

סעיף 4:**מבקש:**

♦ בסר בלינסון סנטר ודור כימיקלים עסק מאוחד

עורך:

♦ רחל יונגמן פללר

אחראי בקשה:

♦ לאה בקרמן - בודקת תכניות היתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000419221

כתובת הבניין: הלסינקי 3, פתח תקווה

גוש וחלקה: גוש: 6372 חלקה: 166 יעוד: שטח למגרש מיוחד.

תכנית: פת/מק/2000/יג, תממ/3/21, 19/1223, 2000, 10/1223, 2/1223, 31/2000, תתל/103, 103-0973511, 410-410-410-410-1259837, 0491563

מהות הבקשה

הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 5 קומות + גג טכני מעל 4 מרתפי חנייה וכיכר עירונית בשטח פרטי פתוח.

הערות בדיקה

גוש 6372, חלקה 166

לפי פת/19/1223

יעוד: שטח מגרש מיוחד ושפ"פ

הפרשות לצורכי ציבור – דרך, שפ"פ

תקנון ותשריט - מחייב

נספח בינוי מנחה בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3

נספח תנועה וחניה מנחה – לעניין תקני החניה מחייב

נספח נופי מנחה

בקשות קודמות

קיים היתר להארכת תוקף שימוש חורג מחניון ציבורי תת קרקעי לחניון ציבורי על הקרקעי לשנה נוספת, עד לתאריך 3.01.26 בתנאים:

האם יוצא היתר בניה שלב א' לפי תוכנית פת/19/1223, הוועדה תאפשר הארכת חורג לשלוש שנים נוספות. באם לא יוצא היתר בניה עד ליום 3.01.26, הבקשה לחניון תבוטל, השטח יוחזר למצבו.

מבוקש:

שלב א': הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 5 קומות + גג טכני מעל 4 מרתפי חנייה וכיכר עירונית בשטח פרטי פתוח.

שטחים

שטח עיקרי מוצע – 16,323.24 מ"ר כולל שטח מסחר 2,794.90 מ"ר

מותר 40,000 מ"ר כולל שטח למסחר עד 8,000 מ"ר (סעיף 11.2)

שטח שרות מוצע מעל הקרקע – 5,613.95 מ"ר. מותר 16,000 מ"ר

שטח שרות מוצע תת קרקעי – 28,784.42 מ"ר מותר 62,000 מ"ר

קומות

מוצע: קרקע מסחרית + גלריה, 4 קומות + קומת גג טכני מעל 4 קומות מרתפים. תואם בסעיף 10.1.2

תכסית: מוצע 30.15%, מותר 55%

גובה: מוצע 27.40 מ' +, לפי תכנית בינוי 21 מ' +

לפי סעיף 10.1.3 "נספח הבינוי והנספח הנופי מבטאים את מגמות הבינוי ומשמשים כמסמכים מנחים בלבד, למעט מספר הקומות והגבהים המרביים המסומנים בו שלהם תוקף מחייב."

סעיף 10.1.3 ד"ר "הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתוכנית הבינוי ובתנאי שימרו קווי הבנין שעפ"י התשריט ומספר הקומות המרבי שעפ"י נספח הבינוי."

קווי בנין

למרתף קו "0" כמותר לפי סעיף 10.1.3 א'

למבנה התוך קווי הבניין כמותר.

גינן: נדרש 30%. יש להשלים מוצע

שימושים**מגרש מיוחד לפי סעיף 11.1**

מסחר ושירותים כולל חנויות מסוגים שונים וכן מסעדות, בתי קפה ומזנונים

אולמות תצוגה, מלונות, מכון רפואי, כולל בית רופאים, מעבדות, בית מרקחת וכד', מעבדות מחקר ופיתוח, משרדים בקומת מרתף (קומות 1- עד 4-): חניה, מחסנים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים.

שפ"פ – לפי סעיף 10.2.2

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') שלבי 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 - ל-20 מ'

ביצוע חיבור כביש רבין לכביש מכבית.

- שלב ב'- מתן היתר ליתרת הזכויות מותנה בהתחלת ביצוע פרו' תחבורה ציבורית מסיהים 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 בשלביות 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+6+9+18+26+28+29+35+36+54 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 להעתיקה/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. קירווי 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 המלצה 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:

1. אישור נת"ע ותואם תשתיות מולם.
2. נדרש תיאום תשתיות מול נת"ע תנאי לתחילת 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 – מחיב. יש להשלים
 8. לפי סעיף 11.3 "בשטח שפ"פ מותר שימוש לחניה מתחת למפלס הכיכר הציבורית" מבוקשות חניות במפלס קומת הקרקע, לא תואם. יש לבטל חניות עלילות ולהציג תכנון לכיכר עירונית בתאום מול אגף אדריכלות.
 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 בסימפלקס (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 טרפויטוג מתוך עומק הרמפה עם חתכים מקומיים ובאופן ברור ע"ג ק.קרקע
יש להטמיע את תכנית קומת הקרקע ע"ג המדידה ולכלול שטחים ירוקים אלמנטרי 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 בשלביות 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 מהגיבון 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+26+18+9+6+5 לשנות סטאטוס לשימו
איכה"ס - דרישות לדיון בוועדה
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, גרטרור ושטחים מסחריים.
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן
אשור מקדמי של מכוון התעדה לצורך עמידה בתי"י 5281 לבניה ירוקה
תכנון תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל חניות הרכבים בפרוייקט.
איכה"ס - דרישות לאישור תחילת עבודות
אשור שלב א' של מכוון 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 מכוון ההתעדה
תברואה - דרישות לתיקון
יש לתכנן עמדה מבוטנת להוצאת פסולת גסה וגזם בגבול המגרש
התייחסות בודק הרישוי לבקשה להיתר
=====
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 [חוו"ד אקוסטית]
איכה"ס [נספח איוורור]
איכה"ס [תכנית שיקום קרקע]
[דוח מסכם ממכון בקרה - חתום]
[תכנית ראשית עדכנית בפורמט PDF עם כל החתימות]
[אישורים מגורמים מאשרים אחרים]
=====
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 - 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 חדישות (ראה המש
 (המשך) שאינן מצריכות חימום חביות זפת באמצעות שימוש בקרשים
 תנועה - דרישות לאישור תכנית התארגנות אתר
 הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מהנדס תנועה מטעם הרשות ערוכה לפי הנחיות (ראה המשך)
 (המשך) משרד התחבורה ועיריית פי"ת (ראה באתר הנדסה: טפסים והנחיות < טפסים להורדה > (ראה ה
 (המשך) מסמכים לתחילת עבודות < הנחיות לתכנון הסדרי תנועה זמניים באתרי עבודה (ראה המשך)
 (המשך) עירוניים + תרשימים להסדרי תנועה
 במידה ויידרש מנוף, יש לציין על גבי תכנית התארגנות האתר ולהגיש תכנית להרכבה
 אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים
 אישור תכנית הרכבה ופירוק עגרון

24/02/2025	תכנית ראשית ותכולתה:
24/02/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת; לרבות תנוחה, חתכים וחזיתות וכ"ו - DWF
24/02/2025	תכנית ראשית כמפורט בתוספת כולל חתימות בעלי הנכס - PDF
24/02/2025	הטמעת תצהירים ממערכת רישוי זמין על גבי תכנית ההגשה
24/02/2025	קובץ נספח העמדה ע"ג התכנית
24/02/2025	הדמיות המבנה ע"ג הגרמושקה
24/02/2025	קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ע"ג התכנית
24/02/2025	קובץ מפת מדידה להיתר שנחתם ע"י הרשות בתיק המידע - מוטמע ע"ג התכנית
24/02/2025	קובץ תשריט שטחי הבנייה הקיימים והמבוקש, לרבות טבלת סיכום שטחים ע"ג התכנית
24/02/2025	נספח תנועה וחניה
24/02/2025	מינוי והצהרת עורך בקשה ראשי
24/02/2025	רישיון עורך בקשה בתוקף
24/02/2025	מינוי והצהרת עורך בתחום הנדסת מבנים - מתכנן שלד
24/02/2025	רישיון מתכנן שלד בתוקף
24/02/2025	נסח רישום במרשם המקרקעין/ הוכחת בעלות בתוקף עד חצי שנה
24/02/2025	העתק אישור על תשלום פיקדון כמפורט בתקנה 67
24/02/2025	התייחסות חח"י לבקשה להיתר
24/02/2025	העתק אישור רשות העתיקות אם נדרש לפי חוק העתיקות
24/02/2025	תיק מידע - קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, בתוקף
24/02/2025	מילוי דרישות מתיק מידע להיתר
24/02/2025	במקרה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח יש לצרף ייפוי כח חתום ומאושר
24/02/2025	במקרה והבקשה מוגשת ע"י תאגיד לצרף ת.רישום ברשם חברות ואישור על מורשי החתימה מאושר ע"י
24/02/2025	אשרור מקוון להצהרת בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר על הסכמה להגשת הבקשה בגרסה שהגיש העו
16/10/2025	התייחסות אדריכלות לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
16/10/2025	יש לצרף אישור נתי"ע ע"מ לוודא שאושר ירידה למרתף 3- מעל קו המטרו כ-21 מ' עומק בחתך המצורף
16/10/2025	המשך-הוסכם מול מהנ"ע שאם הני"ל אינו מאושר תצטרכו לחזור לשלב שולחן עגול ולחתוך את כל המר
16/10/2025	המשך-החופפים מעל קו המטרו העתידי
16/10/2025	יש להעביר את 150 החניות העיליות מעל השפ"פ למיקום אחר
16/10/2025	חיבור לרחוב ז'בוטינסקי-נדרשים אישורים מנת"ע
16/10/2025	כניסה מרחוב הלנסנינגי-יש לתאם את התכנון התנועתי מול אגף תנועה
16/10/2025	יש לבנות ולקרוא את אזור הפריקה והטעינה העל קרקעי ע"פ התב"ע 1223/19 המאושרת
16/10/2025	יש לדייק את העיצוב הניפחי כלפי רחוב ז'בוטינסקי לעניין המשכיות הקולונדה
16/10/2025	יש לדון בדיון רב משתתפים (גנים ונוף, מחל' אדריכלות ורישוי) לעניין כריתת העצים הגבוהה
16/10/2025	יש לציין ע"ג ההגשה את שלביות הביצוע באופן ברור, בשרטוטים דיאגרמות והדמיות
16/10/2025	יש לתאם פגישה עם אגף אדריכלות עיר לתיאום חזיתות
16/10/2025	יש לטעת עץ בוגר על כל 50 מ"ר משטח הפיתוח
16/10/2025	יש להקצות 30% שטחי גינון לפחות בתוכנית קומת הקרקע
16/10/2025	על תכסית המגרש לאפשר ולהקצות 15% לחלול חופשיים
16/10/2025	התייחסות חוזרת אדריכלות לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
16/10/2025	מאושר מבחינה אדריכלית לעניין הפיתוח, ניתן להתקדם לאישור מחלקות נוספות.
25/02/2025	התייחסות תנועה לתכנית ההגשה ותכנית הפיתוח האדריכלית
16/09/2025	תנועה - יש להגיש תוכנית תנועה וחניה שנערכה ע"י יועץ תנועה על פי הנדרש
16/09/2025	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית, גרסה 2
01/01/2026	התייחסות חוזרת תנועה לתכנית הגשה ותכנית פיתוח אדריכלית
02/03/2025	התייחסות חשמל ותאורה לתכנית ההגשה
02/03/2025	התייחסות לעמודי תאורה

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