

מס' דף: 1

תאריך: 21/01/2026

ג' שבט תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תקוה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20260002 ביום רביעי תאריך 21/01/26 ג' שבט, 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	עמ.
1	20250634	5545	6355	107		הבניין בשטמפפר 72 פי"ת בע"מ	שטמפפר יהושע 72, פתח תקווה	3

הערות/מהות:

הריסת מבנה קיים חד קומתי, והקמת בית מגורים חדש בעל קומת קרקע 5 קומות טיפוסיות וקומה שישית חלקית ומרתף חניה - סה"כ 12 יח"ד

2	20251512	14368	6715	402	1	אורן הדר	יגנס 3, פתח תקווה	11
---	----------	-------	------	-----	---	----------	-------------------	----

הערות/מהות:

שינויים פנימיים במרתף קיים, הוספת מעלית פנימית, תוספת בניה בקומה א' + הוספת מרפסת שמש בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק' מעל ק.מרתף.

3	20251024	3920	4042	255	45	מורן משולמי	מוריה 5, פתח תקווה	13
---	----------	------	------	-----	----	-------------	--------------------	----

הערות/מהות:

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף, יח"ד 1 דרומית, חצי דו.

4	20251025	3920	4042	255	45	קרן מיזרחי	מוריה 5, פתח תקווה	16
---	----------	------	------	-----	----	------------	--------------------	----

הערות/מהות:

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף + בריכה + חדר מכונות תת קרקעי, יח"ד 1 צפונית, חצי דו.

5	20251335	15565	6360	237	220	קטה גרופ - חטיבת הייזום בע"מ	סנה משה 29, פתח תקווה	19
---	----------	-------	------	-----	-----	------------------------------	-----------------------	----

הערות/מהות:

שינויים והתאמות שונות ללא תוספת שטח, או עם שינויים מינוריים בשטחי הבניה, במהלך התכנון המפורט של הבניין.

הוספת חדר טרנספורמציה מאושר ע"י חברת החשמל במרתף הבניין

6	20231141	3078	6191	9	9	רותם ירוחם	רמ"א 20, פתח תקווה	22
---	----------	------	------	---	---	------------	--------------------	----

הערות/מהות:

הוספת חדר על הגג לדירה קיימת בקומה א' + הוספת מדרגות חוץ בק"ק + סככת חניה בק"ק בבית קיים בן 2 קומות (4 דירים בכל כניסה).

7	20250749	2247	6400	255		אהרון משה	עוזיאל הרב 39, פתח תקווה	25
---	----------	------	------	-----	--	-----------	--------------------------	----

הערות/מהות:

היתר שינויים להיתר מס'. 2022338 כולל שינוי חזיתות, גרמי מדרגות, מרתף והקטנת שטחי בניה. סה"כ קיים 3 יח"ד.

8	20201379	15627	6355	813	5	ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ	דרך ספיר, פתח תקווה	28
---	----------	-------	------	-----	---	------------------------------	---------------------	----

הערות/מהות:

בניית מבנה מגורים בן 6 קומות ע"ע + קומת 7 הכוללת דירות גג + גג עליון מעל חניון תת קרקעי. סה"כ 26 יח"ד

9	20250856	10713	6640	165	1065	אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	אם המושבות 94, פתח תקווה	34
---	----------	-------	------	-----	------	------------------------	--------------------------	----

הערות/מהות:

ללא שינוי בשטחים IBM שיפוץ חזיתות מבנה

סעיף 1: מספר בקשה: 20250634 תיק בניין: 5545
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260002 בתאריך: 21/01/2026

מבקש:

♦ **הבניין בשטמפפר 72 פ"ת בע"מ**

עורך:

♦ סטודיו אורכה- אלישע מור

אחראי בקשה:

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000495731

כתובת הבניין: שטמפפר יהושע 72, פתח תקווה

שטח מגרש: 728.00 מ"ר שטח בניה מותר: 800.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6355 חלקה: 107 יעוד: אזור מגורים ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת בית מגורים חדש בעל קומת קרקע 5 קומות

טיפוסיות וקומה שישית חלקית ומרתף חניה - סה"כ 12 יח"ד.

הערות בדיקה**הערות בקשה פרטנית****פרטי החלקה:**

יעוד: מגורים ג

שטח ברוטו מגרש: 728 מ"ר. הכולל: הפקעות לדרך בשטח 91 מ"ר + הפקעה לש.ב.צ. 29 מ"ר

סה"כ שטח נטו מגרש לחישוב זכויות 608 מ"ר

היתרים היסטוריים:

נמצאו מס' היתרים, היתר מקורי מס' 5075 לבנין בן קומה א 2 יח"ד משנת 1957 בשטח 165.81 מ"ר

זכויות לפי תב"ע: פת/מק/106/1209, 1107887-410 תכנית לשינוי הוראות בנייה

שימושים מותרים: מגורים. תואם תב"ע.

שטחי בניה:

עיקרי מותר: 1057.7 מ"ר. עיקרי מוצע: 1095.14 מ"ר. כמותר

שירות עילי מותר: 687 מ"ר. שירות עילי מוצע: 445.43 מ"ר. כמותר

שירות תת קרקעי מותר: 600 מ"ר. שירות תת קרקעי מוצע 560.82 מ"ר. כמותר

מרפסות מוצעות: 139.50

שטח מרפסות גזוזטרא מקורות 139.50 מ"ר. **כמותר עד 12 מ"ר X13 יח"ד = 144 מ"ר.**

שטח מרפסת גג 48.94 מ"ר

שטח פרגולה 26.99 מ"ר

קומות:

5 קומות ע"ג קומת קרקע + קומה 6 חלקית + גג טכני עליון + 1 קומת מרתף חניה. כמותר

צפיפות: 12 יח"ד מוצעות לפי התב"ע

קווי בנין:

קו בנין קדמי צפוני לרחוב שטמפפר 5.0 מ' לפי תב"ע -

בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

מבוקשת בליטת מרפסות 2.0 מ' **כמותר** לפי תב"ע פת/2000/ד

המרחק בין המרפסת לגבול מגרש לחזית לא יפחת מ- 3.0 מ'. מרחק מבוקש 3.0. **כמותר בתב"ע**

קו בנין צידי מערבי 4.0 מ' עפ"י התב"ע -

בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

קו בנין צידי מזרחי 4.0 מ' עפ"י התב"ע -

בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

קו בנין אחורי דרום מזרח 5.40 מ' לפי תב"ע -

בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

מבוקשת בליטת מרפסות **ללא מידה. יש לרשום מידה לבליטה**

המרחק בין המרפסת לגבול מגרש אחורי לא יפחת מ- 6.0 מ'. מרחק מבוקש 3.0. **כמותר בתב"ע**

קו בנין אחורי דרום מערב לכיוון הפקעה לש.ב.צ. 3.0 מ' לפי תב"ע -

בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

מפלס בנין:

מפלס לובי כניסה 0.00=31.70, מדרכה 31.21

גובה מפלס דירה אחרונה=19.60. גובה עליון 24.0. כמותר לפי תב"ע 26 מ'

תכסית מוצעת: 37.48%. כמותר עד 45%.

מרתף חניה:

חניות מתוכננות בקומת מרתף 1 נדרש 12 מ"ח לפי 1:1 + 1 חניה נגישה. מוצע 13 חניות כולל חניה נגישה. **כמותר.** חניה נגישה תרשם כרכוש משותף

התייחסות גורמי פנים:

אדריכלות:

יש להוסיף הדמיות מכל הכיוונים בתוך הסביבה הקיימת.
יש לבטל מרפסת גזוזטרה בקומת הנסיגה
יש לציין ע"ג כלל החזיתות את חלוקות החומר הקשיח ולציין היכן מתוכנן טיח באיזה גוון וסוג תחילת שיפוע הרמפה בקו בינוי ע"פ ההנחיות
יש להראות את כלל התשתיות בקומת קרקע: גמל מים, חדר טרפול(אם יש) ולמקמם בעורף המגרש ככל הניתן

תנועה:

יש לדייק את תוכנית התנועה, רדיוסים, מידות, מדרכות מילוט
יש להראות את כל החזית כולל הרחוב לכל זכות בדרך
יש לתקן את המרתף לפי הנחיות יועץ התנועה כמסומן "בעננים"
יש לסמן תשתיות להעסקה

תברואה:

יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי.

גנים ונוף:

יש לסמן את העצים על גבי תוכנית כולל סטטוס העצים.
יש לשנות סטטוס עצים 15 + 16 לשימור

נכסים:

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
יש לסמן להריסה את המבונים על שטחי ההפקעה

הנחיות והוראות מהתב"ע:

- בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית, ייתן דרש על עצים רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים לעצים נמוכים בעלי נוף רחב.
יש להראות בתכנית עצים בוגרים בצורה ברורה.
- יש להראות עומק אדמה גנני של 1.50 בחזית המבנה
- יש לציין שטח גינון של 30%
- עפ"י התב"ע המועבר לזיקת הנאה לא יגודר למעט בתחום דירת הגן בגדר בנויה בגובה 1.2 מ' + 60 סמ גדר קלה, יש לתכנן שדרת עצים ורצועת גינון ברוחב 50 סמ מזיקת הנאה בצמוד לדופן הגינה הפרטית לצורך פרטיות.
- סטיה ניכרת- כל תוספת קומה וסגירת מרפסות ושינוי בקווי בנין יהוו סטיה ניכרת
- בעת הוצאת היתר הבניה תתבצע שמירה על העצים במדרכה והסביבה בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, פיתוח הכפר ופקיד היערות. שימור עצים עפ"י אגרונום הפרויקט

הערות רישוי:

- יש לתקן חריגות בקו בנין
- יש לעדכן במפה המאושרת קווי בנין בהתאם לתב"ע
- עפ"י התב"ע שטחי קומת חדרים על הגג נוצלו בתכנית זו – לא תותר בניית חדרים על הגג
- עפ"י התב"ע קומה חלקית תבנה בנסיגה של 9.0 מ' מגבול מגרש קדמי וכ- 6.0 מ' מגבול מגרש אחורי – יש לתקן התכנית
- יש לרשום מידה לבליטה של המרפסת מקו בנין המותר עפי התבע
- יש לציין שטח מבנה להריסה ועפי איזה היתר
- יש לצרף תכנית תנועה עם טבלת מאזן חניות ע"י יועץ תנועה
- יש לסמן להריסה את המבונים על שטחי ההפקעה
- יש להגיש התייחסות חח"י ורשות העתיקות לפתיחת בקשה להיתר
- תנאי להיתר בניה – הצגת אמצעי ניהול מי נגר והוכחת עמידה ע"י דוח הידרולוג בהתאם
- להנחיות תמ"א 1
- תנאי לתעודת גמר תצ"ר כשר לרישום
- חניה נגישה תירשם כרכוש משותף של הבניין.
- יש להגיש אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה
- תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.
- יש להגיש אישור מכון הבקרה לתכנית הסניטרית

17. העתקת תשתיות לרבות עמוד חשמל ארון תקשורת וכו' במדרכה ובחלקה ישולבו בפיתוח
18. המגרש והעתקתם תהיה ע"י היזם.
19. רישום זיקת הנאה לפי תקנה 27א עפ"י הוראות התב"ע

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20250009 מ: 28/05/25 הומלץ:
הושלם הליך בקשה פרטנית יש להגיש תכנית מתוקנת לשלב פתיחת בקשה להיתר.

בקשה להיתר בניה

פרטי החלקה: גוש: 6355 חלקה: 107
יעוד: מגורים ג מתוכנית פת / מק 1209 / 106.
שטח ברוטו מגרש: 728 מ"ר הכולל: הפקעות לדרך בשטח 91 מ"ר + הפקעה לש.ב.צ. 29 מ"ר
סה"כ שטח נטו מגרש 608 מ"ר.
לשטח הנמצא בשכונת תקומה ברחוב שטמפפר 72 בו קיים בית צמוד קרקע
מבוקש: הקמת בניין מגורים 12 יח"ד.

- הריסת בית צמוד קרקע
- בניה של קומת מרתף – חניה.
- + קומת קרקע - לובי + דירת גן
- + 5 קומות טיפוסיות
- + קומה 6 חלקית

היתרים קודמים:

היתר מקורי מס' 5075 למבנה צמוד קרקע 2 יח"ד משנת 1957 בשטח של 165.81 מ"ר.

שטחי בניה:

זכויות לפי תב"ע: פת/מק/1209/106, 410-1107887
עיקרי

- מותר: 1057.7 מ"ר.
- מוצע: 1053.58 מ"ר. **כמותר.**
- שירות עילי**
- מותר: 687 מ"ר.
- מוצע: 512.22 מ"ר. **כמותר.**
- שירות תת קרקעי**
- מותר: 600 מ"ר.
- מוצע 577.78 מ"ר. **כמותר.**
- שטח מרפסות זיזיות:**
- מותר 144 מ"ר (ממוצע לדירה 12 מ"ר X 12 יח"ד).
- מבוקש 139.50 מ"ר **כמותר.**
- שטח מרפסת גג: 47.19 מ"ר
- שטח פרגולה: 19.75 מ"ר

קומות:

5 קומות ע"י קומת קרקע + קומה 6 חלקית + גג טכני עליון + 1 קומת מרתף חניה . **כמותר**
תמהיל דירות:

- בקומת קרקע: דירת גן 5 חדרים בשטח של 110 מ"ר
- בקומות א' – ד': 2 דירות בקומה, דירת 5 חדרים בשטח של 109.6 מ"ר , + דירת 3 חדרים בשטח של 79.4 מ"ר.
- בקומה ה': 2 דירות 4 חדרים דירה 1 בשטח של 95.2 מ"ר דירה 2 בשטח של 94.76 מ"ר
- בקומה ו': דירה 6 חדרים בשטח של 145.24 מ"ר.
- צפיפות:** 12 יח"ד מוצעות לפי התב"ע, 19.7 יח"ד לדונם.

קווי בנין:

- קו בנין קדמי צפוני לרחוב שטמפפר 5.0 מ' לפי תב"ע -
- קו בנין קדמי לקומה חלקית הפונה לחזית רחוב שטמפפר 9 מ' מגבול מגרש.
- בנין מתוכנן בקומות בניין טיפוסי בקו בניה תבע. **כמותר.**
- מבוקשת בליטת מרפסות 2.0 מ' **כמותר** לפי תב"ע פת/2000/ד ובמרחק של 3 מ' מקו מגרש **כמותר.**
- בניין מתוכנן בקומה חלקית ב 8.95 מ' במקום 9 מ' **בחריגה.**
- קווי בנין צידי מערבי ומזרחי 4.0 מ' עפ"י התב"ע –
- בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר.**

- קו בנין אחורי דרום מזרח 5.40 מ' לפי תב"ע
קו בניין אחורי לקומה חלקית 4 מ'
בנין מתוכנן בקו בניה ע"פ תב"ע. **כמותר**.
- מבוקשת בליטת מרפסות במרחק של 1.25 מ' מקו בניין ובמרחק של 4.15 מ' מקו מגרש. **כמותר**.
- קו בנין אחורי דרום מערב הפונה לכיוון הפקעה לש.ב.צ. 3.0 מ' לפי תב"ע -
בנין מתוכנן בקו בניה תבע. **כמותר**.

מפלס בנין :

מפלס לובי כניסה = 0.00, 31.50, מדרכה 31.21
גובה מפלס דירה אחרונה = 19.60. גובה עליון 24.0. כמותר לפי תב"ע 26 מ'
תכסית מוצעת: 41%. **כמותר** עד 45%.

מרתף חניה :

חניות מתוכננות בקומת מרתף 1
נדרש 12 מ"ח לפי 1:1 + 1 חניה נגישה. מוצע 13 חניות כולל חניה נגישה. **כמותר**.
בעלויות: פרטית ע"פ נסח טאבו.
התקבל ייפוי כוח חתום ע"י עו"ד לצורך ביצוע כל פעולות תכנון לגבי המקרקעין, התקבל פרוטוקול חתום למינוי של חברת
"הבניין בשטמפפר 72 פ"ת בע"מ" להגשת תוכניות על המקרקעין - התקבלו חתימות כנדרש.

התניחות גורמי פנים :

תנועה:

- יש להציג רמזור וקו עצירה להמתנה. יש להראות עקבות רכב עובר ליד רכב ממתין.
- רדיוס חיזוני ברמפה חייב להיות 8 מ' ולא 6 מ'.

חשמל ותאורה: הושלם

דרכים:

- לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל.
- לציין רוחב כניסה של אבן עליה לרכב.
- נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף.

ניקוז:

- יש לרשום שטח חלחול.
- יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף.
- יש לתת פתרון ליציאת עודף מבורות/חלחול (דרך חיבור לקו עירוני).
- יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם.
- יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם.
- יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם שתוכננו ע"י הידרולוג.

תברואה:

- יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי.
- ##### פקיד היערות:
- עץ מס 16 מסומן בשטח שב"צ, בקשה לרישיון כריתה ע"י גורם רישוי בניה פ"ת בלבד.
 - יש לסמן ולמספר כל העצים שבמפה הטופוגרפית גם בהגשה וגם בסקר ובהתאמה.
 - שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים לקבל הנחיות מהסוקר או מא.ג.ונוף.
 - נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה באתר המקוון של העירייה ולקבל רישיון כריתה מפ.יערות עירוני.

גורמי חוץ:

רשות העתיקות:

- השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.

חברת חשמל:

- נדרש הקמת גומחה לפילרים/ מערכת מנייה בהתאם להנחיות חברת חשמל.
- קיימת תשתית חשמל, נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום בחברת חשמל להעתקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות.

הנחיות והוראות מהתב"ע:

1. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית, יינתן דגש על עצים רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים לעצים נמוכים בעלי נוף רחב. יש להראות בתכנית עצים בוגרים בצורה ברורה.
7. יש להראות עומק אדמה גננית של 1.50 בחזית המבנה
8. יש לציין שטח גיגון של 30%
9. עפ"י התב"ע שטחי קומת חדרים על הגג נוצלו בתכנית זו – לא תותר בניית חדרים על הגג

מס' דף: 7

10. עפ"י התביעה המעבר לזיקת הנאה לא יגודר למעט בתחום דירת הגן בגדר בנויה בגובה 1.2 מ' + 60 סמ גדר קלה, יש לתכנן שדרת עצים ורצועת גינות ברוחב 50 ס"מ מזיקת הנאה בצמוד לדופן הגינה הפרטית לצורך פרטיות.
11. סטיה ניכרת - כל תוספת קומה וסגירת מרפסות ושינוי בקווי בנין יהוו סטיה ניכרת
12. בעת הוצאת היתר הבניה תתבצע שמירה על העצים במדרכה והסביבה בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, פיתוח הכפר ופקיד היערות. שימור עצים עפ"י אגרונום הפרויקט

הערות רישוי:

1. התקבל תצהיר התחייבות היזם לבניה בהתאם להנחיות.
2. יש לתקן תוכנית ולתכנן נסיגה בקומה חלקית בחזית הפונה לרחוב שטמפפר לפי הוראות התביעה 9 מ' מקו מגרש.
3. יש לסמן בתכנית גבהים לכל הגדרות.
4. יש להגיש חזית ראשית הכולל גינות עם סימוני מפלסים.
5. יש למקם את הפילרים כחלק אינטגרלי מהמגדר בקו מגרש ולא כאלמנט נפרד אמצע המגרש ולסמן מידות וגבהים.
6. יש לסמן שטח המתנה לפחים ומקום לגזם.
7. יש לציין שטח מבנה להריסה לפי היתר קיים
8. חניה נגישה לא ניתן להצמיד לדירה, יש לרשום כרכוש משותף.
9. יש להתאים את ההדמיה בקומת הקרקע לתוכניות – בהדמיה לא מופיעים העמודים בכניסה.
10. יש להגיש פרט רפרפות מסתור כביסה ע"פ הנחיות אדריכלות.
11. יש לסמן בתוכנית חזיתות וחתיכים קומות עם מפלסים.
12. הצגת אמצעי ניהול מי נגר והוכחת עמידה ע"י דוח הידרולוג בהתאם
13. ככל ונדרש העתקת תשתיות לרבות עמוד חשמל ארון תקשורת וכו' במדרכה ובחלקה ישולבו בפיתוח המגרש והעתקתם תהיה ע"ח היזם.
14. יש להגיש אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן והם תקינות
15. יש לסמן את המדרכה בהאצ' בהתאם לסימון המדרכה לאורך הרחוב
16. יש לסמן את זיקת מעבר באופן ברור
17. סימון הרדיוסים כניסה ויציאת רכב חניון לא לביצוע.
18. יש לסמן בחתיכים עומק אדמה גננית לעצים 1.5 מ'
19. רישום זיקת הנאה לפי תקנה 27א' עפ"י הוראות התביעה
20. תאריך אחרון לשלב ברישוי זמן 20/01/2026.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תיקון חריגה בקו בניין קדמי בקומה חלקית.
 2. הריסת כל המבנים על שטחי ההפקעה תנאי בהיתר.
 3. הריסת גדר בגבול מגרש עם מבני ציבור בתיאום עם אגף מבני ציבור.
 4. הטיה של מעבר כלי רכב לחניון למניעת פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 5. סימון בתוכניות ובחזיתות ובחתיכים ובהדמיות שתילת עצים בוגרים כנדרש.
 6. יש להוסיף גדר ברזל נמוכה לגינות בחזית המבנה לפי פרט אדריכלי ובאישור אדריכל העיר.
 7. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 8. מילוי גליון 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 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 בקרקע
 אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.
 אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
 אשור ר.מ.י
 תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
 אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
 אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
 אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
 אישור נת"ע
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
 אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
 סימון ע"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.
 יש ליצור חזית אחורית וחזיתות צד רציפות "ללא שבירות" כאשר הקירות המשכים
 והמרפסת ממוקמות בקונטור המרפסת שבקומה מתחתיה
 יש לבטל מרפסת צד לא רציפה בקומה 6
 יש לתכנן את תחילת שיפוע הרמפה בקו בינוי ע"פ ההנחיות
 יש להראות את כלל התשתיות בקומת קרקע: גמל מים, חדר טרפו(אם יש) ולמקום בעורף המגרש ככל ה
 יש להציג מצע גנני בעומק 1.5 מ' לכל הפחות עבור בית גידול לצמחיה בתת הקרקע
 יש לבטל מרפסת גזוזטרה בקומת הנסיגה
 יש להציג רמזור וקו עצירה להמתנה. יש להראות עקבות רכב עובר ליד רכב ממתין.
 רדיוס חיצוני ברמפה חייב להיות 8 מ' ולא 6 מ'
 תנועה -יש לתקן עננים בתוכנית תנועה שיוורידו גשם
 דרישות דרכים
 דרכים - דרישות לתיקון
 לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל
 לציין רוחב כניסה של אבן עליה לרכב
 נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
 דרישות ניקוז
 ניקוז - דרישות לתיקון
 יש לרשום שטח חלחול
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיבון מעל תקרת מרתף
 יש לתת פתרון ליציאת עודף מבור/ות חלחול (דרך חיבור לקו עירוני)
 יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
 יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
 יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם שתוכננו ע"י הידרולוג
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 דרישות פקיד היערות
 עץ מס 16 מסומן בשטח שב"צ, בקשה לרישיון כריתה ע"י גורם רישוי בניה פ"ת בלבד
 יש לסמן ולמספר כל העצים שבמפה הטופוגרפית גם בהגשה וגם בסקר ובהתאמה
 שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים לקבל הנחיות מהסוקר או מא.ג.ונוף
 נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה באתר המקוון של העירייה ולקבל רישיון כריתה מפ.יערות עירוני
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 תברואה - דרישות לתיקון
 יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוף בהמתנה לפינוי
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 תנועה - יש לדייק את תוכנית התנועה, רדיוסים, מידות, מדרכות מילוט
 תנועה - יש להראות את כל החזית כולל הרחוב לכל זכות בדרך
 תנועה - יש לתקן את המרתף לפי הנחיות יועץ התנועה כמסומן "בעננים"
 תנועה - יש לסמן תשתיות להעתקה
 התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 יש לסמן את העצים על גבי תוכנית כולל סטטוס העצים

