

מס' דף: 1

תאריך: 02/12/2025

י"ב כסלו תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250022 ביום שלישי תאריך 02/12/25 י"ב כסלו, 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

שרית גרינבאום

מלי הורוביץ

שולי ירקוני

- היועצת המשפטית לעירייה

- מנהלת אגף רישוי ומידע

- מנהלת ועדות תכנון

רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה | תיק בניין | גוש | חלקה | מגרש | פרטי המבקש | כתובת | ע.מ. |
|------|----------|-----------|------|------|------|------------|-----------------------|------|
| 1 | 20250568 | 4171 | 6399 | 204 | | ניר בניסטי | הסנהדרין 9, פתח תקווה | 3 |

הערות/מהות:

שינויים פנימיים וחיצוניים לצורך הקטנת שטח בכל הקומות כולל קומת המרתף.

| | | | | | | | | |
|---|----------|-------|------|-----|----|--------------------|-------------------------|---|
| 2 | 20250944 | 13930 | 6371 | 571 | 64 | עיריית פי"ת, חלפ"ת | פנחס חגין 16, פתח תקווה | 6 |
|---|----------|-------|------|-----|----|--------------------|-------------------------|---|

הערות/מהות:

מרכז קהילתי ומקווה לנשים והעתקת שתי כיתות של מבנים יבילים

| | | | | | | | | |
|---|----------|------|------|-----|--|----------------------|-------------------------|---|
| 3 | 20251045 | 4002 | 6355 | 236 | | הפרויקט בשיפר 11 בעמ | שיפר יצחק 11, פתח תקווה | 9 |
|---|----------|------|------|-----|--|----------------------|-------------------------|---|

הערות/מהות:

הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש עם 12 יח"ד ב 6 קומות מעל ק"ק ומרתף חניה ע"פ תב"ע 410-1074806

| | | | | | | | | |
|---|----------|-------|------|----|------|-------------------|--------------------------|----|
| 4 | 20251079 | 13575 | 7207 | 45 | 1018 | חברת החשמל לישראל | יגיע כפיים 18, פתח תקווה | 12 |
|---|----------|-------|------|----|------|-------------------|--------------------------|----|

הערות/מהות:

תוכנית שינויים מהיתר מס' 2022059 :

1. תוספת שטחי שירות במפלס המרתף לתעלת כבלים
2. הגבהת קירות תאי שנאים.
3. תוספת פרגולה למבנה A

| | | | | | | | | |
|---|----------|------|------|----|--|------------|---------------------------|----|
| 5 | 20250605 | 2172 | 6194 | 61 | | אורלי דרעי | מיכאלס שלמה 20, פתח תקווה | 15 |
|---|----------|------|------|----|--|------------|---------------------------|----|

הערות/מהות:

הקמת 2 סככות ב 2 חלקות לצורך מסגריה

| | | | | | | | | |
|---|----------|-------|------|---|------------|------------------------------------|------------------------|----|
| 6 | 20231604 | 16344 | 6375 | 3 | 3000, 2000 | מגדלי שרונים אופק ייזום ובניה בע"מ | שילר שלמה 1, פתח תקווה | 18 |
|---|----------|-------|------|---|------------|------------------------------------|------------------------|----|

הערות/מהות:

מתחם שילר, לפי תכנית מס' 410-0976969 :

1. הריסת בניינים קיימים בחלקות המיועדות למגורים ובניית 2 בנייני מגורים בני 25 קומות מלאות+ קומה 26 חלקית+ גג טכני מעל קומת קרקע ו 3 קומות מרתף משותף 126 יח"ד בכל בניין. סה"כ 252 יח"ד.
2. פינוי והריסה של בניינים קיימים בחלקות 150,49,51 בייעוד שצ"פ. כולל החדרת עוגנים לחלקות גובלות

| | | | | | | | | |
|---|----------|------|------|-----|-----|-------------------|--------------------|----|
| 7 | 20211965 | 5961 | 4042 | 343 | 100 | דמיטרי פונברשטיין | יונה 32, פתח תקווה | 30 |
|---|----------|------|------|-----|-----|-------------------|--------------------|----|

הערות/מהות:

הקמת בית צמוד קרקע חדש למגורים בן 2 ק' + עליית גג, 2 יח"ד.

סעיף 1: מספר בקשה: 20250568 תיק בניין: 4171
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250022 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:* **ניר בניסטי**

* נורית רופמן

עורך:

* ציון שאלתיאל

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480719

כתובת הבניין: הסנהדרין 9, פתח תקווה

שטח מגרש: 6202.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6399 חלקה: 204 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 6/1228

מהות הבקשה

פיצול היתר שינויים פנימיים וחיצוניים לצורך הקטנת שטח בכל הקומות כולל קומת המרתף. הוספת מרפסת גג בחזית אחורית.

הערות בדיקה**גרסה 1.****פרטי קרקע:**

יעוד: מגורים א.

שטח מגרש: 7617.0 מ"ר. מגרש 2- 917.0 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי- 2022156 ל-5 יח"ד בני שתי קומות ומרתף (יחידות 1, 3, 5, 7, 9).

מהות הבקשה:

שינויים להיתר מספר 2022156 (בקשה 20200177):

1. פיצול היתר בית 1.

2. קיצור המבנה ב-1.3 מ' בחזית אחורית.

3. ביטול מחסן בקומות קרקע.

4. ביטול 2 מרפסות בחזית מערבית.

5. הוספת מרפסת בחזית גג דרומית/אחורית.

6. שינויים פנימיים: שינוי מיקום ממ"ד, שינוי למדרגות קלות, שינוי מפלסים וגובה סופי.

שטחים

זכויות מגרש 1:

שטח יחסי- 263.0 מ"ר. עיקרי- 184.1 מ"ר. שירות- 24.0 מ"ר. מרתף-בקונטור קומה.

שטחים:עיקרי: קיים- 183.09 מ"ר. הריסה- 14.11 מ"ר. סה"כ עיקרי- 168.98 מ"ר. **כמותר.**

שירות: קיים- 24.0 מ"ר. הריסה- 12.0 מ"ר. סה"כ- 12.0 מ"ר.

מרתף: קיים- 105.41 מ"ר. הריסה- 9.52 מ"ר. סה"כ מרתף- 95.89 מ"ר.

ביטול בליטות קיימות- 11.06 מ"ר.

קווי בניין: ללא שינוי מהיתר מקורי.**גובה סופי:** הגבהת גובה מעקה ל-7.25 מ' (מ-6.65 מ'). **כמותר.****בעליות:** בעלות קק"ל. נדרש חתימה של קק"ל.**גורמי פנים:**

תנועה: הושלם.

נכסים: (הושלם בבקשה מקורית 20200177).**פיקוח:** המוצע קיים בחלקו נמצאים בתהליך בניה.**הערות רישוי:**

1. מבוקש בנוסף פיצול היתר והיתר שינויים מהיתר מקורי.

2. בהיתר מקורי אושרה כניסה חיזונית למרתף.

3. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 26.1.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

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

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכנ בצירוף דו"ח מסכם
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [נספח סביבתי]
תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי
תכנית כוללת סימוני בטיחות
אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק
אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.
אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
אשור ר.מ.י
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
אישור נת"ע

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

| | |
|------------|---|
| 28/07/2025 | התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית |
| 03/08/2025 | התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה |
| 03/08/2025 | התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים |
| 29/07/2025 | התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד). |
| 27/07/2025 | ====דרישות סף להיתר==== |
| 27/07/2025 | ====דרישות סף להיתר - חובה==== |
| 27/07/2025 | מילוי טופס 1 על כל פרטיו |
| 27/07/2025 | הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד |
| 27/07/2025 | הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית |
| 27/07/2025 | צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד) |
| 27/07/2025 | רשיון מתכנן השלד בתוקף |
| 27/07/2025 | הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית |
| 27/07/2025 | רשיון עורך בקשה בתוקף |

מס' דף: 5

27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025
27/07/2025

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
תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7

מבקש:

• עיריית פ"ת, חלפ"ת

עורך:

• אסף בידאני

אחראי בקשה:

• אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498770

כתובת הבניין: פנחס חגין 16, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 571 מגרש: 64 יעוד: בניני ציבור;

גוש: 6716 חלקה: 302 יעוד: בניני ציבור

שכונה: כפר גנים ג

תכנית: פת/מק/179/34, 25/2000, פת/מק/179/15א, פת/מק/2000/ד/1, במ/179/15, 2000, 6/2000, א/2000, פת/מק/2000/ד, תממ/3/21, פת/מק/2000/יג, פת/מק/2007א, פת/מק/2000/ד/2, במ/2007, 1/1271, 2/2000, 1273, 5/1002, תתל/102/77-78, פת/מק/2007/3

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מרכז קהילתי ומקווה לנשים והעתקת שתי כיתות של מבנים יבילים.

הערות בדיקה

גוש 6716 חלקה 302 וגוש 6371 חלקה 571.

שטח המגרש

• חלקה 302 שטח של 862 מ"ר

• חלקה 571 בשטח של 1414 מ"ר

יעוד: שב"צ, מתכנית פת/מק/179/15

בשטח דו חזיתי הנמצא ברחוב העצמאות 71 בחזית ורחוב פנחס חגין 16 בעורף שכונת כפר גנים ג' שבו נמצאים 2 מבנים יבילים ומרחב מוגן.

מבוקש:

• הקמת מרכז קהילתי

• מקווה נשים

• העתקת מבנים יבילים

היתר קודם: היתר מס' 2006253 מתאריך 05/07/2006 להקמת 2 מבנים יבילים לגני ילדים.

שטחים: ל 2 החלקות ביחד בשטח של 2276 מ"ר

עיקרי מותר: 2389.8 מ"ר (35% לקומה 3 = 105%)

עיקרי מוצע: 1145.5 מ"ר (כולל העתקת מבנים קיימים) **כמותר.**

שירות

• קיים: 83.5 מ"ר

• מוצע: 14.7 מ"ר

סה"כ שירות מוצע + קיים: 98.3 מ"ר

קווי בניין:

• קו בניין קדמי חזית ראשית וחזית משנית 5 מ'

• קו בניין צידי 4 מ'

הבניה המבוקשת בתוך קווי הבניין **כמותר.**

בעלות: עיריית פ"ת, התקבלו חתימות מנכ"ל העירייה ואגף נכסים.

הערות גורמי פנים:

תנועה:

• בהעדר פתרונות חניה יש לציין בהחלטת וועדה כי פתרונות החניה והתנועה ינתנו ברחובות ובמגרשי החניה הסמוכים.

דרכים:

• לציין תרשים סביבה הלקוח מתוך התב"ע התקפה עם מספר גושים וחלקות.

• לתת חישוב תכסיות מחלחות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל.

• להוסיף מקרא עם סימונים המוסכמים.

• התחברות למצב קיים: לציין גובה מדרכה כולל 1.00 מ' מעבר לגבולות המגרש.

• לציין גובה מפלס הכניסה למבנה המבוקש וגבהים סופיים מבוקשים למגרש (יש לציין גובה אבסולוטי).
ניקוז:

- יש לרשום שטח חלחול.
- יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים.
- אין תכני פיתוח עם גבהים.
- יש לתת גבהים בתכני פיתוח (שיפועים מינמליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינות - 0.5%).
- יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב או חלופה.

תברואה:

- יש לתכנן נישא לפח אשפה ירוק 360 ליטר עבור מקווה נשים.
 - יש לתכנן מונח קרקע עבור המרכז הקהילתי.
 - יש לתכנן עמדת הוצאת פסולת גסה וגזם עבור המרכז הקהילתי.
- חשמל:** הושלם.
נכסים: הושלם.

הערות רישוי:

1. יש להראות תכנון נכון בשטח אזור המקווה וחדרי השירותים כדי שלא ישארו שטחים אחוריים שאינם מטופלים.
2. יש לשנות את תכנון שביל המעבר בין הרחובות העצמאות לחגין ואת הכניסה למקווה באופן אשר יאפשר פרטיות מקסימלית לצורך הכניסה למקווה כמתבקש.
3. יש להגיש פרטי חיפוי בהתאם להוראות מבני ציבור ע"פ התב"ע.
4. יש להוסיף פרט גדר המתוכננת לחזיתות הרחוב ולשביל המבוקש.
5. יש להוסיף כיתוב פרטים לכל המבוקש.
6. יש להגיש הדמיות מכל החזיתות למבנים המבוקשים.
7. נדרש אישור נת"ע.
8. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין 23/11/2025.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

1. תכנון שביל המעבר בין הרחובות והכניסה למקווה בהתאם להנחיות אדריכלות ורישוי.
 2. אישור נת"ע.
 3. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 4. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.**
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכנן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנן בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכנן 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 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
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)

סעיף 3:**מבקש:**

♦ הפרויקט בשיפר 11 בעמ

עורך:

♦ אילת קורן

אחראי בקשה:

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000520953

שכונה: שיפר

כתובת הבניין: שיפר יצחק 11, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6355 חלקה: 236 יעוד: אזור מגורים ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש עם 12 יח"ד ב 6 קומות מעל ק"ק ומרתף חניה ע"פ

תב"ע 410-1074806.

הערות בדיקה

גוש 6355 חלקה 236.

בשטח הנמצא בשכונת שיפר ברחוב שיפר 11 פינת רחוב בוך ישי 7, שבה בנוי בית צמוד קרקע.

מבוקש: הריסת בית ובניית בניין חדש בני 6 קומות הכולל 12 יח"ד

• 5 קומות מלאות, מעל קומת עמודים מפולשת.

• + קומה חלקית.

• + קומת מרתף חניה.

• + הריסת בית צמוד קרקע.

שטחים: זכויות בניה לפי תב"ע פת/מק/1268 / 117 פרטנית לחלקה, בהפקדה.

יעוד: מגורים ג' מתכנית פת/מק/1268 / 117 בהפקדה

שטח החלקה: 669.5 מ"ר,

הפקעה: 64.8 מ"ר

שטח נטו: 605 מ"ר

שטחים עיקרי:

מותר: 977.4 מ"ר

מוצע: 977 מ"ר כמותר.

שטחי שירות:

מותר:

• מעל הקרקע 773 מ"ר

• מתחת לקרקע 605 מ"ר

מוצע:

• מעל הקרקע: 567.2 מ"ר כמותר.

• מתחת לקרקע: 539 מ"ר כמותר.

שטחים נוספים:

מרפסות זיזיות: בשטח של 133.5 מ"ר

מצללות: בשטח של 34 מ"ר

מרפסת גג: בשטח של 106.7 מ"ר

צפיפות: מס' יח"ד מותר: 12 מוצע: 12 יח"ד כמותר. שהם 19.8 יח"ד לדונם.

תמהיל דירות:

בקומת קרקע: דירה של 3 חדרים.

בקומה א'-ה': 2 דירות של 4 חדרים בכל קומה.

קומה ו': דירה של 4 חדרים.

קווי בנין:

• קו בניין חזית לרחוב שיפר צד דרום 4.0 מ'.

• קו בניין חזית משנית לרחוב בוך צד מזרח 4 מ'

• קו בניין צידי לצד צפון ומערב 3.6 מ'

תכנון הבניין בתוך קווי בניין כמותר

בעלות: פרטית, לפי נסח טאבו הפרוייקט בשיפר 11 בע"מ, התקבל תצהיר מורשה חתימה החתום על הבקשה, **כנדרש**.

התייחסות גורמי פנים:

חשמל ותאורה:

- יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים **תברואה:**

- יש לקדם את עמדת השהייה לחזית המגרש עד כמה שניתן.

תנועה: הושלם.

דרכים:

- לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת.

ניקוז:

- יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם.
- יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ' עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם).
- יש לסמן מתקני ניקוז בתכ' פיתוח בהתאם לתכ' הידרולוגית.
- יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם: אורך, רוחב או קוטר עומק כל המתקן ועומק תפעולי.
- יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומת מרתף.
- יש לקבל אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף.

פיקוח:

- מוצע טרם קיים.
- מוצע להריסה טרם נהרס.
- במקום קיימים מס' מבנים אשר מיועדים להריסה.
- לא קיימים תיקי פיקוח.

התייחסות גורמי חוץ:

חברת חשמל:

- לא נדרש מהמבקש מבנה/ חדר חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.

ע"פ תב"ע פת/מק/1268 / 117

- שטח מרפסת שירות יהיה עד 4 מ"ר כפול מס' יח"ד המבוקשות סה"כ 48 מ"ר, סה"כ שטח 48 מ"ר יהיה מתוך השטח בעיקרי, לא תותר העברת שטח זה לשימושים אחרים.
- דירת גן בקומת קרקע הפנה לחזית הצפונית בלבד.
- המרחק בין המרפסת לגבול המגרש לא יפחת מ- 2.5 מ'.
- החניה תינתן בתחומי המגרש ותהיה תת קרקעית.
- חניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
- תוכן תשתית חשמלית לטעינת כלי רכב במרתף הבניין לכלל החניות.
- יש לאשר לחלול ע"י השארת שטח פנוי בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש. במקרה ושטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ 15 אך לא פחות מ 5%, יש לתת פתרונות בתחום, כגון בורות לחלול ו/או מתקן השהייה.
- גינון לא יפחת מ 51% משטח מגרש.

הערות רישוי:

- יזם הפרוייקט הגיש מכתב בו הוא מבקש להגיש את הבקשה לוועדה לצורך סירוב, כי הוא מעוניין להגיש את התוכנית בבקשה חדשה לפי התקנות החדשות שטח כולל ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
- לא הוגש טופס 1 עם פירוט מלא, כנדרש.
- לא הוגשה טבלת תמהיל דירות כולל שטח.
- לא תוכנן כנדרש, מפלס לובי הבניין יותר נמוך מהשביל הסובב את הבניין.
- לא תוכנן בהתאם להנחיות רישוי מיקום המעלית לפני חדר המדרגות לצורך נוחות גישה למעלית אשר משמשת בתדירות גבוהה יותר מהמדרגות.
- לא תוכנן כנדרש הגדלת לובי הבניין על חשבון חלק מרחבת הכניסה לחדר גז.
- לא תוכנן כנדרש להקטין או לשנות מיקום פיר אוורור בקומת הלובי לצורך נסיגת חדר האשפה לקו אחיד עם הלובי, כדי שכל קומת הקרקע תהיה בנסיגה כלפי חזית הבניין (בהתאם לנספח בינוי).
- לא תוכנן כנדרש גובה חלונות הלובי ב 2 החזיתות ובנראות מקסימלית כלפי הרחוב.
- חניית רכב לנכים לא יוצמד לדירה וירשם כשטח משותף.
- יש לקבל התייחסות של כל גורמי פנים.
- תאריך אחרון לשלב ברישוי זמין 24/12/2025.

סעיף 4:**מבקש:**

* חברת החשמל לישראל

עורך:

* אביב שניידר

אחראי בקשה:

* דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000520689

כתובת הבניין: יגיע כפיים 18, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 7207 חלקה: 45 מגרש: 1018 יעוד: אזור תעשייה

תכנית: פת/מק/11/2000, ד, בת/11/2000, א, 2000, 19/1241

מהות הבקשה

תוכנית שינויים מהיתר מס' 2022059:

1. תוספת שטחי שירות במפלס המרתף לתעלת כבלים.

2. הגבהת קירות תאי שנאים.

3. תוספת פרגולה למבנה A.

הערות בדיקה**פירוט המבוקש:**

1. תוספת שטחי שירות במפלס המרתף לתעלת כבלים

2. הגבהת קירות תאי שנאים.

3. תוספת פרגולה למבנה A

פרטי החלקה:

א. גוש 7207, חלקה 45

ב. התכניות החלות על המגרש: פת/2000, פת/2200, 12/1002, מח/ש/298, ב, ד/11/2000.

ג. יעוד: תעשייה.

ד. שטח חלקה נטו: 5207 מ"ר.

שימושים מותרים:

לפי פת/מק/11/2000 ולפי פת/2200 לתא שטח זה:

מותרים מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.

היסטוריה:

היתר מקורי מס' 2022059 להקמת תחנת משנה קרית אריה.

זכויות בנייה:

לפי פת/11/2000 שטח עיקרי:

מותר: 80% * 5207 = 4165.6 מ"ר.

קיים: 1237.96 מ"ר.

ללא תוספת שטח עיקרי.

לפי פת/11/2000 שטח שירות בתת הקרקע:

מותר 5% * 5207 = 260.35 מ"ר.

קיים: 171.97 מ"ר.

מבוקש: 38.15 מ"ר.

סה"כ: 210.12 מ"ר. כמותר.

גובה:

מבוקש הגבהת קירות מבנה A מ - 7 מ' ל - 10.50 מ'.

נפח מבוקש - 3.5 מ' * 4.83 מ"ר = 16.905 מ"ק**קומות:**

מותר 4 קומות + חדר מכונות + 2 קומות מרתף.

קיים קומה 1 גבוהה + קומת מרתף. ללא שינוי.

קווי בניין:

קו בניין קדמי (דרומי) לרח' יגיע כפיים: 10 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (מזרחי) 4 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (מערבי) 4 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין אחורי (צפוני) 6 מ' עפ"י תב"ע.

מבוקשת בנייה בקווי בניין.

שכונה: פארקטק

בעלות: המגרש בבעלות מדינת ישראל. יש לקבל אישור ר.מ.י להיתר בנייה.

התקבלה חתימת חברת חשמל.

הערות גורמי פנים:

חשמל ותאורה: הושלם.

תנועה: הושלם.

איכ"ס: הושלם.

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל.

הערות רישוי:

1. נמצא באזור תב"ע קרית אריה (פת/2200) ומיועד לתעשייה. לא נמצא בחלקות לאיחוד וחלוקה לפי תב"ע קרית אריה
2. יש לציין בתוכנית את הנפח המבוקש רק להגבתה קירות במבנה A. (ז"א השטח כפול הגובה הנוסף).
3. יש להגיש אישור רמ"י להיתר.
4. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים. (שפ"ע, פקיד היערות, נכסים)
5. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין: 18/12/25.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.

2. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

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

כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]

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

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

חישוב סטטי [נספח יציבות]

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

רשות מקרקעי ישראל

איכה"ס [נספח סביבתי]

איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

[דוח מסכס ממכון בקרה - חתום]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

====דרישות ועדה לתכנון ובניה - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====

אישור נגישות

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==לפי עניין==

אישור תשתיות לאומיות

==מעל 60 מ"מ==

אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה

====דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר====

מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר

נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום

איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגרנטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה

(המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק.

בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש

(המשך) למניעת מטרדי אבק ובז

ת. השלמה

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדשות (ראה המש
(המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים
תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות האתר
הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)
(המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה : טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה
(המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)
(המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה
במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה
אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים
אישור תכנית הרכבה ופירוק עגורן

| | |
|------------|--|
| 14/09/2025 | דרישות סף תנאים מוקדמים |
| 14/09/2025 | תכנית ראשית ותכולתה : |
| 14/09/2025 | תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF |
| 14/09/2025 | תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF |
| 14/09/2025 | הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה |
| 14/09/2025 | קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית |
| 14/09/2025 | קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית |
| 29/09/2025 | קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית |
| 14/09/2025 | מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי |
| 14/09/2025 | רישיון עורך בקשה בתוקף |
| 14/09/2025 | מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד |
| 14/09/2025 | רישיון מתכנן שלד בתוקף |
| 14/09/2025 | נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה |
| 14/09/2025 | העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67 |
| 14/09/2025 | תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף |
| 14/09/2025 | מילוי דרישות מתיק מידע להיתר |
| 14/09/2025 | במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר |
| 14/09/2025 | במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י |
| 14/09/2025 | חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה : |
| 14/09/2025 | חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י |
| 14/09/2025 | אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו |
| 21/10/2025 | התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית |
| 29/09/2025 | התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית |
| 18/11/2025 | התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית |
| 19/10/2025 | התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה |
| 19/10/2025 | התייחסות לעמודי תאורה |
| 16/10/2025 | התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית |
| | הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שיידך למהות הבקשה בלבד). |
| 26/11/2025 | התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה |
| | הערה: אין הערות |

מבקש:

* אורלי דרעי

עורך:

* אלה זהר עמר

אחראי בקשה:

* דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000488277

כתובת הבניין: מיכאלס שלמה 20, פתח תקווה**שכונה: פארקטק**

שטח מגרש: 538.00 מ"ר שטח בניה מותר: 322.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6194 חלקה: 61; 59; 60; 62 יעוד: אזור שיקום למלאכה

תכנית: 2000, 410-0411132, ח/2000, תממ/3, 21/1241, 47/1241, א/1241, 2000

מהות הבקשה

הקמת 2 סככות לצורך מסגריה.

הערות בדיקה

גוש 6194, חלקה 59, 60

יעוד: אזור שיקום למלאכה.

לפי תב"ע פת/47/1241

שטח מגרש:

חלקה 59 - 492 מ"ר

חלקה 60 - 478 מ"ר

סה"כ - 970 מ"ר

היסטוריה: מגרש ריק.**מבוקש:**

הקמת 2 סככות לצורך מסגריה.

שטחים:

חלקה 59:

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע - 438.92 מ"ר. כמותר.

שטח עיקרי מותר לפי פת/2000 - 120% * 970 = 1164 מ"ר.

שטח שירות: ללא שינוי.

קווי בנין: המוצע בתוך קווי בנין.**שימושים:**

מוצע בית מלאכה - מסגריה.

לפי תב"ע 47/1241 מותר "בתי מלאכה ומפעלים".

קומות: מוצעת קומה אחת. כמותר. מותר 4 קומות.**בעלות:** קיימים 3 בעלים לחלקות. התקבלה חתימת הבעלים.**מגבלות בניה:** לא בתחום מנחת בלינסון או נת"ע.**הערות גורמי פנים:**

חשמל ותאורה: הושלם

תנועה: אין מניעה עקרונית לבקשה. במקביל, יש לתת פתרונות חניה ככל ונדרשים. ולהציג מאזן לשטח.

דרכים:

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

יש לרשום גבהים בכל מקום רלוונטי (שיפועים מינמליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%)

יש לבצע תכנון בהתאם לתב"ע 410-0411132 סעיף 6.15

נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף

פיקוח:

המוצע בבקשה טרם נבנה.

הערות רישוי:

1. נמצא באזור תב"ע קרית אריה ומיועד לתעסוקה. החלקות אינן מיועדות לאיחוד וחלוקה לפי תב"ע פת/2200 - קרית אריה.

2. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים.

3. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין - 20/11/25.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- יש לציין את השימוש הנדרש למסגריה תחת הסככות.
 - בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
 - בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית תנועה - אין מניעה עקרונית לבקשה. במקביל, יש לתת פתרונות חניה ככל ונדרשים. ולהציג מאזן תנועה - ראה הערה לעיל

תנועה - השערים נפתחים על העמודים המוצעים

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

יש לרשום גבהים בכל מקום רלוונטי (שיפועים מינמליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%)

יש לבצע תכנון בהתאם לתב"ע 410-0411132 סעיף 6.15

נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף

יש להקצות לפחות 5% משטח המגרש עבור חלחול

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה

דרישות תברואה

יש לסמן ע"ג התוכנית את 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

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

איכה"ס [נספח סביבת]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

ערבות בנקאית

====דרישות ועדה לתכנון ובניה - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====

אישור נגישות

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==לפי עניין==

אישור תשתיות לאומיות

==מעל 60 מ'==

אישור רת"א - בניינים מעל 60 מ' גובה

====דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר====

מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר

נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום

איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגנרטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה

(המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק.

בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש

(המשך) למניעת מטרדי אבק ובז

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדישות (ראה המש

(המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים

תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)

(המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה: טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה

(המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה > (ראה המשך)

(המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה

במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה

אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים

אישור תכנית הרכבה ופירוק עגרון

ת. השלמה

מבקש:

♦ מגדלי שרונים אופק ייזום ובניה בע"מ

♦ ליאורה השקעות ופיתוח בע"מ

עורך:

♦ יואב אומן

אחראי בקשה:

♦ תרצה איתיאל - מהנדסת רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396011

שכונה: לב המושבה

כתובת הבניין: שילר שלמה 1, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6375 חלקה: 3 מגרש: 2000, 3000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 3 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 140 מגרש: 3000; חלקה: 141 מגרש: 3000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 141 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 155 מגרש: 3000; חלקה: 177 מגרש: 3000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 177 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 178 מגרש: 3000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 178 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 150 מגרש: 2000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 150 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 151 מגרש: 2000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 151 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 153 מגרש: 2000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 153 יעוד: דרך מאושרת;

חלקה: 154 מגרש: 2000; חלקה: 333 מגרש: 2000 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 334 יעוד: דרך מאושרת

תכנית: 410-0132936, 17/1269, תממ/3/12, תממ/3/21, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000, 410-0976969, תצ/647, תצ/645, 410-0973511, 410-0354704, תצ/472, פיצ/247, 410-0491563, פת/מק/5/1269, במ/14/2000, 1/1271, 1273, 1002/3/ד, פיצ/234, פיצ/238, פיצ/239, 700, פת/מק/3/703, 2/703, 703

מהות הבקשה

מתחם שילר, לפי תכנית מס' 410-0976969:

1. הריסת בניינים קיימים בחלקות המיועדות למגורים ובניית 2 בנייני מגורים בני 25 קומות מלאות + קומה 26 חלקית + גג טכני מעל קומת קרקע ו3 קומות מרתף משותף 126 יח"ד בכל בניין. סה"כ 252 יח"ד.

2. פינוי והריסה של בניינים קיימים בחלקות 150, 49, 51 בייעוד שצ"פ.

הערות בדיקה**גרסה 0****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ד'

תב"עות חלות: 410-0976969, פת/2000

שטח מגרש המגורים נטו: 4.382 דונם.

זכויות עפ"י תב"ע:

שטחים עיקריים עיליים:

מותר: 24,564 מ"ר מעל הקרקע: מבוקש 22,768.03 מ"ר + 1208.79 עודף מרפסות – כמותר.

שטחי שירות עיליים:

מותר: 9612 מ"ר מעל הקרקע. מבוקש: 10,044.99 מ"ר - חריגה

שטחי שירות בתת הקרקע:

מותר: 11,831 מ"ר. מבוקש: 12,178.52 מ"ר - חריגה

מרפסות:

מותר: מרפסות בשטח של 3024 מ"ר עיקרי סה"כ.

ממוצע שטחי מרפסות 12 מ"ר

מבוקש: 3024 מ"ר – כמותר

צפיפות:

מותר 252 יח"ד. מבוקש: 126 יח"ד בכל בניין, סה"כ 252 יח"ד.

תכסית:

מותר 40% מתא שטח. מבוקש: 1388/4382 = כ 31.6% תכסית של קומה טיפוסית

קווי בניין:

קו בניין קדמי (צפוני) לרחוב אורלוב 5 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין קדמי (מזרחי) לרחוב רוטשילד 15 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (מערבי) לשצ"פ 5 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (דרומי) למגרש למגורים: 9 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (דרומי) לשב"צ: 5 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין צדדי (מזרחי) לשב"צ: 6 מ' עפ"י תב"ע.

קו בניין קדמי (דרומי) לרחוב מירזיוף: 4.5 מ' עפ"י תב"ע.

לא ניתן לבדוק חריגות מקווי בניין – יש לסמן מידות בין גבולות המגרש לקווי הבניין ולהראות את גבולות המגרש באופן רציף בכל התכניות

המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ 20 מ':

יש לסמן מידה בין הבניינים בכל התכניות.

תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין:

לא ניתן לבדוק מאחר ולא סומנו מידות לאלמנטים החורגים מקווי הבניין

קומות:

מותר 27 קומות מעל הכניסה הקובעת

מבוקשים 2 בניינים: 26 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג טכני – כמות

גובה בניין:

גובה הבניין לא יעלה על 124 מ' מעל פני הים

מבוקש: **יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים בחזיתות ובחלקים.**

חניה:

מותרת חנייה תת קרקעית בלבד למעט רכב לפינוי אשפה ורכבי חירום.

תקן נדרש: 267 חניות ל 178 יח"ד מותרות בתכנית 17/1269 ו 74 חניות ל 74 יח"ד מתכנית זו בתוספת חניות נכים כנדרש.

סה"כ נדרשות: 341 חניות + 6 חניות נכים.

מתוכננת כניסת כלי רכב תת קרקעית מרחוב רוטשילד כנדרש בתב"ע.

מתוכננות כניסות רכב לפינוי אשפה ולרכבי חירום מרחוב רוטשילד ומרחוב מירזיוף.

לא ניתן להתייחס לחניות ולתכנון המרתפים מאחר והשרטוט ברמה נמוכה וחסר בו פירוט רב

בעלות:

בעלות משותפת.

לא התקבלו חתימות בעלים. להיתר יש להגיש 100% חתימות של בעלי הנכס.

הערות גורמי פנים:

אדריכלות:

ראה הערות בגיליון הדרישות בסוף הפרוטוקול.

תנועה:

יש לרשום את רמת השרות של כל החניות שאינן 1

יש להראות את הפיתוח החיצוני בהאצ צבעוני וברור

יש להוסיף חתכי אורך ורוחב של הרמפה כולל גובה ראש

יש לדייק את תוכנית התנועה ולהוסיף, מידות, מדרכות מילוט, רדיוסים במרתף

לא ברור ניצול קומת "האנרגיה" ומה השימושים בשטח הקומה

יש לסמן תשתיות להעסקה גם במרחב הציבורי החיצוני

ממליץ כי פתרון האשפה יהיה פנאומטי ואז תתיתר כניסה נוספת משצפ (רח מירזיוף)

תקן החניה אומנם תואם תב"ע, אך גובה משמעותית מהנדרש בפרויקטים דומים

במרכז העיר וזאת לאור השענות פרויקט על תואי הקו האדום. עבור 252 יח"ד מוצע 368 חניות

לא כולל 6 חניות נכים. בכל מקרה לשיקול דעת הועדה

שפ"ע

יש לתכנן עמדות שהייה לפחי המיחזור בחזית המגרש ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי

יש לוודא אפשרות רדיוס סיבוב למשאית לטובת פינוי הדחסן

עמדות הוצאת הגזם / פסולת גסה צריכה להיות מחוץ למגרש ובסמוך אליו

נכסים:

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

יש להעלות לקומפלוט נסחי טאבו לכל החלקות שבבקשה ואח"כ תבחן הבקשה בשנית

הוראות כלליות מהתב"ע:

1. גובה קומת הכניסה יהיה בין 5-6 מ' – תוכננו קומות כניסה בגובה 5.95 מ'.

2. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.3 מ' לקומה. – תוכננו קומות מגורים בגובה של כ 2.75-2.8 מ'.
3. תתוכנן נסיגה של 2 מ' בקומת המגורים העליונה לכוון חזית הרחוב – תוכננו נסיגות של 2 מ' ויותר לכל הכיוונים.
4. שטח הגיגון לא יפחת מ 30% ללא חניות, בינוי ומיסעות – **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גיגון ושתילה המציגה את אחוז שטחי הגיגון**
5. באזור זיקת ההנאה יהיה פיתוח הכולל גיגון, נטיעות, ספסלים וכו', המעבר יהיה פתוח לציבור ללא גדרות – **יש להראות פיתוח מפורט כולל ספסלים, תאורה וכד' בזיקת ההנאה**
6. מסתורי הכביסה לא יופנו לרחוב אורלוב – לא תוכננו מסתורי כביסה לרחוב אורלוב. **יש לצרף פרט מסתור כביסה ולציין את צפיפות הסרגלים.**
7. תשאר רצועת גיגון ברוחב 2 מ' לפחות לרחובות הגובלים ולכיוון רחוב אורלוב תכלול נטיעת עצים חדשים בכל 8-12 מ' – תוכננה רצועת גיגון היקפית למעט בכניסות ומעברים מהרחוב למגרש. **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גיגון ושתילה**
8. תתבצע שתילת עץ בוגר לכל 60 מ' שטח מגרש פנוי. **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גיגון ושתילה**
9. פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש במקום בו אין נוכחות אנשים – **אין לתכנן פתחי אוורור במרווח הקדמי שבין הבניין לרחובות הגובלים. יש להטמיע בפיתוח ע"י אלמנטים עיצוביים.**
10. לא תותר הפניית מבנה עילי של חדר שנאים לחזית הרחוב. המבנה העילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במבנה המוצע – **יש להטמיע את פתחי האוורור של חדר הטרפו בנינוי.**
11. היתר הבנייה יכלול גם את הריסה המבנים הקיימים המסומנים להריסה בשטח התכנית ובשטחי הציבור. **יש להראות התייחסות לכל המתחם וסימון המבנים להריסה בחלקות הציבורית. לציין שלביות בהתאם לתב"ע**

תנאים להיתר בנייה:

1. אישור האדריכלית העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.
2. התחייבות להתקשרות עם מתחזק למבנה ל 10 שנים לפחות.
3. אישור רת"א למגדלים הגבוהים מ 60 מ'.
4. אישור פקיד היערות למפרט אגרונומי לשימור העצים.
5. פינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום מגרש המגורים המצוי במתחם.
6. הבטחת פינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדים לשטחים ציבוריים.

תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה ברחוב אורלוב.
2. אישור רת"א לעגורנים/מנופים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח.

תנאים לאישור איכלוס:

1. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי התנועה המאושרת ע"י משרד התחבורה.
2. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם.
3. רישום תצ"ר
4. אישור איכלוס לבניין A מותנה בפינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדות לשטחים ציבוריים.
5. אישור איכלוס לבניין B מותנה בפינוי מלא של חלקה 191 המיועדת לשטחים ציבוריים.

הערות רישוי:

1. יש לתקן מס' בקשה ומס' תיק בניין בדף 1.
2. יש לציין פרטים של עו"ד מיופה כח בעלי הנכס כבעל הנכס בטבלת בעלי העניין.
3. מהות הבקשה חלקית. יש לציין את הריסת המבנים כחלק מההיתר, כמה יח"ד מבוקשות, מערכות טכניות חשובות כגון צוברי גז/טרפו וכד'.
4. טבלת השטחים מטושטשת. יש להכניס באיכות טובה.
5. יש לתקן חריגה בשטח שירות על ותת קרקעיים.
6. תכניות המרתפים מופיעות כסקיצה ולא ניתן להתייחס אליהן מבחינת רישוי – ייתכנו הערות נוספות בהמשך לאחר קבלת תכנון מפורט. כמו כן מופיעות 5 תכניות מרתפים.
7. על פניו תקן החנייה המוצע אינו תואם את הנדרש בתקנון התכנית, אך תואם את נספח התנועה המנחה – **ייבדק משפטית.**
8. תכנית הפיתוח חסרה. יש להראות פיתוח שטח מפורט בשטח הציבורי וחיבור למגרש הפרטי כולל סימון התשתיות להטמנה/העתקה ע"ח המבקש.
9. אין לתכנן פתחי אוורור במרווח הקדמי – יש להטמיע בעיצוב הפיתוח או בנינוי המוצע.
10. יש לצרף תכנית פיתוח **לכל שטח התכנית** לפי דרישת התב"ע כתנאי להיתר כולל התייחסות לעצים קיימים, מבנים, מעברים וכו'.
11. קומות הקרקע אטומות – יש לבצע זיגוג לחזיתות הרחובות כולל התייחסות לפינה ולמעבר הולכי הרגל ברחוב שילר.
12. יש לתכנן רחבת שהייה לפחי מחזור לפי הנחיות שפ"ע.
13. יש לסמן את כל העצים במדרכה לשימור לפי דרישת התב"ע – יש לתכנן כניסת דחסנית בהתאם
14. יש לסמן חץ צפון בכל התכניות.
15. יש להראות גבולות מגרש וקווי בניין היקפיים ללא חיתוך בכל תכנית.
16. יש לסמן מידות בין גבולות המגרש לקו הבניין באופן בולט.

17. יש לסמן מידה לכל חריגה מקו בניין תב"עי.
18. יש לסמן מערכות במסתורי הכביסה.
19. יש לסמן מפלס קומה בגג הטכני.
20. יש לסמן מערכות בגג הטכני.
21. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות.
22. יש לציין מפלסים אבסולוטיים בחתכים וחזיתות.
23. יש לצרף הדמיות להגשה.
24. יש לצרף פריסת גדרות מכל החזיתות.
25. יש לצרף פרט מסתור כביסה ולפרט את צפיפות הסרגלים
26. יש לצרף להגשה נספח שלביות כולל פינוי והריסת המבנים לפי הנחיות התב"ע
27. גמל מים יש להטמיע בגדר צדדית ולהסיג 1 מ' מקו הרחוב.
28. יש להתייחס לכל העצים הקיימים במגרש ובמגרשים האחרים לפי נספח העצים של התב"ע (מחייב).
29. את נספחי יועץ הפיתוח ונספחי יועץ התנועה יש לצרף להגשה בגליונות נפרדים.
30. במידה ומתוכננים עוגנים – יש לצרף תכנית לביצוע של העוגנים להגשה.
31. עומק אדמה גננית לשתילת העצים הבוגרים לא יפחת מ 1.5 מ'.
32. יש לסמן מיקום גנרטורים לאישור אגף איכות הסביבה.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20240001 מ: 03/01/24 הוחלט:
יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה.
 *ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש.
 *יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסוגיות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.
בהתאם לישיבה שהתקיימה ב 29.10.24 אושר להשלים שולחן עגול לאחר אישור עקרוני של אדריכלית העיר.

דיון בבקשה להיתר:

זכויות עפ"י תב"ע: כמותר

| מרפסות גזוטר | שירות | | עיקרי | | שטח מגורים: 4382 מ"ר | |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|----------------------|-----------------|
| | מבוקש | שטחים מתב"ע | מבוקש | שטחים מתב"ע | | |
| ש. מרפסות מותר 3024 מ"ר (252*12) | 11727.19 מ"ר | 11831 מ"ר | - | - | מרתפים | מתחת לכניסה |
| 4111.46 מ"ר חריגה | 9084.47 מ"ר | 9612 מ"ר | 22969.28 מ"ר | 24564 מ"ר | קרקע+קומות מגורים | מעל כניסה קובעת |
| | 20811.66 מ"ר | 21443 מ"ר | 22969.28 מ"ר | 24564 מ"ר | סה"כ | |

צפיפות: מותר 252 יח"ד.

מבוקש: 126 יח"ד בכל בניין (5 יח"ד בקומות 1-24, 4 יח"ד בקומה 25, 2 יח"ד בקומה 26) סה"כ 252 יח"ד.

תכסית:

מותר 40% מתא שטח. מבוקש: $1366/4382 = 31.1\%$ תכסית של קומה טיפוסית. כמותר

קווי בניין:

1. קו בניין קדמי (צפוני) לרחוב אורלוב 5 מ' עפ"י תב"ע:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי. מבוקשת הבלטת מרפסות 2 מ' מקו בניין. כמותר
2. קו בניין קדמי (מזרחי) לרחוב רוטשילד 15 מ' עפ"י תב"ע: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
3. קו בניין צדדי (מערבי) לשצ"פ 5 מ' עפ"י תב"ע: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
4. קו בניין צדדי (דרומי) למגרש למגורים: 9 מ' עפ"י תב"ע:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי. מבוקשת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מקו בניין. כמותר
5. קו בניין צדדי (דרומי) לשב"צ: 4.5 מ' עפ"י תב"ע: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
6. קו בניין צדדי (מזרחי) לשב"צ: 6 מ' עפ"י תב"ע: מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.
7. קו בניין קדמי (דרומי) לרחוב מירזיוף: 4.5 מ' עפ"י תב"ע:
מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי. מבוקשת הבלטת מרפסות 0.6 מ' מקו בניין. כמותר
8. המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ 20 מ': מתוכנן 22.3 מ'. כמותר

קומות:

מותר 27 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחת לקרקע
 מבוקשים 2 בניינים: 26 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג טכני מעל 3 קומות מרתף חניה. כמותר.
 מבוקשת קומת ביניים במפלס 3.4- עבור חללים טכניים.

גובה בניין:

גובה הבניין לא יעלה על 124 מ' מעל פני הים.
מבוקש גובה מקסימלי של הבניינים: 123.98 מ'. כמותר.

חניה:

1. מותרת חנייה תת קרקעית בלבד למעט רכב לפינוי אשפה ורכבי חירום.
2. כניסת כלי רכב תהיה מרחוב רוטשילד בלבד. מתוכננת כניסת כלי רכב תת קרקעית מרחוב רוטשילד כנדרש בתב"ע.
3. מתוכננות כניסות רכב לפינוי אשפה ולרכבי חירום מרחוב רוטשילד ומרחוב מירזיוף.
4. חניות עוקבות או חוסמות יוצמדו לאותה יח"ד.
5. תקן חניה יהיה: 1:1.5 חניות עבור 178 יח"ד מכוח תכנית פת/17/1269 ו-1:1 לכל יח"ד שנוספה בתכנית 410-0976969. תקן נדרש: 267 חניות ל-178 יח"ד מותרות בתכנית 17/1269 ו-74 חניות ל-74 יח"ד מתכנית זו בתוספת חניות נכים כנדרש.

סה"כ נדרשות: 341 חניות + 6 חניות נכים.

מבוקש: 325 חניות + 46 עוקבות + 6 חניות נכה. סה"כ 371 חניות + 6 חניות נכה.

6. חניית נכה תירשם כרכוש משותף

חח"י: יש להגיש התייחסות.

רשות העתיקות: אין התנגדות

רת"א: אין התנגדות. אין להקים עגורן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, ללא תיאום מול רת"א.

בעלות: משותפת.

עפ"י טבלת ההקצאה בשטח המגורים (1) ישנן הקצאות לחלוקת קיימות מס': 3, 140, 154, 191, 333, 49, 51, 141, 150,

151, 177, 178.

חלקה 3: 4 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 140: 1 בעל נכס. לא התקבל יפוי כוח.

חלקה 154: 7 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 191: 1 בעל נכס. 100% חתימות.

חלקה 333: 6 תתי חלקות. 100% חתימות.

חלקה 49: 6 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 51: 6 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 141: 6 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 150: 2 בעלי נכס. 100% חתימות.

חלקה 151: 1 בעל נכס. 100% חתימות.

חלקה 153: 1 בעל נכס. 100% חתימות.

חלקה 177-178: 4 תתי חלקות. 100% חתימות

הערות גורמי פנים:

אדריכלות:

יש להשלים הערות שולחן עגול

תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטחהתכנית יש להבליט את הקורות הדקורטיביות ההקפיות במישורים הצדדיים שלא יתמזגו עם אותו מישור פנימי יש להוסיף קורה הקפית נוספת בקצה הגג העליון ע"מ להסתיר את הגיאומטריה הפנימית שמתגלה יש להטמיע פתחי אוורור ח. טרפו בבינוי-כל מופע עילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במבנה יעשה שימוש בריצוף גנני המאפשר לחלול בכניסה לחנייה תכנית הפיתוח תתייחס לשלבי הפיתוח המוצעים באופן שיובטח תיפקוד סביר בשלבי הביניים במסגרת תכנית הפיתוח יוטמעו חתכים מקומיים המראים נקודות ממשק בין השימושים השונים המשך-לרבות שינוי מפלסי, פתחי אוורור מרצפים, גדרות/מעקות, פרגולות, אלמנטי פיתוח וכו' יש לצרף פריסת גדרות לכלל הפרויקט כמו שהוצג במצגת האחרונה פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש למקום בו אין נוכחות אנשים -ולא על פינת אורלובורוטשילד יש להוסיף לבקשה תוכנית הריסה לכלל המבנים במתחם בתא שטח 102 יהרסו בנינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט למעט המבנים לשימור יש לצרף גליון פרטים אשר יכלול: חיבור של הקורה ההקפית למרפסת+מעקה, פרט פרגולות, פרט מסתור המשך-ולאו להגדיל את הקורה האחרונה לממדים של הקורות בק. טיפוסית ולהמיר אותה לפרגולה

תנועה:

תנועה - אבקש להעביר את הקבצים של התנועה והפיתוח כולל הכבישים ההקפים,

בפורמט DWG לידי יוליה סגל מייל - juliase@ptikva.org.il

תנועה - תשומת לב כי החתך ברוטשילד במקום הנ"ל 14 מטר. חוזר על בקשתי עוד מהתבע

תנועה -למגמה תכנונית לפחות בהמשך לגדר מגרש 4 מדרום

תנועה - יתכנו הערות נוספות לאחר הדיון, ניתן לקדם לדיון

תנועה - מבקש לבדוק אפשרות דחיקת תחילת הרמפה באופן שיאפשר מגמה תכנונית כאמור

שפ"ע

בבניין השמאלי יש להקטין את מס' הפחים הכחולים ל 11

הפחים לא יכולים לעמוד במרכז החדר אלא רק מסביב

יש לצרף נספח תברואה דרך פינוי הדחסן וחדרי המחזור ברמה מפורטת יותר. מידות, גובה החדר וכו' נכסים:

עפ"י חתימה ע"ג תכנית- תנאי לתעודת גמר: בדיקה של הקמת החומה של גן הילדים בגבול הסופי של המגרש. חשמל ותאורה:

יש להגיש התחייבות של יוזם על תכנון/שדרוג תאורה

יש להגיש התחייבות של יוזם על העתקת/הטמנת עמודי חברת חשמל: יש להגיע לאגף חשמל/לתאם פגישה ולקבל הנחיות לתכנון/שדרוג תאורה הרחובות לאורך גבולות פרויקט(גבולות חלקות).

דרכים וניקוז: טרם התקבלה התייחסות

איכות הסביבה: טרם התקבלה התייחסות

פקיד היערות: טרם התקבלה התייחסות

הוראות כלליות מהתב"ע:

1. גובה קומת הכניסה יהיה בין 5-6 מ' – בניין 2000 (מערבי) מתוכנן 7.55 מ' ולאחר הנמכה 6.55 מ' **חריגה**.
2. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.3 מ' לקומה. – תוכננו קומות מגורים בגובה של כ 2.8-2.75 מ'.
3. תתוכנן נסיגה של 2 מ' בקומת המגורים העליונה לכוון חזית הרחוב – תוכננו נסיגות של 2 מ' ויותר לכל הכיוונים.
4. שטח הגינון לא יפחת מ 30% ללא חניות, בינוי ומיסעות – **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גינון ושתילה המציגה את אחוז שטחי הגינון**.
5. תשאר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות לרחובות הגובלים ולכיוון רחוב אורלוב תכלול נטיעת עצים חדשים בכל 8-12 מ' – תוכננה רצועת גינון היקפית למעט בכניסות ומעברים מהרחוב למגרש. **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גינון ושתילה**
6. לא תותרנה טרסות גינון, גדרות וחומות לכיוון החזיתות הפונות לרחוב במפלס הפיתוח, אלא מתוך שיקולי טופוגרפיה ובגובה מינימלי ככל הניתן.
7. באזור זיקת ההנאה יהיה פיתוח הכולל גינון, נטיעות, ספסלים וכו', המעבר יהיה פתוח לציבור ללא גדרות – **יש להראות פיתוח מפורט כולל ספסלים, תאורה וכד' בזיקת ההנאה**
8. מסתורי הכביסה לא יופנו לרחוב אורלוב – לא תוכננו מסתורי כביסה לרחוב אורלוב. **יש לצרף פרט מסתורי כביסה ולציין את צפיפות הסרגלים**.
9. תתבצע שתילת עץ בוגר לכל 60 מ' שטח מגרש פנוי. **יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גינון ושתילה**
10. פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש למקום בו אין נוכחות אנשים – **אין לתכנן פתחי אוורור במרווח הקדמי שבין הבניין לרחובות הגובלים. יש להטמיע בפיתוח ע"י אלמנטים עיצוביים**. ש"ע מרתפים לכיוון רוטשילד
11. היתר הבנייה יכלול גם את הריסה המבנים הקיימים המסומנים להריסה בשטח התכנית ובשטחי הציבור. **יש להראות התייחסות לכל המתחם וסימון המבנים להריסה בחלקות הציבורית. לציין שלביות בהתאם לתב"ע**

תנאים להיתר בנייה:

1. אישור האדריכלית העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.
2. התחייבות להתקשרות עם מתחזק למבנה ל 10 שנים לפחות.
3. אישור נת"ע (מבוקש החדרת עוגנים לרח' אורלוב)
4. אישור רת"א למגדלים הגבוהים מ 60 מ'.
5. אישור פקיד היערות למפרט אגרונומי לשימור העצים.
6. פינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום מגרש המגורים המצוי במתחם.
7. הבטחת פינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדים לשטחים ציבוריים.
8. תנאי להיתר להריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים מהגריסה לאישור האגף לאיכה"ס

תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה ברחוב אורלוב.
2. אישור רת"א לעגורנים/מנופים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח.
3. אישור נת"ע לתכנית להתארגנות אתר.

תנאים לאישור איכלוס:

1. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי התנועה המאושרת ע"י משרד התחבורה.
2. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם.
3. תחילת פעולתו בפועל של המתחזק (חברת ניהול).
4. רישום תצ"ר
5. אישור איכלוס לבניין A מותנה בפינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדות לשטחים ציבוריים.
6. אישור איכלוס לבניין B מותנה בפינוי מלא של חלקה 191 המיועדת לשטחים ציבוריים.

התייחסות נת"ע:

1. **הקמת עוגנים לתוואי הרק"ל, תותר בכפוף לחתימה על כתב התחייבות בין היזם התכנית לנת"ע והפקדת ערבות.**
2. **תנאים בהיתר:**

מס' דף: 24

- א. התנאים בהיתר הם ביחס לתוכניות מיום 18/11/24 המפורטות בסימוכין להתייחסות זו. כל שינוי של התכנון ו/או הביצוע ביחס לתוכניות שיחתמו במסגרת כתב ההתחייבות מול נת"ע, כפופים לתיאום מחדש ואישור של נת"ע.
 - ב. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התמ"מ ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצא בבתחום תמ"מ 12/3 (אלא בתיאום ואישור נת"ע), למעט עוגנים פולימריים זמניים שאושרו ע"י נת"ע.
 - ג. על בעל ההיתר לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם בתחום רצועת המתע"ן המאושרת מתוקף תמ"מ 12/3.
 - ד. יש לדאוג כי המעברים סביב אתר הבנייה יהיו נקיים, סודרים, מפונים מפסולת וכל חומר או ציוד אחרים.
3. תנאים לתחילת עבודות:
- א. תנאי לתחילת עבודות הינו בתיאום ואישור רשות תמרור נת"ע לשטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
 - ב. טרם כניסה לביצוע יש להודיע בכתב לנת"ע ו/או מי מטעמה בהתראה של 14 ימי עבודה.
4. התייחסות זו אינה מהווה אישור לבקשה להיתר - יש להשלים חתימה על כתב ההתחייבות לעניין העוגנים ולהפקיד ערבות בתוקף.

הערות רישוי:

1. תנאי לדיון - יש להגיש מודל להטמעה בסימפלקס עפ"י הנחיות מטה.
 - קבצי תלת מימד בפורמט DAE או FBX
 - גודל המודלים לא יעלה על 20 MB ו- 80,000 פאות
 - אם קיימות טקסטורות יש לכווץ אותן לקובץ זיפ עם המודל תחת אותו שם
 - יש להקפיד על קני"מ מטרי
 - יש לשים לב שהמודל יושב על ראשית הצירים בתוכנת תלת המימד בה נבנה, כך ניתן יהיה למקמו במערכת של מימד בקלות, ולפי קואורדינטה מדויקת.
2. מאחר והתבי"ע שינתה את גבול בין מגרש המגורים לשבי"צ 155 - נדרשה חתימת אגף נכסים. התקבלה חתימת אבי דרעי, מנהל מחלקת מקרקעין והתקשרויות: תנאי לתעודת גמר: בדיקה של הקמת החומה של גן הילדים בגבול הסופי של המגרש.
3. התקבלה התייחסות נת"ע. היא אינה מהווה אישור להיתר. הקמת העוגנים תותר בכפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית לנת"ע נדרש להיתר השלמת הליך מולה.
מערכות ותשתיות:
 4. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"י היזם.
 5. תנאי לתחילת עבודות הצגת תשלום מלא להזמנת עבודה מחח"י - להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
 6. יש לסמן תשתיות להעתקה/ הטמנה בתכנית הפיתוח והקרקע לביטול כולל טקסט.
 7. יש להציג בתוכנית הפיתוח הכוללת את תכנון המדרכה סביב הפרויקט כולל הסדרת כל מערכות התשתית הממוקמות במדרכה ע.ח/ע.ט וכו - לשלבם בדופן המגרש.
- עוגנים:
 8. מבוקשת החדרת עוגנים לחלקה פרטית - נדרש לבצע יידוע לבעלי הנכס בחלקה הרלוונטית.
 9. מבוקשת החדרת עוגנים לחלקות בבעלות העירייה - נדרש להיתר חתימה על כתב התחייבות והגשת ערבות בנקאית.
 10. מבוקשת החדרת עוגנים לרח' אורלוב - נדרשת התייחסות נת"ע.
 11. נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו (עפ"י תב"ע פת/2000/ל לעוגנים)
 12. נדרש להיתר אישור קונסטרוקטור לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות אליהן מבוקש להחדיר עוגנים (עפ"י תב"ע פת/2000/ל לעוגנים)
 13. נדרש תיאום הנדסי מול מחלקת תשתיות.
מסמכים/אישורים נדרשים:
 14. יש להגיש תכנית הריסה ברורה. כרגע לא ניתן להבין מה הם המבנים המבוקשים להריסה. כולל התייחסות לשלביות.
 15. יש להטמיע נספח פיתוח מלא כולל פרישת גדרות אם ישנן. (בגיליון נפרד)
 16. יש להגיש נספח תברואה מלא כולל סימון רדיוסי תמרון משאיות, דרך פינוי הדחסן וחדרי המחזור ברמה מפורטת יותר. מידות, גובה החדר וכו'
 17. יש לצרף להגשה נספח שלביות כולל פינוי והריסת המבנים לפי הנחיות התב"ע
- פיתוח:
 18. יש לרשום ע"ג תכנון השצ"פים "תכנון לא מחייב". תכנון מפורט יבוצע ע"י העירייה.
 19. אין לתכנן פתחי אוורור במרווח הקדמי - יש להטמיע בעיצוב הפיתוח או בבינוי המוצע.
 20. מדרגות מילוט ממרתף בחלקה המערבי של המגרש אינן מקובלות
 21. פתח אוורור גנרטור - יש להטמיע בבינוי.
 22. גמל מים יש להטמיע בגדר צדדית ולהסיג 1 מ' מקו הרחוב.
 23. עומק אדמה גננית לשתילת העצים הבוגרים לא יפחת מ 1.5 מ'.
- קומת הקרקע:
 24. קומות הקרקע אטומות - יש לבצע זיגוג לחזיתות הרחובות כולל התייחסות לפינה ולמעבר הולכי הרגל ברחוב שילר.
חישוב שטחים:
 25. טבלת השטחים מטושטשת. יש להכניס באיכות טובה. יש להגיש סכמות מלאות חישובי שטחים כמקובל.
 26. יש לתקן חריגה בשטח מרפסות.
 27. יש להפריד בטבלה בין שטח מרפסות גזוזטרא למרפסות גג.

28. יש להעביר לסוף הטבלה תחת "אחר" כ"מרפסת זיזית" עבור הגוזזטריות ו" שטח מרוצף" עבור מרפסות הגג.
29. את היתרה מעבר 30244 מ"ר עבור מרפסות זיזיות (12*252 מ"ר) המותרים יש להשאיר תחת שטח עיקרי.
הערות שרטוטיות:

30. יש לציין פרטים של עו"ד מיופה כח בעלי הנכס כבעל הנכס בטבלת בעלי העניין.
31. קומות המרתף וסימון החניות לא מדוייקים. ישנם חניות שרשומות ע"ג חדרי מונים או שחסומות בעמודים.
32. יש לסמן מידות מרחק בין הבניינים בקומות
33. יש להטמיע חזיתות כשרטוט ולא כקובץ תמונה.
34. לסמן גובה אבסולוטי במפלס גג עליון למעקה הבניין
35. יש לשנות את שם התכנית "קומת אנרגיה" ל"קומת בנינים- חלל טכני"
36. חניות עוקבות או חוסמות יוצמדו לאותה יח"ד: לסמן בבירור ע"ג תכנית שההצמדה לאותה יח"ד. (B/103, A/103)
37. יש לכתוב על שטח זיקת ההנאה בבירור "זיקת הנאה"
38. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות. כולל חיבור לחלקות גובלות
39. יש לצרף פרט מסתור כביסה ולפרט את צפיפות הסרגלים
40. יש לסמן בקומות המרתף ע"ג חניות נכה "רכוש משותף"
41. יש לסמן מיקום גנרטורים לאישור אגף איכות הסביבה.
- 42. חניית נכה תירשם כרכוש משותף.**
43. המועד האחרון לדיון בוועדה 01.04.25 (רישוי זמין)

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250003 מ: 11/02/25 הוחלט:

- א. לאשר תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בכפוף לאישור אדריכלית העיר.
- ב. לאשר את הבקשה עם 252 יח"ד בתנאים הבאים:
 1. העתקה של תשתיות לרבות עמוד חשמל, ארון חשמל, עמוד תאורה ותשתיות נוספות ושילובם בפיתוח המגרש ע"ח היזם.
 2. תנאי לתחילת עבודות הצגת תשלום מלא להזמנת עבודה מחח"י - להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
 3. עוגנים:
 - א. מבוקשת החדרת עוגנים לחלקה פרטית- נדרש לבצע יידוע לבעלי הנכס בחלקה הרלוונטית.
 - ב. מבוקשת החדרת עוגנים לחלקות בבעלות העירייה- נדרש להיתר חתימה על כתב התחייבות והגשת ערבות בנקאית.
 - ג. מבוקשת החדרת עוגנים לרח' אורלוב- נדרש להיתר חתימה על כתב התחייבות והגשת ערבות בנקאית לנת"ע.
 - ד. הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי
 - ה. תנאי להיתר אישור קונסטרוקטור לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות
 - ו. תיאום הנדסי מול מחלקת תשתיות.
 6. יש להגיש נספח תברואה מלא כולל סימון רדיוסי תמרון משאיות, דרך פינוי הדחסן וחדרי המחזור ברמה מפורטת יותר. מידות, גובה החדר וכו'
 7. יש לצרף להגשה נספח שלביות כולל פינוי והריסת המבנים לפי הנחיות התב"ע
 8. מבוקש לבחון אפשרות דחיקת תחילת הרמפה באופן שיאפשר מגמה תכנונית בהמשך לגדר מגרש 4 מדרום.
 9. תיאום עיצוב חזיתות ותכנית פיתוח מול אדריכלית העיר.
 9. חניית נכה תירשם כרכוש משותף.
 10. תיקון תוכנית בכפוף להערות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
 11. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

תנאים להיתר בנייה:

1. אישור אדריכלית העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.
2. התחייבות להתקשרות עם מתחזק למבנה ל 10 שנים לפחות.
4. אישור רת"א.
5. אישור פקיד היערות למפרט אגרונומי לשימור העצים.
6. פינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום מגרש המגורים המצוי במתחם.
7. הבטחת פינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדים לשטחים ציבוריים.
8. תנאי להיתר להריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים מהגריסה לאישור האגף לאיכה"ס
9. אישור נת"ע (מבוקש החדרת עוגנים לרח' אורלוב)
10. 100% חתימות בעלי נכס.

תנאי נת"ע בהיתר בניה:

- א. לא יותר כל בינוי ר/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התמ"מ ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תמ"מ 12/3 (אלא בתיאום ואישור נת"ע), למעט עוגנים פולימריים זמניים שאושרו ע"י נת"ע.

- ב. על בעל היתר לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם בתחום רצועת המתע"ן המאושרת מתוקף תמ"מ 12/3.
- ג. יש לדאוג כי המעברים סביב אתר הבנייה יהיו נקיים, סודרים, מפונים מפסולת וכל חומר או ציוד אחרים.
2. אישור רת"א לעגורנים/מנופים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח.
3. אישור נת"ע לתכנית להתארגנות אתר:
- א. תנאי לתחילת עבודות הינו בתיאום ואישור רשות תמרור נת"ע לשטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
- ב. טרם כניסה לביצוע יש להודיע בכתב לנת"ע ו/או מי מטעמה בהתראה של 14 ימי עבודה.

תנאים לאישור איכלוס:

1. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי התנועה המאושרת ע"י משרד התחבורה.
2. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם.
3. תחילת פעולתו בפועל של המתחזק (חברת ניהול).
4. רישום תצ"ר
5. אישור איכלוס לבניין A מותנה בפינוי מלא של חלקות מס' 150,49,51 המיועדות לשטחים ציבוריים.
6. אישור איכלוס לבניין B מותנה בפינוי מלא של חלקה 191 המיועדת לשטחים ציבוריים.
7. נכסים- בדיקה של הקמת החומה של גן הילדים בגבול הסופי של המגרש. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון להוספת דרישה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר התחייבות לפינוי השטחים הציבוריים על פי תכנית 410-0976969.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטה קודמת לאשר את הבקשה בתוספת הדרישה לרישום הערה לפי תקנה 27 ובתנאי השלמת גיליון דרישות. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנן בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
ערבות בנקאית לפינוי שצ"פים
יש להגיש התחייבות של יוזם על תכנון/שדרוג תאורה הערה: יש להגיע לאגף חשמל/לתאם פגישה ולקבל הנחיות לתכנון/שדרוג תאורה הרחובות לאורך גבולות פרויקט(גבולות חלקות).
יש להגיש התחייבות של יוזם על תכנון/שדרוג תאורה
- יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה
יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים עפ"י חתימה ע"י תכנית- תנאי לתעודת גמר: בדיקה של הקמת החומה של גן הילדים בגבול הסופי של המגרש
נדרש רישיון כריתה
יש להתאים את התכנית הגשה להיתר לסקר עצים עדכני
שימור עצים בהתאם לסימון אזור שימור שורשים מוגן עפ"י הנחיות הסקר
נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה במערכת יעלה ולהתאים מסמכים בין הרישוי ליעלה נדרש תצהיר כי העצים שסומנו בסקר, לשימור
יש לעדכן סקר עצים להיתר, ישנם עצים ללא ערך כלכלי בקוטר גדול
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
אשור שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
יש לעמוד בתקנות הרעש לציוד בניה: [לינק]
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
קבלות על פינוי אסבסט
יש לבטל את עמדת הגזם הסמוכה לחדר הדחסן בבניין הפונה לרחוב רוטשילד ולקדם את עמדת הגזם ל

ת. השלמה

הערה: בהתאם לסיכום עם מה"ע סוכם כי יסומנו שתי אפשרויות למיקום עמדת גזם. אחת בסמוך למדרכה ושנייה בסמוך לרחבת פינוי אשפה
לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לשטח התכנית-לכלל המתחם
תכנית הפיתוח תתייחס לשלבי הפיתוח המוצעים באופן שיובטח תיפקוד סביר בשלבי הביניים
תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכלית העיר לתכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית
התכנית תקבע בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע וכו' ע"פ סעיף 6.8.1 א' בתאום עם יח' ה
היתר בניה לכל בניין: פינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום מגרש המגורים המצוי במתחם
פינוי מלא לשביעות רצון מהנדס העיר של חלקות מס' 150,49,51 המיועדות לשטחים ציבוריים
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
הדרישות נמצאות בתיק המידע
דרישות פקיד היערוך
סקר עצים, יש לארכב את סקר העצים שאושר בתב"ע במערכת
נדרש רישיון כריתה, הרישיון שהונפק לא בתוקף
חיוב פיצוי נופי עפ"י ערך העצים ע"ס: 46,943 ש"ח_ במסגרת אגרת הבניה וההיטלים
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים לשימור באדום ולסמן רדיוס 3 מ' מקו חפירת המרתם
שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים
נדרש תצהיר לכל העצים לשימור לפי סקר העצים
תברואה - דרישות לתיקון
יש לתכנן עמדות שהייה לפחי המיחזור בחזית המגרש ע"מ שהפחים לא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
יש לוודא אפשרות רדיוס סיבוב למשאית לטובת פינוי הדחסן
עמדות הוצאת הגזם / פסולת גסה צריכה להיות מחוץ למגרש ובסמוך אליו
דרישות נכסים
נכסים - דרישות לתיקון
יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
יש להעלות לקומפלוט נסחי טאבו לכל החלקות שבבקשה ואח"כ תבחן הבקשה בשנית
התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
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
נספח מיגון מאושר ע"י הג"א או אישור פטור
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן
אישור מחלקת איכות הסביבה
תצהיר ניקוז חתום
אישור רשות הכבאות והצלה (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)
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
בעלויות
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בילינסון
אישור נת"ע
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
יידוע בעלים חלקה פרטית גובלת (רוטשילד 28) על החדרת עוגנים לשטחם
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
סימון ע"י ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
כתב התחייבות לפינוי שצ"פים
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-28.1.25
יש להשלים הערות שולחן עגול-הערות לאישור מהנדס אדריכלית עיראדריכלית תכניות עיצוב ופית
תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית
יש להבליט את הקורות הדקורטיביות ההקפיות במישורים הצדדיים שלא יתמזגו עם אותו מישור פנימי
יש להוסיף קורה הקפית נוספת בקצה הגג העליון ע"מ להסתיר את הגיאומטריה הפנימית שמתגלה
יש להטמיע פתחי אוורור ח.טרפו בנינוי-כל מופע עליל של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במ
יעשה שימוש בריצוף גנני המאפשר לחלול בכניסה לחנייה+יש לרשום א.ע.ל
תכנית הפיתוח תתייחס לשלבי הפיתוח המוצעים באופן שיובטח תיפקוד סביר בשלבי הביניים
במסגרת תכנית הפיתוח יוטמעו חתכים מקומיים המראים נקודות ממשק בין השימושים השונים
המשך-לרבות שינוי מפלסי, פתחי אורור מרצפים, גדרות עקות, פרגולות, אלמנטי פיתוח וכו'
יש לצרף פריסת גדרות לכלל הפרויקט כמו שהוצג במצגת האחרונה
פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש למקום בו אין נוכחות אנשים -ולא על פינת אורלובוטשילד
יש להוסיף לבקשה תוכנית הריסה לכלל המבנים במתחם
בתא שטח 102 יהרסו בנינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט למעט המבנים לשימור
יש לצרף גליון פרטים אשר יכול: חיבור של הקורה ההקפית למרפסת+מעקה, פרט פרגולות, פרט מסת
המשך-ו-להגדיל את הקורה האחרונה לממדים של הקורות בק.טיפוסית ולהמיר אותה לפרגולה

