

סעיף 1:

מספר בקשה: 20251294 תיק בניין: 16527

פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250024 בתאריך: 17/12/2025

מבקש:

* א.ד. מיכאל יזמות ובנייה בע"מ

עורך:

* אילת קורן

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000533561

כתובת הבניין: פינס יחיאל מיכל 42, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6388 חלקה: 184 מגרש: 1184 יעוד: מגורים ג'

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

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

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 8 יח"ד ב 4 קומות וקומה חמישית חלקית, מעל ק"ק מפולשת.

הערות בדיקה

עדכון 1.

יעוד: מגורים ג'.

תב"ע: פת/1261/69

שטח: מגרש 1184 - 446.0 מ"ר.

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

קיים תצ"ר/438 - תשריט כשר לרישום.

תיאור הבקשה:

הריסת מבנה קיים 1 יח"ד ובניית ובניין בן 4 קומות מלאות וחדרי גג, על גבי עמודים, 8 יח"ד.

שטחים:

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

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

שטחים מבוקשים:

עיקרי: 708.8 מ"ר. מותר לפי תב"ע - 709.0 מ"ר. כמותר.

שירות מעל הקרקע: 390.94 מ"ר. מותר לפי תב"ע - 460.0 מ"ר. כמותר.

סה"כ שטח בנוי: 1099.74 מ"ר.

שטחים נוספים:

מרפסות: 105.12 מ"ר. מותר לפי תב"ע - 120.0 מ"ר. כמותר.

מרפסת גג: 96.37 מ"ר. פרגולות: 51.51 מ"ר.

ק.עמודים/חניה: 178.17 מ"ר.

שטח הריסה: לא הוצג.

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

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

לחלוחל לפי התב"ע נדרש - 20%=96.8 מ"ר, לא הוצג.

צפיפות:

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

תמהיל דירות: דירות 4-5.5 חדרים.

קווי בניין:

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

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

בליטת מרפסת עד 1.5 מ' מקו בניין. כמותר לפי סעיף 5 בהוראות התב"ע. כרגע מדובר בחריגה**קו בניין צדדי מזרחי 3.6 מ' וקו בניין 0 עפ"י תב"ע:**

מבוקשת בנייה בקו 0 עם מגרש 1186. כמותר.

מבוקשת בנייה בקו בניין 3.6 מ'. כמותר.

קו בניין צדדי מערבי 3.6 מ' עפ"י תב"ע:

מבוקשת בנייה בקו בניין תב"ע.

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

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

קומות וגובה:

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

פיתוח שטח:

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

זיקת הנאה וחניות:

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

חניות:

לפי תב"ע: חניה אחת לכל דירה עד 120 מ"ר עיקרי, 1.5 חניות לדירה מעל 120 מ'.
כל הדירות קטנות מ- 120 מ"ר. נדרש 8 חניות.
הוצגו- 7 חניות ו- 1 חניה נגישה. **חסרות 2 חניות.**
כניסה אחת מרחוב פינס. כניסה עתידית מרחוב ג'מיל דרך זיקת הנאה.

גדרות:

בחזית חלקה ללא גדרות רצועת גינות של כ- 1.2 מ'.
גדרות גובלות כ- 0.5 מ' וגדר קלה.

הוצגה התייחסות לזיקת הנאה בין מגרשים 1182/1181 למגרשים 1184/1183 לפי סעיף 4.2 ב והתשריט.
הוצגו גדרות, ללא מתקנים טכניים.
בעליות: התקבלו 100% חתימות.

גורמי פנים:

אדריכלות: הושלם.

תנועה: ללא מתקני חניה. יש להציג תכנית תנועה.

נכסים: הושלם.

פקיד היערו:

איכה"ס:

סקר אסבסט. דו"ח אקוסטי. דו"ח קרינה.

אשור מקדמי להתקשרות עם מכון התעדה לצורך עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה.
הצהרה של יועץ החשמל על תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה.

הוראות בינוי ותנאים להיתר:

הוראות ותשריט- מחייב. בינוי- מנחה. טבלת איזון- מחייב.

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

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

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

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

ד. תנאי להיתר בניה- הריסת המבנים הקיימים במגרש.

הערות רישוי:

1. חסרות 2 חניות, לא הוצע פתרון לחניות עבור כל היח"ד המבוקשות, לפי הוראות התב"ע.

2. חניה המבוקשת בשטח זיקת הנאה לא תרשם בהצמדה לדירה עד להסדרת של החניה בהתאם לתב"ע.

3. שטחים: המבקש מבקש לסגור את הבקשה ולפנות להליך בחישוב של שטח כולל.

4. לא הוצג שטח תכנית, גינות וחילחול לפי הוראות התב"ע.

5. לא הוצג תכנון התואם את הפיתוח מבקשה 20240874.

6. קרקע: להראות את זיקת הנאה כפי שהוצגה בבקשה 20240874 כניסה כלי-רכב וכו'. מעבר כלי הרכב הוא משותף ולכן לתת התייחסות אליו. לרשום "כניסה זמנית...." (בדיוק מה שנרשם להיתר הקודם). להראות תכנית פיתוח של השכן (כ-5 מ' מהמגש) ממגרש 1182 כולל חניות הגובלות וגדרות (בקשה 20240874). ליד חניות 1-2 יש לבטל את הגינות והעץ, בעתיד זה שטח מעבר לכלי רכב. לא הוצגו עצים קיימים לכריתה/שימור אין התייחסות לגז בעדיפות לצובר. עמדת שהייה לפחים.

7. קומות: מרפסות ניתן להבליט לפי התב"ע עד 50% מקו הבניין 1.5 מ' לכס יש 1.9 מ'. להנמיך גובה חדר מדרגות לגובה קומה אחרונה (מדרגות לגג היו חיצוניות).

8. נספח פיתוח הכולל פרטי פיתוח ופריסת גדרות.

9. חתכים וחזיתות: יש להראות קווי בניין-באדום, גבולות מגרש-בכחול. יש להראות פיתוח שטח עד $3-5$ מ' מגבולות החלקה (5 מ' לכיוון הרחוב, 3 מ' לחלקות). חתך א-א להראות סכמתית את הבניין השכן ממגרש 1183 (היצמדות וגובה קומות). חתך ב-ב להראות סכמתית את הבניין השכן ממגרש 1186 (היצמדות וגובה קומות). חזית צפונית להראות סכמתית את הבניין השכן ממגרש 1183 1182 (היצמדות וגובה קומות). חזית מערבית/מזרחית/דרומית להראות

מס' דף: 5

סכמתית את הבניין השכן ממגרש 1186 (היצמדות וגובה קומות). יש להראות פיתוח שטח הכולל גינון, גדרות, חניות וכו'

10. תאריך אחרון לדיון לפי רישוי זמין 16.1.25.

ה ח ל ט ו ת

לסרב לבקשה בנימוקים הבאים:

1. היזם מבקש לסגור את הבקשה ולפתוח את הבקשה במסלול של שטח כולל.
2. הכניסה מרח' פינס תהיה זמנית עד למימוש המבנים המאושרים בתב"ע.
3. לא צורפה תכנית פיתוח התואמת בקשה 20240874 הכוללת כניסה לחניה, חניות וגדרות לפי הנחיות אגף אדריכלות ולאישורם.
4. לא הוצג פתרון חניה לפי תקן חניה לכל יח"ד לפי הוראות התב"ע.

סעיף 2:

פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 20250024 בתאריך : 17/12/2025 מספר בקשה : 20251273 תיק בניין : 9175

מבקש:

• **חברה לפיתוח**

עורך:

• **הוגו אוסבלדו רוזנפלד**

אחראי בקשה:

• **אבי קליין - מהנדס רישוי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000532321

כתובת הבניין: הרב משה מסעוד פינטו 21, פתח תקווה **שכונה:** פארק עסקים ירקון
גוש וחלקה: גוש: 6355 חלקה: 3 מגרש: ד ; חלקה: 785 מגרש: א ; חלקה: 3 יעוד:
בניני ציבור

תכנית: פת/מק/91, פת/מק/93, פת/מק/75, תצר/87, יב/30, פת/מק/78, תממ/21, פת/מק/73, בת/37, פת/מק/1, א/2000, פת/מק/15, 2000, 5/2000, 1232, 410-0473645, 2000/טז, פת/ש/1175, פת/מק/76, פת/מק/74, 20/2000, 22/1232, במ/14, 7/1233, ב/83, 410-1259837, תמא/4, פת/מק/12, 1002, 410-0973511, 410-0856047, 410-1139146, 410-0491563

מהות הבקשה

תוספת למרכז יום טיפולי קיים - ממ"מ, הגדלת לובי ושיפוצים פנימיים.

הערות בדיקה

גוש 6355 חלקה 3 מגרש ד'.

שטח החלקה: 67704 שטח המגרש: 4738

ייעוד: שב"צ, מתכנית פת/1232/15

למבנה הנמצא ברחוב הרב משה מסעוד פינטו 19 המשמש למרכז יום טיפולי
מבוקש:

• תוספת ממ"מ.

• הרחבת לובי הכניסה.

• שינויים בחזיתות.

• שינויים פנימיים.

היתר קודם:

• היתר מס' 2003389 מתאריך 15/12/2003 שיפוץ מבנה המשמש מרכז יום טיפולי.

• היתר מס' 2003406 מתאריך 29/12/2003 תוספת שטח למרכז יום טיפולי.

• היתר מס' 2015326 מתאריך 09/09/2015 לעבודות פיתוח הצללה ומתקני כושר ובניית רמפה.

שטחים:

עיקרי מותר: 4974.9 מ"ר (35% לקומה 3 = 105%)

עיקרי:

• קיים: 1222.5 מ"ר

• מוצע: 42.4 מ"ר

• סה"כ עיקרי: (מוצע+ קיים) 1265 מ"ר **כמותר.**

שירות

• קיים: 65.4 מ"ר

• מוצע: 60.18 מ"ר ממ"מ

• סה"כ שירות מוצע + קיים: 125.58 מ"ר **כמותר.**

קווי בניין:

• קו בניין קדמי פונה לרחוב גליס 5 מ'.

• קו בניין צידי 4 מ'.

הבניה המבוקשת בתוך קווי הבניין **כמותר.**

בעלות: עיריית פ"ת, מבקש- חלפ"ת, התקבלו חתימות מנכ"ל עירייה ואגף נכסים.

הערות גורמי פנים:

חשמל ותאורה: הושלם

תנועה:

- יש להציג מצב תנועתו בחניון .
- סימון תמרון להורדה יש לציין עם מידות ומידות מדרכה כולל נתוני הורדה.
- דרכים: הושלם.
- ניקוז:
- יש לתת פתרון ליציאת מים משקע בצד המערבי של ממ"מ.
- יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת.
- תברואה: הושלם.
- נכסים: הושלם.

הערות רישוי :

1. המבוקש נמצא באתר לשימור - בקצה המגרש קיים מבנה לשימור (רחוק מהמבוקש), התקבל אישור אדריכלית העיר למבוקש.
2. יש לסמן בצבע קווי בניין ומגרש.
3. יש לתקן כיתוב ע"ג התוכנית.
4. יש לסמן חיפוי חיצוני כדוגמת הקיים.
5. יש לסמן פתחי אוורור לחדרי השירותים בממ"מ הקיים.
6. יש לסמן בצבע את התוספות המבוקשות בתוכנית ובחזיתות וחתכים.
7. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין 25/01/2026.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי להשלמת דרישות אגף רישוי והצוות המקצועי 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 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)
 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 - מנחת בלינסון
 אישור נת"ע
 עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
 עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים

ת. השלמה

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 לעמודות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
נדרשות ניקוז

דרישות ניקוז

ניקוז - דרישות לתיקון

יש לתת פתרון ליציאת מים משקע בצד ההמערבי של ממ"מ

יש לצרף לגרמושקה מפה טופוגרפית מאושרת

התייחסות גבוהה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

התייחסות פקיד היצרות לתכנית ההגשה

הת"יחסות איבה"ס לתכנית ההגשה

איכה"ס - דרישות לדינו 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 במפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF

ההטמעת תצהירים ממערכת רישון זמין על גבי תכנית ההגשה

קובץ נספח העמדה צ"ג התכנית

קובץ תכונות פיתוח על רקע מפת מדידה צ"ג התכונות

קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם צ"י הרשות בתיק המידע - מוסמע צ"ג התכנית

קבוצת תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש. לרבות טבלת סיכום שטחים צ"ג התכנית

מִינוֹי וְהַצְהָרַת עוֹרֵד בְּקֶשֶׁה רֹאשִׁי

בישיבו עורר הקשה בתוקף

מינוי והצהרת צורד בתחום הודעת מרונים - מתכונן שלד

רישיון מתכנן שלד בתוקף

נשח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוסף עד חצי שנה

הצתה אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

הצתה אישור רשות הצתיקות אם נדרש לפי חוק הצתיקות

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר : בתוסף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

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

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

התזכורות תנוצצות לתבנית החגשה ותבנית הפיתוח האדריכלית

יש להציג מצב תנועתי בחניון

סימון תמרון להורדה יש לציין עם מידות ומידות מדרכה ליל נתון הורדה

התתייחסות חוזרת תנועה לתבנית הגשה ותבנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל

הת"י חסות לעמודי תאורה

התייחסות דרכים וניסיון לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (מ20.11.25)

הת"י חסות חוזרת דברים גישון לתבנית הגשה ותבנית פיתוח אדריכלית (גרסא 2)

התייחסות תברואה לתכנית ההגשה

הצרכה: צומד בדרישות

מבקש:

* מכבי אבשלוס פ"ת

עורך:

* מיכל רבקה ראבד

אחראי בקשה:

* אבי קליין - מהנדס רישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000376786

כתובת הבניין: פיינשטיין חיה 13, פתח תקווה

שטח מגרש: 25095.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6356 חלקה: 35 יעוד: שטח ספורט

תכנית: 11/1232

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים, תוספת מבנים, גדרות ושילוט, פיתוח שטח, הריסת מבנים קיימים.

הערות בדיקה

פרטי החלקה: גוש 6356 חלקה 35

יעוד: שטח ספורט מתוכנית 11/1232

שטח הנמצא ברחוב מרדכי בן דרור פינת פיינשטיין חיה

מבוקש: הכשרת מצב קיים: מבנים, גדרות, פיתוח שטח והריסת מבנים קיימים.

תב"ע פת/2000 ופת 1/א/803

היתרים קודמים:

היתר מס' 1079 למגרשי כדור רגל וטניס.

היתר מס' 1049 למבנה הלבשה

שטחים/זכויות בניה:

שטח רשום 26215 - הפקעה לדרך 1550 מ"ר = נשאר שטח מגרש 24665 מ"ר.

ע"פ תב"ע פת 2000/ סעיף 3.11.2 בשטח למרכז ספורט יותרו השימושים הבאים:

1. מגרשים מתקנים ומבנים המשמשים לספורט.

2. אצטדיון

3. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.

4. בתי קפה קיוסקים ומסעדות.

5. מגרשי ומתקני חניה.

ע"פ תב"ע פת 11/1232/ למגרש ספורט לא קיימת הגבלת שטחים.

מבוקש: 1. בניה: 257.17 מ"ר כמותר

2. הריסה: 472.9 מ"ר [קיים בהיתר 1079]

311 מ"ר [נבנה ללא היתר]

סה"כ הריסה: 784.43 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין לחזית ראשית הפונה לרחוב בן דרור 5 מ'

קו בניין משני צד מערב 15 מ'

קו בניין חזית צד מזרח 10 מ'

קו בניין צדדי 4 מ'

מבוקש בתוך קווי בניין כמותר**בעלות:** ע"פ נסח טאבו קרן קיימת לישראל.**גורמי פנים:**

תנועה: יש להוסיף תוכנית יועץ תנועה שתכלול טבלת מאזן חניה מעודכנת, מידות תאי חניה, מעברים, שערים לחניון,

א.ע.ל. וחיבור לחניון.

