

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 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.

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 בביצוע):

- לכל שלב בביצוע 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 טרופומיתוג 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 היעירות.

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 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. 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 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 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 כ-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

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

16/10/2025

25/02/2025

16/09/2025

16/09/2025

01/01/2026

02/03/2025

02/03/2025

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