	פקיד היערות - דרישות לשולחן עגול
	יש לשנות סטטוס עצים 15 + 16 לשימור
	התייחסות שפ"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
	דרישות נכסים
	נכסים - דרישות לתיקון
	יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
	לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
	יש לסמן להריסה את המבונים על שטחי ההפקעה
	נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
	פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה
16/11/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
16/11/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
16/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזייתות 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	מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
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	נספח תנועה וחניה
16/11/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
19/08/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
16/11/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
19/08/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
19/08/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
19/08/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
16/11/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
19/08/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
19/08/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
19/08/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
19/08/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
16/11/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
20/01/2026	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
18/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
26/11/2025	תוכנית לא הוגשה על ידי מהנדס תנועה.
11/12/2025	יש להוסיף חתך לאורך של רמפה כולל שטחים משופעים בתוך החניון
11/12/2025	12מ חניו רק חניה 1 ברמת שרות 1. כל החחניות ברמת שרות 2.
26/11/2025	יש להציג טבלת מאזן חניות. לציין מירום חניה לרכב דו גלגלי. כמות מחסנים בשטח מעל 5מ"ר
26/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
11/12/2025	חסר חתך לאורך רמפה בכניסה מרחוב.
11/12/2025	אני חושבת שלא ניתן לתכנן כניסה חד סטרית ללא רחבת המתנה ברחוב שטמפפר.
11/12/2025	רכב הממתין לכניסה תעצור כול התמועה ברחוב. זה לא נכון
23/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
25/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.16.11.25)
02/12/2025	בתכנית קרקע לציין גבולות המרתף
02/12/2025	להוסיף פרט של אבן עליה לרכב
02/12/2025	יש לתת גבהים בתיכ' פיתוח (שיפועים מינמליים : ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%)
02/12/2025	להוסיף את סימני הגובה בכל המקומות הרלוונטיים
02/12/2025	יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדר למים או לצרף דוח (ראה המשך)
02/12/2025	(המשך) הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
02/12/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 2)
17/11/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
23/11/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: חדר האשפה עומד בדרישות
20/01/2026	יש להוסיף הדמיות מכל הכיוונים בתוך הסביבה הקיימת
20/01/2026	יש לבטל מרפסת גזוזטרה בקומת הנסיגה
20/01/2026	יש לציין ע"ג כלל החזייתות את חלוקות החומר הקשיח ולציין היכן מתוכנן טיח באיזה גוון וסוג
20/01/2026	תחילת שיפוע הרמפה בקו בינוי ע"פ ההנחיות
20/01/2026	יש להראות את כלל התשתיות בקומת קרקע : גמל מים, חדר טרפו(אם יש) ולמקמם בעורף המגרש ככל ה
19/05/2025	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
28/05/2025	התייחסות פקיד היערות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
19/05/2025	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
22/05/2025	התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
19/05/2025	=====דרישות סף לבקשה פרטנית/ שולחן עגול=====
18/05/2025	תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזייתות
18/05/2025	תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
18/05/2025	הדמיה מ- 4 חזייתות כולל פיתוח
18/05/2025	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
18/05/2025	* עבור : תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש : *

מס' דף: 10

18/05/2025

19/05/2025

סקר עצים

נספח עקרוני של הסדרי תנועה להתארגנות אתר

מבקש:

* אורן הדר

* ישראל הדר

עורך:

* אביגיל הוד

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000543931

כתובת הבניין: יגנס 3, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6715 חלקה: 402 מגרש: 1 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: פת/מק/2000/יג, מח/64, פת/מק/1240/33, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/1240/23, פת/מק/1240/24, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, א/2/1240, פת/מק/2000/ד, 2000, 1240, 2/2000, 5/1002, 81, פת/מק/1240/א28

מהות הבקשה

שינויים פנימיים במרתף קיים, הוספת מעלית פנימית, תוספת בניה בקומה א' + הוספת מרפסת שמש בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק' מעל ק.מרתף.

הערות בדיקה

שינויים פנימיים במרתף קיים, הוספת מעלית פנימית, תוספת בניה בקומה א' + הוספת מרפסת שמש בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק' מעל ק.מרתף.

יעוד: מגורים א' מיוחד.

לא בתחום המטר.

היתרים קיימים: 2009541, 2012188.

שטח המגרש: 604 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומה א': 30.85 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 318.64 מ"ר: 52.76% מותר 60%, תואם פת/1240/א.

מרפסת שמש מוצעת: 16.41 מ"ר, כמותר. הפרש מעל 12 מ"ר חושב בעיקרי, כמותר.

קווי בניין, כמותר.

מרתף עם כניסה נפרדת ועם רוחב חצר אנגלית מעל 1.50 מ' אושר בהיתר המקורי.

בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.**תנועה:** מאושר.**פיקוח:**

בדיקת קומת מרתף: תואם תרשים.

בדיקת קומה קרקע + קומה א' + עליית גג: לא בוצע דבר, תואם תרשים. תרשים מתאים מוצע טרם קיים. אין תיקי פיקוח ואין חריגות בנייה.

רישוי זמין: 25.02.26.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ

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

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

איכה"ס

תצהיר ניקוז חתום

תצהיר יועץ בטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

ת. השלמה

	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
23/12/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
23/12/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
23/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
23/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
23/12/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
23/12/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
23/12/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
23/12/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
23/12/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
23/12/2025	נספח תנועה וחניה
23/12/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
23/12/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
23/12/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
23/12/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
23/12/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
23/12/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
23/12/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
23/12/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
23/12/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
23/12/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
23/12/2025	צו ירושה
23/12/2025	תעודת פטירה
24/12/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
01/01/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
01/01/2026	התייחסות לעמודי תאורה
25/12/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
07/01/2026	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

מבקש:

♦ מורן משולמי

♦ אלדד משולמי

עורך:

♦ אורי כהן

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514434

כתובת הבניין: מוריה 5, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 4042 חלקה: 255 מגרש: 45 ; חלקה: 12 מגרש: 2082 יעוד: אזור

מגורים א

תכנית: א/2000, 22/1154, 410-1259837, פת/מק/2000, ד, פת/מק/2000, 1/ד/2000, פת/מק/2000, 2/ד/2000, פת/מק/2000, 3/ד/2000,

תמא/2/4/16, תמא/3/38/א, תמא/38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף, יח"ד 1 דרומית, חצי דו.

הערות בדיקה

בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף, יח"ד 1 דרומית, חצי דו.

יעוד: מגורים א'.

היתרים קיימים: בקשה 540035 היתר מס' 4665.

שטח להריסה: $83.04/2 = 41.52$ מ"ר.

שטח כל המגרש: 911 מ"ר.

מותר: 3.6 יח"ד.

מוצע: יח"ד 1, כמותר.

שטח מגרש לפי הסכם שתוף: 301 מ"ר.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 184.19 מ"ר: 61.19% מותר 70%, תואם פת/2000.

שטח שרות:

ק.א: 5.26 מ"ר, מחסן בגובה 2.20 מ', כמותר.

מרתף: מרתף ללא כניסה נפרדת בשטח 109.63 מ"ר, כמותר.

חצרות אנגליות בעומק 1.50 מ', כמותר.

סככות ומחסנים בחזית דרומית סומנו להריסה.

בחלקה 255 בחזית הדרומית קיימת סככה ללא היתר שגובלת עם חלקה 258. לפי הסכם השיתוף ותצהיר מעו"ד הסככה

אינה שייכת למבקש ולא נמצאת בתחום השטח ששייך למבקש.

פרגולה בקומה א' מחומר קל: 23 מ"ר, כמותר.

מרפס בקומה א': 3.04 מ"ר, בתוך קווי בניין, כמותר.

קווי בניין:

קו בניין לרח' מוריה – מערבי 5 מ', מותר 3 מ'. לחלקה 259, למעבר להולכי רגל.

קו בנין קדמי 5 מ', כמותר.

קו בנין צדדי 3 מ' כמותר.

פיקוח: תרשים מתאים מוצע טרם קיים.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלה חתימה של שכן דו. התקבלה חתימה של עו"ד אריה כוכבי לפי חו"ד שהתקבלה

מלשכה המשפטית. מדובר בכונס נכסים + חתימת עו"ד לפי יפוי כח.

תנועה: מאושר.

רישוי זמין: 2.12.25.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הריסת המסומן להריסה (סככות ומחסן) כתנאי להיתר + אישור פיקוח.

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

3. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
איכה"ס
תצהיר ניקוז חתום
רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק
אשור ר.מ.י.
תצהיר יועץ בטיחות
רשות העתיקות
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לרשום שטח חלחול
יש לתת שיפועים מינימליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%
להוסיף את סימני הגובה בכל המקומות הרלוונטיים (גינון, משטח מרוצף וכ')
יש לתת פתרון ליציאת עודף מבור חלחול לכיוון הרחוב
יש לצרף פרט של בור חלחול
יש להתרחק עם בור חלחול מקיר בנין לפחות 5,0 מ' נטו ומקיר חיצוני/גדר (ראה המשך)
(המשך) לפחות 1.0 מ' נטו (לפי הלי"ת)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י אדום שימור צהוב כריתה עצים 3-6
שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים עצים 3-6
נדרש תצהיר כי העצים לשימור עצים 3-6
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

10/09/2025	תכנית ראשית ותכולתה:
10/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
10/09/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
10/09/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
10/09/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
10/09/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
10/09/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מדידה ע"ג התכנית
10/09/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
10/09/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
10/09/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
10/09/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
10/09/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
10/09/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
10/09/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
10/09/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
10/09/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
10/09/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
10/09/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
10/09/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
10/09/2025	חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף
10/09/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה:
10/09/2025	חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י
10/09/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
14/09/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
15/12/2025	תנועה - תשומת לב כי למרות שניתן פתרון לחניה, התכנון עלול שלא לאפשר כניסה ויציאה
15/12/2025	תנועה - מהחניית עקב רוחב המעבר שבכלל מיועד להולכי רגל.
15/12/2025	תנועה - יש להרחיב את מפתח הכניסה ל 3.5 מטר נטו
15/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
19/01/2026	תנועה - תשומת לב הועדה, כי יציאת כל הרכב על פי המדידה, הינה לתוך שביל להולכי רגל.
19/01/2026	תנועה - יש לקבל הסכמת הועדה
18/12/2025	תנועה - תשומת לב כי ייתכן קושי בתמרונן לחניית עקב רוחב השביל ומומלץ להרחיב כל חניה ל 3.5
18/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 4. ראה הערה לעיל
16/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
16/09/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
16/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מס. 10.09.25)
16/09/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
14/09/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת סככות ומחסנים בחזית הצפונית כתנאי להיתר + אישור פיקוח.
 2. רישום הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול היחידה ליחידה משנית.
 3. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
תצהיר מהנדס לבריכה
אישור רשות העתיקות
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
איכה"ס
תצהיר ניקוז חתום
רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק
תצהיר יועץ בטיחות
אשור ר.מ.י
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לרשום שטח חלחול
יש לתת גבהים בכל גינון
יש לצרף פרט של בור חלחול
יש לתת פתרון ליציאת עודף מבור חלחול לכיוון הרחוב
יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים
יש להתרחק עם בור חלחול מקיר בנין לפחות 5,00 מ' נטו ומקיר חיפוי/גדר (ראה המשך)
(המשך) לפחות 1.00 מ' נטו (לפי הלי"ת)
יש לרשום גבהים בכל מקום רלוונטי
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י אדום : שימור צהוב : כריתה עצים 3-6
שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים עצים 3-6
נדרש תצהיר כי העצים לשימור עצים 3-6
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

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
14/09/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
14/09/2025	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	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
14/09/2025	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים 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	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
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	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
14/09/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

מס' דף: 18

15/09/2025
15/12/2025
15/12/2025
15/12/2025
19/01/2026
19/01/2026
18/12/2025
18/12/2025
16/09/2025
16/09/2025
16/09/2025
16/09/2025
21/09/2025

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - יש להרחיב את פתח כניסת כל הרכב אחרת עלולה להיות בעיית תמרון אל ומהחניה
תנועה - תשומת לב כי הכניסה היא דרך מעבר הולכי רגל
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
תנועה - תשומת לב הועדה כי יציאת/כניסת כלי הרכב על פי המדידה, הינה לתוך שביל הולכי רגל
תנועה - יש לקבל הסכמת הועדה
תשומת לב כי יתכן קושי בתמרון לחניות עקב רוחב השביל ומומלץ להרחיב כל חניה ל 3.5 מטר
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 4 , ראה הערה לעייל
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 1)
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות

סעיף 5:**מבקש:**

♦ קטה גרופ - חטיבת הייזום בע"מ

עורך:

♦ נסים פיין

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000530764

כתובת הבניין: סנה משה 29, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6360 חלקה: 237 מגרש: 220 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 228; 269 יעוד: שטח פרטי פתוח

שכונה: הדר המושבות החדשה

תכנית: תצ/ר/25, תצ/ר/15, פת/מק/2000/יג, 18/2003, פת/מק/2003/א, תממ/3/21, 2000, 2003/18/א, 54/2003, א/2000, 410-1259837

מהות הבקשה

שינויים והתאמות שונות ללא תוספת שטח או עם שינויים מינוריים בשטחי הבניה במהלך התכנון המפורט של הבניין. הוספת חדר טרפו' מאושר ע"י חברת החשמל במרתף הבניין.

הערות בדיקה**גרסה 1.****פרטי חלקה:**

יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: פת/2003/18 פת/2000

שטח: למגורים חלקה 237-2385.0 מ"ר. שפ"פ חלקות 269, 228-1441.0 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2023055 (בקשה 20191029) עבור בניין בן 16 קומות מעל קרקע קומת טכני ומרתף. סה"כ 58 יח"ד.

מהות הבקשה:

שינויים והתאמות בקומות המגורים ללא תוספת שטח.

ניוד בשטחי בניה קיימים בין הקומות.

הוספת חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופתחי אוורור, מאושר ע"י חברת החשמל.

שינוי מיקום חדר מונים חשמל לתת הקרקע.

ביטול 9 חניות בקרקע ובתת-הקרקע ללא שנוי בתקן המותר (1:1).

שינוי בשיפועי רמפה.

שינוי בגובה הסופי של הבניין (הגבהה של 20-25 ס"מ).

שינוי בקומות אי זוגיות ושינויים בדירות פנטהאוס.

שטחים:**זכויות עפ"י היתר מקורי:**

צפיפות: 58 יח"ד (35 מתב"ע, 18 מפנוי שטחים, 5 בהקלה).

עיקר: קיים- 6208.4 מ"ר. מבוקש- 6.96 מ"ר. סה"כ עיקרי בבניין- 6201.44 מ"ר. **ללא הגדלת שטח מהיתר קיים.**

שירות כולל מפולשת: קיים- 3508.27 מ"ר. מבוקש- 9.92 מ"ר. סה"כ שטחי שירות- 3518.19 מ"ר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: קיים בהיתר- 9716.67 מ"ר. במוקש בבקשה זאת- 9719.63 מ"ר.

שטח תת קרקעי: קיים- 2447.73 מ"ר. מבוקש 2.96 מ"ר. סה"כ- 2444.77 מ"ר.

קומות ונסיונות:

ללא שינוי במספר הקומות הקיימות.

ללא שינוי קונטור בניה בקומה חלקית.

חניות:

לפי התב"ע: לפי התוקף שהיה בעת מתן היתר הבניה.

בהיתר 2023055- אושרו 114 חניות (36 עליות מיתוכים 2 נכים, 78 תת קרקעי מיתוכים 1 נכים+ 5 עוקבות).

מבוקש: ביטול 9 חניות (32 עליות מתוכים 2 נכים+ 3 עוקבות, 73 תת קרקעיות מתוכים 1 נכים+ 5 עוקבות).

יחס חניות 1.9 לדירה. (בהיתר יחס חניות היה 1:2). (105+ 8 עוקבות 3- נכים).

בעליות: היתר שינויים. יפוי כוח בלתי חוזר. התקבלו 100% חתימות בעלי קרקע.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

נכסים: הושלם.

פיקוח:

המוצע קיים בחלקו, המבנה נמצא בשלב שלד בניה.

הערות רישוי:

1. הבניין המקורי לא קיבל אישור מכון בקרה לכן לא נדרש לקבל בהיתר זה אישור מכון בקרה.
2. יש לחתום על טופס הצהיר כי הדיירים החדשים מודעים לשינויים שבוצעו בבקשה זאת.
3. מועד אחרון לדין לפי רישוי זמין 11.2.2026.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להציג פיתוח לשפ"פ הכולל מטר גינן לכל האורך ושתילת עצים בוגרים לאורך שפ"פ.
 2. יש לשקול חיפוי אחר שאינו עץ.
 3. בהתייחס לשפ"פ המערבי, יש לאשר תכנית מתוקנת מול אגף גנים ונוף.
 3. לא נדרש אישור מכון בקרה.
 4. יש לחתום על התחייבות יזם לביצוע הבניה לפי החוק.
 5. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 6. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF הודעה על מינוי עורך בקשת משנה

הצהרת עורך בקשה משנה

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/חיפוי כח

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

אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [נספח סביבת]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

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

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

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

כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

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 בילינסון

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/העסקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י

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

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלות

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

יש לתכנן שינויים על רקע תכ" פיתוח מאושרת במח' תיעול

ת. השלמה

	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה איכה"ס - דרישות לדין בועדה התייחסות תברואה לתכנית ההגשה התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
11/11/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
11/11/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
11/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
11/11/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
11/11/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
11/11/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
11/11/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
11/11/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
11/11/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
11/11/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
11/11/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
11/11/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
11/11/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
11/11/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
11/11/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
11/11/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
11/11/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
11/11/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
16/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
30/11/2025	כללי - תוכנית פרטנית, יש לפנות לאגף התנועה לקבלת הנחיות
30/11/2025	כללי - יש להגיש תוכנית ערוכה ע"י מהנדס תנועה
30/11/2025	תכנון חניות לא מתאים לאף רמת שרות . חנות ברמת שרות 3 לא מקובלות.
30/11/2025	מיקום עמודים ביחס למיסעה חייב להיות מתאים לרמת שרות מתוכננת
15/12/2025	תנועה -נדרש לעדכן את טבלת מאזן החניה ולפרט את מהות השינוי שבוצע ומדוע
15/12/2025	תנועה - התכנון המוצע אינו ברור .
18/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
18/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 01)
12/11/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
13/11/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

מבקש:* **רותם ירוחם****עורך:**

* עופר שיר

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000338057

כתובת הבניין: רמ"א 20, פתח תקווה

שטח מגרש: 1002.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6191 חלקה: 9 מגרש: 9 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2/1252

מהות הבקשה

הוספת חדר על הגג לדירה קיימת בקומה א' + הוספת מדרגות חוץ בק"ק + סככת חניה בק"ק בבית קיים בן 2 קומות (4 דיירים בכל כניסה).

הערות בדיקה

הוספת חדר על הגג לדירה קיימת בקומה א' + פרגולה בקומת הגג + הוספת מדרגות חוץ בק"ק + סככת חניה בק"ק בבית קיים בן 2 קומות (4 דיירים בכל כניסה).

יעוד: מגורים א'.

בקשות מקוריות משנת 1951.

היתרים קיימים: 2016327, 2019371.

שטח המגרש: 1007/4 = 251.75 מ"ר.

שטח עיקרי:

קיים בק"ק: 82.73 מ"ר 32.86% מותר 30% לקומה לפי פת/2000.

מוצע עליית גג: 38.04 מ"ר: 15.11% מותר 10% לקומה.

סה"כ קיים + מוצע כולל עליית גג: 120.77 מ"ר: 47.97% מותר 70%, תואם פת/2000.

מבוקש ניוו 2% הבניה בין הקומות, תואם את פת/2000 ד' סעיף 17.

בעבר לא היו מבוקשות הקלות.

מוצע חדר על הגג במרווח 2 מ' עד המעקה, כמותר.

שטח שרות:

סככת חניה מעבר לקו הבניין בשטח 32.33 מ"ר, לא ניתן לאשר סככת חניה אשר לפי דוח פיקוח משמשת בפועל כמחסן,

הסככה לא אושרה ע"י אגף התנועה.

מבוקשת כניסה נפרדת/מדרגות חוץ בק"ק בחזית מזרחית המובילות לקומה א', לא ניתן לאשר, המדרגות מהוות כניסה

נפרדת נוספת וגורמות לפיצול היחידה.

מרפסת גג מוצע: 42.62 מ"ר, כמותר.

בעליות: פרטיות, לפי נסח טאבו "מושה" עם בעלי נכס רבים, צורך טופס 7, התקבלו חתימות של כל בעלי הנכס (חתמו 8

דיירים מ - 2 כניסות, בכל כניסה 4 דיירים).

תנועה: לא ניתן לאשר במקום חניה, כמו כן קיים עמוד חשמל בחזית.

פיקוח: המוצע בבקשה קיים באופן חלקי.

מדרגות חיצוניות קיימות.

בג המבנה קיים רק גג מפנל מבודד.

כיום החניה לא משמשת כחניה אלא כמחסן, בעל ההיתר טען בפגישה כי הוא יהפוך את**המחסן לחניה ע"פ המסומן בבקשה. אין תיקי פיקוח על שם המבקש. קיימים תיקי פיקוח על בעלים אחרים.**

הערות רישוי: תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין: 17.04.24.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון מספר: 20240005 מ: 02/05/24 הוחלט:

לאשר את הבקשה להוספת עליית גג בלבד בתנאים הבאים:

1. ללא מדרגות חוץ המהוות פיצול ליחידה נוספת במגרש וללא משטחי כניסה, יש לסמן

להריסה.

2. ללא סככת חניה, אשר בפועל לפי דוח הפיקוח, משמשת כשטח לאחסנה ואינה מאושרת

ע"י אגף התנועה.

3. יש להרוס כתנאי להיתר בניה.

- יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
- יש לאפשר מקום חניה בפועל במקום המחסן הקיים.
- העתקת עמוד חשמל בחזית הרחוב על חשבון היזם. תנאי לתחילת עבודות: הצגת הזמנת עבודה מחח"י להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
- בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20240005 מ: 02/05/24 הוחלט:

- לאשר את הבקשה להוספת עליית גג בלבד בתנאים הבאים:
 - ללא מדרגות חוץ המהוות פיצול ליחידה נוספת במגרש וללא משטחי כניסה, יש לסמן להריסה.
 - ללא סככת חניה, אשר בפועל לפי דוח הפיקוח, משמשת כשטח לאחסנה ואינה מאושרת ע"י אגף התנועה.
 - יש להרוס כתנאי להיתר בניה.
 - יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
 - יש לאפשר מקום חניה בפועל במקום המחסן הקיים.
 - העתקת עמוד חשמל בחזית הרחוב על חשבון היזם. תנאי לתחילת עבודות: הצגת הזמנת עבודה מחח"י להעתקה/הטמנה של עמוד חשמל.
 - בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
 - החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
 - יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר קבלת ת. מתוקנת. גרסה 6.

- קיימות 3 כניסות למגרש – 1. מכניסה משותפת, 2. שער כניסה להולכי רגל, 3. שער כניסה לרכב.
- התקבלה תוכנית עם שער גלילה לרכב, ללא כניסה להולכי רגל.
- המדרגות המבוקשות משמשות לירידה מקומה א' לחצר פרטית או עליה מחצר פרטית לקומה א'.
- התוכנית תוקנה, מבוקשת כניסה אחת להולכי רגל וכניסה אחת לרכב.
- הכניסה מחדר מדרגות משותף נאטמה ע"י סימון קיר בטון.
- מבוקשת סככת חניה במקום המחסן שסומן להריסה, התקבל מכתב מהמבקש בו הוא מבקש לאשר את הסככה בכפוף לפינוי המחסן.

ה ח ל ט ו ת

- בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 2.05.24, לאשר את המדרגות החיצוניות לירידה מקומה א' לחצר פרטית בלבד, בכפוף לתצהיר והתחייבות וללא כניסה להולכי רגל דרך שער הגלילה.
- תנאי להיתר: אטימת דלת בקיר בטון מחדר מדרגות משותף בקומה א' כפי שסומן בהגשה.
- רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליחידות משנה.
- בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית תנועה - לא ניתן לאשר במקום חניה. כמו כן קיים עמוד חשמל בחזית נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
==== דרישות בקרת תכן - תוספת בניה שלא בקומת הקרקע - ללא תוספת יח"ד====
פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
איכה"ס

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
ערבות בנקאית לביצוע ההריסה
הגשה על רקע מפה טופי מאושרת

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

ת. השלמה

13/02/2024

מס' דף: 24

19/02/2024

28/05/2025

14/02/2024

26/05/2025

13/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

11/02/2024

05/01/2026

05/01/2026

29/12/2025

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

הערה: בשטח קיים עמוד חברת החשמל.

במידה העמוד יפריע לבניה, פיתוח, כניסה וכדומה העתקה העמוד על חשבון היזם.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

הערה: אין הערות

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הערה: עומד בדרישות

====דרישות סף להיתר====

====דרישות סף להיתר - חובה====

מילוי טופס 1 על כל פרטיו

הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד

הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית

צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)

רשיון מתכנן השלד בתוקף

הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית

רשיון עורך בקשה בתוקף

מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות

תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX

תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF

חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה

קבלה על תשלום פקדון

====דרישות סף להיתר - בעלויות====

טופס 7

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

חישוב סטטי + הצהרת המהנדס

ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

מבקש:

♦ אהרון משה

♦ אהרון רחל

עורך:

♦ יזהר קדמי

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498045

שכונה: קרית חזני

כתובת הבניין: עוזיאל הרב 39, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6400 חלקה: 255 יעוד: אזור מגורים א

מהות הבקשה

היתר שינויים להיתר מס' 2022338 כולל שינוי חזיתות, גרמי מדרגות, מרתף והקטנת שטחי בניה. סה"כ קיים 3 יח"ד.

הערות בדיקה**הערות בדיקה**

גר' 4

שטח מגרש נטו- 682 מ"ר לכל המגרש.

אזור מגורים א'

פת/ 1207/ 9 פת/ 2000

בקשות קדמות:

היתר 2022338 לבית פרטי 3 יח"ד בן שתי קומות ומרתף.

מבוקש:

היתר שינויים לבית הקיים:

שינויים פנימיים ושינוי בפתחים.

שינויים בפיתוח שטח בחזית החלקה ללא שינוי במספר החניות.

שינוי בקונטור בניה במרתף, שינויים בחצרות אנגלים.

שטחים:

זכויות בניה 70% = 477.4 מ"ר. ניווד שטחים כפי שאושר בהיתר קודם- 29.25 מ"ר. סה"כ עיקרי- 506.65 מ"ר. שירות 24*3 = 72.0 מ"ר. מרתף בקונטור קומה.

סה"כ שטח בנוי בבקשה זאת:

עיקרי: קיים- 506.65 מ"ר. מבוקש- 5.62 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי- 501.03 מ"ר.

שירות: קיים- 85.17 מ"ר. מבוקש- 28.62 מ"ר. סה"כ שטח שירות מעל הקרקע- 56.55 מ"ר.

מרתף: קיים- 227.21 מ"ר. מוצע- 2.06 מ"ר. סה"כ שטח מרתף- 229.27 מ"ר.

חלוקת שטחים לפי יחידות:

יחידה 1- מרתף וקרקע: בשטח כולל של 323.46 מ"ר.

יחידה 2- קומה א': בשטח כולל של 166.69 מ"ר.

יחידה 3- קרקע, א ומרתף: בשטח כולל של 278.64 מ"ר.

יחידה 1- קרקע וקומת מרתף:

בקרקע- קיים בהיתר שלוש כניסות: אחת ראשית, השניה בחזית החלקה ואחת מהמטבח בחזית אחורית. שינויים פנימיים הכוללים שינוי מיקום המדרגות ירידה למרתף ושינוי קונטור המרתף.

תוספת יציאה מחדר כביסה לחזית מזרחית.

במרתף- קיים בהיתר: סטודיו, 2 חדרי רחצה, מחסן ללא כניסות חיצוניות.

ביטול המחסן במרתף 12.0 מ"ר. וביטול חצר אנגלית בחזית אחורית.

חלוקה פנימית חדשה הכוללת חדרי עבודה/משחקים, שטח משפחתי, סטודיו, שתי חדרי רחצה.

יחידה 2- קומה א':

קיים בהיתר: כניסה מקומת קרקע ע"י מדרגות ומעלית. עליה לגג טכני ע"י מדרגות.

ביטול מעלית מקומת קרקע ולקומה א'.

שינויים פנימיים וחלוקה מחדש של החלל ביטול שטח אחסנה בשטח של 12.0 מ"ר.

יחידה 3- קרקע, קומה א ומרתף:

קיים בהיתר: שתי קומות, מרתף ומדרגות לגג טכני, מעלית בין הקומות, שטח שירות במרתף.

שינוי מערך המדרגות ביטול מדרגות עלית לגג טכני ויציאה לחלל מדרגות משותף עם דירה 2 לעליה לגג טכני.

בקרקע וקומה א- שינויים פנימיים בחלוקת החדרים.

במרתף- ביטול מחסן וחלוקה לחדרים. הגדלת ח. אנגלית בחזית ראשית והקטנת ח. אנגלית בחזית צד. ללא שינוי בעומק.

קומנות וגובה: ללא שינוי מהיתר מקורי.

חניות: ללא שינוי מהיתר מקורי.

פיתוח שטח: שינוי בחצרות אנגליות, שינוי בפילרים ותשתיות, תוספת כניסה רגלית בגדר לחזית.

בעלות: קק"ל. התקבלו חתימות החוכרים.

פיקוח: תרשים מתאים המוצע קיים בחלקו.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

נכסים: (הושלם בבקשה מקורית)

הערות רישוי:

1. להיתר יש להציג אישור קק"ל או לחילופין נסח טאבו עם בעלות המבקשים.
2. יש לצבוע את כל הבניה הקיימת באפור ולא כמוצע, את השינויים יש להראות באדום/כחול.
3. יש להראות את התכנית במצב קיים ולצבוע רק את השינויים שנעשו בתכנית. שינויים בחלונות להראות רק בחזיתות (את החלון המוצע בשחור רגיל ואת השינויים בצהוב).
4. יש להראות מפלסים של חצרות אנגלים. יש לתת מידות רוחב ואורך.
5. חתך ד-ד יש להראות עלית גג. חתך ג-ג חתך ב-ב יש להראות ביטול של מעליות ושינוי במדרגות.
6. גובה גדרות לפי הקיים בהיתר.
7. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 26.1.26.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בנתאים הבאים:

1. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
 2. חתך ד-ד יש להראות עלית גג. יש להראות ביטול של מעליות ושינוי במדרגות.
 3. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 4. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
חסרה תכ' פיתוח עם גבהים
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
חסרה תכ' פיתוח עם גבהים
יש לתכנן שינויים על רקע תכ' פיתוח מאושרת במח' תיעול או לתת פתרון ניקוז
יש לצרף תכ' פיתוח כולל כביש ומדרכה עם גבהים קיימים/מתוכננים
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
יש לרשום מס' עדכון ותאריך
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
תברואה - דרישות לתיקון
על נישת האשפה לכלול 3 פחים בלבד
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

דרישות סף תנאים מוקדמים

תכנית ראשית ותכולתה:

תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF

תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF

הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה

קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית

קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית

קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית

קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית

מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי

רישיון עורך בקשה בתוקף

מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד

רישיון מתכנן שלד בתוקף

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

ת. השלמה

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

03/07/2025

20/07/2025

20/07/2025

מס' דף: 27

21/07/2025
24/07/2025
24/07/2025
28/07/2025
21/07/2025

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

מבקש:

♦ ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ

עורך:

♦ שרייבמן אדריכלים בע"מ

אחראי בקשה:

♦ לאה בקרמן - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 9255943578

כתובת הבניין: דרך ספיר, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6355 חלקה: 813 מגרש: 5 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: פת/מק/18/1239, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2000, במ/14/2000, 1/1271, 2/2000, 1273, 12/1002, 67, 410-0473645

מהות הבקשה

מבנה בן 7 קומות ע"ע, 26 יח"ד.

הטמנת צובר גז 500 גלון.

הערות בדיקה

גוש 6355, חלקה 813, מגרש 103

יעוד: אזור מגורים ב'

שטח המגרש 1008 מ"ר

לפי תכנית פת/מק/18/1239

מבוקש:

1. בניית מבנה בן 8 קומות כולל ע"ע 29 יח"ד מעל חניון תת קרקעי.

2. הטמנת צובר גז 500 גלון בחזית המגרש

שטחים

שטח עיקרי מוצע מעל קרקע 2709.34 מ"ר. מותר 2101 מ"ר

שטח שרות מוצע מעל קרקע 1081.94 מ"ר. מותר 1197.57 מ"ר

שטח שרות תת"ק מוצע – 862 מ"ר. מותר 1008 מ"ר.

בוצע פרסום לתוספת 20% לפי הוראת שעה התשע"ו-2015 הקלת כחלון

לפי חישוב (2101+1198)*20%=660 מ"ר

בדיקת התאמה להוראת שעה:

הבקשה הוגשה במערכת לפני יום 16.06.20 ונקלטה ביום 17.06.20

לפי חו"ד משפטית יש להתייחס למועד ההגשה.

1. המגרש מיועד למגורים בבניה רווה.

2. המגרש נמצא בתחום רשות עירוני.

3. התוכנית אושרה בסמכות מקומית ללא הגדלת שטח בניה או הקלה כמותית

4. תוספת שטח 660 מ"ר רק לדירות שבס 30% (7 יח"ד)

5. מבוקש 4 דירות בשטח בנות עד 75 מ"ר, 3 דירות בשטח עד 120 מ"ר.

6. טרם החלה הקמת הבנין.

7. תוכנית פת/מק/18/1239 נכנסה לתוקף ביום 16.07.06. דרוש לפני 1.1.2011

קומות

מבוקש 8 קומות ע"ע מעל מרתף. מותר 6 קומות ע"ע מעל מרתף.

בוצע פרסום לתוספת 3 קומות. נוצל רק תוספת 2 קומות בהקלה.

בקומת קרקע מבוקש: מועדון דיירים, חדר אשפה, חדר עגלות, חדרים ללא סימון השימוש.

יש להשלים. חדר ועד חושב כשטח שרות

מבוקשות שתי חדרי מדרגות ירידה למרתף. יש לבטל אחד.

יש להוריד גובה 0.00 ב-15 ס"מ לפי הנחיות מרחביות

יח"ד: מבוקש 29 יח"ד. מותר 22 יח"ד. בוצע פרסום לתוספת 7 יח"ד בגין שבס 30%.

תכסית: מבוקש 27.89%. מותר עד 45%

חדר טרפז: לא תוכנן חדר טרפז. יש להשלים אישור ח"ח

גדרות: להוסיף פריסת גדרות בתוכנית.

לפי סעיף 17.ה" לכל אחד מצמדי המגרשים 5-6 תהיה כניסה משותפת לחנייה.

לא תותר בניית גדר בין שני מגרשים בעלי כניסה משותפת כאמור. יש לבטל

גינן וחלחול: דרוש 20%. יש להשלים הנתונים.

קווי בנין

קו בנין קדמי 5.0 מ' כמותר
קו בנין צדדי מזרחי ומערבי 4.05 מ' במקום 4.5 מ'. בוצע פרסום הקלה 10%
קו בנין אחורי 4.05 מ' במקום 4.5 מ'. בוצע פרסום הקלה 10%
מרפסות שרות: מותר שטח מרפסות שרות עד 4.0 מ"ר. יש להקטין
שטח מרפסות: שטח מרפסות זיזית סה"כ 325.65 מ"ר. מותר 29*12=348 מ"ר
מחסנים

לפי סעיף 15 ו"ו מותר מחסנים דירתיים במרתף בשטח עד 6.0 מ"ר " **יש לסמן ולמספר את המחסנים הדירתיים, יש להקטין את השטחים עד 6.0 מ"ר כמותר.**

דירות גג
לפי סעיף 15 ט"ו תותר בניית דירות גג (פנטהאוזים) בתנאי שהמרחק מחזית הבנין לא יפחת מ- 2.0 מ' ובתנאי שתתאפשר גישה ישירה לדירי הבנין למתקנים הטכניים בגג העליון. " **בקומה 8 מבוקש 2 דירות פנטהאוזים.**

מרחק מחזית הבנין חלקית בנסיגה 1.65 מ'. לא תואם. יש לתקן.
בתוכנית קומת הגג התחתון והגג עליון מסומנים קולטני שמש
תנאי להיתר: 1. אישור תצ"ר, 2. השטחים שבצד החיצוני למגרשי המגורים ישמשו למעבר הציבור ותירשם עליהם זכות מעבר לציבור.

תנועה וחניה

לפי מאזן חניה בתוכנית:

דרוש: 34 מ"ח + 2 חניות נכים. אופניים- 29, אופנועים – 3
היצע חניה: 34 מ"ח + 2 חניות נכים. אופניים- 29, אופנועים – 3
מבוקשות שתי כניסות למגרש. לא תואם נספח תנועה של תכנית פת/מק/18/1239
לפי סעיף 17.ה" לכל אחד מצמדי המגרשים 5-6 תהיה כניסה משותפת לחנייה.
לא תותר בניית גדר בין שני מגרשים בעלי כניסה משותפת כאמור.
ו" לא תותר חנייה עילית בתחום קווי הבנין הקדמיים. שטח זה ייועד לגינון ועצים בלבד.

חוות דעת אסטרטגית לבקשה מספר 20201379

מבוקשת בניה של 19 יח"ד בשכונת שיפר, (תוספת של 7 יח"ד למצב הקיים).
בבדיקה פרטנית של מצב שטחי הציבור בשכונה, התברר כי קיים חוסר בשטחים פתוחים שמתבטא בחוסר של 10.8 דונם. מבחינת שטחים למבני ציבור, קיימים מספיק שטחים.
בדיקת אכלוס עתידית - בשכונה כיום, נמצאות בשלבי תכנון כ 270 יח"ד (104 מתוכן נמצאות הן היתרי בניה). בנוסף לכמות זו, קיים בשכונה פוטנציאל גבוה לתוספת של יחידות דיור כתוצאה מהתחדשות עירונית של 527 יח"ד נוספות.
בדיקה רובעית של שכונות גובלות (שיפר, קרול, נוה גן) גילתה כי קיים מענה לצרכי שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים מבחינה עירונית.
סיכום – קיימים מספיק מענים לשטחי ציבור בשכונה בכדי לתת מענה לתוספת האוכלוסייה בשכונה. על אף זאת חשוב לדעת כי השכונה נמצאת על סף קיבולת מקסימלית של שטחי הציבור שלה.

חוות דעת תנועתית 20201379

מבוקש בנין חדש 9 קומות מעל מרתף. סה"כ 29 יח"ד.
מותר לפי פת/מק/18/1239 – 22 יח"ד
בוצע פרסום לתוספת 7 יח"ד בגין שבס 30%
מדובר בציר תנועה לכיוון היציאה מפ"ת, פתרון החניה מוצע בשתי כניסות, למרתף ולחניון העילי. פתרון זה עלול להוות הפרעה לזרימת התנועה ובטיחותה ומכאן אינו מומלץ, מה גם שאינו תואם את התוכנית המאושרת.
תקן החניה גבוה מתקן 2016 ב 5 חניות ועוד חניית נכה עודפת לכאורה.
כיוון שמדובר בבניה חדשה ולא באילוף כבתמ"א, כמו גם בתב"ע חדשה יחסית לא ממליץ לאשר את התוספת

צפיצות:

מבוקש צפיפות של 29 יח"ד לדונם נטו בניגוד למדיניות. הועדה המאפשרת 22 יח"ד לדונם נטו.

הקלה:

1. תוספת שטחים עד 20% מהקיים בתכנית מאושרת לפי הוראות שעה 2520 סעיף בחוק 151 סעיף קטן (ב 3) (1)
2. תוספת 3 קומות על המותר 9 במקום 6 לפי סעיף (8) (ב)
3. תוספת 30% יח"ד במקום 22 מותרות. סה"כ 29 יח"ד לפי סעיף 2 (3) (1)
4. בליטת מקו בנין צידי ואחורי עד 10% .
כל המבוקש לעיל הינו על דעת המבקש ובאחריותו

(נדרש 20 % חלחול לפי פת/מק/18/1239 , נא בדיקתך לצורך פרסום הפחתת שטח החלחול)

מדובר בציר תנועה לכיוון היציאה מפ"ת, פתרון החניה מוצע בשתי כניסות, למרתף ולחניון העילי. פתרון זה עלול להוות הפרעה לזרימת התנועה ובטיחותה ומכאן אינו מומלץ, מה גם שאינו תואם את התוכנית המאושרת. תקן החניה גבוה מתקן 2016 ב 5 חניות ועוד חניית נכה עודפת לכאורה. כיוון שמדובר בבניה חדשה ולא באילוף כבתמ"א, כמו גם בתב"ע חדשה יחסית לא ממליץ לאשר את התוספת

המלצות ישיבת בקשה פרטנית/ שולחן עגול בישיבה: 20200010 בתאריך: 23/12/2020
מדובר בצפיפות גבוהה של 29 יח"ד לדונם נטו, יש להפחית עפ"י מדיניות קיימת ל- 22 יח"ד ולהציג תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות כדלקמן:

1. רישוי
 - לבטל גדר בין המגרשים מס' 5-6, לתכנן כניסה משותפת לחניה לפי דרישת תב"ע
 - להשלים פריסת גדרות
 - לתקן שטח מרפסות שרות עד 4.0 מ"ר כמותר
 - להשלים אישור ח"ח
 - לסמן, למספר ולהקטין את השטחים של המחסנים הדירתיים עד 6.0 מ"ר, כמותר
 - יש להשלים שימושים בחדרים בקומת קרקע
 - יד להשלים חישוב גינון וחלחול
 - יש לתקן את המרחק מחזית הבנין עד 2 מ"ר לדירות הפנטהאוז, כמותר
 - לבטל חדר מדרגות אחד לירידה למרתף
 - יש להפחית את גובה ה - 0.00 ב- 15 ס"מ לפי הנחיות מרחביות
2. אדריכלות
 - תאום חזיתות מול אדריכלות העיר
 - יש להסיג חדר האשפה לאחור ולתכנן את הכניסה מהחצר הצפון מזרחית
 - יש להקטין את אתר הדיירים בחזית הפונה לרחוב ולייצר ויטרינה שקופה גדולה
 - לבטל את המדרגות ולייצר רמפה רציפה בשיפוע של עד 6%
 - לבדוק אפשרות לייצר כניסה אחת לרכבים במגרש שמתפצלת למרתף.
3. התנועה
 - התוכנית אינה תואמת לתב"ע (שתי כניסות) ולכן לא ניתן לקדם, יש לתקן לכניסה אחת
 - תקן החניה גבוה ואינו תואם 2016, יש לתקן עפ"י המותר בתב"ע

דיון לאחר פתיחת בקשה מרחבית. עדכון 3

גרש 6355, חלקה 813, מגרש 103

יעוד: אזור מגורים ב'

שטח המגרש 1008 מ"ר

לפי תכנית פת/מק/18/1239 בתוקף.

מבוקש:

1. בניית מבנה בן 6 קומות ע"ע + קומה 7 דירות גג + גג עליון מעל חניון תת קרקעי.

2. הטמנת צובר גז 500 גלון בחזית המגרש

שטחים:

שטח עיקרי מוצע 2402.32 מ"ר. מותר 2101 מ"ר.

לפי פרסום כחלון עבור 4 יח"ד מבוקש תוספת שטח עיקרי (120 * 2 + 75 * 2) = 390 מ"ר.

סה"כ: 2101 + 390 = 2491 מ"ר

שטח שרות מוצע מעל קרקע - 1330.21 מ"ר. מותר 57% משטח עיקרי. 1419.87 מ"ר

שטח חניות מקורות בקומת קרקע חושב כשטח חניה. יש לתקן לשטח קומה מפולשת.

שטח שרות מוצע תת"ק - 851.22 מ"ר. מותר 1008 מ"ר

יח"ד

מבוקש 26 יח"ד. מותר 22 יח"ד. בוצע פרסום לתוספת 7 יח"ד בגין שבס 30%.

לאחר התיקון, מבוקש תוספת 4 יח"ד. (נוצל שבס 20%)

קומות

מבוקש 6 קומות ע"ע + קומה 7 דירות גג מעל מרתף. מותר 5 קומות ע"ע + דירות גג מעל מרתף.

בוצע פרסום לתוספת 3 קומות. מבוקש רק תוספת קומה אחת בהקלה.

לפי סעיף 15ט "תותר בניית דירות גג (פנטהאוזים) בתנאי שהמרחק מחזית הבנין לא יפחת

מ- 2.0 מ' ובתנאי שתתאפשר גישה ישירה לדיירי הבנין למתקנים הטכניים בגג העליון." תואם. מותר חדרים טכניים

בגג עליון לפי סעיף 15(ב).

בקומת קרקע מבוקש: מועדון דיירים, חדר אשפה, חדר עגלות, מחסנים דירתיים

שטח חדר ועד חושב כשטח שרות. יש לחשב כשטח עיקרי.

חדר טרפו: מתוכנן חדר טרפו במרתף. נדרש אישור ח"ח

גובה

מבוקש גובה ריצפה קומה 7 - 22.80 מ' (60.80 מ)

גובה מקס המבנה - 27.77 מ'. אין הגדרה בתב"ע לגובה המבנה.

גדרות

להוסיף פריסת גדרות בתוכנית.

לפי סעיף 17.ה"ל לכל אחד מצמדי המגרשים 5-6 תהיה כניסה משותפת לחנייה.

לא תותר בניית גדר בין שני מגרשים בעלי כניסה משותפת כאמור."

גינון וחלחול

דרוש 20%. מבוקש 20% גינון, חלחול 15% .

בוצע פרסום הקלה. יש להגיש דו"ח הידרולוג לאישור מח' דרכים וניקוז.

קווי בנין

קו בנין קדמי 4.0 מ' כמותר

קו בנין צדדי מזרחי ומערבי 4.05 מ' במקום 4.5 מ'. בוצע פרסום הקלה 10%

קו בנין אחורי 4.05 מ' במקום 4.5 מ'. בוצע פרסום הקלה 10%

מרפסות שרות: מותר שטח מרפסות שרות עד 4.0 מ"ר. יש להקטין

שטח מרפסות: שטח מרפסות זיזית סה"כ 308.45 מ"ר. מותר $26 \times 12 = 312$ מ"ר

מחסנים:

לפי סעיף 15.ו"מ מותר מחסנים דירתיים במרתף בשטח עד 6.0 מ"ר "

יש לסמן ולמספר את המחסנים הדירתיים, יש להקטין את השטחים עד 6.0 מ"ר כמותר.

תנאי להיתר

1. אישור תצ"ר

2. השטחים שבצד החיצוני למגרשי המגורים ישמשו למעבר הציבור ותרשם עליהם

זכות מעבר לציבור.

חניה

לפי סעיף 17.ה"ל לכל אחד מצמדי המגרשים 5-6 תהיה כניסה משותפת לחנייה.

לא תותר בניית גדר בין שני מגרשים בעלי כניסה משותפת כאמור."

לפי מאזן חניה לפי תקן 1:1 עבור 26 יח"ד

מבוקש 5 מ"ח על קרקע + 21 מ"ח במרתף. סה"כ 26 מ"ח. 26 אופניים + 3 אופנועים.

הערות רישוי

1. יש להקטין שטח מרפסת שרות עד 4.0 מ"ר כמותר

2. יש לסמן ולמספר את המחסנים דירתיים, יש להקטין את השטחים עד 6.0 מ"ר כמותר.

3. יש לתקן שטח קומה מפולשת.

4. להשלים פריסת גדרות.

5. שטח חדר ועד חושב כשטח שרות. יש לחשב כשטח עיקרי.

6. בתוכנית קרקע יש לתקן רישום קו בנין (4.0 מ' במקום 0.5 מ') (

7.

הערות אדריכלות:

יש להסיג את חדר האשפה לאחור על חשבון המחסנים עד לקו הלובי

יש להוסיף מפלס על פתח הכנסת אויר של הטראפו ולשרטט אותו באופן ברור יותר

יש לצרף הדמיות

יש לציין חומרי גמר על גבי החזיתות

יש להעביר חתך דרך חדר המדרגות של הבניין (להזיז את חתך ב-ב כך שיחתוך את ח. המדרגות)

יש להפחית מידות כך שיתאמו תכניות להיתר ולא תכניות עבודה

יש לשלב בחזיתות חומרים חדישים בתלייה יבשה

יש להוסיף אלמנטים ארכיטקטוניים, להגדיל פתחים ולשר את הפלסטיות של החזיתות

הערות תנועה

נדרש תוכנית יועץ תנועה מלאה, כולל חיבור לרחוב הציבורי והדגשה בהאצ צבעוני, ט.מ.ח וכד

הערות שפ"ע:

על חדר האשפה להכיל 10 פחים ירוקים, 3 כתומים, 2 כחולים בנפח 360 ליטר

התניחות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה

יש להוסיף פח 1 (סה"כ 15)

הערות דרכים:

יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)

יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ

לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת

לתכנן שיפוע מינימלי במדרכה -2%

יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה (במדרכה ובחצר)

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

הערות ניקוז:

אין תכ' פיתוח עם גבהים

יש לתת גבהים בתכ' פיתוח (שיפועים מינמליים: ריצוף/אספלט - 1%, גינון - 0.5%)

יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גינון-0.5%) או חלופה יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגינון מעל תקרת מרתף נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב כמות בורות חלחול וסקיצה עם סימון בורות חלחול יש לנקות את תכ' הפיתוח ממידות וגבהים לא רלוונטיים יש לרשום גבהים בכל מקום רלוונטי

הקלה:

1. תוספת שטחים עד 20% מהקיים בתכנית מאושרת לפי הוראות שעה 2520 סעיף בחוק 151 סעיף קטן (ב3) (1)
2. תוספת 3 קומות על המותר 9 במקום 6 לפי סעיף (8) (ב)
3. תוספת 30% יח"ד במקום 22 מותרות. סה"כ 29 יח"ד לפי סעיף 2 (3) (1)
4. בליטת מקו בנין צידי ואחורי עד 10%. כל המבוקש לעיל הינו על דעת המבקש ובאחריותו

(נדרש 20% חלחול לפי פת/מק/18/1239, נא בדיקתך לצורך פרסום הפחתת שטח החלחול) בוצע פרסום הקלה בתאריך 20.11.20. התקבלו התנגדויות בתאריכים 22.12.20, 26.12.20, 26.1.21

תמצית התנגדויות.

1. מר תומר מרקוביץ – בעלים זירה גוש 6355 חלקה 808 התנגדות הוגשה בתאריך 22.12.20 מתנגד להקלות בתוספת 30% זכויות, תוספת 3 קומות תגרום לחסימת אוויר, נוף. הגדלת צפיפות תגרום לפקקים, "לא עוגן" לתת הקלות ולבניין שלהם לא.
2. מר אלי גלאי מרח' הירקנים 3 יוסף כנעני – רח' אריה לוי 5, מר יהושע אביב – רח' אריה לוי 5, זירה גב' אילנה עניה חסון – רח' ניר נחום 18 התנגדויות הוגשו בתאריכים 29.12.20, 26.1.21 הקלות המבוקשות חורגות באופן קיצוני מבחינת הגובה, צפיפות. גורמות מצוקה בחניה, כל הבניינים במתחם עד 6 קומות, יח"ד לפי תב"ע. פרסום לא מתייחס ל-20% חלחול, אין הצדקה לתת הקלות לבניין שלא תמ"א 38

התייחסות היזם להתנגדויות

1. כל ההתנגדויות התקבלו בחלוף המועד האחרון לקבלת התנגדויות קרי 8.12.20 ויש לדחות ההתנגדויות שכן הוגשו לאחר שהמועד החוקי חלף.
 2. במסגרת הקלה מותרת ניתן לפי סעיף (8)(ב) לחוק תו"ב להוסיף קומות ויח"ד לפי הוראת שעה 2520, לפיכך הוגשה בקשה להקמת מבנה בן 26 יח"ד ב-8 קומות.
 3. בהתייחס לטענת המתנגד מר תומר מרקוביץ לתוספת קומות הנוספות יחסמו את הנוף והאוויר לא רלוונטית, שכן קו גובה סופי של בניין המתנגד נמצא במפלס אבסולוטי 59.47 מ', כאשר מפלס אבסולוטי לרצפה אחרונה של המבנה הינו 60.80 מ'.
 4. מרפסות של בנין פונות לחזיתות ולא כלפי צדדי המבנה/ים.
 5. טענתו של מתנגדים "לא הוגן" וכי הם לא קיבלו – נראת לא רצינית ולא רלוונטית לדיון.
 6. טענתו לתוספת יח"ד שתשנה את התוכנית איזור והנוף וכמות התושבים ומספר החניות – תוספת 4 יח"ד בלבד לא יכולה לעשות כזאת השפעה לפקקים.
 7. בהתייחס לטענות המתנגדים הנוספים – להקלות המבוקשות – על פי תב"ע מותרת בניית מספר יח"ד מירבי 21-31 יח"ד אשר בנין בן 26 יח"ד אינו חורג מהמקובל - לעניין הקומות – הבנין אינו חורג מהקו האווירי של הבניינים הקיימים. - לעניין חלחול – דרוש 20% חלחול, מבוקש 22.7%.
- תאריך אחרון לביצוע שלב : 10.03.22

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר : 20220005 מ : 03/03/22 :

מהלך דיון 3.3.22

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מבוקש מבנה בן 7 קומות ע"ע, 26 יח"ד והטמנת צובר גז 500 גלון. 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 : 20220005 מ : 03/03/22 הוחלט :
לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :
1. בהתייחס לטענת מתנגדים לתוספת 3 קומות שפורסמו בהקלה, לאחר תיקון התוכנית מבוקשת הקלה לקומה אחת בלבד. כאשר מפלס אבסולוטי לריצפה אחרונה של המבנה בתוכנית ממוצעת בהבדלים קטנים מהמפלס בבניינים הקיימים באיזור. מרפסות הבנין פונות לחזיתות ולא כלפי צדדי המבנה/ים ולא אמור לחסום את האוויר או נוף.
 2. בהתייחס להגדלת צפיפות עד 30%, לאחר תיקון התוכנית מבוקש הגדלה של 20% (4 יח"ד). סה"כ 26 יח"ד במקום 22 יח"ד. באיזור קיימים מבנים באותו נפח בנייה .
 3. בהתייחס לטענה בדבר פקקים והגדלת כמות המכוניות, מספר החניות הוקטן לפי התקן החדש (1: 1) בתחומי המגרש.
 4. בהתייחס לטענת המתנגדים להקלה בחלחול וגינון, שטח פנוי לגינון מעל 20% לפי תב"ע, שטח פנוי לחלחול מעל 15% לפי תוכנית מתאר ארצית כפוף להגשת דו"ח הדרולוגי לאישור מח' ניקוז.
 5. כל ההתנגדויות התקבלו לאחר מועד אחרון לקבלת התנגדויות קרי 8.12.20.
 6. בהתייחס לטענת המתנגדים למתן הקלות, בוצע פרסום לתוספת 20% לפי הוראת שעה התשע"ו-2015 הקלת כחלון.
 7. ללא גדרות בין המדרכה למגרש השכן מצפון.
 8. ללא קירות וגדרות בכניסה לרכב עם גבול המגרש השכן.
 9. התאמה לתוכנית פיתוח של נתיבי איילון לתוספת נתיבי צ-הדרך ספיר-גבהים וכו'.
 10. רישום תצ"ר
 11. השטחים שבצד החיצוני למגרשי המגורים ישמשו למעבר הציבור ותרשם עליהם זכות מעבר לציבור לפי תקנה 27א.
 12. יש להשלים דרישות אדריכלות, התנועה, רישוי, איכות הסביבה, דרכים וניקוז, תברואה.
 13. בתנאי מילוי גליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

דיון לצורך שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 2024065
לבקשה הני"ל יצא היתר מס' 2024065 ביום 04.03.24
עקב טעות סופר מופיע בדף ההיתר שם מתכנן שלד : צבי אברמוביץ
מתכנן שלד בפועל של הפרויקט : עבד גבארין החתום על החישובים הסטטיים, תצהירים של מתכנן השלד
ובתכנית ההיתר.
מצ"ב בקשת עורך הבקשה.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנן מספר : 20240006 מ : 21/05/24 הוחלט :
לאשר שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 2024065 מיום 04.03.24 :
במקום מתכנן שלד צבי אברמוביץ, מתכנן השלד - עבד גבארין.

דיון להחלפת עורך הבקשה לצורך המשך טיפול בהליכי קבלת אישור אכלוס (טופס 4).
לבקשה הני"ל הוצא היתר מס' 2024065 ביום 04.03.24.
קיים בהיתר : משרד אד' בעז שרייבמן . ת.ז. 022942452, שם חדש : אייל לוגסי ת.ז. 058437633.
התקבל תצהיר מעורך הבקשה החדש, תצהיר הסכמה מעורך הבקשה הקודם, רישיון אדריכל ומכתב מטעם היזם.

ה ח ל ט ו ת

לאשר שינוי שם עורך הבקשה בהיתר ממשרד אד' בעז שרייבמן . ת.ז. 022942452
לאייל לוגסי ת.ז. 058437633, בכפוף להחלפת התכנית ותצהירים מעודכנים עם שם עורך
הבקשה החדש.

סעיף 9:**מבקש:**

♦ אזורי מל"ל תעשיות בע"מ

עורך:

♦ קרן מרים ידוב

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר בהליך מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554838

כתובת הבניין: אם המושבות 94, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6640 חלקה: 165 מגרש: 1065 יעוד: תעשייה מיוחדת.

תכנית: פ"ת/10/2000, פ"ת/11/200 א'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מדובר בבנין משרדים של IBM בו מבוקש שיפוץ חזיתות המבנה ללא שינוי בשטחים.

הערות בדיקה

גוש 6640, חלקה 165

יעוד: תעשייה מיוחדת

לפי תב"ע פת/מק/2000/11, ד, פת/מק/2000/22, 11/11/2000

שטח מגרש: 40633 מ"ר

היסטוריה:

נמצא היתר מקורי מס' 98232 לבניה חדשה.

היתר מס' 97408 לעבודות עפר.

היתר מס' 99275 לתוספת מרתף.

היתר אחרון מס' 2010468 להקמת מתקן פוטו וולטאי על גג המבנה.

מבוקש:

שינוי חזיתות המבנה ללא שינוי בשטחים.

שטחים: ללא שינוי בשטחים.

קווי בנין: ללא שינוי מהיתר.

שימושים: ללא שינוי. מבנה משרדים IBM.

בעלות: רשות הפיתוח.

יש לשנות את בעל הזכות בנכס ברישוי זמין לרשות הפיתוח ולקבל את חתימתם על התוכנית. התקבלה חתימת החוכר.

מגבלות בניה:

לא נמצא בתחום מנחת בלינסון או נת"ע.

הערות גורמי פנים:

חשמל ותאורה: הושלם.

תנועה: הושלם.

אדריכלות: הושלם.

איכות הסביבה: הושלם.

נכסים: הושלם.

פיקוח: המוצע בבקשה טרם נבנה.

הערות רישוי:

1. נמצא באזור תב"ע קרית אריה ומיועד לתעסוקה.

2. יש לשנות את בעל הזכות בנכס ברישוי זמין לרשות הפיתוח ולקבל את חתימתם על התוכנית.

3. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 10/02/26.

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

ת. השלמה

התייחסות פקיד היערות לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 התייחסות שפ"ע-תברואה לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 התייחסות מהנדס הרישוי לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 =====דרישות בקרת תכנ - תוכנית שינויים להיתר לבנין חדש ללא תוספת יח"ד=====
 תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
 רשות מקרקעי ישראל
 איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]
 איכה"ס [נספח איוורור]
 [דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
 [תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
 [אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
 ==לפי עניין==
 פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
 אישור כיבוי אש והצלה
 כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]
 כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]
 חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
 חישוב סטטי [נספח יציבות]
 חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
 =====דרישות ועדה לתכנון ובניה - תוכנית שינויים להיתר לבנין חדש ללא תוספת יח"ד=====
 אישור נגישות
 אישור תשתיות לאומיות
 ערבות בנקאית
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)
 ==מעל 60 מ"מ==
 אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה
 התייחסות אדריכלות לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 הבקשה מאושרת מבחינת אדריכלות, נדרש להוסיף התייחסות לעמידה ב LEED GOLD
 התייחסות תנועה לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 התייחסות חוזרת תנועה לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 התייחסות מאור לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 התייחסות דרכים וניקוז לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד).
 התייחסות נכסים לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 אין מניעה בכפוף לכך שאין בניה בקומת הקרקע ואין בניה מחוץ לקונטור בנין קיים
 התייחסות איכה"ס לבקשה להיתר בהליך מקוצר
 הערה: עומד בדרישות האגף
 בדיקת היתכנות לשילוב אנרגיות מתחדשות במבנה.
 אשור מקדמי לעמידה בליד גולד.
 =====דרישות סף להיתר=====
 =====דרישות סף להיתר - חובה=====
 קבלה על תשלום פקדון
 הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
 נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

07/12/2025
 07/12/2025
 04/08/2025
 01/09/2025
 05/08/2025
 01/09/2025

 14/09/2025
 14/09/2025
 17/12/2025

 17/12/2025
 17/12/2025
 31/07/2025
 31/07/2025
 31/07/2025
 31/07/2025
 23/07/2025
 23/07/2025