שד' הקונגרס 15, רמת-גן	יחיאל ימיני		7	6182	10000487483	202500473	6
29	הלפיד 6, רמת-גן	אשרת רובינזון		344	6204	10000474312	202500439	7
34	חבר 3, רמת-גן	אבירמה גולן		222	6157	10000524737	202500996	8
40	פברייגט 9, רמת-גן	משה אדרי		260	6157	10000283112	202300710	9
45	דרך בן גוריון 105, רמת-גן	גיל לויים		650	6159	10000477731	202500801	10
48	רמת גן כללי, רמת-גן	ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ	104	45	6232	10000529804	202501081	11
53	אסף 1 א, רמת-גן	גאיא אסף 1 בע"מ		47	6206		2014649	12

סעיף 1: מספר בקשה: 202400687 תיק בניין: 12587000 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026
--

מבקש:

• לי גאון

שד בן צבי 49 רמת גן מיקוד: 5224754

בעל הנכס:

• לי גאון

שד בן צבי 49 רמת גן מיקוד: 5224754

עורך:

• וורמן איילה

רוזן 22 רמת גן מיקוד: 5222468

אחראי בקשה

• אשר מושקוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000403882

כתובת הבניין: שד' בן צבי 43, רמת-גן

שטח מגרש: 1001.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6180 חלקה: 266

תכנית: ר"ג 790

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

מהות הדיון:

דיון חוזר בעקבות שגיאה שנעשתה באופן חישוב שטחי הבניה

שטח חלקה: 1001 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

אחוז בניה: 22% לקומה.

שטח מגרש מינימלי: 1000 מ"ר.

מהות הבקשה:

בבית דו משפחתי קיים מבקשים תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א', והוספת עלית

גג, הוספת שער גינה ופרגולות

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			
					6.66	94.18	מגורים	0.00	
						7.00	מקלט/מ.מ.ד.	0.00	
						6.50	מחסן	0.00	
					-4.39	4.39	מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
						5.77	בליטות	0.00	
19.14							פרגולה- מחושבת	0.00	
						34.74	מגורים	1.00	
						29.91	מגורים	2.00	
19.14					-4.39	23.66	71.31	149.62	
19.14					19.27	220.93	סה"כ:		

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 25/02/2025 המבוקש הוא בית משותף.

1.2. ע"פ נסח טאבו למבקשת 1/2 מהרכוש המשותף (לא צורף נסח טאבו מרוכז).

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.

- 1.4. התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. לא בוצע יידוע.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 04/11/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להרוס סככות ומבנה בחצר ולהגדיל חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 50.16 מ"ר בקוטג' קיים בקיר משותף, להוסיף ממ"ד בשטח 7.0 מ"ר ושינויים פנימיים. להוסיף מחסן בשטח 6.0 מ"ר ומשטח חניה בחצר.	28/03/2005	2005077	2004052
שינויים להיתר מס' 2005077 שניתן בתאריך 29.3.2005: להוסיף שטח של 0.50 מ"ר למחסן בחצר, ושטח של 5.77 מ"ר לדירה עקב שינויים בחזית קדמית, פיתוח שטח ושינוי מיקום משטח חנייה בחצר ל-2 חניות.	16/03/2008	2008089	2006490

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/790 קיבלה תוקף בתאריך 08/01/1987
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	8	8	קדמי דרומי לרחוב בן צבי
לא	5	5	קדמי צפוני לדרך אלוף שדה
לא	3 - קרקע 3 - ק.א'	3 - קרקע 4 - ק.א'	צדדי מזרחי ומערבי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
אזור מגורים א'	רג/790	2	2	-	2	-
ניצול חלל גג רעפים	רג/340/ג/21	1	-	1	1	-
סה"כ קומות 2						
			2	1	3	-

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$175.17 = (1001 * 0.35) / 2$ לשתי קומות	רג/790	175.17 לשתי קומות	94.18	6.66	100.84	-
א	$175.17 = (1001 * 0.35) / 2$ לשתי קומות $175.17 - 100.84 = 74.33$	רג/790	74.33	55.44	28.39	83.83	9.50
גג	חלל גג רעפים	רג/340/ג/21	29.91	-	29.91	29.91	-

9.50	214.58	64.96	149.62	סה"כ עיקרי			
חרגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	7.00	-	7.00	9 מ"ר + עובי קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד	קרקע
-	7.00	-	7.00	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
5.2. פיקוד העורף התקבל פטור פיקוד העורף
5.3. 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 התכן תיעשה ברשות הרישוי

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

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 2025025 מ: 31/12/25 הוחלט:
הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:

- קיימת חריגה בשטחים המותרים לבניה.
- מוצעת מרפסת מקורה בקומה א' בחריגה מקווי הבניין המצויינים בתכנית רג/ 790 (המרפסת מתוכננת במרחק 3 מ' מגבול המגרש במקום 4 מ' ולא פורסמה הקלה).
- ההערות הנ"ל הועברו לעורכת הבקשה ולא התקבלה תכנית מתוקנת בזמן הבקרה המרחבית.

הערות לדין הנוכחי:

לאחר החלטת רשות הרישוי לעיל התברר שנעשתה טעות באופן חישוב שטחי הבניה ושבידי המגיש הסכמת המגרש השכן לבינוי המוצע בקומה א' בקו בניין 3 מ'.

שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$(1001 * 0.22) / 2 = 110.11$	רג/340ג	110.11	94.18	6.66	100.84	-
א	$(1001 * 0.22) / 2 = 110.11$	רג/340ג	110.11	55.44	34.74	90.18	-
גג	חלל גג רעפים	רג/340ג/21	29.91	-	29.91	29.91	-
				סה"כ עיקרי	71.31	220.93	-

קווי בניין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי דרומי לרחוב בן צבי
לא	8	8	קדמי צפוני לדרך אלוף שדה
לא	5	5	צדדי מזרחי
לא	3	3	

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

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

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

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

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

ת. השלמה

27/11/2025

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

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 שפ"ע

- אישור נת"ע

27/11/2025

סעיף 2: מספר בקשה: 202600109 תיק בניין: 6175027 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

מבקש:

• עיריית רמת גן - מייצג דנה דוידוב

הפארק הלאומי רמת-גן

בעל הנכס:

• רמ"י-מייצג דנה דוידוב

הפארק הלאומי רמת-גן

עורך:

• רועי יצחקי

סוטיין 19 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

• רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005365151

כתובת הבניין: הפארק הלאומי, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6175 חלקה: 27 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 340/ג/18/א, מק/340/ג/17, 340/ג/7, 340/ג/31, 340/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

זכויות בניה

שטח רשום של חלקת המקור: 193,583

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 193,583 מ"ר.

יעוד ראשי: שטח ציבורי פתוח

תכנית קובעת יעוד: רג/340

מהות הבקשה:

תוספת מיגון במסעדת ג'וי גארדן בפארק רמת גן.

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
	0.00	מגורים	217.09							
	0.00	שטח שרות			8.96					
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			22.95	10.22				
	0.00	מחסן			19.86					
			217.09		51.77	10.22				
סה"כ:			217.09		61.99		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 13/11/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה רמ"י. מתוכם עיריית רמת גן הם המבקשים.
- 1.3. התקבלה חתימת מחלקת הנכסים על הבקשה.
- 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.5. בעל זכות יחיד בחלקה.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
201800443	2019007	08/01/2019	להגדיל מבנה בית קפה, כולל שינויים פנימיים ושינויי פתחים, תוספת מרחב מוגן ומחסן.

3. זכויות הבניה

- 3.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
- 3.2. קווי בנין: לא רלוונטי
- 3.3. קומות:
- לפי תשריט בינוי והסכמת ועדה מחוזית.
- 3.4. צפיפות: לא רלוונטי
- 3.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ע"פ רג/340 בניה בשצ"פ היא בהסכמת ועדה מחוזית.	רג/340		217.09	0	217.09	-
-				217.09	0	217.09	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	מרחב מוגן מוסדי ע"פ רג/340 בניה בשצ"פ היא בהסכמת ועדה מחוזית. קיים בהיתר: 22.95 מ"ר	רג/340		22.95	32.75	55.70	-
	הריסה: 22.95 מ"ר				(22.95)	(22.95)	-
קרקע	מחסן	רג/340		19.86	0	19.96	-
קרקע	אחר – חדרי שירותים	רג/340		8.96	0	8.96	-
				51.77	9.80	61.67	

4. הערות מרחביות נוספות:

1. ע"פ תכנית רג/340 שטחים מוצעים בחלקות ביעוד שצ"פ יהיו מאושרים בכפוף להסכמת ועדה מחוזית.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. וועדת שימור</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבקשה בתחום אתר לשימור נופי הפארק הלאומי, בהתאם לתכנית לשימור אתרים ברמת גן רג/340/90, תכנית מס' 056-0290858 - נדרש תיאום עם אדריכלית הנוף באגף ההנדסה למיקום הממ"מ ולתכנית הפיתוח. - מבנה בית הקפה אינו לשימור. ניתן לקדם הקמת מרחב מוגן ללא צורך בהבטחת שימור וללא תיק תיעוד. - נדרשת חוות דעת יחידת השימור לוועדה המקומית. - נדרש אישור אגף התכנון לעיצוב האדריכלי.
<p>5.2. מח' איכות הסביבה</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקרה מרחבית: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין. - תחילת עבודות: יוגש הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. - תעודת גמר: פסולת בניין: תוצגנה אסמכתאות בדבר סילוק פסולת הבניין בהתאם למאושר במעמד היתר הבנייה.
<p>5.3. פקיד היערות</p> <ul style="list-style-type: none"> - התקבל אישור פקיד היערות מיום 20/01/2026. - אישור תחילת עבודות, קבלת רישיון כריתה. - עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים. - תוגש התחייבות חשבית על סך 141,000 ש"ח. - תבוצע נטיעה של 3 עצים בגודל 9.

