

מס' דף: 1

תאריך: 30/12/2025

י' טבת תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250026 ביום שלישי תאריך 30/12/25 י' טבת, תשפ"ו

השתתפו:

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

חברים:

אליהו גינת

איציק אוזילבו

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	20251459	9092	6381	244		שלמה קופמן חברה לבניין ולהשקעות בע"מ	פנקס 5, פתח תקווה	3

הערות/מהות:

תוספת עוגנים לבקשה 20220278

2	20250775	17000	6322	28	8	אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	מבצע אנטבה, פתח תקווה	5
---	----------	-------	------	----	---	--------------------------------------	-----------------------	---

הערות/מהות:

היתר חפירה ודיפון - כולל קירות מרתף וריצפת מרתף תחתונה

3	20251537	4271	6326	150		אייל תורתי	רמז דוד 66, פתח תקווה	8
---	----------	------	------	-----	--	------------	-----------------------	---

הערות/מהות:

בית צמוד קרקע חדש מעל ק. מרתף, 2 ק', יח"ד 1 בקיר משותף.

4	20251487	8028	6387	132	2106	רפאל ארז	ברנדה זאב 50, פתח תקווה	11
---	----------	------	------	-----	------	----------	-------------------------	----

הערות/מהות:

הוספת חדר על הגג + מחסן בבית מגורים משותף קיים בן 7 ק', 28 יח"ד.

5	20250865	6295	4042	587	336	גדעון עמיצור	כנסת ישראל 54, פתח תקווה	13
---	----------	------	------	-----	-----	--------------	--------------------------	----

הערות/מהות:

הוספת יח"ד נוספת בקומה א' + מדרגות חוץ + מחסן בפינת המגרש בק"ק + הזזת שער בחזית קדמית בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן קומה אחת מעל ק. מרתף חלקית.

6	20250346	8697	6404	244		עיריית פתח תקווה אחזקת מבנים	חזון איש 4, פתח תקווה	15
---	----------	------	------	-----	--	------------------------------	-----------------------	----

הערות/מהות:

בית ספר "שמעוני" - תוספת 3 כיתות ספח בקומת קרקע.

7	20251193	6098	6319	204	2242	אביבה וירובניק	האגמון 4, פתח תקווה	18
---	----------	------	------	-----	------	----------------	---------------------	----

הערות/מהות:

מגרש A - הריסת יח"ד קיימת ובניה של בית פרטי חדש פיתוח שטח ובריכה.

8	20251220	6040	4042	527		אביחי ניסים	יונה 31, פתח תקווה	22
---	----------	------	------	-----	--	-------------	--------------------	----

הערות/מהות:

תוספת יח"ד במגרש (בקומה עליונה) + תוספת שטח בקומה א' + תוספת חדרים על הגג

סעיף 1:**מבקש:**

♦ שלמה קופמן חברה לבניין ולהשקעות בע"מ

עורך:

♦ אילת קורן

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538532

כתובת הבניין: פנקס 5, פתח תקווה

שטח מגרש: 634.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6381 חלקה: 244 יעוד: אזור מגורים ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת עוגנים למרתף (בקשה 20220278).

הערות בדיקה**פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ב'

תב"עות חלות: פת/1202, פת/2000, 1273, 14/2000, 2000 א'

שטח חלקה נטו: 654 מ"ר.

מגמה תכנונית בשטח 30 מ"ר

תמ"א 70: הבקשה ממוקמת בתחום טבעת השנייה מתחנת מטרו ארלוזורוב.

היתרים קיימים:

היתר מס' 2229 מיום 09/02/1979 להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים ובו 6 יח"ד.

היתר מס' 3081 מיום 16/06/1988 לתוספת 2 חדרי גג, 2 סככות ו 2 פרגולות.

היתר מס' 2025131 עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים ובו 6 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות +

קומה חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 18 יח"ד.

מבוקש:

תוספת עוגנים למרתף שאושר בבקשה 20220278.

שטחים:

ללא תוספת שטחים.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

חשמל ותאורה: הושלם.

איכ"ס: הושלם.

בעלות: משותפת. התקבלו חתימות הבעלים.

הערות רישוי:

1. א. בבקשה זו בוצע ידוע בעלים להחדרת עוגנים לחלקות גובלות. לא התקבלו התנגדויות.

ב. בבקשה המלאה התקבלה התנגדות לעוגנים לרחוב חיים כהן 18, לא התבקשה החדרת עוגנים

לחלקה זו.

2. יש להגיש ייפוי כח לחתימת הבעלים מתת חלקה 4.

3. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים.

4. יש לעמוד בדרישות התב"ע לעוגנים:

- נספח עוגנים מצורף לתוכנית הראשית עם תוכנית עוגנים מקונסטרוקטור כולל פרטים
- כתיבה במהות הבקשה שהבקשה כוללת עוגנים זמניים בלבד
- הגשת חישובים סטטים במתייחסים להשפעת העוגנים על חלקות גובלות
- שליחת הודעות בדואר רשום לכל בעלי הנכס במקרקעין גובלים
- הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' שתכסה נזקים פוטנציאלים
- כתב התחייבות לעוגנים
- ערבות בנקאית לעוגנים בסך 50000
- תיאום תשתיות לעוגנים כתנאי לתחילת עבודות
- תנאי לתעודת גמר בדיקת מעבדה לשליפת עוגנים
- 5. יש לצרף גיליון עוגנים.

ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה להחדרת עוגנים בתנאים הבאים:**
 1. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
 2. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
 החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
 יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 ===== דרישות בקרת תכן - תוכנית שינויים להיתר לבנין חדש ללא תוספת יח"ד =====
 תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
 רשות מקרקעי ישראל
 איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]
 איכה"ס [נספח איורור]
 [דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
 [תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
 [אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
 ==לפי עניין==
 פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
 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]
 חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
 חישוב סטטי [נספח יציבות]
 חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
 ===== דרישות ועדה לתכנון ובניה - תוכנית שינויים להיתר לבנין חדש ללא תוספת יח"ד =====
 אישור נגישות
 אישור תשתיות לאומיות
 ערבות בנקאית
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)
 ==מעל 60 מ"י==
 אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה
 דרישות סף תנאים מוקדמים
 תכנית ראשית - 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
 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
 אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
 תשלום אגרות והיטלים
 אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
 במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
 העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
 קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
 לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (א), (6)
 אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 הערה: אין הערות
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

ת. השלמה

04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 04/12/2025
 10/12/2025

מבקש:

♦ אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

עורך:

♦ אמיר מרקו שוורץ

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498888

כתובת הבניין: מבצע אנטבה, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 28 מגרש: 8 ; חלקה: 29 מגרש: 8 יעוד: מגורים ד'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

היתר חפירה ודיפון כולל קירות מרתף וריצפת מרתף תחתונה.

הערות בדיקה**מגרש 206****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימושים: מגורים

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

שטח מגרש נטו: 4.082 דונם.

מהות הבקשה: מגרש 206 - חפירה, דיפון, ביסוס וריצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים.

גבולות המגרש: כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

פני חפירה עליונים: 23.65 למרתף ו 29.72 לקרקע.

מ"ק חפירה: 20000 מ"ק.

עומק חפירה: מבוקשת חפירה בעומק 8 מ'.

עוגנים: כולל החדרת עוגנים

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

· יש להגיש תכנית עוגנים מלאה. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.

· נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

· נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו

· נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות

· מאחר ולא בוצע פרסום יידוע לפי תקנה 336 לחלקות גובלות שאליהם מבוקש להחדיר עוגנים.

נדרש אישור נת"ע.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אפרידר.

הערות גורמי פנים:

תנועה: חפירה ודיפון לא רלבנטי לתנועה בהקשר

פקיד היערות:

נדרש סקר עצים קטן כולל תמונות ועדכון ערך עצים לכריתה

נדרש רישיון כריתה באתר יעלה

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

נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס 22,766 ש"ח כתנאי לתעודת גמר

חשמל ותאורה: הושלם.

הערות רישוי:

1. קיימת בקשה מס' 20240267 להיתר בנייה לפי תמל/1076: במגרש 206: הקמת מתחם מגורים המונה 2-3 בניינים בני 10 קומות ובניין 1 בן 4 קומות סה"כ 98 יח"ד ו 3 קומות מרתף.

2. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

3. בחתכי החפירה יש להראות מפלסים עם פירוט ומילוי של אדמה, כלונסאות ובטון לריצפות כמקובל.

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

· יש להגיש תכנית עוגנים מלאה כולל חתכים ופרטים ע"י קונסטרוקטור. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.

· נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

· נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת

המצב לקדמותו

· נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות

· מאחר ולא בוצע פרסום יידוע לפי תקנה 36 לחלקות גובלות שאליהם מבוקש להחדיר עוגנים.

5. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 22.05.25. 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.

תנאים להיתר:

6. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

7. אישור תיאום מול נת"ע.

8. אישור אלקטרה

9. אישור פרו שיא

10. אישור משרד הביטחון

11. אישור מינהלת נוף ירקון

12. המועד האחרון לדין בוועדה 08/01/26 (רישוי זמין).

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות מצורף ובתנאים הבאים:

1. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 15.12.24.

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. יש להשלים את דרישות התב"ע לעוגנים.

3. תנאים להיתר:

* מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

* אישור תיאום מול נת"ע.

* אישור אלקטרה

* אישור פרו שיא

* אישור משרד הביטחון

* אישור מינהלת נוף ירקון

4. יש להשלים דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - אין מניעה לחפירה ודיפון. יש לוודא מול המנהלת כי גידור המגרש והקלונסאות לא תנועה -ימנע פיתוח הרחובות הגובלים

התייחסות דרכים וניקוז 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 לדין בוועדה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

==== דרישות בקרת תכן - חפירה ו/או דיפון====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

חישוב סטטי [נספח יציבות]

רשות מקרקעי ישראל

איכה"ס [נספח סביבתי]

איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

==== דרישות ועדה לתכנון ובניה - חפירה ו/או דיפון====

ערבות בנקאית

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==== 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

ת. השלמה

	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
	דרישות סף תנאים מוקדמים
01/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
01/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
01/07/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
01/07/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
01/07/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
01/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
01/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
01/07/2025	תשלום אגרות והיטלים
01/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
01/07/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
01/07/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
01/07/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
01/07/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
02/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
08/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
08/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה
07/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: מאושר. חפירה ודיפון בלבד

סעיף 3:**מבקש:**

♦ אייל תורתי

♦ מורן תורתי

עורך:

♦ מוחמד שיד עיסא

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000545304

כתובת הבניין: רמז דוד 66, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6326 חלקה: 150 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, 11/1272, 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000,

פת/מק/2000/ד, תגפ/280, 410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

בית צמוד קרקע חדש מעל ק. מרתף, 2 ק', יח"ד 1 בקיר משותף.

הערות בדיקה

בית צמוד קרקע חדש מעל ק. מרתף, 2 ק', יח"ד 1 בקיר משותף.

יעוד: מגורים א.

היתרים קיימים: 2018364- יח"ד 1 קיימת בתת חלקה 2.

היתר מס' 7321.

קיים: 2 יח"ד.

מוצע: 1 יח"ד בתת חלקה 2.

סה"כ 3 יח"ד במגרש, מותר 4.48 יח"ד במגרש, כמותר.

קיים הסכם שיתוף. המבקש: חלק ב.

לפי הסכם שיתוף המבקש צריך להבטיח זיקת הנאה ברוחב 3 מ' מרח' רמז. למעבר לשכן העורפי (המסומן בהסכם שיתוף

באות "א"), זיקת הנאה סומנה בהגשה.

שטח כל המגרש נטו: 1122 מ"ר.

שטח ברוטו: 1161 מ"ר.

שטח מגרש של המבקש: $280.5 = 561/2$ מ"ר.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 204.08 מ"ר מותר 70%: 196.35 מ"ר לפי פת/2000, ניוד 7.73 מ"ר ממרתף חלקי, כמותר.

שטח שרות:

מחסן בקומה א' בגובה 2.20 מ' בשטח 12 מ"ר, כמותר.

מרפסת גג: 31.57 מ"ר, כמותר.

פרגולת בטון בחזית קדמית בשטח 18.92 מ"ר, כמותר.

מרתף:

מרתף חלקי ללא כניסה נפרדת בשטח 126.85 מ"ר, כמותר.

חצרות אנגליות בעומק 1.50 מ', כמותר.

קווי בניין בסדר.

בעליות: קרקע פרטית, התקבלו חתימות של כל בעלי הנכס.

לבעלי הנכס מתת חלקה 2 נשלחו הודעות בדואר רשום, ולא התקבלו התנגדויות.

תנועה: מאושר.**פיקוח:** טרם בנוי.

רישוי זמין: 15.02.26.

החלטות**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. רישום זיקת הנאה בטאבו להבטחת זכות מעבר ברוחב של 3 מ' מרח' רמז לטובת השכן

מתת חלקה 2 בחזית האחורית לפי הסכם שיתוף.

2. רישום הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול היחידה ליחידה משנית.

3. יש להפוך ויטרינה בחדר מדרגות לחלון מוגבה מהרצפה, לפחות ב - 1.10 מ'.

4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

**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
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
איכה"ס

תצהיר ניקוז חתום
תצהיר יועץ הבטיחות
להגביב חלון בח.מ 1.10 מ' מהרצפה + לעדכן חזית צפונית
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
==== דרישות לאישור תחילת עבודות====
ג-3 הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין, תחילת עבודות - עיסא מאמון
ג-4 הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה, תחילת עבודות
ג-9 הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה, תחילת עבודות
אישור התקשרות עם מטמנה
אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות המעבדה
קובץ תכנית ארגון אתר מאושרת
דרישות איכה"ס
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
דרישות דרכים
דרכים - דרישות להתחלת עבודות
פיקוח - דרישות לשלבי הביצוע
שעות פעילות באתר כחוק בין השעות 07:00-19:00 ביום חול בערבי חג ובערבי שבת (ראה המשך)
(המשך) 07:00-14:00. כל חריגה משעות אלו (לצורך בניית רפסודה וכ"ו) יש להגיש (ראה המשך)
(המשך) לאישור באמצעות טופס בקשה לאישור עבודה בשעות חריגות
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב סימון קווי בניין
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב גמר יסודות בניין
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב גמר עבודות מרתף ותת הקרקע
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב גמר שלד המבנה
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב גמר הבניין (בתחום הביקורת)
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - שלב (כללי)יש לעדכן]]
מיתב - דרישות לתעודת גמר
מיתב - דרישה כללית לתעודת גמר
התייחסות רישוי לבקשה לאישור התחלת עבודות
התייחסות איכה"ס לבקשה לאישור התחלת עבודות
דרישות איכה"ס
איכה"ס - דרישות לשלבי הביצוע
מיקום ציוד שרוולים להעברת פסולת בנייה : יש להתקין את השרוולים בקומות ודרכם לשנע (ראה ה
(המשך) הפסולת אל נקודות אצירת פסולת בנייה. יש להקפיד על מכולה מכוסה ולהשתדל (ראה המשך)
(המשך) שמיקומה יהיה רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים ויגרום למינימום הפרעה לסביבה
כיסוי פיגומי המבנה
דרכי גישה בהתאם לתכנית התארגנות אתר
דרכי הגישה מיוצבות באמצעות החומר המצויין בתכנית התארגנות האתר
יש לדאוג לכיסויי כל משאית היוצאת מהאתר בין אם היא טעונת פסולת ו/ או חומרי בניין (ראה ה
(המשך) אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים ואבק .
יש להבטיח את שלמותו וניקייתו של השטח הסמוך לאתר הבנייה , בין אם הוא ציבורי (ראה המשך)
(המשך) או פרטי , במהלך ובסיום העבודה . (שטיפת הרכבים היוצאים ע"י גרניק , הדרך (ראה המ
(המשך) ע"י מטאטא רחוב , בובקט וכ"ו) .
שיטת האיטום בהתאם לטכנולוגיות שאושרו בתכנית התארגנות האתר (טכנולוגיות חדשות) (ראה המשך)
(המשך) שאינן מצריכות חימום חבויות זפת באמצעות שימוש בקרשים)
התייחסות ח"ח לבקשה לאישור התחלת עבודות
התייחסות אגף בטחון לבקשה לאישור התחלת עבודות

11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025
11/12/2025

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה :
תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזייתות 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

מס' דף: 10

11/12/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
11/12/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
11/12/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
11/12/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
11/12/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
11/12/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
11/12/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
11/12/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
15/12/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
15/12/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
16/12/2025	- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
22/12/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 2) הערה: התקבל תצהיר מעורך הבקשה
23/12/2025	דרישות דרכים
23/12/2025	דרכים - דרישות לתיקון
23/12/2025	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
23/12/2025	יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ
23/12/2025	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת
23/12/2025	יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה (במדרכה ובחצר)
23/12/2025	דרישות ניקוז
23/12/2025	ניקוז - דרישות לתיקון
23/12/2025	יש לרשום שטח חלחול
23/12/2025	יש לתת שיפועים מינימליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%
23/12/2025	יש לתת גבהים בתכי פיתוח (שיפועים מינימליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%)
23/12/2025	יש לבטל שקעים ומתן פתרון לניקוז מי גשם מהשקעים (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט - 1%, גינון 0
23/12/2025	יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
23/12/2025	ביציאה מזיקת הנאה יש לתכנן תעלה עם רשת עם חיבור לבור חלחול
23/12/2025	יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים
23/12/2025	יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
23/12/2025	נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
23/12/2025	יש לרשום גבהים מתוכננים בכל מקום רלוונטי
23/12/2025	נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף ד. 5.1.7
11/12/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
14/12/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
14/12/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות
24/12/2025	ג-1 הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע, תחילת עבודות - עיסא מוחמד
24/12/2025	ג-6 הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, תחילת עבודות
25/12/2025	ג-8 הצהרת אחראי לביצוע שלד, תחילת עבודות
24/12/2025	ג-10 הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, מינוי פסולת בניין, תחילת עבודות
24/12/2025	ג-13 אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות
25/12/2025	אישור מיתב לתחילת עבודות
24/12/2025	טופס התחייבות לשמירה על תשתיות ציבוריות חתום ע"י בעל היתר ואחראי על הביקורת
28/12/2025	התייחסות אגף דרכים לבקשה לאישור התחלת עבודות
28/12/2025	דרישות דרכים
28/12/2025	דרכים - דרישות לשלבי הביצוע
28/12/2025	במידה וייגרם נזק לתשתיות עירוניות, על בעל היתר לתקנם על חשבונו ובהתאם למפרטי אגף תשתי
28/12/2025	בגמר העבודה, בשטח ההפקעה יבוצע חיבור לחלקה על חשבון הקבלן ובהתאם להוראות הפיקוח
25/12/2025	התייחסות אגף פיקוח על הבניה לבקשה לאישור התחלת עבודות
25/12/2025	דרישות פיקוח
25/12/2025	פיקוח - דרישות לתחילת עבודות
25/12/2025	אישור פיקוח על הבניה להתאמת התארגנות אתר בשטח לתכנית התארגנות אתר מאושרת
24/12/2025	התייחסות מיתב לבקשה לאישור התחלת עבודות
24/12/2025	דרישות מיתב
24/12/2025	מיתב - דרישות להתחלת עבודות
24/12/2025	אישור חיבור מים וביוב באתר
24/12/2025	מיתב - דרישה כללית להתחלת עבודות
24/12/2025	התייחסות אגף תנועה לבקשה לאישור התחלת עבודות
24/12/2025	התארגנות אתר - התייחסות למיקום גדר
24/12/2025	התארגנות אתר - התייחסות לשער כניסה לרכבים תפעוליים

סעיף 4:**מבקש:**

♦ רפאל ארז

♦ אורנה ארז

עורך:

♦ אליה ליפז

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000535799

כתובת הבניין: ברנדה זאב 50, פתח תקווה

שטח מגרש: 2304.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6387 חלקה: 132 מגרש: 2106 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: א/2000

מהות הבקשה

הוספת חדר על הגג + מחסן בבית מגורים משותף קיים בן 7 ק', 28 יח"ד.

הערות בדיקה

הוספת חדר על הגג + מחסן בבית מגורים משותף קיים בן 7 ק', 28 יח"ד.

יעוד: מגורים ב'.

היתרים קיימים: היתר לבניין 1970מ, היתר מס' 2011326 - היתר לחדר על הגג של השכן מרח' ברנדה 50 א'.

הוספת חדר על הגג, שטח עיקרי מוצע: 57.60 מ"ר מותר עד 60 מ"ר, תואם פת/2000.א.

לחזית דרומית - מערבית מבוקש 2 מ' עד מעקה הגג, תואם פת/2000.א'.

בניה קיימת ללא היתר מעבר ל 2 מ' סומנה להריסה.

חזית צפונית ודרומית מרווח 2 מ' עד מעקה הגג, כמותר.

מרפסת גג: 67.27 מ"ר, כמותר.

מחסן בגג בשטח 4.26 מ"ר. יש להעביר לשטח העיקרי במסגרת שטח המותר או לבטל אותו.

שטח הדירה: 163 מ"ר.

בעליות: גג פרטי, לפי תשריט בית משותף, הצמדה לגג, דירה 13, קומה ז', בניין א', הצמדה בשטח 127.55 מ"ר.

בוצע ידוע הבעלים לפי תקנה 36 ב', לא התקבלו התנגדויות.

פיקוח: תרשים מתאים, מוצע קיים בחלקו. מדרגות בוצעו, תואם מצב קיים, אין תיקי פיקוח.

מסומן באות A קיים, אין היתר לבנייה שבוצעה (חלק מחדר על הגג המבוקש במרווח של 1.50 מ' עד המעקה).

לא בתחום הרכבת.

רישוי זמין: 10.02.26.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להרוס את המסומן להריסה מעבר למרווח של 2 מ' עד מעקה הגג לפני קבלת ההיתר

+ אישור פיקוח.

2. יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף

חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.

3. יש לכלול את שטח המחסן בשטח עיקרי במסגרת שטחי בניה המותרים או לאשר

ללא מחסן.

4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ

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

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

איכה"ס

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה

ת. השלמה

מס' דף: 12

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 בודק הרישוי לבקשה להיתר

08/12/2025

24/12/2025

16/12/2025

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).

08/12/2025

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

08/12/2025

הערה: אין הערות

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הערה: עומד בדרישות

מבקש:* **גדעון עמיצור****עורך:**

* נסים פיין

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000397053

כתובת הבניין: כנסת ישראל 54, פתח תקווהשטח מגרש: 899.00 מ"ר שטח בניה מותר: 539.40 מ"ר **שכונה: שעריה****גוש וחלקה: גוש: 4042 חלקה: 587 מגרש: 336 יעוד: אזור מגורים א**

תכנית: 61/1154, תמא/3/38, תמא/2/4/16, פת/מק/2000/3, תמא/38, תממ/3/21, פת/מק/2000/2, פת/מק/2000/1, 410-0491563, 2/1154, 2000, פת/מק/2000/3, 3/33/38, פת/מק/2000/2, 2000, פת/מק/2000/1

מהות הבקשה

הוספת יח"ד נוספת בקומה א' + מדרגות חוץ + מחסן בפינת המגרש בק"ק + הזזת שער בחזית קדמית בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן קומה אחת מעל ק.מרתף חלקית.