חשמל ותאורה: הושלם

הערות רישוי:

1. **התקבלה חו"ד משפטית** כדלהלן: "התב"ע מסמנת מסילת ברזל ודרך על גבי מגרשי הטניס, והמשמעות היא שכשיתעורר הצורך לסלול את הדרך ואת מסילת הברזל, יהיה על המבקשים לפנות את השטח ממגרשי הטניס על מנת לאפשר זאת. לכן, כתנאי לאישור בקשתם להיתר בניה, עליהם לחתום על התחייבות לפינוי מגרשי הטניס בבוא הרשויות לממש את התב"ע".

- יש למלא מס' בקשה ותב"עות רלוונטיות לבקשה.
- יש להגיש תוכנית גדרות כולל גבהים.
- יש להגיש תוכנית בקנ"מ 1:100.
- יש להגיש טבלת שטחים מתוקנת בהתאם לתוכנית.
- יש למלא חתימות.
- תנאי להיתר חתימת רמ"י.
- יש לקבל התייחסות אדריכלות לבקשה.
- יש להשלים דרישות מחלקת פנימיות.
- תאריך אחרון ברישוי זמין 17/07/2024.

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר : 20240014 מ : 10/09/24 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- בהמשך לחוו"ד משפטית שהתקבלה, יש לחתום על כתב התחייבות לפינוי מגרשי טניס וכל אלמנט המופיע בתחום דרך/ מסילת רכבת בבא הרשות לממש את התב"ע 803/א, כתנאי להיתר.
- הפקדת ערבות ע"ס 25,000 ש"ח לביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה כתנאי להיתר.
- חתימת רמ"י על התוכנית.
- מילוי הערות אגף רישוי והצוות המקצועי.
- מילוי גליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון להפחתה של ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר בניה - בגליון דרישות של הוועדה.
התקבל מכתב מטעם "מכבי" להפחית ערבות בנקאית ל – 5000 ₪.
בהמשך לשיחה של מנהלת אגף רישוי ומידע עם מנהלת אגף נכסי העירייה – אין התנגדות.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטה הקודמת, להפחית ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר בניה
ל - 5000 ש"ח.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גליון דרישות

הערת אזהרה (בדבר התחייבות הבעלים)
==לפי עניין==

====דרישות ועדה לתכנון ובניה - תוספת בניה בקומת הקרקע====
ערבות להבטחת תנאי היתר + ערבות בנקאית ע"ס 25000 ש"ח לביצוע הריסות מבנים המסומנים להריס תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

16/07/2024	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית-1-24.6.27
16/07/2024	אישור אגף אדריכלות עיר
13/05/2024	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
21/07/2024	תנועה - יש להוסיף תוכנית יועץ תנועה שתכלול - טבלת מאזן חניה מעודכנת,
21/07/2024	תנועה - מידות תאי החניה, מעברים, שערים לחניון, א.ע.ל וחיבור לרחוב
21/07/2024	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
21/07/2024	תנועה -ראה הערות לעייל
24/09/2024	תנועה - ממליץ לאחד את הכניסה והיציאה בין חניות 84 ל 83
24/09/2024	תנועה - בהגשה האחרונה, לא צורפה טבלת מאזן חניה ותוכנית יועץ תנועה מעודכנת
24/09/2024	תנועה - חלק ניכר מהחניון ממוקם על זכות הדרך (מצב קיים). כמו כן בתבע תקפה
24/09/2024	תנועה - קיימת לכאורה מסילת ברזל. יש לקבל הסכמת הוועדה, או התחייבות לפינוי
19/05/2024	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
	הערה: בשטח קיימים עמודי חברת החשמל, עמודי תאורה.
	במידה העמודים יפריעו לבניה, פיתוח, כניסה וכדומה העתקה העמודים על חשבון היזם.
06/08/2024	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 2)
26/03/2025	דרישות דרכים
26/03/2025	דרכים - דרישות לתיקון
26/03/2025	נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
25/08/2025	דרישות ניקוז
25/08/2025	ניקוז - דרישות לתיקון
25/08/2025	תשומת לב - קיימת בנייה מעבר לגבולות החלקה
26/03/2025	יש לסמן קו תיעול עירוני קיים במגרש
26/03/2025	יש לבטל שקעים/ ומתן פתרון לניקוז מי גשם מהשקעים (מיני שיפוע: ריצוף/אספלט -1%, גינון 0

מס' דף: 11

25/08/2025
26/03/2025
26/03/2025
25/08/2025
25/08/2025

יש לרשום גבהים מתוכננים/קיימים בכל מקום רלוונטי
יש לתת פתרון ללהיז קולטן קיים למקום יותר נמוך
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (מ26.03.25)
יש לתכנן יציאת עודפים מבור חלחול לכיוון הכביש
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 4)
הערה: עומד בדרישות האגף.

תנאי להיתר:

ביצוע תעלה מתחת למדרכה ע"י הבונה ועל חשבונו בפיקוח עיריית פ"ת (ארתור קובטון נ.
058-6904735).

07/10/2024
28/10/2024
28/10/2024
18/09/2024

התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
דרישות נכסים
יש לפעול בהתאם להחלטת הוועדה מיום 10/9/24 לעניין פינוי השטחים הציבוריים
התייחסות פקיד היעורר לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות האגף.

18/09/2024

התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות האגף

22/09/2024
28/08/2025

חיבור לביוב העירוני
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
הערה: עומד בדרישות - גרסה 4

27/11/2025

התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר

07/05/2024

====דרישות סף להיתר====

07/05/2024

====דרישות סף להיתר - חובה====

07/05/2024

מילוי טופס 1 על כל פרטיו

07/05/2024

הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד

07/05/2024

הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית

07/05/2024

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

07/05/2024

רשיון מתכנן השלד בתוקף

07/05/2024

הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית

07/05/2024

רשיון עורך בקשה בתוקף

07/05/2024

מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות

07/05/2024

תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWFX

07/05/2024

תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF

07/05/2024

חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה

07/05/2024

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

07/05/2024

נכס טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה

07/05/2024

קבלה על תשלום פקדון

07/05/2024

====דרישות סף להיתר - לפי צורך====

07/05/2024

אישור רשות העתיקות

07/05/2024

====דרישות סף להיתר - בעלויות====

07/05/2024

חוזה חכירה/ אישור זכויות בנכסי רמ"י

07/05/2024

טופס 7

03/12/2025

====דרישות בקרת תכן - תוספת בניה בקומת הקרקע====

27/11/2025

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]

27/11/2025

פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]

27/11/2025

אישור כיבוי אש והצלה

27/11/2025

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

27/11/2025

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

26/11/2025

תכנית סניטרית [נספח תברואה]

27/11/2025

חישוב סטטי [תוכנית + תצהיר מהנדס]

27/11/2025

רשות מקרקעי ישראל

27/11/2025

איכה"ס [נספח סביבת]

27/11/2025

איכה"ס [חו"ד אקוסטית]

27/11/2025

איכה"ס [נספח איוורור]

27/11/2025

איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]

03/12/2025

[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]

10/11/2025

משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]

הערה: היתר בהתאם לאישור משרד הבריאות ותנאיו

03/12/2025

תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

09/11/2025

כתב התחייבות חתום ע"י הבעלים לפינוי כל אלמנט בתחום דרך המסומנת לפי דרישת העירייה

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

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 הבנין 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 לחוו"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 מתורגמת 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 משפטית 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) תמהיל 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 וחיזוקים 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 ולפרוייקט 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 ולפרוייקט 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 המדרכה, 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 בשלביות 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 ועדה לאחר כל שינויי התכן 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

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 50:1 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 תכן
 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 מגרסור 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 נתי"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 קרטונים 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 וחוץ
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