

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250014 ביום שלישי תאריך 09/12/25 י"ט כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער

דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר

שלי סבר

הדר לביא

נדב לויטה

סגל:

עליזה זיידלר גרנות

עו"ד גילי שמואל

מרים אלחדד

נגה די סגני

איילת דיין

אמאני מ. סביחאת

שרית שיליאן

מעין חיימסון

תמיר אדלשטיין, יועץ חיזוני

לא השתתפו

חברים:

פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר וועדה

איציק מנהיימר

מיכל סלומון

אורן כהן

יעל סער, שמאית מקרקעין

נציגים:

חדוה אוקון

ורד אדרי

אורן תבור

הילה ברגר און - מתכנתת סביבתית

ולרי שולמן

אהוד פלקוביץ

בני אלטשול

ענאן עזב

גילי טסלר

שני משיח

מירב בליימן

דן קוניאק

שני כנעני

משה אדרי

סגל:

עו"ד אלון בן זקן

דוד תורג'מן

עפרי ארדיטי

ראש העיר ויו"ר הוועדה

חבר הוועדה

חברת וועדה

מ"מ פינחס כהנא חבר הוועדה

מ"מ מיכל סלומון חברת הוועדה

מהנדסת העיר

יועץ משפטי לעירייה

אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון

מנהלת מחלקת תכנון וממונה על השימור

מנהלת תחום תכנון המנהלת להתחדשות עירונית

מנהלת מח' רישוי התחדשות בניינית -תמ"א 38

מנהלת מח' רישוי בניה

מנהלת הוועדה

מתכנן תנועה מהמשרד של איליה בן שבת

נציגת רשות כבאות והצלה

מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה

מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון

היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון

מפקח נפתית לבריאות הסביבה משרד הבריאות

נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה

לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל

ד.צ. 02496 צ.ה.ל

נציג רשות העתיקות

נציגת מינהל מקרקעי ישראל

נציגת שר התחבורה

ראש צוות לשכת התכנון

לשכת התכנון מחוז מרכז

נציגת השר לביטחון פנים

נציג שר המשטרה

יועץ משפטי

מבקר העירייה

נציגת מבקר העירייה

הישיבה נפתחה במנין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה בשעה 17:20

מיקום ישיבה:

חדר ישיבות עיריית כפר סבא (מבנה החאן)

נוכחים בחדר הישיבות:

רפי סער – ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש – מ"מ יו"ר הוועדה
הדר לביא – מ"מ פינחס כהנא חבר הוועדה
שלי סבר – חברה

דני הרוש יצא מהישיבה בשעה 17:55 וחזר בשעה 18:01

דני הרוש עזב את הישיבה בשעה 18:11

נדב לויטה הצטרף לישיבה בשעה 18:19

ההקלטה הופסקה לבקשת ראש העיר משעה 18:39 עד 18:41

על סדר היום

1. אישור פרוטוקולים:

- **אישור פרוטוקול מס' 20250012 מיום 26/10/25**, בתאריך 17.11.25 בוצע תיקון של תחשיבי זכויות בסעיף 1 אימבר 18 פרוטוקול דיון מעודכן נשלח במייל לחברי הוועדה, לא התקבלו הערות נוספות – **אושר פה אחד**
- **אישור פרוטוקול מס' 20250013 מיום 12/11/25**, לא התקבלו הערות – **אושר פה אחד**

2. נושא על סדר היום:

דחיית מועד הדיון בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – תת"ל 43א.

דברי הסבר:

לועדה המקומית הוגשו 5 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעות" ו-"החוק"), בגין אישור תכנית תת"ל 43א' להרחבת דרך מס' 4 לצורך הקמת נתיב תחבורה ציבורית (להלן: "התכנית"). בגין תביעות אלו קיימות לועדה המקומית שיפוי בשיעור של 70% על ידי נתיבי ישראל (להלן: "נת"י").

עד למועד זה, הועברו לועדה המקומית התייחסויות של נת"י ושומות מטעמה ביחס לחלק מהתביעות. הועדה המקומית ממתינה לקבל את השלמת ההתייחסות של נת"י ביחס לכלל התביעות. לנוכח האמור, מוצע לדחות את מועד הדיון בתביעות בשלושה חודשים, על מנת לאפשר קבלת התייחסות מלאה של נת"י, וכן על מנת לאפשר לועדה המקומית לגבש מענה והכנת שומות מטעמה ביחס לכלל התביעות, באופן סדור וממצה.

הצעת החלטה:

לאור האמור לעיל, הועדה המקומית (ועדת המשנה) מאשרת דחיית מועד הדיון בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תת"ל 43א בשלושה חודשים.

החלטה: אושרה פה אחד

3. דיון בבקשות להיתר

4. דיון בנושאים תכנוניים

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	דע/כס/התחדשות/2 דיון לצורך מתן תוקף	מדיניות עירונית להתחדשות מתחם הפועלים 'א'		85	85	5
2	תח/2025/432908 דיון בהתנגדויות	תח/2025/432908 תכנית לצרכי רישום בגוש 6428, חלקה 139 - גולומב 6	6428	139	139	9
3	405-0875708 דיון לצורך הפקדה	מתחם קניאל-בראון - הקמת מרכז עירוב שימושים	7621	373	374	11

דיון עקרוני: דע/כס/התחדשות/2**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025

שם: מדיניות עירונית להתחדשות מתחם הפועלים א'

נושא: דיון לצורך מתן תוקף

שטח התוכנית: 84,738.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 0	חלקות: 85
גוש: 6426	חלקות: 49, 48, 45
גוש: 6426	חלקות: 52, 51, 50
גוש: 6426	חלקות: 55, 54, 53
גוש: 6426	חלקות: 61, 57, 56
גוש: 6426	חלקות: 71, 66, 63
גוש: 6426	חלקות: 82, 78, 76
גוש: 6426	חלקות: 295-296, 290, 85
גוש: 6426	חלקות: 459, 452-457, 315
גוש: 6426	חלקות: 471, 467, 465-466
גוש: 6426	חלקות: 479, 477, 473
גוש: 6426	חלקות: 593, 507, 483-484
גוש: 6426	חלקות: 679-680, 640, 607-608
גוש: 6426	חלקות: 878, 863, 862
גוש: 6426	חלקות: , 989

מטרת הדיון:

הצגת מיפוי יחידות הדיור הנמצאות בהליכי תכנון וביצוע שונים בשכונת הפועלים א' במסגרת התחדשות עירונית והיערכות הנדרשת לשדרוג התשתית התנועתית, בהתאם לשלבויות הביצוע.

מטרת התכנית:

הצגת מודל תחבורתי דינאמי לשכונת הפועלים א'

רקע:

הצגת מודל תחבורתי דינאמי לשכונת הפועלים א' - כלי לבקרת שלבויות מימוש מיזמי התחדשות לצד פתרונות והסדרי תנועה תחבורתיים.

מובא להצגה לוועדת המשנה לתכנון ולבנייה, כחלק מצעדי יישום המדיניות להתחדשות שכונת הפועלים א', אשר הוצגה

בישיבה מס' 20200007 בתאריך 25/05/2020 ועודכנה בישיבה מס' 20210005 בתאריך 24/03/2021.

שכונת הפועלים א' מכילה את חלקות: 295, 296, 477, 483, 484, 507, 679, 680, 452, 453, 454, 456, 607, 608, 66, 466,

465, 78, 593, 473, 85, 863, 640, 61, 57, 76, 63, 71, 467, 479, 459, 457, 455, 290, 471, 989, 82, 315,

בגוש 6426, אשר נמצאים ביעוד מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ושטח מבני ציבור מתוקף תכניות כס/42/3 (בתוקף מיום ה-

15/05/1986 י.פ. 3334) כס/42/3 א (בתוקף מיום ה- 05/11/1981 י.פ. 2760) וכס/1/1 (בתוקף מיום ה- 518.06.1970 י.פ.

1636).

שכונת הפועלים א', ממוקמת בדרום מרכז העיר וגבולותיה הינם:

•מצפון – רחוב בן גוריון

•מדרום – ארלוזורוב ויער אוסישקין

•ממזרח – אוסטשינסקי

•ממערב – סוקולוב

מס' דף: 6

מטרת מסמך מדיניות שאושר ואומץ הייתה להגדיר מדיניות סדורה וברורה לקידום הליכי התחדשות עירונית בתחום שכונת "הפועלים א". זאת, לאור ריבוי בקשות ופניות בפרויקטי התחדשות עירונית בתחום השכונה, וכן ביחס למורכבות הרקמה העירונית הוותיקה במרכז העיר. רקמת הבינוי השכונתית מבוססת על שלד הרשת הירוקה, המשמשת את התושבים כחלק מפעולת הליכתיות שכונתית והגעה אל מוסדות הציבור הסמוכים, ומתקיימת כיום בעיקר בכיוון צפון ודרום.

מהדיון הראשוני במסמך המדיניות בישיבה מס' 20200007 בתאריך 25/05/2020, הוחלט בסעיף 7: "במחצית השנייה של 2020 יפתחו 2 רמפות חדשות על כביש 531 הסמוך מדרום לשכונה אשר ישפיעו באופן ישיר על התנועה באזור, לאחר פתיחת הרמפות מוצע לערוך ספירות תנועה בצמתים מרכזיים כדי להעריך את מצב הצמתים לאחר מימוש התחדשות עירונית במרכז העיר ובמרחב שכונת הפועלים".

בהתאם לכך, בעבודת מטה משותפת של המינהלת להתחדשות עירונית עם מחלקת התנועה במינהל ההנדסה, הונחה התשתית ליצירת מודל תחבורתי דינאמי לשכונת הפועלים א', שבוצעה ע"י משרד אליה בן שבת הנדסה, אשר העריך את שלבי ביצוע פתרונות הסדרי תנועה המומלצים, בד בבד עם תוספת יחידות בשכונה והשפעתן על נפחי התנועה וקצב מהירות הנסיעה בשכונה.

בשכונה כיום קיימות 785 יחידות דיור. ממיפוי פוטנציאל התחדשות על כלל החלקות בשכונה, עולה כי בהליכי התחדשות עירונית בשכונה, במסגרת התחדשות בניינית או מתחמית, בתרחיש מקסימלי יתווספו 1,000 יחידות דיור. בתרחיש מימוש ריאלי של 40% יתווספו 400 יח"ד.

תיאור המודל והשלביות:

הנחות תכנון מקדמי משיכה-ויצירה של משרד התחבורה הינן – כי כל יחידה מייצרת 0.5 נסיעות כלי רכב פרטיים בשעת שיא.

במצב התחבורתי הקיים לפי 785 יחידות דיור:

מהירות הנסיעה ברח' אהרונוביץ בשעת שיא בבוקר – 15-20 קמ"ש.

בשעת שיא בבוקר התנועה העיקרית הינה על סוקולוב בכיוון דרום, כ-1,379 כלי רכב, כאשר מרבית התנועה ממשיכה מערבה בכיוון 531.

בשעת שיא אחרה"צ התנועה העיקרית על סוקולוב לכיוון צפון, כאשר לרח' אימבר פונים כ-400 כלי רכב מסוקולוב.

עקב נפחי תנועה גדולים מרחוב סוקולוב לכיוון אימבר מצטברת לעיתים גלישת תור מצומת זה לרח' אימבר.

מהירויות הנסיעה נמוכות (10-7 קמ"ש) על רח' סוקולוב לכיוון צפון בשעת שיא אחרה"צ – וניכר כי צוואר הבקבוק הינו צומת ויצמן/סוקולוב.

המודל התבסס על תחזיות של גידול אוכלוסייה בפלחים של תוספת 100 יחידות דיור, ללא ציון של שנות המימוש.

מסקנת המודל היא שנדרש ליישם פתרונות תחבורה עם אכלוסן של 350 יחידות דיור תוספתיות בהתאם למתוים המפורטים.

1. עדכון הניתוב (הוספת פנייה שמאלה גם מהנתיב הימני של הדרך) ותכנית הרימזור בצומת סוקולוב/אהרונוביץ.

2. הוספת רימזור לצומת סוקולוב/אימבר.

3. התאמת תכניות רימזור וגיאומטריה.

התייחסות לתוספת יחידות דיור ממיזמי התחדשות עירונית בשכונה:

בתרחיש מוערך של מימוש מקסימלי, תוספת של 1,000 יח"ד – יתווספו כ-500 נסיעות של כלי רכב בשעת שיא.

מס' דף: 7

בתחזית מוערכת של מימוש של כ-40% מתוך פוטנציאל ההתחדשות העירונית בשכונה – יתווספו כ- 200 נסיעות של כלי רכב בשעת שיא.

מסקנות הבדיקה התנועתית המוצגת הינן כי נדרשת התערבות לשיפור התשתית התנועתית החל מאכלוסן של 350 יחידות דיור תוספתיות.

לפי שלביות אכלוס יחידות הדיור הנמצאות כרגע בשלבי תכנון וביצוע, צפויות להתאכלס בשנים הקרובות : **237 יח"ד**

תוספתיות, המתפלגות בשלביות ביצוע כדלקמן:
יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2027 – 54 יח"ד
יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2029 – 73 יח"ד
יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2031 – 110 יח"ד

ראו טבלה מפורטת

כתובת	מסלול התחדשות	סטטוס	יח"ד קיים	תוספת יח"ד	סה"כ יח"ד
<u>פרויקטים בביצוע</u>					
אימבר 16	תמ"א 38 – עיבוי וחיזוק	התקבל היתר 25/07/2022 הפרויקט בביצוע	12	9	21
אימבר 17	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	התקבל היתר 03/09/2024 הפרויקט בביצוע	12	20	32
אוסטשינסקי 5	בנייה חדשה תב"ע מאושרת	התקבל היתר 07/03/2024 הפרויקט בביצוע	1	9	10
אימבר 20	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	התקבל היתר 15/10/2023 הפרויקט בביצוע	8	16	24
סך הכל תוספתי				54	
<u>פרויקטים ברישוי</u>					
אוסטשינסקי 19	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	אישור ועדה בתנאים 30/07/2025	9	14	23
אימבר 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	נפתחה בקשה להיתר 02/01/2023	12	20	32
אימבר 18	תמ"א 38 - עיבוי	נפתחה בקשה להיתר 03/06/2025	12	23	35

				והיזוק	
25	16	9	אישור ועדה בתנאים 02/09/2024	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	ארלוזורוב 15
	<u>73</u>				סך הכל תוספתי
פרויקטים בתכנון					
148	110	38	בדיקת סט תכניות לקראת הפקדה בוועדה	מתחם פינוי בינוי	בן-גוריון- סוקולוב תכנית פינוי- בינוי 405-1282714
	<u>110</u>				סך הכל תוספתי

על כן, נכון להיום בצנרת הרישוי והתכנון בשכונה מקודמות 237 יח"ד תוספתיות, המתפלגות בשלבויות ביצוע כדלקמן:

יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2027 – 54 יח"ד

יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2029 – 73 יח"ד

יחידות דיור הצפויות לאכלוס עד 2031 – 110 יח"ד

המהוות 67% מהקיבולת התכנונית של 350 יחידות דיור, עד למימוש שינויי הסדרי התנועה הנדרשים לטובת זרימת תנועה סבירה בשכונה וסביבתה, לפי המודל הדינאמי שנערך.

המלצת המהנדסת :

1. בהתאם לנתוני הרישוי, התכנון והביצוע נכון להיום, ישנן 237 יחידות תוספתיות אשר צפויות לאכלוס עד שנת 2031. כך שעדיין לא הגענו לקיבולת שבגינה נדרש שדרוג התשתית התחבורתית.

2. להמשיך לבצע מעקב מעת לעת לצורך קידום ומימוש תוספת יחידות דיור בשכונת הפועלים א' – ובכל בקשה המקודמת לציין את היחס למודל התחבורתי והמלצותיו.

3. לאחר סיום שידרוג צומת אהרונוביץ הצפוי להסתיים בקרוב, לקדם את שדרוג הצומת של אימבר/סוקולוב כך שיהיה מוכן ליישום לקראת מימוש 350 יחידות הדיור.

4. לתכנן את המשך מימוש יחידות הדיור בשכונת הפועלים א' עם מתן פתרונות תנועה לשלב העוקב את מימוש 350 יחידות דיור.

5. בשל הגדלת יחידות הדיור בשכונת הפועלים א', יש צורך לבחון את שיפור הסדרי התנועה על ציר סוקולוב.

ה ח ל ט ו ת :

המלצת מהנדסת העיר הובאה ליידוע חברי ועדת המשנה. התקבלו הערות, תחום המודל יורחב ויעודכן בהתאם להערות חברי הוועדה, ויוצג בפניהם בהמשך.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, נדב לויטה, שלי סבר, הדר לביא

תשריט חלוקה לצרכי רישום: תח/432908/2025**2: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025

שם: תח/432908/2025 תכנית לצרכי רישום בגוש 6428, חלקה 139 - גולומב 6
נושא: דיון בהתנגדויות
שטח התוכנית: 755.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
 כפיפות

לתכנית
 כס/24/1

בעלי עניין:**בעלים:**

עופר רחום

מגיש:

אביבית פריאל

אזורים

רחוב גולומב 6, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6428 חלקות: 139

מטרת הדיון:

אישור תוכנית לצרכי רישום ברח' גולומב 6 גוש 6428 חלקה 139

מטרת התכנית:

תכנית לצרכי רישום בגוש 6428 חלקה 139 גולומב 6

רקע:

רישום המגרשים בגוש 6428, חלקה 139, ברחוב גולומב 6, על פי תכנית כס/24/1.

הערות בדיקה מח' תכנון:

החלקה הנדונה הינה בייעוד דרך ומגורים ב', מבוססת על תכנית כס/24/1 (פרסום למתן תוקף בי.פ. 3091, מה- 30.08.1984). תשריט התכנית אינו כולל טבלת שטחים, ולפיכך התצ"ר מתבסס על רוחב הדרך הסטטוטורי המאושר של רחוב גולומב, שהינו 11 מ', וההפקעה הינה אחידה משני דופנות הרחוב ועומדת על 0.5 מ'.

מעיון בנסח הטאבו עולה כי נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, בילקוט הפרסומים 4236, מיום ה- 04.08.1994, בשטח של 10 מ"ר בעבור דרך. השטח אינו תואם את השטח לדרך בתצ"ר שעומד על 9 מ"ר.

מעיון בתצ"א והתשריט שהוגש, לא נראה כי יש מבונים בשטח ההפקעה, אך ככל ויהיו, יש לסמנם להריסה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

המלצת מח' תכנון:

ממליצים לאשר את התצ"ר בכפוף לתנאים הבאים:

- הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים על ידי הבעלים הרשומים בנסח הטאבו.
- תיקון ההפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
- ככל שיש מבונים יש לסמנם להריסה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

הערות מחלקת נכסים:

לא הוגשה

המלצת המהנדסת:**לאשר את התצ"ר בכפוף לתנאים הבאים:**

- הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים על ידי הבעלים הרשומים בנסח הטאבו.

2. תיקון ההפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. ככל שיש מבונים יש לסמנם להריסה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את התצ"ר בכפוף לתנאים הבאים:

1. הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים על ידי הבעלים הרשומים בנסח הטאבו.
2. תיקון ההפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. ככל שיש מבונים יש לסמנם להריסה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, נדב לויטה, שלי סבר, הדר לביא

תכנית מתאר מקומית: 405-0875708**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025

שם: מתחם קניאל-בראון - הקמת מרכז עירוב שימושים

נושא: דיון לצורך הפקדה

שטח התוכנית: 61,506.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
הפקעה	כס/1/1/ג
הפקעה	כס/1/1/גל
	כס/1/1/גל/א
הפקעה	כס/1/1/מ
	כס/1/1/סגח
הפקעה	כס/1/80/א
הפקעה	כס/94/3
החלפה	כס/94/3
החלפה	כס/94/4
החלפה	כס/94/4
החלפה	כס/94/4
החלפה	כס/94/א
החלפה	כס/94/א
	כס/מק/1/1/דג
הפקעה	כס/מק/1/1/מ/ב
כפיפות	תתל/101/ג

גבולות

גבול הצפון מערבי של כפר סבא, במתחם של המפעלים הקיימים קניאל-בראון בסמוך לכביש 4.

בעלי עניין:

יזום/יוזם:	עופר ורטלסקי
♦	גילה שניידר
♦	י. בראון ובניו בע"מ
♦	שלמה זאבי
♦	יורם וגשל
♦	קניאל אריזות משקה בע"מ
מתכנן:	צבי מינץ
♦	מנחם עופר מנחם
בעלים:	י. בראון ובניו בע"מ
♦	קניאל אריזות משקה בע"מ
מודד:	רודולף בלן
♦	כמאל זועבי
יועץ תנועה:	דב הופמן
מגיש:	קניאל אריזות משקה בע"מ
♦	י. בראון ובניו בע"מ
עורך ראשי:	גיל צבי שנהב

אזורים

כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גרש: 7621 חלקות: 533

חלקי חלקות:

גרש: 7621 ח"ח 374-373, 425, 427

מטרת הדיון:

דיון להצגת התנגדות הועדה המקומית לתכנית קניאל המופקדת

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב כפר סבא, בשטח שכולל כיום שני מפעלי תעשייה ותיקים אשר ייהרסו במסגרת התכנית.

א. רקע סטטוטורי:

תכנית מס' 405-0875708 חלה בצפון מערב העיר, מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בסמכות מחוזית. מסמכי התכנית הוגשו למחוז לבדיקת תנאי הסף במהלך חודש יולי 2024, עותק ממסמכי התכנית הוגש להתייחסות הועדה המקומית ביום ה-29.7.24, וזאת לאחר הליך פרה רולינג מול לשכת התכנון המחוזית שהתקיים לאחר שלשכת התכנון המחוזית איפשרה בשנת 2022 ליזם למשוך את התכנית שהוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף ולפתוח אותה מחדש להליך פרה רולינג.

יצויין כי לעת ההגשה הראשונה של המסמכים, מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בישיבתה מס' 20220010 מיום ה-11.9.2022 והחליטה להוסיף שינויים להערות הצוות המקצועי על מסמכי התכנית, בין היתר:

1. צמצום הקו הכחול והוצאת השצ"פ בבעלות העירייה
2. קידום בדיקה תחבורתית נוספת מטעמה וקביעת תנאי להיתר בניה ביצוע מחלף בכביש 4
3. הצגת חו"ד כלכלית ופרוגרמטית להשלכות הדיוור המוגן המוצע
4. שלביות לנושא פינוי המפעלים ולביצוע התכנית
5. פיצול התעסוקה לשני תאי שטח נפרדים.
6. אי סימון הממגורות לשימור
7. התייחסות לנושא זיהום אור

עוד יצויין כי בשנת 2017, הוגשה תכנית 405-0368225 (כס/4/94/א), עבור מתחם זה (בעל קו כחול רחב יותר), אך תכנית זו לא הופקדה.

התכנית במתכונתה זו נדונה בוועדה המקומית בישיבה מס' 20240007, מיום ה-24.9.2024, וזו החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. בתאריך ה-27.1.2025 החליטה הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 13946 ב-9.11.2025 ובעיתונות ב-7.11.2025.

לאור בעיות מהותיות בתכנית המופקדת, בראש ובראשונה בהיבטים תנועתיים, מובאת טיוטת ההתנגדות לתכנית להתייחסות ואישור הועדה המקומית.

רקע התכנית:

התכנית חלה על חלקות מס' 533, 374 בשלמות, 427, 373, 425 חלק - בגוש 7621, הכוללות מגרשים ביעוד קרקע אזור תעשייה על פי תכנית כס/94/3 (בתוקף מיום 18.2.1971, י.פ.1703); שטח התכנית הנדונה הוא כ-61.5 דונמים. התכנית כאמור ממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר, בקירוב לכביש 4. הרחובות התוחמים את התכנית הם: רחוב פריבר ממערב, רחוב אנגל מדרום, רחוב ספיר ממזרח ורחוב לוי מצד צפון.

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה מעורבת שימושים בצפון מערב כפר סבא, בשטח שכולל כיום שני מפעלי תעשייה ותיקים (קניאל ובר-און) העתידים להיהרס. התכנית מציעה 98,800 מ"ר עילי לתעסוקה, 4500 מ"ר עילי למסחר, 880 יח"ד רגילות, 500 יח"ד לדיוור מוגן, 7.6 דונם לשב"צ עם זכויות של 10,000 מ"ר ו-1685 מ"ר קומות מבונות ציבוריות.

א. המצב הקיים/מאושר:

מס' דף: 13

התכנית הראשית החלה על המגרשים הינה כס/94/3 (בתוקף מיום 18.2.1971, י.פ. 1703), אשר קובעת את ייעודי הקרקע כאזור תעשייה וזכויות הבנייה בהסתמך על התכנית המתארית כס/1/1 (בתוקף מיום 18.6.1970, י.פ. 1636) : 50% שטח מקסימלי לבניה בקומה במגרש. גובה מקסימלי ע"פ אישור הוועדה המקומית. קוו בניין :

קוו הבניין הקדמי- על פי רוזטות בתשריט כס/4/94

קווי הבניין הצדדים - 3 מ' ;

קו בניין אחורי - 5 מ'.

ב. תכניות ארציות :

תמ"א 1- כל התכנית נמצאת באזור עם רגישות גבוהה להחדרת מי נגר עלילי.

תמ"מ 21/3 - קיימת תחנת כח עם תחמ"ש בקרבת השכונה.

תמ"א 35 - את החלקות חוצה שטח שימור משאבי מים.

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א. התכנית דורשת העצמת זכויות סביב תחנות המטרו וסימון מרחבי הפיתוח סביב התחנות. השכונה המוצעת נמצאת בתחום הטבעת השניה של תחנות הדיפו והתדהר ברעננה מעבר לכביש 4, ובמתחם פיתוח עם הנחיות מיוחדות.

ג. תכנית המתאר הכוללנית המופקדת של כ"ס 405-0412890 :

על פי תכנית המתאר הכוללנית שטח זה משויך למתחמים 5 ו- 5א (תאי שטח 400 ו- 604 בהתאמה). תא 400 יעוד מגורים ד' ואילו תא שטח 604 תעסוקה :

- מתחם 5 (שיכון עליה ושכונה ירוקה כ"ס 80) : מציג תוספת של 253,800 מ"ר עבור מגורים ; עבור מסחר תוספת של 11,000 מ"ר ועבור תעסוקה תוספת של 42,000 מ"ר. גובה המבנים עבור יעוד קרקע מגורים ד מגיע עד לקומת קרקע+9 קומות+ גג.

בתכנית המופקדת הוזכרה תוספת של כ- 1,880 יח"ד (סה"כ 3,840 יח"ד). עם זאת, מספר יח"ד בהצעה המעודכנת (החלטת המחוז לפי 106ב), עומד על תוספת של 1,230 יח"ד בלבד (5,792 יח"ד סה"כ).

מתחם 5א (כ"ס 80) : מציג רח"ק שלא פחות מ- 4. עבור מסחר ותעסוקה השטח המצטבר הוא : 53,000 מ"ר. גובה המבנים לא יפחות מ- 7 קומות ולא יותר מ- 22 קומות מעל קומת הקרקע.

- עבור מתחם 5א, תכנית המתאר קבעה כי יותרו במקום שימושי תעסוקה 1 בלבד.

ד. עיקרי התכנון המוצע :

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה מעורבת שימושים בצפון מערב כפר סבא, בשטח שכולל כיום שני מפעלי תעשייה ותיקים (קניאל ובר-און) העתידים להיהרס. התכנית מייצרת 6 מגרשים בייעוד מגורים הכוללים בנייה מרקמית ומגדלית עד 26 קומות ; 3 מגרשי תעסוקה עם מבנים עד 19 קומות ; מגרש בייעוד דיור מיוחד בגובה 30 קומות הכולל 500 יח"ד וקומה מסחרית ו- מגרשים למבני ציבור.

שטחי בנייה והוראות בניוי :

• מגורים -

מספר יח"ד- 880, מתוכן 100 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בשטח ממוצע של 80 מ"ר כולל.

אפשרות להוסיף דיוריות ב- 40% מיח"ד הגדולות מ- 120 מ"ר.

מספר קומות - 26 ברוטו / 9 ברוטו

שטחי בנייה: עיקרי+שירות על קרקעי – 146,490 מ"ר

שרות תת קרקעי- 220,128 מ"ר

קווי בניין- על פי המסומן בתשריט

דיוור מיוחד (דיון מוגן)- 500 יח"ד בגודל של 65 מ"ר, סה"כ 64,000 מ"ר על קרקעי ב- 30 קומות.

• **תעסוקה-**

עיקרי+שירות על קרקעי – 98,800 מ"ר

שרות תת קרקעי- 39,750 מ"ר

מספר קומות- 19 ברוטו

קווי בניין על פי המסומן בתשריט

• **שטחי מסחר** - 4500 מ"ר ברוטו.

• **מבנים ומוסדות ציבור**- 10000 מ"ר ברוטו, 7 קומות ו- 1685 מ"ר קומות מבונות ציבוריות

ה. טיוטת התנגדות הועדה המקומית

הנדון: התנגדות הועדה המקומית לתכנית מס' 405-0875708

מתחם קניאל-בראון – הקמת מרכז עירוב שימושים

אנו מתכבדים להגיש לוועדה המחוזית מרכז את התנגדות הועדה המקומית, לתכנית מס' 405-0875708, "מתחם קניאל-בראון – הקמת מרכז עירוב שימושים".

א. רקע:

1. מדובר בתכנית המציעה הקמת שכונה חדשה הכוללת מגרשים בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, במקום מגרשים בייעוד תעשייה עליהם ממוקמים כיום שני מפעלים. התכנית מציעה 880 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, ובנוסף 500 יח"ד לדיוור מוגן, סה"כ 1380 יח"ד. כמו כן התכנית מתירה להוסיף דיווריות בעד 40% מסך יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר, ולפיכך מאפשרת פוטנציאל תוספת של עוד לפחות כ- 100 יח"ד במתחם.
2. על פי הנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית, תוספת יח"ד זו תביא לכ- 4000 תושבים חדשים לשכונה, וזה מבלי שנלקחה בחשבון התוספת הפוטנציאלית מהדיווריות.
3. שטח התכנית הינו בפאתי העיר כפר סבא, בגבולה הצפוני, בהמשך לשכונה הירוקה שהוקמה בראשית שנות ה-2000. המתחם המתוכנן מהווה למעשה המשך פיזי רציף לשכונה הירוקה כאמור ונסמך על מערכת הדרכים של שכונה זו.
4. שטח התכנית משיק לשתי תחנות מטרו עתידיות שנקבעו בתת"ל 101ג – תחנת תדהר ותחנת הדיפו; כן התכנית הינה בתחום תמ"א 70, בתחום הטבעת השנייה, באזור פיתוח עם סימון להנחיות מיוחדות.

התכנית הופקדה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, וזאת חרף ההבנה של הועדה כי אזור התכנית כבר במצב הקיים סובל מכשל תחבורתי וכי נדרש לקדם פתרון תנועתי רוחבי משמעותי. הנחת המוצא של הועדה המחוזית כי קידום התכנית מתאפשר בשל קרבתה לשתי תחנות מטרו עתידיות בעייתית מיסודה, שכן מימושן רחוק, לפחות 2 עשורים קדימה.

לפיכך כבר בפתח התנגדותנו נדגיש כי נדרשת התייחסות מעמיקה להיבטים התנועתיים ולקביעת שלביות למימוש יח"ד ביחס לפיתוח התשתית התחבורתית. ללא מענה תנועתי אזורי ומקומי, לתכנית תהיה השפעה תנועתית הרסנית, שתביא לקריסה כוללת של כל המערך התחבורתי בשכונה הירוקה וביציאה ובכניסה מהעיר בשעות השיא.

בהתנגדותנו נפרט סוגייה מהותית זו, לצד התייחסויות נוספות הקשורות בפריסה המרחבית ובהוראות הבינוי של התכנית, והממשקים עם השכונה הקיימת מבחינת שלד הדרכים ותבנית הבנייה.

עיקרי התנגדות הועדה המקומית כפר סבא לתכנית 405-0875708:

1. היבטים תנועתיים - התייחסות לסוגיה התנועתית והתניה מימוש יח"ד בתכנון וביצוע כביש 541
2. פריסה מרחבית והוראות בינוי
3. צפיפות ומספר יח"ד
4. פרוגרמה לצורכי ציבור
5. הוראות שלביות לאיזון כלכלי
6. עצים בוגרים
7. טעויות סופר

להלן פירוט סעיפי ההתנגדות:

1. היבטים תנועתיים-

התייחסות לסוגיה התנועתית והתניות למימוש יח"ד בתכנון וביצוע כביש 541

- התכנית המופקדת מציעה תוספת כוללת של 1380 יח"ד, עם אפשרות לתוספת של לפחות 100 דיוריות, לצד שטחי מסחר, תעסוקה וציבור, בפאתיה הצפוניים של השכונה הירוקה בצפון העיר כפר סבא.
- השכונה הירוקה הינה שכונת בלון הנסמכת על כניסה ויציאה אחת בדרום השכונה, לכיוון מנחם בגין, שהינו ציר ראשי המהווה גם חיבור לכביש 4. מתחם קניאל המתוכנן כאמור יושב בקצה הצפוני של שכונה זו, ועל פי התכנון נסמך על אותה יציאה בודדת מהשכונה הירוקה, דבר אשר ללא ספק יביא לעומסי תנועה לא מידתיים בשעות השיא.
- יודגש כי התכנית שמתוקפה נבנתה השכונה הירוקה (כס/80/1/א), כוללת בתוכה הוראות שלביות למימוש יח"ד בהתאם לקידום התשתית התחבורתית. בין היתר לפי הוראה זו תנאי להיתר בניה מעל 80% מסה"כ שטחי הבנייה המוצעים בתחום תכנית כס/80/1/א, הינו פתיחת מעבר דו מפלסי בצומת הרחובות טשרניחובסקי- בן יהודה/בגין. פתרון תנועתי זה אינו ישים כיום בתחום המרחב העירוני של העיר כפר סבא, יחד עם זאת הוא מדגיש את העובדה כי כבר בעת קידום התכנית לשכונה הירוקה בעבור 3500 יח"ד, הייתה הכרה והבנה כי נדרש פתרון תנועתי משמעותי לטובת אכלוס מלוא יח"ד המתוכננות. וכעת מקודמת תכנית חדשה המבקשת להגדיל את מספר יח"ד בכ- 1500 יח"ד ביחס למצב הקיים, בהסתמך על אותה יציאה וללא פתרון תנועתי כתנאי למימוש יח"ד. אישור התכנית באופן זה הינו מעשה לא אחראי שיביא לקריסה מוחלטת של המערכת התנועתית בשכונה הירוקה וביציאה הצפונית מהעיר כפר סבא, ומהווה הלכה למעשה סתירה להחלטת הועדה המחוזית עצמה בקביעת ההתניות למימוש זכויות בפתרונות תנועתיים.
- הבה"ת שנעשה ברקע התכנית המופקדת הגיע למסקנות כי פתרונות נקודתיים של הסדרי תנועה יהיו מספקים על מנת לנהל את התנועה בשכונה הירוקה וקניאל, וכן התנועה החוצה דרך העיר, גם לנוכח התוספת מתוקף התכנית המופקדת, אך למרבה הצער מסקנות אלה רחוקות מהמציאות ואינן תואמות את המצב הקיים בשטח כיום. כפי שהודגש על ידינו כבר בדיון להפקדת התכנית, הבה"ת החסיר נתוני רקע משמעותיים אשר הטו את מסקנותיו:

מס' דף: 16

- א. ראשית המרחב העירוני הנדון בעל מורכבות תחבורתית גדולה כבר במצב הקיים וזאת לנוכח תנועה עוברת של היישובים הגובלים עם כפר סבא מצפון וממזרח. כך שלמעשה צומת הרחובות טשרניחובסקי- בן יהודה/בגין נמצא כבר היום בכשל תחבורתי ועומסי התנועה מזדחלים מערבה לכיוון היציאה מהשכונה הירוקה.
- ב. בשנים האחרונות אושרו תכניות משמעותיות בצפון ומזרח העיר שנמצאות כבר כעת בהליכי רישוי לטובת מימוש תוספת של אלפי יח"ד. יח"ד דיור אלה נשענות על צומת טשרניחובסקי-בן יהודה/בגין והמשכו של בגין מערבה על מנת לצאת מהעיר. ליח"ד אלו עתידות להתווסף אלפי יח"ד נוספות אשר נמצאות בהליכי תכנון שונים, הן בועדה המחוזית והן בותמ"ל. לפיכך כל בחינה תנועתית מעמיקה ומקיפה, צריכה לקחת בחשבון את כל יח"ד העתידות להתווסף בצפון ומזרח העיר על מנת להבין את המשמעותיות התחבורתיות של תוספת יח"ד זו.
- ג. כמו כן, מודל הפיצול בין רכב פרטי לתחב"צ צריך להתייחס לדפוסי התנועה כיום, ולבטח ביחס למערכת התחב"צ הקיימת באזור השכונה הירוקה, שכן היא איננה משוררת בתחבורה ציבורית משמעותית כיום. ההסתמכות על מערכת הסעת המונים עתידית של המטרו המאושרת במסגרת תת"ל 101ג איננה סבירה בטווח הקצר, שכן מימושן יהיה בעוד כעשרים שנה לפחות, בעוד תכנית זו יכולה להתחיל להתממש כבר בעוד שנים בודדות. לכן הבה"ת צריך להציג את הפיצול הנדרש לתחב"צ, גם ללא תחנות המטרו העתידיות.

- הועדה המקומית ערכה בדיקה תנועתית מקיפה הכוללת מודל דינאמי, המציגה באופן ברור כי ההיבטים התנועתיים מהווים סוגייה משמעותית בכל קידום תכנית לתוספת יח"ד ושטחי בניה בצפון העיר. הבחינה לקחה בחשבון תוספת של יח"ד מהתכנית המופקדת למתחם קניאל ומתכניות נוספות מאושרות ומקודמות בשכונת עליה הסמוכה. על פי המודל נמצא כי במצב הקיים יוצאות מהשכונה הירוקה כ- 500 כלי רכב בשעת שיא בוקר לכיוון מנחם בגין מערבה (החוצה מהעיר), בעוד שעם מימוש תכנית קניאל הכמות תוכפל לכ- 950 כלי רכב. תוספת זו של תנועת כלי רכב בשעות השיא תביא לכשל תנועתי חמור ביציאה מהשכונה הירוקה שימשיך לכיוון צומת רעננה-כפר סבא צפון, תוך יצירת עומס תנועתי מזדחל לאורך רחוב ספיר.
- המסקנה החד משמעית היא כי בראש ובראשונה נדרש לקדם פתרון תחבורתי רוחבי באמצעות קידום התוואי המערבי של כביש 541, לרבות יצירת מוצא נוסף מהשכונה הירוקה לכיוון התוואי העתידי של כביש 541, שישרת כמובן גם את מתחם קניאל העתידי. קידום הכביש יהווה הפתרון היחיד שיאפשר לשחרר את התנועה באזור. יתר הפתרונות הינם פתרונות נקודתיים שניתן לקדם, אך הם יטיבו עם המצב באופן נקודתי וזמני בלבד.
- יוזכר כי הועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה התייחסה בראשית הדברים לכך שהאזור סובל מבעיות תחבורתיות משמעותיות, בגין הכשל בצומת בגין-טשרניחובסקי, ולפיכך הועדה העידה שהיא ערה לכך **שיש מקום לקדם בחינה תחבורתית אזורית לתכנון כביש רוחב 541**. ככתוב בהחלטת הועדה המחוזית, כביש זה וחיבורו למערכת הארצית עשוי להוריד את העומס מהצמתים בתוך העיר לרבות בצומת המרכזית בגין-טשרניחובסקי, ויהווה פתרון תחבורתי לאזורי הפיתוח הצפוניים של כפ"ס. כך שניתן לומר שאין מחלוקת בנושא ורק יש להדרש לסוגיה במסגרת קידום תכנית קניאל.
- לאור האמור לעיל, הועדה המקומית דורשת כי מימוש יח"ד בתכנית יותנה במתן פתרון תחבורתי רוחבי הכולל בתוכו את תכנון וביצוע התוואי המערבי של כביש 541, תוך הבטחת מוצא נוסף מהשכונה הירוקה וממתחם קניאל. על הועדה המחוזית לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תחילת עבודות לביצוע כביש 541.

1. פריסה מרחבית והוראות בינוי-

מס' דף: 17

הפריסה המרחבית המוצעת בתכנית אינה מייצרת ממשק מייטבי עם השכונה הקיימת, הן בהתייחס לשלד התנועתי והן בהיבט הבינוי. התכנון המוצע נותן תחושה של מתחם סגור ללא המשכיות מרקמית, השונה מהאופי של העיר כפר סבא, והשכונה הירוקה בפרט. להלן יפורטו הסוגיות המרכזיות:

א. שלד הדרכים והשבילים

התכנית נסמכת על דרך אחת בלבד כציר צפון-דרום (כביש מס' 1), וכן על הדרכים הקיימות ההיקפיות למתחם. במרכז התכנית שצ"פ מצטלב לטובת גינות ציבוריות ושבילי הליכה לתנועות רכות. בהקשר זה נרצה להצביע על מספר נקודות:

- רחוב מס' 1 המוצע בתכנית מתפקד כרחוב היחיד והמרכזי במתחם והינו ברוחב של 20 מטר. על פי המוצע הרחוב אמור להוות ציר תנועה החוצה את המתחם, הכולל גישת כלי רכב לחניות בתאי שטח 104 ו-106, בהם מתוכננות 91 יח"ד, גישה למגרש הציבורי וכן פריקה וטעינה בעבור המסחר המופנה לרחוב זה. לראיית הועדה המקומית העמסת כל השירותים המפורטים לעיל על רחוב מס' 1 בתצורתו זו אינו סבירה, ותייצר עומס תנועתי על הציר הבודד החוצה את המתחם. כמו כן, מדרכות ההליכה המוצעות בו, ברוחב 2 מ' צרות מידי ביחס לבינוי הגבוה המוצע ויש להרחיבן לכ- 3 מ' אם במסגרת זכות הדרך או באמצעות זיקות הנאה במגרשים הגובלים. יוזכר כי התכנית נמצאת בתחום תמ"א 70, ועל פי הוראות התמ"א רוחב רצועת ההליכה לא יהיה קטן מ- 2.5 מ' משני צידי הרחוב (סעיף 10.3.2 בתמ"א 70).
לאור האמור מבוקש להרחיב הרחוב לכ- 24 מ', כאשר חתך הרחוב צריך לכלול מדרכות רחבות ברוחב של כ- 3 מ' כמפורט לעיל, שתי רצועות שירות לשתילת עצים בכל מדרכה והרחבת נתיבי הנסיעה ל- 6.5 מ' כנדרש.
יוער כי על פי תכנית האב לשבילי אפניים מתוכנן שביל אפניים ברחוב ספיר המקביל, לפיכך יש לבחון באם נדרש גם שביל אפניים ברחוב מס' 1, ובכל מקרה לרכזו לשביל אחד ברוחב של 2.5 מ' בצד אחד של הרחוב.
- התכנית מסמנת את רחוב פריבר בגבול המערבי של התכנית ברוחב של 24 מ', ומבססת את הכניסה למגרשי התעסוקה מרחוב זה. ראשית יודגש כי רוחב הרחוב הסטטוטורי של רחוב פריבר הינו 12 מ' בלבד, כאשר עברו השני של הרחוב כבר אינו בתחום המוניציפלי של העיר כפר סבא. לפיכך התכנית המופקדת נדרשת להרחיב את הקו הכחול שלה כך שתכלול בתוכו גם את זכות הדרך של רחוב פריבר, ולהרחיבה לרוחב הנדרש מתוך מתחם קניאל על חשבון מגרשי התעסוקה. פיתוח הרחוב יעשה במסגרת מימוש התכנית.
- מערכת השבילים הירוקה המוצעת בתכנית אינה תואמת את הדנ"א של המערכת הירוקה של העיר כפר סבא ואף לא את זו של השכונה הירוקה המבוססת על מפלסיות. המערכת מבוססת על שצ"פ מרכזי רחב החוצה את שטח התכנית לאורכו ולרוחבו, האמור לשרת את המתחם כולו על שימושי השונים, הציבוריים והסחירים. יחד עם זאת התכנית אינה מציעה מערכת ירוקה שלמה הכוללת שבילים בקנה מידה משתנה המשתלבים בין מבני המגורים כשטחים ציבוריים, ובכך מייצרת מערכת הליכתית חד גונית שאינה תואמת את הדנ"א של העיר כפר סבא. הדבר מתקשר לגדלי תאי השטח למגורים כפי שיפורט בסעיף הבא.
- יוער כי שביל ההליכה בזיקת הנאה המוצע בתא שטח 104 ברוחב של 6 מ' הינו צר מידי כאזור חיץ בין מגרש המגורים למגרש השב"צ. ראשית מבוקש להגדירו כשטח ציבורי פתוח, ובנוסף להרחיבו על חשבון צמצום רוחב השצ"פ המשתרע ממזרח למערב בתחום התכנית.

ב. תאי שטח גדולים בתכנית

התכנית מציעה תאי שטח למגורים גדולים של כ- 3.7 דונם, בהם ניתן להקים 2 בניינים, וביניהם מרחב פרטי אשר לגביו לא מפורט השימוש. ממחקרים עדכניים שנעשו על ידי מנהל התכנון עולה ההבנה כי התכנון העכשווי של תכניות בישראל אשר מבוסס על תאי שטח גדולים בשל נוחות תכנונית, מייצר מרחב עירוני פחות איכותי, של רחובות מנוכרים וללא גיוון חזותי.

מס' דף: 18

לעומת זאת תכנון מבוסס מגרשים קטנים מייצר מרחב בקנה מידה אנושי, המעודד הליכתיות, יוצר מגוון פיזי של הסביבה הבנויה, מעודד את הכלכלה המקומית, ולצד כל זאת מייעל את התהליך התכנוני ותהליך הבנייה בהיבטים יזמיים.
בנוסף הקטנת המגרשים ו"שחרור" המרחב בין הבניינים לטובת מרחב ציבורי, מאפשר לתכנן רשת תנועתית עשירה יותר, לכלי רכב ולתנועות רכות. באופן זה ניתן יהיה לייצר מערכת של שבילים ביעוד שצ"פ בקנ"מ משתנה, משבילים צרים, דרך שדרות רחבות ידיים ועד גינות, וכך לשמור על הדנ"א הכפר שבאי המאופיין ברשת ירוקה איכותית וענפה. לאור זאת מבוקש להקטין את תאי השטח למגורים ולטייב את מערכת השבילים ההליכתית, כמתבקש במרחב סובב מטרו.

ג. חזיתות מסחריות

התכנית מציעה חזיתות מסחריות לאורך רחוב אנגל ולפנים הכביש הפנימי (כביש מס' 1). באופן זה התכנית "מפנה את גבה" לאזור הפעיל של השכונה הירוקה ממזרח לרחוב ספיר, שם שוכנים המרכז המסחרי והפארק. לפיכך מבוקש להפנות החזיתות המסחריות לרחוב ספיר, במקום כלפי פנים המתחם, ובכך לייצר קישוריות וזיקה ישירה לשכונה הקיימת, וכן להפחית העומס על רחוב מס' 1 בפנים השכונה, שכאמור עתיד למשוך אלין תנועת רכבים רבה, לרבות לצורכי המסחר. עוד יודגש כי יש למקם את החזיתות המסחריות בקו אפס לרחובות הגובלים, או לחילופין לקבוע זיקת הנאה והרחבת המדרכה עד לחזית המסחרית.

ד. תבנית הבניה

התכנית מציעה שילוב בין בנייה מרקמית של עד 10 קומות ברוטו לצד בנייה מגדלית של 26 ו-30 קומות. תבנית הבנייה סותרת את תכנית המתאר המופקדת. מתחם קניאל נמצא הן בתחום מתחם 5 והן בתחום מתחם 5א שבתכנית המתאר. מתחם 5 מיועד למגורים עד 17 קומות, ומתחם 5א מיועד לתעסוקה עד 30 קומות. לראיית הועדה המקומית אין מקום לחרוג באופן מהותי כל כך מתבנית הבנייה המוצעת בתכנית המתאר, וזאת לנוכח העובדה כי המתחם מהווה חלק משכונה בנויה שחלקה הארי בבנייה מרקמית של עד 10 קומות. בנוסף, לא סביר למקם מבנה לדירור מוגן בגובה של 30 קומות בצומת הרחובות ספיר ואנגל שבממשק ישיר עם השכונה הירוקה, ושמעבר לרחוב כאמור בנייה מרקמית עד 10 קומות. לאור זאת מבוקש לצמצם את מספר הקומות לעד 17, ויצירת תבניות בנייה חדשות המשלבות בין בנייה מרקמית ומגדלית.

כמו כן יש להתאים את הוראות הבינוי למדיניות הועדה המקומית להוצאת היתרי בנייה, ובין היתר לקבוע כי לא יהיה ניתן להקים לובי כפול בבנייה רוויה מרקמית.

בנוסף ההוראה בהוראות התכנית הקובעת כי המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ', לא מתאימה לבנייה מגדלית המוצעת בתכנית, ויש לקבוע מרחק מתאים בהתאם לטיפולוגיית הבניה.

2. צפיפות ומספר יח"ד-

התכנית מציעה 880 יח"ד, 500 יחידות לדירור מוגן, ובנוסף מאפשרת ב-40% מיח"ד שמעל 120 מ"ר לייצר דיוריות, אשר יהוו מיני 100 יח"ד פוטנציאליות תוספתיות ל-1380 יח"ד המוצעות. מספר יחידות הדיור חורג מתכנית המתאר המופקדת המאפשר סה"כ 700 יח"ד, ומייצרת צפיפות נטו של 41 יח"ד לדונם רק בבחינת יח"ד הרגילות, ו-50 יח"ד לדונם בחישוב גם הדיור המוגן. מעבר לכך שמדובר בחריגה מתכנית המתאר הכוללת, הרי שמדובר בצפיפות של תכניות להתחדשות עירונית בתחום מתחם פיתוח חדש. כמו כן הצפיפות עולה פי כמה מהגדרות הצפיפות של תמ"א 35 תיקון 4, לפיה בדגם 3 צפיפות ברוטו מינימלית תעמוד על 20,000 נפש לקמ"ר, כאשר התכנית מציעה צפיפות של 64,910 נפש לקמ"ר. בהתייחס לצפיפות יח"ד לדונם נטו, הצפיפות המינימלית בתמ"א 35 תיקון 4 הינה 14 יח"ד לדונם נטו ואילו התכנית המופקדת מציעה כאמור 50 יח"ד לדונם נטו. צפיפויות אלו יגדלו כאמור גם לנוכח האפשרות להוסיף דיוריות. מעבר לעובדה כי הועדה המקומית סבורה כי מדובר בצפיפות לא סבירה וגבוהה בהרבה ביחס ליכולת הנשיאה של האזור הרי שתכנון מוצע זה ללא תשתית תחבורתית ראויה כמפורט בסעיף 1 לעיל, יביא לקריסת המערכת כולה.

3. פרוגרמה לצורכי ציבור-

על פי הנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית, האוכלוסיה העתידה להתווסף עם מימוש מלוא יחיד עומדת על כ- 4000 נפשות, לפי חישוב גודל משק בית 3.5 נפשות בדירות רגילות ו- 2 נפשות בדוור מוגן. הפרוגרמה מצביעה על צורך ב- 15 כיתות לבי"ס יסודי, ובעבור צורך זה מוקצה שב"צ בשטח של 7.6 לטובת הקמת בית ספר יסודי מדגם C ל- 24 כיתות, עם גמישות לאכלוס הכיתות בבתי ספר אחרים בשכונה הירוקה וייעוד שב"צ לצרכים ציבוריים אחרים. כמו כן התכנית מציגה צורך ב- 5 כיתות מעון יום ו- 6.5 כיתות גן ילדים, המקבל מענה ע"פ נספח הפרוגרמה בקומות מבונות ציבוריות ובמגרש הציבורי. שטחים מבונים ציבוריים למעונות וגני ילדים מוקצים במגרש 105 בייעוד מגורים: 485 מ"ר + שטחי מרפסת בעבור 2 כיתות גן ומעון אחד. יתר כיתות הגן והמעון מיועדים להיבנות במגרש הציבורי בתא שטח 601. בהקשר זה יוער כלהלן:

1. בית ספר ל- 24 כיתות מדגם C מצריך שטח קרקע של 7.2 דונם (0.3 דונם לכיתה). לפיכך במגרש בשטח של 7.6 דונם, יוותרו רק 400 מ"ר בעבור גני ילדים. ללא ספק שטח זה יספיק לכל היותר לכיתות גן אחת. לאור זאת, ובהתחשב בעובדה שאין בשלב זה בכדי לקבוע אם השב"צ יהיה בעבור בית ספר או צורך ציבורי אחר כלל עירוני שגם כן יצריך הרבה שטח קרקע, יש להגדיל את השטח הציבורי בתכנית באמצעות הקצאת קרקע נוספת לשב"צ, מוצע על ידי הקטנת המגרש המיוחד.
2. ככל וידרש שטח נוסף לצרכים ציבוריים יש להגדיל השטח המיועד לקומות מבונות ציבוריות במבני התעסוקה.
2. יוער כי ככל והסתמכות בתכנית היא על הקמת מבנה ציבורי בן 7 קומות שאמור להכיל 24 כיתות בי"ס יסודי, 7 כיתות גני ילדים ועוד 3 כיתות מעונות יום, אזי מדובר בפתרון בעייתי, שכמעט ואינו ניתן ליישום, הן מבחינה פגדודית והן מבחינה לוגיסטית. גם ברמה התנועתית אין ברחוב מס' 1 יכולת לשאת תנועה גדולה כזו של ילדי בי"ס וגנים כנדרש על פי הפרוגרמה.
3. בנוסף, אין לקבוע בתחום המגרש הציבורי חניון תת קרקעי שעלויותיו גבוהות ולפיכך אינו ישים הלכה למעשה. בהתאמה יש להקצות שטח לחניה עילית בתחום המגרש הציבורי.
4. בעבור מעונות יום, 3 כיתות מהוות יחידת הפעלה מינימלית, ולפיכך נדרש לבנות 6 כיתות מעון על אף שהפרוגרמה מציגה צורך רק ב- 5 כיתות. על כן יש להקצות בתחום התכנית שטח מבונה בעבור כל 6 כיתות המעון.
5. בהמשך למפורט בסעיף 2 לעיל, לא ניתן לבנות כיתות מעון אחת נפרדת, כמוצע בתא שטח 105. ובכל מקרה יודגש כי אין למקם קומות מבונות ציבוריות בתחום מגרשי המגורים, אלא בתחום מגרשי התעסוקה בלבד.

2. בנוסף יודגש כי הנספח הפרוגרמטי לא מתייחס לתוספת של כ- 1000 תושבים בדוור המוגן שיצריכו שירותים

פרוגרמטיים ייעודיים. כבר בדיון להפקדת התכנית הצבענו על חוסר זה ויש להשלים המידע ומתן המענה

בהתאם.

1. הוראות שלביות לאיזון כלכלי-

מתחם קניאל כאמור הינו חלק ממתחם 5א המהווה חלק מתחשיב שטחי התעסוקה של העיר. שינוי ייעודו למגורים בעל השפעה גדולה על האיזון הכלכלי בעיר, לבטח לנוכח העובדה כי התכנית מוסיפה כ- 4000 תושבים חדשים. לפיכך יש לקבוע שלביות בתכנית למימוש תעסוקה לצד המגורים כך שתנאי להיתרי בניה יהיה מימוש מלא של שטחי התעסוקה בתאי שטח 201 ו- 202.

2. עצים בוגרים-

מס' דף: 20

בשטח התכנית יש מקבצי עצים בוגרים בגבולות המגרשים לבנייה, כאשר הבינוי בתת הקרקע מוגדר בהם עד גבול המגרשים.

ראשית מבוקש כי פרק עצים בוגרים יכלול הנחיות לחפירה ובינוי בקרבת עצים לשימור. תוסף הוראה כי תואי המרתפים יקבעו סופית לעת הגשת הבקשה להיתר בהתאם להנחיות אגרונום העירייה לבנייה בקרבת שורשים של עצים בוגרים. בנוסף יש לקבוע כי תואי המרתפים יתרחק 2 מטרים לפחות מגבול המגרש בהיקפו, על מנת להבטיח הגנה על שורשי העצים לשימור מחד, ונטיעת עצים משמעותיים ליצירת הצללה מקסימלית במדרכות.

3. טעויות סופר-

א. סתירה בין השטח המיועד לצורכי ציבור בהוראות (=7.6 ד') לנספח הבינוי (=6.8 ד').

אנו שומרים לעצמנו את האפשרות לטעון טיעונים נוספים במסגרת הדיון בהתנגדויות.

המלצת המהנדסת :

1. להגיש ההתנגדות לועדה המחוזית
2. הצוות המקצועי יוסיף וידייק נושאים להתנגדות ככל והדבר ידרש

ה ח ל ט ו ת :

1. להגיש ההתנגדות לועדה המחוזית
2. הצוות המקצועי יוסיף וידייק נושאים להתנגדות ככל והדבר ידרש, לרבות התייחסות לטבלאת הקצאה והאיזון בהתאם להתייחסות שמאי הועדה המקומית.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, נדב לויטה, שלי סבר, הדר לביא

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
22	ביל"ו 11, כפר סבא	קידר פרויקטים (ט.ז.) בע"מ	6441	102		6441102001	20230243	1
32	רופין 38, כפר סבא	ענב ייזום התקומה	6435	280	14,15,23	6435280000	20250160	2
39	שד"ל 21 ב, כפר סבא	לגזיאל סיון	7614	78		7614078001	20240332	3
42	בת יפתח 2 ב, כפר סבא	אלון גבריאל	7593	63	1	7593063001	20240195	4
45	יצחק שדה 9, כפר סבא	נמרי רייניש דבורה מיה	6434	658	184	6434184001	20250057	5
47	סירני 50, כפר סבא	עטר אסף	6427	230		6427230001	20240115	6
50	מאפו 2, כפר סבא	שיף דוד	6428	259		6428259002	20250017	7
53	שרת משה 11, כפר סבא	ויסמן עמי	6441	241		6441241010	20250332	8
56	עוגן 10 ב, כפר סבא	פרחניק יעקב	6431	278		6431278001	20250120	9
59	גולומב 6, כפר סבא	רחום עפר	6428	139	139	6428139000	20250142	10
61	טשרניחובסקי 44, כפר סבא	שירותי בריאות כללית	6429	173		6429028000	20240040	11
62	הכרמל 31, כפר סבא	קאלש מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ	6440	150		6440149000	20230318	12
71	רחל המשוררת 3, כפר סבא	גלסנר אברהם	6433	34		6433034000	20240355	13
75	שילר 5, כפר סבא	ריאני נטלי	7621	188		7621188001	20250078	14
80	כנפי נשרים 8, כפר סבא	שיינקמן פטר	7620	355		7620355001	20210198	15

מבקש:

* קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד אמיר קניגסברג בא כח דיירים

עורך:

* איילת עומר

אחראי בקשה:

* גלית סופרין

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000307690

כתובת הבניין: ביל"ו 11, כפר סבא

שטח מגרש: 542.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6441 חלקה: 102 יעוד: מגורים ג'

שימוש עיקרי

* תיאור בקשה

מגורים - בנייה רוויה הריסה ובניה לפי תמ"א 38

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 7 יח"ד, 5 קומות (קרקע+4), ובניית בניין חדש בן 21 יח"ד, 9 קומות

ברוטו (ק+7+גג). מעל 3 מרתפי חניה ובהם 21 חניות וחניית נכים, חללים טכניים, חדרי

שירות ומחסני דיירים.

סה"כ 21 יח"ד, 9 קומות ברוטו (3מ+ק+7+גג) 22 חניות.

מהות הדיון:

דיון חוזר להחלטת הועדה בנוגע לשביל שצ"פ קיים במגרש גובל אשר נמצא בחכירה

בבעלות העיריה

זכויות בניה

א. זכויות בניה מכח התב"ע:

שטח המגרש (נטו): 542 מ"ר

ת.ב.ע. חלה: 1/1 כס'

יעוד: מגורים ג'

רוחב זכות הדרך לרח' חבצלת השרון: 15 מ'

אחוזי בניה ע"פ תב"ע: 120%

זכויות בניה ע"פ תב"ע: 650.4 מ"ר

ב. זכויות בניה מכח תמ"א 38:

מס' קומות קיים	ע"פ היתר	ק+4
מס' יח"ד קיים בקומה טיפוסית	ע"פ היתר	2
סה"כ מס' יח"ד קיימות	ע"פ היתר	7
שטח קומה טיפוסית קיימת (כולל מרפסות)	ע"פ היתר	224.9 מ"ר
שטח קומת קרקע מפולשת קיימת	ע"פ היתר	55.755 מ"ר
תוספת שטחים לקומה טיפוסית	2x13	26 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	224.9+26	250.9 מ"ר
תוספת שטח לקומה	250.9-55.755	195.145 מ"ר

		המפולשת ע"פ תמ"א
3.5	4*	מכפיל תוספת קומות ע"פ זכויות תמ"א 38/3
878.15 מ"ר	250.9X3.5	סה"כ זכויות תמ"א לקומות החדשות
91 מ"ר	7X13	תוספת שטח עבור דירות קיימות ע"פ זכויות התמ"א
1164.295 מ"ר	195.145+878.15+91	סה"כ שטח נוסף ע"פ תמ"א 38

* אם הקומה המפולשת קטנה מ 50% משטח קומה טיפוסית, היא לא תיספר במניין הקומות למכפיל.

ג. סה"כ זכויות ע"פ תב"ע + תמ"א 38 + הקלות לשתי החלקות:

650.4 מ"ר	120%	זכויות עיקריות ע"פ תב"ע
1164.295 מ"ר		זכויות עיקריות ע"פ תמ"א 38
46.07 מ"ר	8.5% X 671 (2.5%+6%)	תוספת הקלות
1860.765 מ"ר		שטח עיקרי מותר לבניה:
252 מ"ר	21 יח"ד מוצעות X 12 מ"ר לממ"ד	תוספת שטח עבור ממ"דים:
2112.765 מ"ר		סה"כ שטח פלדלת:

1860.765 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מאושר לבניה למגורים
1748.12 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מבוקש למגורים ע"פ הבקשה

- השטח העיקרי המבוקש למגורים תקין בהתאם לתחשיב זכויות הבניה. (תב"ע + תמ"א 38 + הקלות).
- עבור כס' 1/1 יש להעביר 10 מ"ר משטחי השרות עבור ח. מדרגות ומבואות קומתיות לשטחים העיקריים בכל קומת מגורים מעל לקומת הכניסה (קומות 1-8) - סה"כ 80 מ"ר יועברו ממבואות ומדרגות לשטחים העיקריים.

ד. מס' קומות אפשרי :

מס' קומות מקסימאלי אפשרי ע"פ תחשיב זכויות לתמ"א 38 :

5 קומות	4+ק	מס' קומות ע"פ תב"ע (כס' 1/1)
3.5 קומות		מס' קומות נוספות מכח תמ"א 38 :
8.5 קומות	7.5+ק	סה"כ קומות מכח תב"ע + תמ"א 38 :
2 קומות		תוספת קומות אפשרי בהקלה
10.5 קומות	9.5+ק	סה"כ קומות

- מכיוון שאין צורך ב 2 קומות בהקלה, תאושר רק קומה אחת בהקלה.

מס' קומות ע"פ תכנית מתאר כוללנית כ"ס 2035 :

לב העיר- מתחם א1 - מקסימום גובה בינוי אפשרי יהיה ק+9+גג (11 ק' ברוטו)

סה"כ קומות מבוקשות בהיתר ק+8 (9 קומות)
--

• מס' הקומות המבוקש תקין ותואם את מס' הקומות האפשרי ע"פ תחשיב הזכויות וע"פ תכנית המתאר.

ד. קווי בניין

קו בניה מתוכנן	קווי בנין אפשרי ע"פ מדיניות התחדשות עירונית	קווי בנין ע"פ התב"ע	
קו בניה 3.5 מ' לבניה למרפסות 2.10 מ'	קווי בנין 3.0 מ' לבניה למרפסות 2.0 מ'	11.0 מ' מציר הדרך + 1.5 מ' למרפסות	קו בנין קדמי (דרומי)
קו בניה 3.0 מ'	קווי בנין 3.0 מ'	4.0 מ' + 10% מהמרווח למרפסות	קו בנין צידי (מזרחי)
קו בניה 3.0 מ'	קווי בנין 3.0 מ'	4.0 מ' + 10% מהמרווח למרפסות	קו בנין צידי (מערבי)
קו בניה 3.5 מ' לבניה למרפסות 2.40 מ'	קווי בנין 3.0 מ'	6.0 מ' + 1.0 מ' למרפסות	קו בנין אחורי (צפוני)

מס' קומות ויחידות דיוור:
* מכפיל יח"ד מבוקש: 1:3

מס' יח"ד		מס' קומות		
מוצע	קיים	קומות (מוצע)	קומות (קיים)	קומה
-	-	1	-	מרתף 3-
-	-	1	-	מרתף 2-
-	-	1	1	מרתף 1-
1	-	1	1	קומת קרקע
3	2	1	1	קומה 1
3	2	1	1	קומה 2
3	2	1	1	קומה 3
3	1	1	1	קומה 4
3	-	1	-	קומה 5
2	-	1	-	קומה 6
2	-	1	-	קומה 7
1	-	1	-	קומה 8
21	7	3 מ+ק+8	3+ק	סה"כ
סה"כ יח"ד מוצעות: 21 יח"ד	סה"כ יח"ד קיימות: 7 יח"ד	סה"כ קומות מוצע: 3 מרתפים+ק.קרקע+8 (סה"כ 9 קומות מוצעות)		

ו. בדיקת זכויות וקומות ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית: ***

*** בתאריך 27.3.24 נתקבלה החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית.

מס' קומות אפשרי ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית:

צפיפות נכנסת: 12.91 יח"ד/דונם
צפיפות יוצאת: 38.74 יח"ד/ דונם.

בהתאם לטבלת הזכויות ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית, עבור צפיפות קיימת של 12-13 יח"ד/ דונם ניתן לתכנן עד 8 קומות מקסימום.

• מבוקשות 9 קומות. מס' הקומות המבוקש אינו תואם את מס' הקומות האפשרי ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית.

ע"פ הערות התכנית הבניינית, במסלול הריסה ובניה מחדש, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומה אחת במקרים הבאים:

- שילוב רצפות לצרכי ציבור.
- שיקולים תכנוניים פרטניים, כגון מגרש לא רגולרי.
- צפיפות נכנסת גבולית ביחס לקבוצה שהוגדרה.

קווי בניה ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית:

ברח' ביל"ו רוחב זכות הדרך 15 מ' = רחובות בינוניים (13-17 מ').

- ק.ב. קדמי לקומת קרקע: 5 מ', כולל רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' - לא תואם לבקשה
- ק.ב. קדמי עילי: 3 מ' - לא תואם לבקשה.
- נסיגה בקומת הגג החלקי בחזית הקדמית: 6 מ' (מגבול מגרש) - לא תואם לבקשה.
- ק.ב. קדמי בתת הקרקע: 1.5 מ' - ק.ב. קדמי בתת הקרקע לא תואם לבקשה.
- ק.ב. צידי: 3 מ' - תואם לבקשה
- ק.ב. אחורי עילי: 3 מ' - לא תואם לבקשה.
- נסיגה בקומת הגג החלקי בחזית האחורית: 5 מ' (מגבול מגרש) - תואם לבקשה.

ז. חניות:

מוצע (מתוכנן)				נדרש ע"פ תמ"א				קיים	
חניות לאופנועים	חניות לאופניים	במרתפי חניה	בפיתוח	חניות נכים ע"פ תקן	מס' חניות דרוש	מס' יח"ד (ע"פ מאזן החניות בנספח התנועה)	גודל יח"ד	הערות	מס' חניות
3	21	22 (מתוכם 1 חנית נכים)	-	1	4-8	4	עד 120	ע"פ היתר	-
					17	17	מעל 120		
3	21	סה"כ מס' חניות מוצע: 22		סה"כ מס' חניות דרוש: 25-21 חניות + 1 חניות נכים. סה"כ נדרשות 22-26 חניות.					

- תקן החניה תוכנן ע"פ יחס של 1:1 עבור יח"ד שגודלה עד 120 מ"ר ועד 1:2 עבור יח"ד שגודלה מעל 120 מ"ר.
- מס' החניות המתוכנן תקין ע"פ תקן החניות הנדרש.
- חניות הנכים לא תוצמדנה לדירות והשימוש בהן יעשה בהתאם להוראת הדין.
- תתוכנן תשתית להטענת רכבים חשמליים לכל החניות.
- נספח תנועה וחניה יאושר במח' תנועה, ויצורף לתשריט הבקשה. התכנון המאושר יוטמע בתכניות.

שטחים לבקשה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	3.00-		מרתף חניה			514.01					
	2.00-		מרתף חניה			509.61					
	1.00-		מרתף חניה			509.61					
	0.00		קומת קרקע	101.23		146.90		1			
	1.00		מגורים	206.68		51.77		1	2	33.69	
	2.00		מגורים	201.67		52.78		1	2	33.69	
	3.00		מגורים	207.48		51.00		1	2	33.69	
	4.00		מגורים	207.46		51.00		2	1	33.69	
	5.00		מגורים	207.46		51.00		3		33.69	
	6.00		מגורים	219.64		38.71		2		24.39	

מס' דף: 26

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
29.58		2		38.71		211.97		מגורים	7.00	
83.69		1		29.22		184.55		מגורים	8.00	
306.11		14	7	2044.32		1748.14				
306.11		0.00% : %בניה		2044.32		1748.14		סה"כ:		

הקלות שפורסמו:

- הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :
1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38/3 - הריסה ובניה.
 2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
 3. תוספת יח"ד מכח תמ"א 38.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת קומה בהקלה בהתאם לסעיף 2, 8 בהוראות סטיה ניכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, שה"כ 2.5% משטח החלקה המהווים 13.55 מ"ר בגין תוספת קומה בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה המהווים 32.52 מ"ר מתוקף חוק התכנון והבניה לשיפור הבניה.
4. ק.ב. קדמי (דרומי) מבוקש לגזוזטראות 2.10 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 לצורך ניצול זכויות התמ"א ושיפור התכנון.
5. ק.ב. צידי (מזרחי ומערבי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות התמ"א.
6. ק.ב. אחורי (צפוני) מבוקש 3.5 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות התמ"א.
7. הקמת גזוזטראות בק.ב. אחורי (צפוני) החורגות ב 1.10 מ' המהווים 31% מהמרווח בצדו האחורי של המגרש ע"פ סעיף 2 ב7 בהוראות סטיה נכרת, לצורך שיפור התכנון.
8. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (דרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ הוראות תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזיתות הצידיות והאחורית (מזרחית, מערבית וצפונית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ הוראות תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון.

הערות בדיקה:

הערות בדיקה לדין הנכחי:

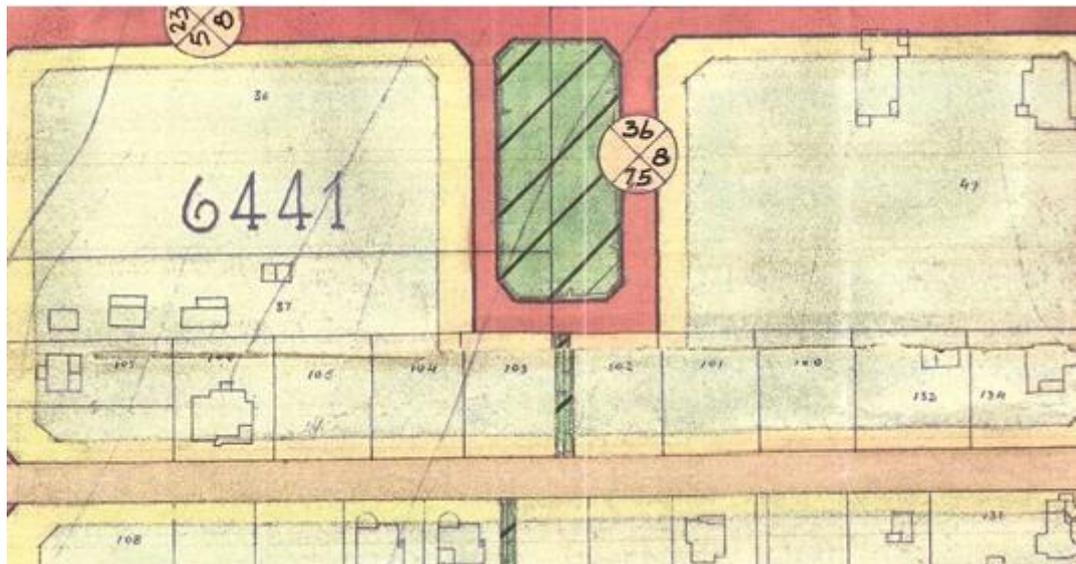
א. לאחר בדיקה מקיפה מול גורמי המקצוע הרלוונטיים בוועדה המקומית, נמצא כי הבקשה אושרה על בסיס נתונים שגויים. הבינוי אושר על גבי רצועת מקרקעין אשר הוענקה בעבר בחכירה לעיריית כפר סבא. לפיכך, מובאת הבקשה לדין חוזר בפני הוועדה המקומית לבחינה חוזרת בהתאם למצב התכנוני והקנייני.

- קיים שטר חכירה מפליישר לעירייה בשטח מסומן ומוגדר.

- שטח זה נרשם בטאבו לטובת עיריית כפר-סבא.
- שביל זה הושמט ולא סומן בתב"ע.
- בעקבות השמטתו מהתב"ע, השביל הנ"ל לא נדרש במסגרת תיק הבקשה למידע.
- תצ"ר אושר לבקשה ע"פ החלטת ועדה מס' 20230016 מתאריך 29.11.23 וללא התייחסות לשטח החכירה המשמש כשביל ציבורי.

- ב. יש לעדכן מחדש את תחשיב הזכויות, כך ששטח המגרש (נטו) = 503 מ"ר.
 - זכויות בניה ע"פ תב"ע (כס/1/1): 603.6 מ"ר.
 - שטח עיקרי מותר לבניה (תב"ע+ תמ"א 38 + הקלות): 1767.695 מ"ר.
 - סה"כ שטח פלדלת: 2019.695 מ"ר.
 - שטח עיקרי מבוקש למגורים ע"פ הבקשה: 1748.12 מ"ר - תואם לתחשיב זכויות הבניה.

- ג. חו"ד תכנונית של מח' תכנון מתאריך 26.11.25:
1. השביל הושמט בניתוח את התכנית המגדירה את השביל כס/3, רצ"ב המקטע הרלוונטי מתשריט זה:



- 2. כס/1/1 הינה תכנית מתאר ועל כן ייעודי הקרקע בה הם בגדר ייעוד מוכלל. ניתן לראות שכמעט כל השבילים הקטנים צבועים בתשריט כס/1/1 בצבע של ייעוד מגורים גם אם כבר היו רשומים כחלקה נפרדת, כך שאין זה אומר שהתכנית שינתה את ייעוד הקרקע שלהם.
- 3. כס/25/3/ב, אמנם לא חלה על החלקה הנדונה, אך היא מראה ברקע את המצב הסטטוטורי המאושר, כנהוג בתשריטי תכניות.

- ד. חו"ד עו"ד גילי שמואלי מתאריך 27.11.25:
קיים שטח בחכירת העיריה, אשר נשמט מההחלטה הקודמת ומשכך יש להביא את הבקשה לדיון חוזר בועדה המקומית, לתקן את ההחלטה ולהורות על תיקון הבקשה להיתר באופן שיוגש תכנון תיאום אשר עולה עם הנתונים התכנוניים של המקרקעין.

הערות בדיקה לדיון עבור ועדת משנה מספר 20240012 מתאריך 18/12/24:
א. רקע:

סיום בדיקה מרחבית: 5.11.2023

יח"ד נכנסות 7 יח"ד - יוצאות 21, מכפיל יח"ד 1:3

שטח נכנס 955.35 מ"ר - שטח יוצא 1748.12 מ"ר, מכפיל השטח 1:1.83

- המגרש ממוקם בלב העיר - מתחם א1, סופר בלוק H3.
- עבור ביל"ו 11, קיים היתר בניה מס' 7384 מתאריך 28.6.79 להקמת בית מגורים משותף, ק+3 + דירת גג, 7 יח"ד+ מקלט משותף.
- עבור ביל"ו 9, הבניין הגובל ממערב, קיים היתר בניה מס' 20190347 מתאריך 19.12.21 להריסה ובניה ע"פ תמ"א 38. מתוכננת הקמת בית מגורים משותף בן 8 קומות ו 19 יח"ד. נמצא בהליך בניה.

מס' דף: 28

- עבור ביל"ו 13, הבניין הגובל ממזרח, קיים היתר בניה מס' 20090152 מתאריך 10.11.09 להקמת בית מגורים משותף ק+4+גג, 8 יח"ד.
- חלקו האחורי של המבנה מכיוון צפון גובל במגרשי ספורט של מרכז הספורט מזור.
- המבנה נמצא בתחום הטבעת השנייה מתחנת המטרו המתוכננת, לכן לא נדרש עבורו אישור יו"ר המחוז כתנאי להיתר הבניה.

חתימת בעלי הזכות:

5 מתוך 7 תתי חלקות, המהווים 71% מכלל בעלי הזכויות, חתמו על ייפוי כח תכנוני לעו"ד קרן כהן בלחרסקי ו/או אודי רובינס ווקיל ו/או רועי גפני ו/או אורי ינקו ו/או סתיו איזנברג ו/או אילה ברנר צלניקר ו/או אמיר קניגסברג ו/או עדי חגואל קריצ'ר ו/או דנה שחם ו/או עמרי סלומון ו/או איתי למברג ו/או יניב צודיק ו/או שני משען ו/או כל עו"ד אחר משרד קרן כהן בלחרסקי ושות' ו/או עו"ד ערן באלניט ו/או יאיר סלומון ו/או רותם ורטנפלד ו/או ישראל ותורי ו/או דרור וייס ו/או מלי מנור ו/או עדן זברו לוי ו/או ניל קסטנבאום ו/או נופר חי ו/או כל עו"ד אחר ממשרת שבלת ושות'.

א. סקר עצים:

סקר עצים בוצע ע"י האגרונום אמיתי לביא בתאריך 19.4.23. נסקרו 21 עצים הקיימים בשטח המגרש ובסביבתו הקרובה. מתוכם 4 עצים אינם תחת הגדרת עץ בוגר, 5 עצים מיועדים לכריתה, עץ אחד מיועד להעסקה ו 7 עצים מיועדים לשימור.

להלן המלצות מיכל סוויסה, אגרונומית העיריה:

1. אין התנגדות לכריתת עצים מס', 6, 9, 14, 10, 5 עצים בערכיות בינונית הנמצאים בשטח חפירה מתוכנן. עצים מס' 6, 9 עצי דקל לא נדרשים ברישיון כריתה בשטחים שיעודם מגורים. מומלץ לבצע נטיעה חליפית בעבור כל עץ שייכרת.
2. אין התנגדות להעסקת עץ מס' 7 (זית). מיקום העסקת העץ יהיה בשטח המבקש וייקבע מראש.
3. יש לבצע חפירת גישוש לעץ מס' 15. עץ ציבורי בעל ערך נופי רב, אשר קו המרתף (דיפון) מתקרב עד 2.5 מ' מגזעו. אין אישור למרחק זה ללא ביצוע מקדים של חפירה לגילוי שורשי עיגון. על החפירה להיעשות בעזרת מחפר סילוני/דני ובליוי אגרנום. יש להעביר דו"ח ליווי וכן מרחקי חפירה למחלקת גנים ונוף.
4. על המבקש לבצע פעולות לשימור עצים טרם התחלת הפרויקט ועד לסיומו. השימור כולל:
 - א. מיגון עצים לשימור באמצעות אסקורית בהתאם להנחיות שימור עצים משרד החקלאות (מצ"ב).
 - ב. הימנעות מכל פגיעה בעצים בעת העבודה בשטח (גיזום ענפים, חיתוך שורשים, פגיעות מכניות וכו').
 - ג. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מעצים המוגדרים לשימור. חיתוך שורשים בקוטר 2 צול ומעלה (בכל מרחק) ייעשה בצורה חלקה ומבוקרת באמצעות מסור ומריחת משחת גיזום על שטח החתך. במידה ונדרשת חפירה במרחק קטן יותר מהמצוין בסעיף ג', ישנה חובה בליוי אגרונומי מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. יש לגבות את העבודה בקרבת העצים באמצעות תמונות ודו"ח שישלח למח' גנים ונוף עיריית כפ"ס.
 - ד. כל פעולה בעצים ציבוריים תיעשה בתיאום ואישור מח' גנים ונוף כפ"ס בלבד.
 - ה. אין לערום דלקים, שמנים ופסולת בניה במרחק הקטן מ-5 מטר מגזעי העצים.
1. המגרש גובל בעצים ציבוריים רבים, אשר ערכם גבוה ותרומתם לצל הרחוב איננה ברת תחליף. יש להפקיד ערבות פיצוי נוספי.
 - א. חלק מהסכום ישמשו לפיצוי נופי (נטיעה חליפית בעבור העצים שייכרתו) הסכום יוחזר לאחר הוכחת פיצוי.
 - ב. שאר הסכום ישמש כערבות לשימור העצים:
 1. אם ישמרו העצים כראוי – תוחזר הערבות במלואה בתום הבנייה.
 2. אם יפגע מי מהעצים לפי החלטת האגרונום העירוני, תחולט הערבות לשיקום העצים ו/או החלפתם בשקיפות מלאה.

בתאריך 18/12/2024 התקבלה התייחסות משמר האילנות כפר סבא, כלהלן:

נסקרו 20 עצים בוגרים מתוכם 7 לשימור, עץ זית להעסקה, 6 מיועדים לכריתה שמתוכם 4 מוגדרים עצים צעירים שאינם עומדים בקריטריונים לבקשת רישיון כריתה ו- 2 עצי דקל. בהעדר סקר עצים ותשריט מיקומם במסמכים הנלווים משמר האילנות כפר סבא נאלץ להסתמך בחוות הדעת של אגרונומית העירייה ותומך בדרישתה לשמר את עץ מס' 15 וביצוע חפירות למרתף בליוי צמוד של אגרונום ולהימנע מכריתת עצי הדקל ששימורם נדרש כדי לשמור על מורשת העיר וצביונה. כמו כן מזכירים שהצלחת העסקת עץ היא לא גבוהה ולכן ממליצים לשקול שוב את העסקת עץ הזית ורק אם הכרחי יש לחייב העסקתה של איש מקצוע מומחה לכך ולקחת בחשבון את העלויות הגבוהות שכרוכות בכך. משמר האילנות כפר סבא שב ומדגיש שלמרות החוק רצוי להימנע לכרות עצים צעירים ולשמר אותם בהנחה שיהפכו לבוגרים עם תרומה ערכית לסביבה.

ד. נספח תנועה:

נספח תנועה וחניה כולל מאזן חניות ורמות שירות אושר עקרונית לדין ע"י מח' תנועה בתאריך 16.12.24. נספח תנועה מאושר סופית וחתום יוטמע בתכניות ויצורף לתשריט ההגשה.

ה. נספח פיתוח:

נספח הפיתוח, כולל נספח ניקוז ונספח נטיעות ושתילה יאושרו ע"י מח' תשתיות ויועצת הנוף העירונית, יוטמעו בתכניות ויצורפו לתשריט ההגשה.

ו. הערות לבדיקת תשריט הבקשה:

1. כללי

- 1.1 נספח תנועה ונספח פיתוח ותשתיות מאושרים סופית וחתומים ע"י יועצי העירייה יצורפו לתשריט ההגשה ויוטמעו בתכניות.
- 1.2 מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יתואם מול מח' תנועה.
- 1.3 בחינת הצורך בהעתקת והטמנת תשתיות - מול אגף תשתיות.

2. דף +1 מפת מדידה

- 2.1 עדכון נוסח מהות הבקשה בדיוק ע"פ הנוסח בהחלטת הועדה.
- 2.2 עדכון זכויות הבניה בטבלה ע"פ הזכויות מהחלטת הועדה.

3. תכניות הקומות

- 3.1 חסרות מידות בין גבול המגרש לקוי הבניין בקומות המרתף. (הכוונה לקוי המידה במגרעת הדרום מערבית).

4. חתכים וחזיתות

- 4.1 חזית דרומית- חסרה. קיימת בהגשה חזית ללא שם משובשת, חתוכה ובקני"מ לא נכון.
- 4.2 יש להציג את ביסוס המבנה המתוכנן. לרבות ציון סוג הביסוס ומפלס תחתון של עומק הביסוס.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20240012 מ: 18/12/24 הוחלט:

א. דיון בהתנגדויות:

1. הקטנת המרווח בין הבניינים עלולה לגרום לפגיעה בפרטיות, צמצום האויר והאור ירידה באיכות החיים ובערך הדירות.

לדחות את ההתנגדות

הבקשה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, את הנחיות תמ"א 38 ואת המדיניות להתחדשות עירונית. לא הובאו תימוכין לטענות לנושא צמצום האור והאוויר, אין הועדה דנה בנושאים קנייניים, כ"כ אין בטענות הללו בכדי למנוע התחדשות הבניין לצורך עמידתו ברעידות אדמה ומיגונו.

2. תוספת הקומות והדירות למבנה תגרום להגדלת העומס על התשתיות והתנועה ברחוב, לבעיות חניה, בעיות בטיחות בדרכים, לרעש ולזיהום אויר.

לדחות את ההתנגדות

מס' הקומות המבוקש תואם את מס' הקומות האפשרי ע"פ תמ"א 38 ואת מס' הקומות האפשרי לאזור ע"פ תכנית המתאר כס/2035 ומדיניות הועדה המקומית. סוגיות תנועה ותשתיות באזור זה ובכלל העיר נבחנות מעת לעת ע"י אנשי המקצוע לשם פתרון ליקויים ולביצוע שיפורים פיזיים ותנועתיים בהתאם לצורך. כ"כ אין בטענות הללו בכדי למנוע התחדשות הבניין לצורך עמידתו ברעידות אדמה ומיגונו.

ב. הודעות שפורסמו לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38/3 הריסה ובניה

לאשר, תואם מדיניות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.

ג. הקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת קומה בהקלה בהתאם לסעיף 2, 8ב בהוראות סטיה ניכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 2.5% משטח החלקה המהווים 13.55 מ"ר בגין תוספת קומה בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה המהווים 32.52 מ"ר מתוקף חוק התכנון והבניה לשיפור הבניה.
4. ק.ב. קדמי (דרומי) מבוקש לגזוזטרואות 2.10 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 לצורך ניצול זכויות התמ"א ושיפור התכנון.
5. ק.ב. צידי (מזרחי ומערבי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות התמ"א.
6. ק.ב. אחורי (צפוני) מבוקש 3.5 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות התמ"א.
7. הקמת גזוזטרואות בק.ב. אחורי (צפוני) החורגות ב 1.10 מ' מק.ב. המהווים 31% מהמרווח בצדו האחורי של המגרש ע"פ סעיף 27ב בהוראות סטיה ניכרת, לצורך שיפור התכנון.
8. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (דרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ הוראות תכנית כס/1/1/ג/ד לשיפור התכנון.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזיתות הצידיים והאחורית (מזרחית, מערבית וצפונית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ הוראות תכנית כס/1/1/ג/ד לשיפור התכנון.

הקלה מספר 8 מבוקשת נסיגה בחזית קדמית של 1.40 מ' ממעקה הגג - במקום נסיגה של 2.0 מ' על פי הוראות תכנית כס/1/1/ג/ד, הקלה מס' 9 מבוקשת נסיגה בחזית אחורית של 1.50 מ' - ממעקה הגג במקום נסיגה של 2.0 מ' על פי הוראות תכנית כס/1/1/ג/ד.

שאר ההקלות לאשר, תואם את חוק התכנון והבניה ואת מדיניות הועדה, לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות הבניה.

ד. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתכנון הנסיגות בקומת הגג ובכפוף להוראות התכנית להתחדשות בניינית ובתנאים הבאים:

1. הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות (ק+8) 21 יח"ד, ומרתפי חניה.
2. חניות הנכים לא תוצמדנה לדירות והשימוש בהן יעשה בהתאם להוראות הדין.
3. תתוכנן תשתית להטענת רכבים חשמליים לכל החניות.
4. תאום הטמנת תשתיות מול אגף תשתיות.
5. תאום מיקום רחבת כיבוי אש מול מח' תנועה.
6. כל חפירה במרחק הקטן מ 4.0 מ' מהעצים המיועדים לשימור תבוצע בליווי אגרונום מטעם המבקש ותגובה בדו"ח אשר ישלח למח' גנים ונוף. בנוסף, יש לפעול בהתאם לכל הנחיות אגרונומית העיריה.
7. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה ובתנאי מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, פינחס כהנא, איציק מנהיימר, יעל סער

המלצת המהנדסת:

בקשה זו אושרה על בסיס נתונים שגויים. הבינוי אושר ע"ג רצועת מקרקעין של עיריית כפר סבא, בשטח שהוענק לעירייה בחכירה, אשר לא בוטלה מעולם ואשר נרשמה בגינה הערה בנסח הטאבו. אי לכך, יש לבחון חלופת בינוי אשר תהיה תואמת את המצב התכנוני והקנייני במקביל.

ה ח ל ט ו ת:

בקשה זו אושרה על בסיס נתונים שגויים. הבינוי אושר ע"ג רצועת מקרקעין של עיריית כפר סבא, בשטח שהוענק לעירייה בחכירה, אשר לא בוטלה מעולם ואשר נרשמה בגינה הערה בנסח הטאבו. אי לכך, יש לבחון חלופת בינוי אשר תיהיה תואמת את המצב התכנוני והקנייני במקביל.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות היתר :

הריסת מבנה קיים בן 7 יח"ד, 5 קומות (קרקע+4), ובניית בניין חדש בן 21 יח"ד, 9 קומות ברוטו (ק+7+גג). מעל 3 מרתפי חניה ובהם 21 חניות וחניית נכים, חללים טכניים, חדרי שירות ומחסני דיירים.
סה"כ 21 יח"ד, 9 קומות ברוטו (3מ+ק+7+גג) 22 חניות.

מהות הדיון:

דיון חוזר להחלטת הוועדה בנוגע לשביל שצ"פ קיים במגרש גובל אשר נמצא בחכירה בבעלות העירייה

מבקש:

* ענב ייזום התקומה

בעל הנכס:

* ענב ייזום התקומה

עורך:

* בראז שורץ רבקה

אחראי בקשה:

* הדס שפילר

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000466460

כתובת הבניין: רופין 38, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6435 חלקה: 280 מגרש: 14,15,23 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 282 מגרש: 33 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 280 מגרש: 14, 15; חלקה: 282 מגרש: 15 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 405-0209585, 405-0602268, כס/1/1

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - בנייה רוויה תוספת בניה

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר 20200120,

שני מגדלי מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד כל אחד סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מרתפי חניה ובהם 244 חניות.

בכל בניין קומת קרקע, מבואת כניסה, חדרי אשפה, מחסנים, קומה 1-, חללי עבודה

ומחסנים דירתיים, קומות 19-2 דירות בכל קומה,

קומות 20-25 4 דירות טיפוסיות בכל קומה,

קומות 27-26 דירות בכל קומה, קומה 28 דירות גג (בדירת הגג מבוקשת בריכת שחיה

בקומה 30).

קומת מרתף משותף קיים,

(מגרש 14)

מבוקשים השינויים הבאים:

א. שינויים בקומת הגג:

1. תוספת 2 בריכות שחיה בנוסף ל 2 בריכות שחיה

הקיימות בהיתר 20200120, סה"כ 4 בריכות ב 2 הבניינים.

2. לצד כל בריכה מבוקשים חדר שירותים על גג המבנים ומטבחון חוץ.

3. מבוקשת הארכת הבריכות הקיימות מ 9.0 מ' אורך ל 12.20 מ'.

4. בקומת הגג מבוקשת הגבהת מעקה בנוי בין הגג הפרטי לגג הטכני מגובה

95.50 לגובה 96.90 מ' והגבהת פני הבטון בקומת הגג הטכני מגובה 94.40 פני בטון לגובה

94.80 פני בטון.

ב. שינויים קונסטרוקטיביים:

1. עיבוי קורות בגג מפלס מרתף 1-

2. תוספת קורה בגג מפלס קומה 1

3. תוספת עמוד באזור המעבים

4. שינויים במיקום עמודים בקומת הקרקע ועד קומה 1

5. בקומה 1 שינויים בקירות היורדים של הממ"דים

6. בקומה 3 תוספת עמוד באזור גג הבטון

7. בקומות 3-8 תוספת עמוד באזור המבואה הקומתית בדרום המבנה

8. תוספת עמודים בקומות 27-26

ג. שינויים חיצוניים:

1. הקטנת שטחי המרפסות במפלסים 20 - 28

2. הגבהת שיא הגג בעקבות תוספת מעקה בטיחות לגובה 101.5 מ' במקום גובה 100.4

3. שינוי במבנה גג הבטון שמעל קומה 1
 4. שינויים בגמר כל החזיתות בקומת קרקע ובקומה 1 : טיח לבן במקום אבן לבנה

ד. שינויים פנימיים:

- מרתף 2- שינוי פנימי הפיכת מעקה לקיר 10
 מרתף 1- שינוי במיקום פיר איורור חדר משאבות בצד המערבי של המרתף, תוספת 3 מדרגות ליד חדר כבלים ח"חי
 קומת קרקע – שינוי בסידור מתקני האופנים בחדר העגלות.
 שינויים פנימיים בקומות : קרקע עד קומה 19 (ללא קומה 2)
 שינויים פנימיים בקומה 28 - שינויים פנימיים

ה. שינויים בחזיתות:

1. בקומת הקרקע הוספת מסתור מעבים בחזית הדרומית
 2. בקומת הקרקע - שינויים בגודל פתחים בחזית המערבית של מבנה 1 . פריצת דלת במפלס הכניסה באזור חדר המאייד.
 3. בקומה 1 בחזית הצפונית שינוי בגודל הפתחים

ו. שינויים בפיתוח:

1. שינוי במיקום צובר הגז מהפינה הדרום מזרחית לפינה הצפון מערבית.
 2. שינויים בפיתוח באזור הכניסה להולכי הרגל
 3. בפתחי האיורור המרתף מבחינת שיפוע הגג

זכויות בניה

א. זכויות לבניה מכח תכנית שטח החלקה : 3.714 ד'

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע בריכות שחיה פרטות ואמבטיות זרמים בעיר כפר סבא	
כל הבריכות ממוקמות במרפסות גג פרטיות	ע"פ תב"ע בריכות שחיה פרטות ואמבטיות זרמים בעיר כפר סבא הבריכה תמוקם במרפסת גג פרטית.	מיקום בריכה במרפסת גג
חדרי המכונות לא צמודות לדירות גובלות. על העורך לסמן מיקום חדר מכונות ל 2 הבריכות הקטנות יותר.	לא יוצמד לדירות גובלות	מיקום חדר המכונות
על העורך להציג חישובים אלה	יש להציג חישובים סטטים וייעוץ קונסטרוקטור תוך התייחסות אל עומס קבוע (מים, הבטון עצמו , הברזל, הריצוף וכו') לצד עומס משתנה (הכולל את האנשים, הציוד, הריהוט וכו').	חישובים סטטיים
על העורך לסמן בצורה ברורה את מיקום הגדר והשער בכל בריכה	יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים ע"פ תקנה 21.1.4.6 ובנוסף לכך : 1. לא תותר הקמת מקפצה. 2. תוצב גדר מקיפה סביב הבריכה ע"פ התקן ו/או כיסוי בריכה תקני. במידה והוחלט על תוספת כיסוי, יש לדאוג לתחזוקה תקינה של הכיסוי.	בטחון ובטיחות סעיף 6.2

	<p>3. משטחים בתוך המים במידה ויש משטחי שכיבה וישיבה בתוך המים, כולל המדרג שמאפשר לאדם המשתמש בבריכת השחיה עמידה בטוחה עליו, ייבנו באופן שלא יפריע או יסכנו את האדם המשתמש בה.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לחייב בנוסף לנאמר לעיל התקנת גדר ו/או שער ו/או כל מתקן בטיחותי המונע גישה של ילדים אל הבריכה לפי שיקול דעתה.</p>	
	<p>הרעש מבריכות השחיה והפעילות הקשורה בה לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התש"ג 1992.</p>	<p>אקוסטיקה</p>
	<p>הועדה רשאית לדרוש הנחיות מאת היחידה האזורית לאיכות הסביבה לעניין חומרי חיטוי, כיבוי אש, תקני רש וכיו"ב.</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>גובה המבנה המוצע 101.50 מ' מעל הכניסה הקובעת .</p> <p>על העורך לרשום בצורה מדוייקת את גובה שיא הגג</p>	<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל ל 60 מ' מעל לפני הקרקע יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. הקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית תעשה לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון</p>	<p>גובה מבנים ובטיחות טיסה</p>
<p>גובה מעקה הבטיחות צריך להיות 1.80 מ' מפני הבריכה, ולא 1.10 מ' כפי שתוכנן.</p>		<p>גובה מעקה בטיחות</p>
<p>סה"כ קיים + מוצע : 25325.67 מ"ר</p> <p>קיים : 25351.73 מ"ר מוצע : 26.06 - מ"ר</p>	<p>25382 מ"ר</p>	<p>שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת לפי תב"ע כס/מק/1/447/א</p>
<p>קיים + מוצע : 10485.84 מ"ר</p> <p>קיים : 10558.44 מ"ר מוצע : -72.6 – מ"ר</p> <p>יש טעות בתאור שטחי השירות הקיימים, ובהפרש המוצע על העורך לתקן זאת</p>	<p>11422 מ"ר</p>	<p>שטח שרות מעל הכניסה הקובעת לפי תב"ע כס/מק/1/447/א</p>

ב. קווי בניין:

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	קו בניין קדמי צפוני
4.0 מ'	4.0 מ'	קו בניין צדדי מערבי
4.0 מ'	3.0 מ'	קו בניין צדדי מזרחי
1.5 מ'	1.5 מ'	קו בניין אחורי דרומי

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

1. בעלי הזכויות בחלקה חתמו על הבקשה באמצעות יפוי כח תכנוני עם החברה ענב יזום.

א. הערות לתשריט הבקשה:

1. להוסיף חתך מקומי במעקה הבנוי בין הגג הפרטי לגג הטכני שבתכנית הגג הטכני מפלס 94.10 המדגים את ההגבה המבוקשת במעקה.
2. להוסיף מידות למדרגות ולמעבר בין המדרגות לקיר בתכנית קומת הגג הטכני
3. להוסיף חתך מקומי אורכי במפלסים קומה 28 וקומת הגג שיראו את הפרשי הגבהים בתקרות (בריכה מעל).
4. לסמן את השינוי במיקום מסתור הכביסה שחל בקומה 28
5. לרשום שמדובר בשינוי קונסטרוקטיבי של מיקום העמוד.
6. למחוק את ה HATCH בתוך הדירות בכלל ובפרט במפלס 28, המייצג הנמכת תקרות.
7. בחתך 2-2 להדגים את הקטנת המרפסות שבאה לידי ביטוי בתכניות בקומות 20 - 28 בחזית הצפונית.
8. לרשום מפלס לשיא הגג בחתך 2-2
9. להוסיף חתך שמראה גבהים באזור צובר הגז
10. בתכנית קומת הגג במקום לרשום: מעקה זכוכית עם שער לרשום: גדר בטיחות מזכוכית לרשום מה גובהה. לסמן את קווי גדר הבטיחות בירוק, לסמן את השער בצורה ברורה,
11. ולצרף אישור יועץ בטיחות לכל אחת מהבריכות על גבי ההגשה.
12. להוסיף מידות אורך ורוחב לשירותים.
13. לנקות או/ו להסביר את פשר הקוים בתכנית הגג המתייחסים לתאור הבריכה.
14. בחתך לאורך ורוחב הבריכה בבנין 1 בבקשה להסביר למה משמש הקיר שצבוע אפור וכן את הקוים האופקיים שצבועים אפור. כמו כן בבקשה לתת שם לחתך ולסמנו בתכניות.
15. בחתך להבהיר את המפגש שבין קיר הבריכה למישור האופקי של הריצוף.
16. להציג בחתכים ובחזיתות המתייחסים לבריכות את כל מפלסי הגגות בהתאמה לתכניות מפלס 28 ותכנית הגגות, משום שבחתך האורך והרוחב של הבריכות רשומים גבהים שלא תואמים לתכניות.
17. בתכנית הגג הטכני מופיעים חלונות שמאירים את חדר המדרגות יש להוסיף מידות לפתחים אלה ולבטא אותם בחזיתות כאמור.
18. בתכנית גג טכני להוסיף מידות לפתח של חדר המכונות, ומידות לחדר המכונות עצמו (אפשר לסמן בקו מקווקו את מיקום חדר המכונות).
19. יש לסמן את מיקום חדרי המכונות של 2 הבריכות הקטנות החדשות כולל מידות אורך ורוחב לחדר המכונות ולפתח לחדר המכונות.
20. יש להציג חישובים סטטיים וייעוץ קונסטרוקטור תוך התייחסות אל עומס קבוע (מים, הבטון עצמו, הברזל, הריצוף וכו')
21. לצד עומס משתנה (הכולל את האנשים, הציוד, הריהוט וכו').
22. בבקשה לסמן את כל השינויים בפיתוח לרבות שינוי במיקום צובר הגז מהפינה הדרום מזרחית לפינה הצפון מערבית.
23. בתכנית הפיתוח להשאיר אפור את כל מה שנשאר לפי היתר 20200120, ובצבע את כל השינויים המבוקשים. כמו כן, בבקשה לתאר במלל במהות הבקשה את השינויים האלה. (צריך יהיה לקבל את אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לנושא הצובר).
24. בבקשה לפרט שטח כל בריכה בתכנית גג טכני, ושטח חדר המכונות.
25. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
26. לסמן כמוצע את מסתור המעבים וכן לסמנו כמוצע בתכנית קומת הקרקע ובפיתוח, ובחזית הדרומית. כמו כן, בבקשה לצבוע באפור אלמנטים שנתרו בצבע כחול בחתך 2-2, ואין כוונתכם לבקשם.
27. בגליון תכנית הפיתוח בחזית הדרומית בין נקודה 3-4 בבקשה לסמן את מסתור המעבים המוצע, להוסיף חומר.
28. לצבוע שחור את סימון החלל בקומה 2.
29. לצבוע את המדרגות המבוקשות במפלס 1- בלבן אדום כמוצע ליד חדר כבלים ח"חי, ולהוסיף מפלסים.
30. בתכנית ח. טרפו במפלס 33.30 לעדכן את מיקום המדרגות המוצעות, ולהוסיף מפלסים

27. יש צורך לרשום בתכנית קומת הקרקע מהו מספר האופנים בחדר האופנים / עגלות ולסמן בצהוב את הסידור הקודם שהיה בו בהיתר 20200120. לציין את מספר מתקני האופניים בכל מקום שהם מבוקשים. בבקשה לבדוק השינוי מול מחלקת התחבורה.
28. בבקשה להוסיף מידות UK/OK לשינוי בחלון בקומה 1 בחזית הצפונית .
29. בבקשה לסמן בחזית הצפונית בשני הבניינים את השינוי בחלון .
30. נחוץ אישור פיקוד העורף בעקבות שינויים בקירות היורדים של הממ"דים בקומה 1.
31. לא ברור מדוע מסומן ביטול עמוד בקומה 1 באזור פיר הדיחוס. בהיתר 20200120 לא הופיע שם עמוד.
32. בבקשה לצבוע את הקיר המבוטל במחסן 25 בצהוב ולא באפור.
33. לא ברור מדוע מסומן ביטול עמוד בקומה 1 באזור מחסן תמורה 19 , בהיתר המקורי לא הופיע שם עמוד.
34. לא ברור מה מבטא הקו הצהוב בחזית הדרומית בסמוך למסתור הכביסה.
35. למחוק את הכיתוב המיותר בקומה 15
36. בבקשה לבדוק האם יש שינוי בפיתוח בחזית הצפונית. נראה שאין שינוי לצבוע אפור.
37. לסמן בצורה ברורה את השינוי שחל בחזית המערבית של בניין מספר 2 בקומות הקרקע וקומה 1 ולציין UK/OK
38. בבקשה לבדוק האם יש שינוי בפיתוח בחזית המזרחית והמערבית של מבנה 2. נראה שאין שינוי לצבוע אפור.
39. בבקשה לבדוק האם יש שינוי בפיתוח בחזית המערבית של מבנה 1. נראה שאין שינוי לצבוע אפור.
40. בחזית הדרומית יש להראות את מסתור המעבים המוצע במבט כולל גובה
41. בכל החזיתות לסמן את השינויים שחלו בקומת הגג הטכני ולהוסיף גבהים בחזית
42. בכל החזיתות והחתיכים לרשום הגובה המוצע של שיא המבנה
43. לבטא בחתיכים 1-1 ובחתיכי הבריקה את השינוי שחל במפלס קומת הגג הטכני מגובה פני בטון 94.40 לגובה 94.80
44. בטבלת השטחים המבוקשים בקומת הקרקע הופחתו 0.09 מ"ר – בבקשה להסביר בטבלת השטחים המבוקשים ממה נובע השטח שהופחת.
45. בתשריט חישוב השטחים ובטבלת חישוב השטחים בקומת הקרקע בשטח שירות לתקן את השטח הקיים לפי היתר 20200120 ל 1076.58 מ"ר
46. בתשריט חישוב השטחים ובטבלת חישוב השטחים, בקומת הקרקע בשטח שירות לתקן את השטח המוצע לשטח שלילי 0.93- מ"ר. ולהסביר היכן נמצא השטח הזה שהופחת בהגשה.
47. בבקשה להסביר בטבלת השטחים המבוקשים ובתשריט חישוב השטחים בשטחי השירות מה הסיבה להפחתה במרתפים בשטח השירות במרתפים 1 - 2 , בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.
48. אם שטח מרפסת הגג בקומת הגג היה בהיתר 20200120 388.18 מ"ר , והופחתו 178.2 מ"ר שטחי בריכות , איך יתכן ששטח המרפסות יהיו 377.58 מ"ר. כמו כן יש לציין את השטח הקיים של המרפסות בקומת הגג, את השטח המוצע להפחתה בעיקבות תוספת הבריכות ואת השטח הקיים + המוצע.
49. בטבלת חישוב השטחים לתקן את סה"כ השטח הקיים : 25351.73 מ"ר מוצע : 26.06- מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 25325.67 מ"ר
50. להסביר בבקשה ממה נובעת התוספת בשטחי השירות בקומות עשרים -עשרים ושבע, אם אפשר לסמן בחישוב השטחים את השינוי המבוקש.
51. בתכנית ההעמדה בבקשה לסמן את מיקום צובר הגז, ואת רדיוסי הבטיחות עבור צובר הגז.
52. את אישור תכנית הפיתוח יש להביא לפני ועדה.
53. במפלס מרתף 2- בבקשה לחשוף את הטקסט למה משמשים הפירים בצד המערבי.
54. בבקשה להסביר בתכנית קומת הקרקע מדוע נוסף קיר (המסומן בכחול) באזור מחסן 4 ומחסן 3.
55. בקומה 1 יש לרשום יעוד החלל באזור מחסן 24.
56. בתכנית קומה 9 בבקשה הסבר לקיר בצורת L בסמוך למבואה הקומתית מדרום. למה הוא משמש . מה הסיבה שנוסף.
57. בקומה 16 מסומנים שינויים בצהוב בתוך דירה 71, ובדירה 72, אך בהשוואה להיתר המקורי לא נראה שחלו שם שינויים , בבקשה למחוק הסימון הצהוב.
- בנוסף בדירה מספר 72 באותה קומה סימנתם באדום את הקירות לא ברור מהו השינוי כי בהיתר המקורי היו שם קירות (אלו שנצבעו באדום), להבהיר מה השינוי המבוקש אם קיים באזור זה.
58. בבקשה לצרף את טבלת שטחי הדירות כפי שפורטו בהיתר מספר 20200120, ולהבהיר האם חלו שם שינויים אם בכלל ובפרט בדירות 72 ו 71.
59. בחתך 1-1 להוסיף גבהים במדרגות העולות מקומה 28 לגג הטכני, ולתת מידה לגובה ראש במדרגות.
60. נראה שמדרגות בתכנית קומה 28 צריכות להיות בשחור ולא צהובות.
61. להוסיף חתך במדרגות בקומה 28
62. בבקשה להוסיף תכנית בריכות שתתאר את הבטונים של הבריכות בגובה שבין קומה 28 לקומת הגג הטכני כולל מידות.
63. בבקשה להבהיר את השרטוט של הבריכות שבקומת הגג הטכני. שיהיה ברור מה קונטור הבריכה, מידות לבריכה מפלסים, היכן השער ואופן פתיחתו היכן גדר הבטיחות.
64. גובה מעקה הבטיחות צריכה להיות 1.80 מ' מפני הבריכה, ולא 1.10 מ' כפי שתוכנן.
- לבטא זאת בתכניות ובחתיכים (חתך 1-1 והחתיכים המקומיים המתייחסים לבריכה חתך אורך ורוחב).
65. קיימת טעות בדיווח על שטחי השירות הקיימים . צריך לתקן לפי היתר 20200120 ל : קיים + מוצע : 10485.84 מ"ר

- קיים : 10558.44 מ"ר, ולא כפי שנרשם 10485.84 מ"ר
מוצע : 72.6 – מ"ר, בעוד שלפי הדיווח בטבלה רשום רק תוספת מעל הקרקע של 11.51 מ"ר
על העורך לתקן זאת.
66. להזיז את האות ג בטבלת השטחים המבוקשים למקומה.
67. לתאר את ניקוז הגג הטכני .
68. בחזית המזרחית בניין 1 להוסיף את תאור המרתף כך שיהיה ברור איזה חללים מאווררים מהמרתף.
1. תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
2. הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור רת"א לגובה המבנה המוצע
2. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

תכנית שינויים להיתר 20200120,

שני מגדלי מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד כל אחד סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מרתפי חניה ובהם 244 חניות.

בכל בניין קומת קרקע, מבואת כניסה, חדרי אשפה, מחסנים, קומה 1-, חללי עבודה ומחסנים דירתיים, קומות 19-2 דירות בכל קומה, קומות 20-25 4 דירות טיפוסיות בכל קומה, קומות 27-26 דירות בכל קומה, קומה 28 דירות גג (בדירת הגג מבוקשת בריכת שחיה בקומה 30).
קומת מרתף משותף קיים,
(מגרש 14)

מבוקשים השינויים הבאים:

א. שינויים בקומת הגג הטכני:

1. תוספת 2 בריכות שחיה בנוסף ל 2 בריכות שחיה הקיימות בהיתר 20200120, סה"כ 4 בריכות ב 2 הבניינים.
2. לצד כל בריכה מבוקשים חדר שירותים על גג המבנים ומטבחון חוץ.
3. מבוקשת הארכת הבריכות הקיימות מ 9.0 מ' אורך ל 12.20 מ' .
4. בקומת הגג הטכני מבוקשת הגבהת מעקה בנוי בין הגג הפרטי לגג הטכני מגובה 95.50 לגובה 96.90
והגבהת פני הבטון בקומת הגג הטכני מגובה 94.40 פני בטון לגובה 94.80 פני בטון.

ב. שינויים קונסטרוקטיביים:

1. עיבוי קורות בגג מפלס מרתף 1-
2. תוספת קורה בגג מפלס קומה 1
3. תוספת עמוד באזור המעבים
4. שינויים במיקום עמודים בקומת הקרקע ועד קומה 1
5. בקומה 1 שינויים בקירות היורדים של הממ"דים
6. בקומה 3 תוספת עמוד באזור גג הבטון
7. בקומות 3-8 תוספת עמוד באזור המבואה הקומתית בדרום המבנה
8. תוספת עמודים בקומות 27-26

ג. שינויים חיצוניים:

1. הקטנת שטחי המרפסות במפלסים 20 - 28
2. הגבהת שיא הגג בעקבות תוספת מעקה בטיחות לגובה 101.5 מ' במקום גובה 100.4

3. שינוי במבנה גג הבטון שמעל קומה 1
4. שינויים בגמר כל החזיתות בקומת קרקע ובקומה 1 : טיח לבן במקום אבן לבנה

ד. שינויים פנימיים :

- מרתף 2- שינוי פנימי הפיכת מעקה לקיר 10
- מרתף 1- שינוי במיקום פיר איורור חדר משאבות בצד המערבי של המרתף, תוספת 3 מדרגות ליד חדר כבלים ח"חי
- קומת קרקע – שינוי בסידור מתקני האופנים בחדר העגלות.
- שינויים פנימיים בקומות : קרקע עד קומה 19 (ללא קומה 2)
- שינויים פנימיים בקומה 28 - שינויים פנימיים

ה. שינויים בחזיתות :

1. בקומת הקרקע הוספת מסתור מעבים בחזית הדרומית
2. בקומת הקרקע - שינויים בגודל פתחים בחזית המערבית של מבנה 1 . פריצת דלת במפלס הכניסה באזור חדר המאייד.
3. בקומה 1 בחזית הצפונית שינוי בגודל הפתחים

ו. שינויים בפיתוח :

1. שינוי במיקום צובר הגז מהפינה הדרום מזרחית לפינה הצפון מערבית.
2. שינויים בפיתוח באזור הכניסה להולכי הרגל בפינת הישיבה בבוסתן כולל שינוי בסידור הפרגולות
3. שינוי בחתך המבנה שדרכו מתבצע איורור המרתף מבחינת שיפוע הגג

מבקש:

* לגזיאל סיון

* לגזיאל חי

בעל הנכס:

* לגזיאל סיון

* לגזיאל חי

* צור דינה

* צור חיים

עורך:

* אפל אייל

אחראי בקשה:

* אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418435

כתובת הבניין: שד"ל 21 ב, כפר סבא

שטח מגרש: 1999.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 78 יעוד: מגורים א'

תכנית: כס/28/1/א, כס/28/1/מ, כס/1/1/מ, כס/1/1/ג, כס/1/1/א, כס/1/1/ג, כס/1/1/ג, כס/1/1/ג

שימוש עיקרי

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוכנית שינויים להיתר מספר 20210404.

הריסת מבנה קיים והקמת יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע,

קומה א', בריכת שחיה ו-2 חניות לא מקורות צמודות.

מבוקש תוספת שטח שירות בקומת המרתף, שינויים בחזיתות ובחומרי גמר .

שינוי במיקום חדר איזון וחדר מכונות של הבריכה.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 1999.00 מ"ר החלק היחסי 445.00 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע	
מגורים א'	מגורים א'	יעוד קרקע
2 יח"ד	2 יח"ד	מספר יחידות דיור
מרתף+קרקע+ראשונה+גג	מרתף+קרקע+ראשונה+גג	מספר קומות
217.59 - 48.89% מ"ר	50% בכל הקומות - 222.50 מ"ר	אחוזי בניה
112.38 מ"ר	111.25 - 25% מ"ר	תכסית קרקע

ב. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	
11.0 מ'	11.0 מ'	רוחב דרך רחוב שד"ל
3.5 מ'	3.5 מ'	קו בנין קדמי
10.0 מ'	10.0 מ'	קו בנין אחורי
3.6 מ'	3.6 מ', 0 מ' בגבול משותף	קו בנין צדדי
בהיקף קומת קרקע	בהיקף קומת קרקע	קו בנין למרתף

* חדר איזון וחדר מכונות בתחום קווי הבניין של התכנית החלה על המקרקעין.

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						22.09	95.33	מרתף	1.00-	
						0.52	111.86	מגורים	0.00	
						5.28	34.78	בריכת שחיה	0.00	
						1.01	100.76	מגורים	1.00	
						28.90	342.73			
		0.00% : %בניה				371.63		סה"כ:		

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.

ב. הערות מחלקת הפיקוח על הבניה:

נערכו 3 ביקורות במקום.
 ביום 24/04/2025 – ביקורת מחוץ למבנה, תוך צילום כל ארבעת החזיתות.
 ביום 11/06/2025 – בתוך המבנה בנוכחות בעל הדירה מר חי לגזיאל.
 ביום 05/11/2025 – ביקורת נוספת בשטח.

להלן הערות הפיקוח לתכנית הבקשה לשינויים:

1. טרם ניתנה תעודת גמר.
2. בצד הצפוני של קומת המרתף מבוקש חדר כושר. לדברי בעל הדירה, הוא מיועד עבור אימוני פילאטיס ללא מכשירים (על מזרנים) אשר אשתו מבצעת עבור קבוצות קטנות של נשים. קיימת ויטרינת יציאה לחצר האנגלית מצד צפון כמבוקש, אך טרם נבנו מדרגות המילוט המבוקשות, המגיעות עד פתח היציאה בקומת קרקע בגדר מצד צפון לכיוון מעבר כלי רכב של השכן הגובל ממזרח. נראה, כי הכוונה לבנות מדרגות קבע, עם כניסה חיצונית נפרדת לצד הצפוני של קומת המרתף, **שישמש כיחידה נפרדת** עבור מטרה זאת. יש לבדוק היות שזה מתאים לדרישות הרישוי.
3. בקומת המרתף, החצר האנגלית מצד דרום הונמכה לגובה מפלס רצפת קומת מרתף. 2.97- מ' במקום 1.50- מ', כמצוין בתשריט קומת המרתף. כמו-כן קיימת ויטרינת יציאה ממפלס קומת המרתף לאותה חצר אנגלית מצד דרום (ראה תמונות).
- נדרש להוסיף לתכנית הבקשה חזית דרומית, ו/או חתך העובר דרך אותה חצר אנגלית.
4. במפלס קומת הקרקע **שונה מיקום 2 בלוני הגז** למיקום פחי האשפה, באופן בו הם מבטלים מקום לאחד משלושת פחי האשפה המסומנים (ראה תמונות).
5. עפ"י פריסת הגדר בחזית הכניסה מצד מערב – **טרם בוצע חיפוי של הגדר** הקיימת בגמר אבן **וטרם החלו בבניית הפרגולה** לחניית 2 הרכבים.
6. בתשריט קומת הקרקע מופיעה חניה לא מקורה. בחזיתות ופריסת גדרות מופיעה חניה מקורה בפרגולה.

ג. הערות לתשריט הבקשה:

1. הערות רשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.
2. תיקון תשריט הבקשה בהתאם להערות מחלקת פיקוח על הבניה.

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

תוכנית שינויים להיתר מספר 20210404. הריסת מבנה קיים והקמת יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה ו-2 חניות לא מקורות צמודות.

מבוקש תוספת שטח שירות בקומת המרתף, שינויים בחזיתות ובחומרי גמר. שינוי במיקום חדר איזון וחדר מכונות של הבריכה.

מבקש:

* אלון גבריאל

* אלון איריס

בעל הנכס:

* ר.מ.י.

עורך:

* משען שימרית

אחראי בקשה:

* אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000397781

כתובת הבניין: בת יפתח 2 ב, כפר סבא

שטח מגרש: 351.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 56.98%

גוש וחלקה: גוש: 7593 חלקה: 63 מגרש: 1 יעוד: מגורים ב' מיוחד

תכנית: כס/מק/1/15/כ

שימוש עיקרי

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:**

ביחידת דיור קיימת מבוקש תוספת שטח בקומת הקרקע, הריסת גדר בתחום ההפקעה

והקמת גדר חדשה בחזית קדמית בגבול החלקה ומצללות.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 1,681 מ"ר החלק היחסי: 351.00 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תבע	מגורים א'
2 יח"ד	2 יח"ד	מספר יחידות דיור
2 קומות+גג	מרתף+2 קומות+גג	מספר קומות
37.96% - 131.35 מ"ר (בהקלה)	35% - 122.85 מ"ר	תכסית קרקע
203.62 מ"ר (סה"כ כל הקומות)	200 מ"ר (סה"כ כל הקומות)	שטח בניה
קרקע 130.02 מ"ר	180 מ"ר בשתי קומות	
קומה א' 73.62 מ"ר	20 מ"ר בעלית גג	

ב. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	קו רוחב דרך (ישעיהו)
15.0 מ'	15.0 מ'	קו בנין קדמי (ישעיהו)
4.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין קדמי (בת יפתח)
4.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין צדדי שמאלי
2.80 מ'	3.1-3.5 מ'	קו בנין צדדי ימני
3.5 מ'	3.5 מ'	קו בנין אחורי
4.6 מ'	5.0 מ'	קו בנין למרתף
במסגרת קווי בנין	במסגרת קווי בנין	קו בנין למחסנים
במסגרת קווי בנין	במסגרת קווי בנין	

שטחים לבקשה

מס' דף: 43

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					10.86	43.10	76.16	מגורים	0.00	
						73.62		מגורים	1.00	
					10.86	116.72	76.16			
		0.00% : %בניה		10.86		192.88		סה"כ:		

הקלות שפורסמו:

- הקלה של 7.95% בתכסית קרקע, תוספת של 27.55 מ"ר. מבוקש 37.96% במקום 30, שהם 131.35 מ"ר במקום 103.8 מ"ר.
- הקלה של 10% בקו בניין אחורי (דרום) 4.60 מ' במקום 5.00 מ'.
- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מערב) 2.80 מ' במקום 3.10 מ'.

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

כל בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

ג. הערות מחלקת הפיקוח על הבניה:

נערכה ביקורת בשטח בתאריך 21/01/2024. המבוקש בתכנית אינו בנוי בפועל.

ד. הערות אגרונומית העירייה:

בשטח המגרש ישנם 3 עצים בוגרים שהוגדרו לשימור, כאשר שאר העצים אינם נדרשים ברישיון, ועל כן לא נדרש אישור פקיד היערות, כאשר המבקש מחויב בעמידה בהנחיות הרשות.

המלצת המהנדסת:

א. התייחסות להקלות:

- 1) הקלה של 7.95% בתכסית קרקע, תוספת של 27.55 מ"ר. מבוקש 37.96% במקום 30% שהם 131.35 מ"ר במקום 103.80 מ"ר. לאשר לצורך ניצול מירבי של זכויות הבניה על המגרש.
- 2) הקלה של 10% בקו בניין אחורי (דרום), מבוקש 4.60 מ' במקום 5.0 מ'. לאשר, לצורך תכנון מיטבי של קומת הקרקע ביחידת הדיור.
- 3) הקלה של 10% בקו בניין צידי (מערב) 2.80 מ' במקום 3.10 מ'. לאשר, לצורך תכנון מיטבי של קומת הקרקע ביחידת הדיור.

ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת:

א. התייחסות להקלות:

- 1) הקלה של 7.95% בתכסית קרקע, תוספת של 27.55 מ"ר. מבוקש 37.96% במקום 30% שהם 131.35 מ"ר במקום 103.80 מ"ר.

- לאשר לצורך ניצול מירבי של זכויות הבניה על המגרש.
- 2) הקלה של 10% בקו בניין אחורי (דרום), מבוקש 4.60 מ' במקום 5.0 מ'.
לאשר, לצורך תכנון מיטבי של קומת הקרקע ביחידת הדיור.
- 3) הקלה של 10% בקו בניין צידי (מערב) 2.80 מ' במקום 3.10 מ'.
לאשר, לצורך תכנון מיטבי של קומת הקרקע ביחידת הדיור.

ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות היתר :

ביחידת דיור קיימת מבוקש תוספת שטח בקומת הקרקע, הריסת גדר בתחום ההפקעה והקמת גדר חדשה בחזית קדמית בגבול החלקה ומצללות.

מבקש:

♦ נמרי רייניש דבורה מיה

♦ נמרי רייניש יצחק ליאור

בעל הנכס:

♦ ר.מ.י.

עורך:

♦ שמחה אלגרה דרמון

אחראי בקשה:

♦ אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000471449

כתובת הבניין: יצחק שדה 9, כפר סבא

שטח מגרש: 617.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 320.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 51.86%

גוש וחלקה: גוש: 6434 חלקה: 658 מגרש: 184 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/32

שימוש עיקרי

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:**

ביח"ד צמודת קרקע עם קיר משותף מבוקשים השינויים הבאים:

1. שינויים פנימיים ותוספת גזוזטרא בקומה א'.

2. מצללה בחזית צפונית ביציאה מחדר המגורים

3. הוספת גרם מדרגות מקומה א' לקומת הגג והכשרת חלל הגג לשימוש אחסנה.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 610.00 מ"ר – החלק היחסי: 305.00 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע	מגורים ב'
2 יח"ד	2 יח"ד	מספר יחידות דיור
מרתף+קרקע+ק.ראשונה+ע.גג	מרתף+קרקע+ק.ראשונה+ע.גג	מספר קומות
229.26 מ"ר	160 מ"ר ליח"ד	אחוזי בניה
86.50 מ"ר	106.75 - 35% מ"ר	תכסית קרקע

ב. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	קו בניין קדמי
4.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין אחורי
3.50 מ'	3.50 מ'	קו בנין צדדי
8.0 מ'	8.0 מ'	קו בנין למרתף
בהיקף קומת הקרקע	בהיקף קומת הקרקע	

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							49.79	מגורים	1.00-	
							209.75	מגורים	0.00	
							80.96	מגורים	1.00	
4.15								מרפסת פתוחה	1.00	
			1			36.36	25.44	עלית גג	2.00	
4.15			1			36.36	365.94			
4.15		0.00% : %בניה				402.30		סה"כ:		

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

כל בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.

ב. הערות מחלקת הפיקוח על הבניה:

ביקורת נערכה בשטח בתאריך 26.06.25. המבוקש אינו בנוי בשטח, למעט שינויים פנימיים.

ג. הערות לתשריט הבקשה:

הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

ביח"ד צמודת קרקע עם קיר משותף מבוקשים השינויים הבאים:

- שינויים פנימיים ותוספת גזוזטרא בקומה א'.
- מצללה בחזית צפונית ביציאה מחדר המגורים
- הוספת גרם מדרגות מקומה א' לקומת הגג והכשרת חלל הגג לשימוש אחסנה.

מבקש:

* עטר אסף

* גור עטר חן

בעל הנכס:

* ר.מ.י.

עורך:

* דרזנה סרגיו

אחראי בקשה:

* אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000371823

כתובת הבניין: סירני 50, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6427 חלקה: 230 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 405-1026376, 405-0675363, כס/מק/446, כס/1/1/מ, כס/1/1/ד, כס/1/1/ג, כס/1/1/כס, 28/כס

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - צמוד קרקע בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון נוסף לאחר תיקון תשריט במסגרתו הוסרה קומת המרתף בהתאם לבקשת

המבקשים

ולכן מבוקש כדלקמן:

הריסת מבנה קיים והקמת יח"ד צמוד קרקע עם קיר משותף.

הבקשה כוללת קומת קרקע, קומה א' ו- 2 חניות מקבילות לא מקורות.

זכויות בניה**א. זכויות בניה – שטח חלקה 761.0 מ"ר – החלק היחסי 365.50 מ"ר**

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	
2	2	מס' יחידות דיור
2 קומות	קומת מרתף + 2 גג	מספר קומות
250.79 מ"ר.	70% - 255.85 מ"ר	שטח בניה
130.62 מ"ר	35% - 127.92 מ"ר	תכסית בניה

ב. קווי בניין

קו בנין מוצע	קו בנין ע"פ התב"ע	
3.0 מ'	3.0 מ'	רוחב הדרך נצר סירני
11.0 מ'	11.0 מ'	קו בנין קדמי מציר הדרך
6.00 מ'	6.0 מ'	קו בנין אחורי
3.00 מ'	3.0 מ'	קו בנין צדדי
במסגרת קווי הבניין	במסגרת קווי הבניין	קו בנין למרתפים
במסגרת קווי הבניין	במסגרת קווי הבניין	קו בנין מחסן / מבנה עזר

מאחר ורוחב החלקה הוא 10.05 מ', ניתן לתכנן 2 חניות מקבילות. (בהתאם למדיניות הוועדה)

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					82.22		מגורים	1.00-	
22.10					12.00		מגורים	0.00	
			1				הריסה	0.00	
							מגורים	1.00	
22.10			1		94.22		מגורים	1.00	
22.10					94.22		סה"כ:		
22.10			0.00%	%בניה:	94.22		340.30		

הקלות שפורסמו:

- הקלה של 1.0% בתכסית קרקע, תוספת של 3.65 מ"ר. מבוקש 36.0% במקום 35%, שהם 131.58 מ"ר במקום 127.93 מ"ר.
- הקלה מהוראות תכנית כס/1/1/מ, גובה קומת מרתף תהיה 2.60 מ' במקום 2.20 מ'.
- הקלה בגובה מפלס חצר אנגלית. מבוקש חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע.

הערות בדיקה:

א. הערות לדין נוכחי – 09.12.25:

עורך הבקשה הגיש תשריט מתוקן ובו הוסרה קומת המרתף בבקשה בהתאם לבקשת המבקשים.

ב. הערות כלליות:

1. בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.
2. גמר פרסום בתאריך 26.06.24 לא התקבלו התנגדויות.

ג. סקר עצים:

מספר העץ בשטח	מין העץ	גובה העץ (מ')	במות דגמים	קוטר צמרת (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	ניקוד מצב בריאותי (0-5)	ניקוד מיקום (0-5)	חופת העץ (0-5)	ענף מין העץ (0-5)	סך ערכיות העץ (0-20)	מזון רדיוס במ'	שורשים מוגן רדיוס במ'	סטטוס מוצע על ידי הסוקר	סיבה ליעוד העץ*	הערות	
1	תויה מערבית	8	1	3	14	3	3	2	3	11	1.5	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון, לא מטופל
2	תויה מערבית	8	1	2	14	3	3	2	3	11	1.5	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון, לא מטופל
3	תויה מערבית	8	4	2	12	3	3	2	3	11	1.5	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון, לא מטופל
4	תויה מערבית	8	1	2	19	3	3	2	3	11	1.5	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון, לא מטופל
5	תויה מערבית	8	1	2	16	3	3	2	3	11	1.5	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון, לא מטופל
6	זית אירופי	8	1	6	27	5	3	3	4	15	4.0	15	5,837	העתקה	הרמת מפלס	
9	אפרסמון אמריקני	2	1	2.5	10	4	3	2	3	12	1.5	12	414	שימור	במגרש שכן	במגרש שכן
10	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	7	1	8	23	4	3	4	3	14	3.5	14	2,193	שימור	במגרש שכן	במגרש שכן
12	זית אירופי	9	2	7	30	4	3	3	4	14	4.0	14	5,765	שימור	במגרש שכן	במגרש שכן
13	הדר התפוז	2	1	1.5	12	3	3	1	3	9	1.5	9	407	שימור	במגרש שכן	במגרש שכן
14	פפיה מצויה	4	1	2	14	3	3	2	3	10	0.5	10	388	שימור	במגרש שכן	במגרש שכן
15	פנסית דו-צונית	6	1	2	8	3	3	2	3	11	1.0	11	0	לא בחוק	עץ לא בוגר	לא חייב ברישיון
	סה"כ												15,004			

ג. חוות דעת של אגרונומית העירייה:

1. אין התנגדות עקרונית לכריתת העצים המבוקשים (עצי הטויה הצעירים) הם אינם בערכיות גבוהה, בעלי השפעה נופית ציבורית מצומצמת, חלקם נמצאים בקרבה לחפירות והתכנות שימורם נמוכה. יתר העצים אינם מוגדרים כבוגרים או מוגדרים לשימור. מומלץ לבצע נטיעה חליפית בעבור כל עץ שייכרת.
2. כל העצים מחוץ לשטח המבקש, בשטחים ציבוריים ופרטיים, מוגדרים לשימור ללא קשר לגודלם ומינם.
3. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מהעצים שהוגדרו לשימור (בתוך ומחוץ למגרש) כמו כן, חיתוך שורשים בקוטר 2 צול ומעלה (גם מעבר למרחק השורשים המוגן) יעשו בצורה ישירה ומבוקרת באמצעות מסור ותור מריחת משחת גיזום על השורשים.
4. חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מעצים המיועדים לשימור יהיו בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. העבודות יגובו בדוח ע"י האגרונום המלווה ובתום העבודות ישלחו למחלקת גנים ונוף כפ"ס.

מס' דף: 49

5. המבקש נדרש להמציא **מפרט שימור כללי**. המפרט יכתב ע"י אגרונום מלווה מטעם המבקש(תהינה חובה למיגון העצים). המפרט יידרש באישור מחלקת גנים ונוף.
6. המבקש מחויב בביצוע פעולות לשימור העצים, כפי שינתן ע"י האגרונום המלווה במפרט השימור, עוד טרם התחלת העבודה.
7. נדרשת הפקדת ערבות פיצוי נופי על סך - 5837 ₪ - ערבות עבור העץ להעתקה. אם יועתק העץ כראוי לפי החלטת האגרונום העירוני תוחזר הערבות בתום הבניה.
8. יבנה קיר תמך. היות שמילוי הקרקע בגובה כשתי מטר, **הרגל בקיר התומך תיבנה לכיוון מגרש המבקש ולא לכיוון מגרש השכן.**

באחריות המבקש לספק מפרט שימור.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

- 1) חישוב שטחים – בקומה א' - שטח המדרגות יחושב נטו.
- 2) הגשת מפרט שימור ע"י האגרונום המלווה במפרט השימור וקבלת אישור מחלקת גנים ונוף.
- 3) סימון חומרי גמר בחזיתות ובפריסת גדרות.
- 4) הצגת שלבי הריסת מבנה קיים הצמוד למבנה שכן.
- 5) נספח בטיחות בתשריט הקומות
- 6) תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
- 7) הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20250002 מ: 29/01/25 הוחלט:
א. התייחסות להקלות:

1. **הקלה של 1.0% בתכסית קרקע, תוספת של 3.65 מ"ר. מבוקש 36.0 במקום 35.0% שהם 131.58 מ"ר במקום 127.93 מ"ר.** לאשר לצורך תכנון מיטבי של חלל המגורים בקומת קרקע
 2. **הקלה מהוראות תכנית כס/1/1/מ/ג, בגובה קומת מרתף. גובה קומת מרתף יהיה 2.60 מ' במקום 2.20 מ'.** ההקלה אינה רלוונטית, גובה קומת המרתף תואמת את הוראות תכנית כס/1/1/מ/ה
 3. **הקלה בגובה חצר אנגלית. מבוקש חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' מפני קרקע.** ההקלה אינה רלוונטית, גובה חצר אנגלית תואמת את הוראות תכנית כס/1/1/מ/ה
- ב. לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, פינחס כהנא, יעל סער, איציק מנהיימר

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה המתוקנת כולל הקלה בתכסית קרקע בלבד אשר אושרה בישיבת משנה מיום 29.01.25 בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה המתוקנת כולל הקלה בתכסית קרקע בלבד אשר אושרה בישיבת משנה מיום 29.01.25 בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

הריסת מבנה קיים והקמת יח"ד צמוד קרקע עם קיר משותף. הבקשה כוללת קומת קרקע, קומה א' ו- 2 חניות מקבילות לא מקורות.

סעיף 7: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025 מספר בקשה: 20250017 תיק בניין: 6428259002

מבקש:

♦ שיף דוד

בעל הנכס:

♦ שיף דוד

♦ שיף שושנה

עורך:

♦ דרזנה סרגיו

אחראי בקשה:

♦ אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000454001

כתובת הבניין: מאפו 2, כפר סבא

שטח מגרש: 383.00 מ"ר שטח בניה מותר: 268.10 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6428 חלקה: 259 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/1/פיס, כס/1/1/מ,ג, כס/1/1/מ, כס/מק/1/1/ג,ג, כס/1/1/ד, כס/1/1/ג, כס/1/1/כס, 52/

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה ופיצול יחידת דיור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה :

תכנית שינויים להיתר מס' 20220083.

הקמת יח"ד צמוד קרקע עם קיר משותף.

מבוקש את השינויים כדלקמן:

1. פיצול יח"ד ליחידה ראשית בשטח של 226.20 מ"ר, ויחידה משנית בשטח של 45.00 מ"ר .
2. תוספת שטח של 26.75 מ"ר בקומה א'.
3. הגדלת שטח בריכת השחיה ב-1.66 מ"ר.
4. פרגולת בטון במקום אלומיניום בקומת הקרקע.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 766 מ"ר - החלק היחסי: 383 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תבע	מגורים ב'
		ייעוד קרקע
		מספר יחידות דיור
2 יח"ד	2 יח"ד	מספר קומות
מרתף+קרקע+ראשונה+גג	מרתף+קרקע+ראשונה+גג	תכנית קרקע
33.58% - 128.63 מ"ר	35% - 134.05 מ"ר	שטח בניה
בנין 1 – 226.20 מ"ר בנין 2 – 45.00 מ"ר סה"כ: 271.2 מ"ר	70% לכל הקומות – 268.10 מ"ר	
סה"כ קיים: 199.45 מ"ר סה"כ מוצע: 26.75		
סה"כ בריכה קיים: 22.36 מ"ר סה"כ בריכה מוצע: 1.66 מ"ר		
בנין 1 – 226.20 מ"ר בנין 2 – 45.00 מ"ר סה"כ: 271.2 מ"ר	תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם את שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים ע"פ תכניות תקפות.	שטח קומת המרתף לפי תב"ע לפיצול יח"ד ומרתפים
בנין 1 – 226.20 מ"ר בנין 2 – 45.00 מ"ר סה"כ: 271.2 מ"ר	לכל יחידת דיור משנית (פיצול יח"ד) בבניה צמודת קרקע או במבנה מסוג גן – גג, תותר יחידת דיור משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע. (מבנה מסוג גן-גג הוא המבנה שעל פי תכנית מאושרת הוגדרו ביעוד ב' מיוחד, ואפשרו בניה של מבנים צמודי קרקע, או מבנים בני שתי קומות עם 4 יח"ד בכל בניין).	יחידת דיור משנית

מס' דף: 51

שטח בריכה	24.02 מ"ר סה"כ	קיים: 22.36 מ"ר מוצע: 1.66 מ"ר
-----------	----------------	-----------------------------------

ב. קווי בניין

רוחב הדרך (רחוב מאפו)	קווי בניין ע"פ התב"ע	קו בניין מוצע
קו בנין קדמי	13.0 מ'	13.0 מ'
קו בנין צדדי	3.5 מ'	3.5 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'	4.0 מ'
קו בנין למרתפים	6.0 מ'	6.0 מ'
קו בנין לבריכה	בהיקף קומת הקרקע	בהיקף קומת הקרקע
	1.0 מ'	צפון למעלה מ-1.00 מ' דרום 1.00 מ' מזרח 1.08 מ' מערב למעלה מ-1.00 מ'

שטחים לבקשה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.95-	מקלט/ממ"ד				12.00				
	2.95-	מרתף				43.81				
	0.00	מגורים		128.63			1			
	0.00	בריכת שחיה							24.02	-22.36
	3.40	מגורים			26.75	15.01				37.01
					26.75	143.64		1	24.02	14.65
סה"כ:						170.39		%בניה: 0.00%	38.67	

הקלות שפורסמו:

מבוקש פיצול יחידת דיור לפי תכנית כס/1/1/מ.ה.
יחידה מס' 1 בקומת מרתף, קרקע וקומת גג בשטח של 226.20 מ' ויחידה מס' 2 בקומת קרקע בשטח של 45 מ"ר.

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

כל בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

ג. הערות מחלקת הפיקוח על הבניה:

ביום 14.08.25 נערכה בקורת בשטח.
המצב בשטח תואם לבקשה ובנוי בפועל.
לא ניתנה תעודת גמר.

המלצת המהנדסת:

1. לאשר את פיצול יח"ד:

יח"ד מספר 1 - קומת מרתף, קרקע וקומת גג בשטח של 226.20 מ"ר.

1. יח"ד מספר 2 - קומת מרתף בשטח של 45 מ"ר.
2. רישום הערת אזהרה לתקנות המקרקעין - תקנה 27, בנוגע ליעודה התכנוני (מגורים).
3. לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת :

1. לאשר את פיצול יח"ד:
יח"ד מספר 1 - קומת מרתף, קרקע וקומת גג בשטח של 226.20 מ"ר.
יח"ד מספר 2 - קומת מרתף בשטח של 45 מ"ר.
2. רישום הערת אזהרה לתקנות המקרקעין - תקנה 27, בנוגע ליעודה התכנוני (מגורים).
3. לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הזר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר :

תכנית שינויים להיתר מס' 20220083.
הקמת יח"ד צמוד קרקע עם קיר משותף.

מבוקש את השינויים כדלקמן :

1. פיצול יח"ד ליחידה ראשית בשטח של 226.20 מ"ר, ויחידה משנית בשטח של 45.00 מ"ר .
2. תוספת שטח של 26.75 מ"ר בקומה א'.
3. הגדלת שטח בריכת השחיה ב-1.66 מ"ר.
4. פרגולת בטון במקום אלומיניום בקומת הקרקע.

סעיף 8: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025 מספר בקשה: 20250332 תיק בניין: 6441241010
--

מבקש:

- ♦ **ויסמן עמי**
- ♦ גולדשטיין דורון
- ♦ גולדשטיין כרמלה
- ♦ וולבה רינה
- ♦ מעוז ישי דוד

בעל הנכס:

- ♦ גולדשטיין דורון
- ♦ גולדשטיין כרמלה
- ♦ וולבה רינה
- ♦ ויסמן עמי
- ♦ מעוז ישי דוד

עורך:

- ♦ חדאד ריאד

אחראי בקשה:

- ♦ אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000471387

כתובת הבניין: שרת משה 11, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6441 חלקה: 241 יעוד: מגורים ג'

תכנית: כס/37/3/ב/8, כס/37/3/ב, כס/1/1/ג/א, כס/1/1/ב, כס/1/1/ג, כס/מק/1/1/ג/ג, כס/1/1/מ, כס/1/1/ג/ג, כס/1/1/ה, כס/1/1/ג, כס/1/1/א, כס/1/1/א, כס/3/1/1/מ/ק/1/1/דג

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - בנייה רוויה תוספת בניה

מהות הבקשה:

בבניין בן 4 קומות, 12 דירות, מבוקש תוספת 4 מרפסות שמש זיזיות מבניה קלה (פלדה) ל-4 דירות בחזית מערבית ופרגולה בקומה עליונה בחזית מערבית.

זכויות בניה

א. זכויות בניה – שטח חלקה = 1162.00 מ"ר

ת.ב.ע	תשריט הבקשה
שטח המרפסות	שטח כל מרפסת: 12 מ"ר 4X22=48
לפי תקנות התכנון והבניה גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.	

ב. קווי בניין

קו בנין מוצע	קו בנין ע"פ התב"ע	רוחב הדרך משה שרת
10.0 מ'	10.0 מ'	קו בנין קדמי (שרת)
6 מ'	6 מ'	קו בנין אחורי
6 מ'	6 מ'	קו בנין צדדי
4 מ'	4 מ'	קו בנין למרתפים
לחניה תת קרקעית עד גבולות החלקה במסגרת קווי בנין	לחניה תת קרקעית עד גבולות החלקה במסגרת קווי בנין	קו בנין למחסן / מבנה עזר

החלטות:

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת ההיתכנות התכנונית והקונסטרוקטיבית לבניית המרפסות המוצעות, המבוססת על תמיכה בעמודים ולא כמרפסות תלויות. לצורך כך, נדרש לצרף חוות דעת של עורך הבקשה ומתכנן שלד בדבר אפשרות יישום פתרון זה. ככל שייקבע כי לא ניתן לתכנן את המרפסות כמרפסות הנתמכות בעמודים, יש להגיש פרטים בדבר אופן תליית המרפסות והסבר בכתב מאת מתכנן השלד, עבור התכנון המוצע למרפסות התלויות.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

סעיף 9: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025 מספר בקשה: 20250120 תיק בניין: 6431278001
--

מבקש:

♦ פרחניק יעקב

♦ פרחניק שמרית

בעל הנכס:

♦ פרנבוק גילה

עורך:

♦ אריה איריס

אחראי בקשה:

♦ אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000469171

כתובת הבניין: עוגן 10 ב, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6431 חלקה: 278 יעוד: מגורים א'

תכנית: כס/224/א

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

ביחידת דיור צמודת קרקע קיימת עם קיר משותף מבוקש:

תוספת קומה א', תוספת שטח, הריסת מחסן בקומת קרקע ושינוי בגדר בחזית הרחוב.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 702.00 מ"ר החלק היחסי: 351 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע	
	מגורים א'	יעוד קרקע
2 יח"ד	2 יח"ד	מספר יחידות דיור
מרתף + קרקע + 2	מרתף + קרקע + 2	מספר קומות
קרקע קיים - עפ"י היתר מספר 730126 126.90 מ"ר - קרקע 7.68 מ"ר - מקלט קומה א' - מוצע 57.11 מ"ר סה"כ 191.69 מ"ר	מותר בק. קרקע - 125.00 מ"ר מותר בק. ראשונה - 60.00 מ"ר	אחוזי בניה
126.90 מ"ר - ללא מקלט	125.00 מ"ר	תכסית קרקע

ב. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	
10.0 מ'	10.0 מ'	רוחב דרך העוגן
5.00 מ'	5.00 מ'	קו בנין קדמי העוגן
5.00 מ'	5.00 מ'	קו בנין אחורי
3.00 מ'	3.00 מ'	קו בנין צדדי

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			2		7.68		126.90	מגורים	0.00	
						59.83		מגורים	1.00	
	7.20							פרגולה מקורה	1.00	
	7.20		2		7.68	59.83	126.90			
7.20		0.00% : %בניה		7.68		186.73		סה"כ:		

הערות בדיקה:**א. הערות כלליות:**

בעלי המקרקעין חתומים על ההגשה.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

ג. הערות מחלקת הפיקוח על הבניה:

ביקורת נערכה בשטח ביום 09.07.25.
המבוקש בתכנית אינו בנוי בפועל.

ד. הערות מחלקת תנועה:

עפ"י ההנחיות המרחביות, ניתן לאפשר לצמודי קרקע 2 חניות. לכן, אין מניעה להוסיף עוד תא חניה (חניות עוקבות). היות שהבית פינתי, יש להגיש תימרון. בפועל בבדיקה ב-GIS לא קיימת חניה כפי שמוצג בהיתר.

ה. הערות אגרונומית העיר:

נערך סקר עצים קטן.
ע"פ מפת המדידה וסקר העצים הקטן אין עצים הדרושים ברישיון בשטח המבקש. אין צורך באישור פקיד היערות.

ו. סקר עצים:

תמונת העץ	סטטוס מבוקש: שימור/כריתה/העתקה	גובה עץ משוער (מטרים)	קוטר גזע (לפי המודד)	מין העץ	מס עץ בתכנית/ מדידה
	שימור	8.0	20	דקל	6

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

החלטות:

לאשר את הבקשה בתנאי תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לבניא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר :

ביחידת דיור צמודת קרקע קיימת עם קיר משותף מבוקש :
תוספת קומה א', תוספת שטח, הריסת מחסן בקומת קרקע ושינוי בגדר בחזית הרחוב.

סעיף: 10 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250014 בתאריך: 09/12/2025 מספר בקשה: 20250142 תיק בניין: 6428139000
--

מבקש:

♦ רחום עפר

בעל הנכס:

♦ רחום עפר

♦ לוי זהר

עורך:

♦ פריאל אביבית

אחראי בקשה:

♦ אורלי מימון

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000485797

כתובת הבניין: גולומב 6, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6428 חלקה: 139 מגרש: 139 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/24, כס/1/1, כס/8/1, כס/1/1/ג

שימוש עיקרי

מגורים - צמוד קרקע בניה חדשה

תיאור בקשה

מהות הבקשה:

הקמת יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה, חדר מכונות ו-2 חניות לא מקורות.

זכויות בניה

א. זכויות לבניה: שטח החלקה 755.00 מ"ר החלק היחסי: 339.00 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע	מגורים ב'
יעוד קרקע	מספר יחידות דיור	2 יח"ד
מספר קומות	מרתף+2 קומות	מרתף+2 קומות
תכנית קרקע	118.65 - 35% מ"ר	100.82 מ"ר
גודל בריכת שחיה	גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר. הגדול מבין השניים.	37.88 מ"ר (כולל חדר מכונות)
עומק בריכת שחיה	לא יעלה על 1.50 מטר	1.50 מטר

ב. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	רוחב דרך גולומב
11.0 מ'	11.0 מ'	קו בנין קדמי
4.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין אחורי
8.0 מ'	8.0 מ'	קו בנין צדדי
3.0 מ'	3.0 מ'	קו בנין למרתפים
במסגרת קווי בנין	במסגרת קווי בנין	קו בנין דרומי לבריכה
1.02 מ'	1.0 מ'	קו בנין מזרחי לבריכה
1.0 מ'	1.0 מ'	

שטחים לבקשה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים

מס' דף: 60

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				13.38		87.90		מרתף	1.00-	
32.69		1	1	5.19		100.92		מגורים	0.00	
						99.84		מגורים	1.00	
32.69		1	1	18.57		288.66				
32.69		0.00% : %בניה		18.57		288.66		סה"כ:		

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

בעלי המקרקעין, חתומים על ההגשה.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

ג. חו"ד יועץ תנועה מיום 26.11.25:

התכנית מתייחסת לבנין פנימי מבין שני מגרשים, שמבוקשים עבורו 2 מקומות חניה. לפי התקן גישה למבנה הוא בזיקת הנאה ברוחב של 3 מ' ובאורך של כ-20 מ' כניסה ויציאה. באורך כזה, צריכה להיות בנסיעה קדימה ולא יציאה בנסיעה אחורה, שהיא לא בטיחותית למרחק כזה. לפי התרשימים, הדבר אפשרי רק עם שינוי בחלק הדרומי של המבנה. ההמלצה: לאשר רק עם אפשרות של כניסה ויציאה בנהיגה קדימה.

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תכנון תכנון תאי חניה בהתאם להנחיות יועץ התנועה - כניסה ויציאה בנהיגה קדימה.
2. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תכנון תכנון תאי חניה בהתאם להנחיות יועץ התנועה - כניסה ויציאה בנהיגה קדימה.
2. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

הקמת יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה, חדר מכונות ו-2 חניות לא מקורות.

מבקש:

* קאלש מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ

בעל הנכס:

* קאלש מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ

* כהן פויסקי בתיה

עורך:

* לוי יוסף

אחראי בקשה:

* יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000331935

כתובת הבניין: הכרמל 31, כפר סבא

שטח מגרש: 481.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6440 חלקה: 150 יעוד: מגורים ג'

תכנית: כס/36/3/א'

שימוש עיקרי

מגורים - בנייה רוויה בניה חדשה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:**

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים בן 8 יחידות דיור, 6 קומות.

הבקשה כוללת חצי מרתף חניה 11 תאים ותא אחד לנכים.

קומת כניסה מפולשת, מבואה וחדרי וחדרי אשפה

קומה א' 2 דירות גן

קומות 2,3 - 2 דירות בכל קומה

קומות 4,5 - 2 יחידות מגורים בעלות 2 מפלסים.

סה"כ 8 יחידות דיור.

מטרת הדיון:

מבקש ההיתר ערער על החלטת הוועדה. ועדת הערר קבעה, בהסכמת הצדדים, כי הבקשה

תוחזר לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, וזאת לצורך בחינה מחדש של כלל הסוגיות

שהועלו במסגרת הערר.

זכויות בניה**שטח החלקה הינו 646 מ"ר**

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	כס/36/3/א
8 (הקלה)	7	מס' יחידות דיור
עמודים+4+גג (מבוקש הקלה בקומה)	עמודים+3+גג	מספר קומות
קומה 1- 207.48 מ"ר	780 מ"ר	אחוזי בניה עיקרי שטח בניה ע"פ תב"ע-
קומה 2- 205.16 מ"ר	38.7 מ"ר	הקלה בזכויות-6% משטח המגרש בגין שיפור דיור-
קומה 3- 204.66 מ"ר	32.3 מ"ר	הקלה בזכויות-5%משטח המגרש-בגין תוספת מעלית-
קומה 4- 209.85 מ"ר		הקלה בזכויות 2.5% משטח המגרש-
קומה 5 גג- 119.43 מ"ר		בגין תוספת קומה-
827.15 מ"ר	16.1 מ"ר	סה"כ עיקרי
	867.1 מ"ר	

חדר על הגג כס/1/1/גג/ד	60 מ"ר לכל יח"ד	119.43 מ"ר

א. קווי בניין

קו בניין מוצע	קו בניין ע"פ התב"ע	כס / 3 / 36 / א
5.5 מ'	5.5 מ'	קו בניין קדמי לרחוב כרמל
6 מ'	6 מ'	קו בניין אחורי
0	0	קו בניין צידי מזרחי
2 מ'	2 מ'	קו בניין צידי מערבי
2 מ' (מבוקש הקלה)	5.5 מ'	קדמי דרומי (רח' כרמל) למרפסות

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		7	1	19.80				שטחי שירות	0.80-	1
				32.48				מחסן - מ. עזר	0.80-	1
				322.16				מרתף חניה	0.80-	1
				87.55				מגורים	0.00	2
75.05								פרגולה מקורה	0.00	12
				32.29		207.48		מגורים	2.80	3
				24.92				מקלט/ממ"ד	2.80	4
				34.61		205.16		מגורים	5.95	5
				24.92				מקלט/ממ"ד	5.95	6
				35.10		204.66		מגורים	9.10	7
				24.92				מקלט/ממ"ד	9.10	8
				29.92		209.85		מגורים	12.25	9
				24.92				מקלט/ממ"ד	12.25	10
24.72								פרגולה מקורה	12.25	10
108.70								מרפסת פתוחה	12.25	10
				27.16		119.43		מגורים	15.40	11
208.47		7	1	720.75		946.58				
208.47		0.00% : בניה		720.75		946.58		סה"כ:		

הקלות שפורסמו:

- הקלה מהוראות תוכנית כס/36/3/א' סעיף 18 - הוראת בינוי הכניסה לחניה תהיה מחלקה 150 (רח' הכרמל) במקום כניסה לחניה מחלקה 149 (רח' השחר).

- הקלה במספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% - מבוקש 8 יחידות דיור במקום 7 יחידות דיור .
- הקלה של 6% משטח החלקה המהווים 38.76 מ"ר .
- הקלה של 5% משטח החלקה בגין תוספת מעלית המהווים 32.3 מ"ר .
- הקלה של 2.5% משטח החלקה בגין תוספת קומה המהווים 16.15 מ"ר .
- סה"כ מבוקש 867.21 מ"ר במקום 780 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית .
- הקלה בתוספת קומה - מבוקש ק + 4 + גג במקום ק + 3 + גג .
- הקלה של 36.4% בקו בניין קדמי לגזוזטראות בלבד, מבוקש 3.5 מ' במקום 5.50 מ' .

הערות בדיקה:

א. הערות לדיון 09.12.25:

1. מבקש ההיתר ערער על החלטת הוועדה.
2. ביום 23.10.25, ועדת הערר דנה בבקשה וקבעה בהסכמה כדלהלן:
 - הבקשה מושא הערר תוחזר אל הוועדה המקומית, אשר תדון בה פעם נוספת, בכל הנושאים שהועלו דנן.
 - במסגרת דיון זה, תבחן הוועדה המקומית את היתרי הבנייה שניתנו במהלך השנים בתחום תכנית כס/36/3/א, וכן תבחן, הן את סך השטחים בכלל, והן את סך שטחי השירות שניתן מכוחה של תכנית כס/36/3/א, ככל שניתן.
 - כמו כן תבחן הוועדה המקומית את ההקלות שניתנו ואשר עניינן הוא הוספת שטחים.
 - בכל מקרה, החלטת הוועדה המקומית לא תפחית את שכבר ניתן בהחלטה מיום 27.05.2025 בין היתר: בסך השטחים (867.21 מ"ר, ותכניות נושאות (אזור מגורים ג)
 - עד ליום 10.11.25 רשאית העוררת להמציא לוועדה המקומית היתרי בניה המוכחים את פרשנותה בעניין תכנית כס/36/3/א.
 - הוועדה המקומית תקיים דיון נוסף עד סוף שנת 2025.
 - כל הצדדים שומרים על מלוא טענותיהם.
3. בהתאם להחלטת ועדת הערר, נערכה בחינה על אופן חישוב שטחי השירות בהיתרי הבנייה שניתנו בתחום חלקות הכלולות בתחום תכנית כס/36/3/א. במסגרת התכנית מצויות 13 חלקות בייעוד מגורים להלן פירוט אופן חישוב שטחי השירות בהיתרי הבנייה שניתנו בתחום:
 - 3 היתרי בנייה – שטחי השירות חושבו כשטחי שירות מלאים, ללא הפחתת 10 מ"ר, בהתאם לתכנית כס/1/1.
 - 6 היתרי בנייה – חישוב שטחי השירות חושב בהתאם לתכנית כס/1/1, כלומר חדר המדרגות חושב 10 מ"ר כשטח עיקרי, והיתרה כשטח שירות. היתרים אלו ניתנו בשנות ה-80 וה-90.
 - היתר בנייה אחד – (2008) ניתן מכוח תכנית שיזמו בעלי הקרקע/יזם, ובמסגרתה הוגדרו במפורש שטחי השירות.
 - 4 חלקות נוספות – טרם נבנו בהתאם לתכנית החלה, ובכללן גם החלקה שבעניינה נדונה הבקשה בוועדה ובוועדת הערר.
4. חוות דעת משפטית בנושא אופן חישוב שטחי שירות:

בהתאם לבדיקה עולה כי רוב ההיתרים שניתנו, הוספו בהם שטחי שירות בתחום התכנית מכח תכנית כס/1/1 בנוסף ובאשר לתכנית כס/36/3/א – לא ניתנו היתרי בניה הכוללים שטחי שירות, כאשר תכנית זו אינה כלולה בהחלטת מליאה מכח סעיף 13(ב) לתקנות.

בנסיבות אלה, הואיל ומדובר בהיתרים ישנים אשר מועד הפקתם הינו בשנות 80-90 ולפני שנת 2009 – הוא המועד הראשון שהתקבלו החלטות מליאה להכנסת תכניות נקודתיות לתוספת ש"ש – הרי שניתן לטעון כי מדובר בהיתרי בניה ישנים, כאשר מאז קבלת החלטות מליאה להכללת תכניות, השתנה הנוהג והוועדה המקומית אינה נוהגת עוד לאשר שטחי שירות למגרשים שאינם כלולים מפורשות תחת תכניות שנכללו בהחלטות מליאה לפי סעיף 13(ב).

ב. הערות בדיקה:

1. כל בעלי המקרקעין חתמו על ההגשה.
2. גמר פרסום בתאריך 31.12.24 - התקבלו התנגדויות מחלקות 157, 24.

א. סקר עצים:

טבלת סקר העצים - הרמל 31 כספ

עמוד 1

מספר העץ	מין העץ	כמות	גובה [מ']	קוטר גזע [ס"מ]	מבד בריאותי [5]	מיקום העץ [0-5]	קוטר [מ']	ערך מין [0-5]	ניקוד קוטר הננף	ניקוד [0-20]	ערכיות העץ	ערך חליפי [ש"ח]	ייקוד	הערות	אזור שורשים רדיוס במ' העתקה	היתכנות העתקה
100	חרה מינים	1	3	10	5	3	2	2	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	צעיר	0.0	לא מומלץ
101	חרה מינים	1	3	10	5	3	2	2	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	צעיר	0.0	לא מומלץ
102	חרה מינים	1	3	10	5	3	2	2	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	צעיר	0.0	לא מומלץ
104	טויאבה שחיה	1	3	60	3	2	4	2	2	9	ביטנת	8,822	שימור	זקן, גזום חזק, שכן	0.0	לא מומלץ
246	נחוללה חסונה	1	12	100	5	3	4	3	3	13	ביטנת	56,549	שימור	מגרש שכן	0.0	לא מומלץ
274	פיקוס צי-עלים	1	12	30	5	3	2	3	1	12	ביטנת	5,513	שימור	שתול במגרש שכן	0.0	לא מומלץ
275	פיקוס צי-עלים	1	12	10	5	3	2	3	1	12	ביטנת	613	שימור		0.0	לא מומלץ
277	מנגו הודי	1	2	20	5	3	2	3	1	12	ביטנת	2,639	שימור	במגרש שכן, צעיר	0.0	לא מומלץ
280	זית אירופי	1	4	100	4	1	5	1	4	12	ביטנת	22,819	שימור	נטי ליון אחד	0.0	לא מומלץ
283	פיקוס ביטנת	1	8	10	5	3	1	3	1	12	ביטנת	613	שימור	מגרש שכן, שתול כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
284	פיקוס ביטנת	1	8	10	5	3	1	3	1	12	ביטנת	613	שימור	מגרש שכן, שתול כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
285	פיקוס ביטנת	1	8	20	5	3	1	3	1	12	ביטנת	2,450	כריתה	גדר חיה	0.0	לא מומלץ
286	פיקוס ביטנת	1	6	10	5	3	1	3	1	12	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	גדר חיה	0.0	לא מומלץ
287	אודרנה מצויה	1	12	80	3	3	6	3	1	10	ביטנת	12,667	כריתה	ענפים חוזרים, חורים בגזע	0.0	לא מומלץ
292	חרה מינים	1	3	10	5	3	2	2	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	צעיר	0.0	לא מומלץ
300	רמון מצוי	1	3	30	2	3	3	3	2	10	ביטנת	2,205	שימור	עץ זקן	0.0	לא מומלץ
303	פיקוס לימור	1	4	60	3	4	1	3	2	9	ביטנת	4,411	שימור	גזום חזק, שכן	0.0	לא מומלץ
305	אגונה	1	3	20	5	5	2	2	2	14	גבוהה	0	כריתה	שטח הפקעה לדמריה בגובה 50 ס"מ ממקומו	0.0	לא מומלץ
306	שזף דורבני	1	4	10	5	3	2	3	2	12	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	שתול באדמה חופשית	0.0	לא מומלץ
307	שזף דורבני	1	4	10	5	3	2	3	2	12	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	שתול באדמה חופשית	0.0	לא מומלץ
308	וישניסניה חסונה	1	10	80	5	3	2	3	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	אום חרש רשיון כריתה בטוחה המיועד למגורים	0.0	לא מומלץ
315	זית אירופי	1	4	10	5	3	2	3	1	13	ביטנת	848	העתקה	טיפוסי	0.0	על פי מפרט
316	זית אירופי	1	5	20	5	3	4	4	2	14	גבוהה	3,393	העתקה	טיפוסי	0.0	על פי מפרט
319	ברוש מצוי	1	10	10	5	3	1	3	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
320	ברוש מצוי	1	10	10	5	3	1	3	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
321	חרה מינים	1	4	10	5	3	2	2	1	11	ביטנת	0	אינו עץ בוגר	צעיר	0.0	לא מומלץ
331	ברוש מצוי	1	5	35	3	3	2	3	3	13	ביטנת	5,542	שימור	שתול בחצר שכן, נטוי	0.0	לא מומלץ
332	ברוש מצוי	1	10	10	0	1	3	4	1	10	ביטנת	0	כריתה	עץ פת	0.0	לא מומלץ
333	ברוש מצוי	1	10	10	5	3	1	3	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
334	ברוש מצוי	1	10	10	5	3	1	3	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ

ravitmic@gmail.com

רזית מיכאלי תכנון מ"מ

050-3186283

טבלת סקר העצים - הרמל 31 כספ

עמוד 2

מספר העץ	מין העץ	כמות	גובה [מ']	קוטר גזע [ס"מ]	מבד בריאותי [5]	מיקום העץ [0-5]	קוטר [מ']	ערך מין [0-5]	ניקוד קוטר הננף	ניקוד [0-20]	ערכיות העץ	ערך חליפי [ש"ח]	ייקוד	הערות	אזור שורשים רדיוס במ' העתקה	היתכנות העתקה	
335	ברוש מצוי	1	10	10	10	5	3	1	4	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
336	ברוש מצוי	1	10	10	10	5	3	1	4	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
337	ברוש מצוי	1	10	10	10	5	3	1	4	3	15	גבוהה	754	שימור	כנדר חיה	0.0	לא מומלץ
373	און ירושלים	1	8	65	3	5	2	3	1	12	ביטנת	17,919	שימור	גזום חזק לאחר שבר בגנפים בטוחה הפקעה	0.0	לא מומלץ	
374	און ירושלים	1	12	65	3	5	5	3	3	14	גבוהה	17,919	שימור	נטי ליון אחד, ענפים ירוקים בטוחה הפקעה	0.0	לא מומלץ	

תאריך סקירה באתר:	13/11/2023
סה"כ עצים בתחום הסקר:	35
בטיב שאינם מנוגדים או בוגרים:	9

קטגוריה	כמות	ערך חליפי (ש"ח)	אחוז מסך הכל (%)
סה"כ עצים לשימור	20	151,254	76.92%
סה"כ עצים לכריתה	4	15,117	15.38%
סה"כ עצים להעתקה	2	4,241	7.69%
סה"כ עצים בוגרים	26	170,612	100.00%

חוות דעת אגרונומית מתאריך 06/08/24:

1. אין התנגדות לכריתת העצים המבוקשים (285, 303) אינם בערכיות גבוהה, השפעה נופית ציבורית מצומצמת, חלקם נמצאים בקרבה לחפירות והתכנות שימורם נמוכה. מומלץ לבצע נטיעה חליפית. אין התנגדות להעתקת עצי הזית, תוך קבלת אישור פקיד היערות המחוזי. יתר העצם בתוך המגרש אינם מוגדרים כבוגרים ועל כן לא נדרשים באישור פקיד היערות.
2. הוסבר כי ישנה דרישה לשימור מעשי של העצים לשימור, ואין לבצע חפירה במרחק של פחות מ-4 מטר עבור עצים לשימור. על כן יש לבצע חפירת גישוש עבור עצים מס' 280, 284, 305 בנוכחות אגרונום מטעם היזם, לשימור העצים בתום החפירה יש לשלוח דוח למחלקת גנים ונוף וכן לוועדה עם ממצאי החפירה.
3. כל העצים מחוץ לשטח המבקש, בשטחים ציבוריים ופרטיים, מוגדרים לשימור ללא קשר לגודלם ומינם.
4. עצים 373, 374, מיועדים לכריתה אך בעלי ערכיות גבוהה ובינונית. ממליצה על בחינת שימור עצים אלו. עצים מאלו מצויים גם בגבול התוכנית וככל הנראה בשטח הפקעה – על כן בעלי תרומה נופית לציבור.
5. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מהעצים שהוגדרו לשימור (בתוך ומחוץ למגרש) כמו כן, חיתוך שורשים בקוטר 2 צול ומעלה (גם מעבר למרחק השורשים המוגן) יעשו בצורה ישרה ומבוקרת באמצעות מסור ותור מריחת משחת גיזום על השורשים.
6. חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מעצים המיועדים לשימור יהיו בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. העבודות יגובו בדוח ע"י האגרונום המלווה ובתום העבודות ישלחו למחלקת גנים ונוף כפ"ס.
7. המבקש נדרש להמציא מפרט שימור כללי עם התייחסות לעצים הציבוריים, וכמו כן מפרט העתקה פרטני עבור שני עצי הזית. המפרט יכתב ע"י אגרונום מלווה מטעם המבקש(תהינה חובה למיגון העצים). המפרט יידרש באישור מחלקת גנים ונוף.
8. המבקש מחויב בביצוע פעולות לשימור העצים, כפי שינתן ע"י האגרונום המלווה במפרט השימור, עוד טרם התחלת העבודה.
9. סכום הפיצוי הנופי ייקבע לאחר החלטת הוועדה האם לאשר או לדחות כריתת חלק מהעצים שביקש היזם (יהיה על היזם לעדכן את הסקר בהתאם להחלטת הוועדה). ממליצה על לקיחת עברות מלאה לשימור ולפיצוי נופי, לפחות במקרה של העצים הציבוריים.

ב. חוות דעת יועץ תנועה מתאריך 1.12.24:

מדובר בשני מגרשים 149,150 הנמצאים בפינת הרחובות השחר והכרמל. קיימת תב"ע ישנה שבה סומנה כניסה אחת משותפת לשני המגרשים מרחוב השחר. בשלב אישור התב"ע היה צומת רגיל בין שני הרחובות, כיום ישנה מערכת של מעגלי תנועה בצומת המשנה את התמונה. במצב הקיים נוצר מצב בו יש מעבר חצייה ואי תנועה קרוב ליציאה המסומנת בתב"ע כשותפת לשני המגרשים. כעת מבקשים לבנות בנין במגרש 150 עם כניסה/יציאה לרחוב הכרמל ואני מבין שגם במקרה זה הכניסה תהיה משותפת לשני המגרשים. בדקתי מרחקים בין מעגל התנועה הקיים ובין מעגלים קרובים על רחוב השחר והכרמל. ברחוב השחר המעגל הקרוב בצומת עם השלום מרחק של 300 מ' לרוצים להכנס למגרשים מרחוב השחר ומגיעים ממעגל התנועה הקיים ליד. ברחוב הכרמל המעגל הקרוב הוא בצומת עם ירושלים מרחק של 240 מ' לרוצים לצאת מהיציאה בכרמל ורוצים לצאת מזרחה. במצב כזה כשהנתונים הגיאומטריים די דומים נושא הבטיחות גובר, והקרבה למעבר החצייה ביציאה לרחוב השחר מסכנת את הולכי הרגל החוצים. לכן אני ממליץ לאפשר את הכניסה /יציאה המתוכננת מרחוב הכרמל למגרש 150.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20250006 מ: 27/05/25 הוחלט:
א. דיון בהתנגדויות:

1. טענה:

מינהלת ההתחדשות העירונית קידמה תכנית עבור המבנים ברחוב השחר 3 ובמגרשים 27, 29, 31 ו-33 ברחוב הכרמל. המתנגדים טוענים כי אין לעודד את הקמת המבנה ברחוב הכרמל 31 או לאשר לו תוספת זכויות והקלות תכנוניות במספר יחידות דיוור. הבקשה להקמת מבנה חדש תפגע באופן מהותי ביכולת של יתר המגרשים להתחדש, ותמנע מבעלי הקרקע לגבש תכנית משותפת למתחם. עוד נטען כי ללא שילוב מגרשי הכרמל 31 ו-33, לא ניתן לקדם תכנית כוללת למתחם.

מענה:

לקבל ההתנגדות בחלקה:

הבקשה נשענת על זכויות בנייה מוקנות על פי התכנית התקפה, לרבות הקלות תכנוניות, ובאין מגבלות מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק, לא ניתן למנוע מימוש זכויות מוקנות. עם זאת על אף שהוצגה תכנית למימוש המתחם ללא בניין זה, יש בהחלט עדיפות למימוש המתחם בכללותו ולא רק בחלקו.

2. טענה:

אי צירוף מגרשי 31 ו-33 ברחוב הכרמל להתחדשות העירונית עלול למנוע את מימוש הפרויקט כולו. הבקשה עלולה לפגוע במיוחד במגרש 33, בשל הצורך בהפקעת שטחים. שילובם במתחם עשוי להבטיח ניצול מיטבי של הזכויות הקנייניות.

מענה:

לדחות את ההתנגדות

עורך הבקשה הגיש תכנית צל למגרש ברחוב הכרמל 33, הממחישה כי קיימת אפשרות למימוש זכויות הבנייה בו, תוך תיאום עם המבנה המוצע ברחוב הכרמל 31, עם קיר משותף.

3. טענה:

תשריט היתר הבנייה שהוגש לוקה בחסר ואינו מפורט דיו – הן במידות והן במפלסים.

מענה:

לדחות את ההתנגדות

בשלב הבקרה המרחבית בוצעו תיקונים בתשריט, כולל פירוט מלא של מידות, מפלסים והתייחסות למבנים הגובלים.

4. טענה:

מפלס דירות הגן פונה לצפון, גובל עם המבנה ברחוב השחר 3, וממוקם בגובה של כ-1.10 מטר מעליו.

מענה:

לקבל את ההתנגדות

על עורך הבקשה לתכנן את דירות הגן כך שימוקמו במפלס קרקע התואם, לכל הפחות, למפלס הקרקע של מגרש השחר 3, בהתאם למדיניות הוועדה.

5. טענה:

לפי תכנית כס/1/1/מ, מותר לבנות חניון עד גבול החלקה רק אם לא ייגרם מטרד לחלקות הגובלות. המפלס המוצע גבוה גם ממפלס השביל הציבורי ומגרש הכרמל 29, דבר העלול לפגוע בפרטיות.

מענה:

לקבל את ההתנגדות

החניון המתוכנן אינו עומד בהגדרה של חניון תת-קרקעי, שכן הירידה אליו ממפלס הרחוב היא פחות מ-1 מטר. לכן, נדרש תכנון מחודש של חניון תת-קרקעי מלא.

6. טענה:

בתשריט מוצגת כניסה לדירה העליונה מקומת הגג, כשממנה יורדים לחלל המגורים. סידור זה יוצר לובי סגור בשטח עיקרי, העלול להיחשב כחלק בלתי נפרד מהדירה.

מענה:

לקבל ההתנגדות

תרשם הערת אזהרה לפי לתקנה 27, ובה סימון כל השטחים המשותפים בבניין כשטח משותף לא מוצמד ולא פרטי, וכך השטח המדובר לא ייחשב כחלק מהדירה.

7. טענה:

לפי תכנית כס/36/א, זכויות הבנייה הכוללות במגרש עומדות על 780 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות). עם זאת, הבקשה כוללת 780 מ"ר של שטחים עיקריים בלבד, ובנוסף שטחי שירות בשטח של 450.8 מ"ר, בניגוד למותר.

מענה:

לקבל את ההתנגדות

זכויות הבנייה שנמסרו בתיק המידע הן ברוטו (כוללות גם שטחי שירות). מאחר והתכנית החלה לא נתנה תוספת זכויות לשטחי שירות במסגרת מליאת הוועדה המקומית (תקנה 13) על עורך הבקשה לתקן את התשריט כד ששטח הבנייה (ללא ממ"דים ומרפסות) לא יעלה על 780 מ"ר, בתוספת הקלות כמותיות ככל שיאושרו.

8. טענה:

במסגרת הבקשה מבוקשות הקלות כמותיות והוספת יחידת דיור נוספת. לטענת המתנגדים, אין הצדקה תכנונית להקלות אלו, מאחר שניתן לקדם את הפרויקט כחלק מתכנית התחדשות מתחמית.

מענה:

לקבל את התנגדות בחלקה

היות ויש עדיפות להתחדשות מתחמית ולא לבניין הבודד, מומלץ לא לאפשר מתן ההקלות הכמותיות

9. טענה:

ברשימת ההפקעות של מגרש כרמל 31 חסרה הפקעה ייעודית לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), שמטרתה הרחבת השביל בצדו המערבי של מגרש צמוד הקרקע הגובל עם מגרש הכרמל 29.

מענה:

לדחות את ההתנגדות

ההפקעה הרלוונטית מופיעה כהפקעה מספר 5 במפת המדידה, וכוללת ייעוד לשצ"פ בחזית הדרומית לרחוב הכרמל וכן במערב, לכיוון מגרש הכרמל 29.

ב. התייחסות להקלות:

- 1. הקלה מהוראות תוכנית כס/36/א' סעיף 18 - הוראת בינוי.**
הכניסה לחניה תהיה מחלקה 150 (רח' הכרמל) במקום כניסה לחניה מחלקה 149 (רח' השחר).
לאשר לצורך תכנון כניסה ויציאת חניה המאפשרת מעבר בטיחותי להולכי רגל ברחוב השחר.
- 2. הקלה במספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% - מבוקש 8 יחידות דיור במקום 7 יחידות דיור.**
לסרב, ככל שמבוקשת התחדשות של הבניין הבודד ולא כחלק ממתחם, אין סיבה לאפשר הקלות כמותיות במס. יח"ד
- 3. הקלה של 6% משטח החלקה המהווים 38.76 מ"ר.**
לאשר לצורך ניצול מלוא הזכויות המותרות עפ"י התקנות באותה כמות יח"ד המותרת ע"פ תב"ע
- 4. הקלה של 5% משטח החלקה בגין תוספת מעלית המהווים 32.3 מ"ר.**
לאשר לצורך הקמת מעלית ותכנון מבואות קומתיות מיטביים וזאת מאחר שהתכנית החלה קובעת כי השטח המותר לבנייה הוא ברוטו (שטח עיקרי ושטח שירות)
- 5. הקלה של 2.5% משטח החלקה בגין תוספת קומה המהווים 16.15 מ"ר.**
סה"כ מבוקש 867.21 מ"ר במקום 780 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית.

לאשר הקלה זו ככל שמאשרים את תוספת הקומה ובכפוף לסה"כ שטח המותר בהתאם להחלטה

6. הקלה בתוספת קומה - מבוקש ק + 4 + גג במקום ק + 3 + גג .
לאשר , ככל שהבניין יתחדש בבניין בודד וסביבו יבנה מתחם, הרי שיהיה גבוה יותר ולכן אין מניעה לאפשר תוספת הקומה

7. הקלה של % 36.4 בקו בניין קדמי לגזוזטראות בלבד, מבוקש 3.5 מ' במקום 5.50 מ'.
לאשר לצורך מתן אפשרות להקמת מרפסת בגודל סביר, לא ניתן לתכנן ללא הקלה זו

ב. לאשר את הבקשה כולל הקלות בתנאים הבאים:

1. הקמת בית מגורים משותף בן 7 יחידות דיור
 2. תיקון התשריט כד ששטח הבנייה (למעט ממ"דים ומרפסות) לא יעלו על 780 מ"ר, וללא תוספת יח"ד בהקלה על מנת ליצור תמריץ להתחדשות בניין בודד במקום בו יש עדיפות להתחדשות מתחם שלם
 3. הורדת מפלס דירות הגן, כך שהמפלס המתוכנן יתואם למפלס הקרקע של מבנה הגובל - שחר 3, בהתאם למדיניות הוועדה.
 4. תכנון חניון תת-קרקעי מלא, בהתאם למדיניות הוועדה
 5. ביצוע חפירת גישוש עבור עצים מס' 305, 280, 284 בנוכחות אגרונום מטעם היזם, לשימור העצים. בתום החפירה יש לשלוח דוח למחלקת גנים ונוף וכן לוועדה עם ממצאי החפירה.
 6. שימור עצים מס' 373, 374 מאחר והם בתחום ההפקעה והם בעלי ערכיות גבוהה ובינונית.
 7. המצאת מפרט שימור כללי עם התייחסות לעצים הציבוריים, וכמו כן מפרט העתקה פרטני עבור שני עצי הזית. המפרט יכתב ע"י אגרונום מלווה מטעם המבקש ואישור מחלקת גנים ונוף.
 8. סימון נטיעה חלופית שוות ערך לעצים המיועדים לכריתה.
 9. תיקון הערות בדיקה ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.
- הצבעה : פה אחד
הצביעו : דני הרוש, שלי סבר, מיכל סלומון, יעל סער
- יעל סער מתנגדת לכל ההקלות ומאשרת את הזכויות המוקנות על פי תב"ע בלבד

המלצת המהנדסת:

בהמשך לדיון שנערך בפני ועדת הערר, ובסיומה של בחינה בנושא שטחי השירות, ובהתאם לחוות הדעת המשפטית שהוצגה – להלן המלצתי:

1. שטחי שירות:

שטחי הבניה תכנית כס/36/3/א כוללים את שטחי השירות ומאחר תכנית זו אינה כלולה בהחלטת מליאה מכח סעיף 13(ב) לתקנות לא ניתן להוסיף שטחי שירות, ולכן יש לתקן את תשריט הבקשה כך ששך השטחים הוא 867.21 מ"ר ותכניות נושאויות.

1. אישור ההקלות הכמותיות

מומלץ לאשר את כלל ההקלות הכמותיות, שכן בהתאם להוראות התכנית החלה לא ניתן לאשר את שטחי השירות המבוקשים בדרך אחרת. מתן ההקלות נדרש לצורך תכנון מיטבי של הבניין המשותף, ובכלל זה תוספת שטחים הדרושים לתכנון של

מבואות, חדר מדרגות ומעלית.

2. אישור תוספת יחידת הדיור

מומלץ לאשר את תוספת יחידת הדיור, לצורך כלכליות הפרויקט עפ"י הצהרת היזם.

3. תכנון

יש תכנון חניון תת קרקעי מלא מכל החזיתות ולא כפי שתוכנן, שקוע רק בחזית אחורית וזאת על מנת לאפשר יצירת חזית רחוב נקייה ומסודרת, נטולת כלי רכב וחניות עיליות, ובכך שומרת על רצף מרחב ציבורי איכותי, נעים ובטוח להולכי רגל.

ה ח ל ט ו ת :

בהמשך לדין שנערך בפני ועדת הערר, ובסיומה של בחינה בנושא שטחי השירות, להלן החלטה:

1. שטחי שירות:

לאחר שהוצגה לחברי הוועדה הסוגיה בנושא תוספת שטחי שירות, כמו גם החלטת ועדת ערר בנושא זה, הוחלט כי בנסיבות העניין, ביחס למתחם המקרקעין בתכנית כס/36/3 א בלבד, ניתן לאשר תוספת שטחי שירות מכח תכנית כס/1/1.

2. אישור ההקלות הכמותיות

לאשר את כלל ההקלות הכמותיות, לצורך תכנון מיטבי של בניין המגורים

3. תוספת יחידת דיור בהקלה

לאשר את תוספת יחידת הדיור, לצורך כלכליות הפרויקט עפ"י הצהרת היזם.

4. תכנון חניון תת קרקעי

תכנון חניון תת קרקעי מלא מכל החזיתות ולא כפי שתוכנן, שקוע רק בחזית אחורית וזאת על מנת לאפשר יצירת חזית רחוב נקייה ומסודרת, נטולת כלי רכב וחניות עיליות, ובכך שומרת על רצף מרחב ציבורי איכותי, נעים ובטוח להולכי רגל.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים בן 8 יחידות דיור, 6 קומות.

הבקשה כוללת חצי מרתף חניה 11 תאים ותא אחד לנכים.

קומת כניסה מפולשת, מבואה וחדרי וחדרי אשפה

קומה א' 2 דירות גן

קומות 2, 3 - 2 דירות בכל קומה

קומות 4, 5 - 2 יחידות מגורים בעלות 2 מפלסים.

סה"כ 8 יחידות דיור.

מטרת הדין:

מבקש ההיתר ערער על החלטת הוועדה. ועדת הערר קבעה, בהסכמת הצדדים, כי הבקשה תוחזר לדין נוסף בפני הוועדה המקומית, וזאת לצורך בחינה מחדש של כלל הסוגיות שהועלו במסגרת הערר.

מבקש:

- ♦ גלסנר אברהם
- ♦ אנגלמן אשר
- ♦ אנגלמן חלי חיה
- ♦ גלסנר שרון

בעל הנכס:

- ♦ אנגלמן אשר
- ♦ אנגלמן חלי חיה
- ♦ גלסנר אברהם
- ♦ גלסנר שרון

עורך:

- ♦ רוזנפלד גילה

אחראי בקשה:

- ♦ יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448218

כתובת הבניין: רחל המשוררת 3, כפר סבא

שטח מגרש: 789.00 מ"ר שטח בניה מותר: 552.30 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6433 חלקה: 763 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/1, כס/1/1/מ, כס/1/1/מ, כס/1/1/ד, כס/מק/1/1/ג, כס/3

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה ופיצול יחידת דיור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

היתר שינויים להיתר מס' 20210287,

הריסת מבנה קיים ובניית 2 יח"ד צמודות קרקע עם קיר משותף ביניהם (יחידה קדמית

ויחידה אחורית) בכל אחת מיחידות הדיור כוללות: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחניה אחת.

מבוקשים השינויים הבאים:

1. בשתי יחידות הדיור בקומת מרתף מבוקש הרחבת חצר אנגלית בצד המערבי.
2. בשתי יחידות הדיור מבוקש שינויים בחזית המערבית
3. ביחידה הדרומית מבוקש שינוי בחזית מזרחית.
4. בכל יחידה מבוקש שינויים פנימיים בקומת המרתף והקמת גרם מדרגות ממפלס כניסה לקומת מרתף לצורך פיצול יחידת הדיור.
5. ביחידה הדרומית מבוקש שינויים פנימיים בקומת קרקע.
6. שינוי חומרי הגמר בגדר חזית הרחוב מחיפוי אבן כורכר לגמר טיח.
6. פיצול כל יחידת דיור לשתי יחידות — יחידה ראשית ויחידה משנית — בבית הצפוני ובבית הדרומי.
7. בשתי יחידות הדיור מבוקש הגבהת קומת המרתף באמצעות הסרת הנמכת הגבס.

זכויות בניה

שטח המגרש הינו 789 מ"ר

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	405-1100197
בית צפוני- יח"ד ראשית - 281.59 מ"ר קרקע+א'		פיצול יח"ד הראשית- יתאפשר בתנאי שיח"ד הראשית יהא 130 מ"ר לפחות לא כולל מרתף ולאחר פיצול לא יפחת מ- 90 מ"ר לא כולל מרתף.
בית דרומי- יח"ד ראשית - 279.71 מ"ר קרקע+א'		
בית צפוני-		יח"ד משנית-

<p>יח"ד משנית – 68.04 מ"ר במרתף</p> <p>בית דרומי- יח"ד משנית- 72.42 מ"ר במרתף</p>	<p>לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות) בקומת מרתף לא יעלה על 75 מ"ר.</p>
---	---

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				306.49			מרתף	1.00-	
62.00		2				296.24	מגורים	0.00	
42.44						265.06	מגורים	1.00	
104.44		2		306.49		561.30			
104.44		%בניה: 0.00%		306.49		561.30	סה"כ:		

הקלות שפורסמו:

- הבקשה כוללת פיצול יח"ד המוצעת ל-2 יח"ד :
- בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1 בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר.
 - בבית דרומי - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1 בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר.
 - ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 354.95 מ"ר.
 - ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר.
- כמו כן מבוקשות הקלות כדלקמן :
- הגדלת חצר אנגלית בית צפוני (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ'.
 - הגדלת חצר אנגלית בית דרומי (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ'.

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

- בעלי המקרקעין חתמו על הבקשה.
- גמר פרסום בתאריך 10.03.25- לא התקבלו התנגדויות.

ב. הערות מח' פיקוח על הבניה מתאריך: 10/06/2025

המצב בשטח תואם לבקשה ובנוי בפועל למעט מהלכי המדרגות החיצוניות שטרם בוצעו.

ג. הערות לתשריט הבקשה:

- חצר אנגלית מערבית מהמותר (1.50מ' מקו בניין) מוצע 240 מ', כלומר חריגה של 90 ס"מ מהמותר.
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
- הערות נרשמו ע"ג תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

המלצת המהנדסת:

א. התייחסות לבקשה לפיצול יחידת דיור:

- פיצול יח"ד המוצעת ל-2 יח"ד :
- בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1
- בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר .

1. **ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 354.95 מ"ר .**
- בבית דרומי - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1
בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר .
ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר .
לאשר את פיצול יחידת הדיור ליחידה דיור ראשית ויחידה משנית.

ב. התייחסות להקלות:

1. **הגדלת חצר אנגלית בית צפוני (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ' .**
2. **הגדלת חצר אנגלית בית דרומי (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ' .**
לאשר את הגדלת החצר האנגלית לצורך שיפור תנאי האוורור והתאורה בקומת המרתף. יחד עם זאת, יש להרוס הריסת תקרת החצר האנגלית, שכן לא ניתן לאשר קירוי חצר אנגלית מחוץ לקווי הבניין.

ג. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאים הבאים:

1. **בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יחידת דיור משנית בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר .**
ויחידת דיור ראשית בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 354.95 מ"ר .
בבית דרומי - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יחידה משנית בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר .
ויחידת דיור ראשית בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר .
2. **תיקון תשריט הבקשה, סימון להריסה תקרת החצר האנגלית, שכן לא ניתן לאשר קירוי חצר המצויה מחוץ לקווי הבניין.**
3. **רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בדבר פיצול יחידת הדיור.**
4. **תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.**

ה ח ל ט ו ת:

א. התייחסות לבקשה לפיצול יחידת דיור:

1. **פיצול יח"ד המוצעת ל-2 יח"ד :**
- בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1
בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר .
ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 354.95 מ"ר .
- בבית דרומי - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יח"ד מס' 1
בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר .
ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר .

לאשר את פיצול יחידת הדיור ליחידה דיור ראשית ויחידה משנית.

ב. התייחסות להקלות:

1. **הגדלת חצר אנגלית בית צפוני (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ' .**
2. **הגדלת חצר אנגלית בית דרומי (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ' .**
לאשר את הגדלת החצר האנגלית לצורך שיפור תנאי האוורור והתאורה בקומת המרתף. יחד עם זאת, יש להרוס הריסת תקרת החצר האנגלית, שכן לא ניתן לאשר קירוי חצר אנגלית מחוץ לקווי הבניין.

ג. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאים הבאים:

1. **בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יחידת דיור משנית בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר .**
ויחידת דיור ראשית בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 354.95 מ"ר .

- בבית דרומי - פיצול יחיד המוצעת ל- 2 יחיד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה, יחידה משנית בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר .
ויחידת דיור ראשית בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר .
2. תיקון תשריט הבקשה, סימון להריסה תקרת החצר האנגלית, שכן לא ניתן לאשר קירו חצר המצויה מחוץ לקווי הבניין.
 3. רישום הערה תכנונית בדבר פיצול יחידת הדיור
 4. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות היתר :

היתר שינויים להיתר מס' 20210287, הריסת מבנה קיים ובניית 2 יחיד צמודות קרקע עם קיר משותף ביניהם (יחידה קדמית ויחידה אחורית) בכל אחת מיחידות הדיור כוללות: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחניה אחת.

מבוקשים השינויים הבאים:

1. בשתי יחידות הדיור בקומת מרתף מבוקש הרחבת חצר אנגלית בצד המערבי.
2. בשתי יחידות הדיור מבוקש שינויים בחזית המערבית
3. ביחידה הדרומית מבוקש שינוי בחזית מזרחית.
4. בכל יחידה מבוקש שינויים פנימיים בקומת המרתף והקמת גרם מדרגות ממפלס כניסה לקומת מרתף לצורך פיצול יחידת הדיור.
5. ביחידה הדרומית מבוקש שינויים פנימיים בקומת קרקע.
6. שינוי חומרי הגמר בגדר חזית הרחוב מחיפוי אבן כורכר לגמר טיח.
6. פיצול כל יחידת דיור לשתי יחידות — יחידה ראשית ויחידה משנית — בבית הצפוני ובבית הדרומי.
7. בשתי יחידות הדיור מבוקש הגבהת קומת המרתף באמצעות הסרת הנמכת הגבס.

מבקש:

♦ ריאני נטלי

♦ ריאני רונן

בעל הנכס:

♦ ר.מ.י.

עורך:

♦ ריאני נטלי

אחראי בקשה:

♦ יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448615

כתובת הבניין: שילר 5, כפר סבא**גוש וחלקה: גוש: 7621 חלקה: 188 יעוד: מגורים ב'**

תכנית: כס/23/1ח, כס/1/1מג, כס/1/1מ, כס/23/1, כס/1/1ד, כס/1/1ג, כס/1/1, כס/69, 405-1026376, 405-0675363

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - צמוד קרקע בניה חדשה ופיצול יחידות דיור

מהות הבקשה:

1. הקמת יח"ד אחורית (צפונית) הכוללת:

קומת מרתף, קומת קרקע קומה א' חדר על הגג ושתי חניות. כמו כן מבוקש פיצול יחידת דיור ליחידה ראשית בשטח של 175.29 מ"ר ויחידה משנית ל 47.76 מ"ר .

2. ביח"ד דרומית קיימת מבוקש הריסת חריגות בניה ותא חניה.

זכויות בניה

שטח ברטו 984 מ"ר

שטח המגרש היחסי הינו 492 מ"ר ל- 2 יח"ד

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	כס/23/1ח
1	4	מס' יחידות דיור
2 קומות+ מרתף	2 קומות+ מרתף	מספר קומות
יח"ד צפונית- קומת קרקע – 99.73 מ"ר קומה א' – 75.56 מ"ר סה"כ 175.29 מ"ר יח"ד קיימת דרומית- קרקע- 49.06 מ"ר	175 מ"ר לכל יח"ד	אחוזי בניה לחלקות ששטחן נטו מעל 900 מ"ר- 175 מ"ר 25+ מ"ר גג
יח"ד צפונית- 99.73 מ"ר יח"ד דרומית קיימת- 49.06 מ"ר סה"כ 148.79 מ"ר	סה"כ ל-2 יח"ד 172.2 מ"ר	תכסית קרקע 35%
36.53 מ"ר	50 מ"ר ליח"ד או 50% משטח קומה א' הקטן מבניהם	חדר בעליית גג
10.00 מ'	10.00 מ'	גובה שיא גג רעפים
יח"ד צפונית- יח"ד ראשית –		אחוזי בניה פיצול יח"ד הראשית-

<p>קרקע + א' = 175.29 מ"ר מרתף = 62.01 מ"ר</p> <p>יח"ד משנית - 47.39 מ"ר במרתף</p>		<p>יתאפשר בתנאי שיח"ד הראשית יהא 130 מ"ר לפחות לא כולל מרתף ולאחר פיצול לא יפחת מ- 90 מ"ר לא כולל מרתף.</p> <p>יח"ד משנית - לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות) בקומת מרתף לא יעלה על 75 מ"ר.</p>
---	--	---

קווי בניין

קו בנין מוצע	קו בנין ע"פ התב"ע	
3.5 מ'	3.5 מ'	קו בנין קדמי לרחוב צנגלסון
3.5 מ'	3.5 מ'	קו בנין אחורי
3.0 מ'	3.0 מ'	קו בנין צידי

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

1. בעלי המקרקעין חתמו על הבקשה.
2. חלקות 187, 183, 184, 188 חתמו על הסכמת גדר משותפת.
3. גמר פרסום בתאריך 8.05.25, לא התקבלו התנגדויות.

ב. הערות מח' פיקוח על הבניה מתאריך 20.7.251

1. במיקום של המבנה הצפוני המבוקש, לשני יחידות דיור, קיימת קרקע ריקה וטרם החלו בבניה.
2. המחסן המצוין בתוכנית הבקשה כקיים עפ"י היתר מס' 1690 מיום 20.01.1954 נראה כמשמש בפועל כיחידת דיור קטנה ולא כמחסן ויש לדרוש התאמת המבנה לשימוש המותר עפ"י ההיתר.
3. כהמשך ליחידת הדיור הקיימת בצד הדרומי, ישנן תוספות בניה של שטחים עיקריים וסככות שחלקן סומן להריסה וחלקם לא, ונמצא כי טרם בוצעה הריסה של אף אחת מתוספות הבניה והסככות.

ג. סקר עצים:

מס עץ בתכנית/מדידה	מין העץ	קוטר גזע (לפי המודד מטרים)	גובה עץ משוער (מטרים)	סטטוס מבוקש: שימור/ כריתה/ העתקה	תמונת העץ
2	תפוז	0.20	2.50	שימור	
3	לימון	רב גזעי	3.00	שימור	
4	אשכולית	0.05	2.20		
5	תפוז סיני	0.03	3.00		
6	רימון	0.04	2.00		
9	שסק	0.10	3.00		
10	רימון	0.20	3.00	שימור	

30.11.25 חוות דעת אגרונומית מתאריך

1. ע"פ מפת המדידה וסקר העצים הקטן יש עצים בשטח המבקש, כולם לשימור ולא בתחום הבינוי. כלל העצים לשימור.
2. על המבקש לבצע פעולות לשימור עצים טרם התחלת הפרויקט ועד לסיומו. השימור כולל:
 1. מיגון עצים לשימור באמצעות אסכורית בהתאם להנחיות שימור עצים משרד החקלאות (מצ"ב).
 2. הימנעות מעל פגיעה בעצים בעת העבודה בשטח (גיזום ענפים, חיתוך שורשים, פגיעות מכניות וכו').
 3. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-3.5 מטרים מעצים המוגדרים לשימור. חיתוך שורשים בקוטר 2 צול ומעלה (בכל מרחק) ייעשה בצורה חלקה ומבוקרת באמצעות מסור ומריחת משחת גיזום על שטח החתך.
 4. במידה ונדרשת חפירה במרחק קטן יותר מהמצוין בסעיף ג', ישנה חובה בליווי אגרונומי מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. יש לגבות את העבודה בקרבת העצים באמצעות תמונות ודו"ח שישלח למח' גנים ונוף עיריית כפ"ס.

5. כל פעולה בעצים תיעשה בתיאום ואישור מח' גנים ונוף בלבד.
6. אין לערום דלקים, שמנים, מלחים ופסולת בניה במרחק הקטן מ-5 מטר מגזעי העצים.
במקרה של חריגה מההנחיות הנ"ל יש ליצור קשר עם מח' גנים ונוף לקבלת הנחיות ואישורים.

א. הערות לתשריט הבקשה:

1. תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
2. הערות נרשמו ע"ג תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. **חניה:**
מאחר שהיחידה הקדמית מוגדרת כיחידה קטנה (פחות מ-50 מ"ר), יש לתכנן חניה אחת בלבד.
החניה תתוכנן בין שני הבתים, ויש לבטל את החניה בחזית הרחוב על מנת לאפשר תכנון גדר וצמחייה בהתאם למדיניות חזיתות לרחוב.
2. **הערת אזהרה:**
יש לרשום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בנוגע לפיצול יחידת הדיוור.
3. **תכנון גדר החזית הפונה לרחוב:**
לתכנן גדר בחזית הפונה לרחוב בהתאם למדיניות העירונית.
4. **לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה, תיקון ההערות המופיעות על גבי תשריט הבקשה, והתאמת התכנון לדרישות מהנדסת העיר.**

ה ח ל ט ו ת:

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. **חניה:**
מאחר שהיחידה הקדמית מוגדרת כיחידה קטנה (פחות מ-50 מ"ר), יש לתכנן חניה אחת בלבד. החניה תתוכנן בין שני הבתים, ויש לבטל את החניה בחזית הרחוב על מנת לאפשר תכנון גדר וצמחייה בהתאם למדיניות חזיתות לרחוב.
2. **פיצול היחידה הצפונית ל – 2 יחידות בהתאם לתכנית כס/1/1/מ/ה,**
יחידה ראשית – קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח של 265.46 מ"ר
יחידה משנית - בקומת מרתף בשטח של 47.76 מ"ר
3. **הערת אזהרה:**
רישום הערה תכנונית בנסח רישום המקרקעין של המגרש, לפיה ייעודה של יחידת הדיוור הנוספת תהיה להשכרה או למגורי קרוב.
4. **תכנון גדר החזית הפונה לרחוב:**
לתכנן גדר בחזית הפונה לרחוב בהתאם למדיניות העירונית.
5. **לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה, תיקון ההערות המופיעות על גבי תשריט הבקשה, והתאמת התכנון לדרישות מהנדסת העיר.**

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, שלי סבר, הדר לביא

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלו מהות היתר:

1. הקמת יח"ד אחורית (צפונית) הכוללת:
קומת מרתף, קומת קרקע קומה א' חדר על הגג ושתי חניות. כמו כן מבוקש פיצול יחידת דיוור ליחידה ראשית בשטח של 175.29 מ"ר ויחידה משנית ל 47.76 מ"ר.

מבקש:

♦ שיינקמן פטר

♦ שיינקמן יוליה

בעל הנכס:

♦ ר.מ.י.

עורך:

♦ פריאל אביבית

אחראי בקשה:

♦ יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000046170

כתובת הבניין: כנפי נשרים 8, כפר סבא

שטח מגרש: 901.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7620 חלקה: 355 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/23/1, כס/1/1/מג, כס/1/1/ג, כס/1/1/מ

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת שתי יחידות דיור קדמית ועורפית,

יח"ד קדמית, צפון מערבית (מס' 1) הבקשה כוללת:

מרתף (מגורים וחנייה), קרקע, קומה א' וקומת עליית גג.

יח"ד עורפית דרום מערבית (מס' 2) הבקשה כוללת:

מרתף (מגורים/חנייה), קרקע, קומה א' וחדר על הגג.

מהלך הדיון והחלטות קודמות:

בעקבות החלטת ועדת המשנה מיום 26.10.25, הורחבה מפת המדידה של המגרש. מפת המדידה העדכנית שהוגשה חושפת הפרש גובה משמעותי של כ-7 מטרים בין שני הרחובות הגובלים (כנפי נשרים ומרבד הקסמים). נתון זה לא נלקח בחשבון במלואו בדיון הקודם ולכן מובא לדיון חוזר.

זכויות בניה

שטח המגרש היחסי הינו 416 מ"ר

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	כס/23/1 ח
2	4	מס' יחידות דיור
2 קומות+גג	2 קומות+גג	מספר קומות
בית 1- צפוני- ק.קרקע קיים- 98.56 מ"ר קומה א' מוצע- 76.40 מ"ר סה"כ 174.96 מ"ר בית 2- דרומי- ק.קרקע קיים- 100.12 מ"ר + 12 מ"ר ממד קומה א' מוצע- 74.81 מ"ר סה"כ 174.93 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד	175 מ"ר (ל-2 קומות) גג 25+	לחלקות ששטחן מעל 900 מ"ר
בית 1 צפוני- 98.56 מ"ר-מבוקשת הקלה בית 2 דרומי- 112.12 מ"ר-מבוקשת הקלה	72.1 מ"ר	תכסית קרקע 35%

גובה שיא גג רעפים	10.0 מ'	10.50 מ'
-------------------	---------	----------

א. קווי בניין

קו בניין ע"פ התב"ע	קו בניין מוצע	
קו בניין קדמי דרומי (רחוב כנפי נשרים)	3.5 מ'	3.5 מ'
קו בניין קדמי מערבי	3.0 מ'	2.70 מ' - מבוקשת הקלה
קו בניין צידי מערבי רחוב גולדשטיין	3.5 מ'	3.15 מ' מבוקשת הקלה
קו בניין למרתף חניה	0	0 - מבוקשת הקלה

שטחים לבקשה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		מגורים	417.18			270.21		2		
		מרפסת פתוחה							64.45	
		פרגולה							19.73	
			417.18			270.21		2	84.18	
סה"כ:			417.18			270.21		0.00% : בניה:	84.18	

הקלות שפורסמו:

- מבוקש הגדלת תכסית מרתף לטובת חניה בשטח של 126.00 מ"ר, תוספת של 59.53 מ"ר מעבר לקונטור קומות הקרקע.
- קו בניין צידי מערבי עבור מרתף חניה, בשטח של 126.00 מ"ר. מבוקש קו בניין 0.50 מ' במקום 3.00 מ' (עבור 2 יחידות הדיור).
- בנוסף מבוקשים ההקלות הבאות:
 - הקלה של 10% בקו בניין צידי מערבי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
 - הקלה של 10% בקו בניין אחורי דרומי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
 - לבית מס' 3 צפון מערבי: הקלה של 8.13% בתכסית קרקע, תוספת של 18.32 מ"ר. מבוקש 43.13% במקום 35%, שהם 97.15 מ"ר במקום 78.84 מ"ר.
 - לבית מס' 4 דרום מערבי: הקלה של 14.83% בתכסית קרקע, תוספת של 33.40 מ"ר. מבוקש 49.83% במקום 35%, שהם 112.24 מ"ר במקום 78.84 מ"ר.

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

- מתוך 4 בעלי מקרקעין חתמו על הבקשה - נשלחו מכתבים ע"פ תקנה 36'.
- גמר פרסום ראשון בתאריך 14.7.21 – התקבלו התנגדויות שכנים (קפלנסקי 2).
- גמר פרסום ראשון בתאריך 13.9.23 – התקבלו התנגדויות שכנים (כנפי נשרים 6).
- בתאריך 28.4.25 נשלח ידוע שכנים – התקבלו התנגדויות (שבזי 14)

ב. סקר עצים:

מספר עץ	מין העץ	גובה עץ מ'	קוטר עץ ס"מ	ניקוד מצב בריאותי	ניקוד מיקום העץ	חופת העץ המיין	ערך העץ	סך ערכיות העץ	אזור שורשים מוגן רדיוס מ'	ערך פיצוי נופי	המלצה	הערות
1	שסק יפני	3	8+8	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	13	3	3	2,291	כריתה	
2	קרית הפקאן	6	2*15	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	4	3	13	3	3			
3	רימון מצוי	3	5+5	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	13	3	3	3,423	כריתה	
4	קרית הפקאן	7	20+15	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	4	3	13	3	3	864	כריתה	
5	דקל וושינגטוניה	3	40	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	4	3	11	2	2			
6	הדר התפוז	3	10+8	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	11	2	2			
7	הדר התפוז	3	8+8	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	11	2	2			
8	ברוש לימוני	5	10	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	5	3	11	2	2			
9	ברוש לימוני	6	15	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	6	3	11	2	2			
10	ברוש לימוני	5	2*10	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	5	3	11	2	2			
11	הדר התפוז	6	2*15	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	4	3	12	2	2		שימור	
12	מישמש	2	5	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	5	3	12	2	2			
13	מנגו הודי	3	10	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	12	2	2			
14	מנגו הודי	3	10	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	3	3	12	2	2			
15	הדר הלימון	4	8+8	עץ בקוטר של פחות מ- 20 ס"מ אינו עומד בקריטריון של עץ בוגר	4	3	12	2	2			
										6,578		
סה"כ ערך פיצוי נופי												

חוות דעת אגרנומית מתאריך 22.5.25:

1. ע"פ סקר העצים קיים עץ אחד בלבד המוגדר כבוגר (מס' 4). שאר העצים אינם מוגדרים כעצים בוגרים.
2. אין התנגדות לכריתת עץ מס' 4 אשר בערכיות בינונית והיתכנות שימורו נמוכה (תכונות המין).
3. כל העצים מחוץ לתחום מגרש המבקש, מוגדרים לשימור ללא קשר לגודלם. בדגש על עצים 8,9,10.
4. על המבקש לבצע פעולות לשימור עצים מחוץ לשטחו עד סיום הפרויקט. פעולות השימור כוללות:
 - א. הימנעות מכל פגיעה בעצים בעת העבודה בשטח (שבירת ענפים, פגיעה בשורשים וכו').
 - ב. כל חפירה במרחק קטן מ-3.5 מטר מעצים 8,9,10 נדרשת בליווי גורם מקצועי בתחום העצים (אגרנום, הנדסאי נוף, אילנאי וכו').
 - ג. כל פעולה בעצים תיעשה ע"י גורם מקצועי ומוסמך בלבד.
 - ד. ישנו איסור עירוס דלקים, שמנים ופסולת בנייה במרחק הקטן מ-4 מטרים מעצים לשימור.
 - ה. נדרשת הפקדת ערבות פיצוי נופי בסך 3,423 ₪.

במקרה של חריגה מההנחיות הנ"ל יש ליצור קשר עם מחלקת גנים ונוף לקבלת הנחיות ואישורים.

א. הערות לתשריט הבקשה:

1. בית 1- יש לתקן את גובה גג הרעפים בהתאם לתכנית החלה.
2. בית 1- יש לתכנן פתח גישה לחלל גג תכני.
3. בית 2- לא ניתן לשלב בין גג רעפים לגג שטוח – יש לתקן בקומה א'.
4. בית 2- יש לתקן את הקיר הגובל עם הבית הקיים כך שלא ייפגע.

ב. הערות לתשריט הבקשה:

- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
- הערות נרשמו ע"ג תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

ג. בישיבת ועדת משנה מספר: 20250012 מ: 26/10/25 הוחלט:

נוכח פערי הגבהים המשמעותיים הקיימים בין רחוב מרבד הקסמים לבין רחוב כנפי נשרים, ובהתייחס לבקשה להיתר להקמת שתי יחידות דיור ברחוב כנפי נשרים 8 – יחידה קדמית ויחידה אחורית – מומלץ לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת מפת מדידה עדכנית, מפורטת ומורחבת.

מפת המדידה תכלול, בין היתר, את חלקה 143 ברחוב מרבד הקסמים 8, וכן סימון נקודות הביוב ברחוב כנפי נשרים 8.

עם קבלת מפת המדידה המורחבת, ניתן יהיה לבחון באופן מקצועי את קביעת מפלסי הבנייה המוצעים – הן של המבנה הקדמי והן של המבנה האחורי – ולבחון את התאמתם לתנאי הטופוגרפיה הקיימים בשטח.

הצבעה: פה אחד
הצביעו: דני הרוש, שלי סבר, איציק מנהיימר

המלצת המהנדסת:

א. דיון בהתנגדויות:

התנגדות – בעלי מקרקעין בחלקה גובלת עם חלקת המבקש, כנפי נשרים 6

1. הבנייה המבוקשת – שתי יחידות דיור צמודות קרקע, לרבות ההקלות המבוקשות – מתקרבת יתר על המידה לביתו של המתנגד ועלולה ליצור "גוש בטון" מסיבי ובלט מול פני חזית ביתו.

לדחות את התנגדות, הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, ובפרט בהוראות גובה, והיקפי בנייה לעניין הקלה בקו בניין צידי מערבי, מטרת ההקלה הינה לאפשר למצות את זכויות הבניה המותרות על הקרקע, הקלה הינה מזערית ואינה משפיעה תכנונית על החלקה הגובלת.

2. תכנון 2 יחידות הדיור המבוקשות יגרמו לפגיעה ממשית בפרטיות המתנגד באופן שיגרום לירידת ערך הנכס שבבעלות המתנגד.

לדחות את התנגדות,
הטענה הינה טענה קניינית ואין הוועדה אינה דנה בנושא הקניין

3. הבנייה הצפופה המוצעת מעלה חשש ממשי כי בעתיד יפוצלו יחידות הדיור למספר יחידות נוספות, בניגוד לאופי השימוש המקורי.

לדחות את התנגדות,
מבוקש 2 יחידות דיור בהתאם לתכנית התקפה, וכך גם המבנה מתוכנן.

4. בגובה הגג המבוקש אינו תואם את אופי הסביבה הבנויה ועלולה להעצים את הפגיעה בפרטיות המתנגד.

לקבל את התנגדות,
יש לתקן את גובה שיא הגג ל-10 מ' בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג.ד.

5. הקלות אינן עומדות בסעיף 151 לחוק תכנון ובניה ולכן ההקלות המבוקשת הם סטייה ניכרת.

לדחות את התנגדות,
ההקלות פורסמו לפני 01.01.25 ולכן ההקלות המבוקשות אינן סטייה ניכרת.

6. ההקלה המבוקשת בקו הבניין המערבי אינה סבירה תכנונית, מצמצמת את המרחק למקרקעי המתנגד וגורמת לפגיעה בפרטיותו.

לדחות את התנגדות,
הקלה הינה מזערית ואין בכדאי לפגוע בפרטיות המתנגד ומטרת ההקלה הינה לנצל

7. בקומה א' מתוכננת מרפסת הפונה לבית המתנגד, המהווה פגיעה בפרטיות המתנגד.

לדחות את התנגדות, המרפסת ברובה אינה פונה לחלקת השכן אלא פונה לרחוב ולכן תכנון המרפסת אינה מהווה פגיעה בפרטיות המתנגד.

התנגדות – בעלי החלקה הגובלת בעורף המגרש, קפלנסקי 2

1. המסמכים והתשריטים שהוגשו אינם מציגים באופן ברור את הפרשי הגובה בין מגרש המבקשים לבין חלקת המתנגד, דבר המקשה על בחינת השלכות התכנוניות.

לקבל את התנגדות, בהחלטת ועדת המשנה מיום 26.10.25 הוחלט להרחיב את שטח מפת המדידה, ובהתאם לכך הוגשה מפת מדידה עדכנית המצביעה על הפרש גובה של כ-7 מטרים בין רחוב כנפי נשרים לרחוב מרבד הקסמים. מפלס הכניסה ליחידה הקדמית מוגבה בכ-40 ס"מ מעל מפלס הרחוב, לצורך תכנון ניקוז תקין של הקרקע וחיבור למערכת הביוב. היחידה העורפית מוגבהת בכ-40 ס"מ מאותן סיבות תכנוניות, המבטיחות ניקוז ומערכת ביוב.

נוכח הפרשי הגובה בין החלקות, על מגישת הבקשה לתקן את פריסת הגדרות עם הגובלות עם החלקות הפונות לרחוב מרבד הקסמים/קפלנסקי, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

2. בשל הפרשי הגבהים בין המגרשים מבוקש להנמיך את מפלס הכניסה של יחידות הדיור ל-58.00 לכל היותר.

לדחות את התנגדות, מפלס הכניסה של יחידת הדיור הקדמית היא 58.00 ומפלס הכניסה של היחידה האחורית הוא 58.40 מפלסי הכניסה שתוכננו נקבעו בהתאם למפת המדידה ותכנון חיבור מערכת הביוב לביוב הציבורי לפתרון ניקוז לכל החלקה.

3. בתשריט המבקשים מופיע מרחק קטן מ-3.00 מ' לקו הבניין, בעוד שבמסמכים מצוין מרחק של 3.15 מ' – דבר היוצר אי-בהירות ואי-התאמה תכנונית.

לדחות את התנגדות, הבקשה להקלות פורסמו שנית, ותוקנה ההקלה בדבר הקלה בקו בניין צידי (מערבי).

4. גובה שיא גג הרעפים בתכנית התקפה הוא 8.5 מ' מבוקש גובה של כ-10.5 מ'.

לקבל את התנגדות בחלקה, עורכת הבקשה לתקן את התשריט בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג/ד גובה שיא הגג יהיה 10.00 מ'.

5. גובה המרתף המתוכנן הוא 2.50 מ', בעוד שהתכנית התקפה מאפשרת גובה של 2.20 מ' בלבד.

לדחות את התנגדות, עפ"י תכנית מרתפים ופיצול יחידות דיור גובה מינמום של קומת מרתף הוא 2.50 מ'.

6. התכנית קובעת כי בכל יחידת דיור מותרת בנייה של עד 175 מ"ר בשתי קומות + 25 מ"ר עליית גג. עפ"י התשריט אשר הועלה לאתר ההנדסי השטח המבוקש חורג מהשטחים המותרים.

לקבל את התנגדות, עורכת הבקשה תיקנה את התשריט בהתאם לזכויות המותרות.

7. במגרש קיים מחסן שמצבו ירוד ומסוכן, עם גג העשוי אסבסט. יש להורות על

פירוט המייד

לקבל את ההתנגדות.
המבנה יפורק בהתאם להנחיות והמגבלות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. דיון בהקלות:

1. מבוקש הגדלת תכסית מרתף לטובת חניה בשטח של 126.00 מ"ר , תוספת של 59.53 מ"ר מעבר לקונטור קומות הקרקע .
לאשר לצורך תכנון מיטבי של תאי חניה בקומת מרתף.
2. קו בניין צידי מערבי עבור מרתף חניה, בשטח של 126.00 מ"ר . מבוקש קו בניין 0.50 מ' במקום 3.00 מ' (עבור 2 יחידות הדיור) .
לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.
3. הקלה של 10 % בקו בניין צידי מערבי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' .
לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.
4. הקלה של 10 % בקו בניין אחורי דרומי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' .
לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.
5. לבית מס' 3 צפון מערבי: הקלה של 8.13 % בתכסית קרקע, תוספת של 18.32 מ"ר. מבוקש 43.13 % במקום 35 % , שהם 97.15 מ"ר במקום 78.84 מ"ר .
לאשר לניצול מיטבי של זכויות הבניה על המגרש.
6. לבית מס' 4 דרום מערבי: הקלה של 14.83 % בתכסית קרקע, תוספת של 33.40 מ"ר. מבוקש 49.83 % במקום 35 % , שהם 112.24 מ"ר במקום 78.84 מ"ר .
לאשר לניצול מיטבי של זכויות הבניה על המגרש.

ג. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תכנון יחידת הדיור העורפית ללא גג רעפים
יחידת הדיור האחורית תותאם כך שלא יוקם גג רעפים, וזאת מאחר והמבנה תוכנן עם חדר על הגג ולא כחלל גג.
2. תיקון פריסת הגדרות הגדרות הגובלות עם החלקות הפונות לרחוב מרבד הקסמים/ קפלנסקי, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בנייה במונחים וזאת מאחר והפרשי הקרקע בין החלקות הוא כ- 7 מטר.
(קיר תומך שבגבול מגרשים גובלים – צירוף גובהו עם גובה הגדר שמעליו לא יעלה על 3.00 מ' מפני הקרקע הגובלת; ואם נדרש קיר גובה יותר עקב הפרשי גובה – הקיר יהיה מדורג, בקפיצות אופקיות של 0.60 מ' לפחות, ולא רציף).
4. הנמכת שיא גג הרעפים בשתי יחידות הדיור ל- 10.00 מ' בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג/ד
5. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

ה ח ל ט ו ת:

א. דיון בהתנגדויות:

התנגדות – בעלי מקרקעין בחלקה גובלת עם חלקת המבקש, כנפי נשרים 6

1. הבנייה המבוקשת – שתי יחידות דיור צמודות קרקע, לרבות ההקלות המבוקשות – מתקרבת יותר על המידה לביתו של המתנגד ועלולה ליצור "גוש בטון" מסיבי ובוולט מול פני חזית ביתו.

לדחות את ההתנגדות, הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכנון החלות על המקרקעין, ובפרט בהוראות גובה, והיקפי בנייה לעניין הקלה בקו בניין צידי מערבי, מטרת ההקלה הינה לאפשר למצות את זכויות הבניה המותרות על הקרקע, הקלה הינה מזערית ואינה משפיעה תכנונית על החלקה הגובלת.

2. תכנון 2 יחידות הדיור המבוקשות יגרמו לפגיעה ממשית בפרטיות המתנגד באופן שיגרום לירידת ערך הנכס שבבעלות המתנגד.

לדחות את ההתנגדות,
הטענה הינה טענה קניינית ואין הוועדה דנה בנושא הקניין

3. הבנייה הצפופה המוצעת מעלה חשש ממשי כי בעתיד יפוצלו יחידות הדיור למספר יחידות דיור נוספות, בניגוד לאופי השימוש המקורי.

לדחות את ההתנגדות,
מבוקש 2 יחידות דיור בהתאם לתכנית התקפה, וכך גם המבנה מתוכנן.

4. גובה הגג המבוקש אינו תואם את אופי הסביבה הבנויה ועלולה להעצים את הפגיעה בפרטיות המתנגד.

לקבל את ההתנגדות,
יש לתקן את גובה שיא הגג ל- 10 מ' בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג.ד.

5. הקלות אינן עומדות בסעיף 151 לחוק תכנון ובניה ולכן ההקלות המבוקשות הם בסטייה ניכרת.

לדחות את ההתנגדות,
ההקלות פורסמו לפני 01.01.25 ולכן ההקלות המבוקשות אינן סטייה ניכרת.

6. ההקלה המבוקשת בקו הבניין המערבי אינה סבירה תכנונית, מצמצמת את המרחק למקרקעי המתנגד וגורמת לפגיעה בפרטיותו.

לדחות את ההתנגדות,
הקלה הינה מזערית ואין בכדאי לפגוע בפרטיות המתנגד ומטרת ההקלה הינה לנצל את זכויות הבניה החלים על התכנית

7. בקומה א' מתוכננת מרפסת הפונה לבית המתנגד, המהווה פגיעה בפרטיות המתנגד.

לדחות את ההתנגדות,
המרפסת ברובה אינה פונה לחלקת השכן אלא פונה לרחוב ולכן תכנון המרפסת אינה מהווה פגיעה בפרטיות המתנגד.

התנגדות – בעלי החלקה הגובלת בעורף המגרש, קפלנסקי 2

1. המסמכים והתשריטים שהוגשו אינם מציגים באופן ברור את הפרשי הגובה בין מגרש המבקשים לבין חלקת המתנגד, דבר המקשה על בחינת השלכות התכנוניות.

לקבל את ההתנגדות,
בהחלטת ועדת המשנה מיום 26.10.25 הוחלט להרחיב את שטח מפת המדידה, ובהתאם לכך הוגשה מפת מדידה עדכנית המצביעה על הפרש גובה של כ-7 מטרים בין רחוב כנפי נשרים לרחוב מרבד הקסמים/קפלנסקי.
מפלס הכניסה ליחידה הקדמית מוגבה בכ-40 ס"מ מעל מפלס הרחוב, לצורך תכנון ניקוז תקין של הקרקע וחיבור למערכת הביוב. היחידה העורפית מוגבהת בכ-40 ס"מ מאותן סיבות תכנוניות, המבטיחות ניקוז ומערכת ביוב.

נוכח הפרשי הגובה בין החלקות, על מגישת הבקשה לתקן את פריסת הגדרות עם החלקות הגובלות הפונות לרחוב מרבד הקסמים/קפלנסקי, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

2. בשל הפרשי הגבהים בין המגרשים מבוקש להנמיך את מפלס הכניסה של יחידות הדיור ל-58.00 לכל היותר.

לדחות את ההתנגדות, מפלס הכניסה של יחידת הדיור הקדמית היא 58.00 ומפלס הכניסה של היחידה האחורית הוא 58.40 מפלסי הכניסה שתוכננו נקבעו בהתאם למפת המדידה ותכנון חיבור מערכת הביוב לביוב הציבורי לפתרון ניקוז לכל החלקה.

3. בתשריט המבקשים מופיע מרחק קטן מ-3.00 מ' לקו הבניין, בעוד שבמסמכים מצוין מרחק של 3.15 מ' – דבר היוצר אי-בהירות ואי-התאמה תכנונית.

לדחות את ההתנגדות, הבקשה להקלות פורסמו שנית, ותוקנה ההקלה בדבר הקלה בקו בניין צידי (מערבי).

4. גובה שיא גג הרעפים בתכנית התקפה הוא 8.5 מ' מבוקש גובה של כ- 10.5 מ'.

לקבל את ההתנגדות בחלקה, עורכת הבקשה תתקן את התשריט בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג/ד גובה שיא הגג יהיה 10.00 מ'.

5. גובה המרתף המתוכנן הוא 2.50 מ', בעוד שהתכנית התקפה מאפשרת גובה של 2.20 מ' בלבד.

לדחות את ההתנגדות, עפ"י תכנית מרתפים ופיצול יחידות דיור גובה מינמום של קומת מרתף הוא 2.50 מ'.

6. התכנית קובעת כי בכל יחידת דיור מותרת בנייה של עד 175 מ"ר בשתי קומות + 25 מ"ר עליית גג. עפ"י התשריט אשר הועלה לאתר ההנדסי השטח המבוקש חורג מהשטחים המותרים.

לקבל את ההתנגדות, עורכת הבקשה תיקנה את התשריט בהתאם לזכויות המותרות.

7. במגרש קיים מחסן שמצבו ירוד ומסוכן, עם גג העשוי אסבסט. יש להורות על פירוקו המיידי

לקבל את ההתנגדות, המבנה יפורק בהתאם להנחיות והמגבלות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. דיון בהקלות:

1. מבוקש הגדלת תכסית מרתף לטובת חניה בשטח של 126.00 מ"ר, תוספת של 59.53 מ"ר מעבר לקונטור קומות הקרקע. לאשר לצורך תכנון מיטבי של תאי חניה בקומת מרתף.

2. קו בניין צידי מערבי עבור מרתף חניה, בשטח של 126.00 מ"ר. מבוקש קו בניין 0.50 מ' במקום 3.00 מ' (עבור 2 יחידות הדיור). לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.

3. הקלה של 10% בקו בניין צידי מערבי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'. לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.

4. הקלה של 10% בקו בניין אחורי דרומי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'. לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.

5. לבית מס' 3 צפון מערבי: הקלה של 8.13% בתכסית קרקע, תוספת של 18.32 מ"ר. מבוקש 43.13% במקום 35%, שהם 97.15 מ"ר במקום 78.84 מ"ר. לאשר לניצול מיטבי של זכויות הבניה על המגרש.

6. לבית מס' 4 דרום מערבי: הקלה של 14.83% בתכסית קרקע, תוספת של 33.40

מ"ר. מבוקש % 49.83 במקום % 35, שהם 112.24 מ"ר במקום 78.84 מ"ר.
לאשר לניצול מיטבי של זכויות הבניה על המגרש.

ג. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תכנון יחידת הדיור העורפית ללא גג רעפים
יחידת הדיור האחורית תותאם כך שלא יוקם גג רעפים, וזאת מאחר והמבנה תוכנן עם חדר על הגג ולא כחלל גג.
2. תיקון פריסת הגדרות הגובלות עם החלקות הפונות לרחוב מרבד הקסמים/
קפלנסקי, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בנייה במרווחים וזאת מאחר והפרשי הקרקע בין החלקות הוא כ- 7 מטר.
(קיר תומך שבגבול מגרשים גובלים – צירוף גובהו עם גובה הגדר שמעליו לא יעלה על 3.00 מ' מפני הקרקע הגובלת; ואם נדרש קיר גבוה יותר עקב הפרשי גובה – הקיר יהיה מדורג, בקפיצות אופקיות של 0.60 מ' לפחות, ולא רציף).
4. הנמכת שיא גג הרעפים בשתי יחידות הדיור ל- 10.00 מ' בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/ג/ד
5. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה: פה אחד

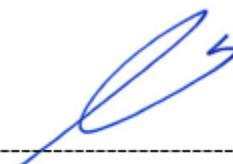
הצביעו: ראש העיר, שלי סבר, הדר לביא

רפי סער
יו"ר הועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר



רפי סער
יו"ר הועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר

