

מס' דף: 1

תאריך: 29/01/2026

י"א שבט תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20260003 ביום חמישי תאריך 29/01/26 י"א 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**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	האר"י הקדוש 15, פתח תקווה	נחום חברה לבניין והשקעות בע"מ		32	6402	16445	20250226	1

**הערות/מהות:**

תכנית להקמת שני מבני מגורים.

כל אחד מהמבנים כולל 2 יח"ד בקומת הקרקע + 5 קומות וקומה שישית חלקית. סה"כ 32 יח"ד.

10	הר ציון 9, פתח תקווה	שמואל שדה	2488	303	6319	8142	20250143	2
----	----------------------	-----------	------	-----	------	------	----------	---

**הערות/מהות:**

תוספת בניה לבית כנסת קיים בהיתר הכולל ממ"ד + 3 יח"ד מגורים בצמוד לבית הכנסת הכוללים מרתף וממ"ד + 2 מחסנים.

14	פינסקר 11, פתח תקווה	מושקוביץ משכנות פ"ת בע"מ	301	164	6375	744	20191070	3
----	----------------------	--------------------------	-----	-----	------	-----	----------	---

**הערות/מהות:**

הקמת בניין מגורים חדש בן 14 יח"ד בשבע קומות ע"ע + מבנה לשימור.

19	צעירי שלמה הרב 32, פתח תקווה	שחר חלילי		183	6390	5626	20251104	4
----	------------------------------	-----------	--	-----	------	------	----------	---

**הערות/מהות:**

תוספת פרגולות, סככה לחניה ושינויים פנימיים

22	גרניט 5, פתח תקווה	אליאב חברה לפיתוח ול	1057	60	6364	13340	20250305	5
----	--------------------	----------------------	------	----	------	-------	----------	---

**הערות/מהות:**

2 קומות מעל המבנה הקיים בקונטור המבנה הקיים. שינויים פנימיים בקומות. מעבר בין שטחים עיקריים ושרות וההיפך

25	נחל דן, פתח תקווה	אקרו נדלן בע"מ	203	25	6322	17016	20250871	6
----	-------------------	----------------	-----	----	------	-------	----------	---

**הערות/מהות:**

מגרש 203 חפירה ודיפון

28	נחל דן, פתח תקווה	אקרו נדלן בע"מ	202	25	6322	17015	20250869	7
----	-------------------	----------------	-----	----	------	-------	----------	---

**הערות/מהות:**

מגרש 202 חפירה ודיפון

31	פינס יחיאל מיכל 42, פתח תקווה	א.ד. מיכאל יזמות ובנייה בע"מ	1184	183	6388	16527	20251534	8
----	-------------------------------	------------------------------	------	-----	------	-------	----------	---

**הערות/מהות:**

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש עם 8 יח"ד בארבע קומות וקומה חמישית חלקית מעל ק"ק מפולשת, תואם תב"ע פת/69/1261

36	לודיוב 10, פתח תקווה	רועי אהרוני		176	6362	15731	20250375	9
----	----------------------	-------------	--	-----	------	-------	----------	---

**הערות/מהות:**

מגרש 7: היתר שינויים להיתר 20220546 (בקשה 20220546):

שינוי קונטור בניה קיים בכל הקומות, כולל שינוי חזיתות. וביטול בריכה קיימת בהיתר.

39	קפלנסקי שלמה 57, פתח תקווה	ענת מסילתי	17	525	6371	13789	20251366	10
----	----------------------------	------------	----	-----	------	-------	----------	----

**הערות/מהות:**

תוספת מדרגות פנימיות בבית ותוספת בעליית גג בבית פרטי

41	טרגר חנה 2, פתח תקווה	אייל שטינבוים		629	6371	14606	20251505	11
----	-----------------------	---------------	--	-----	------	-------	----------	----

**הערות/מהות:**

הקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל קומת מרתף + בריכה + חדר מכוונות תת קרקעי + חניה מקורה אחת, יח"ד 1.

44	שטרוק הרמן 4, פתח תקווה	אלי גרוספלד		452	6371	6970	20241471	12
----	-------------------------	-------------	--	-----	------	------	----------	----

**הערות/מהות:**

מס' דף: 3

תוספת בניה בק"ק ובקומה א' + הוספת מחסן בק"ק + פרגולה בק"ק בבית צמוד קרקע  
קיים בהיתר בן 2 ק' .

46	בובר מרטין 12, פתח תקווה	אלי מימון	46	109	6712	15936	20230307	13
----	-----------------------------	-----------	----	-----	------	-------	----------	----

**הערות/מהות:**

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

**מבקש:**

♦ נחום חברה לבניין והשקעות בע"מ

**עורך:**

♦ טל נחומי

**אחראי בקשה:**

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502015

שכונה: מחנה יהודה

כתובת הבניין: האר"י הקדוש 15, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6402 חלקה: 32 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 1273, 410-1013374, 410-1259837, מדיניות מחנה יה, 410-0491563

**מהות הבקשה**

מבוקש להקים שני מבני מגורים, כל אחד מהמבנים כולל 2 יח"ד בקומת הקרקע + 5 קומות וקומה שישית חלקית. סה"כ 32 יח"ד.

**הערות בדיקה**

גוש 6402 חלקה 32.

בשטח הנמצא בשכונת מחנה יהודה ברחוב האר"י הקדוש 15  
**מבוקש:** בניית 2 בניינים חדשים בני 7 קומות הכוללים 32 יח"ד

• 5 קומות מלאות, מעל קומת עמודים מפולשת.

• + קומה חלקית.

• + קומת מרתף חניה משותפת ל 2 הבניינים.

• + מעבר דרך להולכי רגל

**שטחים:** זכויות בניה לפי תב"ע פת/מק/1261 / פרטנית לחלקה,

יעוד: מגורים ג' מתכנית פת/מק/1261 / 123 מאושרת

שטח החלקה: 1750 מ"ר, הפקעה: 103 מ"ר, שטח נטו: 1647 מ"ר

**שטחים עיקרי:**

מותר: 2834 מ"ר

**מוצע:**

• בניין 1: 1420.4 מ"ר.

• בניין 2: 1421.2 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 2841.7 מ"ר **בחריגה**.

**שטחי שירות:****מותר:**

• מעל הקרקע: 2125 מ"ר (65% = קומת עמודים מפולשת)

• מתחת לקרקע: 1383 מ"ר

**מוצע:** מעל הקרקע.

• בניין 1: 980.3 מ"ר (מתוכם 76.02 מ"ר ק. עמודים מפולשת) **כמותר**.

• בניין 2: 985.8 מ"ר (מתוכם 76.02 מ"ר ק. עמודים מפולשת) **כמותר**.

**מוצע:** מתחת לקרקע.

• בניין 1+2: 1405 מ"ר **בחריגה** (חניה משותפת ל 2 הבניינים).

סה"כ שטחי שירות: 3371.1 מ"ר **כמותר**.

**שטחים נוספים:****מרפסות זיזיות:**

• בניין 1: 328.1 מ"ר

• בניין 2: 328 מ"ר

מרפסת גג:

• בניין 1 227.8 מ"ר

• בניין 2 227.8 מ"ר

**צפיפות:**

מס' יח"ד מותר : 34 מוצע : 32 יח"ד **כמותר**. שהם 19.4 יח"ד לדונם.

**תמהיל דירות** : לכל בניין, 2 הבניינים זהים .

בקומת קרקע : 2 דירות של 5 חדרים,

• טיפוס a. בשטח של 107.6 מ"ר.

• טיפוס b. בשטח של 105.2 מ"ר.

בקומה אי-ד' : דירות של 3 ו4 ו5 חדרים בכל קומה

קומה ה' : דירה של 4 חדרים בשטח מ"ר ודירה של 5 בשטח מ"ר

**קווי בנין :**

• קו בניין חזית לצד מערב 3.0 מ'.

• קו בניין אחורי צד מזרח 5.4 מ'

• קו בניין צידי לצד צפון ודרום 3.6 מ'

**תכנון הבניינים בתוך קווי בניין כמותר.**

• מרווח בין הבניינים 7.6 מ' **כמותר**

**בעלות :** קק"ל ובחכירה ל - 8 בעלי קרקע ונמצא בהערת אזהרה לחברת א.פ. נחום חברה לבניין בע"מ, התקבל ייפוי כוח החתום ע"י עו"ד.

**התייחסות גורמי פנים :**

**חשמל ותאורה :**

• יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים

**תברואה :** הושלם

**תנועה :** הושלם

**דרכים :**

• לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת

• יש להקפיד שהפרש הגבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ.

• לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת.

• יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה ( במדרכה ובחצר) נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף.

**ניקוז :**

• יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם

• יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ' עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)

• יש לסמן מתקני ניקוז בתכ' פיתוח בהתאם לתכ' הידרולוגית

• יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם : אורך, רוחב או קוטר עומק כל המתקן ועומק תפעולי.

• יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומת מרתף

• יש לקבל אישור אדריכלות

• יש לבצע תכנון בהתאם לתב"ע 410-1013374

• נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף (3) 6.5

• יש לתכנן תעלה עם רשת בכניסה להולכי רגל בכל רוחב של הכניסה עם חיבור לבור החדרה.

• יש לצרף אישורים מהנדסי בטיחות ונגישות לביצוע תעלה עם רשת כניסה להולכי רגל.

**גנים ונוף :**

• סקר עצים ללא נספח עצים (תרשים סימון).

• יש לסמן ולאפיין סטטוס של כל העצים בתכנית ההגשה.

• הגשת הסקר למערכת יעלה וקבלת חו"ד ממערכת זו.

**איכה"ס :**

• יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י משרד להגנת הסביבה.

• דו"ח אקוסטי.

• מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.

• דו"ח קרינה.

**פיקוח :** המוצע טרם קיים, תרשים מתאים.

**התייחסות גורמי חוץ :**

- נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.
- נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר)ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.
- נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל.
- קיימות תשתיות חשמל של חברת החשמל. נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום (ע.ע.א עבודות על חשבון אחרים) בחברת החשמל להעתקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות

**ע"פ תב"ע פת/מק/1261 / 123**

- הגינון יהיה בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בנספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגוון ללא חניה בדגש על נטיעת עצים. חובת גינון אפקטיבית ברוחב שלא יקטן מ 2.0 מ' לאורך חזית החלקה
- לא תותרנה טרסות גינון, גדרות וחומות לכיוון החזית הראשית, במפלס הפיתוח אלא מתוך שיקולי טופוגרפיה ובגובה מינימלי ככל הניתן
- עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרשים.
- בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג, לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
- המרחק בין המבנים לא יקטן מ 7.2- מ'
- בשטח המסומן כזיקת הנאה לציבור יותרו שימושים של שבילים להולכי רגל, צמחיה וגינון רחב זיקת הנאה לא תפחת מ 2.50- מ'
- תאורה ופיתוח זיקת הנאה תבוצע לצורך יצירת מעבר בטוח ונגיש. יש לתכנן שדרת עצים ורצועת גינון ברוחב של כ 20% מזיקת הנאה, בצמוד לדופן הגינה הפרטית, על מנת לשמור על פרטיות הדיירים.
- בין המבנים תישאר רצועת גינון משותף בשטח מינימלי של 50 מ"ר. בין חלונות דירת הגן לבין רצועת הגינון יישמר מרחק של 1 מ'
- חניות נכים : מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלויות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
- חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין.
- תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה
- שטחי שירות יחושבו למרחבים מוגנים, מרפסות שירות, מתקנים ומערכות טכניים, מדרגות ופרוזדורים, מרתפים וחניות תת קרקעיות.

**הערות רישוי:**

1. חריגת שטחי שירות תת הקרקע נוצרה עקב דרישת חברת חשמל לחדר טרפו שטח אשר לא מופיע בשטחי התב"ע.
2. התקבל כתב התחייבות מהקבלן / יזם לבניה בהתאם להנחיות העירייה.
3. יש להגיש טופס 1 עם פירוט מלא, כנדרש.
4. יש להגיש הדמיות של הבניינים מכל החזיתות.
5. יש חריגה משטחים עיקריים מהמותר ע"פ התב"ע ב 7.6 מ"ר.
6. יש חריגה משטח שירות מתחת לקרקע מהמותר ע"פ התב"ע ב 22 מ"ר.
7. יש להגיש טבלת תמהיל דירות כולל שטח.
8. יש להגיש מספור מחסנים לדירות.
9. יש למקם את חדר הדיירים של 2 הבניינים בחזית הפונה לגינה הציבורית לצורך אפשרות לשימוש משותף ומיטבי, ולא להפנות לחזית אחורית.
10. יש למצוא פתרון לבניין b שדלת חדר האשפה לא תפנה לחזית הרחוב, וכן יש לתכנן שטח המתנה לפחי אשפה כנדרש.
11. לפי התכנון המוצע יש שטחי שירות ומבואות ללא מוצא מיותרים, אשר מגדילים את נפח הבניין ללא כל תועלת, יש לתכנן עם מחשבה לצמצום שטחים.
12. יש לתכנן את חדר הטרפו' באופן שהפילר שיחרור עשן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ולא בהגבה נפרדת מחוץ למבנה.
13. יש למקם את החדר טרפו' לפי ההנחיות למרחק בין חדר טרפו' למגורים וחדרי שהייה לדיירי הבניין.
14. יש להגיש חזית דרומית בניין A שרואים גם את הפתחים של החדר טרפו'.
15. יש להפריד בחישובי שטחים בין מרפסות גג למרפסות זיזיות.
16. יש להגיש תוכנית מפורטת למעבר הולכי רגל כולל גינון וגדרות.
17. יש לתכנן את מיקום רחבת כיבוי אש במיקום אשר יהיה נגיש ל 2 הבניינים בצורה שווה.
18. חניית רכב לנכים לא יוצמד לדירה וירשם כשטח משותף.
19. נדרש אישור מכון בקרה לשלב תכנ.
20. יש לקבל התייחסות של כל גורמי פנים.
21. תאריך אחרון לשלב ברישוי זמין 27/02/2026.

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

1. תיקון תוכנית והתאמת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לקרקע לפי המותר ע"פ התב"ע.
  2. טיוב תכנון שטחי שירות - מבואות.
  3. הגשת תוכנית מפורטת לשביל מעבר הולכי רגל כולל גינון וגדר הפונה לבניין.
  4. יש לשנות מיקום חדר טרפו' לתוך תחום המבנה.
  5. יש להוריד את המרפסות בין הבניינים בקומה א' ויצירת כניסה נפרדת לבניינים עם קירוי מבניה קלה בכניסה.
  6. יש להגיש סקר עצים, ולשמור על חלק מהעצים במגרש.
  7. ובתנאי השלמת הערות רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
  8. ובתנאי למילוי 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/ייפוי כח הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד' נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי] איכה"ס [נספח איוורור] איכה"ס [נספח סביבתי] תצהיר ניקוז חתום רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר) נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה) דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים) כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38) הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי תכנית כוללת סימוני בטיחות אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית) כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית) פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה) רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות. אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה אשור ר.מ.י תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת 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"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 בקני"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה. התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים דרישות דרכים דרכים - דרישות לתיקון יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה (במדרכה ובחצר) נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף דרישות ניקוז ניקוז - דרישות לתיקון יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ" עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)

יש לסמן מתקני ניקוז בתכ' פיתוח בהתאם לתכ' הידרולוגית  
 יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם : אורך, רוחב או קוטר (ראה המשך)  
 (המשך) עומק כל המתקן ועומק תפעולי  
 יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומת מרתף  
 יש לקבל אישור אדריכלות  
 יש לבצע תכנון בהתאם לתב"ע 410-1013374  
 נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף 6.5(3)  
 יש לתכנן תעלה עם רשת בכניסה להולכי רגל בכל רוחב של הכניסה עם חיבור לבור החדרה  
 יש לצרף אישורים מהנדסי בטיחות ונגישות לביצוע תעלה עם רשת בכניסה להולכי רגל  
 יש לעדכן את המספר ותאריך העדכון  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 דרישות פקיד היערוות  
 סקר עצים ללא נספח עצים ( תרשים סימון )  
 יש לסמן ולאפיין סטטוס של כל העצים בתכנית ההגשה  
 הגשת הסקר למערכת יעלה וקבלת חו"ד ממערכת זו  
 איכה"ס - תנאים לבקרת תכנ  
 יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 דו"ח אקוסטי  
 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.  
 תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.  
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות  
 אשור שלב א' של מכון התעדה+טבלת הניקוד  
 יש לעמוד בתקנות הרעש לציווד 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  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

03/09/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
22/10/2025	תנועה - נדרש הרחבת מדרכה ל 3 מטר
19/01/2026	תנועה -יש לסמן רחבות חחי וכיבוי אש בצמוד לבנין ככל הניתן. ניתן גם בכניסה לרמפה בניצב
22/10/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
19/01/2026	תנועה - טבלת מאזן החניה אינה נכונה, מספר יח"ד המבוקש 32 ולא 34
19/01/2026	תנועה - יש להוסיף מערכת פנסים/מראות ולבטל את עמדת ההמתנה
17/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
19/01/2026	תכנון רמפה לא מתאים לרמת שרות 2 או 1. יש להקטין את השיפוע עד 15%.
19/01/2026	אחרי מדרכה בשיפוע של 2% יש לתכנן 5 מ' ראשוניים בשיפוע עד 5.5%, אחרי לעבור ל%13
19/01/2026	יש לסמן רחבת המתנה לרמזור, יש לתכנן רדיוס כניסה לחניות מרמפה
19/01/2026	חניות מס 19, 20 לא מתאימות לאף רמת השרות
19/01/2026	יש לצייין חניות ברמת שרות פחות מ1. מיקום העמודים צ"ל בהתאם לרמת השרות
19/01/2026	יש לצייין מידות של חניות אופנעים ואופנים
15/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
19/01/2026	תנועה - אין התאמה בין התוכנית תנועה להגשה. לדג' חדר אשפה בתנועה קטום בהגשה לא
09/09/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
09/09/2025	התייחסות לעמודי תאורה
08/09/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 10)
26/10/2025	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לצייין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
26/10/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 2)
18/11/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 3, 12.11.25)
22/12/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 3, 14.12.25)
14/12/2025	התייחסות פקיד היערוות לתכנית ההגשה
15/12/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
08/09/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
15/12/2025	דרישות תברואה
15/12/2025	יש להוסיף פח 1 ירוק בבניין A
04/11/2025	יש לתכנן עמדות שהייה לפחים בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי
15/12/2025	התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
	הערה: עומד בדרישות - גרסה 4
02/09/2025	====דרישות סף להיתר====
02/09/2025	====דרישות סף להיתר - חובה====
02/09/2025	מילוי טופס 1 על כל פרטיו
02/09/2025	הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
02/09/2025	הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
02/09/2025	צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
02/09/2025	רשיון מתכנן השלד בתוקף
02/09/2025	הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
02/09/2025	רשיון עורך בקשה בתוקף
02/09/2025	מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות

מס' דף: 9

02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025  
02/09/2025

תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX  
תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF  
חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה  
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר  
נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה  
קבלה על תשלום פקדון  
==== דרישות סף להיתר - לפי צורך====  
הדמיה עתידית משתי פינות נגדיות (מתוך הנחיות מרחביות)  
מסמך סיום תיק מידע מתקדם  
השלמת דרישות איכות הסביבה מתיק המידע להיתר  
אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים  
אישור רשות העתיקות  
אישור חברת חשמל (מתוך הנחיות מרחביות)  
תכנית תנועה (מתוך הנחיות מרחביות)  
==== דרישות סף להיתר - בעלויות====  
ייפוי כח מעו"ד  
אישור חברה ומורשה חתימה מרשם החברות  
תצהיר על אי איתור בעל נכס

**סעיף 2:****מבקש:**

♦ שמואל שדה

**עורך:**

♦ אסף אביאל

**אחראי בקשה:**

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000457714

כתובת הבניין: הר ציון 9, פתח תקווה

שטח מגרש: 2000.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 1000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6319 חלקה: 303 מגרש: 2488 ; חלקה: 304 מגרש: 2488

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה לבית כנסת קיים בהיתר הכולל ממ"ד + 3 יח"ד מגורים בצמוד לבית הכנסת  
הכוללים מרתף וממ"ד + 2 מחסנים.

**הערות בדיקה**

גוש: 6319 חלקות: 303 ו 304 מגרש: 2488

יעוד: מגורים מיוחד א'

מתכנית: 1254

בשטח הנמצא בשכונת בילנסון ברחוב הר ציון 9 בחלקה 303 בנוי בית כנסת, ובחלקה 304 שטח ריק.  
מבוקש: ב - 2 החלקות ביחד תוספת למבנה של בית הכנסת קיים + 3 יח"ד צמודי קרקע בסמיכות לבית כנסת.

• תוספת למבנה בית כנסת: מבואה + חדרי שירותים + מרחב מוגן + אולם לימוד + מטבחון + משרד.

• 3 יח"ד נפרדות צמודי קרקע הכוללות: קומת מרתף + קומת קרקע + קומה א'

• 2 מחסנים מבניה קלה.

• 2 חניות מקורות ליח"ד מס' 2.

שטח חלקה 1209 - 303 מ"ר. שטח חלקה 304 - 600 מ"ר, סה"כ למגרש 2488: 1809 מ"ר.

**שטחים:** לחלקות 303 ו 304.

**צפיפות:** 2 יח"ד לדונם

**עיקרי מותר:** 1809 x 70% (25% לקומה, מותר 2 קומות + 10% עליית גג) = 1266.3 מ"ר.

**עיקרי קיים:** 103.96

**עיקרי מבוקש:**

• תוספת למבנה בית הכנסת: בשטח של 243 מ"ר

• ל 3 יח"ד חדשות:

▪ קומת מרתף: 170.67 מ"ר

▪ קומה קרקע: 191.37 מ"ר

▪ קומה א': 255.81 מ"ר

**סה"כ עיקרי (קיים + מבוקש) למבנה בית הכנסת:** 347.26 מ"ר **כמותר**

**סה"כ עיקרי ל 3 יח"ד:** 617.85 מ"ר **כמותר.**

**שירות מבוקש:**

• לבית הכנסת: ממ"מ 15.4 מ"ר.

• ל 3 יח"ד חדשות: ממ"ד + אחסנה: 53.76 מ"ר

• שטח מחסנים מבניה קלה 19.51 מ"ר

• שטח חניה ליח"ד מס' 2, 26.1 מ"ר

**סה"כ שירות:** 114.73 מ"ר **כמותר.**

**שטח מרפסות:** ל 3 יח"ד 34.28 מ"ר.

**קווי בניין:** (מגרש פינתי)

• קו בניין לחזית ראשית הפונה לרחוב הר ציון 5 מ'.

• קו בניין לחזית משנית הפונה לרחוב אליקים 5 מ'.

• קו בניין צידי 3 מ'.

לאחר איחוד החלקות למגרש אחד, המבוקש בתוך קווי בניין למעט 2 מחסנים בקצה המגרש **כמותר.**

**בעלות:** לפי נסח טאבו קרן קיימת לישראל ובחכירה לבית הכנסת הר ציון יוצאי אירן. התקבלו חתימות של 2 חברי עמותה שהוסמכו ע"י חברי העמותה לשמש כמורשי חתימה. **כנדרש.**

**גורמי פנים:**

**תנועה:**

- החיבור לרחוב והפיתוח אינו ברור
- תקן החניה אינו תואם לתקנות החדשות (מבוקש גם אולם לימוד בשטח של 260 מ"ר)

**חשמל ותאורה:** הושלם.

**דרכים:**

- נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף.
- יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציון גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש).
- לציון רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב.
- להוסיף פרט של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב.

**ניקוז:**

- יש לבטל שקע בכניסה לרמפה.
- יש לתת פתרון ליציאת עודף מבור/ות חלחול (דרך חיבור לקו תיעול עירוני).
- אין יציאת מים מגיבון בצד המזרחי.
- להוסיף פרט של בור חלחול.
- יש לצרף הצהרת עורך הבקשה לביצוע מתקני ניקוז המסומנים בתכי.
- להוסיף פרט של תעלת ניקוז.

**איכות סביבה:**

- יש לקבל התחייבות שלא יערכו באולם אירועים סחירים למעט קידוש של שבתות חתן.
- דו"ח אקוסטי - מומלץ למקם את המזגנים על הגג בצורה כזו שלא יגרמו מטרדי רעש לשכנים.

**תברואה:**

- יש לבנות נישא ל 8 פחים בנפח של 360 ליטר לבית כנסת (כיום לא קיימת נישא ככל).

**הערות רישוי:**

1. יש להראות פיתוח שטח מפורט לכל המתחם.
2. יש להגיש תכנון נכון לכניסה מכיון "עזרת נשים".
3. יש להראות חלונות או פתחי אוורור לשירותים (יש לשים לב שהמטבח המוצע מאחורי השירותים).
4. יש להוריד סימונים שלא נדרשים בתוכנית, יש להחליש את האצ'י של החניות והשבילים.
5. יש לצמצם את הפילרים המבוקשים למינימום, (לא נדרש 3 פילרים לחשמל ותקשורת) ולסמן גובה לפילרים.
6. יש למקם את המחסנים בבניה קלה המבוקשים בפינת המגרש ולא צמוד למבנים, ולסמן את כולן בצבע בהתאם להנחיות.
7. יש לפרט שטח המחסנים מבניה קלה המבוקשים.
8. יש לסמן עומק חצרות אנגליות לפי התקנות עד לעומק 1.5-.
9. יש להגיש תכנון נישות לפחי האשפה בהתאם להנחיות.
10. יש לחשב שטחי מרפסות נפרד משטחים מרוצפים.
11. תכנון הכניסה למתחם מכיון רח' "אליקים" אינו תואם לפיתוח הכביש הקיים.
12. יש לתכנן מעקה למרפסות בגובה לפי התקן.
13. יש לציון עבור מה ומי מיועד אולם הלימוד.
14. ביח"ד למגורים כניסה לקומת מרתף מתוך הבית וללא כניסה נפרדת כלל.
15. יש לקבל התייחסות של מנהל אגף מבנים ציבוריים.
16. תאריך אחרון לשלב ברישוי זמין 07/01/2025.

**החלטות**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הגשת תוכנית פיתוח לחצר בית הכנסת בתיאום עם אדריכלות / גנים ונוף.
2. שינוי מיקום כניסה ל"עזרת נשים" בהתאם לפיתוח החצר ובאופן נגיש.
3. הטמעת מסתור כביסה בקונטור המבנה.
4. יש לסמן עומק חצר אנגלית 1.5-.
5. יש לתאם עם אגף תשתיות מיקום כניסת כלי רכב לחנית מגורים.
6. יש לבטל את המחסנים המוצעים מבניה קלה, אחסנה רק בתוך מבנה בנוי.

7. יש להציג כניסות לקומת מרתף מתוך הבית בלבד וללא כניסה נפרדת כלל.
  8. אישור משרד הבריאות למטבח.
  9. יש לקבל אישור לפתרון חניה במגרשים או ברחובות הסמוכים.
  10. יש לרשום הערת אזהרה לניצול זכויות יח"ד בחלקת בית הכנסת, וללא אפשרות בניה עתידית גם במידה ויבוקש הריסת בית כנסת.
  11. יש להגיש התחייבות שלא יערכו באולם אירועים סחירים למעט קידוש של שבתות חתן.
  12. תנאי בהיתר: אי קיום אירועים ושמחות בבית כנסת המפריעים לתושבי האזור.
  13. השלמת דרישות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
  14. 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/ייפוי כח  
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם  
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית  
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים  
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'  
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור  
נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן  
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]  
איכה"ס [נספח איוורור]  
איכה"ס [נספח סביבתי]  
תצהיר ניקוז חתום  
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)  
נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)  
דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר  
דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)  
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)  
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי  
תכנית כוללת סימוני בטיחות  
אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)  
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)  
פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס  
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)  
רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק  
אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.  
אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה  
אשור ר.מ.י.  
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות  
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר  
אישור רתי"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון  
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון  
אישור נת"ע  
עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים  
עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים  
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103  
סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף  
במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י  
תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.  
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
תנועה - החיבור לרחוב והפיתוח אינו ברור. א.ע.ל  
תנועה -תקן החניה אינו תואם לתקנות החדשות (מבוקש גם אולם לימוד בשטח 260 מטר)  
דרישות דרכים  
דרכים - דרישות לתיקון  
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף  
יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)  
לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב  
להוסיף פרט של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב  
דרישות ניקוז  
ניקוז - דרישות לתיקון  
יש לבטל שקע בכניסה לרמפה  
יש לתת פתרון ליציאת עודף מבורות/חלוח (דרך חיבור לקו תיעול עירוני)  
אין יציאת מים מגיבון בצד המזרחי  
להוסיף פרט של בור חלחול

## ת. השלמה



**סעיף 3:****מבקש:****מושקוביץ משכנות פ"ת בע"מ**

- ♦ אדר פנחס
- ♦ גלעד פנחס
- ♦ נועה פנחס
- ♦ עינת פנחס
- ♦ רנה פנחס

**עורך:**

- ♦ ארז בן עזרא

**אחראי בקשה:**

- ♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 4098767382

**כתובת הבניין: פינסקר 11, פתח תקווה****שכונה: מרכז**

שטח מגרש: 484.00 מ"ר שטח בניה מותר: 774.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6375 חלקה: 164 מגרש: 301 ; חלקה: 475 מגרש: 2 יעוד: מסחר

תכנית: 8/2104

**מהות הבקשה**

הקמת בניין מגורים חדש בן 14 יח"ד בשבע קומות ע"ע + מבנה לשימור.

**הערות בדיקה**

גוש 6375, חלקה 164, מגרש 101.

לפי תוכנית מסי' 410-0398626, פת/129/1204

יעוד:

דרך מאושרת – 30 מ"ר

מגורים ג' – 435 מ"ר

מסחר מבנה לשימור – 67 מ"ר

שפ"פ – 43 מ"ר.

שטח מגרש סה"כ 575 מ"ר.

מבוקש: שימור בניין מסחרי קיים צמוד קרקע והקמת בניין בן 7 קומות ע"ע. סה"כ 14 יח"ד.

**שטחי בנייה**

שטח עיקרי מוצע – 961.59 מ"ר. מותר 961.6 מ"ר.

שטח מסחרי קיים – 67 מ"ר

שטח שרות מוצע – 658.44 מ"ר כולל שטח קומת עמודים מפולשת 140.97 מ"ר. כמותר.

מותר 548.11 מ"ר + סעיף 5.2 "לשטחי שרות ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומת עמודים

המפולשת".

שטח מסחר קיים 67 מ"ר. המבנה לשימור. לא נמצא היתר במערכת.

תכסית מבוקש: 42.2%, מותר 45%.

**קומות**

מבוקש 7 קומות ע"ע + גג טכני.

מותר 7 קומות ללא גג. גג טכני מבוקש בנוסף.

גובה קומת קרקע מוצע - 5.09 מ'. מותר 5.075 מ'.

יח"ד מבוקש 14 יח"ד כמותר.

**גובה המבנה**

מבוקש 31.55 מ' כמותר.

גובה מבנה מסחר קיים 4.84 מ'.

**קווי בנין**

קו בנין צידי צפוני ודרומי "0" כמותר.

קו בנין אחורי 5.4 מ' כמותר.

קו בנין קדמי 3.0 מ' מהמבנה לשימור כמותר.

**שימושים**

מגורים ג' – מגורים.

מסחר – מבנה לשימור עם שימוש למסחר, משרד, בית – קפה קיוסק וכדו'.

שפ"פ – גינן, מעבר למכונות והולכי רגל.  
דרך מאושרת – מעבר לרכב והולכי רגל לבניין מגורים.  
**בקטע דרך הרוזטה שמול המבנה לשימור והשפ"פ 12 מ'.**

#### מרפסות

שטח מרפסות 148.89 מ"ר. מותר  $14 \times 12 = 168$  מ"ר מעבר לשטחי בניה לפי סעיף 6.2.

#### מרפסות שירות

שטח עד 4.0 מ"ר לכל דירה. סה"כ 55.44 מ"ר. מותר  $14 \times 4 = 56$  מ"ר.

#### פיתוח

מבוקש 0.00 – 43.95

לפי נספח בניו – 0.00 – 44.10

לפי סעיף 6.3 "קווי בניין והמרווחים בין הבניינים הינו מחייב".  
מרווח בין בית המגורים למבנה לשימור יעמוד על 3.0 מ', כנדרש.

#### חניה

מבוקש 14 חניות באמצעות מכפילי חניה.

לפי סעיף 6.4 "מקומות החניה יהיו גם באמצעות מכפילי חניה בהתאם לתקן החניה ביום הוצאת היתר הבניה. החניה תינתן בתחומי המגרש.

#### איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או ועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח.

#### חשמל

חדר טרפו' בתיאום עם חב' חשמל. התקבלה התייחסות של ח"ח שאין צורך בחדר טרפו'.

#### שימור

לא יינתן היתר בניה למבנה החדש בטרם יושלם שימורו של המבנה הקיים, לאישור ועדת השימור של עיריית פ"ת ולאחר קבלת חוות דעת של אדריכל המתמחה בתחום שימור.

תנאי לתחילת עבודות השימור יהיה הגשת תוכנית שימור ושיחזור בהתאם לתיק התיעוד המהווה נספח לתוכנית פת/מק/129/1204 באישור עירייה.

תנאי לאיכלוס המבנה החדש יהיה השלמת כל עבודות השימור בהתאם לתוכנית השימור שאושרה.

#### גינן וחלחול

מבוקש 15% גינן חלחול כמותר. דרוש 15% גינן, 15% חלחול

#### 6.11 שמירת על עצים בוגרים.

במידה וקיימים עצים בתחומי התוכנית ובסביבה הסמוכה לתוכנית או תוצאה מביצוע התכנית ישונה מצבם הנוכחי, הנושא יבחן עפ"י הוראות החוק בעת מתן היתר בנייה.

#### 6.13 פיתוח תשתיות

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח הכוללת: ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

תוכנית פיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

#### 6.14 רישום תצ"ר.

אושר בועדה העובר לטיפול של מודד.

#### 6.15 תשתיות

העתקת תשתיות: ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר בנייה וביצועו.

#### 6.16 כתב שיפי – כתנאי להיתר.

#### הערות רישוי:

1. תשריט מצב מוצע – מחייב. לא תואם. יש לתקן מערך יעודים לפי מפת מדידה מאושרת.
  2. יש לחדש מפה טופוגרפית מיום 18.01.2018
  3. יש להשלים בחתך א-א' בניה קיימת בגבולות המגרש
  4. להשלים התייחסות רשות העתיקות.
- התקבלו אישור לדיון מאדריכלות, תנועה, גנים ונוף, ניקוז

#### תנאים להיתר:

1. תיקון תוכנית לפי תשריט מחייב מצב מוצע של תוכנית 410-0395628.
2. אישור אגף לאיכות הסביבה.
3. עמידה בהנחיות מהנדס העיר או ועדה מקומית בנושאי בניה ירוקה הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח שטח.
3. הגשת תוכנית שימור של המבנה הקיים לשימור ושחזור, לאישור ועדת השימור של עיריית פ"ת ולאחר קבלת חוות דעת של אדריכל המתמחה בתחום שימור.
3. תנאי לתחילת העבודות השימור יהיה בהגשת תוכנית שימור ושחזור בהתאם לתיק התיעוד המהווה נספח לתוכנית פת/מק/129/1204 באישור עירייה. השימור יהיה בליווי אדריכל שימור.
4. העתקת תשתיות על חשבון היזם ככל ויידרש.

5. תצ"ר אושר ביום 18.01.2018.

6. לחדש מפה טופוגרפית.

תנאי לאיכלוס:

1. השלמת כל עבודות השימור בהתאם לתוכנית השימור שאושרה.

2. רישום תצ"ר.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון מספר: 20200010 מ: 30/03/20 הוחלט:  
לאשר בכפוף לתיקונים הבאים:

1. תיקון תוכנית לפי תשריט מחייב מצב מוצע של תוכנית 410-0395628.
2. אישור אגף לאיכות הסביבה.  
עמידה בהנחיות מהנדס העיר או ועדה מקומית בנושאי בניה ירוקה הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח.
3. הגשת תכנית שימור של המבנה הקיים לשימור ושחזור, אישור ועדת שימור של עיריית פי"ת, לאחר קבלת חוות דעת של אדריכל המתמחה בתחום שימור.  
תנאי לתחילת עבודות השימור יהיה - הגשת תכנית שימור ושחזור בהתאם לתיק תיעוד המהווה נספח לתוכנית פת/מק/129/1204 באישור עירייה. השימור יהיה בליווי אדריכל שימור.  
לא יוצא היתר למבנה החדש טרם השלמת שימור של מבנה הקיים, אישור וע' השימור של עיריית פי"ת ולאחר חו"ד של אדרי המתמחה בתחום השימור.
4. העתקת תשתיות על חשבון היזם ככל ויידרש.
5. רישום תצ"ר.
6. לחדש מפה טופוגרפית מיום 18.01.18.
7. לצרף הדמיות באישור אדריכל העיר.
8. בתנאי מילוי דרישות מה"ע.  
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לעניין פטור מחניית נכה בהתאם לדוח כלכלי.

לפי תב"ע מס' 410-0398628 בתוקף.

נספח תנועה מאשר 14 חניות עבור 14 יח"ד ללא חניית נכה.

כל החניות בחלקה הינן במתקני חניה.

מצ"ב מכתב מעורך הבקשה לקבל פטור לתוספת חניית נכה.

תנועה המלצה:

- להפוך 2 מתקני דו למתקני תלת, אזי יתפנה מקום לחניית נכה רגילה.
  - יש להוסיף חניית נכה על פי התקן.
  - יש להוסיף את פרט מתקני החניה, חתכים אמיתיים של מתקנים, אישור קונסטרוקטור
  - יש לסמן שער בכניסה לכלי הרכב ולהראות הפרדה פיזית בין המיסעה לשביל הולכי הרגל
- בתב"ע אושרו 14 יח"ד ו - 14 חניות ללא חניית נכה. היזם מבקש לאור זאת לפטור אותו מחניית נכה.

בבדיקה הכלכלית הוצגו 3 חלופות: עם שני מתקני תלת (במקום דו), עם תשלום קרן חניה לשני מקומות, ולצורך ההשוואה גם ללא חיוב במתקן או בקרן.

בשלושת המקרים הרווחיות נמוכה יחסית, דבר הנובע מעלות השימור לפי דוח השימור

כ- 872,000 ₪.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון מספר: 20210006 מ: 03/03/21 הוחלט:

בהמשך להחלטה קודמת ובהתאם לדוח הכלכלי ובחניית שמאי הוועדה, מומלץ לאשר בכפוף להקצאת חניית נכה ברחוב בתאום עם אגף התנועה ואישור ועדת תנועה ובתנאי מילוי גיליון דרישות מה"ע.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר הגשת תכנית שימור של המבנה הקיים לשימור ושחזור.

מהלך דיון 30.9.21

מנהל אגף רישוי ומידע מציג את הבקשה. מציינ, כי הוגשה תוכנית שימור למבנה הקיים – מלון רבינוביץ. התוכנית נדונה ברמת התב"ע וכעת מגיע לדיון ע"מ להוציא היתר בניה. התוכנית נבדקה ע"י יועצת השימור, גבי ליבנה שואף ומומלץ לאשרה בתנאים.

הממונה ל השימור בעיריית פי"ת שואלת האם המבנה יהיה בבעלות היזם.

מנהל האגף עונה שכן.

מקריא את ההמלצה בפני חברי הועדה .  
 מה"ע מבקש להנחות בהחלטה את מהות השימושים במבנה לשימור ואת נראות השלט על המבנה .מבקש לקבע בכל החלטה של מבנה לשימור .  
 מנהלת מחוז מרכז במועצה לשימור אתרים ממליצה לקבוע הנחיות ברורות לנראות השלט על המבנים לשימור . שואלת האם הבקשה לא סותרת את תוכנית המתאר/מדיניות מרכז העיר . מה"ע עונה שלא ומבקש להביא לדיון בוועדת השימור את הנושא של השימושים ונראות השלט על מבני שימור .  
 יו"ר הועדה ממליץ לקבל את ההמלצות של הצוות המקצועי .  
 ההחלטה התקבלה פה אחד .

- החלטות ועדת שימור אתרים בישיבה : 20210005 בתאריך : 30/09/2021**  
 בהמשך להחלטת הועדה לרשות הרישוי מיום 3.3.21, לקבל את ההמלצות לשימור המבנים המפורטים כדלקמן :
1. שימור המבנה יעשה בד בבד עם הבניה החדשה.
  2. יש להגיש תכנון מפורט לשימור המבנה ולפיתוח השטח. התכנון המפורט יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.
  3. השלמת סקרים על פי הנדרש, לדוגמה, סקר צבעים וסקר הנדסי.
  4. הבקשה להיתר תכלול הוראות שימור.
  5. יעשה שימוש בחומרים על פי הנחיות אדריכל שימור ומהנדס שימור וממצאי סקר הנדסי.
  6. תכניות עבודה לביצוע לבניה בחלקה יאושרו על ידי יועצת השימור לפני עליה על הקרקע.
  7. הגנות על המבנה יתוכננו על ידי מהנדס שימור ויאושרו על ידי יועצת השימור לפני עליה על הקרקע.
  8. בהתאם להוראות התב"ע, תנאי לאכלוס המבנה החדש יהיה השלמת כל עבודות השימור.
  9. תנאי לתעודת גמר לבניה החדשה יהיה תעודת גמר למבנה לשימור ולפיתוח השטח.
  10. להנחות בהחלטה את מהות השימושים במבנה לשימור ואת נראות השלט על המבנה .  
 ניצן/ליבנה

**דיון לחידוש היתר מתאריך 01/03/2025 עד לתאריך 01/03/2026**  
 הוצא היתר מס' 2022061 ביום 1.03.22 כולל את המבנה לשימור

והקמת מבנה מגורים בן 7 קומות, 14 יח"ד.  
 מבוקש לחדש את ההיתר לשנתיים נוספות עקב המלחמה, עד ליום 1.03.2027  
 להלן הערות אדריכלות לעיקרי תכנון השימור לפי סיכום פגישה ביום 31.12.24 :

**עיקרי תכנון השימור :**

שימור המבנה למראהו המקורי על בסיס הקיים ופרוק ושחזור חלקי מבנה שלא ניתן לשמר על בסיס הקיים.

**סיכום :**

נושא	טיפול	לוח
1 יש להשלים את כל דרישות היתר הבניה	יזם, אדריכלית, מהנדס	מידי
2 יש לבדוק בשטח את מצב המבנה לשימור, זאת לאור הזמן שחלף מאז הוצאת היתר הבניה ותכנון השימור ב 2022	יזם, אדריכלית, מהנדס	מידי
3 יש להתאים תכנון אדריכלי והנדסי למצב המבנה במידת הצורך.	אדריכלית, מהנדס	מידי
4 לדייק את הבקשה להיתר בחלק של המבנה לשימור.	אדריכלית, מהנדס	מידי
5 יצורף גיליון תכנון שימור כחלק מבקשה/ היתר בניה בהסתמך על התכניות למכרז ועדכון כעת.	אדריכלית	מידי
6 תצורף רשימת עבודות ופעולות לתכנון המבנה לשימור.	אדריכלית	מידי
7 נראה שנדרשת רצפה חדשה בכל שטח המבנה. לעדכון תכנון.	אדריכלית, מהנדס	מידי
8 שחזור קירות חלל מלבני באבני כורכר במקום בניה בגדדית מקובל.	V	V
9 חלוקה פנימית מקורית בחלל המלבני תודגש בריצוף.	אדריכלית	מידי
10 יש להשלים/ לדייק מידע תכנוני חסר כגון תקרת עץ, ארץ רצפה, סורגים וכו'.		
11 חלוקת חללים או תוספת חללים רטובים ואינסטלציה.	אדריכלית	מידי
12 ימונה משמר מקצועי לליווי ביצוע.	יזם	ביצוע
13 יוצג פתרון לתשתיות נדרשות כגון מיזוג אויר	אדריכלית	מידי
14 ייבדק אופן הגשת בקשה הארכת היתר בניה.	אדריכלית העיר	מידי
15 ימסרו אבני דרך לתאום בזמן ביצוע.	יועצת שימור	ביצוע

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר : 20250001 מ : 16/01/25 הוחלט :  
 לאשר חידוש היתר לשנה אחת עד לתאריך 01/03/2026 .

**דיון לחידוש היתר בניה בשנה נוספת עד לתאריך 01/03/2027**  
 הופק היתר מס' 2022061 בתאריך 01/03/2022 לבניין מגורים ברחוב פינסקר 11 בן 7 קומות עם 14 יח"ד,  
 התקיים דיון וועדה בתאריך 16/01/2025 בה הוחלט על הארכת תוקף היתר עד לתאריך 01/03/2026.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר חידוש היתר לשנה נוספת עד לתאריך 01/03/2027 בכפוף לתשלום 10% אגרות.

תשומת לב היזם:

אורך תקופת ביצוע של פרויקט זה הינו כשנתיים, באם לא תחלנה עבודות הבניה במשך זמן זה (שנה) לא יאורך היתר בניה בפעם נוספת.

**סעיף 4:****מבקש:**

♦ שחר חלילי

♦ אביבית חלילי

**עורך:**

♦ עופר שיר

**אחראי בקשה:**

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000525117

שכונה: שעריה

כתובת הבניין: צעירי שלמה הרב 32, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6390 חלקה: 183 יעוד: אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

תוספת פרגולות, סככה לחניה ושינויים פנימיים.

**הערות בדיקה**

גוש: 6390 חלקה: 183

יעוד: מגורים א' מתכנית 1002 / 11 / א'

שטח מגרש 607 מ"ר

לבית צמוד קרקע דו משפחתי הנמצא בשכונת שעריה רחוב צעירי 32 פינת הנביאים 54,

מבוקש לבית המזרחי הפונה לחזית רחוב הנביאים

• חניה מקורה

• פרגולות מבניה קלה בחזית ראשית וחזית משנית

**היסטוריה:**

• לא נמצא היתר מקורי במערכת ולא נמצאו היתרי בניה ביח"ד של המבקש.  
עיקרי מותר ליח"ד 212.5 מ"ר (607 מ"ר x 70% סה"כ למגרש 424.9 מ"ר / ל2 יח"ד הקיימות במגרש)  
עיקרי קיים: 105.1 מ"ר  
מוצע:

• 2 פרגולות בשטח של 26.3 מ"ר, כמותר.

• סככה לחניה בשטח של 27.14 מ"ר, כמותר.

**קווי בניין:**

• קו בניין לחזית ראשית צד מזרח הפונה לרחוב הנביאים 5 מ'.

• קו בניין לחזית משנית צד צפון 6 מ'.

• קו בניין לחזית צידית צד מערב ודרום 3 מ'. לא מבוקש בניה בצד זה.

המבוקש פרגולה בהתאם להנחיות עד 50% מהמרווח בין הקו מגרש לבניין בחזית וקירוי במיקום החניה כמותר.

**בעלות:** קק"ל ע"פ נסח טאבו המבקש בחכירה, התקבלו חתימות הקרקע.**הערות גורמי פנים:****תנועה:**

• ככל שיש חריגה לתחום הפקעה או מגמה תכנונית ממליץ לקבל התחייבות לפינוי במקרה של בניה חדשה ו/או לפי דרישת העירייה.

**נכסים:**

• יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע.

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

דרכים וניקוז: הושלם.

חשמל ותאורה: הושלם.

תברואה: הושלם.

פיקוח: המוצע אינו קיים תרשים מתאים.

**הערות רישוי:**

1. יש לסמן בתוכנית מקווי מגרש ובניין בצבע כנדרש

2. יש לסמן מרווחים בפרגולה.

3. יש לסמן כיון פתיחת השער לפי הנחיות.

4. יש לסמן פרגולה וסככת חניה בצבע המתאים לבניה קלה.

5. יש לסמן שיפועים לסככת חניה .

6. התאריך שלב ברישוי זמין 08/02/2026.

### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

א. רישום הערת אזהרה, והגשת כתב התחייבות לפינוי לפי דרישת העירייה בתחום ההפקעה.

ב. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.

ג. ובתנאי למילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

### גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ

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

הודעה על מינוי עורך בקשת משנה

הצהרת עורך בקשה משנה

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח

אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [נספח סביבתי]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)

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

אשור ר.מ.י

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

במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - ככל שיש חריגה לתחום הפקעה או מגמה תכנונית ממליץ לקבל התחייבות לפינוי

תנועה - במקרה של בניה חדשה ו/או לפי דרישת העירייה

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

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

מצד מזרח יש להכניס את החומה לתוך קווי המגרש

נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4

העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין

פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חוקה לידי העירייה

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה

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

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

25/09/2025

30/10/2025

## מס' דף: 21

18/12/2025

05/11/2025

05/11/2025

05/11/2025

03/11/2025

25/01/2026

03/11/2025

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הערה: עומד בדרישות

**סעיף 5:****מבקש:**

♦ אליאב חברה לפיתוח ול

**עורך:**

♦ יוסף בשי

**אחראי בקשה:**

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475585

כתובת הבניין: גרניט 5, פתח תקווה

שטח מגרש: 1488.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6364 חלקה: 60 מגרש: 1057 יעוד: אזור תעשייה;

חלקה: 60 מגרש: 1101 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 60 מגרש: 1057 יעוד: תעשייה 1.

חלקה: 304 מגרש: 1 יעוד: תעשייה

תכנית: 1/1241, 10/2000, בת/11/2000, א, 410-0411132, 119/1241, 90/1241, ח/2000, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, 1/1241, א, 13/1225, 2000, 410-0473645, תצר/367, פת/מק/103/1241, 103/1241, 410-1259837, 410-0965624, 410-0965624, מדיניות אדריכלו, 410-0973511, 410-1139146, 410-0491563

**מהות הבקשה**

תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים בקונטור המבנה הקיים. שינויים פנימיים בקומות. מעבר בין שטחים עיקריים ושרות וההיפך.

**הערות בדיקה**

גוש 6364, חלקה 304

יעוד: תעשייה

לפי תב"ע 410-0965624

שטח מגרש: 1512 מ"ר

**היסטוריה:**

היתר מס' 2008488 לחפירה ודיפון

היתר מס' 2011209 לבנית מבנה תעשייה חדש

היתר אחרון מס' 2013181 תוכנית שינויים

**מבוקש:**

1. תוספת 2 קומות בקונטור מבנה קיים

2. שינויים פנימיים

3. העברה בין שטחים עיקריים לשירות ולהפך

**שטחים:**

שטח עיקרי:

שטח עיקרי קיים – 3172.4 מ"ר. לפי היתר אחרון

מבוקש ניווד שטחים מעיקרי לשירות- 757.77 מ"ר

שטח עיקרי מוצע – 858.97 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 3273.60 מ"ר. כמותר.

שטח עיקרי מותר לפי תב"ע 410-0965624 - 3273.6 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע:

שטח שירות קיים – 503.60 מ"ר. לפי היתר אחרון

מבוקש העברה משירות לעיקרי- 1.67 מ"ר.

מבוקש העברה בין שימושים בשירות- 14.19 מ"ר.

מבוקשת הורדה עבור פירים שחושבו כשטחי שירות בהיתר- 58.51 מ"ר.

שטח שירות מוצע – 1043.89 מ"ר.

סה"כ שטח שירות (קיים + מוצע) 1473.12 מ"ר. כמותר.

שטח שירות מותר לפי תב"ע 410-0965624 - 1473.12 מ"ר.

קווי בנין: ללא שינוי מהיתר.

**שימושים:**

קיים בהיתר בנין לייצור ופיתוח תעשיות עתירות ידע

מבוקש תוספת 2 קומות משרדים לתעשייה עתירת ידע. כמותר לפי תב"ע 410-0965624

**קומות:**

קיימות 2 קומות מרתף, קומת קרקע וקומות 1-4 .  
הקומות המוצעות הן קומות 5-6. **כמותר**.  
לפי תב"ע 410-0965624 מותר עד 7 קומות מעל הקרקע.

#### בעלות:

מדינת ישראל. התקבל אישור רמ"י לכך שהזכויות בנכס הם של אליאב חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ, לירמית הנדסה וקבלנות בע"מ וזהבה ורד בע"מ. התקבלו חתימות החוכרים.

**יש לקבל אישור רמ"י להיתר**

#### גובה:

מבוקש הגבהת גובה המבנה מ 23.20 מ' ל 30.0 מ'. **כמותר**.

לפי התב"ע מותר עד גובה 33 מ'.

#### מגבלות בניה:

לא נמצא בתחום מנחת בלינסון, נת"ע ועתיקות.

#### הערות גורמי פנים:

שפ"ע: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם

#### תנועה:

תנועה - ככל שהתווספו 2 קומות, נדרש עדכון תוכנית תנועה ומאזן חניה תואם

נכסים: הושלם

פיקוח: המוצע בבקשה טרם נבנה

#### הערות רישוי:

1. יש לקבל התייחסות איכ"ס ואדריכלות.

2. יש ליצור חזית המשכית משופצת.

3. יש לקבל אישור רמ"י להיתר.

4. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 12/01/26.

#### ה ח ל ט ו ת

**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. יש להציג עדכון תוכנית תנועה ומאזן חניה תואם.

2. יש ליצור חזית המשכית משופצת בתיאום עם אגף אדריכלות.

3. יש לקבל אישור רמ"י להיתר.

4. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.

5. 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

נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסי

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)

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 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

#### ת. השלמה

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 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה. התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה איכה"ס - דרישות לדיון בועדה התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

08/06/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
08/06/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
08/06/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
08/06/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
08/06/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
08/06/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
08/06/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמוסקה
08/06/2025	מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
08/06/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
08/06/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
08/06/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
08/06/2025	נספח תנועה וחניה
08/06/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
08/06/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
08/06/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
08/06/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
08/06/2025	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
08/06/2025	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
08/06/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
08/06/2025	רישיון מורשה נגישות בתוקף
08/06/2025	הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א
08/06/2025	נכח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
08/06/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
08/06/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
08/06/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
08/06/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
08/06/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
08/06/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
08/06/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת. רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
08/06/2025	תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
08/06/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
12/01/2026	תנועה - ככל שהתווספו 2 קומות, נדרש עדכון תוכנית תנועה ומאזן חניה תואם
17/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
12/01/2026	יש לנציג נספח תנועה וטבלת מאזן חניות כולל דרישה עבור תוספת שטח
18/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2
12/01/2026	תנועה - לא צורפה טבלה כאמור לעייל
12/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 3
12/01/2026	תנועה - צורפה טבלת מאזן מעודכנת לפי התקן העכשוי
25/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 4
12/06/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
18/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שיידך למהות הבקשה בלבד).
09/06/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
12/01/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
22/12/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

מספר בקשה: 20250871 תיק בניין: 17016  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260003 בתאריך: 29/01/2026

**סעיף 6:****מבקש:**

• **אקרו נדלן בע"מ**

**עורך:**

• רבקה בראז שורץ

**אחראי בקשה:**

• דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505167

**שכונה: צמרת**

**כתובת הבניין: נחל דן, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 203 ; חלקה: 26 מגרש: 203 יעוד: מגורים ג'

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

**מהות הבקשה**

לפי תמ"ל 1076: מגרש 203 חפירה ודיפון, ביסוס ורצפה ראשונה ללא החדרת עוגנים.

**הערות בדיקה**

**מגרש 203**

**פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימושים: מגורים

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

שטח מגרש נטו: 4.843 דונם.

**מהות הבקשה: מגרש 203 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. ללא החדרת עוגנים.**

**גבולות המגרש:** כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

**פני חפירה עליונים:** 24.86 למרתף ו- 30.18 לקרקע.

**מ"ק חפירה:** 25328 מ"ק.

**עומק חפירה:** מבוקשת חפירה בעומק 5.5 מ'.

**עוגנים:** ללא החדרת עוגנים.

**נדרש אישור נת"ע.**

**בעלות:** התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אקרו נדל"ן.

**הערות גורמי פנים:**

תנועה: חפירה ודיפון לא רלבנטי לתנועה בהקשר

חשמל ותאורה: הושלם.

שפ"ע- הושלם.

**תנאים להיתר:**

1. היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240378 ע"י אגף אדריכלות.

2. אישור מול נת"ע.

3. אישור מינהלת נוף ירקון.

4. אישור משרד הביטחון.

5. אישור אלקטרה.

6. אישור פרו שיא.

**הערות רישוי:**

7. קיימת בקשה מס' 20240378 להיתר בנייה לפי תמ"ל 1076 מגרש 203: הקמת 4 מבני מגורים בני 8 קומות מעל 3 קומות מרתף משותפות ובהם 84 יח"ד + טרפו + צובר גז. ללא החדרת עוגנים.

8. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240378 ע"י אגף אדריכלות.

9. יש לחשב שטח חפירה ברובוט ולהציג טבלת שטחים.

10. יש להציג טבלת נפחים ובה כתוב- שטח, גובה ונפח.

11. יש לקבל התייחסות גורמי פנים.

12. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 22.05.25. עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון

בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה 1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת

חלה חובת בקרה של מכון בקרה.

13. המועד האחרון לדיון בוועדה 22/01/26 (רישוי זמין).

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. יש להגיש למכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 22.05.25. עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה- 1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.
  2. יש לחשב שטח חפירה ברובוט ולהציג טבלת שטחים.
  2. יש להציג טבלת נחפים ובה כתוב- שטח, גובה ונפח.
  4. תנאים להיתר :
    - \*היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240382 ע"י אגף אדריכלות.
    - \*אישור מול נת"ע.
    - \*אישור מינהלת נוף ירקון.
    - \*אישור משרד הביטחון.
    - \*אישור אלקטרה.
    - \*אישור פרו שיא.
  5. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
  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  
אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית  
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם  
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח  
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'  
נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)  
דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)  
אשור ר.מ.י

אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בילינסון  
אישור משרד הביטחון -  
אישור נת"ע  
אישור פרו שיא  
אישור אלקטרה  
אישור מינהלת נוף ירקון  
יש לצרף רקע פיתוח ברור הכולל מפלסים בפיתוח המגרש ובפיתוח המדרכה והכבישים ממוצה לו  
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה  
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

20/08/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
20/08/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
20/08/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
20/08/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
20/08/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
20/08/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
20/08/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
20/08/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
20/08/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
20/08/2025	נספח תנועה וחניה
20/08/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
20/08/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
20/08/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
20/08/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
20/08/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
20/08/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
20/08/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
20/08/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
20/08/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
25/01/2026	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
25/01/2026	הערות לתכנית הפיתוח יינתנו המסגרת הבקשה המלאה להיתר בניה
20/08/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
20/08/2025	תנועה -אין מניעה לחפירה ודיפון בלבד
01/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

## מס' דף: 27

21/01/2026  
21/01/2026  
25/01/2026  
07/09/2025  
07/09/2025  
26/08/2025  
04/01/2026  
26/01/2026  
  
22/01/2026

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2  
תנועה - אין מניעה לחפירה ודיפון  
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות לעמודי תאורה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 1)  
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסה 2)  
הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

**מבקש:**

\* אקרו נדלן בע"מ

**עורך:**

\* רבקה בראז שורץ

**אחראי בקשה:**

\* דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505158

שכונה: צמרת

כתובת הבניין: נחל דן, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 25 מגרש: 202 יעוד: יעוד כללי

**מהות הבקשה**

לפי תמ"ל 1076: מגרש 202 חפירה ודיפון, ביסוס ורצפה ראשונה ללא החדרת עוגנים.

**הערות בדיקה****מגרש 202****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימושים: מגורים

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

שטח מגרש נטו: 4.027 דונם.

**מהות הבקשה: מגרש 202 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. ללא החדרת עוגנים.****גבולות המגרש:** כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.**פני חפירה עליונים:** 26.80 למרתף ו- 33.20 לקרקע.**מ"ק חפירה:** 19816 מ"ק.**עומק חפירה:** מבוקשת חפירה בעומק 5.5 מ'.**עוגנים:** ללא החדרת עוגנים.**נדרש אישור נת"ע.****בעלות:** התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אקרו נדל"ן.**הערות גורמי פנים:**

תנועה: חפירה ודיפון לא רלבנטי לתנועה בהקשר

חשמל ותאורה: הושלם.

**תנאים להיתר:**

14. היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240382 ע"י אגף אדריכלות.

15. אישור מול נת"ע.

16. אישור מינהלת נוף ירקון.

17. אישור משרד הביטחון.

18. אישור אלקטרה.

19. אישור פרו שיא.

**הערות רישוי:**

20. קיימת בקשה מס' 20240382 להיתר בנייה לפי תמ"ל 1076 במגרש 202: הקמת 4 מבני מגורים בני 8-10 קומות מעל 3 קומות מרתף ובהם 90 יח"ד + טרפו + צובר גז. ללא החדרת עוגנים.

21. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240382 ע"י אגף אדריכלות.

22. בחתכי החפירה יש להראות מפלסים עם פירוט ומילוי של אדמה, כלונסאות ובטון לרצפות כמקובל.

23. יש לחשב שטח חפירה ברובוט ולהציג טבלת שטחים.

24. יש להציג טבלת נפחים ובה כתוב - שטח, גובה ונפח.

25. יש לקבל התייחסות גורמי פנים.

26. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 22.05.25. עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון

בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה-1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת

חלה חובת בקרה של מכון בקרה.

27. המועד האחרון לדין בוועדה 05/02/2026 (רישוי זמין).



מס' דף: 30

01/01/2026  
21/01/2026  
21/01/2026  
22/01/2026  
22/01/2026  
07/09/2025  
07/09/2025  
19/08/2025

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2  
תנועה - אין מניעה לחפירה ודיפון  
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית  
תנועה - אין מניעה לחפירה ודיפון  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות לעמודי תאורה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (18.08.25)  
הערה: שייך למהות הבקשה בלבד.

**תנאי לאישור:**

יש להזמין פיקוח עירייה 24 שעות לפני תחילת העבודה (ארתור קובטון נ. 058-6904735)  
ולקבל הערתו על קו תיעול העובר בחלקה.  
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (22.01.26)  
הערה: שייך למהות הבקשה בלבד.

27/01/2026

**תנאי לאישור חפירה ודיפון:**

יש להזמין פיקוח עירייה 24 שעות לפני תחילת העבודה (ארתור קובטון נ. 058-6904735)  
ולקבל הערתו על קו תיעול העובר בחלקה.  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

19/08/2025

מספר בקשה: 20251534 תיק בניין: 16527  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260003 בתאריך: 29/01/2026

**סעיף 8:****מבקש:**

♦ א.ד מיכאל יזמות ובנייה בע"מ

**עורך:**

♦ אילת קורן

**אחראי בקשה:**

♦ הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000546020

**כתובת הבניין: פינס יחיאל מיכל 42, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6388 חלקה: 183 מגרש: 1184 ; חלקה: 184 מגרש: 1184 ; חלקה:

183 מגרש: 1183 יעוד: מגורים ג'

**תכנית:** 410-1259837, 69/1261, 10/581, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000, 14/2000, 5/2000,

1/1271, 1273, 1261, 1/581, 410-0973511, 410-1139146, תצ/ר/438, 410-0491563

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש עם 8 יח"ד בארבע קומות וקומה חמישית חלקית

מעל ק"ק מפולשת, תואם תב"ע פת/69/1261

**הערות בדיקה**

עדכון 1.

**יעוד:** מגורים ג'.

**תב"ע:** פת/69/1261

**שטח:** מגרש 1184 - 446.0 מ"ר.

זיקת הנאה- בין מגרשים 1182/1181 למגרשים 1184/1183. שטח זיקת הנאה- 65.0 מ"ר.

קיים תצ/ר/438- תשריט כשר לרישום.

**תיאור הבקשה:**

הריסת מבנה קיים 1 יח"ד.

ובניין בן 4 קומות מלאות וחדרי גג, על גבי עמודים, 8 יח"ד.

**שטחים:**

זכויות בניה לפי תב"ע: עיקרי- 709.0 מ"ר. שירות מעל הקרקע- 460.0 מ"ר.

שטח בניה מותר לפי שתקנות שטח כולל מעל הקרקע- 1169.0 מ"ר.

**שטחים מבוקשים:**

שטח בנוי- 1143.39 מ"ר. מתכם: ממדיים- 102.61 מ"ר. מחסנים- 40.33 מ"ר.

**שטחים נוספים:**

מרפסות: 91.52 מ"ר. כמותר עד 12.0 לדירה- 96.0 מ"ר.

מרפסת גג: 92.9 מ"ר. פרגולות: 34.86 מ"ר.

ק.עמודים/חניה: 170.81 מ"ר.

שטח הריסה: 60.0 מ"ר.

תכסית לפי התב"ע נדרש =50% 242.0 מ"ר, **לא הוצג.**

גינון לפי התב"ע נדרש- =10% 48.4 מ"ר, **לא הוצג.**

לחלחול לפי התב"ע נדרש- =20% 96.8 מ"ר, הוצג 71.0 מ"ר- =18% . **פחות מכפי שנדרש.**

**צפיפות:**

לפי תב"ע- 8 יח"ד. צפיפות לדונם- 17.9. מבוקש 8 יח"ד.

תמהיל דירות: דירות 4-5 חדרים.

**קווי בניין:**

קו בניין קדמי צפוני לרחוב פינס 3 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

בליטת מרפסת עד 1.5 מ' מקו בניין. **כמותר עד 1.5 מ'.**

קו בניין צדדי מזרחי 3.6 מ' וקו בניין 0 עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו 0 עם מגרש 1186. **כמותר.**

מבוקשת בנייה בקו בניין 3.6 מ'. **כמותר.**

קו בניין צדדי מערבי 3.6 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי.

קו בניין אחורי דרומי 3.6 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"עי קו 0 עם מגרש 1183. **כמותר.**

**קומות וגובה:**

לפי תב"ע תותר בניה של 5 קומות מעל קומת עמודים.  
מבוקש- 4 מלאות וחמישית חלקית על קומת עמודים, סה"כ 5 קומות ע"ע. **כמותר.**

**פיתוח שטח:**

מפלס כניסה קובע מרח' פינס 0.00=40.9 מ', מפלס רחוב- 40.08-40.62 מ'. **כמותר.**  
גובה סופי לפי התב"ע 23.0 מ'. מבוקש- 22.1 מ'. **כמותר.**

**זיקת הנאה וחניות:**

**לפי התב"ע סעיף 6.9 כניסת חניות תהיה מזיקת הנאה ברחוב ג'מילי שמרחוב קלישר.**  
**תותר כניסה זמנית מרח' פינס עד להסדרת זיקת הנאה במגרשים 1183/1181.**  
**- הוצגה תכנית עתידית לסגירת הכניסה מרחוב פינס.**

**חניות:**

לפי תב"ע: חניה אחת לכל דירה עד 120 מ"ר עיקרי, 1.5 חניות לדירה מעל 120 מ'.  
הוצגו 7 דירות מתחת ל-120 מ"ר, ודירה אחת מעל 120 מ"ר. נדרש ל-8.5 חניות וחנית נכה. סה"כ 9.5 חניות.  
הוצגו- 7 חניות ו-1 חניה נגישה. **חסרים 1.5 חניות.**

כניסה זמנית אחת מרחוב פינס. כניסה עתידית מרחוב ג'מיל דרך זיקת הנאה.

**גדרות:**

בחזית חלקה ללא גדרות רצועת גינן.

הוצגה התייחסות לזיקת הנאה בין מגרשים 1182/1181 למגרשים 1184/1183 לפי סעיף 4.2 ב והתשריט.  
בין מגרשים 1184/1182 ללא גדרות, ללא מתכנים טכניים.

בין מגרשים 1184/1183 ללא גדרות בתחום זיקת הנאה כלי רכב ומעבר רגלי.

בין מגרשים 1184/1186 הוצגה גדר בנויה 0.5 מ' וגדר קלה.

**תשתיות:**

רשות העתיקות- לא נכלל בתחום אתר עתיקות.

חברת החשמל- לא נדרש חדר שנאים, לא נדרש התייחסות להיתר ותחילת עבודות (אוגוסט 2023)  
עצים- קיימים 4 עצים בחלקה- להעתקה ושימור לפי דרישות גנים ונוף.

גז ואשפה- הוצג נישת גז ועמדת שהיה.

**בעליות:** התקבלו 100% חתימות.

**גורמי פינס:**

**אדריכלות:**

יש להתאים את הכניסה לחניה בהתאם לתכנית הבינוי.

יש לבצע סגירת החניות בקומת הקרקע לכיוון החזית ע"י קירות יורדים / משרביות הממשיכות את הנפח.

יש לייצר מרפסת רציפה לכיוון רחוב פינס ללא שבירות ונסיגות.

יש לייצר חזית רציפה לכיוון רחוב פינס תוך צמצום נסיגות בנפח הבינוי.

יש להקפיד על מיקום הגינות המשותפות בהתאם לתכנית הבינוי.

חזיתות, חומרי גמר ופיתוח יתואמו מול משרד אדריכלות העיר לאחר הדיון.

**תנועה:**

תשומת לב כי חניה מספר 2 בתחום זיקת המעבר באופן זמני עד להסדרת הכניסה מג'מילי, החניה לא נספרת ומכאן יש  
חוסר 2 קרן חניה.

**נכסים:** לתעודת גמר- פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה.

**פקיד היערות:** הושלם.

**שפ"ע:** מרחק מקסימלי להוצאת / החזרת פחים 15 מ' יש לקדם את חדר האשפה.

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

**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- מנחה. טבלת איזון- מחייב.

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

ב. תאסר כניסת כלי רכב למגרשים ישירות מרח' פינס. הכניסות הקבועות תהינה מרח' ג'מילי דרך מגרשים 1181/1183  
כמסומן במספח הבינוי.

אולם תותר כניסה זמנית מרחוב פינס ועד הסדרת הכניסות ממגרשים 1181/1183 .

ג. איחוד וחלוקה- לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין כפי שמופיעה  
בטבלת ההקצאה והאיזון .

ד. חניה אחת לכל דירה עד 120 מ"ר עיקרי, 1.5 חניות לדירה מעל 120 מ'.

ה. תנאי להיתר בניה- הריסת המבנים הקיימים במגרש.

## הערות רישוי:

1. חניה המבוקשת בשטח זיקת הנאה לא תרשם בהצמדה לדירה עד להסדרת של החניה בהתאם לתב"ע.
2. יש לשמר מעבר הולכי רגל עבור הבניין העורפי במגרש 1183.
3. יש לתת לכל דירה מבוקשת חניה בהתאם להוראות התב"ע ובאים לא ניתן יש לפנות להליך של קרן חניה.
4. יש לבחון שינוי מיקום חדר אשפה בתחום הבינוי המוצע ולאישור אגף שפ"ע.
5. יש להזיז פילרים משביל הכניסה להולכי רגל, יש למקם את התשתיות במקום אחר.
6. יש לציין שטחי חילחול, גינון ותכנית. יש לציין שטח להריסה.
7. יש להראות בתכנית קרקע עצים קיימים לכריתה/שימור.
8. נספח פיתוח הכולל פרטי פיתוח ופריסת גדרות בתואם פיתוח של מגרש 1182.
9. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 16.2.25.

## החלטות

לאשר את הבקשה ל-8 יח"ד עם כניסה זמנית מרחוב פינס, בתנאי הבאים:

1. הכניסה לרכבים מרח' פינס תהיה זמנית עד למימוש המבנים המאושרים בתב"ע והכשרת הגישה למגרש המבקש מרחוב ג'מיל.  
יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לכניסה זמנית.
  2. שלב א - יש לאשר תכנית פיתוח בתאום עם מגרש 1182 ולאישור אגף אדריכלות.  
שלב ב - כניסת כלי רכב והולכי רגל מרח' פינס: אישור כניסות לחניה והולכי רגל חניות וגדרות לפי הנחיות אגף אדריכלות.  
שלב ג - כניסת כלי רכב מרח' ג'מיל, הולכי רגל מרחוב ג'מיל ופינס: לפי תכנית פיתוח כללית למתחם (ראה סעיף א).
  3. חניה מבוקשת בשטח זיקת הנאה לא תרשם בהצמדה לדירה עד להסדרת הכניסה לחניה מרח' ג'מיל ושינוי מיקום החניה.
  4. יש לתת פתרון חניה לפי תקן חניה ולפי דרישות התב"ע עבור כל יח"ד ועבור חניית נכה, או לפעול בהליך של קרן חניה.
  5. יש לשמר מעבר הולכי רגל עבור הבניין העורפי במגרש 1183.
  6. יש לשנות מיקום תשתיות משביל מעבר להולכי רגל.
  7. העתקת/ הטמנת תשתיות תהיה ע"ח המבקש.
  8. חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
  9. יש לקבל אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
  10. יש להגיש אישור סניטרי ע"י מכון בקרה.
  11. תיקון תכנית לפי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
  12. למילוי 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/ייפוי כח הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד' נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי] איכה"ס [נספח איוורור] איכה"ס [נספח 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 18א בתקנות הרישוי תכנית כוללת סימוני בטיחות אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית) כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

## ת. השלמה



מס' דף: 35

26/01/2026  
15/12/2025  
15/12/2025  
11/12/2025  
14/12/2025  
14/12/2025  
14/12/2025

תנועה - הכניסה מג'מילי  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.12.08)  
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
נדרש רישיון העתקה  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

**מבקש:**

\* רועי אהרוני

\* ענבל אהרוני

**עורך:**

\* הושע קרופ

**אחראי בקשה:**

\* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477288

כתובת הבניין: לודיוב 10, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6362 חלקה: 176 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2002/5, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד/2, 2002/א, 2000/במ/2002

**מהות הבקשה**

מגרש 7: היתר שינויים להיתר 20220546 (בקשה 20220546):

שינוי קונטור בניה קיים בכל הקומות, כולל שינוי חזיתות. וביטול בריכה קיימת בהיתר.

**הערות בדיקה**

עדכון 1.

יעוד: אזור מגורים א'.

תב"ע: פת/מק/2000/5

שטח חלקה נטו: 4349.0 מ"ר.

**מתחם לודיוב נווה גן צמודי קרקע:**

בשטח המתחם יבנו 17 צמודי קרקע. כל יחידה עומדת בפני עצמה.

ללא הריסה, ללא עצים ותשתיות במתחם.

**זכויות בניה:**

יח"ד: 21 יח"ד.

שטחים: עיקרי- 3082.0 מ"ר. שירות מעל הקרקע- 735.0 מ"ר. שירות מתחת לקרקע- 1680.0 מ"ר.

קומות: שני קומות ועלית גג. מרתף בקונטור קומת קרקע.

תחסית: 40%

**קווי בניין לחלקה 176:**

צפוני-קדמי לרחוב שמואלביץ- 5.0 מ'.

מערבי-צדדי לחלקה 180- 3.0 מ'.

דרומי- קדמי לשצ"פ- 5.0 מ'.

מזרחי- קדמי לרחוב פנחס מאירי- 5.0 מ'.

**תשתיות:**

רשות העתיקות: אין מניעה לאשר לא נכלל בתחום באתר מוכרז.

עצים: לא קיימים עצים בחלקה.

תשתיות ברחוב ובחלקה: להעתקה/הטמנה על חשבון היזם.

מגרש 7: 263.0 מ"ר.

**היתר קודם:**

היתר 20220546 במגרש 7: לבית חצי מדו משפחתי בן שתי קומות ומרתף (ללא עלית גג) ויחידה משנית, (בקשה 20220546).

**תיאור הבקשה:**

היתר שינויים:

1. שינוי קונטור בניה קיים בכל הקומות, כולל שינוי חזיתות.

2. ביטול בריכה קיימת בהיתר.

**שטחים:**

ללא חריגה משטחים הקיימים בהיתר.

עיקרי: קיים- 170.56 מ"ר. מוצע- 3.69 מ"ר. סה"כ עיקרי- 166.87 מ"ר. כמותר.

מרתף כולל ממ"ד: קיים- 94.33 מ"ר. מוצע- 4.99 מ"ר. סה"כ מרתף- 89.34 מ"ר. כמותר.

שירות: קיים- 10.16 מ"ר. מוצע- 0.68 מ"ר. סה"כ- 9.48 מ"ר. כמותר.

בריכה: ביטול בריכה 12.5 מ"ר, וחדר מכונות- 5.76 מ"ר.

**קווי בניין:**

ללא חריגה בקווי בניין מותרים.  
 דרומי-קדמי לרח' לודיוב- 5.0 מ'. **כמותר- ללא שינוי מהיתר.**  
 דרומי- קדמי לרח' פנחס מאיר- 5.0 מ'. **כמותר- ללא שינוי מהיתר.**  
 השאר לא רלוונטי.  
**חניות:** ללא שינוי מהיתר- קיים 2 חניות ושולם קרן חניה עבור יחידה משנית.  
**קומות:** שתי קומות וקומת מרתף. **כמותר- ללא שינוי מהיתר.**  
**גבהים:** גובה סופי- 8.07+, 27.96=0.00 מ'. **כמותר- ללא שינוי מהיתר.**  
**גדרות הקפיות:** **ללא שינוי מהיתר.**  
**יחידה משנית:** בהיתר מקורי קיים יחידה משנית ושולם עבורה קרן חניה.  
**חצר אנגלית:** כל חצרות האנגליות בעומק- 3.08 מ' תואמות היתר קיים.  
**בעליות:** בעלות פרטית התקבל חתימה של היזם. התקבל יפוי כוח חתום ע"י עו"ד.  
**גורמי פנים:**  
**תנועה:** הושלם.  
**נכסים:** (הושלם בבקשה קודמת).  
**פיקוח:** המוצע קיים בפועל.

**הערות רישוי:**  
 תאריך אחרון לדיון בוועדה 3.3.26 (רישוי זמין).

**ה ח ל ט ו ת**

- לאשר את הבקשה בתנאי הבאים:**
1. **תיקון תכנית לפי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.**
  2. **למילוי 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/יפוי כח  
 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)  
 הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי  
 תכנית כוללת סימוני בטיחות  
 פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס  
 אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.  
 אישור נת"ע

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה  
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 30/12/2025  
 09/04/2025  
 09/04/2025  
 09/04/2025  
 09/04/2025  
 09/04/2025

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

מס' דף: 38

09/04/2025  
30/12/2025  
14/01/2026  
01/01/2026  
14/01/2026  
06/01/2026

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר  
אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו  
הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם  
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
תנועה - מבוקשת כניסה נפרדת למרתף ללא פתרון חניה  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

מספר בקשה: 20251366 תיק בניין: 13789  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260003 בתאריך: 29/01/2026

**סעיף: 10****מבקש:**

\* ענת מסילתי

**עורך:**

\* אביגיל הוך

**אחראי בקשה:**

\* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000539393

כתובת הבניין: קפלנסקי שלמה 57, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 525 מגרש: 17 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 25/2000, פת/מק/15/179א, פת/מק/34/179, תממ/3/21, פת/מק/2/2000, פת/מק/1/2000א, פת/מק/2/2000, 2000, 15/179ב/2000

**מהות הבקשה**

תוספת מדרגות פנימיות בבית ותוספת בעליית גג בבית פרטי.

**הערות בדיקה**

גרסה 1

**פרטי חלקה:**

יעוד: מגורים א'

**היתרים קיימים:**

דירה מזרחית/שכן:

היתר 2005433 לבקשה 20050265 בית פרטי בן שתי קומות ומרתף.

היתר 2009084 לבקשה 20080733 היתר שינויים.

דירה מערבית/מבקש:

היתר 2010302 לבקשה 20100148 לבית פרטי בן שתי קומות מרתף ועלית גג ללא גישה.

**תיאור הבקשה:**

הכשרת חלל גג קיים בהיתר הכולל תוספת מדרגות. ללא תוספת שטח- שולמו אגרות בניה.

**שטחים:**

עיקרי: קיים- 158.62 מ"ר. מרתף- 74.65 מ"ר. לפי היתר קיים ללא שינוי.

שירות: ממ"ד- 12.0 מ"ר. מחסן- 8.95 מ"ר. עלית גג- 22.3 מ"ר. לפי היתר קיים ללא שינוי.

קווי בניין: ללא שינוי מהיתר קיים.

פיתוח שטח: ללא שינוי מהיתר קיים.

בעליות: בעלות פרטית. בוצע ידוע בעלים לדו. לא נדרש חתימה. הוצג הסכם שיתוף.

**גורמי פנים:**

תנועה: הושלם.

פיקוח: המוצע קיים בפועל, אין תיקי פיקוח.

**הערות רישוי:**

1. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 17.2.26.

**החלטות**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתקן תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

2. מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

**גיליון דרישות**

דרישות לשלב בקרת תכנ

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

חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח

אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים

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

נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

**ת. השלמה**

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי  
 תכנית כוללת סימוני בטיחות  
 רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק  
 אישור נת"ע  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

13/01/2026 דרישות סף תנאים מוקדמים  
 13/01/2026 תכנית ראשית ותכולתה :  
 13/01/2026 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF  
 13/01/2026 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF  
 13/01/2026 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה  
 13/01/2026 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית  
 13/01/2026 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית  
 13/01/2026 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית  
 13/01/2026 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית  
 13/01/2026 נספח תנועה וחניה  
 13/01/2026 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי  
 13/01/2026 רישיון עורך בקשה בתוקף  
 13/01/2026 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד  
 13/01/2026 רישיון מתכנן שלד בתוקף  
 13/01/2026 מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור  
 13/01/2026 רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף  
 13/01/2026 מינוי והצהרת מורשה נגישות  
 13/01/2026 רישיון מורשה נגישות בתוקף  
 13/01/2026 הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א  
 13/01/2026 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה  
 13/01/2026 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67  
 13/01/2026 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף  
 13/01/2026 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר  
 13/01/2026 חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :  
 13/01/2026 שאילתות ממשד הפנים לשליחת הודעות  
 13/01/2026 תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין  
 13/01/2026 אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום  
 13/01/2026 נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס  
 22/01/2026 הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם  
 22/01/2026 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 14/01/2026 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 20/01/2026 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
 22/01/2026 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 22/01/2026 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 22/01/2026 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
 22/01/2026 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה  
 18/01/2026 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
 הערה: עומד בדרישות

**מבקש:**

♦ אייל שטינבוים

♦ חנה שטינבוים

**עורך:**

♦ הושע קרופ

**אחראי בקשה:**

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000543184

כתובת הבניין: טרגר חנה 2, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 629

תכנית: 2000, 2/2000, 5/179

**מהות הבקשה**

הקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל קומת מרתף + בריכה + חדר מכונות

תת קרקעי + חניה מקורה אחת, יח"ד 1.

**הערות בדיקה**

הקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + עליית גג מעל קומת מרתף + בריכה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה אחת, יח"ד 1.

**יעוד:** מגורים א'.

שטח כל המגרש: 1211 מ"ר.

מותר: 5 יח"ד.

קיים בהיתר: יח"ד 1.

מוצע: יח"ד 1, כמותר.

שטח המגרש: 234 מ"ר.

לא בתחום הרכבת.

**שטח עיקרי:**

שטח עיקרי מוצע: 192.65 מ"ר מותר 175 מ"ר, ניוד 17.65 מ"ר ממרתף, תואם פת/12/179/א.

**מרתף:**

מרתף חלקי ללא כניסה נפרדת.

שטח מוצע כולל חדר מכונות תת קרקעי, בתוך קווי הבניין: 99.72 מ"ר, כמותר.

חצר אנגלית בעומק 3.26 מ', בתוך קווי הבניין, כמותר.

בריכה: 22.74 מ"ר, כמותר.

2 מרפסות בקומה א': 12 מ"ר, כמותר.

מרפסת גג: 54.83 מ"ר, כמותר.

**שטח שרות:**

17.04 מ"ר - חניה מקורה, כמותר.

5.14 מ"ר - גגונים בק"ק, כמותר.

13.96 מ"ר - מחסנים בק"ק, ק.א + גג בגובה 2.20 מ', כמותר.

סה"כ שטח שרות: 36.14 מ"ר מותר 40 מ"ר, כמותר.

**תנועה:** מאושר.**בעליות:** פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.**התקבל מכתב התנגדות מהשכן, שי קנרק, בטענה לחריגות בקווי הבניין בחזית הצפונית.****קווי בניין:**

קו בנין קדמי ואחורי 5 מ', כמותר.

קו בנין צדדי-דרומי 5 מ' כמותר.

קו בנין צפוני-לא רלוונטי ליח"ד המוצעת.

מרווח צפוני – פנימי לכיוון המתנגד הוא 2.75 מ', כמותר, מדובר במרווח פנימי בלבד מקו בניין עד הגדר של המבקש, לא

מדובר בקו בניין לפי מפה טופו מאושרת.

**פיקוח:** טרם בנוי.

רישוי זמין: 15.02.26.

**ה ח ל ט ו ת**

- לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים:
1. בהתייחס לטענת המתנגד לחריגה בקו בניין בחזית הצפונית, מדובר במרווח פנימי בלבד ולא בקו בניין, מרווח המבוקש עד גבול פנימי הוא 2.75 מ', הינו מרווח סביר.
  2. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לא פיצול ליחידה משנית.
  3. חתימות בעלי הנכס יהיו בהתאם לחו"וד משפטית.
  4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

**גליון דרישות**

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF  
 חתימת מהנדס על תצהיר בריכה  
 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  
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 דרישות דרכים  
 דרכים - דרישות לתיקון  
 יש לתת גבהים ליד כל שער כניסה (במדרכה ובחצר)  
 דרישות ניקוז  
 ניקוז - דרישות לתיקון  
 יש לרשום שטח חלחול  
 יש לתת גבהים בתכי' פיתוח בריצוף (שיפועים מינמליים 1%) ומסביב לבריכת שחיה  
 יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם  
 יש לתת פתרון ליציאת עודף מבורות חלחול לכיוון הרחוב  
 יש להתרחק עם בור חלחול מקיר בנין לפחות 5,00 מ' נטו ומקיר חיצוני/גדר (ראה המשך)  
 (המשך) לפחות 1.00 מ' נטו (לפי הלי"ת)  
 יש להבטיח כי 20% משטח החלקה יושאר כשטח חדיר למים  
 נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף  
 יש לרשום את המספר ותאריך העדכון  
 יש לצרף הצהרת עורך הבקשה לביצוע בורות חלחול המסומנים בתכ'  
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה  
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה  
 איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה  
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

**ת. השלמה**

11/12/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
11/12/2025	תכנית ראשית ותכולתה:
11/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
11/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
11/12/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
11/12/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
11/12/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
11/12/2025	מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
11/12/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
11/12/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
11/12/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
11/12/2025	נספח תנועה וחניה
11/12/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
11/12/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
11/12/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
11/12/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
11/12/2025	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
11/12/2025	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
11/12/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
11/12/2025	רישיון מורשה נגישות בתוקף
11/12/2025	הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א
11/12/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
11/12/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
11/12/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
11/12/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
11/12/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
11/12/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
11/12/2025	חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף

## מס' דף: 43

11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
11/12/2025  
29/12/2025  
29/12/2025  
22/12/2025  
14/12/2025

חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :  
שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות  
תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין  
אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום  
נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס  
תצהיר על אי איתור בעל נכס  
אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו  
לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו), (6)  
אישור חתום ע"י חברת הפרסום בדבר הנ"ל  
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית  
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה  
התייחסות לעמודי תאורה  
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (11.12.25)  
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה  
הערה: עומד בדרישות

מספר בקשה: 20241471 תיק בניין: 6970  
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260003 בתאריך: 29/01/2026

**סעיף: 12****מבקש:**

\* אלי גרוספלד

**עורך:**

\* נחום קרמן

**אחראי בקשה:**

\* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439256

שכונה: נוה עוז **כתובת הבניין: שטרוק הרמן 4, פתח תקווה**

שטח מגרש: 634.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6371 חלקה: 452 יעוד: אזור מגורים א;

חלקה: 451

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בק"ק ובקומה א' + הוספת מחסן בק"ק + פרגולה בק"ק בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק'.

**הערות בדיקה**

תוספת בניה בק"ק ובקומה א' + מחסן בק"ק + פרגולה בק"ק בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק'. היתרים קיימים: בבקשות מס': 791181,801382,901238.

שטח עיקרי קיים - 159.44 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע - 23.28 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 182.38 מ"ר - 57.53% מותר 70%, תואם פת/2000, פת/5/179.

שטח שרות קיים - 13.2 מ"ר.

שטח שרות מוצע - 25.87 מ"ר, חניה מקורה, כמותר.

סה"כ שטח שרות - 39.07 מ"ר.

שינויים בחניות.

קווי בניין בסדר.

בעליות: קרקע של מינהל, לשכן דו בוצע תצהיר על אי איתור בעלים, צורפו שאילתות ששכן דו נפטר, בוצע פרסום לפי 36 ב', לא התקבלו התנגדויות.

תנועה: מאושר.

פיקוח: מוצע קיים.

רישוי זמין: 24.04.25.

**בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250004 מ: 03/03/25 הוחלט:****לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

- יש להגיש על רקע לבן.
  - בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר קבלת ת. מתוקנת להוספת פרגולה ומחסן בק"ק.

מבוקשת פרגולה בק"ק מחומר קל בשטח 14 מ"ר, תואם פת/2000/ד.

מבוקש מחסן בשטח 8 מ"ר בפינת המגרש, כמותר.

מוצע קיים.

**החלטות**

בהמשך להחלטה הקודמת מיום 03.03.25 לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

**גליון דרישות**

תכנית סניטרית

מחסן בגובה 2.20 מ' - לרשום על גבי הגשה

לצבוע פרגולה ולציין סוג החומר

**ת. השלמה**

מס' דף: 45

13/02/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
13/02/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
13/02/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
13/02/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
13/02/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
13/02/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
13/02/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
13/02/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
13/02/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
13/02/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
13/02/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
13/02/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
13/02/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
13/02/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
13/02/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
13/02/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
13/02/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
13/02/2025	שאלות ממושרד הפנים לשליחת הודעות
13/02/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
13/02/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
13/02/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
13/01/2026	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
13/02/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
19/02/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
19/02/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
13/01/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
19/02/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
13/01/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
23/07/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: אין הערות
16/02/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות
14/01/2026	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
14/01/2026	====דרישות בקרת תכן - תוספת בניה בקומת הקרקע====
13/01/2026	תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
13/01/2026	פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
13/01/2026	כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]
13/01/2026	חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
14/01/2026	רשות מקרקעי ישראל
13/01/2026	איכה"ס
13/01/2026	[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
13/01/2026	[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
10/08/2025	ערבות בנקאית

**מבקש:**

\* אלי מימון

**עורך:**

\* מיכל רבקה ראבד

**אחראי בקשה:**

\* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000267728

**כתובת הבניין: בובר מרטין 12, פתח תקווה**

גוש וחלקה: גוש: 6712 חלקה: 109 מגרש: 46 יעוד: מגורים מיוחד א

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + מרתף + בריכה + חדר מכוונות יח"ד 1, חצי דו בקיר משותף.

**הערות בדיקה****דיונים הקודמים:**

בקשה מספר: 20221240.

הריסת בית קיים בהיתר בניה מספר 2751 והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' . הריסת מחסנים.

קיים בהיתר מחסן במידות:  $2.30 * 3 = 6.90$  מ"ר, סומן להריסה.

קיים היתר בניה מספר 2751 מ - 1970 עבור יח"ד 1 (המבקש).

קיים: יח"ד 1 בהיתר (בקשה 20200325 היתר 2021147, שכן המתנגד).

מוצע: יח"ד 1 (במקום 1 קיימת בהיתר 2751).

לפי 2 יח"ד לדונם מותר במגרש 1.44 יח"ד.

אין הסכם חלוקה. ישנו תשריט בית משותף לפיו במגרש 2 יח"ד ולכל אחד מחצית משטח המגרש (370 מ"ר).

שטח המגרש ברוטו: 740 מ"ר.

שטח המגרש נטו: 720 מ"ר.

יעוד: מגורים א' מיוחד.

שטח לחישוב אחוזי הבניה: 360 מ"ר (מחצית המגרש = 370 מ"ר).

שטח עיקרי מוצע: 197.18 מ"ר - 54.77% מותר 60%, תואם פת/2000.

ש.שרות: 11.94 מ"ר, ממ"ד, כמותר.

0.00 = 59.21 מ'. לפי היתר מקורי 0.00 היה: 59.55 מ'.

שטח להריסה: 81.22 מ"ר.

קווי בנין בסדר.

גדר לחזית הרחוב בגובה 2.60 מ'.

תנועה: מאושר.

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

בעלויות: קרקע פרטית, לשכן דו נשלחה הודעה והתקבלה התנגדות.

להיתר יש לקבל הסכמת שכן דו.

העתקת עמוד חשמל על חשבון היזם.

**התקבלה התנגדות משכן בקיר משותף, תמצית ההתנגדות:**

נשלחה הודעה בלבד ללא תוכנית. ישנה פגיעה בזכויות המתנגד. מבקש זימון לדיון.

לא הומצאה תוכנית למתנגד. הוגשה התנגדות על סמך תוכנית שסרוקה באתר.

שינוי מהותי של סדרי הבניה ותצורת בנייה מקורית לפני עשרות שנים. שינוי מהותי מהיתר הקיים.

לפי היתר מקורי הבתים הקיימים והחלונות בחזית רח' מרטין בובר נבנו בצורה מדורגת ובחפיפה של כ - 4 מ'

בקיר משותף וחלונות לכיוון המגרש השכן באופן הדדי.

לפי היתר מקורי הבתים היו קיימים בנסיגה וכך דרך החלונות נכנס אור ושמם.

**תגובת עורך הבקשה:**

המתנגד פתח חלון בקו 0 של המגרש ללא היתר ופוגע בפרטיות המבקש.

להיתר המתנגד בבקשה 20200325 לא התקבלה הסכמת שכן דו, והופק היתר לא חוקי. שכן דו חתם רק לאחר הוצאת מכתב לעירייה.

המבקש דורש לבטל היתר שיצא בבקשה של המתנגד.

**הערות רישוי:**

למתנגד - שכן דו קיים היתר בניה לבקשה 20200325, מס' היתר 2021147, תיק בניין 3134.  
 לפי היתר 2021147 למתנגד אושר חלון בקיר משותף לכיוון השכן דו (לכיוון המבקש) בק"ק ובק.א כעת החלונות האלו יסגרו כתוצאה מבנייה בקיר משותף.  
 ארונות המים של המתנגד הוצבו בשטח של המבקש. הסכמת שכן דו התקבלה לאחר הפקת היתר בניה, לאחר קבלת מכתב מעו"ד. כעת התחלפו בעלי הנכס.  
 לפי היתר בניה הנסיגה בין הבתים לכיוון רח' מרטין בובר כ 5 מ'.  
 לפי היתר בניה 2021147 ה 0.00 של המתנגד : 59.85.  
 ה 0.00 של המבקש היה : 59.55 מ'. כעת הנמכת ל 0.00 ל 59.21 מ'. המבקש יותר נמוך מהמתנגד ב 0.64 סמ"ר.  
 צורפה ת.בינוי בקו בנין 0, מותר לפי פת/2000 סעיף 6.17, בסמכות הוועדה .  
 הערות רישוי: תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין : 29.11.22.

**התקבלה חו"ד משפטית.**

**לפי חו"ד המשפטית יש צורך בהסכמת שכן דו כי מדובר בשינוי ברכוש המשותף.**  
 "הבקשה הנדונה להיתר מבקשת לאשר בניה בקיר משותף של יחידת דיור, החוסמת חלונות של יחידת דיור אחרת הצמודה לה ממזרח.  
 עפ"י נסח מקרקעין יחידות הדיור הקיימות בחלקה מהוות תתי חלקות בבית משותף.  
 עפ"י היתר בניה מס' 2625 מיום 22.1.50 וכן עפ"י היתר בניה מס' 2151 מיום 14.11.78 אושרה העמדת המבנים בקיר משותף בחפיפה מינימלית, תוך יצירת יחידה קדמית ויחידה אחורית, כשהמשך הקיר המשותף בשתי היחידות מכיל פתחים, זו לכיוון שטחה של זו.  
 ביום 24.8.20 אושרה בקשת היחידה המזרחית להריסה ולבניה תוך שהיא מתוכננת במיקומה העורפי בחלקה ומסומנים בה פתחים בקיר המערבי. במסגרת הערות הבדיקה צוין, כי "ע"פ היתרים קודמים נראה כי החלוקה בין הבעלים היא לאורך החלקה, בהיתר המקורי ישנם פתחים לצד מערב לכוון חצר השכן ולשכן ישנם פתחים בצד מזרח לכוון המבקש בהסכמה, כמו-כן ישנה חתימה והסכמת שכן בתכנית הגשה."  
 ביום 25.5.21 הונפק היתר בניה ליחידה המזרחית.  
 ביום 31.10.21 נחתם חוזה רכישה לרכישת יחידת הדיור המערבית, הקדמית. במועד זה כבר היה בנמצא היתר בניה תקף המסמן פתחים בקיר המערבי.  
 לאור האמור, הבקשה הנוכחית להיתר בניה, מצד תת החלקה המערבית, מבקשת לחסום פתחים שאושרו בהיתר כדין ליחידה המזרחית, על כל המשתמע מכך מבחינה תכנונית.  
 מבחינה משפטית, על פניו, אין למבקש תימוכין קנייניים לבקשתו, שכן מדובר בשינוי ברכוש המשותף המצריך את הסכמת השכן, כפי שנעשה עד כה".

- בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון מספר: 20230001 מ: 03/01/23 הוחלט:**  
**לקבל את ההתנגדות ולסרב לבקשה בנימוקים הבאים:**  
 1. לא ניתן לאשר קיר משותף אשר יסגור את החלונות בבית המתנגד אשר קיים בהיתר בניה מספר 20200325 תיק בניין 3134.  
 2. ניתן לתכנן תכנון חילופי בחזית המגרש על מנת לאפשר אי אטימה של החלונות.  
 3. לפי חו"ד משפטית מדובר בשינוי ברכוש המשותף ולכן יש צורך בהסכמת שכן דו.

**כעת נפתחה בקשה חדשה עם הזזת בניין המוצע אל חזית הקדמית.****גרסה 5.**

הריסת בית קיים בהיתר בניה מספר 2751 והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' + מרתף + בריכה + חדר מכוונות. הוסף מרתף.  
 0.00 ללא שינוי = 59.21 מ' (ה – 0.00 המקורי לפי מפה טופו' 59.21 מ'), אין שינוי ב 0.00.  
 0.00 של השכן דו 59.85 מ' (יותר גבוהה).  
 עדיין מבוקשים 2 חלונות לכיוון קיר משותף.  
 חלון אחד בק"ק בשרותים לכיוון המתנגד.  
 חלון שני בקומה א' בחדר השינה לכיוון המתנגד.  
 יחד עם זאת הבית המוצע הוזז לחזית הקדמית ואינו חוסם את החלונות הקיימים של השכן דו.  
 ההתנגדות אשר התקבלה אינה מתייחסת לחלונות אלא לדברים האחרים המפורטים מטה.  
**שטח המגרש: 360 מ"ר.**  
 ש.ע: 216 מ"ר – 60% מותר 60%, תואם פת/2000.  
 ש.ש: ממ"ד - 12 מ"ר, כמותר .  
 שטח מרתף: 109.54 מ"ר, בקונטור ק"ק, כמותר.  
 למרתף אין כניסה נפרדת ואין יחידות משניות. חצרות אנגליות בעומק עד 1.50 מ', כמותר.  
 בחזית האחורית חדר מכוונות וחדר איזון בתוך קווי הבניין בשטח: 4.87 מ"ר.

שטח להריסה כולל מחסן בהיתר: 87.22 מ"ר.  
בריכה בשטח 13.91 מ"ר, בחזית האחורית, כמותר.  
קווי בניין בסדר.

בבקשה הקודמת, אשר סורבה בוועדה, המתנגדים פנו לערר, הערר נמחק, היות ונפתחה בקשה חדשה (הנוכחית) עם שינוי התכנון והבית הוזז לחזית הקדמית.  
בעלויות: קרקע פרטית, לשכן דו נשלחה תוכנית בדואר רשום ב 12.03.23, התקבלה התנגדות.

**תמצית נימוקי ההתנגדות (שכן דו, עמית פאר הרשום בטאבו, בשם עו"ד מנור):**

בניית קיר משותף אשר יסגור את החלונות בבית המתנגד הקיים בהיתר.  
חסימת אור ואוויר ע"י בניית חלונות בק"ק ובק.א בתכנון החדש.  
לשכן דו קיים היתר בניה בתיק 3134 בבקשה 20200325 והמבקש מתעלם מהתכנון המצוי בהיתר זה.  
בק. מרתף אין סימון של צד המתנגד ולא ברור האם ישנה פלישה למתנגד.

הערת רישוי: מבוקשת גדר קדמית חדשה, צורך פרט גדר, כמותר.  
ביתר הגדרות אין שינוי. הגדר בין השכנים קיימת לפי היתר של השכן דו, היתר מס' 2021147, בקשה: 20200325.

תנועה: יש לסמן א.ש.מ, גבהים ושיפועים. יש לסמן "תוכנית נקיה" בק"ק.

הערות רישוי: תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין: 05.07.23

1. העתקת עמוד תאורה בחזית הרחוב בכניסה לחיה על חשבון היזם.
2. יש לתקן הערות אגף התנועה.
3. יש להראות גדר בטיחות תקנית סביב הבריכה.

**בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20230011 מ: 14/05/23 הוחלט:**

**לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. התכנון שונה והבית המוצע הוזז לחזית הקדמית ואינו אוטם את החלונות הקיימים של השכן בקיר משותף.
2. לפי חו"ד משפטית מדובר בשינוי ברכוש המשותף ולכן יש צורך בהסכמת שכן דו, או לחילופין יש לסגור החלון כלפי השכן.
3. יש להעתיק עמוד תאורה (בכניסה לחניות) בחזית המגרש על חשבון היזם.
4. יש לקבל אישור סופי של אגף התנועה.
5. יש להגיש ת. מתוקנת לפי הערות צוות רישוי המפורטות בגוף הבקשה.
6. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.  
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.  
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

ידוע בדבר החלטת ועדת ערר מס' 1042/0623 מתאריך 26.09.23.

כל אחד מהצדדים הגיש ערר על ההחלטה דנן, ובדיון בוועדת הערר קיבלו שני הצדדים את הצעת ועדת הערר לפיה בקשת משפחת מימון תתקון באופן הבא:

חלון המטבח הבנוי בפועל בקומת הקרקע של משפחת פאר יוותר פתוח בשלמות, ללא כל חסימה, כאשר בניה אל מולו בצד המערבי של המקרקעין (המצויים בחזקת משפחת מימון),  
תבוצע אם בכלל במרחק אנכי של 2.24 מ' לפחות (הוצגה גם חלופה אפשרית להסטת יחידת הדיור כולה לכיוון דרום, מעבר לקו חלון המטבח של בית פאר).

חלון חדר הרחצה הבנוי בפועל בקומת א' של משפחת פאר יוותר גם הוא פתוח בשלמות, ללא כל חסימה, כאשר בניה אל מולו בציד המערבי של המקרקעין (המצויים בחזקת משפחת מימון), תבוצע אם בכלל במרחק אנכי של 60 ס"מ לפחות.  
אין מניעה לקריעת חלונות נוספים בבית מימון המופנים לכיוון מזרח, בהמשכו הדרומי של הקיר המשותף המצוי במיצר שבין שתי יח"ד.

על כן, משפחת מימון תוכל לתקן בהתאם לאמור את בקשתם להיתר, ובכפוף לאישור הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי התיקונים בוצעו והוטעו בבקשת מימון, לרבות השלמת כל יתר התנאים והדרישות כדין, ביניהם גם הצגת פתרון ניקוז מניח את הדעת בעיקר ביחד לריווח המצומצם יחסית שיכול וייווצר בין שתי יח"ד, ניתן יהיה להפיק את היתר הבניה ללא צורך בהחלטה תכנונית נוספת.

הוגשה ת. מתוקנת לפי החלטת ועדת ערר, גרסה 8.

בק"ק הבית הוזז לחזית הקדמית וכך אינו סוגר את חלון המטבח של השכן בקיר משותף.  
בקומה א' מול חלון קיים של חדר רחצה של השכן בקיר משותף סומנה נישה פתוחה לשמיים ובגודל חלון קיים של השכן.

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

1. ידוע הוועדה בדבר החלטת ועדת ערר מס' 1042/0623 מיום 27.09.23.
2. בהמשך להחלטת ועדת ערר, לאשר את תוכנית המתוקנת בתנאי מילוי גליון דרישות

**המצורף.**  
**החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.**  
**יש להוציא היתר בניה כחוק.**

דיון להתליית היתר בניה.

1. המבנה נבנה בחריגה מהיתר בנייה בעומק חצרות אנגליות.
2. לא נשמרו נסיגות הנדרשות מעצים קיימים על פי התצהיר שהוגש בשלב ההיתר.
3. קיים תיק פיקוח על החריגה.

### ה ח ל ט ו ת

**לאור הנסיבות המפורטות, יש להתלות את היתר הבניה.**  
**על המבקש לבצע את הבניה בפועל בהתאם לדרישות ותנאי הוועדה, שאם לא כן, תשקול הוועדה המקומית לבטל את ההיתר.**