

מבקש:* **אנקור אנ. וואי.או יזמות ובנייה פתח תקווה בע"מ****עורך:**

* טל נחומי

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538273

שכונה: מחנה יהודה **כתובת הבניין: פינס יחיאל מיכל 50, פתח תקווה****גוש וחלקה: גוש: 6389 חלקה: 76 יעוד: מגורים מיוחד ב****תכנית: 2000/א, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000, 14/1261, 7/1271, 1, 1273, 34/1261, 2/1261, במ/2000/1/14****מהות הבקשה****בניין בן 23 יח"ד + חזית מסחרית. 7 קומות מלאות + קומה חלקית.****הערות בדיקה****בקשה להיתר:****עדכון 2.****יעוד: מגורים ג.****תב"ע: 410-1172436****שטח: שטח מגרש- 874.29 מ"ר. שפיפ- 240.74 מ"ר. הפקעה לדרך- 116.1 מ"ר.**

קו מגמה תכנוני לרחוב הבעל שם טוב- 3.0 מ'.

תיאור הבקשה:

בניה חדשה בן שבע קומות מלאות וקומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף. סה"כ- 23.0 יח"ד.

בקומת קרקע 2 חניות מסחר.

ביטול מגרש חניה זמני.

חישוב שטחים בשטח כולל.

שטחים מבוקשים:**מסחרי:**

זכויות בניה מתב"ע: סה"כ זכויות בניה לפי שטח כולל- 105.0 מ"ר.

מבוקש בניה של שטח מסחרי: סה"כ- 101.18 מ"ר. (מהם מסחר- 89.74 מ"ר ומחסן- 11.44 מ"ר). **כמותר.****מגורים:**

זכויות בניה מתב"ע: סה"כ זכויות בניה בשטח כולל- 3018.0 מ"ר.

מבוקש בניה למגורים: שטח מבוקש- 2979.96 מ"ר. **כמותר.**

מהם: ממדים- 277.06 מ"ר (9+קירות), מחסנים- 149.57 מ"ר.

שטחים נוספים:

מרתף חניה: מבוקש- 998.36 מ"ר. מותר לפי תב"ע- 1112.0 מ"ר (כולל מתחת לשפיפ).

מרפסות גזוזטרא: 247.85 מ"ר. מותר- 12*23 = 276.0 מ"ר. **כמותר.**

מרפסת גג: קומה 1- 63.94 מ"ר. קומה 8- 182.1 מ"ר. פרגולות: 95.12 מ"ר.

ק.עמודים: 40.17 מ"ר.

תחסית לפי התב"ע עד 45% = 501.75 מ"ר, הוצג 434.0 מ"ר. **כמותר.** (כולל שפיפ).גינון לפי התב"ע נדרש- 10% = 111.5 מ"ר, הוצג 312.0 מ"ר. **כמותר.** (כולל שפיפ).**צפיפות:**

מותר לפי תב"ע- 23 יח"ד. צפיפות לדונם- 18.4.

מבוקש- 23 יח"ד (3 דירות בקומות 1-7, דירה בקומת קרקע ודירה בקומה שמינית).

קווי בניין:קו בניין קדמי צפוני לרחוב מחנה יהודה 5.0 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

מרפסת גג מעל קומת עמודים 2.0 מ' מגבול מגרש.

קו בניין קדמי מערבי לרחוב הבעש"ט 1.0 מ' מגבול שפיפ עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

מרפסות בתחום קווי בניין מותרים.