5.4. פיתוח ונוף - נדרש תיאום עם אדריכלית הנוף באגף ההנדסה למיקום הממ"מ ולתכנית הפיתוח.
5.5. מח' התכנון - נדרש אישור אגף התכנון לעיצוב האדריכלי.
5.6. רשות הטבע והגנים - נדרש אישור רשות הטבע והגנים.
5.7. רשות העתיקות - נדרשת התייחסות רשות העתיקות.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

7. מכון הבקרה:

בקשות התאמות 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: 13/04/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 02/02/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה (ה)36
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ג. תנאים בהיתר

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. רישיון כריתה
2. אישור מחלקת איכות הסביבה.

תנאים למתן תעודת גמר:

1. אישור מחלקת איכות הסביבה.

החלטות הועדה
א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ג. תנאים בהיתר

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. רישיון כריתה
2. אישור מחלקת איכות הסביבה.

תנאים למתן תעודת גמר:

1. אישור מחלקת איכות הסביבה.

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור 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
- 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 - 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)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- אישור משרד הבריאות
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור אדריכלית שימור

מספר בקשה: 202500399 תיק בניין: 362000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

סעיף 3:**מבקש:****רחל שלום**

מבוא הרדוף 2 יהוד-מונוסון

בעל הנכס:**רחל שלום**

מבוא הרדוף 2 יהוד-מונוסון

עורך:**אמיר מרקו שוורץ**

שלם 3 רמת גן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480310

כתובת הבניין: שרת משה 22, רמת-גן

שטח מגרש: 437.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 303 יעוד: מגורים א'1

שכונה: שכונת בן גוריון
שטח בניה מותר: 192.28 מ"ר

תכנית: 1056, 340, ג/340, 1, ג/340, 15, ג/340, 21, ג/340, 3, ג/340, 10, ג/340, 12, ג/340, 17, ג/340, 19, ג/340, 2, ג/340, 26, ג/340, 38, תמא/א, תמא/1/38, תמא/2/38

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח החלקה ברוטו: 502 מ"ר.

שטח הפקעה: 65 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 437 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'1.

תכנית קובעת ייעוד: רג/1056.

מספר קומות מותר: 2 + חדר על הגג + קומה המידרונית + מרתף.

סה"כ אחוז בניה לקומה: 32%.

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

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מס' יח"ד למגרש מינימלי: 2.

מהות הבקשה:

לבניין קיים בן 2 קומות מרתף (אחת מהן קומת מידרון) ו 2 קומות הכוללות 4 יח"ד מבוקש

תוספת קומת גג הכוללת 1 יח"ד ושינויים פנימיים ושינויי חזיתות מהיתר בניה מס' 200201.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 21/07/2025 המבוקש הוא בנכס במירי.

1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם אחת היא המבקשת.

1.3. חסרה חתימת מיופה הכח של בעל הזכות הנוסף על ההגשה.

1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.

1.5. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36ב. טרם התקבלו הסכמות כלל בעלי הזכות בחלקה.

1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 26/11/2025 הבניה קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מבוא	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'

להקים בנין מגורים בן קומה אחת המכיל דירה בת 1 חדר ושרותים בשטח כולל של 28.69 מ"ר ומ.מ.ד בשטח 8.11 מ"ר.	29/05/1997	10827	40894
שינויים לתכנית מס' א' /40894 - הפיכת המבנה לבנין מגורים בן 2 קומות המכיל 2 דירות קוטג' ו-2 דירות מדרון, כמפורט: 2 דירות קוטג' בנות 4 חדרים ושרותים כ"א ו-2 דירות מדרון בנות 2 חדרים ושרותים כ"א בשטח כולל של 387.00 מ"ר ו-3 מ.מ.ד בשטח כולל של 24.19 מ"ר.	23/07/1998	11273	42348
שינויים לתכנית מס' א' /42348 ללא תוספת שטח. שינויים בשטחי מתקנים ומערכות טכניות ותוספת 2 מחסנים דירתיים בקומת קרקע. סה"כ תוספת שטחי מבני עזר - 5.31 מ"ר.	18/07/1999	11634	43058
להוסיף קומת מרתף + 2 מחסנים במפלס 6.12 - בשטח כולל של 107.60 מ"ר, מתחת לקומת דירות מדרון, בבנין בבניה, המכיל 2 דירות קוטג'.	23/07/2002	2002220	44194
במבנה בן 2 קומות מעל קומת מדרון וקומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד. מבקשים: תוספת יח"ד בגג (יח"ד 5), תוספת שטח בקומות, תוספת מכפילי חנייה מעבר לקווי הבניין ושינויים פנימיים וחיצוניים (בקשה שסורבה בוועדה).	-	-	202300332

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1056 קיבלה תוקף בתאריך 07/09/1997.

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא. קיים בהיתר.	3.50	5	קדמי מערבי לרחוב שרת
לא.	3	3	צדדי צפוני ודרומי
לא.	3.10	5	אחורי מזרחי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	1	0	1	1	3/ג/340/ג/ג/1056	קומת מרתף
0	1	0	1	1	340/ג/ג/1056	קומת מדרון
0	2	0	2	2	1056/ג/ג	2 קומות
0	1	1	0	1	21/ג/340/ג/ג	קומת גג
0	5	1	4			סה"כ קומות

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	2	0	2	2	340/ג/ג/1056	2 דירות מידרון
1	3	1	2	2	1056/ג/ג	2 יח"ד למגרש מינימלי - 500 מ"ר. סה"כ שטח מגרש לאחר הפקעה - 437 מ"ר. סה"כ מותר - 2 יח"ד.
1	5	1	4			סה"כ צפיפות

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה
0	115.44	-12.52	127.96	139.84	1056/ג/ג	קומת מדרון
						שטחי בניה עיקריים
						קומת מדרון (32% לקומה) 100% משטח קומה טיפוסית).

						$139.84 = 0.32 * 437$	
4.87	146.54	4.87	141.67	139.84	רג/1056	32% לקומה. $139.84 = 0.32 * 437$	קומת קרקע
0	137.24	-0.76	138	139.84	רג/1056	32% לקומה. $139.84 = 0.32 * 437$	קומה א'
0	48.79	48.79	0	68.62	רג/21ג/340	50% מהשטח העיקרי של קומה א': $68.62 = 0.5 * 137.24$	קומת גג
4.87	448.01	40.38	407.63	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מותר לפי שטח קונטור הבית	רג/3ג/340	127.42	107.60	19.82	127.42	0
קומת מדרון	אחסנה קיים בהיתר			15.60	-15.60	0	0
קומת מדרון	ממ"דים	תקנות התגוננות אזרחית	24.12	16.10	8.02	24.12	0
קומת מדרון	מותקנים ומערכות טכניות קיים בהיתר			11.03	-0.51	10.52	0
קומת מדרון	מבואות וחדרי מדרגות. שטח נותר לניצול מתוך השטח העיקרי - 24.40 מ"ר.	רג/1056	24.40	0	13.26	13.26	0
קומת קרקע	אחסנה קיים בהיתר			7.50	-7.50	0	0
קומת קרקע	מבואות וחדרי מדרגות. ע"פ חוק תכנון ובניה ניתן להוסיף 5% משטח המגרש לצרכי נגישות. $21.85 = 437 * 0.05$	חוק תכנון ובניה	21.85	0	30.89	30.89	9.04
קומה א'	ממ"דים	תקנות התגוננות אזרחית	24.50	14.44	10.06	24.50	0
קומה א'	מבואות וחדרי מדרגות. שטח נותר לניצול מתוך השטח העיקרי: $2.60 = 139.84 - 137.24$ מ"ר.	רג/1056	2.60	0	9.74	9.74	7.14
קומה ב'	מבואות וחדרי מדרגות	-	-	0	6.84	6.84	6.84
קומה ב'	ממ"ד	-	-	0	12.23	12.23	12.23
סה"כ שירות				172.27	87.25	259.52	35.25

5. הערות מרחביות נוספות:

1. חסרה חתימת מיופה הכח מר יצחק שלום. התקבלה חתימתו לבקשה מס' 202300332 ולא לבקשה זו.
2. קיימת חריגה ניכרת מקו בניין אחורי - 1.90 מ'. הוזכר בתשריט כי קיימת פסיקת בית המשפט לעניין קווי הבניין אך זו לא הועברה.
3. ישנה בניה לאורך הקומות מעבר לקו בניין קדמי שלא בהיתר בקומה המדרונית וקומת הקרקע.
4. דירה חמישית היא מעבר לזכויות הבניה המותרות בחלקה זו.
5. נדרש תכנון פילר חשמל ע"פ הנחיות חברת החשמל.
6. לא תוכננה נסיגה ע"פ ההנחיות המרחביות בקומת הגג.
7. קיימת חריגת שטח בקומות קרקע א' וב'.
8. לא הוצגו שטחים קיימים ומוצעים ע"פ היתר.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. פקיד היערות - חווי"ד פקיד היערות התקבלה ב-16/03/2023. - סה"כ 9 עצים לשימור. - תנאי להיתר בניה: הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 140,476 ₪.</p>
<p>6.2. חברת החשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות. - נדרש הקמת גומחה לפילר מונים/ מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת החשמל.</p>

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה / קיימת הפקעה בשטח של 65 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 2.5 מ' מכיוון רחוב משה שרת.
- 7.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

<p>פירוט: אין לתכנן כלל על שטח הפקעה.</p>
--

7.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

- אישור מח' נכסים לפתיחת תיק תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.
- תנאי לתעודת גמר - אישור מח' הנכסים על רישום תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18/02/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

לסרב לבקשה מהסיבות הבאות:

1. חסרה חתימת מיופה הכח מר יצחק שלום. חתימתו התקבלה בבקשה קודמת שמס' 202300332 אך לא על בקשה זו.
2. קיימת חריגה ניכרת מקו בניין אחורי - 1.90 מ'. בתשריט סומן קו זה שהוא ע"פ פסיקת בית המשפט אך זו לא הועברה.
3. מתוכננת בניה מעבר לקו בניין קדמי שלא בהיתר בקומה המידרונית ובקומת הקרקע.
4. הדירה החמישית היא מעבר לזכויות הבניה המותרות בחלקה (עד 4 יח"ד כולל דירות מידרון).
5. לא תוכננה נסיגה נדרשת בקומת הגג - 1.20 מ' ע"פ תכנית רג/ג/340/1.
6. קיימת חריגת שטח בקומה א' וב' בשטח של 40.12 מ"ר (עיקרי + שירות).

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות הבאות:

1. חסרה חתימת מיופה הכח מר יצחק שלום. חתימתו התקבלה בבקשה קודמת שמס' 202300332 אך לא על בקשה זו.
2. קיימת חריגה ניכרת מקו בניין אחורי - 1.90 מ'. בתשריט סומן קו זה שהוא ע"פ פסיקת בית המשפט אך זו לא הועברה.
3. מתוכננת בניה מעבר לקו בניין קדמי שלא בהיתר בקומה המידרונית ובקומת הקרקע.
4. הדירה החמישית היא מעבר לזכויות הבניה המותרות בחלקה (עד 4 יח"ד כולל דירות מידרון).
5. לא תוכננה נסיגה נדרשת בקומת הגג - 1.20 מ' ע"פ תכנית רג/ג/340/1.
6. קיימת חריגת שטח בקומה א' וב' בשטח של 40.12 מ"ר (עיקרי + שירות).

סעיף 4: מספר בקשה: 202501191 תיק בניין: 17246000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

מבקש:

- ♦ אלעד דדון
עזריאל 10 רמת גן
- ♦ ליי דדון
עזריאל 10 רמת גן
- ♦ בעל הנכס:
אלעד דדון
עזריאל 10 רמת גן
- ♦ ליי דדון
עזריאל 10 רמת גן
- ♦ שירה בן ארי
עזריאל 10 רמת גן
- ♦ תומר בן ארי
עזריאל 10 רמת גן

עורך:

- ♦ אלה סהר
אלוף יצחק חופי 5 רמת גן מיקוד: 5224700

אחראי בקשה

- ♦ נועה קוטיקוב-בודקת בקשות להיתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538266

שכונה: רמת חן

כתובת הבניין: אלוף דוד 172, רמת-גן

שטח מגרש: 714.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6143 חלקה: 619 יעוד: מגורים א'1

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים בריכת שחיה

זכויות בנייה

בבית דו משפחתי, ביטול בריכת השחיה מהיתר קיים 2025180 שהתקבל בתאריך 2/7/2025 וטרם בוצע, ובניית גדר חדשה בתחום המגרש.

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			
					12.78			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
					72.78			מרתף	1.00-	
	17.89							שטחים מרוצפים לא מקורים	1.00-	
							177.99	מגורים	0.00	
					21.13			בליטות	0.00	
-24.04	24.04							בריכת שחיה	0.00	
	17.58							פרגולה- מחושבת	0.00	
	9.00							שטחים מרוצפים לא מקורים	1.00	
-24.04	68.51				106.69		177.99			
44.47		0.00% :בניה		106.69		177.99		סה"כ:		

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 27/03/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי דו משפחתי.
 - 1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
 - 1.4. התקבלו הסכמות מ-4 בעלי הזכויות בחלקה.

- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 8/1/2026 לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. קיים תיק פיקוח ישן מ-2010 למגרש השכן שלא קשור לבעלי עניין של הבקשה.
- 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'
הריסה של בית מגורים קיים ובניית בית מגורים חדש הכולל קומת קרקע, קומה א', מרתף, חנייה גדרות, בריכת שחיה, חדר מכונות וחדר איזון.	2/7/2025	2025180	202400245

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 340 ג. קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	4	4	קדמי דר לרחוב אלון דוד
	6	6	קדמי מע לרחוב הראל
	3	3	צדדי מז
	3	3	צדדי צפ

4.3. קומות: ללא שינוי מהיתר.

4.4. צפיפות: ללא שינוי מהיתר.

4.5. שטחי בניה: ללא שינוי מהיתר.

קומה	שטחים למטרות אחר	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
0	בריכת שחיה			24.04	24.04-	0	
	סה"כ אחר			24.04	24.04-	0	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות:</p> <p>בתכנית בה נבנית גדר הפרדה בסמוך לעץ המיועד לשימור אבקש לבסס את הגדר על כלונסאות שמעליהן חגורה צפה ללא הפרת קרקע.</p> <p>אבישי ישכרי פקיד יערות ר"ג</p>
--

5. הפקעה:

בחלקה לא קיימת הפקעה.

6. מכון הבקרה:

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15.2.2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

22/12/2025 * העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

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

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
3. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
4. 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 יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
3. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ג ל י ו נ ד ר י ש ו ת

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- 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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ) נספח יציבות (לרבות כלונסאות וחגורה צפה של גדר בהתאם לחוות דעת פקיד יערות)

סעיף 5: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 2026003 בתאריך : 10/02/2026	מספר בקשה : 202501187	תיק בניין : 14287000
---	-----------------------	----------------------

מבקש:

אבי פסט

חגי 5 רמת-גן

אתי פסט

חגי 5 רמת-גן

בעל הנכס:

מיכאל רפאל חפץ

מקדונלד רמת גן

מתיה הר לב

מקדונלד רמת גן

עורך:

אושרי יניב

גלגל הפלדה 7 הרצליה

קרן ודיעה חשפיה

ירושלים 39 קרית אונו מיקוד : 5542339

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000536884

כתובת הבניין: מצדה 6, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 235 יעוד: מגורים א'1

תכנית: 340, 1/ג/340, 2/ג/340, 3/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בנין מגורים צמוד קרקע חדש

זכויות בנייה

שטח החלקה: 504 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'1.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

סה"כ אחוז בניה מותר לקומה: 32%.

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

שטחי שירות מותרים: מרתף + ממ"ד + 15 מ"ר לחניה + 15 מ"ר למערכות טכניות ומתקני שירות.

מספר קומות מותר: מרתף + 2 קומות + חדר יציאה לגג.

מספר יח"ד מותר: 2.

מחסן: 8 מ"ר.

מהות הבקשה:

הריסה ובניה מחדש של בית מגורים חדש בן 2 קומות + מרתף + חניות (חניה אחת מקורה

ואחת פתוחה) + גדרות + פיתוח.

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	1.00-	מרתף			156.14					
2	1.00-	מקלט/מ.מ.ד			13.26					
3	0.00	מגורים		126.45						
4	0.00	הריסה		-126.45						
5	0.00	מגורים								155.74
6	0.00	מחסן								6.84
7	0.00	חניה								14.99
8	0.00	גגון								4.55
9	1.00	מגורים								97.37

מס' דף: 20

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			
13.45								מרפסות פתוחות	1.00	10
18.00		1		184.39		259.95				
18.00		0.00% :בניה		184.39		259.95		סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 27/07/2025 המבוקש הוא במירי.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. המבקשים רשומים בהערת אזהרה לפי סעיף 126.
- 1.3. הבקשה חתומה ע"י נוטריון מורשה בייפוי כח.
- 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.5. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36ב. בעלי הנכס חתומים ע"י ייפוי הכח.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/01/2026 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
1959140	5097	05/05/1959	להקמת בניין המכיל 1 דירה בשטח כללי של 126.45 ממ"ר.
2015602	-	-	הריסת בית קיים והקמת מבנה חד משפחתי, בן 2 קומות + קומת גג חלקית, מעל מרתף (בקשה שאושרה בוועדה ולא הופק היתר – פג תוקף החלטת הועדה).

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340/ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980.
- 4.2. קוי בנין:

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
4	4	לא
2.80	2.85	לא
3	3	לא
5	5	לא

4.3. קומות:

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

4.4. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 יח"ד למגרש מינימלי – 450 מ"ר.	רג/340/ג	2	1 (להריסה)	1	1	0
2 / 450 = 225 מ"ר ליח"ד.						

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 28/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. 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. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ג. תנאים בהיתר:

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. רישון כריתה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. 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. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ג. תנאים בהיתר:

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. רישון כריתה.

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- לתחילת עבודות: אישור חב' החשמל

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

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

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור 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

- 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 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

- לתחילת עבודות: אישור כריתה מפקיד היערות

- הפקדת ערבות בנקאית על סך 27,000 ש"ח עבור העצים לשימור ע"פ חו"ד פקיד היערות

סעיף 6:**מבקש:****יחיאל ימיני**

- שד הקונגרס 15 רמת גן
- יחיאל ימיני
- שד הקונגרס 15 רמת גן
- מלכה ימיני
- שד הקונגרס 15 רמת גן

בעל הנכס:

- מלכה ימיני
- שד הקונגרס 15 רמת גן
- יחיאל ימיני
- שד הקונגרס 15 רמת גן

עורך:

- דנה פרנסיס ויונטה
- בורגתה בורגתה מיקוד: 4286000

אחראי בקשה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487483

כתובת הבניין: שד' הקונגרס 15, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6182 חלקה: 7 יעוד: אזור מגורים ב'

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

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

תב"ע קובעת ייעוד: רג/340

אזור תכנוני: מגורים ב'

זכויות לבניה על הגג: ע"פ תב"ע 21/ג/340: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה

לפי הנמוך מביניהם.

