

מבקש:

* גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

עורך:

* עדן אהרן בר

אחראי בקשה:

* לאה בקרמן - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000436548

כתובת הבניין: קפלן אליעזר 5, פתח תקווה**שכונה: רמת ורבר**

גוש וחלקה: גוש: 6373 חלקה: 886 מגרש: 101 ; חלקה: 887 מגרש: 101 ; חלקה: 888

מגרש: 101 ; חלקה: 916 מגרש: 101 ; חלקה: 922 מגרש: 101 יעוד:

מגורים מסחר ותעסוקה

תכנית: תממ/21/3, 2000/א, פת/מק/2000/ד, 2000, במ/2000/14, 1/1271, 1273, 4/595, 595', 410-0589812, 410-0547356,

410-0973511, 410-0491563, 410-1259837, תצר/700, 410-0984393, תתל/103/סעיף-

מהות הבקשה

פינוי של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812, והקמת 2

מגדלי מגורים סה"כ 192 יח"ד, 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית

מעל 4.5 קומות חניון, חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

הערות בדקה

בקשה לפי תכנית מס' 410-0589812 – התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן פ"ת, הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192

יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי למוסדות ציבור, מגרש מקצה ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת

שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

גוש 6373, מגרש 101

יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה.

מבוקש: עדכון 3

1. הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812

2. הקמת 2 מגדלים של 27 קומות מגורים מעל 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית

מעל 3.5 קומות חניון משותף למגרשים 101, 301, (מבני ציבור), 603 (שביל). סה"כ 192 יח"ד

שטחים עיקריים**מגורים:**

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 16,306.59 מ"ר. מותר 16,424

סה"כ שטח שירות מעל קרקע 9,334 מ"ר. מותר 10,560 מ"ר

לפי סעיף 5(ד') לכל בניין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים, שטחים אלה לא ניתנים להעברה

לשימוש אחר. שטחי מועדון דיירים: בנין A-127.96 מ"ר כולל מרפסת + בניין B-121.22 מ"ר. כולל מרפסת

מסחר:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע – 670 מ"ר. מותר 700 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 125 מ"ר. מותר 140 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע – 235.95 מ"ר. מותר 240 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 29.85 מ"ר מותר 30 מ"ר

תעסוקה:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 4,575.84 מ"ר. מותר 4,578 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 814 מ"ר. מותר 1,624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 21,788.19 מ"ר. מותר 21,942 מ"ר

סה"כ שטח שירות מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 10,672.01 מ"ר. מותר 12,354 מ"ר

סה"כ שטח שירות תת הקרקע לכל השימושים: מוצע: 12,444.86 מ"ר.

מותר:

למגרש 101 – 12,200 מ"ר

למגרש 603 (שביל) – 1,050 מ"ר

למגרש 301 (מבני ציבור) – 2,361 מ"ר.

סעיף 5.6(6) "מתוך סך שטח השירות תחת הכניסה הקובעת תא שטח 301 – 787 מ"ר בקומה (1-) בבעלות ציבורית

15741 מ"ר בקומות 2, 3- בבעלות פרטית."

לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.

לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

לעדכן מאזן החניה בהתאם לשטחים המבוקשים.

שטח מרפסות: סה"כ מוצע 2,687.31 מ"ר. מותר 2,688 מ"ר. לפי 14 מ"ר בממוצע ליחידה

יח"ד

סה"כ 192 יח"ד בשני מגדלים כל אחד 96 יח"ד.

לפי סעיף 5(ב) תמהיל יח"ד:

10% מיח"ד – בשטח כולל של עד 65 מ"ר. נדרש 19.2 יח"ד. מוצע 19 יח"ד

30% מיח"ד – בשטח כולל של עד 80 מ"ר. נדרש 57.6 יח"ד. מוצע 58

יתר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של עד 110 מ"ר. נדרש 115.2 יח"ד. מוצע 115

שטח ממוצע לפי חישוב 115 דירות – 94.7 מ"ר כמותר

קומות

מבוקש: ק. קרקע + גלריה מסחר + קומות (1-3) משרדים ותעסוקה + (4-28) מגורים.

סה"כ 28 קומות מעל 4 קומות מרתפים.

מותר קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים. סה"כ 31 קומות מעל 5 קומות מרתפים.

גובה

מוצע 101.1 מ'. מותר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 115 מ'

בנין A – מפלס 0.00 = 37.70 +

בנין B – מפלס 0.00 = 39.60 +

שימושים

קומות מרתף (1-4): מתקנים ומערכות טכניות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה.

קומת הקרקע: מבני ציבור, מסחר, משרדים (לובי) + מגורים (לובי) + שירות טכני

קומת גלריה: מסחר + שירות טכני, ממ"ק

קומת 1-3: משרדים + שירות טכני, ממ"ק

קומות 4-28: מגורים (מועדון דיירים בקומה 4)

קומות 29-30 – גג טכני

מותר בקומת הקרקע: מסחר ומבני ציבור

תעסוקה ב3 קומות

מגורים – 27 קומות מעל תעסוקה.

סעיף 5(4) תכנית

עבור 4 קומות ראשונות – עד 85%, שאר הקומות – עד 65%. תואם.

שימושים

מרתף משותף עבור תא שטח 101 (מגורים, מסחר ותעסוקה), תא שטח 301 (מבני ציבור ומסחר), תא שטח 603 (שביל)

נדרש לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.

לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

קומת קרקע + גלריה בשימוש מסחר, לובי של תעסוקה, לובי מגורים, מבני ציבור.

החזית פונה לרחוב ז'בוטינסקי בשימוש מסחרי, מחסן עגלות, לובי מגורים.

לפי סעיף 4.5 (א) סימון חזית מסחרית הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו

הבניין המסומן בתשריט. תואם.

1-3: קומות תעסוקה

4-28: קומות מגורים

קווי בניין לפי סעיף 4.5(ו):

לבנין A

קו בנין קידמי לכיוון רחוב ז'בוטינסקי:

לקומת הקרקע חזית מסחרי – 6.0 מ'. תואם

קו בנין עילי לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.

מוצע – 3.0 מ'. תואם

קו בנין לקומות מגורים – 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה עד קו 0. תואם

מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה. תואם

קו בנין למרתפים – עד 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים. תואם

קו בנין לכיוון שצ"פ (201):

קו בנין לקומת הקרקע 4.0 מ'. קו בנין עילי – "0" מ'. תואם.

קו בנין מזרחי לכיוון חלקה 889 מגורים – 5.0 מ'. תואם

לפי סעיף 4.5 ג"ח החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט:

1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7.0 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה. תואם

2. **סעיף 4.5 (2) רוחב הארקדה יהיה 6.0 מ' ומידתה תמדד מקו גבול מגרש. לא תואם. מוצע – 3.84 מ'**

נדרש תכנון פרגולות עד גבול המגרש.

3. שטח תחת הארקדה – סימון זיקת הנאה למעבר רגלי. סומן.

לבנין B

קו בניין לכיוון רחוב קפלן לחזית מסחרית קרקע- קו בנין 1.30 מ', מוצע 4.5 מ'.
לפי סעיף 4.5 א "לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט."
עמידה בדרישת תב"ע בתאום עם אגף אדריכלות

לכיוון שצ"פ (201) – "0" מ'. תואם.

קו הבניין לרח' קפלן – "0" בקומות המגורים ותעסוקה. תואם.

קו בניין דרומי (לשביל) ומזרחי – 5.0 מ'. תואם

מרתף : מותר עד "0" בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15 %.

זיקת הנאה :

1. סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי :

- לכיוון רחוב ז'בוטינסקי – 6.0 מ'. תואם

- לכיוון מזרח – 4.0 מ'. מוצע 5.0 מ' לכל האורך. תואם סעיף 6.13 (6)

2. סימון בתשריט : זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל (תא שטח 603) לכיוון צפון. לא מסומן. יש להשלים.

2. זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב במרתף החניה. יש להבטיח גישה ישירה למשתמשים ללא מחסומים או גדרות. תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה. לא הוצגו.

3. **מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב :**

- ע"פ התב"ע – 598 מ"ר

- מוצע – 753 מ"ר

נדרש להציג חו"ד משפטית לעניין .

4. **מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה מעבר להולכי רגל :**

- ע"פ התב"ע – 363 מ"ר

- מוצע - 569 מ"ר.

לפי סעיף 6.13 (6) הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי זיקות ההנאה עד 7.0 מ' בהתאם לתכנית הגדולה של רמת ורבר, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח."

חניה, סעיף 6.3

תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.

תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי.

אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי באישור אגף התנועה **גינן**

לפי סעיף 4.5 "עומק אדמה גננית מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ' "

חלחול : לפי סעיף 6.8 נדרש 15% . יש להציג

צובר גז –יש להוסיף פרט

סעיף 4.5 ד' " גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. – יש להציג.

תא שטח 301- מבנים ומוסדות ציבור

מעל פני הקרקע : מבנים ומוסדות חינוך ושימוש למסחר ושטחי שירות הנלווים לו.

מתחת לפני הקרקע : חניה ציבורית בקומת המרתף העליונה ושטחים עבור תפעול השימוש הציבורי, חניה פרטית בשאר מרתפי החניה.

בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי

תא השטח 301 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי

מגרש התלת מימדי 301 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תא שטח 603 – שביל. לפי סעיף 4.4

מעל הקרקע : מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב

מתחת לקרקע : תשתיות, חניה

תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת ברוחב לא יפחת מ 4.0 מ'.

בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי

המגרש התלת מימדי 603 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

תא השטח 603 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית.

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים לפי תכנית 410-0589812

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה

2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות ז'בוטינסקי וקפלן
 1. רישום תצ"ר
 2. רישום זיקות הנאה למעבר רגלי ותת קרקעי
 3. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה
 4. אישור רת"א לגובה המבנים ולהקמת מנופים ועגורנים שגובם הכולל 60 מ' מעל פני השטח.
 6. תנאי למתן היתר בניה התחייבות לניהול הבניינים על ידי מתחזק.
 7. תיאום עם נת"ע
 8. קבלת חו"ד סביבתית עבור בחינת השפעת שילוב מסחר ומוסדות ציבור על המגורים טרם מתן היתר בניה
 9. תיאום עם משרד הבטחון ע"פ סעיף 6.10
 10. תנאי להיתר בניה – ביצוע דו"ח מטרדי רוח לאישור יח"ד הסביבתית.
 11. תיאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר טרפו
 12. שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 6.18
 13. תשתיות (סעיף 6.16) עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור יש לקבל חו"ד של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם היתר בניה. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם ממגורים באופן שיינתנו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
 14. על תא שטח 301, 603 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.
 15. לעת הגשת היתר הבניה לפי סעיף 6.3 נדרש אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עיריית לעיין גובה תקרת וחזזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.
- הערות אדריכלות**
1. להציג 15% תכסית פנויה מבינוי עבור חילחול
 2. להציג תכנית וחתכים של שטחי ציבור המבונים - פנים וחוף
 3. להציג תכנית פיתוח: חתכי עומק שתילה, כמות נדרשת של נטיעות (1:75 מיני), סוגי עצים וצמחיה
 4. להציג תכנית גגות מועילים
 5. להציג חתך במרכז מבנה B בכיוון מזרח-מערב להבנת המעבר
 6. להציג פיתוח לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, הכולל פרגולה עד קו מגרש ותעלת שתילה לעצים
 7. להציג תיקונים להושא תכנון הגנים - פנים וחוף, בהתאם לדרישות משרד החינוך
 8. לטייב את רצועת הגינון בין השב"צ לכניסה התפעולית מבחינת מרחב ועומק שתילה
 9. להציג חלופה לפינת המסחר הפונה לכיוון רחוב קפלן. (קיטום פינת המסחר, או דירוג החזית)
 10. לבטל את המרחב הכלוא בין לובי המגורים הצפוני לכיתת הגן, ולישר קו לחזית, פנימי או חיצוני
 11. לקדם בדחיפות תיאום חדר הטרפו מול חח"י.
 12. לציין גבהים בפיתוח, ובפרט בכניסות למבנה ובין השימושים
 13. מבוקש למקסם מרחב מגון ולדלל מרחב מרוצף ככלל בפרויקט ובפרט בכניסה לגנים
 14. להציג את השימושים שתחת מגרש השבצ - בחתך ותכנית
 15. להראות מיקום פתחי איורור מרתפים.
 16. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
 17. סעיף 4.1.2 בתב"ע: במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח.
 18. סעיף 4.2.2 בתב"ע: השצ"פ יתוכנן כך שלפחות 25% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים.
 19. סעיף 4.5 בתב"ע: עומק אדמה גננית 1.5 מ'. (בתכנון יש לקחת בחשבון את עובי קורות הבטון מתחתיה)
 20. יש לתאם עם יחידות אדרי' ותברואה מיקום לפינוי גזם במגרש
 21. אדריכלות - הערה כללית לתיקון
- הערות תנועה**
1. פתרון לנושא איסוף אשפה קשיחה/מוצקה (גזם וכד'). לא הוצג פתרון לרכב איסוף מנוף
 2. להוסיף שביל אופניים גם בחזית קפלן (קיים בתוכנית וורבר שלקראת סיום הפקדה)
 3. תנועה - נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח.,
 4. חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש
- הערות איכות הסביבה:**
1. דו"ח אקוסטי כולל התייחסות למתחם בלינסון
 2. דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
 3. דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג התחתון בצורה גלויה
 4. סקר אסבסט
 5. דו"ח סביבתי כולל התייחסות לקרבה למתחם בלינסון מבחינת זיהום אויר
 6. עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה 22 כוכבים
 7. תוכנית איורור חניונים
 8. פתרון זיהום אויר מגנרטור החירום
 9. דו"ח קרינה
 10. פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
 11. פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
 12. אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה 2 כוכבים

1. לתכנן דלת לחדר האשפה שתהיה קרובה יותר לגני הילדים.

2. לתכנן עמדת הוצאת אשפה גסה וגזם מחוץ לשטח המגרש

1. לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע

2. לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע

3. להעלות נסחי טאבו של כל החלקות בבקשה

1. לסמן זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל (תא שטח 603) לכיוון צפון.

2. תכנון פרגולות להמשך קירוי זיקת הנאה (עד 6.0 מ' כנדרש) לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.

3. הרחבת שימוש מסחרי לחזית מסחרית לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.

4. הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. לפי סעיף 4.5 ד'

5. הצגת חישוב שטחי שירות תת קרקעי ומאזן החניה בהתאם לשטחים מפורטים בסעיף 5 עבור

תאי שטח. (310,603 , 101). לתקן טבלת שטחים בהתאם.

6. להטמיע בהגשה נספח תנועה מעודכן .

7. נדרש לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.

לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

8. להוסיף פרט צובר גז

9. להציג אחוז חלחול

10. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.

11. אישור שינוי צורה ושטח זיקת הנאה תת קרקעית כפוף לחו"ד משפטית. יש להציג.

12. בתוכנית פיתוח לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812

13. לפי סעיף 4.5(ד) "תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה." לא הוצג

להגיש הסבר והתחייבות היזם להתקדמות בקשה להיתר למבנה החדש במסגרת תמ"א 38/2 במגרש 890.

14. לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף .

15. להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.

16. על תא השטח 301 ותא שטח 603 (מגרש תלת מימדי) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

17. הגשת תוכנית מתורנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.

18. אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים

לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

19. בשלב פתיחת בקשה מרחבית יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע .

הטמעת המודל התלת מימדי נועדה לוודא את התאמת התכנון המוצע לסביבה ולייעל את הליך בדיקת התכנית/ההיתר.

20. להגיש תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן לאישור אגף אדריכלות.

בישיבת ישיבת בקשה פרטנית/ ש מספר: 20240016 מ: 04/09/24 הומלץ:

הושלם הליך בקשה פרטנית, ניתן להתקדם לפתיחת בקשה להיתר בתנאים הבאים:

1. הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות אגף אדריכלות, אגף תנועה, צוות מקצועי

ואגף רישוי לפני פתיחת הבקשה.

2. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח מתוקנת בהתאם לדרישות אגף אדריכלות.

3. תכנון החניון מתחת לשטח חום חייב להיות מתואם עם תכנון הרחבת בית הספר.

יש לתאם מול אגף מבני ציבור ואגף אדריכלות.

תנאי להוצאת היתר לפרויקט הינו תכנון הרחבת בית הספר כולל קונסטרוקציה

של החניון.

4. לסמן זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין

השביל (תא שטח 603) לכיוון צפון.

5. תכנון פרגולות להמשך קירוי זיקת הנאה עד גבול המגרש (עד 6.0 מ' כנדרש) לכיוון

רחוב ז'בוטינסקי.

6. הרחבת שימוש מסחרי לחזית מסחרית פונה לרחוב ז'בוטינסקי.

7. הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות.

לפי סעיף 4.5 ד'

8. הצגת חישוב שטחי שירות תת קרקעי ומאזן החניה בהתאם לשטחים מפורטים

בסעיף 5 עבור תאי שטח. (310,603 , 101). לתקן טבלת שטחים בהתאם.

9. להטמיע בהגשה נספח תנועה מעודכן .

10. לסמן בתוכנית מרתף הפרדה בין שטחים ושימושים לפי כל תאי שטח.

לסמן הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

11. להוסיף פרט צובר גז

12. להציג אחוז חלחול

13. להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
14. להציג חו"ד משפטי לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה תת קרקעית.
15. הגשת תצהיר לעניין 36 מקומות חניה עבור חלקה 890 והתחייבות היזם להתקדמות בקשה להיתר בניה החדשה במסגרת תמ"א 38/2 במגרש 890.
16. להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחוס.
17. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על תא השטח 301 ותא שטח 603 (מגרש תלת מימדי)
18. בשלב פתיחת בקשה מרחבית יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע.
19. התאמה להוראות תכנית 410-0589812
- *ניתן להסיג על המלצה זו לוועדת חריגים אצל מה"ע המתקיימת פעם בחודש.
- *יש להגיש מכתב, תרשימים ופירוט הסוגיות הנדרשות לבחינה במסגרת הדיון בחריגים.

דיון בבקשה להיתר:

תכנית מס' 410-0589812 – התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן פ"ת הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי מוסדות ציבור, מגרש מקצה ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם. גוש 6373, מגרש 101 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה. מגרש 603 יעוד: שביל (חניון)

מבוקש: עדכון 6

1. הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 3-5) בהתאם לתב"ע 410-0589812
2. הקמת 2 מגדלים של 27 קומות מגורים מעל 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית מעל 4.5 קומות חניון משותף. סה"כ 192 יח"ד

שטחים עיקריים

מגורים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 16,182.7 מ"ר. מותר 16,424 סה"כ שטח שירות מעל קרקע 9,380.06 מ"ר. מותר 10,560 מ"ר לפי סעיף 5 (ד') לכל בניין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים, שטחים אלה לא ניתנים להעברה לשימוש אחר. "שטחי מועדון דיירים: בנין A- 127.85 מ"ר כולל מרפסת + בנין B- 119.01 מ"ר. כולל מרפסת

מסחר:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 675.38 מ"ר. מותר 700 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 124.65 מ"ר. מותר 140 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 239.93 מ"ר. מותר 240 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע – 29.85 מ"ר מותר 30 מ"ר

תעסוקה:

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל קרקע – 4,548.49 מ"ר. מותר 4,578 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 839.75 מ"ר. מותר 1,624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 21,767.55 מ"ר. מותר 21,942 מ"ר

סה"כ שטח שירות מעל הקרקע לכל השימושים: מוצע: 10,620.69 מ"ר. מותר 12,354 מ"ר

סה"כ שטח שירות תת הקרקע לכל השימושים: מוצע: 12,283.77 מ"ר. כולל תת קרקעי שירות (603 שביל) 817.26 מ"ר מותר:

למגרש 101 - 12,200 מ"ר, מוצע 11,466.51 מ"ר

למגרש 603 (שביל) – 1,050 מ"ר, מוצע 817.26 מ"ר

שטח מרפסות:

סה"כ מוצע 2683.47 מ"ר. מותר 2,688 מ"ר. לפי 14 מ"ר בממוצע ליחידה

יח"ד

סה"כ 192 יח"ד בשני מגדלים כל אחד 96 יח"ד.

לפי סעיף 5(ב) תמחיל יח"ד:

10% מיח"ד – בשטח כולל של עד 65 מ"ר. נדרש 19 יח"ד. מוצע 19 יח"ד

30% מיח"ד - בשטח כולל של עד 80 מ"ר. נדרש 57.6 יח"ד. מוצע 58

יתר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של עד 110 מ"ר. נדרש 115.2 יח"ד. מוצע 115

שטח ממוצע לפי חישוב 115 דירות – 94.7 מ"ר כמות

קומות

מבוקש: ק. קרקע + גלריה מסחר + קומות (1-3) משרדים ותעסוקה + (4-28) מגורים.

סה"כ 28 קומות מעל 4 קומות מרתפים.

מותר קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים. סה"כ 31 קומות מעל 5 קומות מרתפים.

גובה

מוצע 101.1 מ'. מותר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 115 מ'

בניין A - מפלס $0.00 = 37.70 +$

בניין B - מפלס $0.00 = 39.60 +$

שימושים

קומות מרתף (1- עד 4.5) : מתקנים ומערכות טכניות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה .

קומת הקרקע : מבני ציבור, מסחר, משרדים (לובי) + מגורים (לובי) + שירות טכני

קומת גלריה : מסחר + שירות טכני, ממ"ק

קומת 1-3 : משרדים + שירות טכני, ממ"ק

קומות 4-28 : מגורים (מועדון דיירים בקומה 4)

קומות 29-30 – גג טכני

מותר בקומת הקרקע : מסחר ומבני ציבור

תעסוקה ב3 קומות

מגורים – 27 קומות מעל תעסוקה .

סעיף 5 (4) תכנית

עבור 4 קומות ראשונות – עד 85%, שאר הקומות – עד 65%. תואם.

שימושים

מרתף משותף עבור תא שטח 101 (מגורים, מסחר ותעסוקה), תא שטח 603 (שביל)

בתוכנית נספח תנועה מסומנים חניות לפי שימושים

קומת קרקע + גלריה בשימוש מסחר, לובי של תעסוקה, לובי מגורים, מבני ציבור.

החזית פונה לרחוב ז'בוטינסקי בשימוש מסחרי, מחסן עגלות, לובי מגורים.

לפי סעיף 4.5 (א) סימון חזית מסחרית הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו

הבניין המסומן בתשריט. תואם.

1-3 : קומות תעסוקה

4-28 : קומות מגורים

קווי בניין לפי סעיף 4.5 (ו)

לפי סעיף 4.5 א " לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט." תואם.

לבניין A

קו בנין קידמי לכיוון רחוב ז'בוטינסקי :

לקומת הקרקע חזית מסחרי - 6.0 מ'. תואם

קו בנין עילי לקומת התעסוקה עד קו "0" תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי .

מוצע – 3.0 מ'. תואם

קו בנין לקומות מגורים – 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה מותר עד קו "0". תואם

מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה. תואם

קו בנין למרתפים – עד 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים. תואם

קו בנין לכיוון שצ"פ (201) :

קו בנין לקומת הקרקע 4.0 מ'. קו בנין עילי – "0" מ'. תואם.

קו בנין מזרחי לכיוון חלקה 889 מגורים – 5.0 מ'. תואם

לפי סעיף 4.5 ג " החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט :

1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7.0 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה. תואם

2. סעיף 4.5 (2) רוחב הארקדה יהיה 6.0 מ' ומידתה תמדד מקו גבול מגרש. מוצע – 6.10-7.60 מ'

תכנון פרגולות עד גבול המגרש.

3. שטח תחת הארקדה – סימון זיקת הנאה למעבר רגלי. סומן.

לבניין B

קו בנין לכיוון רחוב קפלן לחזית מסחרית קרקע- קו בנין 1.30 מ', מוצע 4.5 מ'.

לכיוון שצ"פ (201) – "0" מ'. תואם.

קו הבניין לרח' קפלן – "0" בקומות המגורים ותעסוקה. תואם.

קו בנין דרומי (לשביל) ומזרחי – 5.0 מ'. תואם

מרתף : מותר עד "0" בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15 %.

סעיף 6.13 זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור

נדרש בחזית המגרש לרחוב ז'בוטינסקי – ברוחב 6.0 מ'.

- לכיוון מזרח – 4.0 מ'. מוצע 5.0 מ' לכל האורך.

סעיף 6.14 סימון בתשריט : זיקת הנאה

א. תרשם זיקת הנאה ברוחב 6.0 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל (תא שטח 603) לכיוון צפון.

ב. יתאפשר מעבר רכב חירום לרבות כבאית ורחבת הערכות לכיבוי אש.

סעיף 6.15 זכות מעבר לרכב.

תשמר זיקת הנאה למעבר רכב ורגל, מתוך מרתף החניה עבור גישה תת קרקעית למתחם הגובל ממזרח לתכנית (מתחם 2

לשכונת רמת ורבר – 410-0547356

תשמר זיקת הנאה למעבר רכב דיירי חלקה 890 לשם גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח

מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה תת קרקעית:

זיקת הנאה מזרחית בניין B - 380 מ"ר (תכנון), תב"ע (156 מ"ר)
 זיקת הנאה ברחוב ז'בוטינסקי - 245 מ"ר (תכנון), תב"ע (182 מ"ר)
4. מבוקש שינוי צורה ושטחים זיקת הנאה עילי :

זיקת הנאה לאורך השביל 603 - 483 מ"ר (תכנון), תב"ע (287 מ"ר)
 זיקת הנאה במרתף - 604 מ"ר (תכנון), תב"ע (569 מ"ר)

לפי סעיף 6.13 (6) הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי זיקות ההנאה עד 7.0 מ' בהתאם לתכנית הגדולה של רמת ורבר, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח.
 כפוף לחו"ד של היזם + סקיצה לחישוב שטחים ומיקום זיקות הנאה

חניה

מאזן חניה היצע סה"כ 236 מקומות חניה :

מרתף 1- : ציבורי 2, מסחר 12, תעסוקה 19, נכה 2

מרתף 2- : תעסוקה 1, מסחר 2, מגורים 43, נכה 4

מרתף 3- : מגורים 53, נכה 2

מרתף 4- : מגורים 56

מרתף 5- : מגורים 40

לפי סעיף 6.3 (ב) תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים.

החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.

תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי.

אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לעיין גובה תקרת וחיזוקים הנדרשים שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי באישור אגף התנועה
 לפי 4.5 ב' (א) מקומות חניה לשטחים ציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ולסמוך לגישה לשרות הציבורי.

לפי סעיף 4.5 ז' (ד) "תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה". אין צורך הוגשה בקשה להיתר (חלקה 890) - קפלו 7 הכוללת כל החניות נדרשות לבניין.

גינון

לפי סעיף 4.5 "עומק אדמה גנטית מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ' "מוצע 5%

חלחול : לפי סעיף 6.8 נדרש 15%. מוצע 48 %

צובר גז –יש להוסיף פרט

סעיף 4.5 ד' "גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. – יש להציג.

תא שטח 603 – שביל. לפי סעיף 4.4

מעל הקרקע : מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב

מתחת לקרקע : תשתיות, חניה

תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת ברוחב לא יפחת מ 4.0 מ'.

בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי

המגרש התלת מימדי 603 א ישמש לחניון פרטי ויירשם בבעלות פרטית

תא השטח 603 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית.

על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

סעיף 6.6 חשמל

חדר השנאים ימוקם כחלק מהמבנה והתת הקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

חדרי השנאים ימוקמו בתחומי המגרש מגורים, מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור ובכל מקרה לר בסמוך לשימוש הציבורי)

תא שטח מס' 301 או השימוש הציבורי אשר בתא שטח 101)

מסומן פתח הורדת ציוד לחדר טרפו בתחום זיקת הנאה. יש לשמור מפלס אחיד עם מדרכה, לצרף חתך .

יש להשלים סימון פתח הורדה בתוכנית מרתף (1-) של נספח לתנועה, ובתוכנית פיתוח.

לפי סעיף 6.13. (7) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקת הנאה.

תנאים לפי תכנית 410-0589812

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה

2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות ז'בוטינסקי וקפלן

3. רישום תצ"ר

4. רישום זיקות הנאה למעבר רכב ורגל עילי ותת קרקעי. סעיף 6.13, 6.14, 6.15

5. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה

6. אישור רתי"א לגובה המבנים ולהקמת מנופים ועגורנים שגובם הכולל 60 מ' מעל פני השטח.

7. אישור משרד הביטחון

8. תיאום עם נת"ע

9. קבלת חו"ד סביבתית עבור בחינת השפעת שילוב מסחר ומוסדות ציבור על המגורים טרם מתן היתר בניה

10. תיאום עם משרד הבטחון ע"פ סעיף 6.10

11. תנאי להיתר בניה – ביצוע דו"ח מטרדי רוח לאישור יח"ד הסביבתית.

12. תיאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר טרפו
13. שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 6.18
14. תשתיות (סעיף 6.16) עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור. יש לקבל חו"ד של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם היתר בניה. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם ממגורים באופן שיינתנו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
15. על תא שטח 301, 603 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.
16. מקומות חניה לשטחים ציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ולסמוך לגישה לשרות הציבורי.
17. לעת הגשת היתר הבניה לפי סעיף 6.3 נדרש אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של עירייה_לעין גובה תקרת וחזזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.
18. תנאי למתן היתר בניה התחייבות לניהול הבניינים על ידי מתחזק.
19. לפי סעיף 6.3 (ב) תהיה הפרדה בין חניות המיועדים לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהיה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.
20. התאמה לתנאים להיתר לפי תכנית 410-0589812

הערות צוות מקצועי:

אדריכלות

יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים
אין התאמה בין הדמיות לשרטוט החזיתות, יש לעדכן ולפרט בדגש על חזית מזרחית ומבנה
יש לתקן יחידת מסחר קטנה לכיוון ז'בוטינסקי לגודל תפקודי מינימלי
יש להבהיר האם מתוכננת חלוקה פנימית של יחידות מסחר
יש לשקול את קיטום הפינה בקומות המשרדים על מנת לייצר חזית אחידה עם קומת הקרקע
היתר סופי יינתן לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח
יש להשלים הערות פיתוח משולחן עגול
יש להציג פריסת גדרות בחזיתות רלוונטיות
יש להציג מקטע חזית טיפוסי ופרטים משמעותיים ב 1/25 כולל פירוט חומרי הגמר

תנועה

יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין מתחם 2 בוורבר לפרויקט הנוכחי לקפלן 7
(משרד אנדריאה לקראוס).

חשמל ותאורה

יש להגיש התחייבות בגין בניית תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת
יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים
יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה

דרכים וניקוז

יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ
לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב
להוסיף פרט של אבן עליה
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף
בכניסה/ יציאה רכב יש לתכנן תעלה עם רשת עם חיבור לבור חלחול
יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ' עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)
יש לצרף תכ' פיתוח של מתכנן פיתוח עם סימון מתקני ניקוז בהתאם לתכ' הידרולוגית
יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם: אורך, רוחב או קוטר (ראה המשך)
(המשך) עומק כל המתקן ועומק תפעולי
יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומות מרתפים
יש לתת פתרון למניעת כניסת מי נגר מהשטח המגרש לחניון התת קרקעי
יש לסמן קו תיעול קיים העובר בחלקות 889 ו 890 ליד הגבול המגרש ע"י מודד מוסמך
אין לזרום מי גשם לשכנים (חלקה 889 פרטית)
נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף נדרש אישור גנים ונוף להזרמת מי גשם לשצ"פ טרם בדיקת התוכנית באגף
נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף ד. 5.1.7
נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף (3) 6.5 (ראה המשך)
(המשך) ותב"ע 410-0589812 סעיף ג. 6.8

נכסים

יש שטחים ציבוריים משולבים (שב"צ)
לעירייה יש זכויות בשטח של 92 מ"ר לטובת משרדים
אין מניעה לדיון בועדה

איכות הסביבה

יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות למתקנים של בית החולים
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על גגות נמוכים בצורה גלויה
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גרטרור ושטחים מסחריים.
דו"ח קרינה
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
20% מהגגות בנמוכים יהיו מגוננים.
אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
מודל מיקרו אקלים לרוחות במפלסי הולכי הרגל והגגות הנמוכים

הערות רישוי:

- יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים
- הצגת חישוב שטח גגות קומות המסד כג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות. לפי סעיף 4.5 ד'
- יש להוסיף פרט צובר גז
- יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין פרויקט נוכחי למתחם 2 בוורבר ולפרויקט קפלן 7 תמ"א 38/2
- להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
- נדרש אישור הוועדה המקומית (סעיף 6.13). לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף לחו"ד של היזם.
- בתוכנית פיתוח לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812
- לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף.
- להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.
- על תא השטח שטח 603 (מגרש תלת מימדי) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.
- מסומן פתח הורדת ציוד לחדר טרפו בתחום זיקת הנאה. יש לשמור מפלס אחיד עם מדרכה, לצרף חתך.
- לפי סעיף 6.13 (7) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.
- החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית 14
- תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן בתאום ואישור אגף אדריכלות.
- השלמת דרישות של צוות מקצועי
- יש להטמיע בהגשה מפה טופוגרפית מאושרת חתומה על ידי עירייה
- תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 8.06.25

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250007 מ: 03/04/25 :

מהלך דיון 03.04.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקש פינוי של שלושה מבני שיכון קיימים (קפלן 5-3-1) בהתאם לתב"ע 410-0589812, והקמת 2 מגדלי מגורים סה"כ 192 יח"ד, 3 קומות משרדים, 2 גני ילדים וקומות קרקע מסחרית מעל 4.5 קומות חניון.
הבקשה משובצת לוועדת משנה ולא רשות רישוי, היות ונדרש אישור הוועדה המקומית סעיף 6.13, לשינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף לחו"ד של היזם.
מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.
יו"ר הוועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250007 מ: 03/04/25 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים.
- יש להציג חישוב שטח גגות קומות המסד כג ירוק וכגינה ב- 20% משטחו לכל הפחות, לפי סעיף 4.5 ד'.
- יש להוסיף פרט צובר גז.
- יש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין פרויקט נוכחי למתחם 2 בוורבר ולפרויקט קפלן 7 תמ"א 38/2.
- יש להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים ופתרון הפינוי.
- לאשר שינוי צורה ושטח זיקת הנאה עילי ותת קרקעית כפוף להגשת חו"ד של היזם

- והתאמה לסעיף 6.13.
7. בתוכנית הפיתוח יש לסמן עצים לכריתה, עצים להעתקה ועצים לשימור לפי סקר עצים נספח עצים תכנית 40-0589812.
8. יש לסמן בתוכנית קווי בנין למסחר, לתעסוקה ולמגורים בכל הקומות כולל קומות מרתף.
9. יש להגיש אישור יועץ אקוסטיקה לקיר הפרדה בין גן ילדים וחדר דחסן.
10. על תא השטח 603 (מגרש תלת מימדי) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
11. יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות משרד החינוך.
12. יש לתכנן מפלס אחיד בין מיקום פתח להורדת ציוד לחדר טרפזי ועם מפלס המדרגה, יש לצרף חתך.
- לפי סעיף 6.13. (7) לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.
13. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
- החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהיה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית.
14. תוכנית בינוי ופיתוח מתוקן בתאום ואישור אגף אדריכלות.
15. תנאי לתחילת העבודות יהיה מתן היתר בניה לקפלן 7.
16. השלמת דרישות צוות מקצועי ואגף רישוי.
17. בכפוף לגליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאחר הגשה מעודכנת עם תוספת תכנית עוגנים לחלקות גובלות מבוקש:

חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות: 89,890,908,914,915,916,917,921,922,923

התכנית פת/2000/ל מתירה התקנת עוגני קרקע זמניים במהלך ביצוע חפירה ודיפון במגרשים בתחום העיר פתח תקווה.
לפי פת/2000/ל נדרש:

- א. העוגנים יהיו זמניים ונשלפים בלבד.
- ב. הגשת חישובים סטטיים: כל בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים חייבת לכלול חישובים סטטיים המתאימים להשפעת העוגנים על המבנים במקרקעין הגובלים.
- ג. שליחת הודעות בדואר רשום לכל בעלי הנכס במקרקעין גובלים שאליהם מוחדרים העוגנים.
- ד. הפקדת פוליסת ביטוח צד ג': יש להפקיד פוליסת ביטוח שתכסה נזקים פוטנציאליים.
- ה. יש לחתום על כתב התחייבות + הפקדת ערבות בנקאית בהתאם.
- ו. יש לציין במהות הבקשה כי מתוכננים עוגנים, להיתר יש לצרף להגשה גליון עם תכניות וחתכים של העוגנים.
- ז. נדרש תיאום תשתיות מול יעל בן יקר כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
- ח. אין להתקין עוגנים בתחומי רצועות מוגנות כגון מסופי תחבורה, קווי מתח גבוה, מתקני מים, תת"ל ועוד, ללא אישור הגורם הרלוונטי.
- ט. תנאי לתעודת גמר: בדיקת מעבדה לשליפת העוגנים

נשלחו הודעות לחלקות גובלות לפי תקנה 36 ב

התקבלו שני מכתבי התנגדות:

1. חולה ששון, צה"ל 16

נימוקי ההתנגדות:

תוספת 144 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (ילדים) ייצרו עומס שלא ניתן לפתרון גם אם תהיה תוספת חניות כי דרכי הגישה לכל איזור המגורים תהייה חסומות במהלך כל היום. לא רק מבחינת חניה אלא ובעיקר, בשל מטרדים של רעש וריחות, של המסעדות, של האשפה שסופרמרקט יזרוק ומתבשילי ואשפת המסעדות.

2. דביר ניסן - אילסר, צה"ל 16

נימוקי ההתנגדות:

בניית קומת מסחר בבניינים תגרום לבעיה הן בחניה והן בנגישות ונסיעה לבניין מגורים. עומס תנועה ועומס חניה רב על האיזור יהפוך את האיזור לבלתי נסבל.

התייחסות היזם בשם עו"ד ארז שחם להתנגדויות:

אנו דוחים את ההתנגדויות בנימוקים הבאים:

1. בהתייחס לטענה לתוספת יחידות דיור, מסחר, ותעסוקה יגרימו למטרדי ריח, רעש הממסחר ועומסי תנועה – במסגרת אישור התכנית 410-2023023 התחדשות עירונית והדיון בהתנגדויות בישיבה 2023023 ביום 26.7.23

אושר נספח תנועה אשר קבע הסדרי התנועה. לאחר דחיית טענות המתנגדים לעניין הסדרי ועומסי התנועה במסגרת התכנית.

- הבניין בצה"ל 16 אינו גובל כלל בתכנית והסדרי התנועה של צה"ל 16 אינם קשורים לתכנית. הגישה לבניין בצה"ל 16 היא דרך רחוב צה"ל בעוד שהגישה לחניון של פרויקט קפלן היא מרחוב קפלן.
2. בהתייחס לטענה לגבי שטחי המסחר שאושרו במסגרת התכנית, התכנון המוצע תואם את התכנון בתכנית המתאר ומחזק מסחר ועירוב שימושים לאורך צירים ראשיים כגון רחוב קפלן וז'בוטינסקי הגובלים בתכנית שבנדון.
3. בהתייחס למטרדי ריח ורעש מהמסחר – הנושא זה נידון, נבדק ואושר במסגרת התב"ע. מרשתי עומדת בכל דרישות משרד הבריאות, מחלקת שפ"ע, דרישות שטחי ציבור ואיכות הסביבה בכל התקנים והדרישות הרלוונטיות.

הערות רישוי: מילוי דרישות פת/2000/ל וצוות מקצועי להיתר.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250020 מ: 12/11/25 הוחלט: בהמשך להחלטות קודמות לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון ועוגנים זמניים לחלקות גובלות ולדחות את ההתנגדויות בנימוקים הבאים:

1. בהתייחס לטענה לתוספת יחידות דיור, מסחר, ותעסוקה יגרימו למטרדי ריח, רעש המסחר ועומסי תנועה: –

במסגרת אישור התכנית 2023023-410 התחדשות עירונית והדיון בהתנגדויות בישיבה 2023023 ביום 26.7.23 אושר נספח תנועה אשר קבע הסדרי התנועה. לאחר דחיית טענות המתנגדים לעניין הסדרי ועומסי התנועה במסגרת התכנית. הבניין בצה"ל 16 אינו גובל כלל בתכנית והסדרי התנועה של צה"ל 16 אינם קשורים לתכנית. הגישה לבניין בצה"ל 16 היא דרך רחוב צה"ל בעוד שהגישה לחניון של פרויקט קפלן היא מרחוב קפלן.

2. מילוי דרישות פת/2000/ל וצוות מקצועי להיתר.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לאישור הוצאת היתר בשלבים:

שלב א – הריסה, חפירה, דיפון ועוגנים.

שלב ב – היתר מלא.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטות קודמות, לאשר את הבקשה להוצאת היתר בשלבויות ובתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות סף תנאים מוקדמים

מודל תלת מימד בסימפלקס (הדמיית המבנה) - בפורמט DAE או FBX

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

חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י

תצהיר הוכחת בעלות - טופס 7

צו ירושה

תעודת פטירה

צו מינוי אפוטרופוס

תצהיר על אי איתור בעל נכס

אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו

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

רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)

אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר

עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים

עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103

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

ת. השלמה

יש לקבל אישור מבני ציבור ומשרד החינוך לתכנון גני הילדים
 אין התאמה בין הדמיות לשרטוט החזיתות, יש לעדכן ולפרט בדגש על חזית מזרחית ומבנצ
 יש לתקן יחידת מסחר קטנה לכיוון ז'בוטינסקי לגודל תפקודי מינימלי
 יש להבהיר האם מתוכננת חלוקה פנימית של יחידות מסחר
 יש לשקול את קיטום הפינה בקומות המשרדים על מנת לייצר חזית אחידה עם קומת הקרקע
 היתר סופי ינתן לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח
 יש להשלים הערות פיתוח משולחן עגול
 יש להציג פריסת גדרות בחזיתות רלוונטיות
 יש להציג מקטע חזית טיפוסי ופרטים משמעותיים ב-1/25 כולל פירוט חומרי הגמר
 תנועה - יש להראות חיבור למצב הקיים במקרה שהנת"צ לא יבוצע
 תנועה - גרסת תנועה שהועלתה ב-16-12-2025 לא נפתחת
 דרישות דרכים
 דרכים - דרישות לתיקון
 דרישות ניקוז
 ניקוז - דרישות לתיקון
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף
 יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת
 יש לסמן מתקני ניקוז גם בקומות מרתפים
 יש לסמן קו תיעול קיים העובר בחלקות 889 ו-890 ליד הגבול המגרש ע"י מודד מוסמך
 נדרש אישור אדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
 נדרש אישור גנים ונוף להזרמת מי גשם לשצ"פ טרם בדיקת התכנית באגף
 יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מכל תעלת ניקוז עם רשת
 דרישות נכסים
 יש שטחים ציבוריים משולבים (שב"צ)
 לעירייה יש זכויות בשטח של 92 מ"ר לטובת משרדים
 אין מניעה לדיון בועדה
 נכסים - תנאים לבקרת תכנ
 תנאי להיתר, חתימה על חוזה הקמה
 נכסים - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 מסירת השטחים הציבוריים ואישור אגף נכסי העירייה לעניין השלמת התנאים בחוזה הקמה
 חיוב נטיעה חליפית של 30 עצים בגודל 9 בשלב תעודת גמר
 איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
 אשר המשרד להגנת הסביבה למקורות הקרינה בפרויקט
 אשר שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
 איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
 דו"ח קרינה
 תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
 אשר עמידה בת"י 5281 של מכון ההתעדה
 תברואה - דרישות לתיקון
 יש לייצר מגוף (משותף) לגני הילדים. המרחק מהגן הימני לחדר האשפה הציבורי הוא מעל 50 מ'.
 יש לתכנן עמדות מבוטנות לגזם ופסולת גסה
 מרחק מקסימלי של זרוע המנוף 4 מ'
 יש להוסיף עמדת גזם לבניין השני
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

יש להציג תכנית פיתוח : תכני עומק שתילה, כמות נדרשת של נטיעות (75:1 מיני), סוגי עצים וצ
 יש להציג תכנית גגות מועילים
 יש להציג פיתוח לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, הכולל פרגולה עד קו מגרש ותעלת שתילה לעצים
 יש להציג תיקונים להושא תכנון הגנים - פנים וחוף, בהתאם לדרישות משרד החינוך
 יש לטייב את רצועת הגיגון בין השבצ לכניסה התפעולית מבחינת מרחב ועומק שתילה
 יש לקדם בדחיפות תיאום חדר הטרפו מול חח"י.
 יש לציין גבהים בפיתוח, ובפרט בכניסות למבנה ובין השימושים
 מבוקש למקסם מרחב מגון ולדלל מרחב מרוצף ככלל בפרויקט ובפרט בכניסה לגנים
 יש להראות מיקום פתחי איוורור מרתפים.
 יש לתאם עם יחידות אדר' ותברואה מיקום לפינוי גזם במגרש
 תנועה - תשומת לב כי יש עדכן תוכניות אחרונות מנתיבי אילון המתכננים את נת"צ קפלן,
 תנועה - (המשך) כולל מפלסים
 איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
 דו"ח אקוסטי כולל התייחסות למתחם בלינסון
 דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
 דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על הגג התחתון בצורה גלויה
 סקר אסבסט
 דו"ח סביבתי כולל התייחסות לקרבה למתחם בלינסון מבחינת זיהום אויר
 עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ל-2 כוכבים
 תוכנית איוורור חניונים
 פתרון זיהום אויר מגרטור החירום
 דו"ח קרינה+ היתר קרינה מהמשרד להגה"ס לחדר טרפו הפרטי
 פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
 פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
 אשר מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה 2 כוכבים
 תכנון תשתית לעמדות טעינה על פי מדיניות העירייה

	איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
	אשור שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
	יש לעמוד בתקנות הרעש לצידוד בניה :[לינק]
	אשור חיבור לרשת החשמל
	איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
	דו"ח קרינה
	תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
	ביצוע תשתית לעמדות טעינה על פי מדיניות העירייה
	דרישות פקיד היערוות
	סקר עצים
	תברואה - דרישות לתיקון
	יש לתכנן דלת לחדר האשפה שתהיה קרובה יותר לגני הילדים.
	יש לתכנן עמדת הוצאת אשפה גסה וגזם מחוץ לשטח המגרש
	דרישות נכסים
	נכסים - דרישות לתיקון
	יש לפעול בהתאם להנחיות מידע מרחבי- תיק מידע
	לא הועברו המסמכים הדרושים בהתאם להנחיות למידע מרחבי- תיק מידע
	יש להעלות נסחי טאבו של כל החלקות בבקשה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
11/03/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
11/03/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
11/03/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
11/03/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
11/03/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
11/03/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמוסקה
11/03/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
11/03/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
11/03/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
11/03/2025	נספח תנועה וחניה
11/03/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
11/03/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
11/03/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
11/03/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
11/03/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
11/03/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
11/03/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
11/03/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
11/03/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
11/03/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
11/03/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפויי כח חתום ומאושר
11/03/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
11/03/2025	במקרים שבעל הנכס הינו הרשות - אישור אגף נכסים ע"ג ההגשה
29/09/2025	הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
29/09/2025	הצהרת עורך בקשה משנה
29/09/2025	חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
29/09/2025	איכה"ס [נספח איורור]
29/09/2025	תצהיר ניקוז חתום
29/09/2025	נספח יציבות + חישובים סטטים
29/09/2025	דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
29/09/2025	דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
29/09/2025	אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
29/09/2025	תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
29/09/2025	אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
29/09/2025	אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
04/11/2025	אישור נת"ע
29/09/2025	משרד החקלאות - אגף יער ואילנות
16/11/2025	אישור אגף מבני ציבור
24/03/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
11/03/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
17/03/2025	תנועה - נדרש לצרף להגשה תוכנית תנועה ערוכה ע"י יועץ התנועה עם כל הנדרש
17/03/2025	תנועה - יש לתקן ההערות מפרטני
17/03/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית,
07/08/2025	תנועה - אבקש לצרף הצהרה כי בוצע תאום בין מתחם 2 בוורבר לפרויקט הנוכחי לקפלן 7
07/08/2025	תנועה - (משרד אנדריאה לקראוס).
23/03/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 5 ראה הערה קודמת
07/08/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
03/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית. (תנועה לא רלבנטי לעדכון מהיום
21/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, עדכון 8
28/10/2025	תנועה - ללא נספח תנועה
25/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 9
28/10/2025	תנועה -ללא נספח תנועה

מס' דף: 26

28/10/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 10
17/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
17/03/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
17/03/2025	התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל
17/03/2025	התייחסות למרכזיות תאורת רחובות / פילרים לאירועים
10/06/2025	יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה
17/03/2025	התייחסות לעמודי תאורה
09/07/2025	יש להגיש התחייבות בגין בניית תאורה חדשה / שדרוג תאורה קיימת
09/07/2025	יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים
17/03/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
10/06/2025	- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
10/06/2025	- יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה
17/03/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 4)
25/09/2025	יש לתכנן אבן שפה מונמכת או אבן עליה רכב (לציין גבהים בצד המדרכה ובצד של הכביש)
25/09/2025	יש להקפיד שהפרש גבהים ליד אבן שפה מונמכת יהיה 2-3 ס"מ
28/10/2025	לציין רוחב כניסה של אבן שפה מונמכת/אבן עליה רכב
16/10/2025	להוסיף פרט של אבן עליה
28/10/2025	נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
16/10/2025	יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
28/10/2025	בכניסה/ יציאה רכב יש לתכנן תעלה עם רשת עם חיבור לבור חלחול
16/10/2025	יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב ותכ' עם סימון מתקני ניקוז מי גשם (כולל הנפחם והחתכם)
16/10/2025	יש לצרף תכ' פיתוח של מתקני פיתוח עם סימון מתקני ניקוז בהתאם לתכ' הידרולוגית
16/10/2025	יש לרשום את כל הגדלים של מתקני ניקוז בהתאם לנפחם : אורך, רוחב או קוטר (ראה המשך)
16/10/2025	(המשך) עומק כל המתקן ועומק תפעולי
28/10/2025	יש לתת פתרון למניעת כניסת מי נגר מהשטח המגרש לחניון התת קרקעי
16/10/2025	אין לזרום מי גשם לשכנים (חלקה 889 פרטית)
29/09/2025	נדרש אישור רשות הניקוז בהתאם לתב"ע 410-0491563 סעיף ד. 5.1.7
29/09/2025	נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתב"ע 410-0973511 סעיף 6.5(3) (ראה המשך)
29/09/2025	(המשך) ותב"ע 410-0589812 סעיף ג. 6.8
24/03/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 5)
11/08/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 7)
25/09/2025	חסרה תכ' פיתוח עם גבהים
03/11/2025	יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהשקע (G8 - G9)
25/09/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 9)
28/10/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 10)
17/03/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
24/04/2025	התייחסות פקיד היערוות לתכנית ההגשה
30/07/2025	התייחסות חוזרת פקיד היערוות לתכנית הגשה
30/07/2025	סקר עצים יש לפתוח בקשה במערכת יעלה
03/11/2025	הערה: מס ביעלה 7804
03/11/2025	נדרש רישיון כריתה
30/07/2025	שימור עצים בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים
30/07/2025	נדרש להגיש בקשה לרישיון כריתה במערכת יעלה
03/11/2025	נדרש סימון בהגשה ותצהיר כי העצים 8+11 לשימור
	הערה: התקיימה שיחה עם אורך ונעמן על סימון רדיוס שימור שורשים לעץ 11 + 8 ושיש צורך לעדכן את תכנית גרסה 7 ברדיוסים גם בקומת מרתף 1-.
	בדיקה נוספת מול מהנדס השלד והמתכנן על נסיגה נדרשת.
	סקר העצים אושר מערכת יעלה הכולל כריתה של עצים 8 + 11 ולכן הדרישה לא רלוונטית.
29/10/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות האגף
25/08/2025	איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
03/09/2025	דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות למתקנים של בית החולים
03/09/2025	דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
03/09/2025	דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. אין להציב מערכות על גגות נמוכים בצורה גלויה
20/07/2025	מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
08/09/2025	דו"ח קרינה
21/07/2025	פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
08/09/2025	פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
23/07/2025	20% מהגגות בהנמוכים יהיו מגוננים.
20/07/2025	אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים
20/07/2025	תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
22/07/2025	מודל מיקרו אקלים לרוחות במפלסי הולכי הרגל והגגות הנמוכים - יש להטמיע ההמלצות
09/09/2025	יש להגיש סקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
	הערה: נמצא אסבסט
22/07/2025	מודל זיהום אויר מארובות בלינסון
21/07/2025	תוכנית+מסמך הנחיות לזמן העבודות
10/08/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
18/09/2025	יש להראות את תמרון המשאית לפינוי הדחסנים (כיצד תעמוד?)
18/09/2025	על הדחסן של המסחר והתעסוקה להיות נפרד לחלוטין מהמגורים
18/09/2025	יש לתכנן עמדות שהייה לפחי המיחזור בחזית המגרש ע"מ שלא יעמדו בחוץ בהמתנה לפינוי

מס' דף: 27:

18/09/2025	יש לתכנן דחסן / מכשיר קרטוניים בהתאם לגודל המסחר
18/09/2025	יחס פחי המיחזור הכחולים 9:1. יש להתאים בכל בניין את מס' הפחים למס' יח"ד
28/10/2025	התייחסות חוזרת שפ"ע-תברואה לתכנית הגשה
03/09/2024	התייחסות אדריכלות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
24/03/2025	יש להציג 15% תכנית פנויה מבינוי עבור חילחול
24/03/2025	יש להציג תכנית וחתכים של שטחי ציבור המבונים - פנים וחוף
24/03/2025	יש להציג חתך במרכז מבנה B בכיוון מזרח-מערב להבנת המעבר
24/03/2025	יש להציג חלופה לפינת המסחר הפונה לכיוון רחוב קפלן. (קייטום פינת המסחר, או דירוג החזית)
24/03/2025	יש לבטל את המרחב הכלוא בין לובי המגורים הצפוני לכיפת הגן, וליישר קו לחזית, פנימי או חי
24/03/2025	יש להציג את השימושים שדחת מגרש השבץ - בחתך ותכנית
24/03/2025	יש להראות את ההפרדת האשפה בין השימושים השונים, ופתרון הפינוי.
24/03/2025	סעיף 4.1.2 בתב"ע: במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח.
24/03/2025	סעיף 4.2.2 בתב"ע: השיצ"פ יתוכנן כך שלפחות 25% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים.
24/03/2025	סעיף 4.5 בתב"ע: עומק אדמה גננית 1.5 מ'. (בתכנון יש לקחת בחשבון את עובי קורות הבטון מתח
24/03/2025	אדריכלות - הערה כללית לתיקון
24/03/2025	אדריכלות בינוי - לתיקון
21/03/2024	התייחסות תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
04/09/2024	תנועה - דרך הגישה להולכי רגל למגרש העורפי בקפלן 7 אינה מקובלת
04/09/2024	תנועה - פתרון פינוי האשפה עדין אינו מקובל
04/09/2024	תנועה - מפתח הכניסה למגרש חריג בגודלו. נדרש לצמצם
04/09/2024	תנועה - נדרש פ"ע עם מהנדסי התנועה של הפרויקט
04/09/2024	תנועה - פתרון החניונים עדין ברמת ברמת תכנון ראשונית/תב"ע
04/09/2024	תנועה - דרישה כללית לתיקון
27/08/2024	התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
04/09/2024	תנועה -נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח,
04/09/2024	תנועה - חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש
04/09/2024	התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול. גרסה עדכון 3
17/03/2025	פתרון לנושא איסוף אשפה קשיחה/מוצקה (גזם וכד'). לא הוצג פתרון לרכב איסוף מנוף
17/03/2025	יש להוסיף שביל אופניים גם בחזית קפלן (קיים בתוכנית וורבר שלקראת סיום הפקדה)
17/03/2025	תנועה - נדרש להוסיף תוכנית תנועה מעודכנת כחלק מההגשה כולל ט.מ.ח,
17/03/2025	תנועה - חיבור למצב קיים/מתוכנן, לוגו ופרטי מתכנן, עדכונים אחרונים וכל הנדרש
14/01/2025	התייחסות חוזרת תנועה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
03/04/2024	התייחסות איכה"ס לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
19/08/2024	התייחסות פקיד היערוות לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
04/09/2024	התייחסות שפ"ע-תברואה לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
01/04/2024	התייחסות נכסים לבקשה פרטנית/ שולחן עגול
21/03/2024	=====דרישות סף לבקשה פרטנית/ שולחן עגול=====
21/03/2024	תכנית הגשה הכוללת טבלאות שטחים והקלות, תרשים סביבה, פיתוח, קומות, 2 חתכים, 4 חזיתות
21/03/2024	תכנית תנועה הכוללת כניסות, חניות, גישה לרכבי תפעול ובטחון
21/03/2024	הדמיה מ- 4 חזיתות כולל פיתוח
21/03/2024	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
21/03/2024	* עבור : תכנית גינון מעל 5 עצים במגרש: *
21/03/2024	סקר עצים