

מס' דף: 1

תאריך: 12/11/2025  
כ"א חשוון תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תקוה

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250020 ביום רביעי תאריך 12/11/25 כ"א חשוון, 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	20250862	15892	6712	485	43	עמותת בית כנסת שירה חדשה	ליפשיץ דניאל, פתח תקווה	3

## הערות/מהות:

בניית מבנה בית כנסת לשתי מניינים נפרדים בשטח של כ-2100 מ"ר הכוללים קומת מרתף קומת קרקע וקומת עזרת נשים

2	20251086	17001	6322	25	2	אלקטרה מגורים בע"מ	אקליפטוס, פתח תקווה	7
---	----------	-------	------	----	---	--------------------	---------------------	---

## הערות/מהות:

מגרש 2- חפירה ודיפון. כולל החדרת עוגנים.

3	20240377	16413	6373	886	101	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	קפלן אליעזר 5, פתח תקווה	10
---	----------	-------	------	-----	-----	---	--------------------------	----

## הערות/מהות:

פינוי של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812, והקמת 2 מגדלי מגורים סה"כ 192 יח"ד, 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית מעל 4.5 קומות חניון.

4	20250061	15111	6354	323		נפתלי זר	הרכבת 14, פתח תקווה	26
---	----------	-------	------	-----	--	----------	---------------------	----

## הערות/מהות:

הקמת סככה בגבולות המגרש והצבת מכולות והריסת סככות ומכולות קיימים במגרש.

5	20251023	2661	6399	126		ישראל הכהן	תורה ועבודה 11, פתח תקווה	29
---	----------	------	------	-----	--	------------	---------------------------	----

## הערות/מהות:

הריסת בית קיים ובניית בית חדש הכולל: 2 יח"ד קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, חנייה מקורה וגדרות.

6	20250053	3750	6386	215		ישראל רוכביץ	בן יהודה 39, פתח תקווה	32
---	----------	------	------	-----	--	--------------	------------------------	----

## הערות/מהות:

שינוי מאגר מים וחדר מכונות למחסנים, ללא שינוי שטח.

7	20241366	5616	6390	155		כפיר בלק	קיש 47, פתח תקווה	34
---	----------	------	------	-----	--	----------	-------------------	----

## הערות/מהות:

תוספת קומה חדשה לבית קיים ובריכה

8	20250404	9904	5509	36	36	אורון יהודה	שכטר יוסף 10, פתח תקווה	37
---	----------	------	------	----	----	-------------	-------------------------	----

## הערות/מהות:

ת. שינויים + שינויים פנימיים בקומה א', ב' + הגדלת מרפסת בקומה א' והוספת פתיחת חלון בשירותים בקומה א' ובקומה ב' בקיר החיצוני ובבית מגורים משותף קיים, 5 ק', 32 יח"ד.

**מבקש:**♦ **עמותת בית כנסת שירה חדשה**

♦ מוסדות אהבת ישראל

**עורך:**

♦ יהודה צבי מנדלסון

**אחראי בקשה:**

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497876

♦ **כתובת הבניין: ליפשיץ דניאל, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6712 חלקה: 485 מגרש: 43 יעוד: בניני ציבור;

חלקה: 484; 496; 497

שכונה: כפר גנים ג

תכנית: פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, פת/מק/10/1216, א/2000, במ/1216/10, פת/מק/2000/ד, 2000, 5/1002, 410-0491563

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בניית מבנה בית כנסת לשתי מניינים נפרדים בשטח של כ 2100 מ"ר הכוללים קומת מרתף

קומת קרקע וקומת עזרת נשים

**הערות בדיקה**

פרטי החלקה: גוש 6712 חלקה 485 ו 484, מגרש 43 מתכנית פת/1216/10 / ה

שטח החלקה: מס' 485 ו 484 מגרש 43 3337 מ"ר.

יעוד: בניני ציבור מתוכנית במ / 8/ 1255 א'

בשכונת כפר גנים ג' רחוב דניאל ליפשיץ פינת ויצמן קיים בחלקה 485 מבנה ציבור המשמש לבית כנסת.

**מבוקש:**

בחלקות 485 ו 484

הקמת מבנה עם 2 בתי כנסת הכולל:

• קומה א' אולמות בתי כנסת

• קומה ב' גלריה – עזרת נשים

• קומת מרתף

**היתרים קודמים:**

• קיים היתר מס' 2008002 בחלקה 485 לבית כנסת ניגוני חיים, מבנה נפרד.

**שטחים:** חושב רק לפי שטח חלקה מס' 485. (משאירים שטח לעוד מבני ציבור בעתיד לעמותות נוספות)מותר:  $3337 \times 105\% = 3503$  מ"ר מתוכנית במ / 10/ 1216 ד'

קיים: 1679.5 מ"ר

מבוקש עיקרי:

• קומת מרתף: 690.4 מ"ר

• קומת קרקע: 681.7 מ"ר

• קומה א': 454.6 מ"ר

סה"כ עיקרי: 1826.7 מ"ר **כמותר**

מבוקש שירות:

• קומת מרתף: 181.5 מ"ר

• קומת קרקע: 139.3 מ"ר

• קומה א': 52.3 מ"ר

סה"כ שירות: 373.1 מ"ר **כמותר**.**קווי בניין:**

• קו בניין לחזית ראשית הפונה לרחוב ליפשיץ 4 מ.

• קו בניין לחזית משנית הפונה לרחוב חיים ויצמן 5 מ.

• קו בניין צידי לחלקות גובלות ולשצ"פ, 4 מ'

המבוקש בתוך קווי בניין **כמותר**. (מדובר ב 2 חלקות שב"צ המאוחדים למגרש אחד מס' 43 אשר ניתן להתייחס כחלקה

אחת והקווי בניין בהתאם)

**בעלות:** עיריית פתח תקווה, מבקשים: ע"ר אהבת ישראל, ו ע"ר שירה חדשה, התקבלו חתימות נכסים ומנכ"ל העירייה.

## גורמי פגים:

### אדריכלות:

- יש לרשום חומרי גמר ע"ג החזיתות .
- יש לצרף הדמיות בקונטקסט הקיים מכל הכיוונים.
- יש לצרף פריסת גדרות מכל החזיתות והממשקים השונים במסגרת נספח הפיתוח.
- תנועה: בהעדר חניות במתחם יש לקבל הסכמת הועדה לפתרון חניה ברחובות ובמגרשי חניה סמוכים.
- חשמל ותאורה: יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים.

### דרכים:

- נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף.
- נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף.
- יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת.
- בדף ראשון לציין מס' בקשה להיתר, מס' עדכון, מס' תיק בניין.
- לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל.

### ניקוז:

- יש לרשום שטח חלחול.
- יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים.
- יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גינון-0.5%) או חלופה.
- יש לקבל אישור מגנים ונוף ליציאת מי גשם מהמגרש לשצ"פ (בצד המזרח)

### נכסים:

- סיום הליך ההקצאה
- חתימת חוזה מול העירייה

איכה"ס: הושלם

### תברואה:

- יש להראות ע"ג התוכנית את חדר האשפה בצורה ברורה כולל מספר הפחים.
- מרחק מקסימלי להוצאת פחים 15 מ'
- יש לסמן שביל הוצאה לפחי האשפה.

פיקוח: תרשים מתאים, מוצא טרם קיים. אין תיקי פיקוח ואין חריגות בניה.

### הערות רישוי:

- לפי הערת אדריכלות: אושר עניין הגבהת ה-0.00 של הבניין ברשות מהנדס העיר.
- יש לפרט את עומק חצר האנגלית ואת אופן הגידור או כיסוי החצר.
- יש לפרט את פיתוח השטח כולל גינון .
- יש להוסיף חתכים נוספים במיקומי המדרגות.
- יש להגיש מידות פנים וחוץ בהתאם לבנוי.
- יש להגיש פרט ממ"ק בהתאם להוראות פקע"ר.
- יש לפרט בחזיתות את האלמנטים המבוקשים כולל מידות.
- יש להגיש תוכנית פריסת גדרות כולל גבהים גם בהתאם לחלקות סמוכות.
- יש לפרט לכל חלל את השימושים המוצעים.
- יש להגיש הדמיות מכל החזיתות, וכן יש להגיש מודל המבנה לסימפלקס.
- תאריך אחרון לשלב ברישוי זמין 30/11/2025.

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

- סיום תהליך הקצאה וחתימת חוזה מול העירייה.
- אישור חניות ברחובות הסובבים.
- הסדרת דרישות אגף תברואה לפתרון פינוי משותף עם בית הכנסת הצמוד
- השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
- מילוי גליון 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

ת. השלמה

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 18א בתקנות הרישוי  
 תכנית כוללת סימוני בטיחות  
 אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)  
 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 משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר  
 אישור נת"ע  
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים  
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים  
 במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י  
 תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמודות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.  
 יש לרשום חומרי גמר ע"ג כלל החזיתות  
 יש לצרף הדמיות בקונטקסט הקיים מכל הכיוונים  
 יש לצרף פריסת גדרות מכל החזיתות והממשקים השונים במסגרת נספח הפיתוח  
 תנועה -בהעדר חניית במתחם יש לקבל הסכמת הועדה לפתרון חניה ברחובות ובמגרשי חניה סמוכים  
 יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים  
 דרישות דרכים  
 דרכים - דרישות לתיקון  
 נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף  
 נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף  
 יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת  
 בדף ראשון לציין מסי בקשה להיתר, מסי עדכון, מסי תיק בניין  
 לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל  
 דרישות ניקוז  
 ניקוז - דרישות לתיקון  
 יש לרשום שטח הלחול  
 יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים  
 יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גיבון-0.5%) או חל  
 יש לקבל אישור מגנים ונוף ליציאת מי גשם מהמגרש לשצ"פ (בצד המזרח)  
 נכסים - תנאים לבקרת תכן  
 סיום הליך ההקצאה  
 חתימת חוזה מול העירייה  
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה  
 דרישות תברואה  
 יש להראות ע"ג התוכנית את חדר האשפה בצורה ברורה כולל מספר הפחים  
 מרחק מקסימלי להוצאת פחים 15 מ'  
 יש לסמן שביל הוצאה לפחי האשפה  
 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  
 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

20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025  
 20/07/2025

## מס' דף: 6

20/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
20/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
20/07/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
20/07/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
20/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
20/07/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
20/07/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
20/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
20/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
20/07/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
28/08/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-15.7.25
28/08/2025	אושר עניין הגבהת ה0.00 של הבניין ברשות מהנדס העיר
21/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
24/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
24/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה
27/07/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ13.07.25)
29/09/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
21/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

**מבקש:**

\* אלקטרה מגורים בע"מ

**עורך:**

\* רבקה בראז שורץ

**אחראי בקשה:**

\* תרצה איתאל - מהנדסת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519727

**כתובת הבניין: אקליפטוס, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 2 יעוד: מגורים ד'

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

**מהות הבקשה**

לפי תמל/1076: מגרש 2 - חפירה ודיפון. כולל החדרת עוגנים.

**הערות בדיקה****מגרש 2****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

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

שטח מגרש נטו: 6.91 דונם.

**מהות הבקשה: מגרש 2 – חפירה ודיפון כולל החדרת עוגנים.****גבולות המגרש:** כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.**פני חפירה עליונים: 23.45 למרתף****מ"ק חפירה: יש לציין.****עומק חפירה:** מבוקשת חפירה בעומק 7.5 מ' לערך.**עוגנים: מבוקשת החדרת עוגנים. כולל לתחום המטרו באחריות נת"ע. נדרש תיאום סופי מולם.****התייחסות נת"ע:**

1. הבקשה שבנדון נמצאת בתחום קו המטרו M2 על-פי תתל/102 שאושרה במליאת הוות"ל ביום 30/12/24. הבקשה כוללת בינוי בתחום תוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל 102.
2. בהתאם להוראות התכנית, בתחום התת"ל המסומן ב"יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת עם רצועת מתע"ן תת"ק" עד לסיום העבודות להקמת המטרו ניתן לבנות עד לעומק של 5 מ', ולא יותר מ-10 מ' בתת הקרקע, או בהתאם לעומק המפלס העליון של 21 מ' מפני המסילה, העמוק מבניהם (ככל שהתנאים מאפשרים זאת), בכפוף לבדיקה ואישור הנדסי בתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך. בהתאם לעומק המנהרות במקטע זה, ההתייחסות היא ל-5 מ' מפני הקרקע. יש לתכנן כך שכל האלמנטים בתת הקרקע (דיפון, ביסוס, עוגנים ובינוי) לא יהיו עמוקים ממפלס אבסולוטי של 28.10- בכפוף לבדיקה הנדסית כאמור.
3. בהתאם לחומרים שהועברו הבינוי המוצע אינו עומד במגבלות המפלס העליון.
4. הנחיות טכניות להמשך תיאום מפורטות במכתב ההתייחסות שהתקבל מנת"ע.
5. תנאי לקידום הבקשה יהיה השלמת תיאום בנושא מיגון אקוסטי מול נת"ע או מי מטעמה.
6. מכתב זה אינו מהווה אישור להיתר. יש לסיים את תהליך התיאום בהתאם כפי שפורט במכתב לעיל, ולוודא שהתכנון עומד בהנחיות הנדרשות.

**בעלות:** התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אלקטרה השקעות.**הערות גורמי פנים:**

תנועה: תנועה - בשל הצמידות למטרו, יש לקבל הסכמת נת"ע למבוקש

נכסים: נתנה התייחסות בבקשה מס' 20240384

איכה"ס: הגשת פרט איטום לגזי קרקע

**הערות רישוי:**

1. קיימת בקשה מס' 20240384 להיתר בנייה לפי תמ"ל/1076: מגרש 2: בניית 4 בניינים - 3 מבנים בני 10 קומות ומבנה אחד בן 21 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 222 יח"ד. כולל שטחי ציבור מבונים ומסחר אשר אושרה בוועדת משנה מס' 20250016 בתאריך 21/08/2025.

2. בוצע יידוע בעלי חלקות גובלות לפי סעיף 36 בלחצות עוגנים לחלקתם.
3. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240384 ע"י אגף אדריכלות.
4. לציין ע"י תוכנית מ"ק חפירה מבוקש.
5. יש לצרף חתכי עוגנים.
6. יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים.

- א. נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.
- ב. נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו

#### תנאים להיתר:

- ג. אישור תיאום מול נת"ע.
- ד. אישור מינהלת נוף ירקון
- ה. המועד האחרון לדיון בוועדה 03.12.25 (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 03.09.25. 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.
  2. תיאום תשתיות מול חברת אלקטרה לעניין הנערכת הפניאומטית.
  2. תיקון התוכנית לפי הערות בודק רישוי וגורמי פנים.
  3. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- תנאים להיתר:
1. אישור תיאום סופי מול נת"ע.
  2. אישור מינהלת נוף ירקון
- 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"י התכנית מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיית המבנה) - בפורמט DAE או FBX קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"י התכנית קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"י התכנית קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"י התכנית נספח תנועה וחניה מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18 א 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 חתימת שכן גובל ע"י הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף תשלום אגרות והיטלים התייחסות חח"י לבקשה להיתר 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 ייפוי כח חתום ומאושר במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת. רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"י ההגשה העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק צילום ההודעה המפורטת את מהות הבקשה, בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה 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 (ו), (6) אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל נספח 2 לתמ"א 38 לשלב א' מאושר ע"י יועץ חיצוני (דו"ח פסילה + בדיקת אל הרס + אישור) נספח 2 לתמ"א 38 לשלב ב' מאושר ע"י יועץ חיצוני (חישובים של הבניין המחוזק + אישור)

דרישות לשלב בקרת תכנ

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF  
 אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית  
 הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן 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 וביטוח (חישובים סטטיים)  
 אשור ר.מ.י

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

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

אישור מינהלת נוף ירקון

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - בשל הצמידות למטר, יש לקבל הסכמת נת"ע למבוקש

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות

גשת פרט איטום לגזי קרקע

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - מבחינת אגף התנועה אין מניעה לחפירה ודיפון כמבוקש

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (11.09.25)

הערה: אישור לחפירה ודיפון בלבד.

אין מניעה לחפירה ודיפון כמבוקש

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

הערה: אין הערות

====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

אישור רשות העתיקות

אישור חברת חשמל (מתוך הנחיות מרחביות)

29/09/2025

29/09/2025

29/09/2025

14/09/2025

14/09/2025

28/09/2025

28/09/2025

16/09/2025

16/09/2025

29/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

11/09/2025

**מבקש:**

♦ גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

**עורך:**

♦ עדן אהרן בר

**אחראי בקשה:**

♦ לאה בקרמן - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000436548

**כתובת הבניין: קפלן אליעזר 5, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6373 חלקה: 886 מגרש: 101 ; חלקה: 887 מגרש: 101 ; חלקה: 888

מגרש: 101 ; חלקה: 916 מגרש: 101 ; חלקה: 922 מגרש: 101 יעוד:

מגורים מסחר ותעסוקה

**תכנית:** תממ/3/21, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 1273, 4/595, 410-0589812, 410-0547356,

410-0973511, 410-0491563

**מהות הבקשה**

פינוי של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812, והקמת 2

מגדלי מגורים סה"כ 192 יח"ד, 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית

מעל 4.5 קומות חניון, חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

**הערות בדיקה**

בקשה לפי תכנית מס' 410-0589812 – התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן פי"ת, הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192

יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי למוסדות ציבור, מגרש מקצה ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת

שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

גוש 6373, מגרש 101

יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה.

**מבוקש: עדכון 3**

1. הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812

2. הקמת 2 מגדלים של 27 קומות מגורים מעל 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית

מעל 3.5 קומות חניון משותף למגרשים 101, 301 (מבני ציבור), 603 (שביל). סה"כ 192 יח"ד

**שטחים עיקריים**

**מגורים:**

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 16,306.59 מ"ר. מותר 16,424

סה"כ שטח שירות מעל קרקע 9,334 מ"ר. מותר 10,560 מ"ר

לפי סעיף 5 (ד') לכל בניין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים, שטחים אלה לא ניתנים להעברה

לשימוש אחר. שטחי מועדון דיירים: בנין A-127.96 מ"ר כולל מרפסת + בנין B-121.22 מ"ר. כולל מרפסת

**מסחר:**

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 670 מ"ר. מותר 700 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 125 מ"ר. מותר 140 מ"ר

**מבנים ומוסדות ציבור:**

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 235.95 מ"ר. מותר 240 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 29.85 מ"ר מותר 30 מ"ר

**תעסוקה:**

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 4,575.84 מ"ר. מותר 4,578 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 814 מ"ר. מותר 1,624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 21,788.19 מ"ר. מותר 21,942 מ"ר

סה"כ שטח שירות מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 10,672.01 מ"ר. מותר 12,354 מ"ר

סה"כ שטח שירות תת הקרקע לכל השימושים: מוצע: 12,444.86 מ"ר.

מותר:

למגרש 101 - 12,200 מ"ר

למגרש 603 (שביל) – 1,050 מ"ר

למגרש 301 (מבני ציבור) - 2,361 מ"ר.

סעיף 5.6 (6) " מתוך סך שטח השירות תחת הכניסה הקובעת תא שטח 301 - 787 מ"ר בקומה (1-) בבעלות ציבורית

15741 מ"ר בקומות 2, 3- בבעלות פרטית."

**לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.**

**לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.**

**לעדכן מאזן החניה בהתאם לשטחים המבוקשים.**

שטח מרפסות: סה"כ מוצע 2,687.31 מ"ר. מותר 2,688 מ"ר. לפי 14 מ"ר במוצע ליחידה

**יח"ד**

סה"כ 192 יח"ד בשני מגדלים כל אחד 96 יח"ד.

לפי סעיף 5(ב) תמהיל יח"ד:

10% מיח"ד – בשטח כולל של עד 65 מ"ר. נדרש 19.2 יח"ד. מוצע 19 יח"ד

30% מיח"ד - בשטח כולל של עד 80 מ"ר. נדרש 57.6 יח"ד. מוצע 58

יתר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של עד 110 מ"ר. נדרש 115.2 יח"ד. מוצע 115

שטח ממוצע לפי חישוב 115 דירות – 94.7 מ"ר כמותר

**קומות**

מבוקש: ק. קרקע + גלריה מסחר + קומות (1-3) משרדים ותעסוקה + (4-28) מגורים.

סה"כ 28 קומות מעל 4 קומות מרתפים.

מותר קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים. סה"כ 31 קומות מעל 5 קומות מרתפים.

**גובה**

מוצע 101.1 מ'. מותר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 115 מ'

בניין A - מפלס 0.00 = 37.70 +

בניין B - מפלס 0.00 = 39.60 +

**שימושים**

קומות מרתף (1-4) : מתקנים ומערכות טכניות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה.

קומת הקרקע : מבני ציבור, מסחר, משרדים (לובי) + מגורים (לובי) + שירות טכני

קומת גלריה : מסחר + שירות טכני, ממ"ק

קומת 1-3 : משרדים + שירות טכני, ממ"ק

קומות 4-28 : מגורים + (מועדון דיירים בקומה 4)

קומות 29-30 – גג טכני

מותר בקומת הקרקע : מסחר ומבני ציבור

תעסוקה ב3 קומות

מגורים – 27 קומות מעל תעסוקה.

**סעיף 5(4) תכסית**

עבור 4 קומות ראשונות – עד 85%, שאר הקומות – עד 65%. תואם.

**שימושים**

מרתף משותף עבור תא שטח 101 (מגורים, מסחר ותעסוקה), תא שטח 301 (מבני ציבור ומסחר), תא שטח 603 (שביל)

**נדרש לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.**

**לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.**

קומת קרקע + גלריה בשימוש מסחר, לובי של תעסוקה, לובי מגורים, מבני ציבור.

החזית פונה לרחוב ז'בוטינסקי בשימוש מסחרי, מחסן עגלות, לובי מגורים.

לפי סעיף 4.5 (א) סימון חזית מסחרית הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו

הבניין המסומן בתשריט. תואם.

1-3 : קומות תעסוקה

4-28 : קומות מגורים

**קווי בניין לפי סעיף 4.5(ו) :**

**לבניין A**

קו בנין קידמי לכיוון רחוב ז'בוטינסקי :

לקומת הקרקע חזית מסחרי - 6.0 מ'. תואם

קו בנין עילי לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.

מוצע – 3.0 מ'. תואם

קו בנין לקומות מגורים – 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה עד קו 0. תואם

מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה. תואם

קו בנין למרתפים – עד 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים. תואם

קו בנין לכיוון שצ"פ (201) :

קו בנין לקומת הקרקע 4.0 מ'. קו בנין עילי – "0" מ'. תואם.

קו בנין מזרחי לכיוון חלקה 889 מגורים – 5.0 מ'. תואם

לפי סעיף 4.5 ג"ח החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט :

1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7.0 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה. תואם

2. **סעיף 4.5 (2) רוחב הארקדה יהיה 6.0 מ' ומידתה תמדד מקו גבול מגרש. לא תואם. מוצע – 3.84 מ'**

**נדרש תכנון פרגולות עד גבול המגרש.**

3. שטח תחת הארקדה – סימון זיקת הנאה למעבר רגלי. סומן.

**לבניין B**

קו בניין לכיוון רחוב קפלן לחזית מסחרית קרקע- קו בנין 1.30 מ', מוצע 4.5 מ'.  
**לפי סעיף 4.5 א " לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט."**  
**עמידה בדרישת תב"ע בתאום עם אגף אדריכלות**

לכיוון שצ"פ ( 201 ) – "0" מ'. תואם.

קו הבניין לרח' קפלן – "0" בקומות המגורים ותעסוקה. תואם.

קו בניין דרומי ( לשביל ) ומזרחי – 5.0 מ'. תואם

מרתף : מותר עד "0" בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15 %.

**זיקת הנאה :**

1. סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי :

- לכיוון רחוב ז'בוטינסקי – 6.0 מ'. תואם

- לכיוון מזרח – 4.0 מ'. מוצע 5.0 מ' לכל האורך. תואם סעיף 6.13 (6)

2. סימון בתשריט : זיקת הנאה

**תרשם זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל ( תא שטח 603 ) לכיוון צפון. לא מסומן. יש להשלים.**

2. זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב במרתף החניה. יש להבטיח גישה ישירה למשתמשים ללא מחסומים או גדרות. תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה. לא הוצגו.

3. **מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב :**

- ע"פ התב"ע – 598 מ"ר

- מוצע – 753 מ"ר

**נדרש להציג חו"ד משפטית לעניין .**

4. **מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה מעבר להולכי רגל :**

- ע"פ התב"ע – 363 מ"ר

- מוצע - 569 מ"ר.

**לפי סעיף 6.13 ( 6 ) הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי זיקות ההנאה עד 7.0 מ' בהתאם לתכנית הגדולה של רמת ורבר, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח."**

**חניה, סעיף 6.3**

תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.

תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי.

אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי באישור אגף התנועה

**גינן**

לפי סעיף 4.5 "עומק אדמה גננית מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ' "

**חלחול : לפי סעיף 6.8 נדרש 15% . יש להציג**

**צובר גז –יש להוסיף פרט**

**סעיף 4.5 ד' " גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. – יש להציג.**

**תא שטח 301- מבנים ומוסדות ציבור**

מעל פני הקרקע : מבנים ומוסדות חינוך ושימוש למסחר ושטחי שירות הנלווים לו.

מתחת לפני הקרקע : חניה ציבורית בקומת המרתף העליונה ושטחים עבור תפעול השימוש הציבורי, חניה פרטית בשאר מרתפי החניה.

**בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי**

תא השטח 301 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי

מגרש התלת מימדי 301 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

**תא שטח 603 – שביל. לפי סעיף 4.4**

מעל הקרקע : מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב

מתחת לקרקע : תשתיות, חניה

תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת ברוחב לא יפחת מ 4.0 מ'.

**בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי**

המגרש התלת מימדי 603 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

תא השטח 603 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית.

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

**תנאים לפי תכנית 410-0589812**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה

2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות ז'בוטינסקי וקפלן
1. רישום תצ"ר
2. רישום זיקות הנאה למעבר רגלי ותת קרקעי
3. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה
4. אישור רת"א לגובה המבנים ולהקמת מנופים ועגורנים שגובם הכולל 60 מ' מעל פני השטח.
6. תנאי למתן היתר בניה התחייבות לניהול הבניינים על ידי מתחזק .
7. תיאום עם נת"ע
8. קבלת חו"ד סביבתית עבור בחינת השפעת שילוב מסחר ומוסדות ציבור על המגורים טרם מתן היתר בניה
9. תיאום עם משרד הבטחון ע"פ סעיף 6.10
10. תנאי להיתר בניה – ביצוע דו"ח מטרדי רוח לאישור יח"ד הסביבתית.
11. תיאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר טרפו
12. שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 6.18
13. תשתיות ( סעיף 6.16 ) עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור יש לקבל חו"ד של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם היתר בניה. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם ממגורים באופן שיינתנו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
14. על תא שטח 301, 603 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.
15. לעת הגשת היתר הבניה לפי סעיף 6.3 נדרש אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה לעיין גובה תקרת וחזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

#### הערות אדריכלות

1. להציג 15% תכסית פנויה מבינוי עבור חילחול
2. להציג תכנית וחתכים של שטחי ציבור המבונים - פנים וחוף
3. להציג תכנית פיתוח: חתכי עומק שתילה, כמות נדרשת של נטיעות (1:75 מינ'), סוגי עצים וצמחיה
4. להציג תכנית גגות מועילים
5. להציג חתך במרכז מבנה B בכיוון מזרח-מערב להבנת המעבר
6. להציג פיתוח לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, הכולל פרגולה עד קו מגרש ותעלת שתילה לעצים
7. להציג תיקונים להושא תכנון הגנים - פנים וחוף, בהתאם לדרישות משרד החינוך
8. לטייב את רצועת הגינון בין השב"צ לכניסה התפעולית מבחינת מרחב ועומק שתילה
9. להציג חלופה לפינת המסחר הפונה לכיוון רחוב קפלן. (קיטום פינת המסחר, או דירוג החזית)
10. לבטל את המרחב הכלוא בין לובי המגורים הצפוני לכיתת הגן, וליישר קו לחזית, פנימי או חיפוי
11. לקדם בדחיפות תיאום חדר הטרפו מול חח"י.
12. לציין גבהים בפיתוח, ובפרט בכניסות למבנה ובין השימושים
13. מבוקש למקסם מרחב מגוון ולדלל מרחב מרוצף ככלל בפרויקט ובפרט בכניסה לגנים
14. להציג את השימושים שתחת מגרש השבצ - בחתך ותכנית
15. להראות מיקום פתחי איורור מרתפים.
16. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
17. סעיף 4.1.2 בתב"ע: במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח.
18. סעיף 4.2.2 בתב"ע: השצ"פ יתוכנן כך שלפחות 25% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים.
19. סעיף 4.5 בתב"ע: עומק אדמה גננית 1.5 מ'. (בתכנון יש לקחת בחשבון את עובי קורות הבטון מתחתיה)
20. יש לתאם עם יחידות אדרי' ותברואה מיקום לפינוי גזם במגרש
21. אדריכלות - הערה כללית לתיקון

#### הערות תנועה

1. פתרון לנושא איסוף אשפה קשיחה/מוצקה (גזם וכד'). לא הוצג פתרון לרכב איסוף מנוף
  2. להוסיף שביל אופניים גם בחזית קפלן ( קיים בתוכנית וורבר שלקראת סיום הפקדה)
  3. תנועה - נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח.,
  4. חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש
- #### הערות איכות הסביבה:
1. דו"ח אקוסטי כולל התייחסות למתחם בלינסון
  2. דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
  3. דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג התחתון בצורה גלויה
  4. סקר אסבסט
  5. דו"ח סביבתי כולל התייחסות לקרבה למתחם בלינסון מבחינת זיהום אויר
  6. עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ל2 כוכבים
  7. תוכנית איורור חניונים
  8. פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום
  9. דו"ח קרינה
  10. פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
  11. פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
  12. אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה 2 כוכבים

תברואה:

1. לתכנן דלת לחדר האשפה שתהיה קרובה יותר לגני הילדים.
2. לתכנן עמדת הוצאת אשפה גסה וגזם מחוץ לשטח המגרש

נכסים

1. לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
2. לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
3. להעלות נסחי טאבו של כל החלקות בבקשה

הערות רישוי:

1. לסמן זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל ( תא שטח 603 ) לכיוון צפון.
2. תכנון פרגולות להמשך קירוי זיקת הנאה ( עד 6.0 מ' כנדרש ) לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
3. הרחבת שימוש מסחרי לחזית מסחרית לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
4. הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. לפי סעיף 4.5 ד'
5. הצגת חישוב שטחי שירות תת קרקעי ומאזן החניה בהתאם לשטחים מפורטים בסעיף 5 עבור תאי שטח. ( 310,603 , 101 ). לתקן טבלת שטחים בהתאם.
6. להטמיע בהגשה נספח תנועה מעודכן .
7. נדרש לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.
8. להוסיף פרט צובר גז
9. להציג אחוז חלחול
10. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
11. אישור שינוי צורה ושטח זיקת הנאה תת קרקעית כפוף לחו"ד משפטית. יש להציג.
12. בתוכנית פיתוח לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812
13. לפי סעיף 4.5(ד) "תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה." לא הוצג להגיש הסבר והתחייבות היזם להתקדמות בקשה להיתר למבנה החדש במסגרת תמ"א 38/2 במגרש 890.
14. לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף .
15. להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.
16. על תא השטח 301 ותא שטח 603 ( מגרש תלת מימדי ) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. הגשת תוכנית מתורנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.
18. אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.
19. בשלב פתיחת בקשה מרחבית יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע .
- הטמעת המודל התלת מימדי נועדה לוודא את התאמת התכנון המוצע לסביבה ולייעל את הליך בדיקת התכנית/ההיתר.
20. להגיש תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן לאישור אגף אדריכלות.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20240016 מ: 04/09/24 הומלץ:

הושלם הליך בקשה פרטנית, ניתן להתקדם לפתיחת בקשה להיתר בתנאים הבאים:

1. הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות אגף אדריכלות, אגף תנועה, צוות מקצועי ואגף רישוי לפני פתיחת הבקשה.
2. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח מתוקנת בהתאם לדרישות אגף אדריכלות.
3. תכנון החניון מתחת לשטח חום חייב להיות מתואם עם תכנון הרחבת בית הספר. יש לתאם מול אגף מבני ציבור ואגף אדריכלות.
- תנאי הוצאת היתר לפרויקט הינו תכנון הרחבת בית הספר כולל קונסטרוקציה של החניון.
4. לסמן זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל ( תא שטח 603 ) לכיוון צפון.
5. תכנון פרגולות להמשך קירוי זיקת הנאה עד גבול המגרש ( עד 6.0 מ' כנדרש ) לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
6. הרחבת שימוש מסחרי לחזית מסחרית פונה לרחוב ז'בוטינסקי.
7. הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. לפי סעיף 4.5 ד'
8. הצגת חישוב שטחי שירות תת קרקעי ומאזן החניה בהתאם לשטחים מפורטים בסעיף 5 עבור תאי שטח. ( 310,603 , 101 ). לתקן טבלת שטחים בהתאם.
9. להטמיע בהגשה נספח תנועה מעודכן .
10. לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.
- לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.
11. להוסיף פרט צובר גז
12. להציג אחוז חלחול

13. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
  14. להציג חו"ד משפטית לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה תת קרקעית.
  15. הגשת תצהיר לעניין 36 מקומות חניה עבור חלקה 890 והתחייבות היזם להתקדמות בקשה להיתר בניה החדשה במסגרת תמ"א 38/2 במגרש 890.
  16. להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחוס.
  17. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על תא השטח 301 ותא שטח 603 ( מגרש תלת מימדי )
  18. בשלב פתיחת בקשה מרחבית יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע .
  19. התאמה להוראות תכנית 410-0589812
- \*ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש.  
\*יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסוגיות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.

### דיון בבקשה להיתר:

תכנית מס' 410-0589812 – התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן פ"ת הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי למוסדות ציבור, מגרש מקצה ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם. גוש 6373, מגרש 101 יעוד : מגורים, מסחר ותעסוקה. מגרש 603 יעוד : שביל ( חניון)

### מבוקש: עדכון 6

1. הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812
2. הקמת 2 מגדלים של 27 קומות מגורים מעל 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית מעל 4.5 קומות חניון משותף. סה"כ 192 יח"ד

### שטחים עיקריים

#### מגורים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 16,182.7 מ"ר. מותר 16,424 סה"כ שטח שירות מעל קרקע 9,380.06 מ"ר. מותר 10,560 מ"ר לפי סעיף 5 (ד') לכל בניין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים, שטחים אלה לא ניתנים להעברה לשימוש אחר. "שטחי מועדון דיירים: בנין A- 127.85 מ"ר כולל מרפסת + בניין B- 119.01 מ"ר כולל מרפסת

#### מסחר:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 675.38 מ"ר. מותר 700 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע –124.65 מ"ר. מותר 140 מ"ר

#### מבנים ומוסדות ציבור:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 239.93 מ"ר. מותר 240 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 29.85 מ"ר מותר 30 מ"ר

#### תעסוקה:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 4,548.49 מ"ר. מותר 4,578 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 839.75 מ"ר . מותר 1,624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע לכל השימושים : מוצע : 21,767.55 מ"ר. מותר 21,942 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע לכל השימושים : מוצע : 10,620.69 מ"ר. מותר 12,354 מ"ר סה"כ שטח שירות תת הקרקע לכל השימושים : מוצע : 12,283.77 מ"ר. כולל תת קרקעי שירות ( 603 שביל ) 817.26 מ"ר מותר :

למגרש 101 - 12,200 מ"ר , מוצע 11,466.51 מ"ר

למגרש 603 ( שביל ) – 1,050 מ"ר, מוצע 817.26 מ"ר

#### שטח מרפסות:

סה"כ מוצע 2683.47 מ"ר. מותר 2,688 מ"ר. לפי 14 מ"ר בממוצע ליחידה

#### יח"ד

סה"כ 192 יח"ד בשני מגדלים כל אחד 96 יח"ד .

