

סעיף: 3 מספר בקשה: 20200407 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 28/12/2025	תיק בניין: 6430275000
---	-----------------------

מבקש:

• לוינשטין נכסים בע"מ

בעל הנכס:

• ר.מ.י.

עורך:

• ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בוני ערים 1989 בעמ

אחראי בקשה:

• הדס שפילר

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 9898118292

כתובת הבניין: שמר נעמי 15, כפר סבא

שטח מגרש: 6849.00 מ"ר שטח בניה מותר: 7909.98 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6430 חלקה: 275 יעוד: מסחר ומשרדים

תכנית: כס/60/1/א, כס/1/1/גל, כס/1/1/מ/ב

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מסחר ומשרדים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון לעניין אישור רשימת העסקים המותרים במבנה המשלב מסחר בקומת

הקרקע חנויות: ומעליו 6 קומות משרדים

זכויות בניה

ק+12

1,400.0 מ"ר שטח מסחר,

5,150.0 מ"ר שטח משרדים.

שטחי השרות של המשרדים - 28% מהשטח העיקרי- 1,822.79 מ"ר. (כולל יחס המרה למשרדים)

שטח השרות המוצע של המשרדים: 1831.42 מ"ר

השטחים העיקריים למסחר עפ"י הטבלה בגוף התקנון, מרוכזים ב- 2 קומות

בתוספת שטחי השרות.

קומת קרקע תהיה עד גובה של 6.0 מ' נטו עם אפשרות להוספת קומת ביניים.

גובה המבנה על פי נספח הבינוי.

שטחי השירות אינם כוללים את החניה התת קרקעית.

ניתן להמיר שטח מסחר למשרדים ולהפך עפ"י השווי היחסי כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות

ההקצאה.

=====

מותר שטח מסחר: 1,400.0 מ"ר

מבוקש מסחר: 720.01 מ"ר.

נותר מסחר: 679.99 מ"ר.

יחס ההמרה ממסחר למשרדים: 1359.98 מ"ר = 2 * 679.99 מ"ר.

מותר שטח משרדים: 5,150.0 מ"ר.

שטח משרדים כולל יחס ההמרה ממסחר למשרדים:

6509.98 מ"ר = 1359.98 מ"ר + 5,150.0 מ"ר.

מוצע: קומת משרדים 1-6: 6490.47 מ"ר.

שטחים לבקשה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	2.00-	שטחי שירות			443.63					
	2.00-	מרתף חניה			3501.25					

מס' דף: 21

מפלס / קומה	תת חלקה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00-		שטחי שירות			559.27					
1.00-		מרתף חניה			3348.03					
0.00		מסחר			901.39					
0.00		פרגולה							286.47	
1.00		משרדים			296.47				173.69	
2.00		משרדים			306.99				34.94	
2.99		שטחי שירות			33.20					
3.00		משרדים			306.99				34.94	
4.00		משרדים			306.99				34.94	
5.00		משרדים			306.99				34.94	
6.00		משרדים			306.99				34.94	
					10618.19				634.86	
סה"כ:					7210.48			10618.19	634.86	0.00% בניה:

הערות בדיקה:

א. דיון נוכחי:

ע"פ תכנית כס/60/1/א אזור מסחר ומשרדים, סיווג החניויות יהיה על פי אישור הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנת תידלוק מסוג כלשהו במגרש זה.