הערות בדיקה

הוספת יח"ד נוספת בקומה א' + מדרגות חוץ + מחסן בפינת המגרש בק"ק + הזזת שער בחזית קדמית בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן קומה אחת מעל ק.מרתף חלקית.

יעוד: מגורים א'.

היתר קיים: מס 1164, בקשה 700988 משנת 1971

שטח המגרש: 831 מ"ר.

קיים: יח"ד 1 (ק"ק + מרתף חלקי).

מוצע: יח"ד 1 בקומה א', עליה ליחידה דרך מדרגות חוץ בחזית צדדית בתוך קווי הבניין.

סה"כ: 2 יח"ד במגרש מותר 3.3 יח"ד, תואם פת/2000.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 69.30 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 227.76 - 27.4% מותר 70% לפי פת/2000.

קווי בניין בסדר עבור תוספת בניה בקומה א'.

חזית צפונית:

בק"ק סככה ללא היתר, סומנה להריסה.

מדרגות חוץ ללא היתר סומנו להריסה.

חזית דרומית: בכניסה לבית הקיים בק"ק קיימת סככה ללא היתר מסומנת להריסה, במקומה מבוקשת פרגולה קלה, כמותר.

שטח שרות:

מוצע מחסן בפינת המגרש בשטח 9 מ"ר, כמותר.

מחסן בגובה 2.20 מ', כמותר. המחסן שייך ליחידה החדשה.

לא נותרו שטחי שרות בבניין.

מרפסת גג: 84.84 מ"ר, כמותר.

מעל מרפסת פרגולת עץ, כמותר מבחינת קווי הבניין.

שטח הפרגולה: 137 מ"ר, את שטח הפרגולה מעל 50 מ"ר יש להעביר לשטח שרות.

הזזת שער כניסה בחזית קדמית.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלו חתימות בעלי הנכס, אותם בעלים של כל החלקה.**תנועה: מאושר.****פיקוח:** אין תיקי פיקוח. מוצע טרם קיים, תרשים מתאים.

בהמשך לדו"ח מיום: 04.08.2025 בגין: בדיקת תרשים מבצע תיקון הדו"ח, אין מבנה של קרוואן אך יש לסמן

את הסככות שללא היתר להריסה או אחרת.

הערות רישוי: סככות סומנו להריסה.

יש לצבוע מדרגות החדשות באדום ולבטל את הריסת הגגון בכניסה לבית.

הערות רישוי: מדרגות חדשות סומנו בירוק, מדרגות ללא היתר סומנו להריסה, גגון וסככה ללא היתר בכניסה לבית סומנו בצהוב להריסה.

רישוי זמין: 23.11.25.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת מבנים מסומנים להריסה לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח.
 2. יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
 3. יש להעביר את שטח הפרגולה מעל 50 מ"ר לשטח שרות.
 4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות שלב בקרת תכן

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי+ הצהרת המהנדס
איכה"ס

תצהיר ניקוז חתום

חתימת יועץ הבטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

אשור ר.מ.י

אישור רשות העתיקות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים

נדרש תצהיר כי העצים לשימור

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה -לא ברור פתרון החניה המוצע

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

חניה טורית (חסומה) כלפי מדרכה ומיסעה לא מאושרת. יש להגיש תוכנית חניה מסודר

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

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

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

====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

ת. השלמה

03/09/2025

14/12/2025

18/11/2025

14/12/2025

09/09/2025

08/09/2025

17/11/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

02/09/2025

מבקש:

• עיריית פתח תקווה אחזקת מבנים

עורך:

• ורד משיח

אחראי בקשה:

• הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475713

כתובת הבניין: חזון איש 4, פתח תקווה

שכונה: מרכז

שטח מגרש: 8059.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8461.95 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6404 חלקה: 244 יעוד: בניני ציבור

תכנית: פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000, 2/1210, 410-0973511, 410-0491563

מהות הבקשה

בית ספר "שמעוני"- תוספת 3 כיתות ספח בקומת קרקע.

הערות בדיקה**גרסה 1.**

שטח מגרש: 4460.0 מ"ר.

יעוד: מבני ציבור. בית ספר יסודי 6 שנתי ע"ש ד. שמעוני.

רקע:

מבנה בית הספר "שמעוני" ממוקם בין הרחובות חזון איש 4 (חזית) למשמר הירדן (עורף). הכניסה לשטח בית הספר מרחוב חזון איש, והבניה המבוקשת נמצאת בחזית הפונה לרחוב משמר הירדן. בניין בית הספר בן 2 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית. למבנה בית הספר לא נמצא תיק עם היתרי בניה, אלא היתר למגרש ספורט מס' 72 מיום 25/3/1982 בשטח בית הספר. • בקשה 20240142- לתוספת שירותים נגישים ומעלית בחלק המערבי. טרם התקבל היתר.

מבוקש:

תוספת כיתות בקומת קרקע בקומת עמודים קיימת. ללא חריגה מקווי בנין.

זכויות בניה:

שטחים: עיקרי 105%- 4683.0 מ"ר. שירות 20%- 936.6 מ"ר.

קומות: 3 קומות.

שטחים:

שטח קיים לפי מדידה של מפה פוטוגרפית:

קומה טיפוסית- 1048 מ"ר.

קיים 2 קומות מלאות וקרקע חלקית שטח בנוי משוער 2096-3144 מ"ר.

אולם ספורט ותוספות אחרות כ-300.0 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי משוער (3 קומות מלאות ותוספות) עיקרי ושירות: 3444.0 מ"ר. (לא כולל מרתף).

שטח בנוי לפי עורך בקשה: 2656.03 מ"ר

עיקרי: מבוקש- 158.13 מ"ר.

קו בניין:

קדמי מזרחי לרחוב חזון איש 10.0 מ'. כמותר.

קדמי מערבי לרחוב משמר הירדן- 5.0 מ'. ללא שינוי מהקיים.

צדדי מזרחי- לא רלוונטי לבקשה.

אחורי דרומי- 4.0 מ'. כמותר.

צדדי מערבי- לא רלוונטי לבקשה. (חלקה 291 חלקה גדולה).

הבניה בקונ

קומות וגבהים:

קיים: שתי קומות על קומת קרקע חלקית סה"כ 3 קומות. כמותר.

בעליות:

עיריית פתח תקווה. התקבל חתימה של אגף נכסים ומנכ"ל העיריה מיום 22.6.25

גורמי פנים:

תנועה- בהעדר חניה במגרש, יש לקבל הסכמת הועדה כי פתרונות החניה יהיו ברחובות ובמגרשי החניה הסמוכים.

נכסים- הושלם. התקבל חתימה פוזיטיבית, לא בוצע הושלם במערכת.

פקיד היעדרות- יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם. יש להתאים את התכנית ולסמן עצים לשימור (ורדיוס הגנה על שורשים) ולכריתה. יש להגיש סקר עצים קטן כולל תמונות של מיקום התוספת ביחס לעצים

פיקוח:

המוצע קיים, הכשרה של המצב הקיים. תרשים מתאים.

הערות רישוי:

1. לתחילת עבודת הבניה נדרש אישור הקב"ט.
2. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 29.9.25.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. בהעדר חניה במגרש פתרונות החניה יהיו ברחובות ובמגרשי החניה הסמוכים.
 2. לתחילת עבודת הבניה נדרש אישור הקב"ט.
 3. שימור עצים לפי דרישות פקיד היערות.
 4. תיקון תכנית לפי הערות רישוי הוצאות המקצועי.
 5. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

רישיון מתכנן שלד בתוקף
דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
תצהיר ניקוז חתום
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
נספח יציבות + חישובים סטטים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
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)
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
סימון ע"י ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [נספח סביבתי]
דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
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
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
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 - יש לציין בהחלטת ועדה, כי פתרונות החניה ינתנו ברחוב ובמגרשי חניה סמוכים
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם
יש להתאים את התכנית ולסמן עצים לשימור (ורדיוס הגנה על שורשים) ולכריתה
יש להגיש סקר עצים קטן כולל תמונות של מיקום התוספת ביחס לעצים
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה:

08/07/2025
08/07/2025

מס' דף: 17

08/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
08/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
08/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
08/07/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
08/07/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
08/07/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
08/07/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
08/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
08/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
08/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
08/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
08/07/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
08/07/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
08/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
08/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
08/07/2025	במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"ג ההגשה
26/08/2025	הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
26/08/2025	אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בילינסון
26/08/2025	אישור נת"ע
08/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
15/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
15/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה
15/07/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
08/07/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
09/09/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: אין הערות
14/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

מבקש:* **אביבה וירובניק****עורך:**

* אביתר רפאל דהן

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524414

כתובת הבניין: האגמון 4, פתח תקווה

שטח מגרש: 938.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 562.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6319 חלקה: 204 מגרש: 2242 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 1254, א/1273, א/2000, א/2000, א/0491563, 410-0973511, 410-1139146, 410-1259837, פת/מק/2000/ד, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21

מהות הבקשה

מגרש A - הריסת יח"ד קיימת ובניה של בית פרטי חדש פיתוח שטח ובריכה.

הערות בדיקה**גרסה 2:****פרטי חלקה:**

שטח מגרש: 906.0 מ"ר.

מגורים א מיוחד: מגרש A - 464.0, מגרש B - 474.0 מ"ר, סה"כ שטח למגורים - 938.0 מ"ר.

תצ"ר/784 לשינוי גבולות מגרש וחלוקה פנימית לתתי חלקות - טרם אושר בוועדה.

תכנית: פת/2000 פת/1254

הסטורית בקשות:

היתר מספר 2049 משנת 56 (561196) לבית בן קומה אחת בחזית החלקה.

היתר מספר 98372 משנת 98 (980124) לבית בן שתי קומות בעורף החלקה.

תיאור המבוקש:

מגרש A - הריסת יח"ד קיימת ובניה של בית פרטי חדש פיתוח שטח ובריכה.

צפיפות:

תותר בניה של 2 יח"ד לדונם. שטח החלקה (B+A) - 938.0 מ"ר. קיים שתי יח"ד תותר בניה של 2 יח"ד.

שטחים מגרש A:

זכויות בניה: 60% - 387.6 מ"ר. מרתף בקונטור קומת קרקע. שירות ליחידה - 24.0 מ"ר.

שטחים מוצעים:עיקרי: 230.76 מ"ר. **כמותר.** (כולל מרפסת זיו).שירות: 24.00 מ"ר. **חריגה.**

הריסה: 119.5 מ"ר.

קווי בניין:קו בניין קדמי דרומי לרח' הארגמן - 6.0 מ'. **כמותר.**קו בניין אחורי צפוני - 6.0 מ'. **לא רלוונטי לבקשה זאת.**קו בניין צדדי דרומי - 3.0 מ'. **כמותר.**קו בניין צדדי צפוני - 3.0 מ'. **כמותר.****קומות וגבהים:**

קומת קרקע, קומה א'.

גובה = 0.00 = 35.59 מ'. גובה רחוב 35.19-35.29 מ'.

הוצג גג שטוח. גובה סופי - 7.6 מ'. **כמותר.****פיתוח שטח:**

גדר בחזית חלקה - הוצג גדר בנויה 1.5 מ'.

גדרות גובלים - הוצג גדר בנויה בגובה 1.5 מ'.

חניות:הוצגו שתי חניות. **כמותר.**

הוצג כניסה נוספת עבור היחידה האחורית כפי שהוצג בהיתר 98372 משנת 98.

תשתיות:**עצים:** 9 עצים בחלקה כולם הוצגו לכריתה.**רשות העתיקות:** לא נכלל בתחום עתיקות.

תשתיות: עמוד חשמל בחזית חלקה.

בעלות:

קק"ל. התקבלו חתימות בעלים.

גורמי פנים:

נכסים:

רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הבטחת השטחים הציבוריים.

בתוכנית קומת קרקע + פיתוח.

התקבלה מפת מדידה, יש לסמן להריסה את הגדר בשטח ההפקעה.

תנועה: יש להראות פתרונות חניה על רקע הרחוב כולל א.ע.ל, גבהים, שיפועים, סוג שער וכיוון פתיחה.

איכה"ס:

סקר אסבסט.

דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בבריכה.

יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה.

תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.

שפי"ע: יש לסמן ע"ג התוכנית נישה לפח אשפה בחזית המגרש

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

פקיד היערות:

יש להגיש סקר עצים קטן

יש להתאים את התכנית כך שייסומנו העצים עפ"י הסטטוס המוצע לכריתה או לשימור.

פיקוח:

המוצע בבקשה טרם נהרס וטרם החלו בעבודות הבניה.

הערות רישוי:

1. נא לצרף: תשריט טאבו/הסכם חלוקה, לא ברור מי חתם ובאיזה תת חלקה מדובר ומי היורשים.

2. בעלות קק"ל להיתר נדרש אישור קק"ל.

3. תכנית קומת קרקע+פיתוח:

יש לתקן מפת מדידה לעברית יש להוריד מלל מיותר, למחוק מידות מפלסים וכו' מפנים הבית. לסמן עצים

לכריתה/שימור. להראות קונטור הריסה של הבית הקיים.

-כניסת רכבים: יש להראות רדיוס סיבוב לרכבים.

4. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 5.2.2026.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

2. מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן

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

הודעה על מינוי עורך בקשת משנה

הצהרת עורך בקשה משנה

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/יפוי כח

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

אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [נספח סביבתי]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

נספח יציבות + חישובים סטטים (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 בקשה 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 מקרקעי - בהתאם לתיקון 117 ס

ת. השלמה

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"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
 במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
 תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה
 נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס 1000 ש"ח כתנאי לתעודת גמר
 איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
 יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בברכה
 תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 תנאי לתעודת גמר ביצוע מדידות ראדון במרתף
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

03/12/2025 דרישות סף תנאים מוקדמים
 03/12/2025 תכנית ראשית ותכולתה :
 03/12/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
 03/12/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
 03/12/2025 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
 03/12/2025 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
 03/12/2025 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
 03/12/2025 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
 03/12/2025 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
 03/12/2025 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
 03/12/2025 רישיון עורך בקשה בתוקף
 03/12/2025 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
 03/12/2025 רישיון מתכנן שלד בתוקף
 03/12/2025 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
 03/12/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
 03/12/2025 העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
 18/09/2025 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
 18/09/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
 03/12/2025 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
 03/12/2025 חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
 03/12/2025 צו ירושה
 03/12/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 18/12/2025 תנועה - יש להראות פתרונות חניה על רקע הרחוב כולל א.ע.ל, גבהים, שיפועים, שער
 10/12/2025 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
 10/12/2025 התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל
 10/12/2025 התייחסות לעמודי תאורה
 04/12/2025 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (03.12.25)
 22/12/2025 דרישות דרכים
 22/12/2025 דרכים - דרישות לתיקון
 22/12/2025 נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
 25/12/2025 דרישות ניקוז
 25/12/2025 ניקוז - דרישות לתיקון
 25/12/2025 יש לרשום שטח חלחול
 25/12/2025 יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים
 22/12/2025 יש לבטל שקעים ומתן פתרון לניקוז מי גשם מהשקעים/מיני שיפוע: ריצוף/אספלט -1%, גינון 0
 22/12/2025 להוסיף את סימני הגובה בכל המקומות הרלוונטיים
 22/12/2025 התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 1)
 25/12/2025 אין יציאת מים מהגיבון בצד הצפוני. לתת פתרון.
 25/12/2025 התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 2)
 25/12/2025 הערה: עומד בדרישות האגף.
 10/12/2025 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 25/12/2025 דרישות נכסים
 25/12/2025 נכסים - דרישות לתיקון
 25/12/2025 התקבלה מפת מדידה, יש לסמן להריסה את הגדר בשטח ההפקעה

מס' דף: 21

25/12/2025
22/12/2025
29/12/2025
29/12/2025
29/12/2025
09/12/2025
22/12/2025
09/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025

בתוכנית קומת קרקע+פיתוח
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
דרישות פקיד היערות
יש להתאים את התכנית כך שייסומנו העצים עפ"י הסטטוס המוצע לכריתה או לשימור
נדרש רישיון כריתה לעץ מס 6
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
תברואה - דרישות לתיקון
יש לסמן ע"ג התוכנית נישה לפח אשפה בחזית המגרש
התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
הערה: עומד בדרישות - גרסה 1

סעיף 8:**מבקש:*** **אביחי ניסים****עורך:**

* ראובן רועי משה

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000527341

כתובת הבניין: יונה 31, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 4042 חלקה: 527

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת יח"ד במגרש (בקומה עליונה) + תוספת שטח בקומה א + תוספת חדריים על הגג.

הערות בדיקה

שטח מגרש נטו- 756 מ"ר לכל המגרש. שטח יחסי למבקש לפי הסכם חלוקה 506.0 עבור 2 יח"ד- ללא חלוקה פנימית בזכויות הבניה.

אזור מגורים א'

פת/2000 פת/1154/2

בקשות קדמות:

בניין קדמי: היתר מקורי מספר 5422 משנת 58' לבית חד קומתי.

היתר מספר 262 משנת 83' (830824) לתוספת בניה לקומה א'. לא נמצא תעוד לגרמושקה מהווה היתר.

בניין עורפי: היתר 2024249 לבניה של בית פרטי 1 יח"ד, שתי קומות עלית גג ומרתף.

מבוקש:

בבניין הקדמי: תוספת יח"ד לבית מגורים קיים בהיתר ותוספת בנית קומת עלית גג וחדר מחוזה קומה א'.

שטחים:

זכויות בניה לפי שטח יחסי 506.0 מ"ר = 70% = 354.2 מ"ר.

שטח קיים בהיתר 262 משנת 83': 237.49 מ"ר (ק.ק-105.44. ק.א-151.55).

יחידה 1 קומת קרקע: זכויות לפי הסכם שיתוף 30% = 151.8 מ"ר. עקרי קיים- 105.44 מ"ר. לא רלוונטי לבקשה.

יחידה 2 קומה א וגג- המבקשת:

זכויות בניה לפי הסכם שיתוף 10% + 30 = 202.4 מ"ר.

קומה א: עיקרי קיים- 151.55 מ"ר. המרת שטח לח. מחוזה- 11.61 מ"ר. סה"כ עיקרי- 139.94 מ"ר.

קומת עלית גג: עיקרי מוצע- 53.75 מ"ר. **כמותר.**סה"כ שטח מבוקש: עיקרי- 193.69 מ"ר. שירות- 11.61 מ"ר. סה"כ שטח יחידה 2- 205.3 מ"ר. **כמותר.**

מרפסת גג- 75.71 מ"ר.

פרגולה- 48.6 מ"ר. מותר עד 50 מ"ר או 1/4 מהגג, לפי הגדול בניהם. **כמותר.****קווי בניין:**

ללא שינוי בקווי בניין.

קומה א- קיים בהיתר.

קומת עלית גג:

בחזיתות צד צפון ודרום מבוקש נסיגות של 2.0 מ' מקו הבנוי הקיים ובתוך קווי בניין מותרים. **כמותר.****בחזית קדמית מערבית - מבוקש בקו הבנוי הקיים. כמותר לפי פת/2000.****יח"ד:**מבוקש 3 יח"ד. **כמותר** לפי פת/2000 (250 מ"ר עבור כל יחידה*3 יח"ד מבוקשות=750 מ"ר, שטח מגרש 756.0 מ"ר).**קומות:** קומת קרקע, קומה א ועלית גג. **כמותר.****גובה:** 9.0 מ' בגג שטוח, גובה מפלס עלית הגג 6.25 מ'. גובה עלית הגג 2.5 מ'. **כמותר.****חניה:** קיימת זיקת הנאה בין בעלי הקרקע. הוצגו שתי חניות עבור יחידה המבקשת בעורף החלקה.**בעלות:**

התקבל הסכם שיתוף וחתימות המבקש.

גורמי פנים:**תנועה:** עבור היחידה הנוספת נדרש פתרון חניה או קרן חלף. אבקש לקבל טבלת מאזן חניה של הקיים והמוצע במגרש.**איכות הסביבה:** סקר אסבסט. מקומות טעינה לחניה חשמלית.**פיקוח:** תרשים מתאים מוצע טרם קיים. אין חריגות בנייה ואין תיקי פיקוח.**הערות רישוי:**

1. לפי הסכם חלוקה החלקה מחולקת לשתי חלקים שאינם שווים אחד-עורפי בשטח של 250.0 מ"ר עם יח"ד אחת.

- קדמי בשטח של 506.0 מ"ר - עם שתי יחידות.
בית קדמי הקיים משנות ה'80 מחולק לכל אחד מבעלי הקרקע עפ"י קומות קיימות, לפי הסכם שיתוף.
אחד בקומות קרקע והחצר. אחד בקומה א' וקומת הגג (עלית גג ומרפסת גג).
חלוקת זכויות הבניה לפי הסכם שיתוף לפי אחוזי קומה מותרים בתב"ע.
2. הוצגו שתי חניות בעורף החלקה עבור היחידה המבקשת.
תיקונים בתכנית:
3. קרקע - יש להראות פילרים של חשמל/מים/תקשורת ופחי אשפה לפי בקשה 20231374 או לפי הסכם המקובל.
לידעיה - במידה ונעשו שינויים בפילרים/כניסות לחניה הבית העורפי ידרש לנספח שינויים/היתר.
4. יש להראות פריסת גדר בחזית קדמית.
5. יש לבטל דלת מחדר מגדרות בקומה א ובקומת גג.
6. מועד ארחון לדיון לפי רישוי זמין - 5.1.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לתוספת יחיד בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 2. מילוי גליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון 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 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 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 בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
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 בודק הרישוי לבקשה להיתר

ת. השלמה

מס' דף: 24

28/10/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
28/10/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
28/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
28/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
28/10/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
28/10/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
28/10/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
28/10/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
28/10/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
28/10/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
28/10/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
28/10/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
28/10/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
28/10/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
28/10/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
28/10/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
28/10/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
28/10/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
28/10/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
28/10/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
28/10/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
28/10/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
28/10/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
28/10/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
28/10/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
18/12/2025	תנועה - עבור היחידה הנוספת נדרש פתרון חניה או קרן חלף
02/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
18/12/2025	תנועה - אבקש לקבל טבלת מאזן חניה של הקיים והמוצע במגרש
18/12/2025	תנועה - לפי הצהרת האדרי' רועי משה לא קיימים בהיתרים חניות ולמרות זאת הוקצו 2 חניות
18/12/2025	תנועה - עבור המבוקש (קיים הסכם שיתוף בין הבעלים לגבי זיקת הנאה וחלוקת המגרשים)
03/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
29/10/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
02/12/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 1)
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
28/10/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות