

**עורך:**

♦ 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/1, א/2000, 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 החדרת עוגנים לחלקה שלהם. הוועדה קבלה את ההתנגדות וסרבה לעוגנים בכלל. (התקבלו התנגדויות נוספות ללא התנגדות להחזרת עוגנים).
2. כעת מבוקש החדרת 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.
3. יש לבצע תאום תשתיות עבור עוגנים בחלקות עירוניות.
4. 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 החדרת 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 בועדה

**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 חנייות 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, 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 חניית נכים ו/או חניית 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  
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