מבקש ההיתר הגיש רשימה של עסקים כדלקמן:

1. מכירת דברי הנעלה או אופנה
2. מכירת חומרים קוסמטיים, תכשירים קוסמטיים או תמרוקים
3. מכירת טפטים, שטיחים, פרקטים וכדומה
4. מכירת או השכרה של כלי נגינה וציוד נגינה.
5. מכון ליופי וקוסמטיקה
6. מכון להרזיה (ומכון כושר), סטודיו ליוגה או פילאטיס
7. מכירה של מוצרי חשמל ומכשירי אלקטרוניקה
8. מספרה
9. מכירת נרות ופרטים לעיצוב
10. פרחים וצמחי נוי, זרעים, שתילים ומקום למכירתם
11. מכירת דיסקים, קונסולות משחק, ציוד ואביזרים משלימים למשחקים
12. אריגים או וילונות, מקום למכירתם
13. בית מרקחת
14. ייצור ומכירת חותמות ו/או שלטים
15. מכירת כרטיסים לאירועי תרבות, מוסיקה, ספורט ושעשועים
16. מכירה או השכרה או אחסנה של מצלמות, מכשירים אופטיים, פיתוח תמונות וציוד נלווה.
17. מכירה או מתן שירותים למנעולים ומפתחות על כל הנלווה אליהם
18. מכירה או תיקון שעונים ותכשיטים
19. בנקים ושרותי המרת מטבע
20. מכירת כלי בית ומטבח
21. מכירת ספרים וציוד משרדי
22. דברי ספורט ומחנאות
23. מכירת דברי אומנות ו/או עתיקות
24. סוכנות נסיעות מתווכים
25. מכירת צעצועים
26. מכירת טובין
27. גלריה
28. סוכנות ביטוח
29. מכירת מחשבים וציוד נלווה
30. פרסום ויחסי ציבור
31. שירותי מרפאה ומעבדה רפואית

- 32. חנות אופניים, ספורט, קורקינטים וכו'
- 33. חנויות בגדים והלבשה
- 34. חנות סלולאר מחשבים
- 35. חנות תשמישי קדושה
- 36. אולמות תצוגה
- 37. בית מרקחת ושירותי רפואה קהילתי
- 38. אופטיקה ואופטימטריסט
- 39. בית תוכנה
- 40. סופר מרקט
- 41. מסעדות
- 42. מעדניות
- 43. ירקניה
- 44. אטליז
- 45. גלידריות ושניקים
- 46. בתי קפה
- 47. בר/פאב0.

ב. כל בעלי המקרקעין חתמו על הבקשה.

ג. הערות כלליות:

1. השתלבות המבנה ופיתוחו עם המעבר העילי בצד הדרום מזרחי של המבנה יתואם עם מהנדסת העיר ואדריכלית העיר.
2. סיווג החנויות יהיה על פי אישור הועדה המקומית
3. מס' קומות מוצע: קומת קרקע + 6 קומות + גג טכני + 2 מרתפי חניה
4. היתר דיפון וחפירה 20140175 מתאריך 6.8.14 אינו תקף
5. לפי תכנית ההדרולוג מי הגשמים מנוקזים בצמ"גים שבתוך קירות המבנה עד לתקרת קומה 1- משם הם מוזרמים בצינוור מתחת לפני הקרקע לשוחות שמחוץ למבנה ועד לניקוזם אל שוחת הניקוז העירונית שמחוץ לחלקה. אין לנקז את מי הגשמים מחוץ לחלקה. כל הניקוז צריך להעשות בתוך חלקת המבקש.
6. גג הגנרטור שבחצר התפעולית תוכנן כגג מגונן.
7. ניתן לקבל את מיקום חדר המיתוג שעובר את קו הבניין במפלס 1- , כיוון שממוקם במרתף.

ד. הערות לתכנית הבקשה:

תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות המבקשה הכתובה בהחלטת הוועדה

1. תכנית פיתוח

- א. לא קיימים עצים בחלקה
- ב. יש להפריד בין תכנית הפיתוח לבין תכנית קומת הקרקע .
- ג. יש לקבל את אישור אדריכלית הנוף של העיריה, ואישור מחלקת גנים ונוף לתכנית הפיתוח.
- ד. הטמעת תכנית הפיתוח שתאושר ע"י אדריכלית הנוף בתכנית.

1. תכנית הפיתוח צריכה להיות על רקע מדידת מצב קיים הכוללת את הכבישים המקיפים.
2. יש לסמן קוי גובה בכל המדרכות והשטחים המגוננים.
3. לסמן את כל העצים הקיימים (עצי רחוב) לשימור בסימבול תלתן אדום.
4. יש להוסיף חזיתות פיתוח ופרישת קירות. גובה הקירות עד 60 ס"מ ללא מעקות וגדרות.
5. פינה צפון מערבית – הפרש גבהים מעל 6 מ' להראות פתרון מפורט כולל קירות וחיבור לכביש העליון.
6. חדרי אשפה וגנרטור להטמיע באופן שלא יהווה מפגע ויזואלי לרחוב.
7. לפחות 20 % משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו לשטח זה.
8. יש לתכנן ולסמן בורות חילחול בשטחים המגוננים
9. יש לתכנן ולהציג בתי גידול מעל גג חניון. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף.
10. לצרף טבלת שטחים לגינן ולשטחי חלחול במ"ר ובאחוזים.
11. יש להראות את הצמ"גים בתכנית. הם יחוברו במערכת סגורה ונסתרת ויופנו ישירות לשטחי גינן או לבורות החדרה.
12. פתח יציאת אויר ליד המדרגות הדרומיות – להסיט מתחילת המדרגות פנימה, באופן שיוסווה בגינן.
13. לצרף פרט פתח שחרור אויר. הפתח לא יפנה לשטחים ציבוריים ולחלקות גובלות אלא רק לתוך המגרש או כלפי מעלה.

2. טבלת שטחים

- א. שטחי השרות של קומת המשרדים קומות 1-6 מותר עד 1,822.79 מ"ר (זהו 28 % משטח קומת המשרדים שחושבו כולל תוספת שטח יחס ההמרה ממסחר למשרדים) ,
אך מוצע –1831.42 מ"ר. את הפרש השטח בין המוצע למותר : 8.63 מ"ר ,
מסדירים באמצעות העברת 8.63 מ"ר משטח המשרדים העיקרי לשטח השרות.
(כיון שנתרה יתרה של 19.51 מ"ר בין 6490.47 מ"ר המבוקשים ל6509.98 מ"ר המותרים)
ב. יש לתעד הסבר זה בטבלאות זכויות הבניה שמתחת לטבלת השטחים המבוקשים ,
ובו להציג את מעבר 8.63 מ"ר משטח המשרדים העיקרי לשטח השרות המשרדים.

3. תשריט הקומות

- א. הוספת מידות בכל התכניות. ובתכנית המרתפים יש לרשום גם מידות לחניות.
- ב. בתכנית מפלס 1- להוסיף מפלס באזור החניה שבחצר התפעולית.
יש לסמן חלון הפונה למחסומים בעמדת הבידוק.
- ג. יש לסמן איורור למחסונים שבמרתף או לרשום דלת תריס למחסנים.
- ד. הצגת פתרון פינני מי הגשמים באזור הכיכר שבקומת הכניסה, וניקוזם בתוך חלקת המבקש.
- ה. יש לסמן בתכנית קומת קרקע ומרתף 1 - את מיקום החתך 3A-3A שבאזור חדר האשפה.
ו. לא ברור מה פשר העצים לביטול המסומנים בקומת הקרקע בצד המזרחי של החלקה, שהרי לא מסומנים עצים במפת המדידה.
- ז. יש לתכנן גגון לחנויות . יש ליצור התאמה בין הגגון המוצג בהדמיה לגגון בתכניות.
- ח. בחדר הגנרטור לשרטט תריסים לכניסה והוצאת אויר.
- ט. בכותרת קומת הגג למחוק המילה טיפוסית, ולהוסיף תכנית הגג העליון
י. לסמן בתכניות מיקום מערכות למיזוג אויר .
- יא. בקומת המרתף הצגת תשתית חשמל לעמדת טעינה לרכבים .
- יב. בחדר האופניים שבמפלס 1- יש להראות מתקני אופניים בכמות שתתאים למספר שבתקן.
- יג. בחדר המיתוג נדרשת רצפה כפולה ולהוסיף חתך מקומי.
- יד. נדרש לרשום בתכניות יעוד משרדים בצורה חד משמעית ולא כאופציה עם מרפאות.
לא תותר המרת מרפאות למשרדים. כן ניתן יהיה להמיר משרדים למרפאות.
- טו. את פיר המעליות המסומנות כשלב ב' לסגור בקיר בלוקים, לא להראות דלתות ולא סימבול של מעלית לרשום מיקום למעליות בשלב ב'.
- טז. בתכנית המרתף 1- יש לבדוק שיפועים בכניסה 40.90 ובמרתף 40.50.
- יז. בתכנית המרתף 1- לרשום במלל מה מבטאים הקוים המקווקים.
- יח. לסמן קו גז ראשי מצובר הגז למבנה
- יט. תכנית קומת גלריה להוסיף הקשר למבנה .
- כ. בכותרת תכנית קומת משרדים טיפוסית יש לציין מספרי הקומות

4. חתכים וחזיתות

- א. להוסיף בחתך A-A בצד המערבי את מה שרואים במבט במפלס 1- וקומת הקרקע.
- ב. להוסיף מידות וחתכים באזור החללים שבחצר התפעולית, ולהוסיף חזיתות בהתאם.
- ג. בכל החתכים והחזיתות החלקים שאינם כלולים בהיתר זה לשרטט בקו מקווקו כמו המשורטט בחזית המזרחית.
- ד. להוסיף חזית מערבית.
- ה. הצגת חומרי הגמר – ע"פ התב"ע הגימור יהיה אבן, מתכת וזכוכית. הזכוכית לא תהיה רפלקטיבית. יש לתכנן קיר מסך כפול לכיוון דרום, למניעת סינוור מבני מגורים סמוכים הן מהשמש והן מתאורה פנים משרדית. לא תותר התקנת שלטים מוארים ע"ג המבנה למעט לכיוון מערב.
- ו. בחתך A-A יש להמשיך את החתך ולסמן מפלסים בהתאם. כמו כן בכל החתכים לשרטט קו קרקע טבעית.
- ז. יש להוסיף חתכים כך שבמבנה יהיו לפחות 2 חתכי רוחב ו2 חתכי אורך. כמו כן, יצורפו חתכים באזור החצר התפעולית ודרך חדר האשפה. סימון החתכים יהיה מקצה לקצה לכל רוחב המבנה (ולא כפי שמשורטט סימון החתך מוסתר בתוך השרטוט, הוא צריך להיות גלוי וחיצוני מחוץ למבנה ולהגדיל סמל החתך).
- ח. להוסיף חתך מקומי דרך חדר השנאים. להראות רצפה כפולה ולסמן בו תריסים לכניסה והוצאת אויר.
- ט. להוסיף בחתכים קוי גובה רצפה תקרה.
- י. בתכניות מסומן חתך 1B-1B אך הוא לא מופיע בחתכים.
- יא. יש לתכנן ולהציג בתי גידול מעל גג חניון. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף - הערת מתכננת הנוף

5. הדמיות

- א. יש להוסיף הדמיות אקסונומטריות של המבנה מלמעלה, הדמיה מצד דרום, ומצדדים נוספים. להוסיף הדמיה מצד החצר התפעולית עם במט על חדר האשפה.
- ב. כמו כן יש לציין מתחת לכל הדמיה האם ההדמיה מתארת את המבנה במצבו הסופי או שלב א' בלבד.

6. אצירת אשפה

- א. הצגת חתך דרך חדר האשפה בקני"מ 1: 50 כולל תוואי פינוי אשפה, ואישור מחלקת תברואה.
- ב. להראות אופן ותוואי פינוי האשפה מקומות המשרדים לחדר האשפה.

7. חשמל

- א. לפי הנחיות חברת חשמל ע"פ המידע התכנוני, נדרש להקים מבנה לתחנה פנימית, לפי פירוט בקובץ דרישות והנחיות שנשלח.
- ב. על מבקש ההיתר לכלול את תכנית המבנה/החדר (ים) לחדר שנאים כפי שיסוכם עם חברת החשמל.

8. חניות

- א. מאזן החניה עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתר.
- ב. מאזן החניה משקף את התקן הנוכחי.
- ג. טבלאות החניה הן לשלב א' שזהו שלב מיצוי זכויות לפי התב"ע הנוכחית.
- ד. תוספת קומות שתהיה בעתיד בשלב ב', דרך תב"ע חדשה, לא תכלול תוספת חניות בהתאם לתקנים העדכניים של תקן מופחת.
- ה. עדכון תקן החניה בעקבות הגדרת יעודי החללים כמשרדים או כמרפאות.

9. חניות

- א. לפרט אלמנט הצללה מדרום במידה ויש.
- ב. לצרף פרט גגון מעל חנויות כולל חומרים.

10. בהיתר יתווסף תנאי למועד שלאחר תחילת השימוש :

" המבקש ובעל הזכות בקרקע מתחייבים לתאם עם חברת החשמל אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח מעבר לקוי חשמל ראשיים."

**ה. בישיבת ועדת משנה מספר : 20210002 מ : 20/01/21 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים :**

1. השתלבות המבנה ופיתוחו עם המעבר העילי בצד הדרום מזרחי של המבנה יתואם עם מהנדסת העיר ואדריכלית העיר.
2. קירות המסך המבוקשים יהיו מזכוכית שאינה רפלקטיבית.
יש לתכנן קיר מסך כפול לכיון דרום למניעת סינוור מבני מגורים הסמוכים מתאורה פנים משרדית בתאום עם מהנדסת העיר.
3. לא תותר התקנת שלטים מוארים ע"ג המבנה למעט לכיוון מערב.
4. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה : פה אחד

הצביעו : ראש העיר, יוסי סדבון, פינחס כהנא, עילאי הרסגור הנדן, דני הרוש

**ו. הוגשה בקשה והוצא היתר בניה מספר 2023014, אשר אושרה ,
בישיבת רשות רישוי מקומית מספר : 20240008 מ : 23/07/24, ובה הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :**

1. הצגת הדמיות של קומת הקרקע עם הפרגולה המבוקשת
2. סימון קו מידה מהמצללה ועד גבול החלקה.
3. קבלת אישור מחלקת שילוט.
4. אישור חברת מקורות
5. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

**המלצת המהנדסת :
לאשר את הסיווגים המוצעים כדלקמן :**

1. מכירת דברי הנעלה או אופנה
2. מכירת חומרים קוסמטיים, תכשירים קוסמטיים או תמרוקים
3. מכירת טפטים, שטיחים, פרקטים וכדומה
4. מכירת או השכרה של כלי נגינה וציוד נגינה.
5. מכון ליופי וקוסמטיקה
6. מכון להרזיה (ומכון כושר), סטודיו ליוגה או פילאטיס
7. מכירה של מוצרי חשמל ומכשירי אלקטרוניקה
8. מספרה
9. מכירת נרות ופרטים לעיצוב
10. פרחים וצמחי נוי, זרעים, שתילים ומקום למכירתם
11. מכירת דיסקים, קונסולות משחק, ציוד ואביזרים משלימים למשחקים
12. אריגים או וילונות, מקום למכירתם
13. בית מרקחת
14. ייצור ומכירת חותמות ו/או שלטים
15. מכירת כרטיסים לאירועי תרבות, מוסיקה, ספורט ושעשועים
16. מכירה או השכרה או אחסנה של מצלמות, מכשירים אופטיים, פיתוח תמונות וציוד נלווה.
17. מכירה או מתן שירותים למנעולים ומפתחות על כל הנלווה אליהם
18. מכירה או תיקון שעונים ותכשיטים
19. בנקים ושרותי המרת מטבע
20. מכירת כלי בית ומטבח
21. מכירת ספרים וציוד משרדי
22. דברי ספורט ומחנאות
23. מכירת דברי אומנות ו/או עתיקות
24. סוכנות נסיעות מתווכים
25. מכירת צעצועים
26. מכירת טובין
27. גלריה
28. סוכנות ביטוח

29.	מכירת מחשבים וציוד נלווה
30.	פרסום ויחסי ציבור
31.	שירותי מרפאה ומעבדה רפואית
32.	חנות אופניים, ספורט, קורקינטים וכו'
33.	חנויות בגדים והלבשה
34.	חנות סלולאר מחשבים
35.	חנות תשמישי קדושה
36.	אולמות תצוגה
37.	בית מרקחת ושירותי רפואה קהילתי
38.	אופטיקה ואופטימטריסט
39.	בית תוכנה
40.	סופר מרקט
41.	מסעדות
42.	מעדניות
43.	ירקניה
44.	אטליז
45.	גלידריות ושייקים
46.	בתי קפה
47.	בר/פאב

ה ח ל ט ו ת :

לאשר את הסיווגים המוצעים כדלקמן :

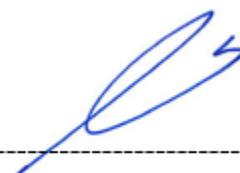
1.	מכירת דברי הנעלה או אופנה
2.	מכירת חומרים קוסמטיים, תכשירים קוסמטיים או תמרוקים
3.	מכירת טפטים, שטיחים, פרקטים וכדומה
4.	מכירת או השכרה של כלי נגינה וציוד נגינה.
5.	מכון ליופי וקוסמטיקה
6.	מכון להרזיה (ומכון כושר), סטודיו ליוגה או פילאטיס
7.	מכירה של מוצרי חשמל ומכשירי אלקטרוניקה
8.	מספרה
9.	מכירת נרות ופרטים לעיצוב
10.	פרחים וצמחי נוי, זרעים, שתילים ומקום למכירתם
11.	מכירת דיסקים, קונסולות משחק, ציוד ואביזרים משלימים למשחקים
12.	אריגים או וילונות, מקום למכירתם
13.	בית מרקחת
14.	ייצור ומכירת חותמות ו/או שלטים
15.	מכירת כרטיסים לאירועי תרבות, מוסיקה, ספורט ושעשועים
16.	מכירה או השכרה או אחסנה של מצלמות, מכשירים אופטיים, פיתוח תמונות וציוד נלווה.
17.	מכירה או מתן שירותים למנעולים ומפתחות על כל הנלווה אליהם
18.	מכירה או תיקון שעונים ותכשיטים
19.	בנקים ושירותי המרת מטבע
20.	מכירת כלי בית ומטבח
21.	מכירת ספרים וציוד משרדי
22.	דברי ספורט ומחנאות
23.	מכירת דברי אומנות ו/או עתיקות
24.	סוכנות נסיעות מתווכים
25.	מכירת צעצועים
26.	מכירת טובין
27.	גלריה
28.	סוכנות ביטוח
29.	מכירת מחשבים וציוד נלווה
30.	פרסום ויחסי ציבור
31.	שירותי מרפאה ומעבדה רפואית
32.	חנות אופניים, ספורט, קורקינטים וכו'
33.	חנויות בגדים והלבשה
34.	חנות סלולאר מחשבים
35.	חנות תשמישי קדושה

- .36 אולמות תצוגה
- .37 בית מרקחת ושירותי רפואה קהילתי
- .38 אופטיקה ואופטימטריסט
- .39 בית תוכנה
- .40 סופר מרקט
- .41 מסעדות
- .42 מעדניות
- .43 ירקניה
- .44 אטליז
- .45 גלידריות ושייקים
- .46 בתי קפה
- .47 בר/פאב

הצבעה : פה אחד
הצביעו : דני הרוש, פינחס כהנא, נדב לויטה, איציק מנהיימר



רפי סער
יו"ר הועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר