

מס' דף: 1

תאריך: 25/12/2025

ה' טבת תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250025 ביום חמישי תאריך 25/12/25 ה' טבת, 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

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190559	2596	6371	130		ענת כהן	ביטרמן מרדכי 8, פתח תקווה	3

הערות/מהות:

הריסת בית קיים + מחסן גינה + סככת רכב
ובמקומו בניית בית דו משפחתי - 2 יח"ד
דו קומתי + מרתף + חדר על הגג
הקלה : עומק חצר אנגלית 3 מטר + כניסה למרתף מבחוץ

2	20251426	15230	6390	283	101	שי שבתאי ציבליק	שמואל יבנאלי 1, פתח תקווה	5
---	----------	-------	------	-----	-----	-----------------	---------------------------	---

הערות/מהות:

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל ק.מרתף + בריכה + חדר מכוונות , יח"ד 1,
חצי דו בקיר משותף.

3	20250809	15750	6393	22	300	עיריית פ"ת	ורדינון אליעזר 7, פתח תקווה	7
---	----------	-------	------	----	-----	------------	-----------------------------	---

הערות/מהות:

מתחם וורדינון : הצבת שני מבנים יבילים וממ"מ נייד (עבור המטבח של נטלי).

סעיף 1:

מספר בקשה: 20190559 תיק בניין: 2596
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250025 בתאריך: 25/12/2025

מבקש:* **ענת כהן****עורך:**

* מירב חרמץ כהן

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 3696541086

כתובת הבניין: ביטרמן מרדכי 8, פתח תקווה

שטח מגרש: 623.00 מ"ר שטח בניה מותר: 373.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 130 יעוד: אזור מגורים א**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים + מחסן גינה + סככת רכב ובמקומו בניית בית דו משפחתי - 2 יח"ד
דו קומתי + מרתף + חדר על הגג הקלה: עומק חצר אנגלית 3 מטר + כניסה למרתף מבחוץ.

הערות בדיקה

שטח המגרש: 623 מ"ר.

מוצע 2 יח"ד, כמותר.

הריסת בית קיים בהיתר 2016414 מתאריך 7.12.16

בית מס' 1-2 ק' + מרתף חלקי.

בית מס' 2-2 ק' + עליית גג + מרתף חלקי.

הריסת מחסן מאסבסט בפינת המגרש. הריסת בית קיים.

שטחים עבור 2 יח"ד:

להריסה - 112 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע - 332.42 מ"ר - 53.35 % מותר 70% תואם פת/2000.

סה"כ מרתף מוצע חלקי - 108.04 מ"ר, כמותר.

במרתף חלל יש להוסיפו לשטח המרתף בטבלת שטחים.

שטח שרות:

בית 2 - למחסן 10.85 מ"ר כניסה נפרדת. מחסן כחלק מהבית.

פרגולות - 56.28 מ"ר, כמותר.

מרפסות שמש - 8.41 מ"ר, כמותר.

להוסיף לטבלת שטחים מרפסת גג בבית מס' 2.

קו בנין קידמי 5 מ' כמותר.

קו בנין אחורי 6 מ', כמותר.

קו בנין צדדי 3 מ', כמותר.

בעלויות: התקבלו חתימות בעלי הנכס, קרקע של מינהל.

פיקוח: מוצע טרם קיים תרשים מתאים.

הריסת בית ישן.

לגדרות מעל 1.80 מ', התקבלו חתימות שכנים גובלים (ללא נסחי טאבו).

בחזית קדמית חצר אנגלית מעבר לקו הבניין, יש לתקן.**הקלה:****כניסה נפרדת למרתף****חצר אנגלית בעומק 3 מ' במקום 1.50 מ'****בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות.****מהלך דיון 19.12.19.**

הבקשה הוצגה ע"י צוות הרישוי.

ההמלצה אושרה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20190022 מ: 19/12/19 הוחלט:**לאשר בכפוף להוספת שטח חלל במרתף לשטח המרתף בטבלת שטחים ובתנאי מילוי****דרישות מה"ע.**

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

הוצא היתר בניה 2021007 מ-6.01.21.

דיון לחידוש היתר בניה מס' 2021007 מתאריך 6.1.21
התקבל מכתב בקשה לחידוש היתר.
פיקוח: טרם בנוי.

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 לחידוש היתר בניה מס' 2021007 מתאריך 6.1.21.
פיקוח: טרם בנוי.
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 : 20250008 מ : 24/04/25 הוחלט :
לאשר חידוש היתר עד ליום 6.01.25 + תשלום 10% מאגרות הבניה.

בהמשך להחלטה הקודמת, דיון לחידוש היתר בניה מס' 2021007.

1. היתר בניה הוצא ביום 6.01.2021.
2. טרם החלו בבניה של המבוקש.
3. מבוקש חידוש היתר עד ליום 6.01.2027.
4. יש להשלים תשלום 10% מאגרות הבניה.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטה הקודמת, לאשר חידוש היתר עד ליום 6.01.27 בכפוף לתשלום 10% מאגרות הבניה.

מבקש:

* שי שבתאי ציבליק

עורך:

* מיכל רבקה ראבד

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000540592

שכונה: שעריה**כתובת הבניין: שמואל יבנאלי 1, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6390 חלקה: 283 מגרש: 101 יעוד: מגורים א'

תכנית: 1/2011, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד/2000, 2000, 2000/טז, תצר/196,

מח/64ד', 1400, 2011

מהות הבקשה

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל ק.מרתף + בריכה + חדר מכונות, יח"ד 1, חצי דו בקיר משותף.

הערות בדיקה

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל ק.מרתף + בריכה + חדר מכונות, יח"ד 1, חצי דו בקיר משותף.

היתר קיים: היתר מס' 2018257 מ - 13.09.18. חידוש היתר עד 13.09.24. שולם 10% מאגרות הבניה.

כעת שונה תכנון של כל הבית, הוספת בריכה + חדר מכונות בתוך קווי הבניין + הרחבת עליית גג + הוספת מעלית פנימית.

שינוי מיקום החניות + שער לרכב.

בהיתר 2018257 הכניסה לחניות אושרה מחזית רח' יבנאלי כעת מבוקש שינוי מיקום החניות ושער כניסה לרכב מדרך

מרוצפת, חזית צפונית.

יעוד: מגורים א'.

שטח המגרש: $276.5 = 553/2$ מ"ר.

שטח להריסה: 280.79 מ"ר.

קיים בהיתר 2018152: יח"ד 1.

מוצע: 1 יח"ד, כמותר.

סה"כ 2 יח"ד במגרש, כמותר לפי פת/2011/1.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 204.97 מ"ר מותר 175 מ"ר, ניוד 29.97 ניוד ממרתף, תואם פת/2011/1.

שטח שרות:

שטח שרות מוצע:

בק"ק מחסן בשטח 6.03 מ"ר, גובה 2.20 מ', כמותר.

בק"ק: 6.23 מ"ר - שטח שמקורה ע"י קומה א'. 2 קירות (קומה מפולשת), כמותר.

בקומות גג מחסן בשטח 4.59 מ"ר מחסן, גובה 2.20 מ', מותר.

יש לדווח שטח להריסה (לקיזוז אגרות, עקב שינוי תכנון).

מרתף:

מרתף חלקי ללא כניסה נפרדת.

חצר אנגלית בעומק עד 1.50 מ'.

מרתף כולל ממ"ד וכולל חדר מכונות: 68.35 מ"ר, כמותר.

חדר מכונות תת קרקעי בתוך קווי הבניין.

בריכה: 22.16 מ"ר, כמותר.

מרפסת גג: 70.99 מ"ר, כמותר.

ק.א מרפסת בחזית קדמית: 11.98 מ"ר, כמותר.

פרגולה בקומה א' מחומר קל: 34.62 מ"ר, כמותר.

קווי בניין כמותר.

בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

תנועה: כניסה מרח' קיש, מאושר.

הערות לתיקון: יש להשלים מידות תאי החניה, א.ע.ל, גבהים מעודכנים.

נכסים: אין מניעה בכפוף לכך שאין בניה בקומת הקרקע ואין בניה מחוץ לקונטור בנין קיים.

פיקוח: ביקורת שנערכה במקום לצורך בדיקת תרשים נמצא כי המוצע אינו קיים תרשים מתאים, בניה טרם התחילה.

רישוי זמין: 02.02.26.

מבקש:**עיריית פ"ת**

♦ בידאני אסף - אחראי פרויקט ע.פ"ת

עורך:

♦ אסף בידאני

♦ מרים שריקי

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000499585

כתובת הבניין: ורדינון אליעזר 7, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6393 חלקה: 22 מגרש: 300 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 22 מגרש: 400 יעוד: חניון;

חלקה: 22 מגרש: 500 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 22 מגרש: 200 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 22 מגרש: 502 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 22 מגרש: 2013 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 28; 239

תכנית: 410-0289496, ח/2000, תממ/3/21, פת/מק/1233/35, פת/מק/2000/1, פת/מק/2000/ד, 14/1233, ב, 10/2000, 14/1233, 2000, 0671214-410, 0354704-410, רמת סיב-תכנון, תצר/94, תצר/33, 0193474-410, רמת סיב-עיצוב, 410-0491563

מהות הבקשה

מתחם ורדינון: הצבת שני מבנים יבילים וממ"מ נייד (עבור המטבח של נטלי).

הערות בדיקה

גרסה 2.

נתוני שטח:

שטח מגרש: 5000 מ"ר. שטח ריק.

תב"ע ויעודי קרקע: תעשייה, מבנים ומוסדות ציבור.

תב"ע 0193474-410, פת/מק/1233/57, מתחם רחוב "ורדינון" - רמת סיב.

מבוקש:

הצבת שני מבנים יבילים וממ"מ נייד.

זכויות בניה:

שטחים: עיקרי- 5750 מ"ר. שירות- 862 מ"ר.

מבוקש: עיקרי- 192 מ"ר. שירות- 23.72 מ"ר. **כמותר.**

קו בניין:

קדמי דרומי לרח' ורדינון - 4.0 מ'. **כמותר.**

אחורי צפוני, צדדי מזרחי, צדדי מערבי, **לא רלוונטי לבקשה.**

קומות וגבהים:

קומות: מעל- 5 קומות מתחת- 3 קומות.

הוצגה קומה אחת, ללא מרתף.

גובה 3.25 מ'.

גובה 32.7=0.00 מ'.

תשתיות:

עתיקות: לא נכלל בתחום אתר עתיקות.

חשמל: לא נדרש חדר טרפז.

עצים: לא קיימים עצים באזור המבוקש.

בעליות: עיריית פתח תקווה, אגף מבני ציבור.

גורמי פנים:

תנועה - תשומת לב כי המבנים היבילים מוצבים על שטח ביעוד שב"צ.

ללא פתרונות חניה בתחום במבוקש יש להראות פתרונות חניה בסביבה הקרובה ככל שקיימים.

כמו כן יש לקבל הסכמה מודעת לחניה בשטחים ציבורים/רחובות סמוכים וכד'.

נכסים- הושלם.

איכה"ס- במקרה של מטבח מבשל יש להציג:

מסמך סביבתי שנותן פתרונות למניעת ריחות וזיהום אויר.
פרשה טכנית לשפכים תעשייתיים.
שפ"ע- טרם הושלם.
פיקוח: המוצע טרם קיים (11.8.25).

רישוי:

1. הוגשה תכנית פיתוח מפורטת של מתחם גני הילדים הכולל כניסות ויציאות, בקשה מספר 20231383. יש לשים לב כי מגוף המים המתוכנן בחלק זה אינו מפריע לכניסת רכבים והולכי רגל במתחם גני הילדים. נדרש אישור אגף מבני ציבור.
2. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 30.5.27.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לבצע תאום תכנית עם הגן ילדים הצמוד.
 2. בהעדר חניה במגרש פתרונות החניה יהיו ברחובות ובמגרשי החניה הסמוכים.
 3. יש להציג שמושים מבוקשים.
 4. תיקון תכנית לפי המלצת הצוות המקצועי והערות רישוי.
 5. מילוי גיליון דרישות מצורף, יש להציג אישורים עדכניים.
- 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 דחשן
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)
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 בקרק
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"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 בקו"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - תשומת לב כי המבנים היבילים מוצבים על שטח ביעוד שבצ
תנועה - דרישות לתיקון
כללי - יש להגיש תוכנית ערוכה ע"י מהנדס תנועה

ת. השלמה

יש להציג הסדר תנועה בחניון ציבורי. יש להראות תמרון משאית משפת הכביש ובהתאם לכיוון נסי המשך - כולל שני כיוונים: כניסה ויציאה למגרש.
מה יעוד מבנה יביל. חייבים לתכנן חניה בהתאם לשימוש המתוכנן
תנועה -יש להתאים התוכנית לתכנון של העירייה למבני הציבור הגובלים ממערב כולל נספח התנועה
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לרשום שטח חלחול
יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים
יש לציין בכל תכ' פיתוח גבהים/קווי גובה (שיפועים מינימליים: ריצוף/אספלט - 1%, גיבון - 0
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח (ראה המשך)
(המשך) הידרולוגי בהתאם לת.ב.ע. 410-0671213
יש לתכנן תכ' פיתוח בהתאם לת.ב.ע. 410-0671214 ו-410-0193474
נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף 5.1.7.
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
יש להגיש תכנית המראה שאין פגיעה סביבתית
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מבישול
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות לעמודי תאורה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (6.08.25)
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 02, 10.11.25)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
יש צורך במידע נוסף לגבי השימושים המבוקשים
הערה: מטבח מבשל
==== 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
נכס טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
קבלה על תשלום פקדון

07/08/2025
26/11/2025
14/08/2025
14/08/2025
11/08/2025
25/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
30/11/2025

06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025
06/08/2025