

**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 בניה מותר: 424.80 מ"ר

שטח מגרש: 708.00 מ"ר

גוש 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.
- הבניין נבנה לפני שנות ה' 80 יש להציג אישור מהנדס אזרחי לעמידה בתקן 413.
  - שטח הדירה מעל 140 מ"ר אולם מספר הקומות קטן מ- 4 ופיכך לא נדרש אישור כבאות.
- תיקונים בתכנית:**
- יש להראות שטחים קיימים של כל הדירות בחלקה לפי תתי חלקות (לא צריך בטבלה רובוטית).
  - יש לתקן שטח קיים של מבקש לפי היתר מספר 3356 משנת '81.
  - יש לציין על כל דירה איזה תת חלקה היא.
  - יש להראות לפרוק את המטבח הקיים בקומה א וכן לבטל את הסלון בקומה זאת.
  - יש לסמן עמודים לתוספת הבניה המבוקשת בקומת קרקע - יש לקבל את אישור תת חלקה 2.
  - מועד אחרון לדיון 16.2.26 (רישוי זמין).

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

## גיליון דרישות

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

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

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 יידוע 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 36 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 לדין בוועדה 08/01/26 (רישוי זמין).

בישיבת ועדת רשות רישוי לתכנן 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.

דין 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.

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' 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 הערה: ראה הערה בשורה 16
04/01/2026	התייחסות איכה"ס לתכנית ההגשה
07/07/2025	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

**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, 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 שישמרו 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 הבנין כמותר.

גינון: 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 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+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. במידה ותכנון המרתפים ישתנה על פי דרישות נת"ע, הבקשה תובא לדיון חוזר.
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 עיליות 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 בעת  
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 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, גרטרור ושטחים מסחריים.  
פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות מעסקי מזון  
פתרונות לטיפול בשפכים התעשייתיים כולל מפרידי השומן  
אשור מקדמי של מכוני 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 מכוני 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 מכוני 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, תכנים 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 מנתי"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