קו בניין צדדי דרומי 4.0 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי

קו בניין צדדי מזרחי 4.0 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

קומות וגובה:

לפי תב"ע תותר בניה של 7 קומות מלאות וקומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע ומרתף חניה. סה"כ- 9 ברוטו. מבוקש- 7 מלאות ושמינית חלקית על קומת קרקע וקומת מרתף לחניה, סה"כ 8 קומות ע"ע. **כמותר.**

פיתוח שטח:

מסחר: מפלס כניסה קובע מרח' מחנה יהודה $0.6=39.10$ - גובה רחוב- 38.88-38.99 מ'.
מגורים: מפלס כניסה מרח' הבעש"ט $0.00=39.7$. גובה רחוב- 38.99-39.27 מ'.
גובה סופי לפי התב"ע 32.0 מ'. מבוקש- 30.57 מ'. **כמותר.**

חניות:

חניות נדרשות למגורים- 23 חניות רגילות. למסחר- 2 חניות רגילות. נכים- חניה אחת.
הוצגו- 25 חניות רגילות (23 למגורים ו 2 למסחר) וחנית נכים אחת. **כמותר.**
כניסה לחניה מרחוב הבעש"ט, תחילת שיפוע הרמפה 3.0 מ' מקו מגמה.

גדרות:

בחזית חלקה לרחובות מחנה יהודה והבעש"ט ללא גדרות, גינן ופינות ישיבה.
גדרות לחלקות גובלות כ-0.5 מ' וגדר קלה.
גדר לחצר פרטית בגבול מגרש קיים שפ"פ בין הרחוב לדירה.

תשתיות:

רשות העתיקות- לא נכלל בתחום מוכרז.
חברת החשמל- לא נדרש לפי אישור מיום 5.1.25
עצים- קיים עץ אחד במגרש, ו-4 עצים בתחום ההפקעה לרחוב מחנה יהודה.
גז ואשפה- הוצג חדר גז. אשפה רגילה עבור מסחר ועבור מגורים, עמדת שהייה על רחוב מחנה יהודה.

בעליות:

גורמי פנים:

אדריכלות: הושלם בבקשה 20241352

תנועה: הושלם בבקשה 20241352

נכסים: לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

יש להשלים את הפקעת שטחי הציבור בהתאם לתכנית 410-1172436

תנאי לתעודת גמר: פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה

פקיד היערות:

הושלם בבקשה 20241352

שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים מס' 2 - 5

נדרש רישיון כריתה או לחילופין תצהיר כי העצים לשימור - לצרף תמונה לעץ מס' 1.

שפ"ע: יש לוודא שכלל הפחים הירוקים יכולים לעמוד בעמדת השהייה.

איכה"ס:

סקר אסבסט. דו"ח אקוסטי. דו"ח קרינה.

אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה.

הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה.

הוראות בינוי ותנאים להיתר:

הוראות ותשריט- מחייב. בינוי וחניה- מחייב חלקית.

א. תנאי להרחבת זיקת הנאה ביעוד מגורים יהיה מימוש הזכויות באותו מגרש.
ב. אדריכלות:

חזית מסחרית תהיה שקופה לכל אורכה ללא פתחי אוורור ומתקנים תכנים.
מיקום יעודי לשילוט יוגדר כחלק מהבקשה להיתר.

ג. בינוי ופיתוח גינן (סעיפים 6.2, 6.3, 6.6, 6.9, 6.11)

-אישור תכנית פיתוח ע"י אגף אדריכלות

-עומק גינן מינימלי של 1.5 מ' מעל חניה (ללא הגבה, יש להציג פתרונות ניקוז ואיטום).

-חובת נטיעת עצים בוגרים רחבי צל (גודל 9), על כל 75 מ"ר של שטח פנוי.

-20% גינן ו-20% חלחול.

-שמירה על עצים בוגרים בזמן עבודה לאישור פקיד היערות.

-תותר כניסת משאיות לפינוי אשפה למגרשים פרטיים.

ד. חניה:

-תת קרקעי בלבד למגורים ומסחר. חניה לפי תקן קיים. מקומות חניה יכללו תשתית חשמלית.

-כניסה ויציאה תהיה בתחום המגרש. תחילת הרמפה 3.0 מ' מגבולות מגרש.