מהות הבקשה:

תוספת שטח חדר על הגג + פרגולה מקורה.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 24.4.2025 המבוקש הוא בית משותף
- 1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין לא מקרקעי ישראל
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 1.12.2025.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 15.1.2026 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. קיים תיק פיקוח אך לא תיקים פעילים הנוגעים לבקשה
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות

הקמת בנין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 396 מ"ר, מקלט בשטח של 21.46 מ"ר, ולהקים תורן מרכזי בעד אנטנטה לטלוויזיה	9.8.1974	001637	29359
שינויים לתכנית מס' א/29359 ותוספת שטח של 25.38 מ"ר.	20.9.1977	002665	29932
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' בשטח של 6 מ"ר	30.5.1978	002957	31714
הגדלת חדר בקומת הגג מ"ר 11.47 מ"ר ל"ר 23 מ"ר	12.1.1980	7090	37385
אין חומר בארכיב חדר על הגג			38909
נשלח טופס 9			39750
ניתן פרסום ניתן טופס 9			39832
הגדלת חדרים ע"י צרוף מרפסות, ב-3 דירות קיימות בקומות א', ב', ו-ג' ולהוסיף חדר לכל דירה בשטח כולל של 74.01 מ"ר ומרפסות בשטח כולל של 5.13 מ"ר ושינויים פנימיים	24.10.1995	9977	40934
הגדלת חדרים ע"י צרוף מרפסות ב-2 דירות קיימות בקומות א' וב' ולהוסיף חדר לכל דירה בשטח כולל של 40.10 מ"ר, מרפסות בשטח כולל של 3.60 מ"ר ושינויים פנימיים.	24.10.1995	9978	40935
הוספת מעלית הידראולית פנימית בבנין מגורים בן 3 קומות וחדר מכונות בקומת המקלט	8.1.2003	2003003	2002328
הוספה לדירה בקומה ג' חדר על הגג בשטח 22.25 מ"ר וממ"ד בשטח 7 מ"ר	27.10.2003	2003234	2002375
תוספת מחסנים בקוי בניין			2003184
תוספת ממ"ד וחדר והשלמת חדר קיים בדירה מערבית בקומה ראשונה – תוספת ממ"ד והשלמת חדר בדירה מערבית בקומה שניה שינויים פנימיים ושינוי חזית צדדית מערבית וחזית צפונית אחורית ותוספת 2 מחסנים בדיעבד בקומה המפולשת + הקלה להבלטת ממד מעבר לקו בנין צדדי מערבי	25.8.2016	2016158	2014086
חידוש תוקף היתר 2016158 מתאריך: 25.5.206 הכלל תוספת בניה בקומות א' וב' בשתי הדירות המערביות ו-2 מחסנים בקומת עמודים מפולשת.	25.12.2017	2017297	201700406
ביטול חיפוי קיר חיצוני באבן ובמקומו טיח כדוגמת הקיים שינוי מבקשה מס' 701700406 בהיתר מס' 2017297 מתאריך: 19.11.2017 ומבקשה מס' 2016158 מתאריך: 25.5.2016 הכלל תוספת בניה בקומות א' ו-ב' בשתי הדירות המערביות ו-2 מחסנים בקומת עמודים מפולשת	8.9.2020	2020106	201900448
הארכת תוקף היתר מס' 2016158	08.01.2020	2019323	201900755
בבית קיים 3 קומות על קומת עמודים 6 יח"ד מבוקש: אישור בדיעבד 45 מחסנים בקומת עמודים מפולשת בנוסף ל-2 מחסנים קיימים בהיתר בקשה סורבה בועדה	2020	-	202000908
בקשה פעילה בשלבי טרום תחילת טיפול, בקשה לבניית ממ"ד בקומה עליונה בחזית מערבית בבניין בן 3 קומות על עמודים	2025	-	202501047

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 21/ג/340 קיבלה תוקף בתאריך 31.10.2005 אזור מגורים ב' לפי 340
- 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	40 מ"ר או 50% משטח הדירה העיקרי לפי הקטן מביניהם.	21/ג/340	40	23	16.57	39.57	

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 7,800 ש"ח.
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

סעיף 7:**מבקש:**

- ♦ **אשרת רובינזון**
- הלפיד 6 רמת גן
- ♦ זיוית פריזאט
- הלפיד 6 רמת גן
- ♦ טליה שמואלי
- הלפיד 6 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ **אשרת רובינזון**
- הלפיד 6 רמת גן
- ♦ זיוית פריזאט
- הלפיד 6 רמת גן
- ♦ טליה שמואלי
- הלפיד 6 רמת גן

עורך:

- ♦ אמנון נוימרק
- גרניט 5 פתח תקווה מיקוד: 4951623

אחראי בקשה

- ♦ נעם נחמני - בודק בקשות
- סוג בקשה:** בקשה להיתר
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474312

שכונה: נחלת גנים**כתובת הבניין: הלפיד 6, רמת-גן**

שטח מגרש: 1297.00 מ"ר
גוש וחלקה: גוש: 6204 חלקה: 344 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

ממ"ד

זכויות בנייה

שטח החלקה: 1277 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מגורים ג'.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

מספר קומות מעל קומ עמודים מותר: 4 + חדרי יציאה לגג.

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 130%.

מהות הבקשה:

לבניין קיים בן 3 קומות ו-18 יח"ד מבוקשים: תוספת ממ"דים בקומה א' וקומה ב' לבית מגורים משותף בחזית מערבית לפי תמ"א 40/א/1.

מתנגדים:

- ♦ **אורי גליל** הגשמה 27 חריש תאריך התנגדות: 05/10/2025

הערות בדיקה:

1. **תימוכין קנייניים**
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19/01/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
 - 1.2. ישנם 18 תתי חלקות בחלקה. מתוכם 2 מהם הם המבקשים (סה"כ 3 מבקשים ל2 תתי חלקות).
 - 1.3. התקבל צו קיום צוואה על שם המנוח יצחק בורשטין לשתי המבקשות – זיוית פריזאט וטליה שמואלי.
 - 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
 - 1.5. התקבלו הסכמות מ-11 בעלי תתי חלקות מתוך 18 (61% הסכמות).
 - 1.6. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 29/12/2025.
 - 1.7. התקבלה התנגדות מבעל זכות אחד.
 - 1.8. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/07/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים בן 2 חדרי מדרגות המכיל 18 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 1605.33 מ"ר, 2 מקלטים בשטח כולל של 56.16 מ"ר. להתקין 2 תרנים מרכזיים עבור אנטנות לטלויזיה ו-18 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית בלבד.	08/11/1981	4284	33960
שינויים לתכנית מס' 33960/א' ללא תוספת שטח.	09/10/1983	5139	35221
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 60.30 מ"ר.	08/07/1990	7711	38020
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת מבנה מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 62.14 מ"ר.	01/10/1990	7825	38092
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.97 מ"ר, מרפסת גג בשטח 62.68 מ"ר ושינויים פנימיים.	09/05/1991	8116	38230

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340/ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980.
4.2. קוי בנין:

צדי צפוני	בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
	3.50	3.20	לא. קיים בהיתר.
צדי דרומי ומזרחי	3.50	3.50	לא. קיים בהיתר.
צדי מערבי	3.50	1.02	לא. מותר ע"פ תמא/40/א/1.

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 5)	רג/340/ג	5	4	0	4	0
חדרי יציאה לגג	רג/340/ג/21	1	1	0	1	0
סה"כ קומות 5						

4.4. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
8 יח"ד למגרש מינימלי: 450 מ"ר. $450 / 8 = 56.25$ מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח החלקה: 1277 מ"ר. $1277 / 56.25 = 22.70 = 23$ יח"ד.	רג/340/ג רג/מק/340/ג/38	23	18	0	18	0
סה"כ צפיפות 18						

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	קיים בהיתר			515	0	515	0
	קיים בהיתר			514.09	0	514.09	0
	קיים בהיתר			515	0	515	0
	קיים בהיתר			68.93	0	68.93	0
סה"כ עיקרי 1613.02							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קיים בהיתר			56.16	0	56.16	0
קרקע	קיים בהיתר			66.12	0	66.12	0
א'	ממ"ד	תקנות התגוננות אזרחית	9 מ"ר + קירות	0	14.43	14.43	0
א'	מבואת ממ"ד	תקנות התגוננות אזרחית	5	0	2.04	2.04	0
ב'	ממ"ד	תקנות התגוננות אזרחית	9 מ"ר + קירות	0	14.43	14.43	0
ב'	מבואת ממ"ד	תקנות התגוננות אזרחית	5	0	2.04	2.04	0
	סה"כ שירות			122.28	32.94	155.22	0

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. יש להציג חניות לפי היתר. 2. להציג התאמה להיתר בשירטוט או שינויים כנדרש. 3. להתאים שטחים לפי היתרים קודמים בכל הבניין. 4. להוסיף שטחי מרפסות לפי היתר אחרון.</p>
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1 פקיד היערות - קיים עץ אחד לשימור. - תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪.</p>
<p>6.2 חברת החשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.</p>

7. הפקעה:

7.1 בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 24/02/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 28/12/2025

1. עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. ההפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית. לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממדי"ם היא צורך חיוני ודחוף.
 2. אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים. לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
 3. הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.
 4. אני סבור גם שיש לחייב כל חזית של הבניין בבניה מליאה לכל גובה הבניין או כלל לא ולא להתיר בניה כלשהי לגובה חלקי. לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממדי"ם בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטתי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדי"ם תותר רק במגדל ממדי"ם אחד לכל אגף.
 5. אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.
 6. מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומובן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.
 7. אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזדמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה. לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב. (א) (1) ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטתי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדי"ם תותר רק במגדל ממדי"ם אחד לכל אגף.
- ב. 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 - 9,880 ש"ח.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהתנגדות:****אורי גליל (בעל תת חלקה 16 ע"פ נסח הטאבו):**

1. **עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. הפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית.**
לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממדיים היא צורך חיוני ודחוף.
2. **אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים.**
לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
3. **הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.**
4. **אני סבור גם שיש לחייב כל חזית של הבניין בבניה מליאה לכל גובה הבניין או כלל לא ולא להתיר בניה כלשהי לגובה חלקי.**
לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממדיים בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדיים תותר רק במגדל ממדיים אחד לכל אגף.
5. **אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.**
6. **מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומובן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.**
7. **אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזדמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה.**
לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב. (א) (1) ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדיים תותר רק במגדל ממדיים אחד לכל אגף.

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 (2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 9,880 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- 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
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70
- 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 עבור העץ לשימור ע"פ חו"ד פקיד היערות
- אישור אגף התנועה

סעיף 8: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026 מספר בקשה: 202500996 תיק בניין: 9152106
--

מבקש:

♦ **אבירמה גולן**
 חבר 3 רמת גן

בעל הנכס:

♦ אבירמה גולן
 חבר 3 רמת גן

עורך:

♦ טל עופר
 אצל 6 רמת גן מיקוד: 5228506

אחראי בקשה

♦ רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524737

כתובת הבניין: חבר 3, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 222 יעוד: אזור מגורים ב';
 גוש: חלקה:

שכונה: קריית בורוכוב

תכנית: מק/8/ג/340, מק/9/ג/340, מק/8/ג/340, מק/6/ג/340, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 817, 340/ג, 340

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד

תיאור בקשה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 556 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 556 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ב'

תכנית קובעת יעוד: רג/817

שטח עיקרי: שטח רצפות 35% מהמגרש, או 105 מ"ר לפי רג/8/340

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

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר.

מספר קומות מותר: 3 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 6.

מהות הבקשה:

בבניין בן שתי קומות, קומת קרקע + קומה א', סה"כ 4 יחידות דיור, מבקשים להרחיב את

הדירה הדרומית בקומת הקרקע + ממ"ד + שינויים פנימיים + הריסת מחסן בחצר +

הריסת הרחבה לכיוון דרום.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	153.19	21.33				
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			16.20			
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות	-3.61		3.61			
	0.00	שטחים מרוצפים לא מקורים					9.88	
	1.00	מגורים	159.77					
			309.35	21.33	19.81		9.88	
		סה"כ:	330.68		19.81		9.88	
							0.00%	%בניה:

מתנגדים:

♦ עו"ד יוגב חלפון חבר 4 רמת גן תאריך התנגדות: 07/12/2025

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 16/11/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
- 1.2. ישנם 8 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 18/12/2025.
- 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 14/12/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. **קיים תיק פיקוח.**
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע ולדירה בקומה א', 4 חדרים ו- 2 בתי שימוש בשטח כללי של 74.20 מ"ר, 2 מרפסות והגדלת 2 מרפסות בשטח כללי של 35.80 מ"ר ושינויים פנימיים.	14/05/1970	10499	25118

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1528 קיבלה תוקף בתאריך 11/11/2022.
- 4.2. תכנית מעניקה זכויות רג/817 קיבלה תוקף בתאריך 16/02/1984.
- 4.3. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	2.30	2.30	קדמי מערבי לרחוב חבר
-	2.00	2.00	צדדי צפוני
-	2.00	2.00	צדדי דרומי
-	5.00	5.00	אחורי מזרחי

4.4. קומות:

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

4.5. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש 556 מ"ר 6 יח"ד לשטח מגרש מינימלי 450 מ"ר $6 / 450 = 75$ מ"ר $75 / 556 = 7.41 \sim 7$ יח"ד	רג/340 ג/38	7	4	0	4	-
סה"כ צפיפות 4						

4.6. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	שטח רצפות של 35% מהמגרש או 105.00 מ"ר.	רג/817	105.00	47.39	21.33	68.72	-

						הפחתת שטח מבואת מדרגות : 51.00 – 3.61 = 47.39 מ"ר
	68.72	21.33	47.39	סה"כ עיקרי		
	-					
קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ
קרקע	ממ"ד - 9.00 מ"ר – שטח רצפה 4.20 מ"ר - קירות 3.00 מ"ר – חדר רטוב לממ"ד סה"כ : 15.88 מ"ר	תקנות התגוננות אזרחית	9.00 + קירות	0	16.20	16.20
קרקע	מבואות וחדרי מדרגות			0	3.61	3.61
				0	19.81	19.81
				סה"כ שירות		
						-

5. הערות מרחביות נוספות:

1. לא נמצא היתר לדירה, יש להתאים שטחים קיימים להיתר

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

a. אגף התנועה והחניה - לא מוצעת חנייה בבקשה.
b. מח' איכות הסביבה - התקבלה התייחסות איכות הסביבה בתאריך 05/03/2024 - יוגש סקר אסבסט.
c. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 19/01/2025
d. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 24/01/2024 - ע"פ המידע המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
e. אגף שפי"ע - התייחסות אגף שפי"ע - ללא שינוי במיקום פחי אשפה.

7. הפקעה:

a. 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: 01/03/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. דיון בהתנגדויות**

1. מבוקש לבנות את הממ"ד בקו בניין החיצוני והמואר בנכס, וזאת בניגוד לכלל הדירות בשכונה, שכולם בונים את הממ"ד בחלק הפנימי, בצמוד לחדר המדרגות שבו השטח הפנימי לא מואר ומאחר והוא פנימי הוא גם יותר בטיחותי לבניית ממ"ד.
2. גם בכוונת המתנגד לבנות ממ"ד והוא יצטרך לבנות את הממ"ד מעל קומת המבקש, ועל כן הצבת הממ"ד בקו הבניין החיצוני ולא הפנימי תפגע באחידות הבניין החיצוני ובחלק שמיועד לתכנון אחיד של חלונות הפונים לשמש ואור, יש לתאם מול המתנגד את הקמת הממ"ד.
- לדחות ההתנגדות 1 + 2. הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבניין בחלק האחורי בצד המזרחי של המגרש, בניית הממ"ד בקומת הקרקע תאפשר רצף בנייה של מגדל ממד"ים לצורך בניית ממ"ד בקומה א'.
3. המבקשת לא פנתה בידיים נקיות, המבקשת פעלה בניגוד לחוק והשתטלה על הרכוש המשותף, הפכה אותו לרכושה הבלעדי שהיא גידרה את הרכוש המשותף והכניסה אותו לדירתה בניגוד לחוק זאת שהיא מונעת מהח"מ לעשות שימוש ברכוש המשותף ששייך גם לו. מונעת ממנו את השימוש בחצר מאחורה ששייכת לדירה למעלה, מונעת את השימוש בשביל שהיא גזלה מחצית ממנו, היא גידרה את השטח המשותף והפכה את דירתה מ - 50 מ"ר לדירה של 200 מ"ר בניגוד לחוק. כמו כן קיים בשטח החלקה עץ לימון שהמקשת איננה מתכוונת להוזיז בגינה השייכת למתנגד. לקבל ההתנגדות. לא קיימות גדרות בהיתר, לא יותר תכנון הקמת גדרות בשטח המשותף, בבקשה סומנו גדרות קיימות להריסה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.
4. נכון למועד זה, טרם התקבל צו קיום צוואה / צו ירושה, ולפיכך לא קיימת אפשרות משפטית מלאה להגיש התנגדות סדורה בשם כלל הירושים, וכן טרם התקיימה בחינה מספקת של מכלול המסמכים בבקשה להיתר. בנוסף, בבניין שאליו שייך הנכס יש ארבעה דיירים, ואנו מצויים עדיין בהליך למידה, תיאום והגעה להסכם שיתוף בין בעלי הדירות, לצורך גיבוש עמדתנו המשותפת בנוגע להשפעות ההיתר המבוקש. בהתאם לכך, אבקש מאגף התכנון והבנייה של עיריית רמת גן להאריך את המועד להגשת התנגדות או לחלופין לקבל את ההתנגדות שלנו כבר עתה באופן פורמלי. לדחות ההתנגדות. כלל מסמכי הבקשה מפורסמים באתר הערייה, בוצע ידוע לפי סעיף 36ב, בנוסף אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים והסכמי שיתוף בין בעלי הזכות בדירות.

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 - 12,342 ש"ח
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. אישור היח' לאיכות הסביבה.

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהתנגדויות**

1. מבוקש לבנות את הממ"ד בקו בניין החיצוני והמואר בנכס, וזאת בניגוד לכלל הדירות בשכונה, שכולם בונים את הממ"ד בחלק הפנימי, בצמוד לחדר המדרגות שבו השטח הפנימי לא מואר ומאחר והוא פנימי הוא גם יותר בטיחותי לבניית ממ"ד.

2. גם בכוונת המתנגד לבנות ממ"ד והוא יצטרך לבנות את הממ"ד מעל קומת המבקש, ועל כן הצבת הממ"ד בקו הבניין החיצוני ולא הפנימי תפגע באחידות הבניין החיצוני ובחלק שמיועד לתכנון אחיד של חלונות הפונים לשמש ואור, יש לתאם מול המתנגד את הקמת הממ"ד.

לדחות ההתנגדות 1 + 2. הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבניין בחלק האחורי בצד המזרחי של המגרש, בניית הממ"ד בקומת הקרקע תאפשר רצף בנייה של מגדל ממד"ים לצורך בניית ממ"ד בקומה א'.