23/07/2025
23/07/2025
02/07/2025
04/02/2025
21/07/2025
11/06/2025
23/07/2025
23/06/2025
09/07/2025
10/07/2025
22/06/2025
02/07/2025
22/06/2025
25/05/2025
25/05/2025
25/05/2025
23/06/2025
09/07/2025
21/09/2025
02/07/2025
04/02/2025
23/06/2025
23/10/2025
25/05/2025
21/07/2025
04/02/2025
02/07/2025
10/11/2025
06/02/2025
12/08/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025
12/08/2025
12/08/2025
12/08/2025
12/08/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025
25/06/2025

מס' דף: 28

25/06/2025
29/01/2025
10/02/2025
10/02/2025
10/02/2025
21/07/2025
21/07/2025
10/02/2025
10/07/2025
10/07/2025
10/07/2025
10/07/2025
12/06/2025
10/07/2025
10/07/2025
20/07/2025
21/07/2025
12/08/2024

התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית-11.6.25
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - נדרש לצרף תוכנית תנועה וחניה מעודכנת כולל כל הנדרש- מידות, רדיוסים, טבלת מאזן,
תנועה - חתכים של הרמפות אורך ורוחב, תמרון רכבי אשפה/תפעול, לוגו ופרטי יועץ התנועה וכו'
תנועה -אבקש להעביר את הני"ל כחלק מההגשה בפורמט DWF.
תנועה - בנוסף אבקש להעביר את הקבצים של התנועה והפיתוח כולל הכבישים ההקפים,
בפורמט DWG לידי יוליה סגל מייל - juliase@ptikva.org.il
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, נספח תנועה שהועלה היום
תנועה - תשומת לב כי החתך ברוטשילד במקום הני"ל 14 מטר. חוזר על בקשתי עוד מהתבע
תנועה -למגמה תכנונית לפחות בהמשך לגדר מגרש 4 מדרום
תנועה - יתכנו הערות נוספות לאחר הדיון, ניתן לקדם לדיון
תנועה - מבקש לבדוק אפשרות דחיקת תחילת הרמפה באופן שיאפשר מגמה תכנונית כאמור
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, עדכון 1
תנועה - ראה הערות קודמות שלא זכו להתייחסות
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
תנועה - ללא נספח תנועה מעודכן
תנועה -ראה בקשה לקבצים
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
הערה:בשטח קיימים עמודי תאורה ועמודי חברת החשמל.

העתקת/הטמנת עמודי חברת החשמל על חשבון היזם.

שדרוג תאורה בגבולות פרויקט לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה+בסיסים+זרועות
+פנסים על חשבון היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורה רחובות עפ"י נהלי האגף.

01/04/2025
01/04/2025
01/04/2025
12/06/2025

חשמל ותאורה - דרישות לתיקון
התייחסות לעמודי תאורה
התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (גרסה 1)
הערה:הוגש תצהיר ניקוז מלא

01/12/2025
01/12/2025
01/12/2025
01/12/2025
01/12/2025
01/12/2025
29/06/2025
26/02/2025
29/06/2025
24/07/2025
19/03/2025

דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
19/03/2025
03/02/2025
03/07/2025
03/07/2025
03/07/2025
24/07/2025
03/07/2025

לפי מייל מאורכב אין הערות נוספות
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
הערה:עומד בדרישות האגף
איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גרטור ושטחים מסחריים.
דו"ח קרינה
אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה לז כוכבים
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
דוח אקלימי

29/07/2025
21/07/2025

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
תברואה - דרישות לתיקון
בבניין השמאלי יש להקטין את מס' הפחים הכחולים ל 11
הפחים לא יכולים לעמוד במרכז החדר אלא רק מסביב
יש לצרף נספח תברואה דרך פינוי הדחסן וחדרי המחזור ברמה מפורטת יותר. מידות, גבוה החדר וכ
התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
הערה:חדרי האשפה עומדים בדרישות
נראה שהכניסה לבניין השמאלי (רחוב משיח) היא ברוורס. יש לאשר מול אגף התנועה
התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה

01/12/2025
28/01/2025
28/01/2025
28/01/2025
22/07/2024
22/07/2024
28/01/2025
28/01/2025
22/07/2024
28/01/2025
28/01/2025

הערה:עומד בדרישות
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
====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

22/07/2024
 28/01/2025
 22/07/2024
 28/01/2025
 28/01/2025
 22/07/2024
 28/01/2025
 22/07/2024
 28/01/2025
 28/01/2025
 28/01/2025
 02/04/2024
 06/02/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 25/06/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 25/06/2025
 06/02/2025
 06/02/2025
 25/06/2025
 06/02/2025
 25/06/2025
 06/02/2025
 24/12/2023
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 12/08/2024
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 12/08/2024
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025
 05/06/2024
 02/01/2024
 25/12/2023
 25/12/2023
 24/12/2023
 24/12/2023
 24/12/2023
 24/12/2023
 24/12/2023

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
 ===דרישות סף להיתר - לפי צורך===
 הדמיה עתידית משתי פינות נגדיות (מתוך הנחיות מרחביות)
 מסמך סיום תיק מידע מתקדם
 אישור רשות העתיקות
 ===דרישות סף להיתר - בעלויות===
 ייפוי כח מעו"ד
 אישור חברה ומורשה חתימה מרשם החברות
 התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 יש להתייחס ולהראות את כלל המתחם בתוכנית פיתוח 1: 500 כולל סימון עצים לשימור בהתאם לתב
 יש להוסיף לבקשה תוכנית הריסה לכלל המבנים במתחם
 תוכניות קומות תת-קרקע לא קריאות וחסרות בפרטים רבים אודות חניות, מיסעות, תנועה וכו'
 יש לשנות מיקום לפינוי דחסינת מרח' רוטשילד ע"מ לשמר עץ בוגר כמצויין בתב"ע המאושרת
 יש לצרף תכנית יועץ פיתוח מפורטת כולל תכנית גינון ושתילה
 אין לתכנן פתחי אוורור במרווח הקדמי לרחובות הגובלים. יש להטמיע פיתוח עי אלמנטים עיצובי
 יש להנמיך 0.00 של המגדל המזרחי שמגיע לגובה אבסולוטי של 129.04 מ' במקום 124 מ' טבלה 5 ב
 מרפסות בולטות ביותר מ2 מ' מקו בניין - סעיף 4.1.2 א' בתב"ע המאושרת
 לא מסומנים בתי גידול בעומק 1.5 מ' לפחות לנטיעות בפיתוח-סעיף 4.1.2 ג' בתב"ע המאושרת
 מעבר זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור וללא גדרות 4.1.2 ג'
 בתא שטח 102 יהרסו בנינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט למעט המבנים לשימור
 יש להציג חומרי גמר ותכנון עדכני של חזיתות המבנה
 פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש למקום בו אין נוכחות אנשים -ולא על פינת אורלובוטשילד
 יעשה שימוש בריצוף גנני המאפשר חלחול בכניסה לחנייה
 יש להטמיע פתחי אוורור ח.טרפו בבנינו-כל מופע עילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במ
 יש לעדכן את חזיתות המבנים בהתאם להדמיה שאושרה בשלב התב"ע באופן שיווצר טיפול אחיד
 בכל חזיתות המבנה ותשמר הדינמיות של החזית
 התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 תנועה - יש לרשום את רמת השרות של כל החניות שאינן 1
 תנועה - יש להראות את הפיתוח החיצוני בהאצ צבעוני וברור
 תנועה - יש להוסיף חתכי אורך ורוחב של הרמפה כולל גובה ראש
 תנועה - יש לדייק את תוכנית התנועה ולהוסיף, מידות, מדרכות מילוט, רדיוסים במרתף
 תנועה - לא ברור ניצול קומת "האנרגיה" ומה השימושים בשטח הקומה
 תנועה - יש לסמן תשתיות להעסקה גם במרחב הציבורי החיצוני
 תנועה - ממליץ כי פתרון האשפה יהיה פנאומטי ואז תיתר כניסה נוספת משצפ (רח מירזיוף)
 תנועה - תקן החניה אומנם תואם תב"ע, אך גבוה משמעותית מהנדרש בפרויקטים דומים
 תנועה -במרכז העיר וזאת לאור השענות פרויקט על תואי הקו האדום. עבור 252 יח"ד מוצע 368 ח
 תנועה - לא כולל 6 חניות נכים. בכל מקרה לשיקול דעת הועדה
 התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול, עדכון 1
 תנועה - למרות שתואם תב"ע, תקן חניה חריג לתוכנית שעל קו המתע"ן. (46 חניות מעל 1: 1)
 תנועה - פתרונות פינוי האשפה, בסבירות גבוהה יהוו הפרעה לתפקוד הצומת המרומוזר
 תנועה -נדרש לקבל אישור נתי"ע לתוכנית
 תנועה - יש להשלים הערות רלבנטיות משולחן עגול ראשון
 התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 התייחסות שפ"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 : *
 סקר עצים

מבקש:

♦ **דמיטרי פונברשטיין**

♦ אלה פונברשטיין

עורך:

♦ זוהרי סרסור

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000099433

כתובת הבניין: יונה 32, פתח תקווה

שטח מגרש: 889.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 240.03 מ"ר

גוש וחלקה: גוש 4042 חלקה: 343 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: תמא/38, 3/2000/מק/ד/3, תמא/38, 2/2000/מק/ד/2, תמא/38, תממ/3, 21/3, 2/2000/מק/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, 2000/א, פת/מק/2000/ד/2, 2/2000, 1273, 2/1154, 410-0473645, תמא/10/ג/10, תמא/7/19, 2000/ט, תכנית אב פי"ת

מהות הבקשה

הקמת בית צמוד קרקע חדש למגורים בן 2 ק' + עליית גג, 2 יח"ד.

הערות בדיקה

הקמת בית צמוד קרקע חדש למגורים בן 2 ק' + עליית גג, 2 יח"ד.

יעוד: מגורים א'

מותר לפי מדיניות 2 יח"ד בשטח מגרש 450 מ"ר.

שטח המגרש: 480 מ"ר (מגרש 2), לפי מפת מודד מאושרת ולפי הסכם שיתוף.

מוצע 2 יח"ד, כמותר. בחזית עורפית.

שטח עיקרי: 279.37 מ"ר – 58.2% מותר 70% תואם פת/2000.

שטח שרות: 24 מ"ר – 2 ממדים, כמותר.

פרגולה בחזית צדדית בקומה א', בשטח: 22 מ"ר, **הבליטה המותרת עד 1.50 מ', יש לתקן לפי פת/2000/ד'. בולט 1.70 מ'**

במקום 1.50 מ':

מרפסות גג: 105.95 מ"ר, בסדר.

קווי בניין:

קו בניין צדדי 3 מ', כמותר.

קו בניין אחורי 5.40 מ' במקום 6 מ', בהקלה.

אדריכלות:

יש להציג תכנית פיתוח מלאה - קווי גובה, שיפועים, ג.ר.ק וכו'

במידה וגובה הכניסה של המבנה המזרחי נמוך מגובה הרחוב - אין להפנות שיפועים לכיוון הרחוב.

יש להציג פתרון ניקוז למי נגר עילי.

יש להציג חומרים ע"ג חזיתות וגדרות.

תאום 0.00 מול אגף האדריכלות.

תנועה: ניתן לקדם לדיון.

יש להוסיף מידות ולהרחיק תאי החניה בשני הצדדים (הוסבר למבקש).

בעליות: קרקע של מינהל. לשכן דו, בגיזדה בני ונעמי (המתנגד) נשלחה הודעה בדואר רשום במסגרת פרסום הקלה.

צורף הסכם שיתוף.

פיקוח: טרם בנוי.

גנים ונוף: יש לחייב בפיצוי נופי לפני אגרות בניה.

הקלה:

בניין אחורי 5.40 מ' במקום 6 מ'.

ניוד אחוזי הבניה בין הקומות.

ניוד שטח מהמרתף לא בנוי לקומות העליונות.

מרווח 0 עד מעקה הגג במקום 1.80 מ' במפלס עליית הגג.

בוצע פרסום הקלה והתקבלה התנגדות.

נשלחו הודעות לחלקה 343 (המתנגדים) בגיזדה בני ונעמי.

תמצית נימוקי ההתנגדות:

1. לא התקבל מכתב רשום בעניין ההקלה ואחוזי הבניה

2. לא הוצב שלט פרסום בשטח הבנייה.
3. צילומים והעתקים לא קיימים בתיק אודות הפרסום.
4. לא כל ההקלות שמופיעות בתוכנית מובאות בפרסום. לדוגמה הקלה לצד מזרח של 10% הבית שלו מתקרב לכיוון הבית שלי.
0.00 של הבית גבוה ב 71 ס"מ- ההשלכות:
פיח אל תוך הבית במעבר שביל הגישה.
יכולת צפייה לכיוון הבית מהזווית, הגורם לחוסר פרטיות.
חוסר אוויר בשל קיר מערבי כמו כן חסימה נוספת בשביל גישה בקיר דרומי.
זרימת של מי גשמים לשטח.
ניוד שטח מרתף לטובת שטח בנייה לגובה הגורם לקונספט בניין משותף ולא בית פרטי.
מאחר ואנחנו חלקה משותפת, לא יידע אותי בשום תהליך הבנייה, לא קיבל את הסכמתי בשום שלב, ללא שיתוף שלי, הצענו ביוזמתנו עזרה ועניין בכל שלב, שנדחו על הסף.

הערות רישוי:

1. ההקלה שפורסמה 5.40 מ' במקום 6 מ' אינה לכיוון המתנגד, אלא לחזית האחורית לכיוון ח' 975.
2. בבירור מול דואר ישראל בתאריך 14.02.22 נשלח דואר רשום מספר 183785620RR
נשלחה הודעה למתנגד, בגיזדה בנימין ונעמי (חלקה 343).
3. סומנו שיפועי מי גשם.
4. מוצע הגבהת 0.00 ב 71 סמ"ר. גובה הקרקע הטבעית : 39.50 + מ'. 0.00 של השכן : 40.39 מ'.
יש להנמיך את גובה 0.00 בתאום עם בניין הקיים ובתאום עם אגף אדריכלות.
5. שלב אחרון ברישוי זמין : 11.04.22 .

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20220006 מ : 24/03/22 :

מהלך דיון 24.3.22

- מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מבוקש הקמת בית צמוד קרקע חדש למגורים בן 2 ק' + עליית גג, 2 יח"ד.
פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות. תמצית ההתנגדויות ומכתבי ההתנגדות צורפו לסדר היום.
מנהל אגף רישוי ומידע מקריא את ההמלצה.
יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20220006 מ : 24/03/22 הוחלט :

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :

1. בהתייחס לטענת המתנגד כי לא התקבל מכתב רשום בעניין ההקלה, לפי בירור מול דואר ישראל בתאריך 14.02.22 נשלח דואר רשום מספר לשכן. RR183785620
2. בהתייחס לטענת המתנגד כי לא כל ההקלות מופיעות בפרסום, הפרסום בוצע באופן מלא ותקין.
3. בהתייחס לטענת המתנגד לחסימת אוויר ופרטיות, ההקלה שפורסמה 5.40 מ' במקום 6 מ', אינה לכיוון המתנגד, אלא לחזית האחורית לכיוון חלקה 975.
4. בהתייחס לטענת המתנגד לזרימת מי גשם לשטח המתנגד סומנו שיפועי ניקוז של מי גשם.
5. בהתייחס לטענת הגבהת 0.00 ב - 71 סמ"ר, יש להנמיך את ה- 0.00 בתאום עם השכן הקיים בחלקה, בתיאום אגף אדריכלות.
6. בדבר הטענה לפגיעה באיכות החיים - כבר נקבע בפסיקה "כי אין לאדם לצפות שהפיתוח העירוני ייעצר על סף ביתו".
7. יש לתקן את התוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי בגוף הבקשה.
8. הזזת בלוני גז בחזית האחורית, פיתוח שביל כניסה והפרדה ברורה בין הולכי רגל לבין כלי רכב, כולל הפרדה עם השכן.
9. יש להוסיף חזיתות וחתכים עם רקע של השכן הקיים.
10. יש לסמן זכות מעבר ולרשום בלישכת רישום מקרקעין את זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולכלי רכב כולל סימון הפרדה עם השכן.
11. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

דיון לאחר סיכום מול אגף האדריכלות.

מבוקש לבטל את סעיף 5 בהחלטת ועדת משנה מספר 20220006 מתאריך 24.03.22 לנושא הנמכת ה - 0.00.

צורפה חווי"ד מיועץ האינסטלציה שלפיה לא ניתן להנמיך את ה - 0.00 על מנת להקים את שוחות הביוב לפי תקן.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20220009 מ : 18/05/22 : מהלך דיון 18.5.22.

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מבוקש הקמת בית צמוד קרקע חדש למגורים בן 2 ק' + עליית גג, 2 יח"ד. הועדה דנה בבקשה ביום 24.3.22 והחליטה לאשר בתנאים. מבוקש לבטל את סעיף 5 בהחלטת ועדת משנה מספר 20220006 מתאריך 24.03.22 לנושא הנמכת ה - 0.00. תואם מול אגף האדריכלות. מנהל אגף רישוי ומידע מקריא את ההמלצה. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20220009 מ : 18/05/22 הוחלט : בהמשך להחלטת ועדת משנה מתאריך 24.03.22 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הסרת סעיף מס' 5 מההחלטה.
2. יש למצוא פתרון לפחי אשפה ללא הפרעה למעבר לתנועת כלי רכב.
3. יש לבצע גדר פנימית מלאה בחזית המזרחית והדרומית + פריסת גדרות.
4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

דיון לידוע החלטת ועדת ערר.

1. להלן תקציר החלטת ועדת הערר בערר פת/1074/0622 :

- הערר הוגש על ידי השכן אשר היה סבור כי מפלסי הגובה שאושרו על ידי הועדה המקומית אינם מוצדקים והם עלולים לגרום לו נזק.

- החלטת ועדת הערר, קבע כי אופרטיבית יש לפעול כדלקמן :

○ היזם יתקן את הבקשה להיתר בתוך 45 ימים מיום החלטת ועדת הערר (היינו מיום 8.11.2022), באופן שבכל החזיתות, החתכים והתרשימים השונים בתשריט הבקשה להיתר יסומנו **פני הקרקע, רום פיתוח הקרקע המבוקש ומפלס הכניסה הקובעת**. אדגיש כי הסימונים האלו לא סומנו כראוי בתשריט המקורי. כמו כן היזם יתקן גם את תרשים רצף הבניה בחזית הדרומית כך שיצוין בו **הבינוי והפיתוח של המגרש כולו**.

○ היזם יעביר במקביל את הבקשה המתוקנת לעיון העוררים אשר יוכלו להגיש בתוך 30 יום את התייחסותם (לרבות חוות דעת מטעמם) – ביחס לנושא הגבהים, **ורק לנושא זה**.

○ ועדת הערר מורה לוועדה המקומית לקבל החלטה נוספת בבקשה להיתר – **ושומרת על שיקול הדעת של הוועדה המקומית לקבל החלטה זהה להחלטתה הקודמת או ליתן החלטה שונה ממנה** – זאת בנוגע לגובה הפיתוח ומפלס הכניסה הקובעת בבקשה להיתר. **ההחלטה הנוספת תעסוק רק בנושא מפלסי הכניסה והפיתוח בחלקו של המגרש של הזוג פונברשטיין**.

2. הוגשה גרסה 8 ביום 4.2.23

בארכיב מסמכים אורכבה חו"ד של מהנדס המייצג את המתנגדים.

לפי גרסה 8 ה - 0.00 הוגבה ל - 41.20 (בגרסה המקורית גרסה מס' 1 ה 0.00 היה 41.10).

בגרסה 8 תוקנו חלק מהדברים (גדר הוזה בשביל גישה לפי הסכם שיתוף).

בשטח המתנגד הוסף בור חלחול נוסף שיבוצע על חשבון היזם.

למתנגדים הועברה גרסה 8, ההתנגדות לא הוסרה.

התקבלה חו"ד נוספת (החוברת אורכבה בארכיב מסמכים) עם פירוט טענות המתנגד לעניין 0.00, ביוב, גובה הגדרות

וכו'.

דרכים וניקוז : מאושר.

אדריכלות : מאושר.

הערות רישוי :

1. גדרות בין השכנים (מערבי + דרומי) יהיו בגובה 1.10 מ' מפני קרקע של המבקש מבטון + 0.50 מ' השלמה מחומר קל.

2. יש לסמן פילר חשמל, גז ואשפה (ולא בחזית של המתנגד).

3. יש לייצר שיפוע משני – רוחבי מהגדר עם השכן המתנגד לכיוון מרכז שביל גישה לרכב כך שירחיק את מי גשם להצתבר מצדי הגדר בחזית הדרומית והמערבית.

4. יש לקבל אישור של אגף אדריכלות + אישור חוזר של אגף דרכים וניקוז.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20230007 מ : 27/04/23 :

מהלך דיון 27.4.23

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. דיון לידוע בדבר החלטת וועדת הערר והגשת תוכנית מתוקנת עפ"י

החלטתה.

התוכנית המתוקנת הועברה למתנגדים, ההתנגדות לא הוסרה. התקבלה חו"ד נוספת עם פירוט טענות המתנגד לעניין 0.00, ביוב, גובה הגדרות וכו'. מקריא את ההמלצה של הצוות המקצועי. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20230007 מ : 27/04/23 הוחלט :

1. ידוע הוועדה בדבר החלטת ועדת ערר.
 2. בהמשך להחלטת ועדת ערר, לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים:
 3. ה 0.00 תוקן בתיאום עם אגף האדריכלות ל - 41.20 מ' אשר דורש פתרון ניקוז מכני בפנינת המגרש לבור ניקוז.
 4. הוסף בור חילחול אצל המתנגד על מנת למנוע הצפות.
 5. סומנה גדר הפרדה בין מגרש היזם למגרש המתנגד אשר תמנע מעבר מים ממגרש למגרש.
 6. יש להגיש ת. מתוקנת לפי הערות אגף רישוי והצוות המקצועי.
 7. יש לקבל אישור אגף האדריכלות לגרסה המתוקנת.
 8. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון להוספה של בעלים נוספים אשר רכשו 1 יח"ד מחצי דו.

צורף חוזה קניה + הסכמת בעלי הנכס.
הופק היתר מס' 2022179 עבור 2 יח"ד. יח"ד 1 מתוך 2 יח"ד נמכרה לאמילי ויורם מור.
מבוקש להוסיף לשם המבקש בהיתר את אמילי ויורם מור.

ה ח ל ט ו ת
לאשר.