

מס' דף: 1

תאריך: 13/01/2026

כ"ד טבת תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20260001 ביום שלישי תאריך 13/01/26 כ"ד טבת, תשפ"ו

השתתפו:

לכבוד חברי ועדת המשנה לתו"ב
מצ"ב פרוטוקול ועדת רשות רישוי

חברים:

אליהו גינת

איציק אוז'לבו

סגל:

- יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

- מהנדס העיר

- היועצת המשפטית לעירייה

- מנהלת אגף רישוי ומידע

- מנהלת ועדות תכנון

שרית גרינבאום

מלי הורוביץ

שולי ירקוני

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20251152	6298	6368	77		י.ג מדיקל בע"מ	הלפיד 14, פתח תקווה	3
הערות/מהות: תכנית שינויים תוספת גלריה, תוספת גישה לגג, הוספת סככה								
2	20251295	6644	4042	131	44	רועי בנימין מזרחי	רות 29, פתח תקווה	6
הערות/מהות: תוספת בניה בקומה א ותוספת במפלס קומה ב' הכולל ביטול גג רעפים ושינוי חזיתות וממ"ד. על גבי תוספת קיימת.								
3	20250775	17000	6322	28	8	אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	מבצע אנטבה, פתח תקווה	9
הערות/מהות: היתר חפירה ודיפון- כולל קירות מרתף וריצפת מרתף תחתונה								
4	20241204	14322	6372	166		בסר בלינסון סנטר ודור כימיקלים עסק מאוחד	הלסינקי 3, פתח תקווה	13
הערות/מהות: הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 5 קומות + גג טכני מעל 4 מרתפי חנייה וכיכר עירונית בשטח פרטי פתוח.								

סעיף: 1

מספר בקשה: 20251152 תיק בניין: 6298
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 13/01/2026

מבקש:

• י.ג. מדיקל בע"מ

עורך:

• מיכל רבקה ראבד

אחראי בקשה:

• דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524533

כתובת הבניין: הלפיד 14, פתח תקווה

שטח מגרש: 547.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6368 חלקה: 77 יעוד: אזור תעשיה

מהות הבקשה

תכנית שינויים תוספת גלריה, תוספת גישה לגג, תוספת סככה.

הערות בדיקה

גוש 6368, חלקה 77

יעוד: תעשיה קלה.

לפי תב"ע פת/2000/10

שטח מגרש: 559 מ"ר

היסטוריה:

נמצא היתר מקורי מס' 2355 משנת 1986 להקמת מבנה לתעשיה.

מבוקש:

1. תוספת מחסן בגג.

2. תוספת גלריה לאחסנה.

3. תוספת גגון כניסה.

4. שינויים פנימיים

שטחים:

שטח עיקרי:

שטח עיקרי קיים – 538.88 מ"ר. לפי היתר אחרון

שטח עיקרי מוצע – 40.46 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי (קיים + מוצע) 579.34 מ"ר. כמותר.

שטח עיקרי מותר לפי פת/2000/10 - $838.5 = 559 * 150\%$ מ"ר.

שטח שירות:

שטח שירות קיים – 91.48 מ"ר. לפי היתר אחרון

שטח שירות מוצע – 4.16 מ"ר.

סה"כ שטח שירות (קיים + מוצע) 95.64 מ"ר. כמותר.

שטח שירות מותר לפי פת/2000/10 - $167.7 = 838.5 * 20\%$ מ"ר.

נפח: 28.65 מ"ק.

קווי בנין:

מבוקש גגון מעל הכניסה בחריגה מקו בנין קדמי- מזרחי. הגגון עומד בתקנות בליטות.

שימושים:

המבנה משמש לאחסנה. כמותר לפי פת/2000 – "שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית".

בעלות:

י. גיל מדיקל בע"מ. התקבלה חתימת הבעלים

מגבלות בניה:

נמצא בתחום מנחת בלינסון. יש לקבל אישור רת"א ומשרד הביטחון.

לא נמצא בתחום נת"ע או תמ"א 70.

הערות גורמי פנים:

שפ"ע: יש לסמן את כלי האצירה ע"ג התוכנית

חשמל ותאורה: הושלם.

תנועה: הושלם.

איכות הסביבה: הושלם

דרכים: הושלם.

נכסים: הושלם

פיקוח: המוצע בבקשה קיים בפועל.

הערות רישוי:

1. נמצא באזור רמת סיב. מדובר בשינויים פנימיים.
2. יש לסמן בתוכנית את תריס הגלילה ולציין למה הוא משמש.
3. נמצא בתחום מנחת בלינסון. יש לקבל אישור רת"א ומשרד הביטחון.
4. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 06/07/27.

ה ח ל ט ו ת**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. יש לקבל אישור רת"א ומשרד הביטחון.
 2. בתנאי מילוי דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
 3. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות**דרישות תברואה**

יש לסמן את כלי האצירה ע"ג התוכנית
יש לסמן ע"ג התוכנית את מיקום סוג וכמות כלי האצירה
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
תנאי בהיתר- אין להקים עגורן או מנוף באתר הבניה ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.
====דרישות בקרן תכן - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====
תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
אישור כיבוי אש והצלה
כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]
כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]
תכנית סניטרית [נספח תברואה]
משרד הבריאות [פ. תכנית בריאותית]
חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
חישוב סטטי [נספח יציבות]
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
רשות מקרקעי ישראל
איכה"ס [נספח סביבתי]
איכה"ס [חו"ד אקוסטית]
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]
[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
====דרישות ועדה לתכנון ובניה - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====
אישור נגישות
תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה
תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)
==לפי עניין==
אישור תשתיות לאומיות
==מעל 60 מ'==
אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה
====דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר====
מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר
נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום
איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגנרטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה
(המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק .
בניה ירוקה - נדרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד
יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה
יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש
(המשך) למניעת מטרדי אבק ובז
יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדשות (ראה המש
(המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים
תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)
(המשך) משרד התחבורה ועיריית פ"ת (ראה באתר הנדסה: טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה
(המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)
(המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה
במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה

ת. השלמה

	אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים
	אישור תכנית הרכבה ופירוק עגורן
25/12/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
16/10/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
04/11/2025	תנועה - יש לעדכן את נספח התנועה וטבלת המאזן
26/10/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, ראה הערות
17/11/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
18/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2
25/12/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 3
23/10/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
23/10/2025	התייחסות לארונות/פילרים חברת החשמל
23/10/2025	התייחסות לעמודי תאורה
23/10/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
25/11/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 1)
22/12/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 2)
31/12/2025	התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (גרסא 3)
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד)
17/11/2025	התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
17/11/2025	אין מניעה בכפוף לכך שאין בניה בקומת הקרקע ואין בניה מחוץ לקונטור בנין קיים
10/11/2025	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
03/12/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	הערה: אין הערות
22/10/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
22/12/2025	התייחסות חוזרת שפי"ע-תברואה לתכנית הגשה
25/09/2025	====דרישות סף להיתר====
25/09/2025	====דרישות סף להיתר - חובה====
25/09/2025	מילוי טופס 1 על כל פרטיו
25/09/2025	הצהרת המבקש על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד
25/09/2025	הצהרת מתכנן שלד הבניין מרישוי זמין, חתום דיגיטלית
25/09/2025	צילום חתימות טופס 1 (מבקש הבקשה, בעלי הנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד)
25/09/2025	רשיון מתכנן השלד בתוקף
25/09/2025	הצהרת עורך הבקשה מרישוי זמין חתום דיגיטלית
25/09/2025	רשיון עורך בקשה בתוקף
25/09/2025	מפת מדידה בתוקף חתומה ומאושרת ע"י הרשות
25/09/2025	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ DWfx
25/09/2025	תכנית הגשה הכוללת תכנית פיתוח אדריכלית - קובץ PDF
25/09/2025	חישוב שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה
25/09/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
25/09/2025	נסח טאבו מקורי בתוקף עד חצי שנה אחורה
25/09/2025	קבלה על תשלום פקדון
25/09/2025	אישור חברה ומורשה חתימה מרשם החברות
06/01/2026	אישור רת"א

מבקש:

* רועי בנימין מזרחי

עורך:

* רחל מושרר

אחראי בקשה:

* הילה פרג'אן-שרת בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000515626

כתובת הבניין: רות 29, פתח תקווה

שכונה: שעריה

שטח מגרש: 708.00 מ"ר

שטח וחלקה: גוש: 4042 חלקה: 131 מגרש: 44 יעוד: אזור מגורים ב

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומה א', תוספת במפלס קומה ב' הכולל ביטול גג רעפים ושינוי חזיתות

וממ"ד על גבי תוספת קיימת.

הערות בדיקה

עדכון 1.

יעוד: אזור מגורים ב'.

תב"ע קובעת: פת/2000

שטח: 708.0 מ"ר

בקשות קודמות:

לא נמצא תעוד להיתר מקורי. מבנה לפני שנת 81'.

חזית קדמית דרומית:

תת חלקה 4- היתר מספר 3356 משנת 81' עבור תוספת בניה בקומה א' בשטח של 18.9 מ"ר. שטח דירה- 61.06 מ"ר.

תת חלקה 2- היתר מספר 3025 משנת 88' עבור סגרה קומת עמודים בקרקע. בשטח של 24.0 מ"ר, שטח דירה- 66.96 מ"ר

תת חלקה 2- היתר 2022304 עבור תוספת בניה בקומת קרקע הכולל ממ"ד. בשטח של 36.86 מ"א, שטח דירה- 103.82 מ"ר.

חזית אחורית:

היתר מספר 677 משנת 90' עבור תוספת בקרקע. בשטח של 63.2 מ"ר, שטח דירה- 110.0 מ"ר.

מהות הבקשה:

תוספת בניה בקומה א ותוספת במפלס קומה ב' הכולל ביטול גג רעפים ושינוי חזיתות וממ"ד. על גבי תוספת קיימת.

שטחים תת חלקה 4:

זכויות בניה: 120%- 849.6 מ"ר.

לדירה המבקשת: 212.4 מ"ר. ח.גג- 60.0 מ"ר. סה"כ עיקרי- 272.4 מ"ר. ממ"ד- 12.5 מ"ר.

שטחים קיימים לפי היתר 3356: עיקרי- 61.06 מ"ר.

מוצע: עיקרי- 144.87 מ"ר (ק.א- 52.71, ק.גג- 92.16). שירות ממ"ד- 12.62 מ"ר.

סה"כ: עיקרי- 205.93 (ק.א- 113.77, ח.גג- 92.16) מ"ר. שירות- 12.62 מ"ר. סה"כ- 218.55 מ"ר. כמותר.

מרפסת: 12.0 מ"ר. מרפסת גג: 31.41 מ"ר.

קווי בניין:

קדמי דרומי- 5.0 מ'. מרפסת 2.0 מ' מקו בניין קדמי. כמותר.

צדדי מערבי ומזרחי- 4.0 מ'. כמותר.

אחורי צפוני- לא רלוונטי לבקשה זאת.

קומות:

גורים ב - תותר בניה של 4 קומות על עמודים.

קיים שתי קומות על הקרקע. מבוקש תוספת קומה ב' על הקרקע. כמותר.

בעליות:

בעלות משותפת.

תתי חלקות 1+2 בוצעה הרחבה דומה להרחבת המבקש ולכן לא נדרש לקבל את הסכמתם.

בוצע ידוע בעלים לפי תקנה 36ב.

קיים 75% חתימות שהם 3/4 בעלי הקרקע (תתי חלקות 1+2, 4)

גורמי פנים:

תנועה- הושלם.

פיקוח: תרשים מתאים המוצע טרם קיים.

הערות רישוי:

1. הבניה המבוקשת ללא שימוש בזכויות חדרי גג ובמפלס קומה ב' המותרת ביעוד הקרקע (מגורים ב' - עד 4 קומות

- על עמודים). אין מדובר בחריגה מתקנות התב"ע ועל כן לא נדרש הקלה לקומה חלקית ו/או נסיגות לפי חדרי גג.
2. הבניין נבנה לפני שנות ה'80 יש להציג אישור מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
3. שטח הדירה מעל 140 מ"ר אולם מספר הקומות קטן מ-4 ופיכך לא נדרש אישור כבאות.
- תיקונים בתכנית:**
4. יש להראות שטחים קיימים של כל הדירות בחלקה לפי תתי חלקות (לא צריך בטבלה רובוטית).
5. יש לתקן שטח קיים של מבקש לפי היתר מספר 3356 משנת 81'.
6. יש לציין על כל דירה איזה תת חלקה היא.
7. יש להראות לפרוק את המטבח הקיים בקומה א וכן לבטל את הסלון בקומה זאת.
8. יש לסמן עמודים לתוספת הבניה המבוקשת בקומת קרקע - יש לקבל את אישור תת חלקה 2.
9. מועד אחרון לדיון 16.2.26 (רישוי זמין).

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הבניין נבנה לפני שנות ה'80 יש להציג אישור מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
 2. אישור מהנדס בניין כי הממ"ד הקיים יכול לשאת את הממ"ד המוצע.
 3. יש לסמן מטבח קיים בקומה א לפירוק.
 4. רישום הערת אזהרה לאי פיצול יח"ד.
 5. תיקון תכנית לפי הערות רישוי והצוות המקצועי.
 6. מילוי גיליון דרישות מצורף.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.**
- יש להוציא היתר בניה כחוק.**

גיליון דרישות

- דרישות לשלב בקרת תכן
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לפי החלטת וועדה לאחר כל שינויי התכן בפורמט DWF
- הודעה על מינוי עורך בקשת משנה
- הצהרת עורך בקשה משנה
- חתימות בעלי הנכס על הבקשה להיתר/ייפוי כח
- הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת תכן בצירוף דו"ח מסכם
- אישור הבקשה המלאה לכל המבנה בוועדה המקומית
- אישור תכנית סניטרית ע"י תאגיד המים
- אישור כספים הכולל: אגרות, היטל השבחה, התחייבויות וכד'
- נספח מיגון מאושר (הג"א) או אישור פטור
- נספח תברואה - במקרה שנדרש דחשן
- חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
- איכה"ס [נספח איוורור]
- איכה"ס [נספח סביבתי]
- תצהיר ניקוז חתום
- רשות הכבאות וההצלה (הגשה+תצהיר)
- נספח יציבות + חישובים סטטיים (במקרים של שימוש חורג - במידה ויש תוספת בניה)
- דו"ח הידרולוג במידה ונדרש בתצהיר
- דו"ח קרקע וביסוס (חישובים סטטיים)
- כתב שיפוי (נספח 3 לתמ"א 38)
- הצהרת עורך הבקשה בדבר התאמת הבקשה לתקנה 18 בתקנות הרישוי
- תכנית כוללת סימוני בטיחות
- אישור מהנדס אזרחי לאי גרימת נזק לנכסים גובלים (במידה ונדרש בתכנית)
- כתב שיפוי (אם נדרש בתכנית)
- פיצול לפי תקנה 117 לצמודי קרקע - הערה אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 117 ס
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי היתר (בתוספות בניה)
- רישום הערה אזהרה בטאבו - לכך שהבית לא יפוצל ליחידות דיור נוספות/שנוצלו כל הזכויות בקרק
- אישור יועץ בטיחות לבריכות שחיה פרטיות.
- אישור חברת חשמל לחדר טרפו + תכנית חתומה
- אשור ר.מ.י.
- תכנית חתומה ע"י יועץ נגישות + חו"ד נגישות
- אישור משרד הבריאות - במקרים של בניה ציבורית ומסחר
- אישור רת"א - במידה וגובה המבנה הינו מעל 60 מ' או אם הבקשה נמצאת בתחום מנחת בלינסון
- אישור משרד הביטחון - מינחת בלינסון
- אישור נת"ע
- עוגנים - כתב התחייבות משפטי לעוגנים
- עוגנים - ערבות בנקאית לעוגנים
- אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
- סימון ע"ג ההגשה של חניות נכים ו/או חניות אורחים כרכוש משותף
- במידה ונדרשת הטמנה/העתקה של עמוד חשמל/קו מתח - אישור תשלום מלא מחח"י
- תכנית מרתפים וקרקע בקני"מ 1:50 עם סימון התשתית לעמדות טעינה עפ"י מדיניות העירייה.
- התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
- התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
- התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה

ת. השלמה

	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	איכה"ס - דרישות לדין בועדה
	התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
14/12/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
14/12/2025	תכנית ראשית ותכולתה :
14/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת ; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
14/12/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
14/12/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
14/12/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
14/12/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
14/12/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
14/12/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
14/12/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
14/12/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
14/12/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
14/12/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
14/12/2025	מינוי והצהרת עורך משנה בתחום הנדסת מבנים - קונסטרוקטור
14/12/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
14/12/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
14/12/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר , בתוקף
14/12/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
14/12/2025	חתימות/ יידוע בעלי זכויות לפי תקנה 36 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה :
14/12/2025	שאלות ממועד הפנים לשליחת הודעות
14/12/2025	תצהיר מבקש ההיתר ליידוע בעלי עניין
14/12/2025	אישור מסירה של ההודעות בדבר יידוע בעלים בדואר רשום
14/12/2025	נוסח הודעה ליידוע בעלי הנכס
15/12/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
29/12/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
29/12/2025	התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
22/12/2025	התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
	הערה: לא נדרש אישור במח' תיעול (שייך למהות הבקשה בלבד).
15/12/2025	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: עומד בדרישות

מבקש:

• **אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**

עורך:

• אמיר מרקו שוורץ

אחראי בקשה:

• דבורה כהן - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498888

כתובת הבניין: מבצע אנטבה, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6322 חלקה: 28 מגרש: 8 ; חלקה: 29 מגרש: 8 יעוד: מגורים ד'

מהות הבקשה

היתר חפירה ודיפון כולל קירות מרתף וריצפת מרתף תחתונה.

הערות בדיקה**מגרש 206****פרטי החלקה:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

שימושים: מגורים

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

שטח מגרש נטו: 4.082 דונם.

מהות הבקשה: מגרש 206 - חפירה, דיפון, ביסוס וריצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים.

גבולות המגרש: כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.

פני חפירה עליונים: 23.65 למרתף ו 29.72 לקרקע.

מ"ק חפירה: 20000 מ"ק.

עומק חפירה: מבוקשת חפירה בעומק 8 מ'.

עוגנים: כולל החדרת עוגנים:

יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים:

• יש להגיש תכנית עוגנים מלאה. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.

• נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

• נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו

• נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות

• **מאחר ולא בוצע פרסום יידוש לפי תקנה 336 לחלקות גובלות שאליהם מבוקש להחדיר עוגנים.**

נדרש אישור נת"ע.

בעלות: התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אפרידר.

הערות גורמי פנים:

תנועה: חפירה ודיפון לא רלבנטי לתנועה בהקשר

פקיד היערות:

נדרש סקר עצים קטן כולל תמונות ועדכון ערך עצים לכריתה

נדרש רישיון כריתה באתר יעלה

יש לצרף מפת מדידה עם סימון העצים עפ"י ערכיות ולמספר אותם

נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס 22,766 ש"ח כתנאי לתעודת גמר

חשמל ותאורה: הושלם.

הערות רישוי:

1. קיימת בקשה מס' 20240267 להיתר בנייה לפי תמל/1076: במגרש 206: הקמת מתחם מגורים המונה 2-3 בניינים בני 10 קומות ובניין 1 בן 4 קומות סה"כ 98 יח"ד ו 3 קומות מרתף.

2. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

3. בחתכי החפירה יש להראות מפלסים עם פירוט ומילוי של אדמה, כלונסאות ובטון לריצפות כמקובל.

4. יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים:

• יש להגיש תכנית עוגנים מלאה כולל חתכים ופרטים ע"י קונסטרוקטור. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.

• נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

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

המצב לקדמותו

· נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות

· מאחר ולא בוצע פרסום יידוע לפי תקנה 336 לחלקות גובלות שאליהם מבוקש להחדיר עוגנים.

5. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 22.05.25. עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה 1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.

תנאים להיתר:

6. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

7. אישור תיאום מול נת"ע.

8. אישור אלקטרה

9. אישור פרו שיא

10. אישור משרד הביטחון

11. אישור מינהלת נוף ירקון

12. המועד האחרון לדיון בוועדה 08/01/26 (רישוי זמין).

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנ מספר: 20250026 מ: 30/12/25 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות מצורף ובתנאים הבאים:

1. הבקשה נדרשת במכון בקרה מאחר ונפתחה ברישוי זמין בתאריך 15.12.24.

עפ"י התקנות הורחבו סמכויות מכון בקרה והן חלות גם על בקשות להיתר שנפתחו לאחר ה 1.7.24 ומכילות בנייה של חלק מבניין שעל בנייתו הכוללת חלה חובת בקרה של מכון בקרה.

2. יש להשלים את דרישות התב"ע לעוגנים.

3. תנאים להיתר:

* מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.

* אישור תיאום מול נת"ע.

* אישור אלקטרה

* אישור פרו שיא

* אישור משרד הביטחון

* אישור מינהלת נוף ירקון

4. יש להשלים דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

דיון לתיקון טעות סופר:

פרטי החלקה: מגרש 8 ולא 206 כפי שנרשם.

יעוד קרקע: מגורים ד'

שימושים: מגורים ומסחר ותעסוקה

תב"עות חלות: תמל/1076

שטח מגרש נטו: 5694 מ"ר

מהות הבקשה: מגרש 8 - חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה. כולל החדרת עוגנים.**גבולות המגרש:** כלונסאות מבוקשים ללא חריגה מגבולות המגרש.**פני חפירה עליונים:** 21.35 למרתף ו 31.34 לקרקע.**מ"ק חפירה:** 54065 מ"ק.**עומק חפירה:** מבוקשת חפירה בעומק 11 מ'.**עוגנים:** כולל החדרת עוגנים:

יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים:

· יש להגיש תכנית עוגנים מלאה. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.

· נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.

· נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו

· נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות

נדרש אישור נת"ע.**בעלות:** התקבלה חתימת הזוכה במכרז: אפרידר.**הערות גורמי פנים:****תנועה:**

אין מניעה לחפירה ודיפון. יש לוודא מול המנהלת כי גידור המגרש והקלונסאות לא ימנע פיתוח הרחובות הגובלים חשמל ותאורה: הושלם.

הערות רישוי:

13. קיימת בקשה מס' 20240266 להיתר בנייה לפי תמל/1076 : במגרש 8 : הקמת מתחם מגורים הכולל בנין בן 30 קומות ו 3-ביניינים בני 10 קומות, חזית מסחרית, תעסוקה ומבני ציבור, סה"כ 253 יח"ד ו 3 קומות מרתף לצורך חניון.
 14. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.
 15. יש לציין פני חפירה עליונים למרתף ולקומת הקרקע.
 16. יש לציין נפח חפירה.
 17. יש לקבל התייחסויות גורמי פנים.
 18. יש לעמוד בדרישות תב"ע פת/2000/ל לעוגנים :
 - יש להציג עוגנים בתוכניות המרתפים
 - יש לציין במהות הבקשה שמבוקשים עוגנים זמניים.
 - תנאי לתעודת גמר בדיקת מעבדה לשליפת עוגנים.
 - יש להגיש תכנית עוגנים מלאה כולל חתכים ופרטים ע"י קונסטרוקטור. יש לסמן את העוגנים לחלקות גובלות בתוכניות המרתף.
 - נדרש הגשת כתב התחייבות לעוגנים וערבות בנקאית לבגין החדרת עוגנים לחלקות גובלות בבעלות העירייה.
 - נדרש הגשת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מהחדרת עוגנים וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו
 - נדרש תיאום הנדסי מול אגף תשתיות תנאי לתחילת עבודות.
- תנאים להיתר:**
19. מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.
 20. אישור תיאום מול נת"ע.
 21. אישור אלקטרה
 22. אישור פרו שיא
 23. אישור משרד הביטחון
 24. אישור מינהלת נוף ירקון
 25. המועד האחרון לדיון בוועדה 08/01/26 (רישוי זמין).

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות מצורף ובתנאים הבאים :

1. יש להשלים את דרישות התב"ע לעוגנים.
2. תנאים להיתר:
- * מתן היתר לבקשה זו לאחר אישור סופי של תוכנית הפיתוח לבקשה 20240267 ע"י אגף אדריכלות.
- * אישור תיאום מול נת"ע.
- * אישור אלקטרה
- * אישור פרו שיא
- * אישור משרד הביטחון
- * אישור מינהלת נוף ירקון
3. יש להשלים דרישות הצוות המקצועי ואגף רישוי.
- החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
- יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 תנועה - אין מניעה לחפירה ודיפון. יש לוודא מול המנהלת כי גידור המגרש והקלונסאות לא תנועה - ימנע פיתוח הרחובות הגובלים
 התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
 נדרשת נטיעה חליפית של 10 עצים בגודל 9 כתנאי לתעודת גמר
 נדרש רישיון כריתה כתנאי לתחילת עבודות
 פרט איטום נגד גזי קרקע
 התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
 =====דרישות בקרת תכן - חפירה ו/או דיפון=====

תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
 תצהיר סניטרי לאי פגיעה בתשתיות
 חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
 חישוב סטטי [נספח יציבות]
 [תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
 =====דרישות ועדה לתכנון ובניה - חפירה ו/או דיפון=====

ערבות בנקאית
 תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה

ת. השלמה

01/07/2025	דרישות סף תנאים מוקדמים
01/07/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
01/07/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
01/07/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
01/07/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
01/07/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
01/07/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
01/07/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
01/07/2025	תשלום אגרות והיטלים
01/07/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
01/07/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
01/07/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
01/07/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
01/07/2025	קובץ הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות
02/07/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
08/07/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
08/07/2025	התייחסות לעמודי תאורה
12/01/2026	התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
13/01/2026	דרישות פקיד היערות
13/01/2026	נדרש להגיש סקר עצים קטן במערכת יעלה
13/01/2026	יש לסמן בתכנית ההגשה עצים שיישמרו בשטחים הציבוריים שקוטנם מעל 10 ס"מ בטווח 5 מ'
13/01/2026	הערה: עפ"י תצלום אוויר ממאי 2025 העצים מסביב למגרש נכרתו לבנית תשתיות
13/01/2026	נדרש תצהיר כי העצים לשימור למשל- 77, 80, ויתר העצים מצפון מזרח, באתר העירייה
04/01/2026	הערה: ראה הערה בשורה 16
07/07/2025	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
	התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
	הערה: מאושר. חפירה ודיפון בלבד
12/01/2026	רשות מקרקעי ישראל
11/01/2026	[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
11/01/2026	אישור מנהלת נף ירקון
12/01/2026	אישור משרד הביטחון

חניון תת קרקעי בן 4 קומות, מעל הקרקע ניתן בליטת ארגזים לגידול עצים עד 0.50 מ' מפני ככר. פרגולות פיסול ורהוט רחוב, סככות צל ויציאות מקורות ממרתפי החניה בשטח שלא יעלה עד 200 מ"ר לפי סעיף 11.3 "בשטח שפ"פ מותר שימוש לחניה מתחת למפלס הכיכר הציבורית" תנאים למתן היתר בניה לפי סעיף 10.1.4 ה'

"מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו מומנה בתחילת ביצוע המעבר התת-קרקעי מרחוב הלסינקי לחניון התת-קרקעי מתן היתר לאיכלוס מותנה בהשלמת מעבר תת קרקעי זה ולאחר ביצוע הפרדה ברח' דנמרק. חניה סעיף 12

א'- החניה, הפריקה והטעינה יסופקו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת היתרי הבניה, ובלבד שלא יפחת מהחישוב המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח מס' 2. – לא תואם. יש לתקן שינויים בנספח מס' 2 באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לתוכנית זאת.

יובטחו 150 מקומות חניה לשרות הציבור באזור

ב'- 600 מקומות חניה יוקצו בחניון תת קרקעי לשימוש באי בית החולים תוך פיקוח עירוני לנושא תעריפי שימוש וכד' ג' - הצמדת מקומות חניה לשימושים במגרש תתאפשר רק במפלס החניון התחתון ביותר.

מבוקש חניה עילית זמנית לכל משך זמן הבניה שתשרת את באי בית החולים עד לפתיחת החניונים התת קרקעיים ואכלוס הפרויקט. לא ניתן. יש לפתוח בקשה לשימוש חורג רישום זיקות הנאה, סעיף 12, סעיף 10.2

1. תרשם זיקת הנאה לנתיב כניסה לאמבולנסים ורכב חרום בהתאם למסומן בתשריט

2. שטח שפ"פ תרשם זיקת הנאה לשימוש ציבורי

סעיף 18 (א' - ה') (שלב ביצוע):

- לכל שלב ביצוע יובטחו בתוספת 150 מקומות החניה הנוספים, ובתנאי שניתן יהיה לספק בעת מימוש יתרת שלבי הבניה את החניה הנדרשת עבורם

- שלב א' - מתן היתר בניה ל-2/3 מזכויות הבניה מותנה בביצוע בפועל של הרחבת הרחובות:

דנמרק ל-23 מ'

הלסינקי - 30 מ'

אנסקי - 20 מ'

ביצוע חיבור כביש רבין לכביש מכבית.

- שלב ב'- מתן היתר ליתרת הזכויות מותנה בהתחלת ביצוע פרו' תחבורה ציבורית מסיחים בציר ז'בוטינסקי (מת"צ, רכבת קלה או רכבת תחתית)

- מתן היתר לאיכלוס מותנה בהלמת הנתיב התת-קרקעי מרח' הלסינקי לחניון התת-קרקעי ולאחר ביצוע הפרדה ברחוב דנמרק (בכניסה לתחנת הדלק)

אדריכלות

יש לטעת עץ בוגר על כל 50 מ"ר משטח הפיתוח

יש להקצות 30% שטחי גינון לפחות בתוכנית קומת הקרקע

על תכנית המגרש לאפשר ולהקצות 15% חלחול חופשיים

יש להראות פרט עומק אדמה גננית של לפחות 1.5 מ' לשטילת עצים לכלל שטח הפיתוח 8 קוב לכל עץ

על גג קומות המסד להיות גגות ירוקים ופעילים הן אנרגטית והן מבחינת משתמשים + להראות תכנית פיתוח לגגות פעילים אלו + פרטים חתכים והגדלות לגינון עילי

יש לרשום ע"ג כלל החזיתות את חומרי הגמר, סוגי קירות המסך השונים ולציין RAL לכל אלמנט

יש להראות אוורור מרתפים בצורה מוטמעת בבינוי המבנה ולא כאלמנטים חופשיים בפיתוח

יש להראות אוורור חדר טרפואמיתוג מתוך עומק הרמפה עם חתכים מקומיים ובאופן ברור ע"ג ק.קרקע

יש להטמיע את תכנית קומת הקרקע ע"ג המדידה ולכלול שטחים ירוקים אלמנטי פיתוח גבהים וכו'

תנועה

יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון רחובות הלסינקי ודנמרק

יש להראות התחברות למצב קיים ומתוכנן

יש להגיש תוכנית תנועה וחניה שנערכה ע"י יועץ תנועה על פי הנדרש

נדרש להעלות גרסת תנועה אחרונה מעודכנת כולל הכניסה/יציאה מבוקשת לדנמרק

תקן החניה אינו תואם למחויב בתבע. שינוי אפשרי רק בסמכות משרד התחבורה

קיימת בשלבי ביצוע התניה. תנאי להיתר שלב א' הרחבת רחובות דנמרק והלסינקי בפועל

גנים ונוף

יש להעלות סקר העצים במערכת יעלה באתר משרד החקלאות

נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס _____ ש"ח כתנאי לתעודת גמר

סקר עצים - יש לעדכן רדיוס שורשים מוגן על פי נוסחא בפקודת היערות.

נדרש רישיון כריתה - להגיש באתר משרד החקלאות במערכת יעלה.

יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 5+36+35+29+28+26+18+9+6+5 לשנות סטאטוס לשימור

חשמל ותאורה

יש להגיש התחייבות לביצוע עבודות תאורה עבור שצ"פ / שפ"פ / שבילים

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

יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעסקה/הטמנה

יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים
איכות הסביבה
האם נעשו חלופות שלא יצריכו כריתה של מעל 50 עצים? הערכיות היא בחורשה
פיקוח: בקשה מס' 20241204.
המוצע בבקשה טרם נבנה.

הערות רישוי:

1. **אישור נת"ע.** במידה ותכנון המרתפים ישתנה על פי דרישות נת"ע, הבקשה תובא לדיון חוזר.
2. מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז – **יש לקבל אישור רשות העתיקות להיתר**
3. **נדרש אישור הועדה המקומית** לשינויים בגובה מתוכנית הבינוי ללא שינוי במס' הקומות.
4. שלביות ביצוע – בשלב א' מנוצלים פחות מ-2/3 מזכויות הבניה. כפוף לעמידה בסעיף 18(ג')
5. נספח תנועה לפי תקן מחייב – **לא תואם**, לא תואם נספח 2 מחייב. יש לתקן
"שינויים בנספח מס' 2 באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לתוכנית זאת."
6. קירוי מדרגות בשפ"פ – מחייב. יש להשלים
7. לפי סעיף 11.3 "בשטח שפ"פ מותר שימוש לחניה מתחת למפלס הכיכר הציבורית"
מבוקשות 149 חניות רגילות, 5 נכים, 3 משאיות במפלס קומת הקרקע בשטח שפ"פ ובשטח המגרש - **לא תואם**
יש להשלים במאזן החניה 150 מקומות חניה לשרות הציבור באזור 600 חניות לשימוש לבית החולים.
מבוקש חניה עילית זמנית לכל משך זמן הבניה שתשרת את באי בית החולים עד לפתיחת החניונים התת
קרקעיים ואכלוס הפרויקט. לא ניתן לאשר חניות לרכב פרטי מעל הקרקע בבקשה זו.
יש לבטל חניות עיליות ולהציג תכנון לכיכר עירונית.
8. **יש לפתוח בקשה לשימוש חורג לחניה עילית זמנית לכל משך זמן הבניה שתשרת את באי בית החולים עד לפתיחת**
החניונים התת קרקעיים ואכלוס הפרויקט.
9. נדרש רישום זיקת הנאה לנתיב כניסה לאמבולנסים ורכב חרום בהתאם למסומן בתשריט
וגם לשטח שפ"פ תרשם זיקת הנאה לשימוש ציבורי
10. מתן היתר בניה מותנה בתחילת ביצוע המעבר התת – קרקעי מרחוב הלסינקי לחניון התת-קרקעי של הפר'
11. מתן היתר לאיכלוס מותנה בהשלמת מעבר תת קרקעי זה ולאחר ביצוע הפרדה ברח' דנמרק.
12. יש להשלים סימון מעבר תת קרקעי מרחוב הלסינקי
13. יש להשלים סימון עצים לשימור בתכנית פיתוח
14. יש להשלים אחוז גינון
15. עמידה בתקנון תכנית פת/19/1223
16. לא ניתן לאשר חניות לרכב פרטי מעל הקרקע. יש לבטל חניות עיליות ולהציג תכנון לכיכר עירונית
17. תיאום ואישור עיצוב ופיתוח מול אגף אדריכלות
18. יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע
19. תאריך אחרון לביצוע שלב ברישוי זמין – 7.05.25.

מהלך הדיון משיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250008 מ: 24/04/25 :

מהלך דיון 24.04.25

מנהלת אגף רישוי ומידע מציגה את הבקשה. מבוקש הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 5 קומות + גג טכני מעל 4 מרתפי חנייה וכיכר עירונית בשטח פרטי פתוח.
פורסמה הקלה ולא הוגשו התנגדויות.
מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי.
יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ול מספר: 20250008 מ: 24/04/25 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור נת"ע ותואם תשתיות מולם.
במידה ותכנון המרתפים ישתנה על פי דרישות נת"ע, הבקשה תובא לדיון חוזר.
2. נדרש תיאום תשתיות מול נת"ע תנאי תחילת עבודות.
3. יש לקבל אישור רשות העתיקות להיתר מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז.
4. לאשר שינויים בגובה מתוכנית הבינוי ללא שינוי במס' הקומות.
5. שלביות ביצוע: בשלב א' מנוצלים פחות מ-2/3 מזכויות הבניה. עמידה בסעיף 18(ג')
6. נספח תנועה לפי תקן מחייב: לא תואם, לא תואם נספח 2 מחייב. יש לתקן

- "שינויים בנספח מס' 2 באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לתוכנית זאת."
7. קירוי מדרגות בשפ"פ – מחייב. יש להשלים
 8. לפי סעיף 11.3 "בשטח שפ"פ מותר שימוש לחניה מתחת למפלס הכיכר הציבורית" מבוקשות חניות במפלס קומת הקרקע, לא תואם.
 9. לפי סעיף 12 יש להשלים במאזן החניה 150 מקומות חניה לשרות הציבור באזור ו 600 חניות בחניון התת קרקעי במפלס החניון התחתון ביותר.
 10. יש לפתוח בקשה לשימוש חורג לחניה עילית זמנית לכל משך זמן הבניה שתשרת את באי בית החולים עד לפתיחת החניונים התת קרקעיים ואכלוס הפרוייקט.
 11. נדרש רישום זיקת הנאה לנתיב כניסה לאמבולנסים ורכב חרום בהתאם למסומן בתשריט וגם לשטח שפ"פ תרשם זיקת הנאה לשימוש ציבורי.
 12. מתן היתר בניה מותנה בתחילת ביצוע המעבר התת קרקעי מרחוב הלסינקי לחניון התת קרקעי של הפרוייקט
 13. מתן אישור לאיכלוס מותנה בהשלמת מעבר תת קרקעי זה ולאחר ביצוע הפרדה ברח' דנמרק.
 14. יש להשלים סימון מעבר תת קרקעי מרחוב הלסינקי.
 15. יש להשלים סימון עצים לשימור בתכנית פיתוח.
 16. יש להשלים אחוז גינון וחלחול.
 17. עמידה בתקנון תכנית פת/19/1223.
 18. תיאום ואישור עיצוב ופיתוח מול אגף אדריכלות.
 19. יש להגיש קובץ מודל תלת מימדי של התכנון המוצע.
 20. השלמת דרישות צוות מקצועי ואגף רישוי.
 21. מילוי גליון דרישות מצורף.
 - החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
 - יש להוציא היתר בניה כחוק.

דיון לשינוי שלביות בהיתר.

שלב א': חפירה, דיפון ועוגנים.
שלב ב': כל שאר הבניין והמרתפים.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטה הקודמת לאשר שינוי שלביות בהיתר:

שלב א' : חפירה דיפון ועוגנים.
שלב ב' : כל שאר הבניין והמרתפים.
בתנאי מילוי גליון דרישות מצורף.
החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
יש להוציא היתר בניה כחוק.

גיליון דרישות

דרישות סף תנאים מוקדמים
מודל תלת מימד בסימפלס (הדמיות המבנה) - בפורמט DAE או FBX
אישור הגשת הבקשה לתיאום מול נת"ע תת"ל 102/103
יש לצרף הדמיות על רקע הסביבה הקיימת וברמת גימור גבוהה יותר הכוללים את השיקוע של הרכבת
יש לצרף גליון פרטים מלא ומפורט אודות חומרי הגמר, קירות מסך שונים, חיבורים, מפתחים וכו'
יש להראות פרט עומק אדמה גננית של לפחות 1.5 מ' לשטילת עצים לכלל שטח הפיתוח 8 קוב לכל ע
על גג קומות המסד להיות גגות ירוקים ופעילים הן אנרגטית והן מבחינת משתמשים+להראות תכנית
המשך-לגגות פעילים אלו+ פרטים חתכים והגדלות לגינון עילי
יש לרשום ע"ג כלל החזיתות את חומרי הגמר, סוגי קירות המסך השונים
יש להראות אורור מרתפים בצורה מוטמעת בבינוי המבנה ולא כאלמנטים חופשיים בפיתוח
יש להראות אורור חדר טרפזיתוג מתוך עומק הרמפה עם חתכים מקומיים ובאופן ברור ע"ג ק.קרקע
יש להטמיע את תכנית קומת הקרקע ע"ג המדידה ולכלול שטחים ירוקים אלמנטי פיתוחגבהים וכו'
תנועה - יש להראות התחברות למצב קיים ומתוכנן
תנועה -נדרש להעלות גרסת תנועה אחרונה מעודכנת כולל הכניסה/יציאה מבוקשת לדנמרק
תנועה - תקן החניה אינו תואם למחויב בתבע. שינוי אפשרי רק בסמכות משרד התחבורה
תנועה - קיימת בשלבויות ביצוע התניה. תנאי להיתר שלב א' הרחבת רחובות דנמרק והלסינקי בפ
תנועה - יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון רחובות הלסינקי ודנמרק
תנועה - התוכנית שהוצגה למנהלת האגף אינה זהה למוגש כעת
תנועה - ראה הערות קודמות
תנועה - לפי המבוקש קיים חוסר 101 מקומות חניה
תנועה - נדרש פגישת הסבר עם מתכנן התנועה
תנועה - יש להוריד מההיתר הנוכחי את החיבור המוצע של החניה התת"ק לרחוב הלסינקי
תנועה - ניתן להראות את החיבור לחניון התת"ק כמילואה בתור תכנון עתידי אופציונלי מנחה בלב
תנועה - יש להראות בהיתר התחברות למצב הקיים ובמילואה חיבור למצב מתוכנן
תנועה - שהינו עתידי ומנחה בלבד.

ת. השלמה

תנועה - ראה הערות קודמות רלבנטיות
יש להגיש התחייבות לביצוע עבודות תאורה עבור שצ"פ / שפ"פ / שבילים
- יש להגיש מכתב התחייבות לאגף חשמל ותאורה להעתקה/הטמנה
יש להגיש התחייבות לפירוק/ בניית תאורה זמנית / העתקה והרכבה של עמודים קיימים
דרישות דרכים
דרכים - דרישות לתיקון
נדרש אישור אגף התנועה טרם בדיקת התכנית באגף
לתת חישוב תכסיות מחלחלות בשטח המגרש גם ביחס לשטח המגרש הכולל
דרישות ניקוז
ניקוז - דרישות לתיקון
יש לרשום שטח חלחול
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מהגיגון מעל תקרת מרתף
יש לסמן קו תיעול עירוני קיים שעובר במגרש
יש לתת פתרון לקו תיעול עירוני קיים
יש לציין גבהים ברמפה ירידה לחניון
יש לצרף דוח הידרולוג עם חישוב וסקיצה עם סימון מתקני ניקוז מי גשם
יש לתת פתרון לניהול מי נגר בהתאם לחישוב הידרולוגי
יש לצרף פרטים של מתקני ניקוז מי גשם
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מתעלה עם רשת בכניסה/יציאה
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מתעלה בצד הדרומי
יש לתת פתרון ליציאת מי גשם מקולטנים ותעלה בצד המזרחי
בגרסה זו לא מופיעה תכנית הפיתוח
התייחסות נכסים לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
נדרשת נטיעה חליפית בערך העצים ע"ס _____ ש"ח כתנאי לתעודת גמר
פקיד היערות - דרישות לתיקון
סקר עצים - יש לעדכן רדיוס שורשים מוגן על פי נוסחא בפקודת היערות.
נדרש רישיון כריתה - להגיש באתר משרד החקלאות במערכת יעלה.
יש להתאים את התכנית כך שיישמרו עצים מס' 54+36+35+29+28+26+18+9+6+5 לשנות סטאטוס לשימו
איכה"ס - דרישות לדיון בועדה
האם נעשו חלופות שלא יצריכו כריתה של מעל 50 עצים? הערכיות היא בחורשה
איכה"ס - תנאים לבקרת תכן
סקר זיהום קרקע וגזי קרקע
דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש תחבורה
דו"ח אקוסטי למערכות הבניין והפעילות בו. לא נאשר גג טכני
מסמך איכות אויר המתייחס למקורות הפליטה במבנה כולל חניונים, גנרטור ושטחים מסחריים.
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרדי השומן
אשור מקדמי של מכון התעדה לצורך עמידה בתי"י 5281 לבניה ירוקה
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרויקט.
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
אשור שלב א' של מכון ההתעדה+טבלת הניקוד
יש לעמוד בתקנות הרעש לציווד בניה :[לינק]
איכה"ס - דרישות לתעודת גמר + טופס 4
דו"ח קרינה
תנאי לתעודת גמר הגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש
אשור עמידה בתי"י 5281 של מכון ההתעדה
תברואה - דרישות לתיקון
יש לתכנן עמדה מבוססת להוצאת פסולת גסה וגזם בגבול המגרש
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
====דרישות בקרן תכן - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====
תכנית פיתוח אדריכלית [נספח ניקוז]
פיקוד העורף [נספח מיגון/ פטור]
אישור כיבוי אש והצלה
כיבוי אש [סימונים של האמצעים לגילוי וכיבוי אש בתכנית הראשית]
כיבוי אש [תצהיר עורך בקשה לעמידה בדרישות בטיחות אש לפי סעיף 18א]
תכנית סניטרית [נספח תברואה]
משרד הבריאות [פ.טכנית בריאותית]
חישוב סטטי [דוח קרקע וביסוס]
חישוב סטטי [נספח יציבות]
חישוב סטטי [נספח בידוד טרמי]
איכה"ס [נספח סביבתי]
איכה"ס [חו"ד אקוסטית]
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]
[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
====דרישות ועדה לתכנון ובניה - מסחר/תעסוקה/משרדים (חדש או תוספות)====
אישור נגישות
תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה
תכנית לאחר השלמת דרישות ועדה (PDF)

==לפי עניין==

אישור תשתיות לאומיות

==מעל 60 מ'==

====דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר====

מיתב - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון מיקום שירותים כימיים ע"י ריבוע וציון "שירותים כימיים" על גבי תכנית התארגנות אתר

נכסים - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

סימון תפיסת שטח ציבורי מאושר ע"י אגף נכסים כולל אישור הסדרת תשלום

איכה"ס - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר, את מיקום הגנרטור וניסור אריחים. עליהם להיות (ראה ה

(המשך) ממוקמים רחוק ככל האפשר ממגורים קיימים למניעת מפגעי רעש ואבק .

בניה ירוקה - דרש אישור שלב א של מכון ההתעדה + טבלת ניקוד

יש לסמן על גבי תכנית התארגנות האתר את דרכי הגישה

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר את החומר באמצעותו דרכי הגישה יהיו מיוצבות (ראה המש

(המשך) למניעת מטרדי אבק ובז

יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר, את שיטת האיטום. יאושרו טכנולוגיות חדשות (ראה המש

(המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים

תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר

הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)

(המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה: טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה

(המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)

(המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה

במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה

אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים

אישור תכנית הרכבה ופירוק עגורן

תכנית ראשית ותכולתה:

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

תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF

הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה

קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית

הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה

קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית

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

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

נספח תנועה וחניה

מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי

רישיון עורך בקשה בתוקף

מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד

רישיון מתכנן שלד בתוקף

נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה

העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67

התייחסות חח"י לבקשה להיתר

העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות

תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף

מילוי דרישות מתיק מידע להיתר

במקרה והבקשה חתומה ע"י מינוי כח יש לצרף יפויי כח חתום ומאושר

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

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

התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

יש לצרף אישור נת"ע ע"מ לוודא שאושר ירידה למרתף 3- מעל קו המטרו 21 מ' עומק בחתך המצורף

המשך-הוסכם מול מהני"ע שאם הני"ל אינו מאושר תצטרכו לחזור לשלב שולחן עגול ולחתוך את כל המר

המשך-החופפים מעל קו המטרו העתידי

יש להעביר את 150 החניות העיליות מעל השפ"פ למיקום אחר

חיבור לרחוב ז'בוטינסקי-נדרשים אישורים מנת"ע

כניסה מרחוב הלנסקי-יש לתאם את התכנון התנועתי מול אגף תנועה

יש לבנות ולקרות את אזור הפריקה והטעינה העל קרקעי ע"פ התב"ע 1223/19 המאושרת

יש לדיוק את העיצוב הניפחי כלפי רחוב ז'בוטינסקי לעניין המשכיות הקולונדה

יש לדון בדיון רב משתתפים (גנים ונוף, מחל' אדריכלות ורישוי) לעניין כריתת העצים הגבוהה

יש לציין ע"ג ההגשה את שלביות הביצוע באופן ברור, בשרטוטים דיאגרמות והדמיות

יש לתאם פגישה עם אגף אדריכלות עיר לתיאום חזיתות

יש לטעת עץ בוגר על כל 50 מ"ר משטח הפיתוח

יש להקצות 30% שטחי גינון לפחות בתוכנית קומת הקרקע

על תכסית המגרש לאפשר ולהקצות 15% חלחול חופשיים

התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

מאושר מבחינה אדריכלית לעניין הפיתוח, ניתן להתקדם לאישור מחלקות נוספות.

התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית

תנועה - יש להגיש תוכנית תנועה וחניה שנערכה ע"י יועץ תנועה על פי הנדרש

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2

התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית

התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה

התייחסות לעמודי תאורה

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

24/02/2025

מס' דף: 19

02/03/2025
02/03/2025
16/09/2025
28/09/2025
24/12/2025
24/12/2025
03/03/2025
18/03/2025
25/02/2025
16/09/2025
21/08/2025
21/08/2025

התייחסות לשצ"פ, שפ"פ ושבילים סמוכים לגבולות החלקה
התייחסות לעמודי חברת החשמל / עמודים עם שנאים
- יש להגיש לאגף חשמל ותאורה את התייחסות חברת החשמל להיתר הבניה.
התייחסות דרכים וניקוז לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית (עדכון 2)
נדרש אישור אגף האדריכלות טרם בדיקת התכנית באגף
התייחסות חוזרת דרכים ניקוז לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית (עדכון 3)
התייחסות פקיד היערות לתכנית ההגשה
- יש להעלות סקר העצים במערכת יעלה באתר משרד החקלאות
התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
התייחסות תברואה לתכנית ההגשה
רשות מקרקעי ישראל
אישור רת"א -בניינים מעל 60 מ' גובה