-הבקשה להיתר תכלול הטעמה לתוכנית התנועה המעודכנת לרחוב פינס.

ה. חשמל:

-קווי מתח תת קרעי באישור חברת החשמל ואגף לאיכה"ס.

-חדר שנאים באם ידרשה היה תת קרקעי ומתחומי המגרש.

ו. סטיה ניכרת: כל תוספת יח"ד, שינויי בקווי בניין, חניה עלית וסגירת מרפסות.

ז. רישום שטחים ציבוריים (הפקעה) על שם העירייה.

הערות רישוי:

1. תב"ע 410-1172436 אושרה בוועדת משנה 4.12.25 והוחלט, כי ניתן לחשב שטחים בשטח כולל.
2. התקבלה התחייבות יום לבצוע עבודות הבניה לפי ההנחיות ולפי דין.
3. בקשה 20241352 אושרה בוועדה. כעת מבוקש בבקשה זאת לחשב את זכויות הבניה המותרים לפי התב"ע בשטח כולל ללא הפרדה בין עיקרי ושירות.
4. התכנית בבקשה זו אינה שונה מהתכנית שהוגשה בבקשה 20241352, מלבד אופן חישוב השטחים שבה עקב טעות חישובי השטחים בתב"ע.
5. **לא התקבלה התחייבות לביצוע עבודות עפ"י ההנחיות.**
6. מרפסת מעל ארקדה בקומת קרקע- בהתאם לתכנית בינוי מתב"ע.
6. **מיקום רחבת כיבוי אש אינו מקובל על הצומת.**

תיקונים בתכנית:

7. יש להשלים מספר בקשה.
8. יש לתקן גבולות מגרש בהתאם לתב"ע.
9. בתכנית פיתוח: יש להראות זכות מעבר כלי רכב. יש להראות רדיוס עצים לשימור בחזית חלקה כולל במרתף, יש להראות עץ קיים לכריתה. יש להציג פרטי פיתוח שטח.
10. מרתף: יש להראות עצים לשימור כולל רדיוס שימור. יש להראות באופן ברור את שטח השפ"פ. יש לתאם תכנית עם אגף תשתיות.
11. חזיתות וחתכים: יש להראות רחובות, שפ"פ. יש לציין בשם החזית את הרחוב (חזית ראשית למחנה יהודה).
12. מודל סימפלקס.
13. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 19.1.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בשטחים המותרים עפ"י תוכנית תקפה 410-1172436 ובהתאם להוראות התוכנית בתנאים הבאים:

1. **לאשר את הבקשה עם 23 יח"ד ושטח מסחרי.**
 1. העתקת/ הטמנת תשתיות תהיה ע"ח המבקש.
 2. חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
 3. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 4. יש להגיש תכנית סניטרית מאושרת ע"י מכון בקרה.
 5. יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות רישוי והערות גורמי הפנים.
 6. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
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
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
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)
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)
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
אשור ר.מ.
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור נת"ע
סימון ע"י 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 נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

ת. השלמה

	דרישות נכסים
	נכסים - דרישות לתיקון
	יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
	לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
	יש להשלים את הפקעת שטחי הציבור בהתאם לתכנית 410-1172436
	נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
	פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	איכה"ס - תנאים לבקרת תכנ
	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
	תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
	איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
	אשור שלב א' של מכון התעדה+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 התעדה
	תברואה - דרישות לתיקון
	יש לוודא שכלל הפחים הירוקים יכולים לעמוד בעמדת השהייה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
16/11/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
16/11/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
16/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
16/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
16/11/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
16/11/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
16/11/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
16/11/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
16/11/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
16/11/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
16/11/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
16/11/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
16/11/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
16/11/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
16/11/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
16/11/2025	רישיון מורשה נגישות בתוקף
16/11/2025	סכר רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
16/11/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
16/11/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
16/11/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
16/11/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
16/11/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
16/11/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
16/11/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
18/11/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: הושלם בבקשה מס' 20241352
17/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
18/11/2025	ישלצין מרחק בין שפת הנסיעה עד עמודים
18/11/2025	בכל רמת השרות מיקום העמודים חייב להיות מתאים להנחיות.
18/11/2025	יש לציין מיקום המתנה לרמזור ולהראות תמרון רכב נכנס מול רכב ממתין.
18/11/2025	נדרשות 2 חניות נכים עבור מסחר 0רכב גבוה 11 עבור מגורים-רגיל
18/11/2025	יש לתכנן 5 מ' ראשוניים בשיפוע עד 5.5%
18/11/2025	יש לציין כמות החניות ברמת שרות 2 (עד 20%)
18/11/2025	לא ברור מיקום לחניות אופניים. יש לציין מידות
18/11/2025	יש למקם רמזור מול רחבת המתנה
18/11/2025	דרישות תנועה השולמו בבקשה מס' 20241352
18/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
	הערה: הושלם בבקשה מס' 20241352
18/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: הושלם בבקשה מס' 20241352
18/11/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	הערה: הושלם בבקשה מס' 20241352
18/11/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

סעיף 2: מספר בקשה: 20251340 תיק בניין: 6697
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250023 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

• שלמה קופמן חברה לקבלנות בניין ולהשקעות בעמ

עורך:

• טל נחומי

אחראי בקשה:

• הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000536136

כתובת הבניין: פנקס 1, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6381 חלקה: 144 מגרש: 2105 יעוד: לא ידוע;

חלקה: 144 יעוד: אזור מגורים ג

שכונה: המרכז השקט

תכנית: 1/1271, 1273, 18/1202, 2000, 2000, א/2000, 410-0473645, במ/2000, 14/2000, פת/מק/2000, ד, פת/מק/2000, 1/ד/2000, תממ/3/21

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

עדכון מיקום דלתות לדירות לבניין קיים בהיתר 2021194 לצורך רישום תשריט בטאבו.

הערות בדיקה

פרטי חלקה:

יעוד מגורים ג

היתר 2021194 מיום 19.7.21 עבור:

עפ"י תמ"א 38: הריסת 2 בניינים קיימים בני 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובהם 8 יח"ד סה"כ ובניית בניין חדש למגורים שבו 24 יח"ד ב 8 קומות מלאות וקומה 9 חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה, סה"כ 24 חניות + חניית נכה שתימכר אחרונה.

תעודת גמר: מספר 4866 מיום 27.6.24

מבוקש:

שינוי מיקום כניסה לדירה בקומות 4-5 לצורך רישום תשריט בית משותף בטאבו.

פיקוח:

המוצע- קיים.

ה ח ל ט ו ת

לאשר שינוי מיקום דלתות.

עורד:

♦ טלי זרחיה פרומוביץ

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538482

כתובת הבניין: פנקס 3, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6381 חלקה: 241 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תממ/3/21, פת/מק/2000/ד, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 1273, 1202, המרכז השקט-מגבל, 410-0491563

מהות הבקשה

שינויים בקומת קרקע ללא עוגנים.

הערות בדיקה**עדכון 1****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ב'

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

שטח חלקה נטו: 726 מ"ר.

הפקעה לדרך בשטח 20 מ"ר

תמ"א 70: הבקשה ממוקמת בתחום הטבעת השנייה ממטרו ארלוזורוב.

היתרים קיימים:

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים ובו 9 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות, קומה 10 חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות. מרתף ללא עוגנים. סה"כ מוצע 27 יח"ד.

מבוקש:

1. שינויים פנימיים בקומת הקרקע ללא שינוי בשטחים.
2. ללא שינוי בפיתוח שטח, ללא שינוי בבינוי הקיים בהיתר.
3. ללא עוגנים עקב התנגדויות.

פיקוח:

1. נכון להיום, המבנה הישן נהרס.
2. ניתן אישור תחילת עבודות להיתר 2025209.

התנגדות:

בעלי הקרקע מפנקס 1 חלקה 144 - לעוגנים:

מתנגדים להחזרת עוגנים מפנקס 3 מתחת למרתף קיים של הבניין שלנו.

בבקשה המקורית 20222212 לבניין המבקש הגיש היזם של הבניין שלנו (קופמן) התנגדות להחזרת עוגנים לחלקה מתחת למרתף. ההתנגדות התקבלה והבקשה אושרה ללא עוגנים וכך יצא גם היתר הבניה.

הערות רשוי:

1. בבקשה 20222212 התקבלה התנגדות מחלקה 243/חיים כהן 18 עבור החזרת עוגנים לחלקה שלהם. הוועדה קבלה את ההתנגדות וסרבה לעוגנים בכלל. (התקבלו התנגדויות נוספות ללא התנגדות להחזרת עוגנים).
2. כעת מבוקש החזרת עוגנים לחלקות גובלות: חלקה 244/פנקס 5- מבנה קיים ללא מרתף, מיועד להריסה במסגרת תמ"א 38. חלקה 240/אנה פרנק 8- מבנה קיים ללא מרתף. חלקה 144/פנקס 1- קיים מבנה חדש עם מרתף חניה, התקבלה התנגדות. יש לבצע תאום תשתיות עבור עוגנים בחלקות עירוניות.
3. **תיקונים בתכנית:** יש להכניס לתוכנית ראשית את המרתף בחלקה 144 קיים.
5. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין:

החלטות

לקבל את ההתנגדות במלואה ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. לא תאושר החזרת עוגנים לחלקה 144/פנקס 1
2. יש לעמוד בתנאי התב"ע פת/2000 לעוגנים:

מבקש:

* הוד וילנצוק

עורך:

* יערה לוי

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000518523

כתובת הבניין: נוה רעים 6, פתח תקווה

שטח מגרש: 1341.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6319 חלקה: 108; יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 1254, 2000

מהות הבקשה

הוספת קומה א' בבית צמוד קרקע קיים בן קומה אחת, יח"ד הצפונית.

הערות בדיקה

הוספת בניה בק"ק + הוספת קומה א' בבית צמוד קרקע קיים בן קומה אחת, יח"ד הצפונית. יעוד: מגורים א'.

היתר קיים: 2014281, קיים בהיתר 454 מ"ר שטח עיקרי.

שטח המגרש: 1483 מ"ר.

קיים בהיתר: 2 יח"ד + בריכה + מחסן + חניה מקורה.

שטח עיקרי:

ק"ק: 13.15 מ"ר.

ק.א: 170.75 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 183.90 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 636.95 מ"ר, 42.9% מותר 60% לפי פת/1254.

שטח שרות:

12.63 ממ"ד בקומה א', כמותר.

23 מ"ר - מרפסת גג, כמותר

פרגולה קיימת בהיתר לחזית רח' נוה רעים מקורה עם סנטף, סומן סנטף שקוף.

קווי בנין בסדר.

תנועה, גנים ונוף, נכסים, תברואה: מאושר.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלה חתימה של שכונת הפועלים.

פיקוח: מוצע טרם קיים, תרשים תואם, אין תיקי פיקוח.

רישוי זמין: 26.01.26.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. קירוי פרגולה לחזית רח' נוה רעים בסנטף שקוף כפי שסומן בהגשה.

2. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

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

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

איכה"ס

אישור יועץ הבטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

אשור ר.מ.י

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה

ת. השלמה

23/11/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
23/11/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
23/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
23/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
23/11/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
23/11/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
23/11/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
23/11/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
23/11/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
23/11/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
26/10/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
23/11/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
26/10/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
26/10/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
26/10/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
26/10/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
23/11/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
08/12/2025	6.70 ח.מ להעביר לעיקרי
26/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
04/12/2025	יש להציג חניית המאושרות בהיתר כולל בימוד.
02/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
04/12/2025	תנועה - חסר מידות תאי החניה, א.ע.ל גבהים, חיבור לרחוב, שער
04/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
26/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
30/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ23.11.25)
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
03/12/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
04/12/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
23/11/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
04/12/2025	תברואה - דרישות לתיקון
04/12/2025	יש לסמן ע"ג התוכנית את הנישה לפח האשפה
04/12/2025	התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
	הערה: עומד בדרישות - תוכנית מיום 4/12/25

סעיף 5:**מבקש:**

* נופר לייטנר

עורך:

* מאור עברוס

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000518493

כתובת הבניין: מזא"ה 13, פתח תקווה

שטח מגרש: 226.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6193 חלקה: 201 יעוד: אזור מגורים א;

חלקה: 200 ; 202

שכונה: קרית מטלון

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הוספת בניה בק"ק + הוספת ממ"ד בק"ק + הרחבת קומה א' + הוספת מדרגות חוץ בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק'.

הערות בדיקה

הוספת בניה בק"ק + הוספת ממ"ד בק"ק + הרחבת קומה א' + הוספת מדרגות חוץ בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק'. יעוד: מגורים א'. מגרש פינתי.

היתר בניה מס': 4693 מ 29.06.55 לפי היתר בניה בבקשה 811090 שטח קיים בהיתר עבור 2 יח"ד. שטח המגרש: 453 מ"ר.

שטח עיקרי:

מוצע: ק"ק 26.04 מ"ר. בתוך קווי הבניין.

מוצע בקומה א' 38.40 מ"ר.

קו בניין 3.30 מ' במקום 5 מ' לרח' מאז"ה, לא ניתן לאשר, לא פורסמה הקלה, לא הוצגה סקיצת מודד המציגה בניינים קיימים.

סה"כ קיים + מוצע 174.33 מ"ר 38.48 % מותר 70 %, תואם פת/2000.

שטח שרות:

12.24 מ"ר ממ"ד בק"ק, בתוך קווי הבניין, כמותר.

6.46 מ"ר ח. מדרגות ומבאות – יש למחוק מטבלת שטחים ולהעביר לשטח העיקרי.

מרפסת גג: 14.61 מ"ר.

סככה ומחסן בפינות המגרש בחזית הדרומית סומנו להריסה.

בעליות: פרטית, התקבלה חתימת שכן דו.

תנועה: מאושר.

פיקוח:

המוצע בבקשה טרם נבנה.

המסומן להריסה טרם נהרס.

מדרגות המצוינות בבקשה טרם נבנו.

אין תיקי פיקוח.

רישוי זמין: 11.01.26.

ה ח ל ט ו ת**לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:**

1. לא ניתן לאשר בניה מעבר לקו הבניין לחזית רח' מאז"ה.

2. הבקשה נפתחה במסלול ללא הקלות, לא פורסמה הקלה, לא הוצגה סקיצת מודד של בניינים הקיימים ברחוב.

תשומת לב המבקש: באם תפורסם הקלה לבקשה, הוועדה תשקול תיכנונית האם ניתן לאשר את ההקלה או לאו.

3. שטח חדר מדרגות לא חושב נכון בטבלת השטחים.

מבקש:

* קרן סביון רוטמן

עורך:

* אביגיל הוד

אחראי בקשה:

* אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000511415

כתובת הבניין: הקתרוס 51, פתח תקווה

שטח מגרש: 2156.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 5509 חלקה: 2 מגרש: 334 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 1255, תממ/3/21, 35/1255, א/2000, 7/34/3, פת/מק/2000/ד, במ/1255/ב, 2000, במ/1255/7, 2/2000, 2/23/1228, ה, פת/מק/2000/ד/3, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, 410-0473645, 6/1255, 2012

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תוספת למבנה קיים: תוספת בקומה קרקע ובקומה א' הכשרת מצב קיים.****הערות בדיקה**

גוש: 5509 חלקה: 2

יעוד: מגורים מיוחד א' מתכנית במ/ 1255 / 7

שטח מגרש 723 מ"ר

בשטח הנמצא בשכונת עמישב ברחוב הקתרוס 37 פינת התוף יש 3 צמודי קרקע הבנויים בקיר משותף.

מבוקש:

תוספת בחזית הבית - לבית האמצעי בין צמודי הקרקע.

היסטוריה:

* לא נמצא היתר מקורי במערכת ולא נמצאו בקשות לתוספת ביח"ד של המבקש.

עיקרי מותר: 140 מ"ר ליח"ד

עיקרי קיים: 128.3 מ"ר

עיקרי מוצע: 7.6 מ"ר

סה"כ (קיים + מבוקש) 135.9: מ"ר כמותר

קווי בניין:

* קו בניין לחזית ראשית צד צפון הפונה לרחוב התוף 5 מ', לא מבוקש בניה בצד זה.

* קו בניין לחזית משנית צד מערב 4 מ', המבוקש בנוי בתוך קווי בניין כמותר.

* קו בניין לחזית צידית צד מזרח ודרום 3 מ'. לא מבוקש בניה בצד זה.

בעלות: פרטית ע"פ נסח טאבו החצר מוצמדת למבקש, התקבלו חתימות 3 בעלי היח"ד שהם 100% מבעלי הקרקע.**הערות גורמי פנים:**

תנועה: הושלם.

חשמל ותאורה: הושלם

תברואה: הושלם.

ניקוז:

* יש לתכנן שינויים על רקע תכ" פיתוח מאושרת במח' תיעול או לתת פתרון ניקוז.

* נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף.

פיקוח: מוצע מבוקש אינו קיים, טרם בוצעה בניה כלשהי, תרשים נבדק ונמצא תואם, לא קיימים תיקי פיקוח.**הערות רישוי:**

1. המבוקש תוספת מתחת לגג רעפים קיים.

2. יש להגיש חזיתות תואמות לתוכנית המבוקשת.

3. יש למלא מידות לתוכניות חזיתות בהתאם למבוקש.

4. הבית הצמוד למבוקש, בנה תוספת על שטח זה, לכן לא ניתן לבקש תכנון עתידי לשכן בהתאם.

5. יש לקבל התייחסות אדריכלות.

6. תאריך שלב ברישוי זמין 28/09/2025.

ה ח ל ט ו ת**לאשר את הבקשה בתנאי השלמת דרישות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף**

**הבקשה, ובתנאי למילוי גיליון דרישות מצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.**

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
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 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)
אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש 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 חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
אשור ר.מ.י

תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
אישור נת"ע

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

דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון
יש לתכנן שינויים על רקע תכ' פיתוח מאושרת במח' תיעול או לתת פתרון ניקוז
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדין בוועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

15/10/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
02/12/2025 תנועה - לא ברור תוספת חניה על המדרגות
03/12/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית הפיתוח אדריכלית
19/10/2025 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
16/10/2025 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 2)
08/12/2025 נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
08/12/2025 התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית הפיתוח אדריכלית (עדכון 2, 2.12.25)
22/10/2025 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

30/09/2025 הערה: עומד בדרישות
30/09/2025 ===דרישות סף להיתר===
30/09/2025 ===דרישות סף להיתר - חובה===
30/09/2025 מילוי טופס 1 על כל פרטיו
30/09/2025 הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
30/09/2025 הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
30/09/2025 צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
30/09/2025 רשיון מתכנן השלד בתוקף
30/09/2025 הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
30/09/2025 רשיון עורך בקשה בתוקף

מס' דף: 15

30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025
30/09/2025

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
====דרישות סף להיתר - בעלויות====
תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7