3. המבקשת לא פנתה בידיים נקיות, המבקשת פעלה בניגוד לחוק והשתטלה על הרכוש המשותף, הפכה אותו לרכושה הבלעדי שהיא גידרה את הרכוש המשותף והכניסה אותו לדירתה בניגוד לחוקו זאת שהיא מונעת מהח"מ לעשות שימוש ברכוש המשותף ששייך גם לו. מונעת ממנו את השימוש בחצר מאחורה ששייכת לדירה למעלה, מונעת את השימוש בשביל שהיא גזלה מחצית ממנו, היא גידרה את השטח המשותף והפכה את דירתה מ - 50 מ"ר לדירה של 200 מ"ר בניגוד לחוק. כמו כן קיים בשטח החלקה עץ לימון שהמקשת איננה מתכוונת להוזיז בגינה ששייכת למתנגד.

לקבל ההתנגדות. לא קיימות גדרות בהיתר, לא יותר תכנון הקמת גדרות בשטח המשותף, בבקשה סומנו גדרות קיימות להריסה, למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

4. נכון למועד זה, טרם התקבל צו קיום צוואה / צו ירושה, ולפיכך לא קיימת אפשרות משפטית מלאה להגיש התנגדות סדורה בשם כלל היורשים, וכן טרם התקיימה בחינה מספקת של מכלול המסמכים בבקשה להיתר. בנוסף, בבניין שאליו שייך הנכס יש ארבעה דיירים, ואנו מצויים עדיין בהליך למידה, תיאום והגעה להסכם שיתוף בין בעלי הדירות, לצורך גיבוש עמדתנו המשותפת בנוגע להשפעות ההיתר המבוקש. בהתאם לכך, אבקש מאגף התכנון והבנייה של עיריית רמת גן להאריך את המועד להגשת התנגדות או לחלופין לקבל את ההתנגדות שלנו כבר עתה באופן פורמלי.

לדחות ההתנגדות. כלל מסמכי הבקשה מפורסמים באתר הערייה, בוצע ידוע לפי סעיף 36ב', בנוסף אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים והסכמי שיתוף בין בעלי הזכות בדירות.

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 - 12,342 ש"ח
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

1. אישור היח' לאיכות הסביבה.

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 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**
- 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
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 - 12,342 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
- אישור אגף שפ"ע (תברואה) טל': 03- 6753711

מספר בקשה: 202300710 תיק בניין: 9152061
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

סעיף 9:**מבקש:****משה אדרי**

פנחס 79 רמת גן

בעל הנכס:**משה אדרי**

פנחס 79 רמת גן

אהרן אליהו אדרי

פבריגט 9 רמת גן

דוד אדרי

פבריגט 9 רמת גן

הגר אדרי

פבריגט 9 רמת גן

חנה שטרית

פבריגט 9 רמת גן

יוסף אדרי

פבריגט 9 רמת גן

מאיר אדרי

פבריגט 9 רמת גן

עורך:**יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה**נעם נחמני - בודק בקשות****סוג בקשה:** מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000283112

כתובת הבניין: פבריגט 9, רמת-גן

שטח מגרש: 783.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 260 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: ר"ג 817, 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, 817, מק/ג/340/11, 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, 21/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, תמא/2/38, תמא/31/ג/340, 21/ג/340/מק, 21/ג/340/מק, 30/ג/340/מק, 39/ג/340/מק

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

תיאור בקשה**זכויות בנייה****אזור תכנוני: מגורים ב'****מס' ת.ב.ע:** רג/817, רג/340, רג/340.ג.**שטח מגרש ברוטו:** 923 מ"ר.**שטח הפקעה לצרכי ציבור:** 25 מ"ר.**שטח מגרש נטו:** 898 מ"ר.**שטח עיקרי מותר:** 105 מ"ר.**מטרת הדיון:**

בקשה לביטול הדרישה להפקדת ערבות לקיום תנאי היתר.

מהות הבקשה:

בבניין קיים בן 2 קומות על הקרקע, ובו 8 יח"ד, מבקשים לדירה זרומית חיצונית בקומת הקרקע תוספת שטח כולל ממ"ד.

תוספת השטח, פרט לממ"ד, בוצעה בפועל.

*** גמר פרסום מיום: 26/03/2024.****** התקבלה התנגדות מבעל זכות הרשום תחת תת חלקה 6.**

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר

מס' דף: 40

חלקה/קומה	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	1.00	מגורים				66.96	35.85	
2	1.00	מקלט/מ.מ.ד.		12.69				
				12.69		66.96	35.85	
סה"כ:			12.69		102.81		0.00% : %בניה	

פורסמו הקלות להלן:

- הקלה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב
 1. ליישר קו חזית לפי הבנוי במרבית הבתים ברחוב פבריגט
 2. לבנות ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי עד לגבול מגרש

מתנגדים:

♦ **יעקב שאער** פבריגט 9 רמת גן תאריך התנגדות: 19/02/2024

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07/02/2023 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 17 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם אחד הוא המבקש.
- 1.3. התקבלו חתימות מ-14 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. גמר פרסום ביום 26/03/2024.
- 1.5. התקבלה התנגדות מבעל זכות, הרשום תחת תת חלקה מס' 6.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 05/06/2024 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
1950140	1723	03/01/1950	להקמת שמונה בתים בני שמונה דירות. כל בית, כל דירה בת חדר ונוחיות, בשטח כללי של 2221.20 מ"ר.
24846	10169	27/02/1969	להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומת הקרקע וקומה א'-2 חדרים בשטח של 34.74 מ"ר, 4 מרפסות ושינויים פנימיים.
28771	001373	17/12/1973	להוסיף לדירה קיימת דרומית חיצונית בקומה א' משטח ושירותים בשטח של 23.09 מ"ר ומרפסות בשטח של 18.90 מ"ר ושינויים פנימיים.
38267	7648	17/06/1990	להגדיל חדרים ולהוסיף 2 חדרים ושירותים בדירה קיימת אמצעית דרומית בקומה א', להוסיף מדרגות לעליה לגג והקמת חדר ושירותים מעליהן, סך כל התוספת 93.61 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 83.16 מ"ר ושינויים פנימיים.
42157	11041	17/12/1997	להגדיל חדר ומטבח בדירה קיימת אמצעית צפונית בקומת קרקע ולהוסיף 3 חדרים, חדר ארונות, חדר כביסה ושירותים בשטח כולל של 67.08 מ"ר, ממ"ד בשטח של 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1528 קיבלה תוקף בתאריך 11/11/2022.
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי מערבי לרחוב "תנועת המרי"
-----	5.00 מ'	5.00 מ'	
*בליטה ע"י תוספת בניה לדירה לפי הבנוי במרבית הבתים ברחוב פבריגט. *בליטה ע"י ממ"ד ללא פתחים עד גבול מגרש קדמי דרומי.	2.56 מ' 0.00 מ'	5.00 מ'	קדמי דרומי לרחוב "פבריגט"
-----	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני

-----	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי מזרחי
-------	---------	---------	------------

4.3. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	עד 105 מ"ר שטח עיקרי לדירה.	רג/817	105	35.85	66.96	102.81	0
סה"כ עיקרי							
				35.85	66.96	102.81	0

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	9 נטו + קירות ממ"ד	תקנות הג"א	9 נטו + קירות ממ"ד	----	12.69	12.69	0
סה"כ שירות							
				----	12.69	12.69	----

5. הפקעה:

- 5.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 25 מ"ר.
- 5.2. ההפקעה ברוחב של כ-90 ס"מ מכיוון רחוב "תנועת המרי".
- 5.3. ההפקעה ברוחב 1.00 מ' מכיוון רחוב "פברייגט".
- 5.4. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו.

פירוט:

קיימות גדרות בשטח בתוך תחום ההפקעה. יש לציין- הגדרות אינן מוצעות בבקשה זו אלא קיימות בשטח.

5.5. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

- אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.
- *הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

6. מכון הבקרה:

התאמה לפלח הראשון:

שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות, ושאינו בנין רב קומות ("בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים). כולל בניה במסגרת תמ"א 38/2, הכולל הריסה ובניה מחדש בהתאם לפלח.

○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12/08/2024.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2024014 מ: 15/09/24 הוחלט:

א.לאחר דיון בהתנגדות:

בעל הדירה הרשום תחת תת חלקה מס' 6 - מתנגד לבקשה עקב בעיות שכנות.
- לדחות הטענה. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

ב.הקלות שפורסמו עפ"י 149 לחוק:

1. ליישר קו חזית לפי הבנוי במרבית הבתים ברחוב פברייגט-
- לאשר הקלה, מוצעת תוספת בנייה זהה לקונטור הבנוי בקומה א' ע"פ היתר מס' 001373 מיום 17/12/73 של דירה דרומית חיצונית בקומה א'.
2. לבנות ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי עד לגבול מגרש-
- לאשר חלקית. יש לשוב את הממ"ד בתכנית כך שחלקו הרחוב יהיה כלפי הרחוב ובכך הסטייה מקו הבניין תהיה קטנה יותר.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

מאשר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי , מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל
פרופ' יזהר אופלטה)

הערות לדיון נוכחי:

- ביום 25.01.2026 התקבל מכתב מהמבקש לביטול או צמצום הערבות ולהלן הסיבות:
 1. הממ"ד הוא החלק המבוקש היחיד בתשריט שבו מבוקשת בניה בפועל. במסגרת הבקשה סומנו גם תוספת על בניה שבוצעה בדיעבד עוד בשנות ה-60.
 2. המבקשים היו בהליך של מכירת הנכס ולאחר חתימת החוזה התגלה שלנכס אין טופס 4. הנכס היה בבעלות הורי המבקש ונמסר לו בירושה. התיק הגיע לבית משפט ושם הוחלט כי המבקש חייב לבצע את הנדרש להפקת טופס 4 לרבות אישור הבניה בדיעבד ובניית הממ"ד כדי להשלים את העסקה.
 3. המצב הכלכלי של המבקשים אינו מאפשר הפקדת סכום של כ-20,000 ₪ כנדרש.
 - לאור כל הסיבות שפורטו לעיל מבוקש לשקול ביטול או צמצום הערבות לסכום המינימלי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 01/04/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

להשאיר החלטת ועדת משנה מס' 2024014 מיום 15.09.2024 על כנה.
ערבות קיום תנאי היתר לפי תקנה 70 תצומצם לערבות מינימלית עבור הבניה בפועל
המבוקשת לצורך בניית הממ"ד בעקבות הסיבות שפורטו ע"י המבקש ותעמוד על 5,000 ש"ח בלבד.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לסרב לבקשה לביטול הדרישה להפקדת ערבות לקיום תנאי היתר.

ת. השלמה

27/03/2025

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

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

27/03/2025

- 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.

27/03/2025

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

27/03/2025

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

27/03/2025

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

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית-להשבחה ואגרות

27/03/2025

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך של 23,000 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 והקלות

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים)

תנאי להיתר בניה - אישור מחלקת איכות הסביבה

-אישור אגף שפ"ע, תברואה –לסידור פחי אשפה ומחזור ומיתקן להסתרתם או פטור

27/03/2025

הצהרת בעל ההיתר בבית משותף

-מתן ערבות להעתקת/ עקירת/שימור עצים עפ"י הערבות שניתנה בחוות דעת פקיד/ת היערות.

-אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

סעיף: 10
 מספר בקשה: 202500801 תיק בניין: 6354000
 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

מבקש:

♦ **גיל לויים**

דרך בן גוריון דוד 105 רמת גן

בעל הנכס:

♦ גיל לויים

דרך בן גוריון דוד 105 רמת גן

עורך:

♦ טל עופר

אצל 6 רמת גן מיקוד: 5228506

אחראי בקשה

♦ אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477731

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 105, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6159 חלקה: 650 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינוי ללא תוספת שטח

שכונה: שכ' הלל

זכויות בנייה

גודל מגרש: 357 מ"ר

מס' תב"ע: 340/ג

ייעוד מגורים: מגורים ג'

מס' יחידות דיור: 9 למגרש בן 450 מ"ר

מהות הבקשה:

לבניין בן 3 קומות ו 5 יח' דיור מבוקש פיצול דירה בקומה א' ל 2 - דירות בקומה א' לפי

היתר מס' 000708 מיום 12.06.72 והחזרת מספר הדירות לפי היתר ראשי מס' 11200

משנת 07.01.71 לסה"כ 6 דירות, כולל שינויים פנימיים ותוספת חדרי רחצה.

סגירת מרפסות מקורות בדיעבד ע"פ תב"ע רג/340.ג.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	0.00	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		מגורים	0.00					1	5		
								1	5		
		סה"כ:						%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 25.3.25 המבוקש הוא בית משותף

1.2. ישנם 7 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקשים.

1.3. המקרקעין לא מקרקעי ישראל

1.4. התקבלו הסכמות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. לא בוצע פרסום או יידוע

1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות

1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 30.12.25 הבניה קיימת/ קיימת חלקית ללא היתר

2.2. הבקשה תואמת למציאות

2.3. קיים תיק פיקוח:

א. בניה ללא היתר

ב. תלונות/אי קיום

0.1. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות:	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל: 3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א. 3 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי 480.87 מ"ר, מקלט בשטח של 20.16 מ"ר, התקנת תורן מרכזי, אנטנות לטלוויזיה.	5/1/1971	11200	26647
שינויים לתכנית 26647 ותוספת שטח של 10.09 מ"ר	23/6/1972	000708	27742

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 340/ג קיבלה תוקף בתאריך 7.3.1980. אזור מגורים ג'
- 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
1	מרפסות בקומה א: 45.67 מ"ר	רג/340ג	45.67	0	45.67	45.67	-
	סה"כ עיקרי						
				0	45.67	45.67	-

5. הערות מרחביות נוספות:

בהיתר מקורי נבנו 2 יח"ד בקומה, בשנת 1972 יצא היתר המאחד את 2 הדירות. בקשה להיתר זאת מבקש לפצל בחזרה את 2 הדירות.
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. מח' איכות הסביבה
6.2. פקיד היערות מסמכים שהוגשו לפקיד היערות אושרו על ידו

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

8.1. בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 17.2.2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה ינתן 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 בסך: 13,700 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

החלטות הועדה
א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה ינתן 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 בסך : 13,700 ש"ח.
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**
-נספח יציבות
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 על סך 13,700 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 הסביבתית

מבקש:

♦ ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ

דרך השלום 7 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ ליאם נחמיאס חברה לבניין ב

דרך השלום 7 תל אביב - יפו

עורך:

♦ שפרי אמיר

שד' יהודית 10 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000529804

כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 9

תכנית: תמל/1023, 31/ג/340, תממ/219, 506-1085653, 506-1427285, 506-0471433

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים דיפון וחפירה

זכויות בנייה

גוש: 7335 חלקה: 9

מס' מגרש: 104

תב"ע קובעת מגרש: תמל / 1023

כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:

רחוב: מאיר שמגר

רוחב זכות הדרך: 39.50 מ'

שטחים:

שטח רשום של חלקת המקור: 3526 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: ---

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 3,526 מ"ר נטו

יש לדרוש בהחלטת וועדה: רישום זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל בקומת הקרקע

לאורך החזית המסחרית ברוחב 4 מ'.

רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל-בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים

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

זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו

(קולונדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר

יעוד ראשי: מגורים ג' תכנית קובעת יעוד: תמל / 1023

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

למגורים - 11 קומות

למסחר - 1 קומה.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת - 2

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - 40 מטר

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 7164 מ"ר

למגורים - 6,714 מ"ר

למסחר - 450 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 2232 מ"ר

למגורים - 2,120 מ"ר

למסחר - 112 מ"ר.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 4274 מ"ר

למגורים - 3,794 מ"ר

למסחר - 480 מ"ר.

סה"כ שטחי בנייה - 13670 מ"ר

למגורים - 12,628 מ"ר

למסחר - 1,042 מ"ר.

שטח מרפסות - 12 מ"ר

לכל יח"ד. שטחי המרפסות הינם בנוסף לשטחים העיקריים.
 מספר יח"ד - 70
 צפיפות (יח"ד לדונם נטו) - 19.80
 קו בנין לחזית - 0 מ'
 קו בנין לאחור - 3 מ'
 קו בניין צידי - ימני - 0 מ'
 קו בניין צידי - שמאלי - 3 מ'
 תכנית - 57 אחוז

מהות הבקשה:
 דיפון, חפירה, ביסוס והחדרת עוגנים זמניים

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 21/09/2025 הקרקע בבעלות קק"ל.
 - 1.2. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
 - 1.3. קיים הסכם חכירה בין רמ"י לבין המבקש ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ מתאריך 14/06/2023.
 - 1.4. על פי יפוי כוח מתאריך 11/11/2024 מונו מר גיא מלמד ת.ז. 206281040 /או גבי אושרה אברהם 300241171 כולם ביחד וכל אחד לחוד כמורשי חתימה מטעם החברה.
 - 1.5. יבוצע יידוע לפי תקנה 36 במהלך שלב בקרת התכנון.
2. פיקוח
 - 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 30.12.2025 הבנייה לא קיימת בפועל
 - 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים נוספים במקרקעין

מחות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בנייני מגורים הכוללים 70 יח"ד, קומה מסחרית בקומת הקרקע, חניונים תת קרקעיים והקמת חדר שנאים עבור חברת חשמל.	הוגשה במקביל לבקשה זו		202500986

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	על פי תמל 1023	
אין	0	0	קדמי צפוני לכיוון דרך מס' 6
אין	4	4	קדמי מזרחי לכיוון דרך מס' 11
אין	3	3	צדדי מערבי לכיוון מגרש 105
אין	3	3	צדדי דרומי לכיוון מגרש 301
אין	0	אין התייחסות בתמל	קו בנין מתחת למפלס הכניסה

5. הערות מרחביות נוספות:

- 5.1. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה מס' 202500986 להקמת בנייני מגורים הכוללים 70 יח"ד.
- 5.2. יש לדרוש בהחלטת וועדה: רישום זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל בקומת הקרקע לאורך החזית המסחרית ברוחב 4 מ'.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

- 6.1. אגף התנועה והחניה
 התקבל נספח תנועה חתום מחלקת תנועה מתאריך 04/02/2025.
- 6.2. מח' איכות הסביבה
 על פי התייחסות מתאריך 26/01/2026, אין מניעה לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, בכפוף לתנאים המצורפים בהתייחסות, הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה – הוגש הצגת תעודות פינוי פסולת בניין בהתאם למאושר במעמד היתר – תנאי לתעודת גמר התקבל אישור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה בתאריך 29/12/2024

<p>6.3. פקיד היערות על פי התייחסות מתאריך 15/09/2025 אין עצים במגרש, יש למלא תצהיר ולהעלותו במערכת "יעלה" כל העצים נכרתו באישור על ידי היזם במגרש הסמוך בהתאם לחו"ד (מ03/09/2024) ורישיון הכריתה (מ05/09/2024) של פקיד היערות.</p>
<p>6.4. עיצוב אדריכלי התקבלה חוברת עיצוב ותקנון ב22/12/2025. גובה המבנים אושר בתכנית העיצוב, 2 המבנים בגובה זהה (10 קומות) נדרשת התחייבות לכך שהמבקש מודע כי שינוי בנספח העיצוב אשר ישפיע על גבולות הדיפון ועל הביסוס המוצעים יתוקן על ידו.</p>
<p>6.5. פיתוח ונוף התקבל אישור לשלב העיצוב האדריכלי בתאריך 25/09/2024</p>
<p>6.6. חכ"ל נשלחו תכניות לתיאום עוגנים מול החברה המבצעת, המשך טיפול בשלב בקרת התכנ</p>
<p>6.7. חברת החשמל התקבלה התייחסות וסיכום תחנה ב 24.02.25 קיימת תשתית חשמל של ח"ח - נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום בחברת החשמל כתנאי לשלב התחלת עבודות. אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל</p>
<p>6.8. רמ"י קיים הסכם חכירה אך עם זאת נדרש תיאום נוסף טרם הוצאת ההיתר.</p>
<p>6.9. רת"א התקבלה התייחסות מ13/11/2025 - אין התנגדות לבקשה. בכפוף לתנאים המצורפים בהתייחסות, <u>שלב תחילת עבודות</u> 1. אין להקים עגורן או מנוף באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית 2. גובה העגורנים מוגבל ל+86 מטר מעל פני הים. נדרש ליידע את מבצע הפרויקט על הגבלה זו 3. עמדת רת"א שבנדון תקפה עבור מבנים בלבד</p>
<p>6.12. יידוע טרם תם מועד הפרסום, יבוצע במקביל להתקדמות הבקשה.</p>

7. הפקעה:
 7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה במכון בקרה

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

22/12/2025 * העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

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 דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)

ג.תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. התייחסות חברת החשמל
2. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד.תנאים למתן תעודת גמר:

1. הצגת תעודות פינוי פסולת בניין בהתאם למאוסר במעמד ההיתר.

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 דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)

ג.תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. התייחסות חברת החשמל
2. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד.תנאים למתן תעודת גמר:

1. הצגת תעודות פינוי פסולת בניין בהתאם למאוסר במעמד ההיתר.

גליון דרישות

ת. השלמה

14/06/2023
14/04/2025

הוכחת בעלות

מפת מדידה תקינה

הודעה לבעלי זכויות

אישור חברה מפתחת/מנהלת

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

דוח הידרולוג

טופס הצהרת כמות פסולת - חישוב עפר

דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, אקוסטיקה- איכות הסביבה

מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות

- אישור חכ"ל

ערבות לקיום הפרויקט (שלא ישאר בור)- חכ"ל

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית- אין עצים, נכרתו ברישיון

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

03-6753663

--חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מהחד

מהחדרת עוגני קרקע או שלפתיים

הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים, ולהחזרת המצב לקד

הפקדת ערבות-לעוגנים

22/12/2025

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה

הקיימת.

25/09/2024

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- אושר לשלב עיצוב אדריכלי

תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

04/02/2025

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- 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' 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 חב' החשמל-התקבל סיכום תחנה

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

לעבודה זו.

- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה

- אישור מינהל התעופה האזרחי

13/11/2025

לבקרת תכנ

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- תיאום הנדסי

איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411

-אישור מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים

- 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.

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס- נספח יציבות

- אישור משרד הבריאות

יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום

רדיוס מגן.

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית

הפקדת ערבות

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

תשלום כל התשלומים הנדרשים לשלב חפירה ודיפון בהתאם לסעיף 145(ד) לחוק

לתחילת עבודות

-אישור איכות הסביבה

-אישור החכ"ל
-פתיחת הזמנה בתשלום בחברת החשמל להעסקה/פירוק תשתית קיימת
הערה: אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העסקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל

20/01/2026

- 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.

תנאים לתעודת גמר

-הצגת תעודות פינוי פסולת בניין בהתאם למאושר במעמד ההיתר

סעיף 12: מספר בקשה: 2014649 תיק בניין: 11548001
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 10/02/2026

מבקש:

♦ **גאיא אסף 1 בע"מ**
דרך אבא הלל 7 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד עמיר רייסמן מיופה כוח הדיירים
הארבעה 21 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ארי אתגר
קפלן 6 תל אביב - יפו
♦ נול יריב
קפלן 6 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

שכונה: חרוזים

כתובת הבניין: אסף 1, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6206 חלקה: 47 **יעוד:** אזור מגורים ב'

תכנית: תמא/3/38, א, 506-0197871, מק/340/ג/21, ב, 31/ג/340, תמא/3/38, 30/ג/340, מק/340/ג/38, תמא/2/38, 2/340/ג/33, מק/340/ג/2/3, תמא/1/38, א, 1/3/ג/340, מק/340/ג/21, א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/340/ג/19, מק/340/ג/11/1, תמא/38, מק/340/ג/17, 11/ג/340, מק/340/ג/10, 8/ג/340, מק/340/ג/9, 6/ג/340, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 126, 506-0215947, מק/340/ג/39

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

שימוש עיקרי

זכיונות בנייה

שטח המגרש: 817 מ"ר.

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 817 מ"ר

מס' ת.ב.ע: רג/340/ג/11

אזור תכנוני: מגורים ב'.

אחוזי בניה מותרים: 121%.

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מ - ג/11 על פי תנאיה.

רוחב זכות דרך רחוב רחובות הנהר: 13 מ'.

רוחב זכות דרך רחוב אסף: 11 מ'.

מספר יחידות דיור מותר: 6 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

קו בניין קדמי דרומי לכוון רחוב אסף: 5.00 מ'.

קו בניין קדמי מערבי לכוון רחוב רחובות הנהר: 5.00 מ'.

קווי בניין צדדיים (צפוני ומזרחי): 4.00 מ'.

מהות הבקשה:

חידוש תוקף היתר מספר 2021199 מיום 10/08/2021, שפג תוקפו ביום 10/08/2024. נדרש חידוש תוקף היתר ב-3 שנים נוספות ועד ליום 10/08/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

בהיתר מספר 2021199 מיום 10/08/2021 אושר:

ע"פ תמ"א 38 להרוס מבנה ובו 13 יח"ד בן 2 קומות, ולהקים מבנה מגורים ובו 33 יח"ד, בן 7 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (סה"כ 9 ברוטו) ומעל 3 מרתפי חניה עבור 33 חניות + 2 חניות נכים.

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	מבוקש	קיים
15	3.00-	מרתף				672.98					
14	2.00-	מרתף				657.51					
1	1.00-	מרתף				657.51					
2	0.00	מגורים		78.45		398.87		13	20		

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			
48.85				141.34		261.92		מגורים	1.00	3
48.85				97.91		326.30		מגורים	2.00	4
48.85				93.86		330.36		מגורים	3.00	5
48.85				97.95		326.27		מגורים	4.00	6
42.60				107.43		316.75		מגורים	5.00	7
48.85				97.93		326.27		מגורים	6.00	8
48.85				97.93		326.27		מגורים	7.00	9
146.63				59.94		243.66		מגורים	8.00	10
				15.97				מבנה עזר	9.00	11
482.33		20	13	3197.13		2536.25				
482.33		0.00% :בניה		3197.13		2536.25		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק תו"ב

=====

הבלטת מסתור כביסה ב- 65 ס"מ מקו בניין צדי בלבד לשיפור תכנון

ניוד שטחים עיקריים בין הקומות לשיפור תכנון

הקמת מצללת בטון במרפסות-הגג עם נסיגות חלקיות ממעקה מרפסות הגג לשיפור תכנון

הוספת 3 קומות חניה תת קרקעיות מעבר לקומה המותרת על פי תכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן

החניה.

הקלה בנסיגת הבניה על הגג לכיוון רחובות הנהר 1.4 מ' במקום 3 מ' בניין פינתי בין 2 קווים קדמיים

הנפגע מנסיגה מלאה ב-2 חזיתות. ובנוסף, שיפור תכנון וניצול זכויות הבנייה

הקלה בנסיגת בינוי דירת הקרקע ביחס לקומה מעל 2 מ' במקום 3 מ' ע"פ תכנית לשיפור תכנון

וניצול זכויות הבנייה

הקמת חלל כפול בקומת הקרקע לצורך לובי כניסה ושירות לשיפור תכנון ומגבלת זכויות בניה

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

=====

בניה בקו בניין חזית קדמי 2.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

בניה בקו בניין צדדיים 3.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38

בנייה בקו בניין חזית קדמי 2.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

מתנגדים:

♦ **כליפה חברוני שרה** אסף 4 רמת גן תאריך התנגדות: 10/11/2014

הערות בדיקה:

1. התקבל מכתב בקשה מתאריך 25/01/2026 לחידוש תוקף ההיתר.

2. מבדיקה ב-GIS, הבנין מצוי בשלבים מתקדמים בשלב טופס 4. אין מניעה לאשר את חידוש תוקף ההיתר לצורך השלמת הבניה.

3. על פי סעיף 60 (א) לתקנות תכנון והבניה תשע"ו-2016, ניתן לחדש את תוקף ההיתר לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד פקיעתו. בעל ההיתר מבקש לחדש את תוקף היתר מספר 2021199 מיום 10/08/2021, שפג תוקפו ביום 10/08/2024, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 10/08/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

4. נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.

המלצת המהנדס

לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2021199 מיום 10/08/2021, שפג תוקפו ביום 10/08/2024, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 10/08/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**

החלטות הועדה

הוחלט לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2021199 מיום 10/08/2021, שפג תוקפו ביום 10/08/2024, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 10/08/2027, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**