

תאריך: 17.02.2026

לכבוד: מבוא זאב 3-5-7 רמת גן
לידי: חברי הנציגות

הנדון: בדיקת מסמכי תב"ע – ינואר 2026

פרויקט פינזי בינוי מבוא זאב 3-5-7-9 רמת גן

שלום רב,

בהמשך להתקדמות בהליך הרישוי בפרויקט הנדון, התקבלו אצלנו מסמכי התב"ע הבאים:

1. הוראות התוכנית
2. תשריט מצב מאושר
3. תשריט מצב מוצע
4. נספח בינוי
5. חתכים
6. נספח תנועה
7. נספח עצים
8. מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון
9. הדמיות – בהמשך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-1447705

מבוא זאב

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה תכנית להתחדשות עירונית כחלק מהתחדשות ציר ז'בוטינסקי ברמת גן, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ומדיניות ציר ז'בוטינסקי. התכנית חלה על 5 חלקות מגורים הכוללות כ-53 יחידות דיור בחמישה בנייני מגורים ו-8 חנויות על רחוב ז'בוטינסקי, וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התכנית מציעה הריסת 5 במני מגורים בני 3-4 קומות ובמקומם הקמת מגדל בן 40 קומות עבור 168 יחידות דיור, תעסוקה ומבנה ציבור, מעל חזית מסחרית לאורך רחוב ז'בוטינסקי והכולל וחצרות לרווחת הציבור. בנוסף התכנית מציעה הקצאת שטח פתוח לצרכי הציבור.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית על ידי הריסת 5 בנייני מגורים קיימים הכוללים 53 יח"ד ו-8 חנויות ובנייה חדשה של מגדל מגורים הכולל מבנה ציבור, קומות תעסוקה, וקומת קרקע מסחרית. גובה הבניין ק+39 קומות. בנוסף התכנית מציעה הקצאת שטח ציבורי פתוח.

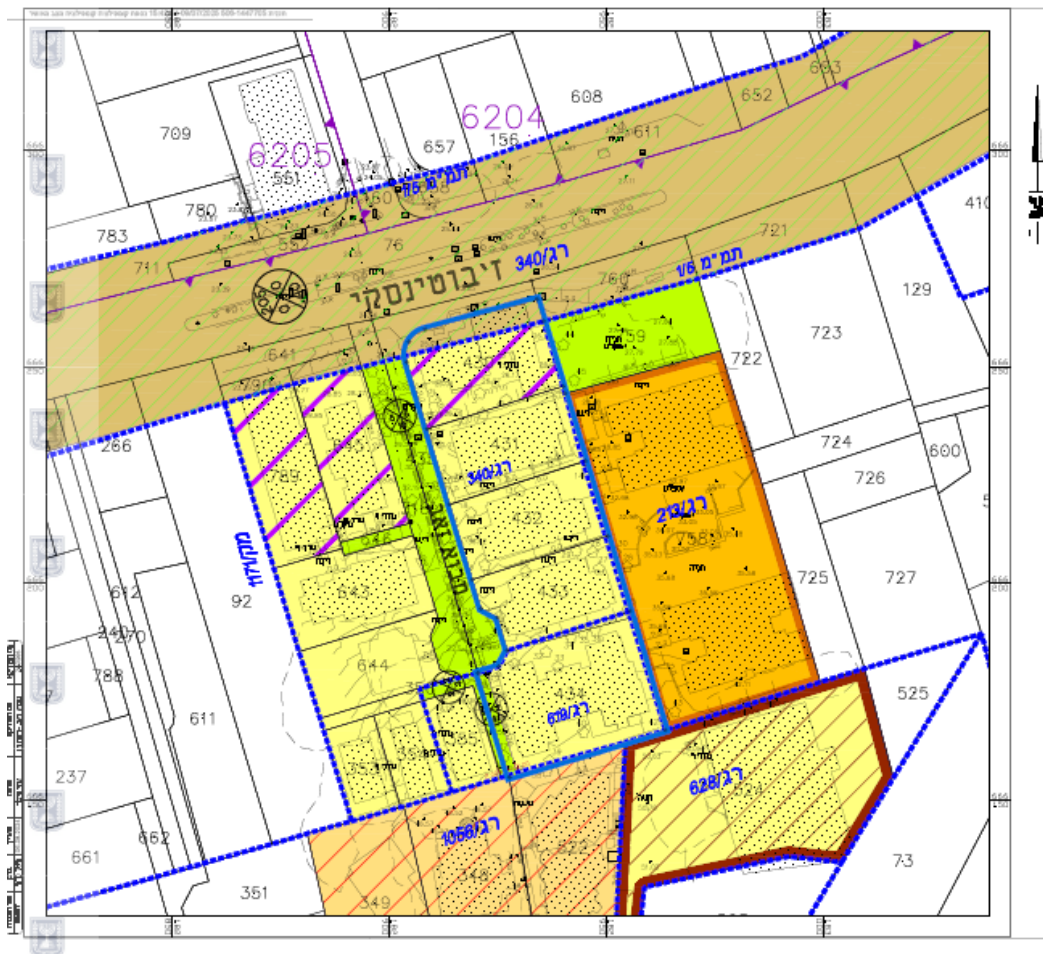
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד הקרקע מ-מגורים ג' ו"אזור מסחרי א' למגורים ותעסוקה.
3. קביעת הוראות בנושא הריסת הבניינים הקיימים.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת זכויות בנייה עבור מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.
6. קביעת מס' קומות והוראות בנייה.
7. קביעת תנאים להליך רישוי.

נספחים ותוכניות:

- **נספח מצב מאושר:**

התשריט מתאר את המצב המאושר – המצב הקיים היום: מגורים + אזור מסחרי



מקרא

	גבול גוש ומספרו		* מגורים א'
	גבול חלקה ומספרו		* אזור מגורים ג'
	גבול תכנית		* אזור מגורים מיוחד
	גבול תכנית מאושרת		* מגרש מיוחד
	מספר תכנית מאושרת		* אזור מסחרי א'
	מספר הדרך		שטח ציבורי פתוח
	קו בניין (מסרים)		דרך מאושרת
	רוחב הדרך (מסרים)		רצועת מסילה תיק-מתמ"מ 1/5

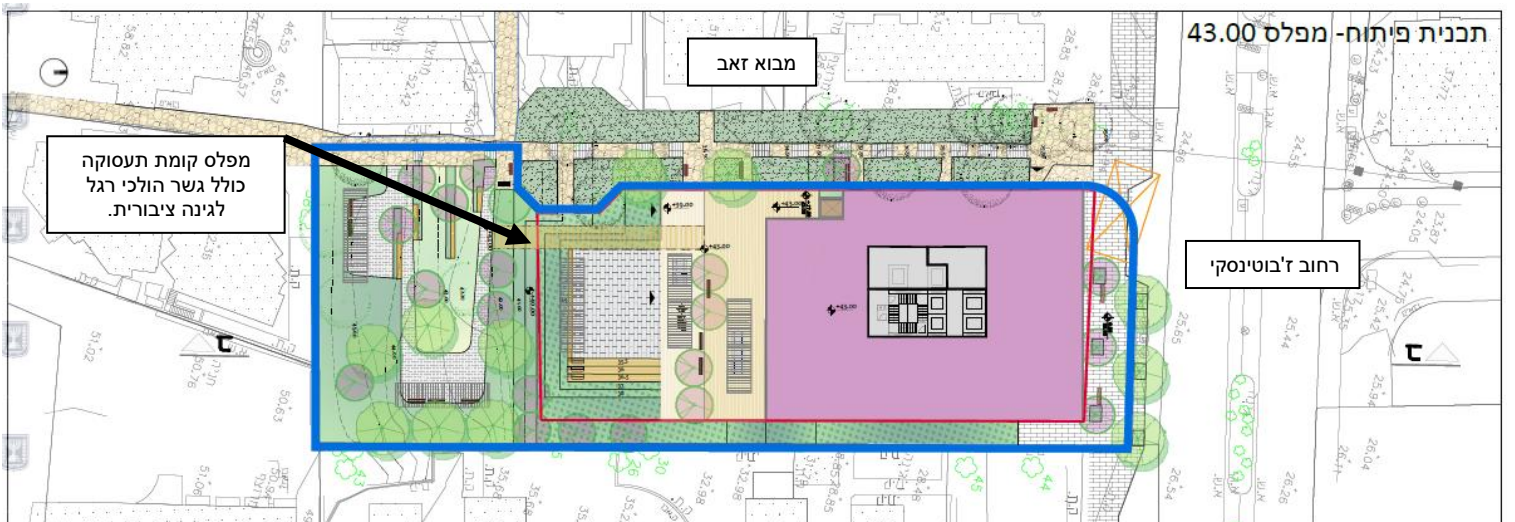
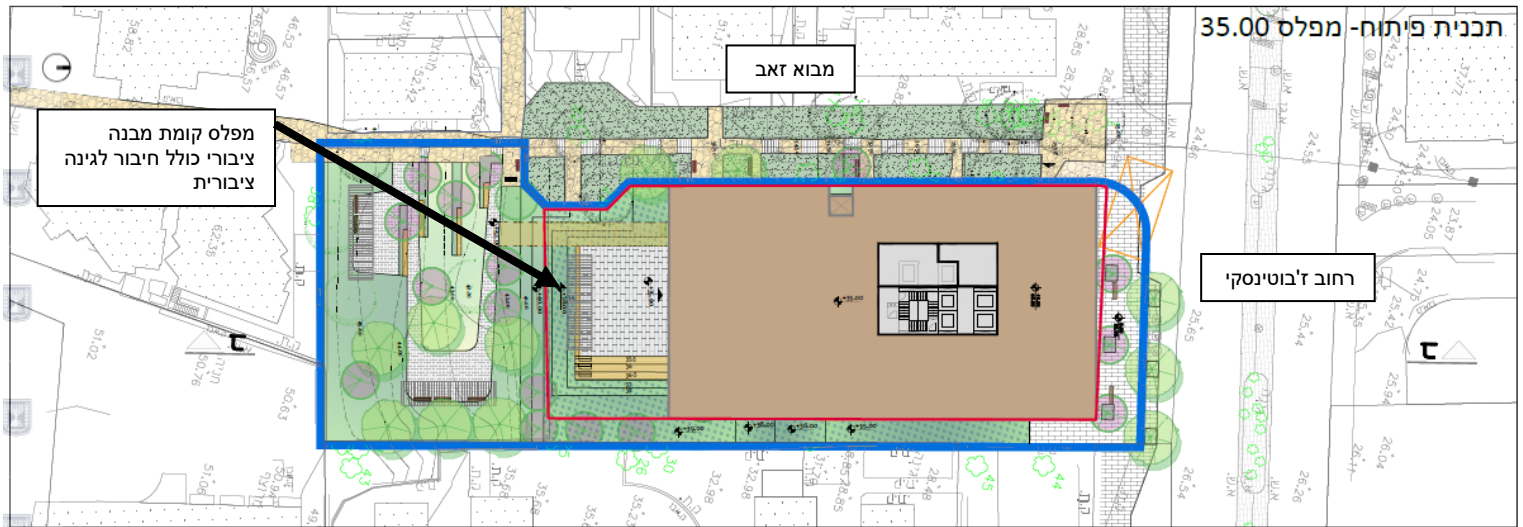
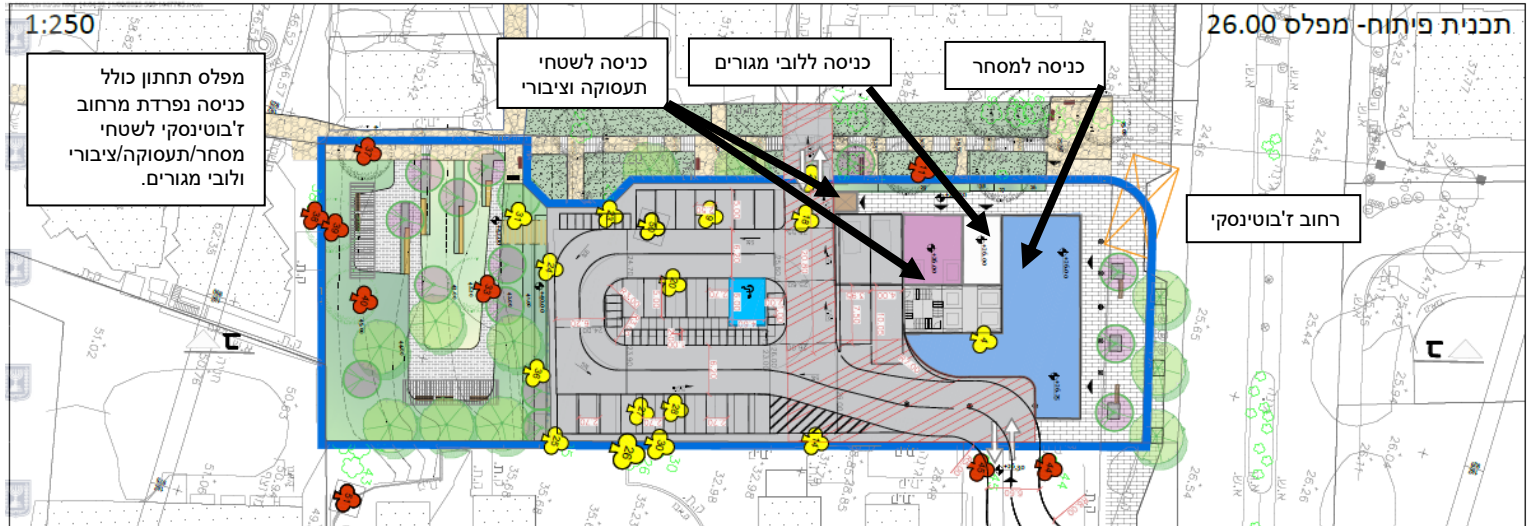
* יעודים לא עפ"י נוהל מבא"ת

נספח מצב מוצע:

התשריט מתאר את המצב המוצע העתידי: מגורים ותעסוקה + דרך מאושרת + שטח ציבורי פתוח.



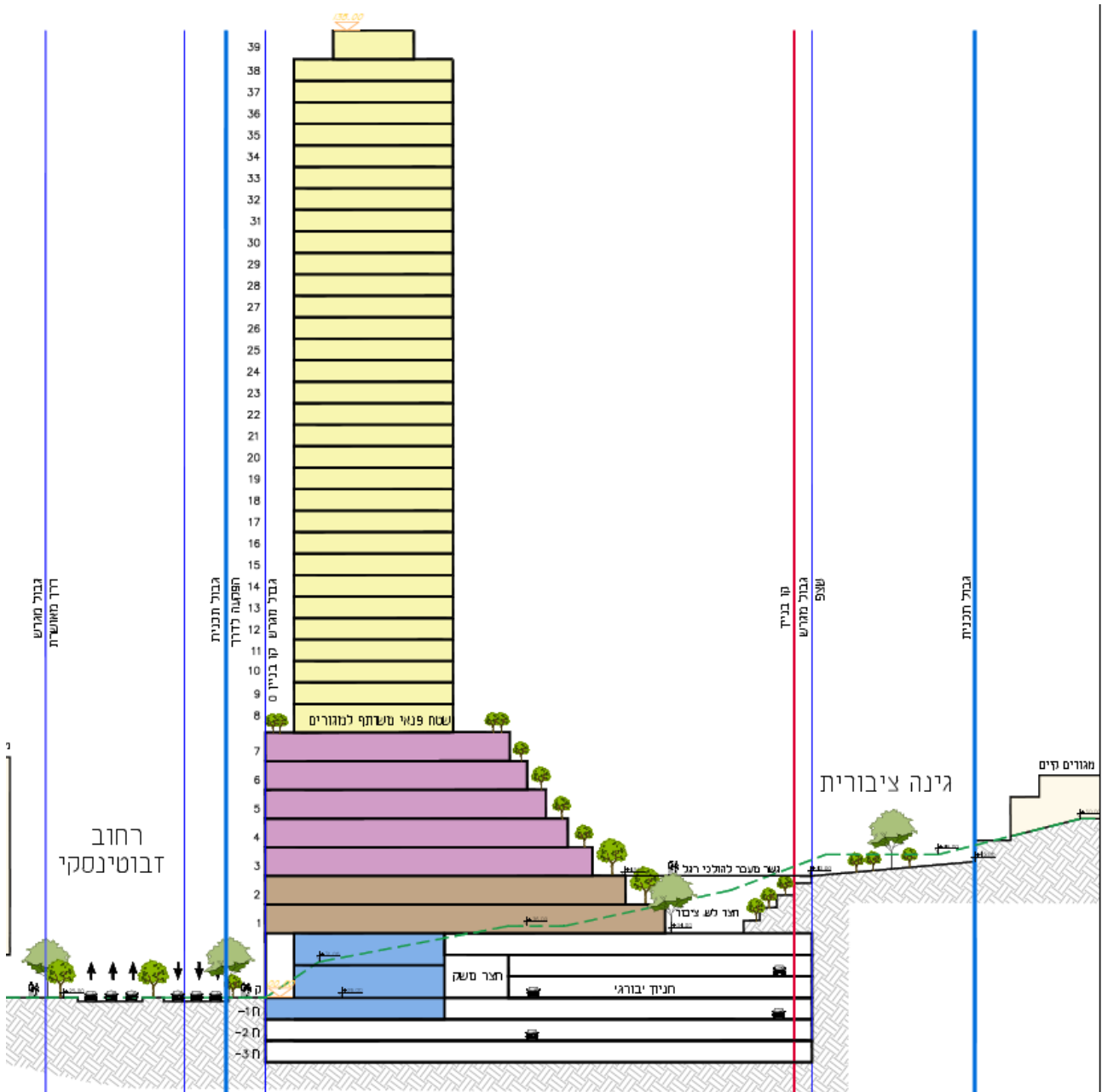
נספח פיתוח :



נספח בינוי :

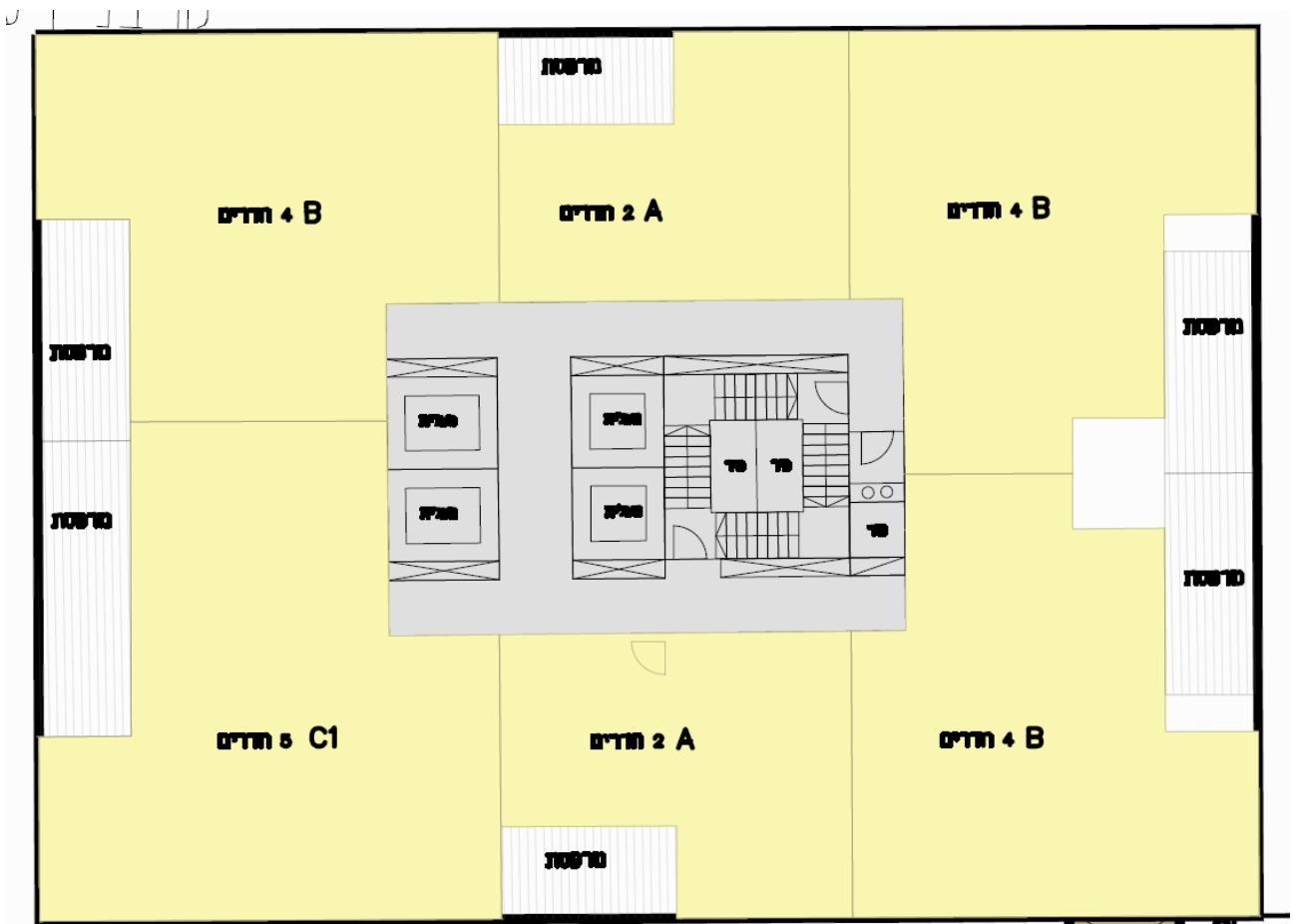
תוכנית המתאר את העמדת המבנה החדש על השטח הקיים:

- שצ"פ
- 3 קומות מסחר (כחול)
- 2 קומות ציבוריות (חום)
- 5 קומות תעסוקה (ורוד)
- קומת שטח פנאי משותף לדיירים – להבהרה האם מדובר בקומה שלמה.
- 32 קומות מגורים
- חצר משק – נדרשת הבהרה מה הייעוד.
- גשר הולכי רגל/ גינה ציבורית / גישות ומעברים – לדיון יחד עם אדריכל הפרויקט



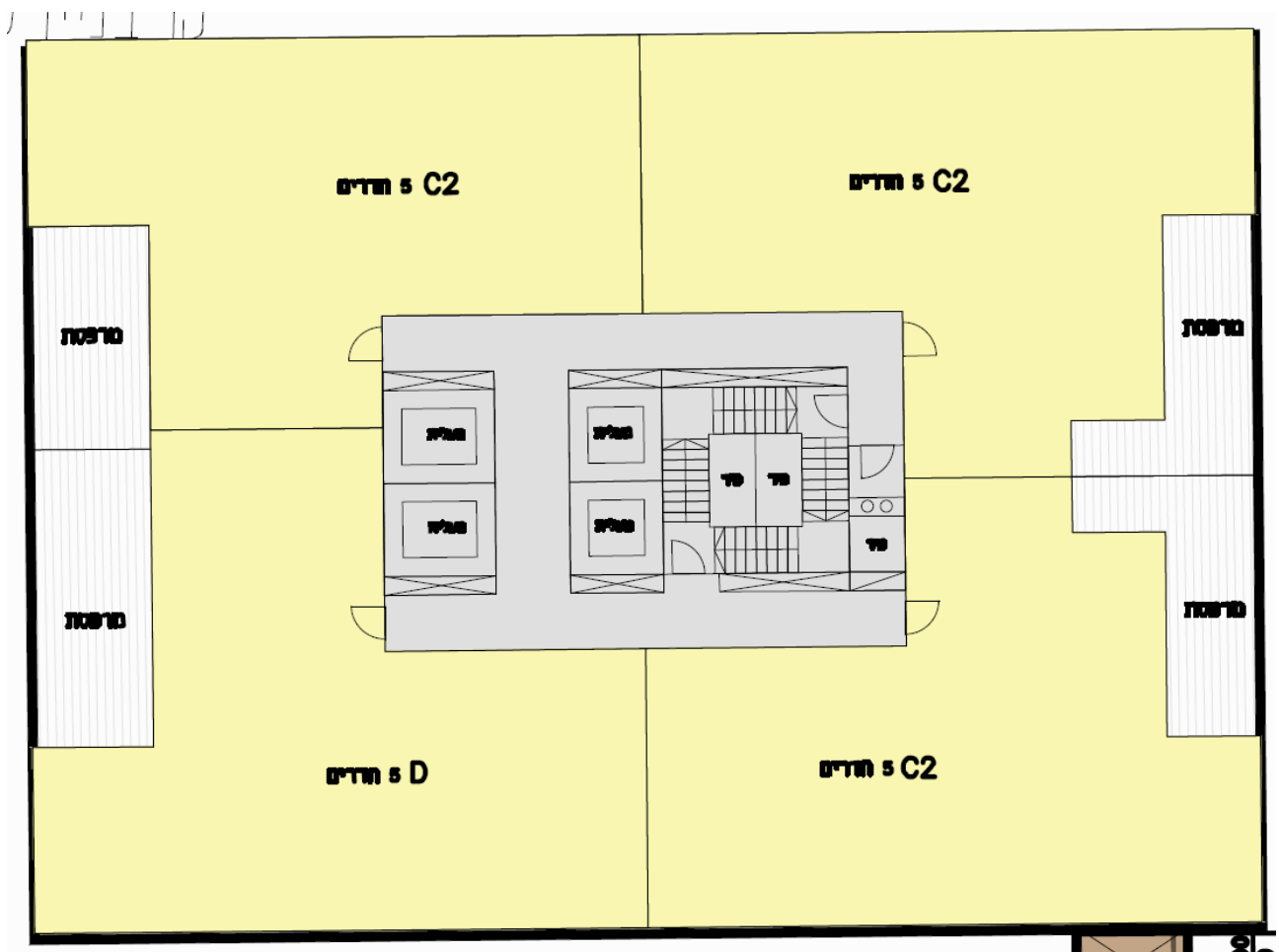
תכנת קומת מגורים 6 יח"ד –

- אופיינו 6 דירות מגורים בקומה כולל 2 כיווני אוויר, למעט 2 דירות כלואות.
- סומנו מרפסות.
- סומנה מבואה קומתית כולל פירי מעליות, חדר מדרגות מוגן אש, ארונות טכניים וחדר לשוט אשפה.
- הרחבת ממ"ד – תיקון 163 לחוק -לדיון עם אדריכל הפרויקט



תכנת קומת מגורים 4 יח"ד -

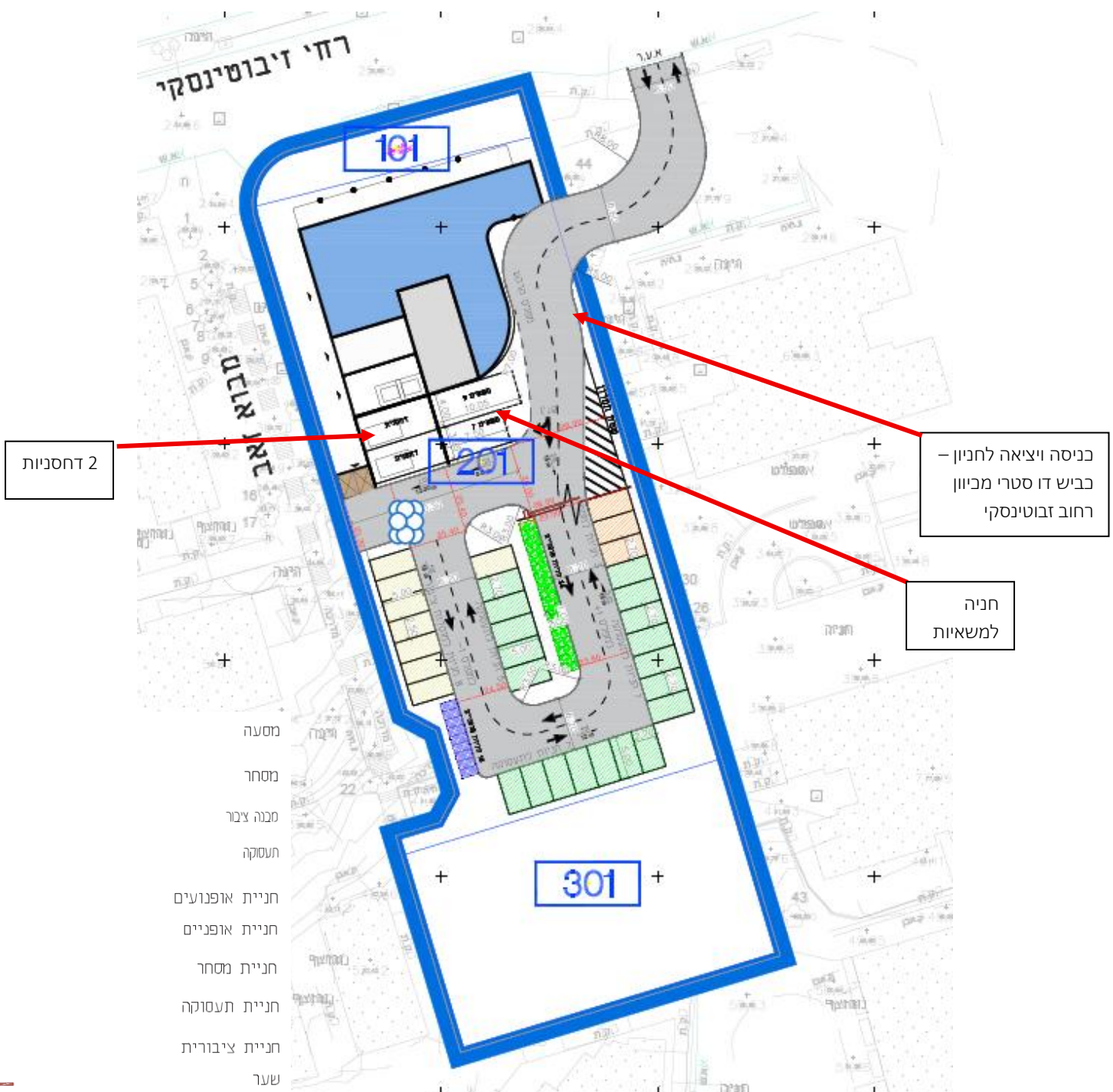
- אופייני 4 דירות מגורים בקומה כולל 2 כיווני אוויר.
- סומנו מרפסות.
- סומנה מבואה קומתית כולל פירי מעליות, חדר מדרגות מוגן אש, ארונות טכניים וחדר לשוט אשפה.
- הרחבת ממ"ד – תיקון 163 לחוק -לדיון עם אדריכל הפרויקט

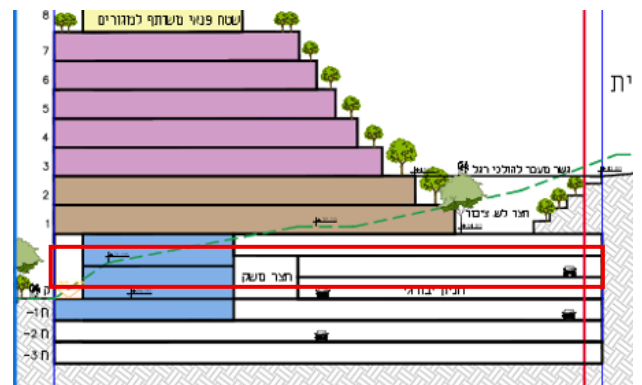
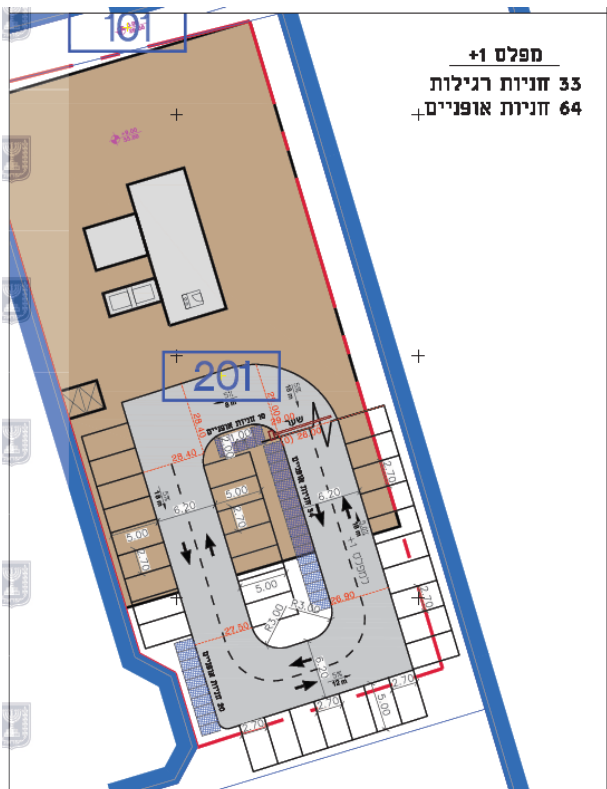
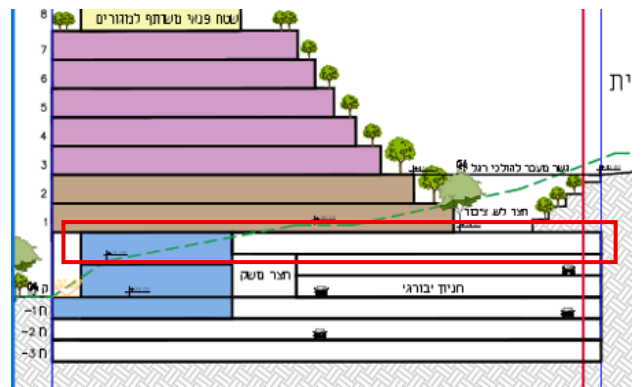


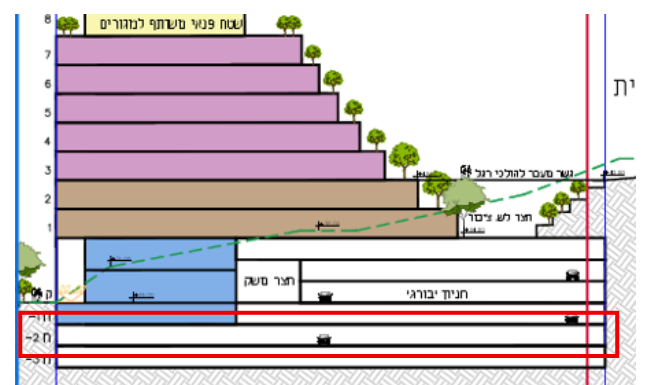
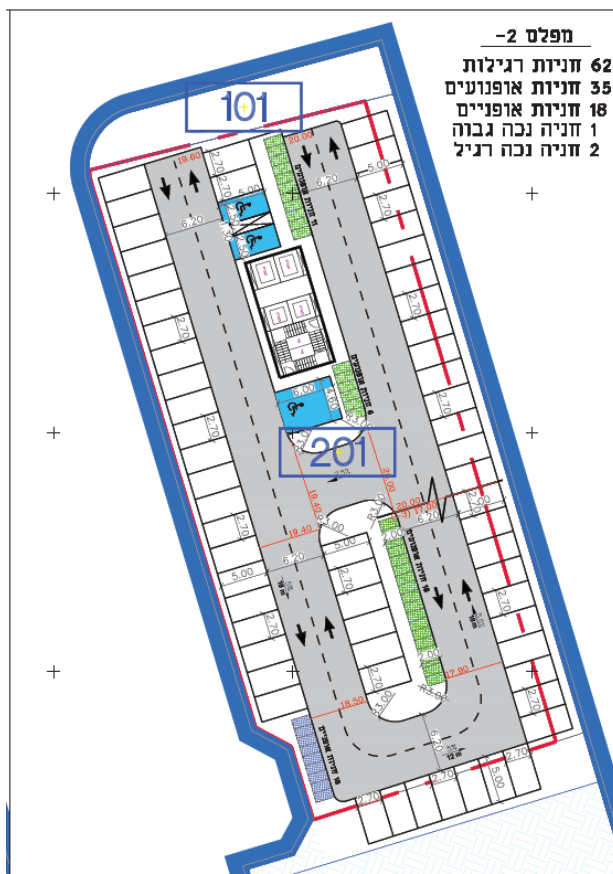
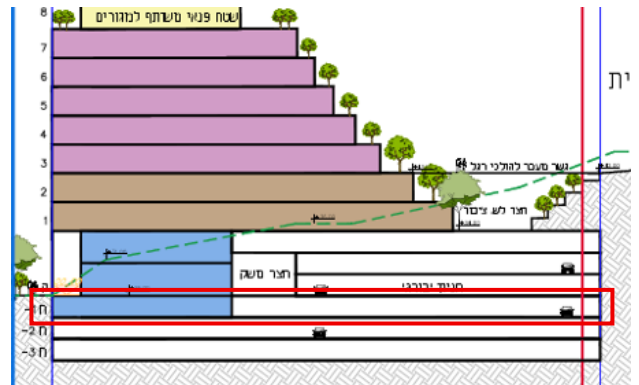
נספח תנועה:

נספח התנועה מתאר את הנתונים הבאים:

- אופיינו 5 קומות חניונים במרתף + מעל מפלס הקרקע בצמוד לשטחי מסחר/תעסוקה.
- 214 מקומות חניה + 6 חניות נכים + חניות לאופנועים.
- כניסה ויציאה לחניונים – מסומנת.
- חדרים טכניים ומערכות טכניות כגון חדר משאבות, מאגרי מים וכו' – ייבדקו במעמד בדיקת תוכניות להיתר חניות בעלים – נבקש הבהרה למיקום חניות הבעלים במפלסים השונים.
- מחסנים – נדרשת הבהרה לתכנון מחסנים – לדיון בפגישה משותפת עם אדריכל הפרויקט.
- מספר כניסות לחניון – לדיון בפגישה משותפת עם אדריכל הפרויקט.







סיכום והערות משרד פיקוח :

בהמשך לבדיקת מסמכי התב"ע להלן התייחסות משרד פיקוח :

1. עפ"י ההסכם הכללי רשאי היזם לבנות עד 175 יח"ד – לפי הוראות התוכנית מתוכננת 168 יח"ד ולכן הנ"ל עומד בתנאי ההסכם.

2. נדרשת התייחסות פרטנית להערות המופיעות בחו"ד.

3. **קומת חניון 3-** נדרשת הבהרה מדוע לא מופיע התכנון בנספח התנועה – להתייחסות צוות התכנון.

4. בדיקת תכנון לתמורות הבעלים ותכנון אדריכלי מוצע לדירות ולבניינים / תוכנית מרתפים / חניות / תכנון מחסנים - ייבדקו במעמד הגשת תוכניות לעיצוב והגשת תוכניות להיתר (גרמושקה) כולל בדיקת תכנון פרטני לדירות ומיקומם הטופוגרפי, כמו כן יבדקו גם החניות והמחסנים והתאמת התמורות להסכם הכללי.

5. כנ"ל בדיקת מערכות טכניות ותשתיות רלוונטיות וכו'.

6. נדרש לתאם פגישה לשאלות והבהרות נוספות יחד עם חברי הנציגות, היזם ואדריכל הפרויקט.

מצ"ב:

תמורות מתוך ההסכם הכללי

עורכות המסמך:

מור שטיינר – מנהלת מחלקת תכנון, הנדסאית אדריכלות.

מאשר המסמך:

מפקח גידי הוד

בברכה,

מור שטיינר

מנהלת תכנון

מור שטיינר
הנדסאית אדריכלות
מ.ר. 50930649

העתקים :

משרד ע"ד דיירים – פרבמן רשף – ע"ד אוריאל לוי
תיק פרויקט – כאן

תמורות מתוך ההסכם הכללי:

2.9 "הפוסק" – מהנדס בניין ותיק ובכיר בעל ניסיון בפרויקטים של פינוי ובינוי, אשר זהותו תיקבע בהסכמת החברה והנציגות ובהעדר הסכמה, ימונה לפי בקשת אחד הצדדים על ידי יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.

2.10 "היחידות הקיימות" – 48 היחידות המצויות בבניינים הקיימים להוציא החלקה המצטרפת. שטח היחידות הקיימות יהיה בהתאם למדידה מוסכמת, סופית ומוחלטת שתיערך לעניין הסכם זה על ידי מודד מוסמך והשטחים בה אינם ניתנים לשינוי ע"י מי מהצדדים. תשריט מדידה מצב נכנס מצ"ב **כנספת ג'**. שטח הדירה יחושב בהתאם להוראות סעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008. בשטח הדירה ייחשבו רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר בניה לפני חתימה על הסכם זה כולל מרפסות שנסגרו וכן חדרים שנבנו על הגג הקיים בהיתר בניה וכן השטח הלא בנוי על הגג ככול שהינו מוצמד לדירה.

2.11 "יחידות הבעלים החדשות" – כל אחת מ- 48 יחידות הבעלים החדשות בשטח היחידה הקיימת בתוספת של 12 מ"ר אותן יבנה היזם בבניין החדש עבור בעלי היחידות הקיימות, חלף היחידות הקיימות במסגרת הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ואשר חלוקתן תעשה על פי האמור בסעיף 14 להלן.

2.12 "יחידות היזם" – עד 175 דירות ובלבד ותקן 21 לא מצריך דרישה של יותר יחידות, וכן יחידות מסחר, משרדים ו/או תעסוקה בהתאם לדרישת השויות, הכל כפוף להוראות הסכם זה.

8. התמורה לבעלים

8.1 יחידות הבעלים החדשות

היזם יבנה עבור הבעלים את יחידות הבעלים החדשות וירשום את זכויות הבעלים ביחידות הבעלים החדשות בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה וכדלקמן:

8.1.1 שטח היחידה החדשה תהא בהתאם לנספח ג', שטחי יחידות הבעלים הקיימות והחדשות וכל ההצמדות להן יחושבו בהתאם לסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

8.1.2 לכל דירה יתווסף לשטח הדירה בהתאם למדידה על פי צו המכר דירות כ- 12 מ"ר.

8.1.3 לכל דירה תתווסף מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר.

8.1.4 לכל יחידה תוצמד חניה תת קרקעית קונבנציונאלית שלא במכפיל.

8.1.5 לכל יחידה יתווסף מחסן בגודל של 5 מ"ר (בכפוף לאילוצי תכנון).

8.1.6 הדירה החדשה תמוקם בשליש האמצעי של הבניין החדש ביחס לקומות המגורים בלבד, ויבחר כי לאור העובדה שישנם שני בניינים הרי הבעלים שימוקמו בבניין הנמוך המיוקם של אותם בעלים מבחינת גובה הדירה יתחיל בגובה של אמצע הבניין הגבוה (לדוגמא בבניין הגבוה הקומה הראשונה שבה מאוכלסים הבעלים הינה בגובה 15 מ' מעל פני הים הרי שבנין הנמוך הקומה הראשונה שבה יחלו הבעלים להיות מאוכלסים תיהיה 15 מ' מעל גובה פני הים). בנוסף, לבעלים תעמוד הזכות לבחור האם ימוקמו בבניין הגבוה או הנמוך וזאת בכפוף לאילוצי תכנון ויכולת להכיל את הדירות של הבעלים באותו הבניין וכן בכפוף להודעה של הבעלים עד 30 יום ממועד אישור התב"ע.

8.1.7 כל יחידה המיועדת למגורים תהיה בעלת שני כיווני אוויר מלאים מיקום והליך בחירת יחידות הבעלים והצמדויותיהן יהיה בהתאם לסעיף 14 להלן.