

תשריט חלוקה לצרכי רישום: תח/432904/2025**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 28/12/2025

שם: תח/432904-2025 גוש 6434, חלקה 129- גרץ 1 פינת זמנהוף 3**נושא:** תשריט לצרכי רישום**שטח התוכנית:** 767.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מקומית**יחס**
כפיפות

לתכנית

כס/35/א

בעלי עניין:**י בעלים:**

ניר רישפון

י מגיש:

מועמד בדיר

אזורי

רחוב גרץ 1, כפר סבא

רחוב זמנהוף 3, כפר סבא

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

גוש: 6434 חלקות: 129

מטרת הדין:

אישור תכנית לצרכי רישום ברח' גרץ 1 פינת זמנהוף 3

מטרת התכנית:

תכנית לצרכי רישום בגוש 6434 חלקה 129, גרץ 1 פינת זמנהוף 3

רקע:

רישום המגרשים בגוש 6434, חלקה 129, ברחוב גרץ 1 פינת זמנהוף 3, על פי תכנית כס/35/א.

הערות בדיקה מח' תכנון:

החלוקה בתצ"ר מבוססת על תכנית כס/35/א (פרסום למתן תוקף בי.פ. 3157, מה- 07.02.1985), אשר מייעדת את החלקה הנדונה למגורים ב' ודרך. תשריט התכנית כולל טבלת שטחים, במסגרתה יש חלוקה לשטח המיועד לדרך ומגורים: שטח חלקה רשום 767 מ"ר כאשר על פי הטבלה מגרש המגורים בשטח של 697 מ"ר, שטח הדרך 70 מ"ר.

כמו כן, ישנה רוזטה ברוחב דרך 10 מ', ברחוב גרץ ורוזטה נוספת ברוחב דרך 13 מ' ברחוב זמנהוף.

התצ"ר מסמן בהתאמה רוחב דרך של 10 מ' ברחוב גרץ ו- 13 מ' ברחוב זמנהוף. בשל פערים בין מדידה הגרפית של התב"ע לבין המדידה האנליטית שבתצ"ר, שטחי המגרשים בתצ"ר שונים מהשטחים מטבלת השטחים שבתב"ע והינם 676 מ"ר מגרש מגורים ו- 91 מ"ר למגרש הדרך. הסטייה עומדת על 3% כמקובל בתקנות המודדים.

יחד עם זאת, מאחר והזכויות בתב"ע הינן באחוזים יש לרשום הערה תכנונית מתאימה בנסח הטאבו על מנת שלא יפגעו זכויות הבניה.

מבדיקת נסח הטאבו שצורף לבקשה פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים מס' 4293 מיום ה- 30.03.1995 בשטח של 60 מ"ר, פורסמה הפקעה לפי סעיף 19, בילקוט פרסומים מס' 6212 מיום ה- 14.03.2011 בשטח של 70 מ"ר בעבור דרך. שטח מגרש הדרך בתצ"ר אינו בהתאמה, והינו 91 מ"ר.

בתחום ההפקעה ישנם מבונים ויש לסמנם להריסה במסגרת הבקשה להיתר.

התצ"ר לא נחתם על ידי כל החוכרים בחלקה ולפיכך נמסרו הודעות אישיות. לא הוגשו התנגדויות.

המלצת מח' תכנון:

ממליצים לאשר את התצ"ר בכפוף לתנאים הבאים:

1. הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים ע"י כל הבעלים והחוכרים החלקה, לרבות רמ"י.
2. קידום הפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. סימון להריסה בבקשה להיתר את כל המבונים שבתחום ההפקעה, ופינויים.
4. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו לשכן שאינו מגיש התצ"ר, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), במסגרת הליכי רישום תכנית לצרכי רישום.

5. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו כי שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לגודל מגרש המגורים המפורט בטבלת השטחים בתכנית כס/35/א.

הערות מחלקת נכסים :
לא הוגשה

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

1. הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים ע"י כל הבעלים והחוכרים החלקה, לרבות רמ"י.
2. קידום הפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. סימון להריסה בבקשה להיתר את כל המבנים שבתחום ההפקעה, ופינויים.
4. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו לשכן שאינו מגיש התצ"ר, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), במסגרת הליכי רישום תכנית לצרכי רישום.
5. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו כי שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לגודל מגרש המגורים המפורט בטבלת השטחים בתכנית כס/35/א.

ה ח ל ט ו ת :
לאשר את התצ"ר בכפוף לתנאים הבאים :

1. הגשת 6 עותקים פיזיים של תשריט התצ"ר חתומים ע"י מגיש התצ"ר ורמ"י.
2. תיקון הפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. סימון להריסה בבקשה להיתר את כל המבנים שבתחום ההפקעה, ופינויים.
4. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו לשכן שאינו מגיש התצ"ר, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), במסגרת הליכי רישום תכנית לצרכי רישום.
5. רישום הערה תכנונית בנסח הטאבו כי שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לגודל מגרש המגורים המפורט בטבלת השטחים בתכנית כס/35/א.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240189	6428090000	6428	90		קידר פרויקטים (ט.י.) בע"מ	בילינסון 12, כפר סבא	10
2	20250076	7621512000	7621	512		עמותת קהילת אהבת ישראל בירוקה כפר סבא	רפפורט 2, כפר סבא	18
3	20200407	6430275000	6430	275		לוינשטין נכסים בע"מ	שמר נעמי 15, כפר סבא	21

סעיף 1:

מספר בקשה: 20240189

תיק בניין: 6428090000

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 28/12/2025

מבקש:

* קידר פרויקטים (ט.י.) בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד אילן שלומוביץ סירקין- בא כח בעלים

עורך:

* רחל שיינפלד

אחראי בקשה:

* גלית סופרין

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000389492

כתובת הבניין: בילינסון 12, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 6428 חלקה: 90 יעוד: מגורים ב' מיוחד

תכנית: כס/1/1

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

מגורים - בנייה רוויה הריסה ובניה לפי תמ"א 38

מהות הבקשה:

מובא לדין חוזר בהמשך להחלטת ועדת ערר מתאריך 5.6.25

הריסת מבנה קיים בהיתר בן 12 יח"ד, 4 קומות מעל לקומת קרקע. ובניית בניין חדש בן 36 יח"ד, 11 קומות ברוטו (קרקע+9+גג) מעל שלושה מרתפי חניה, חדר טרפו, חללים טכניים ומחסנים דירתיים, מבואת כניסה, ח.אשפה, ח.עגלות ואופניים וחדר גז. סה"כ מבוקש: 11 קומות ברוטו (3מ+ק+9+גג), 36 יח"ד, ו- 35 חניות.

זכויות בניה**1. זכויות בניה ע"פ תמ"א 38:****א. זכויות בניה מכח התב"ע:**

שטח המגרש: 881 מ"ר

תב"ע חלה: כס/1/1

יעוד: מגורים ג'

רוחב זכות הדרך: 15 מ'

אחוזי בניה ע"פ תב"ע: 120%

זכויות בניה ע"פ תב"ע: 1057.2 מ"ר

זכויות בניה ע"פ תב"ע:

ב. זכויות בניה מכח תמ"א 38:

מס' קומות קיים	ע"פ היתר	ק+4 (5 ברוטו)
מס' יח"ד קיים בקומה טיפוסית	ע"פ היתר	3
סה"כ מס' יח"ד קיימות	ע"פ היתר	12
שטח קומה טיפוסית קיימת (ללא ח. מדרגות, כולל מרפסות)	ע"פ היתר	299.9 מ"ר
שטח קומת קרקע מפולשת קיימת	ע"פ היתר	72.02 מ"ר
תוספת שטחים לקומה טיפוסית	3x13	39 מ"ר

שטח קומה טיפוסית מורחבת	299.9+39	338.9 מ"ר
תוספת שטח לקומה המפולשת ע"פ תמ"א	338.9-72.02	266.88 מ"ר
מכפיל תוספת קומות ע"פ זכויות תמ"א 38/3	3.5*	3.5
סה"כ זכויות תמ"א לקומות החדשות	338.9X3.5	1186.15 מ"ר
תוספת שטח עבור דירות קיימות ע"פ זכויות התמ"א	12X13	156 מ"ר
סה"כ שטח נוסף ע"פ תמ"א 38	156+1186.15+266.88	1618.03 מ"ר

* 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:

זכויות עיקריות ע"פ תב"ע	120%	1057.2 מ"ר
זכויות עיקריות ע"פ תמ"א 38		1618.03 מ"ר
תוספת הקלות	6% X 881 (*לא אושרו 2 קומות בהקלה)	52.86 מ"ר
שטח עיקרי מותר לבניה:		2728.09 מ"ר
תוספת שטח עבור ממ"דים:	36 יח"ד מוצעות X 12 מ"ר לממ"ד	432 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת:		3160.09 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה למגורים	2728.09 מ"ר
שטח עיקרי מותר לבניה בקומת הגג (ע"פ תכנית הגגות)	3X60 = 180 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה למגורים	2908.09 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש למגורים ע"פ הבקשה	2962.08 מ"ר

השטח העיקרי המבוקש למגורים לא תואם לתחשיב זכויות הבניה. (תב"ע + תמ"א 38 + הקלות).

ד. זכויות בניה ע"פ תכנית הגגות כס/1/1/גג/ד:

1. סה"כ שטח קומת הגג (עיקרי + שירות) לא יעלה על 70% משטח קונטור הקומה העליונה (בלי מרפסות). ע"פ התכנית המוצעת:
סה"כ שטח קומה עליונה מלאה (קומה 9): 310.14 מ"ר.
סה"כ שטח קומת הגג: 199.62 מ"ר המהווים 64.3% משטח הקומה תחתיה.
סה"כ שטח קומת הגג (עיקרי + שירות) תואם לתכנית הגגות.

2. ע"פ תכנית הגגות שטח קומת הגג לא יעלה על 60 מ"ר לכל יח"ד.
ע"פ התכנית המוצעת:
שטח קומת הגג עולה על 60 מ"ר עבור יח"ד האמצעית - לא תואם לתכנית הגגות.

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

מס' קומות ע"פ תב"ע ק+4 5 קומות
מס' קומות נוספות מכח תמ"א 38: 3.5 קומות

סה"כ קומות מכח תב"ע + תמ"א 38 : ק+7.5 8.5 קומות
תוספת קומות אפשרי בהקלה(במידה ויאוש 2 קומות

סה"כ קומות ק+9.5 10.5 קומות

סה"כ קומות מבוקשות בהיתר ק+9+ק.גג (11 קומות ברוטו)

• מס' הקומות המבוקש תואם את מס' הקומות האפשרי ע"פ תחשיב זכויות לתמ"א 38.

ו. קוי בנין ע"פ תמ"א 38:

קוי בנין ע"פ התב"ע	קוי בנין אפשרי ע"פ תמ"א 38	קוי בנין מתוכנן
קו בנין קדמי (מערבי)	5.0 מ'	3.0 מ' לבניה 2.0 מ' למרפסות
קו בנין צידי (צפוני)	4.0 מ'	3.0 מ' לבניה
קו בנין צידי (דרומי)	4.0 מ'	3.0 מ' לבניה 2.25 מ' למרפסות
קו בנין אחורי (מזרחי)	6.0 מ'	3.0 מ' לבניה 2.0 מ' למרפסות

ז. מס' קומות ויחידות דיור קיים + מוצע:

מס' קומות		מס' יח"ד	
קומה	קומות (קיים)	קומות (מוצע)	קיים
מרתף 4-	-	1	-
מרתף 3-	-	1	-
מרתף 2-	-	1	-
מרתף 1-	1	1	-
קומת קרקע	1	1	-
קומה 1	1	1	3
קומה 2	1	1	3
קומה 3	1	1	3
קומה 4	1	1	3
קומה 5	-	1	-
קומה 6	-	1	-
קומה 7	-	1	-
קומה 8	-	1	-
קומה 9	-	1	-
קומה 10 - ק.גג	-	1	-
סה"כ	ק+3+ג	4+מ+ק+9+ג	12
סה"כ קומות מוצע:		סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד
4 מרתפים+ק.קרקע+9 ק'+קומת גג (סה"כ 11 קומות ברוטו מוצעות)		קיימות: 12 יח"ד	מוצעות: 36 יח"ד

2. זכויות בניה ע"פ התכנית להתחדשות בניינית המאושרת:

זכויות הבניה, קווי הבניין, מספר הקומות, צפיפות ותכנית הבניה ע"פ תכנית מאושרת 405-0972422 "התכנית להתחדשות בניינית כפר סבא":

א. צפיפות נכנסת 13.62 יח"ד/דונם. עפ"י התכנית ניתן 8 קומות + קומה נוספת למימוש זכויות הבניה - נוגד למבוקש.

מס' דף: 13

ב. צפיפות יוצאת 40.86 יח"ד/דונם עפ"י התכנית ניתן עד 45 יח"ד/דונם – תואם למבוקש.
ג. בבניין המבוקש תוכננו 12 יח"ד קטנות מתוך 36 יח"ד, המהוות 33% - עפ"י התכנית לפחות 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר – תואם למבוקש

ד. קווי בניה ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית:

רוחב זכות הדרך ברחוב בילינסון הוא 15 מ'.

1. קו בניין קדמי עילי 3מ' (תותר בליטת מרפסת קדמית עד 1מ') – תואם למבוקש
2. קו בניין קדמי בקומת הקרקע 5 מ' – תואם למבוקש
3. קו בניין צידי 3מ' – נוגד למבוקש
4. קו בניין אחורי 3מ' – תואם למבוקש.
5. קו בניין קדמי/אחורי/צידי, בתת הקרקע 0מ' – תואם למבוקש
6. נסיגה בקומת הגג החלקי בקו בנין קדמי- 6 מ' – תואם למבוקש
7. נסיגה בקומת הגג החלקי בקו בנין אחורי 5 מ' – תואם למבוקש

ה. שטחי בניה ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית:

שטח המגרש: 881 מ"ר, צפיפות נטו קיימת (יח"ד/דונם): 12-13.9, מספר קומות מקסימלי לתחשיב זכויות הבניה: 8 קומות.

1. מעל הקרקע מותר לבניה תכסית של עד 65% לקומה ב- 8 קומות - שטח כולל (עיקרי + שירות) של עד 4581.2 מ"ר השטח המוצע תואם למבוקש, מס' הקומות נוגד למבוקש.

2. בתת הקרקע מותר לבניה שטח כולל של עד 85% 4 קומות ברוטו- שטח של עד- 2995.4 מ"ר - תואם למבוקש.

שטחים לבקשה

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
	4.00-	מרתף			80.60					
	3.00-	מרתף חניה			804.79					
	2.00-	מרתף חניה			793.52					
	1.00-	מרתף חניה			793.51					
	0.00	קומת קרקע	85.96		264.10		1			
	1.00	מגורים	291.09		100.40		1	3		
	2.00	מגורים	291.09		100.40		1	3		
	3.00	מגורים	335.43		100.04		1	3		
	4.00	מגורים	335.43		100.04		1	3		
	5.00	מגורים	335.43		100.04		4			
	6.00	מגורים	335.43		100.04		4			
	7.00	מגורים	291.09		100.40		4			
	8.00	מגורים	291.09		100.40		4			
	9.00	מגורים	220.06		90.08		3			
	10.00	בניה על גג שטוח	149.98		49.64					
	11.00	גג			32.72					
			2962.08		3710.72		24	12		
סה"כ:			2962.08		3710.72		%בניה: 0.00%			

הקלות שפורסמו:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 - 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 2 קומות בהקלה בהתאם לסעיף 28,2 בהוראות סטיה נכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5% משטח החלקה המהווים 44.0 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה המהווים 52.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 5.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק.ב. אחורי (מזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק.ב. צידי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. צידי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הבלטת מרפסת קדמית ב 1.0 מ' מק.ב. תמ"א 38 מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזיתות הצד (צפונית ודרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית האחורית (מזרחית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לניצול זכויות הבניה.
11. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (מערבית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לניצול זכויות הבניה.

הערות בדיקה:**הערות בדיקה לדיון הנכחי:****- החלטת ועדת ערר מתאריך 5.6.25:**

בועדת הערר הגיעו הצדדים להסכמות ביניהם, לפיהן הבקשה להיתר תפורסם להתנגדויות ותובא לדיון בפני הועדה המקומית.

כללי:

- 1.1. לא הוצג נספח תנועה מאושר עקרונית לדיון ע"י מח' תנועה.
- 1.2. לא הוצג נספח פיתוח מאושר עקרונית לדיון ע"י מח' פיתוח.
- 1.3. בחינת הצורך בהעתקת והטמנת תשתיות - מול מח' תשתיות ודרישות חברת חשמל.
- 1.4. תיאום מיקום רחבת כיבוי אש מול מח' תנועה ואגף תשתיות.
- 1.5. דו"ח ונספח הידרולוגי לפתרונות לחול, איגום, השהיה וניהול מי הנגר יתואם מול אגף תשתיות.
- 1.6. סקר עצים ומפרטי שימור העצים יועברו להתייחסות אגרונום העירייה.
- 1.7. אישור ותיאום הדמיות, חזיתות וחומרי גמר עם מחלקת רישוי התחדשות בניינית.

- בדיקת תשריט הבקשה:

תשריט ההגשה שהוגש אינו ברמה מספקת לבדיקה.
 התכנון המבוקש לא תואם למדיניות הועדה להתחדשות עירונית המאושרת
 לא תותר חריגת בניה מעבר לקוי הבניין המותרים בכל החזיתות. ק.ב. צידי לא יעלה על 3.0 מ'. ק.ב. צידי מבוקש ע"פ התשריט הינו 2.25 מ'.
 יש להראות את תכנית קומת הקרקע ע"ג המגרש הקיים ע"פ תכנית המדידה, סקר העצים אינו מוטמע, התכניות אינן מסונכרות, חסרים מגרשים ומבנים גובלים, חסרות מידות, חסרים נתונים רבים נוספים.

מס' דף: 15

התכנון אינו תואם את מדיניות הועדה המאושרת- תוכנו מצחיות רבות בניגוד למדיניות. בנספח התנועה והפיתוח חסרים נתונים רבים. בנספח הפיתוח חסר לחלוטין שרטוט קומת הקרקע של המבנה, לרבות פתחים וחללים. בנספח הפיתוח- חסר מילוי צבע לקירות, חסרות מידות והתכניות נראות כסקיצה ראשונית.

הערות בדיקה לדיון בועדת משנה מס' 20240010 מתאריך 11/12/24:

א.רקע:

- **הבקשה מובאת לדיון עקרוני בטרם פרסום.**
- **התכנון המבוקש לא תואם למדיניות הועדה המאושרת.**
- **קיימות בהיתר 12 י"ד, ומבוקשות 36 יח"ד (24 יח"ד נוספות). מכפיל יח"ד מבוקש: 1:3.**
- **המבנה נמצא בתחום הטבעת הראשונה מתחנת המטרו המתוכננת (תמ"א 70), לכן נדרש עבורו אישור יו"ר המחוז כתנאי להיתר בניה.**

- **עבור בילינסון 12** קיים היתר בניה מס' 6315 מתאריך 28.5.75 להקמת בית משותף, ק+4 מקלט תת קרקעי, 12 יח"ד.
- **עבור בילינסון 10**, המבנה הגובל מדרום לבקשה, קיים היתר מס' 13587 מתאריך 1.8.90 להקמת בית מגורים משותף, ק+4+גג, 7 יח"ד.
- **עבור בילינסון 14** פינת גולומב 36, המבנה הגובל מצפון לבקשה, קיים היתר בניה מס' 15316 מתאריך 10.10.94 להקמת בית פרטי דו משפחתי.
- **עבור גולומב 38**, מבנה נוסף הגובל מצפון לבקשה, קיים היתר בניה מס' 20100247 מתאריך 31.8.10 להקמת יח"ד צמודות קרקע, בנוסף 2 יחידות צמודות קרקע הקיימות במגרש.
- **עבור גולומב 40**, מבנה הגובל ממזרח לבקשה, קיים היתר בניה מס' 20150230 מתאריך 12.11.15 להקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע.

ב. חתימת בעלי זכויות:

8 מתוך 12 תתי חלקות, המהווים 67% חתומים על יפוי כח תכנוני לעו"ד אילן שלומוביץ ו/או אדם סורקין ו/או ירון שלומוביץ ו/או מור לביא יפרח ו/או מתן שמעיה ו/או כל אחד אחר ממשד שלומוביץ, סורקין ושות' - משרד ע"ד ונוטריון ו/או עו"ד ערן באלנט ו/או יאיר סלומון ו/או רותם ורטנפלד ו/או שיראל ותורי ו/או דרור וייס ו/או עדן זברו לוי ו/או רעות מרלה ו/או ניל קסטנבאום ו/או נופר חי ו/או גל שינה ו/או כל עו"ד אחר ממשד שבולת ושות'.

ג. הנחיות מרחביות פרטניות:

בתאריך 6.9.23 נשלחו הנחיות פרטניות לתיקון תשריט הבקשה, ע"פ ההנחיות נדרש: בהתאם לתכנית להתחדשות בניינית ולתכנית המתאר ניתן להגיע במגרש זה עד לגובה של 9 קומות ברוטו. בבקשה הוצג תכנון של ק. קרקע+10 קומות מלאות+ קומת גג חלקית (11 קומות ברוטו). בשל הסמיכות למבנים צמודי קרקע הגובלים מצפון, ביעוד מגורים ב', לאחר בחינת המרחק ואפשרות פגיעה בזכויות השמש מדרום, נדרש לצמצם את נפחי הבניה המוצעים ולאפשר נסיגה בחזית הצפונית, ככל הניתן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20240010 מ: 11/12/24 הוחלט:

לאפשר לקדם המבנה בהתחדשות עד 7 קומות ברוטו וללא מחויבות לאשר בין אם בחיזוק או בהריסה ובניה וזאת עקב הקירבה למבנים צמודי קרקע מצפון

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, שלי סבר, פינחס כהנא, מיכל סלומון, איציק מנהיימר, יעל סער

המלצת המהנדסת:

א. דיון בהתנגדויות:

התנגדות בעלי זכות בנכס בגולומב 34 בית צמוד קרקע לבניה המבוקשת.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

אין בטענות אלו בכדי למנוע התחדשות הבנין לצורך עמידתו ברעידות אדמה ומיגונו. יחד עם זאת, לסרב למספר הקומות המבוקש עקב הקרבה למבנים צמודי קרקע מצפון.

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

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38- הריסה ובניה.
2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכח תמ"א 38.

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

ג. הקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת 2 קומות בהקלה בהתאם לסעיף 8,2ב בהוראות סטיה נכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5% משטח החלקה המהווים 44.0 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה המהווים 52.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 5.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק.ב. אחורי (מזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק.ב. צידי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. צידי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הבלטת מרפסת קדמית ב 1.0 מ' מק.ב. תמ"א 38 מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזיתות הצד (צפונית ודרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית האחורית (מזרחית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.
11. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (מערבית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.

סעיף 1 ו 2 - ללא תוספת 2 קומות בהקלה.

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

ד. לשוב ולדון בבקשה להיתר לאחר הורדת 2 קומות והתאמת התכנון לתנאים הבאים:

1. בהתאם לתחשיב הזכויות של התכנית להתחדשות בניינית, שהיא התכנית הקובעת כיום את אופי וגובה הבינוי, מס' הקומות המקסימליהאפשרי במקום הינו 8 קומות ברוטו. גובה זה תואם את אופי הבינוי בסביבה הקרובה והקירבה למבנים בנויים שאינם מיועדים להתחדשות בגובה של 5 ו- 7 קומות ושל צמודי הקרקע. לפיכך מומלץ לא לאשר את 2 הקומות בהקלה.
2. זכויות הבניה ניתן לאפשר ע"פ תמ"א 38
3. רחבת כיבוי אש ומיקומה תתואם מול מח' תנועה.
4. נספח הפיתוח יועבר להתייחסות ובחינת מחלקת פיתוח סביבתי.
5. סקר עצים ומפרטי השימור יועברו להתייחסות ובחינת אגרונום העירייה.
6. עקב הבנייה הנרחבת ברחוב זה נדרשת בחינה תנועתית לכל הרחוב והן לרחובות הגובלים לרבות מודל דינמי וקבלת המלצות להסדרים תנועתיים ככל שידרשו.

ה ח ל ט ו ת:**א. דיון בהתנגדויות:**

התנגדות בעלי זכות בנכס בגולומב 38 ב' בית צמוד קרקע לבניה המבוקשת.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

אין בטענות אלו בכדי למנוע התחדשות הבנין לצורך עמידתו ברעידות אדמה ומיגונו. יחד עם זאת, לסרב למספר הקומות המבוקש עקב הקרבה למבנים צמודי הקרקע מצפון.

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

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38- הריסה ובניה.
2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכח תמ"א 38.

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

ג. הקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת 2 קומות בהקלה בהתאם לסעיף 28, ב בהוראות סטיה נכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5% משטח החלקה המהווים 44.0 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה המהווים 52.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 5.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק.ב. אחורי (מזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק.ב. צידי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. צידי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הבלטת מרפסת קדמית ב 1.0 מ' מק.ב. תמ"א 38 מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזיתות הצד (צפונית ודרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.0 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית האחורית (מזרחית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.
11. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (מערבית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.57 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לניצול זכויות הבניה.

סעיף 1 ו 2 - ללא תוספת 2 קומות בהקלה.

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

ד. לשוב ולדון בבקשה להיתר לאחר הורדת 2 קומות והתאמת התכנון לתנאים הבאים:

1. בהתאם לתחשיב הזכויות של התכנית להתחדשות בניינית, שהיא התכנית הקובעת כיום את אופי וגובה הבינוי, מס' הקומות המקסימלי האפשרי במקום הינו 9 קומות ברוטו. גובה זה תואם את אופי הבינוי בסביבה הקרובה והקירבה למבנים בנויים שאינם מיועדים להתחדשות בגובה של 5 ו- 7 קומות ושל צמודי הקרקע. לפיכך מומלץ לא לאשר את 2 הקומות בהקלה.
2. זכויות הבניה ניתן לאפשר ע"פ תמ"א 38.
3. רחבת כיבוי אש ומיקומה תתואם מול מח' תנועה.
4. נספחי התנועה והפיתוח יועברו להתייחסות ובחינת מחלקות התנועה והפיתוח הסביבתי.
5. סקר עצים ומפרטי השימור יועברו להתייחסות ובחינת אגרונום העירייה.
6. עקב הבנייה הנרחבת ברחוב זה נדרשת בחינה תנועתית לכל הרחוב והן לרחובות הגובלים לרבות מודל דינמי וקבלת המלצות להסדרים תנועתיים ככל שידרשו.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, פינחס כהנא, נדב לויטה, איציק מנהיימר

מבקש:

* עמותת קהילת אהבת ישראל בירוקה כפר סבא

בעל הנכס:

* עיריית כפר - סבא

עורך:

* אריה איריס

* לוי נימרוד

אחראי בקשה:

* יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000469373

כתובת הבניין: רפפורט 2, כפר סבא

שטח מגרש: 4692.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7621 חלקה: 512 יעוד: שטח למבני ציבור

תכנית: כס/1/80, כס/1/1, ג, כס/1/1, כס/97

שימוש עיקרי תיאור בקשה

גן ילדים תוספת בניה

מהות הבקשה:

למבנה קיים של מעונות גנים, מבוקשת תוספת קומה אשר תשמש לבית כנסת על גג המעון עם כניסה נפרדת מגשר ציבורי קיים.

זכויות בניה

סה"כ אחוזי בניה או מטרים

מתכנית: כס / 80 / 1א

אחוזי הבניה לשטחים העיקריים על פי הוראות תכנית המאתר כס/ 1/1ועל פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מוצע קומה א'-

עיקרי- 471.94 מ"ר

שירות -83.66 מ"ר

סה"כ מוצע- 555.60 מ"ר

תכנית

מתכנית: כס / 1 / 1

תכנית קרקע מירבית

בהתאם לרשימת התכליות וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

א. קווי בניין

קו בנין ע"פ התב"ע	קו בנין מוצע	
קו בנין קדמי (רחוב רפפורט)	4.0 מ'	4.0 מ'
קו בנין אחורי מזרחי	4.0 מ'	4.0 מ'

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
	0.00	מקלט/ממ"ד			45.51					
	0.00	מרפסת פתוחה			16.88					
	0.00	גן ילדים	411.68							
	0.00	אחסנה			37.60					
	1.00	מקלט/ממ"ד			22.68					
	1.00	ציבורי		471.94						36.56

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
	1.00	מדרגות			29.25					
	1.00	מרפסת פתוחה			31.73					
			411.68	471.94	99.99	83.66			36.56	
סה"כ:			883.62		183.65		%בניה: 0.00%		36.56	

הערות בדיקה:**א. הערות כלליות:**

- בתאריך 26.01.23 ועדת הקצאות המליצה לאשר הקצאת קרקע לעמותת קהילת אהבת ישראל בירוקה – בית כנסת מעל גג מעון הילדים.
- בתאריך 01.03.2023 אישרה המועצה את הקצאת הגג לעמותה לצורך הקמת בית כנסת.
- בתאריך 12.6.23 עיריית כפר סבא חתמה על הסכם פיתוח מול עמותת "קהילת אהבת ישראל".

ב. הערות לתשריט הבקשה:

- יש לציין מידות לפתחים כולל גבהים בתשריט הקומה.
- סימון קטע מעקה של הגשר להריסה.
- ישנו עץ של גן הילדים מתחת לכניסה המתוכננת -יש לסמנו בתשריט ולסקור אותו.
- קצה הגג העליון חורג בקווי בניין
- הצגת המעקה המתוכנן בכניסה ולפרט חומרי גמר ומפלסים.
- חסר מפלסים וחומרי גמר בחזיתות.
- יש להציג פתרון תקני לגובה התחתון של החלונות.
- יש להציג חתך העובר ברמפת הנכים.
- הצגת חומרי הבניה (בניה קלה)
- להציג תקרה אקוסטית בחלל בית הכנסת
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות הבקשה הכתובה בהחלטת הועדה.
- הערות נרשמו ע"ג 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.

החלטות:

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
- הסכם הפיתוח שנחתם כתנאי לאישור הקצאה יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - עמידה בסעיף 7 בהסכם בהם מפורטים העקרונות להקמת המבנה.
 - הנחיות מפורטות לאופן הבניה ומועדי הבניה יועברו ע"י מנהל אגף מבני ציבור ויהו חלק מהיתר הבניה.
 - לא יותרו פתחים מתחת לגובה 1.30 מ', מתחת לגובה 1.30 מ' יתוכנן חלונות קבועה ובזכוכית אטומה.
 - תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר הצבעה: ברוב קולות הצביעו:
- בעד - דני הרוש, פינחס כהנא, איציק מנהיימר
נמנע - נדב לויטה

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

למבנה קיים של מעונות גנים, מבוקשת תוספת קומה אשר תשמש לבית כנסת על גג המעון עם כניסה נפרדת מגשר ציבורי קיים.

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

סעיף 3:

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

מהות הבקשה:

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	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.00-	שטחי שירות			443.63					
	2.00-	מרתף חניה			3501.25					

מס' דף: 21

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
	1.00-	שטחי שירות			559.27					
	1.00-	מרתף חניה			3348.03					
	0.00	מסחר	720.01		901.39					
	0.00	פרגולה							286.47	
	1.00	משרדים	917.72		296.47				173.69	
	2.00	משרדים	1114.55		306.99				34.94	
	2.99	שטחי שירות			33.20					
	3.00	משרדים	1114.55		306.99				34.94	
	4.00	משרדים	1114.55		306.99				34.94	
	5.00	משרדים	1114.55		306.99				34.94	
	6.00	משרדים	1114.55		306.99				34.94	
			7210.48		10618.19				634.86	
סה"כ:			7210.48		10618.19		%בניה: 0.00%		634.86	

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 ושייקים
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 בצינור 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 מגוון.
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 בתכניות.

1. תכנית הפיתוח צריכה להיות על רקע מדידת מצב קיים הכוללת את הכבישים המקיפים.
2. יש לסמן קו גובה בכל המדרכות והשטחים המוגנים.
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 המוגנים.
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 יחברו 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 שנתורה 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 למחסנים שבמרתף או לרשום דלת תריס למחסנים.
- ד. הצגת פתרון פינוי 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 לחניות . 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 הקווים 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 המשוורטט 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).
- ו. להוסיף חתך מקומי דרך חדר השנאים. להראות רצפה כפולה ולסמן בו תריסים לכניסה והוצאת אויר.
- ז. להוסיף בחתכים קוי גובה רצפה תקרה.
- ח. בתכניות מסומן חתך 1B-1B אך הוא לא מופיע בחתכים.
- ט. 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.
- 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 בקנ"מ 1: 50 כולל תוואי פינוי אשפה, ואישור מחלקת תברואה.
- 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.
- 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 לכיוון 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. גלדירות ושייקים
46. בתי קפה
47. בר/פאב

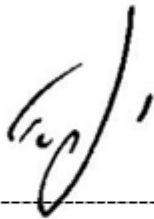
ה ח ל ט ו ת :

לאשר את הסיווגים המוצעים כדלקמן :

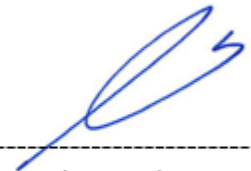
1. מכירת דברי הנעלה או אופנה
2. מכירת חומרים קוסמטיים, תכשירים קוסמטיים או תמרוקים
3. מכירת טפטים, שטיחים, פרקטים וכדומה
4. מכירת או השכרה של כלי נגינה וציוד נגינה.
5. מכון ליופי וקוסמטיקה
6. מכון להרזיה (ומכון כושר), סטודיו ליוגה או פילאטיס
7. מכירה של מוצרי חשמל ומכשירי אלקטרוניקה
8. מספרה
9. מכירת 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 ושניקים
- 46. בתי קפה
- 47. בר/פאב

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



רפי שער
יו"ר הועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר