

סעיף:
1

לכבוד
אריאל מנשה
קיש 33
פתח תקווה

**הנדון: תיק בנין: 8637 בקשה: 20250577 גוש 6389 חלקה 204
אחראי בקשה:**

* אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477957
כתובת הבניה: קיש 33, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6389 חלקה: 204 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 1273, 8/1002, א/2000, 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1,
פת/מק/2000/ד, 2000, א/11/1002, 490, 410-0973511, 410-1399641, 410-1139146, 410-0491563

מ ה ו ת ה ב ק ש ה
מבוקשת תוספת חדר על הגג לדירה בבניין מגורים משותף קיים בן 3 קומות + קומת
עמודים מפולשת, כניסה ב, קומה שלישית, בתת חלקה מס' 12 בחזית צפונית.

הערות בדיקה
גוש: 6389 חלקה: 204
יעוד: מגורים א' מתכנית א' / 11 / 1002
שטח החלקה: 1053 מ"ר.
בניין מגורים בן 3 קומות על גבי קומת עמודים הנמצא ברחוב קיש 33 שכונת שעריה.
מבוקש: תוספת חדרים על הגג לדירה הנמצאת בקומה שלישית, תת חלקה 12.

היתרים קודמים:
היתר בניה מס' 921 בתאריך 03/09/1974 להקמת בניין מגורים 3 קומות ע"ג קומת עמודים.
היתר בניה מס' 721 בתאריך 14/07/1991 לתוספת חדר על הגג.

שטחים:
עיקרי מותר:
1. לפי תב"ע פת/2000 70% X 1053 = 737.1 מ"ר
2. שיפור דיור לפי תקנות 6% X 1053 = 63.1 מ"ר
סה"כ שטח מותר לחלקה: 800 מ"ר

עיקרי קיים:
• לדירה: 68.5 מ"ר
• סה"כ לבניין 824.7 מ"ר לפי היתר מס' 921
עיקרי מוצע:
• לדירה: 57.8 מ"ר
• סה"כ שטח עיקרי (קיים ומוצע): 882.5 מ"ר בחריגה.

שטח שירות:
קיים: מקלט ומערכות טכניות ומדרגות 286.83 מ"ר לפי היתר
קווי בנין:

- לחזית קדמית צד מערב לרח' קיש 6 מ'.
- לחזית אחורית 6 צד מזרח מ'.
- לחזית צידית צד צפון - 3 מ'.
- לחזית צידית צד דרום - 3 מ'.

תוספת חדר על הגג מבוקשת בתוך קווי בניין ובמרחק של פחות מ' 2 ממעקה הגג בחריגה.
בעלות: פרטית הגג מוצמד לבעלי הדירה ע"פ נסח טאבו. התקבלו חתימות בעלים. ובוצע ידוע לפי סעיף 36 ב'
הערות גורמי פנים:
תנועה: הושלם
תברואה: הושלם
חשמל ותאורה: הושלם
פיקוח: המוצע אינו קיים, תרשים מתאים.

הערות רישוי:

1. לא הוגשה תוכנית התואמת את ייעוד המגורים א' מתכנית 1002 / 11 / א' בה ניתן לבנות צמודי קרקע, ובהתאם לכך לא ניתן לבנות חדר על הגג בבניין מגורים קיים.
2. התקבלה חו"ד משפטי: "לא ניתן לאפשר הקמת חדרים על הגג בניגוד לתכניות החלות במקרקעין".
3. אין תאריך לביצוע שלב ברישוי זמין היות והבקשה נמצאת אצל עורך הבקשה.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

בהמשך לחו"ד משפטית לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. "לא ניתן לאפשר הקמת חדרים על הגג בניגוד לתכניות החלות במקרקעין".
2. התוכנית שהוגשה אינה תואמת את הייעוד - מגורים א' מתכנית 1002 / 11 / א', בה ניתן לבנות צמודי קרקע, ובהתאם לכך לא ניתן לבנות חדר על הגג בבניין מגורים קיים.
3. ניתן לפנות להליך של שינוי ייעוד מגורים בתב"ע למגרש זה.

הרואה עצמו נפגע על-ידי סירוב הועדה המקומית לתת היתר, (לבקשה שהוגשה כחוק),
רשאי לערור, לפי סעיף 152 לחוק, לפני ועדת הערר, תוך 30 יום מיום ההודעה על
הסירוב.

**כתובת ועדת הערר: רח' יודפת 1, בניין אלון, קומה 1, לוד.
בטלפון: 08-6143983, 08-9158159.
דואר אלקטרוני: ARRMERKAZ3@IPLAN.GOV.IL**

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

"לשם ביצוע החזר כספי הפיקדון ששולמו בעת פתיחת הבקשה להיתר, יש להגיש בקשה
פרטנית בכתב אל מרכז מידע ושירות במנהל הנדסה.
כספי הפיקדון יושבו לחשבון שפרטיו הוזנו בעת פתיחת הבקשה להיתר או לחילופין
לחשבון
אחר שפרטיו ימסרו במסגרת הגשת בקשה להחזר כספי הפיקדון."

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3, קומה 7.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים:

א, ג, ה, 8:30 - 12:00 יום: ג, 16:00 - 18:00
בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
1

לכבוד
קרן ודיעה חשפיה
ירושלים 39
קרית אונו מיקוד: 5542339

מבקשים: אריאל מנשה
זבד עדנה מנשה

הנדון: תיק בנין: 8637 בקשה: 20250577 גוש 6389 חלקה 204

אחראי בקשה:

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477957

כתובת הבניה: קיש 33, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6389 חלקה: 204 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 1273, 8/1002, א/2000, 410-1259837, פתח/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פתח/מק/2000/ד/2, פתח/מק/2000/ד/1,
פתח/מק/2000/ד, 2000, א/11/1002, 490, 410-0973511, 410-1399641, 410-1139146, 410-0491563

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקשת תוספת חדר על הגג לדירה בבניין מגורים משותף קיים בן 3 קומות + קומת
עמודים מפולשת, כניסה ב, קומה שלישית, בתת חלקה מס' 12 בחזית צפונית.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

בהמשך לחו"ד משפטית לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. "לא ניתן לאפשר הקמת חדרים על הגג בניגוד לתכניות החלות במקרקעין".
2. התוכנית שהוגשה אינה תואמת את הייעוד - מגורים א' מתכנית 1002 / 11 / א', בה ניתן לבנות צמודי קרקע, ובהתאם לכך לא ניתן לבנות חדר על הגג בבניין מגורים קיים.
3. ניתן לפנות להליך של שינוי ייעוד מגורים בתב"ע למגרש זה.

~~~~~  
הרואה עצמו נפגע על-ידי סירוב הוועדה המקומית לתת היתר, (לבקשה שהוגשה כחוק), רשאי לערר,

לפי סעיף 152 לחוק, לפני ועדת הערר, תוך 30 יום מיום ההודעה על הסירוב.  
**כתובת ועדת הערר: מוצקין 19, רמלה (גב' סמדר הורוביץ - מזכירת ועדת ערר).**  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

שעות קבלת קהל בימים: א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום: ג, 16:00 - 18:00

בתאום מראש בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
2

לכבוד
ליאון זילברשטיין
ברנר 22
פתח תקווה מיקוד: 4953251

**הנדון: תיק בנין: 4716 בקשה: 20251620 גוש 6328 חלקה 134
אחראי בקשה:**

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558318
כתובת הבניה: רמז דוד 22, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6328 חלקה: 134 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 11/1272

שכונה: קרית אלון

מהות הבקשה

**פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B.**

הערות בדיקה

פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B.
היתרים קיימים: 2023106 עבור 4 יחידות מתאריך 16.03.23.
היתר בניה מס' 2025230 פיצול יחידה קיימת בהיתר יחידה A, יחידה המזרחית מהיחידות B ו C.
כעת מבוקש לפצל היתר בניה בבנין B ל 2 יחידות נפרדות: B ו B1. הבקשה עבור B.
אין תוספת שטח.
תנועה: מאושר.

בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

פיקוח:

מדובר על יחידות בהיתר מס' 2023106 –
יחידה מס' A- קיבלה היתר לפיצול מס' 2025230.
יחידה מס' B - דו משפחתי מבקשת לפצל את ההיתר ל- B1.
כל היחידות בשלב של גמר שלד
תרשים מתאים מוצע טרם קיים

רישוי זמין: 9.04.20.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט pdf
תשלום אגרות והיטלים
תצהיר ניקוז
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

ת. השלמה

סעיף:
2

לכבוד
אליהו צברי
סולד הנריטה 42
פתח תקווה מיקוד: 4953252

מבקשים: ליאון זילברשטיין

הנדון: תיק בנין: 4716 בקשה: 20251620 גוש 6328 חלקה 134

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558318
כתובת הבניה: רמז דוד 22, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6328 חלקה: 134 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 11/1272

שכונה: קרית אלון

מהות הבקשה

פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.

הבקשה עבור B.

הערות בדיקה

פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B.
היתרים קיימים: 2023106 עבור 4 יחיד מתאריך 16.03.23.
היתר בניה מס' 2025230 פיצול יחידה קיימת בהיתר יחידה A, יחידה המזרחית מהיחידות B ו C.
כעת מבוקש לפצל היתר בניה בבנין B ל 2 יחיד נפרדות: B ו B1. הבקשה עבור B.
אין תוספת שטח.
תנועה: מאושר.
בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

פיקוח:

מדובר על יחידות בהיתר מס' 2023106 –
יחידה מס' A - קיבלה היתר לפיצול מס' 2025230.
יחידה מס' B - זו משפחתי מבקשת לפצל את ההיתר ל- B 1.
כל היחידות בשלב של גמר שלד
תרשים מתאים מוצע טרם קיים

רישוי זמין: 9.04.20.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט pdf
תשלום אגרות והיטלים

ת. השלמה

	תצהיר ניקוז
	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
27/01/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
27/01/2026	תכנית ראשית ותכולתה :
27/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
27/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
27/01/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
27/01/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
27/01/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
27/01/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
27/01/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
27/01/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
27/01/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
27/01/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
27/01/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
27/01/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
27/01/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
27/01/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
27/01/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
27/01/2026	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
28/01/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
03/02/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
29/01/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: לפי מהות הבקשה : לא רלוונטי להתייחסות של דרכים וניקוז

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
3

לכבוד
ליאון זילברשטיין
ברנר 22
פתח תקווה מיקוד: 4953251

**הנדון: תיק בנין: 4716 בקשה: 20251621 גוש 6328 חלקה 134
אחראי בקשה:**

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558363
כתובת הבניה: רמז דוד 22, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6328 חלקה: 134 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 11/1272

שכונה: קרית אלון

**מהות הבקשה
פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B1.**

הערות בדיקה
פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B1.
היתרים קיימים: 2023106 עבור 4 יח"ד מתאריך 16.03.23.
היתר בניה מס' 2025230 פיצול יחידה קיימת בהיתר יחידה A, יחידה המזרחית מהיחידות B ו C.
כעת מבוקש לפצל היתר בניה בבנין B ל 2 יח"ד נפרדות: B ו B1. הבקשה עבור B1.
אין תוספת שטח.
תנועה: מאושר.
בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.
פיקוח:

מדובר על יחידות בהיתר מס' 2023106 –
יחידה מס' A - קיבלה היתר לפיצול מס' 2025230.
יחידה מס' B – דו משפחתי מבקשת לפצל את ההיתר ל- B1.
כל היחידות בשלב של גמר שלד
תרשים מתאים מוצע טרם קיים
רישוי זמין: 9.04.20.

**החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026
לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.**

ת. השלמה

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
תצהיר ניקוז חתום
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
27/01/2026
29/01/2026
03/02/2026
29/01/2026

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 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
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
הערה: לפי מהות הבקשה : לא רלוונטי להתייחסות של דרכים וניקוז

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
3

לכבוד
אליהו צברי
סולד הנריטה 42
פתח תקווה מיקוד: 4953252

מבקשים: ליאון זילברשטיין

הנדון: תיק בנין: 4716 בקשה: 20251621 גוש 6328 חלקה 134

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558363
כתובת הבניה: רמז דוד 22, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6328 חלקה: 134 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 11/1272

שכונה: קרית אלון

מהות הבקשה

פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B1.

הערות בדיקה

פיצול היתר בניה מס' 2023106 לשתי יחידות נפרדות: B ו B1.
הבקשה עבור B1.
היתרים קיימים: 2023106 עבור 4 יח"ד מתאריך 16.03.23.
היתר בניה מס' 2025230 פיצול יחידה קיימת בהיתר יחידה A, יחידה המזרחית מהיחידות B ו C.
כעת מבוקש לפצל היתר בניה בבנין B ל 2 יח"ד נפרדות: B ו B1. הבקשה עבור B1.
אין תוספת שטח.
תנועה: מאושר.
בעליות: פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.
פיקוח:

מדובר על יחידות בהיתר מס' 2023106 –
יחידה מס' A - קיבלה היתר לפיצול מס' 2025230.
יחידה מס' B – דו משפחתי מבקשת לפצל את ההיתר ל- B1.
כל היחידות בשלב של גמר שלד
תרשים מתאים מוצע טרם קיים
רישוי זמין: 9.04.20.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
תצהיר ניקוז חתום
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

ת. השלמה

סעיף:
4

לכבוד
נופר לייטנר
מזאה 13
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 4989 בקשה: 20260010 גוש 6193 חלקה 201
אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554147
כתובת הבניה: מזא"ה 13, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6193 חלקה: 201 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
שכונה: קרית מטלון

מ ה ו ת ה ב ק ש ה
הוספת בניה בק"ק + הוספת ממ"ד בק"ק + הרחבת קומה א' בבית צמוד קרקע קיים
בן 2 ק'.

הערות בדיקה
היסטוריה:

הבקשה סורבה בוועדת רשות רישוי 20250023 מ 9.12.25.
בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250023 מ: 09/12/25 הוחלט:
לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:
1. לא ניתן לאשר בניה מעבר לקו הבניין לחזית רח' מאז"ה.
2. הבקשה נפתחה במסלול ללא הקלות, לא פורסמה הקלה, לא הוצגה סקיצת מודד של בניינים הקיימים ברחוב.
תשומת לב המבקש: באם תפורסם הקלה לבקשה, הוועדה תשקול תיכנונית האם ניתן לאשר את ההקלה או לאו.
3. שטח חדר מדרגות לא חושב נכון בטבלת השטחים.
כעת נפתחה בקשה חדשה, תוספות בניה בתוך קווי הבניין.
הוספת בניה בק"ק + הוספת ממ"ד בק"ק + הרחבת קומה א' בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק'.
יעוד: מגורים א'. מגרש פינתי.
היתר בניה מס': 4693 מ 29.06.55 לפי היתר בניה בבקשה 811090 שטח קיים בהיתר עבור 2 יח"ד.
שטח המגרש: 453 מ"ר.
שטח עיקרי:
מוצע: ק"ק 26.04 מ"ר. בתוך קווי הבניין.
מוצע בקומה א' 38.40 מ"ר.
בק"ק קו בניין 3 מ' במקום 5 מ' לרח' מאז"ה, קיים בהיתר.
בניה קיימת בחזית הדרומית בק"ק מעבר לקו בניין, לפי היתר קיים, בקשה: 811090.
סה"כ קיים + מוצע 174.33 מ"ר 38.48 % מותר 70 %, תואם פת/2000.
שטח שרות:
12.33 מ"ר ממ"ד בק"ק, כמותר.
בליתיה של כ – 0.20 סמ"ר בקו בניין אחורי, מותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש, תואם את פת 40/א/1.
מרפסת גג: 18.69 מ"ר, כמותר.
סככה ומחסן בפינות המגרש בחזית הדרומית סומנו להריסה.
בעליות: פרטיות, התקבלה חתימת שכן דו.
תנועה: מאושר.
פיקוח: המוצע בבקשה טרם נבנה. אין תיקי פיקוח.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת סככה ומחסן המסומנים להריסה לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח.
 2. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרה
איכה"ס
תצהיר ניקוז חתום
תצהיר יועץ הבטיחות
דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים) /תצהיר
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה -מבקש להסדיר חניה בחצר , כולל א.ע.ל מידות וכד'
נדרש אישור אנף התנועה טרם בדיקת התכנית באנף
יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע : ריצוף/אספלט-1%, גינון-0.5%) או חל
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

- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 13/01/2026
- 07/01/2026

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
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.01.26)

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
4

לכבוד
מאור עבורוס
הנביא אלישע 16
אשדוד

מבקשים: נופר לייטנר

הנדון: תיק בנין: 4989 בקשה: 20260010 גוש 6193 חלקה 201

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554147 כתובת הבניה: מזא"ה 13, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6193 חלקה: 201 יעוד: אזור מגורים א יעוד: אזור מגורים א

שכונה: קרית מטלון

מהות הבקשה

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

הערות בדיקה

היסטוריה:

הבקשה סורבה בוועדת רשות רישוי 20250023 מ 9.12.25. בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250023 מ: 09/12/25 הוחלט: לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:
1. לא ניתן לאשר בניה מעבר לקו הבניין לחזית רח' מאז"ה.
2. הבקשה נפתחה במסלול ללא הקלות, לא פורסמה הקלה, לא הוצגה סקיצת מודד של בניינים הקיימים ברחוב.
תשומת לב המבקש: באם תפורסם הקלה לבקשה, הוועדה תשקול תיכנונית האם ניתן לאשר את ההקלה או לאו.
3. שטח חדר מדרגות לא חושב נכון בטבלת השטחים.
כעת נפתחה בקשה חדשה, תוספות בניה בתוך קווי הבניין.
הוספת בניה בק"ק + הוספת ממ"ד בק"ק + הרחבת קומה א' בבית צמוד קרקע קיים בן 2 ק'. יעוד: מגורים א'. מגרש פינתי.
היתר בניה מס': 4693 מ 29.06.55 לפי היתר בניה בבקשה 811090 שטח קיים בהיתר עבור 2 יח"ד. שטח המגרש: 453 מ"ר.

שטח עיקרי:

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

מוצע בקומה א' 38.40 מ"ר.

בק"ק קו בנין 3 מ' במקום 5 מ' לרח' מאז"ה, קיים בהיתר.

בניה קיימת בחזית הדרומית בק"ק מעבר לקו בנין, לפי היתר קיים, בקשה: 811090.

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

שטח שרות:

12.33 מ"ר ממ"ד בק"ק, כמותר.

בליטה של כ - 0.20 סמ"ר בקו בניין אחורי, מותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש, תואם את פת 40/א/1.

מרפסת גג: 18.69 מ"ר, כמותר.

סככה ומחסן בפינות המגרש בחזית הדרומית סומנו להריסה.

בעליות: פרטית, התקבלה חתימת שכן דו.

תנועה: מאושר.

פיקוח: המוצע בבקשה טרם נבנה. אין תיקי פיקוח.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת סככה ומחסן המסומנים להריסה לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח.
 2. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרה
איכה"ס
תצהיר ניקוז חתום
תצהיר יועץ הבטיחות
דו"ח קרקע וביטוס (חישובים סטטיים) /תצהיר
ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה -מבקש להסדיר חניה בחצר , כולל א.ע.ל מידות וכד'
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע : ריצוף/אספלט-1%, גינון-0.5%) או חל
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

- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 06/01/2026
- 13/01/2026
- 07/01/2026

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
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.01.26)

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
5

לכבוד
חובב רוסק
העינבל 13
פתח תקוה

הנדון: תיק בנין: 10003 בקשה: 20251191 גוש 5510 חלקה 14 מגרש 314
אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000506396
כתובת הבניה: חטיבת אלכסנדרוני 1, פתח תקוה
גושים חלקות: גוש: 5510 חלקה: 14 מגרש: 314 יעוד: מגורים מיוחד א
יעוד: מגורים מיוחד א
תכנית: פת/מק/1255/67, תממ/3/21, 35/1255, פת/מק/2000/2, פת/מק/2000/1, א/2000, 7/34/3, פת/מק/2000/ד,
במ/1255/2000, במ/7/1255/2, 2012

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף + בריכה, יח"ד 1, מתוך 3 יח"ד קיימות בהיתר.

הערות בדיקה

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף + בריכה, יח"ד 1 מתוך 3 יח"ד קיימות בהיתר.
היתר מקורי 877 בקשה 910389 ל 7 יח"ד.
יעוד: מגורים א' מיוחד.
שטח המגרש: 294.74 מ"ר.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 178.68 מ"ר מותר 140 מ"ר ב 2 קומות בלבד, מבוקש ניווד של 38.68 מ"ר ממרתף לקומות העליונות.
לפי פת/1255/ב מותר עד 140 מ"ר ליחידה. מותר 2 ק' בלבד.

שטח שרות:

ק"ק 12 מ"ר מחסן, לפי חתך ב-ב בגובה עד 2.20 מ', כמותר.

מרתף:

מרתף ללא כניסה נפרדת: 101.71 מ"ר, כמותר.
חדר מכונות תת קרקעי בתוך קווי הבניין, חושב בשטח המרתף, כמותר.
מרתף מעבר לקונטור ק"ק, אבל בקונטור קווי הבניין, תואם ס. 18 פת/2000/ד'.
חצרות אנגליות בעומק עד 1.50 מ', כמותר.
מרפסת פתוחה בתוך קווי הבניין: 9.35 מ"ר, כמותר.

בריכה: 4.10 מ"ר, כמותר.

שטח להריסה: 139.06 מ"ר.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס (6 תתי חלקות).
מחסן פלסטיק בפינת המגרש סומן להריסה במקומו מבוקשת בריכה.

קווי בניין בסדר.

אדריכלות, תנועה: מאושר.

פיקוח: מבוקש אינו קיים, מוצע להריסה טרם נהרס, תרשים תואם.

גנים ונוף: לא נדרש.

רישוי זמין: 07.01.26

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. רישום הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול היחידה.
 2. יש להגיש תוכנית התארגנות אתר עם כל התאומים הנדרשים.
 3. יש לשמר את נראות הגג תואם ליח"ד הנוספות.
 4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד' נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור חישוב סטטי + הצהרת המהנדס איכה"ס

תצהיר ניקוז חתום

טופס יועץ הבטיחות

אשור ר.מ.י.

תצהיר בריכה

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

יש לרשום שטח חלחול

יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם (בור חלחול)

יש לתת פתרון ליציאת עודף מבור/ות חלחול לכיוון הרחוב

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

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

הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה

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

מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור

רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף

מינוי והצהרת מורשה נגישות

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - יש להוסיף את מידות תאי החניה לכל תא בנפרד, א.ע.ל, שער, גבהים ושיפועים וכד'

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת

הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות

החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון

היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום

העבודה.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.25.10.30)

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

ת. השלמה

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

30/10/2025

26/11/2025

26/11/2025

05/11/2025

05/11/2025

06/11/2025

23/11/2025

מס' דף : 3

03/11/2025

הערה: לא נצפו עצים במגרש המבוקש ויש תצהיר מבקש על אי המצאות כאלה.
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות
לכשיבנו 3 הבתים יש צורך ב 3 פחי אשפה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף: 5

לכבוד
חגי יניב
אחווה 198
רעננה מיקוד: 4355801

מבקשים: חובב רוסק
איילת רוסק

הנדון: תיק בנין: 10003 בקשה: 20251191 גוש 5510 חלקה 14 מגרש 314

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000506396 כתובת הבניה: חטיבת אלכסנדרוני 1, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 5510 חלקה: 14 מגרש: 314 יעוד: מגורים מיוחד א יעוד: מגורים מיוחד א תכנית: פת/מק/1255/67, תממ/3/21, פת/מק/2000/2, פת/מק/2000/1, א/2000, 7/34/3, פת/מק/2000/ד, במ/1255/2000, במ/7/1255/2, 2012

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף + בריכה, יח"ד 1, מתוך 3 יח"ד קיימות בהיתר.

הערות בדיקה

הריסת בית קיים והקמת בית צמוד קרקע חדש בן 2 ק' מעל ק.מרתף + בריכה, יח"ד 1 מתוך 3 יח"ד קיימות בהיתר. היתר מקורי 877 בקשה 910389 ל 7 יח"ד. יעוד: מגורים א' מיוחד. שטח המגרש: 294.74 מ"ר.

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מוצע: 178.68 מ"ר מותר 140 מ"ר ב 2 קומות בלבד, מבוקש ניוד של 38.68 מ"ר ממרתף לקומות העליונות. לפי פת/1255/ב מותר עד 140 מ"ר ליחידה. מותר 2 ק' בלבד.

שטח שרות:

ק"ק 12 מ"ר מחסן, לפי חתך ב-ב בגובה עד 2.20 מ', כמותר. מרתף:

מרתף ללא כניסה נפרדת: 101.71 מ"ר, כמותר. חדר מכונות תת קרקעי בתוך קווי הבניין, חושב בשטח המרתף, כמותר. מרתף מעבר לקונטור ק"ק, אבל בקונטור קווי הבניין, תואם ס. 18 פת/2000/ד'. חצרות אנגליות בעומק עד 1.50 מ', כמותר. מרפסת פתוחה בתוך קווי הבניין: 9.35 מ"ר, כמותר. בריכה: 4.10 מ"ר, כמותר. שטח להריסה: 139.06 מ"ר.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס (6 תתי חלקות). מחסן פלסטיק בפינת המגרש סומן להריסה במקומו מבוקשת בריכה. קווי בניין בסדר.

אדריכלות, תנועה: מאושר.

פיקוח: מבוקש אינו קיים, מוצע להריסה טרם נהרס, תרשים תואם. **גנים ונוף:** לא נדרש.

רישוי זמין: 07.01.26

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. רישום הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול היחידה.
 2. יש להגיש תוכנית התארגנות אתר עם כל התאומים הנדרשים.
 3. יש לשמר את נראות הגג תואם ליח"ד הנוספות.
 4. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
איכה"ס
תצהיר ניקוז חתום
טופס יועץ הבטיחות
אשור ר.מי.
תצהיר בריכה
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לרשום שטח חלחול
יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם (בור חלחול)
יש לתת פתרון ליציאת עודף מבורות/חלחול לכיוון הרחוב
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדין בועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

30/10/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
30/10/2025	תכנית ראשית ותכולתה:
30/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
30/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
30/10/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
30/10/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
30/10/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
30/10/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
30/10/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
30/10/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
30/10/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
30/10/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
30/10/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
30/10/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
30/10/2025	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
30/10/2025	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
30/10/2025	מינוי והצהרת מורשה נגישות
30/10/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
30/10/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
30/10/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
30/10/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
30/10/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
30/10/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
30/10/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
26/11/2025	תנועה - יש להוסיף את מידות תאי החניה לכל תא בנפרד, א.ע.ל, שער, גבהים ושיפועים וכד'
26/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
05/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
05/11/2025	התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון היום בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום העבודה.

ת. השלמה

מס' דף : 3

06/11/2025

23/11/2025

03/11/2025

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ30.10.25)
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
הערה: לא נצפו עצים במגרש המבוקש ויש תצהיר מבקש על אי המצאות כאלה.
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות
לכשיבנו 3 הבתים יש צורך ב 3 פחי אשפה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי,
קומה 3 בבנין העירייה.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00
בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם
יתברר
שלכאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות
לתשלום שכר
טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00
היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.
* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
6

לכבוד
הו-נט נכסים והשקעות בע"מ
בר כוכבא 4
בני ברק

**הנדון: תיק בנין: 2298 בקשה: 20260056 גוש 6400 חלקה 217
אחראי בקשה:**

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000556445 כתובת הבניה: ריינס יצחק הרב 5, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6400 חלקה: 217 יעוד: אזור מגורים א יעוד: אזור מגורים א תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד/2000, 410-0491563, תצר/732, 410-1139146, 410-1399641, 410-0973511, 11/1207

מהות הבקשה
מגרש 1 מרחוב יצחק ריינס - הריסה של מבנים קיימים ובניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

**הערות בדיקה
פרטי חלקה:**

שטח מגרש: 3000.0 מ"ר.
מגורים א: מגרש 1- 932.0 מ"ר, מגרש 3- 900.0 מ"ר. סה"כ שטח מגורים לפני הפקעות: 2031 מ"ר.
שב"צ מגרש 2- 969 מ"ר. דרך מגרש 4-5 - 199.0 מ"ר.
תכנית: פת/2000

היסטורית בקשות:

היתר מספר 1884 משנת '46 (460142) לבית בן קומה אחת לחזית לרח' יצחק ריינס. קיים בנוסף לולים, מחסנים וסככות. בקשה נוספת 20251064 מגרש 3- מבוקש 4 יח"ד.

תיאור המבוקש:

מגרש 1 מרחוב יצחק ריינס - הריסה של מבנים קיימים ובניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

צפיפות:

תותר בניה של 4 יח"ד לדונם.
שטח מגרש למגורים לפני הפקעות וחלוקה למגרשים - 2031.0 מ"ר. תותר בניה של 8 יח"ד. מוצע במגרש 1/מבוקשים - 4 יח"ד (בקשה 20251064/מגרש 3- 4 יח"ד).

מגרש 1- לרחוב יצחק ריינס:

שטח מגרש 932.0 מ"ר, הפקעה - 177.0 מ"ר. 2 מבנים דו משפחתיים - סה"כ 4 יח"ד. שטחים: 70% - 652.4 מ"ר. מרתף בקונטור קומת קרקע. שירות ליחידה - 12.0 מ"ר. ממ"ד - 3+3+9+קירות. שטחים מוצעים:

עיקרי - 601.47 מ"ר. שירות - 48.00 מ"ר. מרתף כולל ממ"ד - 329.88 מ"ר. כמותר.
מרפסת גג: 51.48 מ"ר.

שטחים להריסה: 84.0 מ"ר.

דירה 5: 213.05 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות - 24.0.

דירה 6: 213.02 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות - 24.0.

דירה 7: 213.14 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות - 24.0.

דירה 8: 213.14 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות - 24.0.

קווי בניין:

קו בניין קדמי מערבי לרח' יצחק ריינס- 5.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין אחורי מזרחי לשב"צ- 6.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין צדדי דרומי- 3.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין צדדי צפוני- 3.0 מ'. **כמותר**.
קומות וגבהים:

קומת קרקע, קומה א' ומרתף.
גובה 0.00=40.15 מ'. גובה רחוב 39.53-39.86 מ'.
הוצג גג שטוח. גובה סופי- 8.10 מ'. **כמותר**.
חצר אנגלית: לממ"ד- 1.6 מ'. בתחום קווי בניין- 2.82 מ'.

פיתוח שטח:

יש להציג פריסת גדרות התואמת הנחיות מרחביות.

חניות: הוצגו שתי חניות עבור כל יח"ד. סה"כ 8 חניות. **כמותר**.

תשתיות:

עצים: מגרש 1- 8 עצים כולם הוצגו לעקירה. מגרש 2/שב"צ- 10 עצים- ללא שינוי.

הפקעה לדרך- 9 עצים. עצים 9+10 הוצגו לעקירה עבור כניסת רכבים. השאר ללא שינוי.

רשות העתיקות: לא נכלל בתחום עתיקות.

תשתיות: קו חשמל בחזית מערבית- הטמנה על חשבון המבקש. עמודי תקשורת- להטמנה על החשבון המבקש.

בעלות: פרטית. התקבלו חתימות בעלים.

גורמי פנים:

נכסים: פינוי שטחים ציבוריים.

תנועה:

יש לתכנן 2 חניות ליח"ד סה"כ 8 חניות.

תמרון עבור חניות טוריות בתחום המגרש.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות המרחביות לצמודי קרקע.

איכה"ס: טעינה לרכב חשמלי לכל רכב. סקר אסבסט.

שפ"ע: הושלם.

פקיד היערות: יש להגיש סקר עצים במערכת יעלה.

חשמל: יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.

פיקוח:

המבוקש טרם נבנה.

קיים בחלקה שני מבני מגורים סככות/לולים – יש לסמן להריסה

הערות רישוי:

1. יש להראות פריסת גדרות עבור כל מגרש.
2. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
3. בניין צמוד קרקע עם יח"ד אחת או יותר ושטח הגג של כל יחידות הדיור יחד עולה על 100 מ"ר.
4. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 18.3.26.
- 11.12.2025. ההספק הנדרש 5 קילו וואט אמפר KVA. התקנות החדשות תופסות לגבי בקשות חדשות מ11.12.2025.
- 11.12.2025. החובה היא להתקין תאים פוטו וולטאים אשר ממירים את אנרגיית השמש והופכים אותה לחשמל.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש ליצר גישה לחלקת השב"צ בזיקת הנאה ורישום הערת אזהרה בטאבו.
2. יש לשמר עצים קיימים בתחום ההפקעות והשב"צ.
3. פריסת גדרות תואמות הנחיות מרחביות.
4. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
5. הטמנת קו חשמל על חשבון המבקש.
6. יש לסמן להריסה מבני מגורים סככות/לולים.
7. תיקון תוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
8. 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

ת. השלמה

מס' דף : 4

22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
29/01/2026
29/01/2026

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
העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות לעמודי תאורה
אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת
הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות
החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון
היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום
העבודה.
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (22.01.26)
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

27/01/2026
05/02/2026

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
6

לכבוד
שרה אפלגרד
מיכשוילי 30
אשדוד מיקוד: 4465009

מבקשים: הו"מ נכסים והשקעות בע"מ

הנדון: תיק בנין: 2298 בקשה: 20260056 גוש 6400 חלקה 217

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000556445

שכונה: כפר אברהם

כתובת הבניה: ריינס יצחק הרב 5, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6400 חלקה: 217 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000,

410-0973511, 11/1207, 410-1399641, 410-1139146, תצר/732, 410-0491563

מהות הבקשה

מגרש 1 מרחוב יצחק ריינס- הריסה של מבנים קיימים ובניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי,

בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

הערות בדיקה

פרטי חלקה:

שטח מגרש: 3000.0 מ"ר.

מגורים א: מגרש 1- 932.0 מ"ר, מגרש 3- 900.0 מ"ר. סה"כ שטח מגורים לפני הפקעות: 2031 מ"ר.

שב"צ מגרש 2- 969 מ"ר. דרך מגרש 4-5 - 199.0 מ"ר.

תכנית: פת/2000

היסטורית בקשות:

היתר מספר 1884 משנת 46' (460142) לבית בן קומה אחת לחזית לרח' יצחק ריינס.

קיים בנוסף לולים, מחסנים וסככות.

בקשה נוספת 20251064 מגרש 3- מבוקש 4 יח"ד.

תיאור המבוקש:

מגרש 1 מרחוב יצחק ריינס - הריסה של מבנים קיימים ובניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי,

בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

צפיפות:

תותר בניה של 4 יח"ד לדונם.

שטח מגרש למגורים לפני הפקעות וחלוקה למגרשים- 2031.0 מ"ר. תותר בניה של 8 יח"ד.

מוצע במגרש 1/מבקשים- 4 יח"ד (בקשה 20251064/מגרש 3- 4 יח"ד).

מגרש 1- לרחוב יצחק ריינס:

שטח מגרש 932.0 מ"ר, הפקעה- 177.0 מ"ר. 2 מבנים דו משפחתיים- סה"כ 4 יח"ד.

שטחים: 70%- 652.4 מ"ר. מרתף בקונטור קומת קרקע. שירות ליחידה- 12.0 מ"ר. ממ"ד- 3+3+9+קירות.

שטחים מוצעים:

עיקרי- 601.47 מ"ר. שירות- 48.00 מ"ר. מרתף כולל ממ"ד- 329.88 מ"ר. כמותר.

מרפסת גג: 51.48 מ"ר.

שטחים להריסה: 84.0 מ"ר.

דירה 5: 213.05 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות- 24.0.

דירה 6: 213.02 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות- 24.0.

דירה 7: 213.14 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות- 24.0.

דירה 8: 213.14 מ"ר (ממ"ד 19.75) שירות- 24.0.

קווי בניין:

קו בניין קדמי מערבי לרח' יצחק ריינס- 5.0 מ'. **כמותר.**

קו בניין אחורי מזרחי לשב"צ- 6.0 מ'. **כמותר.**

קו בניין צדדי דרומי- 3.0 מ'. **כמותר.**

קו בניין צדדי צפוני- 3.0 מ'. **כמותר.**

קומות וגבהים:

קומת קרקע, קומה א' ומרתף.

גובה 0.00=40.15 מ'. גובה רחוב 39.53-39.86 מ'.

הוצג גג שטוח. גובה סופי- 8.10 מ'. **כמותר.**

חצר אנגלית: לממ"ד- 1.6- מ'. בתחום קווי בניין- 2.82- מ'.

פיתוח שטח:

יש להציג פריסת גדרות התואמת הנחיות מרחביות.

חניות: הוצגו שתי חניות עבור כל יח"ד. סה"כ 8 חניות. **כמותר.**

תשתיות:

עצים: מגרש 1- 8 עצים כולם הוצגו לעקירה. מגרש 2/שב"צ- 10 עצים- ללא שינוי.

הפקעה לדרך- 9 עצים. עצים 9+10 הוצגו לעקירה עבור כניסת רכבים. השאר ללא שינוי.

רשות העתיקות: לא נכלל בתחום עתיקות.

תשתיות: קו חשמל בחזית מערבית- הטמנה על חשבון המבקש. עמודי תקשורת- להטמנה על החשבון המבקש.

בעלות: פרטית. התקבלו חתימות בעלים.

גורמי פנים:

נכסים: פינוי שטחים ציבוריים.

תנועה:

יש לתכנן 2 חניות ליח"ד סה"כ 8 חניות.

תמרון עבור חניות טוריות בתחום המגרש.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות המרחביות לצמודי קרקע.

איכה"ס: טעינה לרכב חשמלי לכל רכב. סקר אסבסט.

שפ"ע: הושלם.

פקיד היערות: יש להגיש סקר עצים במערכת יעלה.

חשמל: יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.

פיקוח:

המבוקש טרם נבנה.

קיים בחלקה שני מבני מגורים סככות/לולים – יש לסמן להריסה

הערות רישוי:

1. יש להראות פריסת גדרות עבור כל מגרש.

2. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.

3. בניין צמוד קרקע עם יח"ד אחת או יותר ושטח הגג של כל יחידות הדיור יחד עולה על 100 מ"ר.

4. ההספק הנדרש 5 קילו וואט אמפר KVA. התקנות החדשות תופסות לגבי בקשות חדשות מ11.12.2025.

החובה היא להתקין תאים פוטו וולטאים אשר ממירים את אנרגיית השמש והופכים אותה לחשמל.

4. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 18.3.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש ליצר גישה לחלקת השב"צ בזיקת הנאה ורישום הערת אזהרה בטאבו.

2. יש לשמר עצים קיימים בתחום ההפקעות והשב"צ.

3. פריסת גדרות תואמות הנחיות מרחביות.

4. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.

5. הטמנת קו חשמל על חשבון המבקש.

6. יש לסמן להריסה מבני מגורים סככות/לולים.

7. תיקון תוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

8. 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

ת. השלמה

מס' דף : 4

22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
22/01/2026
29/01/2026
29/01/2026

קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"י התכנית
קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"י 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

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת

הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות

החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון

היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום

העבודה.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (22.01.26)

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

27/01/2026
05/02/2026

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה

במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם

יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות

לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
7

לכבוד
אורן בן יער
לנדוי שמואל חיים 6
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 2298 בקשה: 20251064 גוש 6400 חלקה 217

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000510400

שכונה: כפר אברהם

כתובת הבניה: לנדוי שמואל 6, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6400 חלקה: 217; יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד/2000, 410-0491563, תצר/732, 410-1139146, 410-1399641, 410-0973511, 11/1207

מהות הבקשה

מגרש 3- לנדוי שמואל: בניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח. הריסה של מבנים קיימים.

הערות בדיקה

פרטי חלקה:

שטח מגרש: 3000.0 מ"ר.

מגורים א: מגרש 1- 932.0 מ"ר, מגרש 3- 900.0 מ"ר. סה"כ שטח מגורים לפני הפקעות: 2031 מ"ר.

שב"צ מגרש 2- 969 מ"ר. דרך מגרש 4-5 - 199.0 מ"ר.

תכנית: פת/2000

היסטורית בקשות:

היתר מספר 5835 משנת '60 (600227) לבית בן קומה אחת לחזית לרח' שמואל חיים לנדאוי.

קיים בנוסף לולים, מחסכים וסככות.

בקשה נוספת 20260056 מגרש 1- מבוקש 4 יח"ד.

תיאור המבוקש:

מגרש 3- לנדוי שמואל: בניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

הריסה של מבנים קיימים.

צפיפות:

תותר בניה של 4 יח"ד לדונם.

שטח מגרש למגורים לפני הפקעות וחלוקה למגרשים- 2031.0 מ"ר. תותר בניה של 8 יח"ד.

מוצע במגרש 3/במבקשים- 4 יח"ד (בקשה 20260056/מגרש 1- 4 יח"ד).

מגרש 3- לרחוב שמואל חיים לנדאוי:

שטח מגרש 900.0 מ"ר, הפקעה- 22.0 מ"ר. 2 מבנים דו משפחתיים - סה"כ 4 יח"ד.

שטחים: 70%- 630.0 מ"ר. מרתף בקונטור קומת קרקע. שירות ליחידה- 12.0 מ"ר. ממ"ד- 3+3+9+קירות.

שטחים מוצעים:

עיקרי- 576.97 מ"ר. מרתף כולל ממ"ד- 328.10 מ"ר. כמותר.

מרפסת גג: 33.52 מ"ר.

שטח להריסה: 99.5 מ"ר.

דירה 1: 205.72 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25

דירה 2: 205.81 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25

דירה 3: 205.84 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25

דירה 4: 205.70 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25

קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי לרח' שמואל חיים לנדאווי- 7.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין אחורי מזרחי לשב"צ- 6.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין צדדי דרומי- 3.0 מ'. **כמותר**.
קו בניין צדדי צפוני- 3.0 מ'. **כמותר**.

קומות וגבהים:

קומת קרקע, קומה א' ומרתף.
גובה $0.00 = 33.77$ מ'. גובה רחוב- 33.29-33.17 מ'.
הוצג גג שטוח. גובה סופי- 8.10 מ'. **כמותר**.
חצר אנגלית: לממ"ד- 1.6- מ'. בתחום קווי בניין- 2.82- מ'.

פיתוח שטח:

יש להציג פריסת גדרות התואמת הנחיות מרחביות.

חניות: הוצגו שתי חניות עבור כל יח"ד. סה"כ 8 חניות. **כמותר**.

תשתיות:

עצים: מגרש 3- 13 עצים כולם הוצגו לעקירה. מגרש 2/שב"צ- 10 עצים- ללא שינוי.

רשות העתיקות: לא נכלל בתחום עתיקות.

תשתיות: קו חשמל בחזית מערבית- הטמנה על חשבון המבקש. עמודי תקשורת- להטמנה על החשבון המבקש.

בעלות: פרטית. התקבלו חתימות בעלים.

גורמי פנים:

נכסים: פינוי שטחים ציבוריים.

תנועה:

יש לתכנן 2 חניות ליח"ד סה"כ 8 חניות.

תמרון עבור חניות טוריות בתחום המגרש.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות המרחביות לצמודי קרקע.

איכה"ס: טעינה לרכב חשמלי לכל רכב. סקר אסבסט.

שפ"ע: הושלם.

פקיד היערות: יש להגיש סקר עצים במערכת יעלה.

חשמל: יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.

פיקוח:

המבוקש טרם נבנה.

קיים בחלקה שני מבני מגורים סככות/לולים – יש לסמן להריסה

הערות רישוי:

1. יש להראות פריסת גדרות עבור כל מגרש.
2. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
3. בניין צמוד קרקע עם יח"ד אחת או יותר ושטח הגג של כל יחידות הדיור יחד עולה על 100 מ"ר.
4. ההספק הנדרש 5 קילו וואט אמפר KVA/ התקנות החדשות תופסות לגבי בקשות חדשות מ 11.12.2025. החובה היא להתקין תאים פוטו וולטאים אשר ממירים את אנרגית השמש והופכים אותה לחשמל. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 18.1.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש ליצר גישה לחלקת השב"צ בזיקת הנאה ורישום הערת אזהרה בטאבו.
 2. יש לשמר עצים קיימים בתחום ההפקעות והשב"צ.
 3. פריסת גדרות תואמות הנחיות מרחביות.
 4. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
 5. הטמנת קו חשמל על חשבון המבקש.
 6. יש לסמן להריסה מבני מגורים סככות/לולים.
 7. תיקון תוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 8. 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

ת. השלמה

מס' דף : 4

10/11/2025	נספח תנועה וחניה
10/11/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
10/11/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
10/11/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
10/11/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
10/11/2025	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
10/11/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
10/11/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
10/11/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
10/11/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
10/11/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
10/11/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
17/11/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
08/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 1
18/11/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
18/11/2025	התייחסות לעמודי תאורה
	אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום העבודה.
18/11/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש וכדומה :
	א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
	ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת החשמל, בנית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.
17/11/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ10.11.25)
18/01/2026	לציין תרשים סביבה הלקוח מתוך התב"ע התקפה עם מספר גושים וחלקות
18/01/2026	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
05/02/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
18/11/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה:עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
7

לכבוד
שרה אפלגרד
מיכשוילי 30
אשדוד מיקוד: 4465009

מבקשים: אורן בן יער

הנדון: תיק בנין: 2298 בקשה: 20251064 גוש 6400 חלקה 217

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000510400

שכונה: כפר אברהם

כתובת הבניה: לנדוי שמואל 6, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6400 חלקה: 217; יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000,

410-0973511, 11/1207, 410-1399641, 410-1139146, תצר/732, 410-0491563

מהות הבקשה

מגרש 3- לנדוי שמואל: בניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח. הריסה של מבנים קיימים.

הערות בדיקה

פרטי חלקה:

שטח מגרש: 3000.0 מ"ר.

מגורים א: מגרש 1- 932.0 מ"ר, מגרש 3- 900.0 מ"ר. סה"כ שטח מגורים לפני הפקעות: 2031 מ"ר.

שב"צ מגרש 2- 969 מ"ר. דרך מגרש 4-5 - 199.0 מ"ר.

תכנית: פת/2000

הסטורית בקשות:

היתר מספר 5835 משנת '60 (600227) לבית בן קומה אחת לחזית לרח' שמואל חיים לנדאוי.

קיים בנוסף לולים, מחסכים וסככות.

בקשה נוספת 20260056 מגרש 1- מבוקש 4 יח"ד.

תיאור המבוקש:

מגרש 3- לנדוי שמואל: בניה של 4 יח"ד 2 דו-משפחתי, בני שתי קומות, מרתף ופיתוח שטח.

הריסה של מבנים קיימים.

צפיפות:

תותר בניה של 4 יח"ד לדונם.

שטח מגרש למגורים לפני הפקעות וחלוקה למגרשים- 2031.0 מ"ר. תותר בניה של 8 יח"ד.

מוצע במגרש 3/במבקשים- 4 יח"ד (בקשה 20260056/מגרש 1- 4 יח"ד).

מגרש 3- לרחוב שמואל חיים לנדאוי:

שטח מגרש 900.0 מ"ר, הפקעה- 22.0 מ"ר. 2 מבנים דו משפחתיים - סה"כ 4 יח"ד.

שטחים: 70%- 630.0 מ"ר. מרתף בקונטור קומת קרקע. שירות ליחידה- 12.0 מ"ר. ממ"ד- 3+3+9+קירות.

שטחים מוצעים:

עיקרי- 576.97 מ"ר. מרתף כולל ממ"ד- 328.10 מ"ר. כמותר.

מרפסת גג: 33.52 מ"ר.

שטח להריסה: 99.5 מ"ר.

דירה 1: 205.72 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25.

דירה 2: 205.81 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25.

דירה 3: 205.84 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25.

דירה 4: 205.70 מ"ר (ממ"ד- 19.88) שירות- 4.25.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי מזרחי לרח' שמואל חיים לנדאווי- 7.0 מ'. **כמותר.**
- קו בניין אחורי מזרחי לשב"צ- 6.0 מ'. **כמותר.**
- קו בניין צדדי דרומי- 3.0 מ'. **כמותר.**
- קו בניין צדדי צפוני- 3.0 מ'. **כמותר.**

קומות וגבהים:

- קומת קרקע, קומה א' ומרתף.
- גובה $0.00 = 33.77$ מ'. גובה רחוב- 33.29-33.17 מ'.
- הוצג גג שטוח. גובה סופי- 8.10 מ'. **כמותר.**
- חצר אנגלית: לממ"ד- 1.6- מ'. בתחום קווי בניין- 2.82- מ'.

פיתוח שטח:

יש להציג פריסת גדרות התואמת הנחיות מרחביות.

חניות: הוצגו שתי חניות עבור כל יח"ד. סה"כ 8 חניות. **כמותר.**

תשתיות:

- עצים:** מגרש 3- 13 עצים כולם הוצגו לעקירה. מגרש 2/שב"צ- 10 עצים- ללא שינוי.
- רשות העתיקות:** לא נכלל בתחום עתיקות.
- תשתיות:** קו חשמל בחזית מערבית- הטמנה על חשבון המבקש. עמודי תקשורת- להטמנה על החשבון המבקש.
- בעלות:** פרטית. התקבלו חתימות בעלים.

גורמי פנים:

נכסים: פינוי שטחים ציבוריים.

תנועה:

- יש לתכנן 2 חניות ליח"ד סה"כ 8 חניות.
- תמרון עבור חניות טוריות בתחום המגרש.
- יש לתכנן ע"פ ההנחיות המרחביות לצמודי קרקע.
- איכה"ס:** טעינה לרכב חשמלי לכל רכב. סקר אסבסט.
- שפ"ע:** הושלם.
- פקיד היערות:** יש להגיש סקר עצים במערכת יעלה.
- חשמל:** יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.

פיקוח:

המבוקש טרם נבנה.

קיים בחלקה שני מבני מגורים סככות/לולים – יש לסמן להריסה

הערות רישוי:

- יש להראות פריסת גדרות עבור כל מגרש.
- רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
- בניין צמוד קרקע עם יח"ד אחת או יותר ושטח הגג של כל יחידות הדיור יחד עולה על 100 מ"ר.
- ההספק הנדרש 5 קילו וואט אמפר KVA/ התקנות החדשות תופסות לגבי בקשות חדשות מ 11.12.2025. החובה היא להתקין תאים פוטו וולטאים אשר ממירים את אנרגיית השמש והופכים אותה לחשמל. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 18.1.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- יש ליצר גישה לחלקת השב"צ בזיקת הנאה ורישום הערת אזהרה בטאבו.
- יש לשמר עצים קיימים בתחום ההפקעות והשב"צ.
- פריסת גדרות תואמות הנחיות מרחביות.
- רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
- הטמנת קו חשמל על חשבון המבקש.
- יש לסמן להריסה מבני מגורים סככות/לולים.
- תיקון תוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
- 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

ת. השלמה

מס' דף : 4

10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
10/11/2025
17/11/2025
08/01/2026
18/11/2025
18/11/2025

קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
נספח תנועה וחניה
מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
רישיון עורך בקשה בתוקף
מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
רישיון מתכנן שלד בתוקף
מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
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
במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 1
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת
הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות
החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון
היום בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום
העבודה.

18/11/2025

התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש
וכדומה:

א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת
החשמל, בנית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.

17/11/2025
18/01/2026
18/01/2026
05/02/2026
18/11/2025

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ.10.11.25)
לציין תרשים סביבה הלקוח מתוך התב"ע התקפה עם מספר גושים וחלקות
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי,
קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם
יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות
לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
8

לכבוד
אביעד כהן
פרנקפורטר דוד 32
פתח תקווה מיקוד: 4925591

הנדון: תיק בנין: 13562 בקשה: 20251044 גוש 6389 חלקה 3
אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470614
כתובת הבניה: קלישר צבי הרב 23, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6389 חלקה: 3 יעוד: אזור מגורים ב;
חלקה: 4; 65
יעוד: אזור מגורים ב
תכנית: פת/מק/59/1212, 2000, במ/14/2000, 1/1271, 44/1261, 39/1261, 34/1261, 2/1261, פת/מק/2/2000/ד, פת/מק/1/2000/ד, 1/2000, פת/מק/2/2000/ד, 1273, פת/מק/2000/יג, במ/14/2000

מהות הבקשה
היתר שינויים: ביטול מתקנים של מכפילי חניה תמורת קרן חניה, ושינויים קלים בבניין.

הערות בדיקה
גרסה 1.

פרטי חלקה:

יעוד: מגורים ב

תכנית: פת/מק/59/1212

שטח: 1202 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2019076 (בקשה 20170930) עבור בניין בן 6 קומות על קומת עמודים וחדרי גג. סה"כ 17 יח"ד.
התקבלה תעודת גמר 8940 מיום 16.9.25

מהות הבקשה:

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159 שינויים כוללים:

ביטול מתקנים של מכפילי חניה תמורת כופר

שינויים בדיעבד בבניין - שינויים פנימיים ותוספת עמודים במרפסות.

שטחים:

ללא שינוי בשטחים מהיתר קיים:

עיקרי- 1101.58 מ"ר.

שירות- 722.14 מ"ר. קומה מפולשת- 192.83 מ"ר. מכפילי חניה- 45.94 מ"ר. סה"כ- 960.91 מ"ר.

יח"ד: ללא שינוי מהיתר קיים, 17 יח"ד.

מספר קומות: ללא שינוי. גובה סופי ללא שינוי.

חניות:

בהיתר מקורי ניתן 10 חניות רגילות, 1 חניה כפולה, 1 חניית נכים ו-6 חניות במכפילי חניה.

מבוקש לבטל מכפילי חניה:

2 חניות במקום המכפילים, תוספת של 3 חניות על חשבון מיקום חניות אופנועים/אופניים- סה"כ 5 חניות
חניה אחת מבוקשת בקרן חניה.

בעליות:

יפוי כוח בלתי חוזר. התקבלו 100% חתימות בעלי קרקע.

גורמי פנים:

תנועה: יש להגיש תכנית מאושרת ע"י יועץ תנועה. נדרש קרן חניה עבור חניה 1.

פיקוח:

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
8

לכבוד
נסים פיין
מזאה 32
פתח תקווה מיקוד: 4925591

מבקשים: אביעד כהן

הנדון: תיק בנין: 13562 בקשה: 20251044 גוש 6389 חלקה 3

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470614

שכונה: מחנה יהודה

כתובת הבניה: קלישר צבי הרב 23, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6389 חלקה: 3 יעוד: אזור מגורים ב; חלקה: 4; 65

יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: פת/מק/59/1212, 2000, במ/2000, 14/2000, 1/1271, 44/1261, 39/1261, 34/1261, 2/1261, פת/מק/2000/2, פת/מק/2000/1, 2000, א, פת/מק/2000/1, 1273, 2/2000, פת/מק/2000/יג, במ/2000/1/14

מהות הבקשה

היתר שינויים: ביטול מתקנים של מכפילי חניה תמורת קרן חניה, ושינויים קלים בבניין.

הערות בדיקה

גרסה 1.

פרטי חלקה:

יעוד: מגורים ב

תכנית: פת/מק/59/1212

שטח: 1202 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2019076 (בקשה 20170930) עבור בניין בן 6 קומות על קומת עמודים וחדרי גג. סה"כ 17 יח"ד. התקבלה תעודת גמר 8940 מיום 16.9.25

מהות הבקשה:

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159 שינויים כוללים:

ביטול מתקנים של מכפילי חניה תמורת כופר

שינויים בדיעבד בבניין - שינויים פנימיים ותוספת עמודים במרפסות.

שטחים:

ללא שינוי בשטחים מהיתר קיים:

עיקרי- 1101.58 מ"ר.

שירות- 722.14 מ"ר. קומה מפולשת- 192.83 מ"ר. מכפילי חניה- 45.94 מ"ר. סה"כ- 960.91 מ"ר.

יח"ד: ללא שינוי מהיתר קיים, 17 יח"ד.

מספר קומות: ללא שינוי. גובה סופי ללא שינוי.

חניות:

בהיתר מקורי ניתן 10 חניות רגילות, 1 חניה כפולה, 1 חניית נכים ו-6 חניות במכפילי חניה.

מבוקש לבטל מכפילי חניה:

2 חניות במקום המכפילים, תוספת של 3 חניות על חשבון מיקום חניות אופנועים/אופניים- סה"כ 5 חניות חניה אחת מבוקשת בקרן חניה.

בעליות:

יפוי כוח בלתי חוזר. התקבלו 100% חתימות בעלי קרקע.

גורמי פנים:

תנועה: יש להגיש תכנית מאושרת ע"י יועץ תנועה. נדרש קרן חניה עבור חניה 1.

פיקוח:

המוצע קיים. לא קיימים מכפילי חניה.

הערות רישוי:

1. הבניין קיבל תעודת גמר בתאריך 16.9.25 ללא מכפילי חניה עם התחייבות לאישור תכנית שינויים ותשלום קרן חניה. ישנה ערבות בנקאית על סך 100 אלף ₪.
2. בחתך ב-ב יש להראות את הביטול של מכפילי החניה.
3. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 7.12.25.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתת פתרון חניה עבור כל היחידות הקיימות בתחום החלקה, ובאם לא ניתן יש לפנות להליך של קרן חניה.
 2. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 3. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית תנועה -ללא תוכנית תנועה מעודכנת .
תנועה -נדרש 1 קרן חניה
יש לתכנן שינויים על רקע תכנית פיתוח מאושרת בעירייה (מ20.11.2018 במערכת)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

ת. השלמה

14/09/2025
28/09/2025
16/09/2025
21/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025
10/09/2025

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ10.09.25)
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
====דרישות סף להיתר====
====דרישות סף להיתר - חובה====
מילוי טופס 1 על כל פרטיו
הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
רשיון מתכנן השלד בתוקף
הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
רשיון עורך בקשה בתוקף
מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות
תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX
תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF
חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה
מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
קבלה על תשלום פקדון
ייפוי כח מעו"ד

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
9

לכבוד
קהילות ישראל פתח תקווה
שזר זלמן 8
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 14561 בקשה: 20251352 גוש 6712 חלקה 437 מגרש 105

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000532432 כתובת הבניה: אליהו דוד שולזינגר 4, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6712 חלקה: 437 מגרש: 105 יעוד: בניני ציבור יעוד: בניני ציבור תכנית: פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, 25/2000, א/2000, פת/מק/2000/ד, 10/1216/א/1, 2000, 5/1002

מהות הבקשה

בית כניסת קהילות ישראל: תכנית שינויים מהיתר 2019019 שינויים פנימיים ופרגולה.

הערות בדיקה

גרסה 1.

נתוני שטח:

תב"ע ויעודי קרקע: מבני ציבור

שטח מגרש: 3759.0 מ"ר.

היתרים קיימים במגרש:

תיק בניין 14561- קהילות ישראל כניסה מרחוב שולזינגר:

היתר 2010285 (בקשה 20091128)- לבנית גן ילדים בן קומה אחת ומרתף.

היתר 2019019 (בקשה 20140439)- לבנית בית כנסת מעל גן ילדים בן שתי קומות וגג פעיל.

תיק בניין 13951- קהל חסידים:

היתר 2008126 (בקשה 20071237)- לבנית בית כנסת בן קומה אחת (לרחוב מסקין).

היתר 20233300 (בקשה 20221043)- לבנית בית כנסת עם אולם ומקווה, בן שתי קומות ומרתף (לרח' ר' אבוהצירא).

תיק בניין 15963- מניין וותיקין- כניסה מרחוב מסקין:

היתר 2025185 (בקשה 20231210)- לבנית בית כנסת בן שתי קומות ומרתף בחזית לרחוב מסקין.

מבוקש:

היתר שינויים לבית כנסת: שינויים פנימיים - שינוי קירות ממ"ד. קירוי מרפסת ותוספת פרגולה.

שטחים:

גני ילדים - ללא שינוי מהיתר קיים: עיקרי- 239.32 מ"ר.

בית כנסת-ללא שינוי מהיתר קיים: עיקרי- 652.0 מ"ר. שירות- 390.03 מ"ר. מרתף- 355.25 מ"ר.

מרפסת זיז: קיים- 96.4 מ"ר. קירוי מוצע- 95.84 מ"ר. **כמותר- ע"י ניווד שטחי מרתף.**

קווי בניין:

ללא שינוי בקווי בניין קיימים ללא שינוי בקונטור המבנה המבוקש.

בעליות: עיריית פתח תקווה, אגף מבני ציבור.

גורמי פנים:

נכסים- הושלם (הקצאה בתוקף עד אוגוסט 43)

תנועה, איכה"ס, שפ"ע- הושלם.

פיקוח:

בקומה א - בוצעו השינויים הפנימיים הכוללים הריסה של קיר הדף ממ"מ ושינוי דלת יציאה.

הקטנת שטח המרפסת והפרגולה לא בוצעו עדיין.

רישוי:

1. יש לציין שטח קירוי במרפסת ושטח פרגולה בנפרד.
2. בהיתרים קודמים לא בוקשו הקלות בניה ולכן ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע לקומות עליונות ללא צורך בפרסום הקלה. בבקשה קיימם מרתף אחד תותר בניה של 3 מרתפים.
3. רישוי זמין תאריך אחרון לדיון- 11.2.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. יש לקבל אישור הג"א לביטול קיר הדף.
 2. יש להקטין שטח פרגולה מבוקשת לפי התקנות כתנאי להיתר.
 3. יש לבטל קירוי פרגולה קיים כתנאי להיתר.
 4. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 5. מילוי גיליון דרישות מצורף
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
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
תצהיר ניקוז חתום
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
נספח יציבות + חישובים סטטים
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי
תכנית כוללת סימוני בטיחות
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

08/12/2025

דרישות סף תנאים מוקדמים

08/12/2025

תכנית ראשית ותכולתה :

08/12/2025

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

08/12/2025

תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF

08/12/2025

הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה

08/12/2025

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

08/12/2025

מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי

08/12/2025

רישיון עורך בקשה בתוקף

08/12/2025

מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד

08/12/2025

רישיון מתכנן שלד בתוקף

08/12/2025

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

08/12/2025

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף

08/12/2025

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

08/12/2025

במקרה והבקשה מוגשת ע"י עמותה לצרף ת.עמותה ומורשה חתימה

08/12/2025

במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"ג ההגשה

08/12/2025

נסח טאבו

22/01/2026

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

22/01/2026

אישור נת"ע

09/12/2025

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

25/12/2025

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

09/12/2025

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

30/12/2025

הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)

09/12/2025

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

09/12/2025

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

23/12/2025

הערה: אין הערות

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הערה: עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
9

לכבוד
רחל מושרר
הרב קלישר 44
פתח תקווה מיקוד: 4957239

מבקשים: קהילות ישראל פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 14561 בקשה: 20251352 גוש 6712 חלקה 437 מגרש 105

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000532432 כתובת הבניה: אליהו דוד שולזינגר 4, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6712 חלקה: 437 מגרש: 105 יעוד: בניני ציבור יעוד: בניני ציבור תכנית: פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, 25/2000, א/2000, פת/מק/2000/ד, 10/1216/א/1, 2000, 5/1002

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בית כניסת קהילות ישראל: תכנית שינויים מהיתר 2019019 שינויים פנימיים ופרגולה.

הערות בדיקה

גרסה 1.

נתוני שטח:

תב"ע ויעודי קרקע: מבני ציבור

שטח מגרש: 3759.0 מ"ר.

היתרים קיימים במגרש:

תיק בניין 14561- קהילות ישראל כניסה מרחוב שולזינגר:

היתר 2010285 (בקשה 20091128)- לבנית גן ילדים בן קומה אחת ומרתף.

היתר 2019019 (בקשה 20140439)- לבנית בית כנסת מעל גן ילדים בן שתי קומות וגג פעיל.

תיק בניין 13951- קהל חסידים:

היתר 2008126 (בקשה 20071237)- לבנית בית כנסת בן קומה אחת (לרחוב מסקין).

היתר 20233300 (בקשה 20221043)- לבנית בית כנסת עם אולם ומקווה, בן שתי קומות ומרתף (לרח' ר' אבוחצירא).

תיק בניין 15963- מניין וותיקין- כניסה מרחוב מסקין:

היתר 2025185 (בקשה 20231210)- לבנית בית כנסת בן שתי קומות ומרתף בחזית לרחוב מסקין.

מבוקש:

היתר שינויים לבית כנסת: שינויים פנימיים - שינוי קירות ממ"ד. קירוי מרפסת ותוספת פרגולה.

שטחים:

גני ילדים - ללא שינוי מהיתר קיים: עיקרי- 239.32 מ"ר.

בית כנסת- ללא שינוי מהיתר קיים: עיקרי- 652.0 מ"ר. שירות- 390.03 מ"ר. מרתף- 355.25 מ"ר.

מרפסת זיז: קיים- 96.4 מ"ר. קירוי מוצע- 95.84 מ"ר. כמותר- ע"י ניווד שטחי מרתף.

קווי בניין:

ללא שינוי בקווי בניין קיימים ללא שינוי בקונטור המבנה המבוקש.

בעליות: עיריית פתח תקווה, אגף מבני ציבור.

גורמי פנים:

נכסים- הושלם (הקצאה בתוקף עד אוגוסט 43)

תנועה, איכה"ס, שפ"ע- הושלם.

פיקוח:

בקומה א - בוצעו השינויים הפנימיים הכוללים הריסה של קיר הדף ממ"מ ושינוי דלת יציאה.

הקטנת שטח המרפסת והפרגולה לא בוצעו עדיין.

רישוי:

1. יש לציין שטח קירוי במרפסת ושטח פרגולה בנפרד.
2. בהיתרים קודמים לא בוקשו הקלות בניה ולכן ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע לקומות עליונות ללא צורך בפרסום הקלה. בבקשה קיימם מרתף אחד תותר בניה של 3 מרתפים.
3. רישוי זמין תאריך אחרון לדיון- 11.2.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לקבל אישור הג"א לביטול קיר הדף.
 2. יש להקטין שטח פרגולה מבוקשת לפי התקנות כתנאי להיתר.
 3. יש לבטל קירוי פרגולה קיים כתנאי להיתר.
 4. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 5. 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 ועדה 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
תצהיר ניקוז חתום
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
נספח יציבות + חישובים סטטים
הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי
תכנית כוללת סימוני בטיחות
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

08/12/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
08/12/2025	תכנית ראשית ותכולתה:
08/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
08/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
08/12/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
08/12/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
08/12/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
08/12/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
08/12/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
08/12/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
08/12/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
08/12/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
08/12/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
08/12/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י עמותה לצרף ת.עמותה ומורשה חתימה
08/12/2025	במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"ג ההגשה
08/12/2025	נסח טאבו
22/01/2026	הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכנ בצירוף דו"ח מסכם
22/01/2026	אישור נת"ע
09/12/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
25/12/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
09/12/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
30/12/2025	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
09/12/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: אין הערות
23/12/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

ת. השלמה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
10

לכבוד

גיל קטה בניה והשקעות בע"מ

תוצרת הארץ 3
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 15726 בקשה: 20250912 גוש 6393 חלקה 362 מגרש 402

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480724

כתובת הבניה: לובה אליאב 3, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 362 מגרש: 402 ; חלקה: 253 מגרש: 402A ; חלקה: 257

מגרש: 402A יעוד: מגורים ומסחר

יעוד: מגורים ומסחר

תכנית: מדיניות/1601, תצ/266, 410-0096990, תצ/110, 1601, 1602/ב, תממ/11/21/3, תממ/21/3, מח/ש/298/ב,
15/1223, 2000, 410-1165471, 410-0984393, 410-0973511, 410-1066810, תמא/70, רמת סיב-תכנון, 410-0491563

מהות הבקשה

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159: התאמות בתכנון אזורי שירות בקומת המרתף לפי דרישות לביצוע. הוספת שני ביתני מסחר בכיכר העירונית בהתאם לתב"ע מספר 410-1165471. התאמת קונטור קומת הקרקע לשטחי מסחר. תיאום חלוקה פנימית של שטחי המסחר בהתאם לדרישות היזם. התאמות בקונטור ושטח הדירות בהתאם לדרישות היזם (ללא חריגה בסך השטחים המותרים). התאמת מערכות בגג המבנה. התאמת גמר חזית הבניין בהתאם לדרישות היזם.

הערות בדיקה

גרסה 1.

פרטי חלקה:

יעוד: מגורים ד

תכנית: 410-0096990 410-1165471-מגרש 402.

שטח: 1202 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2024159 (בקשה 20210716) עבור בניין בן 25 קומות ושתי קומות מסחר. סה"כ 100 יח"ד.

מהות הבקשה:

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159 שינויים כוללים:

הוספת שני ביתני מסחר בכיכר העירונית בהתאם לתב"ע מספר 410-1165471.

התאמות בתכנון אזורי שירות בקומת המרתף לפי דרישות לביצוע.

התאמת קונטור קומת הקרקע לשטחי מסחר.

תיאום חלוקה פנימית של שטחי המסחר בהתאם לדרישות היזם.

התאמות בקונטור ושטח הדירות בהתאם לדרישות היזם (ללא חריגה בסך השטחים המותרים).

התאמת מערכות בגג המבנה.

התאמת גמר חזית הבניין בהתאם לדרישות היזם.

שטחים:

זכויות עפ"י תב"ע:

מעל למפלס הכניסה הקובעת למגרש 402A:

זכויות בניה לפי היתר מקורי:

למגורים/402A: עיקרי-10915.0 מ"ר. ח.כושר-50.0 מ"ר. שירות-5578.0 מ"ר. בתת הקרקע-8786.0 מ"ר.

שטחים:

- מגורים/A402:
זכויות: עיקרי- 10915.0 מ"ר. ח.כושר-50.0 מ"ר. שירות- 5578.0 מ"ר. בתת הקרקע- 8786.0 מ"ר.
עיקרי: קיים- 10918.38 מ"ר. מוצע- 10.67 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי – 10907.71 מ"ר. **כמותר**.
ח.כושר: קיים- 47.29 מ"ר. מוצע- 2.64 מ"ר. סה"כ- 49.93 מ"ר.
שירות: קיים- 5096.77 מ"ר. מוצע- 59.48 מ"ר. סה"כ- 5156.25 מ"ר. **כמותר**.
מרתף: קיים- 7182.66 מ"ר. מוצע- 16.02 מ"ר. סה"כ- 7198.7 מ"ר. **כמותר**.
- למסחר/B402:
זכויות: עיקרי- 1125.0 מ"ר, שירות- 562.5 מ"ר. (בתת הקרקע- 251.0 מ"ר).
מתוכם עבור קיוסקים: עיקרי- 60 מ"ר, שירות- 10.0 מ"ר.
עיקרי: קיים- 1124.15 מ"ר. מוצע- 0.53 מ"ר. סה"כ- 1124.68 מ"ר. **כמותר**.
שירות: קיים- 536.79 מ"ר. מוצע- 16.44 מ"ר. סה"כ- 553.23 מ"ר. **כמותר**.
מתוכם עבור קיוסקים: עיקרי- 58.7 מ"ר. שירות- 9.97 מ"ר. סה"כ- 68.67 מ"ר. **כמותר לפי 410-1165471**.
קומות ונסיונות: ללא שינוי במספר הקומות הקיימות.
ללא שינוי בקומות מגורים ללא שינוי קונטור בניה קיים.
מסחר חצוני/קיוסק:
מותר לפי תב"ע 410-1165471:
א. תותר בניית 2 מבנים מסחריים בני קומה אחת.
ב. שטח כל מבנה לא יעלה על 35 מ"ר.
ג. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-4 מ'.
ד. לא יותר סופר במבנים המסחריים.
מבוקש:
שינוי קונטור בניה מהיתר קיים. כל מבנה בן קומה אחת. **כמותר**.
שטח כל יחידה 35.0 מ"ר (עיקרי+שירות). סה"כ 70.0 מ"ר. **כמותר**.
הוצג מרחק בין הבניינים של 4.0 מ'. **כמותר**.
חניות: ללא שינוי במספר חניות. מבוקש שינוי בגודל החניות. **כמותר**.
בעליות: יפוי כוח בלתי חוזר. התקבלו 100% חתימות בעלי קרקע.
גורמי פנים:
אדריכלות: הושלם.
תנועה: הושלם.
נכסים: הושלם.
פיקוח: המוצע קיים בחלקו, המבנה נמצא בשלב שלד בניה.
הערות רישוי:
מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 3.11.25.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לשמור מרחק 4.0 מ' מפינות המבנה בין המבנים לפי הוראות התב"ע.
 2. לא יאושר סופר במסחר בקומת קרקע.
 3. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 4. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ 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
תצהיר ניקוז חתום
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
דרישות סף תנאים מוקדמים
תכנית ראשית ותכולתה:

ת. השלמה

מס' דף : 3

29/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
29/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
29/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
29/07/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
29/07/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
29/07/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
29/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
29/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
29/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
29/07/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
29/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
29/07/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
29/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
29/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
29/07/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
29/07/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
30/10/2025	הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
30/10/2025	נספח תברואה - במקרה שנדרש דחסן - ללא שינוי מהיתר מקורי
30/10/2025	דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
30/10/2025	דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
30/10/2025	אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
30/10/2025	אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון שינוי בקרקע בוצע
30/10/2025	אישור נת"ע
10/02/2026	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
10/02/2026	מבחינת אדריכלות השינויים המבוקשים מקובלים
30/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
06/08/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
06/08/2025	התייחסות לעמודי תאורה
	אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום העבודה.
04/08/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (29.07.25)
03/08/2025	הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)
31/07/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
10

לכבוד
גיל צבי שנהב
קרית עתידים 2
תל אביב - יפו מיקוד: 6158101

מבקשים: גיל קטה בניה והשקעות בע"מ

הנדון: תיק בנין: 15726 בקשה: 20250912 גוש 6393 חלקה 362 מגרש 402

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480724

כתובת הבניה: לובה אליאב 3, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 362 מגרש: 402 ; חלקה: 253 מגרש: 402A ; חלקה: 257

מגרש: 402A יעוד: מגורים ומסחר

יעוד: מגורים ומסחר

תכנית: מדיניות/1601, תצר/266, 410-0096990, תצר/110, 1601, 1602/ב, תממ/11/21/3, תממ/21/3, מח/ש/298/ב, 410-0491563, 15/1223, 2000, 410-1165471, 410-0984393, 410-0973511, 410-1066810, תמא/70, רמת סיב-תכנון, 410-0491563

מהות הבקשה

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159: התאמות בתכנון אזורי שירות בקומת המרתף לפי דרישות לביצוע. הוספת שני ביתני מסחר בכיכר העירונית בהתאם לתב"ע מספר 410-1165471. התאמת קונטור קומת הקרקע לשטחי מסחר. תיאום חלוקה פנימית של שטחי המסחר בהתאם לדרישות היזם. התאמות בקונטור ושטח הדירות בהתאם לדרישות היזם (ללא חריגה בסך השטחים המותרים). התאמת מערכות בגג המבנה. התאמת גמר חזית הבניין בהתאם לדרישות היזם.

הערות בדיקה

גרסה 1.

פרטי חלקה:

יעוד: מגורים ד

תכנית: 410-0096990 410-1165471-410 מגרש 402.

שטח: 1202 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2024159 (בקשה 20210716) עבור בניין בן 25 קומות ושתי קומות מסחר. סה"כ 100 יח"ד.

מהות הבקשה:

בקשת שינויים להיתר מספר 2024159 שינויים כוללים:

הוספת שני ביתני מסחר בכיכר העירונית בהתאם לתב"ע מספר 410-1165471.

התאמות בתכנון אזורי שירות בקומת המרתף לפי דרישות לביצוע.

התאמת קונטור קומת הקרקע לשטחי מסחר.

תיאום חלוקה פנימית של שטחי המסחר בהתאם לדרישות היזם.

התאמות בקונטור ושטח הדירות בהתאם לדרישות היזם (ללא חריגה בסך השטחים המותרים).

התאמת מערכות בגג המבנה.

התאמת גמר חזית הבניין בהתאם לדרישות היזם.

שטחים:

זכויות עפ"י תב"ע:

מעל למפלס הכניסה הקובעת למגרש 402A:

זכויות בניה לפי היתר מקורי:

למגורים/A402: עיקרי- 10915.0 מ"ר. ח.כושר- 50.0 מ"ר. שירות- 5578.0 מ"ר. בתת הקרקע- 8786.0 מ"ר.

שטחים:

- מגורים/A402:
 - זכויות: עיקרי- 10915.0 מ"ר. ח.כושר-50.0 מ"ר. שירות- 5578.0 מ"ר. בתת הקרקע- 8786.0 מ"ר.
 - עיקרי: קיים- 10918.38 מ"ר. מוצע- 10.67 מ"ר.
 - סה"כ שטח עיקרי – 10907.71 מ"ר. **כמותר.**
 - ח.כושר: קיים- 47.29 מ"ר. מוצע- 2.64 מ"ר. סה"כ- 49.93 מ"ר.
 - שירות: קיים- 5096.77 מ"ר. מוצע- 59.48 מ"ר. סה"כ- 5156.25 מ"ר. **כמותר.**
 - מרתף: קיים- 7182.66 מ"ר. מוצע- 16.02 מ"ר. סה"כ- 7198.7 מ"ר. **כמותר.**
 - למסחר/B402:
 - זכויות: עיקרי- 1125.0 מ"ר, שירות- 562.5 מ"ר. (בתת הקרקע- 251.0 מ"ר).
 - מתוכנן עבור קיוסקים: עיקרי- 60 מ"ר, שירות- 10.0 מ"ר.
 - עיקרי: קיים- 1124.15 מ"ר. מוצע- 0.53 מ"ר. סה"כ- 1124.68 מ"ר. **כמותר.**
 - שירות: קיים- 536.79 מ"ר. מוצע- 16.44 מ"ר. סה"כ- 553.23 מ"ר. **כמותר.**
 - מתוכנן עבור קיוסקים: עיקרי- 58.7 מ"ר. שירות- 9.97 מ"ר. סה"כ- 68.67 מ"ר. **כמותר לפי 410-1165471.**
- קומות ונסיונות: ללא שינוי במספר הקומות הקיימות.
- ללא שינוי בקומות מגורים ללא שינוי קונטור בניה קיים.
- מסחר חצוני/קיוסק:
מותר לפי תב"ע 410-1165471:
- א. תותר בניית 2 מבנים מסחריים בני קומה אחת.
 - ב. שטח כל מבנה לא יעלה על 35 מ"ר.
 - ג. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-4 מ'.
 - ד. לא יותר סופר במבנים המסחריים.
- מבוקש:
- שינוי קונטור בניה מהיתר קיים. כל מבנה בן קומה אחת. **כמותר.**
שטח כל יחידה 35.0 מ"ר (עיקרי+שירות). סה"כ 70.0 מ"ר. **כמותר.**
הוצג מרחק בין הבניינים של 4.0 מ'. **כמותר.**
- חניות: ללא שינוי במספר חניות. מבוקש שינוי בגודל החניות. **כמותר.**
- בעליות: יפוי כוח בלתי חוזר. התקבלו 100% חתימות בעלי קרקע.
- גורמי פנים:
אדריכלות: הושלם.
תנועה: הושלם.
נכסים: הושלם.
פיקוח: המוצע קיים בחלקו, המבנה נמצא בשלב שלד בניה.
- הערות רישוי:
מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 3.11.25.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לשמור מרחק 4.0 מ' מפינות המבנה בין המבנים לפי הוראות התב"ע.
 2. לא יאושר סופר במסחר בקומת קרקע.
 3. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 4. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנן 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
תצהיר ניקוז חתום
רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
דרישות סף תנאים מוקדמים

ת. השלמה

סעיף:
11

לכבוד
צחי כצנלסון
בית אל 39
תל אביב - יפו

הנדון: תיק בנין: 2555 בקשה: 20260041 גוש 6371 חלקה 62

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554813
כתובת הבניה: הניצנים 10, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 62 יעוד: אזור מגורים א;
חלקה: 379
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 2000, 11/179

שכונה: נוה עוז

מהות הבקשה

בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק' מעל ק.מרתף, חצי דו, מבוקש תוספת שטח בקומת הקרקע (תוספת רצפה בתוך קונטור המבנה) ללא שינויים בפיתוח, ללא שינויים בחזיתות, מבוקשים שינויים פנימיים בלבד.

הערות בדיקה

תוספת שטח בקומת הקרקע (תוספת רצפה בתוך קונטור המבנה) ללא שינויים בפיתוח. ללא שינויים בחזיתות. מבוקשים שינויים פנימיים בלבד בית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק' מעל ק.מרתף, חצי דו.
יעוד: מגורים א'.
היתרים קיימים: 20070057, 97059.
שטח מחצית המגרש: 582 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע בק"ק: 9.22 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 198.17 מ"ר : 34 % מותר 70 % , תואם את פת/2000.
תוספת בחזית קדמית בתוך קווי הבניין.
בעליות: קרקע של מינהל, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.
תנועה: מאושר.
פיקוח: המוצע בבקשה תואם למצב הבניה בשטח.
אין תיקי פיקוח.
רישוי זמין: 13.04.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
איכה"ס

ת. השלמה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
11

לכבוד
שמעון חן
טיכו אנה 24
פתח תקווה מיקוד: 4974621

מבקשים: צחי כצלסון

הנדון: תיק בנין: 2555 בקשה: 20260041 גוש 6371 חלקה 62

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554813 כתובת הבניה: הניצנים 10, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 62 יעוד: אזור מגורים א; חלקה: 379 יעוד: אזור מגורים א תכנית: 2000, 11/179

שכונה: נוה עוז

מהות הבקשה

בבית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק' מעל ק.מרתף, חצי דו, מבוקש תוספת שטח בקומת הקרקע (תוספת רצפה בתוך קונטור המבנה) ללא שינויים בפיתוח, ללא שינויים בחזיתות, מבוקשים שינויים פנימיים בלבד.

הערות בדיקה

תוספת שטח בקומת הקרקע (תוספת רצפה בתוך קונטור המבנה) ללא שינויים בפיתוח. ללא שינויים בחזיתות. מבוקשים שינויים פנימיים בלבד בית צמוד קרקע קיים בהיתר בן 2 ק' מעל ק.מרתף, חצי דו. יעוד: מגורים א'. היתרים קיימים: 20070057, 97059. שטח מחצית המגרש: 582 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בק"ק: 9.22 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 198.17 מ"ר : 34% מותר 70%, תואם את פת/2000. תוספת בחזית קדמית בתוך קווי הבניין. בעליות: קרקע של מינהל, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס. תנועה: מאושר. פיקוח: המוצע בבקשה תואם למצב הבניה בשטח. אין תיקי פיקוח. רישוי זמין: 13.04.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

דרישות לשלב בקרת תכנ תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד' נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור

ת. השלמה

	חישוב סטטי + הצהרת המהנדס איכה"ס
	תצהיר ניקוז חתום
	תצהיר יועץ בטיחות חתום
	ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה) אשור ר.מ.י
	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
01/02/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
01/02/2026	תכנית ראשית ותכולתה :
01/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
01/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
01/02/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
01/02/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
01/02/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
01/02/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
01/02/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
01/02/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
01/02/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
01/02/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
01/02/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
01/02/2026	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
01/02/2026	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
01/02/2026	הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א
01/02/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
01/02/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
01/02/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
01/02/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
01/02/2026	חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף
01/02/2026	חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י
01/02/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
01/02/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
05/02/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
02/02/2026	הערה: לפי מהות הבקשה : לא רלוונטי להתייחסות של דרכים וניקוז

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר שלכאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
12

לכבוד
מצפה העיר יזמות בע"מ
אגודת ספורט הפועל 2
ירושלים

**הנדון: תיק בנין: 17004 בקשה: 20260160 גוש 6322 חלקה 28 מגרש 9
אחראי בקשה:**

* אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554666
כתובת הבניה: מבצע אנטבה, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6322 חלקה: 28 מגרש: 9 ; חלקה: 29 מגרש: 9 יעוד: מגורים ב'
יעוד: מגורים ב'
תכנית: תמל/1076, 410-0844159, קצאא/1000, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד, 2000, תתל/102, 410-0973511, 410-0354704, תצר/546, תתל/102 /77-78 /410-0491563

**מהות הבקשה
חפירה ודיפון למרתף כולל החדרת עוגנים זמניים.**

הערות בדיקה

מגרש 9

פרטי החלקה: גוש 6322 חלקה 28

יעוד קרקע: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

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

שטח מגרש נטו: 5.564 דונם.

מהות הבקשה: מגרש 9 – חפירה ודיפון כולל החדרת עוגנים זמניים.

גבולות המגרש: כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

מ"ק חפירה: נדרש לציין.

עומק חפירה: מבוקשת חפירה בעומק 19.95 מ'.

עוגנים: מבוקשת החדרת עוגנים זמניים. כולל לתחום המטרו באחריות נת"ע. נדרש תיאום סופי מולם.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: מצפה העיר יזמות בע"מ.

הערות גורמי פנים:

תנועה: הושלם

תברואה: הושלם

הערות רישוי:

- קיימת בקשה מס' 20240531 להיתר בנייה לפי תמ"ל/1076: מגרש 9: בניית 5 בניינים - 3 מבנים בני 8 קומות ו 2 מבנים בני 9 קומות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ 147 יח"ד. כולל שטחי ציבור מבונים ומסחר אשר אושרה בועדת משנה מס' 20250023 בתאריך 25/12/2025.
- לא נדרש יידוע בעלי חלקות גובלות לפי סעיף 36 להחדרת עוגנים לחלקתם, כי כל החלקות הגובלות ביעוד דרך.
- מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תכנית הפיתוח לבקשה 20240531 ע"י אגף אדריכלות.
- לציין ע"ג תוכנית מ"ק חפירה מבוקש.
- יש לצרף חתכי עוגנים. ותשתיות לתיאום מול חברת פרו- שיא.
- יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים.
- א. נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.
- ב. נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו

7. תנאים להיתר :

- א. אישור תיאום מול נת"ע.
- ב. אישור מינהלת נוף ירקון
- ג. אישור פרו- שיא לחפירה ודיפון
- ד. אישור אלקטרה לחפירה ודיפון
8. המועד האחרון ברישוי זמין לדין בוועדה 19.02.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. אישור מכון בקרה, בהתאם לתקנות שקובעות שנדרש אישור מכון בקרה גם על חלק ממבנה אשר בבנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.
 2. תיאום תשתיות למערכת פנאומטית מול חברת אלקטרה.
 3. תיקון תכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 4. השלמת גיליון דרישות מצורף.
- תנאים בהיתר :**
1. אישור ותיאום סופי מול נת"ע.
 2. אישור מינהלת נוף ירקון.
- 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)
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)
אשור ר.מ.י

אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
אישור נת"ע

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

פרט מיגון נגד גזי קרקע

הנחיות עבודה באזור נגוע בטרמיטים

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

דרישות סף תנאים מוקדמים

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

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 - מוטמע ע"ג התכנית

מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

תשלום אגרות והיטלים

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת

הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות

החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון

היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום

העבודה.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

הערה: עומד בדרישות האגף (שייד למהות הבקשה בלבד)

ת. השלמה

10/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

10/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

12/02/2026

17/02/2026

17/02/2026

15/02/2026

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
12

לכבוד
דורית דנקנר דר
קרן היסוד 15
טירת כרמל

מבקשים: מצפה העיר יזמות בע"מ

הנדון: תיק בנין: 17004 בקשה: 20260160 גוש 6322 חלקה 28 מגרש 9

אחראי בקשה:

אבי קליין - מהנדס רישוי סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554666 כתובת הבניה: מבצע אנטבה, פתח תקווה גושים חלקות: גוש: 6322 חלקה: 28 מגרש: 9 ; חלקה: 29 מגרש: 9 יעוד: מגורים ב' יעוד: מגורים ב' תכנית: תמל/1076, קצאא/1000, תממ/21/3, פת/מק/2000/ד, 2000, תתל/102, 410-0973511, 410-0354704, תצר/546, תתל/102/77-78, 410-0491563

מהות הבקשה

חפירה ודיפון למרתף כולל החדרת עוגנים זמניים.

הערות בדיקה

מגרש 9

פרטי החלקה: גוש 6322 חלקה 28

יעוד קרקע: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

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

שטח מגרש נטו: 5.564 דונם.

מהות הבקשה: מגרש 9 – חפירה ודיפון כולל החדרת עוגנים זמניים.

גבולות המגרש: כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

מ"ק חפירה: נדרש לציין.

עומק חפירה: מבוקשת חפירה בעומק 19.95 מ'.

עוגנים: מבוקשת החדרת עוגנים זמניים. כולל לתחום המטרו באחריות נת"ע. נדרש תיאום סופי מולם.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: מצפה העיר יזמות בע"מ.

הערות גורמי פנים:

תנועה: הושלם

תברואה: הושלם

הערות רישוי:

- קיימת בקשה מס' 20240531 להיתר בנייה לפי תמ"ל/1076: מגרש 9: בניית 5 בניינים - 3 מבנים בני 8 קומות ו 2 מבנים בני 9 קומות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ 147 יח"ד. כולל שטחי ציבור מבונים ומסחר אשר אושרה בועדת משנה מס' 20250023 בתאריך 25/12/2025.
- לא נדרש יידוע בעלי חלקות גובלות לפי סעיף 36 להחדרת עוגנים לחלקתם, כי כל החלקות הגובלות ביעוד דרך.
- מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תכנית הפיתוח לבקשה 20240531 ע"י אגף אדריכלות.
- לציין ע"ג תוכנית מ"ק חפירה מבוקש.
- יש לצרף חתכי עוגנים. ותשתיות לתיאום מול חברת פרו- שיא.
- יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים.
- א. נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

ב. נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת

החזרת המצב לקדמותו

7. תנאים להיתר:

- א. אישור תיאום מול נת"ע.
- ב. אישור מינהלת נוף ירקון
- ג. אישור פרו- שיא לחפירה ודיפון
- ד. אישור אלקטרה לחפירה ודיפון
8. המועד האחרון ברישוי זמין לדיון בוועדה 19.02.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור מכון בקרה, בהתאם לתקנות שקובעות שנדרש אישור מכון בקרה גם על חלק ממבנה אשר בבנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.
 2. תיאום תשתיות למערכת פנאומטית מול חברת אלקטרה.
 3. תיקון תכנית בהתאם להערות רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 4. השלמת גיליון דרישות מצורף.
- תנאים בהיתר:
1. אישור ותיאום סופי מול נת"ע.
 2. אישור מינהלת נוף ירקון.
- 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)
כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)

אשור ר.מ.י

אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בילינסון
אישור משרד הביטחון - מינחת בילינסון
אישור נת"ע

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

פרט מיגון נגד גזי קרקע

הנחיות עבודה באזור נגוע בטרמיטים

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

דרישות סף תנאים מוקדמים

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

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 - מוטמע ע"ג התכנית

מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

תשלום אגרות והיטלים

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת

הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות

החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון

היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום

ת. השלמה

10/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

10/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

10/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

08/02/2026

12/02/2026

17/02/2026

17/02/2026

מס' דף : 3

15/02/2026

12/02/2026

12/02/2026

העבודה.
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
הערה: עומד בדרישות האגף (שייך למהות הבקשה בלבד)
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי,
קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם
יתברר

שלכאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות
לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
13

לכבוד
נכסי שמחה ורמי עבודי בע"מ
אודם
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 10504 בקשה: 20251170 גוש 6393 חלקה 208 מגרש 1
אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524075
כתובת הבניה: אודם 11, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 208 מגרש: 1 יעוד: תעשייה
יעוד: תעשייה
תכנית: 6/1233

שכונה: סטארטסיב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה
מבוקשת קומת ביניים - הכשרת מצב קיים.

הערות בדיקה

גוש 6393, חלקה 208

יעוד: תעשייה

לפי תב"ע מפורטת מס' 410-1250125 - לקביעת תוספת 15% בנייה לטובת הוצאת היתר למצב קיים סגירת קומת יציע במפלס 3.05+ מתוקף סעיף 62א (א) 16 לחוק התו"ב"י

שטח מגרש: 775 מ"ר

היסטוריה:

נמצא היתר מקורי מס' 95537 לעבודות עפר.

היתר מס' 96339 לתוכנית שינויים.

היתר מס' 96631 לתוספת

היתר אחרון מס' 2004465 ליציע

הסבר:

בהיתר אחרון מס' 2004465, רשומה קומת ביניים בשטח 79.3 מ"ר כקיימת בהיתר למרות שאינה מופיעה בהיתרים קודמים. כלומר זוהי קומת ביניים שאינה בהיתר.

כעת מבקשים להכשיר את קומת הביניים הזו בהיתר לפי דרישות כונס נכסים במבנה.

מבוקש:

מבוקשת קומת ביניים (הכשרת מצב קיים)

שטחים:

שטח עיקרי:

שטח עיקרי קיים – 2041.8 מ"ר. לפי היתר אחרון.

לאחר הורדת השטח של הקומת ביניים (52.05 מ"ר) שאינו בהיתר השטח הקיים הוא 1989.75 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע – 75.28 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 2065.03 מ"ר. **כמותר.**

שטח עיקרי מותר לפי 410-1250125-410-2090.25 מ"ר.

שטח שירות:

שטח שירות קיים – 413.8 מ"ר. לפי היתר אחרון

שטח שירות מותר לפי 410-1250125-410-413.8 מ"ר.

ללא תוספת שטחי שירות.

קווי בנין:

קיימות חריגות בניה רבות במגרש.

יש לסמן את כל החריגות שאינן בהיתר להריסה.

תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר.

שימושים:

מוצעת קומת ביניים קיימת לשימוש מחקר ופיתוח.

כמותר לפי תב"ע מפורטת מס' 410-1250125.

בעלות: יונגר אריאל. התקבלה חתימת הבעלים.

מגבלות בניה:

נמצא באזור מנחת בלינסון. מבוקש שינויים פנימיים.

לא נמצא בתחום נת"ע או תמ"א 70.

הערות גורמי פנים:

שפ"ע: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם.

תנועה: הושלם.

דרכים: הושלם.

נכסים: הושלם

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל.

הערות רישוי:

1. נמצא באזור רמת סיב. מבוקש שינויים פנימיים.

2. יש למחוק את החלק במפלס 3.05 + שלא מופיע בהיתר ומסומן כקיים.

3. תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר.

4. יש לקבל התייחסות איכ"ס.

5. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 06/07/27.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להרוס את כל חריגות הבניה טרם הוצאת היתר בניה.

2. המשך אכיפה מול בעלי החנויות הנוספים במגרש.

3. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.

4. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

==== דרישות בקרן תכן - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

אישור כיבוי אש והצלה

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

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

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

חישוב סטטי [נספח יציבות]

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

רשות מקרקעי ישראל

איכה"ס [נספח סביבתי]

איכה"ס [חו"ד אקוסטית]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

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

אישור נגישות

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==לפי עניין==

אישור תשתיות לאומיות

==מעל 60 מ'==

ת. השלמה

אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה
 ===דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר===
 מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
 סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר
 נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
 סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום
 איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
 יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגרנטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה
 (המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק .
 בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד
 יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש
 (המשך) למניעת מטרדי אבק ובוץ
 יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדישות (ראה המש
 (המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים
 תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
 הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)
 (המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה : טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה
 (המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)
 (המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה
 במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה
 אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים
 אישור תכנית הרכבה ופירוק עגורן

15/10/2025 דרישות סף תנאים מוקדמים
 15/10/2025 תכנית ראשית ותכולתה :
 15/10/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
 15/10/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
 15/10/2025 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
 15/10/2025 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
 15/10/2025 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
 15/10/2025 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
 15/10/2025 רישיון עורך בקשה בתוקף
 15/10/2025 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
 15/10/2025 רישיון מתכנן שלד בתוקף
 15/10/2025 נסח רישום במרשם המקרקעי/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
 15/10/2025 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
 15/10/2025 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
 15/10/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
 15/10/2025 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
 15/10/2025 במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
 25/12/2025 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 19/10/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 18/12/2025 תנועה -נדרש להוסיף מאזן חניה תואם לשינוי המבוקש. (ניתן לפי תקן החניה התקף)
 28/10/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
 18/12/2025 תנועה - ראה הערה קודמת
 18/12/2025 התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 1
 23/10/2025 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
 23/10/2025 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 29/10/2025 התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
 הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 04/11/2025 אין מניעה בכפוף לכך שאין בניה בקומת הקרקע ואין בניה מחוץ לקונטור בנין קיים
 04/11/2025 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
 10/11/2025 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 29/12/2025 הערה: אין הערות
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
 22/10/2025 הערה:עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
13

לכבוד
מיכל רבקה ראבד
אהרונסון שרה 8
פתח תקווה מיקוד: 4936133

מבקש/ים: נכסי שמחה ורמי עבודי בע"מ

הנדון: תיק בנין: 10504 בקשה: 20251170 גוש 6393 חלקה 208 מגרש 1

אחראי בקשה:

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524075
כתובת הבניה: אודם 11, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 208 מגרש: 1 יעוד: תעשייה
יעוד: תעשייה
תכנית: 6/1233

שכונה: סטארטסיב

מהות הבקשה

מבוקשת קומת ביניים - הכשרת מצב קיים.

הערות בדיקה

גוש 6393, חלקה 208

יעוד: תעשייה

לפי תב"ע מפורטת מס' 410-1250125 ל- "קביעת תוספת 15% בנייה לטובת הוצאת היתר למצב קיים סגירת קומת יציע

במפלס +3.05 מתוקף סעיף 62א (א) 16 לחוק התו"ב"

שטח מגרש: 775 מ"ר

היסטוריה:

נמצא היתר מקורי מס' 95537 לעבודות עפר.

היתר מס' 96339 לתוכנית שינויים.

היתר מס' 96631 לתוספת

היתר אחרון מס' 2004465 ליציע

הסבר:

בהיתר אחרון מס' 2004465, רשומה קומת ביניים בשטח 79.3 מ"ר כקיימת בהיתר למרות שאינה מופיעה בהיתרים

קודמים. כלומר זוהי קומת ביניים שאינה בהיתר.

כעת מבקשים להכשיר את קומת הביניים הזו בהיתר לפי דרישות כונס נכסים במבנה.

מבוקש:

מבוקשת קומת ביניים (הכשרת מצב קיים)

שטחים:

שטח עיקרי:

שטח עיקרי קיים – 2041.8 מ"ר. לפי היתר אחרון.

לאחר הורדת השטח של הקומת ביניים (52.05 מ"ר) שאינו בהיתר השטח הקיים הוא 1989.75 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע – 75.28 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 2065.03 מ"ר. **כמותר.**

שטח עיקרי מותר לפי 410-1250125 - 2090.25 מ"ר.

שטח שירות:

שטח שירות קיים – 413.8 מ"ר. לפי היתר אחרון

שטח שירות מותר לפי 410-1250125 - 413.8 מ"ר.

ללא תוספת שטחי שירות.

קווי בנין:

קיימות חריגות בניה רבות במגרש.
יש לסמן את כל החריגות שאינן בהיתר להריסה.
תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר.

שימושים:

מוצעת קומת ביניים קיימת לשימוש מחקר ופיתוח.
כמותר לפי תב"ע מפורטת מס' 410-1250125.
בעלות: יונגר אריאל. התקבלה חתימת הבעלים.

מגבלות בניה:

נמצא באזור מנחת בלינסון. מבוקש שינויים פנימיים.
לא נמצא בתחום נת"ע או תמ"א 70.

הערות גורמי פנים:

שפ"ע: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם.

תנועה: הושלם.

דרכים: הושלם.

נכסים: הושלם

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל .

הערות רישוי:

1. נמצא באזור רמת סיב. מבוקש שינויים פנימיים.
2. יש למחוק את החלק במפלס 3.05 + שלא מופיע בהיתר ומסומן כקיים.
3. תנאי להיתר הריסת כל החריגות שאינן בהיתר.
4. יש לקבל התייחסות איכ"ס.
5. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 06/07/27.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להרוס את כל חריגות הבניה טרם הוצאת היתר בניה.
 2. המשך אכיפה מול בעלי החנויות הנוספים במגרש.
 3. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
 4. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

====דרישות בקרן תכן - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

אישור כיבוי אש והצלה

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

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

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]

חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]

חישוב סטטי [נספח יציבות]

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

רשות מקרקעי ישראל

איכה"ס [נספח סביבתי]

איכה"ס [חוו"ד אקוסטית]

איכה"ס [נספח איוורור]

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]

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

אישור נגישות

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==לפי עניין==

ת. השלמה

	<p>אישור תשתיות לאומיות ==מעל 60 מ'== אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה ===דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר=== מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגנרטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה (המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק . בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש (המשך) למניעת מטרדי אבק ובזץ יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדישות (ראה המש (המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך) (המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה : טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה (המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך) (המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים אישור תכנית הרכבה ופירוק עגרון</p>
15/10/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
15/10/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
15/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
15/10/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
15/10/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
15/10/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
15/10/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
15/10/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
15/10/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
15/10/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
15/10/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
15/10/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
15/10/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
15/10/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
15/10/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
15/10/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
15/10/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
25/12/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
19/10/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
18/12/2025	תנועה -נדרש להוסיף מאזן חניה תואם לשינוי המבוקש. (ניתן לפי תקן החניה התקף)
28/10/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
18/12/2025	תנועה - ראה הערה קודמת
18/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 1
23/10/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
23/10/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
29/10/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית הערה :לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
04/11/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
04/11/2025	אין מניעה בכפוף לכך שאין בניה בקומת הקרקע ואין בניה מחוץ לקונטור בנין קיים
10/11/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
29/12/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה :אין הערות
22/10/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה הערה :עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

מס' דף: 1

סעיף :
14

לכבוד
יעל שוחט קוגל
צה"ל 18
גן יבנה

מבקשים: אלון הראל

הנדון: תיק בנין: 14125 בקשה: 20230179 גוש 6716 חלקה 336 מגרש 101

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000245050

כתובת הבניה: יוסף נקר 23, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6716 חלקה: 336 מגרש: 101 יעוד: מגורים ג'
יעוד: מגורים ג'

תכנית: פת/מק/2000/יג, פת/מק/2006/ה, פת/מק/2006/א, פת/מק/2008/ב, תממ/3/21, 25/2000, במ/2006, 2000, 5/1002, 1300, מח/54, 1276, פת/מק/2006/3, פת/מק/2006/2, פת/מק/2006/ד, פת/מק/2000/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד, במ/2000/14, 1/1271, 2/2000, 1273, תצר/115, 410-0112276, 410-0473645, 410-1259837, 410-1399641, 410-410-0491563, 1139146

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הוספת יח"ד 1 בק"ב בניין מגורים קיים בהיתר בן 7 ק' ע"ע + חדרים על הגג, 28 יח"ד, סה"כ 29 יח"ד.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לדחות את ההתנגדות ולסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. הבקשה לא נפתחה במסלול ההקלות ולא פורסמה ההקלה לניוד עודפי הממ"דים. תשומת לב המבקש: באם תפורסם הקלה לבקשה, הוועדה תשקול תיכנונית האם ניתן לאשר את ההקלה או לאו.
2. לא התקבלה הסכמה של בעל הנכס מתת חלקה 2.
3. בהתייחס לטענת המתנגדים לקבלן מורשה - חתימת קבלן רשום כתנאי לתחילת עבודות, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
4. בהתייחס לטענת המתנגדים להעתקת נקודות צנרת וביוב - תוכנית סניטרית מאושרת לפני קבלת ההיתר, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
5. בהתייחס לטענת המתנגדים בפגיעה בחוזק הבניין - חישוב סטטי והצהרת המהנדס לפני קבלת ההיתר, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
6. באם תפתח בקשה חדשה בהליך הנכון, תדרש הסכמה של כל בעלי הממ"דים מהם מבוקשים השטחים לניוד.

~~~~~  
הרואה עצמו נפגע על-ידי סירוב הוועדה המקומית לתת היתר, (לבקשה שהוגשה כחוק), רשאי לערר,

לפי סעיף 152 לחוק, לפני ועדת הערר, תוך 30 יום מיום ההודעה על הסירוב.  
**כתובת ועדת הערר: מוצקין 19, רמלה (גב' סמדר הורוביץ - מזכירת ועדת ערר).**  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

שעות קבלת קהל בימים: א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום: ג, 16:00 - 18:00

בתאום מראש בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

לכבוד

אדוארד דביר נציג הדיירים

יוסף נקר 23

פתח תקוה

פרטי המבקש : אלון הראל

הנדון: התנגדות לתיק בנין: 14125 בקשה: 20230179

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000245050

כתובת הבניה: יוסף נקר 23, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6716 חלקה: 336 מגרש: 101 יעוד: מגורים ג'

יעוד: מגורים ג'

תכנית: פת/מק/2000/יג, פת/מק/2006/ה, פת/מק/2006/א, פת/מק/2008/ב, תממ/3/21, 25/2000, במ/2006, 2000, 5/1002, 1300, מח/54, 1276, פת/מק/2006/3, פת/מק/2006/2, פת/מק/2006/ד, פת/מק/2000/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד, במ/2000/14, 1/1271, 2/2000, 1273, תצר/115, 410-0112276, 410-0473645, 410-1259837, 410-1399641, 410-410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

הוספת יח"ד 1 בק"ק בבניין מגורים קיים בהיתר בן 7 ק' ע"ע + חדרים על הגג, 28 יח"ד, סה"כ 29 יח"ד.

הערות בדיקה

הוספת יח"ד 1 בק"ק בבניין מגורים קיים בהיתר בן 7 ק' ע"ע + חדרים על הגג, 28 יח"ד, סה"כ 29 יח"ד. יעוד: מגורים ג'.

שטח המגרש נטו: 2288 מ"ר.

היתרים קיימים: 2009181, 2013285.

תב"ע: 410-0112276.

לפי תב"ע תוקצה רצועת גינון ברוחב 4 מ' לאורך רח' יוסף נקר.

קיים: 28 יח"ד.

מוצע: 1 יח"ד.

סה"כ קיים + מוצע: 29 יח"ד, מותר 30 יח"ד לפי 410-0112276, תואם 410-0112276.

שטח עיקרי:

הוספת יח"ד 1 בק"ק.

מוצע בק"ק כולל מרפסת שרות (בשטח 2 מ"ר, כמותר) וכולל הפרש של ממ"ד (1.08 מ"ר): 42.33 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר: 3568.97 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 3643.99 מ"ר מותר 3644 מ"ר, כמותר.

עבור הוספת יח"ד השנייה, בעתיד, המותרת לפי תב"ע, לא נותר שטח עיקרי לניצול.

הבקשה לא נפתחה במסלול ההקלות ולא פורסמה ההקלה לניוד עודפי הממ"דים.

שטח שרות:

מוצע בק"ק: 21.70 מ"ר (מחסן, ממ"ד, מרפסת שרות, כמותר).

מחסן בשטח 6 מ"ר עם כניסה לחצר הגן, בגובה 2.20 מ', תואם תוכנית בינוי של התב"ע.

סה"כ שטח שרות קיים + מוצע: 1273.37 מ"ר מותר 2369 מ"ר, תואם תב"ע.

הוצג תכנון עתידי של הדירה העתידית לפי תב"ע בק"ק בחזית המזרחית.

קווי בניין בסדר.

תכסית קרקע: 10% מותר 30%, תואם תב"ע.

מס' דף : 2

בעלויות: קרקע פרטית, צורפה חו"ד משפטית כי לפי תקנות בית המשותף שטחי קרקע המסומנים : ח, ג בתשריט הבית המשותף מוצמדים לבעלי הדירות נשוא תתי חלקות 2 ו 3 בהתאמה ולכן אין צורך בהסכמה פוזיטיבית של 100% בעלי הנכס. בוצע ידוע הבעלים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות מנציג דיירי הבניין הרשום בנסח טאבו בשם דיירי הבניין. במכתב התנגדות צורפו חתימות של דיירי הבניין.

כעת בבקשה הנ"ל מדובר על ההצמדות של תת חלקה 3 בלבד. לא התקבלה הסכמה של בעל הנכס מתת חלקה 2. לא התקבל תצהיר מתת חלקה 2 בדבר ידוע שיקבל דירה קטנה יותר.

חו"ד מלשכה המשפטית:

"לפי תקנות בית המשותף שטחי קרקע המסומנים : ח, ג בתשריט הבית המשותף מוצמדים לבעלי הדירות נשוא תתי חלקות 2 ו 3 בהתאמה.

לפי התקנון הזכויות הקיימות להקמת דירות גן, ככל וקיימות, שייכות לאותן בעלי הזכויות כאמור לרבות מלואה זכויות הבניה הנדרשות להקמת דירות גן, לפי סעיף 4 ? לתקנון בית המשותף, המציין בין היתר גם את שטחי הקרקע/הבניה המוצמדים לכל אחת מהדירות. לכן אין צורך בהסכמות פוזיטיביות של בעלי הזכויות ביתרת הדירות בבית המשותף, למעט ידוע בעלי הנכס, כרגיל".

תנועה:

תוספת דירה ללא מתן פתרון חניה. תקן החניה במגרש 2: 1. ממליץ קרן עבור 2 חניות.

פיקוח:

תרשים מתאים מוצע טרם קיים

קיימים 4 תיקי פיקוח לא על שם המבקש:

201300521 על פתיחת דלת נוספת לדירה בקומה 7.

201300526 פרגולה בקומה 6 נמצא במשפטית.

201300527 פתיחת פתח בקומה 7.

201300528 פרגולה בקומה - 8 נמצא במשפטית.

תמצית נימוקי ההתנגדות מנציג הדיירים שרשום בטאבו, דירה 27, קומה 7,8:

לא נמסרה תוכנית ברורה וקריאה, בפירוט מהות הבקשה רשום רק: תוכנית שינויים להקמת בניין מ 2009. מבוקשת מוועדה זכות הארכה למתן התנגדות מפורטת.

הבניה מבוקשת אמורה לכלול העתקת 2 נקודות צנרת וביוב ועל הוועדה לדרוש תוכנית אינסטלציה של המהנדס בצורה מסודרת.

הצבת מפקחי בניה מורשים וקבלן רשום עם ביטוח מתאים עבור 28 יח"ד קיימות למקרה ויגרם נזק למבנה עקב או בקשר לעבודות, כדי לא לסכן את יסודות המבנה ואת כל הקשור ליציבות הבניין במקרה של רעידות אדמה.

רישוי זמין: 15.03.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לדחות את ההתנגדות ולסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. הבקשה לא נפתחה במסלול ההקלות ולא פורסמה ההקלה לניוד עודפי הממ"דים. תשומת לב המבקש: באם תפורסם הקלה לבקשה, הוועדה תשקול תיכנונית האם ניתן לאשר את ההקלה או לאו.
2. לא התקבלה הסכמה של בעל הנכס מתת חלקה 2.
3. בהתייחס לטענת המתנגדים לקבלן מורשה - חתימת קבלן רשום כתנאי לתחילת עבודות, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
4. בהתייחס לטענת המתנגדים להעתקת נקודות צנרת וביוב - תוכנית סניטרית מאושרת לפני קבלת ההיתר, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
5. בהתייחס לטענת המתנגדים בפגיעה בחוזק הבניין - חישוב סטטי והצהרת המהנדס לפני קבלת ההיתר, במידה והבקשה החדשה תאושר במסגרת פרסום הקלה.
6. באם תפתח בקשה חדשה בהליך הנכון, תדרש הסכמה של כל בעלי הממ"דים מהם מבוקשים השטחים לניוד.

~~~~~  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, שפיגל 3, קומה 7.  
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00  
בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
15

לכבוד
אברהם ישראלוב
אוסישקין מנחם
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 711 בקשה: 20250387 גוש 6378 חלקה 177

אחראי בקשה:

* אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478067
כתובת הבניה: אוסישקין מנחם 13, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6378 חלקה: 177 יעוד: אזור מגורים ג
יעוד: אזור מגורים ג
תכנית: פת/מק/2000/ד, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 2/2000, 1273, 4/1210

שכונה: מרכז

מ ה ו ת ה ב ק ש ה
הרחבת חדר על הגג.

הערות בדיקה

גוש 6378 חלקה 177
יעוד: מגורים ג' מתכנית: 4/1210
בנין מגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים וחדרים על הגג הנמצא ברחוב אוסישקין 13 פינת פרישמן 1.
מבוקש: תוספת חדרים על הגג לדירה הנמצאת בקומה 4 דירה מס' 15.

היתרים קודמים:

היתר בניה מקורי מס' 1147 בתאריך 28/07/1975 להקמת בנין מגורים 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
היתר בניה מס' 96465 מתאריך 08/10/1996 לתוספת חדר על הגג

שטחים:

שטח החלקה: 850 מ"ר.

עיקרי מותר:

1. לפי תב"ע פת/2000 850X150% = 1275 מ"ר (30% לקומה x 5 קומות)
3. לפי תב"ע פת/2000 א ולפי תב"ע פת 1273/ חדר על הגג עד 60 מ"ר ליחיד.

עיקרי קיים:

- שטח דירה 87.5 מ"ר
- חדר על הגג לדירה: 7.8 מ"ר
- שטח עיקרי מוצע:
- חדר על הגג לדירה: 32.2 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע):
- חדר על הגג: 40 מ"ר
- לדירה: 127.5 מ"ר **כמותר.**

קווי בנין:

- קו בנין לחזית ראשית הפונה לרחוב אוסישקין 5 מ'.
- קו בנין לחזית משנית הפונה לרחוב פרישמן 4 מ'.
- קו בנין לחזית צד עד לקומה ד' 4 מ' קומה ה' 5 מ'.
- תוספת חדר על הגג מבוקשת בתוך קווי בנין ובמרחק של 1.90 מ' ממעקה הגג הקיים **בחריגה.**

גובה גג קומה עליונה: מוצע 16.5 + **כמותר**

בעלות: ע"פ נסח טאבו הדירה המבוקשת רשומה ע"ש המבקשים, התקבלו 15 חתימות המהווים 93% מבעלי הנכס, ובוצע ידוע לפי סעיף 36 ב' **כנדרש.**

הערות גורמי פנים :
תנועה : הושלם.
דרכים וניקוז : הושלם
חשמל ותאורה : הושלם
פיקוח :

- מוצע מבוקש טרם קיים
- הקומה הטיפוסית נמצאת בשיפוץ כללי – לא מתקיימים כעת מגורים.
- קומת הגג לא בנויה בכלל.
- תרשים נבדק ונמצא תואם.
- לא קיימים תיקי פיקוח רלוונטים

הערות רישוי :

1. יש לתקן את החריגה של 10 ס"מ ממרחק של 2 מ' ממעקה גג בפינת החדר על הגג.
2. יש להוסיף סימוני מפלסי מעקות בגג.
3. יש לסמן פתח המאפשר יציאה לגג וגישה לדודי שמש מהשטח המשותף.
4. יש לסמן בצבע את כל המבוקש
5. יש להוסיף את שטח הבניין לפי ההיתר קיים.
6. יש לסמן בניה עתידית לחדרי גג בדירות השכנים.
7. יש לקבל התייחסות אדריכלות.
8. לאחר בירור עם מנהלת כרמים בשטח זה לא מקודמות תוכניות להתחדשות עירונית.
9. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין 22/02/2026.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. יש לתקן חריגה של חדר על הגג בהתאם להוראות עד למרחק 2 מ' ממעקה הגג.
 2. יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
 3. המושך אכיפה ע"י פיקוח לחריגות בניה בבניין.
 4. ובתנאי להשלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 5. 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)

ת. השלמה

רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרקע
 אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.
 אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
 אשור ר.מ.י.
 תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
 אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
 אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
 אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
 אישור נת"ע
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
 אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
 סימון ע"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
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
 התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 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 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
 חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
 שאילתות 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
 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 הערה :לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד).
 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 17/11/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 20/11/2025
 24/11/2025
 24/11/2025
 24/11/2025

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
15

לכבוד
מנחם יעקובוביץ
הצייר 32
פתח תקווה מיקוד: 4977502

מבקשים: אברהם ישראלוב

הנדון: תיק בנין: 711 בקשה: 20250387 גוש 6378 חלקה 177

אחראי בקשה:

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478067
כתובת הבניה: אוסישקין מנחם 13, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6378 חלקה: 177 יעוד: אזור מגורים ג
יעוד: אזור מגורים ג
תכנית: פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 2/2000, 1273, 4/1210

שכונה: מרכז

מהות הבקשה

הרחבת חדר על הגג.

הערות בדיקה

גוש 6378 חלקה 177

יעוד: מגורים ג' מתכנית: 4/1210

בניין מגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים וחדרים על הגג הנמצא ברחוב אוסישקין 13 פינת פרישמן 1.

מבוקש: תוספת חדרים על הגג לדירה הנמצאת בקומה 4 דירה מס' 15.

היתרים קודמים:

היתר בניה מקורי מס' 1147 בתאריך 28/07/1975 להקמת בניין מגורים 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

היתר בניה מס' 96465 מתאריך 08/10/1996 לתוספת חדר על הגג

שטחים:

שטח החלקה: 850 מ"ר.

עיקרי מותר:

1. לפי תביע פת/2000/א = 150% X 850 = 1275 מ"ר (30% לקומה x 5 קומות)

3. לפי תביע פת/2000/א ולפי תביע פת 1273/חדר על הגג עד 60 מ"ר ליח"ד.

עיקרי קיים:

• שטח דירה 87.5 מ"ר

• חדר על הגג לדירה: 7.8 מ"ר

שטח עיקרי מוצע:

חדר על הגג לדירה: 32.2 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע):

• חדר על הגג: 40 מ"ר

• לדירה: 127.5 מ"ר **כמותר.**

קווי בנין:

• קו בנין לחזית ראשית הפונה לרחוב אוסישקין 5 מ'.

• קו בנין לחזית משנית הפונה לרחוב פרישמן 4 מ'.

• קו בנין לחזית צד עד לקומה ד' 4 מ' קומה ה' 5 מ'.

תוספת חדר על הגג מבוקשת בתוך קווי בנין ובמרחק של 1.90 מ' ממעקה הגג הקיים **בחריגה.**

גובה גג קומה עליונה: מוצע 16.5 + **כמותר**

מס' דף : 2

בעלות: ע"פ נסח טאבו הדירה המבוקשת רשומה ע"ש המבקשים, התקבלו 15 חתימות המהווים 93% מבעלי הנכס, ובוצע ידוע לפי סעיף 36 ב' **כנדרש**.

הערות גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

דרכים וניקוז: הושלם

חשמל ותאורה: הושלם

פיקוח:

- מוצע מבוקש טרם קיים
- הקומה הטיפוסית נמצאת בשיפוץ כללי – לא מתקיימים כעת מגורים.
- קומת הגג לא בנויה בכלל.
- תרשים נבדק ונמצא תואם.
- לא קיימים תיקי פיקוח רלוונטים

הערות רישוי:

1. יש לתקן את החריגה של 10 ס"מ ממרחק 2 מ' ממעקה גג בפינת החדר על הגג.
2. יש להוסיף סימוני מפלסי מעקות בגג.
3. יש לסמן פתח המאפשר יציאה לגג וגישה לדודי שמש מהשטח המשותף.
4. יש לסמן בצבע את כל המבוקש
5. יש להוסיף את שטח הבניין לפי ההיתר קיים.
6. יש לסמן בניה עתידית לחדרי גג בדירות השכנים.
7. יש לקבל התייחסות אדריכלות.
8. לאחר בירור עם מנהלת כרמים בשטח זה לא מקודמות תוכניות להתחדשות עירונית.
9. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין 22/02/2026.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתקן חריגה של חדר על הגג בהתאם להוראות עד למרחק 2 מ' ממעקה הגג.
 2. יש לקבל חו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לפי תצהיר ועמידה בתקן 413 בצירוף חישובים סטטיים ומסת הבניין + ביצוע התוספת המבוקשת מבניה קלה בלבד.
 3. המושך אכיפה ע"י פיקוח לחריגות בניה בבניין.
 4. ובתנאי להשלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בגוף הבקשה.
 5. 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 דחשן

חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]

איכה"ס [נספח איורור]

איכה"ס [נספח סביבתי]

תצהיר ניקוז חתום

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

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

דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר

דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)

כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

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

ת. השלמה

	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 התומה
	אשור ר.מ.י
	תכנית התומה ע"י יועץ נגישות + חוו"ד נגישות
	אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
	אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
	אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
	אישור נת"ע
	עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
	עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
	אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
	סימון ע"י ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
	במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
	תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1: 50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
	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 תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"י 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
	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
	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד).
	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 17/11/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 02/04/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 17/11/2025
 20/11/2025
 24/11/2025
 24/11/2025
 24/11/2025

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,

קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
16

לכבוד

עובדיה עיני

נצח ישראל 8

פתח תקווה מיקוד: 4936015

הנדון: תיק בנין: 4240 בקשה: 20260014 גוש 6325 חלקה 64

אחראי בקשה:

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: תקומה

כתובת הבניה: נצח ישראל 8, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6325 חלקה: 64 ; 65 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקשת הריסת גדר רשת קיימת ובניית גדר חדשה לחזית הרחוב + הוספת שער בחזית רח' נצח ישראל בבית צמוד קרקע קיים בהיתר.

הערות בדיקה

מבוקשת הריסת גדר רשת קיימת ובניית גדר חדשה לחזית הרחוב + הוספת שער בחזית רח' נצח ישראל בבית צמוד קרקע קיים בהיתר.

יעוד: מגורים א'.

היתרים קיימים: 5803, 1523 (להיתר 1523 קיים דף מילולי בלבד).

חלקה: 65 תיק בניין עבור 2 חלקות: 64, 65.

גובה הגדר: 1.60 מ', כמותר.

קו הגדר מוצע על קו מגמה תכנונית, יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 א', לפי דרישת אגף הנכסים.

מבוקש שער לחזית רח' נצח ישראל.

שער לחזית רח' הלי"ה סומן לאטימה. יש לאטום לפני קבלת ההיתר.

הסככות בחזית רח' נצח ישראל סומנו להריסה, יש להרוס לפני ההיתר.

בחזית רח' נצח ישראל הסככה שסומנה להריסה סומנה לא נכון, לפי תצ"א הסככה קיימת עד גבול המגרש, יש לסמנה להריסה ולהרוס לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח.

סומנה רק סככה אחת להריסה, לידה קיימת סככה נוספת להריסה, יש לסמן להריסה ולהרוס לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח.

בחזית מזרחית קיימת סככה ללא היתר אך מדווחת כקיימת בהיתר מס' 5803 - יש לסמן את הסככה להריסה לפני קבלת ההיתר.

בעליות: קרקע של מינהל, התקבלה חתימת בעלת הנכס לפי צו הירושה.
תנועה: מאושר.

נכסים:

ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א'.
העברת מסמכי רישום תקנה 27 א' ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין

תברואה: מאושר.

פיקוח: תרשים מתאים מוצע טרם קיים. אין תיקי פיקוח. המסומן להריסה לא נהרס.

רישוי זמין: 17.02.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לרשום הערת אזהרה לפי תקנה 27 א' ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה

2. המאושרת לפי דרישת אגף הנכסים.
אטימת שער כניסה נוסף לחזית רחוב הל"ה כפי שסומן בהגשה לפני היתר + אישור פיקוח.
3. הריסת כל הסככות ללא היתר לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח בחזית רח' נצח ישראל.
4. הריסת סככה המסומנת כקיימת בחזית מזרחית לפני קבלת ההיתר + אישור פיקוח .
5. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

ת. השלמה

	דרישות לשלב בקרת תכן
	תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
	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
	דו"ח קרקע וביסוס/ תצהיר
	תצהיר יועץ הבטיחות
	ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר
	אשור ר.מ.י
	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	דרישות דרכים
	דרכים - דרישות לתיקון
	יש לשקם את ריצוף המדרכה (עכשיו לא ברור. דשא סינטטי?)
	נכסים - דרישות לתיקון
	ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
	העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
15/01/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
15/01/2026	תכנית ראשית ותכולתה:
15/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
15/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
15/01/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
15/01/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
15/01/2026	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
15/01/2026	מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
15/01/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
15/01/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
15/01/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
15/01/2026	נספח תנועה וחניה
15/01/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
15/01/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
15/01/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
15/01/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
15/01/2026	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
15/01/2026	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
15/01/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
15/01/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
15/01/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
15/01/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
15/01/2026	צו ירושה
15/01/2026	תעודת פטירה
21/01/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
17/02/2026	תנועה - לא ברור מדוע מבוקש שתי כניסות מוטוריות. על פניו בשלב זה ניתן להסתפק בכניסה אחת
17/02/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
26/01/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
26/01/2026	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
	במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש
	וכדומה:
	א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
	ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת החשמל, בניית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.
26/01/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ18.01.26)
28/01/2026	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
26/01/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
21/01/2026	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

מס' דף: 1

סעיף:
17

לכבוד
יונה אלבאום
המגינים 13
פתח תקווה מיקוד: 4992000

**הנדון: תיק בנין: 16522 בקשה: 20260141 גוש 6371 חלקה 698 מגרש 7/6
אחראי בקשה:**

* מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000566518

כתובת הבניה: אבא ברדיצב 21, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 698 מגרש: 7/6 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 410-1259837, פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, מח/ש/298/ב, פת/מק/179/20, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1,
410-0491563, פת/מק/179/א, פת/מק/2000/ד, 15/1223, במ/179/14, 2000, 410-0973511, 410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

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

הערות בדיקה

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

יעוד: מגורים א'.

שטח המגרש: 449 מ"ר.

מותר 2 יח"ד במגרש, תואם בס/14/179.

לא בתחום הרכבת.

החישוב עבור 2 יח"ד:

שטח עיקרי מוצע: 407.97 מ"ר מותר 300 מ"ר (מותר 150 מ"ר לכל יחידה), ניוד 107.97 מ"ר ממרתף חלקי לקומות העליונות, תואם את סעיף 18 לפי פת/2000/ד.

שטח שרות מוצע: 3.78 מ"ר חדר מכונות בתוך קווי הבניין, כמותר.

12.50 מ"ר ממ"ד, כמותר.

מרפסות שמש: 21 מ"ר, כמותר.

בריכה: 18 מ"ר, כמותר.

פרגולה מבטון: 8 מ"ר, כמותר.

מרתף חלקי: 129.70 מ"ר, כמותר.

לא מבוקשת כניסה נפרדת, חצרות אנגליות עד עומק 1.50 מ'.

באזור הממ"ד חצר אנגלית בעומק 1.70 מ', מותר עד 1.50 מ'.

קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ' כמותר.

קו בניין צדדי 2.70 מ', תואם פת/20/179.

בעליות: קרקע פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

תנועה, שפייע, גנים ונוף, חשמל: מאושר.

פיקוח: טרם קיים.

רישוי זמין: 3.05.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתכנן חצר אנגלית בעומק עד 1.50 מ' בלבד, ניתן להעביר את החצר לחזית צפונית

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
17

לכבוד
הושע קרופ
אילנות 28
גת רימון מיקוד: 4992000

מבקשים: יונה אלבאום
רחל אב שלום

הנדון: תיק בנין: 16522 בקשה: 20260141 גוש 6371 חלקה 698 מגרש 7/6

אחראי בקשה:

♦ מרינה שיראק - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000566518

כתובת הבניה: אבא ברדיצב 21, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 698 מגרש: 7/6 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 410-1259837, פתח/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, מח/ש/298/ב, פתח/מק/179/20, פתח/מק/2000/ד/2, פתח/מק/2000/ד/1, 410-0491563, פתח/מק/179/14, פתח/מק/2000/ד/15, במ/179/14, 2000, 410-0973511, 410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

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

הערות בדיקה

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

יעוד: מגורים א'.

שטח המגרש: 449 מ"ר.

מותר 2 יח"ד במגרש, תואם בס/14/179.

לא בתחום הרכבת.

החישוב עבור 2 יח"ד:

שטח עיקרי מוצע: 407.97 מ"ר מותר 300 מ"ר (מותר 150 מ"ר לכל יחידה), ניוד 107.97 מ"ר ממרתף חלקי לקומות

העליונות, תואם את סעיף 18 לפי פתח/2000/ד.

שטח שרות מוצע: 3.78 מ"ר חדר מכונות בתוך קווי הבניין, כמותר.

12.50 מ"ר ממ"ד, כמותר.

מרפסות שמש: 21 מ"ר, כמותר.

בריכה: 18 מ"ר, כמותר.

פרגולה מבטון: 8 מ"ר, כמותר.

מרתף חלקי: 129.70 מ"ר, כמותר.

לא מבוקשת כניסה נפרדת, חצרות אנגליות עד עומק 1.50 מ'.

באזור הממ"ד חצר אנגלית בעומק 1.70 מ', מותר עד 1.50 מ'.

קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ' כמותר.

קו בניין צדדי 2.70 מ', תואם פתח/20/179.

בעליות: קרקע פרטית, התקבלו חתימות כל בעלי הנכס.

תנועה, שפ"ע, גנים ונוף, חשמל: מאושר.

פיקוח: טרם קיים.

רישוי זמין: 3.05.26

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :**
- יש לתכנן חצר אנגלית בעומק עד 1.50 מ' בלבד, ניתן להעביר את החצר לחזית צפונית בתוך קווי הבניין והפחתת 4 מ"ר מניוד במרתף, בהתאם.
 - בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

ת. השלמה

	דרישות לשלב בקרת תכנ
	תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכנ בפורמט DWF
	אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
	אישור כספים הכולל : אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
	נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
	חישוב סטטי + הצהרת המהנדס
	איכה"ס
	תצהיר בריכה
	תצהיר ניקוז חתום
	תצהיר יועץ הבטיחות
	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	דרישות ניקוז
	ניקוז - דרישות לתיקון
	יש לתת פתרון לציאת עודפי מים גשם מבורות החלחול בחצר אחורית או לצרף
	מכתב התחייבות (לגבי הצפות בנכס)
	יש לתקן את סימוני הגובה של בור החלחול ליד פילר הבזק
	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
18/02/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
18/02/2026	תכנית ראשית ותכולתה :
18/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
18/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
18/02/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
18/02/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
18/02/2026	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
18/02/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
18/02/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
18/02/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
18/02/2026	נספח תנועה וחניה
18/02/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
18/02/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
18/02/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
18/02/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
18/02/2026	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
18/02/2026	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
18/02/2026	מינוי והצהרת מורשה נגישות
18/02/2026	רישיון מורשה נגישות בתוקף
18/02/2026	הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א
18/02/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
18/02/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
18/02/2026	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
18/02/2026	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
18/02/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
18/02/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
18/02/2026	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
18/02/2026	חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף
19/02/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
22/02/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
26/02/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
22/02/2026	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
19/02/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
19/02/2026	נדרש תצהיר כי העצים לשימור - עץ מס' 1
22/02/2026	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
18

לכבוד
שמואל אקשטיין
ויצמן 37
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 13955 בקשה: 20230513 גוש 6376 חלקה 88

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000268604

כתובת הבניה: פינסקר 71, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6376 חלקה: 88 יעוד: מגורים ב2

יעוד: מגורים ב2

תכנית: פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 2/2000, 1273, 9/1213, פת/מק/2000/יג, במ/2000/1/14

מהות הבקשה

הריסת מבנים ללא היתר והקמת בניין חדש למגורים בן 18 יח"ד ב-8 קומות מלאות ו-2

קומות חלקיות מעל קומת קרקע מפולשת.

הערות בדיקה

עדכון 1.

תאור הבקשה:

הריסת מבנה קיים על החלקה, והקמת בניין מגורים במגרש המגורים בחלקו העורפי של החלקה + זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל למגורים ג וחלקה 222.

פרטי החלקה:

תב"ע: פת/מק/36/1213/410-0834267 (אושרה ב 11/6/23 אך טרם קיבלה תוקף ברשומות), תצ"ר/505

התב"ע חלה על 2 חלקות:

חלקה 88: מגורים ג' בשטח 814 מ"ר (תא שטח 1) + מבנים ומוסדות ציבור בשטח 451 מ"ר (תא שטח 2)

+ דרך (תא שטח 4+3) בשטח 51+26=77 מ"ר + זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בשטח 233 מ"ר.

חלקה 222: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 5) – 454 מ"ר.

שטחי בניה למגורים ג:

זכויות בניה לפי תב"ע: 410-0834267

עיקרי מותר: 1426 מ"ר. עיקרי מוצע: 1424.70 מ"ר. כמותר

שירות מותר: 1070 מ"ר, 75% שטחי שירות עיליים כולל שטח לקומה מפולשת

שירות מוצע: 1070.50 מ"ר. מתוכם 155.62 מ"ר עבור קומה מפולשת

סה"כ שטח עיקרי + שירות מוצע: 2495.2 מ"ר. כמותר עד 2496 מ"ר.

שטחים נוספים:

שטחי מרפסות גזוזטרא: 220.36 מ"ר. מותר 12 מ"ר X=18 216 מ"ר. יש להקטין לפי המותר.

שטח מרפסת גג: 81.82 מ"ר

שטח פרגולות בטון: 74.60 מ"ר.

תכסית: מותר: 45%. מוצע: 30.44%

צפיפות מבוקשת: 18 יח"ד (22 יח"ד לדונם). כמותר.

גובה קומת כניסה: 0.00 = 35.95 מ'.

מס' קומות:

מותר: 10 מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 8 קומות מעל הקרקע + 2 קומות חלקיות. כמותר

גובה בנין: מותר: 39 מ'. מוצע: 36.72 מ'

קווי בנין:

מזרחי חזית פנימית הפונה לש.ב.צ - 2.0 מ'. מרפסות מתוכננות בתוך מקו בניין. **כמותר** אחורי מערבי 4.0 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**. בליטת מרפסות מק.ב. אחורי מרחק 2.9 מ' מגבול מגרש. **כמותר** צדדי צפוני - 4.5 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**. צדדי דרומי - 3.0 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**.

חניות:

כניסה מזיקת הנאה בחזית צפונית לחניה על הקרקע במגרש המגורים, נדרש: 18 חניות לפי 1: 1+ 1 נכה

מתוכנן- 13 חניות+ 1 חנית נכה. **חסר 5 מ"ח**, **מבוקש תקן חניה קטן יותר עקב צמידות לרכבת הקלה**

גדרות וגינות:

בחזית החלקה הפונה לרחוב, מבנה לשימור- באחריות העירייה. בחזית צפונית בתחום עם חלקה 222- קיימת גדר פח, יש לסמן להריסה בתחום עם השב"צ (בין מגרשים)- ללא גדר. בחזית דרומית ומערבית - גדרות קיימות ללא שינוי.

כניסת הולכי רגל:

בחזית דרומית- מתוכנן מעבר נוסף להולכי רגל בלבד ופינוי פחים. **בנספח הבינוי מעבר הולכי רגל וכלי רכב בזיקת הנאה.**

תשתיות:

עצים: קיימים עצים בתחום זיקת הנאה לכריתה לפי הוראות התב"ע.
תשתיות: קיים במגרש המגורים ע.ט. להעתקה/הטמנה על חשבון היזם.
חשמל: לא נדרש חדר טרפוי. קיים עמוד חשמל בחזית החלקה על המדרכה (צפוני ודרומי).

גז: מבוקש חדר גז כניסה.

כיבוי אש: רחבת כיבוי אש כניסה דרך זיקת הנאה לרכבים לפני החלקה.

בעליות: בעלות פרטית, התקבלו חתימות בעלי קרקע.

התייחסות גורמי פנים:

אדריכלות: חומר גמר - טיח ושיפוץ.

יש להשלים מידע טכני לגבי החזיתות והחתיכים - קווי מידה, גבהים וכו'.

יש להשלים פרטי תכנון: מעקה מסגרות, רפפות, מרפסות וכו'. שביל הולכי הרגל - לא על פי התב"ע - לדיון פנימי. יש להראות גמל מים.

יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת סכימת גינות, פרישת גדרות וכו'.

יש להתאים את פרטי הגדר לפרטי הבניין.

יש לייצר חלל אטום בקומת הקרקע בין הקירות היורדים של הממ"ד.

יש לטעת עץ בוגר אחד לפחות על כל 75 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבוינים).

תנועה: תנועה - מוצע 14 חניות ל - 18 יחיד, לפי תב"ע שנתנה אפשרות לצמצם תקן החניה.

מכאן, יש חוסר 5 חניות כולל חניית נכה, לשיקול דעת הוועדה האם לחייב בקרן.

יש לסמן עמוד חשמל בחזית להעתקה/הטמנה.

נכסים: יש להעביר העתק פיזי של מפת המדידה המאושרת לצורך הסדרת שטחי הציבור.

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע, לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

איכה"ס: דו"ח קרינה. דו"ח אקוסטי.

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

הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ואישור יועץ חשמל.

פקיד היערות: הושלם.

שפי"ע: יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוף בהמתנה לפינוי.

חשמל: יש לסמן על תכנית עמודי חברת חשמל להעתקה יש להגיש התחייבות של יוזם על העתקת עמודי חברת חשמל.

פיקוח: המוצע טרם נבנה.

הערות רישוי:

1. **מבנה לשימור-** מדובר בחלקה הכוללת מבנה לשימור בחזית קדמית לרח', היות ומדובר במבנים נפרדים לחלוטין מוגשת בקשה נפרדת מס' 20230776 אשר נידונה בוועדת שימור בתאריך 29/06/2023

2. התייחסות אגף נכסים לקו מגמה- קו המגמה הוסדר במסגרת התב"ע הנקודתית ונקבע כהרחבת דרך (אין צורך ברישום תקנה 27)

לגבי הזיקה לאחר רישום הערת אזהרה לטובת העירייה ניתן יהיה לאשר את הבקשה מבחינת אגף נכסי העירייה, יובהר כי ההסדרה של הרישום הזיקה ויתר השטחים הציבוריים יוסדרו במסגרת התצ"ר.

3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע תעשה בהתאם להמלצות תיק התייעוד ובאישור יועצת השימור

4. יש לסמן בתכנית ובמפה את המבנים להריסה ולבצע הריסה על כל המבנים המוגדרים להריסה בתכנית באחריות ועל חשבון המבקש

5. יש חוסר ב- 5 מ"ח, מבוקש תקן חניה קטן יותר עקב צמידות לרכבת הקלה, לשיקול דעת הוועדה האם לחייב בקרן חניה.

מס' דף : 3

6. יש לתכנן כניסת הולכי רגל בתחום זיקת הנאה צפוני או כניסה להולכי רגל בלבד בתחום מגרש מבנה לשימור באישור ובתיאום עם העירייה (לסמן שביל ולא כזיקת הנאה)
7. יש לתכנן פינוי פחי האשפה ובלוני גז משטח זיקת הנאה צפוני ולא משטח מבנה לשימור
8. יש לשמור על מעבר פתוח בזיקת הנאה (ללא מחסומים וכוד) לחלקה 222 ולמגרש למבנה לשימור
9. יש לבצע התאמה בין תכנית קומת קרקע, נספח תנועה ונספח פיתוח
10. יש לבצע תיאום פיתוח מול העירייה
11. יש לצרף פריסת גדרות
12. יש להקטין שטח מרפסות לפי המותר
13. יש לסמן גדר פח בגבול עם חלקה 222 להריסה/פירוק
14. יש לסמן עץ מס' 9 במגרש המגורים לכריתה ובאישור פקיד יערות
15. העתקת תשתיות יהיו ע"ח היזם
16. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף לפי הנחיות לשיווין מוגבלים
17. תנאי להיתר אישור מכון בקרה
18. תנאי להיתר התייחסות רשות העתיקות ואגף איכות הסביבה
19. יש להטמין עמוד חשמל במדרכה לתת קרקעי, יש להגיש התחייבות להטמנה, הטמנה תהיה ע"ח המבקש
20. תנאי לתחילת עבודות הבניה : הזמנה לפירוק חיבור לפני הריסה וקבלת אישור להיתר חפירה מחברת החשמל
21. היתר יופק לאחר שהתב"ע תקבל תוקף ברשומות
22. **הוראות בינוי ותנאים להיתר :**
 - הוראות ותשריט התכנית - מחייב. נספח בינוי ותנועה- מנחה. שמירה על עצים- מחייב.
 - זיקת הנאה – להולכי רגל ורכב לטובת מגרש מגורים וחלקה 222 כמסומן בתשריט
 - חניות – יינתנו בתחום המגרש, תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
 - ניהול מי נגר - 20% שטחים חדירי מים או פתרונות אחרים באישור הוועדה.
 - ביוב וניקוז – תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה, תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות תברואה.
 - ביוב ניקוז – פתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנה לשימור כולל השיפוע בשטח הפתוח בין המבנים.
 - שמירה על עצים בוגרים- עצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות.
 - יש לשמור על העצים הקיימים במדרכה בזמן עבודות הבניה בהתאם להנחיות עבודות בקרבת עצים. לעת הוצאת היתר הבניה תשמר הגמישות לשמר עצים המסומנים בתשריט לעקירה.
 - סטייה ניכרת- כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התוכנית.
 - 23. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 10.7.23.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנן מספר : 20230015 מ : 10/07/23 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע תעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובאישור יועצת השימור.
2. יש לסמן בתכנית ובמפה את המבנים להריסה ולבצע הריסה על כל המבנים המוגדרים להריסה בתכנית באחריות ועל חשבון המבקש.
3. השלמת 5 מקומות חניה במגרש או לחילופין בקרן חניה .
4. יש לתכנן כניסת הולכי רגל בתחום זיקת הנאה צפוני, כניסה להולכי רגל בלבד בתחום מגרש מבנה לשימור יתאפשר רק בתיאום עם אדריכלית העיר (לסמן שביל ולא כזיקת הנאה).
5. יש לתכנן פינוי פחי האשפה ובלוני גז משטח זיקת הנאה צפוני ולא משטח מבנה לשימור.
6. יש לשמור על מעבר פתוח בזיקת הנאה (ללא מחסומים וכודי) לחלקה 222 ולמגרש למבנה לשימור.
7. יש להטמין עמוד חשמל במדרכה לתת קרקעי, יש להגיש התחייבות להטמנה, הטמנה תהיה ע"ח המבקש.
8. יש לבצע תיאום פיתוח מול העירייה.
9. יש להקטין שטח מרפסות לפי המותר.
10. יש לתקן הערות רישוי ושאר גורמי המקצוע.
11. העתקת תשתיות יהיו ע"ח היזם.
12. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף לפי הנחיות לשיווין מוגבלים.
13. תנאי להיתר אישור מכון בקרה.
14. תנאי להיתר התייחסות רשות העתיקות ואגף איכות הסביבה.
15. תנאי לתחילת עבודות הבניה : הזמנה לפירוק חיבור לפני הריסה והטמנה, וקבלת אישור להיתר חפירה מחברת החשמל.
16. ניהול מי נגר - 20% שטחים חדירי מים או פתרונות אחרים באישור הוועדה.
17. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה, תכנית הפיתוח תכלול

- אזור גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות תברואה.
18. יש לדאוג שפתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנה לשימור כולל השיפוע בשטח הפתוח בין המבנים.
19. שמירה על עצים בוגרים- בהתאם להוראות התב"ע.
20. היתר יופק רק לאחר שהתב"ע תקבל תוקף ברשומות ובעיתונים.
21. תנאי לתעודת גמר תצ"ר כשר לרישום.
22. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

בקשה לאישור חניה בתחום זיקת הנאה וביטול קרן חניה:

1. סטטוס הפרוייקט:
התקבל היתר 2024226 בספטמבר 2024
התקבל טופס 2 לתחילת עבודות 8628 מיום 9.12.24
עם תחילת העבודות נדרש לבצע עדכון של פיתוח השטח עקב חוסר תאום.
2. התקבלה בקשה לנספח בסמכות מהנדס העיר 20251263 הכוללת שינויים בפיתוח השטח ויצירת חניות חדשות בתחום החלקה.
חניה 13 הוצגה באופן חלקי בתחום זיקת הנאה.
ללא שינוי בשטחי בניה.
3. מבוקש:
א. לאשר חניה מספר 13 הגולשת לתחום זיקת הנאה בכפוף לאישור אגף נכסים.
ב. החזר של 4 קרן חניה: מבוקשות 18 יח"ד, בהיתר מקורי נתנו 1+13 חניות ו - 5 חניות בקרן.
בנספח שינויים הוצגו 4 חניות נוספות, שה"כ חניות מוצעות לבניין 1+17, חסרה חניה אחת שנתנה בקרן חניה.
4. התייחסות גורמי פנים בבקשה לנספח שינויים 20251263:
א. אדריכלות: הושלם.
ב. תנועה:
אין מניעה לאישור רוחב המעבר לכיבוי אש בכפוף לחתימת יועץ התנועה מטעם היזם על התכנית המעודכנת והסדרי התנועה המעודכנים.
יש חוסר בחניה אחת וחריגה חלקית של חניה 13 לתחום זיקת המעבר, לכן ניתן בהחלטת וועדה להחזיר בין 3 ל-4 חניות קרן.
ג. נכסים:
מאחר ומדובר בזכות שימוש ייחודית לטובת חניית דיירים בחלק מקטע שנקבע כזיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל וכלי רכב בתוכנית, יש לקבל החלטת ועדת המשנה שתדון בעניין.
5. בבקשה 20251263:
א. התקבל אישור אגף תנועה לחניה ברוב 2.30 מ' במקום 2.35 מ'.
ב. התקבל אישור מכון בקרה לאי פגיעה במעבר רכב כיבוי אש.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

1. לאשר חניה בשטח זיקת הנאה ובכפוף לאישור אגף נכסים.
2. לאשר החזר של 4 קרן חניה עקב שינוי פיתוח שטח ויצירת 4 מקומות חניות במגרש.

~~~~~  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3, קומה 7.  
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים: א, ג, ה, 8:30 - 12:00 יום: ג, 16:00 - 18:00  
בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
18

לכבוד

טל נחומי

הפרדס 14
רמות השבים

מבקשים: שמואל אקשטיין

הנדון: תיק בנין: 13955 בקשה: 20230513 גוש 6376 חלקה 88**אחראי בקשה:*** הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000268604

כתובת הבניה: פינסקר 71, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6376 חלקה: 88 יעוד: מגורים ב2

יעוד: מגורים ב2

תכנית: פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, פת/מק/2000/א, פת/מק/2000/ד/2, במ/2000, 14/2000, 1/1271, 2/2000, 9/1213, 1273, פת/מק/2000/יג, במ/14/2000

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**הריסת מבנים ללא היתר והקמת בניין חדש למגורים בן 18 יח"ד ב-8 קומות מלאות ו-2 קומות חלקיות מעל קומת קרקע מפולשת.****הערות בדיקה**

עדכון 1.

תאור הבקשה:

הריסת מבנה קיים על החלקה, והקמת בניין מגורים במגרש המגורים בחלקו העורפי של החלקה + זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל למגורים ג וחלקה 222.

פרטי החלקה:

תב"ע: פת/מק/36/1213/410-0834267 (אושרה ב 11/6/23 אך טרם קיבלה תוקף ברשומות), תצ"ר/505

התב"ע חלה על 2 חלקות:

חלקה 88: מגורים ג' בשטח 814 מ"ר (תא שטח 1) + מבנים ומוסדות ציבור בשטח 451 מ"ר (תא שטח 2)

+ דרך (תא שטח 3+4) בשטח 77=51+26 מ"ר + זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בשטח 233 מ"ר.

חלקה 222: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 5) – 454 מ"ר.

שטחי בניה למגורים ג:**זכויות בניה לפי תב"ע: 410-0834267**עיקרי מותר: 1426 מ"ר. עיקרי מוצע: 1424.70 מ"ר. **כמותר**

שירות מותר: 1070 מ"ר, 75% שטחי שירות עיליים כולל שטח לקומה מפולשת

שירות מוצע: 1070.50 מ"ר. מתוכם 155.62 מ"ר עבור קומה מפולשת

סה"כ שטח עיקרי + שירות מוצע: 2495.2 מ"ר. כמותר עד 2496 מ"ר.

שטחים נוספים:

שטחי מרפסות גזוזטרא: 220.36 מ"ר. מותר 12 מ"ר 18X=216 מ"ר. יש להקטין לפי המותר.

שטח מרפסת גג: 81.82 מ"ר

שטח פרגולות בטון: 74.60 מ"ר.

תכסית: מותר: 45%. מוצע: 30.44%

צפיפות מבוקשת: 18 יח"ד (22 יח"ד לדונם). כמותר.

גובה קומת כניסה: 0.00 = 35.95 מ'.

מס' קומות:

מותר: 10 מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 8 קומות מעל הקרקע + 2 קומות חלקיות. **כמותר**

גובה בנין: מותר: 39 מ'. מוצע: 36.72 מ'

קווי בנין:

מזרחי חזית פנימית הפונה לש.ב.צ - 2.0 מ'. מרפסות מתוכננות בתוך מקו בניין. **כמותר** אחורי מערבי 4.0 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**. בליטת מרפסות מק.ב. אחורי מרחק 2.9 מ' מגבול מגרש. **כמותר** צדדי צפוני - 4.5 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**. צדדי דרומי - 3.0 מ' עד לגבול חלקה. **כמותר**.

חניות:

כניסה מזיקת הנאה בחזית צפונית לחניה על הקרקע במגרש המגורים, נדרש: 18 חניות לפי 1: 1+ 1 נכה מתוכנן- 13 חניות+ 1 חנית נכה. **חסר 5 מ"ח, מבוקש תקן חניה קטן יותר עקב צמידות לרכבת הקלה**

גדרות וגינות:

בחזית החלקה הפונה לרחוב, מבנה לשימור- באחריות העירייה. בחזית צפונית בתחום עם חלקה 222- קיימת גדר פח, יש לסמן להריסה בתחום עם השב"צ (בין מגרשים)- ללא גדר. בחזית דרומית ומערבית - גדרות קיימות ללא שינוי.

כניסת הולכי רגל:

בחזית דרומית- מתוכנן מעבר נוסף להולכי רגל בלבד ופינוי פחים. **בנספח הבינוי מעבר הולכי רגל וכלי רכב בזיקת הנאה.**

תשתיות:

עצים: קיימים עצים בתחום זיקת הנאה לכריתה לפי הוראות התב"ע. **תשתיות:** קיים במגרש המגורים ע.ט. להעתקה/הטמנה על חשבון היזם. **חשמל:** לא נדרש חדר טרפוי. קיים עמוד חשמל בחזית החלקה על המדרכה (צפוני ודרומי). **גז:** מבוקש חדר גז כניסה.

כיבוי אש: רחבת כיבוי אש כניסה דרך זיקת הנאה לרכבים לפני החלקה. **בעליות:** בעלות פרטית, התקבלו חתימות בעלי קרקע.

התייחסות גורמי פנים:

אדריכלות: חומר גמר - טיח ושיפוץ.

יש להשלים מידע טכני לגבי החזיתות והחתיכים - קווי מידה, גבהים וכו'. יש להשלים פרטי תכנון: מעקה מסגרות, רפפות, מרפסות וכו'. שביל הולכי הרגל - לא על פי התב"ע - לדיון פנימי. יש להראות גמל מים.

יש להראות תכנית פיתוח מלאה הכוללת סכימת גינות, פרישת גדרות וכו'. יש להתאים את פרטי הגדר לפרטי הבניין.

יש לייצר חלל אטום בקומת הקרקע בין הקירות היורדים של הממ"ד.

יש לטעת עץ בוגר אחד לפחות על כל 75 מ"ר משטח המגרש (ללא השטחים המבוינים).

תנועה: תנועה - מוצע 14 חניות ל - 18 יח"ד, לפי תב"ע שנתנה אפשרות לצמצם תקן החניה.

מכאן, יש חוסר 5 חניות כולל חניית נכה, לשיקול דעת הוועדה האם לחייב בקרן.

יש לסמן עמוד חשמל בחזית להעתקה/הטמנה.

נכסים: יש להעביר העתק פיזי של מפת המדידה המאושרת לצורך הסדרת שטחי הציבור. יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע, לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

איכה"ס: דו"ח קרינה. דו"ח אקוסטי.

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

הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ואישור יועץ חשמל.

פקיד היערות: הושלם.

שפ"ע: יש לתכנן עמדת שהייה לפחים בשטח המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוף בהמתנה לפינוי.

חשמל: יש לסמן על תכנית עמודי חברת חשמל להעתקה יש להגיש התחייבות של יוזם על העתקת עמודי חברת חשמל.

פיקוח: המוצע טרם נבנה.

הערות רישוי:

1. **מבנה לשימור-** מדובר בחלקה הכוללת מבנה לשימור בחזית קדמית לרח', היות ומדובר במבנים נפרדים

לחלוטין מוגשת בקשה נפרדת מס' 20230776 אשר נידונה בוועדת שימור בתאריך 29/06/2023

הנחיות לשימור ראה הוראות התב"ע ובקשה לשימור.

2. התייחסות אגף נכסים לקו מגמה- קו המגמה הוסדר במסגרת התב"ע הנקודתית ונקבע כהרחבת דרך (אין צורך ברישום תקנה 27)

לגבי הזיקה לאחר רישום הערת אזהרה לטובת העירייה ניתן יהיה לאשר את הבקשה מבחינת אגף נכסי

העירייה, יובהר כי ההסדרה של הרישום הזיקה ויתר השטחים הציבוריים יוסדרו במסגרת התצ"ר.

3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע תעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובאישור

יועצת השימור

4. יש לסמן בתכנית ובמפה את המבנים להריסה ולבצע הריסה על כל המבנים המוגדרים להריסה בתכנית באחריות

ועל חשבון המבקש

5. יש חוסר ב- 5 מ"ח, מבוקש תקן חניה קטן יותר עקב צמידות לרכבת הקלה, לשיקול דעת הוועדה האם לחייב בקרן

חניה.

מס' דף : 3

6. יש לתכנן כניסת הולכי רגל בתחום זיקת הנאה צפוני או כניסה להולכי רגל בלבד בתחום מגרש מבנה לשימור באישור ובתיאום עם העירייה (לסמן שביל ולא כזיקת הנאה)
7. יש לתכנן פינוי פחי האשפה ובלוני גז משטח זיקת הנאה צפוני ולא משטח מבנה לשימור
8. יש לשמור על מעבר פתוח בזיקת הנאה (ללא מחסומים וכוד) לחלקה 222 ולמגרש למבנה לשימור
9. יש לבצע התאמה בין תכנית קומת קרקע, נספח תנועה ונספח פיתוח
10. יש לבצע תיאום פיתוח מול העירייה
11. יש לצרף פריסת גדרות
12. יש להקטין שטח מרפסות לפי המותר
13. יש לסמן גדר פח בגבול עם חלקה 222 להריסה/פירוק
14. יש לסמן עץ מס' 9 במגרש המגורים לכריתה ובאישור פקיד יערות
15. העתקת תשתיות יהיו ע"ח היזם
16. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף לפי הנחיות לשיווין מוגבלים
17. תנאי להיתר אישור מכון בקרה
18. תנאי להיתר התייחסות רשות העתיקות ואגף איכות הסביבה
19. יש להטמין עמוד חשמל במדרכה לתת קרקעי, יש להגיש התחייבות להטמנה, הטמנה תהיה ע"ח המבקש
20. תנאי לתחילת עבודות הבניה : הזמנה לפירוק חיבור לפני הריסה וקבלת אישור להיתר חפירה מחברת החשמל
21. היתר יופק לאחר שהתב"ע תקבל תוקף ברשומות
22. **הוראות בינוי ותנאים להיתר :**
 - הוראות ותשריט התכנית - מחייב. נספח בינוי ותנועה- מנחה. שמירה על עצים- מחייב.
 - זיקת הנאה – להולכי רגל ורכב לטובת מגרש מגורים וחלקה 222 כמסומן בתשריט
 - חניות – יינתנו בתחום המגרש, תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
 - ניהול מי נגר - 20% שטחים חדירי מים או פתרונות אחרים באישור הוועדה.
 - ביוב וניקוז – תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה, תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות תברואה.
 - ביוב ניקוז – פתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנה לשימור כולל השיפוע בשטח הפתוח בין המבנים.
 - שמירה על עצים בוגרים- עצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שיקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות.
 - יש לשמור על העצים הקיימים במדרכה בזמן עבודות הבניה בהתאם להנחיות עבודות בקרבת עצים. לעת הוצאת היתר הבניה תשמר הגמישות לשמר עצים המסומנים בתשריט לעקירה.
 - סטייה ניכרת- כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התוכנית.
 - 23. מועד אחרון לדיון לפי רישוי זמין 10.7.23.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנן מספר : 20230015 מ : 10/07/23 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע תעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובאישור יועצת השימור.
2. יש לסמן בתכנית ובמפה את המבנים להריסה ולבצע הריסה על כל המבנים המוגדרים להריסה בתכנית באחריות ועל חשבון המבקש.
3. השלמת 5 מקומות חניה במגרש או לחילופין בקרן חניה .
4. יש לתכנן כניסת הולכי רגל בתחום זיקת הנאה צפוני, כניסה להולכי רגל בלבד בתחום מגרש מבנה לשימור יתאפשר רק בתיאום עם אדריכלית העיר (לסמן שביל ולא כזיקת הנאה).
5. יש לתכנן פינוי פחי האשפה ובלוני גז משטח זיקת הנאה צפוני ולא משטח מבנה לשימור.
6. יש לשמור על מעבר פתוח בזיקת הנאה (ללא מחסומים וכודי) לחלקה 222 ולמגרש למבנה לשימור.
7. יש להטמין עמוד חשמל במדרכה לתת קרקעי, יש להגיש התחייבות להטמנה, הטמנה תהיה ע"ח המבקש.
8. יש לבצע תיאום פיתוח מול העירייה.
9. יש להקטין שטח מרפסות לפי המותר.
10. יש לתקן הערות רישוי ושאר גורמי המקצוע.
11. העתקת תשתיות יהיו ע"ח היזם.
12. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף לפי הנחיות לשיווין מוגבלים.
13. תנאי להיתר אישור מכון בקרה.
14. תנאי להיתר התייחסות רשות העתיקות ואגף איכות הסביבה.
15. תנאי לתחילת עבודות הבניה : הזמנה לפירוק חיבור לפני הריסה והטמנה, וקבלת אישור להיתר חפירה מחברת החשמל.
16. ניהול מי נגר - 20% שטחים חדירי מים או פתרונות אחרים באישור הוועדה.
17. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה, תכנית הפיתוח תכלול

- אזור גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות תברואה.
18. יש לדאוג שפתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנה לשימור כולל השיפוע בשטח הפתוח בין המבנים.
19. שמירה על עצים בוגרים- בהתאם להוראות התב"ע.
20. היתר יופק רק לאחר שהתב"ע תקבל תוקף ברשומות ובעיתונים.
21. תנאי לתעודת גמר תצ"ר כשר לרישום.
22. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

בקשה לאישור חניה בתחום זיקת הנאה וביטול קרן חניה:

1. סטטוס הפרוייקט:
התקבל היתר 2024226 בספטמבר 2024
התקבל טופס 2 לתחילת עבודות 8628 מיום 9.12.24
עם תחילת העבודות נדרש לבצע עדכון של פיתוח השטח עקב חוסר תאום.
2. התקבלה בקשה לנספח בסמכות מהנדס העיר 20251263 הכוללת שינויים בפיתוח השטח ויצירת חניות חדשות בתחום החלקה.
חניה 13 הוצגה באופן חלקי בתחום זיקת הנאה.
ללא שינוי בשטחי בניה.
3. מבוקש:
א. לאשר חניה מספר 13 הגולשת לתחום זיקת הנאה בכפוף לאישור אגף נכסים.
ב. החזר של 4 קרן חניה: מבוקשות 18 יח"ד, בהיתר מקורי נתנו 13+1 חניות ו - 5 חניות בקרן.
בנספח שינויים הוצגו 4 חניות נוספות, שה"כ חניות מוצעות לבניין 17+1, חסרה חניה אחת שנתנה בקרן חניה.
4. התייחסות גורמי פנים בבקשה לנספח שינויים 20251263:
א. אדריכלות: הושלם.
ב. תנועה:
אין מניעה לאישור רוחב המעבר לכיבוי אש בכפוף לחתימת יועץ התנועה מטעם היזם על התכנית המעודכנת והסדרי התנועה המעודכנים.
יש חוסר בחניה אחת וחריגה חלקית של חניה 13 לתחום זיקת המעבר, לכן ניתן בהחלטת וועדה להחזיר בין 3 ל-4 חניות קרן.
ג. נכסים:
מאחר ומדובר בזכות שימוש ייחודית לטובת חניית דיירים בחלק מקטע שנקבע כזיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל וכלי רכב בתוכנית, יש לקבל החלטת ועדת המשנה שתדון בעניין.
5. בבקשה 20251263:
א. התקבל אישור אגף תנועה לחניה ברוב 2.30 מ' במקום 2.35 מ'.
ב. התקבל אישור מכון בקרה לאי פגיעה במעבר רכב כיבוי אש.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

1. לאשר חניה בשטח זיקת הנאה ובכפוף לאישור אגף נכסים.
2. לאשר החזר של 4 קרן חניה עקב שינוי פיתוח שטח ויצירת 4 מקומות חניות במגרש.

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.
שעות קבלת קהל בימים: א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום: ג, 16:00 - 18:00
בתאום מראש בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
19

לכבוד

ילין 17 התחדשות עירונית בע"מ

מבצע דקל 13
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 802 בקשה: 20251582 גוש 6396 חלקה 99 מגרש 2135

אחראי בקשה:

* סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000550016

כתובת הבניה: ילין אבינועם 17, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6396 חלקה: 99 מגרש: 2135; יעוד: אזור מגורים ב

יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 1/1271, 1201, 1273, 2000, א/2000, 410-0491563, 410-0973511, 410-1139146, 410-1259837, 5/2000, 9/1002, במ/2000, 14/2000, פת/מק/2000, ד, פת/מק/2000, תממ/3/21

מהות הבקשה

תכנית שינויים תמ"א/38 לבניין קיים בן 5.5 קומות מעל קומת קרקע ו- 19 יח"ד
על פי היתר מס' 2024136: החלפת מתקן רובוטי תת קרקעי למכפילים.

הערות בדיקה

גרסה 0

יעוד מגורים ב

שטח החלקה: 704 מ"ר נטו.

1. בקשה קודמת מס' 20251041 להחלפת מכפילי החניה סורבה בדיון מס' 20250021 בתאריך 19/11/2025 בנימוקים

הבאים:

1. עפ"י אגף תנועה הפתרון המוצע פחות אסתטי ובטיחותי מגרסת המתקן האוטומטי, שכן המתקן של 3 רכבים עולה בסמיכות לפתחי הדירות ללא מרחק בטיחותי.
2. לא הועבר אישור מהנדס לבטיחות הדיירים עקב סמיכות המכפיל ליד חלונות ומרפסות, קומה והתחייבות לאחריות היזם ומהנדס תנועה לתכנון המבוקש.
3. לא הועברו התחייבויות לפי דרישות אגף תנועה.

2. היזם פתח בקשה נוספת להחלפת מתקן החניה מרובוטי למכפילים בצירוף הסבר כדלקמן:

- * " בעלי הדירות במתחם הביעו התנגדות נרחבת להתקנת מתקן חניה רובוטי ואנו נענינו לבקשתם
- * השינוי המבוקש נובע גם משיקולים כלכליים
- * מכפילי החניה מהווים פתרון נוח ופשוט יותר לשימוש של כלל הדיירים
- * החלפת המתקן צפויה להקל על הדיירים מבחינה תחבורתית ותפעולית קבוע ולאפשר גישה יעילה ונוחה יותר לאורך זמן."

3. לבקשה צורף תצהיר יועץ בטיחות, כדלקמן:

- * " בחנתי את תכנית ההעמדה של מתקן החניה (מכפיל) ביחס לפתחי הדירות (חלונות ומרפסות) בקומות הרלוונטיות
- * הריני לאשר כי נבחנו הסיכונים הנובעים מקרבת המתקן למבנה המגורים
- * הבטיחות בפרויקט תובטח האמצעות יישום אמצעי הגנה והנחיות לבטיחות קפדניות אשר ימנעו כל מגע בין הדיירים לבין החלקים הנעים של המתקן בעת פעולתו.
- * הפעלת המתקן תתבצע אך ורק בכפוף להטמעת סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל תקן ודין באופן המבטיח כי לא נשקפת סכנה לדיירים ממיקום המתקן
- * לאור האמור לעיל ובכפוף ליישום הוראות הבטיחות בשלב האכלוס אין מניעה בטיחותית לאישור מיקום המתקן כפי שהוגש."

4. התקבל תצהיר מהנדס תנועה למתקן וכתב התחייבות יזם להתקנה ותחזוקה של מתקני החניה
5. התקבלה חתימה של עו"ד מיופה כוח של בעלי הנכס על תכנית עם מכפילי חניה

6. מבוקש החלפת מתקן רובוטי תת קרקעי שאושר בהיתר קודם מס' 2024136 בבניין לחיזוק עפ"י תמ"א 38א

ל 4 מכפילי חניה תת קרקעיים של 3 רכבים + מכפיל של 2 חניות בגבולות מגרש + ביטול מדרגות למתקן הרובוטי, ללא שינוי בכניסה לחניה ובמיקום החניות.

שטח מוצע של מכפילי החניה 86.61 מ"ר

שטח לביטול של החניה הרובוטית 397.60 מ"ר

חניות:

נדרש 10 מ"ח לפי תקן 1: 1 + 3 חניות ל- 9 יח"ד קיימות + 1 חניה נגישה. סה"כ 14 חניות.

מתוכנן 14 חניות במכפילי חניה + 1 חניה נגישה על הקרקע. **כמותר**

קווי בניין: מכפילי החניה ממוקמים בגבולות מגרש היכן שהתקבל היתר למתקן הרובוטי

בעלויות: התקבלה חתימה של עו"ד מיופה כוח דיירים שחתם על ההיתר המקורי על תכנית שינויים

בוצעה שליחת הודעות יידוע לחלקות גובלות לפי תקנה 336 לבקשה הקודמת :

החלפת מתקן חניה רובוטי תת קרקעי למכפילי חניה בגבולות מגרש.

התייחסות אגף תנועה:

בתחילה הוצג וקודם מתקן רובוטי ולפני מספר חודשים השתנתה הבקשה למתקנים קונבנציונליים כשהסיבה שנמסרה, עלויות כלכליות.

במקום מתקן רובוטי מבוקש 5 מתקני חניה משולשים וכפולים, סך הכל 14 מ"ח.

הערות רישוי

תאריך אחרון לשיבוץ לדיון עפי רישוי זמין 1/3/26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

בהתייחס למתקני חניה רובוטיים וקונבנציונליים (מכפילי חניה) ובהמשך להחלטת

הוועדה המקומית מיום 19.2.26, הוועדה מאשרת את ההחלפה של המתקן הרובוטי התת

קרקעי במכפילי חניה בכפוף לתיקון התוכנית בהערות הצוות המקצועי ואגף רישוי ובתנאי

מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - במקום מתקן רובוטי מבוקש 5 מתקני חניה משולשים וכפולים, סך הכל 14 מ"ח. לשיקול הו

לא ברור מיקום הכניסה לחניה. יש לתאם אבן עליה לרכב, גינון וריצוף

יש לתכנן שינויים על רקע תכנית הפיתוח המאושרת

דרישות נכסים

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

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

נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4

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

פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה

דרישות פקיד היערות

יש להתאים את התכנית כך שיישמר עץ מס' 1 ויסומן רדיוס שימור שורשים קרוב לחפירה

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

נספח תנועה וחניה

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

במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

ת. השלמה

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

25/12/2025

מס' דף : 3

28/12/2025
28/12/2025
04/01/2026
29/12/2025
22/01/2026
22/01/2026
15/01/2026

07/01/2026

תנועה - יש להשלים התחייבויות יזם לשרות תחזוקה ואחריות ל 10 שנים (נוסח ממהנדסת הרישוי
תנועה - יש להשלים הצהרת מהנדס התנועה (לקבל נוסח ממהנדסת הרישוי)
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ23.12.25)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
הערה: אין הערות
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

~~~~~  
לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה  
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.  
פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.  
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :  
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

**\* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה \***  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

~~~~~  
בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
19

לכבוד
מיכל רבקה ראבד
אהרונסון שרה 8
פתח תקווה מיקוד: 4936133

מבקשים: ילין 17 התחדשות עירונית בע"מ

הנדון: תיק בנין: 802 בקשה: 20251582 גוש 6396 חלקה 99 מגרש 2135

אחראי בקשה:

סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000550016

כתובת הבניה: ילין אבינועם 17, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6396 חלקה: 99 מגרש: 2135; יעוד: אזור מגורים ב

יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 1/1271, 1201, 1273, 2000, 2000, א/2000, 410-0491563, 410-0973511, 410-1139146, 410-1259837, 5/2000, 9/1002, במ/2000, 14/2000, פת/מק/2000, ד, פת/מק/2000, תממ/21/3

מהות הבקשה

תכנית שינויים תמ"א/38 לבניין קיים בן 5.5 קומות מעל קומת קרקע ו- 19 יח"ד על פי היתר מס' 2024136: החלפת מתקן רובוטי תת קרקעי למכפילים.

הערות בדיקה

גרסה 0

יעוד מגורים ב

שטח החלקה: 704 מ"ר נטו.

1. בקשה קודמת מס' 20251041 להחלפת מכפילי החניה סורבה בדיון מס' 20250021 בתאריך 19/11/2025 בנימוקים

הבאים:

- עפ"י אגף תנועה הפתרון המוצע פחות אסתטי ובטיחותי מגרסת המתקן האוטומטי, שכן המתקן של 3 רכבים עולה בסמיכות לפתחי הדירות ללא מרחק בטיחותי.
- לא הועבר אישור מהנדס לבטיחות הדיירים עקב סמיכות המכפיל ליד חלונות ומרפסות, קומה והתחייבות לאחריות היזם ומהנדס תנועה לתכנון המבוקש.
- לא הועברו התחייבויות לפי דרישות אגף תנועה.

2. היזם פתח בקשה נוספת להחלפת מתקן החניה מרובוטי למכפילים בצירוף הסבר כדלקמן:

" בעלי הדירות במתחם הביעו התנגדות נרחבת להתקנת מתקן חניה רובוטי ואנו נענינו לבקשתם * השינוי המבוקש נובע גם משיקולים כלכליים * מכפילי החניה מהווים פתרון נוח ופשוט יותר לשימוש של כלל הדיירים * החלפת המתקן צפויה להקל על הדיירים מבחינה תחבורתית ותפעולית קבוע ולאפשר גישה יעילה ונוחה יותר לאורך זמן."

3. לבקשה צורף תצהיר יועץ בטיחות, כדלקמן:

" בחנתי את תכנית ההעמדה של מתקן החניה (מכפיל) ביחס לפתחי הדירות (חלונות ומרפסות) בקומות הרלוונטיות * הריני לאשר כי נבחנו הסיכונים הנובעים מקרבת המתקן למבנה המגורים * הבטיחות בפרויקט תובטח האמצעות יישום אמצעי הגנה והנחיות לבטיחות קפדניות אשר ימנעו כל מגע בין הדיירים לבין החלקים הנעים של המתקן בעת פעולתו. * הפעלת המתקן תבצע אך ורק בכפוף להטמעת סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל תקן ודין באופן המבטיח כי לא נשקפת סכנה לדיירים ממיקום המתקן * לאור האמור לעיל ובכפוף ליישום הוראות הבטיחות בשלב האכלוס אין מניעה בטיחותית לאישור מיקום המתקן כפי שהוגש."

4. התקבל תצהיר מהנדס תנועה למתקן וכתב התחייבות יזם להתקנה ותחזוקה של מתקני החניה

5. התקבלה חתימה של עו"ד מיופה כוח של בעלי הנכס על תכנית עם מכפילי חניה

6. מבוקש החלפת מתקן רובוטי תת קרקעי שאושר בהיתר קודם מס' 2024136 בבניין לחיזוק עפ"י תמ"א 38

ל 4 מכפילי חניה תת קרקעיים של 3 רכבים + מכפיל של 2 חניות בגבולות מגרש + ביטול מדרגות למתקן הרובוטי, ללא שינוי בכניסה לחניה ובמיקום החניות.

שטח מוצע של מכפילי החניה 86.61 מ"ר

שטח לביטול של החניה הרובוטית 397.60 מ"ר

חניות:

נדרש 10 מ"ח לפי תקן 1: 1 + 3 חניות ל- 9 יח"ד קיימות + 1 חניה נגישה. סה"כ 14 חניות.

מתוכנן 14 חניות במכפילי חניה + 1 חניה נגישה על הקרקע. **כמותר**

קווי בניין: מכפילי החניה ממוקמים בגבולות מגרש היכן שהתקבל היתר למתקן הרובוטי

בעלויות: התקבלה חתימה של עו"ד מיופה כוח דיירים שחתם על ההיתר המקורי על תכנית שינויים

בוצעה שליחת הודעות יידוע לחלקות גובלות לפי תקנה 336 לבקשה הקודמת :

החלפת מתקן חניה רובוטי תת קרקעי למכפילי חניה בגבולות מגרש.

התייחסות אגף תנועה:

בתחילה הוצג וקודם מתקן רובוטי ולפני מספר חודשים השתנתה הבקשה למתקנים קונבנציונליים כשהסיבה שנמסרה, עלויות כלכליות.

במקום מתקן רובוטי מבוקש 5 מתקני חניה משולשים וכפולים, סך הכל 14 מ"ח.

הערות רישוי

תאריך אחרון לשיבוץ לדיון עפי רישוי זמין 1/3/26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

בהתייחס למתקני חניה רובוטיים וקונבנציונליים (מכפילי חניה) ובהמשך להחלטת

הוועדה המקומית מיום 19.2.26, הוועדה מאשרת את החלפה של המתקן הרובוטי התת

קרקעי במכפילי חניה בכפוף לתיקון התוכנית בהערות הצוות המקצועי ואגף רישוי ובתנאי

מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - במקום מתקן רובוטי מבוקש 5 מתקני חניה משולשים וכפולים, סך הכל 14 מ"ח. לשיקול הו

לא ברור מיקום הכניסה לחניה. יש לתאם אבן עליה לרכב, גינון וריצוף

יש לתכנן שינויים על רקע תכנית הפיתוח המאושרת

דרישות נכסים

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

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

נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4

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

פינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירת חוקה לידי העירייה

דרישות פקיד היערות

יש להתאים את התכנית כך שישמר עץ מס' 1 ויסומן רדיוס שימור שורשים קרוב לחפירה

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

נספח תנועה וחניה

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

במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף יפויי כח חתום ומאושר

במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י

אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

ת. השלמה

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

23/12/2025

מס' דף : 3

25/12/2025
28/12/2025
28/12/2025
04/01/2026
29/12/2025
22/01/2026
22/01/2026
15/01/2026

07/01/2026

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
תנועה - יש להשלים התחייבויות יזם לשרות תחזוקה ואחריות ל 10 שנים (נוסח ממהנדסת הרישוי
תנועה - יש להשלים הצהרת מהנדס התנועה (לקבל נוסח ממהנדסת הרישוי)
התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ23.12.25)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
הערה: אין הערות
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי,
קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם
יתברר

שלאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות
לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
20

לכבוד
אייל לחמי
מבצע דקל
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 13949 בקשה: 20241436 גוש 6366 חלקה 181 מגרש 112

אחראי בקשה:

* אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000491910

כתובת הבניה: מבצע דקל 13, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6366 חלקה: 181 מגרש: 112 יעוד: מגורים ד'

יעוד: מגורים ד'

תכנית: 2004/א, תממ/3/12, 2000, פת/מק/2004/א/1, 2004, 2005/ג, 584, פת/מק/2000/יג, 2004/א/2, 2000/6,

פת/מק/2004/א/5, תממ/3/21, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 1273, פת/מק/2004/א/4

מהות הבקשה

הגדלת שטח לבריכת שחיה ופרגולה במרפסת גג בהתאם לתב"ע תקפה.

הערות בדיקה

גוש 6366 חלקה 181.

שטח המגרש: 3339 מ"ר.

יעוד: מגורים ד' מתכנית פת/מק/2004/א/4

לבניין בן 26 קומות + קומת חדר על הגג הנמצא ברחוב מבצע דקל 13.

מבוקש:

תוספת פרגולה (בניה קלה) במרפסת זיזית ושינוי מקום והגדלת בריכה קיימת במרפסת גג בקומה 24 תת חלקה 91.

היתרים קודמים:

היתר מס' 2008354 בתאריך 03/09/2008 תוספת 22 יח"ד מקומה 19 עד קומה 26- כולל בריכות.

היתר מס' 20210391 מתאריך 20/09/2010 לעדכון גדר קומת קרקע ותוספת גדר ומתקנים טכנים על הגג.

שטחים: מתכנית פת/מק/2004/א/4

עיקרי מותר: 11400 מ"ר

עיקרי קיים: 11473.48 מ"ר

שירות קיים: על הקרקע: 5057.04 מ"ר

תת הקרקע: 5278.33 מ"ר

מבוקש: ללא תוספת שטח לחישוב עיקרי/שירות.

• פרגולה קלה בשטח 14.63 מ"ר.

• בריכה בשטח של 10.92 מ"ר.

קווי בניין

• קו קדמי לרח' הרב מלכה 20 מ'

• קו בניין צד 10 מ'

• קו בניין אחורי 7 מ'

• קו בניין לצד 5 מ'

• גובה בניין 97 מ'

המבוקש בתחום מרפסת גג קיימת בהיתר, בתוך קווי בניין ובגובה כמותר.

בעלות: פרטית ע"פ נסח טאבו הדירה רשומה ע"ש המבקש התקבל חתימת בעלי הדירה כנדרש.

בוצע ידוע לפי סעיף 36 לכל בעלי החלקה, התקבלה התנגדות שכן הגר בדירה מעל המבקש.

הערות גורמי פנים:

- קיים שירותים מקורים ליד הבריכה
- לא סומן מדרגות לבריכה
- קיים מטבחון מקורה שלא מסומן
- קיימת סככה ליד הבריכה שאינה מסומנת בתוכנית
- בפרגולה קיימת שצמודה לחדר הורים יש סגירה של חלונות
- יש לתקן תוכנית בהתאם לקיים בשטח

להלן תמצית התנגדות השכן - ההתנגדות לפרגולה בלבד:

- הפרגולה המבוקשת הינה ניסיון של המבקש להכשיר עבירת בניה במקום זה של בניה חדר מבניה קלה אלומיניום הכולל גג.
- הפרגולה המסומנת בבקשה אינה פרגולה כפי הגדרת החוק עם מרווחים, אלא חדר רגיל הבנוי מבניה קלה אלומיניום עם גג וללא מרווחים כנדרש, ולפיכך החדר הבנוי מסתיר את כל הנוף הנשקף מהחלון ביתנו כפי שהיה לפני בניית הסגירה מבניה קלה, ובנוסף הבניה אשר נמצא ממש מתחת לחלון חדר השינה שלנו בימים גשומים אין באפשרותנו לישון בחדר מכיון שהגג הבנוי ללא היתר מבניה קלה מרעיש מירידת הגשם על הגג.
- התוספת הקיימת ואשר המבקש מנסה להכשירה פוגע בחזות האחידה בבניין, והדבר נעשה ללא כל קבלת אישור בעלי הדירות הבניין כנדרש.

הערות רישוי:

1. כפי הנראה בהתאם לדו"ח פיקוח ולתצ"א, הבריכה קיימת, בוצעה סגירה של מרפסת בסגירת אלומיניום וזכוכית במיקום המבוקש פרגולה, קיימת עוד סגירה בבניה קלה של חדר קטן ככה"נ משמש לשירותים.
2. התקבל חו"ד משפטית לבקשה "בהתייחס לסוגיית החתימות הפוזיטיביות הרי שככל ומדובר בגג מוצמד ואין שימוש בזכויות בניה משותפות, אין צורך בחתימה פוזיטיבית של מי מבעלי הדירות בבניין. אין באמור, כדי לפגוע מסמכות הועדה לשקול את אישורה של הבקשה בהתאם לשיקולים הנדרשים וזאת בהתחשב בעובדה כי כבר קיימת על הגג בריכה בהיתר ומבוקש שינוי מיקומה"
3. יש להגיש פרגולה עתידית לדירה השכנה למבוקש בהתאם למבוקש וכנדרש ע"פ הנחיות.
4. יש להגיש חתכים לבריכה המבוקשת בצבע כנדרש.
5. יש לתקן גבהים המסומנים בתוכנית.
6. התקבל אישור מהנדס שהמרפסות תוכננו לקבלת עומסי בריכות שחיה פרטיות.
7. יש לקבל התייחסות אגף אדריכלות למבוקש.
8. אין תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין כי הבקשה נמצאת במערכת רישוי זמין אצל עורך הבקשה.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים:
1. בהתייחס לחריגות בניה בסגירת מרפסת בבניה קלה - יש להרוס את סגירת המרפסת במבנה הבנוי מאלומיניום תנאי לקבלת היתר.
 2. בהתייחס לפרגולה המבוקשת הפוגעת בחזות הבניה - לא ניתן לאשר פרגולה הפוגעת פגיעה משמעותית בחזות הבניין.
 3. יש להרוס כל הבנוי במרפסת של הבריכה חדר המשמש לשירותים וסגירת מטבחון תנאי לקבלת היתר.
 4. לאשר בריכה בלבד, בתנאי סימון גדר תיקנית סביב הבריכה המבוקשת.
 5. יש לקבל השלמה לחו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לצורך העמדת הבריכה כולל תוכנית הנדסית.
 6. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בבקשה.
 7. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/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 בלינסון
 אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
 אישור נת"ע
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
 אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
 סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
 במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
 תכנית מרתפים וקרקע בקנ"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
 התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות 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 לדין בועדה
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

03/07/2025 דרישות סף תנאים מוקדמים
 03/07/2025 תכנית ראשית ותכולתה :
 03/07/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
 03/07/2025 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
 03/07/2025 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
 03/07/2025 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
 03/07/2025 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
 03/07/2025 רישיון עורך בקשה בתוקף
 03/07/2025 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
 03/07/2025 רישיון מתכנן שלד בתוקף
 03/07/2025 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
 03/07/2025 תיק מיידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
 03/07/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
 03/07/2025 חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
 03/07/2025 שאילתות ממשד הפנים לשליחת הודעות
 03/07/2025 תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
 03/07/2025 אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
 03/07/2025 נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
 03/07/2025 תצהיר על אי איתור בעל נכס
 03/07/2025 אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
 15/07/2025 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 21/07/2025 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
 20/07/2025 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
20

לכבוד
מיכל רבקה ראבד
אהרונסון שרה 8
פתח תקווה מיקוד: 4936133

מבקשים: אייל לחמי

הנדון: תיק בנין: 13949 בקשה: 20241436 גוש 6366 חלקה 181 מגרש 112

אחראי בקשה:

אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000491910
כתובת הבניה: מבצע דקל 13, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6366 חלקה: 181 מגרש: 112 יעוד: מגורים ד'
יעוד: מגורים ד'
תכנית: 2004/א, תממ/3/12, 2000, פת/מק/2004/א/1, 2004, 2005/ג, 584, פת/מק/2000/ג, 2004/א/2, 2000/6,
פת/מק/2004/א/5, תממ/3/21, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 1273, פת/מק/2004/א/4

מהות הבקשה

הגדלת שטח לבריכת שחיה ופרגולה במרפסת גג בהתאם לתב"ע תקפה.

הערות בדיקה

גוש 6366 חלקה 181.
שטח המגרש: 3339 מ"ר.
יעוד: מגורים ד' מתכנית פת/מק/2004/א/4
לבניין בן 26 קומות + קומת חדר על הגג הנמצא ברחוב מבצע דקל 13.
מבוקש:

תוספת פרגולה (בניה קלה) במרפסת זיזית ושינוי מקום והגדלת בריכה קיימת במרפסת גג בקומה 24 תת חלקה 91.

היתרים קודמים:

היתר מס' 2008354 בתאריך 03/09/2008 תוספת 22 יח"ד מקומה 19 עד קומה 26 - כולל בריכות.
היתר מס' 20210391 מתאריך 20/09/2010 לעדכון גדר קומת קרקע ותוספת גדר ומתקנים טכנים על הגג.

שטחים: מתכנית פת/מק/2004/א/4

עיקרי מותר: 11400 מ"ר

עיקרי קיים: 11473.48 מ"ר

שירות קיים: על הקרקע: 5057.04 מ"ר

תת הקרקע: 5278.33 מ"ר

מבוקש: ללא תוספת שטח לחישוב עיקרי/שירות.

פרגולה קלה בשטח 14.63 מ"ר.

בריכה בשטח של 10.92 מ"ר.

קווי בניין

קו קדמי לרח' הרב מלכה 20 מ'

קו בניין צד 10 מ'

קו בניין אחורי 7 מ'

קו בניין לצד 5 מ'

גובה בניין 97 מ'

המבוקש בתחום מרפסת גג קיימת בהיתר, בתוך קווי בניין ובגובה כמותר.

בעלות: פרטית ע"פ נסח טאבו הדירה רשומה ע"ש המבקש התקבל חתימת בעלי הדירה כנדרש.
בוצע ידוע לפי סעיף 36 לכל בעלי החלקה, התקבלה התנגדות שכן הגר בדירה מעל המבקש.

הערות גורמי פנים :
תנועה : הושלם
חשמל ותאורה : הושלם
פיקוח :

- קיים שירותים מקורים ליד הבריכה
- לא סומן מדרגות לבריכה
- קיים מטבחון מקורה שלא מסומן
- קיימת סככה ליד הברכה שאינה מסומנת בתוכנית
- בפרגולה קיימת שצמודה לחדר הורים יש סגירה של חלונות
- יש לתקן תוכנית בהתאם לקיים בשטח

להלן תמצית התנגדות השכן - ההתנגדות לפרגולה בלבד :

- הפרגולה המבוקשת הינה ניסיון של המבקש להכשיר עבירת בניה במקום זה של בניה חדר מבניה קלה אלומיניום הכולל גג.
- הפרגולה המסומנת בבקשה אינה פרגולה כפי הגדרת החוק עם מרווחים, אלא חדר רגיל הבנוי מבניה קלה אלומיניום עם גג וללא מרווחים כנדרש, ולפיכך החדר הבנוי מסתיר את כל הנוף הנשקף מהחלון ביתנו כפי שהיה לפני בניית הסגירה מבניה קלה, ובנוסף הבניה אשר נמצא ממש מתחת לחלון חדר השינה שלנו בימים גשומים אין באפשרותנו לישון בחדר מכיון שהגג הבנוי ללא היתר מבניה קלה מרעיש מירידת הגשם על הגג.
- התוספת הקיימת ואשר המבקש מנסה להכשירה פוגע בחזות האחידה בבניין, והדבר נעשה ללא כל קבלת אישור בעלי הדירות הבניין כנדרש.

הערות רישוי :

1. כפי הנראה בהתאם לדו"ח פיקוח ולתצ"א, הבריכה קיימת, בוצעה סגירה של מרפסת בסגירת אלומיניום וזכוכית במיקום המבוקש פרגולה, קיימת עוד סגירה בבניה קלה של חדר קטן ככה"נ משמש לשירותים.
2. התקבל חו"ד משפטית לבקשה "בהתייחס לסוגיית החתימות הפוזיטיביות הרי שככל ומדובר בגג מוצמד ואין שימוש בזכויות בניה משותפות, אין צורך בחתימה פוזיטיבית של מי מבעלי הדירות בבניין. אין באמור, כדי לפגוע מסמכות הועדה לשקול את אישורה של הבקשה בהתאם לשיקולים הנדרשים וזאת בהתחשב בעובדה כי כבר קיימת על הגג בריכה בהיתר ומבוקש שינוי מיקומה"
3. יש להגיש פרגולה עתידית לדירה השכנה למבוקש בהתאם למבוקש וכנדרש ע"פ הנחיות.
4. יש להגיש חתכים לבריכה המבוקשת בצבע כנדרש.
5. יש לתקן גבהים המסומנים בתוכנית.
6. התקבל אישור מהנדס שהמרפסות תוכננו לקבלת עומסי בריכות שחיה פרטיות.
7. יש לקבל התייחסות אגף אדריכלות למבוקש.
8. אין תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין כי הבקשה נמצאת במערכת רישוי זמין אצל עורך הבקשה.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :**
1. בהתייחס לחריגות בניה בסגירת מרפסת בבניה קלה - יש להרוס את סגירת המרפסת במבנה הבנוי מאלומיניום תנאי לקבלת היתר.
 2. בהתייחס לפרגולה המבוקשת הפוגעת בחזות הבניה - לא ניתן לאשר פרגולה הפוגעת פגיעה משמעותית בחזות הבניין.
 3. יש להרוס כל הבנוי במרפסת של הבריכה חדר המשמש לשירותים וסגירת מטבחון תנאי לקבלת היתר.
 4. לאשר בריכה בלבד, בתנאי סימון גדר תיקנית סביב הבריכה המבוקשת.
 5. יש לקבל השלמה לחו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לצורך העמדת הבריכה כולל תוכנית הנדסית.
 6. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בבקשה.
 7. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/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 סביבת]
	תצהיר ניקוז חתום
	רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
	נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
	דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
	דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
	כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
	הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 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 התומה
	אשור ר.מ.י
	תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
	אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
	אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
	אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
	אישור נת"ע
	עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
	עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
	אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
	סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
	במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
	תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
	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 בועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
03/07/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
03/07/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
03/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
03/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
03/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
03/07/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
03/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
03/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
03/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
03/07/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
03/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
03/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
03/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
03/07/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
03/07/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
03/07/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
03/07/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
03/07/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
03/07/2025	תצהיר על אי איתור בעל נכס
03/07/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
15/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
21/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
20/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כנ"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני

מרכזת ועדות התכנון

לכבוד
אוקסנה פרנק
מבצע דקל 13
פתח תקווה

פרטי המבקש : אייל לחמי

הנדון: התנגדות לתיק בנין: 13949 בקשה : 20241436

אחראי בקשה:

♦ אבי קליין - מהנדס רישוי
סוג בקשה : בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000491910
כתובת הבניה : מבצע דקל 13, פתח תקווה
גושים חלקות : גוש : 6366 חלקה : 181 מגרש : 112 יעוד : מגורים ד'
יעוד : מגורים ד'
תכנית : 2004/א, תממ/3/12, 2000, פת/מק/2004/א/1, 2004, 2005/ג, 584, פת/מק/2000/יג, 2004/א/2, 2000/6,
פת/מק/2004/א/5, תממ/3/21, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 1273, פת/מק/2004/א/4

מהות הבקשה

הגדלת שטח לבריכת שחיה ופרגולה במרפסת גג בהתאם לתב"ע תקפה.

הערות בדיקה

גוש 6366 חלקה 181.
שטח המגרש : 3339 מ"ר.
יעוד : מגורים ד' מתכנית פת/מק/2004/א/4
לבניין בן 26 קומות + קומת חדר על הגג הנמצא ברחוב מבצע דקל 13.
מבוקש :
תוספת פרגולה (בניה קלה) במרפסת זיזית ושינוי מקום והגדלת בריכה קיימת במרפסת גג בקומה 24 תת חלקה 91.

היתרים קודמים:

היתר מס' 2008354 בתאריך 03/09/2008 תוספת 22 יח"ד מקומה 19 עד קומה 26 - כולל בריכות.
היתר מס' 20210391 מתאריך 20/09/2010 לעדכון גדר קומת קרקע ותוספת גדר ומתקנים טכנים על הגג.

שטחים: מתכנית פת/מק/2004/א/4

עיקרי מותר : 11400 מ"ר

עיקרי קיים : 11473.48 מ"ר

שירות קיים : על הקרקע : 5057.04 מ"ר

תת הקרקע : 5278.33 מ"ר

מבוקש : ללא תוספת שטח לחישוב עיקרי/שירות.

• פרגולה קלה בשטח 14.63 מ"ר.

• בריכה בשטח של 10.92 מ"ר.

קווי בניין

• קו קדמי לרח' הרב מלכה 20 מ'

• קו בניין צד 10 מ'

• קו בניין אחורי 7 מ'

• קו בניין לצד 5 מ'

• גובה בניין 97 מ'

המבוקש בתחום מרפסת גג קיימת בהיתר, בתוך קווי בניין ובגובה כמותר.

בעלות: פרטית ע"פ נסח טאבו הדירה רשומה ע"ש המבקש התקבל חתימת בעלי הדירה כנדרש.
בוצע ידוע לפי סעיף 36 לכל בעלי החלקה, התקבלה התנגדות שכן הגר בדירה מעל המבקש.

הערות גורמי פנים :
תנועה : הושלם
חשמל ותאורה : הושלם
פיקוח :

- קיים שירותים מקורים ליד הבריכה
- לא סומן מדרגות לבריכה
- קיים מטבחון מקורה שלא מסומן
- קיימת סככה ליד הבריכה שאינה מסומנת בתוכנית
- בפרגולה קיימת שצמודה לחדר הורים יש סגירה של חלונות
- יש לתקן תוכנית בהתאם לקיים בשטח

להלן תמצית התנגדות השכן - ההתנגדות לפרגולה בלבד :

- הפרגולה המבוקשת הינה ניסיון של המבקש להכשיר עבירת בניה במקום זה של בניה חדר מבניה קלה אלומיניום הכולל גג.
- הפרגולה המסומנת בבקשה אינה פרגולה כפי הגדרת החוק עם מרווחים, אלא חדר רגיל הבנוי מבניה קלה אלומיניום עם גג וללא מרווחים כנדרש, ולפיכך החדר הבנוי מסתיר את כל הנוף הנשקף מהחלון ביתנו כפי שהיה לפני בניית הסגירה מבניה קלה, ובנוסף הבניה אשר נמצא ממש מתחת לחלון חדר השינה שלנו בימים גשומים אין באפשרותנו לישון בחדר מכיון שהגג הבנוי ללא היתר מבניה קלה מרעיש מירידת הגשם על הגג.
- התוספת הקיימת ואשר המבקש מנסה להכשירה פוגע בחזות האחידה בבניין, והדבר נעשה ללא כל קבלת אישור בעלי הדירות הבניין כנדרש.

הערות רישוי :

1. כפי הנראה בהתאם לדו"ח פיקוח ולתצ"א, הבריכה קיימת, בוצעה סגירה של מרפסת בסגירת אלומיניום וזכוכית במיקום המבוקש פרגולה, קיימת עוד סגירה בבניה קלה של חדר קטן ככה"נ משמש לשירותים.
2. התקבל חו"ד משפטית לבקשה "בהתייחס לסוגיית החתימות הפוזיטיביות הרי שככל ומדובר בגג מוצמד ואין שימוש בזכויות בניה משותפות, אין צורך בחתימה פוזיטיבית של מי מבעלי הדירות בבניין. אין באמור, כדי לפגוע מסמכות הועדה לשקול את אישורה של הבקשה בהתאם לשיקולים הנדרשים וזאת בהתחשב בעובדה כי כבר קיימת על הגג בריכה בהיתר ומבוקש שינוי מיקומה"
3. יש להגיש פרגולה עתידית לדירה השכנה למבוקש בהתאם למבוקש וכנדרש ע"פ הנחיות.
4. יש להגיש חתכים לבריכה המבוקשת בצבע כנדרש.
5. יש לתקן גבהים המסומנים בתוכנית.
6. התקבל אישור מהנדס שהמרפסות תוכננו לקבלת עומסי בריכות שחיה פרטיות.
7. יש לקבל התייחסות אגף אדריכלות למבוקש.
8. אין תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין כי הבקשה נמצאת במערכת רישוי זמין אצל עורך הבקשה.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :**
1. בהתייחס לחריגות בניה בסגירת מרפסת בבניה קלה - יש להרוס את סגירת המרפסת במבנה הבנוי מאלומיניום תנאי לקבלת היתר.
 2. בהתייחס לפרגולה המבוקשת הפוגעת בחזות הבניה - לא ניתן לאשר פרגולה הפוגעת פגיעה משמעותית בחזות הבניין.
 3. יש להרוס כל הבנוי במרפסת של הבריכה חדר המשמש לשירותים וסגירת מטבחון תנאי לקבלת היתר.
 4. לאשר בריכה בלבד, בתנאי סימון גדר תיקנית סביב הבריכה המבוקשת.
 5. יש לקבל השלמה לחו"ד מהנדס אזרחי לגבי חוזק הבניין לצורך העמדת הבריכה כולל תוכנית הנדסית.
 6. השלמת הערות אגף רישוי והצוות המקצועי כפי שנכתב בבקשה.
 7. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה. הנכם רשאים לפנות לכל ערכאה מוסמכת אחרת.

גיליון דרישות

ת. השלמה

דרישות לשלב בקרת תכן
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
הצהרת עורך בקשה משנה
חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/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 סביבת]
	תצהיר ניקוז חתום
	רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
	נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
	דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
	דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
	כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
	הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 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 התומה
	אשור ר.מ.י
	תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
	אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
	אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
	אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
	אישור נת"ע
	עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
	עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
	אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
	סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
	במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
	תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
	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 בועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
03/07/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
03/07/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
03/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
03/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
03/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
03/07/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
03/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
03/07/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
03/07/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
03/07/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
03/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
03/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
03/07/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
03/07/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
03/07/2025	שאלות ממשד הפנים לשליחת הודעות
03/07/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
03/07/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
03/07/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
03/07/2025	תצהיר על אי איתור בעל נכס
03/07/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
15/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
21/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
20/07/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

~~~~~  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.  
בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, שפיגל 3, קומה 7.  
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00  
בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.  
~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
21

לכבוד
ידין נכסים בע"מ
כנרת 5
בני ברק

**הנדון: תיק בנין: 1347 בקשה: 20250218 גוש 6380 חלקה 44
אחראי בקשה:**

♦ דבורה כהן - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000468537
כתובת הבניה: חיים עוזר 22, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6380 חלקה: 44 יעוד: אזור מסחרי מיוחד
יעוד: אזור מסחרי מיוחד
תכנית: א/888

שכונה: לב המושבה

**מהות הבקשה
שינוי שימוש מהיתר מבנק למסחר ע"פ תב"ע.**

הערות בדיקה
גוש 6380, חלקה 44
יעוד: אזור מסחרי מיוחד
לפי תב"ע פת/888, פת/888 א, פת/1002 ב, פת/1002 ג
שטח מגרש: 429 מ"ר

היסטוריה:
נמצא היתר מקורי מס' 260 משנת 1967 לבניה חדשה.
היתר מס' 1581 משנת 1976 לתוספת
היתר מס' 1403 משנת 1976 למבנה עזר
היתר אחרון מס' 3871 משנת 1989 לתוספת

מבוקש:
שינוי שימוש מהיתר מבנק למסחר בקומת הקרקע בשטח של 186 מ"ר.

שטחים:
ללא תוספת שטחים.
מבוקש שינוי שימוש מבנק למסחר בשטח של 186 מ"ר.

קווי בנין:
ללא שינוי מהיתר.

שימושים:
מבוקש שינוי שימוש מהיתר מבנק למסחר ותעסוקה
לפי פת/1002 ב/3 מותר משרדים וחנויות פרט לאלו המותרות באזור מסחרי.
יש לציין איזה סוג מסחר מבוקש

בעלות:
קיימים 2 בעלי חלקה. התקבלו חתימות הבעלים

מגבלות בניה:
נמצא בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70

הערות גורמי פנים:
חשמל ותאורה: הושלם

תנועה:
אין מניעה לבקשה בכפוף לאישור הוועדה לשינוי השימוש
המבנה בהיתר וללא חניות

דרכים:

נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף חסרה תכ' פיתוח עם גבהים בגרמושקה יש לתכנן שינויים על רקע תכ' פיתוח מאושרת במח' תיעול או לתת פתרון ניקוז נכסים:

כיון שאין מפת מדידה לא ניתן לוודא קיום או העדר שטחים ציבוריים או תפיסתם פיקוח:

בבדיקה של רישוי נבדקה בקשה מספר 20250218 ביקרתי במקרקעין ומצאתי כי:

1. מוצע מבוקש קיים, תרשים נבדק ונמצא תואם.
2. כמו כן, הבנייה תואמת להיתר בניה מספר 3871 לבקשה 890352
3. לא נמצאו תיקי פיקוח רלוונטים.

קיימת חו"ד משפטית בנוגע לצורך בפרסום בשינוי שימוש בהיתר: "במסגרת התקנות נקבע ההליך להגשת בקשה לשינוי שימוש לפיו יש לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או לחילופין יידוע וזאת בהתאם לתקנה 5 לתקנות האמורות. לא נדרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב".

הערות רישוי:

1. יש לפרט על התוכניות שימושים, מידות אורך ורוחב לכל חלל, מידות חוץ, מידות פתחים, דלתות וחלונות משורטטים נכון, מפלסים, ניקוזים בגג ועוד
2. יש להטמיע מפת מדידה מתחת לכל התוכניות
3. יש להטמיע מפת מדידה מאושרת בתוכנית ולהציג את כל המגרש.
4. יש להציג טבלת שטחים ברובוט המחשבת את השטח המיועד לשינוי שימוש.
5. יש לסמן בצבע את השטח המיועד לשינוי שימוש.
6. יש לציין איזה סוג מסחר מבוקש.
7. יש להציג אזור פריקה וטעינה בכפוף לדרישת תנועה.
8. יש להציג תקן חניה ולקבל התייחסות תנועתית במערכת.
9. יש להציג הפרדה בין המשרדים למסחר. גישה שונה וכו'. לא נכנסים מהמסחר לקומות המשרדים.
10. יש להתאים את תוכניות הבנין להיתר אחרון מס' 3871. קיימים שינויים יש לסמנם להריסה/ לבניה בהתאם.
11. יש לקבל התייחסויות שפ"ע ואיכ"ס
12. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 25/01/27.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנן מספר: 20250016 מ: 09/09/25 הוחלט: הוועדה רואה בחיוב השימוש המבוקש ומחליטה לשוב ולדון לאחר התיקונים הבאים:

1. יש לתאם עיצוב חזיתות והנחיות עם אדריכלית העיר.
 2. חל איסור על הוצאת סחורה מעבר לעסק המבוקש.
 3. יש לפרט על התוכניות שימושים, מידות אורך ורוחב לכל חלל, מידות חוץ, מידות פתחים, דלתות וחלונות משורטטים נכון, מפלסים, ניקוזים בגג ועוד.
 4. יש להטמיע מפת מדידה מתחת לכל התוכניות.
 5. יש להטמיע מפת מדידה מאושרת בתוכנית ולהציג את כל המגרש.
 6. יש להציג טבלת שטחים ברובוט המחשבת את השטח המיועד לשינוי שימוש.
 7. יש לסמן בצבע את השטח המיועד לשינוי שימוש.
 8. יש לציין איזה סוג מסחר מבוקש.
 9. יש להציג אזור פריקה וטעינה בכפוף לדרישת תנועה.
 10. יש להציג תקן חניה ולקבל התייחסות תנועתית במערכת.
 11. יש להציג הפרדה בין המשרדים למסחר, גישה שונה וכו'.
 12. לא ניתן להיכנס מהמסחר לקומות המשרדים.
 13. יש להתאים את תוכניות הבנין להיתר אחרון מס' 3871. קיימים שינויים יש לסמנם להריסה/לבניה בהתאם.
 13. יש לקבל אישור נת"ע.
- תשומת לב המבקש: חל איסור להשתמש בשטחים ציבוריים ובקולנדה - תנאי בהיתר בניה.

דיון חוזר לאחר תיקון התוכנית:

מבוקש:

שינוי שימוש מהיתר מבנק למסחר קמעונאי ומשרדים בכל הבנין בשטח של 943.47 מ"ר.

שטחים:

ללא תוספת שטחים.

שינוי שימוש מהיתר מבנק למסחר קמעונאי ומשרדים בשטח של 943.47 מ"ר.

מס' דף : 4

02/04/2025
27/05/2025
23/02/2026
28/05/2025
18/02/2026

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 1)
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 5, 18.02.26)
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
הערה: אין הערות

תנאי איכות הסביבה ינתנו בשלב הוצאת רשיון העסק.

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

מס' דף: 1

סעיף:
22

לכבוד
מוטי גואטה
מניה שוחט
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 11153 בקשה: 20251379 גוש 6371 חלקה 813 מגרש 302

אחראי בקשה:

* הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000539257

כתובת הבניה: מניה שוחט 15, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 813 מגרש: 302 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/14/179/א, פת/מק/2000/ד, במ/14/179, 2000, פת/מק/19/179

מהות הבקשה

בבית מזרחי - תת חלקה 1 תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות בתחום קווי בניין.

הקטנת פרגולה קיימת.

הערות בדיקה

גר' 1

שטח חלקה: 568.0 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2000374 לבית פרטי דו-משפחתי, בשטח: מעל הקרקע- 402.9 מ"ר. מרתף- 205.78 מ"ר.

מבוקש:

הבית המזרחי/תת חלקה 1- תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות בתחום קווי בניין.

הקטנת פרגולה קיימת.

שטחים:

קיים בתת חלקה 1: עיקרי- 197.03 מ"ר. מרתף- 102.79 מ"ר. מחסן- 4.0 מ"ר.

בריכה: 16.6 מ"ר. חדר מכונות בריכה- 3.86 מ"ר.

קווי בניין: ללא שינויי.

בריכה:

בגבול מגרש אחורי. כמותר.

הוצגה גדר מעקה מסביב לבריכה.

בעלות: בעלות פרטית. התקבלו חתימת המבקשים.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

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

איכה"ס:

דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בבריכה.

יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה.

פיקוח:

המוצע בבקשה קיים בפועל

אין גדר בטיחות מסביב לבריכה. אין תיק פיקוח ע"ש המבקש.

הערות רישוי:

1. ללא שינוי מהיתר קיים לבית הקיים.

2. לתקן מהות בקשה.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
יש לתכנן שינויים על רקע תכ' פיתוח מאושרת במח' תיעול
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לתכנן שינויים על רקע תכ' פיתוח מאושרת במח' תיעול או לתת פתרון ניקוז
יש לרשום שטח הלחול
יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גיבון-0.5%) או חל
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
דרישות נכסים
לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
העברת מסמכי רישום תקנה 27א ואישור על ביצוע הפעולה בלשכת רישום המקרקעין
דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בבריכה
יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

ת. השלמה

05/02/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
05/02/2026	תכנית ראשית ותכולתה:
05/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
05/02/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
05/02/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
05/02/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
05/02/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
05/02/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
05/02/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
05/02/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
05/02/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
05/02/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
05/02/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
05/02/2026	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
05/02/2026	רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף
05/02/2026	הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א
05/02/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
05/02/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
05/02/2026	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
05/02/2026	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
05/02/2026	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
05/02/2026	חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף
05/02/2026	תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
05/02/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
12/02/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
12/02/2026	התייחסות לעמודי תאורה
	אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום העבודה.
09/02/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 0, 18.11.25)
22/02/2026	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
16/02/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
	הערה: המוצע קיים, אין הערות.
09/03/2026	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
12/02/2026	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
22

לכבוד

מיכל רבקה ראבד

אהרונסון שרה 8
פתח תקווה מיקוד: 4936133

מבקשים: מוטי גואטה

הנדון: תיק בנין: 11153 בקשה: 20251379 גוש 6371 חלקה 813 מגרש 302

אחראי בקשה:

♦ הילה פרג'יאן-שרת בודקת תכניות היתר סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000539257

כתובת הבניה: מניה שוחט 15, פתח תקווה

גושים חלקות: גוש: 6371 חלקה: 813 מגרש: 302 יעוד: אזור מגורים א

יעוד: אזור מגורים א

תכנית: פת/מק/2000/ד/3, תממ/3/21, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/1, א/2000, פת/מק/14/179, א, פת/מק/2000/ד, במ/14/179, 2000, פת/מק/19/179

מהות הבקשה

בבית מזרחי - תת חלקה 1 תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות בתחום קווי בניין. הקטנת פרגולה קיימת.

הערות בדיקה

גר' 1

שטח חלקה: 568.0 מ"ר.

בקשות קודמות:

היתר מקורי 2000374 לבית פרטי דו-משפחתי, בשטח: מעל הקרקע- 402.9 מ"ר. מרתף- 205.78 מ"ר.

מבוקש:

הבית המזרחי/תת חלקה 1- תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות בתחום קווי בניין. הקטנת פרגולה קיימת.

שטחים:

קיים בתת חלקה 1: עיקרי- 197.03 מ"ר. מרתף- 102.79 מ"ר. מחסן- 4.0 מ"ר.

בריכה: 16.6 מ"ר. חדר מכונות בריכה- 3.86 מ"ר.

קווי בניין: ללא שינויי.

בריכה:

בגבול מגרש אחורי. **כמותר.**

הוצגה גדר מעקה מסביב לבריכה.

בעלות: בעלות פרטית. התקבלו חתימות המבקשים.

גורמי פנים:

תנועה: הושלם.

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

איכה"ס:

דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בבריכה.

יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה.

פיקוח:

המוצע בבקשה קיים בפועל

אין גדר בטיחות מסביב לבריכה. אין תיק פיקוח ע"ש המבקש.

הערות רישוי:

1. ללא שינוי מהיתר קיים לבית הקיים.
2. לתקן מהות בקשה.
3. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 20.4.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית דרישות דרכים

דרכים - דרישות לתיקון

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

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

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

יש לרשום שטח הלחול

יש לתת פתרון לניקוז מי גשם מהמגרש לרחוב (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט-1%, גיבון-0.5%) או חל

נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף

דרישות נכסים

לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

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

נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4

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

דו"ח אקוסטי לחדר המכונות ולפעילות בבריכה

יש להגיש פרט חיטוי על בסיס מלח של הבריכה

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

מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור

רישיון עורך משנה בתחום הנדסת מבנים בתוקף

הצהרת עורך בקשה בדבר התאמה לדרישות בטיחות אש תקנה 18א

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

חתימת שכן גובל ע"ג הבקשה, גדרות ובניה בגבול המשותף

תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

אם ישנם עמודי תאורה בגבולות החלקה, יש להגיע לאגף חשמל ותאורת רחובות לקבלת

הנחיות לתכנון והקמת תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת ברחובות לאורך גבולות

החלקה/ות לרבות ביצוע תשתית חשמל חדשה + בסיסים + זרועות + פנסים על חשבון

היזם בתאום עם אגף חשמל ותאורת רחובות עפ"י נהלי האגף שימסרו ספציפית לפי מיקום

העבודה.

התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 0, 18.11.25)

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

הערה: המוצע קיים, אין הערות.

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

ת. השלמה

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

05/02/2026

12/02/2026

12/02/2026

09/02/2026

22/02/2026

16/02/2026

09/03/2026

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.
פניות בטלפון : 03-9053111 , פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00
בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר שלכאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00
היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.
* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
23

לכבוד
אלי מענה
יעבץ זאב 16
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 2086 בקשה: 20260102 גוש 6193 חלקה 113

אחראי בקשה:

* סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558780
כתובת הבניה: יעבץ זאב 18, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6193 חלקה: 113 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: פת/מק/2000, ד, 2000, 2/2000, 8/1252

שכונה: קרית מטלון

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר על הגג ומעלית חיצונית.

הערות בדיקה

תאור המבוקש: בבית צמוד קרקע בהיתר, מבוקשת יחידת דיור נוספת בקומת הגג + מעלית חיצונית גישה לקומת הגג + שינוי צורת הגג של הקומה הנוספת לצורך הנחת פנאלים סולריים.

היסטוריה היתרים:

- בקשה 20011426 היתר שלב א מס' 2003380 מתאריך 8/12/2003 להריסת בנין ישן ובניית מרתף בלבד עם חניות במרתף עם דרישה להפקעת גדר ברוחב 1 מ'
- בקשה 20040319 היתר מס' 2004115 מתאריך 15/4/2004 להקמת בית צמוד קרקע בן 2 קומות מעל מרתף 1 יח"ד
- בקשה 20040913 החלטת ועדה לאשר ביטול ההפקעה ולהשאיר את קו הגדר בכפוף לרישום הערת אזהרה בטאבו והתחייבות לפינוי בעתיד כשיידרש (התקבל). היתר לא יצא לבקשה זו.
- בנסח טאבו נרשמה הערת אזהרה והערה תקנה 27
- הופק טופס אכלוס

זכויות בניה:

שטח חלקה: 475 מ"ר
מותר 70% עפ"י תב"ע קובעת פת/2000 משטח מגרש: 332.5 מ"ר

שטחי בניה:

שטח מרתף קיים בהיתר 139.71 מ"ר
שטח עיקרי קיים בהיתר: 254.29 מ"ר. תוספת מוצעת בקומת חדר על הגג: 78.18 מ"ר
סה"כ עיקרי קיים ומוצע: 332.47 מ"ר.
שטח מעלית מוצעת 2.74 מ"ר

קומות:

מותר לפי פת/2000: קרקע+ קומה א+ עלית גג + מרתף
קיים: קומת קרקע+ א, מרתף
מבוקש: בניה חדרים על הגג בקומת הגג
גובה חדרים על הגג: 7.09 מ'. **בחריגה מותר 2.5 מ'**
גובה עליון של הגג: 14.57 מ'. **בחריגה**
בעלות: פרטית למבקש. התקבלה חתימה על ההגשה

הערות גורמי פנים וחץ:

תנועה: לא סומנה חניה

פיקוח: נעשו מס' ניסיונות להתקשרות של מפקח עם המבקש ללא הצלחה

הערות רישוי:

1. תוספת הבניה בקומת הגג אינה תואמת להוראות חדר על הגג לפי תב"ע פת/2000/3 ופת/2000/ד : גובה החדר בחריגה מהמותר, צורת הגג אינה מאושרת תכנונית ואינה תואמת לבינוי המותר, גובה 14.57 מ' חורג מהמותר .
2. לא ניתן לאשר יח"ד נוספת במגרש עפ"י תב"ע פת/2000 : עפ"י פסיקת ועדת ערר לא ניתן לעגל יח"ד כלפי מעלה. מגרש בשטח 475 מ"ר ניתן לאשר רק 1 יח"ד.
3. מיקום המעלית אינו תואם הוראות תב"ע פת/2000/א : לא נשמר מרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי, המעלית חוסמת גישה לחניות במרתף לפי היתר מקורי, לא הוצעו מקומות חניה חליפיים.
4. לתוספת יח"ד נפרדת נדרש להראות ממ"ד
5. לא נרשם שטח מרפסת גג שאושרה בעבר בגג טכני, כשטח מוצע.
6. לא ניתן לאשר צורת הגג המבוקשת גם אם יוגש בהליך של הקלה. מאחר והגג מייצר גג אשר אינו תואם הבינוי בשכונה ואינו מאושר עיצובית.
7. בהיתר מקורי נדרשה הפקעה של 1 מ' אך הוגשה בקשה נוספת 20040913 בה אושר לבטל ההפקעה ולהשאיר את קו הגדר בכפוף לרישום הערת אזהרה בטאבו והתחייבות לפינוי בעתיד כשיידרש. היתר לא יצא לבקשה זו .
8. נעשו מס' ניסיונות להתקשרות של מפקח עם המבקש ללא הצלחה
9. סיום שלב בקרה מרחבית ברישוי זמין 26.4.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לסרב לבקשה בנימוקים הבאים :

1. תוספת הבניה בקומת הגג אינה תואמת להוראות חדר על הגג לפי תב"ע פת/2000/3 ופת/2000/ד.
2. לא ניתן לאשר יח"ד נוספת במגרש עפ"י תב"ע פת/2000 - עפ"י פסיקת ועדת ערר לא ניתן לעגל יח"ד כלפי מעלה ובשטח של 475 מ"ר ניתן לאשר רק יח"ד אחת.
3. מיקום המעלית אינו תואם הוראות תב"ע פת/2000/א - לא נשמר מרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי. כמו כן המעלית חוסמת גישה לחניות במרתף לפי היתר מקורי ולא הוצעו מקומות חניה חליפיים.
4. לא נרשם שטח מרפסת גג שאושרה בעבר בגג טכני כשטח מוצע.
5. לא ניתן לאשר צורת הגג המבוקשת גם אם יוגש בהליך של הקלה. מאחר והגג מייצר גג אשר אינו תואם הבינוי בשכונה ואינו מאושר עיצובית.
6. לאחר ניסיונות רבים של מפקח בניה ליצור קשר עם המבקש, לא נמצא מענה מצדו.

~~~~~  
הרואה עצמו נפגע על-ידי סירוב הועדה המקומית לתת היתר, (לבקשה שהוגשה כחוק),  
רשאי לערור, לפי סעיף 152 לחוק, לפני ועדת הערר, תוך 30 יום מיום ההודעה על  
הסירוב.

**כתובת ועדת הערר: רח' יודפת 1, בניין אלון, קומה 1, לוד.  
בטלפון: 08-6143983, 08-9158159.  
דואר אלקטרוני: ARRMERKAZ3@IPLAN.GOV.IL**

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

"לשם ביצוע החזר כספי הפיקדון ששולמו בעת פתיחת הבקשה להיתר, יש להגיש בקשה  
פרטנית בכתב אל מרכז מידע ושירות במנהל הנדסה.  
כספי הפיקדון יושבו לחשבון שפרטיו הוזנו בעת פתיחת הבקשה להיתר או לחילופין  
לחשבון  
אחר שפרטיו ימסרו במסגרת הגשת בקשה להחזר כספי הפיקדון."

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3, קומה 7.  
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים:  
א, ג, ה, 8:30 - 12:00 יום: ג, 16:00 - 18:00  
בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
23

לכבוד
גבריאלה רוזה סוריאנו
מנדלבלט צבי 3
הרצליה מיקוד: 4644542

מבקשים: אלי מענה
איריס מענה

הנדון: תיק בנין: 2086 בקשה: 20260102 גוש 6193 חלקה 113

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558780
כתובת הבניה: יעבץ זאב 18, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6193 חלקה: 113 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: פת/מק/2000/ד, 2000, 2/2000, 8/1252

שכונה: קרית מטלון

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר על הגג ומעלית חיצונית.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. תוספת הבניה בקומת הגג אינה תואמת להוראות חדר על הגג לפי תב"ע פת/2000/ד/3 ופת/2000/ד.
2. לא ניתן לאשר יח"ד נוספת במגרש עפ"י תב"ע פת/2000 - עפ"י פסיקת ועדת ערר לא ניתן לעגל יח"ד כלפי מעלה ובשטח של 475 מ"ר ניתן לאשר רק יח"ד אחת.
3. מיקום המעלית אינו תואם להוראות תב"ע פת/2000/א - לא נשמר מרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי. כמו כן המעלית חוסמת גישה לחניות במרתף לפי היתר מקורי ולא הוצעו מקומות חניה חליפיים.
4. לא נרשם שטח מרפסת גג שאושרה בעבר בגג טכני כשטח מוצע.
5. לא ניתן לאשר צורת הגג המבוקשת גם אם יוגש בהליך של הקלה. מאחר והגג מייצר גג אשר אינו תואם הבינוי בשכונה ואינו מאושר עיצובית.
6. לאחר נסיונות רבים של מפקח בניה ליצור קשר עם המבקש, לא נמצא מענה מצדו.

~~~~~  
הרואה עצמו נפגע על-ידי סירוב הוועדה המקומית לתת היתר, (לבקשה שהוגשה כחוק), רשאי לערר,

לפי סעיף 152 לחוק, לפני ועדת הערר, תוך 30 יום מיום ההודעה על הסירוב.  
**כתובת ועדת הערר: מוצקין 19, רמלה (גב' סמדר הורוביץ - מזכירת ועדת ערר).**  
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.

שעות קבלת קהל בימים: א, ג, ה, 8:30 - 12:00

יום: ג, 16:00 - 18:00

בתאום מראש בטלפון: 03-9053111, פקס: 03-9052566.

~~~~~

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
24

לכבוד

יעקב גורן

עזרא ונחמיה 18
פתח תקווה

הנדון: תיק בנין: 13251 בקשה: 20251322 גוש 6320 חלקה 82

אחראי בקשה:

* סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000516743
כתובת הבניה: עזרא ונחמיה 18, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6320 חלקה: 82 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 2000

שכונה: עמישב

מהות הבקשה

סגירת מרפסת וחלל בקומה א' + פרגולה + שינוי חזיתות + שינוי פנימי + שינויים
בפיתוח + אישור מצב קיים בבית צמוד קרקע + הריסה .

הערות בדיקה

גר' 4.2.26

יעוד קרקע: מגורים א.

תב"ע: פת/2000 1255/2

שטח מגרש: 1624.0 מ"ר (6 יח"ד).

בקשות קודמות:

- בקשה 991351 היתר מקורי מס' 20000028 - בניית 3 קוטגיים (6 יח"ד)
- בקשה 20001297 היתר מס' 2000390 - תוספת עלית גג ל - 2 קוטגיים (4 יח"ד מתוך ה 6) בשטח עיקרי מוצע 109.40 מ"ר + עיקרי קיים 837.60 מ"ר = סה"כ עיקרי קיים ומוצע 947 מ"ר
- בקשה 20100696 היתר מס' 2011222 תוספת בגבול מגרש מחסן גינה ופרגולה עבור מבקש הבקשה
- בקשה 20220885 היתר מס' 2023165 +תעודת גמר (עיקרי מוצע 30.57 מ"ר + מחסן 9 מ"ר)
- מקודמות 3 בקשות 20220388+20250122+20250210 של השכנים על החלקה

מבוקש:

1. קומת קרקע - הגדלת שטח פרגולת עץ ופירוק החרגיגה של הפרגולה מהמותר, פתיחת דלת מהסלון
2. קומה א - סגירת חלל מדרגות + סגירת מרפסת בחלונות לשטח עיקרי
3. עלית גג - הגדלת שטח עלית גג

זכויות בניה:

עיקרי מותר: $(1624 \times 70\%) = 1136.8$ מ"ר עבור 6 יח"ד לפי:

קרקע 30% = 81.19 מ"ר + ק.א 30% 81.19 מ"ר + עלית גג 10% 27.06 מ"ר. סה"כ עיקרי מותר לכל יח"ד = **189.4 מ"ר**.

שטחים:

קיים עפ"י היתרים קודמים:

שטחים עיקריים:

קרקע בהיתר: 68.59 מ"ר

קומה א בהיתר: 66.45 מ"ר . תוספת מוצעת: 12.82 מ"ר. סה"כ קומה א: 79.27 מ"ר

עליית גג בהיתר: 27.35 מ"ר

סה"כ שטח לדירה עיקרי קיים בהיתר ומוצע - 175.21 מ"ר.

שטחי שירות:

ממ"ד בהיתר - 7.5 מ"ר

אחסנה בהיתר: 8.98 מ"ר

שטחים נוספים:

פרגולה בהיתר: 11.88 מ"ר. פרגולה מוצעת בק.ק. - 12.15 מ"ר

קווי בניין: התוספת המוצעת בתוך קו בנין תב"ע.

מבוקש הגדלת פרגולה והריסת חלק מהפרגולה החורג מהמותר. בליטת הפרגולה 1.5 מ' מקו בנין צידי כמותר לפי פת/2000/ד

בעלויות: בבעלות הרשות לפיתוח. התקבל טופס 7 הצהרת המבקש על בעלי הנכס בחלקה + חוזה חכירה של כל בעלי הנכס בחלקה ו 100% חתימות ע"ג הגשה.

התייחסות גורמי פנים:

תנועה, חשמל ותאורה: הושלם

תברואה: יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום הנישה לפח האשפה

פיקוח:

1. קומת קרקע:

* קירוי הפרגולה להריסה - טרם נהרס. הפרגולה מגיעה עד לגבול המגרש עם השכנים ממזרח ומדרום

* המחסן שקיים בהיתר קיים בסטייה. השטח שמופיע בתרשים תחת הכותרת

"קירוי לפירוק" במידות של 1.2*1.75 הוא למעשה הרחבה שבוצעה למחסן הנ"ל ומשמש כחדר בו הבן של בעל ההיתר

* ישנה כניסה לחדר מבחוץ ועוד כניסה מתוך הבית.

2. קומה א':

* מוצע סגירת חלל- קיים ובוצע.

* מוצע סגירת מפרסת- בוצעה.

3. לא קיימים תיקי פיקוח.

4. תרשים תקין.

הערות רישוי:

1. קיים מחסן שלא תואם את ההיתר המקורי שניתן לו, תנאי להיתר הריסת החרیגה של המחסן והחזרה לפי היתר

מקורי שניתן לו

2. יש לסמן בתכנית את המחסן כפי שקיים בשטח ולסמן להריסה בצהוב את החלק שאינו לפי היתר

3. יש לסגור את הדלת מהדירה למחסן

4. יש לצבוע בצהוב הקירות לפי היתר בעלית גג ויש להכניס שטח ההגדלה למוצע

5. יש לסמן לביטול את הדלתות גישה לחלל הגג

6. תנאי להיתר אישור רמ"י

7. רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליח"ד נוספות

8. שלב אחרון ברישוי זמין 25/02/2026

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתקן התוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

2. תנאי להיתר - הריסת החריגה של הפרגולה.

3. תנאי להיתר - הריסת החריגה של המחסן והחזרה לפי היתר מקורי שניתן.

4. יש להציג אישור רמ"י.

5. חלון לפי היתר קיים.

6. רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליח"ד נוספות.

7. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.

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

סימון נישא לפחי אשפה

רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליחידות נוספות

תצהיר ניקוז חתום

נספח יציבות + חישובים סטטים

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר

אשור ר.מ.י

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה

ת. השלמה

מס' דף : 3

	איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
21/01/2026	דרישות סף תנאים מוקדמים
21/01/2026	תכנית ראשית ותכולתה :
21/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
21/01/2026	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
21/01/2026	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
21/01/2026	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
21/01/2026	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
21/01/2026	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
21/01/2026	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
21/01/2026	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
21/01/2026	רישיון עורך בקשה בתוקף
21/01/2026	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
21/01/2026	רישיון מתכנן שלד בתוקף
21/01/2026	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
21/01/2026	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
13/11/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
13/11/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
21/01/2026	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
21/01/2026	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
21/01/2026	חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י
21/01/2026	תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
22/01/2026	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
28/01/2026	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
28/01/2026	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
	במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש וכדומה :
	א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
	ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת החשמל, בניית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.
26/01/2026	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
05/02/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
22/01/2026	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
09/02/2026	תברואה - דרישות לתיקון
09/02/2026	יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום הנישה לפח האשפה
09/02/2026	התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
	הערה: עומד בדרישות
03/02/2026	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה
במחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3 קומה 7.
פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים :
א, ג, ה, 8:30 - 12:00, יום : ג, 16:00 - 18:00

*** הודעה זו אינה מהווה היתר בניה ***
ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף:
24

לכבוד
דן מדר
גליס 18
פתח תקווה

מבקשים: יעקב גורן
רויטל גורן

הנדון: תיק בנין: 13251 בקשה: 20251322 גוש 6320 חלקה 82

אחראי בקשה:

♦ סיגלית דלויה-בודקת תכניות היתר
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000516743
כתובת הבניה: עזרא ונחמיה 18, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6320 חלקה: 82 יעוד: אזור מגורים א
יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 2000

שכונה: עמישב

מהות הבקשה

סגירת מרפסת וחלל בקומה א' + פרגולה + שינוי חזיתות + שינוי פנימי + שינויים בפיתוח + אישור מצב קיים בבית צמוד קרקע + הריסה .

הערות בדיקה

גר' 4.2.26

יעוד קרקע: מגורים א.

תב"ע: פת/2000 1255/2

שטח מגרש: 1624.0 מ"ר (6 יח"ד).

בקשות קודמות:

- בקשה 991351 היתר מקורי מס' 20000028 - בניית 3 קוטגים (6 יח"ד)
- בקשה 20001297 היתר מס' 2000390 - תוספת עלית גג ל - 2 קוטגים (4 יח"ד מתוך ה 6) בשטח עיקרי מוצע 109.40 מ"ר + עיקרי קיים 837.60 מ"ר = סה"כ עיקרי קיים ומוצע 947 מ"ר
- בקשה 20100696 היתר מס' 2011222 תוספת בגבול מגרש מחסן גינה ופרגולה עבור מבקש הבקשה
- בקשה 20220885 היתר מס' 2023165 +תעודת גמר (עיקרי מוצע 30.57 מ"ר + מחסן 9 מ"ר)
- מקודמות 3 בקשות 20220388+20250122+20250210 של השכנים על החלקה

מבוקש:

1. קומת קרקע - הגדלת שטח פרגולת עץ ופירוק החריגה של הפרגולה מהמותר, פתיחת דלת מהסלון
2. קומה א - סגירת חלל מדרגות + סגירת מרפסת בחלונות לשטח עיקרי
3. עלית גג - הגדלת שטח עלית גג

זכויות בניה:

עיקרי מותר: (1624X70%) = 1136.8 מ"ר עבור 6 יח"ד לפי:

קרקע = 30% = 81.19 מ"ר + ק.א 30% 81.19 מ"ר + עלית גג 10% 27.06 מ"ר. סה"כ עיקרי מותר לכל יח"ד = 189.4 מ"ר.

שטחים:

קיים עפ"י היתרים קודמים:

שטחים עיקריים:

קרקע בהיתר: 68.59 מ"ר

קומה א בהיתר: 66.45 מ"ר . תוספת מוצעת: 12.82 מ"ר. סה"כ קומה א: 79.27 מ"ר

עליית גג בהיתר: 27.35 מ"ר

סה"כ שטח לדירה עיקרי קיים בהיתר ומוצע - 175.21 מ"ר.

שטחי שירות:

ממ"ד בהיתר - 7.5 מ"ר
אחסנה בהיתר : 8.98 מ"ר

שטחים נוספים:

פרגולה בהיתר : 11.88 מ"ר. פרגולה מוצעת בק.ק. - 12.15 מ"ר

קווי בניין: התוספת המוצעת בתוך קו בנין תב"ע.

מבוקש הגדלת פרגולה והריסת חלק מהפרגולה החורג מהמותר. בליטת הפרגולה 1.5 מ' מקו בנין צידי כמותר לפי פת/2000ד

בעלויות: בבעלות הרשות לפיתוח. התקבל טופס 7 הצהרת המבקש על בעלי הנכס בחלקה + חוזה חכירה של כל בעלי הנכס בחלקה ו 100% חתימות ע"ג הגשה.

התייחסות גורמי פנים:

תנועה, חשמל ותאורה: הושלם

תברואה: יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום הנישה לפח האשפה

פיקוח:

1. **קומת קרקע:**

* קירוי הפרגולה להריסה - טרם נהרס. הפרגולה מגיעה עד לגבול המגרש עם השכנים ממזרח ומדרום

* המחסן שקיים בהיתר קיים בסטייה. השטח שמופיע בתרשים תחת הכותרת

"קירוי לפירוק" במידות של 1.2*1.75 הוא למעשה הרחבה שבוצעה למחסן הנ"ל ומשמש כחדר בו הבן של בעל ההיתר

* ישנה כניסה לחדר מבחוץ ועוד כניסה מתוך הבית.

2. **קומה א':**

* מוצע סגירת חלל- קיים ובוצע.

* מוצע סגירת מפרסת- בוצעה.

3. לא קיימים תיקי פיקוח.

4. תרשים תקין.

הערות רישוי:

1. קיים מחסן שלא תואם את ההיתר המקורי שניתן לו, תנאי להיתר הריסת החרیגה של המחסן והחזרה לפי היתר

מקורי שניתן לו

2. יש לסמן בתכנית את המחסן כפי שקיים בשטח ולסמן להריסה בצהוב את החלק שאינו לפי היתר

3. יש לסגור את הדלת מהדירה למחסן

4. יש לצבוע בצהוב הקירות לפי היתר בעלית גג ויש להכניס שטח ההגדלה למוצע

5. יש לסמן לביטול את הדלתות גישה לחלל הגג

6. תנאי להיתר אישור רמ"י

7. רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליח"ד נוספות

8. שלב אחרון ברישוי זמין 25/02/2026.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20260006 בתאריך: 10/03/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש לתקן התוכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.

2. תנאי להיתר - הריסת החריגה של הפרגולה.

3. תנאי להיתר - הריסת החריגה של המחסן והחזרה לפי היתר מקורי שניתן.

4. יש להציג אישור רמ"י.

5. חלון לפי היתר קיים.

6. רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליח"ד נוספות.

7. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות שלב 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

סימון נישא לפחי אשפה

רישום הערת אזהרה לאי פיצול ליחידות נוספות

תצהיר ניקוז חתום

נספח יציבות + חישובים סטטים

הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18א בתקנות הרישוי

תכנית כוללת סימוני בטיחות

ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר

ת. השלמה

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה

21/01/2026 דרישות סף תנאים מוקדמים
21/01/2026 תכנית ראשית ותכולתה :
21/01/2026 תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
21/01/2026 תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
21/01/2026 הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
21/01/2026 קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
21/01/2026 קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
21/01/2026 קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
21/01/2026 קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
21/01/2026 מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
21/01/2026 רישיון עורך בקשה בתוקף
21/01/2026 מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
21/01/2026 רישיון מתכנן שלד בתוקף
21/01/2026 נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
21/01/2026 העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
13/11/2025 תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
13/11/2025 מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
21/01/2026 במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
21/01/2026 חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
21/01/2026 חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י
21/01/2026 תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7
22/01/2026 התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
28/01/2026 התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
28/01/2026 התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
במידה ועמודי חברת החשמל נמצאים בשטח הבניה, פיתוח, כניסה, רחבת כיבוי אש
וכדומה :

א. יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
ב. נציג מטעם האגף יחליט האם יש צורך לבצע הטמנה/העתקה של כבלי המתח ע"י חברת החשמל, בנית תאורה חדשה בגבולות החלקה או שניתן להשאיר המצב הקיים.

26/01/2026 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
05/02/2026 התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
22/01/2026 התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
09/02/2026 תברואה - דרישות לתיקון
09/02/2026 יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום הנישה לפח האשפה
09/02/2026 התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
הערה: עומד בדרישות
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

לאחר אשור הועדה, יש להשלים הדרישות המפורטות למעלה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי,
קומה 3 בבנין העירייה.

פניות בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00

בנוסף, יש לפנות למחלקת היטל השבחה לחדר 321, לבדיקת חבות בהיטל השבחה ובאם יתברר

שלכאורה קיימת חבות כני"ל, אזי יש לחתום על הזמנת שומת השבחה והתחייבות לתשלום שכר

טירחה של שמאי הועדה שיקוזז מההיטל.

שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00

היתר הבניה יצא רק לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה.

* הודעה זו אינה מהווה היתר בניה *

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכבוד רב,
שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון

סעיף:
25

לכבוד
עיריית פתח תקווה ע"י חברה לפיתוח

הנדון: תיק בנין: 16385 בקשה: 20231383 גוש 6393 חלקה 22 מגרש 300
אחראי בקשה:

• יוליה זמלין - מ.מחלקה מבני ציבור
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000328442
כתובת הבניה: ורדינון אליעזר 7, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 22 מגרש: 300 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור
תכנית: רמת סיב-עיצוב, 410-0193474, פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, א/2000, פת/מק/2000/ד, 14/1233, 2000, 410-0671214, 0671214, 410-0973511, 410-0354704, רמת סיב-תכנון, תצר/94, תצר/33, 410-0491563, 410-0289496, ח/2000, פת/מק/1233/35, 14/1233, 10/2000, תצר/570

מהות הבקשה

הקמת מעון יום שיקומי - 4 כיתות.

הערות בדיקה

עדכון 5- 01.07.2025

גוש 6393 חלקה 22 מגרש 300

פת/410-0193474.

שטח מגרש 300- 5004 מ"ר לפי פת 410-0193474

המבנה המבוקש בקווי בניין המותרים.

שטח עיקרי מבוקש – 656.93 מ"ר, מותר עד 5750 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 316.55 מ"ר, מותר 862 מ"ר

תכסית הקרקע - 973.46מ"ר - 20%, מותר 50%.

אדריכל:

התקבל אישור אדריכלי.

יש להשלים את הדרישות הבאות:

יש לערוך נספח פיתוח הכולל פרטי פיתוח, שיפועים, פרישת גדרות, מעקות,

ריהוט גן

יש לתאם חומרי גמר וגווני חזיתות עם יח' אדריכלות העיר. מומלץ להימנע מגוונים עזים.

יש לציין חומרי גמר ופרט חיבור בין שני חומרים /גוונים באותו המישור.

יש לתאם חומרי גמר וגווני חזיתות עם יח' אדריכלות העיר.

חסרה תכנית קומת קרקע 1:100

יש להשלים דרישות אגף הדרכים וניקוז.

יש להחליף בכניסה לחניה קולטן קיים מ50/80 ל37/80.

איכות הסביבה:

יש לעשות סקר עסקים מסביב מבחינת רעש, זיהום אויר וחומ"ס.

לתת פתרונות זיהום אויר מהבישול

טיפול בשפכים תעשייתיים

הכנה לתאים פוטו וולטאים על הגג.

הערות לחלקה:

410-0193474- תנאים למתן היתרי בניה:

א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע או מי מטעמו. התכנית תוכן בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה ולפי

הפירוט הנדרש בתב"ע.

- ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד והחלוקה .
- ג. אישור איכות הסביבה (סעיפים 1ג+2ג+3ג+4ג)
- ד. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.

התראות לחלקה:

ראה נספח בינוי 410-0193474
ראה מסמך טבלאות איזון והקצאות 410-0193474
ראה נספח תנועה 410-0193474
שמירה על עצים בוגרים לפי 410-0193474

רישוי:

יש להגיש תכנית כוללת חישוב שטחים לחלק היחסי של המגרש, כולל שטח קיים.
יש לקבל אישור מיתב לעניין קו ביוב עובר במגרש בסמיכות למבנה המבוקש.
המוצע צמוד למבנה מקוה החדש .
יש להכין טבלת שטחים כוללת שטח מקוה שאושרה במגרש.
תאריך אחרון לביצוע השלב : 31.07.25.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר : 20250014 מ : 29/07/25 הוחלט :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. חניה והתפעול יתבצעו במגרש החניה שבשב"צ וברחובות הסמוכים ככל שידרש.
 2. רישום זיקת הנאה.
 3. יש לעמוד בדרישות תב"ע תקיפה.
 4. יש להציג תכניות בקנה מידה 1:100.
 5. יש להשלים הערות אגף תברואה.
 6. יש לצרף נספח פיתוח מלא לפי הנחיות אגף אדריכלות
 7. יש להשלים חישוב % בניה + תכסית ביחס לכל המבנים הקיימים במגרש.
 8. יש לקבל אישור מיתב לתכנית סניטרית ולקו ביוב העובר במגרש.
 9. בכפוף לדרישות גורמים מקצועיים.
 10. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף .
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לצורך שינוי שם מבקש ההיתר .

שם המבקש בעבר "אגף מבני ציבור עיריית פ"ת", מבוקש לשנות ל"חברה לפיתוח עיריית פ"ת".
הוצא היתר בניה ביום 29.01.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026

לאשר שינוי שם המבקש ל"חברה לפיתוח עיריית פ"ת".

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קניון תפארת העיר, רחוב שפיגל 3, קומה 7.
שעות קבלת קהל בתאום מראש בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00 יום : ג, 16:00 - 18:00
בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מנהלת ועדות התכנון

סעיף: 25

לכבוד
רויטל בכר שכטר
קדם 58
שוהם

מבקשים: עיריית פתח תקווה ע"י חברה לפיתוח

הנדון: תיק בנין: 16385 בקשה: 20231383 גוש 6393 חלקה 22 מגרש 300

אחראי בקשה:

♦ יוליה זמלין - מ.מחלקה מבני ציבור
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000328442
כתובת הבניה: ורדינון אליעזר 7, פתח תקווה
גושים חלקות: גוש: 6393 חלקה: 22 מגרש: 300 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור
תכנית: רמת סיב-עיצוב, 410-0193474, פת/מק/2000-יג, תממ/3/21, א/2000, פת/מק/2000-ד, 14/1233, 2000-410-0671214, 0973511-410, 0354704-410, רמת סיב-תכנון, תצר/94, תצר/33, 33/1563-410, 0289496-410, ח/2000, פת/מק/35/1233, 14/1233-ב, 10/2000, תצר/570

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מעון יום שיקומי - 4 כיתות.

הערות בדיקה

עדכון 5-01.07.2025

גוש 6393 חלקה 22 מגרש 300

פת/410-0193474.

שטח מגרש 300 - 5004 מ"ר לפי פת 410-0193474

המבנה המבוקש בקווי בניין המותרים.

שטח עיקרי מבוקש - 656.93 מ"ר, מותר עד 5750 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 316.55 מ"ר, מותר 862 מ"ר

תכסית הקרקע - 973.46 מ"ר - 20%, מותר 50%.

אדריכל:

התקבל אישור אדריכלי.

יש להשלים את הדרישות הבאות:

יש לערוך נספח פיתוח הכולל פרטי פיתוח, שיפועים, פרישת גדרות, מעקות,

ריהוט גן

יש לתאם חומרי גמר וגווני חזיתות עם יח' אדריכלות העיר. מומלץ להימנע מגוונים עזים.

יש לציין חומרי גמר ופרט חיבור בין שני חומרים /גוונים באותו המישור.

יש לתאם חומרי גמר וגווני חזיתות עם יח' אדריכלות העיר.

חסרה תכנית קומת קרקע 1:100.

יש להשלים דרישות אגף הדרכים וניקוז.

יש להחליף בכניסה לחניה קולטן קיים מ50/80 ל37/80.

איכות הסביבה:

יש לעשות סקר עסקים מסביב מבחינת רעש, זיהום אוויר וחומ"ס.

לתת פתרונות זיהום אוויר מהבישול

טיפול בשפכים תעשייתיים

הכנה לתאים פוטו וולטאים על הגג.

הערות לחלקה:

410-0193474- תנאים למתן היתרי בניה:

א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע או מי מטעמו. התכנית תוכן בקני"מ 250:1 על בסיס מפת מדידה ולפי

- הפירוט הנדרש בתב"ע .
ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד והחלוקה .
ג. אישור איכות הסביבה (סעיפים 1ג+2ג+3ג+4ג)
ד. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.

התראות לחלקה:

ראה נספח בינוי 410-0193474
ראה מסמך טבלאות איזון והקצאות 410-0193474
ראה נספח תנועה 410-0193474
שמירה על עצים בוגרים לפי 410-0193474

רישוי:

יש להגיש תכנית כוללת חישוב שטחים לחלק היחסי של המגרש, כולל שטח קיים.
יש לקבל אישור מיתב לעניין קו ביוב עובר במגרש בסמיכות למבנה המבוקש.
המוצע צמוד למבנה מקוה החדש .
יש להכין טבלת שטחים כוללת שטח מקוה שאושרה במגרש.
תאריך אחרון לביצוע השלב : 31.07.25.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר : 20250014 מ : 29/07/25 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. חניה והתפעול יתבצעו במגרש החניה שבשב"צ וברחובות הסמוכים ככל שידרש.
 2. רישום זיקת הנאה.
 3. יש לעמוד בדרישות תב"ע תקיפה.
 4. יש להציג תכניות בקנה מידה 1:100.
 5. יש להשלים הערות אגף תברואה.
 6. יש לצרף נספח פיתוח מלא לפי הנחיות אגף אדריכלות
 7. יש להשלים חישוב % בניה + תכסית ביחס לכל המבנים הקיימים במגרש.
 8. יש לקבל אישור מיתב לתכנית סניטרית ולקו ביוב העובר במגרש.
 9. בכפוף לדרישות גורמים מקצועיים.
 10. בתנאי מילוי גליון דרישות המצורף .
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לצורך שינוי שם מבקש ההיתר .

שם המבקש בעבר "אגף מבני ציבור עיריית פ"ת", מבוקש לשנות ל"חברה לפיתוח עיריית פ"ת".
הוצא היתר בניה ביום 29.01.26.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה : 20260006 בתאריך : 10/03/2026
לאשר שינוי שם המבקש ל"חברה לפיתוח עיריית פ"ת".

ההחלטה תכנס לתוקף 15 יום מיום ההחלטה. במקרה של שינוי בה נודיעכם.

בכל שאלה ניתן לפנות למחלקת רישוי, קומה 3 בבנין העירייה.
שעות קבלת קהל בימים : א, ג, ה, 8:30 - 12:00
יום : ג, 16:00 - 18:00
בתאום מראש בטלפון : 03-9053111, פקס : 03-9052566.

בכבוד רב,

שולי ירקוני
מרכזת ועדות התכנון