לפי סעיף 5(ב) תמהיל יח"ד :

10% מיח"ד – בשטח כולל של עד 65 מ"ר. נדרש 2 יח"ד. מוצע 19 יח"ד

30% מיח"ד - בשטח כולל של עד 80 מ"ר. נדרש 57.6 יח"ד. מוצע 58

יתר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של עד 110 מ"ר. נדרש 115.2 יח"ד. מוצע 115

שטח ממוצע לפי חישוב 115 דירות – 94.7 מ"ר כמותר

#### קומות

מבוקש :ק. קרקע + גלריה מסחר+ קומות( 3-1 ) משרדים ותעסוקה + (28-4) מגורים.

סה"כ 28 קומות מעל 4 קומות מרתפים.

מותר קומת מסחר גבוהה+ 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים. סה"כ 31 קומות מעל 5 קומות מרתפים.

#### גובה

מוצע 101.1 מ'. מותר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 115 מ'

בניין A - מפלס 0.00 = 37.70 +

בניין B - מפלס 0.00 = 39.60 +

**שימושים**

קומות מרתף (1- עד -4.5) : מתקנים ומערכות טכניות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה .  
 קומת הקרקע : מבני ציבור, מסחר, משרדים ( לובי ) + מגורים ( לובי ) + שירות טכני  
 קומת גלריה : מסחר + שירות טכני, ממ"ק  
 קומת 1-3 : משרדים + שירות טכני, ממ"ק  
 קומות 4-28 : מגורים + (מועדון דיירים בקומה 4)  
 קומות 29-30 – גג טכני  
 מותר בקומת הקרקע : מסחר ומבני ציבור  
 תעסוקה ב3 קומות  
 מגורים – 27 קומות מעל תעסוקה .

**סעיף 5 (4) תכנית**

עבור 4 קומות ראשונות – עד 85%, שאר הקומות – עד 65%. תואם.

**שימושים**

מרתף משותף עבור תא שטח 101 ( מגורים, מסחר ותעסוקה), תא שטח 603 (שביל )  
 בתוכנית נספח תנועה מסומנים חניות לפי שימושים  
 קומת קרקע + גלריה בשימוש מסחר, לובי של תעסוקה, לובי מגורים, מבני ציבור.  
 החזית פונה לרחוב ז'בוטינסקי בשימוש מסחרי, מחסן עגלות, לובי מגורים.  
 לפי סעיף 4.5 (א) סימון חזית מסחרית הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט. תואם.  
 1-3 : קומות תעסוקה  
 4-28 : קומות מגורים  
**קווי בניין לפי סעיף 4.5 (ו) :**

לפי סעיף 4.5 א " לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט." תואם.

**לבניין A**

קו בנין קידמי לכיוון רחוב ז'בוטינסקי :  
 לקומת הקרקע חזית מסחרי - 6.0 מ'. תואם  
 קו בנין עילי לקומת התעסוקה עד קו "0" תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי .  
 מוצע – 3.0 מ'. תואם  
 קו בנין לקומות מגורים – 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה מותר עד קו "0". תואם  
 מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה. תואם  
 קו בנין למרתפים – עד 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים. תואם  
 קו בנין לכיוון שצ"פ ( 201 ) :  
 קו בנין לקומת הקרקע 4.0 מ'. קו בנין עילי – "0" מ'. תואם.  
 קו בנין מזרחי לכיוון חלקה 889 מגורים – 5.0 מ'. תואם  
 לפי סעיף 4.5 ג"ח החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט :  
 1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7.0 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה. תואם  
 2. סעיף 4.5 (2) רוחב הארקדה יהיה 6.0 מ' ומידתה תמדד מקו גבול מגרש. מוצע – 6.10-7.60 מ'  
 תכנון פרגולות עד גבול המגרש.  
 3. שטח תחת הארקדה – סימון זיקת הנאה למעבר רגלי. סומן.

**לבניין B**

קו בנין לכיוון רחוב קפלן לחזית מסחרית קרקע- קו בנין 1.30 מ', מוצע 4.5 מ'.  
 לכיוון שצ"פ ( 201 ) – "0" מ'. תואם.  
 קו הבניין לרח' קפלן – "0" בקומות המגורים ותעסוקה. תואם.  
 קו בנין דרומי ( לשביל ) ומזרחי – 5.0 מ'. תואם  
 מרתף : מותר עד "0" בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15 %.  
**סעיף 6.13 זיקת הנאה**  
**סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור**  
 נדרש בחזית המגרש לרחוב ז'בוטינסקי – ברוחב 6.0 מ'.  
 - לכיוון מזרח – 4.0 מ'. מוצע 5.0 מ' לכל האורך.  
**סעיף 6.14 סימון בתשריט : זיקת הנאה**  
 א. תרשם זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל ( תא שטח 603 ) לכיוון צפון.  
 ב. יתאפשר מעבר רכב חירום לרבות כבאית ורחבת הערכות לכיבוי אש.  
**סעיף 6.15 זכות מעבר לרכב.**  
 תשמר זיקת הנאה למעבר רכב ורגל, מתוך מרתף החניה עבור גישה תת קרקעית למתחם הגובל ממזרח לתכנית ( מתחם 2 לשכונת רמת רובר – 410-0547356  
 תשמר זיקת הנאה למעבר רכב דיירי חלקה 890 לשם גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח

**מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה תת קרקעית:**

זיקת הנאה מזרחית בניין B - 380 מ"ר (תכנון), תב"ע (156 מ"ר)  
זיקת הנאה ברחוב ז'בוטינסקי - 245 מ"ר (תכנון), תב"ע (182 מ"ר)  
**4. מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה עילי:**

זיקת הנאה לאורך השביל 603 - 483 מ"ר (תכנון), תב"ע (287 מ"ר)  
זיקת הנאה במרתף - 604 מ"ר (תכנון), תב"ע (569 מ"ר)

**לפי סעיף 6.13 (6) (הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי זיקות הנאה עד 7.0 מ' בהתאם לתכנית הגדולה של רמת ורבר, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח.**  
כפוף לחו"ד של היזם + סקיצה לחישוב שטחים ומיקום זיקות הנאה

**חניה**

מאזן חניה היצע סה"כ 236 מקומות חניה:

- מרתף 1- : ציבורי 2, מסחר 12, תעסוקה 19, נכה 2
- מרתף 2- : תעסוקה 1, מסחר 2, מגורים 43, נכה 4
- מרתף 3- : מגורים 53, נכה 2
- מרתף 4- : מגורים 56
- מרתף 5- : מגורים 40

לפי סעיף 6.3 (ב) תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

**החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.**  
תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי.

אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי באישור אגף התנועה לפי 4.5 ב' (יא) מקומות חניה לשטחים ציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ולסמוך לגישה לשרות הציבורי.

לפי סעיף 4.5 ז' (ד) "תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה". אין צורך הוגשה בקשה להיתר (חלקה 890) - קפלו 7 הכוללת כל החניות נדרשות לבניין.

**גינון**

לפי סעיף 4.5 "עומק אדמה גננית מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ' מ" מוצע 5%  
חלחול : לפי סעיף 6.8 נדרש 15%. מוצע 48 %

**צובר גז – יש להוסיף פרט**

**סעיף 4.5 ד' " גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. – יש להציג.**

**תא שטח 603 – שביל. לפי סעיף 4.4**

מעל הקרקע : מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב

מתחת לקרקע : תשתיות, חניה

תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת ברחוב לא יפחת מ 4.0 מ'.

בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי

המגרש התלת מימדי 603 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

תא השטח 603 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית.

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

**סעיף 6.6 חשמל**

חדר השנאים ימוקם כחלק מהמבנה והתת הקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

חדרי השנאים ימוקמו בתחומי המגרש מגורים, מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור ובכל מקרה לר בסמוך לשימוש הציבורי )

תא שטח מס' 301 או השימוש הציבורי אשר בתא שטח 101)

מסומן פתח הורדת ציוד לחדר טרפו בתחום זיקת הנאה. יש לשמור מפלס אחיד עם מדרכה, לצרף חתך .

יש להשלים סימון פתח הורדה בתוכנית מרתף (1-) של נספח לתנועה, ובתוכנית פיתוח.

**לפי סעיף 6.13 (7) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות הנאה.**

**תנאים לפי תכנית 410-0589812**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה

2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות ז'בוטינסקי וקפלן

3. רישום תצ"ר

4. רישום זיקות הנאה למעבר רכב ורגל עילי ותת קרקעי. סעיף 6.13, 6.14, 6.15

5. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה

6. אישור רתי"א לגובה המבנים ולהקמת מנופים ועגורנים שגובם הכולל 60 מ' מעל פני השטח.

7. אישור משרד הביטחון

8. תיאום עם נת"ע

9. קבלת חו"ד סביבתית עבור בחינת השפעת שילוב מסחר ומוסדות ציבור על המגורים טרם מתן היתר בניה

10. תיאום עם משרד הביטחון ע"פ סעיף 6.10

11 תנאי להיתר בניה – ביצוע דו"ח מטרדי רוח לאישור יח"ד הסביבתית.

12. תיאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר טרפו
13. שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 6.18
14. תשתיות ( סעיף 6.16 ) עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור. יש לקבל חו"ד של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם היתר בניה. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם ממגורים באופן שיינתנו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
15. על תא שטח 301, 603 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.
16. מקומות חניה לשטחים ציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ולסמוך לגישה לשרות הציבורי.
17. לעת הגשת היתר הבניה לפי סעיף 6.3 נדרש אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה\_לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.
18. תנאי למתן היתר בניה התחייבות לניהול הבניינים על ידי מתחזק.
19. לפי סעיף 6.3 (ב) תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.
20. התאמה לתנאים להיתר לפי תכנית 410-0589812

#### הערות צוות מקצועי:

##### אדריכלות

יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים  
 אין התאמה בין הדמיות לשרטוט החזיתות, יש לעדכן ולפרט בדגש על חזית מזרחית ומבנה  
 יש לתקן יחידת מסחר קטנה לכיוון ז'בוטינסקי לגודל תפקודי מינימלי  
 יש להבהיר האם מתוכננת חלוקה פנימית של יחידות מסחר  
 יש לשקול את קיטום הפינה בקומות המשרדים על מנת לייצר חזית אחידה עם קומת הקרקע  
 היתר סופי יינתן לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח  
 יש להשלים הערות פיתוח משולחן עגול  
 יש להציג פריסת גדרות בחזיתות רלוונטיות  
 יש להציג מקטע חזית טיפוסי ופרטים משמעותיים ב 1/25 כולל פירוט חומרי הגמר

##### תנועה

יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין מתחם 2 בוורבר לפרויקט הנוכחי לקפלן 7  
 (משרד אנדריאה לקראוס).

