

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20260002 ביום חמישי תאריך 22/01/26 ד' שבט, תשפ"ו בשעה 09:45

השתתפו:

חברים:

רמי גרינברג

אליהו גינת

צדוק בן משה

אדי קואז

צבי בליץ

משה פרידמן

עמי כלפון

נציגים:

סגל:

איציק אוזילבו

ציפי גלבר

מלי הורוביץ

ויקי אולנובסקי

אופיר תכלת

מוניקה כהן

שולי ירקוני

מילנה ודמיד

גיל זילבר

אליאנא סובול

נעדרו

חברים:

דניאל (פאסיל) אוריה

סרחיו גולצמן

לירז ראש

מארק קניז'בסקי

אנה נבות

אשר שוקר

אלישיב עמיצור

בריגיטה מרזון

צבי וישנגרד

ניבה קפלן

בני קוזשווילי

דמאלש בלאיי

מרגריטה סלבקין

חגית תלם

רועי פן

נציגים:

ולרי שולמן

משה שלמה

אייל גיל

שני משיח

אלון גינדוס

- ראש העיר

- יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

- מהנדס העיר

- מנהלת אגף תכנון עיר

- מנהלת אגף רישוי ומידע

- מ"מ מנהלת אגף רישוי

- מ"מ מנהל אגף התנועה

- יועצת רה"ע לענייני שימור

- מנהלת ועדות תכנון

- ס/מנהלת אגף תכנון עיר

- יועץ משפטי לועדה

- מתכנתת סביבתית נציגת האגף לאיכות הסביב

- מ"מ ראש העיר רמי גרינברג

- מ"מ יו"ר אליהו גינת

- מ"מ ה"ה צדוק בן משה

- מ"מ ה"ה אדי קואז

- מ"מ ה"ה צבי בליץ

- מ"מ ה"ה דניאל אוריה

- מ"מ ה"ה משה פרידמן

- מ"מ ה"ה עמי כלפון

- מ"מ ה"ה סרחיו גולצמן

- מ"מ ה"ה לירז ראש

- מ"מ ה"ה מארק קניז'בסקי

- נציג שר הבריאות

- נציג שר הבטחון

- נציג רשות הכבאות

- נציגת שר התחבורה

- נציג שר הבינוי והשיכון

- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציגת הועדה המחוזית
- נציג הועדה המחוזית
- נציגת מנהל התכנון מחוז מרכז
- היועצת המשפטית לעירייה
- ממונה על שימור אתרים
- אדריכלית העיר
- מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית
- מנהלת כרמים

- סרגיו קליינמן
- סיון פרקש
- ליאור רגב
- חגית אלדר
- סגל:**
- שרית גרינבאום
- איריס שנבל
- נועה אפל
- עינב עצמון
- דוד חגיג'

הועדה החלה בשעה 10.10 בנוכחות יו"ר הוועדה אליהו גינת + 3 חברי וועדה: ה"ה צבי בליץ, ה"ה אדי קואז, ה"ה עמי כלפון.

רה"ע, עו"ד רמי גרינברג השתתף בסעיף 6 בבקשות (דיון 2).

ה"ה צדוק בן משה השתתף בסעיפים 102 – 104 בתביעות ובסעיפים 1 – 6, 90 בבקשות

יו"ר הוועדה אליהו גינת כיהן כיו"ר הוועדה בסעיפים 100 – 104 ובסעיפים 1 – 14, 90 בבקשות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
100	410-1461730	הצרכת שטחים אוסישקין בין מגורים למבני ציבור פתח תקווה פת/מק/80/1210	6324	178	178	5
101	410-1365634	פת/מק/136/1261 רח' בעל-שם-טוב 50 פ"ת	6389	99	99	7
102	784/תצר	תצר/784 אישור תשריטי חלוקה - תכנית לצורכי רישום.	6319	204	204	9
103	782/תצר	תצר/782 אישור תשריטי חלוקה - תכנית לצורכי רישום.	6319	108	108	10
104	838	אישור ביצוע הפקעות.	6325	50	50	11

תכנית מתאר מקומית: 410-1461730**סעיף: 100**

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260002 בתאריך: 22/01/2026

שם: הצרחת שטחים אוסישקין בין מגורים למבני ציבור פתח תקווה פת/מק/80/1210
נושא: דיון להפקדה.

שטח התוכנית: 4,974.000 מ"ר

לתכנית	יחס
פת/9/1207	החלפה
פת/2000	כפיפות
פת/14/2000, פת/1	כפיפות
פת/מק/27/1208	החלפה
פת/מק/17/1217	החלפה
פת/מק/2/2006	החלפה
פת/מק/25/41	החלפה

בעלי עניין:

עיריית פ"ת	יזום:
שמעון יעקובוביץ'	מתכנן:
לאוניד לייפמן	מודד:
עיריית פ"ת	מגיש:

רחוב למפרט צבי 2, פתח תקווה
 רחוב ניר נחום 12, פתח תקווה
 רחוב ברץ יוסף 14, שכונה: כפר גנים א, פתח תקווה
 רחוב צירלסון הרב, שכונה: תקומה, פתח תקווה
 רחוב רוקח ישראל 5, שכונה: תקומה, פתח תקווה
 רחוב הנציב 6, שכונה: תקומה, פתח תקווה
 רחוב אוסישקין מנחם 8, שכונה: לב המושבה, פתח תקווה
 רחוב אוסישקין מנחם 10, שכונה: לב המושבה, פתח תקווה
 רחוב הראשונים 2, שכונה: לב המושבה, פתח תקווה
 רחוב הראשונים 4, שכונה: לב המושבה, פתח תקווה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6324	חלקות: 178
גוש: 6379	חלקות: 126, 124, 18
גוש: 6714	חלקות: 430

חלקי חלקות:

גוש: 6324	ח"ח 204, 201
-----------	--------------

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

הצרחת שטחים בין מגרשים ביעוד שב"צ למגרשים ביעוד מגורים, תוספת יח"ד, קומות, זכויות בניה וקביעת קווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית

- אחוד וחלוקה - סעיף 62א (א) (1)

- שינוי קווי בנין - סעיף 62א (א) (4)

- תוספת קומות - סעיף 62א (א) (א4)

תא שטח 101: מרתף+ק"ק +7 קומות +קומה חלקית

תא שטח 102: מרתף+ק"ק +5 קומות +קומה חלקית

תא שטח 103: מרתף+ק"ק +5 קומות +קומה חלקית

תא שטח 201: מרתף+ק"ק +4 קומות

- הגדלת תכסית - סעיף 62א (א) (5)

מגורים: 60%

מבנה ציבור: 70%

- תוספת יח"ד סעיף 62 א (א) (8)
תא שטח 101 : 26 יח"ד
תא שטח 102 : 12 יח"ד
תא שטח 103 : 13 יח"ד

- תוספת זכויות בניה משטח כולל - סעיף 62 א (א) (13)
תא שטח 101 סה"כ שטח עיקרי : 2162 מ"ר תוספת 6.5% = 140 מ"ר לפי סעיף 13
תא שטח 201 סה"כ שטח עיקרי : 3009 מ"ר תוספת 20% = 481 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (16)

החלטות

הוועדה מחליטה להפקיד בתנאים הבאים :
תוכנית להצרכת שטחים בין מגורים ג' לשב"צ על מנת לייצר התאמה בין השימושים ליעודים.
חלקות הרחוב אוסישקין פינת הראשונים ביעוד מגורים ג' לבין חלקות ברחוב רוקח ישראל, ורחוב הנציב, ובין הרחובות ניר נחום וברץ יוסף ביעוד שב"צ.
התכנית קובעת הצרכת ייעודים, תוספת זכויות בנייה, קומות, קביעת זכות מעבר והגדלת תכסית קרקע.

- יש לתכנן קומת מרתף אחת בתאי שטח למגורים. יש להפחית את מס' יח"ד עד 20 לדו"נ .
- יש להוסיף למסמכי התוכנית טבלת איחוד וחלוקה.
- תוספת זכויות הבנייה יהיו עפ"י סעיף 62 א(א)16.
- חזות הבניין צריכה להיות בעלת נפחיות אחידה, וללא 'שבירות'. יש לשמור על רציפות ואחידות מקומת הקרקע ועד קומת הגג למעט נסיגות בקומת הקרקע והגג.
- המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה, יותרו מרפסות סוכה, לא יותרו מרפסות גוזזטרה בנויות לסירוגין או בגדלים משתנים, למעט מקרים בהם השינוי מהווה חלק מהתפיסה העיצובית ובאישור אדריכל העיר
- אין להפנות חצרות פרטיות לחזית הרחוב או לשצ"פ. [לתקן ת"ש 101]
- יש להשלים מידע בנספח הבינוי (סימון פתחים : חלונות, דלתות).
- תא שטח 101 : יש להוסיף תוכנית קומה 8 ולסמן קווי בניין עפ"י הבינוי המבוקש. [הגדלת קווי בניין]
- הערות טכניות נוספות יינתנו ע"י אגף תכנון עיר והערות אדריכלית העיר.

תכנית מפורטת: 410-1365634**סעיף: 101**

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260002 בתאריך: 22/01/2026

שם: פת/מק/136/1261 רח' בעל-שם-טוב 50 פ"ת
נושא: דיון להפקדה.
שטח התוכנית: 784.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	פת/1/1271
כפיפות	פת/2000
שינוי	פת/במ/14/2000

בעלי עניין:

ייוזם:	אייל שובלי
מתכנן:	דורון גולדוסר
מודד:	ליאוניד לייפמן
מגיש:	אייל שובלי
יועץ תנועה:	עאדל בשארה

רחוב בעל שם טוב 50, שכונה: מחנה יהודה, פתח תקווה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6389 חלקות: 99

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7 יח"ד מ-10 יח"ד ל-17 יח"ד (עפ"י סעיף 62א (א) 8).
2. שינוי בינוי מ-4 קומות ע"ע + חדרים על הגג לבניין בן 6 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומת מרתף (עפ"י סעיף 62א (א) 5).
3. שינוי בקווי בניין לכל גובה הבניין (עפ"י סעיף 62א (א) 4):
קו בניין צדדי-צפוני מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.
קו בניין צדדי-דרומי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.
קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.4 מ'.
4. קו בניין לחזית לרחוב בעל-שם-טוב 9.0 מ' (כולל זיקת הנאה).
תוספת 20%, סה"כ: 153 מ"ר לשטח העיקרי (עפ"י סעיף 62א (א) 13ב).
5. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב של 5 מ' לרחוב בעל-שם-טוב (עפ"י סעיף 62א (א) 19).

החלטות

- מוגשת תוכנית ברחוב הבעל שם טוב 50 בשכונת מחנה יהודה. בחלקה קיים מבנה חד-קומתי המיועד להריסה.
- מבוקשת הגדלת מס' יח"ד ל-17, תוספת קומות סה"כ 8 ק' מעל קומת כניסה, קומת מרתף אחת הכוללת 17 מ"ח סה"כ, תוספת זכויות בנייה, קביעת קווי בניין וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל לחזית רחוב הבעש"ט.
- נפחי הבינוי המוצע והזכויות המבוקשות בחריגה מהמדיניות הקיימת.
- הוועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתיקון הערות להלן.
- יש להפחית 2 יח"ד לפי 20 יח"ד לדונם נט, סה"כ 15 יח"ד.
 - זכויות הבנייה יתוקנו בהתאם ל-15 יח"ד (1245 מ"ר).
 - קומות: 6 קומות + קומת חלקית מעל מרתף.
 - יש לסמן הרחבת דרך 2.0 מ' + 2.0 מ' זיקת הנאה.
- הוראות נוספות:
- יש להוסיף להוראות התוכנית:
- בתחום השטח המסומן כזיקת הנאה לא יוקמו גדרות בין השטח הפרטי לשטח הציבורי. שטח זה מיועד לגינון נוי ונטיעת עצים ומעבר להולכי רגל.

בשטח המסומן תותקן מערכת תאורה שתפעל בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.
תכנון שטח המגוון יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויבוצע בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

לא תותר חנייה מתחת לשטח המסומן כזיקת הנאה.

כתנאי בהליכי רישוי תירשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י הנחיית

אגף נכסי העירייה

- יש לתקן קו בניין למרפסות ל- 2.5 מ', לחזית קדמית 3 מ'.
- יש לתקן תוספת זכויות לפי סעיף 62 א(א)16
- יש לתקן תוספת קומות לפי סעיף 62 א(א)5
- יש לתקן במצב מאושר תוספת קומות מ-4 ק' + ח.גג+מרתף
- יש להוסיף הריסת מבנה לפי סעיף 62 א(א)19
- יש להוסיף בטבלה 5 צפיפות לדונם נטו.
- יש להוסיף רוזטה בנספח התנועה.
- יש לסמן את חתך רחוב הבעל שם טוב בחזית הפרויקט, כולל מגמה תכנונית (זיקת הנאה).
- הערות טכניות נוספות יינתנו ע"י אגף תכנון עיר אדריכלית העיר.

שם: תצר/784

נושא: אישור תשריטי חלוקה - תכנית לצורכי רישום.

בעלי עניין:

♦ **יזום:** אביבה וירניק

♦ **מודד:** סאלח מנסור

רחוב אלמוג, שכונה: קרית מטלון, פתח תקווה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6319 חלקות: 204, 290

מטרת הדיון

תכנית לצרכי רישום בסטיה מתבע פת/1254

מטרת התכנית

תכנית איחוד וחלוקה בסטיה מתבע פת/1254

החלטות

לאשר.

שם: תצר/782

נושא: אישור תשריטי חלוקה - תכנית לצורכי רישום.

בעלי עניין:

ולנציוק הוד

♦ יוזם:

יעקב וייס

♦ מודד:

רחוב נוה רעים, פתח תקווה

רחוב בוסל, פתח תקווה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6319 חלקות: 108

מטרת הדיון

תכנית לצרכי רישום בהתאם לתב"ע פת/1254.

מטרת התכנית

תכנית חלוקה בהתאם לתב"ע פת/1254.

החלטות

לאשר.

פתח תקווה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6325 חלקות: 50, 51, 268

גוש: 6325 חלקות: 274, 295

מטרת הדיון

הדיון לצורך אישור הפקעות בלבד לפי ס. 189 לחוק התו"ב.

מטרת התכנית

אישור ביצוע הפקעות לתוכנית מאושרת.

החלטות

לאשר.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
14	יהודה הלוי 23, פתח תקווה	שי וליך כהן נכסים והשקעות בע"מ		61	6379	15969	20222420	1

הערות/מהות:

לפי תמ"א 38/3 א: הריסת בניין בן 3 קומות ו-11 יח"ד ובניית בניין חדש בן 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף. סה"כ 35 יח"ד.

23	דגל ראובן 5, פתח תקווה	איילון ברק נדל"ן דגל ראובן פ"ת		43	256 6713	16486	20251598	2
----	------------------------	--------------------------------	--	----	----------	-------	----------	---

הערות/מהות:

עפ"י תמ"א 38 - הריסת 2 מבני מגורים בני 25 יח"ד סה"כ ובניית מבנה מגורים חדש בן 63 יח"ד, 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע + 2 קומות מרתפי חניה. עם עוגנים

30	חיסין 4, פתח תקווה	שיפוצי הגלגל בע"מ		45	4 6324	16418	20241180	3
----	--------------------	-------------------	--	----	--------	-------	----------	---

הערות/מהות:

עפ"י תמ"א 38 א: הריסת בנין מגורים קיים בן 3 קומות, הכולל 12 דירות. ובניית בניין מגורים, בן 7 קומות מלאות וקומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף. סה"כ מוצע 37 יח"ד

42	נחלת צבי 33, פתח תקווה	קנדיין התחדשות עירונית בע"מ		19	6378	16156	20221450	4
----	------------------------	-----------------------------	--	----	------	-------	----------	---

הערות/מהות:

עפ"י תמ"א 38/3 א: הריסת בניין בן 3 קומות, סה"כ 18 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות + קומה חלקית מעל קומת עמודים + 3 קומות מרתף ושימוש בעוגנים. סה"כ מוצע 57 יח"ד.

53	נחל דן, פתח תקווה	אקרו נדלן בע"מ		202	25 6322	17015	20240382	5
----	-------------------	----------------	--	-----	---------	-------	----------	---

הערות/מהות:

לפי תמ"ל 1076 במגרש 202: הקמת 4 מבני מגורים בני 8-10 קומות מעל 3 קומות מרתף ובהם 90 יח"ד + טרפו + צובר גז. ללא החדרת עוגנים.

66	פינס יחיאל מיכל 19, פתח תקווה	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ		183	6396	15823	20221405	6
----	-------------------------------	---------------------------	--	-----	------	-------	----------	---

הערות/מהות:

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובניית בניין חדש בין 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע ו 21 קומות מרתף ללא החדרת עוגנים. סה"כ מבוקש 52 יח"ד.

77	קיש 12, פתח תקווה	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ		87	6388	15767	20221253	7
----	-------------------	---------------------------	--	----	------	-------	----------	---

הערות/מהות:

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים ובו 12 יח"ד ובניית בניין חדש בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו 36 יח"ד. הבקשה כוללת חדר טרפו

87	שנקר אריה 1, פתח תקווה	אודל אירועים בע"מ		18	6194	6522	20241289	8
----	------------------------	-------------------	--	----	------	------	----------	---

הערות/מהות:

תוספת בניה בקומת קרקע - אישור מצב קיים. + שימוש חורג מתב"ע 410-0549212 מתחם שנקר, מתחם שנקר דרומי מאושרת לאולם אירועים.

89	וולף הרב 16, פתח תקווה	כרמון כפיר ואחרים		277	6713	8370	20250758	9
----	------------------------	-------------------	--	-----	------	------	----------	---

הערות/מהות:

הוספת 4 מרפסות ו 8 ממ"דים לבניין מגורים קיים בהיתר בן 4 ק' ע"ע, 8 יח"ד.

91	שבט יששכר 21, פתח תקווה	מאיר כרמל		114	6320	7259	20250600	10
----	-------------------------	-----------	--	-----	------	------	----------	----

הערות/מהות:

פיצול יח"ד לפי תקנה 155 ושינוי מיקום חניות בהתאם להסכם שיתוף.

93	ירושלים 32, פתח תקווה	יוסף עזרא		141	6324	6883	20250974	11
----	-----------------------	-----------	--	-----	------	------	----------	----

הערות/מהות:

תת חלקה 3 : תוספת בקומה א' וקומה חלקית במקום חדרי גג וממ"ד.

12	20241606	3845	247 6388	ריין מונסה	סיני 13, פתח תקווה	96
----	----------	------	----------	------------	--------------------	----

הערות/מהות:

תוספת בניה לדירה בקומת קרקע מתחת לקומת עמודים קיימת

13	20231227	14387	48 6368	ישרס חברה להשקעות בע"מ	הסיבים 10, פתח תקווה	101
----	----------	-------	---------	------------------------	----------------------	-----

הערות/מהות:

1. מבנים להריסה

2. הקמת בניין חדש לתעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל מרתף חלקי ללא עוגנים הכולל חדרי טכניים ושטח אחסנה כעיקרי, קומת קרקע כוללת אולם תצוגה בחזית רחוב הסיבים ו- 3 קומות מעל, סה"כ 4 קומות רמפות וחניה עילית ופיתוח שטח.

14	20251254	5112	2001 49 6378	עיריית פתח תקווה - חלפ"ת	אוישקין מנחם 3, פתח תקווה	106
----	----------	------	--------------	--------------------------	---------------------------	-----

הערות/מהות:

במבנה היקב הישן- מבנה לשימור : שיפוץ המבנה הקיים הכולל : ממ"מ בקומת קרקע בפנים המבנה, תוספת גלריה, וכן הריסת חלקים קיימים בתוך המבנה.

90	20230442	15959	277 6383	עזר לוגסי	סגס חנה 5, פתח תקווה	109
----	----------	-------	----------	-----------	----------------------	-----

הערות/מהות:

לפי תמ"א 38/1 : חיזוק בניין קיים בן 4 קומות נגד רעידות אדמה והוספת 2.5 קומות וקומת קרקע. תוספת ממ"דים ומרפסות שמש. קיימות 8 יח"ד + 6 יח"ד מבוקשות חדשות. סה"כ 14 יח"ד.

סעיף 1:

מספר בקשה: 20222420 תיק בניין: 15969
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260002 בתאריך: 22/01/2026

מבקש:

• שי ולילך כהן נכסים והשקעות בע"מ

עורך:

• משני - עודד פרטוש

• שמואל בן שחר

אחראי בקשה:

• הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000349721

כתובת הבניין: יהודה הלוי 23, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6379 חלקה: 61 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: תממ/3, 21/2000, א, 2000, פת/מק/2000, ד, 2000, במ/2000, 14/1271, 1, 1273, 4/1210, 410-0491563

מהות הבקשה

לפי תמ"א 38/3: הריסת בניין בן 3 קומות ו-11 יח"ד ובניית בניין חדש בן 9 קומות מלאות

וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף. סה"כ 35 יח"ד.

הערות בדיקה**פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'.

תביעות חלות: פת/2000, 1273, 2000, א, במ/2000, 14/1210, פת/4/1210

שטח חלקה ברוטו: 685 מ"ר. שטח הפקעה לדרך: 120 מ"ר. שטח חלקה נטו: 565 מ"ר.

היתרים קיימים: היתר מס' 6377 מיום 21/02/62 לבקשה מס' 610373 לבניית בית בן 3 קומות ו-11 יח"ד.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**שטחים עיקריים:**

זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $847.5 \text{ מ"ר} = 150\% * 565$

השטח עבור חדרים על הגג $37 \text{ מ"ר} = 1 * 37$

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **884.5 מ"ר**

זכויות ע"פ תמ"א 38:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $143 \text{ מ"ר} = 13 * 11$

• תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (279.5 מ"ר + 13X3 מ"ר) * 3.5 (מכפיל הקומות) **1114.75 מ"ר**

• זכויות בגין קומה מפולשת: מאחר ושטח ק.ק מעל ל-50% זכויות אלה חושבו במסגרת המכפיל.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38- **1257.75 מ"ר**

מבוקשת הקלה של 11% משטח המגרש עבור 2 קומות בהקלה ושיפור דיור: $62.15 \text{ מ"ר} = 0.11 * 565$

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: **2204.4 מ"ר** = $884.5 + 1257.75 + 62.15$

שטח עיקרי מבוקש: **1645.94 מ"ר**. כמותר.

שטחי שירות:

• מבוקשים 1811.92 מ"ר הכוללים: ממ"דים 388.71 מ"ר, מרתף 1138.3 מ"ר וקומת עמודים מפולשת- **לא פורט**.

סה"כ נטו שירות מבוקש – **284.91 מ"ר**. להכניס חישוב של מהלכי מדרגות!

• מותר 57% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:

$504.16 \text{ מ"ר} = 57\% * 884.5$ – כמותר.

שטחים נוספים:

• מרפסות גזוטרטא – 261.44 מ"ר.

• מותר 12 מ"ר * 33 יח"ד = 396 מ"ר. כמותר.

• מרפסות גג - 86.84 מ"ר.

יחס שטחים יח"ד:

נפח בניין קיים מול מוצע: שטח בניין כולל קיים מעל הקרקע: 1002.38 מ"ר.

שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע: 2319.56 מ"ר. **יחס של 2.31**

צפיפות:

בבניין קיימות 11 יח"ד, מוצעות 33 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומות 1-8 + 1 יח"ד בקומה 9)
צפיפות מבוקשת: 58.4 יח"ד לדונם (7 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 25 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 3:1.

קומות:

מבוקשות 8 קומות מלאות וקומה תשיעית חלקית מעל קומת קרקע מלאה ו-2 קומות מרתף.
מבוקשות קומה בהקלה. (מותר: 5 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, וחדרים על הגג).

חניות:

מוצעות 17 חניות+ חניית נכה ב-2 קומות מרתף. **מתחת לתקן 1:1!**
חניית נכה תירשם כרכוש משותף.

קווי בניין:

קו בניין קדמי ראשי (מערבי) לרחוב יהודה הלוי 4 מ' מגבול מגרש עפ"י פת/2000:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע. הבלטת מרפסות ב-1.6 מ' מעבר לקו בניין. כמותר עפ"י פת/2000

קו בניין קדמי משני (דרומי) לרחוב קשאני 3 מ' מגבול מגרש עפ"י פת/2000: מבוקשת בנייה בקו תב"ע

קו בניין צידי (צפוני) 4 מ' עפ"י פת/2000:

מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש, 10% בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת. **נדרש פרסום הקלה לחריגה מקו בניין.**

קו בניין צידי (מזרחי) 4 מ' עפ"י פת/2000:

מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש, 10% בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת. **נדרש פרסום הקלה לחריגה מקו בניין.**

מבוקשת הבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בניין תב"ע. **חריגה. לא ניתן להבליט מרפסות לקו בניין צידי ליותר משיעור 10%**

בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.

גורמי פנים:

אדריכלות: גרמושקה חלקית - ינתנו הערות נוספות לאחר השלמת המידע

יש לשמור על נסיגה אחידה בקומת המגורים העליונה לחזיתות הרחוב של 2 מ' לפחות

תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות

יש להציג חומרי גמר ותכנון עדכני של חזיתות המבנה

יש להגדיל פתחים עבור החזית הפונה לרחוב

בניין פינתי - יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות מבחינת עיצוב הבניין

קומה חלקית - עד 80% משטח הקומה הטיפוסית על פי ההנחיות המרחביות

יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו'

אין לתכנן מרפסת גזוזטרה בקומות המגורים העליונות בתחום הנסיגה

קיר מפריד בין מרפסות - מחומרים קלים בלבד. יש לציין חומר וגובה בתכנית ובחתך

אין להפנות ממ"ד לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזיתות הבניין

אין להפנות מסתור כביסה לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזית

יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת המגורים העליונה

יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת הקרקע

אין לתכנן חללים אטומים לחזיתות הראשיות כגון: חדרי מדרגות, מעלית, שירותים, מסתורי כביסה, מח

יש לבצע ניתוק בין ק' טיפוסית לק' הנסיגה לחזית צד ע"י חומרים, פתחים, סטריפ חלונות וכו'

כחלק מתכנית קומת קרקע - יש להראות גבהי פיתוח, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה

יש לשמר עצים בעלי ערך נופי גבוה במרווחים בין קו הבניין לקו המגרש בתיאום פקיד היערות ואדריכ

יש להראות רדיוס הגנה לעצים לשימור בקומת הקרקע ובתת הקרקע

יש להימנע מחזות של קומת עמודים אל עבר הרחוב. יש לייצר קשר עיצובי בין ק. הקרקע לק. טיפוסית

יש להראות פרט פיתוח הכולל מצע גנני בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח הפיתוח

יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון

יש להראות חדר טרפו (במידה ויש), אזור מרתפים, גמל מים, פילר חשמל ומערכות טכניות נוספות

יש לטעת עץ בוגר אחד לפחות על כל 75 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבונים)

תחילת הרמפה - בקו בינוי קומת הקרקע

תנועה:

תנועה - יש להראות פיתוח מדרכה חימוני בהאצ צבעוני וברור.

תנועה - לא סומנו תשתיות להעתקה (עמוד תאורה, חשמל וכד')

תנועה - לא נרשם בבקשה כמה יח"ד מבוקש

תנועה -יש להוסיף חתכי רמפה אורך ורוחב

תנועה - לא יותרו רמפות או מעברים שאינם ברמת שרות 1

תנועה -יש לסמן את מיקום העמודים במרתף כולל נסיגה על פי רמת השרות

תנועה - יש לסמן בתוכנת אוטוטרן או דומה את רדיוסי הסיבוב של הרכבים

תנועה - נדרש תקן חניה 34 חניות כולל נכים. מוצע 18 בלבד. !!!

תנועה - ממליץ לרדת למרתף שלישי וליעל את תכנון התנועה

תנועה - בהעדר מספר כה גדול של חניות ליחס 1:1 פלוס נכים, לא ממליץ לאשר להתקדם

תברואה:

על חדר האשפה להכיל 11 פחים ירוקים, 4 כתומים, 3 כחולים בנפח 360 ליטר יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי

גנים ונוף:

נדרש רישיון כריתה - עצים מס' 2+6

חיוב פיזיו נופי עפ"י ערך העצים ינתן במסגרת אגרת הבניה וההיטלים

יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 3+4+5+7 נסיגה בבינוי וחפירה 3 מטר

נדרש תצהיר כי העצים לשימור

מגבלות בנייה: הבקשה אינה בטבעת הראשונה של תחנות המטרו

הבקשה נמצאת בשטח מידיניות לב העיר (אסטרטגית)

בעלות: משותפת. יש להגיש חתימות בעלי הנכס.

הערות רישוי:

1. יש להגיש נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני.
2. יש להגיש את אישור מינהלת כרמים להתחדשות העירונית.
3. על החלקה חלה המדיניות האסטרטגית ללב העיר. מס' קומות מתוכננות - ק.ק+8+גג. כמותר
4. יש להגיש התייחסות רשות העתיקות.
5. אין התייחסות לרחוב קשאני- מדובר בחזית קדמית ויש להתייחס אליה בהתאם.
6. להטמיע בהגשה מפת מדידה קריאה חתומה מתיק המידע.
7. יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 3+4+5+7 נסיגה בבינוי וחפירה 3 מטר
8. חישוב שטחים: מדרגות מורידים רק בקומה האחרונה (רק פעם אחת) יש לתקן סכמות ואת חישוב השטחים..
9. במהות הבקשה- לציין במפורש כמה יח"ד להריסה, כמה יח"ד מבוקשות.
10. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"ח היוזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י- להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
11. עוגנים: מתוכננות שתי קומות מרתף: יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף. נדרשת פרסום הקלה על החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
12. במידה ולא מתוכננים עוגנים יש לכתוב במפורש בתוכנית קומת מרתף: ללא שימוש בעוגנים.
13. יש לתכנן ללא גדרות לחזית קדמית.
14. הבלטת מרפסות ב 2.5 מ' מעבר לקו בניין צידי-**חריגה**. לא ניתן להבליט מרפסות לקו בניין צידי ליותר משיעור 10% בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
15. יש להציג תוכנית פיתוח הכוללת את תכנון המזרחה סביב הפרויקט. כולל הסדרת כל מערכות התשתית הממוקמות במזרחה ע.ח/ע.ט וכו - לשלבם בדופן המגרש.
16. חח"י: יש להגיש התייחסות חח"י. ייתכנו הערות נוספות.
17. יש לסמן ע"ג תוכנית פיתוח התייחסות לעצים כמקובל. אדום- שימור, כתום- העתקה, צהוב- כריתה.
18. יש להוסיף מפלסים בכל התכניות.
19. מידות אורך ורוחב לכל חלל בתכניות.
20. יש להוסיף מפלסי קומות בחתכים וחזיתות.
21. יש לסמן מידות פתחים כולל גבהי הפתחים.
22. יש לסמן מידות חיצוניות למרתפים.
23. להראות ניקוזים של המרפסות.
24. לסמן בגג הטכני שיפועים/ניקוזים ומתקנים טכניים.
25. לפרט צבעים, גוונים וסוג חומרי הגמר בחזיתות.
26. יש למלא בדף ראשון מס' בקשה ומס' תיק.
27. חזיתות: יש להראות את המרתף בחתך.
28. להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות, כולל לגבהי החלקות הגובלות.
29. תאום חזיתות מול אדריכלית העיר.

הבקשה הובאה לדיון בשולחן עגול בפורום רחב עקב צפיפות גבוהה לדונם העומדת על 58.4 לדונם הבניין הוא פינתי ושני הבניינים הגובלים בו אינם מיועדים להתחדשות (נבנו בסוף שנות ה-90)

המלצת ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול מס' 20230013 מיום 22/03/23:

יש להתאים את התכנית לתכנית האסטרטגית ולתכנית להתחדשות בניינית ולתקן הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה.

יש להגיש דו"ח שמאי לבחינת הכדאיות הכלכלית בשל הצפיפות הגבוהה מ 45 יח"ד לדונם וחורגת ממדיניות הוועדה.

הבקשה נכנסת לשולחן עגול למתן הערות רישוי וגורמי רישוי שנשמטו ולא פורטו בהחלטה קודמת. כל ההערות לעיל.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20230016 מ: 11/05/23 הומלץ:
בהמשך לדרישות המלצה קודמת יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה.

בקשה להיתר בניה - גרסה 3:

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ג'.
תב"עות חלות: פת/2000, 1273, 2000 א', במ/2000, 14, פת/4/1210
שטח חלקה ברוטו: 685 מ"ר. שטח הפקעה לדרך: 120 מ"ר. שטח חלקה נטו: 565 מ"ר.
היתרים קיימים: היתר מס' 6377 מיום 21/02/62 לבקשה מס' 610373 לבניית בית בן 3 קומות ו11 יח"ד.

מגבלות בניה:

תמ"א 70: הבקשה אינה בטבעת הראשונה של תחנות המטרו
מרכז העיר: הבקשה נמצאת בשטח מידיניות לב העיר (אסטרטגית)
מבוקש:
תמ"א 38/2: הריסה של בניין קיים בן 3 קומות, 11 יח"ד.
בניה של בניין חדש בן 8 קומות מלאות ושתי קומות חלקיות, מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף.
פיתוח שטח וחדר טרפו.
סה"כ 35 יח"ד.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

-סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 921.5 מ"ר (847.5+74).
-סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1257.75 מ"ר.
-מבוקשת הקלה של 11%: $0.11 * 565 = 62.15$ מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: $921.5 + 1257.75 + 62.15 = 2241.4$ מ"ר.
• שטח עיקרי מבוקש: **1621.1 מ"ר. כמותר.**

שטחי שירות:

-מותר 57% משטח עיקרי עפ"י תב"ע: $57\% * 921.5 = 525.25$ מ"ר.
-ממ"דים - 35*12 = 420.0 מ"ר.
סה"כ שטחים מעל הקרקע: $525.25 + 420 = 945.25$ מ"ר.
• שטח שירות מבוקש מעל הקרקע: **876.75 מ"ר. כמותר.**

שטחים נוספים:

-קומת עמודים מפולשת: 49.78 מ"ר.
-מרתף שלוש קומות: 1702.35 מ"ר.
-מרפסות זיז: 301.67 מ"ר. מותר - $35 * 12 = 420.0$ מ"ר.
-מרפסות גג: 103.11 מ"ר.
-פרגולות: 67.49 מ"ר.

יחס שטחים ויח"ד:

נפח בניין קיים מול מוצע:
שטח בניין כולל קיים מעל הקרקע: 1002.38 מ"ר.
שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע: 2526.86 מ"ר. יחס שטחים של 1:2.5
שטח דירה ממוצע (עיקרי+ממ"ד): 35: 2109 = 60.25 מ"ר.

צפיפות:

בבניין קיימות 11 יח"ד, מוצעות 35 יח"ד חדשות (ק-ק-1 יח"ד, 4 יח"ד בקומות 1-8, 2 יח"ד בקומה 9).
צפיפות מבוקשת: 61.94 יח"ד לדונם (7 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 27 יח"ד מתמ"א 38).

לפי מכפיל של 1:3.2 תותר בניה של 35.2 יח"ד. מבוקש 1:3.18

מסקנות דוח כלכלי לפי עלויות פיתוח חדשות:

הדוח הקודם מיולי 2024 נבדק בהתאם לעלויות ישנות. רווחיות הפרויקט היה בשיעור של 23.6% ונדרש להפחית שטחי בניה בשיעור של 163.5 מ"ר.

קומות:

מבוקשות 8 קומות מלאות וקומה תשיעית ועשירית חלקיות מעל קומת קרקע מלאה ו-3 קומות מרתף.
מבוקשות 2 קומות בהקלה. (מותר: 5 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, 21 קומות חלקיות).

קווי בניין:

קו בניין קדמי ראשי (מערבי) לרחוב יהודה הלוי 4 מ' מגבול מגרש עפ"י פת/2000:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע. כמותר.

הבלטת מרפסות ב-1.6 מ' מעבר לקו בניין. **כמותר** עפ"י פת/2000/ד
קו בניין קדמי משני (דרומי) לרחוב קשאני 3 מ' מגבול מגרש עפ"י פת/2000/ד :
מבוקשת בנייה בקו תב"עי. **כמותר**.

הבלטת מרפסות ב-1.2 מ' מעבר לקו בניין. **כמותר** עפ"י פת/2000/ד.
קו בניין צידי (צפוני) 4 מ' עפ"י פת/2000/ד :
מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש, 10% בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת. **בהקלה**.
הבלטת מרפסת עד 3.6 מ' מגבול מגרש. **בהקלה**.
קו בניין צידי (מזרחי) 4 מ' עפ"י פת/2000/ד :
מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש, 10% בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת. **בהקלה**.

פיתוח שטח:

לא הוצג תכנית פיתוח שטח, לא הוצג פריסת גדרות. כניסה אחת לחניות.
קו מגמה תכנוני לחזית יהודה הלוי וקשאני אליעזר.
גובה 0.00 = 40.56 מ'. גובה פני רחוב 39.76-41.34 מ'. **כמותר**.
גובה סופי 38.1 מ'.

חניות:

כניסה אחת לחניון מרח' יהודה הלוי.
נדרש: 35 חניות רגילות ו-2 חניות נכים.
מוצעות: 29 חניות + שתי חניות נכה ב-3 קומות מרתף. **חסרות 6 חניות, שהם מעבר ל-10% המותרים (3 חניות).**

תשתיות:

חשמל: נדרש והוצג חדר טרפזי- לאישור חברת חשמל. עמוד חשמל בחזית צפון-מערבית להטמנה ע"ח היזם.
רשות העתיקות: שטח שאינו מוכרז.
תשתיות: עמודי חשמל, תאורה, טלפון- להטמנה ע"ח היזם.
גז: הוצג חדר גז.

עצים: בחלקה- הוצגו לכריתה עצים (7, 6, 10, 11) בתחום הדרך- הוצגו לשימור (5, 4, 3). בחלקות גובלות- לא רלוונטי (1, 2, 8, 9).

לפי סקר עצים עץ 7 (-כסיית האבוב ערך 14) נדרש לבצע שימור.

עוגנים: ללא שימוש בעוגנים.

בעליות: פרטיות. התקבל 67% חתימות.

גורמי פנים:

אדריכלות:

גרמושקה חלקית - ינתנו הערות נוספות לאחר השלמת המידע
יש לשמור על נסיגה אחידה בקומת המגורים העליונה לחזיתות הרחוב של 2 מ' לפחות
תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות
יש להציג חומרי גמר ותכנון עדכני של חזיתות המבנה
יש להגדיל פתחים עבור החזית הפונה לרחוב
בניין פינתי - יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות מבחינת עיצוב הבניין
קומה חלקית - עד 80% משטח הקומה הטיפוסית על פי ההנחיות המרחביות
יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו'
אין לתכנן מרפסת גזוזטרה בקומות המגורים העליונות בתחום הנסיגה
קיר מפריד בין מרפסות - מחומרים קלים בלבד. יש לציין חומר וגובה בתכנית ובחיתך
אין להפנות ממ"ד לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזיתות הבניין
אין להפנות מסתור כביסה לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזית
יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת המגורים העליונה
יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת הקרקע
אין לתכנן חללים אטומים לחזיתות הראשיות כגון: חדרי מדרגות, מעלית, שירותים, מסתורי כביסה, מח
יש לבצע ניתוק בין ק' טיפוסית לק' הנסיגה לחזית צד ע"י חומרים, פתחים, סטריפ חלונות וכו'
כחלק מתכנית קומת קרקע - יש להראות גבהי פיתוח, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה
יש לשמר עצים בעלי ערך נופי גבוה במרווחים בין קו הבניין לקו המגרש בתיאום פקיד היערות ואדריכ
יש להראות רדיוס הגנה לעצים לשימור בקומת הקרקע ובתת הקרקע
יש להימנע מחזות של קומת עמודים אל עבר הרחוב. יש לייצר קשר עיצובי בין ק. הקרקע לק. טיפוסית
יש להראות פרט פיתוח הכולל מצע גנני בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח הפיתוח
יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון
יש להראות חדר טרפו (במידה ויש), אוורור מרתפים, גמל מים, פילר חשמל ומערכות טכניות נוספות
יש לטעת עץ בוגר אחד לפחות על כל 75 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבוינים)
תחילת הרמפה - בקו בינוי קומת הקרקע

תנועה:

יש לסמן רוחב מדרכה

יש להדגיש את הפיתוח החיצוני בהאצ' צבעוני וברור

יש לסמן תשתיות להעתקה

מוצע 29 חניות פלוס 2 נכים, נדרש 35 חניות פלוס 2 נכים. חסר 6 חניות, יותר מ 10% המתאפשר בקרן. היזם מבקש בקרן חניה עקב סמיכות למתען עתידי (מטר) יש להוסיף מראות/רימזור היכן שמתבקש במרתף

תברואה:

יש להוסיף פח 1 ירוק.

יש לתכנן שביל מעבר לפחים מעמדת השהייה למדרכה.

גנים ונוף:

יש להתאים את התכנית כך שיישמר עץ מס' 2 בנוסף לעצים לשימור המצויינים בסקר יש לסמן רדיוס אזור שורשים מוגן עפ"י הסקר בתשריט קומת קרקע ומרתף 1- נדרש תצהיר כי העצים 2, 3, 4, 5, 7, 8 לשימור. נטיעה חליפית לפי דרישות אגף.

יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 3+4+5+7 נסיגה בבינוי וחפירה 3 מטר נדרש תצהיר כי העצים לשימור

נכסים: ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א.

איכה"ס:

סקר אסבסט.

דו"ח אקוסטי. מסמך איכות אור המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים. פתרון זיהום אור מגנרטור החירום. דו"ח קרינה. אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה. הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה. **פיקוח:** המוצע טרם קיים.

הקלות:

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על הקרקע ובו 11 יח"ד. והקמת מבנה חדש בן 9 קומות קומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ו 3 קומות מרתף חניה ובו 35 יח"ד. (7 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 27 יח"ד מתמ"א 38).

1. תוספת 20% יח"ד בהקלה (1 יח"ד)
2. תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38 (קומות 6,7,8)
3. תוספת קומה תשיעית בהקלה מתקנות סטייה ניכרת.
4. תוספת קומה עשירית חלקית במום חדרי גג ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
5. תוספת 3 קומות מרתף.
6. תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
7. תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון לפי תקנות סטייה ניכרת.
8. תוספת 5% שטחים עיקריים בשל קומה בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
9. קווי בניין צדדי-מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
10. קווי בניין צדדי-צפוני 3.6 מ' במקום 4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
11. החדרת עוגנים לחלקות גובלות במידה ונדרש.

בוצע פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

הערות רישוי:

1. הוגש נספח 2 לתמ"א מאושר ע"י יועץ חיצוני.
2. התקבל תצהיר לביצוע הבניה לפי דרישות החוק.
3. יש ליצור עומק אדמה גננית של כ-1.5 בחזית הרחוב לצורך גינון משמעותי.
4. קו מגמה:
 - א. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
 - ב. הוצג מרתף בתחום קו מגמה יש לבצע תאום תשתיות.
5. השלמת חתימות בעלי קרקע.

תיקונים בתכנית:
6. יפויי כוח- לא ברורים חסרים מספר חתימות, נא להגיש מחדש.
7. הערות כלליות בכל הקומות החתכים והחזיתות:
 - יש לסמן מידות אורך ורוחב לכל החללים. יש לציין מהות כל חלל.
 - מרתפים:
 - לציין קו מגמה באופן ברור בכל תכניות המרתף.
 - חדר עגלות/מחסן וחדר מונים באותו חלל לאישור חברת חשמל.
9. חדר טרפו:
 - פתיחי הורדת ציוד בקו 0 עם רחוב- לציין מפלס. יש למצא חלופה שלא היה בכניסה לבניין.
 - יש להראות פתחי איזור בחזיתות וחתכים כנדרש.
 - בקומת קרקע יש להראות במקווקו את קונטור החדר.
10. קומת קרקע:
 - יש להראות התייחסות לקו מגמה בפינת הרחוב.

- יש להציג פתחי איוורור ממרתפים. לא הוצג מגוף מים.
- יש להראות כניסת כלי רכב כולל רדיוס, אבני שפה וכו' באופן ברור.
- יש להציג רחבת כיבוי אש בתחום החלקה לפי דרישות תנועה.
- יש לציין מפלסים לחדר אשפה, גז, כניסה לחדר טרפו.
- מרפסות זיז למה יש להם עמודים?
- קומת גג- לעדכן מסתור כביסה.
- 11. חתכים וחזיתות:
 - בחזיתות יש להראות פיתוח שטח כנדרש תאום עם הרחוב והכביש לפחות מטר מגבולות חלקה.
 - יש לציין בחזיתות לאיזה רחוב הם פונים.
 - חזית צפונית רמפה ירידה למרתף לתקן גובה ראש.
- 12. תכנית פיתוח לא מקובלת -חסרים מלא נתונים ראה סעיף פיתוח שטח, ארונות חשמל לא בחזית הרחוב.
- 13. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין- 23.12.25.

ה ח ל ט ו ת

לאשר 35 יח"ד בתנאים הבאים:

1. התקבלה התחייבות יזם לביצוע עבודות הבניה לפי ההנחיות.
2. תנועה - חסרות 6 חניות, יותר מ 10% המתאפשר בקרן, יש לבצע את כל החניות עבור כל יח"ד המבוקשות במגרש ע"י הוספה של מרתף חניה נוסף בכפוף לפרסום.
3. עצים קיימים:
 - יש לשמר עץ מספר 2 - פיקוס בנימינה בתחום הבמגרש בהתאם לדרישת פקיד היערות ולבצע נסיגה בבינוי ובחפירה.
 - יש להתאים את התכנית כך שיישמר עץ מס' 7+5+4+3+2 נסיגה בבינוי וחפירה 3 מטר.
4. קו מגמה תכנוני:
 - ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א.
 - מרתף מקו מגמה יש לבצע תאום תשתיות.
 - 5. יש לבצע מעקות ממתכת ולעדכן קורה בהתאם להנחיות אגף אדריכלות.
 - 6. במידה וידרשו עוגנים עם יריה למרתף רביעי יש לעמוד בדרישות תכנית פת/2000/ל:
 - יש להציג תכנית מרתף הכולל חלקות גובלות, עומק החדרת עוגנים וחתך.
 - להיתר נדרש ערבות בנקאית וכתב התחייבות
 - 7. העתקת/ הטמנת תשתיות תהיה ע"ח המבקש.
 - 8. חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
 - 9. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 - 10. יש להגיש אישור סניטרי ע"י מכון בקרה.
 - 11. יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות רישוי והערות גורמי הפנים.
 - 12. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

תשומת לב המבקש: לא תאושר תוספת יח"ד מעבר למבוקש בבקשה זו, בעתיד.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

תחילת הרמפה – בקו בינוי קומת הקרקע

יש לשנות גמר טיח אפור לחומר קשיח-לא יאושר טיח בכל קשת האפורים מבחינה אסתטית ואקלימית יש להראות חדר טרפו (במידה ויש), אורור מרתפים, גמל מים, פילר חשמל ומערכות טכניות נוספו יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך - ע"מ לאפשר רצועת גינון-להראות הכין מתאוורר +גובה יש לשמר עצים בעלי ערך נופי גבוה במרווחים בין קו הבניין לקו המגרש בתיאום פקיד היערות וא כחלק מתכנית קומת קרקע - יש להראות גבהי פיתוח, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כ אין לתכנן חללים אטומים לחזיתות הראשיות כגון: חדרי מדרגות, מעלית, שירותים, מסתורי כביסה אין להפנות ממ"ד לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזיתות ה יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו' בניין פינתי - יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות מבחינת עיצוב הבניין יש להגדיל פתחים עבור החזיתות הראשיות הפונות לרחוב

תנועה - יש לסמן רוחב מדרכה

תנועה - יש להדגיש את הפיתוח החיצוני בהאצ צבעוני וברור

תנועה -יש לסמן תשתיות להעתקה

תנועה -מוצע 29 חניות פלוס 2 נכים, נדרש 35 חניות פלוס 2 נכים

תנועה - מכאן, חסר 6 חניות. היזם מבקש בקרן חניה עקב סמיכות למתען עתידי (מטרות)

תנועה - (הערה - יותר מ 10% המתאפשר בקרן)

תנועה - יש להוסיף מראות/רימזור היכן שמתבקש במרתף

יש לסמן על תוכנית עמוד תאורה להעתקה

יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים

ת. השלמה

- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 נדרש תצהיר כי העצים 3+4+5+7 לשימור
 פקיד היערות - דרישות לתיקון
 נדרש רישיון כריתה
 יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 3+4+5+7 נסיגה בבינוי וחפירה 2 מטר מהעצים
 נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס 15,119_ ש"ח כתנאי לתעודת גמר
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
 תברואה - דרישות לתיקון
 יש להוסיף פח 1 ירוק
 יש לתכנן שביל מעבר לפחים מעמדת שהייה למדרכה
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 יש להגדיל פתחים עבור החזית הפונה לרחוב
 בניין פינתי - יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות מבחינת עיצוב הבניין
 יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו'
 אין להפנות ממ"ד לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לחזיתות ה
 אין להפנות מסתור כביסה לחזית קדמית. בהעדר אפשרות אחרת, ניתן להציע פתרון עיצובי כולל לח
 יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת המגורים העליונה
 אין לתכנן חללים אטומים לחזיתות הראשיות כגון: חדרי מדרגות, מעלית, שירותים, מסתורי כביסה
 כחלק מתכנית קומת קרקע - יש להראות גבהי פיתוח, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כ
 יש לשמור עצים בעלי ערך נופי גבוה במרווחים בין קו הבניין לקו המגרש בתיאום פקיד היערות וא
 יש להראות רדיוס הגנה לעצים לשימור בקומת הקרקע ובתת הקרקע
 יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון
 יש להראות חדר טרפו (במידה ויש), אוורור מרתפים, גמל מים, פילר חשמל ומערכות טכניות נוספו
 תחילת הרמפה – בקו בינוי קומת הקרקע
 תנועה - יש להראות פיתוח מדרכה חיצוני בהאצ צבעוני וברור.
 תנועה - לא סומנו תשתיות להעתקה (עמוד תאורה, חשמל וכד')
 תנועה - לא נרשם בבקשה כמה יח"ד מבוקש
 תנועה -יש להוסיף חתכי רמפה אורך ורוחב
 תנועה - לא יותרו רמפות או מעברים שאינם ברמת שרות 1
 תנועה -יש לסמן את מיקום העמודים במרתף כולל נסיגה על פי רמת השרות
 תנועה - יש לסמן בתוכנת אוטוטרן או דומה את רדיוסי הסיבוב של הרכבים
 תנועה - נדרש תקן חניה 34 חניות כולל נכים. מוצע 18 בלבד. !!!
 תנועה - ממליץ לרדת למרתף שלישי וליעל את תכנון התנועה
 תנועה - בהעדר מספר כה גדול של חניות ליחס 1:1 פלוס נכים, לא ממליץ לאשר להתקדם
 תנועה - נדרש תוכנית תנועה מעודכנת
 התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
 נדרש רישיון כריתה - עצים מס' 2+6
 חיוב פיצוי נופי עפ"י ערך העצים ע"ס: 11,087 ש"ח במסגרת אגרות והיטלים
 יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 3+4+5+7 נסיגה בבינוי וחפירה 2.40 מטר ראה הערה
 הערה: יש לצרף פרט אגרונום שימור לעצים 3+4+5 וליווי אגרונום בהליך החפירה והבינוי.
 נדרש תצהיר כי העצים לשימור
 תברואה - דרישות לתיקון
 על חדר האשפה להכיל 11 פחים ירוקים, 4 כתומים, 3 כחולים בנפח 360 ליטר
 יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
 דרישות נכסים
 נכסים - דרישות לתיקון
 יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
 לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 דרישות סף תנאים מוקדמים
 תכנית ראשית ותכולתה:
 תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
 הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
 מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיית המבנה) - בפורמט DAE או FBX
 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
 נספח תנועה וחניה
 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
 רישיון עורך בקשה בתוקף
 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
 רישיון מתכנן שלד בתוקף
 מינוי והצהרת מורשה נגישות
 רישיון מורשה נגישות בתוקף

09/07/2025
 09/07/2025
 05/05/2025
 09/07/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 09/07/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 05/05/2025
 09/07/2025
 09/07/2025

מס' דף: 22

05/05/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
20/02/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
20/02/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
05/05/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
05/05/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
09/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר - דרישה לתצ"ר
09/07/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
09/07/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
09/07/2025	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
09/07/2025	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
09/07/2025	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
09/07/2025	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
09/07/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
09/07/2025	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (א), (6)
09/07/2025	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל
05/05/2025	נספח 2 לתמ"א 38 לשלב א' מאושר ע"י יועץ חיצוני (דו"ח פסילה + בדיקת אל הרס + אישור)
21/07/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-16.7.25
21/07/2025	יש להשלים הערות שולחן עגול שנותרו פתוחות
09/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
10/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
10/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה
10/07/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
14/07/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
15/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
11/05/2023	התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
21/07/2025	אדריכלות - דרישות לתיקון
21/07/2025	גרמושקה חלקית - ינתנו הערות נוספות לאחר השלמת המידע
21/07/2025	יש לשמור על נסיגה אחידה בקומת המגורים העליונה לחזיתות הרחוב של 2 מ' לפחות
21/07/2025	תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות
21/07/2025	יש להציג חומרי גמר ותכנון עדכני של חזיתות המבנה
21/07/2025	קומה חלקית - עד 80% משטח הקומה הטיפוסית על פי ההנחיות המרחביות
21/07/2025	אין לתכנן מרפסת גזוטרסה בקומות המגורים העליונות בתחום הנסיגה
21/07/2025	קיר מפריד בין מרפסות - מחומרים קלים בלבד. יש לציין חומר וגובה בתכנית ובחתיך
21/07/2025	יש לשמור על בינוי בנפחיות אחידה בקומת הקרקע
21/07/2025	יש לבצע ניתוק בין ק' טיפוסית לק' הנסיגה לחזית צד ע"י חומרים, פתחים, סטריפ חלונות וכו'
21/07/2025	יש להימנע מחזות של קומת עמודים אל עבר הרחוב. יש לייצר קשר עיצובי בין ק. הקרקע לק. טיפוס
21/07/2025	יש להראות פרט פיתוח הכולל מצע גנני בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח הפיתוח
21/07/2025	יש לטעת עץ בוגר אחד לפחות על כל 75 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבונים)
01/01/2023	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
20/12/2023	התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
21/02/2023	התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
08/05/2023	התייחסות שפ"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
04/12/2023	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
29/12/2022	===== תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
29/12/2022	תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
29/12/2022	הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
29/12/2022	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
29/12/2022	* עבור : תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש : *
29/12/2022	סקר עצים
29/12/2022	* עבור : תמ"א הריסה ובניה/ חיזוק מבנה
29/12/2022	תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
29/12/2022	היתר למבנה לפני 1980

מבקש:

♦ **איילון ברק נדל"ן דגל ראובן פ"ת**

עורך:

♦ רותם אליאב

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000551304

כתובת הבניין: דגל ראובן 5, פתח תקווה

שכונה: כפר גנים ב

גוש וחלקה: גוש: 6713 חלקה: 256 מגרש: 43; חלקה: 79 מגרש: 44 יעוד: מגורים ב1

תכנית: תממ/21/3, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2000, 1/1271, 1237, 1273, 5/1002, 410-1259837, 410-410-0491563, 0973511

מהות הבקשה

עפ"י תמ"א 38 - הריסת 2 מבני מגורים בני 25 יח"ד סה"כ ובניית מבנה מגורים חדש בן 63 יח"ד, 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע + 2 קומות מרתפי חניה. עם עוגנים

הערות בדיקה

הערות שולחן עגול בקשה מס' 20251027

תאור המבוקש:

הריסת 2 מבנים (4 ק' ע"ע + 5 ק' ע"ע) עם 22 יח"ד כל מבנה יושב בחלקה נפרדת והקמת בניין אחד על חלקה מאוחדת עם 2 כניסות נפרדות 2 מעליות וחדר מדרגות אחד משותף. 7 קומות מלאות וקומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ב1

תב"עות חלות: פת/2000, 1273, 14/2000, 2000 א', 5/1002

שטח נטו חלקה 256: 735 מ"ר. (הפקעה בשטח 102 מ"ר)

שטח נטו חלקה 79: 730 מ"ר.

סה"כ שטח לאחר איחוד חלקות: 1465 מ"ר כולל שטח מגמה תכנונית.

מגבלות בניה:

1. קו נת"ע - לא עובר קו מטרו 102M+103צ או הקו הסגול בחלקה

2. תמא70 - נמצא בטבעת השניה

3. לא נמצא בתחום מנחת מסוקים

4. לא נמצא בתחום תכנית סובב מטרו

היתרים קיימים בנין דגל ראובן 5:

1. בקשה 740457 בהיתר מס' 1265 מתאריך 29/11/1975 להקמת בניין דירות בן 4 קומות על עמודים ובו 12 יח"ד-לא נמצאה הגשה אלא תשריט טאבו

2. בקשה 990634 בהיתר מס' 99223 מתאריך 19/7/1995 לחדר על הגג בשטח 46.89 מ"ר

אופן חישוב זכויות לפי היתר:

• שטח קומה טיפוסית: לפי חישוב מתשריט טאבו 291.43 מ"ר

• שטח בנוי בקומת קרקע: לפי חישוב מתשריט טאבו 45.55 מ"ר

• שטח ח. על הגג בהיתר: 46.89 מ"ר

• סה"כ שטח בנין: 1258.16 מ"ר

היתרים קיימים בנין דגל ראובן 7:

1. בקשה 770261 בהיתר מס' 2091 מתאריך 27.8.1978 להקמת בניין דירות בן 5 קומות על עמודים+ ח. מעלית ובו 10 יח"ד

2. היתר מס' 2049 משנת 88 ל 2 חדרים על הגג בשטח 24 מ"ר

אופן חישוב זכויות לפי הגשה בהיתר 2091:

• שטח קומה טיפוסית 230.47 מ"ר

• שטח בנוי בקומת קרקע: 39.20 מ"ר

• שטח ח. בגג+ ח. מעלית: 38.82+24=38.82 מ"ר

• סה"כ שטח בניין: 39.20+38.82+5X230.47=1230.37 מ"ר

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

1. זכויות עפ"י תב"ע:

חישוב עפ"י שטח המגרש פת/2000 :
 השטח עבור חדרים על הגג פת/2000 א
 סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 1906 מ"ר

$$1758 \text{ מ"ר} = 120\% * 1465$$

$$296 \text{ מ"ר} = 8 * 37$$

2. זכויות ע"פ תמ"א 38 לפי היתר בנין 5 :

· תוספת שטחים בגין דירות קיימות $156 \text{ מ"ר} = 13 * 12$
 · תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
 שטח קומה מורחבת (291.43 מ"ר + 13X3 מ"ר) = 317.43 מ"ר
 * 3.5 (מכפיל הקומות) = 1111 מ"ר.
 · זכויות בגין קומה מפולשת : 317.43-45.55 = 271.88 מ"ר
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1538.88 מ"ר.

3. זכויות ע"פ תמ"א 38 לפי היתר בנין 7 :

· תוספת שטחים בגין דירות קיימות $130 \text{ מ"ר} = 13 * 10$
 · תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
 שטח קומה מורחבת (230.47 מ"ר + 13X2 מ"ר) = 256.47 מ"ר
 * 3.5 (מכפיל הקומות) = 897.64 מ"ר.
 · זכויות בגין קומה מפולשת : 256.47-39.20 = 217.27 מ"ר
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1244.91 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38 : $1906 + 1538.88 + 1244.91 = 4689.79$ מ"ר
 שטח עיקרי מבוקש : 4941.57 מ"ר . **בחרגה**

שטחי שירות:

- מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:
 $1906 * 65\% = 1239$ מ"ר.
- מבוקשים 4510.95 מ"ר הכוללים:
 מרתף 2700.94 מ"ר + ממ"דים 797.25 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 248.26 מ"ר
 סה"כ נטו שירות מבוקש : 764.5 מ"ר – כמות.

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוטרס – מותר 12 מ"ר * 63 יח"ד = 756 מ"ר .
 מבוקש 677.83 מ"ר.
- מרפסות גג – 235.63 מ"ר.
- פרגולות : 133.89 מ"ר.

יחס שטחים ויח"ד:

סה"כ שטח בהיתר בנינים קיימים : $1258.16 + 1230.37 = 2488.5$ מ"ר
 סה"כ שטח מוצע (עיקרי ושירות עילי) : 6503.32 מ"ר
יחס שטחים נכנסים ויוצאים (נפח הבניין) : $2.61 = 6503/2488$
 שטח יח"ד ממוצע יוצא : 12 : 1165.72 יח"ד = 97 מ"ר , 10 : 1152.35 = 115 מ"ר
 שטח יח"ד ממוצע נכנס : 5738/63 = 91 מ"ר.
 יחס שטחים יח"ד נכנסות ויוצאות : $91 : (97 + 115) = 2.32$

צפיפות:

בבנינים קיימות 12 יח"ד, מוצעות 63 יח"ד . **מכפיל 2.86** . **בחרגה ממכפיל אזורי מותר 1:2.8** יש להוריד יח"ד (3 דירות גן , 8 יח"ד בקומות 1-6 , 4 יח"ד בקומה 7 מתוכם 4 דופלקסים עם ק-8 , 4 יח"ד בקומה 8 חלקית).
 צפיפות מבוקשת : 43 יח"ד לדונם . כמות (17 יח"ד מתב"ע פת/2000 , 46 יח"ד מתמ"א 38).

קומות:

מבוקשות 7 קומות+ קומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף. **תואם לתכנית הבניינית ברחבי העיר יעוד מגורים ב' קרקע +7 גג חלקי.**

(מותר) 4: קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38 , קומת חדרים על הגג מעל 2 קומות מרתף).

יש לציין האם ישנו שימוש בעוגנים

חניות:

מבוקשת כניסת כלי רכב אחת לחלקה, 2 רמפות

מוצעות 65 חניות כולל 2 חניות נכים ב 2 קומות מרתף לפי תקן 1:1. **כמותר**

קווי בניין :

קו בניין קדמי צפוני לרחוב דגל ראובן 5 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

בליטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין – כמותר עפ"י פת/2000/ד

קו בניין אחורי דרומי 6 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

בליטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין – כמותר עפ"י פת/2000/ד

קו בניין צדדי מזרחי 4 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

קו בניין צדדי מערבי 4 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

פיתוח ותשתיות:

- מתוכנן חדר טרפו מתחת לרמפת ירידה למרתפי חניה
- מתוכנן צובר גז בחזית המבנה- יש לבחון מיקום בצידי המגרש ולא בחזית
- מתוכנן גמל מים בגבול מגרש
- מפלס לובאים 48.25 מדרכה 47.21 הפרש 1.04 מ' – **יש להנמיך מפלס כניסה**

גורמי פנים:

אדריכלות

יש להנמיך את ה-0.00 של הבניין ע"מ להתיישר לגובה זכות הדרך ולבטל מדרגות רמפות ע"פ ההנחיות

יש לתכנן תשתיות בעורף המגרש ככל הניתן

יש להכניס אוורור טרפו אל תוך הבינוי לכיוון הרמפה

ע"פ מספר יח"ד הגבוהה 45 נדרשת דחסנית, יש לאשר אסטרגיית פינוי אשפה ברשות אגף שפע

אין לתכנן ממ"דים מסתורי כביסה בחזית הקדמית לרחוב הראשי-בהעדף אפשרות אחרת יש לעצב חזית

המשך-יש לעצב חזית מיוחדת כפולה ואו עם פתרון אדריכלי אחר המייצר מניפולציה ויזואלית להסתרת

יש לתת נסיגות מלאות בקומות החלקיות העליונות, 2 מטרטר לחזית הראשית ואחריות 11 מ' לחזיתות הצד

יש לצרף גליון פרטים מלא הכולל, מסתורי כביסה, מעקות ברזל, פרגולות קלות ואם יש אלמנט מיוחד

יש לסמן בתכנית קומת קרקע עצים לשימור/ כריתה וכן לסמן רדיוס הגנה לעצים + לסמן בתת"ק

תנועה

נדרש מגמה תכנונית של 3 מטר -הושלם

סימון תשתיות להעתקה ככל ונדרש-הושלם

שפ"ע:

יש לתכנן חדר דחסן וחדר אצירה משני לפחי מיחזור

יש לתכנן עמדת שהייה לפחי המיחזור בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי

יש לתכנן עמדה מבוטנת לפסולת גסה וגזם בחזית המגרש. מרחק מקסימלי לזרוע המנוף 4 מ'

נכסים: הושלם

גנים ונוף: נטיעה חליפית תנאי לתעודת גמר

בעלות: משותפת. יש להגיש חתימות 66% מבעלי הנכס בעת פתיחת הבקשה

הערות רישוי:

1. יש חריגה ממכפיל התמא 38 האזורי המותר. יש להוריד יח"ד
 2. יש חריגה בשטחים עיקריים- יש להקטין
 3. מרפסות מקורות ותחומות ב- 3 קירות יש להכניס לשטח עיקרי
 4. יש לתכנן דחסן לפי דרישות תברואה ולצרף נספח תברואה ותכנית תמרון משאית הדחסן
- ניתן לתכנן הדחסן בחלק הנמוך של הרחוב ולהעביר רמפת חניות בחלק הגבוה של הרחוב כך שידרוש פחות שינויים במפלס קומה א או לחלופין להרים גובה הבנין
5. יש לבטל מדרגות כניסה לרחוב ע"י הנמכת מפלס כניסה 0.00
 6. יש לתקן במהות בקשה ל- 22 יח"ד קיימות ולא 25
 7. שטח בנוי בקומת קרקע לא ניתן לחשב לפי היתר מילולי מאחר ונרשמו שם שטחים ללא מרפסות
 8. אין לתכנן גדרות לחזית הרחוב, יש להנמיך מפלס גינון למפלס המדרכה, גדרות בהתאם להנחיות מרחביות
 9. מתוכנן חדר טרפו מתחת לרמפת ירידה למרתפי חניה יש להוסיף חתכים מקומיים
 10. מפלס לובאים 48.25 מדרכה 47.21 הפרש 1.04 מ' – יש להנמיך מפלס כניסה
 11. יש לבחון מיקום אחר לצובר גז שלא בחזית הבנין כי שם אין צמחיה
 12. לא מובן תכנון קומת קרקע בחזית לרחוב חדר יציאה מחדר מדרגות כהמשך לרגלי ממ"ד

13. יש לסמן בצהוב את כל התשתיות הקיימות במדרכה להטמנה ע"ח המבקש ולשלבם בפיתוח המגרש
14. יש להגיש מודול סימפלקס
15. נדרש המשך תיאום תכנון חומרי גמר וחזיתות מול אדריכלות
16. יש לסמן ע"ג מפה קונטור הבנין הקיים להריסה וכל הפיתוח להריסה וקונטור אדום של הבנין המוצע
17. יש לסמן שיפועי ניקוז מרפסות
18. לא ניתן לתכנן מסתורי כביסה במרפסות ובמיוחד לא לחזית קדמית לרחוב, זה גם לא בא לידי ביטוי בהדמיות
19. מרפסות: יש לציין חומרי גמר למעקות, קיר הפרדה בין מרפסות יהיה מחומרים קלים + להוסיף גובה, יש לרשום שטח מרפסות
20. יש להראות בתכנית קומה ובמקווקו בליטות עליונות כגון פרגולות או קומה שמעל
21. חזיתות וחתכים: יש להשלים פרטי קרקע מתוכננים, קו בנין וקו גבולות מגרש עם מספרי חלקות גובלות, יש להראות בינינים גובלים
22. יש להוסיף חדר דיירים משותף במקום חדר משאבות ומאגר מים ואותם לתכנן בתת הקרקע
23. מדוע לא מתוכנן חדר עגלות גם בכניסה השניה, יש לתכנן לכל אחד בנפרד או אחד גדול
24. יש להוריד העצים בהדמיה על מנת לראות את החזית בקומת קרקע וכל התכנון הפונה לרחוב דגל ראובן בתכנית יש לציין שינטעו עצים בוגרים בהתאם לדרישות אדריכלות
25. יתכנן עוד הערות לאחר תיקון התכנית
26. **תנאים לפתיחת בקשה להיתר:**
 - יש להגיש נספח 2 לתמ"א בדוק ע"י יועץ חיצוני.
 - יש להגיש תצ"ר
 - יש להגיש 66.66% חתימות בעלי נכס.
 - יש להגיש אישור חברת חשמל
 - יש להגיש אישור רשות העתיקות

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20250021 מ: 03/09/25 הומלץ:
 יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הצוות המקצועי ורישוי לסבב נוסף של שולחן עגול.
 *ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש.
 *יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסוגיות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.

הערות לדיון בבקשה להיתר:

גרסה 1

חישבי שטחים:

שטח החלקה נטו לחישוב זכויות בניה: 1465 מ"ר כולל שטח מגמה תכנונית.
שטחים עיקריים:

4. זכויות עפ"י תב"ע:

חישוב עפ"י שטח המגרש פת/2000: $1465 * 120\% = 1758$ מ"ר
 השטח עבור חדרים על הגג פת/2000 א: $8 * 37 = 296$ מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 2054 מ"ר

5. זכויות ע"פ תמ"א 38 לפי היתר בנין 5:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $12 * 13 = 156$ מ"ר.
 • תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
 שטח קומה מורחבת (291.43 מ"ר + 13X3 מ"ר) = 330.43 מ"ר
 * 3.5 (מכפיל הקומות) = 1156.50 מ"ר.
 • זכויות בגין קומה מפולשת: 330.43-45.55 = 284.88 מ"ר
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1597.38 מ"ר.

6. זכויות ע"פ תמ"א 38 לפי היתר בנין 7:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $10 * 13 = 130$ מ"ר.
 • תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
 שטח קומה מורחבת (230.47 מ"ר + 13X2 מ"ר) = 256.47 מ"ר

$$3.5 * (\text{מכפיל הקומות}) = 897.64 \text{ מ"ר.}$$

· זכויות בגין קומה מפולשת : $256.47 - 39.20 = 217.27$ מ"ר
 סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **1244.91 מ"ר.**

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38 : $2054 + 1597.38 + 1244.91 = 4896.3$ מ"ר
שטח עיקרי מבוקש : 4896.20 מ"ר . כמות

שטחי שירות:

• מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע :
 $1335.1 = 65\% * 2054$ מ"ר.

• מבוקשים 4507.53 מ"ר הכוללים :
 מרתף 2699.48 מ"ר + ממ"דים 797.25 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 257.83 מ"ר
 סה"כ נטו שירות מבוקש : 752.97 מ"ר – כמות.

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא – מותר 12 מ"ר * 63 יח"ד = 756 מ"ר . מבוקש 736.09 מ"ר . **כמות**
- מרפסות גג – 232.35 מ"ר .
- פרגולות : 166.49 מ"ר .

יחס שטחים ויח"ד:

סה"כ שטח בהיתר בנינים קיימים : $1230.37 + 1258.16 = 2488.5$ מ"ר
 סה"כ שטח מוצע (עיקרי ושירות עילי) : 6446 מ"ר

יחס שטחים נכנסים ויוצאים (נפח הבניין) : $2.59 = 6446/2488$

שטח יח"ד ממוצע יוצא : $12 : 1165.72 =$ יח"ד=97 מ"ר , $10 : 1152.35 =$ 115 מ"ר
 שטח יח"ד ממוצע נכנס : $90 = 5693/63$ מ"ר .

יחס שטחים יח"ד נכנסות ויוצאות : $2.35 = (97+115)/90$

צפיפות : מכפיל אזורי 1:2.8

בבניינים קיימות 25 יח"ד, מוצעות 63 יח"ד. **מכפיל של 1:2.52 . כמות**
 (3 דירות גן, 8 יח"ד בקומות 1-6, 4 יח"ד בקומה 7 מתוכם 4 דופלקסים עם ק-8, 4 יח"ד בקומה 8 חלקית).
 צפיפות מבוקשת : 43 יח"ד לדונם . כמות (17 יח"ד מתב"ע פת/2000, 46 יח"ד מתמ"א 38).

קומות:

מבוקשות 7 קומות + קומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף. **תואם לתכנית הבניינית ברחבי העיר יעוד**
מגורים ב' קרקע +7 גג חלקי.

(מותר: 4 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, קומת חדרים על הגג מעל 2 קומות מרתף). **כולל עוגנים**

חניות:

מבוקשת כניסת כלי רכב אחת לחלקה, 2 רמפות

מוצעות 65 חניות כולל 2 חניות נכים ב 2 קומות מרתף לפי תקן 1:1. **כמות**

קווי בניין :

קו בניין קדמי צפוני לרחוב דגל ראובן 5 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

בליטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין – כמות עפ"י פת/2000/ד

קו בניין אחורי דרומי 6 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

בליטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין – כמות עפ"י פת/2000/ד

קו בניין צדדי מזרחי 4 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

קו בניין צדדי מערבי 4 מ' עפ"י תב"ע :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

פיתוח ותשתיות:

- מתוכנן חדר טרפו מתחת לרמפת ירידה למרתפי חניה
- מתוכנן צובר גז בחזית המבנה- יש לבחון מיקום בצידי המגרש ולא לרוחב החזית
- מתוכנן גמל מים בגבול מגרש
- מפלס לובאים 47.60 מדרכה 47.21 הפרש 0.23 מ'

התייחסות גורמי פנים:

אדריכלות

יש לתת נסיגות מלאות בקומות החלקיות העליונות, 2 מטר לחזית הראשית ואחורית ו 1 מ' לחזיתות הצד

יש לצרף גליון פרטים מלא הכולל, מסתורי כביסה, מעקות ברזל, פרגולות קלות ואם יש אלמנט מיוחד יש לנטוע עצים בוגרים הנותנים צל בחזית המבנה
תנועה : הושלם

שפ"ע: מתוכנן דחסן. עומד בדרישות

נכסים: יש להעביר מפה לצורך קידום הפקעה

גנים ונוף: נדרש רישיון כריתה. נדרשת נטיעה חליפית לתעודת גמר

חשמל ותאורה: הושלם

במידת הצורך, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לביצוע תכנון לתשתית החשמל ותאורת רחובות בגבולות החלקה.

רשות העתיקות: לא נכלל בתחום העתיקות

חברת החשמל: נדרש חדר טרפו ל-2 שנאים. יש לקבל היתר חפירה, נדרש פתיחת הזמנה בתשלום להעתקת/פירוק כתנאי להיתר.

בעלות: משותפת.

התקבל ייפוי כוח עו"ד לבעלי הנכס בחלקה 79-8 מתוך 12 המהווים 66% כתנאי לדיון

בחלקה 256 8 מתוך 10 המהווים 80% כתנאי לדיון

הקלות:

תמ"א 38 הריסת 2 בניינים 4/5 קומות מעל ק. קרקע וסה"כ 25 יח"ד והקמת מבנה מגורים בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתפים כולל שימוש בעוגנים. סה"כ מוצע 63 יח"ד.

1. סה"כ 63 יח"ד (17 יח"ד מתב", 46 יח"ד עפ"י תמ"א 38)

2. תוספת 3.5 קומות עפ"י תמ"א

3. תוספת זכויות בניה עפ"י תמ"א 38

4. החדרת עוגנים לחלקות גובלות באם יידרש

בוצע פרסום 31.12.25. התקבלה התנגדות.

עיקרי התנגדות ע"י אברהם לרר בעל נכס בבניין דגל ראובן 7:

1. הקבלן שלח תכניות שאינן מקובלות על הדיירים ולא הגיע להסדר עם הדיירים אפילו אלא שחתמו ולמרות זאת הוא מתקדם עם הבקשה להיתר.

2. דירה כלואה - התכניות שהגיש פשוט גונבים לנו את הדירות שהם 3.5 כיווני אויר עם 9 חלונות בדירה וכעת נותן לנו 2 כיווני אויר עם 3 חלונות בכל הדירה ובכך הופך הדירה כלואה.

3. תכנון לקוי של הדירה - לוקח את הסלון הקיים בחזית ובמקומו מתכנן חדר שינה. את הסלון מתכנן בתוך האמבטיית של הבניין הסמוך. מסתורי כביסה אינם באמבטיה אלא באמצע הדירה. אין חלון לאמבטיה ולמטבח וליחידת הורים. מרפסת כלואה עם קירות ומעט אויר. פשוט הורס את הדירות ולא נותן אפילו משהו דומה אלא תכנית גרועה ע"י כל פרמטר.

הערות רישוי לתיקון:

1. התקבל נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני.

2. הערות שולחן עגול נדונו בבקשה מס' 20251027

3. בקשה זו עמדה בתנאי סף לפתיחת בקשה להיתר בטרם אישורה של התכנית הבניינית ועל כן ממשיכה במסלול תמ"א 38.

4. מס' הקומות המבוקש עומד במותר לפי התכנית הבניינית שקבעה ביעוד מגורים ב': קרקע+7+גג.

5. בוצע פרסום הקלות עפ"י תמ"א 38 ותכנית עוגנים.

6. יש להראות טקסטים ומספרים במפת העמדה

7. יש להוסיף לשטחים המוצעים שטח חדר מדרגות לגג טכני

8. יש לבטל הגבהה לקיר המסתירה עמדת פינוי גיזום בחזית הבנין

9. בהגשה מסומנים עוגנים-יש להוריד סימון עוגנים בתכנית במידה ולא ייעשה שימוש בעוגנים

10. עוגנים- מבוקש שתי קומות מרתף עם החדרת עוגנים לחלקות גובלות. יש להגיש האישורים עפ"י תב"ע פת/2000/ל :

- תכנית עוגנים על רקע מפה טופוגרפית כולל חתכי עוגנים וסימון מבנים גובלים

- כתב התחייבות משפטי לחתימת המבקש/זים

- הפקדת ערבות בנקאית בגין עוגנים

- אישור מהנדס קונסטרוציה ליציבות בניינים בחלקות גובלות כולל חישובים סטטיים

- תנאי לתחילת עבודות הבניה הגשת עותק מפוליסת ביטוח צד ג' הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו (עפ"י תב"ע פת/2000/ל לעוגנים)

- נדרש תיאום תשתיות מול מחלקת דרכים ותשתיות

11. יש לייצר עומק אדמה גנני בחזית המבנה עבור נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אדריכלית העיר

12. התקבל כתב התחייבות חתום ע"י היזם לעמידה בהנחיות בזמן ביצוע עבודות הבניה
13. הוגש מודל סימפלקס
14. העתקה/הטמנה של תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י- להטמנה של עמוד חשמל.
15. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
16. המשך תאום חזיתות חומרי גמר ותכנון מול אדריכלית העיר
17. יש להגיש אישור חברת החשמל על הגשה עם חדר טרפו
18. יש לקבל אישור תצ"ר לאיחוד החלקות ולעדכן במפה. תנאי לתעודת גמר תצ"ר כשר לרישום
19. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לסמן ע"ג חניית נכה "רכוש משותף"
20. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקש להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
21. יש לקבל אישור מכון הבקרה לתכנית סניטרית
22. תנאי להיתר 100% בעלי נכס
23. תנאי לתחילת עבודות הבניה התקנת גדר חלקה מדברת (עיצובית) בתיאום עם אגף קידום עסקים ושילוט. חל איסור מוחלט על התקנת שילוט בכלל לרבות בחזיתות הבניין בשלב סיום הבניה בניגוד לחוק העזר שילוט ה תשנ"א -1990
24. תנאי לתחילת עבודות הבניה הודעת מכון הבקרה לרשות רישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
25. תנאי לתעודת גמר: קבלת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
26. תנאי לתעודת גמר נטיעה חליפית
27. יש לתקן התכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי
28. תאריך אחרון לשיבוץ לדיון ברישוי זמין 12/05/2026.

ה ח ל ט ו ת

להסיר מסדר היום לבחינה נוספת.

סעיף 3:**מבקש:**

♦ שיפוצי הגלגל בע"מ

עורך:

♦ אלון יערי

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438540

כתובת הבניין: חיסין 4, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6324 חלקה: 4 מגרש: 45 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 410-1259837, תממ/21/3, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד/2000, במ/1271, 9/1208, 1273, 1208, 410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

עפ"י תמ"א/38: הריסת בנין מגורים קיים בן 3 קומות, הכולל 12 דירות ובניית בניין מגורים בן 7 קומות מלאות וקומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף. סה"כ מוצע 37 יח"ד.

הערות בדיקה

שולחן עגול - גרסה 1 12/11/24

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/2000, 1273, 2000 א', 14/2000, פת/1208, פת/9/1208

שטח חלקה ברוטו: 9596 מ"ר. שטח עבור המגרש המבוקש 4/2 נטו: 836 מ"ר

היתרים קיימים:

שכונת משכנות עוני (משכנות עולים), ההיתר ניתן לכל המתחם בתאריך 13/10/1961

• נמצא היתר מס' 6124 מיום 7/69/1961 לבקשה 610724 להקמת בניין בן 3 קומות על עמודים. 12 יח"ד. שטח קומה טיפוסית 220.22 מ"ר. סהכ שטח הבניין 660.66 מ"ר

• היתר מס' 2009253 משנת 2009 למרפסת גג ושינויים בחזיתות ללא תוספת שטח

• היתר מס' 219 משנת 92 תוספת בניה לכהן ניסים 21.37 מ"ר

• נספח להיתר מס' 2000192 מיום 23.3.2000 לתוספת להרחבת דירה בק.ק. - 7.5+21.75=29.25 מ"ר

• סה"כ שטחים בהיתר שנמצא לבנין חיסין 4 - 711.28 מ"ר

מבוקש: לפי תמ"א 38/3: הריסת בניין בן 3 קומות ו 12 יח"ד והקמת בנין עם 2 חדרי מדרגות בן 7 קומות מלאות וקומה 9+8 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. כניסה A-15 יח"ד. כניסה B-25 יח"ד. סה"כ מוצע 40 יח"ד.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**שטחים עיקריים:**

1. זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $1003.2 = 120\% * 836$ מ"ר

השטח עבור חדריים על הגג $111 = 3 * 37$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1114.2 מ"ר**.

2. זכויות ע"פ תמ"א 38:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $156 = 13 * 12$ מ"ר

• תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (220.22 מ"ר + 13X4 מ"ר) = 272.22 מ"ר

$272.22 * 3$ (מכפיל הקומות) = 816.66 מ"ר.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **972.66 מ"ר**.

3. מבוקשת הקלה של 11% משטח המגרש עבור 2 קומות בהקלה ושיפור דיוך: $91.96 = 0.11 * 836$ מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: $1114.2 + 972.66 + 91.96 = 2178.82$ מ"ר

עיקרי מבוקש: **2072.48 מ"ר**.

שטחי שירות:

- **מבוקשים** : 2955.15 מ"ר הכוללים : ממ"דים 357.53 מ"ר, שטח קומת מרתף 1680.42 מ"ר ושטח קומת עמודים מפולשת : 231.82 מ"ר
- סה"כ נטו שירות מבוקש – 685.38 מ"ר.
- **מותר** 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע :
 $1114.2 * 65\% = 724.23$ מ"ר –
- **שטחים נוספים** :
- מרפסות גזוזטרא - מבוקש 482.41 מ"ר
- מותר 12 מ"ר * 40 יח"ד = 480 מ"ר . **בחריגה יש להקטין**
- מרפסות גג יש לציין

יחס שטחים ויח"ד :

נפח בניינים קיימים מול מוצע : שטח בניינים כולל קיים מעל הקרקע : 711.28 מ"ר
שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע : 231.82 - 3347.21 = 3115.39 מ"ר . יחס של 1:4.38 . בחריגה

ממדיניות הוועדה לאשר עד 1:4

שטח דירה ממוצע (עיקרי+ממ"ד) : מ"ר .

צפיפות :

בבנין קיים 12 יח"ד, מוצעות 40 יח"ד חדשות, **לפי מכפיל 3.33 . בחריגה . מכפיל תמא אזורי מותר 1:3.1**
(7 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 32 יח"ד מתמ"א 38).
מתוכנן בכניסה A 15 יח"ד (2 יח"ד בקומה א, 1 יח"ד בקומה ב, 2 יח"ד בקומות ג-ז, 1 יח"ד בקומה 8, 1 בקומה 9)
בכניסה B 25 יח"ד (3 יח"ד בקומות א-ז, 2 יח"ד בקומה 8, 2 בקומה 9)
צפיפות מבוקשת : 47.84 יח"ד לדונם . בחריגה ממדיניות הוועדה לאשר עד 45 יח"ד לדונם . יש להוריד יח"ד .

קומות :

מבוקשות 7 קומות מלאות וקומות 9+8 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חניה.
(מותר : 4 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, וחדרים על הגג.) מבוקשות שתי קומות בהקלה . **בחריגה . עפ"י מדיניות הוועדה ותכנית בניית הגובה לאזור זה קרקע +7+גג . יש להוריד קומות .**

חניות :

מוצעות 36 חניות ב 2 קומות מרתף . **חסרות חניות נדרש 40 לפי תקן 1:1 + 2 חניות נכה .**

קווי בניין :

קו בניין קדמי - מערבי לרחוב הרב חיסין - 4 מ' ע"פ תב"ע פת/1208 :
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע. הבלטת מרפסות ב 1.7 מ' מעבר לקו בניין בחריגה מהמותר עפ"י פת/2000 ד.
קו בניין קדמי מזרחי לרחוב עוזיאל - 5 מ' ע"פ תב"ע פת/9/1208 :
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע. הבלטת מרפסות ב 2.0 מ' מעבר לקו בניין כמותר עפ"י פת/2000 ד.
מבוקשת בליטת עמודים כ 20 סמ מק.ב.
קו בניין צדדי צפוני 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000 : מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ'. 10% לפי תקנות סטייה ניכרת מבוקש מרחק 30% , 2.8 מ' מגבול מגרש עבור קיר אטום

מבוקשת בליטת מסתורי כביסה ומזגנים מעבר למותר (הבליטה צריכה להימדד מק.ב. תבעי ולא בהקלה)
– **יש לבצע פרסום הקלה לחריגה מקו בניין .**
קו בניין צדדי דרומי 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000 : מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ'. 10% לפי תקנות סטייה ניכרת מבוקש מרחק 30% , 2.8 מ' מגבול מגרש עבור קיר אטום
מבוקשת בליטת מסתורי כביסה ומזגנים מעבר למותר (הבליטה צריכה להימדד מק.ב. תבעי ולא בהקלה)
– **יש לבצע פרסום הקלה לחריגה מקו בניין .**

גורמי פנים :

אדריכלות :

יש לאתם פגישת תיאום עם אגף אדריכלות
חדר המדרגות לא יבלוט מעבר למעקה הגג אלא רק בנסיגה פנימית

תנועה :

תנועה - אבקש לקבל תוכנית יועץ תנועה ערוכה כמקובל
תנועה - תוכנית התארגנות האתר אינה ברורה
תנועה - יש לסמן פיתוח גם בתוכנית התנועה לכשתהיה
תנועה - לא ברור מיקום הרחוב וההתחברות ביחס לנדרש כולל מגמה תכנונית
תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה
תנועה - ללא טבלת מאזן
תנועה - תכנון קומות המרתף חסר פריטים כמידות, רדיוסים, מדרכות מילוט,
תנועה - לא ברור כל אופן פינוי האשפה
תנועה -יש לרשום את כל רמות השרות של חניות שאינן 1
תנועה - יש להוסיף חתכי רמפות אורך ורוחב

איכות הסביבה:

איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 איכה"ס - תנאים לבקרת תכנן
 יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 דו"ח אקוסטי
 מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
 דו"ח קרינה
 אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
 תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרויקט.
גנים ונוף: סקר עצים - יש להגיש סקר עצים מפורט ע"פ נוהל מבא"ת. לצרף נספח עצים וסטאטוס עצים
תברואה: יש להוסיף פח מיחזור כתום לחדר אשפה בבניין B
 יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרשים ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
מדידות: נדרשת הגשת תצ"ר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר
 תנאי לקבלת היתר : תצ"ר כשר לרישום
 תנאי לתעודת גמר : רישום סופי של התצ"ר
כרמים: מאושר
מגבלות בנייה: החלקה אינה ממוקמת בתחום המטרו.
עתיקות: התקבלה התייחסות משנת 2023 שאינו נכלל בתחום עתיקות
בעלות: משותפת. יש להגיש חתימות בעלי הנכס .

הערות רישוי:

1. יש להגיש נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 לבנין בדוק ע"י יועץ חיצוני.
2. בקשה נדונה בועדת חריגים והומלץ על תכנון פרטני
3. צפיפות מבוקשת: 47.84 יח"ד לדונם. בחריגה ממדיניות הוועדה לאשר עד 45 יח"ד לדונם. יש להוריד יח"ד או להגיש דוח כלכלי לבדיקה
4. קומות: יש חריגה במס' הקומות, יש להוריד קומות לפי מס' הקומות בתכנית בניינית ומדיניות הוועדה
5. מרפסות/גגות: יש להקטין שטחי מרפסות לפי המותר, לסמן מידת בליטה מקו בנין תבעי ולציין שטח מרפסת גג אין להבליט מרפסות גזטרא בקומות חלקיות
 יש להראות ניקוזים של המרפסות.
 יש סמן בגג הטכני שיפועים/ניקוזים ומתקנים טכניים.
6. שטחים: יחס שטחים בין הקיים למוצע בחריגה מ: 1:4 המותר לפי מדיניות הוועדה. יש להקטין או להגיש דוח כלכלי לבדיקה
 יש להגיש סכמות שטחים וחישוב שטחים לפי חישוב רובוטי הנדרש ע"י מנהל התכנון
7. חח"י: יש להגיש התייחסות חח"י, לא תוכנן חדר טרנספורמציה. ייתכנו הערות נוספות.
8. תנועה: יש להגיש תכנית תנועה ע"י יועץ תנועה על מנת שייבדק.
 יש מחסור של חניות יש לתכנן חניות במגרש
9. אדריכלות: יש לפנות לאגף אדריכלות להמשך תכנון קומת קרקע שאינה מאושרת חזיתות וחומרי גמר.
10. מחסנים: יש להציג תכנון קומתי אחר מאחר ולא אשכול מחסנים בקומה טיפוסית, המשך תכנון מול אדריכלות.
11. פיתוח: יש להטמיע תכנית פיתוח מפורטת בתכנית קומת הקרקע הכוללת את תכנון המדרכה סביב הפרויקט כולל הרחבת המדרכה ל-3 מ' לפי דרישת מחלקת תנועה, כולל הסדרת כל מערכות התשתית הממוקמות במדרכה ע.ח/ע.ט וכו – לשלבם בדופן המגרש. לצבוע גינן ומדרכה. העתקת תשתיות קיימות יהיו ע"ח היזם
 יש להגיש נספח פיתוח ופרישת גדרות.
 יש להראות גובה אדמה גננית כ 1.5 מ'
12. עוגנים: מתוכננות שתי קומות מרתף : יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף. נדרשת פרסום הקלה על החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
13. במידה ולא מבוקשים עוגנים יש לסמן במפורש ע"ג תוכנית מרתף כי לא נעשה שימוש בעוגנים ובמהות בקשה.
 מידות/מפלסים : יש להוסיף מידות חיצוניות ופנימיות הכולל מידות לחררי ממ"דים מדרגות מעליות, שטחים משותפים ומרתפים .
 יש להוסיף מפלסים בכל התכניות.
14. הדמיות: יש להטמיע הדמיות מ-4 חזיתות בגרמושקה.
15. עצים: יש לסמן מיקום עצים לשימור ורדיוס נדרש להתרחקות בכל התוכניות. מרתף ושאר הקומות.
 יש לסמן ע"ג תוכנית פיתוח התייחסות לעצים כמקובל. אדום- שימור, כתום- העתקה, צהוב- כריתה.
 יש להגיש סקר עצים כמקובל. כולל טבלאות ותמונות.
16. מפה: יש להטמיע מדידה מאושרת וברורה.
17. יש לתכנן קומה חלקית: עד 80% משטח הקומה הטיפוסית על פי ההנחיות המרחביות
18. דף ראשון: יש להשלים פרטים חסרים מס' בקשה ומס' תיק, תיקון זכויות בניה, שטח להריסה
19. יש להתייחס ולתקן הערות גורמי פנים

המלצת ישיבת בקשה פרטנית/ שולחן עגול בישיבה: 20240024 בתאריך: 13/11/2024

תכנון לא מאושר:

1. צפיפות מבוקשת 47.84 יח"ד לדונם. בחריגה ממדיניות הוועדה לאשר עד 45 יח"ד לדונם. יש להוריד יח"ד או להביא דוח כלכלי לבדיקה
 2. קומות: יש חריגה במס' הקומות, יש להוריד קומות לפי מס' הקומות בתכנית בניינית ומדיניות הוועדה
 3. מרפסות/גגות: יש להקטין שטחי מרפסות לפי המותר
 4. שטחים: יחס שטחים בין הקיים למוצע בחריגה מ 4:1 המותר לפי מדיניות הוועדה. יש להקטין או להביא דוח כלכלי לבדיקה
 5. יש להגיש סכמות שטחים וחשוב שטחים לפי חישוב רובוטי הנדרש ע"י מנהל התכנון
 5. יש להגיש התייחסות חח"י, לא תוכן חדר טרנספורמציה. ייתכנו הערות נוספות.
 6. תנועה: יש להגיש תכנית תנועה ע"י יועץ תנועה על מנת שייבדק.
 - יש מחסור של חניות יש לתכנן חניות במגרש
 7. אדריכלות: יש לפנות לאגף אדריכלות להמשך תכנון קומת קרקע שאינה מאושרת חזיתות וחומרי גמר.
 8. מחסנים: יש להציג תכנון קומתי אחר מאחר ולא מאושר אשכול מחסנים בקומה טיפוסית, המשך תכנון מול אדריכלות.
 9. יש להגיש תיקון תכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי.
- * ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש
* יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסגויות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.

הערות לדיון בבקשה להיתר גרסה 4:

נמצאו היתרים קיימים:

שכונת משכנות עוני (משכנות עולים), ההיתר ניתן לכל המתחם בתאריך 13/10/1961

- נמצא היתר מס' 6124 מיום 7/69/1961 לבקשה 610724 להקמת בניין בן 3 קומות על עמודים. 12 יח"ד. שטח קומה טיפוסית 220.22 מ"ר. סהכ שטח הבניין 660.66 מ"ר
- היתר מס' 2009253 משנת 2009 למרפסת גג ושינויים בחזיתות ללא תוספת שטח
- היתר מס' 219 משנת 92 בקשה 920779 תוספת בניה בק.א. לכהן ניסים 24.52 מ"ר
- היתר מס' 2004166 ביטון אורה הרחבת דירה בק.ק. בקשה 20030302(ההיתר יצא על חיסין 8 בטעות אבל מדובר על חיסין 4) שטח 32 מ"ר
- סה"כ שטחים בהיתר שנמצא לבנין חיסין 4 - 748.18 מ"ר. (שטח קומה טיפוסית ממוצע $24.5 + 220.22 = 244.72$ מ"ר)

שטח חלקה ברוטו: 9596 מ"ר. שטח עבור המגרש המבוקש 4/2 נטו: 836 מ"ר

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

1. זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $836 * 120\% = 1003.2$ מ"ר
השטח עבור חדרים על הגג $37 * 3 = 111$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 1114.2 מ"ר.

2. זכויות ע"פ תמ"א 38:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $12 * 13 = 156$ מ"ר

• תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (244.72 מ"ר + $13 * X$ מ"ר) = 296.72 מ"ר

$296.72 * 3$ (מכפיל הקומות) = 890.16 מ"ר.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1046.16 מ"ר.

3. מבוקשת הקלה של 6% משטח המגרש עבור שיפור דיור + 2.5% קומה בהקלה ב: $0.085 * 836 = 71.06$ מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: 2231.42 מ"ר

עיקרי מבוקש: 1941.39 מ"ר. כמותר

שטחי שירות:

- מבוקשים: 2875.64 מ"ר הכוללים: ממ"דים 454.76 מ"ר, שטח קומת מרתף 1579.26 מ"ר ושטח קומת עמודים מפולשת: 230.35 מ"ר
- סה"כ נטו שירות מבוקש - 611.28 מ"ר. כמותר
- מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:
 $65\% * 1114.2 = 724.23$ מ"ר

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוטרטא - מבוקש 310.60 מ"ר . כמותר 12 מ"ר * 37 יח"ד = 444 מ"ר .
- מרפסות גג – 44.27 מ"ר
- שטח פרגולות 39.48 מ"ר

יחס שטחים ויח"ד:

נפח בניינים קיימים מול מוצע: שטח בניינים כולל קיים מעל הקרקע: 748.18 מ"ר
שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע: 3007 מ"ר. יחס של 1:4.0

שטח דירה ממוצע עיקרי+ממ"ד: 65 מ"ר.

צפיפות:

בבנין קיים 12 יח"ד, מוצעות 37 יח"ד חדשות, מכפיל 3.08 . מתחת למכפיל תמ"א אזורי מותר 1:3.1 (7 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 29 יח"ד מתמ"א 38).
מתוכנן בכניסה A 22 יח"ד (3 יח"ד בקומות 1-3, 2 יח"ד בקומה 2, 2 יח"ד בקומה 8)
בכניסה B 15 יח"ד (2 יח"ד בקומות 1-7, 1 יח"ד בקומה 8)
צפיפות מבוקשת: 44.25 יח"ד לדונם.

קומות:

מבוקשות 7 קומות מלאות וקומות 8 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף חניה.
(מותר: 4 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, וחדרים על הגג.) מבוקש קומה בהקלה בהקלה. **תואם התכנית הבניינית אשר קבעה ביעודי מגורים ב' מס' הקומות המותר יהיה קרקע+7+גג.**

חניות:

נדרש: 39 מ"ח לפי 37 מ"ח לפי תקן 1:1 + 2 חניות נגישות.

מוצעות: 36 מ"ח. יש חוסר ב 3 מ"ח.

חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לרשום ע"ג התכנית.

קווי בניין:

קו בניין קדמי-מערבי לרחוב הרב חיסין - 4 מ' ע"פ תב"ע פת/1208:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

הבלטת מרפסות ב 1.60 מ' מעבר לקו בניין כמותר עפ"י פת/2000.
קו בניין קדמי מזרחי לרחוב עוזיאל - 5 מ' ע"פ תב"ע פת/9/1208:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

הבלטת מרפסות ב 2.0 מ' מעבר לקו בניין כמותר עפ"י פת/2000.
מבוקשת בליטת עמודים כ 20 סמ מק.ב.

קו בניין צדדי צפוני 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000:

מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ'. 10% לפי תקנות סטייה ניכרת. **פורסמה הקלה**
מבוקש מרחק 30%, 2.8 מ' מגבול מגרש עבור קיר אטום. **פורסמה הקלה**

מבוקשת בליטת מסתורי כביסה ומזגנים. **בליטה של 75 מקו הבינוי.**
קו בניין צדדי דרומי 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000:

מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ'. 10% לפי תקנות סטייה ניכרת. **פורסמה הקלה**
מבוקש מרחק 30%, 2.8 מ' מגבול מגרש עבור קיר אטום. **פורסמה הקלה**

מבוקשת בליטת מסתורי כביסה ומזגנים. **בליטה של 75 מקו הבינוי.**

התייחסות גורמי פנים:

אדריכלות:

קומת גג עליונה - להוריד מסתור

יש לתת פתרון עיצובי לאיזור מסתורי הכביסה ולחזית צד

יש לעדכן עומק אדמה גננית ועצים

אבן עליה לרכב

השלמת תיקון הערות בהתאם לפגישה שנערכה

תנועה:

את רחבות הכיבוי יש להציג במקביל לדופן המגרש הצרה ולהצמידה למבנה ככל הניתן

תקן החניה הוא 1:1 לכל הדירות פלוס נכים. יש לתקן טבלת מאזן חניות. **יש חוסר ב- 3 חניות.**

איכות הסביבה:

איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה

איכה"ס - תנאים לבקרת תכן

יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.

דו"ח אקוסטי

מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.

דו"ח קרינה

אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה

תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרויקט.

גנים ונוף:

סקר עצים לעדכן סטטוס עצים - יש להשלים טבלאות מסכמות וחישוב ערך הפיצוי הנופי- הושלם שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים- הושלם נדרש תצהיר כי העצים במדרכה לשימור- הושלם בתחום הש.ב.צ. ישנם שיחים ולא עצים ולכן לא נדרש לסמן בסקר עצים.

תברואה: עומד בדרישות

יש לתקן את כמות הפחים בחדרי האשפה בהתאם ליח"ד בכל כניסה. 3: 1 ירוק, 9: 1 כתום, 1: 1 כחול- הושלם יש לתכנן עמדות שהייה לפחים בחזיתות המגרש- הושלם

נכסים: הושלם**מדידות:**

תנאי להיתר אישור תצ"ר בועדה

תנאי לתעודת גמר: רישום סופי של התצ"ר

חשמל ותאורה: הושלם

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום העבודה.

מגבלות בנייה: החלקה אינה ממוקמת בתחום המטרו.**עתיקות:** התקבלה התייחסות משנת 2023 שאינו נכלל בתחום עתיקות

חברת חשמל: לא נדרש חדר טרפו, אספקת החשמל מחיסין 6. תנאי להיתר בבקשה זו הפקת היתר לבקשה בחיסין 6 תנאי לתחילת עבודות הבניה היתר חפירה מחח"י, יש לפתוח הזמנה לפירוק לפני הריסה ולהמיר קו מתח לתת קרקע. **בעלות:** משותפת. התקבלו 8 מתוך 12 ייפוי כוח של בעלי הנכס המהווים 66% כתנאי לדיון. להיתר נדרש 100% חתימות בעלי הנכס.

הקלות:

- עפ"י תמא 38 הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים הכולל 12 יחידות דיור והקמת בניין חדש עם 2 כניסות בן 7 קומות מלאות ו 2 קומות חלקיות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף בגבולות מגרש. סה"כ מוצע 40 יחידות דיור.
- סה"כ מוצע 40 יח"ד (8 יח"ד עפ"י תב"ע+2 יח"ד בהקלה+30 יח"ד עפ"י תמא 38)
- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% המהווים 2 יח"ד לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת 3 קומות (5,6,7) עפ"י תמא/238 על תיקוניה
- תוספת קומה (8) בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת
- תוספת קומה (9) חלקית בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת במקום חדרים על הגג וניוד זכויות חדרים על הגג לשאר הקומות.
- תוספת זכויות בניה עפ"י תמא 38/2 על תיקוניה
- הקלה לתוספת שטח 6% משטח המגרש עבור שיפור תכנון לפי תקנות סטייה ניכרת
- הקלה לתוספת שטח 5% בשל תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת
- הקלה בקווי בניין צדדיים צפון ודרום 10% מהמרווח הצדדי לקיר עם פתחים 3.60 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש, לפי תקנות סטייה ניכרת
- הקלה בקווי בניין צדדיים צפון ודרום 40% מהמרווח הצדדי לקיר אטום 2.80 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש, לפי תקנות סטייה ניכרת
- החדרת עוגנים לחלקות גובלות

בוצע פרסום ונשלחו הודעות. התקבלו התנגדויות.**עיקרי התנגדות זהבית קוטר, ליאור פז, מיכאל פוליאקוב נציגי בעלי נכס מבנין ברח' הרב עוזיאל 13:****רקע כללי:** על החלקה קיימים מספר בנינים שמקודמים בהליך של תמא 38

חיסין 6 קיבל אישור הוועדה, חיסין 2+8 חתמו על הסכם תמא 38 טרם הוגשה בקשה להיתר, חיסין 4 בקשה נוכחית והרב עוזיאל 13 בנין המתנגדים אשר נמצאים בשלבי חתימות חוזים לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית. כל הבנינים חולקים חצר ומקלט משותפים.

- פגיעה בתכנון כוללני ואינטגרטיבי של החלקה – אישור הבקשה יוביל למצב שבו כל בנין יקדם תכנית עצמאית מצב זה אינו יעיל יוצר צפיפות בלתי נסבלת ומונע תכנון מיטבי של שטחים ציבוריים, שטחי בניה ומעברי תנועה בתוך המגרש. על כן אנו מבקשים לקדם תכנון משותף לכלל החלקה אשר יתחשב בצרכים של כלל בעלי הדירות ויבטיח ניצול יעיל ומיטבי של המגרש.
- צפיפות המגרש – המגרש צפוף באופן שמקשה על מימוש תכניות עצמאיות של כל בנין יישום של תכנית פרטנית לחיסין 4 יעמיס על השטחים המשותפים ויגרום נזק בלתי הפיך לשאר בעלי הדירות בחלקה.
- פגיעה באחדות ובחזות העירונית – אישור פרויקט עצמאי לבניין בודד מנוגד למדיניות תכנון עירונית המבקשת להבטיח חזות אחידה ואחידות תכנונית בשכונה תכנון כזה פוגע בערך האסתטי והנופי של האזור כולו.
- השפעות על תשתיות ומעברים – תכנון מופצל ללא ראייה רחבה של צרכי כלל דיירי החלקה יגרום לעומסי תנועה משמעותיים ויפגע בתכנון חניות תת קרקעיות מעברים וגישה לכל הבנינים הסובבים מצב זה סותר עקרונות תכנון בני קיימא.

5. סיכוי לפגיעה בזכויות דיירים אחרים – אישור הבקשה ללא ראייה כוללת עלול לפגוע בזכויות הקניניות של יתר הדיירים בחלקה לרבות בזכויות ומיקסום התמורות העתידיות שלהם
6. התייחסות להחלטות שולחן עגול – נרשמו הערות רבות לחריגה בקומות ולאור האמור לא מובן כיצד הוגש נוסח פרסום לפני השלמת הליך ולחן עגול. חריגות אילו פוגעות גם ביכולתנו לקדם הליך התחדשות עירונית.
7. מבקש לדחות הבקשה ולקדם תכנית כוללת לכלל החלקה שתבטיח ניצול מיטבי של הקרקע ותשמור על האינרנסים של כלל בעלי הדירות בחלקה.
8. מבוקש לתאם פגישה דחופה עם היזם שלנו והיזם של חיסין 4 לצורך תכנון משותף

תגובת היזם להתנגדות:

1. מדובר בבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 להריסת מבנה ישן והקמת בניין חדש מודרני ובטיחותי הכולל ממ"דים תקינים לכל הדירות מרפסות שמש לרווחת הדיירים מעלית ומקומות חניה להנגשת הדיירים ושיפור חזות הרחוב והמרחב הציבורי.
2. על חשיבות יישומה של תמ"א 38 כבר נכתב רבות בעררים רבים.
3. באופן כללי ייאמר שההתנגדות נסמכת ברובה על טענות כלליות עקרוניות ובלתי רלוונטיות לבקשה הספציפית ואשר מקומן במישור קביעת מדיניות תכנונית רחבה ולא במסגרת בחינת בקשה קונקרטיה העומדת בכל דרישות הדין והמדיניות החלה ומקיימת איזון מתועלת ביצוע הפרויקט ועל כן דינן של הטענות להידחות.
4. בכל הנוגע להסדרי החניות והתנועה- החברה פועלת לאורך שלבי התכנון בהתאם להנחיות יועץ תנועה מוסמך ובהתאם לתקן חניה תקף והנחיות הוועדה המקומית תוך הקפדה על נגישות בטיחות ותפעול יעיל של המגרש.
5. ביחס לצפיפות- הבקשה תואמת מדיניות הוועדה לצפיפות המאפשרת עד 45 יח"ד לדונם.
6. לעניין הקומות- התכנון הופחת מ-9 קומות+ קרקע ל-8 קומות + קרקע
7. לעניין המרפסות- שטחים אלו הוקטנו בהתאם לדרישות הוועדה
8. יחס שטחים עומד על 1: 4 בהתאם למדיניות החלה
9. סכמות שטחים חושב לפי חישוב רובוטי הנדרש ע"י מנהל התכנון
10. חברת חשמל- עפ"י דרישתם אספקת החשמל תהיה מחיסין 6
11. אדריכלות – בוצע תאום שאושר ע"י א. אדריכלות
12. מחסנים- תוכנן בהתאם לדרישות
13. מן האמור לעיל עולה בבירור כי יש לדחות את טענות המתנגדים ואין לדחות או לעכב הבקשה .

הערות רישוי:

1. הוגש נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 לבניין בדוק ע"י יועץ חיצוני.
2. מס' הקומות המבוקש תואם לתכנית הבניינית בה מס' הקומות המותר ביעוד מגורים ב' יהיה קרקע+7+ גג
3. הוגש כתב התחייבות יזם לעבודה לפי ההנחיות
4. בקשה נדונה בשולחן עגול והומלץ ע"י הצוות המקצועי על תכנון פרטני הבקשה שהוגשה להיתר תוקנה מהתכנית שהוגשה לשולחן עגול :
- הוקטנו מס' הקומות בהתאם לתכנית הבניינית לפי יעוד מגורים ב קרקע+7+גג חלקי
- הוקטנה הצפיפות מ 40 ל- 37 יח"ד לפי מכפיל אזורי 1.3.1. עומד בצפיפות לדונם מתחת ל 45 יח"ד
5. הבנין השכן חורג- יש שימוש בפועל, יש לבצע הסכם מול השכן
6. הוגש מודול סימפלקס
7. בתכנית קומת קרקע ופיתוח ושאר הקומות:
 - יש לרשום קו מגמה תכנונית במיקום הנכון
 - יש לסמן ולרשום בתכנית כל התשתיות הקיימות במדרכה כגון עמוד חשמל ב.ש. , יש לשלבם בפיתוח המגרש , הטמנתם תהיה ע"ח המבקש
 - יש להראות נטיעת עצים בוגרים
 - יש להוסיף קווי בניין עפי תב"ע בכל הקומות בחזיתות צד
 - יש להגדיל לובאים בתיאום עם אדריכלית העיר ורישוי
 - במפה מסומן חדר אשפה נפרד , יש לבדוק מול אגף תברואה למי מוצמד החדר בכדי למצוא מקום חלופי
8. יש לסמן רחבת כיבוי אש בהתאם לדרישות תנועה וכבאות
9. גדרות לכיוון ש.צ.פ. יש לתכנן כגדר בנויה בגובה 0.60 מ' ומעל גדר קלה 1.20 מ' , יש לקבל התייחסות א. מבני ציבור לגדרות אילו
10. יש להוסיף תכנון המקלט שאושר בחלקת ש.צ.פ. על גבי תכנית הפיתוח
11. יש לעצב חזית דרומית כמו החזית הקדמית מול אדריכלית העיר
12. יש לתכנן מעקה ברזל במרפסות
13. עוגנים: במידה ויידרש, יש להגיש עפ"י תב"ע פת/2000/ל כתנאי להיתר:
 - תכנית עוגנים ע"ג מפה טופוגרפית בצירוף חתכים מקומיים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.
 - סימון העוגנים בתכנית מרתפים בהגשה הראשית

- יש לרשום במהות בקשה כולל החדרת עוגנים
- יש לצרף סכמות וחישובים של קונסטרוקטור הגובלים לאי פגיעה ביציבות הבניינים הגובלים
- יש להפקיד ערבות בנקאית לעוגנים
- יש לחתום על כתב התחייבות בניסוח משפטי בגין החדרת עוגנים
- יש לבצע תיאום תשתיות מול מחלקת דרכים ותשתיות יעל בן יקר
- תנאי לתחילת עבודות הבניה הגשת עותק מפוליסת ביטוח צד ג' בגין עוגנים
- 14. עפ"י חברת חשמל לא נדרש חדר טרפו, אספקת החשמל מבנין בחיסין 6. תנאי להיתר בבקשה זו הפקת היתר לבקשה בחיסין 6.
- 15. יש חוסר של 3 מקומות חניה יש להשלים במגרש או לחלופין בהליך של קרן חניה.
- 16. יש לתקן טבלת מאזן חניות לפי תקן 1+2: 1 חניות נגישות
- 17. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ישולבו בפיתוח המגרש והעתקתם/הטמנתם תהיה ע"י היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י להטמנה של עמוד חשמל.
- 18. יש לקבל אישור אגף ביטחון על תכנית התארגנות אתר
- 19. התקנת גדר חלקה מדברת (עיצובית) בתיאום עם אגף קידום עסקים ושילוט.
- חל איסור מוחלט על התקנת שילוט בכלל לרבות בחזיתות הבניין בשלב סיום הבניה בניגוש לחוק העזר שילוט תשנ"א-1990
- 20. ביחס לקו מגמה תכנוני/קו גדר נדרש רישום הערת אזהרה
- 21. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף. יש לרשום ע"ג התכנית : חניה נגישה תרשם כרכוש משותף"
- 22. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- 23. יש להגיש אישור מכון הבקרה על תכנית סניטרית
- 24. תנאי להיתר 100% חתימות בעלי הנכס
- 25. תנאי לתחילת עבודות הבניה אישור על תכנית התארגנות אתר והסדרי תנועה גם של אגף ביטחון עקב קרבה לחלקות ש.ב.צ.
- 26. תנאים לתחילת עבודות הבניה לפי דרישות אגף תנועה :
 - כלל הסדרי התנועה הזמניים לרבות גישות לאתר, שערים ומעברים, פריקה וטעינה, שטח תפעול, נתיבי נסיעה, חניה ומדרכה יבוצעו בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ותקפה.
 - בכל זמן העבודות, יהיה בידי מנהל האתר, דו"ח פיקוח עליון מטעם מתכנן הסדרי התנועה הזמניים, חתום על ידי המתכנן ובהתאם לשלב המוצב בשטח. הדו"ח יאשר כי הסדר התנועה הזמני המוצב תואם את המאושר בתוכנית הסדרי התנועה הזמניים התקפה.
 - דו"ח פיקוח עליון זה יהיה לכל הפחות מהחצי שנה האחרונה ויהיה מאושר על ידי אגף תנועה ובטיחות בעיריית פתח תקווה.
 - יצוין כי דו"ח פיקוח עליון יידרש לכל אחד משלבי ההקמה / הביצוע לרבות: הריסה, חפירה, דיפון, יציקה, עגרון (פירוק והרכבה) ועבודה שוטפת.
 - באחריות הקבלן לתחזק את השטחים המפורטים בסעיף מספר 1 ולשמור אותם נקיים מכל מכשול על מנת שיאפשרו תנועת הולכי רגל וגישות בטוחה בכל זמן הבניה ועד לאכלוס. אי אחזקת המרחב הציבורי הגובל במגרש בו הסובב את האתר תהווה הפרה של היתר בניה זה.
 - כניסה ויציאה אל/מ אתר העבודה תהיה אך ורק בהתאם למאושר בתוכנית הסדרי התנועה הזמניים המאושרת על ידי המשטרה ואגף תנועה.
 - כלפי הרחובות הגובלים תוצב גדר קשיחה מדברת. גדר בגובה 2.0 מ' לפחות.
 - יש להסדיר מעבר הולכי רגל בטיחותי מקורה, נגיש ופנוי ממכשולים וזאת לפני הצבת גדר התוחמת את שטח המגרש. הקירווי יבוצע בהתאם ובכפוף לאישור קונסטרוקטור.
 - כל הנזכר לעיל יוטמע בתוכנית הסדרי תנועה זמניים שתאושר באגף תנועה ובמשטרה.
 - באחריות היזם והקבלן לדאוג לחדש אישור תוכנית הסדרי תנועה זמניים לכל אחד משלבי העבודה ולפחות אחת לחצי שנה או בהתאם למצוין באישור העבודה התקף האחרון, המוקדם מבין השניים.
- 27. תנאי לתחילת עבודות הבניה הודעת מכון הבקרה לרשות רישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
- 28. תנאי לתעודת גמר : קבלת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
- 29. תנאי לתעודת גמר : רישום סופי של התצ"ר
- 30. תאריך אחרון לשיבוץ בוועדה לפי רישוי זמין 1.1.26.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה עם 37 יח"ד בנימוקים ובתנאים הבאים :
 1. בהתייחס להתנגדות לדרישה לקדם תכנון משותף לכלל החלקה ולא לאשר בקשה

- פרטנית לדחות ההתנגדות, הוועדה אינה מקדמת מיזמים פרטיים של תמ"א 38 ודנה ביוזמות הבאות לפתחה.
- מתחם משותף יצור צפיפות גבוהה וקיים קושי לעשות פרויקט מאוחד, המתנגדים יכולים לקדם הליך באופן עצמאי עפ"י דרישות החוק.
- הבקשה נדונה בשולחן עגול והומלץ ע"י הצוות המקצועי על תכנון פרטני.
2. בהתייחס להתנגדות לגבי תכנון עם חריגות מהותיות בבקשת ההקלות לדחות ההתנגדות, הבקשה שהוגשה להיתר תוקנה מהתכנית שהוגשה לשולחן עגול: הוקטנו מס' הקומות בהתאם לתכנית הבניינית לפי יעוד מגורים ב', הוקטנה הצפיפות ל- 37 יח"ד, שטחי הבניה הוקטנו לפי מדיניות הוועדה.
3. מס' הקומות המבוקש תואם לתכנית הבניינית אשר קבעה ביעוד מגורים ב', מס' קומות מותר יהיה קרקע+7+גג
4. עוגנים: במידה ויידרש נדרש עפ"י תב"ע פת/2000/ל כתנאי להיתר:
- תכנית עוגנים בצירוף חתכים מקומיים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.
 - * סימון עוגנים בתכנית המרתף
 - * יש לרשום במהות בקשה כולל החדרת עוגנים
 - יש לצרף סכמות וחישובים של קונסטרוקטור הגובלים לאי פגיעה ביציבות הבניינים הגובלים
 - יש להפקיד ערבות בנקאית לעוגנים
 - יש לחתום על כתב התחייבות בניסוח משפטי בגין החדרת עוגנים
 - יש לבצע תיאום תשתיות מול מחלקת דרכים ותשתיות יעל בן יקר
5. תנאי לתחילת עבודות הבניה: הגשת עותק מפוליסת ביטוח צד ג בגין עוגנים
6. עפ"י דרישות חברת חשמל לא נדרש חדר טרפו ואספקת החשמל תהיה מחיסין 6 תנאי להיתר בבקשה זו יהיה הפקת היתר לבקשה בחיסין 6.
7. יש לעצב חזית דרומית של הבניין כמו החזית הקדמית ולתכנן מעקה מרפסות מברזל בתיאום עם אדריכלית העיר
8. הבנין השכן חורג- יש שימוש בפועל, יש לבצע הסכם מול השכן
9. יש חוסר של 3 מקומות חניה יש להשלים במגרש או לחלופין בהליך של קרן חניה
10. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ישולבו בפיתוח המגרש והעתקתם/הטמנתם תהיה ע"ח היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י להטמנה של עמוד חשמל.
11. יש לקבל אישור אגף ביטחון על תכנית התארגנות אתר עקב קרבה לחלקת ש.ב.צ.
12. יש לקבל התייחסות מבני ציבור על פריסת גדרות לכייון ש.ב.צ.
13. התקנת גדר חלקה מדברת (עיצובית) בתיאום עם אגף קידום עסקים ושילוט. חל איסור מוחלט על התקנת שילוט בכלל לרבות בחזיתות הבניין בשלב סיום הבניה בניגוד לחוק העזר שילוט התשנ"א -1990
14. ביחס לקו מגמה תכנוני/קו גדר נדרש רישום הערת אזהרה
15. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לרשום ע"ג התכנית: חניה נגישה תרשם כרכוש משותף."
16. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
17. יש להגיש אישור מכון הבקרה על תכנית סניטרית
18. תנאי להיתר 100% חתימות בעלי הנכס
19. תנאים לתחילת עבודות הבניה לפי דרישות אגף תנועה:
- כלל הסדרי התנועה הזמניים לרבות גישות לאתר, שערים ומעברים, פריקה וטעינה, שטח תפעול, נתיבי נסיעה, חניה ומדרכה יבוצעו בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ותקפה.
 - בכל זמן העבודות, יהיה בידי מנהל האתר, דו"ח פיקוח עליון מטעם מתכנן הסדרי התנועה הזמניים, חתום על ידי המתכנן ובהתאם לשלב המוצב בשטח. הדו"ח יאשר כי הסדר התנועה הזמני המוצב תואם את המאוסר בתוכנית הסדרי התנועה הזמניים התקפה.
 - דו"ח פיקוח עליון זה יהיה לכל הפחות מהחצי שנה האחרונה ויהיה מאושר על ידי אגף תנועה ובטיחות בעיריית פתח תקווה.
 - יצוין כי דו"ח פיקוח עליון יידרש לכל אחד משלבי ההקמה / הביצוע לרבות: הריסה, חפירה, דיפון, יציקה, עגורן (פירוק והרכבה) ועבודה שוטפת.
 - באחריות הקבלן לתחזק את השטחים המפורטים בסעיף מספר 1 ולשמור אותם נקיים מכל מכשול על מנת שיאפשרו תנועת הולכי רגל וגישות בטוחה בכל זמן הבניה ועד לאכלוס. אי אחזקת המרחב הציבורי הגובל במגרש בו הסובב את האתר תהווה הפרה של היתר בניה זה.
 - כניסה ויציאה אל/מ אתר העבודה תהיה אך ורק בהתאם למאוסר בתוכנית הסדרי

- התנועה הזמניים המאושרת על ידי המשטרה ואגף תנועה.
- כלפי הרחובות הגובלים תוצב גדר קשיחה מדברת. גדר בגובה 2.0 מ' לפחות.
 - יש להסדיר מעבר הולכי רגל בטיחותי מקורה, נגיש ופנוי ממכשולים וזאת לפני הצבת גדר התוחמת את שטח המגרש. הקירוי יבוצע בהתאם ובכפוף לאישור קונסטרוקטור.
 - כל הנזכר לעיל יוטמע בתוכנית הסדרי תנועה זמניים שתאושר באגף תנועה ובמשטרה.
 - באחריות היזם והקבלן לדאוג לחדש אישור תוכנית הסדרי תנועה זמניים לכל אחד משלבי העבודה ולפחות אחת לחצי שנה או בהתאם למצוין באישור העבודה התקף האחרון, המוקדם מבין השניים.
20. תנאי לתחילת עבודות הבניה הודעת מכון הבקרה לרשות רישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
21. תנאי לתעודת גמר: קבלת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
22. תנאי לתעודת גמר: רישום סופי של התצ"ר
23. תיקון הערות הצוות המקצועי ורישוי
24. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

גיליון דרישות

ת. השלמה

- דרישות לשלב בקרת תכן
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
- הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
- אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
- אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
- נספח מיגון מאושר (הג"א)
- חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
- איכה"ס [נספח איורור]
- איכה"ס [נספח סביבתי]
- תצהיר ניקוז חתום
- רשות הכבאות וההצלה
- דו"ח הידרולוג +תכנית
- דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
- כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
- אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית) אשור ר.מ.י
- תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
- עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
- עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
- אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
- סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
- במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
- תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
- קומת גג עליונה - להוריד מסתור
- יש לתת פתרון עיצובי לאיזור מסתורי הכביסה ולחזית צד
- יש לעדכן עומק אדמה גננית ועצים
- אבן עליה לרכב
- השלמת תיקון הערות בהתאם לפגישה שנערכה
- תנועה - את רחבות הכיבוי יש להציג במקביל לדופן המגרש הצרה ולהצמידה למבנה ככל הניתן
- תנועה - תקן החניה הוא 1: 1 לכל הדירות פלוס נכים. יש חוסר ב 3 חניות
- איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
- הדרישות מפורטות בשולחן עגול
- יש לאתם פגישת תיאום עם אגף אדריכלות ולהציג את הקונספט התכנוני
- חדר המדרגות לא יבלוט מעבר למעקה הגג אלא רק בנסיגה פנימית
- יש לעבור על כל ההנחיות המרחביות של אגף אדריכלות וליישם
- תנועה - אבקש לקבל תוכנית יועץ תנועה ערוכה כמקובל
- תנועה - תוכנית התארגנות האתר אינה ברורה
- תנועה - יש לסמן פיתוח גם בתוכנית התנועה לכשתהיה
- תנועה -לא ברור מיקום הרחוב וההתחברות ביחס לנדרש כולל מגמה תכנונית
- תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה
- תנועה - ללא טבלת מאזן
- תנועה - תכנון קומות המרתף חסר פריטים כמידות, רדיוסים, מדרכות מילוט,
- תנועה - לא ברור כל אופן פינוי האשפה
- תנועה -יש לרשום את כל רמות השרות של חניות שאינן 1
- תנועה - יש להוסיף חתכי רמפות אורך ורוחב
- איכה"ס - דרישות לדיון בועדה

	איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
	יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
	דו"ח אקוסטי
	מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גרנטור ושטחים מסחריים.
	דו"ח קרינה
	אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
	תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
	איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
	אשור שלב א' של מכון התעדה+טבלת הניקוד
	יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה :[לינק]
	איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
	דו"ח קרינה
	תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
	אשור עמידה בת"י 5281 של מכון התעדה
	פקיד היערות - דרישות לתיקון
	סקר עצים - יש להגיש סקר עצים מפורט ע"פ נוהל מבא"ת. לצרף נספח עצים וסטאטוס עצים
	תברואה - דרישות לתיקון
	יש להוסיף פח מיחזור כתום לחדר אשפה בבניין B
	יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרשים ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
29/07/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
29/07/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
29/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
29/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
29/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
29/07/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
29/07/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
29/07/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
29/07/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
29/07/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
29/07/2025	נספח תנועה וחניה
12/01/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
29/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
29/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
29/07/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
12/01/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
12/01/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
12/01/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
29/07/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
12/01/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
29/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
12/01/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
12/01/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
29/07/2025	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
29/07/2025	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
29/07/2025	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
29/07/2025	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
29/07/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
29/07/2025	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ז), (6)
29/07/2025	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הני"ל
29/07/2025	נספח 2 לתמ"א 38 לשלב א' מאושר ע"י יועץ חיצוני (דו"ח פסילה + בדיקת אל הרס + אישור)
29/07/2025	נספח 2 לתמ"א 38 לשלב ב' מאושר ע"י יועץ חיצוני (חישובים של הבניין המחוזק + אישור)
24/12/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
30/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
23/12/2025	תנועה -לא ניתן מגמה תכנונית . יש לתקן ל 3 מטר רוחב מדרכה בשתי הרחובות הגובלים
23/12/2025	תנועה - נדרש 42 חניות מוצע 27. יש חוסר של 15 חניות (מעבר ל 10%)
23/12/2025	תנועה - יש להוסיף חתך לאורך של הרמפה
07/08/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
23/12/2025	תנועה -ראה הערות קודמות
11/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
23/12/2025	תנועה - קובץ רי"ק
16/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
23/12/2025	אין אפשרות לסיבוב ביציאה מרמפה. רכב לא יכול להסתובב. לכן כל החניון לא ניתן לאשר !!!
23/12/2025	אופן תכנון החניות ברוחב מגרש 16.2 מ לא מאפשר תכנון לפי המוצע
23/12/2025	חניות 25, 25, 36 לא מתאימות לאף רמת שרות.
23/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 3
01/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 4
01/01/2026	תנועה -על פי התכנון אין מניעה לשמר את העץ
31/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
31/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה

מס' דף: 41

31/07/2025
 30/12/2025
 01/09/2025
 28/12/2025
 28/12/2025
 28/12/2025
 11/11/2025
 05/08/2025
 23/12/2025
 23/12/2025
 11/11/2025
 11/11/2025
 23/12/2025
 23/12/2025

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
 סקר עצים לעדכן סטטוס עצים - יש להשלים טבלאות מסכמות וחישוב ערך הפיצוי הנופי
 שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים
 נדרש תצהיר כי העצים במדרכה לשימור
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
 תברואה - דרישות לתיקון
 יש לתקן את כמות הפחים בחדרי האשפה בהתאם ליח"ד בכל כניסה. 3: 1 ירוק, 9: 1 כתום, 1: 2! כחול
 יש לתכנן עמודות שהייה לפחים בחזיתות המגרש
 התייחסות חוזרת שפי"ע-תברואה לתכנית הגשה
 יש לתקן את כמות הפחים בהתאם לכמות יח"ד בכל בניין - גרסה 2
 התייחסות חוזרת שפי"ע-תברואה לתכנית הגשה
 הערה: עומד בדרישות

01/09/2025
 12/11/2024
 10/10/2024
 10/10/2024
 12/11/2024
 12/11/2024
 10/10/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 29/09/2024
 10/10/2024

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 =====
 תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
 תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
 הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
 נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
 * עבור: תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש: *
 סקר עצים
 * עבור: תמ"א הריסה ובניה/ חיזוק מבנה
 תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
 היתר למבנה לפני 1980
 נספח עקרוני של הסדרי תנועה להתארגנות אתר

מבקש:

• קנדיין התחדשות עירונית בע"מ

עורך:

• עמי רן

אחראי בקשה:

• סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000337595

שכונה: לב המושבה

כתובת הבניין: נחלת צבי 33, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6378 חלקה: 19 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 19 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 9

תכנית: תממ/3/21, 2000, 1209, 410-0491563, 2000, א/2000, פת/מק/2000, ד, במ/2000, 14/2000, 1/1271, 1273, 9/1002

מהות הבקשה

עפ"י תמ"א 38/3: הריסת בניין בן 3 קומות, סה"כ 18 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות

+ קומה חלקית מעל קומת עמודים + 3 קומות מרתף ושימוש בעוגנים. 57 יח"ד.

הערות בדיקה**הערות שולחן עגול:****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

תב"עות חלות: פת/2000, 1273, א' 2000, במ/2000, 14/2000, פת/1002, 9/פת, 1209

שטח חלקה ברוטו: 1028 מ"ר.

שטח הפקעה לדרך: 20 מ"ר.

שטח חלקה נטו: 1008 מ"ר.

היתרים קיימים: היתר מס' 6308 מיום 30/11/61 להקמת מבנה בן 3 קומות על עמודים בשטח של כ- 1522.35 מ"ר. 18 יח"ד.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**שטחים עיקריים:**

זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

$$1512 \text{ מ"ר} = 150\% * 1008$$

חישוב עפ"י שטח המגרש

$$185 \text{ מ"ר} = 5 * 37$$

השטח עבור חדרים על הגג

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1697 מ"ר**

זכויות ע"פ תמ"א 38:

$$234 \text{ מ"ר} = 13 * 18$$

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות

• תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (433.21 מ"ר + 13X5 מ"ר) * 3.5 (מכפיל הקומות) **1743.73 מ"ר**.

• זכויות בגין קומה מפולשת: מאחר וקומה זו מעל ל-50% משטח קומה טיפוסית היא חושבה במניין מכפיל הקומות.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **1977.73 מ"ר**.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: **1697 + 1977.73 = 3674.73 מ"ר**.

שטח עיקרי מבוקש: **3267.28 מ"ר** - כמותר.

שטחי שירות:

מבוקשים 4891.26 מ"ר הכוללים:

קומת מרתף 2830.83 מ"ר + ממ"דים 725 מ"ר + קומת עמודים מפולשת- לא חושב

סה"כ נטו שירות מבוקש - **1335.43 מ"ר**.

• מותר 57% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:

$$967.29 \text{ מ"ר} = 57\% * 1697 \text{ מ"ר} - \text{חריגה.}$$

נפח בניין קיים מול מוצע: שטח בניינים כולל קיים מעל הקרקע: 1522 מ"ר.

שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע: 6174 מ"ר. יחס של 1:4.05

שטחים נוספים :

- מרפסות גזוזטרא – **אין הפרדה בין מרפסת גג ומרפסת גזוזטרא - לא ניתן לחשב** מותר 12 מ"ר * 58 יח"ד = 696 מ"ר . כמותר.
- מרפסות גג - **לא פורט**

צפיפות:

קיימות 18 יח"ד, מוצעות 58 יח"ד חדשות
 צפיפות מבוקשת: 57.53 יח"ד לדונם (12 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 44 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 1:3.22.

התקבלה חו"ד שמאי לעניין הצפיפות המבוקשת:

" בבדיקת הפרויקט עם היטל השבחה ריאלי עולה כי רווחיות הפרויקט הינה, בשיעור של כ- 14.0% על ההשקעה. רמת הרווחיות נמוכה מהסיבה העיקרית שהפרויקט לא מנצל את כל שטחי הבניה (מנוצלים 3,267 מ"ר עיקריים מתוך 3,663 מ"ר הניתנים לבניה).

לפיכך, מקדם צפיפות יחידות הדיור הינו גבוה (1:3.22) אך מקדם השטחים הינו נמוך מאוד (2.74) בבחינת חלופת הפחתת הקומות התקבל כי הפרויקט אינו כלכלי בהפחתת קומה טיפוסית אחת מלאה/שתי קומות טיפוסיות.

קומות:

מבוקשות 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית ו-3 קומות מרתף .
 מבוקשת קומה מלאה בהקלה וכן קומת מרתף שלישית בהקלה.
 (מותר: 5 קומות על קומת עמודים מתב"ע, 3.5 קומות מתמ"א 38 , וחדרים על הגג). **נדרש פרסום לקומת מרתף שלישית**

חניות:

מוצעות 51 חניות ב-3 קומות מרתף ובקרקע. **מתחת תקן 1:1. לא פורטו חניות נכים**

קווי בניין :

קו בניין קדמי (דרום מזרחי) לרחוב נחלת צבי 5 מ' ע"פ תב"ע פת/2009 :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

הבלטות מרפסות ב 2 מ' מעבר לקו בניין. **חריגה** עפ"י פת/2000/ד מותרת הבלטה של 2 מ' ברוטו.

קו בניין צידי (צפון מזרחי) 4 מ' ע"פ תב"ע פת/2000 :

מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ' -10% מתוקף תקנות סטייה ניכרת – **נדרש פרסום הקלה**.

קו בניין צדדי (דרום מערב) 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000 :

מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ' -10% מתוקף תקנות סטייה ניכרת – **נדרש פרסום הקלה**.

מבוקשת הבלטה של מרפסת ב 0.9 מ' מקו בניין. **חריגה**. **לא ניתן להבליט מרפסות בקו בניין צידי מעבר לתקנות סטייה ניכרת**.

קו בניין אחורי (צפון מערב) 6 מ' ע"פ תב"ע פת/2000 :

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

הבלטות מרפסות ב 2 מ' מעבר לקו בניין. כמותר עפ"י פת/2000/ד

גורמי פנים:**אדריכלות: טרם התקבלה התייחסות****תנועה:**

תנועה - יש לסמן פיתוח חיצוני בהאצ צבעוני וברור

תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה ע"ח היזם ככל שנדרש

תנועה - 3 מרתפים בעלי ניצולת נמוכה יחסית עקב רמפה כפולה, מבנה המגרש ויחס צלעות

תנועה - בכל מקרה שיפוע הרמפה צריך להתחיל 3 מטר לפחות מקו המדרכה הפנימי

תנועה - יש חוסר ב 4 חניות שינתנו בקרן ככל שלא ימצא פתרון

תנועה - יש לתכנן לפי קו הגדרות (מגמה) משני צידי המגרש במגרשים 18 ו 20 ולא כמוצע

גנים ונוף:

סקר עצים - סקר שאורכב לא מאושר - נדרש להשלים טבלאות מסכמות סטאטוס ונספח עצים

נדרש רישיון כריתה

חיוב פיצוי נופי עפ"י ערך העצים ינתן במסגרת אגרת הבניה וההיטלים

יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 9+10+11 - נסיגה 3 מטר בינוי.

נדרש תצהיר כי העצים במדרכה לשימור

תברואה:

יש לדאוג לחדר דחסן ולחדר אצירה משני לפחי מחזור ביחס 1:9 כתומים, 1:12 כחולים

נכסים, איכה"ס: טרם התקבלה התייחסות.

בעלות: משותפת. יש להגיש חתימות בעלי הנכס.

הערות רישוי:

1. התקבל נספח 2 לתמ"א בדוק ע"י יועץ חיצוני לבניין.
2. התקבל אישור מינהלת כרמים.
3. יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 9+10+11 - נסיגה 3 מטר בינוי.
4. לא תוכנן חדר טרנספורמציה - יש להגיש התייחסות חח"י לנושא.
5. ש לתכנן לפי קו הגדרות (מגמה) משני צידי המגרש במגרשים 18 ו 20 ולא כמוצע.
6. יש לתקן חריגה בשטחי שירות.
7. יש לתכנן את קומת הקרקע כך שיהיה לובי גדול לחזית, הפניית מערכות טכניות לעורף הבניין, יש לאחד לובאים.
8. חריגה בהבלטת מרפסת לקו בניין צידי. לא ניתן להבליט מרפסות מעבר ל10% סטייה ניכרת.
9. חריגה בהבלטת מרפסות לקו בניין קדמי - מותרת הבלטה של 2 מ' ברוטו.
10. גישה לחדר אשפה - משביל צדדי ולא משביל כניסה ראשי.
11. יש להטמיע הדמיות מ-4 חזיתות.
12. יש לתכנן נסיגות מלאות בשתי הקומות העליונות.
13. חישובי שטחים מרפסות - יש להפריד בין מרפסות גזוזטרא ומרפסת גג.
14. יש לתכנן פרגולות קלות במקום פרגולות בטון.
15. יש לתכנן גובה קומה 2.7 לפחות. הגובה המתוכנן לקומות הטיפוסיות כרגע בניסיון להשיג פנטהאוז בקומה 10 נמוך ואינו סביר.
16. לא ניתן למקם רחבת כיבוי אש מתחת למרפסות.
17. 3 מרתפים בעלי ניצולת נמוכה יחסית עקב רמפה כפולה, מבנה המגרש ויחס צלעות.
18. הדמיה לא תואמת את התוכנית - לא במיקום פתחים בחזית קדמית, קומת הקרקע לא תואמת לא בתכנון הרמפה הכפולה.
19. חזיתות קדמיות ואחוריות לא תואמות תוכניות. יש לתאם.
20. לבטל לובי יציאה לגג, בשביל מה הוא מתוכנן? בנוסף, המעלית לא צריכה לעלות עד לגג מעל קומה 10.
21. להוריד קיר בנוי בין הרמפות מחוץ לקו בניין.
22. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"ח הזיזים. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י - להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
23. מחסור 4 חניות. ינתן קרן חניה באם לא ימצאו פתרונות תכנוניים אחרים..
24. לסמן בגג הטכני שיפועים/ניקוזים ומתקנים טכניים.
25. לפרט צבעים, גוונים וסוג חומרי הגמר בחזיתות.
26. יש למלא בדף ראשון מס' בקשה נכון ומס' תיק.
27. חזיתות - יש להראות מרתפים בחתך.
28. להטמיע בהגשה מפת מדידה קריאה חתומה מתיק המידע.
29. יש לבצע פרסום הקלה עבור קומת מרתף שלישית.
30. להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות כולל גבהי קרקע לחלקות גובלות.
31. אין לתכנן גדרות לחזיתות קדמיות.
32. יש להטמיע תוכניות מתחת לסכימות שטחים.
33. יש לסמן קו בניין תב"עי כולל מידות בכל בתוכניות.
34. יש להוסיף מפלסים בכל התכניות.
35. מידות אורך ורוחב לכל חלל בתכניות.
36. יש להוסיף מפלסי קומות בחתכים וחזיתות.
37. יש לסמן קווי בניין באדום כל התוכניות, חתכים וחזיתות.
38. יש לסמן מידות פתחים כולל גבהי הפתחים.
39. יש לסמן מידות חיצוניות למרתפים.
40. להראות ניקוזים של המרפסות.
41. תאום חזיתות מול אדריכלית העיר.

המלצת ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול מס' 20220031 מיום 21/09/22:**נדרש סבב נוסף לבחינת הבקשה בנימוקים הבאים:**

1. יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 9+10+11 - נסיגה 3 מטר בינוי.
2. 3 מרתפים בעלי ניצולת נמוכה יחסית עקב רמפה כפולה, מבנה המגרש ויחס צלעות.
3. מחסור 4 חניות. ינתן קרן חניה באם לא ימצאו פתרונות תכנוניים אחרים.
4. יש לתקן חריגה בשטחי שירות.
5. יש לתכנן את קומת הקרקע כך שיהיה לובי גדול לחזית, הפניית מערכות טכניות לעורף הבניין, יש לאחד לובאים.
6. חריגה בהבלטת מרפסת לקו בניין צידי. לא ניתן להבליט מרפסות מעבר ל10% סטייה ניכרת.
7. חריגה בהבלטת מרפסות לקו בניין קדמי - מותרת הבלטה של 2 מ' ברוטו.
8. גישה לחדר אשפה - משביל צדדי ולא משביל כניסה ראשי.
9. יש להטמיע הדמיות מ-4 חזיתות.

הבקשה נכנסת לדיון נוסף בשולחן עגול:

1. על החלקה חלה המדיניות האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר החלקה ממוקמת. החלקה אינה חלק ממתחם ומיועדת בה בניה 9-10 קומות ברטו כולל קומת קרקע. חריגה בקומות המותרות.
2. לאור הדרישה להורדת קומה במסגרת התאמה למדיניות האסטרטגית ולאור צפיפות יח"ד גבוהה לדונם העומדת על 57 יח"ד לדונם וחורגת ממדיניות הועדה, נבדק בשנית ע"י שמאי הועדה הדו"ח הכלכלי שהוגש. הכלכליות לתכנון המוצע היא 13.8% ללא תמורות לדיירים. הפרויקט אינו כלכלי בהורדת קומה נוספת. בדיון בועדת חריגים לעניין הצפיפות הגבוהה של יח"ד לדונם ולאור כך שהפרויקט אינו כלכלי בהורדת קומה נוספת וכי אין תמורות לדיירים וכי מדובר בפרויקט הממוקם במרכז העיר בו הועדה מעוניינת לקדם התחדשות עירונית. - מהנדס העיר אישר להתקדם במתווה הנוכחי.
3. מיקום הדחסון וצורת פינויו אינה ברורה. סומן מפתח קטן יחסית לכניסת והוצאת הדחסון, בסמוך לפתח אוורור בגובה 1.2 מ', ללא אפשרות תמרון למשאית. ומתחת למרפסת זיזית בולטת שלא מאפשרת פינוי. בנוסף, לא תוכנן שוט מקומה מעל לזריקת אשפה ולא ברור תצורת השימוש בו כלל. יש לפנות ליועץ אשפה, בשילוב עם יועץ תנועה ואישור מחלקת שפ"ע.
4. תנועה - לא מקובלים מתקני חניה בהריסה ובניה.
5. חח"י: פתח הורדת ציוד על המסעה לא עובר חח"י.
6. תנועה - יש חוסר לכאורה ב 1 חניה לפי 58 יח"ד. ככל שלא יותרו המכפילים החוסר יגדל ל 7 חניות.
7. יש לסמן רדיוס שימור 3 מ' לעצים 9,10,11. בנוסף, יש לסמן עץ לשימור בבלוק אדום ולא כפי שסומן. נראה שתוכננו נסיגות אך לא ניתן לבדוק את תקינותם.
8. תוכנן חדר טרנספורמציה. פתח הורדת ציוד על הרמפה. פתח אוורור על פתח הדחסון. בעייתי לפינוי. לא תוכננו מדרגות ירידה לטרפו.
9. יש להגיש חישוב שטחים ברובוט של מינהל התכנון.
10. חישוב שטחים: הורדת מהלכי מדרגות מתבצעת פעם אחת בלבד בקומה העליונה. יש להוסיף לחישוב את כל מהלכי המדרגות בשאר הקומות.
11. בטבלת השטחים לא מופיע חישוב שטח מבואות בקומות קרקע.
12. תוקנה חריגה בהבלטת מרפסת לחזית קדמית.
13. בוטלה הבלטת מרפסות לחזית צד.
14. תוכננה גישה לרחבת כיבוי אש לגרעין האחורי.
15. הוגבהו גובה הקומות ל 2.7 נטו ובוטלו פנטהאוזים בקומה 10.

הערות לבקשה להיתר:

1. אין חישוב רובוטי
2. לא תוקנו הערות תברואה
3. יש להשלים דרישות פקיד יערות ונכסים
4. יש לעבור על הערות שנרשמו בשולחן עגול כי לא כולם תוקנו
5. תכנית תנועה כלל לא מאושרת
6. יש להגיש תכנית מפורטת כגון סימוני חניות בתכניות מרתפים, מידות חוץ, סימוני רדיוס+ מידות עצים לשימור, תכנון מפורט של חדר טרפו, יש לצרף מפה מאושרת חתומה ומפת העמדה, מידות לפתחים, הוספת מפלסי קרקע בחתכים ובחזיתות, פירוט חומרי גמר
7. יש לקבל התייחסות אדריכלות

המלצת ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול מס' 20230029 מיום 13/09/2023 :
 הושלם הליך בקשה פרטנית, ניתן להתקדם לפתיחת בקשה להיתר :
 תכנון הדחסון לא נראה ריאלי. לפנות ליועץ אשפה ותנועה לבחינת התכנון הדחסון.
 *ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש.
 *יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסוגיות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.

דיון בבקשה להיתר**גרסה 2****חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**

שטח חלקה נטו : 1008 מ"ר. (הפקעה 20 מ"ר, סה"כ חלקה 1028 מ"ר)

שטחים עיקריים:

1. זכויות עפ"י תב"ע:

חישוב עפ"י שטח המגרש פת 2000/ $1008 * 150\% = 1512$ מ"ר
 השטח עבור חדרים על הגג פת/2000 א $6 * 37 = 222$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1734 מ"ר**

2. זכויות ע"פ תמ"א 38 :

· תוספת שטחים בגין דירות קיימות $18 * 13 = 234$ מ"ר.

- תוספת זכויות בגין קומות נוספות - שטח קומה מורחבת (433.21 מ"ר + 13X5 מ"ר) * 3.5 (מכפיל הקומות) 1743.73 מ"ר.
- זכויות בגין קומה מפולשת: מאחר וקומה זו מעל ל-50% משטח קומה טיפוסית היא חושבה במניין מכפיל הקומות. סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **1977.73 מ"ר**.
- סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: **1734+1977.73=3711.73 מ"ר**.
- שטח עיקרי מבוקש: **3405.79 מ"ר** - כמות.

שטחי שירות:

- מבוקשים 4530.28 מ"ר הכוללים: קומת מרתף 2952.01 מ"ר + ממ"דים 689.41 מ"ר + קומת עמודים מפולשת- 114.32 מ"ר סה"כ נטו שירות מבוקש - **774.54 מ"ר**.
- **מותר** 57% משטח עיקרי עפ"י תב"ע: **988.38 מ"ר** - **כמות** = 57*1734

נפח בניין קיים מול מוצע: שטח בניינים כולל קיים מעל הקרקע: 1522 מ"ר.
שטח בניין כולל מוצע מעל הקרקע: 4870 מ"ר. יחס של 1:3.2

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוטר: מותר 12 מ"ר * 58 יח"ד = 696 מ"ר. מבוקש 522.88 מ"ר. כמות
- מרפסות גג - 114.64 מ"ר

צפיפות:

קיימות 18 יח"ד, מוצעות 57 יח"ד חדשות. (3 יח"ד בקרקע, 6 יח"ד בקומות א-ח, 6 יח"ד בדופלקס 9+10) צפיפות מבוקשת: 57.53 יח"ד לדונם (12 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 44 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 1:3.22

התקבלה חו"ד שמאי לעניין הצפיפות המבוקשת:

" בבדיקת הפרויקט עם היטל השבחה ריאלי עולה כי רווחיות הפרויקט הינה, בשיעור של כ-14.0% על ההשקעה. רמת הרווחיות נמוכה מהסיבה העיקרית שהפרויקט לא מנצל את כל שטחי הבניה (מנוצלים 3,267 מ"ר עיקריים מתוך 3,663 מ"ר הניתנים לבניה).

לפיכך, מקדם צפיפות יחידות הדיור הינו גבוה (1:3.22) אך מקדם השטחים הינו נמוך מאוד (2.74) בבחינת חלופת הפחתת הקומות התקבל כי הפרויקט אינו כלכלי בהפחתת קומה טיפוסית אחת מלאה/שתי קומות טיפוסיות."

קומות:

מבוקשות 8 קומות מלאות וקומה 9+10 חלקיות (דופלקס) ו-3 קומות מרתף. מבוקשת קומה מלאה בהקלה וכן קומת מרתף שלישית בהקלה עפ"י תמ"א 38 (מותר: 5 קומות על קומת עמודים מתב"ע, 3.5 קומות מתמ"א 38, וחדרים על הגג). בוצע פרסום הקלות

חניות:

מתוכננות 2 רמפות ו-3 קומות מרתף עפ"י תמ"א 38 נדרש סה"כ: 59 מ"ח, 57 לפי תקן 1:1 + 2 חניות נגישות. מוצעות: 54 חניות כולל 2 חניות נגישות. ב-3 קומות מרתף ובקרקע. יש חוסר ב 5 חניות חניה נגישה תרשם כרכוש משותף.

קווי בניין:

קו בניין קדמי (דרום מזרחי) לרחוב נחלת צבי 5 מ' ע"פ תב"ע פת/2009: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

הבלטת מרפסות ב 2 מ' מעבר לקו בניין. **כמות** עפ"י פת/2000/ד

קו בניין צידי (צפון מזרחי) 4 מ' ע"פ תב"ע פת/2000:

מרחק מבוקש לבנייה 3.6 מ' -10% מתוקף תקנות סטייה ניכרת - **פורסמה הקלה**.

קו בניין צדדי (דרום מערבי) 4 מ' עפ"י תב"ע פת/2000:

מרחק מבוקש לבנייה ולמרפסות 3.6 מ' -10% מתוקף תקנות סטייה ניכרת - **פורסמה הקלה**.

קו בניין אחורי (צפון מערבי) 6 מ' ע"פ תב"ע פת/2000:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

הבלטת מרפסות ב 1.7 מ' מעבר לקו בניין. **כמות** עפ"י פת/2000/ד

תשתיות:

מפלס 0.00 = 36.40 הפרש מדרכה 10 סמ

גובה מפלס קומה 9 = 29 מ' (קומות 9+10 דופלקס)

קיימות תשתיות במדרכה כגון עמוד חשמל, ב.ש., יש להטמין לתת הקרקע ע"ח המבקש

מתוכנן קו מגמה תכנונית מעל מרתף עם חדר טרפו בחזית קדמית, פתח הורדת ציוד לטרפו יהיה בשטח המגרש בלבד, יש

להשאיר עומק אדמה ולבצע תיאום תשתיות עם מחלקת דרכים ותשתיות.

מסומנת רחבת כיבוי אש בחזית קדמית מול כניסת כלי רכב

מתוכנן חדר בלוני גז

בעלויות: משותפת. התקבלו חתימות ע"י יפוי כוח בלתי חוזר של 15 מתוך 19 בעלי הנכס, המהווים 79% כתנאי לדיון. תנאי להיתר 100% חתימות

התייחסות גורמי פנים וחץ:

תנועה: הושלם. יש חוסר ב 5 חניות, יש לתכנן חניות במגרש

איכה"ס: דרישות לתכן:

יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.

דו"ח אקוסטי

מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.

דו"ח קרינה

אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט

חשמל ותאורה: הושלם

במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש וכדומה:

א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.

ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת החשמל, בנית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.

פקיד יערות:

נדרש רישיון כריתה לעצים לשימור 10+11

יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 10+11 נסיגה מ' לאחר חפירת גישוש למציאת שורשים

נסיגה מ' בבינוי וחפירה רק לאחר חפירת גישוש לאיתור שורשים, כל עבודות החפירה

בליווי אגרונום צמוד

תברואה: פינוי אשפה ע"י דחסנית-הושלם

לא ניתן למקום עמדת גזם מתחת למרפסת. יש להעביר אותה למעלה לכיוון גבול המגרש (ליד עמדת שהיית פחים וצמוד למדרכה)

רשות העתיקות: אינו מוכרז

חברת החשמל: נדרש חדר טרפו. יש לפתוח הזמנה לפירוק חיבור קיים לפני הריסה.

יש לפתוח הזמנה להמרת רשת עילית לתת קרקעי

יש לפנות למחלקת תכנון נפת איילון לקבלת היתר חפירה

הקלות:

הריסת בנין בן 3 קומות - 18 יח"ד

הקמת מבנה חדש בן 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף בגבול מגרש

סה"כ 57 יח"ד (12 מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 43 יח"ד עפ"י תמ"א38)

הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 2 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת

תוספת 3 קומות תמ"א38 (קומות 6,7,8)

תוספת קומה בהקלה (קומה 9) לפי תקנות סטייה ניכרת

תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג

תוספת 3 קומות מרתף עפ"י תמ"א38

תוספת זכויות בניה עפ"י תמ"א38

הקלה בקו בנין צידי – דרומי ב 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת

הקלה בקו בנין צידי – צפוני ב 10% 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת

הקלה בקו בנין אחורי מערבי ב 10% 5.40 מ' במקום 6.0 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת

ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע

תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון

תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל תוספת 2 קומות

עוגנים למרתף עם חלקות גובלות

בוצע פרסום בתאריך 7.2024. התקבלה התנגדות.

עיקרי ההתנגדות ברונשטיין רונית ויאיר- נציגת הדיירים מבנין שטמפפר 46 ו- 50 חלקות 130+9 הגובלות בחזית עורפית:

מתנגדים להחזרת עוגנים לחלקות שלהם בנימוקים הבאים:

1. בנייני המגורים שלהם ישנים ואינם בנויים לעמוד בעומסים הנוספים שיווצרו ע"י עוגנים.
2. קיים חשש ממשי להיחלשות וסדקים בקרקע עד להתמוטטות האדמה והתפתחות בולענים אשר יסכן אותנו
3. העוגנים עלולים לפגוע במערות השונות ובתשתיות של הבניינים
4. במקרה של רעידת אדמה העוגנים עלולים להחליש המבנה ולהגביר הסיכון להתמוטטות
5. פגיעה בזכות קניין: הקטנת ערך הנכס כתוצאה מפגיעה והפרת זכות השימוש בנכס באופן חופשי ושלם

הערות רישוי:

1. התקבל נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 9-8 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני.
2. על החלקה חלה המדיניות האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר. החלקה אינה חלק ממתחם ומיועדת בה בניה 9-10 קומות ברוטו כולל קומת קרקע.
3. **הבקשה נבחנה בשולחן עגול לעניין הצפיפות הגבוהה של יח"ד לדונם ולאור כך שהפרויקט אינו כלכלי בהורדת קומה נוספת וכי אין תמורות לדיירים ומדובר בפרויקט הממוקם במרכז העיר בו הועדה מעוניינת לקדם התחדשות עירונית.** - הצוות המקצועי המליץ להתקדם במתווה הנוכחי.
4. יש לקבל אישור פקיד יערות על מרחק נסיגה בבינוי מרתף מעצים לשימור מספר 10+11
5. מתוכננת כניסת הולכי רגל ללובי הבנין העורפי משותפת עם תחום פינוי הדחסנית, יש לתכנן בחלופה עם דחסן וחדר אשפה או חיבור לובאים בתאום עם אגף רישוי ואדריכלות.
6. התקבל כתב התחייבות חתום ע"י היזם לעמידה בהנחיות בזמן ביצוע עבודות הבניה
7. הוגש מודל סימפלקס
8. יש לתקן את התכנית בהתאם לדרישות תכנון ועיצוב חומרי גמר וחזיתות של אדריכלית העיר
9. מספרי העצים בתכנית נקבעו לפי סקר עצים ולא לפי מפת מדידה מאושרת
10. יש לתקן מהות בקשה ל 3 קומות מרתף
11. יש להכניס לשטח עיקרי מרפסות בחזית דרום מערב בקומות 2-8
12. בקומה 9 יש לחשב חלק ממרפסת בחזית קדמית כזיזית וחלק כמרפסת גג
13. יש להכניס שטח של חדר מדרגות עליה לגג טכני
14. יש להכניס לטבלה שטח פרגולות
15. יש לתקן מאזן חניות הנדרש לפי מס' יח"ד המוצע
16. יש להכניס לחישוב שטח עיקרי מרפסות מקורות התחומות ב 3 קירות
17. יש לייצר עומק אדמה גננית בחצרות גינות אחוריות
18. יש לתקן דרישות תברואה: לא ניתן למקום עמדת גזם מתחת למרפסת. יש להעביר אותה למעלה לכיוון גבול המגרש (ליד עמדת שהיית פחים וצמוד למדרכה)
19. **עוגנים:** מתוכננים שימוש בחדרת עוגנים לחלקות גובלות תנאי להיתר עפ"י תב"ע פת/2000/ל:
20. הפקדת ערבות בנקאית בגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות
21. חתימה על כתב התחייבות משפטי בגין החדרת עוגנים
22. תכנית עוגנים הכוללת חתכים לחלקות גובלות ועומק ההחדרה, סימון מבנים גובלים
23. אישור מהנדס קוסנטרוציה ליציבות בנינים בחלקות גובלות כולל חישובים סטטיים
24. תנאי לתחילת עבודות הבניה הגשת עותק מפוליסת ביטוח צד ג' בגין עוגנים
25. העתקה/הטמנה של תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י- להטמנה של עמוד חשמל.
26. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
27. המשך תאום חזיתות חומרי גמר ותכנון מול אדריכלית העיר.
28. יש חוסר ב 5 מקומות חניה יש לתכנן מחדש קומות המרתף ולתת מענה לכל החניות הנדרשות .
29. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לסמן ע"ג חניית נכה "רכוש משותף"
30. העתקה/הטמנת תשתיות קיימות במדרכה/בחלקה לרבות עמודי חשמל ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח המבקש.
31. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקש להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
32. יש לקבל אישור מכון הבקרה לתכנית סניטרית
33. תנאי להיתר אישור חברת החשמל לתכנון חדר טרפו
34. תנאי לתחילת עבודות הבניה אישור הזמנה לפי דרישות חח"י
35. תנאי להיתר 100% בעלי נכס
36. יש לתקן התכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי
37. תנאי לתחילת עבודות הבניה התקנת גדר חלקה מדברת (עיצובית) בתיאום עם אגף קידום עסקים ושילוט.
38. חל איסור מוחלט על התקנת שילוט בכלל לרבות בחזיתות הבניין בשלב סיום הבניה בניגוד לחוק העזר שילוט ה תשנ"א- 1990
39. תנאי לתחילת עבודות הבניה אישור מכון הבקרה
40. תנאי לתעודת גמר אישור מכון הבקרה
41. בקשה נסגרה ברישוי זמין, על עורך הבקשה לפתוח מחדש

ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות ולאשר את התכנית בנימוקים ובתנאים הבאים:

1. על החלקה חלה המדיניות האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר. החלקה אינה חלק ממתחם ומיועדת בה בניה 9-10 קומות ברוטו כולל קומת קרקע. בדיון בשולחן עגול לעניין הצפיפות הגבוהה של יח"ד לדונם ולאור כך שהפרויקט אינו כלכלי בהורדת קומה נוספת וכי אין תמורות לדיירים וכי מדובר בפרויקט הממוקם במרכז העיר בו הועדה מעוניינת לקדם התחדשות עירונית. הצוות המקצועי המליץ להתקדם במתווה הנוכחי.
2. בהתייחס להתנגדות להחדרת עוגנים לחלקת המתנגדים לקבל ההתנגדות, מדובר בנושא קנייני ואין להחזיר לחלקות המתנגדים 9,130 ללא אישורם.
3. יש להגיש חלופה עם דחסן וחדר אשפה או חיבור לובאים.
4. יש חוסר ב 5 חניות, יש לתכנן מחדש קומות המרתף ולהשתדל לתת מענה במגרש לכל החניות הנדרשות, ללא קרן חניה. באם הצוות המקצועי ישתכנע שלא ניתן לייצר מקומות חניה נוספים במגרש, ניתן המענה למחסור במ"ח בהליך של קרן חניה.
5. יש לקבל אישור של פקיד יערות על מרחק נסיגה של עצים לשימור מקירות המרתף.
6. עוגנים: מתוכננים שימוש בעוגנים לחלקות גובלות תנאי להיתר עפ"י תב"ע פת/2000/ל:
- הפקדת ערבות בנקאית בגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות
- חתימה על כתב התחייבות משפטי בגין החדרת עוגנים
- תכנית עוגנים הכוללת חתכים לחלקות גובלות ועומק ההחדרה, סימון מבנים גובלים
- אישור מהנדס קוסנטרוציה ליציבות בנינים בחלקות גובלות כולל חישובים סטטיים
- תנאי לתחילת עבודות הבניה הגשת עותק מפוליסת ביטוח צד ג' בגין עוגנים
7. העתקה/הטמנה של תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י - להטמנה של עמוד חשמל.
8. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
9. המשך תאום חזיתות חומרי גמר ותכנון מול אדריכלית העיר.
10. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי
11. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לסמן ע"ג חניית נכה "רכוש משותף"
12. העתקה/הטמנת תשתיות קיימות במדרכה/בחלקה לרבות עמודי חשמל ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח המבקש.
13. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקש להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
14. יש לקבל אישור מכון הבקרה לתכנית סניטרית
15. תנאי להיתר אישור חברת החשמל לתכנון חדר טרפו
16. תנאי לתחילת עבודות הבניה אישור הזמנה לפי דרישות חח"י
17. תנאי להיתר 100% בעלי נכס
18. תנאי לתחילת עבודות הבניה התקנת גדר חלקה מדברת (עיצובית) בתיאום עם אגף קידום עסקים ושילוט.
- חל אישור מוחלט על התקנת שילוט בכלל לרבות בחזיתות הבניין בשלב סיום הבניה בניגוד לחוק העזר שילוט ה תשנ"א -1990
19. תנאי לתחילת עבודות הבניה אישור מכון הבקרה
20. תנאי לתעודת גמר אישור מכון הבקרה
21. בתנאי מילוי גיליון דרישות מה"ע
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן
 תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
 חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
 הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
 אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
 אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
 אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
 נספח מיגון מאושר (הג"א)
 נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
 חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
 איכה"ס [נספח איוורור]
 איכה"ס [נספח סביבתי]
 תצהיר ניקוז חתום
 רשות הכבאות וההצלה מכון בקרה
 דו"ח הידרולוג +תכנית
 דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
 כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

ת. השלמה

אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)
 אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
 אשור ר.מ.י
 תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
 אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
 סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
 במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
 תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 תנועה - יש חוסר ב 6 חניות
 תנועה - יש חוסר 5 מקומות חניה, יומלץ בקרן
 דרישות דרכים
 דרכים - דרישות לתיקון
 נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
 נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
 להוסיף פרט של אבן עליה
 לציין רוחב כניסה של אבן עליה לרכב
 דרישות ניקוז
 ניקוז - דרישות לתיקון
 יש לתת פרט של "נקז"
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיבון מעל תקרת מרתף
 להוסיף את סימני הגובה לרמפה ירידה למרתף
 יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
 יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם שתוכננו ע"י הידרולוג
 דרישות נכסים
 נכסים - דרישות לתיקון
 ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
 יש לסמן להריסה את המבנים על שטח קו המגמה
 נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 פינני השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה
 העברת מסמכי רישום תקנה 27 ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
 התייחסות חוזרת פקיד היערות לתכנית הגשה
 נדרש רישיון כריתה לעצים 5-8
 חיוב פיצוי נופי עפ"י ערך העצים ע"ס: _____ במסגרת אגרת הבניה וההיטלים
 שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים 11-9-4
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
 יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 דו"ח אקוסטי
 מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
 דו"ח קרינה
 אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
 תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
 אשור שלב א' של מכון התעדה+טבלת הניקוד
 יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה: [לינק]
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 דו"ח קרינה
 תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
 אשור עמידה בת"י 5281 של מכון התעדה
 תברואה - דרישות לתיקון
 יש לתכנן עמדה מבוטנת להוצאת פסולת גסה וגזם בחזית המגרש
 לא ניתן למקום עמדת גזם מתחת למרפסת. יש להעביר אותה למעלה לכיוון גבול המגרש
 אדריכלות - דרישות לתיקון
 תיאום חזיתות מול אדריכלית העיר
 יש להציג חומרי גמר ותכנון עדכני של חזיתות המבנה
 יש להציג את כל החזיתות בהדמיות
 פתרון מסתור הכביסה ע"ג המרפסת לא מאושר
 אין לתכנן מרפסת גזוזטרה בקומות המגורים העליונות בתחום הנסיגה
 קיר מפריד בין מרפסות - מחומרים קלים בלבד ועד גובה 1.8 מ'
 יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתת
 יש לוודא התאמה לתכנית האסטטגית למרכז העיר
 דרישות אדריכלות
 פתרון הדחיסת לא ברור, כיצד משליכים אשפה מהגרעין האחורי? גודל ונתונים הנדסיים לא מדויק
 תנועה - לא מקובלים מתקני חניה בהריסה ובניה.
 תנועה - יש חוסר לכאורה ב 1 חניה לפי 58 יח"ד. ככל שלא יותרו המכפילים החוסר יגדל ל 7 חני
 תנועה - לא ברור מספר היחידות המובקשות. בתנועה רשום 58 בהגשה 57, מה נכון?
 תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה
 אין להציב ארונות חשמל על קיר משותף עם דירת מגורים

דו"ח אקוסטי
 תוכנית איורור חניונים
 פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום
 דו"ח קרינה
 הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
 אשר מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בתי"י 5281 לבניה ירוקה
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
 אשר שלב א' של מכון התעדה+טבלת הניקוד
 יש לעמוד בתקנות הרעש לצידוד בניה :[לינק]
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
 אשר עמידה בתי"י 5281 של מכון התעדה
 הצהרה של יועץ החשמל על ביצוע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
 סקר עצים - סקר שאורכב לא מאושר - נדרש להשלים טבלאות מסכמות סטאטוס ונספח עצים
 נדרש רישיון כריחה
 חיוב פיזיו נופי עפ"י ערך העצים ע"ס : _____ במסגרת אגרת הבניה וההיטלים
 יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 9+10+11 - נסיגה 3 מטר בניוי.

נדרש תצהיר כי העצים במדרכה לשימור
 דרישות תברואה
 יש לדאוג לחדר דחסן ולחדר אצירה משני לפחי מחזור ביחס 9 : 1 כתומים, 12 : 1 כחולים
 יש לתכנן חדר מיחזור בהתאם לדרישה הקודמת
 דרישות נכסים
 נכסים - דרישות לתיקון
 יש לסמן את קו המגמה במפת המדידה
 ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
 נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 פינני השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה
 העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול

- 07/01/2025 דרישות סף תנאים מוקדמים
- 07/01/2025 תכנית ראשית ותכולתה :
- 07/01/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
- 07/01/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
- 07/01/2025 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
- 07/01/2025 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
- 07/01/2025 הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
- 07/01/2025 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
- 07/01/2025 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
- 07/01/2025 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
- 07/01/2025 נספח תנועה וחניה
- 07/01/2025 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
- 07/01/2025 רישיון עורך בקשה בתוקף
- 07/01/2025 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
- 07/01/2025 רישיון מתכנן שלד בתוקף
- 07/01/2025 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
- 07/01/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
- 07/01/2025 התייחסות חח"י לבקשה להיתר
- 07/01/2025 העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
- 07/01/2025 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
- 07/01/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
- 07/01/2025 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
- 07/01/2025 במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
- 07/01/2025 אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
- 07/01/2025 במקרה של הקלות ושימושים חורגים
- 07/01/2025 העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
- 07/01/2025 צילום ההודעה המפורטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
- 07/01/2025 העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
- 07/01/2025 קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
- 07/01/2025 לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו), (6)
- 07/01/2025 אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הני"ל
- 07/01/2025 נספח 2 לתמ"א 38 לשלב א' מאושר ע"י יועץ חיצוני (דו"ח פסילה + בדיקת אל הרס + אישור)
- 07/01/2025 נספח 2 לתמ"א 38 לשלב ב' מאושר ע"י יועץ חיצוני (חישובים של הבניין המחוזק + אישור)
- 09/01/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
- 23/12/2025 תנועה -בתנועה בטבלת מאזן החניה רשום -
- 11/12/2025 תנועה -מוצע 52 נדרש 61. מכאן יש חוסר 9 חניות
- 11/12/2025 תנועה -שהינם מעבר ל 10% שניתן להמליץ בקרן
- 23/12/2025 תנועה - יש להרחיב את מידות המעבר בשלושת המפלסים ללא פחות מ 4 מ
- 23/12/2025 תנועה - אבקש לדייק את תוכנית התנועה. מידות, לרשום רמת שרות, מדרכות מילוט, רדיוסים
- 23/12/2025 תנועה - חניה 10, 44, 25 אינם הגיוניות. האם קיים קיר לצידים?
- 23/12/2025 תנועה - מבוקשות 2 כניסות, האחת לכיבוי אש. לא מקובל
- 30/11/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

מס' דף: 52

23/12/2025	תנועה - לא ניתן לייצר פיתוח פרטי באזור המגמה התכנונית
23/12/2025	תנועה-מבוקשות 2 כניסות באחת דו סטרית לרכב פרטי השניה לרכב פינני אשפה
23/12/2025	תנועה - רמפות ברמת שרות 3 אינן מקובלות
23/12/2025	תנועה - מעברים בסיבוב ברוחב 3 מטר בחניון בין חניות 28, 46, לחדרי מדרגות אינם מקובלים
23/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2
12/01/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
12/01/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
	הערה: בשטח קיים עמוד חברת החשמל.
	במידה העמוד יפריע לבניה, פיתוח, כניסה רחבת כיבוי אש העתקה/הטמנת העמוד על חשבון היזם.
09/03/2025	- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
02/12/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (גרסה 1)
13/01/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
13/01/2025	שטח ההפקעה מוסדר באמצעות חכירה לעירייה
14/01/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
20/02/2025	סקר עצים יש לתקן עצים 10+11 לשימור
14/07/2025	נדרש תצהיר כי העצים לשימור 11-9-4
08/01/2026	יש להתאים את התכנית כך שישמרו עצים מס' 11+10 נסיגה 2מ' לאחר חפירת גישוש למציאת שורשים הערה: נסיגה 2מ' בבניוי וחפירה רק לאחר חפירת גישוש לאיתור שורשים, כל עבודות החפירה בליווי אגרונום צמוד
09/01/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
15/01/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
24/12/2025	יש להרחיב את חדר המיחזור, כך שכל הפחים יעמדו מסביב וברוח
24/12/2025	יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
24/12/2025	יש להרחיב את פתח חדר הדחסון 4.5X4.5 מ' לפחות
	הערה: הדחסון יוצא לפינוי על צידו באמצעות מסילות
24/12/2025	המשאית לא יכולה לחסום את המדרכה ואת הנתיב בזמן הפינוי
24/12/2025	יש להסביר כיצד יזרקו את האשפה לדחסון. להראות את השוט
24/12/2025	התייחסות חוזרת שפי"ע-תברואה לתכנית הגשה
15/09/2025	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
21/09/2022	- גרא 2
12/07/2023	יש לייצר נסיגות מלאות ואחידות של שני מטרים עבור שתי הקומות העליונות מכל החזיתות
22/01/2025	לא מצויין 0.00
22/01/2025	יש להראות כניסה אחת בלבד לרכב לתחום המגרש
22/01/2025	לובי אחד לשני הבניינים (עם שני גרעינים), או לחילופין כניסה רחבה ורציפה לבניין האחורי
22/01/2025	תחילת הרמפה - בקו בניי קומת הקרקע
22/01/2025	יש להימנע מחזות של קומת עמודים אל עבר הרחוב. יש לייצר קשר עיצובי בין ק. הקרקע לק. טיפוס
12/07/2023	בתחום הנסיגה - על הבניוי להיות אחיד ללא 'שבירות'
12/07/2023	התייחסות חוזרת אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול - גרסא 2
15/08/2022	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
28/06/2023	דרישות תנועה
28/06/2023	תנועה - דרישות לתיקון
28/06/2023	תנועה -יש להראות פיתוח חיצוני (המדרכה) בהאצ צבעוני וברור
28/06/2023	תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה ע"ח היזם ככל שנדרש
28/06/2023	תנועה - 3 מרתפים בעלי ניצולת נמוכה יחסית עקב רמפה כפולה, מבנה המגרש ויחס צלעות
28/06/2023	תנועה - בכל מקרה שיפוע הרמפה צריך להתחיל 3 מטר לפחות מקו המדרכה הפנימי
28/06/2023	תנועה - יש חוסר 4 חניות שינתנו בקרן ככל שלא ימצא פתרון
28/06/2023	תנועה - יש לתכנן לפי קו הגדרות (מגמה) משני צידי המגרש במגרשים 18 ו 20 ולא כמוצע
28/06/2023	התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול, מספר 2
15/08/2022	התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
15/08/2022	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
16/08/2022	התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
18/08/2022	התייחסות שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
28/06/2023	התייחסות חוזרת שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
28/06/2023	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
01/08/2022	=====דרישות סף לבקשה פרטנית/ שולחן עגול=====
01/08/2022	תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
01/08/2022	תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
01/08/2022	הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
01/08/2022	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
01/08/2022	* עבור : תכנית גינן מעל 5 עצים במגרש : *
01/08/2022	סקר עצים
01/08/2022	* עבור : תמ"א הריסה ובניה/ חיזוק מבנה
01/08/2022	תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
01/08/2022	היתר למבנה לפני 1980
01/08/2022	דו"ח כלכלי

מבקש:

* אקרו נדלן בע"מ

עורך:

* עורכת משנית - עדי הדר

* רבקה בראז שורץ

אחראי בקשה:

* דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000417961

שכונה: צמרת

כתובת הבניין: נחל דן, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 202 יעוד: יעוד כללי

מהות הבקשה

לפי תמ"ל 1076 במגרש 202: הקמת 4 מבני מגורים בני 8-10 קומות מעל 3 קומות מרתף

ובהם 90 יח"ד + טרפו' + צובר גז. ללא תוספת עוגנים.

הערות בדיקה**מגרש 202****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימוש: מגורים

תב"עות חלות: תמ"ל 1076, תדריך בינוי מאושר

שטח מגרש נטו: 4.027 דונם.

שולחן עגול מקדמי**התייחסות משרד יער אדריכלים:**

דופן רחוב המשכית אורותגונלית - מקובל יחד עם זאת יש להשתדל להיצמד לקוי בניין עד כמה שניתן על מנת לאפשר דופן רחוב רציפה ומרחב רחוב נעים (ולא רחב מידי), תוך כך הרחבת החלל הפנימי הפתוח המשותף לבלוק

התייחסות משרד ברברה אהרונוסון:

1. קו המרתף חורג לרצועת ה-5 מטרים שאמורה להיות רצועת חלחול.
2. נדרש להוסיף מידות על המעברים.
3. נדרש להציג חתך של תקרת החניון בו נראה שאכן קיים בית גידול מיטבי למפלס הפיתוח.
4. האם ניתן להזיז את כניסות חדרי האשפה או החדרים עצמם שיהיו כמה שיותר קרובות לתחילת המעבר וימנעו כמה שפחות כניסה ללב המגרש בפינוי האשפה.
5. ישנם שטחי גינון רבים ניתן להוסיף עצים נוספים התחום המגרש.

התייחסות אגף אדריכלות:

בינוי -

1. יש להיצמד לקווי הבניין באופן מקסימלי, על מנת להשאיר שטח חצר פנימית מיטבי.
2. יש לייחד כל מבנה במגרש הן מבחינת בינוי והן מבחינת חומרי גמר.
3. אין להפנות חצרות פרטיות לחזית קדמית.
4. גינות לכיוון חצר פנימית 0.8 מ' - לא ברור.
5. יש להציג תכניות קומות.
6. יש לתכנן ממדים ומסתורים שלא לחזית קדמית, לפי הנחיות התדריך.
7. יש להציג התייחסות לחומרי גמר, לפי הנחיות התדריך.
8. בשולחן עגול קני"מ 1:250 תידרש הצגת תכנית פיתוח ברמה מפורטת ולא סכמתית. פיתוח -
1. יש להשלים רשת הליכה לפי תכנית 1:500.
2. מוצעת רצועת גינון של 5 מ' ויותר, אך בחלקה מעל חניון. יש להשאיר רצועת גינון 5 מ' פנויה בכל המפלסים כולל תתי"ק.

התייחסות אגף רישוי:

1. מס' המבנים בנספח הבינוי של התב"ע: 3 בנייני מגורים. הוצגה העמדה של 4 מבנים.
2. לפחות 80% מאורך חזית מבונה הפונה לרחוב תוצמד לקו בניין
3. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.
4. שטח חדרים טכניים לא יעלו על 30% משטח הגג.

- מגורים: שטח עיקרי מותר: 8,325 מ"ר. שטח שירות עילי מותר: 2,565 מ"ר. שטח שירות תת קרקעי: 4,950 מ"ר. שטחי השירות כוללים 100-200 מ"ר שטחי שירות בקומת הקרקע עבור כלל הדיירים. השטחים העיקריים כוללים שטח של 50 מ"ר עבור מועדון דיירים.

- תותר תוספת של 14 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת לכל יח"ד במבנה.

6. קומות מותרות:

- 3 מבנים בני 10 קומות למגורים בבנייה רוויה ו 3 קומות מרתפים.

תוכנו 4 מבנים – לא ברור מהמזגת כמה קומות מתוכננות ולא צורפו חתכים/חזיתות

7. יח"ד מותרות: 90.

8. תמהיל יח"ד נדרש (שטח פלדלת):

- 30% יח"ד עד 80 מ"ר (27 יח"ד)

- 45% יח"ד עד 110 מ"ר. (41 יח"ד)

- 25% יח"ד מעל 110 מ"ר. (22 יח"ד)

9. תכסית מקסימלית: 45% מתא השטח.

10. מרחק מינימלי בין בניינים:

- המרחק בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה 8 מ'.

11. קו הבניין התת קרקעי יהיה 2 מ' למעט בחזית בה קו הבניין הוא 0.

12. לא ניתן לבדוק קווי בניין עיליים מאחר ולא מסומנות מידות

13. רוחב מיסעה נטו עד 5.5 מ' (תתאפשר תוספת של 0.5 מ' באישור מה"ע).

בישיבת וועדת שולחן עגול נוף מספר: 20240002 מ: 02/04/24 הומלץ:

הצוות המקצועי שמע את הפירוט לתכנון שהוצג על ידי עורך הבקשה ולהלן התייחסותנו:

1. ניתן לשקול הבלטת מרפסות פינה מעבר לקווי הבניין לטובת היצמדות מקסימלית של הבינוי לקו הבניין הנדרש אשר יהווה קו בינוי רציף, ולטובת הגדלת החצר הפנימית וטיוב המעברים במגרש.

2. יש להציג חלופות לצוות המקצועי, לרבות חלופת פירוק רצף החזית לשתי מסות

3. לא יותרו חצרות פרטיות לחזית הרחוב. יש לתכנן זירות גן בהתאם לתדריך הבינוי.

4. יש לייצר גיוון בין המבנים במגרש ע"י משחק בנפחים, מיקומי המבנים וחומרי גמר.

5. ניתן להתקדם עם תקן חנייה 1:1 עד למציאת פתרון לאי ההתאמה למכרז.

6. יש לייצר קו בינוי רציף לכיוון מערב, שהינו קו המשכי למגרש מזרח, מגרש 2.

****מדובר בהמלצת הצוות המקצועי, המבקש רשאי להגיש בקשה להיתר להחלטת הוועדה, המלצת הצוות המקצועי תהיה לסרב לבקשה****

הערות מגרש 202 – שולחן עגול 1.250

כללי – יש להציג מסמכים נהירים, לרבות הפניה לצפון, מידות, והסברים גרפים לגבי שינויים מתכנית הבינוי.

הערות לבינוי –

1. נדרשת הבהרה לגבי קו הבנין המוצע, בקומת הקרקע ובקומות העליונות.

2. יש לטייב את ההעמדה והסטת המבנים בהתאם לסיכום הפגישה האחרונה שהתקיימה, על מנת שלא לקבל שטחים

פתוחים לא מפותחים כלפי הרחוב, ולקבל מקסי' פיתוח בפנים חצר הבלוק.

3. יש להציג פתרון לחניות אופניים הנדרש לפי תבע ותדריך בינוי.

4. יש להציג את מלוא הפרטים בחזיתות – מעקות, ארגזי תריס וכו'.

הערות לפיתוח –

1. תכנית הפיתוח אינה מפורטת דיה לשולחן עגול בקנ"מ 1.250. הנ"ל ניכר הן בתכניות והן בהדמיות. יש לתכנן מרחב

חצר פנימית מגוון, אשר נותן מענה למקומות שהייה שונים, מוצלים, עבור תמהיל אוכלוסיה מגוונת, לצד מעברים

ומערכות טכניות מוצנעות, הכולל מקסי' גינון ונטיעות.

2. יש להציג פיתוח בחתכים, כולל התייחסות לעומק האדמה באזורים הציבוריים בקומת הקרקע אשר מעל גג החניון.

הערות אגף רישוי ינתנו בשלב שולחן עגול 1: 100

בישיבת וועדת שולחן עגול נוף מספר: 20240009 מ: 12/08/24 הומלץ:

הצוות המקצועי שמע את הפירוט לתכנון שהוצג על ידי עורך הבקשה ולהלן התייחסותנו:

בינוי -

1. נדרש לטייב את ההעמדה והסטת המבנים על מנת שלא לקבל שטחים פתוחים לא מפותחים כלפי הרחוב, ולקבל מקסי' פיתוח בפנים חצר הבלוק, וכן לייצל את שטח החניון התת קרקעי.

2. נדרש להציג פתרון לחניות אופניים הנדרש לפי תבע ותדריך בינוי.

3. נדרש להציג את מלוא הפרטים בחזיתות – מעקות, ארגזי תריס וכו'.

4. נדרש לתכנן את מעקות הגג הטכני בהתאם לתדריך הבינוי. לפיתוח –

1. תכנית הפיתוח אינה מפורטת דיה לשולחן עגול בקנ"מ 1.250. הנ"ל ניכר הן בתכניות והן בהדמיות. יש לתכנן מרחב חצר פנימית מגוון, אשר נותן מענה למקומות שהייה שונים, מוצלים, עבור תמהיל אוכלוסיה מגוונת, לצד מעברים ומערכות טכניות מוצנעות, הכולל מקס' גינון ונטיעות.

2. נדרש להציג פיתוח בחתכים, כולל התייחסות לעומק האדמה באזורים הציבוריים בקומת הקרקע אשר מעל גג החניון.

3. נדרש למקסם את מרחב החצר הפנימית, ולהציג תכנון כולל לרבות תשתיות הנדרשות וחניות אופניים.

הערות אגף רישוי ינתנו בשלב שולחן עגול 1:100

מדובר בהמלצת הצוות המקצועי, המבקש רשאי להגיש בקשה להיתר להחלטת הוועדה, המלצת הצוות המקצועי תהיה לסרב לבקשה

שולחן עגול קנ"מ 1:100:

גרסה 0

פרטי החלקה: מגרש 202

יעוד קרקע: מגורים ג'

תב"עות חלות: תמל/1076

שטח מגרש נטו: 4027 מ"ר

צפיפות עפ"י תב"ע:

מותר 90 יח"ד, תוכננו 90 יח"ד כמותר.

תמהיל יח"ד:

30% יח"ד עד 80 מ"ר: 27 יח"ד. תוכננו X יח"ד.

45% יח"ד עד 110 מ"ר: 41 יח"ד. תוכננו X יח"ד

25% יח"ד מעל 110 מ"ר: 22 יח"ד תוכננו X יח"ד

תמהיל יח"ד בהגשה חתוך ולא מצויינות קומות, לא ניתן לבדוק תמהיל נדרש.

במידה ואין התאמה לתמהיל הנדרש יש לפרסם הקלה לחריגה מתמהיל יח"ד הנדרש

דיוריות:

לא ברור האם מתוכננות דיוריות – במידה וכן – יש לציין במהות הבקשה ולהציג באופן ברור

בתמהיל הדירות כולל שטח.

זכויות עפ"י תב"ע

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

שטח עיקרי מותר: 8325 מ"ר

תוכננו: 8169.37 מ"ר – כמותר

השטחים כוללים 50 מ"ר עיקרי לכל בניין לטובת שימושים משותפים לטובת מועדון דיירים – יש להוסיף עמודה של

מועדון דיירים בטבלת השטחים

שטח שירות מותר: 2565 מ"ר.

תוכננו: 3914.83 מ"ר - חריגה.

מבוקש ניווד 1349.83 מ"ר שירות מתת הקרקע

שטחי השירות כוללים 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים.

מתחת למפלס הקומה הקובעת:

מותר: 4950 מ"ר שטח שירות.

תוכננו: 3056.51 מ"ר כמותר.

על פי סעיף 5.ג ניתן להגדיל את שטחי החנייה ואת מספר קומות החנייה לטובת תוספת מקומות חנייה נדרשים.

מרפסות:

מותר: $14 \times 90 = 1260$ מ"ר

יש לציין שטחי גזוזטראות בנוסף לשטחי מרפסות הגג

ייתכן ונדרשת הקלה לניוד שטחים בין מרפסות

מס' מבנים בתא שטח:

עפ"י נספח בינוי מחייב נדרשים 3 מבנים: תוכננו 4 מבנים – חריגה.

יש לפרסם הקלה לתוספת מבנה.

תכסית עפ"י תב"ע:

מותר 45%. מתוכנן: 36.41% כמותר

קומות עפ"י תב"ע:

מותר: 10 קומות מגורים מעל 3 קומות מרתף.

תוכננו: תוכנו בניינים בני 8 ו 9 קומות מעל קומת מרתף אחת.

קווי בניין עפ"י תב"ע :

קווי בניין קדמיים – 5 מ'.

לא ניתן לבדוק מאחר ובתכניות הבניינים ובתכנית המרתף לא מסומנים קו בניין וגבול מגרש

גובה הבניין:

גובה כניסה אחרונה לדירות המגורים : 26.00 + מ'

מרחק בין בניינים:

לא ניתן לבדוק מאחר ובתכניות הבניינים לא מסומנים קו בניין וגבול מגרש וכן אין תכניות העמדה של כלל הבניינים

בקומות טיפוסיות:

בעלות:

טרם התקבלו חתימות

מרתפים וחניות :

תקן החנייה לשלב הבניינים הינו 1:1 + חניות נכים לא מוצמדות.

תוכננו 63 חניות + 2 חניות נכים – לפי תקן חנייה 0.7 לדירות המגורים

הערות גורמי פנים:

אדריכלות:

ניתן לשקול חריגה חלקית מקוי בנין נדרשים במרתף, כפי שמוצגת, בתנאי השארת עומק שתילה נדרש

יש להציג ולפרט את חומרי הגמר ומידותיהם, בתיאום מול משרד אדרי' העיר

יש לטייב את השרטוטים - הגרפיקה לא נהירה

יש להמשיך ולגוון בחזות המבנים הנמצאים בסמיכות באותו המגרש

יש לטייב את פיתוח החצר הפנימית ולהציג מרחבים בעלי אופי שונה לשימושים שונים

תנועה:

תוכנית התנועה צריכה להיות גם על רקע הפיתוח

התוכנית בשלב זה אינה כוללת תכנון תנועה מפורט

חסרות מידות, רדיוסים, מדרכות מילוט, חתכי רמפה אורך ורוחב וכד'

אין התייחסות לכל הנושא התפעולי, פינוי אשפה, אכבות כיבוי וכד'

תקן החניה לדירות 0.7 חניה לדירה

הסדרי התנועה והתימור יותאמו לתוכנית התנועה המאושרת. ככל שידרש שינוי,

יבדק ויאושר ע"י ועדת התנועה

פקיד היערות:

שפ"ע:

התאמה לתב"ע:

1. היצמדות של 80% מהחזית המבונה הפונה לרחוב תוצמד לקו בניין : הפחתה מאחוז ההצמדות בכפוף לאישור הוועדה המקומית – תוכנן אחוז היצמדות קטן בהרבה, אושר במסגרת שולחנות עגולים קודמים
2. שטח החדרים הטכניים לא יעלה על 30% משטח קומת הגג – לא סומנו חללים טכניים ומערכות בגג
3. המרווח הקדמי בין גבול מגרש לקו בניין יישמר בנוי מבנייה תת קרקעית – לא ניתן לבדוק מאחר ובתכניות הבניינים לא מסומנים קו בניין וגבול מגרש וכן אין תכניות העמדה של כלל הבניינים בקומות טיפוסיות.
4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לכלי רכב בגבול תאי שטח : לא רלוונטי מאחר ותא שטח זה אינו גובל בתא שטח פרטי אחר
5. נדרשים 271 מקומות חנייה לאופניים ($271 = 8125/30$) – יש להגיש סכימת אופניים וטבלת מאזן לצורך בדיקה
6. יש להגיש סיכמת גינון מפורטת. הפחתה מאחוז גינון נדרש מחייבת הקלה.
7. יש לוודא נסיגות ב 2 קומות המגורים העליונות על פי התב"ע – חריגה מסעיף זה מחייבת הקלה

התאמה לתדריך:

1. גובה לובי לא יפחת מ 2.8 מ' – תוכנן 3 + מ'
2. גובה אחיד לקומות טיפוסיות ולא פחות מ 3.1 מ' – תוכנן גובה אחיד של 3 מ'.
3. גובה קומות אחרונות לא יותר מ 5 מ' ברוטו – תוכנן 3.40 מ'.
4. ממ"ד יופנה לחזית צידית ובנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית קדמית תוכננו ממ"דים בחזית קדמית בקו 0 עם מישור החזית
5. רמפת כלי רכב תתחיל מקו הבניין ותהיה מבונה – תוכננה רמפה מבונה
6. לפחות 1/3 מחניות האופניים ימוקמו בחדר אופנים בק. קרקע עם כניסה מחוץ למבנה ולא פחות מ 1/3 מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח – יש להציג סכימת אופניים
7. כניסות לבניינים יתוכננו מהרחוב ולא מפינה – תוכננו כניסות מהרחוב
8. הכניסה לבניין תהיה מקורה – הכניסות לבניינים אינן מקורות
9. גינות פרטיות יופנו לחזית אחורית וצידית – תוכננו חצרות פרטיות לחזית צידית ואחורית
10. חצרות גינות פרטיות לא יוצמדו אחת לשנייה ויאפשרו שבילים בין בניינים – תוכנן בהתאם.
11. רוחב גינה לא יעלה על 3 מ'. – תוכננו גינות פרטיות ברוחב של עד 3 מ'.
12. 2 הקומות העליונות של הבניין יתוכננו בנסיגה ש 3 מ' מחזית הבניין הקדמית – תוכננה נסיגה רק בקומה אחרונה
13. אין להפנות מסתורי כביסה לחזית הרחוב – תוכננו מסתורי כביסה לחזית הרחוב
14. רצוי כי המרפסות ייבנו כחלק מהמסה הבנויה ולא יבלטו מקו בניין. המרפסות הינן במישור החזית

15. אין למקם פילרים בגבולות המגרש – לא מסומנים פילרים בתכנית קומת הקרקע
16. צובר גז ישולב בפיתוח בתוך קווי הבניין – לא מסומנים צוברי גז
17. חדר שנאים ימוקם תת הקרקע. המערכות העולות לפיתוח יוסתרו ויוטמעו בבינוי ככל הניתן – חדר הטרפו מסומן בצורה סכימטית. לא ברור איפה המערכות עולות לקרקע
18. גינן ונטיעות יהיה על פי סעיף 2.1 בתדריך. יש לצרף תכנית גינן מפורטת בנספח נפרד
19. רוחב שביל לכניסה הראשית יהיה בין 2-5 מ'. תוכננו שבילים רחבים כנדרש.
20. מיקום רחבת כיבוי בעדיפות לכניסת כלי הרכב או אזור כניסת רכב פינוי אשפה – לא סומנו רחבות כיבוי.
21. שטח הגינות הפרטיות אינו נחשב לשטח גינן/חלחול מינימלי הנדרש – יש לצרף בתכנית הפיתוח סכימה הכוללת אחוז גינן מתוכנן.
22. גדר דירת גן תהיה עד 1.8 מ' בלבד – יש לציין H = על כל הגדרות בתכנית קומת הקרקע ובפיתוח
23. יש להציג בתכניות ההיתר את פרטי הגדרות יש לציין H = על כל הגדרות בתכנית קומת הקרקע ובפיתוח

תנאים להיתר עפ"י התב"ע:

1. נדרש דוח הידרולוג ותכנית הידרולוגית המאשר עמידה בכל דרישות סעיף 6.10 לתב"ע
2. נדרש אישור נתי"ע לדיון בוועדה (גובל עם תת"ל 102)

ההקלות הנדרשות:

1. חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש על פי תב"ע.
2. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.
3. ניווד שטחי מרפסות בין יח"ד.
4. הוספת מבנה 1 מעבר למופיע בנספח בינוי מחייב
5. חריגה מקו בניין תת קרקעי עבור מרתפים

הערות רישוי:

1. ההגשה צריכה להיות מורכבת מקובץ אחד הכולל: דף 1, הדמיות, מפת מדידה, טבלאות וסכימות חישובי שטחים מהרובוט, תמהיל יח"ד, תכניות, חתכים וחזיתות, נספח תנועה, נספח פיתוח כולל פריסת גדרות
2. על כל הגשה שמועברת לעירייה יש לציין משולש עם מס' גרסה ומהות השינוי.
3. את התכניות יש להציג כמתחם ולא כל בניין בנפרד. בכל תכניות יש להראות גבול מגרש וקווי בניין ואת מיקום בתכניות ביחד לקווים אלה וביחס לבניינים האחרים.
4. יש למספר בניינים במספרים 1-4 בהתאמה לטבלת השטחים.
5. יש לציין שטח מועדון דיירים בטבלת השטחים בעמודה נפרדת
6. לא ברור שטח אחסנה עיקרי בטבלת השטחים.
7. לא ברור האם מתוכננות דוירות – במידה וכן – יש לציין במהות הבקשה ולהציג באופן ברור בתמהיל הדירות כולל שטח.
8. תמהיל הדירות חתוך ולא ברור – יש לתקן.
9. אין להטמיע בהגשה תכנית/חתכים וחזיתות כתמונה אלא רק כקובץ שרטוט.
10. תכנית העמדה ותכנית מדידה אינן ברורות
11. תכנית המרתף סכימטית ביותר, יש להציג פירוט: מידות חיצוניות
מיספור חניות
תכנון פנימי של חללים
מפלסים
שיפועים וכו'
12. יש לסמן קווי מידות חיצוניים בכל התכניות: קו מידות כללי, קו מידות גושים וקו מידות פתחים כולל גובה הפתחים.
13. יש לסמן קווי מידות פנימיים: אורך ורוחב לכל חלל במבנה.
14. יש לסמן מפלסים בכל התכניות בכל הקומות
15. יש להטמיע תכניות יועץ התנועה ותכניות יועץ הפיתוח בתכניות המרתפים ובקרקע (לא כתמונה אלא כקובץ שרטוט)
16. יש לסמן פריסת גדרות מפורטת מכל החזיתות בנספח הפיתוח.
17. יש להציג פירוט של הפיתוח בתכנית קומת הקרקע כולל פילרים, הפניית אוורור, פתחי שחרור עשן מהמרתפים, צובר גז וכו'
18. יש לסמן עמדות שהייה לפחי אשפה זמניים ולפחי מיחזור קבועים וכן רחבת פינוי גזם.
19. יש לצרף פרט מסתורי כביסה כולל זווית הטייה של הסרגלים והמרחקים ביניהם.
20. יש לציין שטחים ע"ג המרפסות ולסמן hatch מתאים
21. יש למספר מחסנים
22. יש לצרף סכימת אופניים המציגה את כל מקומות האחסון המתוכננים לאופניים + טבלת מאזן לחניות האופניים
23. פתחי אוורור וחלונות של כל החדרים הטכניים – מופנים לחזית הרחוב – לא מקובל.
24. יש להתייחס לפינות הרחוב בתכנון קומת הקרקע.

25. פחי אשפה ופחי מחזור נייר בנפח 360 ליטר בלבד.
26. יש לסמן מערכות טכניות וגבהי מעקות ושאר אלמנטים בגג עליון.
27. יש לציין צבעים וגוונים של חומרי הגמר ע"ג החזיתות, יש להראות פיתוח שטח מפרוט בחתכים וחזיתות
28. לתנאי סף לבקשה להיתר נדרש להגיש מודלים של הבניינים לפי הדרישות:
 - קבצי תלת מימד בפורמט DAE או FBX
 - גודל המודלים לא יעלה על 20 MB ו-80,000 פאות
 - אם קיימות טקסטורות יש לכווץ אותן לקובץ זיפ עם המודל תחת אותו שם
 - יש להקפיד על קני"מ מטרי
 - יש לשים לב שהמודל יושב על ראשית הצירים בתוכנת תלת המימד בה נבנה, כך ניתן יהיה למקמו במערכת של מימד בקלות, ולפי קואורדינטה מדויקת
29. יש לתקן ההגשה לפי ההערות הנוספות המופיעות באי התאמה לתדריך ולתב"ע

בישיבת ועדת שולחן עגול נוף מספר: 20240014 מ: 24/11/24 הומלץ:

ניתן להתקדם לפתיחת בקשה להיתר בתנאים הבאים:

1. יש להגיש נסח טאבו של החלקה ושל החלקות הגובלות.
2. תיקון כל ההערות המופיעות בגוף הבקשה והערות גורמי הפנים.
3. חסר פירוט המתאים לקני"מ 100:1, יש לדייק את התכניות לפי התוספת הראשונה לתקנות רישוי בנייה - ייתכנו הערות נוספות בהתאם לפירוט.
4. יש להציג סכמת פרישת חניות אופניים לפי מפלסים, כולל הצגת פרטי עגינת אופניים.
5. יש לתאם נושא בניה ירוקה מול אגף איכה"ס לעמידה בתנאי התדריך – 3 כוכבים
6. יש לצרף פרט מסתור כביסה הכולל את אחוז שיפוע הסרגלים והמרחק ביניהם.
7. יש לתכנן מעלית ייעודית לאופניים לפי הוראות התדריך. במידה ושיפוע הרמפה אינו מאפשר ירידה תקנית ישירה.
8. נדרש המשך תיאום הפיתוח מול אגף אדריכלות ושי"ע.
9. יש להציג ניהול מי נגר וחלחול כנדרש לפי התב"ע.
10. יש לסמן עמדות שהייה לפחי אשפה קרוב לרחוב - אין להפנות לרחוב.
11. מרחק הליכה מחדר אשפה לרחבת שהייה הינו עד 15 מ'.
12. יש לתכנן עמדת הוצא גזם - רחבת בטון בגודל 4*4 מ' סמוך לרחוב.
13. גגות המבנים יתוכננו כגגות יעילים
14. יש לפרסם הקלה נוספת לחריגת מרתפים מקו בניין תת קרקעי.
15. יש לטייב תכנון הפיתוח ולהציג מגוון מרחבים עבור שימושים שונים. מקסי נטיעות וגינון בחלקי המגרש המחלחלים. ניתן להשתמש בכל השטחים הפנויים לטובת פיתוח מקומות עבור הדיירים, ולא רק בחצר הפנימית.
15. מחסנים בקומת הקרקע לא יופנו לחזית קדמית.
16. יש להמשיך ולגוון את תכנון המבנים בבלוק כך שלא יחזרו על עצמם אך יתוכננו באותה השפה.

בקשה להיתר:

גרסה 5

פרטי החלקה: מגרש 202

יעוד קרקע: מגורים ג'

תב"עות חלות: תמל/1076

שטח מגרש נטו: 4027 מ"ר

צפיפות עפ"י תב"ע:

מותר 90 יח"ד, תוכננו 90 יח"ד כמותר.

בניין B2 - 1 בקומת קרקע, 3 בקומות 1-7, 2 בקומה 8.

בניין B1 - 1 בקומת קרקע, 3 בקומות 1-7, 2 בקומה 8.

בניין A6 - 1 בקומת קרקע, 3 בקומות 1-6, 2 בקומה 7.

בניין A5 - 1 בקומת קרקע, 3 בקומות 1-6, 2 בקומה 7.

תמהיל יח"ד:

30% יח"ד עד 80 מ"ר: 27 יח"ד. **תוכננו 26 יח"ד.**

45% יח"ד עד 110 מ"ר: 41 יח"ד. **תוכננו 42 יח"ד.**

25% יח"ד מעל 110 מ"ר: 22 יח"ד. **תוכננו 22 יח"ד.**

פורסמה הקלה לחריגה מתמהיל יח"ד הנדרש על פי תב"ע.

דיוריות:

כולל 4 דיוריות בשטח של 31 מ"ר כל אחת.

זכויות עפ"י תב"ע:

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

שטח עיקרי מותר: 8325 מ"ר.

השטחים כוללים 50 מ"ר עיקרי לכל בניין לטובת שימושים משותפים לטובת מועדון דיירים.

מאחר ולבנין אחד הוצגו 43.51 מ"ר 43.51-50=6.5 מ"ר

סה"כ מותר- 8325-6.5=8318.5 מ"ר.

תוכננו: 8295.54 מ"ר – **כמותר**.

שטח שירות מותר: 2565 מ"ר.

תוכננו: 3440.07 מ"ר - **כמותר**.

מבוקש ניוז 875.07 מ"ר שירות מתת הקרקע. בוצעה הקלה.

שטחי השירות כוללים 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים.

מתחת למפלס הקומה הקובעת:

מותר: 4950 מ"ר שטח שירות.

תוכננו: 3196.99 מ"ר. כמותר.

על פי סעיף 5.ג ניתן להגדיל את שטחי החנייה ואת מספר קומות החנייה לטובת תוספת מקומות חנייה נדרשים.

מרפסות:

מותר: 1260 = 14*90 מ"ר

מוצע- 1120 מ"ר. **כמותר**.

פורסמה הקלה לניוד שטחים בין מרפסות.

מס' מבנים בתא שטח:

עפ"י נספח בינוי מחייב נדרשים 3 מבנים: תוכננו 4 מבנים – **חריגה**.

פורסמה הקלה לתוספת מבנה.

תכסית עפ"י תב"ע:

מותר 45%. מתוכנן: 34.41% כמותר.

קומות עפ"י תב"ע:

מותר: 10 קומות מגורים מעל 3 קומות מרתף.

תוכננו: תוכננו בניינים בני 9 ו- 8 קומות מעל קומת מרתף אחת.

קווי בניין עפ"י תב"ע:

קווי בניין קדמיים – 5 מ'.

קיימת חריגה נקודתית של המרפסות בפינות הבנינים.

גובה הבניין:

גובה כניסה אחרונה לדירות המגורים: 28.30 + מ'.

מרחק בין בניינים:

מרחק מינימלי נדרש בין הבניינים: 8 מ'. תוכננו בניינים במרחקים של 8 מ' כנדרש

עפ"י סעיף 6.4 ח. יותר צמצום המרווח באופן נקודתי בין פינות המבנים ובלבד שהמרווח לא יפחת מ 6 מ'.

תוכנן מרווח באופן נקודתי בין פינות הבניינים במרווח מעל 6 מ' כנדרש.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אקרו נדל"ן. התקבל אישור זכיה במכרז.

מרתפים וחניות:

תקן החנייה הינו 1: 1 + חניות נכים לא מוצמדות.

תוכננו 65 חניות מתוכם 2 חניות נכים – לפי תקן חנייה 0.7 לדירות המגורים.

לא מבוקשים עוגנים.

הערות גורמי פנים:

תנועה:

תנועה - יש להוסיף מעצור ריצפתי לרכב בתאי החניה

תנועה - יש להוסיף פתרונות העמדת האופניים כולל פרט מתקני החניה לאופניים

תנועה - יש להוסיף נקודות עיגון לאופנועים

דרכים וניקוז:

נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף

יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת

לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל

להוסיף פרט של אבן עליה

לציין רוחב כניסה של אבן עליה

יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם

יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף

יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם

יש לתכנן חיבור לקו תיעול עירוני דרך קולטן

התאמה לתב"ע:

8. דירורית:

א. שטח הדירורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. תוכנן 31 מ"ר

ב. הדירורית תתבסס על תשתית יחידת הדירור- תוכנן בהתאם.

- ג. הדירורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדירור.
9. לפי סעיף 4.2.2 א. 2. "בפינות המגרשים תותר חריגה מקו הבניין כלפי הרחוב בתחום המגרש" - יש חריגה בפינות הבניין כמותר ע"פ תב"ע.
10. לפי סעיף 6.2 ו. תנאי למתן היתר בניה הכולל הקלה במס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, הינו באישור בדיקת הצללה וזכויות שמש של המגרשים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
11. לפי סעיף 6.4 ח. המרחק המינימלי בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה 8 מ'. - תוכנן כנדרש.
12. לפי סעיף 6.14 (ד) פינאי אשפה
- א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי- התקבל בתוכנית מיקום למערכת פניאומטית. יש לבצע תיאום מול החברה הזכיינית למערכת הפניאומטית.
- ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור בכל ייעודי הבינוי. - ישנם חדרי אשפה בקומת הקרקע
13. היצמדות של 80% מהחזית המבונה הפונה לרחוב תוצמד לקו בניין: הפחתה מאחוז ההצמדות בכפוף לאישור הוועדה המקומית - תוכנן אחוז היצמדות קטן בהרבה, אושר במסגרת שולחנות עגולים קודמים.
14. שטח החדרים הטכניים לא יעלה על 30% משטח קומת הגג - תוכנן כנדרש.
15. המרווח הקדמי בין גבול מגרש לקו בניין יישמר בנוי מבנייה תת קרקעית - פורסמה הקלה.
16. ככל האפשר יאוחדו כניסות לכלי רכב בגבול תאי שטח: לא רלוונטי מאחר ותא שטח זה אינו גובל בתא שטח פרטי אחר
17. נדרשים 317 מקומות חנייה לאופניים ($8186/30 = 272$) - תוכנן כנדרש. יש להגיש סכמה לחניות אופניים.
18. יש להגיש סכמת גינן מפורטת. הוגש, מוצע 37.89% גינן.

התאמה לתדריך:

24. גובה לובי לא יפחת מ 2.8 מ' - תוכנן 5+ מ'
25. גובה אחיד לקומות טיפוסיות ולא פחות מ 3.1 מ' - תוכנן גובה אחיד של 3.2 מ'.
26. גובה קומות אחרונות לא יותר מ 5 מ' ברוטו - תוכנן 3.50 מ'.
27. ממ"ד יופנה לחזית צידית ובנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית קדמית- תוכננו ממ"דים בחזית קדמית בקו 0 עם מישור החזית.
28. רמפת כלי רכב תתחיל מקו הבניין ותהיה מבונה - תוכננה רמפה מבונה
29. לפחות 1/3 מחניות האופניים ימוקמו בחדר אופנים בק. קרקע עם כניסה מחוץ למבנה ולא פחות מ 1/3 מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח- תוכנן כנדרש.
30. כניסות לבניינים יתוכננו מהרחוב ולא מפינה - תוכננו כניסות מהרחוב
31. יש לוודא נסיגות ב 2 קומות המגורים העליונות על פי התב"ע - בוצעה נסיגה רק בקומה העליונה.
32. הכניסה לבניין תהיה מקורה- הוצגה פרגולה מקורה לקירוי הכניסות לבניינים.
33. גינות פרטיות יופנו לחזית אחורית וצידית - תוכננו חצרות פרטיות לחזית צידית ואחורית
34. חצרות גינות פרטיות לא יוצמדו אחת לשנייה ויאפשרו שבילים בין בניינים - תוכנן בהתאם.
35. רוחב גינה לא יעלה על 3 מ' - תוכננו גינות פרטיות ברוחב של מעל 3 מ'.
36. 2 הקומות העליונות של הבניין יתוכננו בנסיגה של 3 מ' מחזית הבניין הקדמית - תוכננה נסיגה רק בקומה אחרונה.
37. אין להפנות מסתורי כביסה לחזית הרחוב - תוכננו מסתורי כביסה לחזית הרחוב.
38. רצוי כי המרפסות ייבנו כחלק מהמסה הבנויה ולא יבלטו מקו בניין- המרפסות הינן במישור החזית.
39. אין למקם פילרים בגבולות המגרש - לא מסומנים פילרים בתכנית קומת הקרקע
40. צובר גז ישולב בפיתוח בתוך קווי הבניין - סומן צובר גז מעבר לקווי בניין
41. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע. המערכות העולות לפיתוח יוסתרו ויוטמעו בבינוי ככל הניתן - תוכנן חדר טרפו במרתף
42. גינן ונטיעות יהיה על פי סעיף 2.1 בתדריך. יש לצרף תכנית גינן מפורטת בנספח נפרד.
43. רוחב שביל לכניסה הראשית יהיה בין 2-5 מ'- תוכננו שבילים רחבים כנדרש.
44. מיקום רחבת כיבוי בעדיפות לכניסת כלי הרכב או אזור כניסת רכב פינאי אשפה - לא סומנו רחבות כיבוי.
45. שטח הגינות הפרטיות אינו נחשב לשטח גינן/חלחול מינימלי הנדרש - יש לתקן את שטח החלחול המינימלי ללא גינן פרטי.
46. גדר דירת גן תהיה עד 1.8 מ' בלבד - יש לציין H = על כל הגדרות בתכנית קומת הקרקע ובפיתוח
47. יש להציג בתכניות ההיתר את פרטי הגדרות- יש לציין H = על כל הגדרות בתכנית קומת הקרקע ובפיתוח

תנאים להיתר עפ"י התב"ע:

3. נדרש דוח הידרולוג ותכנית הידרולוגית המאשר עמידה בכל דרישות סעיף 6.10 לתב"ע
4. נדרש אישור נת"ע כתנאי להיתר.

הקלות:

1. חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש על פי תב"ע.
2. ניווד שטחי שירות מותת הקרקע למעל הקרקע.
3. ניווד שטחי מרפסות בין יח"ד.
4. הוספת מבנה 1 מעבר למופיע בנספח בינוי מחייב. בוצע פרסום. לא הוגשו התנגדויות.

הערות רישוי:

1. על כל הגשה שמועברת לעירייה יש לציין משולש עם מס' גרסה ומהות השינוי.
2. יש לתקן ההגשה לפי ההערות הנוספות המופיעות באי התאמה לתדריך ולתב"ע.
3. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים חסרות.
4. יש להשלים הערות גורמי פנים.

מסמכים נדרשים:

5. יש לקבל אישור רמ"י להיתר.
6. יש לצרף סכימת אופניים המציגה את כל מקומות האחסון המתוכננים לאופניים + טבלת מאזן מתוקנת לחניות האופניים.

דיריות:

7. יש לבצע כניסה אחת למבואה וממנה לפצל לדירה ולדיריות. לא תותר כניסה לדירית מהמבואה הקומתית וכן לא מתוך הדירה.

חישובי שטחים:

8. יש לצבוע את הדירות לפי הגודל שלהן בהתאמה לתמהיל הדירות. (לפני הוספת שטחי הרחבת הממ"ד). תמהיל הדירות אינו צבוע נכון.
9. יש לחשב את שטח חדר הרחצה לממ"ד עד 3 מ"ר. יש לשים לב שזה בוצע בכל הדירות.
10. יש להוסיף את שטחי חדר השוט אשפה לשטחי שירות.
11. יש להסיר מטבלת השטחים את שטח שירות קיים בהיתר.

שרטוטי:

1. יש להתייחס בתכניות לחדרי אשפה זמניים. פחי אשפה בנפח 360 ליטר בלבד.
2. יש לסמן עמדות שהייה לפחי אשפה זמניים ולפחי מיחזור קבועים וכן רחבת פינוי גזם.
3. תכנית העמדה ותכנית מדידה אינן ברורות.
4. יש להציג מערכות טכניות בקומות הגג בכל המבנה.
5. יש להציג מידות חוץ למרתף.
6. יש לסמן מפלסים בכל מבואה קומתית בכל הקומות.
7. יש להטמיע תכניות יועץ התנועה ותכניות יועץ הפיתוח בתכניות המרתפים ובקרקע (לא כתמונה אלא כקובץ שרטוט)
8. יש לסמן פריסת גדרות מפורטת מכל החזיתות בנספח הפיתוח.
9. יש להציג פירוט של הפיתוח בתכנית קומת הקרקע כולל פילרים, הפניית אוורור, פתחי שחרור עשן מהמרתפים, צובר גז וכ"י
10. יש לצרף פרט מסתורי כביסה כולל זווית הטייה של הסרגלים והמרחקים ביניהם.
11. יש למספר מחסנים
12. פתחי אוורור וחלונות של כל החדרים הטכניים – מופנים לחזית הרחוב – לא מקובל.
13. יש להתייחס לפינות הרחוב בתכנון קומת הקרקע.
14. פחי אשפה ופחי מיחזור נייר בנפח 360 ליטר בלבד.
15. יש לציין סוג חומרי הגמר ע"ג החזיתות.
16. יש לרשום על חנית נכה בתוכנית- רכוש משותף.

תנאים להיתר:

1. אישור תיאום מול נת"ע.
2. אישור מינהלת נוף ירקון
3. אישור הצוות המלווה של הותמ"ל להיתר

4. תנאי להיתר בניה חתימה על חוזה הקמה מול נכסים
5. תנאי למתן היתר בניה הכולל הקלה במס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, הינו באישור בדיקת הצללה וזכויות שמש של המגרשים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
6. נדרש חתימת רמ"י לתכנית.
7. רישום תקנה 27 לכך שהדירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד.

תנאי לאכלוס:

8. חניית נגישה תירשם כרכוש משותף.
9. המועד האחרון לדיון בוועדה 29.01.26 (רישוי זמין).

ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. השלמת מסמכים נדרשים:
 - *יש לקבל אישור רמ"י להיתר.
 - *יש לצרף סכימת אופניים המציגה את כל מקומות האחסון המתוכננים לאופניים + טבלת מאזן מתוקנת לחניות האופניים
2. דיריות:
 - יש לבצע כניסה אחת למבואה וממנה לפצל לדירה ולדיריות. לא תותר כניסה לדירית מהמבואה הקומתית וכן לא מתוך הדירה.
3. חישובי שטחים:
 - *יש לצבוע את הדירות לפי הגודל שלהן בהתאמה לתמהיל הדירות. (לפני הוספת שטחי הרחבת המ"ד)
 - *יש לחשב את שטח חדר הרחצה לממ"ד עד 3 מ"ר.
 - *יש להוסיף את שטחי חדר השוט אשפה לשטחי שירות.
4. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים.
5. יש להגיש מודל סימפס.
6. עוגנים:
 - מתוכננת קומת מרתף אחת: לא בוצע פרסום הקלה על החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
 - א. במידה ומבוקשים עוגנים יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים:
 - יש להגיש תכנית עוגנים מלאה. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכנית המרתף.
 - נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.
 - נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו
 - נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות
 - מאחר ולא בוצע פרסום יידרש יידוע לפי תקנה 36 לחלקות גובלות שאליהם מבוקש להחדיר עוגנים.
 - ב. במידה ולא מתוכננות עוגנים יש לסמן ע"ג תכנית "ללא שימוש בעוגנים"
7. תנאים להיתר:
 - *אישור תיאום מול נת"ע.
 - *אישור מינהלת נוף ירקון
 - *אישור הצוות המלווה של הותמ"ל להיתר
 - *אישור משרד הביטחון
 - *אישור אלקטרה
 - *אישור פרו שיא
- *תנאי למתן היתר בניה הכולל הקלה במס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, הינו באישור בדיקת הצללה וזכויות שמש של המגרשים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
- *נדרש חתימת רמ"י לתכנית.
- *רישום תקנה 27 לכך שהדירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד.
8. תנאי לאכלוס: חניית נגישה תירשם כרכוש משותף.
9. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
10. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה :
מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - יש להוסיף מעצור ריצפתי לרכב בתאי החניה
תנועה - יש להוסיף פתרונות העמדת האופניים כולל פרט מתקני החניה לאופניים
תנועה - יש להוסיף נקודות עיגון לאופנועים
תנועה - ראה הערות לעייל
תנועה - ראה הערות קודמות
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
להוסיף פרט של אבן עליה
לציין רוחב כניסה של אבן עליה
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף
יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
יש לתכנן חיבור לקו תיעול עירוני דרך קולטן
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדין בועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
הערת אדריכלות - יש לפרט חומרי גמר בחזיתות בהתאם להנחיות תדריך הבינוי.
אדריכלות - הערות לתיקון
ניתן לשקול חריגה חלקית מקוי בנין נדרשים במרתף, כפי שמוצגת, בתנאי השארת עומק שתילה נדרש
יש להציג ולפרט את חומרי הגמר ומידותיהם, בתיאום מול משרד אדר' העיר
יש לטייב את השרטוטים - הגרפיקה לא נהירה
יש להמשיך ולגוון בחזות המבנים הנמצאים בסמיכות באותו המגרש
הערה: הגיון ייעשה בגודל הפתחים, הפניות, גיאומטריית נפח המבנה, ולא רק גוון חומרי הגמר
יש לטייב את פיתוח החצר הפנימית ולהציג מרחבים בעלי אופי שונה לשימושים שונים
תנועה - תוכנית התנועה צריכה להיות גם על רקע הפיתוח
תנועה - התוכנית בשלב זה אינה כוללת תכנון תנועה מפורט
תנועה - חסרות מידות, רדיוסים, מדרכות מילוט, חתכי רמפה אורך ורוחב וכד'
תנועה - אין התייחסות לכל הנושא התפעולי, פינוי אשפה, אכבות כיבוי וכד'
תנועה - תקן החניה לדירות 0.7 חניה לדירה
תנועה - הסדרי התנועה והתימרור יותאמו לתוכנית התנועה המאושרת. ככל שידרש שינוי,
תנועה - יבדק ויאושר ע"י ועדת התנועה
איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
דו"ח אקוסטי
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
בדיקת פוטנציאל ליצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ושילובן בפרויקט
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
דו"ח קרינה
סקר רמות קרינה סביב חדר השנאים
אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה - עמידה ב3 כוכבים
יש לתכנן מערכת לניהול אנרגיה במבנה לטעינת הרכבים. יש להגיש מסמך לניהול אנרגיה
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
עמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל הדירות בבניין) בדרגה B לפי דרישות ת"י 5282
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
אשור שלב א' של מכון התעדה+טבלת הניקוד
יש לעמוד בתקנות הרעש לצידוד בניה: [לינק]
איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
דו"ח קרינה
תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
אשור עמידה בת"י 5281 של מכון התעדה
דרישות פקיד היערות
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם
התייחסות שפ"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
שולחן עגול מקדמי :
חתכי בינוי של כלל המבנים במגרש + מסות הבינוי של המסחר
התייחסות ראשונית לחומרי גמר

שולחן עגול 1: 250 :

תכנית ק. קרקע כולל פיתוח המגרש בתכנון אדר' נוף

תכנית קומות טיפוסיות

תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכב תפעול, רחבות כיבוי פריקה וטעינה וקומת החניון וטבלת תקן חניה לרכב ואופניים

מיקום שב"צ מוקצה במגרש והתאמתו לפרוגרמה

התייחסות עקרונית לנושא העיצוב

התייחסות לנושא אצירת אשפה במגרש

התייחסות עקרונית לעמידה בתקן בניה ירוקה הנדרש

הצגת שינויים מבוקשים ביחס לתכנית הבינוי ותדריך ההנחיות המאושרים

תכנית חזית חמישית (רצוי)

פתרון ניקוז הידרולוגי (רצוי)

הדמיה מ-4 חזיתות כולל פיתוח (רצוי)

חתכים אדריכליים נפחיים לאורך ולרוחב המגרש

עם התייחסות למגרשים גובלים לפי תכנית בינוי מאושרת (רצוי)

תכנית להיתר של מגרש שכן ככל ומאושרת (רצוי)

שולחן עגול 1: 100 :

נסח טאבו עדכני

קובץ בקשה להיתר מפורט ערוך לפי התוספת הראשונה לתק' רישוי ובניה 2016

כולל נספחי פיתוח ותנועה ערוכים ע"י יועצים רלוונטים

קובץ חישובי שטחים ערוך ע"י רובוט מינהל התכנון pdf ו dwf

====דרישות בקרת תכן - בניין מעל 9 קומות====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

אישור כיבוי אש והצלה

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

חישוב סטטי [נספח יציבות]

חישוב סטטי [נספח בידוד תרמי]

רשות מקרקעי ישראל

איכה"ס [נספח סביבתי]

איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

====דרישות ועדה לתכנון ובניה - בניין מעל 9 קומות====

אישור חברת חשמל

אישור נגישות

הערת אזרה

אישור תשתיות לאומיות

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

השלמת פרטי פיתוח של המדרכה והמסעה בממשק עם המגרש

שיפור חזיתות

==לפי עניין==

תצהיר מהנדס לתכנון בריכה

==מעל 60 מ'==

אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה

====דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר====

מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר

נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום

איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגרנטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה (המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק .

בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש (המשך) למניעת מטרדי אבק ובוץ

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדשות (ראה המש (המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים

תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

גשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)

(המשך) משרד התחבורה ועיריית פ"ת (ראה באתר הנדסה : טפסים והנחיות < טפסים להורדה < (ראה ה (המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)

(המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה

במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה

אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים

	אישור תכנית הרכבה ופירוק עגורן
20/08/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
20/08/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
20/08/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
20/08/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
20/08/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
20/08/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
20/08/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
20/08/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
20/08/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
20/08/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
20/08/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
20/08/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
20/08/2025	רישיון מורשה נגישות בתוקף
20/08/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
20/08/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
20/08/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
20/08/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
20/08/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
20/08/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
20/08/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
20/08/2025	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
20/08/2025	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
20/08/2025	צילום ההודעה המפורטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
20/08/2025	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
20/08/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
20/08/2025	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו), (6)
20/08/2025	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל
20/08/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
07/09/2025	תנועה - ללא תוכנית תנועה מעודכנת כולל טבלת מאזן, חתכי רמפות וכל הנדרש
07/09/2025	תנועה - תקן החניה 0.7 לכל יחיד.
07/09/2025	תנועה - ללא טבלת מאזן חניה. יש התייחסות בתא שטח 203
07/09/2025	תנועה - יש להציג רחבות כיבוי אש באופן ברור
07/09/2025	תנועה - יש להציג חדרי טרפו ככל וקיימים
07/09/2025	תנועה - יש להשלים הערות רלבנטיות מפרטני
07/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
02/11/2025	תנועה - מקצת מהמחסנים אינם נגישים. דרך החניה הסוגרת
02/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2
06/11/2025	תנועה - למרות ההערות אין מניעה להביא לדיון
01/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
07/09/2025	התייחסות חשבל ותאורה לתכנית ההגשה
07/09/2025	התייחסות לעמודי תאורה
11/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (גרסא 1)
06/11/2025	לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל
06/11/2025	יש לתאם את מיקום החיבור לקו הטיעול העירוני המתוכנן מול משרד המתכנון
06/11/2025	מהוד הנדסה בע"מ (לסמן את ההערה בתכנית)
06/11/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 2)
04/01/2026	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 3)
18/11/2024	התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
19/09/2024	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
23/09/2024	התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
16/01/2025	התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
07/10/2024	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
28/03/2024	מפת התמצאות ומיקום המגרש ע"ג תשריט תב"ע ונספח בינוי
28/03/2024	הצעה להעמדת המבנים על רקע פיתוח ציבורי
28/03/2024	הצגת שינויים מבוקשים ביחס לתכנית הבינוי ותדריך ההנחיות המאושרים
28/03/2024	הדמיות (רצוי)
28/03/2024	תכנית קומה טיפוסית + קומות מיוחדות (רצוי)
28/03/2024	תוכנית מרתף חניה (רצוי)
28/03/2024	גג החזית המסחרית (רצוי)
28/03/2024	חזית חמישית (רצוי)

מבקש:

♦ גיל קטה בניה והשקעות בע"מ

עורך:

♦ סרג' דויד פרמן

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000213190

כתובת הבניין: פינס יחיאל מיכל 19, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6396 חלקה: 183 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד, 49/1201, 2000, במ/2000/14, 5/2000, 1/1271, 1273, 1201, 1/333, 410-0491563

מהות הבקשה

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובניית בניין חדש בין 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף ללא החדרת עוגנים. סה"כ מבוקש 52 יח"ד.

הערות בדיקה**גרסה 0-הערות שולחן עגול****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/2000, 1273, 1201, 14/2000, א/2000, 14/2000

שטח חלקה נטו: 1402 מ"ר.

הפקעה לדרך בשטח 162 מ"ר.

היתרים קיימים:

היתר מס' 7393 מיום 05/07/1954 להקמת בית משותף בן 2 קומות הכולל דירות וחנויות בשטח של כ 1000 מ"ר.

היתר מס' 95027 מיום 10/01/1995 לתוספת בנייה.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**שטחים עיקריים:**

זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $1402 * 120\% = 1682.4$ מ"ר

השטח עבור חדרים על הגג $5 * 37 = 185$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1867.4 מ"ר**

תוספת 11% בהקלה: $1402 * 0.11 = 154.22$ מ"ר.

זכויות ע"פ תמ"א 38:

□ תוספת שטחים בגין דירות קיימות $15 * 13 = 195$ מ"ר.

□ תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (493.6 מ"ר + 13X4 מ"ר) * 2.5 (מכפיל הקומות) = **1494 מ"ר**.
□ לא קיימות זכויות בגין קומת מפולשת.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **1689 מ"ר**.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: $1689 + 1867.4 + 154.22 = 3710.62$ מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש: **3809.28 מ"ר** - חריגה.

שטחי שירות:

• מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:

$1867.4 * 65\% = 1213.81$ מ"ר.

• מבוקשים 3452.41 מ"ר הכוללים:

מרתף 1287.71 מ"ר + ממ"דים 612.81 מ"ר + ק. עמודים מפולשת 418.36 מ"ר.

סה"כ נטו שירות מבוקש - **1133.53 מ"ר** - כמותר.

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא - מבוקש 605.69 מ"ר – **חריגה**.
מותר 12 מ"ר * 50 יח"ד = 600 מ"ר .
- מרפסות גג - 456.7 מ"ר.
- פרגולות – 87.07 מ"ר.

צפיפות:

בבניין קיימות 15 יח"ד ו 2 חנויות, מוצעות 50 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומות 1 ו 9 , 6 יח"ד בקומות 2-8 וחדרים על הגג בקומה 10 חלקית).

צפיפות מבוקשת: 35.66 יח"ד לדונם. (13 יח"ד מתב"ע, 3 יח"ד בהקלה, 34 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 1:2.94

קומות:

מבוקשות 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף.
(מותר: 4 קומות על עמודים מתב"ע, 2.5 קומות מתמ"א 38, השלמת קומה לקומה מלאה בהקלה, 2 קומות בהקלה וחדרים על הגג)

לא ניתן לתכנן קומה 10 חלקית, יש לתכנן במפלס זה חדרים על הגג עם שמירת מרווחים של 2 מ' ממעקה הגג.

חניות:

מתוכננת כניסת כלי רכב אחת לחלקה.

קיים קו מגמה תכנוני של כ 2 מ'.

מוצעות 50 חניות כולל 2 חניות נכים: 15 חניות בקרקע, ו 35 חניות בתת הקרקע.

לפי תקן 1:1 חסרות 3 חניות.

קווי בניין:

קו בניין קדמי דרומי לרחוב פינס 5 מ' ע"פ תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

הבלטת מרפסות ב 1.6 מ' מקו בניין כמותר עפ"י פת/2000/ד.

קווי בניין צדדיים מזרחי ומערבי: 4 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

קו בנין אחורי צפוני 6 מ' ע"פ תב"ע:

מבוקשת בנייה במרחק 5.5 מ' מגבול מגרש – **יש לפרסם הקלה.**

הבלטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין כמותר עפ"י פת/2000/ד.

גובה מקסימלי: מפלס קומת הכניסה העליונה לדירות: +28.53 מ' גובה נקודה עליונה: +37.925 מ'.

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

יש לציין הקלות מבוקשות בגרמושקה

יש לשמור על גאומטריה 'נקיה', עם מינימום 'שבירות'

בהמשך לסעיף הקודם - קו בינוי בקומה 9 - אחיד, ללא שבירות

יש לחלק את המסה הבנויה ל-2 (בדומה למקצב הבניינים ברחוב) ע"י מגרעת בבינוי לחזית הראשית

אין להפנות מסתורי כביסה אל החזית הראשית

אין להבליט מרפסות מעבר לקו הקונטור של מרפסות הקומה שמתחתיה (קומה 10+9)

תיאום חזיתות מול אדריכלית העיר

רחוב פינס - רחוב עירוני ע"פ הגדרת התב"ע הבניינית - יש לבנות ק.הקרקע בדומה לתכנית ק.טיפוסי

יש להנמיך מעקה גג

יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה

אין למקם חניות במרווח הקדמי של הבניין: 1,2,8,9

יש לתכנן חדר עגלות/אופניים בגודל 0.5 מ"ר לפחות לכל יח"ד

יש להראות פרט פיתוח הכולל אדמה גננית בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח החלקה

יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון

אין לתכנן חדר מדרגות במנותק מההמסה הבנויה לחדר הטרפו

אורור חדר הטרפו - כחלק מהמסה הבנויה, או בגבול המגרש

רחבת פינוי אשפה - מעל חדר הטרפו. להוסיף גינון במקום הרחבה הנוכחית

יש לטעת עץ אחד לפחות על כל 50 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבונוים)

במרווחים הפונים לזכות דרך/שטח ציבורי, יש לטעת עץ על כל 8 מ' אורך חזית לכל הפחות

אגף תנועה:

יש לסמן תשתיות להעתקה ע"ח היזם ככל שנדרש

יש 50 חניות במקום 53, לפיכך נדרש קרן של כ 3 מקומות חניה

יש להראות את החתכים של הרמפות אורך ורוחב

יש להוסיף מערכת פנסים

פינוי אשפה באמצעות פחים לא סביר. ממליץ לבצע דחסן

יש לשים את התוכנית על רקע תכנון/ביצוע רחוב מחנה יהודה פינס

איכות הסביבה (דרישות לדיון בוועדה):

תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה
אין להציב ארונות חשמל על קיר משותף עם דירת מגורים
דו"ח אקוסטי
תוכנית איורור חניונים
פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום
דו"ח קרינה
סקר רמות קרינה סביב חדר השנאים
אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
שפ"ע: הושלם.

בעלות: משותפת. יש להגיש חתימות 80% מבעלי הנכס בעת פתיחת הבקשה
הערות רישוי:

- תנאים לפתיחת בקשה להיתר:**
יש להגיש נספח 2 לתמ"א בדוק ע"י יועץ חיצוני.
יש להגיש 80% חתימות בעלי נכס.
יש להגיש אישור חח"י ואישור רשות העתיקות
27. התקבל אישור מנהלת כרמים.
 28. יש להשלים מסי בקשה ומסי תיק בניין.
 29. במהות הבקשה לתקן מסי יח"ד ל 15 + 2 חנויות.
 30. לא ניתן לתכנן קומה חלקית במפלס חדרים על הגג יש לתכנן מרווחים של 2 מ' ממעקה הגג.
 31. לא תתכן קומת עמודים מפולשת בתת הקרקע – לתקן.
 32. יש לתקן חריגה בשטחים עיקריים.
 33. יש לתקן שטח גזוזטראות.
 34. יש לתת מידות חיצוניות למרתף.
 35. בעבור החניות החסרות יש לשלם קרן חנייה.
 36. יש לתכנן כניסה לחדר עגלות מתוך הלובי.
 37. לסמן תשתיות בחזית המגרש להעתקה ע"ח המבקש.
 38. להכחות מפת מדידה המוטמעת בהיקף המגרש בקומת הקרקע.
 39. יש לציין מפלסי קומות בכל התכניות.
 40. לא מאושר חלל לובי לא מנוצל בקומה 1.
 41. יש להראות קולטים בקומת הגג הטכני.
 42. יש לבטל גישה מחדר מדרגות משותף וממעליות לקומה 10 חלקית.
 43. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות כולל מפלסים אבסולוטיים ובניינים גובלים.
 44. יש לבטל גדרות לחזית הרחוב.
 45. יש לתת עומק גנני מספק לשתילת עצים בוגרים בחזית.
 46. יש לפרט צבעים וגוונים של חומרי הגמר ע"ג החזיתות.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20220027 מ: 10/08/22 הומלץ:

יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה
ובתנאים הבאים:

1. לא ניתן לתכנן קומה חלקית במפלס חדרים על הגג יש לתכנן חדרים על הגג עפ"י פת/2000/א - לא יותר מ 60 מ"ר ליח"ד ובנסיגות של לפחות 2 מ' מכל הכיוונים.
2. לא תתכן קומת עמודים מפולשת בתת הקרקע – לתקן.
3. יש לתקן חריגה בשטחים עיקריים.
4. יש לתקן שטח גזוזטראות.
5. בעבור החניות החסרות יש לשלם קרן חנייה.
6. יש לתכנן כניסה לחדר עגלות מתוך הלובי.
7. לסמן תשתיות בחזית המגרש להעתקה ע"ח המבקש.
8. לא מאושר חלל לובי לא מנוצל בקומה 1, יש לתכנן קומה זו מחדש וניצול החללים הכפולים לצורך תכנון דחסן בצד/עורף המגרש.
9. יש לבטל גישה מחדר מדרגות משותף וממעליות לקומה 10 חלקית.
10. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות כולל מפלסים אבסולוטיים ובניינים גובלים.
11. יש לבטל גדרות לחזית הרחוב.
12. יש לתת עומק גנני מספק לשתילת עצים בוגרים בחזית.
13. יש לשמור על גאומטריה 'נקיה', עם מינימום 'שבירות'.

14. יש לחלק את המסה הבנויה ל-2 (בדומה למקצב הבניינים ברחוב) ע"י מגרעת בבינוי לחזית הראשית.
15. אין להפנות מסתורי כביסה אל החזית הראשית.
16. אין להבליט מרפסות מעבר לקו הקונטור של מרפסות הקומה שמתחתיה (קומה 9+10).
17. רחוב פינס - רחוב עירוני ע"פ הגדרת התב"ע הבניינית - יש לבנות ק.הקרקע בדומה לתכנית ק.טיפוסי.
18. יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון.
19. אין לתכנן חדר מדרגות במנותק מהמסה הבנויה לחדר הטרפו.
20. אוורור חדר הטרפו - כחלק מהמסה הבנויה, או בגבול המגרש.

הערות לדיון בבקשה להיתר:

1. לא התקבלו 80% חתימות בעלי הנכס המהווה תנאי לדיון בבקשה להיתר.
2. לא התקבל נספח 2 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני המהווה תנאי לדיון בבקשה להיתר.
3. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין: 29/05/2023.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20230004 מ: 23/02/23 :
מהלך דיון 23.2.23

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובניית בניין חדש בין 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 50 יח"ד. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות. תמצית ההתנגדויות ומכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום. מקריא את ההמלצה של הצוות המקצועי. מומלץ לסרב לבקשה, היות ולא עומד בתנאי הסף לוועדה. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20230004 מ: 23/02/23 הוחלט:
לסרב לבקשה מאחר ולא התקבלו 80% חתימות של בעלי הנכס ונספח 2 לתמ"א 38 ואישור יועץ חיצוני המהווים תנאי לדיון.

הערות לדיון לאחר החלטת וועדת ערר:

1. בתאריך 02/07/2023 התקבלה החלטת וועדת ערר לקבל את הודעתן המוסכמת של העוררת והועדה המקומית לפיה הערר יימחק והבקשה תחזור לסיום בקרה מרחבית ותועבר לדיון מחדש בוועדה המקומית. כזכור – הבקשה הובאה לסירוב בשל היעדר תימוכין קנייניים ונספח 2 לתמ"א 38. ואולם, בהמשך המציאה העוררת את הנספח וכן לאור תיקון בחוק הנוגע לרוב הדרוש לאישור הפרויקט, אשר הוריד את רף ההסכמות, קיימים לעוררת תימוכין קנייניים לבקשתה. לאור זאת הערר מתייתר והבקשה תוחזר לוועדה המקומית.

2. הערות לגוף הבקשה לפי גרסה 3:

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/2000, 1273, 1201, , 2000/א, 14/2000
שטח חלקה נטו: 1402 מ"ר. הפקעה לדרך בשטח 162 מ"ר.

היתרים קיימים:

היתר מס' 7393 מיום 05/07/1954 להקמת בית משותף בן 2 קומות הכולל דירות וחנויות בשטח של כ 1000 מ"ר.
היתר מס' 95027 מיום 10/01/1995 לתוספת בנייה.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

1. זכויות עפ"י תב"ע:

חישוב עפ"י שטח המגרש פת/2000: $1402 * 120\% = 1682.4$ מ"ר
השטח עבור חדרים על הגג פת/2000 א $4 * 37 = 148$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 1830.4 מ"ר

2. תוספת 6%+5% בהקלה: $1402 * 0.11 = 154.22$ מ"ר.

3. זכויות ע"פ תמ"א 38 חושבו לפי היתרים לתוספות ותשריט בית משותף מאושר)

- תוספת שטחים בגין דירות קיימות $15 * 13 = 195$ מ"ר.
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
- שטח קומה מורחבת (4.546 מ"ר + 8X13 מ"ר) * 2.5 (מכפיל הקומות) = 1626 מ"ר.
- לא קיימות זכויות בגין קומת מפולשת.
- סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1821 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38 : 1821+1830.4+154.22 = 3805.62 מ"ר .
 שטח עיקרי מבוקש : 3726.29 מ"ר - כמותר

שטחי שירות:

- מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:
 $1830.4 * 65\% = 1189.76$ מ"ר.
- מבוקשים 4558.64 מ"ר הכוללים:
 מרתף 2464.72 מ"ר + ממ"דים 636.89 מ"ר + ק. עמודים מפולשת 426.02 מ"ר.
 סה"כ נטו שירות מבוקש – 1031.01 מ"ר – כמותר.

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא - מותר 12 מ"ר * 52 יח"ד = 624 מ"ר . מבוקש 620.56 מ"ר . כמותר .
 מרפסות גג - 515.08 מ"ר .
- פרגולות – 107.23 מ"ר .

יחס שטחים ויח"ד:

שטח יח"ד ממוצע נכנס : $1014/15 = 68$ מ"ר .
 שטח יח"ד ממוצע יוצא : $4363/52 = 83$ מ"ר .
יחס שטחים נכנסים ויוצאים (נפח הבניין) : $5394/1115 = 4.83$ – חריגה הוגש דוח כלכלי
 יחס שטחים יח"ד נכנסות ויוצאות : $4363/1014 = 4.30$

צפיפות:

בבנין קיימות 15 יח"ד ו 2 חנויות, מוצעות 52 יח"ד חדשות (6 יח"ד בקומות 1-8, 4 יח"ד בקומות דופלקס 9+10) צפיפות מבוקשת: 37 יח"ד לדונם. (13 יח"ד מתב"ע, 3 יח"ד בהקלה, 34 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 3.05: 1. בחריגה הוגש דוח כלכלי .

להלן תשובת שמאי מטעם הוועדה לדוח הכלכלי שהוגש :

עם עלויות פיתוח ישנות יש להפחית 2 יח"ד בשטח של 92 מ"ר כל אחת.
עם עלויות פיתוח חדשות לא נדרשת הפחתה.

- היזם רוצה להישאר עם מס' יח"ד המבוקש 52 ולשלם את האגרות החדשות.

קומות:

מבוקשות 8 קומות מלאות וקומות 9 חלקית וקומה 10 חדרים על הגג עם מרחק של 2 מ' ממעקה הגג מעל קומת קרקע חלקית ו 21 קומות מרתף. סה"כ 11 ק' ברוטו (מותר : 4 קומות על עמודים מתב"ע, 2.5 קומות מתמ"א 38, השלמת קומה לקומה מלאה בהקלה, 2 קומות בהקלה וקומת חדרים על הגג)
בקשות להיתר תמא 38 שנפתחו לשולחן עגול לאחר ה 1.1.23 נדרשות להתאים את מס' הקומות המבוקש למופיע בתכנית להתחדשות בניינית וכן את מס' יח"ד המבוקש למכפיל אזורי שנקבע ע"י מחלקות שמאות .
בקשה זו נפתחה ב 26/07/2022 ולכן לא נדרשה להתאמה במס' הקומות לבניינית או הצפיפות למכפיל האזורי כיום 1:2.8.

חניות:

מתוכננת כניסת כלי רכב אחת לחלקה.
 קיים קו מגמה תכנוני של כ 2 מ'.
 סה"כ נדרש : 54 מ"ח לפי תקן 1:1 (52 יח"ד) + 2 חניות נגישות.
 מוצע סה"כ : 53 חניות כולל 2 חניות נכים (3 חניות בקרקע, ו 50 חניות בתת הקרקע). יש חוסר ב 1 מ"ח.
 יש להשלים חניה במגרש או לחלופין קרן חניה.

קווי בניין :

קו בניין קדמי דרומי לרחוב פינס 5 מ' ע"פ תב"ע:
 מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
 הבלטת מרפסות ב 1.62 מ' מקו בניין תב"עי כמותר עפ"י פת/2000/ד.
קווי בניין צדדיים מזרחי ומערבי : 4 מ' עפ"י תב"ע:
 מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
קו בנין אחורי צפוני 6 מ' ע"פ תב"ע:
 מבוקשת בנייה במרחק 5.5 מ' מגבול מגרש – **פורסמה הקלה**
 מבוקשת הבלטת מרפסות ב 2 מ' מקו בניין תב"עי כמותר עפ"י פת/2000/ד.
גובה מקסימלי: מפלס קומת הכניסה העליונה לדירות : +28.90 מ' גובה נקודה עליונה : +36.96 מ' .
מפלס לובי כניסה : 51.50=0.00, הפרש 30 סמ למפלס מדרכה

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

יש להשלים הערות שולחן עגול:

אין להפנות מסתורי כביסה אל החזית הראשית
 יש להנמיך מעקה גג-עפ פרט מדרגות מחולקות לחצי גרם פתוח לשמים

יש להנמיך מעקה גג-עפ פרט מדרגות מחולקות לחצי גרם פתוח לשמים
 יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה
 אין למקם חניות במרווח הקדמי של הבניין: 1,2,8,9
 יש לתכנן חדר עגלות/אופניים בגודל 0.5 מ"ר לפחות לכל יח"ד
 יש להראות פרט פיתוח הכולל אדמה גננית בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח החלקה
 יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון
 יש לטעת עץ אחד לפחות על כל 50 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבונים)
 במרווחים הפונים לזכות דרך/שטח ציבורי, יש לטעת עץ על כל 8 מ' אורך חזית לכל הפחות
הערות לבקשה להיתר:

יש להראות פרט מסתור כביסה קדמי עם חיתוך CNC-כמו שמוצג בהדמיה- חורים במשטחי הHPL
 יש להראות פרט פיתוח להסתרת חניות בצד צפוני-כגון רשתצמחיה ורטיקלית וכו'
 יש לפתוח את הבטון לאדמה הגננית מצד ימין בחתך 2-2 לשם חלחול מלא המשך-ובאזורים שישנם חניות יש להנמיך את
 תקרת החניון למינימום גובה ראש בכדי להעמיק אדמה 1.5
 יש לעדכן הדמיות ע"פ תכנון החזיתות החדש
 יש לשנות אריח שחור בקומות הנסיגה לבהיר יותר מבחינה אקלימית

אגף תנועה:

תנועה - רמפה חד סיטרית מתחלפת משרתת עד 40 מ"ח ולא כמוצע
 תנועה - לא ברור מספר יחידות הדיור המבוקשות. לפיהן נדרש תקן החניה

תברואה - דרישות לתיקון

יש לדאוג לחדר דחסן ולחדר אצירה משני לפחי מחזור

פקיד יערות:

שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים 14+12+3 נסיגה 3 מטר מהעצים- הושלם
 נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס_17,203_ ש"ח כתנאי לתעודת גמר

נכסים: ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א

חברת החשמל: נדרש חדר טרפו, יש לפתוח הזמנה להעתקת רשת לתת קרקע ולפירוק חיבור קיים לפני הריסה.

מנהלת כרמים: אושר

בעלות: התקבלו 12 חתימות מתוך 17 בעלי הנכס ע"י יפוי כוח לעו"ד ומהווים 70% הסכמות כתנאי לדיון.

הקלות:

עפ"י תמ"א 38 : הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובנית בניין
 מגורים חדש בן 9 קומות + חדרים על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 51 יח"ד.

(13 יח"ד מתב"ע, 3 יח"ד בהקלה, 35 יח"ד מתמ"א 38)

1. תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38
 2. השלמת חצי קומה בהקלה.
 3. תוספת 2 קומות בהקלה.
 4. תוספת 20% יח"ד בהקלה.
 5. תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
 6. תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון.
 7. תוספת 5% שטחים עיקריים לקומות בהקלה.
 8. קו בניין אחורי צפוני 5.4 מ' במקום 6 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
 9. החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
- בוצע פרסום בתאריך 6/11/2022. התקבלו התנגדויות.

עיקרי ההתנגדות ע"י בעלי הנכס שבתאי איל, מחזרי צביה, מלאך מירון ובן דוד אורי ואסתר:

1. אין הרוב הדרוש בחתימות בעלי הנכס 80% להסכמה לאישור הפרויקט ועל כן מבקשים לדחות הבקשה
2. לא הובא לידיעת המתנגדים כי הוגשה בקשה להיתר, מצאו רק הודעה שהודבקה על העץ.

הערות רישוי:

1. התקבלו מסמכי נספח 2 מהוראות תמ"א 38 המאושרים ע"י יועץ חיצוני.
2. בקשות להיתר תמ"א 38 שנפתחו לשולחן עגול לאחר ה 1.1.23 נדרשות להתאים את מס' הקומות המבוקש למופיע בתכנית להתחדשות בניינית וכן את מס' יח"ד המבוקש למכפיל אזורי שנקבע ע"י מחלקות שמאות.
- בקשה זו נפתחה ב 26/07/2022 ולכן לא נדרשה להתאמה במס' הקומות לבניינית או הצפיפות למכפיל האזורי כיום 1:2.8.
3. היזם מבקש לאשר לו 52 יח"ד לפי כלכליות ע"פ הסכם הפשרה. לתשומת לב המבקש לא ניתן יהיה בעתיד להוסיף עוד יח"ד מעבר למאושר בהיתר זה. יש להעביר התחייבות לגבי זה.
4. לא מתוכננים החדרת עוגנים לחלקה
5. יש לצרף דף ראשון של רישוי זמין

6. יש להוסיף חתך מקומי העובר דרך החדר טרפו ופתחי אורוו
7. יש להוסיף מידה של בליטת המרפסת מק.ב. תבעי
8. יש להקטין מחסנים במרתף עד 6 מ"ר ליח"ד
9. יש להראות את מהלך המדרגות הנכון שעולה ממרתף למפלס קרקע
10. יש למחוק הקיר המסומן על דלת מעבר בין לובי לחדר עגלות
11. לסמן תשתיות בחזית המגרש להעתקה ע"ח המבקש
12. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות כולל מפלסים אבסולוטיים ובניינים גובלים
13. יש לתת עומק גנני מספק לשתילת עצים בוגרים בחזית
14. יש לכתוב בחזיתות ובחתכים מיקום הרחוב ולהראות עומק אדמה בתחום מגמה תכנוני כ 50 סמ לצורך המשך ריצוף מדרכה ולפי דרישות אגף דרכים ניקוז. יש להוסיף חתכים נקודתיים בתחום מגמה תכנונית
15. תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמודי חשמל ישולבו בפיתוח המגרש והעתקתם/הטמנתם תהיה ע"ח המבקש
16. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לרשום בתכנית
17. בהתאם להנחיות פקיד יערות: שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים 14+12+3 נסיגה 3 מטר מהעצים
18. דרישות נכסים: ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א יש לסמן להריסה את הגדר שגולש לשצ"פ מצד צפון
19. יש לטפל בהסדרי תנועה והתארגנות אתר בשלב ההיתר
20. יש לפתוח הזמנה בחח"י לפירוק חיבור לפני הריסת הבנין
21. תנאי להיתר אישור חברת חשמל על חדר טרפו
22. תנאי להיתר אישור מכון בקרה על תקינות הליך בקרת תכן
23. תנאי להיתר אישור מכון בקרה על תכנית סניטרית
24. תנאי להיתר אישור נת"ע לתמא 4/23
25. יש להשלים הערות רישוי וגורמי המקצוע
26. תנאי להיתר 100% הסכמות בעלי החלקה
27. תאריך אחרון לשיבוץ ברישוי זמין – בקשה לא נמצאה יש לפתוח מחדש.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250008 מ: 24/04/25 :
מהלך דיון 24.04.25.

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקש עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובניית בניין חדש בין 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 50 יח"ד. פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות. מכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום. יו"ר הועדה מצייין, כי הבקשה צריכה להיבחן שוב ולכן ממליץ להסיר מסדר היום. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250008 מ: 24/04/25 הוחלט:
להסיר את הבקשה לבחינה נוספת.

מבוא לדיון לקבלת החלטה ולאחר פרסום נוסף ובדיקת דוח כלכלי.

1. הקלה:

תוספת 1 יח"ד, כך שסה"כ מבוקש 52 יח"ד.
בוצע פרסום בתאריך 8.8.25. לא התקבלו התנגדויות.

2. להלן מסקנות הדוח העדכני לפי 52 יח"ד:

1. לפי עלויות דקל והיטלי פיתוח ע"פ הסכם פשרה – 8.5% רווחיות.
2. לתשומת לב המבקש יש להציג חתימה על כתב התחייבות בניסוח משפטי כי ידוע למבקש שלא יאושרו יח"ד נוספות בעתיד.
3. לאורך כל רחוב פינס עובר קו המטרו תמ"א 4/23, תנאי להיתר אישור נת"ע.
4. התקבל מכתב התחייבות חתום של היזם לעמידה בהנחיות בזמן ביצוע עבודות הבניה.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20260001 מ: 08/01/26 :
מהלך דיון 08.01.26.

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקש עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 15 יח"ד ו 2 חנויות ובניית בניין חדש בין 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 50 יח"ד. פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות. מכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום. ביום 24.4.25, הוחלט להסיר את הסעיף מסדר היום.

כעת שובך לדיון לקבלת החלטה לאחר פרסום נוסף (לא התקבלו התנגדויות) ובדיקת דוח כלכלי. מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי. חברי הוועדה מבקשים להסיר את הסעיף מסדר היום. יו"ר הוועדה מקבל את ההמלצה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20260001 מ : 08/01/26 הוחלט : בהמשך לבקשת חברי הוועדה, להסיר את הסעיף מסדר היום.

דיון בבקשה.

ה ח ל ט ו ת

- לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה עם 52 יח"ד בנימוקים ובתנאים הבאים :
1. בהתייחס לטענת המתנגדים לאחוז ההסכמות לדיון בוועדה לדחות ההתנגדות. במאי 2023 ועדת הפנים אישרה ההצעה לתיקון החוק להקטנת הרוב הדרוש לאישור פרוויינט תמא/38 במסלול הריסה ובניה ל- 2/3 הסכמות בעלי הנכס. התקבלו 12 חתימות בעלי הנכס מתוך 17 המהווים 70% כתנאי לדיון.
 3. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה, לדחות את ההתנגדות. עפ"י הרשום בתיק פרסום נשלחו הודעות בדואר למתנגדים.
 4. תשומת לב המבקש : יש להציג חתימה על מכתב התחייבות משפטי כי ידוע למבקש שלא יאושרו יח"ד נוספות בעתיד .
 5. הטמנת תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמודי חשמל ישולבו בפיתוח המגרש ויהיו ע"ח המבקש.
 6. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לרשום בתכנית.
 7. יש לבצע שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים 14+12+3 נסיגה 3 מטר מהעצים.
 8. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה א 27 א
 9. יש לפתוח הזמנה בחח"י לפירוק חיבור לפני הריסת הבנין
 10. תנאי להיתר אישור חברת חשמל על חדר טרפו'.
 11. תנאי להיתר אישור מכון בקרה על תקינות הליך בקרת תכן
 12. תנאי להיתר אישור מכון בקרה על תכנית סניטרית
 13. תנאי להיתר אישור נת"ע לתמ"א 4/23
 14. תנאי להיתר 100% הסכמות בעלי הנכס
 15. יש לטפל בהסדרי תנועה והתארגנות אתר בשלב ההיתר
 16. יש להשלים הערות רישוי וגורמי המקצוע .
 17. התקבל מכתב התחייבות מהיזם לעמידה בהנחיות בזמן ביצוע העבודות
 18. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לוועדת הערר.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א)
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
איכה"ס [נספח איורור]
איכה"ס [נספח סביבת]
תצהיר ניקוז חתום
נספח בטיחות אש (הגשה + אישור מילולי)
נספח יציבות + חישובים סטטים לבנין החדש המוצע
דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
תכנית כוללת סימוני בטיחות
אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)
אישור משרד הבריאות עפי דרישתם
אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה

ת. השלמה

מס' דף: 75

22/01/2025
01/02/2023
05/12/2024
04/03/2025
04/03/2025
05/12/2024
24/02/2025
24/02/2025
24/02/2025
24/02/2025
24/02/2025
30/03/2025
04/03/2025
30/03/2025
11/01/2023
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
23/02/2025
25/03/2025
25/02/2025
24/03/2025
12/01/2023

נספח 2 לתמא 38 - הוגש בפתיחת בקשה להיתר
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
אדריכלות - דרישות לתיקון
יש להשלים הערות שולחן עגול
נספח פיתוח יכלול: פריסת גדרות, תכנית גינון, חתכי פיתוח, ריצוף, מסגרות ומעקות, בורות שת
התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-1.24
חדר מדרגות מחולק בגג
יש להוכיח ולהראות שכניסת רכבים עם תריס גלילה אכן עובד-אם לא אז לבטל חניות שרועי דרש ב2
יש להחליף טיח אפור בחומר אחר-מבחינה אקלימית ואדריכלית ע"פ הדרישות
יש להראות חתך חדר מדרגות פתוח לשמים
יש לשנות לחומרים בעל אורטיציה צבעונית וחומרים בעלי עמידות גבוהה
התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-20.2.25 גרסה 3
יש לפתוח את הבטון לאדמה הגננית מצד ימין בחתך 2-2 לשם חלחול מלא
התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-20.2.25
התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - מספר יחידות הדיור 50 מחייב דחסן
תנועה - יש להראות את כל אזור המדרכה כולל המגמה בהאצ צבעוני וברור
תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה
תנועה - יש לסמן עמודים במרתף בנסיגה לפי רמת השרות של החניות
תנועה - יש לסמן את כל רמות השרות של חניות שאינן 1
תנועה - תוכנית התנועה ישנה ואינה מעודכנת. על פיה יש חוסר ב 5 חניות
תנועה - יש להוסיף מערכת פנסים/מראות היכן שנדרש
תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה בהאצ צבעוני וברור
תנועה -יש להוסיף חתכי רמפה אורך ורוחב, רדיוסים פנימי וחיצוני
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
תנועה - רמפה חד סיטרית מתחלפת משרתת עד 40 מ"ח ולא כמוצע
תנועה - לא ברור מספר יחידות הדיור המבוקשות. לפיהן נדרש תקן החניה
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, ראה הערות
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, ראה הערה קודמת
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
הערה: בשטח קיים עמוד חברת החשמל.

02/03/2025
03/03/2025
03/03/2025
24/03/2025
03/02/2025
25/02/2025
25/02/2025
25/02/2025
04/02/2025
25/02/2025
04/02/2025
25/02/2025
25/02/2025
11/01/2023
30/03/2025
30/03/2025
30/03/2025

במידה העמוד יפריע לבניה, פיתוח, כניסה וכדומה העתקה העמוד(הטמנה קו חשמל) על
חשבון היזם ולפי דרישות של חברת החשמל.
התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 3)
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות נכסים
נכסים - דרישות לתיקון
יש לסמן להריסה את הגדר שגולש לשצ"פ מצד צפון
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
דרישות פקיד היערות
סקר עצים
נדרש רישיון כרייתה לעץ 15+6+5
שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים 14+12+3 נסיגה 3 מטר מהעצים
נדרש תצהיר כי העצים לשימור 14+12+3
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
תברואה - דרישות לתיקון
יש לדאוג לחדר דחסן ולחדר אצירה משני לפחי מחזור
התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
הערה: עומד בדרישות - תוכנית מיום 25/3/25
יש לדאוג למיזוג בחדר הדחסן כתנאי לטופס 4
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
====דרישות סף להיתר====
====דרישות סף להיתר - חובה====
מילוי טופס 1 על כל פרטיו
הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
רישיון מתכנן השלד בתוקף
הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
רישיון עורך בקשה בתוקף
מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות
תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX
תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF
חשוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
קבלה על תשלום פקדון

22/01/2025
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022
12/12/2022

מבקש:

♦ גיל קטה בניה והשקעות בע"מ

עורך:

♦ דורון גולדוסר

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000219653

כתובת הבניין: קיש 12, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6388 חלקה: 87 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: 87 יעוד: דרך מוצעת

שכונה: אחדות

תכנית: 10/581, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/407/8, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 5/2000, 410-0561118, 410-0870675, 1/581, 1273, 1/1271

מהות הבקשה

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים ובו 12 יח"ד ובניית בניין חדש בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו 38 יח"ד. הבקשה כוללת חדר טרפו'.

הערות בדיקה**גרסה 0****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/מק/407/8 פת/מק/2000/ד/1, 1273, 2000/א, 14/2000

שטח חלקה נטו: 936 מ"ר.

הפקעה לדרך בשטח 64 מ"ר.

היתרים קיימים:

היתר מס' 2106 מיום 10/09/1978 להקמת בית משותף בן 3 קומות על עמודים בשטח של כ 1000 מ"ר ובו 12 יח"ד.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:**שטחים עיקריים:**

זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $936 * 120\% = 1123.2$ מ"ר

השטח עבור חדרים על הגג $4 * 37 = 148$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1271.2 מ"ר**

תוספת 11% בהקלה: $936 * 0.11 = 102.96$ מ"ר.

זכויות ע"פ תמ"א 38:

• תוספת שטחים בגין דירות קיימות $12 * 13 = 156$ מ"ר.

• תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת $(356.99 \text{ מ"ר} + 13 \times 4 \text{ מ"ר}) * 3$ (מכפיל הקומות) = **1226.97 מ"ר**.

• זכויות בגין קומה מפולשת: $408.99 - 35.65 = 373.34$ מ"ר.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - **1756.31 מ"ר**.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: $1271.2 + 102.96 + 1756.31 = 3130.47$ מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: **3071.19 מ"ר** - כמותר.

שטחי שירות:

• מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:

$1271.2 * 65\% = 826.28$ מ"ר.

• מבוקשים 2532.75 מ"ר הכוללים:

מרתף 928.73 מ"ר + ממ"דים 412.2 מ"ר + ק. עמודים מפולשת 303.66 מ"ר.

סה"כ נטו שירות מבוקש - **888.16 מ"ר** - חריגה

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא - מבוקש 413.1 מ"ר. מותר 12 מ"ר * 36 יח"ד = 432 מ"ר כמותר.
- מרפסות גג - 323.91 מ"ר.
- פרגולות – יש לציין שטחי פרגולות.

צפיפות:

בבניינים קיימות 12 יח"ד, מוצעות 36 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומות 9-1 ו וחדרים על הגג בקומה 10 חלקית). צפיפות מבוקשת: 38.46 יח"ד לדונם. (9 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 25 יח"ד מתמ"א 38). מכפיל של 3: 1.

קומות:

מבוקשות 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף. (מותר: 4 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, 2 קומות בהקלה וקומה חלקית במפלס חדרים על הגג)

חניות:

מתוכננת כניסת כלי רכב אחת לחלקה. יש לקחת קו מגמה תכנוני לפי המגרש מדרום. מוצעות 35 חניות כולל 2 חניות נכים: 14 חניות בקרקע, ו 21 חניות בתת הקרקע. לפי תקן 1: 1 חסרות 3 חניות.

קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי לרחוב קיש 4 מ' ע"פ תב"ע: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

בליטת מרפסות ב 1.45 מ' מעבר לקו בניין.

קווי בניין צדדיים צפוני ודרומי: 4 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש יש לפרסם הקלה

קו בנין אחורי מערבי 6 מ' ע"פ תב"ע:

מבוקשת בנייה במרחק 5.4 מ' מגבול מגרש יש לפרסם הקלה
הבלטת מרפסות ב 1.8 מ' מעבר לקו בניין תב"עי כמותר עפ"י פת/2000

גובה מקסימלי:

מפלס קומת הכניסה העליונה לדירות: +28.87 מ' גובה נקודה עליונה: יש לציין ע"ג החתכים והחזיתות

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

יש לייצר נסיגות מלאות עבור 2 הקומות העליונות בתיאום אגף אדריכלות יש לציין חומרי גמר בחזיתות המבנה

קיר מפריד בין מרפסות – מחומרים קלים בלבד ועד גובה 1.8 מ'

יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתת אין למקם חניות במרווח הקדמי של הבניין - נדרש פתרון חלופי לחניות 1-4

יש להראות פרט פיתוח הכולל אדמה גננית בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח החלקה יש לתכנן את מפלס הפיתוח ללא גדרות/חומות ומתוך חיבור רציף עם הרחוב. יש לסמן גבהים בתכנית יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון

אגף תנועה:

חניות 1,2,3,4 בחזית ממליץ למצוא פתרון אחר, לחילופין קיימת האפשרות לקרן חניה חלף יש חוסר ב 3 חניות על פי טבלת המאזן. בכל מקרה חוסר כאמור יגדיל את הקרן ל 7 מ"ח

ככל שהחניות בחזית תאושרנה, יש צורך להזיז את העמוד בין חניה 2 ל 3 (תוקן חלקית)

יש להוסיף מערכת פנסים/מראות היכן שנדרש במרתף ובקומת הקרקע

יש לסמן את הפיתוח החיצוני בהצבעוני וברור גם בהגשה, כולל תשתיות להעתקה (ע"ח)

שפ"ע:

יש לדאוג לעמדת שהייה לפחים בשטח המגרש קרוב ליציאת הרכבים ע"מ שלא יעמדו בחוץ.

איכות הסביבה:

תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה

דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג בצורה גלויה

תוכנית איוורור חניונים

פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום

אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה

הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה

דו"ח קרינה

לא התקבלה חו"ד חברת חשמל ורשות העתיקות יש להגיש בעת פתיחת הבקשה להיתר.

בעלות:

משותפת. 12 תתי חלקות

בעת פתיחת הבקשה יש להגיש חתימות של 80% מבעלי הנכס.

הערות רישוי:

1. יש לתקן חריגה בשטחי שירות.
2. יש לתת קו מגמה תכנוני לפי המגרש מדרום.
3. לצמצם כניסת כלי רכב למינימום הנדרש.
4. חדר גז צמוד לקירות ממ"ד – לא תקין.
5. יש לציין מפלסים אבסולוטיים לכל האלמנטים בפיתוח כולל פתחי אוורור ופתח הורדת ציוד.
6. יש לסמן ע.ת. לביטול ע"ח המבקש.
7. יש לסמן קולטים ומערכות טכניות בגג עליון כולל שיפועים ומפלסים.
8. יש לפרט מידות ומפלסים אבסולוטיים בחתכים ובחזיתות במבנה ובפיתוח.
9. יש לציין חומרי גמר מפורטים ע"ג החזיתות.
10. יש לסמן גבול מגרש וקו בניין בחתכים וחזיתות.
11. יש לציין שטחי פרגולות.
12. יש לציין שטח קיים להריסה.
13. במהות הבקשה יש לציין כי הבניין הוא על עמודים.
14. יש לסמן מידות חיצוניות למרתף.
15. יש להשלים מס' בקשה בדף 1.
16. יש לתקן את שטח המגרש בדף 1.
לפתיחת הבקשה:
17. יש להגיש נספח 2 לתמ"א 38 כולל אישור יועץ חיצוני
18. יש להגיש 80% חתימות של בעלי הנכס.
19. יש להגיש אישור חח"י ואישור רשות העתיקות.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20220024 מ: 13/07/22 הומלץ:

יש להגיש תכנית מתוקנת בתנאים הבאים:

1. לבטל גזוזטראות בקומה 9 ולייצר נסיגה משמעותית ב 2 הקומות האחרות (9-10)
2. יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה
3. אין למקם חניות במרווח הקדמי של הבניין - נדרש פתרון חלופי לחניות 1-4
4. יש לתכנן את מפלס הפיתוח ללא גדרות/חומות ומתוך חיבור רציף עם הרחוב.
5. יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון
6. יש חוסר ב 3 חניות על פי טבלת המאזן. בכל מקרה חוסר כאמור יגדיל את הקרן ל 7 מ"ח
7. יש לדאוג לעמדת שהייה לפחים בשטח המגרש קרוב ליציאת הרכבים ע"מ שלא יעמדו בחוץ.
8. יש לתקן חריגה בשטחי שירות.
9. יש לתת קו מגמה תכנוני לפי המגרש מדרום.
10. לצמצם כניסת כלי רכב למינימום הנדרש.
11. חדר גז צמוד לקירות ממ"ד – לא תקין.
12. עבור החניות החסרות יש לשלם קרן חנייה.
13. יש להראות חתך העובר דרך חדר הטרפו כולל מפלס אבסולוטי של הפיתוח בנק' זו.
לפתיחת הבקשה:
14. יש להגיש נספח 2 לתמ"א 38 כולל אישור יועץ חיצוני
15. יש להגיש 80% חתימות של בעלי הנכס.
16. יש להגיש אישור חח"י ואישור רשות העתיקות.

הערות לבקשה להיתר:

גרסה 0

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/מק/8/407 פת/2000, 1273, 2000, א, 14/2000

שטח חלקה נטו: 936 מ"ר.

הפקעה לדרך בשטח 64 מ"ר.

תמ"א 70: הבקשה אינה בתחום התכנית

היתרים קיימים:

היתר מס' 2106 מיום 10/09/1978 להקמת בית משותף בן 3 קומות על עמודים ובו 12 יח"ד.

היתר מס' 2751 מיום 08/05/1980 לחדר מדרגות בגג בשטח 23.52 מ"ר.

היתר מס' 2359 מיום 02/11/1986 לחדר על הגג בשטח 15 מ"ר.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: $1123.2 \text{ מ"ר} = 120\% * 936$
 השטח עבור חדרים על הגג $148 \text{ מ"ר} = 4 * 37$
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 1271.2 מ"ר

תוספת 11% בהקלה: $102.96 \text{ מ"ר} = 0.11 * 936$.

זכויות ע"פ תמ"א 38:

- תוספת שטחים בגין דירות קיימות $156 \text{ מ"ר} = 13 * 12$.
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות - שטח קומה מורחבת $356.99 \text{ מ"ר} + 13X4 \text{ מ"ר} * 3$ (מכפיל הקומות) $= 1226.97 \text{ מ"ר}$.
- זכויות בגין קומה מפולשת: $408.99 - 35.65 = 373.34 \text{ מ"ר}$.
- סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1756.31 מ"ר.
- סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: $1271.2 + 102.96 + 1756.31 = 3130.47 \text{ מ"ר}$.
- שטח עיקרי מבוקש: 3128.6 מ"ר - כמותר.

שטחי שירות:

- מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע:
 $826.28 \text{ מ"ר} = 65\% * 1271.2$
- מבוקשים 3104.01 מ"ר הכוללים:
 מרתף $1679.9 \text{ מ"ר} +$ ממ"דים $435.62 \text{ מ"ר} +$ ק. עמודים מפולשת 166.9 מ"ר .
 סה"כ נטו שירות מבוקש - 821.59 מ"ר - כמותר

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא - מבוקש 367.2 מ"ר .
- מותר $12 \text{ מ"ר} * 36 \text{ יח"ד} = 432 \text{ מ"ר}$ כמותר.
- מרפסות גג - 287.3 מ"ר .
- פרגולות - 166.66 מ"ר

יחס שטחים ויח"ד:

- שטח יח"ד ממוצע נכנס: $80 \text{ מ"ר} = 965/12$
- שטח יח"ד ממוצע יוצא: $101 \text{ מ"ר} = 3643/36$
- יחס שטחים נכנסים ויוצאים: $3.83 = 4386/1145$
- יחס שטחים עיקריים נכנסים ושטחים פרטיים יוצאים: $3.77 = 3643/965$

צפיפות:

בבניינים קיימות 12 יח"ד, מוצעות 36 יח"ד חדשות (2 יח"ד בקרקע, 2 יח"ד בקומה א, 4 יח"ד בקומות 2-9 ו 1 וחדרים על הגג בקומה 10 חלקית).
צפיפות מבוקשת: 38.46 יח"ד לדונם. (9 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 25 יח"ד מתמ"א 38).
מכפיל של 3: 1.

קומות:

מבוקשות 9 קומות וקומה 10 חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו 2 קומות מרתף.
 (מותר: 4 קומות על עמודים מתב"ע, 3 קומות מתמ"א 38, 2 קומות בהקלה וקומה חלקית במפלס חדרים על הגג)

חניות:

מתוכננת כניסת כלי רכב אחת לחלקה.
 מוצעות 38 חניות כולל 2 חניות נכים בתת הקרקע לפי תקן 1: 1.
יש לקחת קו מגמה תכנוני לפי המגרש מדרום.

קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי לרחוב קיש 4 מ' ע"פ תב"ע:
 מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.
 בליטת מרפסות ב 1.6 מ' מעבר לקו בניין - כמותר עפ"י פת/2000 ד
קווי בניין צדדיים צפוני ודרומי: 4 מ' עפ"י תב"ע:
 מבוקשת בנייה במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש - פורסמה הקלה.
קו בנין אחורי מערבי 6 מ' ע"פ תב"ע:
 מבוקשת בנייה במרחק 5.8 מ' מגבול מגרש - פורסמה הקלה.
 הבלטת מרפסות ב 2 מ' מעבר לקו בניין תב"ע כמותר עפ"י פת/2000 ד

גובה מקסימלי:

מפלס קומת הכניסה העליונה לדירות: $28.87 +$ מ' גובה נקודה עליונה: $38.59 +$ מ'

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

יש לציין חומרי גמר בחזיתות המבנה קיר מפריד בין מרפסות – מחומרים קלים בלבד ועד גובה 1.8 מ' יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה יש להראות פרט פיתוח הכולל אדמה גננית בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח החלקה יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות - עיצוב אחר בשולחן עגול ובבקשה להיתר יש להגדיל לובי לכיוון זכות הדרך לאחר ועדה, יש לאשר תכנית פיתוח ע"י יחידת האדריכלות נספח פיתוח יכלול: פריסת גדרות, תכנית גינון, חתכי פיתוח, ריצוף, מסגרות ומעקות, בורות שתילה, פרטי אוורור מרתפים, פרטי חיפוי מערכות טכניות, גובה צובר גז, גובה אוורור טרפו

אגף תנועה:

לא תוקנו הערות פרטניות.

אין מניעה לקדם את התוכנית החדשה הכוללת 2 מרתפי חניה תוכנית התנועה אינה תואמת להגשה לא ברור מספר החניות לכאורה קיים חוסר של 4 חניות שיומלץ בקרן קיימות הערות טכניות נוספות שניתן לתקנם בהמשך (התאמת מגמה, פנסים וכד') יש לסמן את הפיתוח החיצוני בהצ צבעוני וברור גם בהגשה, כולל תשתיות להעתקה (ע"ח) לא ניתנה מגמה תכנונית לפי המגרש מדרום חשמל ותאורה: יש להגיש התחייבות של יוזם על העתקת עמוד חברת חשמל נכסים: יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א שפ"ע: הושלם.

איכות הסביבה: תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה

דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג בצורה גלויה תוכנית איורור חניונים

פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום

אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה דו"ח קרינה

חברת חשמל: נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר)ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית

רשות העתיקות: השטח נשוא הבקשה או שטח הגובל בו נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז, אסור לבצע באתר עתיקות בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה ו/או פעולות פיתוח כל שהן לרבות הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר ללא אישור בכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.

בעלות:

משותפת. 12 תתי חלקות הוגשו חתימות של 91.6% מבעלי הנכס ע"י יפוי כח. להיתר יש להגיש 100% חתימות

הקלות

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על מעודים ובו 12 יח"ד ובניית

בניין חדש בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו 36 יח"ד. (9 יח"ד ע"פ תב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 25 יח"ד ע"פ תמ"א 38).

1. תוספת 2 קומות בהקלה.
 2. קומה חלקית במפלס חדרים על הגג.
 3. תוספת 20% יח"ד בהקלה.
 4. תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
 5. תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון.
 6. תוספת 5% שטחים עיקריים לקומות בהקלה.
 7. קווי בניין צדדיים צפוני ודרומי 3.6 מ' במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.
 8. קו בניין אחורי מערבי 5.4 מ' במקום 6 מ' עפ"י תב"ע.
 9. החדרת עוגנים לחלקות גובלות
- תיק פרסומים נבדק ואושר בתאריך 05/01/2023 התקבלו התנגדויות.

תמצית התנגדות שושנה לוי, דיירת בכתובת קיש 10:

1. אין כל מקום להתיר החדרת עוגנים לחלקת המתנגדת ללא הסכמתה, שכן למבקשת ההיתר אין כל זכויות בחלקה זו, ובוודאי שאינה רשאית להגיש בקשה להיתר ביחס אליה וכמובן שהוועדה המקומית כלל אינה מוסמכת לאשר בקשה שכזו מבלי שניתנה הסכמת המתנגדת
2. לדחות את הבקשה להקלה בקו בניין צדדי שכן הבקשה אינה מעלה כל הצדקה תכנונית, שכן ניתן לתכנן את הבית בתחום קווי הבניין ללא כל קושי. מדובר בבקשה להריסה ובניה מחדש, במגרש בשטח של כ-930 מ"ר, כך שאין כל סיבה לאפשר בו הקלה בקו בניין צדדי

3. בהזדמנות זאת יוער כי במסגרת החתכים והחזיתות שבבקשה להיתר, כלל לא הציגה מבקשת ההיתר את הבתים הסמוכים, בהתאם לתקנות בקשה להיתר, כך שהוועדה כלל אינה יכולה להתרשם מהפגיעה שתיגרם למתנגדת כתוצאה מאישור ההקלה המבוקשת.
4. עם כל הכבוד למבקשת ההיתר, העובדה שהיא מבקשת היקף זכויות כ"כ גדול (ע"י בקשת הקלות נוספות) אינה מצדיקה לאשר הקלה בקו בניין על חשבונה של המתנגדת. למעשה מבקשת ההיתר מבקשת מעין "כפל מבצעים" – מבקשת הקלה ואז בשל אותה הקלה מבקשת הקלה גם בעניין אחר. לכן, תתבקש הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להקלה בשל היעדר כל הצדקה תכנונית לאישורה, ועל תכנון הבניין באופן שיתוכן במסגרת קווי הבניין המותרים ולחלופין, אם הדבר אינו ניתן על, הקטנת הזכויות על מנת שניתן יהיה לתכננו במסגרת קווי הבניין.
5. כידוע לוועדה הנכבדה, בימים אלה נמצאת לקראת הפקדה תכנית מס' 0491563-410 - פת/2040 – "תכנית מתאר מקומית כוללנית פתח תקווה" כלומר, מחד גיסא, מבקשת הוועדה המקומית להגביל את מספר הקומות באזור זה ל 9-קומות, ומאידך גיסא מבקשת לאשר במגרש מושא הבקשה להיתר 11 קומות. מדובר באבסורד מוחלט, שכן ככל שהוועדה המקומית סבורה שנוכחן לאפשר במגרש מושא הבקשה 11 קומות, דבר אשר הגיוני בהחלט נוכח מצוקת הדיור והצורך בהתחדשות, הרי שתתכבד ותעדיכן את תכנית המתאר הכוללנית כך שמספר הקומות המקסימלי באזור זה יהיה עד 11 קומות, על מנת שבעתיד תהיה אחידות בבניון.
6. מבקשת זימון לדיון בוועדה בבקשה זו.

הערות רישוי:

1. התקבל נספח 2 לתמ"א 38 מאושר ע"י יועץ חיצוני
2. **נדרש אישור רשות העתיקות כתנאי לתחילת עבודות.**
3. יש לציין שם מיופה כח הדיירים בטבלת בעלי עניין
4. יש לצרף דף 1 מרישוי זמין.
5. אין להפנות פתחים של חדרים טכניים ופתחי שחרור עשן לחזית הרחוב.
6. יש לצרף להגשה גליון עם תכניות לביצוע של המרתפים
7. יש לקחת קו מגמה תכנוני לפי המגרש מדרום – להסיג את רמפת כלי הרכב, גמל המים ושאר המערכות.
8. יש לסמן קו מידות פתחים בכל התכניות.
9. יש לסמן מידה לכל בליטה מקו בניין תב"עי.
10. לא מקובל חלל אטום באמצע הקומה – לבטל.
11. יש להתייחס לכל העצים במגרש ובמגרשים גובלים כולל נסיגות נדרשות בתכנית הקרקע ובמרתפים
12. יש לציין חומרי גמר מפורטים ע"ג החזיתות כולל צבעים וגוונים.
13. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
14. חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
15. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 52.
16. יש לקבל אישור מכון בקשה לתכנית סניטרית.
17. מועד אחרון לדיון עפ"י רישוי זמין: 01/05/2024.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20240005 מ: 11/04/24 :

מהלך דיון 11.04.24:

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מבוקש עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים ובו 12 יח"ד ובניית בניין חדש בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו 36 יח"ד. הבקשה כוללת חדר טרפו' פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות. תמצית ההתנגדויות ומכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום. מסביר, כי ההמלצה היתה לסרב, אך התקבלה תוכנית מתוקנת ולכן ניתן לאשר בתנאים. יו"ר הוועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20240005 מ: 11/04/24 הוחלט:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים:

1. בהתייחס לטענה כי המבוקש חורג ממספר הקומות המותר על פי פת/2040: לדחות את ההתנגדות: בקשות להיתר לתמ"א 38 הריסה ובנייה שנפתחו לשולחן עגול לאחר 1.1.23 נדרשות להתאים את מספר הקומות המבוקש למופיע בתכנית להתחדשות בניינית וכן את מס' יחידות הדיור המבוקשות למכפיל יח"ד האזורי שנקבע ע"י מחלקת שמאות. בקשה זו נפתחה בתאריך 15.09.22 ולכן לא נדרשה לכך.
2. בהתייחס להתנגדות לעוגנים, לקבל את ההתנגדות. אין להחדיר עוגנים לחלקת

- המתנגדות.
- בהתייחס להתנגדות להקלה בקו בניין צדדי, לדחות את ההתנגדות. מדובר בהקלה של 10% לפי תקנות סטייה ניכרת התואמת את מדיניות הוועדה בתמ"א 38 הריסה ובנייה.
 - בהתייחס לטענה כי החתכים אינם מציגים רת המרחקים בין הבניין המוצע לבניינים גובלים, לדחות את ההתנגדות. ההגשה כללה תכנית מדידה כוללת העמדה ע"ג המפה עם סימון הבניינים בחלקות גובלות.
 - כמו כן הוגשה הגשה מתוקנת בשלב הבקרה המרחבית הכוללת סימון המבנים בחלקות גובלות.
 - ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
 - חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
 - קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 52.
 - יש לקבל אישור מכון בקשה לתכנית סניטרית.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה.
 - בתנאי מילוי גליון דרישות מצורף
 - החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
 - היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

דיון נוסף לאחר הגשת דוח כלכלי לתוספת 2 יח"ד.
מסקנות הדוח הכלכלי:

בעלויות פיתוח חדשות לפי 36 יח"ד הרווחיות עומדת על 7.94%.
בעלויות פיתוח חדשות לפי 38 יח"ד הרווחיות עומדת על 11.37%.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250008 מ : 24/04/25 :
מהלך דיון 24.04.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. דיון לאחר הגשת דוח כלכלי לתוספת 2 יח"ד.
בעלויות פיתוח חדשות לפי 36 יח"ד הרווחיות עומדת על 7.94%.
בעלויות פיתוח חדשות לפי 38 יח"ד הרווחיות עומדת על 11.37%.
יו"ר הועדה מציין, כי הבקשה צריכה להיבחן שוב ולכן ממליץ להסיר מסדר היום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250008 מ : 24/04/25 הוחלט :
להסיר את הבקשה לבחינה נוספת.

דיון נוסף לאחר עדכון דו"ח כלכלי לפי הסכם פשרה :
לפי עלויות דקל – הרווחיות 8.43%.
הרווחיות שהציג היזם- 12.7%.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20260001 מ : 08/01/26 :
מהלך דיון 08.01.26

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. דיון נוסף לאחר עדכון דו"ח כלכלי לפי הסכם פשרה :
הרווחיות עפ"י מדיניות הוועדה 15.32%.
הרווחיות שהציג היזם- 12.7%.
חברי הוועדה מבקשים להסיר את הסעיף מסדר היום ע"מ לראות את חו"ד השמאית.
יו"ר הועדה מקבל את ההמלצה ומבקש לקיים פגישה עם חברי הועדה ושמאי הוועדה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20260001 מ : 08/01/26 הוחלט :
להסיר את הסעיף מסדר היום ולקיים פגישה עם חברי הועדה ושמאי הוועדה.

דיון לאחר פגישה עם חברי הוועדה, שמאי הוועדה והצוות המקצועי.
הפגישה התקיימה בלשכת יו"ר הוועדה, ביום 19.1.26.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטה הקודמת מיום 11.4.24, לאשר תוספת 2 יח"ד בכפוף לאישור הצוות המקצועי ובתנאי מילוי גליון דרישות מצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

גליון דרישות

ת. השלמה

חשמל ותאורה - דרישות תעודת גמר + טופס 4
 יש להגיש מפה טופוגרפית מעודכנת, כולל תמונות מהשטח המעידים על העתקת עמוד חברת חשמל
 נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 העברת מסמכי רישום תקנה 27 ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
 אשר שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
 יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה :[לינק]
 יש להציג אשר חיבור לרשת החשמל, אין לעבוד עם גנרטור באתר הבניה.
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 דו"ח קרינה
 תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
 אשר עמידה בת"י 5281 של מכון ההתעדה
 הצהרה של יועץ החשמל על ביצוע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
 קבלות על פינוי אסבסט לאתר מורשה
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 רישוי - דרישות לתחילת עבודות
 אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות
 דרישות תנועה
 תנועה - דרישות לתיקון
 תנועה - יש חוסר ב 3 חניות על פי טבלת המאזן. בכל מקרה חוסר כאמור יגדיל את הקרן ל 7 מ"ח
 תנועה - יש להוסיף מערכת פנסים/מראות היכן שנדרש במרתף ובקומת הקרקע
 תנועה - יש לסמן את הפיתוח החיצוני בהצבעוני וברור גם בהגשה, כולל תשתיות להעתקה (ע"ח)
 תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה
 דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג בצורה גלויה
 תוכנית איוורור חניונים
 פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום
 אשר מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
 הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
 דו"ח קרינה
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
 אשר שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
 יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה :[לינק]
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
 אשר עמידה בת"י 5281 של מכון ההתעדה
 הצהרה של יועץ החשמל על ביצוע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
 התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 דרישות תברואה
 יש לדאוג לעמדת שהייה לפחים בשטח המגרש קרוב ליציאת הרכבים ע"מ שלא יעמדו בחוץ
 התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 =====
 דרישות בקרת תכן - הריסה ובנייה תמ"א 38
 פיקוד העורף [נספח מיגון]
 אישור כיבוי אש והצלה
 תכנית סניטרית [נספח תברואה]
 חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
 חישוב סטטי [נספח יציבות]
 דוח מסכם ממכון בקרה - חתום
 [תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
 =====
 דרישות ועדה לתכנון ובניה - הריסה ובנייה תמ"א 38
 אישור חברת חשמל לטרפו
 אישור נגישות
 כתב התחייבות לעוגנים
 ערבות בנקאית לעוגנים
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה
 כתב שיפוי לתמ"א 38
 אי החדרת עוגנים לחלקה 70 מתנגדת

19/06/2024
 19/06/2024
 30/07/2024
 17/07/2024
 19/06/2024
 17/07/2024
 19/06/2024
 19/06/2024
 19/06/2024
 17/07/2024
 17/07/2024
 17/07/2024
 17/07/2024
 17/07/2024

מס' דף: 85

17/07/2024	יש להחליף גוון אפור באמצע הבניין לאלוקובנד לבוון שונה עם עדיפות לצבע עם חלוקות
17/07/2024	יש לאחד לחומרות בגוון אחיד לקומות הנסיגה והג-רצוי בצבע ולהציג RAL לאישור
04/08/2024	יש להחליף לפרגולות קלות במנותק מהמסה הבנויה עם ציון צפיפות הלמלות כולל פרט
17/07/2024	יש להחליף חומרות לקומות המסד לחומרות דומה לקומות הנסיגה לשם ניתוק המסה המרכזית
30/07/2024	ליישר קיר היוצא מחדר גז
30/07/2024	לעדכן הדמיות
30/07/2024	התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-30.7.24
19/02/2023	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
01/05/2024	תנועה - לא תוקנו הערות פרטניות.
09/04/2024	תנועה - בכל מקרה על פי החלטת הצוות נדרש לבטל 4 החניות בחזית
09/04/2024	תנועה -מכאן, נדרש קרן חניה עבור 7 מקומות חניה
01/05/2024	תנועה -לא ניתנה מגמה תכנונית לפי המגרש מדרום
09/04/2024	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
01/05/2024	תנועה - אין מניעה לקדם את התוכנית החדשה הכוללת 2 מרתפי חניה
01/05/2024	תנועה - תוכנית התנועה אינה תואמת להגשה
01/05/2024	תנועה - קיימות הערות טכניות נוספות שניתן לתקנם בהמשך (התאמת מגמה, פנסיים וכד')
20/02/2023	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
	הערה: בשטח קיים עמוד חברת החשמל.
	יש להעתיק העמוד על חשבון היזם לפי דרישות ובתאום עם חברת החשמל.
20/02/2023	חשמל ותאורה - דרישות לתיקון
20/02/2023	יש לסמן על תוכנית עמוד חברת חשמל להעתקה
01/08/2024	יש להגיש התחייבות של יוזם על העתקת עמוד חברת חשמל/הקמת עמודי תאורה
	הערה: חברת החשמל עתידה להטמין את רשת החשמל שהתוואי שלה עובר בפרויקט.
	יש להגיש התחייבות של היזם לשאת בעלות של הקמת עד 2 עמודי תאורה חלופיים.
	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-מ
11/04/2024	דרישות דרכים
04/07/2024	דרכים - דרישות לתיקון
04/07/2024	נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
04/07/2024	נדרש אישור אגף אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
04/07/2024	יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
04/07/2024	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
04/07/2024	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב
04/07/2024	להוסיף פרט של אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב
04/07/2024	דרישות ניקוז
04/07/2024	ניקוז - דרישות לתיקון
04/07/2024	יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיבון מעל תקרת מרתף
04/07/2024	יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
04/07/2024	התקבל תצהיר דוח הידרולוג
09/04/2024	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
27/04/2025	דרישות נכסים
27/04/2025	נכסים - דרישות לתיקון
27/04/2025	יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
27/04/2025	לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
01/07/2024	ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
19/03/2023	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	הערה: לא נדרשת נסיגה קיים קיר בטון בין המגרשים
09/04/2024	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
21/08/2024	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
06/08/2024	תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה
	הערה: יש אסבסט
21/08/2024	איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
07/08/2024	דו"ח אקוסטי
18/11/2024	תוכנית איוורור חניונים - מירי העבירה הערות
18/11/2024	פתרון זיהום אויר מגנרטור החירות
06/08/2024	דו"ח קרינה - הוגש דו"ח קרינה המצביע על חריגות יש לבצע שינויים אדריכליים ולהגיש שוב
06/08/2024	אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
06/08/2024	הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
19/02/2023	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות
19/02/2023	====דרישות סף להיתר====
19/02/2023	====דרישות סף להיתר - חובה====
04/01/2023	מילוי טופס 1 על כל פרטיו
04/01/2023	הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
04/01/2023	הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
19/02/2023	צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
04/01/2023	רשיון מתכנן השלד בתוקף
04/01/2023	הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
04/01/2023	רשיון עורך בקשה בתוקף
04/01/2023	מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות
04/01/2023	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX
04/01/2023	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF

מס' דף: 86

04/01/2023
 04/01/2023
 04/01/2023
 04/01/2023
 19/02/2023
 04/01/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 04/01/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 04/01/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 04/01/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 19/02/2023
 11/07/2022
 19/06/2024
 26/02/2023
 19/06/2024
 17/07/2024
 19/06/2024
 19/06/2024
 19/06/2024
 17/07/2024
 17/07/2024
 17/07/2024
 06/07/2022
 09/04/2024
 09/04/2024
 11/07/2022
 11/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 06/07/2022
 09/04/2024

חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה
 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
 נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
 קבלה על תשלום פקדון
 ===דרישות סף להיתר - לפי צורך===
 הדמיה עתידית משתי פינות נגדיות (מתוך הנחיות מרחביות)
 השלמת דרישות איכות הסביבה מתיק המידע להיתר
 אישור רשות העתיקות
 ===דרישות סף להיתר - תמ"א 38===
 תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
 בקרה הנדסית על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 - כחלק מנספח 2
 נספח 2
 אישור בודק חיצוני לנספח 2
 אישור חברת חשמל (מתוך הנחיות מרחביות)
 תכנית תנועה (מתוך הנחיות מרחביות)
 ===דרישות סף להיתר - בעלויות===
 ייפוי כח מעו"ד
 אישור חברה ומורשה חתימה מרשם החברות
 תצהיר על אי איתור בעל נכס
 ===דרישות סף להיתר - פרסום===
 תיק פרסום לפי סעי' 149 (הגשה לאחר 15 ימי הפרסום)
 התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 אדריכלות - דרישות לתיקון
 יש לייצר נסיגות מלאות עבור 2 הקומות העליונות בתיאום אגף אדריכלות
 יש לציין חומרי גמר בחזיתות המבנה
 קיר מפריד בין מרפסות - מחומרים קלים בלבד ועד גובה 1.8 מ'
 יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת גבהים, גבהי גדרות, מערכות טכניות ועצים לשימור/כריתה
 אין למקם חניות במרווח הקדמי של הבניין - נדרש פתרון חלופי לחניות 1-4
 יש להראות פרט פיתוח הכולל אדמה גננית בגובה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, המחייב לכל שטח החלקה
 יש לתכנן את מפלס הפיתוח ללא גדרות/חומות ומתוך חיבור רציף עם הרחוב. יש לסמן גבהים בתכני
 יש להרחיק את חדר הטרפו מזכות הדרך ככל הניתן ע"מ לאפשר רצועת גינון
 יש לבטל גדר בחזית הקדמית-לרחוב הראשי
 יש להזיז פילר מים מטר פנימה מקו המגרש
 התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 תנועה - חניות 1,2,3,4 בחזית ממליץ למצוא פתרון אחר, לחילופין קיימת האפשרות לקרן חניה
 תנועה - ככל שהחניות בחזית תאושרנה, יש צורך להזיז את העמוד בין חניה 2 ל 3 (תוקן חלקית)
 התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 התייחסות שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 הערה: חדר האשפה עומד בדרישות האגף
 ===דרישות סף לבקשה פרטנית/ שולחן עגול===
 תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
 תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
 הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
 נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
 * עבור : תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש : *
 סקר עצים
 * עבור : תמ"א הריסה ובניה/ חיזוק מבנה
 תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
 היתר למבנה לפני 1980
 נספח 2 לתמ"א 38 - אישור יועץ חיצוני

סעיף 8:**מבקש:**

♦ אודל אירועים בע"מ

עורך:

♦ רחל מושרר

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418918

כתובת הבניין: שנקר אריה 1, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6194 חלקה: 18 ; יעוד: אז. לתכנון מיוחד

תכנית: 1241/א, תממ/3/12, תממ/3/21, 2000, 18/1241, פת/מק/2000/ד/3, פת/מק/2000/יג, פת/מק/2000/ד/1, 47/1241, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 31/2000, ח/2000, 410-0411132, 2000/טז

מהות הבקשה

1. הסדרת מצב קיים לתוספת סככות, מחסנים וחדרי קירור בקומת קרקע לאולם אירועים.
2. שימוש חורג מתב"ע 410-0549212 מתחם שנקר דרומי.

הערות בדיקה

גוש 6194, חלקה 18, 17

יעוד: אזור לתכנון מיוחד עפ"י פת/1241/א,

אזור תעסוקה לפי תב"ע פת/2200/2

תב"עות חלות:

פת/2200/2- התב"ע האחרונה בתוקף המייעדת את השטח לאזור תעסוקה לאחר הריסת כל המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים.

1241/א- תב"ע המייעדת את השטח לאזור תכנון מיוחד ואוסרת כל תוספת שטח ללא הכנת תוכנית פרטנית לחלקה.

שטח מגרש: 6618 מ"ר

היסטוריה:

היתר מקורי מס' 6823 משנת 1961 לבניה חדשה.

היתר מס' 103 משנת 1966 להקמת סככה.

היתר מס' 2008466 לשימוש חורג לאולם אירועים.

סירוב לבקשה אחרונה מס' 20230923.

מבוקש:

1. הסדרת מצב קיים לתוספת סככות, מחסנים וחדרי קירור בקומת קרקע לאולם אירועים.
2. שימוש חורג מתב"ע 410-0549212 מתחם שנקר דרומי.

שטחים: לא מותרת תוספת שטחים אלא עפ"י תוכנית מפורטת לחלקה.

קווי בניין:

התוספת אינה בתחום קווי בנין.

חלק מהמבנה נמצא על שצ"פ עפ"י תב"ע פת/2200/2, לא הוסדר המבנה בהתאם לתב"ע.

שימושים:

אולם אירועים.

עפ"י תב"ע פת/2200/2 מותר אולם אירועים אך בהריסת כל המבנים ובניה חדשה.

עפ"י תב"ע קודמת פת/1241/א השימוש הני"ל אסור. בוצע פרסום לשימוש חורג.

קומות: קיימת קומת קרקע. ללא שינוי בקומות.

בעלות: רותי ודורון בע"מ, אקוואריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ. התקבלו חתימות הבעלים על דף ראשון של רישוי זמין.

הערות גורמי פנים:

חשמל ותאורה: הושלם.

התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל

התייחסות לעמודי תאורה

התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים

תנועה:

נדרש תוכנית תנועה מעודכנת ערוכה ע"י יועץ תנועה כולל טבלת מאזן וכל הנדרש

נדרש הסכמת נת"ע

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בשטח. קיים תיק פיקוח מס' 201500386. קיים כתב אישום. קיים גזר דין צו הריסה וצו

איסור שימוש.

שימוש חורג מתב"ע 410-0549212 "מתחם שנקר דרומי" מאזור לתכנון מיוחד לאולם אירועים בשטח של 2394.75 מ"ר לתקופה של 5 שנים
בוצע פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

הערות רישוי:

1. קיים תיק פיקוח מס' 201500386. קיים כתב אישום. קיים גזר דין צו הריסה וצו איסור שימוש.
2. חלק מהמבנה נמצא על שצ"פ עפ"י תב"ע פת/2/2200, לא הוסדר המבנה בהתאם לתב"ע.
3. קיימות חריגות בניה רבות אשר לא הוסדרו בהיתר זה.
4. לא התקבלו התייחסויות שפ"ע, איכ"ס, פקיד היערות ונכסים.
5. תב"ע פת/2/2200 החלה על המגרש דורשת הריסת כל המבנים בחלקה ובניית מבנים חדשים בהתאם לתב"ע.
6. בתב"ע קודמת 1241/א סעיף 24 צוין כי: "בשטח לתכנון מיוחד לא תותר כל בניה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן לשטח זה עפ"י הוראות אזור תעשייה ויעוד שטחים לצרכי ציבור בשיעור 40%".
7. עפ"י תב"ע פת/2/2200 "תותר הוצאת היתרי בניה אך ורק לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי, נגישותי, סביבתי, בטחוני ובטיחותי" התוספת המבוקשת אינה עומדת בתנאים אלו.
8. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 01/12/25.

ה ח ל ט ו ת**לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:**

1. תכנית פת/2/2200 החלה על המקרקעין מאפשרת שימוש לאולמות שמחה בייעוד תעסוקה, אולם זאת כחלק ממגדל תעסוקה ומסחר.
 - 6.1 ס' לתקנון התכנית קובע את הכנתה של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגדל התעסוקה וסביבתו שתאושר ע"י הועדה המקומית וס' 6.7 לתקנון קובע, כי הליך הרישוי כפוף לאישורה של תכנית זו וכן להריסת המבנים הקיימים. במצב דברים זה לא ניתן לאפשר את הוצאת היתרי הבניה והשימוש המבוקשים, הסותרים את התכנית.
2. במידה ומבוקשים תוספות בניה ואישור לשימוש לאולם אירועים במבנה הקיים – הועדה המקומית מסרבת לכך:

ביחס לבינוי המבוקש:

ס' 6.11 לתקנון תכנית פת/2/2200 קובע, כי בבניין קיים תותר הוצאת היתרי בניה אך ורק לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי, נגישותי, סביבתי, בטחוני ובטיחותי, כשהבינוי המבוקש במסגרת הבקשה אינו ממלא אחת ממטרות אלה.

ביחס לשימוש לאולם אירועים:

במידה ומבוקש לאשרו במבנה הקיים בהתאם לתכניות קודמות (מכוח פת/2200 שנותרה בתוקפה), הרי שנדרש לכך היתר לשימוש חורג. ואולם, בנסיבות הקיימות אין לאשר שימוש חורג במגרש, והאת מן הטעמים שלהלן:

 - א. לאולם ניתן היתר לשימוש חורג כבר ב-2008 - לפני שנים רבות - כאשר לא ניתן לאשר היתרים מסוג זה ללא מגבלה אלא לתקופה קצובה בלבד, שהסתיימה זה מכבר.
 - ב. החלטתה האחרונה של הועדה המקומית לאישור בקשה נוספת להיתר לשימוש חורג לאולם, משנת 2018, קבעה במפורש כי מדובר באישור אחרון של שימוש מסוג זה וזאת לתקופה של שנתיים בלבד לקראת אישורה של תכנית פת/2/2200.
 - ג. כיום, משאשרה התכנית, רואה הועדה המקומית לנכון לקדמה ולממשה בהתאם למטרתה – מגדל תעסוקה - כמו גם בהתאם למטרותיה של תכנית פת/2200 לשינוי פניו של אזור התעסוקה קריית אריה.
 - ד. ס' 7.1 לתקנון פת/2/2200 קובע סעיף תפוגה לתכנית למקרה שלא הוצא היתר בניה מכוחה ל-40% לפחות מהשטח הכולל המותר לבניה בתוך 4 שנים מיום אישורה. לכן, מרכיב הזמן הוא קריטי ואישור בקשה לשימוש חורג בנסיבות אלה יביא הלכה למעשה לסיכולה של התכנית החלה.
3. חלק ממבנה אולם האירועים ממוקם בייעוד שצ"פ בהתאם לתכנית פת/2/2200. מכיוון שמדובר בתכנית איחוד וחלוקה הרי שממועד אישורה השטח הינו בבעלות העירייה.
4. בכל מקרה, מעבר לבניה המבוקשת, שגם היא לא ניתנת לאישור, קיימות חריגות בניה נוספות רבות, שכלל לא התבקש להסדירן במסגרת בקשה זו.

סעיף 9:**מבקש:**

* כרמון כפיר ואחרים

עורך:

* עדי גולומבק

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000496458

כתובת הבניין: וולף הרב 16, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6713 חלקה: 277 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: 82 ; 278

תכנית: 1273

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הוספת 4 מרפסות ו 8 ממ"דים לבניין מגורים קיים בהיתר בן 4 ק' ע"ע, 8 יח"ד.

הערות בדיקה

הוספת 4 מרפסות ו 8 ממ"דים לבניין מגורים קיים בהיתר בן 4 ק' ע"ע, 8 יח"ד.

לא נמצא היתר לבית המקורי, ישנו היתר מילולי בלבד משנת 1974.

יעוד: מגורים ב'1.

היתר קיים: 2023268, לקומה חלקית על חשבון חדרים על הגג.

הוספת 8 ממ"דים מקומה א'- ד' בחזית צדדית אחורית.

שטח שרות מוצע: 101.12 מ"ר, כמותר (12.64 מ"ר לממ"ד).

קווי בניין:

הקלה בקו בניין דרומי 0.20 מ' במקום 4 מ' עבור ממ"ד.

הקלה בקו בניין מזרחי 1.95 מ' במקום 6 מ' עבור ממ"ד.

תותר לפי 1/1/א/40 קו בנין 1 מ', אם אין אפשרות אחרת.

הוספת 4 מרפסות שמש בחזית אחורית מזרחית.

שטח מוצע: 5.77 מ"ר * 4 = 23.08 מ"ר, כמותר.

בליטה של 1.68 מ' מעבר לקו הבניין, כמותר.

מוצע 5.77 מ"ר למרפסת מותר עד 12 מ"ר למרפסת.

לא בתחום הרכבת.

בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

תנועה: נדרש חתימת בעלים על כל חניה משויכת בהתאם לנסח הטאבו והתשריט.

פיקוח: מוצע טרם בנוי אין תיקי פיקוח.

גנים ונוף:

נדרש רישיון כריתה דרך מערכת, יעלה לאחר קבלת ההיתר.

נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה דרך מערכת, יעלה תנאי לתחילת עבודות.

שוחות ביוב:

שוחות ביוב באזור רגלי ממ"ד בחזית המזרחית בוטלה. תוכננה שוחה חדשה, התקבל אישור של תוכנית סניטרית.

הקלה:

הקלה בקו בניין דרומי 0.20 מ' במקום 4 מ' עבור ממ"ד.

הקלה בקו בניין מזרחי 1.95 מ' במקום 6 מ' עבור ממ"ד. (אין שימוש בהקלה זו).

בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות.

רישוי זמין: 8.03.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
- יש להגיש רישיון כריתה כתנאי להיתר.
- נדרש חתימת בעלים על כל חניה משויכת בהתאם לנסח הטאבו והתשריט לפי דרישת אגף התנועה לפני קבלת ההיתר.

מבקש:

* מאיר כרמל

* מירי כרמל

עורך:

* נחום קרמן

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000488799

שכונה: עמישב כתובת הבניין: שבט יששכר 21, פתח תקווה

שטח מגרש: 1618.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6320 חלקה: 114 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000

מהות הבקשה

פיצול יח"ד לפי תקנה 155 ושינוי מיקום חניות בהתאם להסכם שיתוף.

הערות בדיקה**עדכון 1****פרטי חלקה:**

שטח מגרש: 809.0 מ"ר.

יעוד: מגורים א.

תכנית: פת/2000 פת/1299

בקשות קודמות:

דירה עורפית/בית המבקש: היתר מקורי 2024228 לבית פרטי בן שתי קומות עלית גג ומרתף. חניות בחזית חלקה.

דירה קדמית: בקשה 20241625 לבית פרטי בן קומה אחת. עבר וועדה, טרם התקבל היתר בניה.

מבוקש:

-פיצול יח"ד לפי תקנה 155.

-שינוי מיקום חניות בהתאם להסכם שיתוף.

שטחים:

קיים: ללא שינוי בשטחים קיימים: עיקרי- 259.54 מ"ר, מרתף- 113.55 מ"ר.

פיצול לפי 155: בקומת מרתף - בשטח של 45.03 מ"ר.

קווי בנין: ללא שינוי מקווי בנין.

חניות:

הוצג שינוי מיקום חניה מהיתר מחזית חלקה לפני החלקה. הוצגו חניות של שכן בחזית החלקה.

לא הוצגו חניות נוספות עבור יח"ד מבוקשת.

חצר אנגלית: הוצגה העמקת חצר אנגלית קיימת בתחום קווי בנין, ויצירת מדרגות חיצוניות למרתף.

ממ"ד: הוצג מעבר בין הדירות לצורך נגישות ממ"ד.

בעליות: בעלות פרטית.

תת חלקה 1 בבעלות רשות לפיתוח.

תת חלקה 2 בבעלות במבקש.

גורמי פנים:

נכסים: (הושלם בבקשה הקודמת).

תנועה: נדרש פתרונות חניה. הועדה רשאית לקבוע קרן חניה חלף.

פיקוח:

הבניין נמצא במצב שלד מתקדם. המושא המבוקש קיים. טרם בוצע שלב גמר.

לא קיים תיקי פיקוח.

הקלות:

הקלה לפיצול בית פרטי ל-2 יח"ד ע"פ תיקון 155 לחוק.

בוצע פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

הערות רישוי:

1. השטחים המבוקשים כולם מזכויות תב"עיות וללא שימוש בזכויות מכוח תקנה 155, ללא תוספת שטח.

2. שינוי מיקום חניה מתואמת עם בקשה להיתר של השכן בחזית החלקה לבקשה 20241625.

סעיף: 11**מבקש:**

* יוסף עזרא

עורך:

* בריסק דוד

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513314

שכונה: תקומה

כתובת הבניין: ירושלים 32, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6324 חלקה: 141 יעוד: מגורים ב' שיקום;

חלקה: 144 ; 175

מהות הבקשה

תת חלקה 3: תוספת בקומה א' וקומה חלקית במקום חדרי גג וממ"ד.

הערות בדיקה

גרסה 1

נתוני מגרש:

תב"ע קובעת: פת/17/1208, פת/1273, פת/2000א, פת/2000ד.

יעוד: מגורים ב' שיקום. שטח חלקה: 540.0 מ"ר.

בקשות קודמות על החלקה:

היתר מקורי - לא נמצא היתר מקורי לבניין.

היתר 109 משנת 82' לתוספת בניה בקומת קרקע תת חלקה 2- שטח דירה 89.15 מ"ר- התוספת לא בפועל.

היתר 314 משנת 92' לתוספת בניה בקומת קרקע תת חלקה 1- שטח דירה 122.54 מ"ר.

בקשה 20240748- תוספת בניה לתתי חלקות 2,4 – טרם התקבל היתר בניה.

בקשה 20250074- סורבה בוועדה מאחר ולא פרסמה הקלה לקומה חלקית במקום חדרי גג.

תיאור הבקשה:

תת חלקה 3: תוספת בקומה א' וקומה חלקית במקום חדרי גג וממ"ד.

זכויות בניה:

לפי תב"ע פת/17/1208 שטח דירה- עד 126.0 מ"ר. ח.גג- 60.0 מ"ר.

קווי בניין בהתאם לתשריט.

שטחים:

שטחים קיימים: לפי תשריט תב"ע שטח קיים לדירה 47.68 מ"ר, סה"כ 4 יח"ד-190.72 מ"ר.

לדירה המבקשת תת חלקה 3:

עיקרי: קיים- 47.68 מ"ר. מוצע- 73.13 מ"ר. סה"כ- 120.81 מ"ר. כמותר.

חדרי גג- 52.22 מ"ר. כמותר.

שירות: ממ"ד מוצע- 11.96 מ"ר.

סה"כ שטח דירה: 184.99 מ"ר.

מרפסת גג- 65.7 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין מזרחי לכביש ירושלים בין 5.5-7.6 מ' - תואם קו בניין לפי תב"ע פת/17/1208. לא רלוונטי לבקשה זאת.

קו בניין צדדי צפוני- 2.5 מ'. כמותר.

קו בניין צדדי דרומי- 3.6 מ'. כמותר.

קו בניין מערבי לרח' רוקח ישראל- לא רלוונטי לבקשה זאת.

חדרי גג נסיגה ממעקה-

ללא נסיגות ממעקה בחזית צפונית מערבית. בהקלה.

כניסה לחלקה:

הכניסה המקורית לפי התב"ע דרך רחוב רוקח ישראל. לא קיימות חניות בהיתר מקורי, לא הוצגו חניות בהיתר זה.

בפועל כניסת הרכבים מתבצעת דרך כביש 40. בשיפוץ כביש 40 נסגרו הכניסות לחלקות הגובלות.

מדניות הוועדה לכביש 40/ירושלים:

חלקות הצמודות לכביש 40 אשר כניסת הרכבים שלהם היתה מהכביש, ועם חידוש הכביש לא ניתן לאפשר כניסת רכבים

ובכך לא ניתן לחנות בתחום החלקה נדרשים לשלם 50% מקרן החניה.

בבקשה 20240748 לתת חלקות 2+4 במגרש זה, שולם קרן חניה בשיעור של 50% עובר כל אחד מהמבקשים.

בעליות:

בעלות משותפת.

התקבלה חתימה של תת חלקה 1 (קומת קרקע) ותת חלקה 3 (המבקש).

תתי חלקות 2,4 מבקשים תוספת דומה בבקשה 20240748 טרם התקבל היתר בניה. התקבלה התנגדות מתת חלקה 2- בבקשה קודמת.

גורמי פנים:

נכסים: יש להסיט את הגדר בצד מזרח לתוך קו המגרש.

תנועה: הושלם.

פקיד היערות: יש להגיש תצהיר עצים לשימור.

פיקוח:

המוצע טרם קיים תרשים מתאים.

הקלות:

תוספת קומה חלקית במקום חדרי גג וניוד זכויות חדרי גג לקומה חלקית.

בוצע פרסום. לא התקבלו התנגדויות בבקשה זאת.

התקבלה התנגדות בבקשה 20250074:

דיירת מתת חלקה 2- המבקש תובע אותנו על חריגת בניה, כרגע לא חותמים לו.

הערות רישוי:

1. לעניין ההתנגדות מתת חלקה 2:

לתת חלקה 2 קיימת בקשה לתוספת בניה התואמת את התב"ע הקיימת במגרש, הבקשה אושרה ונמצאת בשלב אגרות הבניה לקבלת היתר.

עפ"י חו"ד משפטית הרחבה דומה נחשבת להסכמה גם ללא חתימה ולפיכך לא נדרש לקבל הסכמת בעלי הקרקע.

2. חלוניות בחזית מערבית נמצאות בנישה שאינה תואמת את התקנות (במידה והשכן מחלקה 138 בונה תואם תכנית) אך תואמות תב"ע.

3. חלון ממ"ד לאישור פיקוד העורף. לא תורשה פתיחת חלון לחזית מערבית- קיר משותף עפ"י תב"ע.

4. יש להציג תכנית של השכנים בתתי חלקות 2,4 בהתאם לבקשה מספר 20240748. מה שהוצג אינו תואם את הבינוי.

5. לא צוינו חומרי גמר (טיח/ חיפוי/וכו') כדוגמת הקיים.

6. יש להראות להריסה את הגדר הקיימת בתחום חלקה 144 לכיוון כביש 40/ירושלים.

7. בניין לפני 1980 מבנה בן שתי קומות שטח בנוי 275.0 מ"ר. לכן נדרש לעמוד בתקן 413.

8. שטח דירה מעל 140.0 מ"ר- לא נדרש אישור כבאות לפי תקנה 18(א) (1) בניין בן 4 קומות לכל היותר, המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות. לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.

9. מועד לאחרון לדיון לפי רישוי זמין 30.4.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להציג חניה בתחום המגרש ללא כניסה מכביש 40

או לחילופין לפנות להליך של קרן חניה בשיעור של 50% מגובה הקרן.

2. יש להציג שטחים ותוספת בניה כפי שאושר בבקשה 20240748 בתתי חלקות 2, 4.

3. יש להציג אישור מהנדס בניין אזרחי לעמידה בתקן 413.

4. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

5. מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF

הודעה על מינוי עורך בקשת משנה

הצהרת עורך בקשה משנה

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/יפוי כח

הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם

אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איורור]

איכה"ס [נספח סביבת]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

ת. השלמה

סעיף: 12

מבקש:

♦ ריין מונסה

♦ רויטל מונסה

עורך:

♦ דן מדר

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441017

כתובת הבניין: סיני 13, פתח תקווה

שטח מגרש: 630.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6388 חלקה: 247 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/1002 ב'

מהות הבקשה

תוספת בניה לדירה בקומת קרקע מתחת לקומת עמודים קיימת.

הערות בדיקה

עדכון 1.

נתוני קרקע:

יעוד: אזור מגורים ב'.

תב"ע: פת/2000

שטח מגרש: 630.0 מ"ר.

בקשה קודמת:

מבנה ישן לא נמצא תעוד להיתר מקורי קיימות בקשות משנות ה'50.

קיים 4 יח"ד שתיים בכל קומה ללא מדרגות משותפות (כניסה פרטית לכל אחד).

- היתר בניה 1628 לבקשה 760186 (תת חלקה 4):

קומה א דירה מערבית תוספת בחזית צפונית.

(תוספת של 31.55 מ"ר, סה"כ שטח דירה 93.32 מ"ר).

- היתר 2000333 לבקשה 20000118 (תת חלקה 3):

קומה א דירה מזרחית תוספת בחזית צפונית כולל ממ"ד ומחסן, כניסה מדרגות חיצוניות בחזית מזרחית- במקור.

(תוספת של 40.0 מ"ר סה"כ שטח דירה 115.97 מ"ר).

מהות הבקשה:

תת חלקה 2- תוספת בניה בקומת קרקע:

בחזית מזרחית בתחום קווי בניין וביטול מדרגות קיימות לשכן.

בחזית דרומית מחוץ לקווי בניין, בדיעבד.

שטחים:

זכויות: מותר 120%- 756.0 מ"ר. חלוקה ל-4 בעלי קרקע- 189.0 מ"ר.

עיקרי: קיים- כ-333.75 מ"ר (שטח משוער ממספר היתרים חושב ע"י רישוי).

שטחים לדירת המבקש/תת חלקה 2:

עיקרי: קיים- 63.21 מ"ר. מוצע- 39.48 מ"ר. סה"כ- 102.69 מ"ר.

שירות: מוצע- 12.78 מ"ר (ממ"ד).

קווי בניין:

קו בניין דרומי- מבוקש 3.4 מ' במקום 5.0 מ'. בהקלה.

קו בניין צדדי מזרחי- 4.0 מ'. כמותר.

קו בניין אחורי צפוני- 6.0 מ'. כמותר.

קו בניין צדדי מערבי- 4.0 מ'. לא רלוונטי לבקשה זאת.

חניות:

לא קיים חניות בחלקה, לא הוצגו חניות.

לא קיימת גישה מהרחוב לרכב עבור חלקה זאת.

רשות העתיקות: אתר נמצא בתחום שטח עתיקות מוכרז.

בעליות:

בעלות משותפת. לא התקבלו חתימות בעלי קרקע נוספים.

מהיתרים קודמים תתי חלקות 3+4 כבר בוצעו תוספת בניה דומה.

חוו"ד משפטית:

ככל ועסקינן בהרחבת דירת המבקש על חשבון החלקים המשותפים בבניין, סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין קובע כי "בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין". במקרה זה יש לשים לב כי אכן מדובר בהרחבה דומה.

אין באמור כדי לפגוע מזכות אותם בעלי דירות להתנגד לבקשה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

נכסים: הושלם.

פיקוח:

המוצע אינו קיים. התרשים אינו תואם.

הקלות:

1. הקטנת קו בניין אחורי 3.0 מ' במקום 6.0 מ' בהמשך לקיים בקומה א'.
 2. הקטנת קו בניין קדמי 2.5 מ' במקום 4.0 מ' בהמשך לקיים בקומה א'.
- בוצע פרסום. התקבלו התנגדויות.

תמצית ההתנגדות:

דיירי תת חלקות 3+4:

-אין חתימות בעלי הקרקע.

-סכנה קונסטרוקטיבית בעקבות פגיעה ביסודות המבנה הקיים ומאחר והמבנה ישן ורעועה וכל פגיעה בקירות פעולה לפגוע בו.

-תוספת הבניה משנה את אופי השכונה שבה נהוג בניה במרווחים סבירים המאפשרת פרטיות ונוחות לדיירים.

-פגיעה בזכויות בניה התוספת מנצלת זכויות בניה משמעותיות ופוגעת באפשרות שלנו לממש תוספת בניה.

-תוספת הבניה תהווה פגיעה בסיכוי של התחדשות עירונית לטובת פתרון כולל ומענה רחב לכלל הדיירים.

-פגיעה בפרטיות והתקרבות לגדר- הדבר פוגע בזכויות מאחר והחצר אליהם מתקרבים המבקשים נמצא בבעלות המתנגדת מתת חלקה 3.

תגובת המבקש:

1. זכות הבנייה של משפחת מונסה:

משפחת מונסה פועלת למימוש זכותה הבסיסית להרחבת הנכס בקומת הקרקע, זכות שמוקנית להם באופן מלא ושוויוני על פי חלוקת הזכויות בנכס. בניגוד לטענות שהוצגו, חלוקת הזכויות הינה שווה בין כל בעלי הנכס, ומשפחת מונסה לא ניצלה את זכויותיה עד כה, בשונה מחלק מהמתנגדים שכבר מימשו את זכויותיהם.

2. מעמד המתנגדים:

חלק מהמתנגדים אינם בעלי הנכס בפועל, שכן לא הציגו צו ירושה המאשר את מעמדם החוקי כיורשים. לכן, התנגדותם אינה עומדת בדרישות החוק ואינה יכולה להיחשב במסגרת הדיון.

3. שימוש בזכות הבנייה:

חלק מהמתנגדים מימשו את זכות הבנייה שלהם בנכס בעבר. עם זאת, הם מתנגדים כיום למימוש זכות שוות ערך של משפחת מונסה. מדובר בנקיטת גישה של מוסר כפול וחוסר הוגנות, שאינה עומדת בקנה אחד עם עקרונות הצדק והשוויון.

4. טענות על תכנית עתידית:

גם אם קיימת תכנית עתידית לגבי הנכס, בהיעדר פרסום על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן למנוע ממשפחת מונסה את מימוש זכויותיהם החוקיות. עד שלא יתבצע פרסום כזה, אין בסיס חוקי לעכב את אישור הבקשה.

5. סיכום ובקשה:

אנו מבקשים מכבוד הוועדה לדחות את ההתנגדות על הסף, מאחר והיא אינה מבוססת מבחינה משפטית ותכנונית, ואף נגועה בחוסר שוויון ובמניעים שאינם עומדים בקנה אחד עם עקרונות הצדק.

הערות רישוי:

1. בהתייחס להתנגדות:

א. בהתייחס חתימות בעלי הקרקע- לפי חו"ד משפטית כאשר יש בניה של דייר התואמת את הבניה של המבקש ניתן לראות בזאת הסכמת השכן לבקשה.

אולם הבניה המבוקשת אינה תואמת את התוספות הבניה הקיימות בחלקה ובכך מציגה בניה על רוב שטח הקרקע.

ב. בהתייחס זכויות הבניה- זכויות הבניה נגזרות משטח החלקה ומתחלקות שווה בין תתי החלקות הקיימות.

כפי שניתן לראות בהערות הבדיקה שטח בניה עבור כל יח"ד הוא כ-190 מ"ר, המבקש מנצל סה"כ כ-102 מ"ר.

ג. בהתייחס פגיעה קונסטרוקטיבית- המבנה ישן אינו עומד בתקן 413 לרעידות אדמה לפיכך התוספת המוצעת צריכה להיות או מבניה קלה או שאינה נשענת על הקונסטרוקציה הקיימת של המבנה, ובכל מקרה נדרש להביא אישור מהנדס בניין אזרחי לעמידה בתקן 413.

ד. בהתייחס להתחדשות עירונית- מבדיקה מול אגף תכנון עיר: חלקה זאת אינה נכללת במתחמים של שכונת אחדות שאמורים להתחדש כמתחם פינני בינוי, אלא התחדשות בניינית.

במידה והדיירים מעוניינים לבצע התחדשות בניינית הם יכולים לפנות ליזמים באופן עצמאי.

2. תוספת הבניה אינה תואמת את התוספות הקיימות בשטח.

3. לא הוצג פתרון חלופי למדרגות כניסה עבור הדיירים בקומה א'.

4. לא הוצגו תוספות בניה הקיימות של השכנים.
5. בניין משנות 50' - לא הוצג אישור מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
6. תאריך אחרון לפי רישוי זמין - 5.6.25.

מהלך הדיון מיישבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250011 מ : 05/06/25 :
מהלך דיון 05.06.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקשת תוספת בניה לדירה בקומת קרקע מתחת לקומת עמודים קיימת. פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות. מכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום. מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250011 מ : 05/06/25 הוחלט :

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולסרב לבקשה בנימוקים הבאים :
1. התוספת המבוקשת מייצרת בינוי מסיבי שאינו אחיד בבניה, ובכך פוגעת בשטחים הפתוחים הקיימים לטובת כל הבעלי הקרקע. התוספת הקיימת בחזית צפונית מותרת שטח קומה מפולשת ללא ניצול. בנוסף התוספת בחזית מזרחית מבטלת ופוגעת במדרגות כניסה הקיימות עבור דיירי קומה א', אשר להם כניסה פרטית מהיתר משנת 76'. לא הוצג פתרון חלופי עבור הדיירים.
 2. לעניין ההתנגדות :
 - א. בהתייחס לחתימות : התוספת שהוצגה אינה בתחום ההרחבות הקיימות ואינה תואמת את התוספות שבוצעו ע"י בעלי הקרקע הנוספים ומכך שנדרש להציג 75% חתימות.
 - ב. בהתייחס לזכויות : הבניה מחולקת שווה בין בעלי הקרקע, ראה הערות רישוי.
 - ג. בהתייחס לפגיעה קונסטרוקטיבית : לא הוצגה התייחסות לעמידה בתקן 413.
 - ד. לעניין התחדשות העירונית לא קיימת תכנית לפינוי בינוי, הדיירים מוזמנים לפנות באופן עצמאי לתהליך של התחדשות בינוינית.
 3. לפי דוח פיקוח- המוצע טרם קיים, תרשים לא מתאים.

דיון לידוע וועדת ערר :

1. הבקשה נדונה בוועדת ערר, ואושרה בתנאים הבאים :
 - א. סגירת החלון מכיוון מזרח, הצמוד לגרם המדרגות המוביל לדירה המזרחית בקומה א'.
 - ב. הותרת חלונות קיימים בחלק מזרחי ודרומי של דירת המבקשים בגודלם המקורי.
 - ג. תיקון הבקשה כך שיתווסף לה חתך מקומי המראה שהבנייה אינה פוגעת בגישה לדירה המזרחית בקומה א'.
 - ד. כן נקבע כי הריסת המחסן כמוצע בבקשה תיעשה תוך שמירה או בנייה חדשה של הגדר הקיימת בחלק המזרחי של המגרש.
 - ה. בדיקת תכנית המוצעת לאחר תיקון התכנית ורק לתוספות שאושרו בהיתר. במידה ולא יעמוד בתכנית המותרת לפי התב"ע, תפורסם הקלה.
2. הוגשה תכנית מתוקנת :
 - א. בוטלו החלונות בחזית צפונית ליד מדרגות השכן. חלונות בחזית צדדית-מזרחית וקדמית דרומית נשארו כפי שהם.
 - ב. בוטל המחסן הקיים ללא הריסה של הגדר הקיימת. צויין כי במידה והגדר תהרס - יבנה מחדש.
 - ג. תכנית מוצע : לפי מדידה והיתרים קיימים 236.36 מ"ר והמבוקש בהיתר זה 25.34 מ"ר (שטרם נבנה) התכנית הקיימת היא - 261.7 מ"ר.התכנית המותרת לפי התב"ע 45% משטח המגרש $630.0 * 45\% = 283.5$ מ"ר. שטח התכנית תואם תב"ע.

ה ח ל ט ו ת

1. יידוע החלטת ועדת ערר.
2. בהמשך להחלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
 - א. יש להציג 75% חתימות בעלי קרקע.
 - ב. יש להציג אישור מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
3. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות הצקצועי.
4. מילוי גיליון דרישות מצורף.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/יפוי כח
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [נספח סביבתי]
תצהיר ניקוז חתום
נספח בטיחות אש (הגשה + אישור מילולי)
נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי
תכנית כוללת סימוני בטיחות
אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)
פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרקע
אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.
אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
אשר ר.מ.י
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
אישור נתי"ע
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נתי"ע תת"ל 102/103
סימון ע"י ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה:
תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
קובץ נספח העמדה ע"י התכנית
הדמיות המבנה ע"י הגרמושקה
קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"י התכנית
קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"י התכנית
קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"י התכנית
מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
רישיון עורך בקשה בתוקף
מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
רישיון מתכנן שלד בתוקף
נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף יפויי כח חתום ומאושר

27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025
27/02/2025

מס' דף: 100

27/02/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
27/02/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
27/02/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
27/02/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
27/02/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
27/02/2025	חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י
27/02/2025	תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
27/02/2025	צו ירושה
27/02/2025	תעודת פטירה
27/02/2025	צו מינוי אפוטרופוס
27/02/2025	תצהיר על אי איתור בעל נכס
27/02/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
27/02/2025	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
27/02/2025	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
27/02/2025	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
27/02/2025	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
27/02/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
27/02/2025	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ז), (6)
27/02/2025	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הני"ל
27/02/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
04/03/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
10/03/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

מבקש:

♦ **ישרס חברה להשקעות בע"מ**

♦ עוגן נדל"ן מניב בע"מ

עורך:

♦ עדן אהרון בר

אחראי בקשה:

♦ לאה בקרמן - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000310924

כתובת הבניין: הסיבים 10, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6368 חלקה: 48 יעוד: תעשייה קלה

תכנית: פת/מק/2000/יג, ח/2000, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד, 10/2000, 17/1151, 2000, 12/1233, 2/2000, 7/1151, 3/1151

מהות הבקשה

1. מבנים להריסה.

2. הקמת בניין חדש לתעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל מרתף חלקי ללא עוגנים הכולל

חדרים טכניים ושטח אחסנה כעיקרי, קומת קרקע כוללת אולם תצוגה בחזית רחוב

הסיבים ו- 3 קומות מעל, סה"כ 4 קומות רמפות וחניה עילית ופיתוח שטח.

הערות בדיקה

גוש 6368, חלקה 48

שטח מגרש 9,193 מ"ר

יעוד: תעשייה קלה

לפי תכנית פת/2000/10

מבוקש:

1. מבנים להריסה

2. הקמת בניין חדש לתעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל קומת קרקע ו- 3 קומות מעל, סה"כ 4

קומות רמפות וחניה עילית, בחזית רחוב הסיבים אולם תצוגה בקומת הקרקע.

כולל חדרים טכניים ופיתוח שטח.

שטחים

שטח עיקרי מוצע מעל קרקע - 16,244.40 מ"ר. מותר (150% * 9193) 13,789.5 מ"ר. לפי פת/2000/10

מבוקש ניווד שטח עיקרי בסך 2,454.9 מ"ר מתת קרקע מעל קרקע.

בוצע פרסום הקלה לניוד עד 50% מתת קרקע מעל קרקע בהקלה.

שטח שירות מוצע על קרקע - 12,307.97 מ"ר. מותר 3677.2 מ"ר

מבוקש ניווד 8630.77 מ"ר שטח תת קרקע למעל קרקע לשימוש חניה. בוצעה הקלה

שטח שרות תת קרקעי מוצע 150.05 מ"ר. מותר 13789.5 מ"ר

קומות: מבוקש 4 קומות כולל 4 גלריות מעל מרתף חלקית טכני. מותר 4 קומות מעל 2 קומות מרתף

גובה: מוצע 27.5 מ' מקס. מותר 19.0 מ'. בוצע הקלה

תכסית: מוצע 74%. מותר 55%. בוצע הקלה

קווי בניין

קו בנין קדמי 5.0 מ' כמותר

קו בנין צדדי צפוני 4.0 מ' כמותר

קו בנין צידי דרומי "0" במקום 4.0 מ' (חלקה 49/1). בוצע הקלה

קו בנין אחורי 6.0 מ' כמותר

שימושים לפי פת/2000/10

בניין מוצע בשלושה גרעינים (A,B,C)

קומת מרתף: מערכות טכניות, חדר טרפו.

קומת קרקע: מסחר (אולם תצוגה) בחזית רחוב הסיבים כולל אזור אחסנה (מבנה A) + חניה

מבנה (B,C) - מלאכה ואחסנה + טכני + שירות + חניה

קומות גלריות (1-2) + קומות (1-2): תעשייה ומלאכה + שירות + חניה

קומה 3 - מלאכה ואחסנה + שירות

גלריה קומה 3 - תעשייה ומלאכה + שירות טכני

קומת גג - שירות טכני

אדריכלות:

יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה הכוללת פריסת גדרות, חתכים,

פרטים המתאימים למדיניות רמת סיב
 יש להתאים למדיניות רמת סיב לנושא העיצוב, הבינוי והפיתוח
 יש להציג הדמיות על רקע הסביבה הקיימת מכל צידי המבנה
 יש להוסיף מידות לכלל החזיתות ולחומרים הקלים המצוינים בהם
 השרטוט של החתכים ברמה ירודה-יש לחבר אלמנטים
 התוכניות ברמה שרטוט ירודה -מידות לא ברורות, אלמנטים לא מחוברים, כתמים כחולים וכו'
 יש לצרף פרטי בניין אודות המעטפת הקלה
 דף ראשון בהגשה עם מלל חופף

המבנה בעל אופי של תנועת רכבים ומשאיות בתוכו-יש להטמיע נספח תנועה בכלל המפלסים
 יש להציג חתכים המראים את החזיתות של המסות הפנימיות
 אין להשאיר "חורים" במעטפת, יש לפתח את המעטפת בתיאום מול אגף אדריכלות
 לא ברור מה ה 0.00 של הבניין, בנוסף יש סתירה בין ת.פיתוח לת.ק.קרקע בעניין המפלסים
 לא מאושרות מדרגות, חומות וגדרות כלפי הרחוב הראשי-יש להוריד את ה 0.00 של
 הבניין ל 36.30

יש לאחד בבניין C את אלמנטי הגרעין שיהיו מרוכזים במקום אחיד ולא על פינת המסחר
 הצפון מזרחית
 יש לייצר רצועת גינון אחידה בצד הצפוני של הסמטה הצפונית הכוללת חזית מסחרית
 שקופה ונגישה
 יש לצרף תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת פרטי גינון, נטיעות, ניקוז, תשתיות ופרטים
 אודות הגג הירו

יש להראות תוכנית גג ברורה-עם ריכוז מערכות מוסתרות
 יש להציג את הגג כחזית חמישית פעילה הן אנרגטית והן גג ירוק עם גינון משמעותי וגישת משתמשים
 יש לבטל מדרגות בקומת הקרקע בחזית הראשית-יש לייצר שיפוע קל לכיוון הכניסה לחנויות
 יש לבטל 6 חניות ראשונות בכניסת רכבים הדרומית ולפתוח את החזית המסחרית עם מדרכה רחבה למשתמשי
 לא ברורים הפתחים של הממ"ים בכלל הקומות-יש לייצר חלונות כלפי חוץ
 יש לבחון חלופה למסדרונות מילוט ארוכים וצרים בקומת הקרקע
 יש לרשום על גבי כלל החזיתות (גם הפנימיות) חומרים וגמרים סופיים
 יש להגדיל פתחים במסות C1A B-ויש להציג את הכל בפריסה
 יש לבחון מיקום מאגרי מים על הפינה הצפון מערבית למיקום אחר
 יש לעגל פינות קטומות בכלל המסות הבנויות בהקיף הפנימי של הרמפות

הערות תנועה

יש להגיש תכנית ערוכה על ידי מהנדס תנועה כולל כל הנדרש
 לדג', ט.מ.ח, חתכי רמפות אורך ורוחב, רדיוסי סיבוב, מידות, רמות שרות וכד'
 יש להתייחס גם לרכב תפעולי, פינוי אשפה, מסחר, משרדים וכל הנדרש על פי המבוקש
 יש לרשום את שמות הרחובות, זכות הדרך, רוזטה, נגישות קיימת ומוצעת וכד'
חשמל ותאורה: יש לסמן עמודים תאורה במפה טופוגרפית

נכסים

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
 לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
 ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
 יש לסמן להריסה את הבנוי בשטח הקו מגמה

איכות הסביבה

סקר קרקע היסטורי
 סקר זיהום קרקע וגזי קרקע
 סקר אסבסט למגרש הקיים
 דו"ח סביבתי בנושאים שונים כולל חומרים מסוכנים
 דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג בצורה גלויה
 פתרון זיהום אויר מגנטור החירום
 דו"ח קרינה
 פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות
 פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים
 אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה
 יש צורך במידע נוסף לגבי השימושים המבוקשים
 הצהרת יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה

הקלות:

1. הקלה בגובה המבנה – מ15מ' + 4 מ' לחדר מכונות ל- 28 מ' + 4 מ' לחדר מכונות
2. הקלה בתכסית מ- 55% ל-77%

3. ניווד שטחי שירות לחניה מתת קרקע לשטחי חניה וחדרים טכניים למעל הקרקע כ- 115% (10,500 מ"ר)
4. ניווד שטח עיקרי לאחסנה מתת הקרקע עבור אחסנה ומלאכה בקומות עליות , 50% בשטח של 4,587 מ"ר
5. הקלה בקו צידי דרומי מ- 4.0 מ' ל- 0 מ' בהסכמה
6. הקלה בשימוש ברמפות משופעות ואופקיות לעליית רכב לקומות העליונות לטעינה פריקה וחניה בקווי הבניין המבוקשים בחזית דרומית וצפונית
7. הקלה בשטח גינון 15% במקום 30% בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות

הערות רישוי:

1. יש להראות מפלסי כניסה בקרקע ללא גדרות ומעקות, הנמכת 0.0, תכנון נטיעות.
2. יש לתכנן בסמטה צפונית (שביל הולכי רגל) רצועת גינון אחת משמעותית כולל נטיעת עצים
3. יש ליצר גישה למסחר גם מתוך הסמטה, לשקול שינוי מיקום ממ"ק שלא יפריע בחזית צד
4. יש לבטל 6 חניות בחזית ולאפשר גישה נוחה להולכי רגל.
5. יש להשלים רישום שימושים בכל החללים בתכנית
6. יש להפנות חלונות ממ"ק כלפי חצרות חיצוניות ולאפשר גישה לכלל חללים מלאכה ואחסנה
7. יש לבחון מיקום מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי שירות בפינת הבניין.
8. יש להגדיל חדרי מדרגות ומעברים, מערכות מילוט, מבואות.
9. יש להציג תכנית ברורה של גגות וגג טכני כולל סימון מערכות, ניקוז,
10. הצגת חזית חמישית פעילה, מעוצבת, עם שילוב גג ירוק
11. תאום נספח פיתוח, גובה 0.0, עצוב חזיתות מול אגף אדריכלות
12. תאום נספח תנועה כולל התייחסות לרכב תפעולי, פינוי אשפה, מסחר, משרדים מול אגף תנועה
13. מילוי כל הדרישות של אגף איכות הסביבה
14. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין 24.08.07.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20240005 מ: 11/04/24 :
מהלך דיון 11.04.24.

- מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מבוקש הקמת בניין חדש לתעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל קומת קרקע ו - 3 קומות מעל, סה"כ 4 קומות רמפות וחניה עילית. בחזית רחוב הסיבים אולם תצוגה בקומת קרקע. כולל חדרים טכניים ופיתוח שטח. פורסמה הקלה ולא הוגשו התנגדויות. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20240005 מ: 11/04/24 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להראות מפלסי כניסה בקרקע ללא גדרות ומעקות, הנמכת 0.0, תכנון נטיעות.
2. יש לתכנן בסמטה צפונית (שביל הולכי רגל) ורצועת גינון אחת משמעותית הכוללת נטיעת עצים.
3. יש ליצר גישה למסחר גם מתוך הסמטה ולשקול שינוי מיקום ממ"ק שלא יפריע בחזית צד.
4. יש לבטל 6 חניות בחזית ולאפשר גישה נוחה להולכי רגל.
5. יש להשלים רישום שימושים בכל החללים בתכנית.
6. יש להפנות חלונות ממ"ק כלפי חצרות חיצוניות ולאפשר גישה לכלל חללים מלאכה ואחסנה.
7. יש לבחון מיקום מאגרי מים, חדרי משאבות וחדרי שירות בפינת הבניין.
8. יש להגדיל חדרי מדרגות ומעברים, מערכות מילוט ומבואות.

9. יש להציג תכנית ברורה של גגות וגג טכני כולל סימון מערכות ניקוז.
 10. הצגת חזית חמישית פעילה, מעוצבת עם שילוב גג ירוק.
 11. תאום נספח פיתוח, גובה 0.0 ועצוב חזיתות מול אגף אדריכלות.
 12. תאום נספח תנועה כולל התייחסות לרכב תפעולי, פינוי אשפה, מסחר ומשרדים מול אגף התנועה.
 13. מילוי כל הדרישות של אגף איכות הסביבה, צוות מקצועי ואגף רישוי.
 14. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לבקשת אגף נכסים.

מבוקש לרשום הערת אזהרה לפי תקנה 27 א ביחס לקו מגמה תכנוני/קו גדר במפה המדידה המאושרת.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250001 מ : 09/01/25 :

מהלך דיון 09.01.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. דיון לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 א ביחס לקו מגמה תכנוני/קו גדר במפה המדידה המאושרת.
מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.
יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250001 מ : 09/01/25 הוחלט :
בהמשך להחלטת הועדה קודמת לאשר רישום תקנה 27 א לפי דרישת אגף הנכסים ובתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר הגשת תכנית מתוקנת עם תוספת שטח אחסנה (עיקרי) ושירות בקומת המרתף.

גוש 6368, חלקה 48
שטח מגרש 9,193 מ"ר
יעוד : תעשייה קלה
לפי תכנית פת/10/2000
מבוקש : עדכון 9
1. מבנים להריסה

2. הקמת בניין חדש לתעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל מרתף חלקי ללא עוגנים הכולל חדרים טכניים ושטח אחסנה כעיקרי, קומת קרקע כוללת אולם תצוגה בחזית רחוב הסיבים 1 - 3 קומות מעל, סה"כ 4 קומות רמפות וחניה עילית ופיתוח שטח.

שטחים

שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 15,512.50 מ"ר. מותר (150 % * 9193) 13,789.5 מ"ר. לפי פת/10/2000 מבוקש ניווד שטח עיקרי בסך 1723 מ"ר מתת קרקע מעל קרקע.
בוצע פרסום הקלה לניוד עד 50% (2454.9 מ"ר) מתת קרקע מעל קרקע בהקלה.
שטח עיקרי תת קרקעי מוצע – 238.89 מ"ר. עודף לניצול שטח עיקרי תת קרקעי 731.9 מ"ר
שטח שירות מוצע על קרקע – 12,027.91 מ"ר. מותר 3,677.2 מ"ר
מבוקש ניווד 8,350.71 מ"ר שטח תת קרקע למעל קרקע לשימוש חניה. בוצעה הקלה
שטח שרות תת קרקעי מוצע 656.15 מ"ר. מותר 13,789.5 מ"ר.
עודף שטח שרות לצורך ניווד מתת קרקעי לעל קרקעי – 13,133.35 מ"ר
שימושים לפי פת/10/2000

בניין מוצע בשלושה גרעינים (A,B,C)

קומת מרתף: מערכות טכניות, חדר משאבות, חדר טרפו, אחסנה כשטח עיקרי

קומת קרקע: מסחר (אולם תצוגה) בחזית רחוב הסיבים כולל אזור אחסנה (מבנה A) + חניה

מבנה (B,C) – מלאכה ואחסנה + טכני + שירות + חניה

קומות גלריות (1-2) + קומות (1-2) : תעשייה ומלאכה + שירות + חניה

קומה 3 – מלאכה ואחסנה + שירות

גלריה קומה 3 – תעשייה ומלאכה + שירות טכני

קומת גג – שירות טכני

הערות רישוי

התקבלו אישורים להיתר של כל גורמי הפנים למעט אגף איכות הסביבה - בתהליך.
תכניות מאושרות של כיבוי אש, נגישות, הג"א מיתב תואמות תוכנית המתוקנת.

מהלך הדיון מיישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250016 מ : 21/08/25 :

מהלך דיון 21.08.25.

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. דיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת עם תוספת שטח אחסנה (עיקרי) ושירות בקומת המרתף.
מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.
יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250016 מ : 21/08/25 הוחלט :
בהמשך להחלטת ועדה קודמות, לאשר את הבקשה כבפוף למילוי גיליון דרישות מצורף.

דיון לצורך ביטול ההיתר

הוצא היתר מס' 2025227 ביום 16.10.25.

התקבל מכתב בקשה מבעל ההיתר "ישרם חברה להשקעות בע"מ" לביטול ההיתר והחזר כספי לפי החוק.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לביטול היתר בניה.

מבקש:

♦ **עיריית פתח תקווה - חלפ"ת**

עורך:

♦ ערן זיו

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000527758

כתובת הבניין: אוסישקין מנחם 3, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6378 חלקה: 49 **מגרש:** 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 **יעוד:**

אזור מגורים ג

תכנית: 2000

מהות הבקשה

שיפוץ מבנה לשימור היקב הראשון: הריסת פנים ותוספת קומת גלריה וממ"ד פנימי. שימוש מבוקש מרכז קהילתי לנוער לשימושים ציבוריים שונים.

הערות בדיקה

גרסה 1.

נתוני שטח:

שטח מגרש: 3548.0 מ"ר.

תב"ע ויעודי קרקע: פת/8/1204 משנת 70'

חלוקה לתתי חלקות ביעודים שונים:

4-49 מגורים ג' – שטח 940.0 מ"ר.

2-49 דרך פרטית – 70.0 מ"ר.

לפי ה GIS משנת 66' (לפני אישור התב"ע) קיים מבנה נוסף צמוד לבניין המבוקש כנראה בן קומה אחת גג משופע. המבנה לא הוצג להריסה בתב"ע.

מבנה שימור:

היקב הראשון של פ"ת, מאושר בתכנית 410-1139146

חוו"ד משפטית:

התקבלה חוו"ד משפטית לשימושים ולקווי בניין של הבניין הקיים.

מבוקש:

שיפוץ מבנה לשימור/היקב: הריסת פנים ותוספת קומת גלריה וממ"ד פנימי.

שימוש מבוקש מרכז קהילתי לנוער לשימושים ציבוריים שונים.

מיקום עתידי לעגלת קפה.

זכויות בניה:

זכויות בניה לפי מגורים ג': $940 * 160\% = 1504.0$ מ"ר

שטח קיים: 386.41 מ"ר (כולל המרת שטח לממ"ד 17.84 מ"ר).

שטח גלריה מוצע: 201.06 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 587.47 מ"ר.

קו בניין:

המבנה בן כ-100 שנה, ללא שינוי בקונטור בניה קיים:

קדמי דרומי לרחוב אוסישקין קיים קו 0 בגבול מגרש.

צדדי מערבי הבניין קיים בתחום דרך פרטית.

צדדי מזרחי בתחום קווי בניין.

אחורי צפוני בתחום קווי בניין.

קומות וגבהים:

ללא שינוי בגובה המבנה הקיים. גובה סופי 6.06 מ'.

קיים מבנה בגובה פנימי 5.86 מ'. מבוקש תוספת גלריה. גובה גלריה- 0.59+2.38 מ', גובה קומה- 2.69 מ'.

תשתיות:

חניה: קיימת חניה בתשלום בעורף החלקה.

עצים: קיימים עצים בחלקה. ללא פגיעה בעצים.

בעליות: התקבל הסכם שכירות בין החברה לפיתוח ובעלי הקרקע.

גורמי פנים:

אדריכלות- יש לעמוד בתנאי וועדת שימור.

תנועה- ללא פתרונות חניה בתחום במבוקש יש להראות פתרונות חניה בסביבה הקרובה ככל שקיימים. כמו כן יש לקבל הסכמה מודעת לחניה בשטחים ציבוריים/רחובות סמוכים וכד'.
נכסים-

הקלות:

1. מבוקש שימוש חורג ממגורים, דרך פרטית ואזור מסחרי מיוחד עבור מבנה ציבור לשימושים ציבוריים שונים.
 2. תוספת קומת גלריה בתחום המבנה ללא שינוי חיצוני.
 3. 6% הקלה עבור שיפור דיור (ללא שימוש).
 4. 5% הקלה עבור נגישות (ללא שימוש).
- תיק פרסום נבדק ואושר בתאריך 13.1.26 לא התקבלו התנגדויות.

רישוי:

1. מבנה היקב הישן הינו מבנה לשימור אשר מוסב בימיים אילו למבנה ציבור ודת. המבנה בן קומה אחת גבוהה מחולק עם גלריה פנימית.
2. ללא שימוש בהקלות כמותיות 6%+5%.
3. תיקונים בתכנית:
- א. יש לתקן טבלת שטחים:
- קומת קרקע הכל עיקרי קיים מלבד הממ"ד שעובר לשירות.
- קומת גלריה הכל עיקרי מוצע מלבד המדרגות
- ב. קומת קרקע:
- יש להראות על גבי מדידה.
- יש להראות מיקום פחי אשפה
- לציין על העגלת קפה מיקום עתידי.
4. תאריך אחרון לדין לפי רישוי זמין 31.5.26

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור וועדת שימור ובתנאים הבאים:

1. יש להשלים דרישות גורמי הפנים לרבות דרישות נכסים, איכה"ס, שפ"ע, ופקיד היערות.
 2. יש להציג חניות קיימות בעורף החלקה יש לציין כי החניות בתשלום, בנוסף תאושר חניה ברחובות סמוכים.
 3. מאושר מיקום עקרוני לעגלת קפה, יש להגיש בקשה נפרדת לעגלת קפה.
 4. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 5. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

יש לאשר בועדת שימור את הבקשה
יש לציין חומרי גמר בחזיתות
יש לתת את הדעת בפיתוח לעץ קיים בפנינת המבנה, מבוקש לבחון שינוי בפיתוח בהתאם להנחיות
יש לציין גבהים בפיתוח
תנועה - אין מניעה לבקשה. יחד עם זאת יש לקבל הסכמת הועדה כי פתרונות החניה
תנועה - יהיו ברחובות ובמגרשי החניה הסמוכים
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדין בועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026
- 13/01/2026

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה:
תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
נספח תנועה וחניה
מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
רישיון עורך בקשה בתוקף
מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד

מס' דף: 108

13/01/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
13/01/2026	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
13/01/2026	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
13/01/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
13/01/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
13/01/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
13/01/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
13/01/2026	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
13/01/2026	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
13/01/2026	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
13/01/2026	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
13/01/2026	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
13/01/2026	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו), (6)
13/01/2026	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל
20/01/2026	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
15/01/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
18/01/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
18/01/2026	התייחסות לעמודי תאורה
18/01/2026	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
18/01/2026	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

מבקש:

* עזר לוגסי

עורך:

* שמואל בן שחר

אחראי בקשה:

* תרצה איתאל - מהנדסת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000444751

כתובת הבניין: סנש חנה 5, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6383 חלקה: 277 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, 2000, במ/2000/14, 8/701, 5/2000, 1/1271, 1273, 9/1002, 410-0491563, 701

מהות הבקשה

לפי תמ"א 38/1: חיזוק בניין קיים בן 4 קומות נגד רעידות אדמה. הוספת 2.5 קומות וקומת קרקע. תוספת ממ"דים ומרפסות שמש. קיימות 8 יח"ד + 6 יח"ד מבוקשות חדשות. סה"כ 14 יח"ד.

הערות בדיון

פרטי החלקה:

יעוד קרקע: מגורים ג'

תב"עות חלות: 4/1209, פת/2000, 2000, א' 2000, 14/2000, פת/8/701

שטח חלקה: 494 מ"ר. ישנו קו מגמה תכנונית לרח' חנה סנש.

היתרים קיימים:

היתר מס' 389 לבקשה 680355 מיום 24/04/68 להקמת בית משותף הכולל 4 קומות על ק.עמודים. סה"כ 8 יח"ד. קיימת תב"ע נקודתית פת/8/701 לתוספת מעלית בחזית צפונית מעבר לקווי בניין. נבנתה בפועל. לא נמצא היתר

פרוט המבוקש:

מבוקש חיזוק לבניין לפי תמ"א 38/1. תוספת ממ"ד ומרפסת ל-8 דירות קיימות ותוספת 2 וחצי קומות. תוספת 6 יח"ד. סה"כ 14 דירות.

בקומת הקרקע: מבוקש מעלית, סגירת לובי, חדר גז וחדר אשפה.

בקומות הקיימות (1-4): מבוקשת תוספת 2 ממ"דים בגבול מגרש צפוני ומרפסות, מסתור כביסה לכל דירה, תוספת מעלית ולובי קומתי מינימלי.

ב 2 הקומות החדשות (5-6): מבוקשת בניה של 2 יח"ד בקומה.

בקומה החלקית החדשה (7): מבוקשת בניית 2 יח"ד כולל מרפסת גג בקונטור הקומה שמתחת.

חישוב שטחים:

בקומת קרקע:

מבוקשת תוספת שטח בשטח של 83.92 מ"ר ל-56.15 מ"ר קיימים עבור שטחי שירות ומערכות. בנייה מבוקשת אינה חורגת מקונטור קומה קיימת מורחבת.

קומות קיימות:

תוספת חיזוקים לכיוונים צפון ודרום כמותר.

דירות	שטח מרפסות-עיקרי	שטח ממ"ד	שטח עיקרי	סה"כ
מזרחיות	5.66 מ"ר	16.60 מ"ר	2.33 מ"ר	24.59 מ"ר - כמותר.
מערביות	10.54 מ"ר	16.48 מ"ר	4.6 מ"ר	31.62 מ"ר - חריגה

תוספת שטחים: מותרת תוספת 25 מ"ר לדירה הכוללת את הממ"ד. שטח ממ"ד (9 מ"ר נטו+ שטח קירות). מעבר לכך נחשב כשטח עיקרי

- חישוב נעשה עפ"י תכניות. יש להגיש טבלת דירות המפרטת שטחי הוספה לכל דירה.
 - מאחר ומרפסות נבנות בחריגה מקו בניין צידי ומעל ל- 10% מקו בניין בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת הן נחשבות במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א.
 - תוספת שטח מבואה ומעלית ינתן מתוך 5% בהקלה לתוספת שטחי נגישות. נדרשת הקלה. קומות 5 ו 6 חדשות:
- מבוקש שטח עיקרי של 234.99 מ"ר ושטחי שירות של 46.64 מ"ר כולל ממ"דים וחדר מדרגות.

הבנייה המבוקשת אינה חורגת מקונטור קומה קיימת מורחבת.

קומה 7 חלקית:

שטח קומה מותר חצי מקומה קיימת מורחבת: $281.63/2 = 140.81$ מ"ר. מבוקש 138.33 מ"ר – כמות

צפיפות:

קיימות 8 יח"ד, מוצעות 6 יח"ד חדשות (2 יח"ד לקומה חדשה $2X + 2$ יח"ד בקומה חלקית חדשה). סה"כ: 14 יח"ד.

קומות:

בבניין קיימות 4 קומות על עמודים, מוצעת תוספת של 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. סה"כ 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג 7 חלקית (8 קומות ברוטו).

מרפסות: מוצעות מרפסות לכל הדירות הקיימות והדירות החדשות. מאחר ומרפסות נבנות בחריגה מקו בניין צידי ומעל ל- 10% מקו בניין בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת הן נחשבות במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א.

חניות: לפי נסח טאבו ישנן הצמדת חניות.

קיימות 3 חניות מוצמדות. מוצעות 4 חניות. סה"כ 4 חניות. מתוכן 1 חניות נכים.

עפ"י תקן של 1:1 לדירות חדשות, נדרשות 6 חניות.

עפ"י תקן של 1:3 לדירות הקיימות, נדרשות 3 חניות. (לא כולל חניית נכה). מוצמדות 3 חניות. מתחת לתקן. יש מחסור ב-6 חניות

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב חנה סנש (מזרחי) 2.8 מ' ע"פ תב"ע פת/8/701:

מרחק מבוקש לבניו קיים- 2 מ' לפי תמ"א 38 – כמות לפי קווי בנין תמ"א עד 2 מ' לקו בניין קדמי.

קו בניין אחורי (מערבלי) הפונה לשצ"פ 3.64 מ' ע"פ תב"ע פת/8/701:

מבוקשת בניית ממ"דים במרחק 3.7 מ' מגבול מגרש. כמות:

מבוקשת הבלטת מרפסת כשטח עיקרי למרחק של 3 מ' מגבול מגרש. לפי תמ"א 38 – נדרש פרסום הקלה.

קו בנין צידי (צפוני) 4 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת הבלטת ממ"דים למרחק 0.2 מ' מגבול מגרש. כמות:

מבוקשת הבלטת מעלית ומבואה למרחק של 0.2 מ'. לפי תקנות סטייה ניכרת. נדרש פרסום הקלה.

קו בנין צידי (דרומי) 2.5 מ' עפ"י תב"ע פת/8/701 לשצ"פ.

מרחק מבוקש לתוספת בניו ומרפסות 2 מ' מגבול המגרש לפי תמ"א 38 – נדרש פרסום הקלה.

מגבלות בנייה:

א. הבקשה אינה חלק מתחום תכנון התוכנית האסטרטגית למרכז העיר.

ב. מטרו- החלקה אינה ממוקמת בתחום הטבעת הראשונה למטרו.

בעלות:

משותפת. סה"כ 8 תתי חלקות. יש להגיש 67 אחוז הסכמות בעלים.

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

יש להציג את כל החזיתות בהדמיות - חזית צפונית

קומה עליונה בנסיגה - יש לשמור על נפחיות אחידה ונסיגה אחידה מהחזית הראשית

יש להראות את המגרש השכן מצפון ולסמן מרחק בין הממ"ד אל הקיר הקיים

מרחק מגבול מגרש - לדיון בשולחן עגול

מיקום הממ"ד הפונה לחזית בקומת הנסיגה - אינו מאושר בתכנון הנוכחי, נדרש פתרון עיצובי

יש לשמור על גודל פתחים זהה בין הקומות החדשות והישנות

יש לשמור על חומריות אחידה ועיצוב זהה בין הקומות החדשות לישנות

תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות

יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו'

חדר המדרגות לא יבלוט מעבר למעקה הגג אלא רק בנסיגה פנימית

יש להגדיל שטחי גינון לחזית - אין צורך במעבר הולכי הרגל לחזית

יש להראות קירות יורדים בקומת הקרקע

יש לשמור על נסיגה לחזית הראשית בקומת הקרקע

יש להגדיל זיגוג לחזית הראשית

יש לתכנן את מפלס הפיתוח ללא גדרות/חומות ומתוך חיבור רציף עם הרחוב. יש לסמן גבהים בתכנית

יש להראות רדיוס הגנה לעצים לשימור בקומת הקרקע ובתת הקרקע, כולל עצים מסביב למגרש

נספח פיתוח יכלול: פריסת גדרות, תכנית גינון, חתכי פיתוח, ריצוף, מסגרות ומעקות, בורות שתילה,

המשך: פרטי אוורור מרתפים, פרטי חיפוי מערכות טכניות, גובה צובר גז, גובה אוורור טרפו

אגף תנועה:

תנועה - מבוקש מעלית רכב ל 4 חניות לא ברור היכן ממוקמת. (בהגשה קיימת)

תנועה - טבלת מאזן החניה אינה ברורה. על פניו חסר 6 חניות

תנועה - בתוכנית התנועה לא מופיעה מעלית החניה

תנועה - נדרשת מגמה תכנונית בהתאם למגרש 201 מדרום

תנועה - אבקש ממהנדס התנועה ליצור קשר לפני הדיון
גנים ונוף: טרם התקבלה התייחסות.
תברואה יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפנינו
נכסים ואיכה"ס: טרם התקבלה התייחסות.

הערות רישוי:

1. יש להגיש נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני.
 2. התקבל אישור כרמים.
 3. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"ח היזם. תנאי לתחילת עבודות הצגת הזמנת עבודה מחח"י- להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
 4. יש לסמן עמודי חשמל להטמנה.
 5. מבוקשת מעלית ומבואה בקו 0. לבניין קיימת מעלית. לדיון בשולחן עגול.
 6. מאחר ומרפסות נבנות בחריגה מקו בניין צידי ומעבר ל-10% הניתן לקבל בהקלה. מכאן שהמרפסות מקו בניין הן נחשבות במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א.
 7. יש לתקן חריגה בשטחי הדירות המערביות הקיימות ומתוך כך גם בדירות העליונות. שטח מותר לתוספת לדירות הקיימות עד 25 מ"ר.
 8. חניית נכה תירשם כרכוש משותף. מתוכננות 3 חניות+ חניית נכה. נדרשות 1+9 חניית נכה. חוסר 6 חניות.
 9. יש לשמר עצים לפי דרישות מחלקת גנים ונוף..
 10. יש לבחון פתרון מעלית בתוך שטח הבינוי – מול מחלקת אדריכלות.
 11. נדרש תיאום אדריכלי לנושא מיקום הממ"דים- מול מחלקת אדריכלות.
 12. חישוב שטחים: יש לציין בסוף טבלת השטחים שטחי חיזוק.
 13. חישוב שטחים: שטחי גזוזטרא מאחר ונלקחו משטחים מתמ"א הם שטח עיקרי ויש לרשום בטור נפרד בחלק של שטחים העיקריים ולא בסוף הטבלה- לכל הקומות.
 14. יש להגיש טבלת דירות ובה חישוב כל תוספת לכל דירה קיימת.
 15. יש להראות תכנון פנימי של הדירות הקיימות מאחר והוא משתנה מהיתר.
 16. יש לקבל אישור נגישות לשינוי גרם מדרגות.
 17. יש לסמן ע"ג תוכנית פיתוח התייחסות לעצים כמקובל. אדום- שימור, כתום- העתקה, צהוב- כריתה.
 18. בתוכנית קומת קרקע- לסמן בבירור קירוי קומה מעל
 19. יש להטמיע מדידה מאושרת ע"י מחלקת מדידות וחתומה. מדידה נקיה
 20. יש לתכנן את לובי הכניסה עם זיגוג משמעותי לרחוב.
 21. יש לתקן בדף ראשון מספר בקשה של בקשה להיתר
 22. יש לסמן קו בניין תב"עי לפי תב"ע פת/701/8 וקו בניין לפי תמ"א כולל מידות בכל בתוכניות
 23. לפרט צבעים, גוונים וסוג חומרי הגמר בחזיתות.
 24. יש למלא בדף ראשון מס' בקשה ומס' תיק.
 25. להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות.
 26. תאום חזיתות מול אדריכלית העיר.
- המלצת ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול מס' 20230018 מיום 17/05/23:**
 יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות רישוי וגורמי פנים בגוף הבקשה.
 יש למצוא פתרון חניה המוסיף חניות לבניין.
 אם לא יתוכנן פתרון כזה בתיאום עם מחלקת תחבורה המלצת הצוות המקצועי תהיה לסרב לבקשה.

הושלם הליך שולחן עגול לבקשת היזם.

דיון בבקשה להיתר:

חישוב שטחים:

בקומת קרקע:

מבוקשת תוספת שטח בשטח של 318.60 מ"ר עבור שטחי שירות ומערכות.
 בנייה מבוקשת אינה חורגת מקונטרול קומה קיימת מורחבת.

קומות קיימות:

דירות	שטח מרפסות-עיקרי	שטח ממ"ד	שטח עיקרי	סה"כ
מערביות	10.63 מ"ר	12.34 מ"ר	5.68 מ"ר	28.65 מ"ר- חריגה
מזרחיות	5.7 מ"ר	12.34 מ"ר	3.33 מ"ר	21.37 מ"ר- כמותר

תוספת שטחים: מותרת תוספת 25 מ"ר לדירה הכוללת את הממ"ד. שטח ממ"ד (9 מ"ר נטו+ שטח קירות. מעבר לכך נחשב כשטח עיקרי)

- מאחר והמרפסות לדירות המזרחיות פונה לחזית צידית ומבוקשת בחריגה מקו בניין צידי ומעל ל- 10% מקו בניין בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת היא נחשבת במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א.
- מאחר והמרפסת לדירות המערביות נמצאת כולה מעבר לקו בניין תב"ע ומעבר למותר להבלטה לפי פת/2000/ד היא נחשבת במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א.

• **תוספת שטח מבואה ומעלית יתן מתוך 5% לתוספת שטחי נגישות עפ"י סעיף 151 ב לחוק התכנון והבניה**
קומות 5 ו 6 חדשות:

מבוקש שטח עיקרי של 232.06 מ"ר ושטחי שירות של 42.02 מ"ר כולל ממ"דים וחדר מדרגות.
הבנייה המבוקשת אינה חורגת מקונטור קומה קיימת מורחבת.

קומה 7 חלקית:

שטח קומה מותר חצי מקומה קיימת מורחבת: $274.08/2 = 137.04$ מ"ר. מבוקש 132.68 מ"ר – כמות

צפיפות:

קיימות 8 יח"ד, מוצעות 6 יח"ד חדשות (2 יח"ד לקומה חדשה $2X + 2$ יח"ד בקומה חלקית חדשה). סה"כ: 14 יח"ד.

קומות:

בבניין קיימות 4 קומות על עמודים, מוצעת תוספת של 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. סה"כ 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג 7 חלקית (8 קומות ברוטו).

מרפסות: מוצעות מרפסות לכל הדירות הקיימות והדירות החדשות. מאחר ומרפסות נבנות בחריגה מקו בניין צידי ומעל ל- 10% מקו בניין בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת הן נחשבות במניין השטחים מתוך תמ"א 38 המותרים בקווי בניין תמ"א (לפי טבלת שטחים לעיל).

חניות: לפי נסח טאבו ישנן הצמדת חניות.

קיימות 3 חניות מוצמדות. מוצעות 6 חניות+חניה נגישה. סה"כ 7 חניות.

עפ"י תקן של 1:1 לדירות חדשות, נדרשות 6 חניות.

עפ"י תקן של 1:3 לדירות הקיימות, נדרשות 3 חניות. (לא כולל חניית נכה). סה"כ 9 חניות+חניה נגישה.

מוצמדות 3 חניות. מתחת לתקן. יש מחסור ב 3 חניות. מעל ל-10% מסך החניות.

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב חנה סנש (מזרחי) 2.8 מ' ע"פ תב"ע פת/8/701:

מרחק מבוקש לבניין קיים- 2 מ' לפי תמ"א 38 – כמותר לפי קווי בנין תמ"א עד 2 מ' לקו בניין קדמי. **בוצע פרסום הקלה**

קו בניין אחורי (מערבי) הפונה לשצ"פ 3.64 מ' ע"פ תב"ע פת/8/701:

מבוקשת בניית ממ"דים במרחק 3.7 מ' מגבול מגרש. כמותר.

מבוקשת הבלטת מרפסת כשטח עיקרי למרחק של 3 מ' מגבול מגרש. לפי תמ"א 38 – **בוצע פרסום.**

קו בנין צידי (צפוני) 4 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת הבלטת ממ"דים למרחק 0.2 מ' מגבול מגרש. כמותר.

מבוקשת הבלטת מעלית ומבואה למרחק של 0.2 מ'. לפי תקנות סטייה ניכרת. **בוצע פרסום הקלה.**

קו בנין צידי (דרומי) 2.5 מ' עפ"י תב"ע פת/8/701 לשצ"פ.

מרחק מבוקש לתוספת בינוי ומרפסות 2 מ' מגבול המגרש לפי תמ"א 38 – **בוצע פרסום הקלה.**

מגבלות בנייה:

ג. הבקשה אינה חלק מתחום תכנון התוכנית האסטרטגית למרכז העיר.

ד. מטרו- החלקה אינה ממוקמת בתחום הטבעת הראשונה למטרו.

בעלות:

משותפת. סה"כ 9 תתי חלקות (כולל תת חלקה שאינה מגורים). 6 חתימות. 67%.

גורמי פנים:

אגף אדריכלות:

אגף תנועה:

תנועה - ללא תוכנית תנועה מעודכנת, כולל פרטי מתקני החניה וכל הנדרש

תנועה - תשומת לב כי מתקני חניה מחייבים חתימה על התחייבות יזם לשרות אחריות ותחזוקה

תנועה -ל 10 שנים ובנוסף הצהרת מהנדס התנועה.

תנועה - נדרש 11 חניות מוצע 7. יש חוסר 4 חניות (כ 40%)

תנועה -לא ניתן לאשר כמבוקש. המבנה יוצא לקוי מגרש ואינו מאפשר כמעט מדרכה ולא

תנועה - ניתנה מגמה תכנונית

פקיד היערות: נדרש תצהיר כי העצים 1 - 16 לשימור וכן לסמן את כלל העצים עפ"י הסקר

תברואה: עומד בדרישות

חשמל ותאורה: יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקת פילר חשמל/מרכזייה תאורה

נכסים:

ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א

העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין

הקלות:

1. חיזוק מבנה קיים כנגד רעידות אדמה ותוספת בנייה עפ"י תמ"א 38
2. תוספות קומות חמישית, שישית ושביעית עפ"י תמ"א 38.
3. הוספת 6 יח"ד עפ"י תמ"א 38 (4 יח"ד בקומה +5-6+ 2 יח"ד בקומה שביעית חלקית. סה"כ 13 יח"ד בבניין (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות)
4. שינויים בקומת הקרקע, בפיתוח ובחנייה, כולל התקנת מתקני חנייה אוטומטיים בסמוך לגבול מגרש אחורי
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לתוספת שימושים משותפים לדיירי הבניין
6. קו בנין קדמי (מזרחי) לרח' חנה סנש, מבוקש 2 מ' עבור ממ"דים וקורות חיזוק במקום 2.8 מ' המותרים עפ"י תב"ע
7. קו בניין צידי (צפוני) מבוקש ממ"דים והשלמת מבואות שירות ומעלית 0.2 מ' מגבול מגרש 21 מ' עבור חיזוקים ותוספת שטח עיקרי במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע
8. קו בניין צידי (דרומי): מבוקש 2 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים, קומות חדשות ומרפסות במקום 6 מ' המותרים עפ"י תב"ע
9. קו בניין אחורי (מערבי): מבוקש 2 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים, קומות חדשות ומרפסות במקום 6 מ' המותרים עפ"י תב"ע
10. תוספת שטח עפ"י תמ"א 38.
בוצע פרסום. התקבלו התנגדויות.

תמצית התנגדות דיירי הבניין חנה סנש 3:

- אנו דיירי חנה סנש 3 מתנגדים לתמ"א בחנה סנש 5 מהטעמים הבאים:
1. מאז נפילת הטיל על הבניין ברחוב הרצל במלחמה הקודמת, אנו דיירי חנה סנש 3 סובלים מסדקים בקירות הבניין, עקב כך רטיבות בדירות, נפילות של גושי טיח המתנתקים מהבניין ונופלים על החניה.
 2. פיצוצים חוזרים ונשנים בצורת הבניין המרכזית שלא היו קודם נפילת הטיל.
 3. אנו חוששים שעקב תמ"א 38 בחנה סנש 5 ועבודות הקידוח שם, יומרו מאוד הנזקים בבניין שלנו.
 4. יתר על כן עלול להיווצר מצב בו בניית ממדים בחנה סנש 5 לא תאפשר בניית ממדים בחנה סנש 3.
 5. הבנו שיש רעיון לבצע תכנית פינוי בינוי במתחם סנש 3, סנש 5, ה'ר 3, ה'ר 5 והרחבה הגדולה הנמצאת ביניהם.
 6. יש להניח שגם יתר הבניינים נפגעו פגיעות מבניות דומות לשלנו עקב נפילת הטיל.

הערות רישוי:

1. התקבל נספח 2 מלא עפ"י סעיפים 8-9 לתמ"א 38 בדוק ע"י יועץ חיצוני.
2. התקבל אישור כרמים.
3. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"ח היזם.
4. יש לתקן חריגה בשטחי הדירות המערביות הקיימות. שטח מותר לתוספת לדירות הקיימות עד 25 מ"ר.
5. סימון קו מגמה תכנונית בתוכנית אינו תואם את המדידה. יש לתקן ולהתאים את תכנון הפיתוח בהתאם. קו מגמה תכנונית לא נלקח. מסומן בתכנית לא נכון (סומן גבול מגרש)
6. חניית נכה תירשם כרכוש משותף. מתוכננות 6 חניות + חניית נכה. נדרשות 1+9 חניית נכה. חוסר ב 3 חניות.
7. ללא גישה נגישה לבניין מהחניות. מתוכננת רמפה בשיפוע לא תקני של 11% ובנוסף ללא גישה.
חישוב שטחים:
8. יש לציין בסוף טבלת השטחים שטחי חיזוק.
9. שטחי גזוזטרא מאחר ונלקחו משטחים מתמ"א הם שטח עיקרי ויש לרשום בטור נפרד בחלק של שטחים העיקריים ולא בסוף הטבלה- לכל הקומות.
10. שטח גרם מדרגות יורד רק פעם אחת בקומה העליונה בלבד. יש לתקן חישוב שטחים.
11. יש לחשב בתת הקרקע שטח מכפיל חניה ובנוסף לציין את נפחו.
תיקונים:
12. מבוקשת מעלית בקו 0. יש לתכנן בקו 0 את המעלית בלבד. לצמצם מבואות למינימום האפשרי ולבטל פירים. ההקלה מיועדת עבור הנגישות בלבד.
13. חתכים: יש לסמן להריסה את מפלס קומת הקרקע.
14. יש לסמן להריסה מדרגות בפיתוח.
15. יש לסמן בתכנית קומת הקרקע ובנספח עצים המיועדים לכריתה.
16. יש לצרף פרישת גדרות
17. יש לקבל אישור נגישות לשינוי גרם מדרגות.
18. יש לסמן ע"ג תוכנית פיתוח התייחסות לעצים כמקובל. אדום- שימור, כתום- העתקה, צהוב- כריתה.
19. יש להראות את מפלס 1- של החניות מכפיל החניה בתכנית.
20. יש לצרף פרט תואם וריאלי של מכפיל החניה ואישור יועץ החניה לכך שהמכפיל יכול לעבוד תחת הבניין הקיים.
21. יש להטמיע נספח תנועה ופיתוח.
22. יש להטמיע מדידה מאושרת ע"י מחלקת מדידות וחתומה. מדידה נקייה וקריאה
23. לפרט צבעים, גוונים וסוג חומרי הגמר בחזיתות.
24. להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות.
25. תאום חזיתות מול אדריכלית העיר.

26. יש לכתוב ע"ג חניות נגישות: "רכוש משותף"
27. חניה נגישה תירשם כרכוש משותף.
28. התקבל כתב התחייבות לשמירה על הנחיות בזמן ביצוע
29. המועד האחרון לדיון בוועדה 01.02.26 (רישוי זמין).

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250023 מ : 25/12/25 :
מהלך דיון 25.12.25.

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. לפי תמ"א 38/1 : חיזוק בניין קיים בן 4 קומות נגד רעידות אדמה. הוספת 2.5 קומות וקומת קרקע. תוספת ממ"דים ומרפסות שמש. קיימות 8 יח"ד + 6 יח"ד מבוקשות חדשות. סה"כ 14 יח"ד. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות, מכתבי ההתנגדות מצורפים לסדר היום. מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי. אחד מחברי הוועדה מבקשת לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. יו"ר הוועדה ממליץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250023 מ : 25/12/25 הוחלט : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

דיון בהתנגדויות (הוזמנו לשעה 10.30).

ה ח ל ט ו ת

- לדחות את ההתנגדות ולאשר תוספת 6 יח"ד לבניין קיים בן 8 יח"ד. סה"כ 14 יח"ד בנימוקים ובתנאים הבאים :
- מתוכננות 6 חניות + חניית נכה. נדרשות 9 חניות וחניית נכה. חוסר ב 3 חניות. חורג ממדיניות הוועדה לאשר עד 10% מסך החניות בקרן חניה. יש לתכנן חניות נוספות או לחילופין עד 10% בקרן חניה.
 - בהתייחס להתנגדות בשל חשש מהחמרת הנזקים לבניין המתנגדים עקב עבודות בפרוייקט נשוא הבקשה. לא הוגשו מסמכים מקצועיים המעידים על כך.
 - בהתייחס להתנגדות לבניית ממ"דים מהטענה כי בנייתם לא תאפשר בניית ממ"דים בבניין המתנגדים : הממ"דים המבוקשים בפרוייקט זה פונים לבניין בכתובת חנה סנש 7 ולא ברורה הטענה כי הם ימנעו בניית ממ"דים בבניין המתנגדים.
 - בהתייחס לטענת המתנגדים כי ישנה התארגנות למתחם פיננסי בינוי בכתובות המצויינות בהתנגדות: עפ"י מינהלת כרמים להתחדשות עירונית לא ידועה על התארגנות פעילה כזו.
 - יש לתקן חריגה בשטחי הדירות המערביות הקיימות. שטח מותר לתוספת לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.
 - יש לסמן קו מגמה תכנונית בתוכניות בהתאמה למדידה. יש לתקן ולהתאים את תכנון הפיתוח בהתאם. קו מגמה תכנונית לא נלקח. מסומן בתכנית לא נכון (סומן כגבול מגרש)
 - מבוקשת מעלית בקו צידי 0. יש לתכנן בקו 0 את המעלית בלבד. לצמצם מבואות למינימום האפשרי ולבטל פירים. ההקלה מיועדת עבור הנגישות בלבד.
 - יש לצרף פרט תואם וריאלי של מכפיל החניה ואישור יועץ החניה לכך שהמכפיל יכול לעבוד תחת הבניין הקיים.
 - מתקני חניה מחייבים חתימה על התחייבות יזם לשרות אחריות ותחזוקה ל 10 שנים ובנוסף הצהרת מהנדס התנועה.
 - נדרש תצהיר כי העצים 1 - 16 לשימור וכן לסמן את כלל העצים עפ"י הסקר.
 - יש לצרף הסכמות פוזיטיביות של בעלי הנכס כי הם מודעים לגודל המרפסות המתוכננות.
 - חניית נגישה לבעלי מוגבלות תירשם כרכוש משותף.
 - תיקון התוכנית לפי הערות בודק רישוי וגורמי פנים.
 - בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - תשומת לב כי מתקני חניה מחייבים חתימה על התחייבות יזם לשרות אחריות ותחזוקה
תנועה -ל 10 שנים ובנוסף הצהרת מהנדס התנועה.
תנועה - נדרש 11 חניות מוצע 7. יש חוסר 4 חניות (כ 40%)
תנועה - לא ניתן לאשר כמבוקש. המבנה יוצא לקוי מגרש ואינו מאפשר כמעט מדרכה ולא
תנועה - ניתנה מגמה תכנונית
תנועה - ראו הערות רלבנטיות לעייל
תנועה - נדרש לתקן לפני דיון
יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקת פילר חשמל/מרכיבי תאורה
- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
נדרש תצהיר כי העצים 1 - 16 לשימור וכן לסמן את כלל העצים עפ"י הסקר
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
אדריכלות - דרישות לתיקון
יש להציג את כל החזיתות בהדמיות - חזית צפונית
קומה עליונה בנסיגה - יש לשמור על נפחיות אחידה ונסיגה אחידה מהחזית הראשית
יש להראות את המגרש השכן מצפון ולסמן מרחק בין הממ"ד אל הקיר הקיים
מרחק מגבול מגרש - לדיון בשולחן עגול
מיקום הממ"ד הפונה לחזית בקומת הנסיגה - אינו מאושר בתכנון הנוכחי, נדרש פתרון עיצובי
יש לשמור על גודל פתחים זהה בין הקומות החדשות והישנות
יש לשמור על חומריות אחידה ועיצוב זהה בין הקומות החדשות לישנות
תיאום חזיתות מול אגף אדריכלות
יש להציג פרטי תכנון התואמים לפרויקט: מעקות, פרגולות, רפפות וכו'
חדר המדרגות לא יבלוט מעבר למעקה הגג אלא רק בנסיגה פנימית
יש להגדיל שטחי גינון לחזית - אין צורך במעבר הולכי הרגל לחזית
יש להראות קירות יורדים בקומת הקרקע
יש לשמור על נסיגה לחזית הראשית בקומת הקרקע
יש להגדיל זינוג לחזית הראשית
יש לתכנן את מפלס הפיתוח ללא גדרות/חומות ומתוך חיבור רציף עם הרחוב. יש לסמן גבהים בתכני
יש להראות רדיוס הגנה לעצים לשימור בקומת הקרקע ובתת הקרקע, כולל עצים מסביב למגרש
נספח פיתוח יכלול: פריסת גדרות, תכנית גינון, חתכי פיתוח, ריצוף, מסגרות ומעקות, בורות שת
המשך: פרטי אורזר מרתפים, פרטי חיפוי מערכות טכניות, גובה צובר גז, גובה אורזר טרפו
תנועה - מבוקש מעלית רכב ל 4 חניות לא ברור היכן ממוקמת. (בהגשה קיימת)
תנועה - טבלת מאזן החניה אינה ברורה. על פניו חסר 6 חניות
תנועה - בתוכנית התנועה לא מופיעה מעלית החניה
תנועה - נדרשת מגמה תכנונית בהתאם למגרש 201 מדרום
תנועה - אבקש ממהנדס התנועה ליצור קשר לפני הדיון
תוכנית עם סימון האסבסט במבנה להריסה
אין להציב ארונות חשמל על קיר משותף עם דירת מגורים
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
יש לעמוד בתקנות הרעש לצידוד בניה: [לינק]
אשור חיבור לרשת החשמל. לא תותר הצבת גנרטור בשטח אתר הבניה
איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
הצהרה של יועץ החשמל על ביצוע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה
התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
תברואה - דרישות לתיקון
יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול

30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה:
תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
נספח תנועה וחניה
מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
רישיון עורך בקשה בתוקף

מס' דף: 116

10/09/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
10/09/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
30/09/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
30/09/2025	רישיון מורשה נגישות בתוקף
30/09/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
10/09/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
30/09/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
30/09/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
30/09/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
10/09/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
30/09/2025	במקרה של הקלות ושימושים חורגים
30/09/2025	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק
30/09/2025	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
30/09/2025	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
30/09/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
30/09/2025	לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו), (6)
30/09/2025	אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל
30/09/2025	נספח 2 לתמ"א 38 לשלב א' מאושר ע"י יועץ חיצוני (דו"ח פסילה + בדיקת אל הרס + אישור)
30/09/2025	נספח 2 לתמ"א 38 לשלב ב' מאושר ע"י יועץ חיצוני (חישובים של הבניין המחוזק + אישור)
30/09/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
07/12/2025	תנועה - ללא תוכנית תנועה מעודכנת, כולל פרטי מתקני החניה וכל הנדרש
11/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
07/12/2025	בהעדר תוכנית תנועה שהוכנה על ידי מהנדס תנועה אין מקום להתייחסות.
07/12/2025	לפי מיקום העמודים בתוכנית אדריכלי - אין מקום לאף חניה
07/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
15/10/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
15/10/2025	התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל
15/10/2025	התייחסות למרכזיות תאורת רחובות / פילרים לאירועים
15/10/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
26/10/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
26/10/2025	סקר עצים
26/10/2025	שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים וסימון רדיוס, חלקי
19/10/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות - תוכנית מיום 10/9/25
25/04/2023	התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
18/04/2023	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
18/04/2023	התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
19/04/2023	התייחסות שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
	הערה: גודל חדר האשפה עומד בדרישות
18/04/2023	===== תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
22/03/2023	תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
18/04/2023	הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
22/03/2023	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
18/04/2023	* עבור: תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש: *
18/04/2023	סקר עצים
18/04/2023	* עבור: תמ"א הריסה ובניה/ חיזוק מבנה
18/04/2023	תצהיר למבנה שאינו עומד בת.י. 413 - כחלק מנספח 2
22/03/2023	היתר למבנה לפני 1980