

סעיף 3: מספר בקשה: 20250809 תיק בניין: 15750
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250025 בתאריך: 25/12/2025

מבקש:**עיריית פ"ת**

בידאני אסף - אחראי פרויקט ע.פ"ת

עורך:

אסף בידאני

מרים שריקי

אחראי בקשה:

הילה פרג'יאן-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, 410-0671214, 410-0354704, רמת סיב-תכנון, תצר/94, תצר/33, 410-0193474, 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 410-0193474, 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 טרפזי.

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 אוויר.
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 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)
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 רתי"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 בקני"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 ד. 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 מפרדי 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 נסח 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