##### חשמל ותאורה

יש להגיש התחייבות בגין בניית תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת  
 יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים  
 יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התחייבות חברת החשמל להיתר הבניה.  
 יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה

##### דרכים וניקוז

יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)  
 יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ  
 לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב  
 להוסיף פרט של אבן עליה  
 נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף  
 יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם  
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף  
 בכניסה/ יציאה רכב יש לתכנן תעלה עם רשת עם חיבור לבור חלחול  
 יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת  
 יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ" עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכס)  
 יש לצרף תכ" פיתוח של מתכנן פיתוח עם סימון מתקני ניקוז 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  
 יש לתת פתרון למניעת כניסת מי נגר מהשטח המגרש לחניון התת קרקעי  
 יש לסמן קו תיעול קיים העובר בחלקות 889 890 ליד הגבול המגרש ע"י מודד מוסמך  
 אין לזרום מי גשם לשכנים (חלקה 889 פרטית)  
 נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף נדרש אישור גנים ונוף להזרמת מי גשם לשצ"פ טרם בדיקת התוכנית באגף  
 נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף ד. 5.1.7  
 נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף (3) 6.5 (ראה המשך)  
 (המשך) ותב"ע 410-0589812 סעיף ג. 6.8

##### נכסים

יש שטחים ציבוריים משולבים (שב"צ)  
לעירייה יש זכויות בשטח של 92 מ"ר לטובת משרדים  
אין מניעה לדיון בוועדה

### איכות הסביבה

יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות למתקנים של בית החולים  
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה  
דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על גגות נמוכים בצורה גלויה  
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.  
דו"ח קרינה  
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון  
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן  
20% מהגגות בנמוכים יהיו מגוננים.  
אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים  
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.  
מודל מיקרו אקלים לרוחות במפלסי הולכי הרגל והגגות הנמוכים

### הערות רישוי:

- יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים
- הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. לפי סעיף 4.5 ד'
- יש להוסיף פרט צובר גז
- יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין פרוייקט נוכחי למתחם 2 בוורבר ולפרוייקט קפלן 7 תמ"א 38/2
- להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
- נדרש אישור הוועדה המקומית ( סעיף 6.13).לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף לחו"ד של היזם.
- בתוכנית פיתוח לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812
- לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף.
- להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.
- על תא השטח שטח 603 ( מגרש תלת מימדי ) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.
- מסומן פתח הורדת ציוד לחדר טרפו בתחום זיקת הנאה. יש לשמור מפלס אחיד עם מדרכה, לצרף חתך .  
לפי סעיף 6.13 ( 7 ) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.
- החנייה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החנייה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחנייה ציבורית 14
- תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן בתאום ואישור אגף אדריכלות.
- השלמת דרישות של צוות מקצועי
- יש להטמיע בהגשה מפה טופוגרפית מאושרת חתומה על ידי עירייה
- תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 8.06.25

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250007 מ : 03/04/25 :  
מהלך דיון 03.04.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקש פינוי של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812, והקמת 2 מגדלי מגורים סה"כ 192 יח"ד, 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית מעל 4.5 קומות חניון.  
**הבקשה משובצת לוועדת משנה ולא רשות רישוי, היות ונדרש אישור הוועדה המקומית סעיף 6.13, לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף לחו"ד של היזם.**  
מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.  
יו"ר הוועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20250007 מ : 03/04/25 הוחלט :  
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים.
- יש להציג חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות, לפי סעיף 4.5 ד'.
- יש להוסיף פרט צובר גז.
- יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין פרוייקט נוכחי למתחם 2 בוורבר ולפרוייקט קפלן 7 תמ"א 38/2.
- יש להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים ופתרון הפינוי.
- לאשר שינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף להגשת חו"ד של היזם

- והתאמה לסעיף 6.13.
7. בתוכנית הפיתוח יש לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812.
8. יש לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף.
9. יש להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.
10. על תא השטח 603 (מגרש תלת מימדי) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
11. יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.
12. יש לתכנן מפלס אחיד בין מיקום פתח להורדת ציוד לחדר טרפוי ועם מפלס המדרכה, יש לצרף חתך.
- לפי סעיף 6.13 (7) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.
13. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
- החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.
14. תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן בתאום ואישור אגף אדריכלות.
15. תנאי לתחילת העבודות יהיה מתן היתר בניה לקפולן 7.
16. השלמת דרישות צוות מקצועי ואגף רישוי.
17. בכפוף לגליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר הגשה מעודכנת עם תוספת תכנית עוגנים לחלקות גובלות  
מבוקש:

חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות: (89,890,908,914,915,916,917,921,922,923)

התכנית פת/2000/ל מתירה התקנת עוגני קרקע זמניים במהלך ביצוע חפירה ודיפון במגרשים בתחום העיר פתח תקווה.  
לפי פת/2000/ל נדרש:

- א. העוגנים יהיו זמניים ונשלפים בלבד.
- ב. הגשת חישובים סטטיים: כל בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים חייבת לכלול חישובים סטטיים המתאימים להשפעת העוגנים על המבנים במקרקעין הגובלים.
- ג. שליחת הודעות בדואר רשום לכל בעלי הנכס במקרקעין גובלים שאליהם מוחדרים העוגנים.
- ד. הפקדת פוליסת ביטוח צד ג': יש להפקיד פוליסת ביטוח שתכסה נזקים פוטנציאליים.
- ה. יש לחתום על כתב התחייבות + הפקדת ערבות בנקאית בהתאם.
- ו. יש לציין במהות הבקשה כי מתוכננים עוגנים, להיתר יש לצרף להגשה גליון עם תכניות וחתכים של העוגנים.
- ז. נדרש תיאום תשתיות מול יעל בן יקר כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
- ח. אין להתקין עוגנים בתחומי רצועות מוגנות כגון מסופי תחבורה, קווי מתח גבוה, מתקני מים, תת"ל ועוד, ללא אישור הגורם הרלוונטי.
- ט. תנאי לתעודת גמר: בדיקת מעבדה לשליפת העוגנים

נשלחו הודעות לחלקות גובלות לפי תקנה 36 ב

התקבלו שני מכתבי התנגדות:

1. חולה ששון, צה"ל 16

נימוקי ההתנגדות:

תוספת 144 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (ילדים) ייצרו עומס שלא ניתן לפתרון גם אם תהיה תוספת חניות כי דרכי הגישה לכל איזור המגורים תהייה חסומות במהלך כל היום. לא רק מבחינת חניה אלא ובעיקר, בשל מטרדים של רעש וריחות, של המסעדות, של האשפה שסופרמרקט יזרוק ומתבשילי ואשפת המסעדות.

2. דביר ניסן - אילסר, צה"ל 16

נימוקי ההתנגדות:

בניית קומת מסחר בבניינים תגרום לבעיה הן בחניה והן בנגישות ונסיעה לבניין מגורים. עומס תנועה ועומס חניה רב על האיזור יהפוך את האיזור לבלתי נסבל.

התייחסות היזם בשם עו"ד ארז שחם להתנגדויות:

אנו דוחים את ההתנגדויות בנימוקים הבאים:

1. בהתייחס לטענה לתוספת יחידות דיור, מסחר, ותעסוקה יגרימו למטרדי ריח, רעש הממסחר ועומסי תנועה – במסגרת אישור התכנית 410-2023023 התחדשות עירונית והדיון בהתנגדויות בישיבה 2023023 ביום 26.7.23

אוסר נספח תנועה אשר קבע הסדרי התנועה. לאחר דחיית טענות המתנגדים לעניין הסדרי ועומסי התנועה במסגרת התכנית.

הבניין בצה"ל 16 אינו גובל כלל בתכנית והסדרי התנועה של צה"ל 16 אינם קשורים לתכנית.

הגישה לבניין בצה"ל 16 היא דרך רחוב צה"ל בעוד שהגישה לחניון של פרויקט קפלן היא מרחוב קפלן.

2. בהתייחס לטענה לגבי שטחי המסחר שאושרו במסגרת התכנית, התכנון המוצע תואם את התכנון בתכנית המתאר ומחזק מסחר ועירוב שימושים לאורך צירים ראשיים כגון רחוב קפלן וז'בוטינסקי הגובלים בתכנית שבנדון.

3. בהתייחס למטרדי ריח ורעש מהמסחר – הנושא זה נידון, נבדק ואושר במסגרת התב"ע. מרשתי עומדת בכל דרישות משרד הבריאות, מחלקת שפ"ע, דרישות שטחי ציבור ואיכות הסביבה בכל התקנים והדרישות הרלוונטיות.

הערות רישוי: מילוי דרישות פת/2000/ל וצוות מקצועי להיתר.

## ה ח ל ט ו ת

**בהמשך להחלטות קודמות לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון ועוגנים זמניים לחלקות גובלות ולדחות את ההתנגדויות בנימוקים הבאים:**

1. בהתייחס לטענה לתוספת יחידות דור, מסחר, ותעסוקה יגרימו למטרדי ריח, רעש המסחר ועומסי תנועה: –

במסגרת אישור התכנית 2023023-410 התחדשות עירונית והדיון בהתנגדויות בישיבה

2023023 ביום 26.7.23 אושר נספח תנועה אשר קבע הסדרי התנועה. לאחר דחיית

טענות המתנגדים לעניין הסדרי ועומסי התנועה במסגרת התכנית.

הבניין בצה"ל 16 אינו גובל כלל בתכנית והסדרי התנועה של צה"ל 16 אינם קשורים

לתכנית. הגישה לבניין בצה"ל 16 היא דרך רחוב צה"ל בעוד שהגישה לחניון של פרויקט קפלן היא מרחוב קפלן.

2. מילוי דרישות פת/2000/ל וצוות מקצועי להיתר.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

## גיליון דרישות

דרישות סף תנאים מוקדמים

מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX

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

שאליות ממשד הפנים לשליחת הודעות

תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין

אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום

נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס

חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י

תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7

צו ירושה

תעודת פטירה

צו מינוי אפוטרופוס

תצהיר על אי איתור בעל נכס

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

דרישות לשלב בקרת תכן

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

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103

תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.

יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים

אין התאמה בין הדמיות לשרטוט החזיתות, יש לעדכן ולפרט בדגש על חזית מזרחית ומבנצ

יש לתקן יחידת מסחר קטנה לכיוון ז'בוטינסקי לגודל תפקודי מינימלי

יש להבהיר האם מתוכננת חלוקה פנימית של יחידות מסחר

יש לשקול את קיטום הפינה בקומות המשרדים על מנת לייצר חזית אחידה עם קומת הקרקע

היתר סופי ינתן לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח

יש להשלים הערות פיתוח משולחן עגול

יש להציג פריסת גדרות בחזיתות רלוונטיות

יש להציג מקטע חזית טיפוסי ופרטים משמעותיים ב1/25 כולל פירוט חומרי הגמר

תנועה - יש להראות חיבור למצב הקיים במקרה שהנת"צ לא יבוצע

דרישות דרכים

## ת. השלמה

דרכים - דרישות לתיקון  
דרישות ניקוז  
ניקוז - דרישות לתיקון  
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיבון מעל תקרת מרתף  
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת  
יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומות מרתפים  
יש לסמן קו תיעול קיים העובר בחלקות 889 ו-890 ליד הגבול המגרש ע"י מודד מוסמך  
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף  
נדרש אישור גנים ונוף להזרמת מי גשם לשצ"פ טרם בדיקת התכנית באגף  
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מכל תעלת ניקוז עם רשת  
דרישות נכסים  
יש שטחים ציבוריים משולבים (שב"צ)  
לעירייה יש זכויות בשטח של 92 מ"ר לטובת משרדים  
אין מניעה לדיון בועדה  
נכסים - תנאים לבקרת תכן  
תנאי להיתר, חתימה על חוזה הקמה  
נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4  
מסירת השטחים הציבוריים ואישור אגף נכסי העירייה לעניין השלמת התנאים בחוזה הקמה  
חיוב נטיעה חליפית של 30 עצים בגודל 9 בשלב תעודת גמר  
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות  
אשור המשרד להגנת הסביבה למקורות הקרינה בפרויקט  
אשור שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד  
איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4  
דו"ח קרינה  
תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש  
אשור עמידה בת"י 5281 של מכון ההתעדה  
תברואה - דרישות לתיקון  
יש ליצר מגוף (משותף) לגני הילדים. המרחק מהגן הימני לחדר האשפה הציבורי הוא מעל 50 מ'.  
יש לתכנן עמדות מבוטנות לגזם ופסולת גסה  
מרחק מקסימלי של זרוע המנוף 4 מ'  
יש להוסיף עמדת גזם לבניין השני  
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר  
יש להציג תכנית פיתוח: חתכי עומק שתילה, כמות נדרשת של נטיעות (1:75 מינ'), סוגי עצים וצ  
יש להציג תכנית גגות מועילים  
יש להציג פיתוח לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, הכולל פרגולה עד קו מגרש ותעלת שתילה לעצים  
יש להציג תיקונים להושא תכנון הגנים - פנים וחוף, בהתאם לדרישות משרד החינוך  
יש לטייב את רצועת הגיבון בין השבצ לכניסה התפעולית מבחינת מרחב ועומק שתילה  
יש לקדם בחיפופות תיאום חדר הטרפו מול הח"י.  
יש לציין גבהים בפיתוח, ובפרט בכניסות למבנה ובין השימושים  
מבוקש למקסם מרחב מגונן ולדלל מרחב מרוצף ככלל בפרויקט ובפרט בכניסה לגנים  
יש להראות מיקום פתחי איוורור מרתפים.  
יש לתאם עם יחידות אדרי' ותברואה מיקום לפינוי גזם במגרש  
תנועה - תשומת לב כי יש עדכן תוכניות אחרונות מנתיבי אילון המתכננים את נת"צ קפלן,  
תנועה - (המשך) כולל מפלסים  
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה  
דו"ח אקוסטי כולל התייחסות למתחם בלינסון  
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה  
דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג התחתון בצורה גלויה  
סקר אסבסט  
דו"ח סביבתי כולל התייחסות לקרבה למתחם בלינסון מבחינת זיהום אויר  
עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ל2 כוכבים  
תוכנית איוורור חניונים  
פתרון זיהום אויר מגנטור החירום  
דו"ח קרינה+ היתר קרינה מהמשרד להגה"ס לחדר טרפו הפרטי  
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון  
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן  
אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה 2 כוכבים  
תכנון תשתית לעמדות טעינה על פי מדיניות העירייה  
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות  
אשור שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד  
יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה: [לינק]  
אשור חיבור לרשת החשמל  
איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4  
דו"ח קרינה  
תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש  
ביצוע תשתית לעמדות טעינה על פי מדיניות העירייה  
דרישות פקיד היערות  
סקר עצים  
תברואה - דרישות לתיקון  
יש לתכנן דלת לחדר האשפה שתהיה קרובה יותר לגני הילדים.

יש לתכנן עמדת הוצאת אשפה גסה וגזם מחוץ לשטח המגרש  
דרישות נכסים

- 11/03/2025 נכסים - דרישות לתיקון
- 11/03/2025 יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
- 11/03/2025 לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
- 11/03/2025 יש להעלות נסחי טאבו של כל החלקות בבקשה
- 11/03/2025 התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
- 11/03/2025 תכנית ראשית ותכולתה :
- 11/03/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
- 11/03/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
- 11/03/2025 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
- 11/03/2025 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
- 11/03/2025 הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
- 11/03/2025 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
- 11/03/2025 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
- 11/03/2025 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
- 11/03/2025 נספח תנועה וחניה
- 11/03/2025 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
- 11/03/2025 רישיון עורך בקשה בתוקף
- 11/03/2025 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
- 11/03/2025 רישיון מתכנן שלד בתוקף
- 11/03/2025 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
- 11/03/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
- 11/03/2025 התייחסות חח"י לבקשה להיתר
- 11/03/2025 העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
- 11/03/2025 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
- 11/03/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
- 11/03/2025 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
- 11/03/2025 במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
- 11/03/2025 במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"ג ההגשה
- 29/09/2025 הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
- 29/09/2025 הצהרת עורך בקשה משנה
- 29/09/2025 חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
- 29/09/2025 איכה"ס [נספח איורור]
- 29/09/2025 תצהיר ניקוז חתום
- 29/09/2025 נספח יציבות + חישובים סטטיים
- 29/09/2025 דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
- 29/09/2025 דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים )
- 29/09/2025 אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
- 29/09/2025 תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
- 29/09/2025 אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
- 29/09/2025 אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
- 04/11/2025 אישור נת"ע
- 29/09/2025 משרד החקלאות - אגף יער ואילנות
- 24/03/2025 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
- 11/03/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
- 17/03/2025 תנועה - נדרש לצרף להגשה תוכנית תנועה ערוכה ע"י יועץ התנועה עם כל הנדרש
- 17/03/2025 תנועה - יש לתקן ההערות מפרטני
- 17/03/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית,
- 07/08/2025 תנועה - אבקש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין מתחם 2 בוורבר לפרויקט הנוכחי לקפלן 7
- 07/08/2025 תנועה - (משרד אנדריאה לקראוס).
- 23/03/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 5 ראה הערה קודמת
- 07/08/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
- 03/09/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית. ( תנועה לא רלבנטי לעדכון מהיום
- 21/09/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, עדכון 8
- 28/10/2025 תנועה - ללא נספח תנועה
- 25/09/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 9
- 28/10/2025 תנועה - ללא נספח תנועה
- 28/10/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 10
- 17/03/2025 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
- 17/03/2025 התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל
- 17/03/2025 התייחסות למרכזיות תאורת רחובות / פילרים לאירועים
- 10/06/2025 יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה
- 17/03/2025 התייחסות לעמודי תאורה
- 09/07/2025 יש להגיש התחייבות בגין בניית תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת
- 09/07/2025 יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים
- 17/03/2025 התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
- 10/06/2025 - יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
- 10/06/2025 - יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה
- 17/03/2025 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 4)
- 25/09/2025 יש לתכנן אבן שפה מונומכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)

מס' דף: 24

25/09/2025	יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ
28/10/2025	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב
16/10/2025	להוסיף פרט של אבן עליה
28/10/2025	נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
16/10/2025	יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
28/10/2025	בכניסה/ יציאה רכב יש לתכנן תעלה עם רשת עם חיבור לבור לחלול
16/10/2025	יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ' עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)
16/10/2025	יש לצרף תכ' פיתוח של מתכנן פיתוח עם סימון מתקני ניקוז בהתאם לתכ' הידרולוגית
16/10/2025	יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם : אורך, רוחב או קוטר (ראה המשך)
16/10/2025	(המשך) עומק כל המתקן ועומק תפעולי
28/10/2025	יש לתת פתרון למניעת כניסת מי נגר מהשטח המגרש לחניון התת קרקעי
16/10/2025	אין לזרום מי גשם לשכנים (חלקה 889 פרטית)
29/09/2025	נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף ד. 5.1.7
29/09/2025	נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף (3) 6.5 (ראה המשך)
29/09/2025	(המשך) ותב"ע 410-0589812 סעיף ג. 6.8
24/03/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 5)
11/08/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 7)
25/09/2025	חסרה תכ' פיתוח עם גבהים
03/11/2025	יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהשקע (G8 - G9)
25/09/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 9)
28/10/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 10)
17/03/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
24/04/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
30/07/2025	התייחסות חוזרת פקיד היערות לתכנית הגשה
30/07/2025	סקר עצים יש לפתוח בקשה במערכת יעלה
	הערה: מס ביעלה 7804
03/11/2025	נדרש רישיון כריתה
30/07/2025	שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים
30/07/2025	נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה במערכת יעלה
03/11/2025	נדרש סימון בהגשה ותצהיר כי העצים 8+11 לשימור
	הערה: התקיימה שיחה עם אורן ונעמן על סימון רדיוס שימור שורשים לעץ 11 + 8 ושיש צורך לעדכן את תכנית גרסה 7 ברדיוסים גם בקומת מרתף 1-.
	בדיקה נוספת מול מהנדס השלד והמתכנן על נסיגה נדרשת.
	סקר העצים אושר מערכת יעלה הכולל כריתה של עצים 8 + 11 ולכן הדרישה לא רלוונטית.
29/10/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות האגף
25/08/2025	איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
03/09/2025	דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות למתקנים של בית החולים
03/09/2025	דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
03/09/2025	דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על גגות נמוכים בצורה גלויה
20/07/2025	מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גרטור ושטחים מסחריים.
08/09/2025	דו"ח קרינה
21/07/2025	פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
08/09/2025	פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
23/07/2025	20% מהגגות בהנמוכים יהיו מגוננים.
20/07/2025	אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים
20/07/2025	תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
22/07/2025	מודל מיקרו אקלים לרוחות במפלסי הולכי הרגל והגגות הנמוכים - יש להטמיע ההמלצות
09/09/2025	יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
	הערה: נמצא אסבסט
22/07/2025	מודל זיהום אויר מארובות בלינסון
21/07/2025	תוכנית+מסמך הנחיות לזמן העבודות
10/08/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
18/09/2025	יש להראות את תמרון המשאית לפינוי הדחסנים (כיצד תעמוד?)
18/09/2025	על הדחסן של המסחר והתעסוקה להיות נפרד לחלוטין מהמגורים
18/09/2025	יש לתכנן עמדות שהייה לפחי המיחזור בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
18/09/2025	יש לתכנן דחסן / מכבש קרטונים בהתאם לגודל המסחר
18/09/2025	יחס פחי המיחזור הכחולים 9: 1. יש להתאים בכל בניין את מס' הפחים למס' יח"ד
28/10/2025	התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
03/09/2024	התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
24/03/2025	יש להציג 15% תכסית פנויה מבינוי עבור חילחול
24/03/2025	יש להציג תכנית וחתכים של שטחי ציבור המבונים - פנים וחוף
24/03/2025	יש להציג חתך במרכז מבנה B בכיוון מזרח-מערב להבנת המעבר
24/03/2025	יש להציג חלופה לפינת המסחר הפונה לכיוון רחוב קפלן. (קייטום פינת המסחר, או דירוג החזית)
24/03/2025	יש לבטל את המרחב הכלוא בין לובי המגורים הצפוני לכיתת הגן, וליישר קו לחזית, פנימי או חי
24/03/2025	יש להציג את השימושים שתחת מגרש השבצ - בחתך ותכנית
24/03/2025	יש להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
24/03/2025	סעיף 4.1.2 בתב"ע: במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח.
24/03/2025	סעיף 4.2.2 בתב"ע: השצ"פ יתוכנן כך שלפחות 25% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים.
24/03/2025	סעיף 4.5 בתב"ע: עומק אדמה גננית 1.5 מ'. (בתכנון יש לקחת בחשבון את עובי קורות הבטון מתח

מס' דף: 25

24/03/2025  
24/03/2025  
21/03/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
27/08/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
04/09/2024  
17/03/2025  
17/03/2025  
17/03/2025  
17/03/2025  
14/01/2025  
03/04/2024  
19/08/2024  
04/09/2024  
01/04/2024  
21/03/2024  
21/03/2024  
21/03/2024  
21/03/2024  
21/03/2024  
21/03/2024

אדריכלות - הערה כללית לתיקון  
אדריכלות בינוי - לתיקון  
התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
תנועה - דרך הגישה להולכי רגל למגרש העורפי בקפלן 7 אינה מקובלת  
תנועה - פתרון פינוי האשפה עדין אינו מקובל  
תנועה - מפתח הכניסה למגרש חריג בגודלו. נדרש לצמצם  
תנועה - נדרש פי"ע עם מהנדסי התנועה של הפרויקט  
תנועה - פתרון החניונים עדין ברמת ברמת תכנון ראשונית/תב"ע  
תנועה - דרישה כללית לתיקון  
התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
תנועה - נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח,  
תנועה - חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש  
התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול. גרסה עדכון 3  
פתרון לנושא איסוף אשפה קשיחה/מוצקה ( גזם וכד'). לא הוצג פתרון לרכב איסוף מנוף  
יש להוסיף שביל אופניים גם בחזית קפלן ( קיים בתוכנית וורבר שלקראת סיום הפקדה)  
תנועה - נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח,  
תנועה - חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש  
התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
התייחסות שפי"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול  
=====דרישות סף לבקשה פרטנית/ שולחן עגול=====  
תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות  
תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון  
הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח  
נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה  
\* עבור: תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש: \*

**מבקש:**

♦ נפתלי זר

**עורך:**

♦ שמואל בן שחר

**אחראי בקשה:**

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000464190

**כתובת הבניין: הרכבת 14, פתח תקווה****גוש וחלקה: גוש: 6354 חלקה: 323 יעוד: אזור תעשייה**

**תכנית:** ח/2000, תממ/21/3, מח/ש/298/ב, ד/9/1232, מח/113, פת/מק/2000/ד/1, 9/1232/ב, פת/מק/2000/ד, 10/2000, 2000, 2/2000, 1259, 1232, 2000/טז, 17/2003, 9/1232/ג, תצר/207, קצאא/1000, תת"ל/18, מסמך תכנוני, 12/1002, 410-410-0856047, 410-0973511, תמא/47/ה/1-1/סע, תתל/95/סעיף-7, תתל/95, תצר/343, 410-0491563

**מהות הבקשה**

**הקמת סככה בגבולות המגרש והצבת מכולות והריסת סככות ומכולות קיימים במגרש.**

**הערות בדיקה**

גוש 6354, חלקה 323

**יעוד:** תעשייה

לפי תב"ע פת/2000, 9/1232/ב, ד/9/1232

**שטח מגרש:** 857 מ"ר**היסטוריה:**

נמצא היתר מקורי מס' 2017083 להקמת מבנה לתעשייה.

החלק של המבקש לפי הסכם ותשריט חלוקה (חלק A) ריק.

**מבוקש:**

1. הקמת סככה בגבולות המגרש

2. הצבת מכולות

3. הריסת סככות ומכולות קיימים

**שטחים:****שטח עיקרי:**

שטח עיקרי קיים – החלק של המבקש לפי הסכם ותשריט חלוקה (חלק A) ריק.

שטח עיקרי מוצע – 196.14 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 922.14 מ"ר. **כמותר.**

שטח עיקרי מותר לפי פת/2000 - 120% \* 857 = 1028.4 מ"ר.

**שטח שירות:**

ללא שינוי בשטחי שירות

**קווי בנין:**קו בנין מערבי-10 מ' מבוקשת מכולה עד לקו מגרש. **יש לסמנה להריסה**

קיימות מדרגות חרום מעבר לקו בנין שאינן בהיתר. יש לסמן להריסה או לבקשם ולפרסם הקלה

**שימושים:**

1. קיים מבנה תעשייה כמותר עפ"י פת/2000.

2. מבוקשות מכולות לשימוש בית מלאכה. **כמותר.****בעלות:**

קיימים 4 בעלי נכס. התקבלו חתימות הבעלים.

**תכנית:**

קיים בהיתר בקומת קרקע- 426 מ"ר.

מוצע- 196.14 מ"ר.

סה"כ – 622.14 מ"ר. **כמותר.**

מותר 45% \* 2943 = 1324.35 מ"ר

**מגבלות בניה:**

אין מגבלות מנת"ע או ממנחת בלינסון

עתיקות- שטח לא מוכרז

**הערות גורמי פנים:**

שפ"ע:

יש לסמן ע"ג התוכנית את סוג ומיקום כלי האצירה  
חשמל ותאורה: הושלם

תנועה:

אין כל התייחסות לנושא תנועה וחניה  
פקיד היערות: הושלם.

דרכים: נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף  
נכסים:

ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א  
פיקוח: הבקשה הינה הכשרה של מצב קיים. לא נמצאו תיקי פיקוח. תרשים מוצע מתאים.  
הערות רישוי:

1. נמצא באזור תב"ע סגולה ומיועד לתעשייה.
2. יש להגיש כתב התחייבות בניסוח משפטי לפינוי הגדר והפקעת השטחים הנדרשים לעת אישור התב"ע.
3. תנאי להיתר הריסת המכולה שאינה בהיתר.
4. יש לצרף מפת מדידה חתומה בגיליון נפרד.
5. יש להשלים התייחסויות גורמי פנים.
6. יש לפרט עוד על השימוש של הבית מלאכה המבוקש.
7. יש לציין קו מגמה תכנוני במפת המדידה לפי תב"ע סגולה בהפקדה.
8. יש להתאים את הבניה לקווי הבניין לפי תוכנית סגולה.
9. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 08/03/27.

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להגיש כתב התחייבות בניסוח משפטי לפינוי הגדר והפקעת השטחים הנדרשים לעת אישור התב"ע.
2. יש לפרט עוד על השימוש של הבית מלאכה המבוקש.
3. יש לציין קו מגמה תכנוני במפת המדידה לפי תב"ע סגולה בהפקדה.
4. יש להתאים את הבניה לקווי הבניין לפי תוכנית סגולה.
5. תנאי להיתר הריסת המכולה שאינה בהיתר.
6. יש להשלים הערות גורמי פנים והצוות המקצועי.
7. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

## גיליון דרישות

תנועה - אין כל התייחסות לנושא תנועה וחניה

תנועה - ראה הערה לעייל

תנועה - ראה הערה לעייל

תנועה - ראה הערה לעייל

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גיבון-0.5%) או חל

יש להוסיף פרט של ביצוע ריצוף מחלחל

יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהשקעים

דרישות נכסים

נכסים - דרישות לתיקון

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

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדין בועדה

תברואה - דרישות לתיקון

יש לסמן ע"ג התוכנית את סוג ומיקום כלי האצירה

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

==== דרישות בקרן תכן - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות) =====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

פיקוד העורף [נספח מיגון/פטור]

אישור כיבוי אש והצלה

## ת. השלמה



**מבקש:**

\* ישראל הכהן

\* רחלי שמחה הכהן

**עורך:**

\* הושע קרופ

**אחראי בקשה:**

\* אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000516521

שכונה: שיכון הפועל המזרחי ותיק

כתובת הבניין: תורה ועבודה 11, פתח תקווה

שטח מגרש: 1001.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 600.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6399 חלקה: 126 יעוד: אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים ובניית בית חדש הכולל: 2 יח"ד קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, חנייה מקורה וגדרות.

**הערות בדיקה**

גרש 6399 חלקה 126

יעוד: אזור מגורים א' מתוכנית 5/1239

שטח המגרש: 1004 מ"ר, הפקעה לדרך: 36 מ"ר, שטח נטו: 968 מ"ר.

צפיפות 4 יח"ד לדונם.

בשטח הנמצא בשכונת שעריה ברחוב תורה ועבודה 11 בנוי בית צמוד קרקע.

**מבוקש:** בית צמוד קרקע הכולל 2 יח"ד

• יח"ד 1 בקומת קרקע

• יח"ד 2 בקומה א' וכניסה נפרדת מקומת קרקע.

• הריסת בית מגורים דו משפחתי קיים בשטח של 91.78 מ"ר

**היסטוריה:**

• היתר בניה מס' 3414 מתאריך 17/10/1951 תוספת לבית בשטח של 34 מ"ר.

• היתר בניה מס' 613 מתאריך 31/07/1973 תוספת בניה לבית.

**שטחים:** זכויות בניה למבקש 2 יח"ד**מותר:** עיקרי: 968 מ"ר x 70% = 677.6 / 2 = 338.8 מ"ר למבקש

שירות: ממ"ד ומחסן 24 מ"ר ליח"ד + חניה.

מרתף בקונטור קומת קרקע.

**קיים:** 91.78 מ"ר להריסה**מוצע עיקרי:**

בית 1

• קומת קרקע: 168.19 מ"ר

**בית 2**

• קומת קרקע 18.59 מ"ר

• קומה א' 115.63 מ"ר

סה"כ עיקרי: 302.41 מ"ר **כמותר** בניוד אחוזי בניה עיקריים בין הקומות.**מוצע שירות:**

בית 1

• בקומת קרקע ממ"ד 12.5 מ"ר + חניה 18 מ"ר.

בית 2

• בקומת קרקע חניה 19.2 מ"ר.

• בקומה א' ממ"ד 12.5 מ"ר

סה"כ שירות: 62.5 מ"ר **כמותר**.**בית 2**

• מצללות – פרגולות בטון: 31.7 מ"ר

• מרפסת זיזית: 2.3 מ"ר

### קווי בניין

- קו בנין חזית ראשית צד דרום לרחוב תורה ועבודה 5 מ'
- קו בניין לחזיתות צד 3 מזרח ומערב מ'
- הבניה בתוך תחום קווי הבניין, **כמותר**.
- גובה גג 9 מ"ר **כמותר**.

**בעלות:** ע"פ נסח טאבו רשות מקרקעי ישראל, ובהעברת שכירות ע"ש המבקשים מהחוכרים. קיים מסמך המסדיר את חלוקת השטח. התקבלו חתימות כנדרש ובוצע ידוע לפי סעיף 36 ב' לבעל החלקה השותף בשטח.

### הערות גורמי פנים:

- חשמל: הושלם.
- תנועה: הושלם.
- נכסים: הושלם.
- תברואה: הושלם.
- דרכים וניקוז: הושלם (התקבל תצהיר)
- פיקוח: טרם התחילו בבניה.

### הערות רישוי:

1. יש לסמן קווי מידה פנימי וחיצוני לכל המבוקש .
2. יש לסמן את המרווחים בפרגולות ובצבע הנכון כנדרש.
3. יש לתכנן את פחי האשפה בהתאם להנחיות שהפח לא יהיה מול פתח לרחוב.
4. יש לסמן את הגדרות בגובה המותר בהתאם לשטח שכן.
5. יש לסמן שטח בניה עתידית לשכן בקו אפס בקיר משותף עם המבוקש.
6. יש לתכנן בקומת קרקע פתח אחד כניסה לבית.
7. יש לקבל התייחסות אדריכלות .
8. יש להגיש את מסמך החלוקה בין הבעלים.
9. יש להגיש תכנון אשר יאפשר גישה ישירה בין החניות ליח"ד המבוקשות התכנון המוצע מונע גישה ישירה של חניות המוצמדות לדירה מס' 2 דרך המגרש.
10. תאריך אחרון לביצוע שלב 20/11/2025

### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

1. תיכנון חדש אשר מסדיר את הגישה הישירה הנדרשת מהחניות ליח"ד.
  2. ובתנאי למילוי דרישות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
  3. ובתנאי להשלמת גיליון דרישות מצורף.
- 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

הצהרת עורך בקשה משנה

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח

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 [תוכנית ותצהיר ]

איכה"ס [נספח איורור]

איכה"ס [נספח סביבת]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

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

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

### ת. השלמה

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  
 אשור ר.מ.י

תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות  
 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 בקנ"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 בוועדה  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

04/09/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
04/09/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
04/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
04/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
04/09/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
04/09/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
04/09/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
04/09/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
04/09/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
04/09/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
04/09/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
04/09/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
04/09/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
04/09/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
04/09/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
04/09/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
04/09/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
04/09/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
04/09/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
04/09/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
04/09/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
04/09/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
04/09/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
04/09/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
04/09/2025	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
14/09/2025	תנועה - נדרש לסמן א.ע.ל, גבהים ושיפועים
11/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
11/09/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
15/09/2025	- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
09/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (04.09.25)
03/11/2025	דרישות דרכים
03/11/2025	דרכים - דרישות לתיקון
03/11/2025	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
03/11/2025	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת
03/11/2025	להוסיף פרט של אבן עליה
27/10/2025	דרישות ניקוז
27/10/2025	ניקוז - דרישות לתיקון
27/10/2025	יש לרשום שטח חלחול
16/09/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
16/09/2025	נכסים - דרישות לתיקון
16/09/2025	יש להעביר מפה פיזית לאגף
10/09/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

**מבקש:**

\* ישראל רוכביץ

**עורך:**

\* אילן לוי

**אחראי בקשה:**

\* סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437160

כתובת הבניין: בן יהודה 39, פתח תקווה

שטח מגרש: 738.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6386 חלקה: 215 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: 216 ;

חלקה: 174 יעוד: אזור מגורים ב

**מהות הבקשה**

שינוי מאגר מים וחדר מכונות למחסנים, ללא שינוי שטח.

**הערות בדיקה**

מגורים ב

**תאור המבוקש:**

בהיתרים קודמים סומנו בטעות 2 מאגר מים וחדרי משאבות : אחד בחזית הבניין והשני בחלקו העורפי של הבניין.  
כעת מבוקש לבטל חדר אחד של מאגר מים וחדר משאבות בחלק העורפי לצורך 2 מחסנים

**היסטורית בקשה:**

היתר מקורי לתמא 38 חיזוק בנין מס' 2017027 מתאריך 30/1/17

היתר נוסף לשינויים מס' 2020379 מתאריך 13.12.20

אין הגדלה בשטחי הבניה :

שטח נטו 2 מחסנים : 6.04 מ"ר .

השינוי המבוקש בתוך קווי בניין- כמותר

פיקוח: המחסנים בוצעו . תרשים מתאים מוצע קיים .

**הערות רישוי:**

1. אין להצמיד 2 מחסנים לבעל דירה בקומת קרקע
2. שטחי המחסנים שולמו בהיתר קודם כשטחי שירות

**החלטות**

לאשר השינוי בתנאי מילוי דרישות מצ"ב.

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 איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדין 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 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

רישיון עורך בקשה בתוקף

מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד

רישיון מתכנן שלד בתוקף

**ת. השלמה**

12/08/2025

12/08/2025

12/08/2025

12/08/2025

12/08/2025

06/02/2025

06/02/2025

06/02/2025

12/08/2025

06/02/2025

### מס' דף: 33

12/08/2025	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
06/02/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
12/08/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
12/08/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
12/08/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
12/08/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
12/08/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
12/08/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
12/08/2025	תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
13/08/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
03/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
13/08/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)
28/10/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
28/10/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

7: **סעיף:** מספר בקשה: 20241366 תיק בניין: 5616  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250020 בתאריך: 12/11/2025

**מבקש:**\* **כפיר בלק****עורך:**

\* עודד פרטוש

**אחראי בקשה:**

\* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000431348

**כתובת הבניין: קיש 47, פתח תקווה**

שטח מגרש: 606.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6390 חלקה: 155 יעוד: אזור מגורים א

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת קומה חדשה לבית קיים ובריכה

**הערות בדיקה**

גרסה 1

**פרטי חלקה:**

יעוד: מגורים א'

שטח: חלקה- 606 מ"ר. שטח יחסי 50%- 303.0 מ"ר

תב"ע: פת/מב/8/1255א

**בקשות קודמות על החלקה:**

היתר מספר 978 משנת 1970- לתוספת בניה לדירה הדרומית. 83.46 מ"ר (קומת קרקע מקלט תת קרקעי חיצוני).

היתר מספר 96382- לתוספת בניה לדירה הצפונית. שטח בנוי- 112.12 מ"ר (קומות קרקע, א, ומרתף).

**תיאור הבקשה:**

תוספת קומה א לבית קיים ושינויים בקומת קרקע, תוספת מדרגות.

**שטחים:**

זכויות בניה: 70%- 212.1 מ"ר. ניווד 30.0 מ"ר. סה"כ עיקרי- 242.1 מ"ר. שירות- 24.0 מ"ר.

**שטחים מבוקשים:**

קיים: עיקרי- 83.46 מ"ר. שירות- לא ידוע.

מוצע: עיקרי- 59.2 מ"ר.

סה"כ בנוי: עיקרי- 142.66 מ"ר.

שטח מרפסת- 47.03 מ"ר

**קווי בניין:**

ללא חריגה מקווי בניין קיימים.

קדמי מערבי- 5.0 מ'. **כמותר בקומה א' מוצעת.**צדדי דרומי- 3.0 מ'. **כמותר.**אחורי מזרחי- 6.0 מ'. **מצב קיים ללא שינוי.**

צדדי צפוני- לא רלוונטי.

**פיתוח שטח:**

בהיתר מקורי לא הוצגו חניות. הוצגה חניה אחת ליחידה המבוקשת.

קיים מקלט תת קרקעי חיצוני בעורף החלקה.

**בעליות:** בעלות קק"ל התקבלו חתימות חוכרים וחתימת שכן.**גורמי פנים:**

נכסים: הושלם.

תנועה: הושלם.

**פיקוח:** המוצע טרם קיים.**הערות רישוי:**

1. שטחים: יש להיצמד לשטחים קיימים לפי היתר 978.

2. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 2.3.26.

**בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250004 מ: 03/03/25 הוחלט:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.

2. יש לתקן תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

3. מילוי גיליון דרישות מצורף.  
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון עבור תוספת בריכה :

גרסה 3

מבוקשת תוספת בריכה בעורף החלקה.  
שטח: בריכה- 16.34 מ"ר. חדר מכונות- לא הוצג.

תיקונים בתכנית מיום 29.10.25

1. מספר גרסה ותאריך

2. שטחים :

יש לכם שינויים בשטחים מבוקשים  
תוסיפו שטח של חדר מכונות  
המדרגות בצמודי קרקע מהוות שטח עיקרי ולא שטח שירות נא לתקן בשטחים.  
שטח של מקלט

3. יש להראות חתך דרך בריכה בחזית דרומית (במקום המקלט) ובחזית מזרחית (לתקן חזית מעברית היא חזית הכניסה) יש להוסיף בנוסף לבריכה חתך דרך המקלט החפור.

4. יש להראות גדר מסביב לבריכה.

5. יש להראות תכנית של המרתף והבריכה בקומת 1-

6. פריסה של חזית קדמית.

7. חתך א-א קו בניין קדמי לא נמצא במקום הנכון שלו. לתקן את הצבע בחתך

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.

2. יש לתקן תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

3. 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/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

נספח בטיחות אש (הגשה + אישור מילולי)

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

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

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

כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרקע

אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.

אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה

אשור ר.מ.י

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

אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר

ת. השלמה

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  
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 דרישות דרכים  
 דרכים - דרישות לתיקון  
 יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)  
 יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ  
 לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת  
 יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה (במדרכה ובחצר)  
 דרישות ניקוז  
 ניקוז - דרישות לתיקון  
 יש לרשום שטח חלחול  
 יש לתת שיפועים מינימליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%  
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מחצר/גינון אחורי  
 יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים  
 יש לרשום גבהים אדמה/אספלט מתחת לדק עץ  
 יש לרשום גבהים בכל מקום רלוונטי  
 נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף  
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה  
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר  
 דרישות סף תנאים מוקדמים  
 תכנית ראשית ותכולתה:  
 תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF  
 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF  
 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה  
 קובץ 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  
 מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור  
 רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים 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 חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, עדכון 1  
 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
 התייחסות לעמודי תאורה  
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (29.10.25)  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 הערה: עומד בדרישות האגף

26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 26/12/2024  
 04/12/2024  
 04/12/2024  
 04/12/2024  
 04/12/2024  
 29/12/2024  
 30/10/2025  
 06/01/2025  
 06/01/2025  
 04/11/2025  
 30/12/2024  
 29/12/2024

**מבקש:**

♦ אורון יהודה

♦ אסיף יהודה

**עורך:**

♦ ערן אדרי

**אחראי בקשה:**

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478979

**כתובת הבניין: שכטר יוסף 10, פתח תקווה**

שטח מגרש: 2437.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 5509 חלקה: 36 מגרש: 36 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: תממ/3/21, 35/1255, 7/34/3, במ/8/1255, א, 2000, במ/7/1255, ה, 10/1255, במ/8/1255, 1/1271, 1, 1273, 2/2000, א, 2012, פת/מק/2000 ד

**מהות הבקשה**

ת. שינויים + שינויים פנימיים בקומה א', ב' + הגדלת מרפסת בקומה א' והוספת פתיחת חלון בשירותים בקומה א' ובקומה ב' בקיר החיצוני ובבית מגורים משותף קיים, 5 ק', 32 יח"ד.

**הערות בדיקה**

ת. שינויים + שינויים פנימיים בקומה א', ב' + הגדלת מרפסת בקומה א' והוספת פתיחת חלון בשירותים בקומה א' ובקומה ב' בקיר החיצוני ובבית מגורים משותף קיים, 5 ק', 32 יח"ד. בניין רכבת, 4 כניסות.

יעוד: מגורים ג'.

תב"ע: במ/7/1255.

בניין נבנה אחרי 1980.

אין תיעוד להיתר.

חישוב שטח קיים לפי בקשות הקודמות:

קיים היתר מילולי בלבד: שטח בנוי 2944 מ"ר, היתר שינויים 166: תוספת של 4 מ"ר שטח עיקרי.

היתר 206237 - לתוספת בניה בק"ק (שכטר 10) ש.עיקרי: 9 מ"ר.

היתר 2015041 - לתוספת בניה בקומה: א, ב (שכטר 10) שטח עיקרי: 26 מ"ר (13 מ"ר ליחידה).

לפי היתר 20150141 מ-3.02.2015 למתנגד קיים חלון במבח.

היתר 2019075 - לתוספת חדר גג (התוף 11) עיקרי 36.23 מ"ר (מחשבון חדרים על הגג).

היתר: 2025025: עבור תוספת בניה בקומה א, ב + הוספת ממ"דים בקומה א, ב'.

סה"כ שטח בנוי עיקרי קיים: 2983 מ"ר (3 דירות בק"ק, א, ב- כבר קיבלו היתר להרחבה, ז"א שטח לחישוב: 32 יח"ד - 3 יח"ד = 19 יח"ד).

מותר 32 יח"ד \* 110 מ"ר = 3520 מ"ר לכל הבניין.

שטח עיקרי הותר לניצול: 2983 = 537 מ"ר / 29 יח"ד = 18.5 מ"ר מותר להוסיף לכל יח"ד.

בהיתר בניה 2025025 דירה בקומה א ודירה בקומה ב' קיבלה אישור להוספת שטח עיקרי: 18.5 מ"ר כ"א, לא נותרו % בניה לדירה.

סה"כ שטח עיקרי קיים: 3227.12 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 3264.12 מ"ר מותר 3520 מ"ר, לכל הבניין. (32 יח"ד \* 110 מ"ר לכל הבניין).

הרחבת מרפסת בקומה א'. עבור דירה 1 בלבד, מוצע: 6.5 מ, מעבר לקווי הבניין, בליטה של 1.67 מותר עד 2 מ'.

מרפסת קיימת: 4.68 מ"ר.

מוצע: 6.50 מ"ר.

סה"כ למרפסת: 11.18 מ"ר, מותר עד 12 מ"ר.

בחזית קדמית, לרח' שכטר מבוקשת הרחבת מרפסת 1 בלבד באגף מזרחי של המרפסות, לא ניתן לאשר.

הרחבת מרפסת מבוקשת מעל לובי הכניסה של כניסה ג תגרום להצללת לובי הבניין, לא ניתן לאשר.

לא דווח שטח מרפסת קיימת.

בטבלת שטחים דווחו בתור שטח מוצע את כל התוספות שכבר אושרו במסגרת היתר בניה מס' 2025025 בבקשה

20240602. טבלת שטחים לא ערוכה נכון. לא צורפה סקיצת חישוב שטחים של המרפסת.

לא נותרו % הבניה, כל שטח העיקרי נוצל בהיתר 2025025.

בקומה א', שינוי פנימי, פתיחת חלון בחדר שירותים קיים לכיוון דירת המתנגד בקומה ב', לא ניתן לאשר.

בעליות: התקבלה הסכמה של 100% בעלי הנכס, דרוש 75%, מעל הנדרש, חתמו 32 תתי חלקות.

חלקה 38 רשומה בטאבו : רשות הפיתוח, לא התקבל טופס 7, התקבלה הסכמה של יפה ונינו.  
פיקוח: תרשים מתאים, מוצע טרם קיים, לא החלו עבודות בניה, אין תיקי פיקוח.  
**תמצית נימוקי התנגדות מדיירים הרשומים בטאבו, קומה ב', תת חלקה 34, כניסה ג':**  
הוספת חלון בחדר שירותים קיים בקיר משותף במרחק כ-0.5 מטר בלבד מהחלון הקיים בדירתנו.  
והוספת חלון פוגעת בפרטיות, פחות מחצי מטר, בהגשה לא שורטט נכון בהגשה.  
חלון מטבח של המתנגד ממוקם מול חלון החדש של חדר השירותים, תוצר חוסר פרטיות וריחות מהשירותים.  
פוגע בשימוש סביר של המרחב עבור דירתנו. פוגע באיכות המגורים.  
רישוי זמין: 4.12.25

#### ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות ולסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. התוכנית שהוגשה אינה תואמת את המצב בשטח.
2. לסרב להרחבת מרפסת בקומה א' בחזית רח' שכטר, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסת אחת מתוך באגף שלם של המרפסות הקיימות בבניין.
3. הרחבת מרפסת מבוקשת מעל כניסה לבניין (כניסה ג') תגרום להצללה ללובי של הבניין, לא ניתן לאשר.
4. לא ניתן לאשר פתיחת חלון בקיר משותף לכיוון דירת המתנגד בקומה ב' במרווח של פחות מ-0.5 מ' אשר תפגע בפרטיות המתנגד.
5. טבלת שטחים לא הוצגה נכון, כל שטח העיקרי המותר נוצל בהיתר 2025025 עבור הרחבת אותם 2 דירות בקומה א' ובקומה ב'.
6. לא צורפה סקיצת חישוב שטחים.
7. לא צורף טופס 7 עבור תת חלקה 38.