

מס' דף: 1

תאריך: 05/11/2025

י"ד חשוון תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250019 ביום שלישי תאריך 04/11/25 י"ג חשוון, תשפ"ו

השתתפו:

לכבוד חברי ועדת המשנה לתו"ב  
מצ"ב פרוטוקול ועדת רשות רישוי

### חברים:

אליהו גינת

איציק אוז'לבו

סגל:

- יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

- מהנדס העיר

- היועצת המשפטית לעירייה

- מנהלת אגף רישוי ומידע

- מנהלת ועדות תכנון

שרית גרינבאום

מלי הורוביץ

שולי ירקוני

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	אברבנאל 15, פתח תקווה	יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ		136	6355	16414	20250886	1

## הערות/מהות:

שטח להריסה 431 מ"ר ובניית בניין חדש בן 5 קומות על עמודים + דירת גן + קומה חלקית + 2 קומות מרתף, סה"כ 11 יח"ד

8	יוספברג 5, פתח תקווה	סימונה גטה		417	6388	6411	20241633	2
---	----------------------	------------	--	-----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

תוספת חדרים על הגג ושינויים פנימיים.

10	בילטמור 7, פתח תקווה	מאיר דלל		80	6365	9222	20250329	3
----	----------------------	----------	--	----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

היתר בדיעבד להצבת מכולה ליד הכניסה בקומת הקרקע בחזית המערבית ששטחה: 14.30 מ"ר ובניית קומת גלריה בשטח של 46.5 מ"ר

13	אימבר 19, פתח תקווה	צבי (יחיאל) ברקוביץ		177	6364	3710	20250405	4
----	---------------------	---------------------	--	-----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

תוספת גלריה לקומה א' במבנה קיים

15	ברנר 51, פתח תקווה	אביב זילברמינץ		231	6326	4115	20250972	5
----	--------------------	----------------	--	-----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק', יח"ד 1. (תת חלקה 2).

19	אגוז, פתח תקווה	רייסדור יזמות בע"מ		200	25	6322	17003	20250668	6
----	-----------------	--------------------	--	-----	----	------	-------	----------	---

## הערות/מהות:

לפי תמל/1076, מגרש 200 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

22	שלי"ג 17, פתח תקווה	שלום הורביץ		241	6193	5701	20250873	7
----	---------------------	-------------	--	-----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

הוספת עליית גג בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק', חצי דו.

24	נחל דן, פתח תקווה	עיריית פתח תקווה		105	25	6322	17018	20250175	8
----	-------------------	------------------	--	-----	----	------	-------	----------	---

## הערות/מהות:

הקמת מבנים יבילים עבור מכינה "קדם צבאית".

29	הכינור 23, פתח תקווה	ענת עם שלם		44	5509	9935	20250820	9
----	----------------------	------------	--	----	------	------	----------	---

## הערות/מהות:

הכשרה בדיעבד. הכשרת גג קיים ומאושר בהיתר לטובת שימוש בקומה א' למרפסת ופתיחת ויטרינות יציאה למרפסת.

32	דובדבני משה 23, פתח תקווה	אגאין יגאל		362	6389	2268	20250781	10
----	---------------------------	------------	--	-----	------	------	----------	----

## הערות/מהות:

הריסת מבנה קיים בהיתר 64.30 מ"ר והקמת בית מגורים דו משפחתי כולל מרתף, שתי קומות ועליית גג ועוד

בית חד משפחתי כולל מרתף, שתי קומות ויציאה לגג

36	יורדי הסירה 1, פתח תקווה	רותם יונה		7/12	692	6371	16520	20251036	11
----	--------------------------	-----------	--	------	-----	------	-------	----------	----

## הערות/מהות:

בנייה חדשה הכוללת: 2 יח"ד, מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, בריכה פרטית, חנייה מקורה וגדרות.

39	שמעוני דוד 14, פתח תקווה	לירון מרקוביץ		128	6372	3240	20250963	12
----	--------------------------	---------------	--	-----	------	------	----------	----

## הערות/מהות:

הריסת מבנה קיים ובניית בית חדש הכולל: 2 יח"ד, מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, בריכת שחייה וחנייה מקורה הבקשה כוללת את אחת או יותר מהעבודות

מס' דף: 3

להלן: חפירה, בניית בריכה פרטית, חניה מקורה, עבודות פיתוח, (פירוט: גדרות פילרים),  
גדרות ושערים

43	צלח שלום 21 א, פתח תקווה	מעייין החינוך התורני - אחדות פי"ת ע"ר.	154 6320	9782	20250118	13
----	--------------------------	---	----------	------	----------	----

**הערות/מהות:**

תוספת בניה לגן ילדים והסבה למעון יום. +ממ"מ.

**סעיף 1:****מבקש:**

• יצחק קולסקי חברה לבניה והשקעות בע"מ

**עורך:**

• דורון גולדוסר

**אחראי בקשה:**

• אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000504003

שכונה: תקומה

כתובת הבניין: אברבנאל 15, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6355 חלקה: 136 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שטח להריסה 431 מ"ר ובניית בניין חדש בן 5 קומות על עמודים + דירת גן + קומה חלקית

+ 2 קומות מרתף, סה"כ 11 יח"ד

**הערות בדיקה**

גוש 6355 חלקה 136.

בשכונת תקומה ברח' אברבנאל 15 קיים בית מגורים

**מבוקש:** בניין חדש למגורים

- 5 קומות מלאות, מעל קומת עמודים מפולשת + דירת גן.
- + קומה 6 חלקית.
- + קומת מרתף 1- מלאה, וקומת מרתף 2- חלקית.
- סה"כ 11 יח"ד.

• הריסת מבנה מגורים קיים כ 5 דירות בשטח של 431 מ"ר

**שטחים:** זכויות בניה לפי תב"ע פת/מק/1209/99 פרטנית מאושרת לחלקה,

יעוד: מגורים ג' מתכנית ג' מתכנית 410-0998369 פת/מק/1209/99

שטח החלקה: 636.38 מ"ר

הפקעה: הרחבת דרך קיימת 84.85 מ"ר (תא שטח 601)

שטח נטו: 551.53 מ"ר. (תא שטח 101)

**שטחים עיקרי:**

מותר: 873 מ"ר.

מוצע: 888.41 מ"ר בחריגה

**שירות:**

מותר:

- מעל קומת כניסה 65% משטח עיקרי שהם 655 מ"ר.
- מתחת לקומת כניסה 557 מ"ר

מוצע:

- מעל קומת כניסה 495.15 מ"ר.
- מתחת לקומת כניסה 769.98 מ"ר

**שטחים נוספים:**

**מרפסות:** בשטח של 107.88 מ"ר בממוצע 9.8 מ"ר לדירה.

מרפסת גג: 56.22 מ"ר

**תכסית:**

מותר: 45% 248 מ"ר, מוצע: 261 מ"ר שהם 46% בחריגה.

**צפיפות:**

מס' יח"ד מותר: 11 מוצע: 11 יח"ד כמותר. שהם 19.75 יח"ד לדונם.

**מס' קומות:** מותר: 6, מבוקש: 5 קומות מלאות מעל קומת כניסה (עמודים + דירת גן) + קומת חלקית על הגג, כמותר.

**תמהיל דירות:**

בקומות 1-6: מס' דירות בקומה 2 x 6 קומות = 12 דירות, בשטח של 1330 מ"ר.

- טיפוס A 4 חדרים בשטח של 95.56 מ"ר + מרפסת 12.58 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.
- טיפוס B 4 חדרים בשטח של 94.04 מ"ר + מרפסת 12.17 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.

בקומה 7: דירה 1, בשטח של 108.16 מ"ר+ מרפסת גג 98 מ"ר

**קווי בנין:**

- קו בניין קו בניין לחזית לרחוב אברבנאל 5.0 מ'..
  - קו בניין צדדי-מערבי 3.6 מ'.
  - קו בניין צדדי-מזרחי 3.6 מ' ולקיר אטום 2.9 מ'..
  - קו בניין אחורי 5.4 מ'.
- המבוקש בתחום קווי הבניין **כמותר**.
- בעלות:** ע"פ נסח טאבו בעלות פרטית עם רישום הערת אזהרה סעיף 126 לטובת היזם.

**התייחסות גורמי פנים:**

**נכסים:** הושלם

**דרכים וניקוז:**

- יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
- יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכני עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)
- יש לסמן מתקני ניקוז בתכני פיתוח בהתאם לתכני הידרולוגית
- יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם: אורך, רוחב או קוטר עומק כל המתקן ועומק תפעולי.
- יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומות מרתפים.
- נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף.
- יש לרשום מסי עדכון ותאריך.

**תברואה:** הושלם.

**פקיד היערות:**

- סקר עצים יש לעדכן סטאטוס עצים בסקר.
- יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 4

**תנועה:** הושלם.

**חשמל ותאורה:** הושלם.

**פיקוח:** המוצע טרם קיים, המסומן להריסה טרם נהרס.

**חברת חשמל:** אספקת חברת חשמל למבנה מותנת בבניית חדר לתחנת טרנספורמציה במגרש אחר בגוש 6404 חלקה 151

**ע"פ תב"ע פת/מק/1261 / 19**

- תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין
- מרחק בין מרפסות לגבול מגרש לא יפחת מ-3.0 מ' לחזית קידמית ו-3.4 מ' לחזית אחורית.
- קומה חלקית תבנה בנסיגה של 4.0 מ' לפחות מקו בניין קידמי לרחוב אברבנאל.
- החניה תינתן בתחומי המגרש ותהיה תת-קרקעית בלבד.
- מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה.
- בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון ו-20% לצורכי חלחול.
- העתקת תשתיות- היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

**הערות רישוי:**

1. יש להבהיר את האצי בקומות חניה וכניסה .
2. יש לסמן באופן ברור את קווי מגרש ובניין בכל הקומות כולל קווי מידה.
3. יש לסמן את המרחק של המרפסות מקווי בניין ואת הבליטה שלהם מקו בניין, ולתקן בהתאם להוראות התב"ע.
4. יש לסמן את שער החניה לבניין ואופת פתיחתה.
5. יש לסמן את חנית הנכים כשטח משותף.
6. יש למספר את המחסנים.
7. יש לפתוח את הלובי בנראות מקסימלית כלפי הרחוב ולהעביר אחורה ככל הניתן את חדר אשפה , גז, ואופניים.
8. יש לסמן מקום המתנה לפחי אשפה אשר לא תפריע למעבר.
9. יש לסמן באופן ברור את כיוני המדרגות וכן למספר את המדרגות בבניין.
10. יש לסמן פיר שחרור עשן מקומות מרתף 2-.
11. יש להגיש נספח תנועה בקומות מרתף 2- בדיוק כמו התוכנית להגשה .
12. יש לסמן מידות לכל הקומות ולכל הפתחים.
13. יש להראות חתך עומק אדמה גננית לשתילת עצים בעומק של 1.5- מ'.
14. יש להציג חזית של גינון הבניין מחזית הרחוב.

15. יש לסמן גובה חלון לשירותים הממוקמים בחזית הבניין ולתאם עם אדריכלות את פתיחת החלון בהתאם לחדר שירותים הנמצא בחזית .
16. יש לסמן את החיפויים על הבניין
17. יש לסמן גובה מעקה למרפסות כנדרש.
18. יש לקבל התייחסות אדריכלות לבקשה.
19. תנאי להיתר אישור מכון הבקרה.
20. שלב אחרון בקרה מרחבית ברישוי זמין : 26/11/2025

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. תיקון תוכנית מחריגות בשטחים ובתכנית ובקו המרפסות מהמותר ע"פ התב"ע .
  2. רישום חניות נכים כשטח משותף לכלל הדיירים.
  3. אישור מכון בקרה.
  4. אספקת חשמל למבנה מותנת בבניית חדר לתחנת טרנספורמציה במגרש אחר בגוש 6404 חלקה 151 ( התקבל תעודת גמר מס' 8511 לבניין ברחוב אברבנאל 12 בגוש 6404 חלקה 151 הכולל חדר טרפו אשר לפי דרישת חברת חשמל ישמש את הבניין המבוקש)
  5. השלמת דרישות והערות אגף רישוי והצוות המקצועי
  6. ובתנאי למילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

## גיליון דרישות

## ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן  
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF  
הצהרת עורך בקשה משנה  
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) או אישור פטור  
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן  
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]  
איכה"ס [נספח איוורור]  
איכה"ס [נספח סביבתי]  
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)  
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי  
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)  
אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה  
אשור ר.מ.י  
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות  
אישור נת"ע  
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים  
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים  
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103  
סימון ע"י ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף  
במידה ונדרשת הטמנה/הענתקה 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  
דרישות דרכים  
דרישות ניקוז  
ניקוז - דרישות לתיקון  
יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם  
יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ" עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)  
יש לסמן מתקני ניקוז בתכ" פיתוח בהתאם לתכ" הידרולוגית  
יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם : אורך, רוחב או קוטר (ראה המשך)  
(המשך) עומק כל המתקן ועומק תפעולי  
יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומות מרתפים  
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף  
יש לרשום מס' עדכון ותאריך

	דרישות פקיד היערות
	סקר עצים יש לעדכן סטאטוס עצים בסקר
	יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 4
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
07/09/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
07/09/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
02/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
02/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
02/09/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
02/09/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
02/09/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
02/09/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
02/09/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
02/09/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
02/09/2025	נספח תנועה וחניה
02/09/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
02/09/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
02/09/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
02/09/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
02/09/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
02/09/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
02/09/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
02/09/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
02/09/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
07/09/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
02/09/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
02/09/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
02/09/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
07/09/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
08/09/2025	תנועה אין פרטים של יועץ התנועה
08/09/2025	תנועה - לא ברור תכנון המרתף במפלס 2- בנקודה הדרום מערבית
08/09/2025	תנועה - קיימות הערות יועץ התנועה בדבר חוסר תכנון מפלסי הרצפה
08/09/2025	תנועה - חסר רדיוסים, מדרכות מילוט, רמות שרות, מידות מדרכה וכו'
14/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
10/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (גרסה 0)
08/09/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
08/09/2025	דרישות נכסים
08/09/2025	שטח ההפקעה מוסדר בחכירה
07/09/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

**מבקש:**

\* סימונה גטה

**עורך:**

\* אילן לוי

**אחראי בקשה:**

\* אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447936

כתובת הבניין: יוספסברג 5, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6388 חלקה: 417 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: פת/מק/18/1280, פת/מק/2/ד/2000, פת/מק/1/ד/2000, פת/מק/2000, במ/14/2000, 1280, 5/2000, 1/1271, 527, 1273, 2/2000

**מהות הבקשה**

תוספת חדרים על הגג ושינויים פנימיים.

**הערות בדיקה**

פרטי החלקה: גוש 6388 חלקה 417

יעוד קרקע: מגורים ב.

תב"ע: פת/מק/2000, פת/1273, פת/א/2000

לבניין מגורים בן 4 קומות בשכונת אחדות רחוב יוספברג פינת כץ

מבוקש: תוספת חדר על הגג לדירה בקומה 4 תת חלקה 30.

**היסטוריה:**

\* היתר מקורי מס' 6218 משנת 1961 לבניין בן 4 קומות על הקרקע

\* הוגשה בקשה מס' 20240205 לדירה אחרת בבניין זה לתוספת חדרים על הגג, אשר סורבה היות והשטח המבוקשהינו שטח המיועד למתחם פינני בנינו מתחם "אחדות".**שטחים:** לדירה מבקשת.

מותר: חדר על הגג בשטח של עד 60 מ"ר (בניין לפני 86).

קיים: שטח הדירה בקומה ד' - 48.45 מ"ר.

מוצע: חדר על גג בשטח של 19.80 מ"ר.

סה"כ שטח הדירה: (קיים ומוצע): 68.25 מ"ר כמותר.

שטח מרפסת גג מוצע: 23.37 מ"ר (שטח מרפסת גג לא מחושב בשטחים) כמותר.

**קווי בניין:**

\* הבניה בתחום קונטור קווי בניין קיים, ובמרחק של 2 מ' ממעקה הגג כמותר.

גובה חדר על הגג: 2.50 מ' לפי תב"ע פת/מק/א/2000

**בעלויות:**

בעלות הדירה פרטית ע"פ נסח טאבו, הגג משותף בבעלות קק"ל, בחלקה קיימים מס' בניינים אשר מופיעים בנסח טאבו

אחד, התקבלו חתימות בעלי נכס 12 מתוך 16 המהווים 75% (התקבלו חתימות עמידר/חוכרים במקום בעלות קק"ל)

התקבל תצהיר מבקש תקנה 36 חתום ע"י עו"ד על שליחת הודעות לבעלי נכס שלא חתמו.

(התקבל תצהיר טופס 7 ע"י המבקש שבעלי הנכס בבניין המוגדר בנסח טאבו מבנה ב הם מתת חלקה 17 ועד 32)

המבקש מופיע בחכירה תת חלקה 32 קומה ד (התקבל צו ירושה מבעלי הנכס שמחה סלטון ז"ל למבקש) הבעלות שייכת.

**גורמי פנים:**

תנועה: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם

דרכים וניקוז: הושלם

פיקוח: המוצע טרם קיים, תרשים מתאים.

**הערות רישוי:**

1. לפי מדיניות שכונת אחדות החלקה סומנה להתחדשות עירונית במסגרת פינני בנינו.

2. בבדיקה עם מנהלת כרמים, בעלי הדירות במתחם בחרו את חברת "מנרב" לקדם את הפרויקט לפינני בנינו ובעלי

החברה הציגו את הרוב הנדרש לצורך קידום התב"ע.

3. מנהלת כרמים קיימה פגישה עם אדריכלי התכנית ובשלב זה מגבשים את הבקשה לצורך הגשה לשולחן עגול.

4. עפ"י הגשה בהיתר השטח הקיים לדירת המבקש הוא 44.64 מ"ר ולא כפי שצויין.

5. תאריך אחרון לדיון בוועדה לפי רישוי זמין 30.10.2025.

**ה ח ל ט ו ת**

לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:  
הבקשה נמצאת בתוך תוכנית "שכונת אחדות" המיועד לפינוי בינוי, הנמצא בשלב מתקדם להגשת תב"ע.  
לפיכך בהתאם למדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר תוספות בניה על מנת לא לפגוע בתוכניות התחדשות עירונית.

**מבקש:**

♦ מאיר דלל

♦ שמואל דלל

**עורך:**

♦ עמיחי ארבל

**אחראי בקשה:**

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448257

**כתובת הבניין: בילטמור 7, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6365 חלקה: 80 יעוד: אזור תעשיה

תכנית: תמא/36

**מהות הבקשה**

היתר בדיעבד להצבת מכולה ליד הכניסה בקומת הקרקע בחזית המערבית ששטחה:

14.30 מ"ר ובניית קומת גלריה בשטח של 46.5 מ"ר

**הערות בדיקה**

גוש 6365, חלקה 80

יעוד: תעשיה

לפי תב"ע פת/2000

שטח מגרש: 2296 מ"ר

**היסטוריה:**

נמצא היתר מקורי מס' 3891 משנת 1986 לבניה חדשה.

היתר מס' 2000466 לתוספת אנטנה.

היתר מס' 2011014 לתוספת אנטנה

היתר אחרון מס' 2012501 לתוספת אנטנה.

**מבוקש:**

1. היתר בדיעבד להצבת מכולה ליד הכניסה בקומת הקרקע בחזית המערבית ששטחה: 14.30 מ"ר

2. בניית קומת גלריה בשטח של 46.5 מ"ר

**שטחים:****שטח עיקרי:**

שטח עיקרי קיים – 2659.17 מ"ר. לפי היתר 3891

שטח עיקרי מוצע – 34.9 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 2694.07 מ"ר. **כמותר.**שטח עיקרי מותר לפי פת/2000 -  $2296 * 120\% = 2755.2$  מ"ר.**שטח שירות:**

שטח שירות קיים – 50.32 מ"ר. לפי היתר 3891

שטח שירות מוצע – 30.53 מ"ר.

סה"כ שטח שירות (קיים + מוצע) 80.85 מ"ר. **כמותר.**שטח שירות מותר -  $2755.2 * 20\% = 551.04$  מ"ר.**קווי בנין:** התוספת המבוקשת נמצאת במסגרת קווי הבנין.**שימושים:**

1. קיים בית חרושת לייצור עיבוד שבבי כמותר עפ"י פת/2000.

2. מוצעת גלריה בשימוש משרדים ואחסנה כמותר עפ"י פת/2000 סעיף 3.5.2.

**קומות:**

קיימת קומת מרתף, קומת קרקע וקומות 1-2.

הקומה המוצעת הינה קומת גלריה בשטח 51.03 מ"ר. כמותר.

לפי פת/2000 מותרת קומת גלריה עד -  $50\%$  משטח הקומה –  $259.22 * 50\% = 129.61$  מ"ר, ללא תוספת גובה לקומה.**בעלות:**

קיימות 9 תתי חלקות.

מאחר שהמכולה בשטח משותף נדרש 75% חתימות בעלים.

התקבלו חתימות בעלי 6 תתי חלקות ועוד חצי מבעלי 3 התתי חלקות הנותרות. סה"כ 77% חתימות.

התקבלה חו"ד משפטית המאשרת להסתמך על חתימות חצי מבעלי 3 התתי חלקות הנותרות:

"בנסיבותיו של המקרה, כפי שציינת מטה, ניתן לראות את המבקש כי שמחזיק ב"תימוכין קנייניים" לביצוע המבוקש בבקשה להיתר. ניתן לקדם את הבקשה"

**מגבלות בניה:**

לא נמצא במנחת בלינסון

לא נמצא בתחום קוי נת"ע או תמ"א 70

**הערות גורמי פנים:**

שפ"ע: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם

**תנועה:**

תנועה - ההסכמה רק מתייחסת לבקשה של הצבת המכולה

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל.

**הערות רישוי:**

1. נמצא באזור תב"ע קרית אריה ומיועד לתעסוקה. בתעסוקה מותר- תעשייה עתירת ידע.
2. קיימות חריגות במגרש בשטח משותף אשר סומנו להריסה.
3. תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר.
4. יש להגיש נסח טאבו עדכני.
5. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים.
6. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 17/12/25.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר המסומנות להריסה במגרש.
  2. למחוק סימון צהוב למכולה המבוקשת בנספחים.
  3. לסמן להריסה את החריגות בגג.
  4. לצרף תוכנית גגות.
  5. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
  6. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

**גיליון דרישות**

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה  
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"ג התכנית

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

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

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה:

שאלות ממשרד הפנים לשליחת הודעות

תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין

אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום

נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס

אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

**ת. השלמה**

- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 07/04/2025
- 25/06/2025
- 25/06/2025
- 25/06/2025
- 25/06/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025
- 01/07/2025

## מס' דף: 12

20/07/2025

01/07/2025

01/07/2025

20/07/2025

08/07/2025

08/07/2025

28/07/2025

07/07/2025

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - ההסכמה רק מתייחסת לבקשה של הצבת המכולה

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (20.07.25)

הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד).

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הערה: עומד בדרישות

**סעיף 4:****מבקש:**

\* צבי (יחיאל) ברקוביץ

**עורך:**

\* יוליה שווצקו צודיק

**אחראי בקשה:**

\* דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000410193

כתובת הבניין: אימבר 19, פתח תקווה

שטח מגרש: 4422.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6364 חלקה: 177 יעוד: אזור תעשיה

תכנית: 13/1225

**מהות הבקשה**

תוספת גלריה לקומה א' במבנה קיים

**הערות בדיקה**

גוש 6364, חלקה 177

יעוד: תעשיה

לפי תב"ע פת/42/1241, פת/2000

שטח מגרש: 4413 מ"ר

**היסטוריה:**

נמצא היתר מקורי מס' 4067 משנת 1953 להקמת מחסן.

היתר מס' 21 משנת 1992 לבניה חדשה

היתר מס' 2001024 לתוספת גלריה

היתר מס' 20000458 לתוספת גלריה

היתר מס' 2009228 לתוספת גלריה

היתר מס' 2008369 לתוכנית שינויים

היתר מס' 2010510 למערכת פוטו וולטאית

היתר אחרון מס' 2012016 לתוספת רשת דריכה במבנה.

**מבוקש:**

תוספת גלריה לקומה א' במבנה קיים

**שטחים:**

שטח עיקרי:

שטח עיקרי קיים – 5412.20 מ"ר. לפי היתר אחרון

שטח עיקרי מוצע – 146.47 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 5558.67 מ"ר. בחריגה.

שטח עיקרי מותר לפי פת/42/1241 - 4633.65 = 4413 \* 105% מ"ר.

**שטח שירות:**

שטח שירות מוצע (היה בהיתר עיקרי ועובר למדרגות שירות) – 5.95 מ"ר. כמותר.

שטח שירות מותר לפי פת/2000 - 4633.65 \* 20% = 3442 מ"ר.

**קווי בניין:**

קיימות חריגות מקווי בנין שאינם בהיתר של סככות וסככה לכלי רכב ועוד.

הוגש תשריט חלוקה המציג שהחריגות אינם שייכות למבקש.

**שימושים:**

תעשיה ומלאכה כמותר.

מוצעת גלריה בשימוש משרדים. כמותר.

**קומות:**

קיימת קומת קרקע וקומה א' עם גלריה לכל קומה.

הקומה המוצעת הינה קומת גלריה לקומה א' בשטח 146.47 מ"ר. כמותר.

לפי פת/2000 מותרת קומת גלריה עד - 50% משטח הקומה – 474.33 \* 50% = 237.16 מ"ר, ללא תוספת גובה לקומה.

**בעלות:**

מדינת ישראל. קיימות 10 תתי חלקות. המבוקש הוא בתת חלקה 8.

יש להציג אישור חכירה מרמ"י

יש לקבל אישור רמ"י להיתר.

**מגבלות בניה:**

לא בתחום מנחת בלינסון, נת"ע או תמ"א 70.

**הערות גורמי פנים:**

שפ"ע: יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום וסוג כלי האצירה

חשמל ותאורה: הושלם

תנועה:

תנועה - נדרש לצרף את תוכנית התנועה ולעדכן את טבלת המאזן ככל ונדרש

איכות הסביבה: הושלם

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל.

**הערות רישוי:**

7. נמצא באזור תב"ע קרית אריה ומיועד לתעשיה.

8. קיימת חריגה בשטחים עיקריים. לא ניתן להוסיף גלריה בשטחים עיקריים.

9. יש לפרט השימושים של המבנה.

10. יש להגיש הסכם חלוקה המצורף לתשריט.

11. יש להציג מידות אורך ורוחב לכל חלל כולל מידות חוץ ופנים

12. יש לציין בבעל הזכות בנכס ברישוי זמין מדינת ישראל.

13. יש לשים לב לפי התשריט חלוקה השטח אינו מוכרז למבקש. השטח של המבקש זה השטח הצבוע בסגול בתשריט.

14. יש להציג אישור חכירה מרמ"י

15. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 28/10/25.

**ה ח ל ט ו ת**

**לשוב ולדון לאחר תיקון התוכנית כמפורט:**

1. קיימת חריגה בשטחים עיקריים ולכן לא ניתן להוסיף גלריה בשטחים עיקריים. יש

להעביר את הגלריה לשטחי שירות.

2. יש לפרט את השימושים הקיימים של המבנה.

3. יש להגיש הסכם חלוקה המצורף לתשריט.

4. יש להציג מידות אורך ורוחב לכל חלל כולל מידות חוץ ופנים

5. יש לציין בבעל הזכות בנכס ברישוי זמין מדינת ישראל.

6. יש להגיש הסכם חכירה מרמ"י.

7. יש להשלים דרישות גורמי הפנים.

**מבקש:**\* **אביב זילברמינץ****עורך:**

\* אליהו צברי

**אחראי בקשה:**

\* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000512954

**כתובת הבניין: ברנר 51, פתח תקווה**

שטח מגרש: 976.00 מ"ר

**שכונה: קרית אלון**

שטח בניה מותר: 585.60 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 6326 חלקה: 231 יעוד: אזור מגורים א****מהות הבקשה****הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק', יח"ד 1. (תת חלקה 2).****הערות בדיקה**

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק', יח"ד 1. (תת חלקה 2).

יעוד: מגורים א'.

שטח מגרש ברוטו: 976 מ"ר.

הפקעה: 0.033 מ"ר.

שטח מגרש נטו: 942 מ"ר.

קיים: 2 יח"ד. היתר בניה מס' 621. (אחת מהם מסומנת כעת להריסה ובנייה מחדש, המבקש: זילברמינץ).

הוגש עדיין ללא היתר: 1 יח"ד. (טרם קיבל היתר, המבקש צוברי, בקשה: 20231610, היח"ד אושרה מזמנו במסגרת

ש.ב.ס).

מוצע: יח"ד 1 (תבעית, זילברמינץ). לפי ס. 2 של החלטת ועדת משנה 20240008 מ-06.24.2023, בקשה: 20231610 תותר לתת

חלקה 2 יח"ד תבעית נוספת (הרביעת במגרש).

כעת סה"כ: 3 יח"ד במגרש, כמותר.

**מותר במגרש: 3.7 יח"ד לפי 4 לדונם לפי פת/2000.****לפי החלטת ועדת משנה ס. 2 מס' ישיבה: 20240008 מ-06.24.2023 תבטח יח"ד התבעית לתת חלקה 2 (יח"ד הרבית עבור****זילברמינץ).**שטח המגרש נטו:  $942/2 = 471$  מ"ר (חלק 1, לפי מפה טופ').**שטח עיקרי המותר: 329.7 מ"ר: 70% ליחידה 1 בלבד.****שטח עיקרי:**

מוצע: 202.95 מ"ר: 43% מותר 70%, תואם פת/2000.

**שטח שרות:**

13.50 מ"ר חניה מקורה, כמותר.

13.38 מ"ר, ממ"ד, ההפרש מעל 12 מ"ר חושב בשטח העיקרי.

8.97 מ"ר מחסן בפינת המגרש, בגובה 2.20 מ'.

מרפסת בקומה א לכיוון מערב (לא לשכן צוברי) בשטח 22.51 מ"ר, בתוך קווי הבניין, הפרש מעל 12 מ"ר חושב בשטח

העיקרי.

שטח להריסה: 105.05 מ"ר, לפי בקשה 840691, היתר בניה מס' 621.

פרגולות בק"ק + ובק.א מאלומניום בשטח 29.09 מ"ר, כמותר.

**חזית צפופית:**

מבנים ללא היתר: מחסן פלסטיק, סככה, מבנה בן קומה אחת (נרא לפי תצ"א כמו יח"ד) סומנו להריסה.

לא בתחום הרכבת.

מטבח חוץ לא סומן בהגשה האחרונה מ-26.10.25

בהגשה הקודמת היה מסומן מטבח חוץ + כיור בקיר עם שכן המתנגד.

**תנועה: מאושר.****קווי בניין:**

קווי בניין כמותר.

**בעליות:** פרטית, לבעלי הנכס מתת חלקה 1, שכן דו (צוברי, בן חמו) נשלחו הודעות בדואר רשום במסגרת ידוע לפי תקנה 36

ב', התקבלה התנגדות מבעל הנכס הרשום בטאבו בתת חלקה 1, בן חצו.

**פיקוח:** מסומן להריסה טרם נהרס, תרשים מתאים מוצע טרם קיים. אין תיקי פיקוח.**ח"ד משפטית + החלטת הוועדה מבקשת השכן מתת חלקה 1, בקשה מס' 20231610:****ח"ד משפטית:**

לאחר שיחה עם יועמ"ש של הוועדה, הוברר, כי בנסיבות הבקשה עולה שקיימים "תימוכין קנייניים" לבקשה (העובדה כי מבקש ההיתר רשום בתת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים [ראו עע"מ 4440/21 יהלומית פרץ בע"מ נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום, פורסם בנבו (29.8.22)], הבניה המבוקשת מצויה בחלקו של מבקש ההיתר וכי מההתנגדות של השכן לא עולה טענה הנובעת ממחלוקת קניינית מהותית כזו או אחרת, למעט הבטחת היחידה הנוספת המותרת על פי התכנית החלה במקרקעין לטובתו. לפיכך, אין מניעה לפעול כפי שפעלנו במסגרת בקשה 20190680 חו"ד שהתקבלה בבקשה 20190680:

1. אין מניעה שהוועדה המקומית תקבל החלטה לאשר הקלה המתבססת על ניצול זכויות עתידי ואישור הקלות וזאת במטרה להתיר את זכויות הבניה היחסיות לכל אחד מבעלי הזכויות.
2. בשאלת ה"תימוכין הקנייניים", במידה והבקשה להקלה לתוספת יח"ד נוספת לפי פת/במ/14/2000, הינה בשטח הקנייני אשר בבעלות מבקש ההיתר, ואינה פוגעת בזכויות הבניה היחסיות במגרש וביחידות הדיוור שיוותרו לטובת שאר בעלי הדירות, על פי התכניות התקפות, יש לראות במבקש כבעל "תימוכין קנייניים" להגשת הבקשה והועדה יכולה לדון בה. יובהר, כי החלטה כאמור הינה רק מההיבט התכנוני ואין בה כדי להכריע בסוגיות קנייניות בין הצדדים, ככל וישנם.
3. ככל ויוחלט לאשר את הבקשה, וטרם החלטה כאמור, על הועדה לבחון ולוודא את האפשרות בדבר ניצול עתידי של הזכויות על פי התכניות התקפות והתנאים לפיהן, כגון: תשתיות, חניה וכיו"ב.
4. בנוסף, ככל ותאושר בקשה זו, יש להתנות את אישורה ברישום הערת אזהרה על זכויות המבקש בלשכת רישום המקרקעין בדבר ניצול מלא של זכויות הבניה על פי התכניות החלות במקרקעין וכן חתימה על כתב התחייבות כי לא יתנגד לבקשת שאר בעלי הזכויות לתוספת יח"ד דיוור עתידית על פי התכניות התקפות וכן רישום הערה בדבר התחייבות זו.

**החלטת ועדה של שכן מתת חלקה 1, בקשה : 20231610 (צוברי).**

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20240008 מ: 06/06/24 הוחלט :

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :

1. לפי חו"ד שהתקבלה מלשכה המשפטית ההוראה הקבועה בתקנה 2(9)(א) לתקנות סטיה ניכרת לפיה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש להקלה בתוספת יחידות דיוור במגרש, נועדה להוכיח "התימוכין הקנייניים" של מבקש ההקלה לתוספת יחידות הדיוור במגרש. היות וטענות המתנגד אינן נובעות ממחלוקת קניינית ובכפוף לעמדת הצוות המקצועי לגופה של הבקשה כי קיימת הצדקה תכנונית לתוספת יח"ד, אין מניעה משפטית לאישור הבקשה .
2. יש לחתום על התחייבות בניסוח היוה"מ אשר תבטיח שיח"ד התב"עית תוקצה למתנגד.
3. יש לרשום הערת אזהרה על זכויות המבקש בלשכת רישום המקרקעין בדבר ניצול מלא של זכויות הבניה על פי התכניות החלות במקרקעין וכן חתימה על כתב התחייבות כי לא יתנגד לבקשת שאר בעלי הזכויות לתוספת יח"ד דיוור עתידית על פי התכניות התקפות וכן רישום הערה בדבר התחייבות זו.
4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

**תמצית נימוקי ההתנגדות מביל הנכס הרשום בטאבו, תת חלקה 1, מר בן חמו, שכן קיים בקיר משותף בחזית המזרחית:**

סכנה ליציבות לבית המגורים הקיים של המתנגד שאינו מתוכנן להריסה. מבקשים לדרוש אישור קונסטרוקטור, אשר יבטיח את חוזק ויציבות המבנה ושהריסת הבית במחצית המערבית( בית קיים של המבקש) לא יפגע בחוזק הבניין הקיים במחצית המזרחית. מבקשים שקונסטרוקטור יהיה נוכח בשטח בזמן הריסת בית מגורים המערבי ( של המבקש). מבקשים הפקדת ערבות בנקאית בעלות הקמת בית מגורים חדש, לתיקון כל נזק שייגרם לבית הקיים + הקמת פוליסת ביטוח למבנה בה הבעלים של המחצית המזרחית יהיו המוטבים. התנגדות להקמת מטבח חוץ בקיר משותף עקב מטרדי עשן ורעש, ניתן להיזי אותו מקיר המשותף במרחק של כמה מטרים מקווי הבניין ומבית הקיים. התנגדות לגובה המחסן 2.80 מ'. רישוי זמין : 14.12.25

**ה ח ל ט ו ת**

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :

1. הריסת מסומן להריסה לפני קבלת ההיתר.
2. יש לדרוש אישור קונסטרוקטור לגבי חוזק ויציבות המבנה הקיים שלא יפגע כתצואה מהריסת המבנה בצד המערבי.

3. נוכחות בשטח של הקונסטרוקטור בעת הריסת בית המערבי של המבקש.
  4. הזזת מטבח חוץ מקיר המשותף כך שלא יהיה בצמוד לגבול המגרש של השכן הקיים בצד המזרחי.
  5. בטענת לגבי גובה המחסן, המחסן הונמד לגובה של 2.20 מ' בלבד, תואם פת/2000.
  6. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

### גליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

להוסיף מקרא עם סימונים המוסכמים

יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)

לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב

להוסיף פרט של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

יש לרשום שטח חלחול

יש לציין גבהים אבסולוטיים בתכ' פיתוח (כולל 0.00)

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בועדה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

איכה"ס

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

אישור אגף הנכסים

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

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

חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף

חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה:

שאלות ממושרד הפנים לשליחת הודעות

תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין

אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום

נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס

אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - נדרש לסמן א.ע.ל או א.ש.מ פלוס גבהים

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

הערה: במידה שעמודי תאורה קיימים יפרעו לבניה, פיתוח, כניסה וכדומה העתקה העמודים על

חשבון היזם.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מס.28.09)

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

### ת. השלמה

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

03/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

03/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

21/10/2025

21/10/2025

19/10/2025

19/10/2025

19/10/2025

19/10/2025

19/10/2025

19/10/2025

21/10/2025



**מבקש:**

\* רייסדור יזמות בע"מ

**עורך:**

\* סטודיו הדס אדריכלות

**אחראי בקשה:**

\* תרצה איתיאל - מהנדסת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483399

כתובת הבניין: אגוז, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 200 יעוד: מגורים ג';

חלקה: 23; 24

**שכונה: צמרת**

תכנית: תמל/1076, 410-0844159, קצאא/1000, 30/1272, תממ/21/3, 2000, תתל/102, תמא/1/1/47, 410-0973511, תצ/546, תתל/95, סעיף-7, תתל/102, 77-78, תתל/95, 410-0491563, 410-0354704, פת/מק/2000

**מהות הבקשה**

לפי תמל/1076, מגרש 200 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

**הערות בדיקה**

מגרש 200

**פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימוש: מגורים

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

שטח מגרש נטו: 2.698 דונם.

**מהות הבקשה: מגרש 200 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים.**

גבולות המגרש: כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

פני חפירה עליונים: 25.69 למרתף

מ"ק חפירה: 19390 מ"ק.

עומק חפירה: מבוקשת חפירה בעומק 10 מ'.

עוגנים: ללא החדרת עוגנים.

נת"ע: להלן התייחסות נת"ע לבקשה:

א. בהתאם למסמכים שהועברו החלקות מצויות בתחום תת"ל 102 אך הבינוי אינו חודר לתחומו.

ב. לצורך השלמת התיאום בנושא אקוסטיקה יש לפנות למנהלת המיגון האקוסטי של קו המטרו M2

יש להעביר פרטי אלומיניום לבחינת המנהלת בהקדם.

ג. יש לרשום תנאים בהיתר: לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד'.

בהתאם לכך אין לנת"ע התנגדות לקידום הבקשה.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: רייסדור.

**הערות גורמי פנים:**

תנועה:

תנועה - אין התנגדות לבקשה לחפירה ודיפון. יחד עם זאת יש לוודא מול המנהלת כי גידור המגרש

תנועה - והקלונסאות כמבוקש לא ימנע פיתוח הרחובות הגובלים ככל שידרש

נכסים: נתנה התייחסות בבקשה מס' 20240511

**הערות רישוי:**

1. קיימת בקשה מס' 20240511 להיתר בנייה לפי תמל/1076: הקמת 2 מבני מגורים - סה"כ 70 יח"ד.

אשר אושרה בועדת משנה מס' 20250008 בתאריך 24/04/2025.

2. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240511 ע"י אגף אדריכלות.

3. יש לסמן בתוכניות הביסוס והחפירה ודיפון את גבול המגרש בכחול.

4. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 21.11.24 עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון בקרה

והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר 1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת

בקרה של מכון בקרה.

5. תנאים בהיתר: לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד'.

**תנאים להיתר:**

6. אישור מינהלת נוף ירקון

7. המועד האחרון לדיון בוועדה 16.09.25 (רישוי זמין).

**בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250015 מ: 26/08/25 הוחלט:**

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות מצורף ובתנאים הבאים:

1. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 21.11.24 עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה-1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.

2. תנאי בהיתר: לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד'.

**תנאים להיתר:**

1. אישור סופי של תוכנית הפיתוח בבקשה להיתר המלא-מס' בקשה 20240511.
2. אישור מינהלת נוף ירקון.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

**דיון נוסף לתוספת החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות:**

1. הוגשה תכנית עדכנית ובה מבוקשים החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

2. בוצע יידוע בעלי נכס גובלים לפי תקנה 36' בדבר הבקשה להחדרת עוגנים. לא התקבלו התנגדויות.

3. יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים:

• 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

4. התקבל אישור נת"ע לתכנון: תנאי בהיתר- לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד'.

**ה ח ל ט ו ת**

**בהמשך להחלטה קודמת, לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. אישור מכון בקרה.

2. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

**תנאים להיתר:**

1. אישור סופי של תוכנית הפיתוח בבקשה להיתר המלא-מס' בקשה 20240511.

2. אישור מינהלת נוף ירקון.

3. תנאי בהיתר: לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת

תשתיות וכד'.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

**גיליון דרישות**

דרישות סף תנאים מוקדמים

תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF

הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה

קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית

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

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

דרישות לשלב בקרת תכנ

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF

הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכנ בצירוף דו"ח מסכם

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח

אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'

נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

אשור ר.מ.י

אישור נת"ע

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה -אין התנגדות לבקשה לחפירה ודיפון. יחד עם זאת יש לוודא מול המנהלת כי גידור המגרש

תנועה -הקלונסאות כמבוקש לא ימנע פיתוח הרחובות הגובלים ככל שידרש

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

**ת. השלמה**

יש להגיש פרט מייגון נגד גזי קרקע  
יש להערך לעבודה באזור נגוע טרמיטים על פי הנחיות איכות הסביבה  
יש להראות פתרונות על המגרש לטיפול בעצים ובאדמה נגועים.  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

13/08/2025

אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית

13/08/2025

כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

13/08/2025

כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

13/08/2025

אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון

13/08/2025

אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון

02/07/2025

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

07/07/2025

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

07/07/2025

התייחסות לעמודי תאורה

11/09/2025

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

11/09/2025

הערה: אושר במסגרת הבקשה להיתר המלא בקשה 20240511

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

7: סעיף	מספר בקשה: 20250873	תיק בניין: 5701
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250019 בתאריך: 04/11/2025		

**מבקש:**

• שלום הורביץ

**עורך:**

• אביגיל הוד

**אחראי בקשה:**

• מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505662

כתובת הבניין: של"ג 17, פתח תקווה

שטח מגרש: 524.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6193 חלקה: 241 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000

**מהות הבקשה**

הוספת עליית גג בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק', חצי דו.

**הערות בדיקה**

הוספת עליית גג בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק', חצי דו.

יעוד: מגורים א'.

היתר קיים: 2015375, עבור 2 יח"ד.

ת.גמר מ2024.

שטח המגרש: 524 מ"ר.

הוספת עליית גג, מרווחים עד המעקה, כמותר.

שטח עיקרי מוצע: 26.87 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 352.17 מ"ר : 67.2 % מותר 70 %.

מרפסת גג: 48.53 מ"ר, כמותר.

2 סככות ללא היתר עבור 2 יח"ד בחזית הבניין סומנו להריסה.

בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס כולל שכן דו.

תנועה: מאושר.

פיקוח: תרשים מתאים מוצע קיים, אין תיקי פיקוח.

רישוי זמין: 23.11.25.

**החלטות**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להרוס את הסככות בחזית הבניין כפי שסומן בהגשה לפני קבלת ההיתר.

2. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

**גיליון דרישות**

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בועדה

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

==== דרישות בקרת תכן - חדר על הגג====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

ערבות בנקאית

צירוף טבלת שטח שרות קיים( ממ"ד בלבד) לטבלת שטחים

דרישות סף תנאים מוקדמים

תכנית ראשית ותכולתה:

03/09/2025

03/09/2025

## מס' דף: 23

03/09/2025  
03/09/2025  
03/09/2025  
03/09/2025  
03/09/2025  
14/08/2025  
03/09/2025  
14/08/2025  
03/09/2025  
03/09/2025  
14/08/2025  
03/09/2025  
04/09/2025  
09/09/2025  
07/09/2025

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 תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג 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  
תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף  
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר  
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)

מספר בקשה: 20250175 תיק בניין: 17018  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250019 בתאריך: 04/11/2025

**סעיף 8:****מבקש:**

• עיריית פתח תקוה

**עורך:**

• עדי גולומבק

**אחראי בקשה:**

• יוליה זמלין - מ.מחלקה מבני ציבור

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460744

**שכונה: צמרת**

**כתובת הבניין: נחל דן, פתח תקוה**

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 105 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

גוש: 6319 חלקה: 10 מגרש: 110 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 410-0844159, קצאא/1000, תמל/1076, תממ/21, פת/מק/2000, ד, 2000, 410-1259837, תמא/ג/47, 1/1-410-

0973511, 410-0354704, תצר/546, 410-0491563

**מהות הבקשה**

הקמת מבנים יבילים עבור מרכז "מנהיגות עושים שכונה" בשכונת "נוף ירקון" (מכנינה קדם צבאית).

**הערות בדיקה**

עדכון 1 – 19.3.25.

גוש 6319 חלקה 10, מגרש 110. גוש 6322 חלקה 25.

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכניות: 410-0844159

תב"ע קובעת מגרש תמ"ל/1076

שטח המגרש: 18314 מ"ר

חלקה ארעית: 2564 מ"ר

תכניות בתכנון:

410-0354704 (תכנון שימור אתרים)

410-0491563

410-0973511, 410-1139146 (שימור)

תצ"ר/546 סירקין מערב.

**מבוקש:**

הצבת מבנים יבילים עבור מרכז "מנהיגות עושים שכונה".

שטח עיקרי – 836 מ"ר, שטח שרות 102 מ"ר, כמותר.

קווי בניין המותרים: דרומי - 5 מ', צפוני - 5 מ', מערבי - 5 מ', מזרחי - 5 מ'.

**גורמי פנים:**

התקבל אישור אגף הנכסים.

**אדריכלות:**

יש לציין גבהים בחתכים ובחזיתות.

יש להראות פרטי מצללות ולציין את גובהן.

יש להראות תכנית גגות למבנה A.

להוסיף פרטי גגות.

אין התאמה בין תכנית לחזיתות.

יש לערוך תכנית פיתוח, הכוללת סוגי צמחיה, חומרי גמר, שיפועים וריהוט גן.

**תנועה:**

לא ברור מהיכן הכניסה, מספר חניות נדרש, תקן.

ככל שאין כרגע פתרון כאמור, יש לקבל הסכמת הוועדה לחוסר בחניה מוסדרת על פי התקן.

**פקיד היערות:**

יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם. סקר עצים.

**רישוי:**

1. יש להשלים דרישות סף לתנאים מוקדמים שטרם הושלמו.

2. יש לקבל אישור למבנה לשימור.

3. יש להוסיף הדמיות רלבנטיות לתכנית ולסימפלקס.

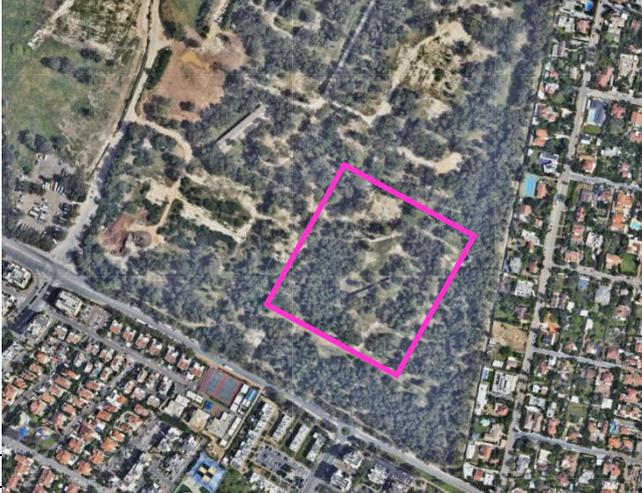
4. יש לעמוד בדרישות תב"ע קובעת מגרש.  
תאריך אחרון לביצוע השלב ברישוי זמין – 30.04.2025

**החלטת וועדת רשות רישוי מיום 29.4.2025 :**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
1. יש להשלים דרישות הצוות המקצועי.
  2. פתרון חניה ותנועה בתאום עם אגף התנועה ובאישורו.
  3. יש להגיש הדמיות סימפלקס והדמיות תואמות לתכנית שהוגשה.
  4. יש לעמוד בדרישות תב"ע קובעת למגרש.
  5. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

דיון בוועדת שימור אתרים.

**חוות דעת בנושא שימור מבנים ואתרים – עיריית פתח תקוה  
מתחם סירקין, מבנים יבילים. מס' בקשה להיתר 20250175, חו"ד 1**

 <p>תצ"א 2024</p>	
	<p><b>כתובת</b> נחל דן (מת)</p>
<p><b>גוש/חלקה</b> גוש 6319 חלקה 10 (קדאסטר 25564) גוש 6322 חלקה 25 (קדאסטר 2326)</p>	
<p><b>בקשה להיתר</b> מבקש ההיתר : עיריית פתח תקווה בעל זכות בנכס : עיריית פתח תקווה</p>	<p><b>בקשה להיתר</b> בקשה להיתר נערכה על ידי : ערן זיו אדריכלים</p>
<p><b>עריכת תיעוד</b> נערך עבור :</p>	<p><b>עריכת התיעוד</b> תיק תיעוד נערך על ידי : ללא תיעוד תיעוד מתחמי אושר במסגרת התב"ע</p>
<p><b>רקע תכנוני</b> תב"ע, תכניות ורשימות בהן החלקה כלולה כחלקה עם שימור - 17.03.2025 תכנית המתאר לשימור מס' 410-1139146 (הוחלף מספר מ 410-0354704) החלטת ועדה מחוזית על פרסום 77-78. - 09.01.2023 החלטת ועדה מחוזית על הארכת תוקף מגבלות הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78. תכנית שימור אתרים פתח תקווה 410-0354704. - 28.07.2022 אושרה רשימת השימור ע"י ועדת השימור העירונית. - 07.02.2017 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה פרסמה הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה לתכנית שימור אתרים פתח תקווה.</p>	
<p><b>שלב תכנון</b> הגשת בקשה להיתר בניה בחלקה עם מבנה לשימור. אפריל 2025 התקבל לבדיקה תכנון מוצע להקמת מתחם מבנים יבילים הכולל מבני מגורים, מבנים משותפים כגון חדר אוכל שירותים, מתלחות וכו' וממ"מים. מספר בקשה להיתר 20250175, גרסה : 1, מתאריך : 19.3.25. תאור הבקשה : "הצבת מבנים יבילים עבור מרכז מנהיגות עושים שכונה". תיעוד</p>	
<p><b>חומר שנבדק</b> תיעוד מתחמי אושר במסגרת התב"ע קובץ דיגיטלי של הבקשה להיתר בניה</p>	
<p><b>סיבות השימור</b> על פי רשימת השימור שפורסמה לפי סעיפים 77-78 לחוק, החלקות והמבנה נכללים ברשימת השימור, כרטיס אתר מס' 4 – המחנה הבריטי. לשימור בהתאם לתכנית תמ"ל/1076. דרגת שימור : מתחם לשימור. קריטריונים וערכי שימור : 1 אתרים בעלי חשיבות לאומית 2 מבנים בעלי חשיבות מקומית</p>	

<p>3 אתרים המהווים דוגמא לתרבות וחברה 4 מבנה או מכלול מבנים בעלי חשיבות אדריכלית, דוגמא לתרבות בניה.</p>	
<p>סירקין הוא מתחם מחנה צבאי שהוקם בשנת 1941 ע"י הבריטים ושימש את חיר האויר המלכותי. לאחר קום המדינה שימש את צה"ל כ"כנף 12, בסיס אלון". תחום מחנה סירקין, חלק ממתחם מבני המנהלה. אזור המתחם המרכזי של המחנה שהוקם בימי המנדט הבריטי. מבנה מגורים גדול בן שתי קומות וגג שטוח. במתחם צמחייה היסטורית רבה.</p>	<p>נתוני רקע היסטוריים</p>
<p>התייחסות לתכנון מוצע אפריל 2025 יש להשלים ולתקן את הבקשה להיתר בניה על פי ההנחיות הבאות:</p>	
<p>1. קיימת התכנות לתכנון המוצע. 2. התכנון יותאם להנחיות תכנית המתאר לשימור פתח תקווה 410-1139146 ולתנאים לפי סעיף 78 שפורסמו ע"י הועדה המחוזית לתכנית. 3. תכנון ועיצוב יעשה בתאום עם אגף אדריכלות. 4. לא תוצמד בניה חדשה למבנה לשימור. ראו מבנה F. 5. ממ"מים יהיו יבילים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מומלץ למקם את הממ"מ הצמוד למבנה E כך שיהיה יותר מרוחק מהמבנה לשימור. 6. יש לגדר את המבנה לשימור ולהבטיח שלא תהיה כניסה אליו במהלך העבודות ולאחריהן. 7. יש לציין עצים לשימור במתחם ובסביבתו הקרובה. 8. יש לבצע הגנות לעצים לשימור בשטח המתכנן ובדרכי הגישה אליו ובכל מקום בו יבוצעו העבודות הקשורות להקמת המתכנן. 9. הבקשה להיתר תכלול הנחיות שיתייחסו למרכיבי לפיתוח השטח. 10. יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ו/ או התמוטטות של המבנה לשימור והעצים מכל סיבה שהיא.</p>	<p>כללי</p>
<p>תנאים להיתר לשילוב בתנאים להיתר/ לביצוע כחלק מהיתר הבניה: א. הגשת תכנית הגנה למבנה ולעצים טרם התחלת ביצוע. ב. קביעת סדר פעולות כך שתבוצע הגנה על מרכיבי המתחם המצריכים הגנה, טרום התחלת בניה כולל חפירות וחישוף.</p>	<p>תנאים להיתר</p>
<p>1. באים יחולו שינויי תכנון ו/או יוחלט על השמשמת המבנה המיועד לשימור, יש לשוב ולדון בבקשה בועדת השימור לאחר תאום תכנון עם אדריכלית העיר. 2. יש לפעול לפי נהלי עיריית פתח תקווה להגשה של בקשה להיתר בניה בנכסי מורשת לשימור.</p>	<p>הערות</p>

בישיבת ועדת שימור אתרים מספר : 20250001 מ : 08/05/25 הוחלט :  
הועדה מאשרת לקדם את הבקשה להיתר בכפוף להשלמת ההתייחסות המפורטות ובתאום מול אגף אדריכלות ושימור.  
1. יש לנתק מבנה מחסן ממבנה לשימור ולציין ע"ג המבנה לשימור שישומר בשלב ב'.  
2. יש לסמן עצים לשימור כולל רדיוס מרחק נדרש בתיאום מול אגף גנים ונוף  
3. יש לגדר את המבנה, הגדרה ספציפית של חומרי הגדר תבחן בשלבים מתקדמים.  
4. יש לתת את הדעת על הנחיות ביצוע והקמה של הפרויקט תוך הגנה על המבנה הקיים והעצים לשימור בסביבתו.

מהלך הדיון משיבת ועדת שימור אתרים מספר : 20250001 מ : 08/05/25 :  
מהלך דיון 08.05.25

אדריכלית העיר מציגה את הבקשה. מדובר בהקמת מבנים יבילים עבור מרכז "מנהיגות עושים שכונה", בשכונת "נוף ירקון" (מכינה קדם צבאית) בסמוך לאתר לשימור.  
ביום 29.4.2025 הבקשה נדונה בוועדת ר.ר. והוחלט לאשרה.  
כעת מגיעה לדיון בוועדת שימור אתרים.  
בשלב הראשון המבנה לשימור לא יטופל, בהמשך הנציגים של המכינה הקדם צבאית תבצע שימור המבנה ותאכלס אותו.  
מבוקש לא להצמיד מבנים רגילים למבנה לשימור.  
הגב' מיכל הלוי מציינת, כי נעקרו במקום עצים.  
מה"ע מסביר, שכל העצים שנעקרו הינם באישור פקיד היערות, יחד עם זאת, יש להגן על העצים הנותרים ולוודא שהנחת המבנים יהיו ללא פגיעה בעצים. מוסיף, כי המבנה עצמו והגישה אליו מהווה סכנה לשלום הציבור, ולכן גדר קלה מרושתת לא תמנע מהגעה של סקרנים למקום. צריך לבחון את הנושא.  
אדריכלית העיר מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.  
יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

דיון לאחר הגשת תכנית מתוקנת.  
עדכון 2 מתאריך 21.9.25 .  
מדובר בהגדלת שטח עיקרי ( הפיכת פרגולות לסככות) ושינוי ממ"מים.  
שטח עיקרי מעודכן : 986 מ"ר , שירות : 102.25 מ"ר ללא שינוי .  
שינויים בפיתוח .  
אין שינויים בקווי בנין .

## ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :**
- יש להשלים דרישות הצוות המקצועי ולעמוד בדרישות ועדת שימור אתרים .
  - פתרון חניה ותנועה בתאום עם אגף התנועה ובאישורו .
  - יש להגיש הדמיות סימפלקס .
  - יש לעמוד בדרישות תב"ע קובעת למגרש .
  - בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף .  
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

## גליון דרישות

דרישות סף תנאים מוקדמים  
תכנית ראשית ותכולתה :  
הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה  
קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית  
מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי  
מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד  
נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה  
התייחסות חח"י לבקשה להיתר  
העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות  
יש להראות פרטי מצללות ולציין את גובהן.  
יש לערוך תכנית פיתוח, הכוללת פרטי פיתוח, שיפועים וגכו' ככל ורלוונטי.  
מומלץ להינמע ממעברים צרים (במיוחד זה שבין שני מבני השירותים D).  
יש להראות את התכנון ע"ג תכנית פיתוח ובהטמעה של תכנית פיתוח החורשה של משרד אהרונסון  
יש לסמן עצים לשימור כולל רדיוס מרחק נדרש בתיאום מול אגף גנים ונוף  
יש לנתק מבנה מחסן ממבנה לשימור, לציין ע"ג המבנה לשימור שישומר בשלב ב'  
יש לציין ע"ג הממ"דים שמדובר בממ"ד יביל, כנל לגבי שאר המבנים  
יש לסגור מרווח בין 2 מבני D בגדר/משולב צמחיה  
יש למקם פרגולה במרחק גדול יותר מהממד על מנת לאפשר מעבר נגיש ופתוח  
יש לציין גוון חומרי גמר - גוונים בהירים בלבד  
תנועה - פתרון החניה המוצע לא ברור. מהיכן הכניסה?, מספר חניות נדרש, תקן? וכד'  
תנועה - ראה התייחסות קודמת. ככל שאין כרגע פתרון כאמור, יש לקבל הסכמת הועדה  
תנועה - לחוסר בחניה מוסדרת על פי התקן  
תנועה - ראה הערה קודמת  
יש להציג את תכנית הפיתוח עם פתרון ניקוז  
דרישות פקיד היערות  
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם  
סקר עצים  
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה  
אשור מהמשרד להגנת הסביבה - nfa  
חיבור לביוב העירוני  
יש צורך במידע נוסף לגבי השימושים המבוקשים  
יש להגיש תכנית המראה שאין פגיעה סביבתית  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר  
יש להגיש הדמיות תואמות לתכנית  
יש להגיש הדמיות סימפלקס  
לקבל אישור למבנה לשימור  
יש לסמן ברור גבולות המגרש וקווי בניה .  
להוסיף סקיצת חישוב שטחים  
====דרישות בקרת תכן - בניה חדשה עירונית (בית ספר/גן ילדים/מועדון)====  
תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]  
אישור כיבוי אש והצלה  
כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]  
כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]  
תכנית סניטרית [נספח תברואה]  
רשות מקרקעי ישראל  
איכה"ס [נספח סביבתי]  
איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]  
איכה"ס [נספח איוורור]

## ת. השלמה

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]  
 [דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]  
 [תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]  
 [אישורים מגורמים מאשרים אחרים]  
 פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]  
 חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]  
 חישוב סטטי [נספח יציבות]  
 חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]  
 =====  
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה לתכנון ובניה - בניה חדשה עירונית (בית ספר/גן ילדים/מועדון)=====  
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה  
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)  
 =====  
 תכנית 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 הגנרטור 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 ובז  
 יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדישות (ראה המש  
 (המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים  
 תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר  
 הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)  
 (המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"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  
 אישור משרד הבריאות

תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF  
 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF  
 רישיון עורך בקשה בתוקף  
 רישיון מתכנן שלד בתוקף  
 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67-פטור  
 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף  
 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר  
 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר  
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 יש לציין גבהים בחתכים ובחזיתות.  
 יש להראות תכנית גגות למבנה A.  
 יש להראות פרישת גדרות ככל ויש.  
 יש להראות את פרטי הגגות. השרטוט המוצג אינו הגיוני ואין התאמה בין התכניות והחזיתות.  
 יש להתאים פתחים בתכניות ובחזיתות.  
 התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
 ככלל מבוקש לנסות ולהציג מבנים, במידה ולא מתאפשר להשאיר מרווח גדול יותר מ 1 מ' למעבר  
 לדוגמא, יש להצמיד מחסן ומבנה שירותים מצפון למבנה E  
 יש לבטל חניות בחלק הצפוני, יש חניה בחלק לא רחוק בחורשה  
 התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-26.3.25  
 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
 התייחסות לעמודי תאורה  
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 0)  
 התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (מ21.09.25)  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 יש להחתים את אגף נכסי העירייה על גבי הבקשה  
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 18/02/2025  
 24/02/2025  
 10/04/2025  
 10/04/2025  
 10/04/2025  
 10/04/2025  
 10/04/2025  
 10/04/2025  
 14/07/2025  
 14/07/2025  
 14/07/2025  
 14/07/2025  
 19/02/2025  
 27/03/2025  
 21/09/2025  
 02/03/2025  
 02/03/2025  
 24/02/2025  
 15/10/2025  
 26/02/2025  
 30/04/2025  
 24/02/2025  
 28/05/2025

**מבקש:**

\* ענת עם שלם

**עורך:**

\* עודד פרטוש

**אחראי בקשה:**

\* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502362

**כתובת הבניין: הכינור 23, פתח תקווה**

שטח מגרש: 705.00 מ"ר שטח בניה מותר: 423.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 5509 חלקה: 44 יעוד: מגורים מיוחד א;**

גוש: 6321 חלקה: 43 מגרש: 344 יעוד: אזור מגורים א

**תכנית:** פת/7/1255, פת/מק/2000/ד/3, תממ/21/3, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, 7/34/3, 2000, 7/1255/מ/2000, טז/2012**מהות הבקשה**

הכשרה בדיעבד. הכשרת גג קיים ומאושר בהיתר לטובת שימוש בקומה א' למרפסת ופתיחת ויטרינות יציאה למרפסת.

**הערות בדיקה****גרסה 1:****פרטי חלקה:**

יעוד: אזור מגורים א.

תב"ע קובעת: פת/במ/1255ב

שטח: 709.0 מ"ר.

**בקשות קודמות:**

היתר מקורי 653 עבור 3 יח"ד. והיתר שינויים 98514.

הכינור 25 היתר 2015416 - תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א, תוספת סמוך לבית 23 על שטח בבעלות המבקש לפי תשריט טאבו, נספח שינויים לגג שטוח במקום רעפים בתוספת הצמודה לבית 23.

היתר 2018339 - עבור תוספת לבית 23 בקומת קרקע ועלית גג, שטח בנוי 153.54 מ"ר.

**מהות בקשה:**

פתיחת דלתות ויצירת מרפסת גג, בחזית אחורית על גבי תוספת קיימת מהיתר 2018339.

**שטחים:**

שטח מרפסת: 15.84 מ"ר.

**קווי בניין:** ללא שינוי מקווי בניין קיימים.**בעלויות:** התקבלו חתימות של תת חלקה 2 בלבד. קיימים 3 תתי חלקות.

בוצע ידוע בעלים. התקבלו התנגדויות.

**גורמי פנים:**

תנועה: הושלם.

נכסים: הושלם.

**פיקוח:**

המוצע קיים, תרשים מתאים. קיים תיק פיקוח 202400255.

יש לשקול לחייב סגירה של מעקה גם בחלק הימני של המרפסת שגובל עם השטח המרוצף הלא נגיש משום שלולא זאת, קיים רווח שעלול לסכן את משתמשי המרפסת.

**תמצית ההתנגדויות:**

בעלי דירה 25:

התכנית שהוצגה אינה תואמת היתרים הקיימים שכן יש תוספת של המתנגדים ולא צויינה בתכניות של המבקשים.

1. יש לחייב את המבקשים לסמן את השטח של המתנגדים בתכנית באופן מפורט ולא לרשום "שטח מרוצף לא נגיש"

2. יש לחייב את המבקשים להקים קיר בלוקים בין שני הגגות של המתנגדים/מבקשים עד גובה רום הגג.

- שכן גם אנו זכאים להקים מרפסת או פרגולה על השטח שמעל קומת קרקע ללא צורך בהסכם המבקשים.

- התבקשים הביאו רצון למקם על גג התוספת של המתנגדים גינת ירק ועציצים אף קבעו ברז בקיר.

3. יש לחייב את המבקשים לסגור את החלון בקומה א אשר נפרץ מעל השטח של המתנגדים.

- יש לחייב את המבקשים להיזי את המזגנים בחזית קדמית ממוקמים מתחת לחלון של חדר השינה ומפריעים למתנגדים, וכן בחזית אחורית נקבעו מזגנים מעל שטח התוספת ובזאת נכסו לעצמם המתנגדים את השטח שמעל התוספת.
- יש לחייב את המבקשים להקים גדר בנויה בחצר אחורית כפי שסוכם ועד לגובה 2 מ'.
- יש לקבוע הוראה בהיתר כי המבקשים ירשמו זיקת הנאה לטובת המתנגדים על מנת לאפשר להם לתקן את סתימות בביוב בעת הצורך אשר עובר בשטח המבקשים בחזית קדמית.
- יש להגיש תצהיר חתום ע"י עורך ומוודד וכן קונסטרוקטור כי הבקשה אינה משנה גבולות מהיתר קודם.

#### הערות רישוי:

1. בהתייחס להתנגדות:

- לעניין התוספת של המתנגדים: הוצגה תכנית מעודכנת עם תוספת המתנגדים כפי שקיים בהיתר ובנספח שינויים מספר 2015416 וללא חריגה לשטח המבקש.  
לעניין החלון מעל השטח של המתנגדים: בוצע תיקון של התוכנית לפי הקיים בשטח, וניתן לראות בתמונות שצורפו ע"י המבקשת, כי החלון הקיים בהיתר אינו מעל השטח של המתנגד.  
לעניין בניה של קיר הבלוקים מעל השטח של המתנגדים - לא מאושר.  
זאת ועוד כי בנספח שינויים להיתר 2015416 הוצג גובה התקרה של התוספת במפלס +2.9 בעוד בפועל קיים תוספת מעל התוספת בגובה של כמטר, ובכך מייצר הגבהה לכיוון המבקש.  
לעניין המזגנים: המזגנים של המבקשת נמצאים בשטח המבקשת על גדר בין הבתים ולא בקיר משותף עם המתנגד. מזגני המתנגד קיימים בחזית אחורית על קיר המתנגדים ובצמוד לחלון המבקשת.  
לעניין הגדר בחצר אחורית: הוצגה בבקשה גדר קלה חדשה בין השכנים. הגדר בתחום שטח המבקשים.  
לעניין זיקת הנאה זהו עניין קנייני ואין הוועדה מתערבת בעיניים אילו.  
לעניין התצהיר של עורכי הבקשה: התקבלה תכנית מתוקנת ע"י העורך ללא חריגה מהקיים בשטח הקיים בהיתר ומאושר בתשריט הטאבו. התקבלו תצהירים בפתיחת בקשה כי התכנית ערוכה לפי התקנות.  
2. מועד אחרון לדיון בוועדה לפי רישוי זמין 20.11.25.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות בנימוקים ובתנאים הבאים:

1. בהתייחס להתנגדות:

- א. הוצגה תכנית מעודכנת התואמת היתר המתנגדים 2015416 כולל נספח שינויים, והיתר מס' 2018339 של בית המבקשים.  
לפי נספח שינויים בהיתר 2015416, הוצגה תקרה במפלס +2.9 בעוד שבפועל ישנה תוספת מעל מפלס זה בגובה של כמטר. התכנית המתוקנת תואמת היתרים ותואמת תשריט טאבו ועל כן לא נדרש תצהיר נוסף (על התצהירים של מערכת רש"ז).  
ב. בקשת המתנגדים לבניה של קיר מעל השטח שלהם, בצמוד למרפסת הגג, אינה מקובלת ולא ניתן לאשרה.  
ג. זיקת הנאה - אין הוועדה קובעת זיקת הנאה שאינה תיכנונית.  
ד. הגדר בחצר אחורית - הוצגה גדר קלה העומדת בדרישות הוועדה.  
ה. המזגנים - הוועדה רשאית לקבל החלטות בבקשות תיכנוניות בלבד.  
2. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.  
3. מילוי גיליון דרישות מצורף.  
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

#### ת. השלמה

#### גיליון דרישות

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד' חישוב סטטי

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

צהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים 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

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

אישור נתייע

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

30/10/2025

30/10/2025

29/09/2025

01/09/2025

מס' דף: 31

07/09/2025  
07/09/2025  
03/09/2025

31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025  
31/08/2025

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות לעמודי תאורה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)  
====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)  
רשיון מתכנן השלד בתוקף  
הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית  
רשיון 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  
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

**מבקש:**

- ♦ אגאין יגאל
- ♦ אליאן אגאין
- ♦ פנינה אגאין

**עורך:**

- ♦ צופית לורברבום

**אחראי בקשה:**

- ♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497674

שכונה: שעריה **כתובת הבניין: דובדבני משה 23, פתח תקווה**  
גוש וחלקה: גוש: 6389 חלקה: 362

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים בהיתר 64.30 מ"ר והקמת בית מגורים דו משפחתי כולל מרתף, שתי קומות ועלית גג ועוד  
בית חד משפחתי כולל מרתף, שתי קומות ויציאה לגג

**הערות בדיקה**

גוש 6389 חלקה 632

יעוד: אזור מגורים א' מתוכנית פת/1261/9

שטח המגרש: 788 מ"ר

בשטח הנמצא בשכונת שעריה דובדבני משה 23 קיים בית צמוד קרקע

**מבוקש:**

- בית צמוד קרקע דו משפחתי הכולל ק. מרתף קומת קרקע ק"א וק. חדר על הגג
- בית צמוד קרקע 1 יח"ד הכולל ק. מרתף קומת קרקע ק"א וק. חדר על הגג
- הריסת בית מגורים קיים.

**היסטוריה:**

• קיים במערכת גרמושקה המהווה היתר מס' 521485 מתאריך 13/7/52 לבית צמוד קרקע בשטח 66.3 מ"ר

**שטחים:** זכויות בניה 1 יח"ד

**מותר:** עיקרי 788 מ"ר  $70\% \times 551.6 = 386.22$  מ"ר

שירות 24 מ"ר ליח"ד

מרתף בקונטור קומת קרקע.

**קיים: 66 מ"ר להריסה**

**מוצע עיקרי:**

בית 1

- קומת מרתף 84.63 מ"ר
- קומת קרקע 194.24 מ"ר
- קומה א' 89.82 מ"ר
- חדר על הגג 11.87 מ"ר

**בית 2**

- מרתף 69.18 מ"ר
- קומת קרקע 81.94 מ"ר
- קומה א' 70.69 מ"ר
- חדר על הגג 26.02 מ"ר

**בית 3**

- מרתף 69.18 מ"ר
- קומת קרקע 81.94 מ"ר
- קומה א' 70.69 מ"ר
- חדר על הגג 26.02 מ"ר

**סה"כ עיקרי: 774.53 מ"ר כמותר**

**מוצע שירות:**

בית 1

• בקומת מרתף 12.3 מ"ר

• בקומה א' אחסנה 6.6

בית 2

• בקומת מרתף 11.63 מ"ר

• בקומה א' אחסנה 6.3

בית 3

• בקומת מרתף 11.63 מ"ר

• בקומה א' אחסנה 6.3

סה"כ שירות: 54.8 מ"ר **כמותר**.

מצללות – פרגולת בטון בשטח של 77.36 מ"ר

**קווי בניין**

• קו בנין חזית ראשית צד דרום לרחוב דובדבני 5 מ'

• קו בנין לחזית אחורית צד צפון 6 מ'

• קו בניין לחזיתות צד 3 מזרח ומערב מ'

הבניה בתוך תחום קווי הבניין, החצרות אנגליות מחוץ לקווי בנין בעומק של 1.5 מ' **כמותר**.

• גובה גג 9.3 מ"ר **כמותר**.

**בעלות:** ע"פ נסח טאבו רשות מקרקעי ישראל, ובחכירה ע"ש 3 המבקשים. התקבלו חתימות כנדרש.

**הערות גורמי פנים:**

חשמל: הושלם

תנועה: מידות תאי החניה אינם מתאימות להנחיות.

דרכים: יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/ אספלט- 1%, גינון – 0.5%) או חלופה.

פיקוח:

• המוצע טרם קיים, המוצע להריסה טרם נהרס, תרשים מתאים.

• קיים דו"ח פיקוח בניה משנת 2022 עם צו הפסקת עבודה.

**הערות רישוי:**

1. יש להעביר בחישובי שטחים את שטח המרתף לעיקרי.

2. יש לסמן גובה גדרות והתייחסות ברורה לשטחים הגובלים, בפריסת גדרות.

3. יש לתת מידות פנים וחוף לכל התוכניות.

4. יש לקבל התייחסות אדריכלות

5. לסובב פילר אשפה כך שהכניסה אליו תהיה מהצד.

6. חצר אנגלית ממ"ד לא תקינה, לא ניתן להנמיך מעבר ל 1.5 מ'. יש להכניס לתחום קווי בניין

7. תאריך אחרון לביצוע שלב 30/10/2025

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת הערות רישוי והצוות המקצועי ובתנאי השלמת 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

**ת. השלמה**



מס' דף: 35

11/08/2025

02/11/2025

02/11/2025

02/11/2025

02/11/2025

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.08.25)

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

התייחסות חוזרת דרכים וניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 3)

**סעיף: 11****מבקש:****♦ רותם יונה**

- ♦ אפרת יונה רובין
- ♦ חופית בן דוד יונה
- ♦ לירון מלכא
- ♦ רועי יונה

**עורך:**

- ♦ הושע קרופ

**אחראי בקשה:**

- ♦ הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514493

**כתובת הבניין: יורדי הסירה 1, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 692 מגרש: 7/12 יעוד: אזור מגורים א

**שכונה: נוה עוז**

תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, מח/ש/298/ב, פת/מק/20/179, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, 2000/א, פת/מק/14/179, פת/מק/2000/ד, 15/1223, במ/14/179, 2000, 410-0973511, 410-1139146, תתל/103/ב, 410-0491563

**מהות הבקשה**

בנייה חדשה הכוללת: בית דו משפחתי בן שתי קומות עלית גג ומרתף, פיתוח שטח.

**הערות בדיקה****פרטי חלקה:**

שטח מגרש: 450.0 מ"ר.

יעוד: מגורים א.

תכנית: פת/2000 במ/14/179

**תיאור המבוקש:**

בניית בית דו משפחתי בן שתי קומות, עלית גג ומרתף.

**שטחים:**

זכויות בניה: 2 יח"ד למגרש. עיקרי- 150.0 מ"ר. ניווד ממרתף ש.מגרש בתחום ק.בניין- 184.3 מ"ר. ש.בנוי במרתף- 153.4 מ"ר. שטח לניוד- 30.0 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי בחלקה- 330.0 מ"ר. שירות: עלית גג- 25.0 + ממ"ד + מחסן. חניה- 25.0 מ"ר.

**בית 1:**

עיקרי- 184.72 מ"ר. מרתף- 67.84 מ"ר. שירות- 17.15 מ"ר. חריגה בעיקרי.

חניה מקורה- 30.0 מ"ר. חריגה.

מרפסת זיז- 10.02 מ"ר. מרפסת גג- 20.88 מ"ר. פרגולה קלה- 15.62 מ"ר.

**בית 2:**

עיקרי- 173.52 מ"ר. מרתף- 85.56 מ"ר. שירות- 18.77 מ"ר.

מרפסת זיז- 8.41 מ"ר. מרפסת גג- 17.82 מ"ר. פרגולה קלה- 25.97 מ"ר.

**מבוקש סה"כ:**

עיקרי: 358.24 מ"ר. יש לתקן חישוב זכויות לפי 330.0 מ"ר עיקרי + 25 שירות.

שירות: 35.92 מ"ר (ממדים- 23.95, מחסנים- 11.97). כמותר.

מרתף: 153.4 מ"ר. כמותר.

**קווי בנין לפי במ/20/179, מאושר במפה פוטוגרפית:**

קו בניין קדמי מזרחי לרח' יורדי הסירה- 5.0 מ'. כמותר.

קו בניין אחורי מערבי- 5.4 מ'. כמותר.

קו בניין צדדי דרומי- 2.7 מ'. כמותר.

קו בניין צדדי צפוני- 2.7 מ'. כמותר.

**קומות וגבהים:**

קומת קרקע, קומה א', עלית גג ומרתף.

גובה 0.00 = 59.45 מ'. גובה רחוב- 59.04-58.69 מ'. כמותר לפי במ/20/179.

הוצג גג שטוח גובה מפלס עלית גג- 6.97 מ'. גובה סופי- 7.41 מ'. כמותר.

**חניות:**

הוצגה 2 חניות עבור כל יחדה. סה"כ 4 חניות.

**פיתוח שטח:**

גדרות גובלים - לצמצם פתחים לכיוון החזית.

**תשתיות:**

**עצים:** קיימים עצים בשצ"פ הוצג מרחק של 3.0 מ' מגבולות מגרש.

**רשות העתיקות:** לא נכלל בתחום.

**תשתיות:** קיים עמוד תאורה בחזית חלקה להעתקה.

**בעלות:**

בעלות פרטית. ע"י יפוי כוח לבבקשים.

**גורמי פנים:**

**נכסים:** הושלם.

**תנועה:** הושלם.

**איכה"ס:** טעינה לרכב חשמלי.

**שפ"ע:** הושלם.

**פיקוח:**

המוצע טרם נבנה.

**הערות רישוי:**

- יש לתקן שטחי בניה: עיקרי עד 330.0 מ"ר לאחר נידוד שטחים. שירות: עלית גג- 25.0 מ"ר. חניה- 25.0 מ"ר. יש להראות שטח של חניה מקורה.
- יש להציג חישוב של שטח בניה מותר בתחם קווי בניין ושטח בניה מוצע- ולחשב נידוד שטחי מרתף לקומות עליונות.
- גובה עלית גג עד 2.05 מ' או לבצע נידוד שטחים בין עיקרי וישרות.
- יש צמצם פתחים בחזית ראשית: אחד חשמל ושתי פחים ותשתיות אחרות.
- יש להציג פריסה של קיר קיים בין השכנים.
- יש לצרף פריסות גדרות מכל החזיתות

**ה ח ל ט ו ת**

**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

- יש לתקן טבלת שטחי בניה מבוקשים בהתאם לחלוקה לפי התב"ע.
- יש לתקן עומק חצר אנגלית לפי התקנות עומק 1.5 מ'.
- תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
- מילוי גיליון דרישות מצורף.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.
- 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 איוורור]  
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)  
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)  
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א 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 התומה

**ת. השלמה**



**מבקש:**

♦ לירון מרקוביץ

♦ מתניה מרקוביץ

**עורך:**

♦ הושע קרופ

**אחראי בקשה:**

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513528

כתובת הבניין: שמעוני דוד 14, פתח תקווה

שטח מגרש: 613.00 מ"ר שטח בניה מותר: 367.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6372 חלקה: 128 יעוד: אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים ובניית בית חדש הכולל: 2 יחד', מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, בריכת שחייה וחנייה מקורה הבקשה כוללת את אחת או יותר מהעבודות להלן: חפירה, בניית בריכה פרטית, חניה מקורה, עבודות פיתוח, (פירוט: גדרות פילרים), גדרות ושערים

**הערות בדיקה**

גוש 6372 חלקה 128

יעוד: אזור מגורים א' מתוכנית 5/179 שכונת נווה עוז

שטח המגרש: 613 מ"ר, צפיפות 4 יח"ד לדונם.

בשטח הנמצא בשכונת נווה עוז ברחוב דוד שמעוני 14 בנוי בית צמוד קרקע דו משפחתי.

**מבוקש:** בית צמוד קרקע הכולל 2 יח"ד

• יח"ד 1 הכוללת חלק מקומת מרתף, קומת קרקע וק"א בריכה (ממ"ד בק. מרתף).

• יח"ד 2 הכוללת חלק מקומת מרתף. (ממ"ד בק. מרתף)

• הריסת בית מגורים דו משפחתי קיים בשטח של 132.32 מ"ר

**היסטוריה:**

• גרמושקה המהווה היתר מס' 540145 מתאריך 18/5/54 לבניית בית צמוד קרקע.

• היתר בניה מס' 6736 מתאריך 6/8/63 לתוספת בניה לבית צמוד קרקע בשטח של 19 מ"ר.

**שטחים:** זכויות בניה 2 יח"ד

**מותר:** עיקרי 613 מ"ר  $\times 70\% = 429.1$  מ"ר

שירות 24 מ"ר ליח"ד

מרתף בקונטור קומת קרקע.

**קיים:** 132.32 מ"ר להריסה

**מוצע עיקרי:**

בית 1

• קומת מרתף: 30.04 מ"ר + עיקרי ממ"ד 2.88 מ"ר סה"כ 32.92 מ"ר.

• קומת קרקע: 124.36 מ"ר

• קומה א': 121.5 מ"ר

**בית 2**

• קומת מרתף: 63.27 מ"ר + עיקרי ממ"ד 3.61 מ"ר סה"כ 66.88 מ"ר

**סה"כ עיקרי:** 345.66 מ"ר **כמותר**

**מוצע שירות:**

בית 1

• בקומת מרתף - ממ"ד 12.1 + ח. מכונות בריכה 5.3 מ"ר

• בקומת קרקע חניה בשטח של 18.92 מ"ר

בית 2

• בקומת מרתף - ממ"ד 12.2 מ"ר

בית 3

**סה"כ שירות:** 48.5 מ"ר **כמותר**.

**מצללות - פרגולות בטון:** בשטח של 77.36 מ"ר

## קווי בניין

- קו בנין חזית ראשית צד דרום לרחוב שמעוני 5 מ'
- קו בנין לחזית אחורית צד צפון 6 מ'
- קו בניין לחזיתות צד 3 מזרח ומערב מ'
- הבניה בתוך תחום קווי הבניין, הבריכה, החצרות אנגליות מחוץ לקווי בנין בעומק של 1.5 מ' **כמותר**.
- גובה גג 8.7 מ"ר **כמותר**.

**בעלות:** ע"פ נסח טאבו רשות מקרקעי ישראל, ובחכירה ע"ש המבקשים. התקבלו חתימות כנדרש.

## הערות גורמי פנים:

חשמל: הושלם.

תנועה: הושלם.

דרכים: הושלם (התקבל תצהיר)

פיקוח: המוצע טרם בוצע.

## הערות רישוי:

8. התכנון המוצע כרגע כניסה אחת ל2 הבתים ובהתאם להוראות המבקש נדרש להסדיר תב"ע התאפשר לו פתח חיצוני נוסף דרך החצר האנגלית לצורך האפשרות ליצור 2 יח"ד עם כניסות נפרדות לגמרי. ולהגיש תוכנית עתידית למדרגות וכניסה חיצונית לדירה הנוספת. ( תקדים לכך ניתן לראות בבקשה 20250266 )
9. יש לסמן קווי מידה פנימי וחיצוני לכל המבוקש .
10. יש לסמן את המרווחים בפרגולות כנדרש.
11. יש לתכנן את פחי האשפה בהתאם להנחיות שהפח לא יהיה מול פתח לרחוב.
12. יש לסמן את הגדרות לחזית הרחוב בהתאם לתוכנית.
13. יש לקבל התייחסות אדריכלות
14. תאריך אחרון לביצוע שלב 20/11/2025

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

- א. הגשת תב"ע בעתיד לצורך אישור כניסה נפרדת ומדרגות ליח"ד 2.
  - ב. סגירת חלונות וביטול חצר אנגלית בצד מערב במקטע של שטח דירה מס' 1. עד לחלונות המסומנות במרתף דירה מס' 2 .
  - ג. סימון כניסה ומדרגות עתידיות לפי תב"ע במקטע של שטח דירה מס' 2 במרתף.
  - ד. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד .
  - ה. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
  - ו. השלמת 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/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) או אישור פטור  
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן  
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]  
איכה"ס [נספח איוורור]  
איכה"ס [נספח סביבתי]  
תצהיר ניקוז חתום

## ת. השלמה

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)  
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)  
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א 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  
אשור 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 נת"ע  
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים  
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים  
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103  
סימון ע"י הגשה 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 בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.  
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה  
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר  
====דרישות בקרת תכן - צמודי קרקע====  
תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]  
פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]  
כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]  
כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]  
תכנית סניטרית [נספח תברואה]  
חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]  
חישוב סטטי [נספח יציבות]  
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]  
רשות מקרקעי ישראל  
איכה"ס [נספח סביבתי]  
איכה"ס [חו"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 - צמודי קרקע====  
הערת אזהרה  
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  
====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 חדישות (ראה המש  
(המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים

	תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)
	(המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"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
31/08/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
17/09/2025	תנועה - נדרש לסמן א.ע.ל
17/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
07/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
03/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.21.08.25)
30/10/2025	דרישות דרכים
30/10/2025	דרכים - דרישות לתיקון
30/10/2025	נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
30/10/2025	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
30/10/2025	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב
30/10/2025	להוסיף פרט של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב
20/10/2025	דרישות ניקוז
20/10/2025	ניקוז - דרישות לתיקון
	הערה: התקבל תצהיר
20/10/2025	יש לרשום שטח חלחול
20/10/2025	יש לתת פתרון ליציאת עודף מבורות/חלחול לכיוון הרחוב
16/09/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
10/09/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות
31/08/2025	====דרישות סף להיתר====
31/08/2025	====דרישות סף להיתר - חובה====
31/08/2025	מילוי טופס 1 על כל פרטיו
31/08/2025	הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
31/08/2025	הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
31/08/2025	צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
31/08/2025	רשיון מתכנן השלד בתוקף
31/08/2025	הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
31/08/2025	רשיון עורך בקשה בתוקף
31/08/2025	מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות
31/08/2025	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWG
31/08/2025	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF
31/08/2025	חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה
31/08/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
31/08/2025	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
31/08/2025	קבלה על תשלום פקדון
31/08/2025	====דרישות סף להיתר - לפי צורך====
31/08/2025	הדמיה עתידית משתי פינות נגדיות (מתוך הנחיות מרחביות)



3. מבנה משנות ה-60 יש להגיש תצהיר מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
4. בניה ציבורית יש להגיש אישור כבאות הארצית.
5. תיקונים בתכנית:
  - יש להראות סככות צל, יש להציג שטח מבוקש לסככות.
  - יש להראות בברור סככות להריסה.
  - יש להציג פריסת גדרות.
  - יש להציג חומרי גמר בחזיתות.
6. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 26.5.25.

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

הסעיף הובא מחוץ לסדר יום באישור יו"ר הוועדה הרב אליהו גינת.  
מדובר בבקשה למרחב מוגן כשלב א'.  
יו"ר הוועדה ממליץ לאשר את הבקשה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

**בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250008 מ : 24/04/25 הוחלט :**

- לאשר שלב א לבניית מרחב מוגן בלבד בתנאים הבאים :
1. תנאי להוצאת היתר בניה השלמת הליך הקצאה והצגת חוזה חתום מול אגף נכסים.
  2. יש להגיש אישור של אגף שפ"ע.
  3. תיקון הערות רישוי והצוות המקצועי.
  4. מילוי גיליון דרישות מצורף.

**דיון בשלב ב' של הבקשה - הרחבת מעון יום קיים :**

**נתוני חלקה :**

שטח : 2521.0 מ"ר. מגרש א-1 - 961.0 מ"ר.  
תכנית : פת/2000 , תרש"צ/3/34/2 , פת/1255 , פת/2/1255  
יעוד : שב"צ

**מבוקש :** הגדלת מבנה ציבורי - מעון הכול תוספת ממ"מ, פיתוח שטח וסככת צל.

**זכויות בניה :**

שטחים : עיקרי 105% - 1009.05 מ"ר. שירות - 336.35 מ"ר.  
קומות : 3 קומות ומרתף.

**שטחים :**

עיקרי : קיים - 174.328 מ"ר. מוצע - 116.9 מ"ר. סה"כ - 291.22 מ"ר. **כמותר.**  
שירות : מוצע - 46.44 מ"ר. **כמותר.**

**קו בניין :**

קדמי מערבי - מבוקש 5.0 מ'. **כמותר לפי פת/1255.**  
אחורי מזרחי - לא רלוונטי בתחום קווי בניין גובל במבנה שב"צ אחר. **כמותר.**  
צדדי צפוני לשצ"פ - 4.0 מ'. **כמותר.**  
צדדי דרומי לשצ"פ - 4.0 מ'. **כמותר.**

**קומות וגבהים :**

קומה אחת, ללא מרתף.  
גובה סופי 4.6 מ'. גובה פנימי 3.08 מ'.  
גובה 0.00=35.9 מ' גובה רחוב - 19.8 מ'.  
**בעלויות :** עיריית פתח תקווה. **התקבל אישוי נכסים.**

**גורמי פנים :**

אדריכלות - לא התקבל.  
תנועה - פתרונות החניה והתנועה ינתנו במסגרת הרחובות ומגרשי החניה הסמוכים.  
נכסים - התקבל חתימה פוזטיבית על גבי התכנית.

איכה"ס - לא התקבל.

שפ"ע - לא התקבל.

פקיד היערות - לא התקבל.

**פיקוח :** המוצע טרם קיים, אין תיקי פיקוח ואין חריגות בניה.

**רישוי :**

1. לא נמצא תיעוד עבור מבנה קיים.
2. **המבנה המבוקש נמצא באזור התחדשות עירונית ותוספת רבה של יחידות דיור, בשכונה קיימת מצוקה של מעונות ושטחים ציבוריים בנויים.**

המבוקש בבקשה לתוספת בניה למבנה ישן מאוד ובשטח של כ-200 מ"ר אינה מנצלת את זכויות הבניה הרבות והיקרות שקיימות בחלקה היכולים להשפיע רבות על תושבי השכונה.

3. מבנה משנות ה-60 יש להגיש תצהיר מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.

4. בניה ציבורית יש להגיש אישור כבאות הארצית.

5. תיקונים בתכנית:

-יש להראות סככות צל, יש להציג שטח מבוקש לסככות.

-יש להראות בברור סככות להריסה.

-יש להציג פריסת גדרות.

-יש להציג חומרי גמר בחזיתות.

6. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 26.5.25.

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לבחון חלופה למילוי זכויות הבניה הקיימות וכן להגדלת שטחים ציבוריים לטובת כלל הציבור בשכונה.

2. פתרונות החניה והתנועה ינתנו במסגרת הרחובות ומגרשי החניה הסמוכים.

3. יש להגיש אישור של אגף איכה"ס.

4. יש להגיש אישור של אגף שפ"ע.

5. יש להגיש אישור של אגף חשמל ותאורה.

6. יש להגיש אישור פיקוד העורף.

7. יש להגיש אישור כבאות ארצית.

8. יש להגיש אישור משרד הבריאות.

9. יש להגיש אישור נגישות.

10. יש להגיש תצהיר מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.

11. יש להגיש אישור אינסטלציה מאושר ע"י תאגיד המים.

12. תיקון הערות רישוי והצוות המקצועי.

13. מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

## 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/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) או אישור פטור

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [נספח סביבת]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

נספח יציבות + תצהיר לעמידה בתקן 413

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)

כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה

תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות

אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר

אישור נת"ע

סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף

במידה ונדרשת הטמנה/העמקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י

יש להגיש הגשה ברמה גבוהה יותר מבחינה תכנונית ושרטוטית-לא ניתן לבדיקה ברמה הזו

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

נכסים - תנאים לבקרת תכן

תנאי להוצאת היתר בניה השלמת הליך הקצאה והצגת חוזה חתום

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

## ת. השלמה

נדרש תצהיר כי העצים 14, 19 - 23 לשימור יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה התייחסות תברואה לתכנית ההגשה התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

13/03/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
13/03/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
13/03/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
13/03/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
13/03/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
13/03/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
13/03/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
13/03/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
13/03/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
06/02/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
06/02/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
06/02/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
06/02/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
06/02/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
06/02/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
13/03/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
13/03/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
14/07/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-13.3.25
13/03/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
13/03/2025	תנועה - פתרונות חנייה והתנועה ינתנו במסגרת הרחובות ומגרשי החנייה הסמוכים
19/03/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
19/03/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
11/05/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה