

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250013 ביום רביעי תאריך 12/11/25 כ"א חשוון, תשפ"ו בשעה 17:00

### השתתפו:

#### חברים:

רפי סער  
דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר  
שלי סבר  
יעל סער, שמאית מקרקעין

#### נציגים:

הילה ברגר און - מתכנתת סביבתית

#### סגל:

עליזה זיידלר גרנות  
עו"ד אלון בן זקן  
מרים אלחדד  
נגה די סגני  
איציק בן יצחק  
איילת דיין  
אמאני מ. סביחאת  
שרית שיליאן  
מעין חיימסון

מהנדסת העיר  
יועץ משפטי  
אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון  
מנהלת מחלקת תכנון וממונה על השימור  
מנהלת מנהלת התחדשות עירונית  
מנהלת תחום תכנון המנהלת להתחדשות עירונית  
מנהלת מח' רישוי התחדשות בניינית -תמ"א 38  
מנהלת מח' רישוי בניה  
מנהלת הוועדה

#### מוזמנים:

אילן מנשה - אדריכל  
מנשה פרידמן - מנהל פרויקט  
איגור פבלוב - מנהל רישוי חב' ינוב  
חן פונס - אדריכלית  
דקל ציוני - חב' אשטרום  
יעקב צפריר - שמאי הוועדה  
ארווין אריה אייכנר - שמאי הוועדה  
עומר גוגנהיים - משנה למנכ"ל אשדר  
פנינה רוזנברג - עורכת הבקשה

### לא השתתפו

#### חברים:

פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר וועדה  
איציק מנהיימר  
מיכל סלומון  
אורן כהן

#### נציגים:

חדוה אוקון  
ורד אדרי  
אורן תבור  
ולרי שולמן  
אהוד פלקוביץ

נציגת רשות כבאות והצלה  
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה  
מנהל 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.

בני אלטשול  
ענאן עזב  
דוד אמגדי  
שני משיח  
מירב בליימן  
דן קוניאק

נציג רשות העתיקות  
נציג מינהל מקרקעי ישראל  
נציגת שר התחבורה  
ראש צוות לשכת התכנון  
לשכת התכנון מחוז מרכז

מס' דף: 2

נציגת השר לביטחון פנים  
נציג שר המשטרה  
מבקר העירייה  
נציגת מבקר העירייה

שני כנעני  
משה אדרי  
סגל:  
דוד תורג'מן  
עפרי ארדיטי

**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  
יעל סער – חברה  
שלי סבר – חברה

**נוכחים במערכת zoom:**

הילה ברגר און – היחידה האזורית לאיכות הסביבה

ראש העיר יצא מהישיבה בשעה 17:22 וחזר בשעה 17:45  
דני הרוש יצא מהישיבה בשעה 17:56 וחזר בשעה 17:59  
ראש העיר עזב את הישיבה בשעה 18:23

**על סדר היום**

**1. בישיבה מס' 20250008 מיום ה- 30.7.2025, החליטה הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מס' 405-1459353, ברחוב גלר 7 (גוש 6426, חלקה 333), בכפוף לתנאים, כאשר תוספת יח"ד המבוקשת בתכנית הותנתה במטלה ציבורית של מימון פיתוח השביל המוביל למגדל המים.**

**בהמשך לדיון שהתקיים בדבר היחס בין עלויות הפיתוח להשבחה מתכנית זו, מובא לידיעת הוועדה המקומית כי לאחר בחינת עלויות הפיתוח וההשבחה מתכנית זו, הסכם ההתחייבות ברקע התב"ע כולל הסעיפים שלהלן:**

מוסכם עלינו כל העלויות לפיתוח השביל במלואו, הכולל את מגרשי השצ"פ ואת שטח זיקת ההנאה, יחולו, ישולמו ויבוצעו על ידינו ועל חשבוננו בלבד, ע"פ מפרט ותכנון שיוכן ע"י העירייה וכן על פי הצעות מחיר לביצוע אשר יובאו על ידינו ויאושרו בידי העירייה, והכל ללא כל קיזוז שהוא; להסרת כל ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתנו לשלם היטל השבחה מלא עקב אישורה של התכנית, כאשר מובהר כי בחישוב היטל השבחה – קביעת שווי מצב חדש עקב אישורה של התוכנית- לא יילקח בחשבון שווי זיקת ההנאה שתוקנה לעירייה. חרף האמור בסעיף 16 לעיל, ככל שסך היטל השבחה ועלות ביצוע עבודות הפיתוח, יחדיו, יעלו על סך ההשבחה, כפי שתקבע בידי שמאי הוועדה המקומית, ניתן יהיה לקזז את הסכום העודף אשר מעל לסך ההשבחה.

**חברי הוועדה עודכנו.**

2. דיון בבקשות להיתר

3. דיון בנושאים תכנוניים

**הישיבה ננעלה בשעה 18:33**

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	405-1473065 דיון לצורך הפקדה	כפר סבא - משפחת צור - גוש 7621 חלקה 234	7621	234	234	5
2	405-1235316	איחוד וחלוקה - מתחם סוקולוב 4-10	6426	357	357	8
3	תח/2025/432905 תשריט לצרכי רישום	תח/2025/432905 - גוש 7595 חלקה 91 - טשרניחובסקי 112 / לסל 19	7595	91	91	16

**תכנית מתאר מקומית: 405-1473065****1: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 12/11/2025

**שם:** כפר סבא - משפחת צור - גוש 7621 חלקה 234  
**נושא:** דיון לצורך הפקדה  
**שטח התוכנית:** 906.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	405-0675363
כפיפות	405-1026376
כפיפות	405-1100197
כפיפות	כס/1/1/ג
כפיפות	כס/1/1/ד
כפיפות	כס/1/1/מ
כפיפות	כס/1/1/מ/ג
כפיפות	כס/1/1/סגח
כפיפות	כס/1/23/1
שינוי	כס/1/23/ח
כפיפות	כס/69/7

**בעלי עניין:**

יזום/יזום:	אסף צור
S	יובל שטיין
S	חוסאם מסארווה
S	אסף צור
S	יובל שטיין
S	אסף שטיין

**אזורים**

רחוב ישראל ישעיהו (קצנלסון) 12, כפר סבא

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

גוש: 7621 חלקות: 234

**מטרת הדיון:**

דיון לצורך הפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

שינוי הוראות בינוי

**א.רקע**

תכנית מס' 405-1473065 מוגשת כתכנית בסמכות מקומית והינה חלה על חלקה 234 בגוש 7621. חלקה 234 הינה חלקה פינתית ברחובות ישראל ישעיהו פינת גולדשטיין, והינה ביעוד מגורים ב' ודרך, מתכנית כס/23/1 (י.פ. 3301 מיום 13/02/1986) ו- כס/23/1/ח (י.פ. 5735 מיום 08/11/2007).

התכנית מוצעת במגרש בתחום שכונת עלייה, בצפון מערב העיר, שהינה שכונה המאופיינת ברובה בבנייה צמודת קרקע או בטיפולוגייה של גן-גג.

ע"פ תכנית המתאר המופקדת, השכונה ממוקמת בתחום מתחם 5. המגרש הנדון צבוע ביעוד מגורים ב', המוגדר בהוראות התכנית כאזור מגורים בבניה נמוכה עד 3 קומות. צפיפות המגורים עד 8 יח"ד לדונם נטו. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר המופקדת.

מטרת התכנית שהוגשה היא שינוי הוראות בינוי: אפשרות שינוי מיקום יח"ד קטנה-גדולה והוראות לחניה במגרש.

**ב. המצב המאושר:**

על החלקה חלות תכניות כס/23/1 (י.פ. 3301 מיום 13/02/1986) ו- כס/23/1/ח (י.פ. 5735 מיום 08/11/2007), אשר מפרטות את ייעוד הקרקע של החלקה כמגורים ב', ומעניקות זכויות בנייה, כמפורט להלן:

**זכויות והוראות בניה:**

**חלקות בגודל של 900 מ"ר ומעלה:**

1. מספר קומות: 2 (8.5 מ') או 3 (11.5 מ') קומות בהתאם לחלופת הבינוי
2. מספר יחיד: 4 בכל החלקה
3. זכויות הבניה (שטח עיקרי): 175 מ"ר לכל יחיד (סה"כ 700 מ"ר בחלקה) + 25 מ"ר עליית גג ליחיד (כל עוד אין מעליה יחיד נוספת) או עפ"י תכנית הגגות כס/1/1/ג/גד.

**חלקות עד 900 מ"ר:**

1. מספר קומות: 2 (8.5 מ') או 3 (11.5 מ') קומות בהתאם לחלופת הבינוי
  2. מספר יחיד: 4 בכל החלקה
  3. זכויות בניה (שטח עיקרי): 175 מ"ר ל- 2 יחיד תחתונות/קדמיות ו- 100 מ"ר בשני מפלסים ל- 2 יחיד עורפיות/אחוריות (סה"כ 550 מ"ר לחלקה)
- 25 מ"ר לעליית גג ל- 2 יחיד קדמיות/תחתונות או עפ"י תכניות הגגות כס/1/1/ג/גד.

• בניית מרתפים לפי תכנית כס/1/1/מ/ה 405-1100197

**ג. מצב מוצע בתכנית:**

מטרת התכנית שהוגשה היא שינוי הוראות בינוי: אפשרות שינוי מיקום יחיד קטנה-גדולה והוראות לחניה במגרש.

**שטחי הבניה:**

- שטח עיקרי – ע"פ תכנית מאושרת, דהיינו במגרש הקטן מ- 900 מ"ר 175 מ"ר ל- 2 יחיד קדמיות או תחתונות + 100 מ"ר ל- 2 יחיד אחוריות או אחוריות. סה"כ 550 מ"ר.

**תכסית:**

35%

**הוראות בינוי ואדריכלות:**

- מס' קומות: ק+1 או ק+2 בהתאם לחלופת הבינוי
- גובה המבנה: 8.5 מ' או 11.5 מ' (גובה מקסימלי לפי הבינוי)

**קווי בניין המוצעים:**

- קו בנין קדמי (דרומי ומערבי) – 3.5 מ'
- קווי בנין צידי (מזרחי) – 3 מ'
- קו בנין צדדי (צפוני) – 3 מ'

**ד. הערות בדיקה:**

1. התכנית מבקשת לערוך שינוי בבינוי ללא תוספת שטח, על מנת לממש את זכויות הבנייה בחלקה שבעלת צורה לא רגולרית כלהלן: שינוי מיקום היחידה הקטנה כיחידה קידמית והיחידה הגדולה כאחורית. יצויין כי בעבר אושרו היתרים בשכ' עליה שערכו שינוי בבינוי ביחס למצב הסטטוטורי המאושר בדומה למבוקש בתכנית זו, באמצעות פרסום הקלות. מאחר וההקלות בוטלו בחוק לא ניתן לבצע שינוי בבינוי אלא באמצעות הגשת תבי"ע ולפיכך מוגשת תכנית זו. הצוות המקצועי לא רואה מניעה בקידום תכנית זו לטובת מימוש מיטבי של זכויות הבניה.
2. יצויין כי נספח הבינוי שהוגש מציג חלוקה לא שוויונית של מגרש המגורים. יודגש כי זכויות הבנייה במגרש יחולקו באופן שוויוני בין בעלי הזכויות בחלקה, וחלוקה לא שוויונית בבינוי תלויה בהמצאת הסכם שיתוף והסכמת הצדדים. הנ"ל יבוא לידי ביטוי בנספח הבינוי של התכנית המוצעת.
3. יודגש כי התכנית תחול על החלקה בכללותה בהתאמה ירשמו זכויות בנייה והוראות בינוי לכל החלקה, ונספח הבינוי יציג בינוי עקרוני לכל תחום החלקה.
4. תקנון התכנית יערך עפ"י תכנון חושב רישוי, הוראות שמהותן נדרשות בטבלה 5 יוסרו מפרק 4.
5. טבלה 1.6 תתואם מול אגף תכנון. יודגש שתוכניות יכולות להיות במעמד החלפה או כפיפות בלבד. תכניות שיוגדרו במעמד החלפה, הוראותיהן יוטמעו בהוראות תכנית זו.
6. סעיפים 2.1 ו- 2.2 יתוקנו בתיאום עם אגף התכנון.
7. בסעיף 4.2.1-4.2.2 שימושים לדרך מאושרת ירשם, "דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות".
8. הוראות לחניה ירשמו בפרק 6 בתיאום עם אגף תכנון ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בנייה. יודגש כי על פי מדיניות הוועדה המקומית במגרש פינתי לא יתאפשרו יותר מ- 2 כניסות למגרש. הוראה מתאימה תירשם בהוראות התכנית.
9. בטבלה 5 יפורטו כלל העמודות לרבות זכויות בנייה לחלקה בכללותה ותירשם הערה המגדירה את חלוקת הזכויות בין יחיד בתיאום עם אגף התכנון. יוזכר כי התכניות החלות היום במגרש מובאות במעמד החלפה בתכנית זו, לפיכך לא ניתן להפנות אליהן בטבלה 5.

מס' דף: 7

10. לפרק 6 יוספו סעיפים בנוגע לתנאים בהליכי רישוי וביצוע הפקעות לצורכי ציבור. כמו כן, תירשם הוראה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית ותנאי לאכלוס רישום התצ"ר בטאבו.
11. נספח הבינוי יתוקן בתיאום עם אגף תכנון ויציג בינוי עקרוני כנדרש בנספח רקע.
- כמו כן יוספו קווי הבניין, כניסות רכבים והולכי רגל וחניות בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
12. נספח הבינוי יציג בנוסף לתכנית, גם חתך עקרוני, הכולל הממשק עם החלקות הגובלות.
13. תיקונים טכניים נוספים כפי שימסרו על ידי אגף התכנון.

#### **המלצת המהנדסת :**

##### **להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. תיקון התכנית על פי הערות הבדיקה של הצוות המקצועי.
2. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית, לרבות רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו בהתאם לנוסח כתב השיפוי של הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בניה, אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום. תנאי לטופס אכלוס, רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
4. הקרקע הינה בבעלות מדינה, לפיכך תנאי להפקדת התכנית אישור רשות מקרקעי ישראל לקידום התכנית

#### **ה ח ל ט ו ת :**

##### **להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. תיקון התכנית על פי הערות הבדיקה של הצוות המקצועי.
2. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית, לרבות רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו בהתאם לנוסח כתב השיפוי של הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בניה, אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום. תנאי לטופס אכלוס, רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
4. הקרקע הינה בבעלות מדינה, לפיכך תנאי להפקדת התכנית אישור רשות מקרקעי ישראל לקידום התכנית

הצבעה : פה אחד

הצביעו : ראש העיר, דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**תכנית מתאר מקומית: 405-1235316****סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 12/11/2025

**שם:** איחוד וחלוקה - מתחם סוקולוב 4-10

שטח התוכנית: 7,213.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
החלפה  
405-0832915**גבולות**

בדרום מערב העיר כפר סבא בסמיכות למרכז העיר בחלקו הצפוני של רח' סוקולוב.

**בעלי עניין:****מתכנן:** דני בסנוסוף

S צבי מוססקו

**מודד:** נתן שלסינגר**מגיש:** שגיא לנצ'נר

S אורן שפרלינג שחר אזרחי

S ארנון פרידמן קוסטה פלצמכר

S אמיר בראון קוסטה פלצמכר

**עורך ראשי:** פנינה רוזנברג**אזורים**

רחוב סוקולוב 4, כפר סבא

רחוב סוקולוב 6, כפר סבא

רחוב סוקולוב 8, כפר סבא

רחוב סוקולוב 10, כפר סבא

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

גוש: 6426 חלקות: 357, 601-599

**חלקי חלקות:**

גוש: 6426 ח"ח 725-726 ו-728

**מגרשים לתכנית:** 101 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

201 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

401 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

601 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

702 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

**מטרת הדיון:**

דיון להפקדה של תכנית מס' 405-1235316 מתחם סוקולוב 4-10 תכנית איחוד וחלוקה

בסמכות ועדה מקומית

**מטרת התכנית:**

קביעת הוראות מפורטות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם פינוי בינוי מוכרז מתחם סוקולוב, הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות להקמה של מבנה מגורים, מבני מגורים משולבי מסחר, מבנה מגורים משולב מסחר ותעסוקה ומבנה ציבור משולב מסחר.

**א.רקע:**

תכנית מס' 405-1235316 (גרסת הוראות 40, גרסת תשריט 21) להתחדשות עירונית מתחם סוקולוב 4-10 מוגשת

כתכנית בסמכות מקומית על פי סעיף 62א (א) (1) תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית חלה על חלקות: 357, 599-601 ועל חלקי חלקות 725-726 ו-728 בגוש 6426.

חלקות אלו הינן בייעוד אזור מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים, מסחר ותעסוקה, בכפיפות

לתכנית מתאר מקומית מאושרת בסמכות מחוזית למתחם

405-0832915 התחדשות עירונית מתחם סוקולוב (י.פ. 10605, מיום ה- 20/06/2022).

מס' דף: 9

התכנית המוגשת ממוקמת בתחום לב העיר כפר סבא. גבולות המתחם; בדופן המזרחית רחוב סוקולוב, ציר רוחבי משמעותי המחבר ממערב ליציאה לכביש 531 הבין עירוני. בדופן הדרומית מבנה מגורים 6426/354 ברחוב סוקולוב, אשר עבר עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38, וכן שטח ציבורי פתוח 6426/726. בדופן המערבית מבנה מגורים 6426/718 ברחוב החרמון 8 ושטח למבנה ציבור 6426/725 בתחומו שני גני ילדים. בדופן הצפונית מבני מגורים, תעסוקה ומסחר ברחוב הראשי ויצמן 6426/602, 6426/416 ו-6426/325.

אזור זה מאופיין ברובו בבנייה רוויה, בת 4-10 קומות. על פי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 התכנית הנדונה נמצאת במתחם א1-לב העיר ("הארגז") המהווה את המע"ר, שבתחומו ניתן להגיע עד ל-11 קומות ברוטו במגרש.

ביחס לתמ"א 70, תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, המאושרת, נמצאת התכנית של מתחם סוקולוב 4-10 בתחום הטבעת הראשונה לתחנת מטרו עתידית 'כפר סבא-ויצמן' M1N-53. על פי תמ"א 70 אזור עירוני מוטו מטרו הינו אזור מוטו התחדשות עירונית ונדרש לתכנון כולל (לכל האזור/חלק משמעותי ממנו/רובע) כתנאי לאישור תכניות מפורטות.

**מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות להקמה של מבני מגורים, מבנה מגורים מעורב תעסוקה ומבנה ציבור משולב מסחר.**

#### **ב. המצב המאושר:**

תכנית 405-0832915 התחדשות עירונית מתחם סוקולוב (י.פ. 10605, מיום ה- 20/06/2022) היא התכנית הראשית המאושרת בסמכות מחוזית בתחום החלקות ומגדירה את ייעודי הקרקע והשטחים. שטח התכנית הינו: 7.213 דונם.

- **מספר קומות:** במגרשי מגורים ד' ומגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה - עד 10 קומות ובמגרש שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - עד 6 קומות.

- **שטחי הבניה:**

1. תכנית 405-0832915 מגדירה את שטחי הבניה:

ייעוד	עילי (מ"ר)		תת קרקעי (מ"ר)		סה"כ
	עיקרי	שירות	סה"כ	שירות	
מגורים	11,930	4,036	15,966	-	23,366
מסחר	670	225	895	-	2,545
תעסוקה	1,320	440	1,760	-	2,460
מוסדות ציבור	1,820	455	2,275	5,610	7,885

- **מספר יח"ד:** 134.

- **חניה:** חניה תת קרקעית במרתפי חניה, בתחום תאי השטח 101,201,401.

<p><u>תא שטח 401 :</u>                  קדמי – מזרחי : 0.                  צידי - צפוני : 0.                  צידי – דרומי : 28 מ'.                  אחורי – מערבי : 0.</p>	<p><u>תא שטח 101 :</u>                  קדמי – מזרחי : 0.                  צידי - צפוני : 0.                  צידי - דרומי : גובל בשצ"פ תא שטח 601                  – 8 מ'.                  גובל בחלקה 726 – 0.                  אחורי - מערבי : בין 5 מ' לבין 8.5 מ',                  בהתאם לתשריט.</p>
	<p><u>תא שטח 201 :</u>                  קדמי – מזרחי : 0.                  צידי - צפוני : בין 5.5 מ' לבין 6.8 מ',                  בהתאם לתשריט.                  צידי – דרומי : 0.                  אחורי – מערבי : 0.</p>

**א. המצב הקיים על פי היתר בנייה :**

תכנית 405-0832915 התחדשות עירונית מתחם סוקולוב (י.פ. 10605, מיום ה- 20/06/2022) בתוקף וטרם מומשה. בתחום החלקות הקיימות 601-599, 357 קיימים 4 מבני מגורים המוגדרים להריסה בתכנית זו :

- א. חלקה 357 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (לא נמצא בארכיב) -1,400 מ"ר.
- ב. חלקה 599 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.
- ג. חלקה 600 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.
- ד. חלקה 601 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.

**ב. תכניות ארציות :**

תתל/101/ג - קו מטרן M1N – מקטע צפוני – מערכת המטרו במטרופולין תל אביב - המתחם ממוקם סמוך לתחנת מטרו עתידית "כפר סבא ויצמן" M1N-13 המהווה אחת מתוך 5 תחנות המתוכננות בתחום העיר.

תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב – המתחם ממוקם בטבעת ראשונה של תחנת מטרו עתידית "כפר סבא ויצמן" M1N-13, מרחב עירוני מוטה מטרו.

**ג. מצב מוצע בתכנית :**

כלל זכויות הבנייה העיליות המוצעות הנן בהתאם לתכנית הראשית, למעט השינויים המבוקשים בהעמדה וחלוקה פנימית, בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א (א), וכוללים : איחוד וחלוקה מחדש, שינוי בקווי בניין וגובה מבנים, שינוי מיקום זיקת הנאה, תוספת יח"ד, ניווד שטחי בנייה והגדלת שטח שירות במרתף. התכנית מציעה הריסה של 4 המבנים הקיימים בני 45 יח"ד סה"כ, הקמה של 4 מבני מגורים חדשים בהיקף של 157 יח"ד מהן 20% יחידות דיור קטנות, שטחי מסחר ותעסוקה, מבנה ציבורי, כיכר עירונית וזיקות הנאה. כל שטחי החניה לכל המבנים הם בחניון תת קרקעי אחד שחלקו נמצא גם מתחת לקרקע ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

שטחי בניה:

תכנית 405-1235316 מגדירה את שטחי הבנייה – בהתאמה לסך הזכויות מתכנית הראשית המאושרת -405  
 0832915 , הכוללת שינוי חלוקת השטחים בין שימושים ללא תוספת לשטח הכולל לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התכנון  
 והבנייה:

ס"ה"כ	תת קרקעי (מ"ר)		עילי (מ"ר)			ייעוד
	שירות	עיקרי	ס"ה"כ	שירות	עיקרי	
24,464	7,400	-	17,064	4,336	12,728	מגורים
2,470	1,350	-	1,120	225	865	מסחר
1,137	700	-	437	110	327	תעסוקה
9,900	555	5,810	3,535	555	2,980	מוסדות ציבור

הוראות בניין ואדריכלות:

- במגרשי מגורים ד' ומגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה - עד 10 קומות  
 ובמגרש שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - עד 6 קומות.
- מספר יח"ד: 157

קווי בניין המוצעים:

<p><u>תא שטח 1401:</u>                      קדמי – מזרחי : 0.                      צידי - צפוני : 0.                      צידי – דרומי : 0.                      אחורי – מערבי : 0.</p>	<p><u>תא שטח 1101:</u>                      קדמי – מזרחי : 0.                      צידי - צפוני : 0.                      צידי - דרומי : גובל בשצ"פ תא שטח                      1601 – 6 מ'. (במקום 8 מ' בתב"ע                      מאושרת).                      גובל בחלקה 726 – 0.                      אחורי - מערבי : 4 מ'. (במקום בין 5-8                      בתב"ע מאושרת).</p>
<p><u>תא שטח 1201:</u>                      קדמי – מזרחי : 0.                      צידי - צפוני : 0 (במקום בין 5.5 מ'                      לבין 6.8 מ').                      צידי – דרומי : 0.                      אחורי – מערבי : 0.</p>	<p><u>תא שטח 1402:</u>                      קדמי – מזרחי : 0.                      צידי - צפוני : 0.                      צידי – דרומי : 0.                      אחורי – מערבי : 0.</p>

1. בתאריך 30/08/2023 בישיבה מספר 20230014 התכנית נדונה בוועדת המשנה המקומית לתכנון ולבנייה והוחלט

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

א. לבטל את דירות הגן בקומת הקרקע בדופן המערבית של מבנה A. לא תואם לנספח ההידרולוגי המורה על הקמת תוואי ניקוז חדש לאורך הדופן המערבית

ב. במיקום זה. יש להציג שטחים סחירים משותפים לרווחת הדיירים ובמקביל לאפשר המשכיות הרשת הירוקה לכיוון צפון-דרום במיקום זה בהתאם לעקרונות תכנית הראשית. ב. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות שמאי הוועדה, כולל תוספת רישום מגרשים תלת ממדי במסגרתן לאחר תיאום מול צוות מנהל התכנון לחלוקה תלת מימדית.

ג. נספח בינוי יהיה מחייב בכפוף להוראות סעיף 6.2 בתכנית הראשית ויוכר כנספח עיצוב האדריכלי נדרש נספח בקנה מידה מפורט של קומות הקרקע, המרתפים, הקומות הטיפוסיות והגגות כולל חתכים וחזיתות. תנאי להפקדת התכנית היא תיאום מלא של נספח הבינוי כנספח עיצוב אדריכלי ברמת מפורט, מול צוות מקצועי מטעם מהנדסת העיר לרבות אישור עיצוב החזיתות, אגף תשתיות, התאגידים ופינוי פסולת. ד. לא תותר גמישות לניוד זכויות ושינוי גבהים וקווי בניין לאחר אישור תכנית, ניוד הזכויות ככל שיהיה יבוצע כבר בעת הזו בטרם הפקדה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לפני הפקדה. ה. יודגש כי אין הקלות בעבור תכנית שאושרה לאחר 1.1.23 ויש להסיר הוראה זו מטבלה 5.

ו. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של הצוות המקצועי לרבות תיקונים נוספים, טכנים ומשפטיים על פי הנחיות הצוות המקצועי.

ז. הוראות התכנית יתוקנו וידויקו בהתאם לתכנית הראשית, והוראות מנהל התכנון לתכנון חושב רישוי..

ח. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת ושביל האופניים, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות. ט. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום.

י. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין והגשת תמ"ר ( רישום לחלוקה תלת מימדית)

יא. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב התחייבות היזם טרום תבע ותנאי למתן תוקף יהיה חתימה על פיתוח מול עיריית כפר סבא.

יב. תנאי להפקדת התכנית תהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית.

יג. חניון ציבורי בבעלות פרטית – החניות המיועדות לחניון ציבורי (שטחים עיקריים בתת הקרקע) יישארו בבעלות אחודה. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, חניות אלו יועמדו לרשות הציבור על פי הסדרים שיקבעו לעת היתר הבנייה על ידי הוועדה המקומית, לרבות הסכמות מוקדמות לעניין עלות החניון לציבור, הוראות אלו יעודכנו מעת לעת בוועדת התנועה העירונית.

יד. תנאי להפקדת התכנית חוות דעת פקיד היערות לתכנית

טו. מבנה הציבור – יש להוסיף שטחים לפי סעיף 6א(א) (3) למבנה הציבור בעוד

קומה נוספת עד ל 6 קומות ברוטו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת, כמו כן

יתווספו הוראות כי ניתן להשתמש בגג המבנה לשימושים ציבוריים לרבות הצללות קשיחות וגדרות ואלא לא יכללו במניין השטחים בטבלה 5.

טז. במסגרת הפקדת התכנית יעודכנו חוות הדעת לסמכות וחוות דעת מהנדס

בהתאמה לשינויים המוצעים לרבות נושאי החלוקה התלת מימדית וייעוד החניון בתת הקרקע כמפורט בטבלה 5.

יז. החניון התת קרקעי הציבורי יתוכנן כמרחב מוגן ציבורי מאושר על ידי פיקוד העורף, תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור פיקוד העורף.

יח. תנאי להפקדת התכנית, אישור רשות המים לנספח הידרולוגי והאמצעים לניהול מי נגר עילי וקידוחי ההחדרה.

יט. יתווסף תנאי להליכי הרישוי אישור נספח תחזוקה ואישור על התקשרות עם חברת ניהול, הכולל התייחסות בין היתר לשטחים המשותפים, מתקנים טכניים שונים לרבות החניונים, קידוחי החדרה, מתקני הפסולת וכיוצא ב.

1. במשך הזמן שבין הדיון להמלצה להפקדה לבין דיון זה, הוחלפו עורכי התכנית על ידי יזם התכנית. במקביל, העירייה קידמה את תכנון מבנה הציבור בתא שטח 1402 בהתאם לדרישות הפרוגרמה באגפי החינוך והקהילה בעיריית כפר סבא.
2. נידונו סוגיות כלכליות, תשתיות ותכנוניות אשר לפי יזמי התכנית נדרשו לשינוי והגעה להסכמות והיתכנות יישומית.
3. נערכו שומות כלכליות עדכניות ע"י שמאי התכנית אל מול שמאית חיצונית מטעם הוועדה המקומית אשר במסגרתם הוחלט לשנות את החלוקה בין שטחי התעסוקה והמגורים, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המוצעים בתכנית, לטובת הגברת הכלכליות למימוש בסמכות הוועדה המקומית. זאת במקביל לפגישות קידום ודיוק התכנון על כל פרקיו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
4. בבחינות שנעשו מול יועמ"ש הוועדה, במקום נספח תלת ממד לתכנית, הוחלט על רישום בית משותף מורכב בהתאם לסעיף 59(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, כך שחניות מבנה הציבור המשולבות תחת ייעודי קרקע פרטי וציבורי במרתפי הפרויקט (בהתאם לתקן אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה) יוצמדו לחלקת משנה שתהיה במקרקעי העירייה, כמפורט בכתב התחייבות בין היזם לעירייה.

שינויים ביחס לגרסת התכנית אשר הוצגה באוגוסט 2023, לעומת הגרסה הנוכחית נובמבר 2025:

	גרסת הוראות 12, גרסת תשריט 9	גרסת הוראות 40, גרסת תשריט 21	
סך שטחי מגורים (עילי)	15,966 מ"ר	17,064 מ"ר	
סך שטחי תעסוקה (עילי)	1,760 מ"ר	437 מ"ר	
סך שטחי מסחר (עילי)	895 מ"ר	1,120 מ"ר	
סך יחיד	142	157	

ביחס להחלטות ודרישות הצוות המקצועי בדיון הקודם:

בוטלו דירות הגן בקומת הקרקע של מבנה מגורים A בתא שטח 1101, ובתחום שטח זה בגרסת התכנון הנוכחית מוצג שטח ציבורי בבעלות פרטית לרווחת התושבים, אשר יכיל שימוש בתחומי הקהילה, ספורט ונופש לפי סעיף 62(א) (3) וסעיף 62(א) (13)(א)(1).

### הערות בדיקה לסט מסמכים גרסת הוראות 40, גרסת תשריט 21:

#### הוראות התכנית

יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות הצוות המקצועי אשר הועברו בקובץ הערות לעורכי התכנית בהתאם לתכנון חושב רישוי.

1. יש להסיר את סעיף ז' המהווה שינוי מבוקש לתכנית במסגרת סמכויות הוועדה המקומית: " הגדלת השטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) ( 16א ) ( 2א בחוק התכנון והבניה" מאחר ובתכנון המוצע לא מוצגת תוספת מעבר לשטחי התכנית המתארית המאושרת.

2. פרק 4, סעיף 4.1.1 שימושים – להוסיף סעיף 5 : שימוש ציבורי.

3. בפרק 4, סעיף 4.2.1 הוראות בינוי – יש להוסיף סעיף 15 :

בקומת הקרקע של בניין A בתא שטח 1101 בדופן המערבית יוקם שטח בשימוש ציבורי

לטובת הציבור, בתחומי הספורט והפנאי, תוך הדגשת קישוריות לרשת הירוקה בדופן המערבית של המתחם עם כניסה מהכיכר העירונית.

4. בפרק 4, סעיף 4.4.1 – שימושים –

סעיף 4 – יש למחוק סעיף זה של התקנת צובר גז לשימושי המגורים והמסחר מאחר וצובר הגז מתוכנן לפי תכנית הבינוי בתחום תא שטח 1101 המוגדר מגורים ד' ולא יאושר בתחום שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

5. בהערות להוראות טבלה 5 :

הערה א – לא ניתן לאפשר ניווד שטחים ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת אל המפלס שמעל הכניסה הקובעת. הערה ז, ח – טבלה 5 הינה מחייבת ולא תתאפשר תוספת שטחים לאחר מתן תוקף לתכנית זו. ככל ויש צורך תכנוני לתוספת שטחי שירות דוגמת קולונדה ואזורים טכניים יש להתאים את התכנון לסך השטחים במסגרת סעיפי החוק בסמכות הוועדה המקומית.

6. בפרק 6.3 – חניה –

לנושא פריקה וטעינה של רכבי אספקה ברחוב סוקולוב, יש להטמיע את ההנחיות וההגבלות של מחלקת תנועה.

7. בפרק 6.5 – חשמל

סעיף 3 - אין לציין בהוראות התכנית שיש להכין תשתית לטעינת רכבים חשמליים, מאחר שמדובר כיום בדרישה מחייבת מכוח תקנות והנחיות ארציות מחייבות, והיא אינה דרישה תכנונית אלא הנדסית - רישויית – תיבדק בשלב היתר הבנייה לפי התקנות, ולא במסגרת הוראות התכנית הסטטוטורית.

8. בפרק 7.1 – שלבי ביצוע

לבטל פרק זה, אין סעיפי שלביות במימוש פרויקט זה, תיאומי שלב רישוי והתארגנות נעשים לאחר מתן תוקף וקידום הבקשות מול מהנדסת העיר.

#### נספחי התכנית

9. נספח בינוי - נדרש להסדיר את בהירות הגרפיקה של שכבות הרקע בתכניות הבינוי אשר אינן נהירות במסמכים אשר הועברו. כמו כן בחתכים A-A ו-B-B יש להציג את זכות הדרך של רחוב סוקולוב כולל מידות, מדרכות ומסעות.

10. נספח סביבה ונוף – נדרש להציג את חתך הפיתוח א-א עם גבול גן הילדים הקיים ממערב, ביחס למרחקים, הגדרות ומפלסי הגובה הקיימים. כחלק מפתרונות ניהול מי הנגר והחיבור לפיתוח, נדרש למקם את מאגרי המים בייעוד מגורים ולא בייעוד ציבורי.

מס' דף: 15

11. נספח התנועה והחנייה לא כולל את רקע תכנית הבינוי העדכני, נדרש להטמיע ולעדכן. כמו כן – מאחר והתכנון כולל חזית מסחרית משמעותית בשטח של 1,120 מ"ר על חזית סוקולוב. יש לתאם מול מחלקת תנועה במינהל ההנדסה את פתרונות הפריקה והטעינה של רכבי ספקי העסקים, לטובת צמצום עצירות התנועה על ציר סוקולוב.
12. טבלאות איחוד וחלוקה – יש לתקן את הטבלאות בהתאם להערות שמאי הוועדה יעקב צפרייר אשר נשלחו לעורכי התכנית.
13. תשריט התכנית ונספחי הבינוי יציגו את קווי הבניין וכן את קווי הבניין למרפסות.

#### **המלצת המהנדסת :**

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
- א. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של המינהלת להתחדשות עירונית ואגף התכנון.
- ב. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- ד. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות לתכנית.
- ה. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית וחתימה על הסכם הפיתוח.

#### **ה ח ל ט ו ת :**

##### **להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

- א. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של המינהלת להתחדשות עירונית ואגף התכנון.
- ב. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- ד. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות לתכנית.
- ה. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית וחתימה על הסכם הפיתוח.
- ו. תנאי להפקדה יהיה חתימה על הסכם טרום תבי"ע.
- ז. הסכם הפיתוח יהווה תנאי להיתר בנייה.
- ח. תנאי להפקדה אישור נתי"ע למסמכי התכנית.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**תשריט חלוקה לצרכי רישום: תח/432905/2025****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 12/11/2025

**שם:** תח/432905/2025 - גוש 7595 חלקה 91 - טשרניחובסקי 112/לסל 19  
**נושא:** תשריט לצרכי רישום  
**שטח התוכנית:** 1,420.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית

**יחס**  
כפיפות

לתכנית  
כס/14/1/א**בעלי עניין:****סבעלים:**

ניישלוס

**סמגיש:**

חוסאם מסארוה

**אזורים**

רחוב לסל 19, כפר סבא

רחוב טשרניחובסקי 112, כפר סבא

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

גוש: 7595 חלקות: 91

**מטרת הדיון:**

אישור תכנית לצורכי רישום בגוש 7595, חלקה 91 - לסל 19

**מטרת התכנית:**

תכנית לצרכי רישום בגוש 7595 חלקה 91, טשרניחובסקי 112/לסל 19

**רקע:**

רישום המגרשים בגוש 7595, חלקה 91, ברחוב טשרניחובסקי 112, לסל 19, על פי תכנית כס/14/1/א.

**הערות בדיקה מח' תכנון:**

החלוקה בתצ"ר מבוססת על תכנית כס/14/1/א (פרסום למתן תוקף בי.פ. 3217, מה- 30.06.1985), אשר מייעדת את החלקה הנדונה למגורים ב', דרך משולבת ושצ"פ. תשריט התכנית כולל טבלת שטחים, במסגרתו יש חלוקה לשטח המיועד למגורים ולשטח הכולל המיועד להפקעה לצורכי ציבור.

תכנית כס/14/1/א לא מבוססת מדידה וקובעת בטבלת השטחים שלה כי גודל מגרשי המגורים הינו 590 מ"ר כל אחד (סה"כ 1,180 מ"ר למגורים), וכי סך השטחים המיועדים לצורכי ציבור הינם 240 מ"ר. טבלת השטחים בתצ"ר תואמת לחלוקה זו, כאשר ההפקעה לטובת הרחבת הדרך המשולבת והשצ"פ נגזרת מרוחב הדרך הסטטוטורי הקבוע בתכנית. רח' לסל הינו דרך משולבת, רוחב הדרך המשולבת תואם גם כן את הוראות כס/14/1/א, לפיה רוחב דרך משולבת לא יקטן מ-6 מ'.

מבדיקת נסח הטאבו שצורף לבקשה פורסמה הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, בילקוט פרסומים מס' 4043 מיום ה- 24.9.92 בשטח של 240 מ"ר בעבור שצ"פ ודרך.

התצ"ר טרם נחתם על ידי בעלי הזכויות בחלקה. ככל ולא יגיע תשריט חתום עד למועד הדיון התצ"ר ירד מסדר היום.

**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. השלמת פרסומי הפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. ככל וקיימים מבונים בתחום ההפקעה יש לסמנם להריסה בבקשה להיתר, ופינויים.

**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. השלמת פרסומי הפקעה על פי הנחיית מחלקת נכסים.
3. ככל וקיימים מבונים בתחום ההפקעה יש לסמנם להריסה בבקשה להיתר, ופינויים.

**ה ח ל ט ו ת :**

התצ"ר ירד מסדר היום מאחר ולא הומצאו חתימות כנדרש

**רשימת הבקשות**

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
19	אימבר 20, כפר סבא	י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ		507	6426	6426507010	20250232	1
21	גלבוע 5, כפר סבא	קידר פרוייקטים בע"מ		116	6439	6439116000	20240364	2
32	בן יהודה 71, כפר סבא	בית בכפר כפר סבא בע"מ		102	7598	7598053010	20250098	3
36	יונה 12, כפר סבא	נוי דותן	חדש	86	7593	7593086001	20240266	4
38	דוד המלך 26, כפר סבא	בורוכוב אלירן	0154	290	7602	7602149154	20250228	5
40	הנדל נחמה 6, כפר סבא	ברודו ליאור		333	6429	6429332333	20250118	6
42	התעש 32, כפר סבא	פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ		208	7606	7606053000	20250146	7
45	הטחנה 5, כפר סבא	ישראלנור השקעות בע"מ	2008	748	6427	6427420530	20240290	8

**מבקש:**

S י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ

**בעל הנכס:**

S עו"ד ארז היימן בא כח דיירים

S עו"ד יסבלום- נאמן נורית באת כח דיירים

**עורך:**

S לוי יוסף

**אחראי בקשה:**

S גלית סופרין

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000504265

כתובת הבניין: אימבר 20, כפר סבא

שטח מגרש: 810.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 1069.20 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 132.00%

גוש וחלקה: גוש: 6426 חלקה: 507 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 42/3 א' (כס)

**שימוש עיקרי**

מגורים - בנייה רוויה תכנית שינויים - תמ"א 38

**מהות הבקשה:**

שינויים במהלך הבניה להיתר מס' 20220179 .

מבוקשים שינויים בקומת מרתף 2-, שינויים פנימיים בקומה 8 (דירה 25), שינויים בגגות

ובגובה מעקות הגג ושינויים בחזיתות.

**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			
		24	24.75	2028.90		2038.01	מגורים	0.00	
		24	24.75	2028.90		2038.01			
		0.00% :בניה		2053.65		2038.01		סה"כ:	

**הערות בדיקה:****א. מהות השינויים המבוקשים :**

- קומת מרתף 2- : הוספת 3 מחסנים בשטח של עד 6 מ' עבור כל מחסן
- הגדלת מחסנים מספרי 2, 3, 4, 5 משטח כולל של 17.51 מ"ר לשטח של 21.88 מ"ר
- שינויים דירתיים בקומה 8, דירה 25 (דירת 5 חדרים) :
  - הרחבת דלת הכניסה לדירה לרוחב 1.60 מ' וגובה 2.40 מ'
  - הזזת דלת חדר שינה מספר 4
  - ביטול קיר בחדר שינה הורים
  - שינויים בגגות :
    - הגבהת מפלס הגג ממפלס 27.72 + למפלס 28.07 +
    - תוספת מדרגות ותוספת שטח של 3.45 מ"ר לחדר המדרגות בקומת הגג
    - שינוי בגובה מעקות הגג :
      - הגבהת מעקה ממפלס 30.52 + למפלס 30.85 +
      - הגבהת מעקה ממפלס 29.32 + למפלס 29.67 +
    - שינוי בחזיתות : שינוי בחומר חיפוי מאלומיניום בהיר RAL 9016 לחיפוי אבן – מולה וויט

**ב. דו"ח פיקוח:**

בהמשך לביקור מר פארוק חאגי יחיא- מפקח על הבניה מטעם עיריית כפר סבא בתאריך 15.9.25, נמצא כי המבוקש בתכנית השינויים תואם לבנוי בפועל.

**ג. חתימת בעלי הזכות:**

כל בעלי הזכויות ב 8 תתי החלקות, חתמו על יפוי כח לעו"ד אוהד כהן ו/או ינון ברקאי ו/או אסף סחרוב ו/או מי שימונה ע"י אחד מהם ו/או עו"ד ארז היימן ו/או נורית יסבלום נאמן

**ד. הערות בדיקת תכנית :**

1. דף פרטי בקשה והצהרות מרישוי זמין ימוקם לאחר הדף ה-1 הסטנדרטי (טופס 1).
2. תיקונים בדף ה-1 :  
אין הקלות עבור בקשה זו- להסיר מההגשה.  
עדכון נוסח מהות הבקשה בדיוק ע"פ הנוסח בהחלטת הועדה.  
להשלים בדף ה-1 ובהצהרות שבו את כל הפרטים והחתימות.  
לתקן בדף ה-1 את השטח הכולל המבוקש ( ראה סעיף 3).
3. חישובי שטחים- בטבלת השטחים כל השטחים מההיתר יוצגו כשטח הקיים בהיתר במדויק, כולל שטח המרתף הקיים בחניון 2- שהיה בהיתר 647.62 מ"ר (ולא כפי שנקבע). יש להראות עמודה נוספת בשטח השירות המוצע עבור קומה זו בה יש לציין בסימן מינוס (-) את השטח המוצע שנגרע מהמרתף לטובת מחסנים.  
סה"כ השטח הכללי בקומת מרתף 2- לא השתנה לכן גם לא צריכה להיות תוספת של סה"כ שטח מוצע בקומה זו- לתקן.  
לתקן גם בדף ה-1 את השטח הכולל המבוקש בהתאם לכך.
4. למספר את המחסנים שנוספו. לציין שטח נכון עבור כל אחד מהמחסנים 1,2,3,4 אשר הוגדל.
5. תכנית מרתף 2- להקפיד בתכנית את שכבת סימוני הצנרת בתקרה. לא רלוונטי לתכנית ההגשה ומכביד על התכנית.
7. להסיר מההגשה את נספחי התנועה והפיתוח. כל עוד לא חל שינוי בהם, אין צורך בנספחים ההלו והם מכבידים על נספח תכניות ההגשה.
8. לציין ע"ג כל תכנית/ סכמת שטחים בהן לא חל שינוי מההיתר " ללא שינוי מההיתר קיים".
9. בתכניות הגגות, בחתכים ובחזיתות לציין במלל באדום בצמוד לכל אלמנט שהוגבה : "הגבהת גג / מעקה הגג ב X ס"מ.
10. תאום עיצוב חזיתות המבנה, לרבות חומרי הגמר יבוצע בתיאום מול הנדסת העיר.

**המלצת המהנדסת:**

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

**ה ח ל ט ו ת:**

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

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר :**

שינויים במהלך הבניה להיתר מס' 20220179 .  
מבוקשים שינויים בקומת מרתף 2-, שינויים פנימיים בקומה 8 (דירה 25), שינויים בגגות ובגובה מעקות הגג ושינויים בחזיתות.

**סעיף 2:** מספר בקשה: 20240364 תיק בניין: 6439116000  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 12/11/2025

**מבקש:**

S קיזר פרויקטים בע"מ

**בעל הנכס:**

S עו"ד קרן כהן מיופת כח דיירים

**עורך:**

S רחל שיינפלד

**אחראי בקשה:**

S גלית סופרין

**סוג בקשה:** בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447079

**כתובת הבניין:** גלבע 5, כפר סבא

שטח מגרש: 681.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6439 חלקה: 116 יעוד: מגורים ג'

**שימוש עיקרי** תיאור בקשה

מגורים - בנייה רוויה בניה חדשה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הריסת מבנה קיים: קומת קרקע+3 קומות + קומת גג ובו 9 יח"ד ו 8 חניות קיימות בהיתר

והקמת מבנה חדש בן 11 קומות (קרקע+9+גג) ובו 26 יח"ד מעל 3 מרתפי חניה בהם 33

חניות + 2 חניות נכים, חללים טכניים, מחסנים, מבואת כניסה, ח. אשפה, חדר גז וחדר עגלות.

**זכויות בניה**

1. זכויות בניה ע"פ תמ"א 38:

א. זכויות בניה מכח התב"ע:

שטח המגרש (נטו): 681 מ"ר  
ת.ב.ע. חלה: כס/39/3/ב  
יעוד: מגורים ג'  
רוחב זכות הדרך לרח' אימבר: 15 מ'  
אחוזי בניה ע"פ תב"ע: 873.22 מ"ר

**זכויות בניה ע"פ תב"ע: 873.22 מ"ר**

ב. זכויות בניה מכח תמ"א 38:

מס' קומות קיים	ע"פ היתר	ק+3+ק.ק.גג (5 ברוטו)
מס' יח"ד קיים בקומה טיפוסית	ע"פ היתר	3
סה"כ מס' יח"ד קיימות	ע"פ היתר	9
שטח קומה טיפוסית קיימת (כולל מרפסות)	ע"פ היתר	326.56 מ"ר
שטח קומת קרקע מפולשת קיימת	ע"פ היתר	37.13 מ"ר
תוספת שטחים לקומה טיפוסית	3x13	39 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	326.56+39	365.56 מ"ר
תוספת שטח לקומה המפולשת ע"פ תמ"א	365.56-37.13	328.43 מ"ר
מכפיל תוספת קומות	3.5*	3.5

		ע"פ זכויות תמ"א 38/3
1279.46 מ"ר	365.56X3.5	סה"כ זכויות תמ"א לקומות החדשות
117 מ"ר	9X13	תוספת שטח עבור דירות קיימות ע"פ זכויות התמ"א
1724.89 מ"ר	117+1279.46+328.43	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:**

873.22 מ"ר	120%	זכויות עיקריות ע"פ תב"ע
1724.89 מ"ר		זכויות עיקריות ע"פ תמ"א 38
74.91 מ"ר	11% (5%+6%) X681	תוספת הקלות
2673.02 מ"ר		שטח עיקרי מותר לבניה:
312 מ"ר	26 יח"ד מוצעות X 12 מ"ר לממ"ד	תוספת שטח עבור ממ"דים:
2985.02 מ"ר		סה"כ שטח פלדלת:

2673.02 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה למגורים
120 מ"ר = 60X2		שטח עיקרי מותר לבניה בקומת הגג (ע"פ תכנית הגגות)
2793.02 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה למגורים
2738.16 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי מבוקש למגורים ע"פ הבקשה

**השטח העיקרי המבוקש למגורים 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): 269.07 מ"ר.  
 סה"כ שטח קומת הגג: 135.84 מ"ר המהווים 50% 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 אינה עולה על 60 מ"ר לכל יח"ד (ע"פ טבלת תמהיל דירות) - 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		2 קומות
סה"כ קומות	ק+9.5	10.5 קומות (11 קומות ברוטו)

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.

1. קוי בנין ע"פ תמ"א 38:

קו בנייה מתוכנן	קווי בנין אפשרי ע"פ תמ"א 38	קוי בנין ע"פ התב"ע	
קו בנייה מתוכנן 3.5 מ' לבניה 2.0 מ' למרפסות	קווי בנין אפשרי 3.0 מ' לבניה 2.0 מ' למרפסות	4.0 מ'	קו בנין קדמי (צפוני)
3.0 מ' לבניה	3.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין צידי (מזרחי)
3.0 מ' לבניה	3.0 מ'	4.0 מ'	קו בנין צידי (מערבי)
3.0 מ' לבניה	3.0 מ'	6.0 מ'	קו בנין אחורי (דרומי)

2. מס' קומות ויחידות דיור קיים + מוצע:

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	3	1	1	קומה 1
3	3	1	1	קומה 2
3	3	1	1	קומה 3
3	-	1	1	קומה 4
3	-	1	-	קומה 5
3	-	1	-	קומה 6
3	-	1	-	קומה 7
2	-	1	-	קומה 8
2	-	1	-	קומה 9
-	-	1	-	קומה 10 - ק.ג.
26	9	3+מ+ק+ג	ק+3+ג	סה"כ
סה"כ יח"ד מוצעות: 26 יח"ד	סה"כ יח"ד קיימות: 9 יח"ד	סה"כ קומות מוצע: 3 מרתפים+ק.קרקע+9 ק'+קומת גג (סה"כ 11 קומות ברוטו מוצעות)		

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

זכויות הבניה, קווי הבניין, מספר הקומות, צפיפות ותכסית הבניה ע"פ החלטת הועדה המחוזית בתכנית 405-0972422 "התכנית להתחדשות בניינית כפר סבא":

- א. צפיפות נכנסת 13.21 יח"ד/דונם. עפ"י התכנית ניתן 8 קומות ברוטו + קומה נוספת- סה"כ 9 קומות (במידה ולא נוצלו כל שטחי הבניה אפשריים) – תוכננו 11 קומות ברוטו. **נוגד למבוקש**
- ב. צפיפות יוצאת 38.18 יח"ד/דונם עפ"י התכנית ניתן עד 45 יח"ד/דונם – **תואם למבוקש**
- ג. בבניין המבוקש לא תוכננו כלל יח"ד הקטנות מ 80 מ"ר. עפ"י התכנית לפחות 20% מסה"כ יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80מ"ר- **נוגד למבוקש**.

ד. קווי בניה ע"פ תכנית ההתחדשות הבניינית:

רוחב זכות הדרך ברחוב הגלבווע הוא 15 מ'.

1. קו בנין קדמי עילי 3מ' (תותר בליטת מרפסת קדמית עד 1מ') – **תואם למבוקש**
2. קו בנין קדמי בקומת הקרקע 5 מ' – **נוגד למבוקש**

3. קו בניין צידי 3מ' – תואם 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: 681 מ"ר, צפיפות נטו קיימת (יח"ד/דונם): 12-13.9, מספר קומות מקסימלי: 8 קומות+ קומה נוספת. (סה"כ 9 קומות ברוטו)

1. מעל הקרקע מותר לבניה שטח כולל (עיקרי + שירות) של עד- 3,541.2 ב- 9 קומות ברוטו- שטח הבניה תואם למבוקש, מס' הקומות נוגד למבוקש.

2. בתת הקרקע מותר לבניה שטח כולל של עד- 2,315.4 מ"ר ב- 4 קומות ברוטו- תואם למבוקש

**3. חניות:**

מוצע (מתוכנן)				נדרש ע"פ תמ"א				קיים	
חניות לאופנועים	חניות לאופניים	חניה במרתפי חניה	בפיתוח	חניות נכים ע"פ תקן	מס' חניות דרוש	מס' יח"ד	תקן חניה	הערות	מס' חניות
		35 (מתוכם 2 חניות נכים)	-	2	26	26	1:1	ע"פ היתר	8
סה"כ מס' חניות מוצע: 35				סה"כ מס' חניות דרוש: 26 חניות + 2 חניות נכים סה"כ נדרשות 28 חניות					

- תקן החניה לבקשה להיתר בתחום הטבעת הראשונה הינו 1:1
- מס' החניות המתוכנן אינו תקין ע"פ תקן החניות הנדרש. נדרש להתאים את התכנון לדרישות התקן.
- חניות הנכים לא תוצמד לדירות והשימוש בהן יעשה בהתאם להוראת הדין.
- תתוכנן תשתית להטענת רכבים חשמליים לכל החניות.
- נספח תנועה וחניה יאושר במח' תנועה ויצורף לתשריט הבקשה.

**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			
				670.18				מרתף חניה	3.00-	
				665.20				מרתף חניה	2.00-	
				665.20				מרתף חניה	1.00-	
		1		178.73		121.39		קומת קרקע	0.00	
			3	32.91		312.06		מגורים	1.00	
			3	59.75		285.26		מגורים	2.00	
			3	60.77		284.15		מגורים	3.00	
		3		60.32		284.53		מגורים	4.00	
		3		60.43		281.29		מגורים	5.00	
		3		61.48		277.33		מגורים	6.00	
		3		59.76		278.82		מגורים	7.00	
		2		49.93		288.68		מגורים	8.00	
		2		54.80		214.27		מגורים	9.00	

מס' דף: 25

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
	10.00	בניה על גג שטוח	110.38		25.46					
	11.00	גג			15.27					
			2738.16		2720.19		9	17		
<b>סה"כ:</b>			2738.16		2720.19		<b>%בניה: 0.00%</b>			

**הקלות שפורסמו:**

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 - הריסה ובניה
2. תוספת 3 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 2,8 בהוראות סטיה נכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5% משטח החלקה, המהוים 34.05 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה, המהוים 40.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק. אחורי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק. צידי (מערבי ומזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. קדמי (דרומי) למרפסות 2.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המזרחית). הבניה המבוקשת תיהיה בנסיגה של 0.85 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המערבית). הבניה המבוקשת תיהיה בנסיגה של 1.61 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (הדרומית). הבניה המבוקשת תיהיה בנסיגה של 1.88 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.

**הערות בדיקה:**

**רקע:**

- עבור גלבוע 5 קיים היתר בניה מס' 730212 מתאריך 28.3.73 להקמת בית מגורים משותף, ק+3 כולל מקלט ת"ק, 9 יח"ד.
- עבור גלבוע 7, הבניין הגובל ממזרח, קיים היתר מס' 15021 מתאריך 30.6.94 להקמת בית מגורים משותף, ק+4+גג, 7 יח"ד.
- באברהם קרן 37, החלקה הגובלת מצפון, ממוקם שב"צ ובו 2 גני ילדים.
- עבור גלבוע 3, הבניין הגובל ממערב ומומלץ להתחברות כמתחם משותף, ממוקם בית פרטי חד משפחתי. ההיתר המקורי לא נמצא אך קיימת בקשה לתוספת קומה שניה לבית הפרטי מתאריך 5.6.47.
- עבור הרצל 30, המומלץ להתחברות כמתחם משותף, קיים היתר מס' 10132 מתאריך 7.7.87 להקמת בית מגורים משותף, ק+5+5 כולל מקלט, 14 יח"ד.
- עבור הרצל 34, המומלץ להתחברות כמתחם משותף, קיים היתר בניה מס' 10202 מתאריך 2.8.87 להקמת בית מגורים משותף, ק+4+גג כולל מקלט, 7 יח"ד.
- בתאריך 7.5.2025 קיבלה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, החלטה לאשר בתיקונים ושינויים תכנית מופקדת - **405-0972422 תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא.**

- המבנה מוקם בתחום הטבעת הראשונה מתחנת המטרו המתוכננת, לכן נדרש עבורו אישור יו"ר המחוז כתנאי לקבלת היתר הבניה.

הבקשה ממוקמת בטבעת הראשונה של תמ"א 70 מתחנת המטרו המתוכננת 'כפר סבא מרכז' על ציר ויצמן. מדיניות הוועדה המחוזית בתחום זו הינה תיעדוף תכניות למתחמי התחדשות עירונית הכוללים מקבץ חלקות סמוכות בתכנית פיננסי-בינוי המייצרת ראייה מרחבית כוללת של שיקולי פיתוח, בנייה, קישוריות והליכתיות מיטבית ביחס לתחנות המטרו. לפיכך, הצוות המקצועי ממליץ לקדם תכנון מתחמי עם המגרש הגובל הגלבווע 3, הרצל 30 ו-34. לאחר מספר דיונים בנושא, הוסכם לבחון תכנית משותפת רק עם הבניין צמוד הקרקע הגלבווע 3, כאשר המבנים הרצל 30 ו-34 יוכלו להתחדש כמתחם בקו כחול נפרד. יש לציין כי הגלבווע 3, בו קיים כיום מבנה צמוד קרקע, אינו מוגדר טעון חיזוק ולכן לא זכאי להתחדש ע"פ התכנית הבניינית בפני עצמו. כל עוד לא יתחבר למתחם משותף עם הגלבווע 5, יוכל לממש אך ורק זכויות מכח תכנית מאושרת תקפה כס/39/3 א. בנוסף אושרה התכנית להתחדשות בניינית של כפ"ס, המחליפה את תמ"א 38. כאשר החלטת המחוז הגדירה שלא ניתן יהיה לקדם כלל פרויקטי התחדשות בניינית בתחום הטבעת הראשונה, למעט 17 מגרשים, מגרש זה לא נכלל ברשימת המגרשים הללו.

### ב. חתימת בעלי הזכות:

7 מתוך 9 תתי חלקות, המהווים 77% מכלל בעלי הזכויות, חתמו על יפוי כח תכנוני לעו"ד קרן כהן בלחרסקי ו/או אודי רובנס- ווקיל ו/או רועי גפני ו/או אורי ינקו ו/או סתיו איזנברג ו/או איילה ברנר צלניקר ו/או ראובן שמחיוב ו/או אמיר קניגסברג ו/או עדי חגואל קריצלר ו/או דנה שחם ו/או עמרי סלומון ו/או איתי למברגר ו/או ניב צודיק ו/או שני משען ו/או כל עו"ד אחר משרד קרן כהן בלחרסקי ושות' ו/או עו"ד ערן באליונט ו/או יאיר סלומון ו/או רותם ורטנפלד ו/או מירב קריספין ו/או שיראל ותורי ו/או דרור וייס ו/או מלי מנור ו/או עדן זברו לוי ו/או גלעד בנאי ו/או כל עו"ד אחר משרד שבולת ושות'

### ג. סקר עצים:

סקר עצים בוצע ע"י האגרונום אמיתי לביא בתאריך 29.1.23. נסקרו 11 עצים הקיימים בשטח המגרש ובסביבתו הקרובה. מתוכם 2 עצים מיועדים לשימור, עץ 1 מיועד להעתקה, 2 עצים המיועדים לכריתה ו 6 עצים אשר אינם עומדים בקריטריונים כעצים בוגרים.

### להלן המלצות מיכל סוויסה, אגרונומית העיריה מתאריך 26.12.24:

1. אין התנגדות עקרונית לכריתת העצים המבוקשים (8,11) אינם בערכיות גבוהה, השפעה נופית ציבורית מצומצמת, חלקם נמצאים בקרבה לחפירות והתכנות שימורם נמוכה. יתר העצים אינם מוגדרים כבוגרים או מוגדרים לשימור. אין התנגדות גם להעתקת הזית (מס' 3)
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.
- א. עבור החפירה בקרבת עצים מס' 9 ו 10, יש לבצע חפירת גישוש בנוכחות אגרונום ולהעביר לידי דו"ח מלווה בתמונות.
- ב. הברוש מצל על גן ילדים והפלפון שייך לצד ג', ועל כן חשיבות גדולה לשימורם כראוי.
1. המבקש נדרש להמציא מפרט שימור כללי עם התייחסות לעץ הציבורי (9). המפרט יכתב ע"י אגרונום מלווה מטעם המבקש(תהינה חובה למיגון העצים). המפרט יידרש באישור מחלקת גנים ונוף.
2. המבקש מחויב בביצוע פעולות לשימור העצים, כפי שינתן ע"י האגרונום המלווה במפרט השימור, עוד טרם התחלת העבודה.
3. נדרשת הפקדת ערבות פיצוי נופי.
4. נדרשת הפקדת ערבות לשימור.
- א. אם ישמרו העצים במלואם תוחזר הערבות בתום הבנייה.
- ב. אם יפגע מי מהעצים, תחולט הערבות בשקיפות מלאה לשיקום העצים ו/או החלפתם לפי החלטת האגרונום העירוני.

לאחר בחינת תשריט הבקשה נראה כי אין מנוס מכריתת 2 העצים המבוקשים לכריתה (עצים 8,11) בשל מיקומם בתוך השטח המיועד לבניה, למרות נוכחותם המרשימה. בקשת משמר האילנות לנטיעה חלופית של עצים שווי ערך בשטח המגרש.  
בקשה לשמר את עץ מס' 10, אשר אינו עומד בקריטריון של עץ בוגד וממוקם מחוץ לשטח המוגדר לבניה.  
בקשה לבחור מיקום חלופי בתוך המגרש לעץ הזית המיועד להעתקה, אשר תבוצע ע"י מומחה להצלחת ההעתקה.

תגובת מיכל סויסה אגרונומית העירייה מתאריך 12.11.25 :

שימור עצים : רק עצים הדורשים רישיון כריתה מחויבים בשימור (חרוב וזית), האחרים פטורים.  
העתקת עץ זית : אין טעם להעתיק בתוך המגרש המופרע מבנייה עדיף להעביר לשטח ירוק סמוך עם טיפול מתאים.

ד. הערות בדיקה:

1. 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 חלחול, איגום, השהיה וניהול מי הנגר יתואם מול אגף תשתיות.
- 1.6. תכנון זיקת ההנאה למעבר הציבור בקומת הקרקע בחזית עורפית צפונית של המגרש יבוצע בתיאום מול אדריכלית הנוף.
- 1.7. אישור ותיאום הדמיות, חזיתות וחומרי גמר עם מחלקת רישוי התחדשות בניינית.

2. דף +1 מפת מדידה

- 2.1. עדכון נוסח מהות הבקשה ע"פ הנוסח בהחלטת הועדה.
- 2.2. למלא את טבלת השטחים המותרים לבניה בהתאם לזכויות בהחלטת הועדה.
- 2.3. יש לסמן בצהוב את קונטור המבנה הקיים להריסה ע"ג תכנית ההעמדה.
- 2.4. טבלת תמהיל דירות- יש לפרט בטבלה עבור כל דירה בנפרד את מספורה (התואם למספר בתכניות) ומס' והצמדת חניות לכל דירה.
- 2.5. השלמת כל הפרטים והחתימות בהצהרות והמינויים של הדף ה-1 (טופס 1).

3. חישובי שטחים

- 3.1. בטבלת השטחים –שטח קומת הקרקע שהוצג כקיים בהיתר- לא קיים במניין השטחים בהיתר הקיים לכן יש להסירו מהטבלה.

4. תכניות הקומות

- 4.1. בדירת הגן בכיוון צפון מערבי קיים מעבר צר בחצר בין המבנה לגדר המגרש אשר רוחבו הינו פחות מ 80 ס"מ. מעבר זה נמוך מתקן הנגישות. יש להרחיבו למיני 1.3 מ'.
- 4.2. פתחי אוורור חדר הטרפו פונים לחזית, בניגוד למדיניות. נדרש לבחון הסטת חדר הטרפו אל מתחת לתחום הכניסה לרמפת החניה ומציאת פתרונות הולמים לפתחי האוורור באופן שלא יפנו לחזית.
- 4.3. יש לסמן את מיקום הפילרים המבוקשים בתאום עם מח' תשתיות. אין למקם פילרים לכיוון חזית הרחוב. יש למקםם בתוואי הגדר בדופן הצידית או בצמוד לשביל הכניסה.
- 4.4. להראות את דרך אוורור החדרים הרטובים הפנימיים.
- 4.5. הפרגולות יתוכננו מחומרים קלים- לציין זאת בתכניות. במרפסות הקומות אשר מעליהן קיימת פרגולה- להראות את הפרגולות במקווקו.
- 4.6. להראות ניקוז מרפסות וגגות. הניקוז יבוצע במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה חופשית אל שטחים מרוצפים (לרשום זאת בתכניות).
- 4.7. יש להציג בתכנית קומת הקרקע פתרונות חלחול והשהיית מי נגר בהתאם לדו"ח ולנספח הידרולוגי ובתיאום מול אגף תשתיות.
- 4.8. לפרט את תכניות המגרשים והמבנים הגובלים עבור כל האחת מהקומות ע"פ הקומות. להוסיף קו מידה למרחק בין המבנים לאחר הבניה.
- 4.9. לציין במלל+ קו מידה עבור בליטת קירות מרתפי החניה בתת הקרקע לכיוון המדרכה- נדרש אישור מהנדסת העיר.
- 4.10. לפרט בכל התכנית את המבט המלא אל הקומות מתחת, כולל מעקות המרפסות, מהות המבט והמפלסים בו.
- 4.12. לסמן בכל התכניות את העצים כולל סטטוס העץ בצבעים ורדיוס השימור .
- 4.13. חסר סימון מיקום החתכים.
- 4.14. לציין "זיקת מעבר להנאת הציבור" בחלקו הצפוני של המגרש לטובת הרחבת הרשת הירוקה.
- 4.15. לבדוק הוספה של מבואת כניסה כפולה אל חדר האשפה גם מתוך חלל לובי הבניין.
- 4.16. לסמן רמת שירות חניות.

- 4.17. למספר את מחסני הדיירים. להוסיף לכל מחסן מלל: "מחסן דיירים" ואת שטחו. שטח כל מחסן דיירים בקומת המרתף לא יעלה על 6 מ"ר.
- 4.18. סימון מיקום האופניים במרתפים שגוי ועולה על סימון קירות המחסנים.
- 4.19. חסרה תכנית הגג העליון ביותר. חסרות מידות חיצוניות של מבנה היציאה לגג ופרוט מפלסי מעקה הגג.
- 4.20. יש להציג בתכנית הגגות את כל האלמנטים המתוכננים על הגג. לא יראו האלמנטים בגג מכיוון חזית המדרכה. יש לתכנן את מיקומם לכיוון חלקו האחורי של המגרש ככל הניתן, או להוסיף אלמנטים להצנעתם.
- 4.21. פירוט מידות מסתרי הכביסה. מידות מסתור כביסה אפקטיבי: 110/170 מינ'.
- 4.22. פרוט חומרי גמר ע"ג החזיתות.
- 4.23. לציין בחזיתות ובחתיכים: "פרגולות מחומרים קלים". בחתך 1-1 סומנו קורת הפרגולות מבטון- לתקן.
- 4.24. לציין "חצר פרטית/ חצר משותפת".

## 5. חתיכים וחזיתות

- 5.1. להראות בחתיכים את ביסוס המבנה וכל אלמנט קונסטרוקטיבי בתת הקרקע לכל עומקו, כולל ציון סוג הביסוס והמפלס התחתון שלו.
- 5.2. להראות קו קרקע טבעי, קו קרקע מתוכנן כולל מפלסיהם וכל מפלסי הפיתוח כולל בחלקות הגובלות.
- 5.3. להראות בכל החתיכים והחזיתות את המבנים, כולל קו מידה למרחק בין הבניינים.
- 5.4. החזית המזרחית חתוכה בחלקה התחתון.
- 5.5. יש להראות בחזיתות גם את קומות המרתף מתחת לבניין מכל אחד מהכיוונים.

## 6. פרטים/ שונות

- 6.1. פרט מסתור הכביסה- מפלס קומת הרצפה של מסתור הכביסה יהיה לפחות 50 ס"מ מתחת לגובה מפלס הרצפה של הקומה.
- 6.2. פרט הגנה על עצים לשימור.
7. הערות מח' תנועה לנספח התנועה מתאריך 2.11.25:
- 7.1. בכניסה לחניה נדרש לסמן אדום לבן.
- 7.2. נדרשת הבהרה- האם מוארך האנטי-מפרץ בכניסה לחניה.
- 7.3. בקומת הכניסה יש להציג מיקום עמדת המתנה עם ידות.
- 7.4. בקומות מרתף 1-, 2-, 3- נדרש להציג עמדות המתנה בסמוך לרמפות.
- 7.5. במרתף 1- נדרש לסמן רחבת היערכות בין חניות הנכים.
- 7.6. נדרש להציג חתך לאורך הרמפות.
8. הערות מח' פיתוח לנספח הפיתוח והתשתיות מתאריך 16.10.25:
- 8.1. חזית קדמית – אוורור חדר הטרפו לכיוון החזית- נוגד מדיניות.
- 8.2. המעבר לכיוון חדר אשפה רחב ומרוצף כולו. יש לשלב גינון לאורך השביל או להגדיל את הערוגה בחזית.
- 8.3. יש להראות פתרון ניקוז.
- 8.4. זיקת מעבר מאחור- לתיאום תכנון נופי הכולל שיפועים לכל החיבור עם השצ"פ.
- 8.5. בצד האחורי יש הפרש גובה של כ 4.0 מ'. ממליצה לתכנן טרסה מגוננת.
- 8.6. בחתך- אין עומק בית שתילה לעץ. כ"כ החזית הקדמית עם המרפסות לא מאפשרת נטיעת עץ עם חופת עצים בגודל בינוני ומעלה.
- 8.7. יש לשלב 2 עצים ברחוב. ערוגה במידות 2\*1. להעתיק עמודי תאורה בהתאמה.

## המלצת המהנדסת:

### א. דיון בהתנגדויות:

1. אישור הבקשה יחריף את מצוקת החניה, את עומסי התנועה ברחוב וברחובות הסמוכים, את בטיחות הולכי הרגל בו, יביא להגברת הצפיפות להכבדה על התשתיות הקיימות, לחסימת אור השמש, להגברת זיהום האוויר, יפגע באופי השכונה, באיכות חיי התושבים ובירידת ערך נכסיהם.

לדחות את ההתנגדות

הבקשה וההקלות המבוקשות תואמות את הוראות חוק התכנון והבניה, והתכנית להתחדשות בניינית, לא הובאו תימוכין לטענות לנושא צמצום האור והאוויר, אין הועדה דנה בנושאים קיינניים, כ"כ אין בטענות הללו בכדי למנוע התחדשות הבניין לצורך עמידתו ברעידות אדמה ומיגונו.

**ב. פרסום הודעות והקלות:**

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 - הריסה ובניה
2. תוספת 3 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 2,8 ב בהוראות סטיה נכרת, לצורך ניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5% משטח החלקה, המהווים 34.05 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה, המהווים 40.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק.ב. אחורי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק.ב. צידי (מערבי ומזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. קדמי (דרומי) למרפסות 2.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המזרחית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.85 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המערבית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 1.61 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (הדרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 1.88 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/ג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.

**סעיפים 1 ו-2, לא לאשר תוספת שתי קומות בהקלה שאר ההקלות לאשר, התכנון המבוקש תואם את חוק התכנון והבניה ואת מדיניות הועדה, לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות הבניה.**

**ג. מאחר והבקשה להיתר הוגשה עפ"י הוראות תמ"א 38, הרי שניתן לקדמה בהתאם להוראות אלו ובכפוף לכך שלא תהיה סותרת את התכנית להתחדשות בניינית המאושרת, אי לכך לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. בהתאם לתחשיב הזכויות של התכנית להתחדשות בניינית מס' הקומות המקסימלי האפשרי במקום הינו 9 קומות ברוטו, לפיכך לא יאושרו 2 קומות בהקלה.
2. נספחי התנועה והפיתוח העדכניים, המאושרים והחתומים סופית יוטמעו בתכנון וישולבו בתשריט הבקשה.
3. חניות הנכים לא תוצמדנה לדירות והשימוש בהן יעשה בהתאם להוראות הדין.
4. תתוכנן תשתית להטענת רכבים חשמליים לכל החניות.
5. תאום הטמנת תשתיות מול אגף תשתיות.
6. אישור אגרונום העיריה לסקר העצים העדכני ולמפרט שימור העצים שיבוצע ע"י האגרונום המלווה מטעם המבקש. על המבקש לפעול לשימור העצים בהתאם למפרט השימור והנחיות האגרונום המלווה.
7. רכישת והתקנת דפיברילטור בשטח המשותף של הבניין.
8. תיקון כל הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה לרבות התאמת התכנון למדיניות הועדה המאושרת והשלמת תנאי מהנדסת העיר יבוצע בטרם העברת הבקשה לאישור גורמי חוץ ופנים ומכוני בקרה.

**ה ח ל ט ו ת:**

**א. דיון בהתנגדויות:**

1. אישור הבקשה יחריף את מצוקת החניה, את עומסי התנועה ברחוב וברחובות הסמוכים, את בטיחות הולכי הרגל בו, יביא להגברת הצפיפות להכבדה על התשתיות הקיימות, לחסימת אור השמש, להגברת זיהום האוויר, יפגע באופי השכונה, באיכות חיי התושבים ובירידת ערך נכסיהם.

לדחות את ההתנגדות  
 הבקשה וההקלות המבוקשות תואמות את הוראות חוק התכנון והבניה, והתכנית  
 להתחדשות בניינית, 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.

**ב. פרסום הודעות והקלות:**

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 - הריסה ובניה
2. תוספת 3 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 34.05 מ"ר בגין תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
3. תוספת 6% משטח החלקה, המהווים 40.86 מ"ר בהקלה מתוקף חוק התכנון והבניה לניצול זכויות הבניה ותוספת יח"ד.
4. ק.ב. קדמי (דרומי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
5. ק.ב. אחורי (צפוני) מבוקש 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
6. ק.ב. צידי (מערבי ומזרחי) מבוקש 3.0 מ' במקום 4.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
7. ק.ב. קדמי (דרומי) למרפסות 2.0 מ' מתוקף הוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה.
8. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המזרחית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 0.85 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
9. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הצידי (המערבית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 1.61 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 1.5 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.
10. הקלה בנסיגות בקומת הגג בחזית הקדמית (הדרומית). הבניה המבוקשת תהיה בנסיגה של 1.88 מ' ממעקה הגג במקום בנסיגה של 2.0 מ' ע"פ תכנית כס/1/1/גג/ד לשיפור התכנון וניצול זכויות הבניה.

**סעיפים 1 ו-2, לא לאשר תוספת שתי קומות בהקלה שאר ההקלות לאשר, התכנון המבוקש תואם את חוק התכנון והבניה ואת מדיניות הועדה, לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות הבניה.**

**ג. מאחר והבקשה להיתר הוגשה עפ"י הוראות תמ"א 38, הרי שניתן לקדמה בהתאם להוראות אלו ובכפוף לכך שלא תהיה סותרת את התכנית להתחדשות בניינית המאושרת, אי לכך לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

1. בהתאם לתחשיב הזכויות של התכנית להתחדשות בניינית מס' הקומות המקסימלי האפשרי במקום הינו 9 קומות ברטו גובה זה תואם לאופי הבינוי בסביבה הקרובה, לפיכך לא יאושרו 2 קומות בהקלה.
2. תכנון ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הקרקע בחזית עורפית צפונית של המגרש יבוצע בתיאום מול אדריכלית הנוף. רישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין יהווה תנאי לאישור אכלוס.
3. בחינת הסוגיה התנועתית של ככל הרחוב מול מחלקת תנועה.
4. נספחי התנועה והפיתוח העדכניים, המאושרים והחתומים סופית יוטמעו בתכנון וישולבו בתשריט הבקשה.
5. חניות הנכים לא תוצמדנה לדירות והשימוש בהן יעשה בהתאם להוראות הדין.
6. תתוכנן תשתית להטענת רכבים חשמליים לכל החניות.
7. תאום הטמנת תשתיות מול אגף תשתיות.
8. אישור אגרונום העיריה לסקר העצים העדכני ולמפרט שימור העצים שיבוצעו ע"י

- האגרונום המלווה מטעם המבקש. על המבקש לפעול לשימור העצים בהתאם למפרט השימור והנחיות האגרונום המלווה.
9. רכישת והתקנת דפיברילטור בשטח המשותף של הבניין.
10. החלטה זו תועבר ליו"ר הוועדה המחוזית לקבלת חו"ד כנדרש לבקשות ע"פ תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
11. תיקון כל הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה לרבות התאמת התכנון למדיניות הוועדה המאושרת והשלמת תנאי מהנדסת העיר יבוצע בטרם העברת הבקשה לאישור גורמי חוץ ופנים ומכוני בקרה.

הצבעה : פה אחד  
הצביעו : דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר :**

הריסת מבנה קיים : קומת קרקע+3 קומות+ קומת גג ובו 9 יח"ד ו 8 חניות קיימות בהיתר והקמת מבנה חדש בן 9 קומות (קרקע+7+גג) מעל 3 מרתפי חניה, חללים טכניים, מחסנים, מבואת כניסה ת. אשפה, חדר גז וחדר עגלות.

**מבקש:**

S בית בכפר כפר סבא בע"מ

**בעל הנכס:**

S ר.מ.י.

**עורך:**

S ברגנר אריה

**אחראי בקשה:**

S הדס שפילר

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470822

כתובת הבניין: בן יהודה 71, כפר סבא

שטח מגרש: 13557.00 מ"ר שטח בניה מותר: 14405.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7598 חלקה: 102 יעוד: שטח לבית אבות

תכנית: כס/440, כס/מק/440

**שימוש עיקרי**

דיור מוגן - בית אבות תוספת בניה

**תיאור בקשה****מהות הבקשה:**

במבנה דיור מוגן קיים, בן 5 קומות מעל קומת מרתף, (הבניין הקדמי) מוצעים השינויים

הבאים:

1. תוספת מגדל ממ"מים – בבנין הקדמי.

2. העתקת מיקום הגרנטור – גרנטור המאושר בהיתר מס' 20060188, יועתק מקומת המרתף אל גג מגדל הממ"מים, ופתיחת פתח גישה מהמבואה הקומתית בקומה ג' לגג מגדל הממ"מים.

3. תוספת מיכל סולר בנפח של 2,000 ליטר בקומת המרתף של בניין הקדמי.

**זכויות בניה**

א. זכויות לבניה מכח תכנית תמ"א 40/א/1/1 וכס/מק/440/א'

שטח החלקה: 13.557 ד'

תשריט הבקשה				עפ"י תב"ע		
מוצע במ"ר	מס' יחידות הדיור שאמור לשרת	מכפלת 2.5 מ"ר המותרים לכל יחיד במספר יחידות הדיור בכל קומה במ"ר	קיים (ממ"מ)	מיקום		
			304.49 מ"ר	קומת מרתף		
28.37	12	12*2.5=30	0	קומת מסד	תמ"א 40/א/1/1- שטח המרחב המוגן לא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון לפי חוק ההתגוננות אזרחית.	שטח המרחב המוגן הקומתי
32.93	34	34*2.5=85	0	קומת קרקע		<ul style="list-style-type: none"> <li>הערה: לפי היתר מספר 20040123 קיים במקום מקלט בשטח 304.49</li> </ul>
32.93	34	34*2.5=85	0	קומה א'		
32.93	34	34*2.5=85	0	קומה ב'	לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (1990 – 2025) חלק ג'1 תקנה 236	

מס' דף: 33

32.93	34	$34 * 2.5 = 85$	0	קומה ג'	טבלת שטח למרחב מוגן מוסדי ( מרחב מוסדי לפי סוג שימוש ) : דורך מוגן ובתי אבות 2.5 מ"ר נטו ליחידת דורך . עם זאת רשום באותה טבלה מינימום 10 מ"ר לממ"ק.	מ"ר, כך שהשטח המוסדר הוא בנוסף למקלט הקיים.
160.08	148	370	0	סה"כ		
			464.57 מ"ר.	סה"כ: קיים+מוצע		
סה"כ קיים + מוצע	מוצע		קיים		שטח שירות מתחת לקרקע	
4119.66 מ"ר בשני המבנים	3.57 מ"ר		4116.09 מ"ר בשני המבנים		לפי כס/מק/א' 440 לכל המבנים בחלקה : 4152 מ"ר	
1304.2 מ"ר	3.57 מ"ר		1300.63 מ"ר		מבנה א' ( ישן ) – 1282 מ"ר התב"ע מתירה לעביר זכויות בניה בין המבנים בחלקה : בתב"ע כס/מק/א' 440 נרשם בסעיף 12 : הכלל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ - 50 % על פי סעיף 62א ( א ) 6 לחוק התכנון והבניה. - העברת זכויות בניה ( שטח עיקרי ושטח י שרות ), ממבנה ב' למבנה א'.	
7953.72 מ"ר	40.26 מ"ר ( שטחים שהיו בהיתר 20060188 שטחי מרפסות)		7913.46 מ"ר		מבנה א' ( ישן ) – 8375 מ"ר	
4576.25 מ"ר	40.26 מ"ר – ( הפחתה )		4616.51 מ"ר		מבנה א' ( ישן ) – 4620 מ"ר	
4508.74 מ"ר 33.2 %	0.2 % – 28.37 מ"ר בקומת מסד שהיא הכניסה הקובעת		33 % – 4480.4 מ"ר		40 % – 5422.8 מ"ר	

**ב. קווי בניין:**

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	
כל הממ"קים ושטחי השירות התת קרקעיים המוצעים בתוך קוי הבניין. כמו כן כל שטחי המרפסות שהפכו משטח שרות לעקרי הינם בתוך קווי הבניין.	5.0 מ'	קו בניין קדמי לרח' בן יהודה
	3.0 מ'	קו בניין צידי מזרחי ומערבי
	5.0 מ'	קו בניין אחורי צפוני

**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
1	7.20-	מקלט/ממ"ד				304.49				
1	7.20-	שטחי שירות			12.41					
2	3.67-	מקלט/ממ"ד			28.37					
3	0.00	מקלט/ממ"ד			32.92					
4	3.00	מקלט/ממ"ד			32.93					
5	6.00	מקלט/ממ"ד			32.93					
6	9.00	מקלט/ממ"ד			32.93					
					172.49	304.49				
			<b>סה"כ:</b>		476.98		<b>%בניה: 0.00%</b>			

**הערות בדיקה:**

**א. הערות כלליות**

1. **חתימות** – כל החוכרים בחלקה חתמו על הבקשה.
2. **קיים מקלט** – לפי היתר 20040123 יש מקלט בשטח 304.49 מ"ר.
3. **עצים** – אין צורך בסקר עצים, אך יש לשמור על כל העצים המסומנים במפת המודד.
4. **דו"ח קרינה** – הוגש דו"ח חשיפה לשדות מגנטיים (אילן בלהום, 12.8.25) לגבי חדר הטרפו במרתף 1. המסקנה: אין חריגות מעל MG4 באזורים לשהייה ממושכת, אין צורך באמצעים להפחתת הקרינה.

**ב. הערות לתשריט הבקשה**

1. לעדכן לפי מפת המדידה בתיק מידע 20240326 – להסיר מספרי מגרשים.
2. להוסיף במפת ההעמדה הערה שאין לפגוע בעצים קיימים.
3. לסמן **ארגז ושלטים** בצהוב, להראות מיקום חלופי ולציין שימוש הארגז.
4. לחשב שטח תוספת במרתף:  
 $3.57 = 0.62 \times 0.58$  מ"ר  
 שאר השטח כבר נכלל בהיתר 20040123 (977.81 + 304.49 מ"ר).  
 5. בטבלת גליון 3 – לתקן: 1282.30 מ"ר הם שטח **קיים תתיקועי**, לא "מוצע".  
 6. בטבלת גליון 3 – לתקן: 4059.40 מ"ר הם שטח **עליקועי קיים**, לא "מוצע".  
 7. עדכון חישוב:  
 שטח תתיקועי כולל =  $4116.09 + 3.57 = 4119.66$  מ"ר.  
 8. לסמן בתכניות סגירת חלונות לפי חתך 3-3.  
 9. בתכנית קומה ב' – להראות גם מפלס קומה א' בנוסף למפלס קרקע 0.00, בהתאם לחתך 1-1.  
 10. בחתך 1-1 (קומה ג') – לציין חומר רצפת המרפסת (אם קל – לציין "חומר קל").  
 11. לסמן שיפועים וניקוז מים בכל המרפסות.  
 12. לתת פתרון **אקוסטי** להד הנוצר במרפסות שקורו.  
 13. לסמן בצהוב את המעבים שהיו בהיתר 20060188 במפלס +9.10, ולהראות מיקומם החדש.  
 14. בטבלת השטחים (מנהל התכנון): לעדכן שהמרפסות שכורו עוברות משטח שירות → לשטח עיקרי.

**חישוב המעבר:**

- קרקע – 14.64 מ"ר
- קומה א' – 10.98 מ"ר
- קומה ב' – 7.32 מ"ר
- קומה ג' – 7.32 מ"ר
- **סה"כ**: 40.26 מ"ר
- שטח עיקרי קיים:  $7913.46 + 40.26 = 7953.72$  מ"ר
- מותר לפי תבי"ע כס/מק/440 א': 8375 מ"ר → **בתוך המותר**.
- 15. לסמן בתכניות (בעיקר מרתף ומסד):
  - פיר כבילת חשמל לגנרטור (מרתף → גג)
  - פיר חסין אש לצינור תדלוק (מרתף → גג)
  - לוודא התאמה לאישור כיבוי אש.

16. במרתף – לסמן מיקום ישן של גנרטור בצהוב, ומיכל סולר מוצע בירוק.
17. לתקן את מהות הבקשה כך שתתאים לנוסח החלטת הוועדה.
18. ההערות נרשמו גם על גבי התשריט ונשלחו לעורך הבקשה במערכת ובאימייל .

#### **המלצת המהנדסת:**

לאשר את הבקשה בתנאים :  
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 : דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

#### **לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר :**

במבנה דיור מוגן קיים, בן 5 קומות מעל קומת מרתף, (הבניין הקדמי) מוצעים השינויים הבאים :

1. תוספת מגדל ממ"מים – בבנין הקדמי.
2. העתקת מיקום הגנרטור – גנרטור המאושר בהיתר מס' 20060188, יועתק מקומת המרתף אל גג מגדל הממ"מים, ופתיחת פתח גישה מהמבואה הקומתית בקומה ג' לגג מגדל הממ"מים.
3. תוספת מיכל סולר בנפח של 2,000 ליטר בקומת המרתף של בניין הקדמי.

**מבקש:**

S נוי דותן

S נוי בת-שבע

**בעל הנכס:**

S היללי דורי

S נוי בת שבע

S נוי דותן

**עורך:**

S שפיגלמן טל

**אחראי בקשה:**

S יסמין צור

**סוג בקשה:** בקשה להיתר- רישוי מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418613

**כתובת הבניין:** יונה 12, כפר סבא

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 51.55%

**גוש וחלקה:** גוש: 7593 חלקה: 86 **מגרש:** חדש יעוד: **מגורים ב'****תכנית:** כס/15/1/טו, כס/1/1/מ,ג, כס/מק/1/1/ג,ג, כס/1/1/מ, כס/1/1/ג, כס/1/1/מ**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע שינויים ללא תוס' שטח

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

בקשה לשינויים בהיתר בנייה מס' 20220080,

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

קומת קרקע, קומה א', שתי חניות עוקבות (לא מקורות) ובריכת שחייה.

**השינויים המבוקשים:**

1. ביטול בריכת השחייה.

2. שינוי תכנון הגדר בצד הצפוני של המגרש.

3. שינוי במיקומי ובצורת הפתחים בחזיתות הצפונית והמזרחית.

4. שינוי בחומרי ובגווי הגמר:

בחזית הדרומית – החלפת גוון הטיח מכהה לבהיר.

בחזית הצפונית – חיפוי עמודי הפרגולה באבן במקום טיח.

**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
1	3.00-	מגורים	91.65							
2	3.00-	מקלט/ממ"ד			12.57					
3	0.00	מגורים	111.98							
4	1.00	מגורים	68.01							
			271.64		12.57					
<b>סה"כ:</b>			271.64		12.57					0.00% <b>%בניה:</b>

**הערות בדיקה:****א. הערות כלליות:**

בעלי המקרקעין חתמו על הבקשה להיתר.

**ב. הערות מחלקת הפיקוח (דוח מפקח הבנייה מיום 18.8.25):**

1. בריכת השחייה בוטלה, בהתאם למבוקש.

2. הגדר בצד הצפוני הוגבהה באלומיניום, בהתאם למבוקש.

3. תוספת השטח של כ-23 מ"ר בקומת המרתף, בצד דרום-מזרח, שבעטיה הוצא צו הפסקת עבודות בתיק פיקוח

מס' 2024034 – בוטלה. פתח הכניסה נאטם ביציקת קיר בטון, כך שהמצב הושב לקדמותו, בהתאם למבוקש, ותיק

הפיקוח נסגר.

מס' דף: 37

4. דירת השכן ממערב, שאמורה לגבול לכל אורכה בקיר משותף עם דירת המבקש, גובלת בפועל בקיר משותף רק בחלק הדרום-מערבי. במבט מצפון-מערב קיים רווח של כ-0.5 מטר בין הקירות החיצוניים של שתי הדירות (ראה תמונה מצורפת). יש לעדכן את מיקום המבנה השכן בתשריט בהתאם למצב הקיים.
  5. טרם בוצעו עבודות הפיתוח בחזית הכניסה, בשטח שהופקע בצד הדרומי, וכן טרם בוצעו עבודות האלומיניום בגדר הדרומית, לרבות שער הכניסה לרכבים.
  6. בחזית הדרומית, במקום בו סומן "טיח צבעוני בגוון כהה", בוצע בפועל טיח צבעוני בגוון בהיר, התואם לגוון הקיים בשאר הקירות החיצוניים.
  7. בוצע שינוי בגודל חלון במפלס קומת הקרקע בצד צפון-מזרח.
  8. שני עמודי הבטון שבצידי הפרגולה (במפלס קומת הקרקע) חופו באבן ולא בטיח בגוון בהיר, כפי שמצוין בתוכנית הבקשה.
- תשריט הבקשה להיתר תוקן בהתאם להערות מחלקת פיקוח.

#### ג. הערות לתשריט הבקשה:

1. יש לתקן את נוסח **מהות הבקשה** בהתאם לנוסח שאושר בהחלטת הוועדה.
2. הערות נוספות 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: דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

#### לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

בקשה לשינויים בהיתר בנייה מס' 20220080, הריסת מבנה קיים והקמת יחידת דיור צמודת קרקע עם קיר משותף, הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', שתי חניות עוקבות (לא מקורות) ובריכת שחייה.

השינויים המבוקשים:

1. ביטול בריכת השחייה.
  2. שינוי תכנון הגדר בצד הצפוני של המגרש.
  3. שינוי במיקומי ובצורת הפתחים בחזיתות הצפונית והמזרחית.
  4. שינוי בחומרי ובגווני הגמר:
- בחזית הדרומית – החלפת גוון הטיח מכהה לבהיר.  
בחזית הצפונית – חיפוי עמודי הפרגולה באבן במקום טיח.

**מבקש:**

S בורוכוב אלירן

S בורוכוב לידור

**בעל הנכס:**

S קליינברג צביקה

**עורך:**

S פריאל אביבית

**אחראי בקשה:**

S יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000510168

כתובת הבניין: דוד המלך 26, כפר סבא

שטח מגרש: 876.00 מ"ר שטח בניה מותר: 613.20 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 7602 חלקה: 290 מגרש: 0154 יעוד: מגורים ב' מיוחד

תכנית: כס/1/15, כס/מק/1/1/דג, כס/1/1/מב, כס/1/1/גז, כס/מק/1/1/גג, כס/1/1/גא, כס/1/1/ג, כס/1/1/1

**שימוש עיקרי**

מגורים - בנייה רוויה תוספת בניה

**מהות הבקשה:**

בבניין מגורים קיים בן שתי קומות, בדירה בקומה א' (תת-חלקה 4), מבוקש תוספת שטח בדירה, שינויים פנימיים והגבהת גדר הדרומית ופתיחת חלון חדש בחזית הדרומית.

**זכויות בניה**

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	כס/1/15 אחוזי בניה
ק.קרקע קיים- 90.00 מ"ר ק.קרקע מוצע- 4.68 מ"ר סה"כ 94.68 מ"ר	105 מ"ר	ששטח הדירה לא יעלה על 105 מ"ר.

**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			
		6			4.68	90.00	לא מעודכן עדיין	1.00	
		6			4.68	90.00			
		%בניה: 0.00%		94.68		סה"כ:			

**הערות בדיקה:****א. הערות כלליות:**

- בעלי הזכויות במקרקעין חתמו על הבקשה.
- בהיתר בנייה מס 15928 ניתנה תוספת שטח זהה לזו המבוקשת כעת, אף שהתוספת אינה תואמת את עקרון ההרחבה האחידה.

**ב. הערות מחלקת פיקוח על הבנייה (מפקח הבנייה מיום 7.8.25):**

על פי דו"ח הפיקוח - המבוקש בתכנית אינו בנוי בפועל.

**ג. הערות לתשריט הבקשה:**

1. יש לתקן את נוסח **מהות הבקשה**, כך שתהא תואמת למהות שאושרה בהחלטת הוועדה.
2. ההערות נרשמו על גבי **תשריט הבקשה** ונשלחו לעורך הבקשה באמצעות **המערכת המקוונת** ובדואר אלקטרוני.
3. מאחר שהבנייה המקורית בוצעה **לפני שנת 1981**, וכיוון שהמבנה לא תוכנן בהתאם לתקן לעמידות ברעידות אדמה, יש לתכנן ולבצע את התוספת כבנייה קלה בלבד .

#### המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה כולל הקלות בתנאי תיקון הערות בדיקה ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

#### החלטות:

לאשר את הבקשה כולל הקלות בתנאי תיקון הערות בדיקה ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

#### לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

בבניין מגורים קיים בן שתי קומות, בדירה בקומה א' (תת-חלקה 4), מבוקש תוספת שטח בדירה, שינויים פנימיים והגבהת גדר הדרומית ופתיחת חלון חדש בחזית הדרומית.

**מבקש:**

s ברודו ליאור

s ברודו רוז

**בעל הנכס:**

s ברודו ליאור

s ברודו רוז

**עורך:**

s שפיגל רון

**אחראי בקשה:**

s יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000479779

כתובת הבניין: הנדל נחמה 6, כפר סבא

שטח מגרש: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 350.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6429 חלקה: 333 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/60/1,א, 405-0827972

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע תוספת בניה ופיצול יחידת דיור

**מהות הבקשה:**

תוכנית שינויים להיתר מס' 20220315,

הקמת 2 יח"ד צמודות קרקע עם קיר משותף.

בכל יח"ד מבוקש: קומת קרקע, קומת מרתף, קומה א', בריכת שחיה 21 חנייות עוקבות (לא מקורות).

ביח"ד (דרום מזרחית) הבקשה מבוקש:

1. פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה.

יח"ד מס' 1 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 237.07 מ"ר.

ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף תהיה בשטח של 40.1 מ"ר.

2. תוספת שטח בקומת מרתף

**זכויות בניה**

שטח המגרש הינו 250 מ"ר

תשריט הבקשה	ת.ב.ע	405-1100197
יח"ד דרום מזרחית-		אחוזי בניה
יח"ד ראשית - קרקע + א' = 181.01 מ"ר מרתף = 52.96 מ"ר		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.
יח"ד משנית- 40.11 מ"ר במרתף		יח"ד משנית- לא יפחת מ- 40 מ"ר (לא כולל מדרגות) בקומת מרתף לא יעלה על 75 מ"ר.

**הקלות שפורסמו:**

הבקשה כוללת פיצול יח"ד (דרום מזרחית) המוצעת ל- 2 יח"ד :

מבוקש פיצול יחידת דיור עפ"י תוכנית כס/1/1/מ/ה.

יח"ד מס' 1 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 237.07 מ"ר.

יח"ד מס' 2 בקומת מרתף תהיה בשטח של 40.1 מ"ר.

## **הערות בדיקה:**

### **א. הערות כלליות:**

1. נשלחו מכתבים ע"פ תקנה 36-
2. גמר פרסום בתאריך 26.8.25. לא הוגשו התנגדויות.
3. טרם ניתן תעודת גמר.

### **ב. הערות מחלקת פיקוח על הבניה מתאריך 10.8.25:**

המבוקש בנוי בפועל והמצב בשטח לא תואם לבקשה.

1. ביצוע הגדלת שטח מרתף – בצמוד לממ"ד ולחדר הרחצה בוצעה הגדלה של שטח המרתף בשטח של כ-8 מ"ר.
  2. בחצר האנגלית הסמוכה לממ"ד נמצא פתח שנאטם באמצעות גבס, בניגוד לתכנית שינויים.
  3. בחצר אנגלית צפון-מזרחית – במקום חלון קבוע כמצוין בתוכנית, הותקנה דלת יציאה לחצר האנגלית. מצ"ב סקיצה ותמונות בארכיון.
- הוגש תשריט מתוקן אשר תואם את הדוח פיקוח.

### **ג. 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.
3. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 כי יח"ד משנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יח"ד הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב.

### **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: דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

### **לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:**

תוכנית שינויים להיתר מס' 20220315, הקמת 2 יח"ד צמודות קרקע עם קיר משותף. בכל יח"ד מבוקש: קומת קרקע, קומת מרתף, קומה א', בריכת שחיה ו2 חניות עוקבות (לא מקורות).

ביח"ד (דרום מזרחית) הבקשה מבוקש:

1. פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/1/1/מ.ה. יח"ד מס' 1 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 237.07 מ"ר. ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף תהיה בשטח של 40.1 מ"ר.
2. תוספת שטח בקומת מרתף

**מבקש:**

S פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ

**בעל הנכס:**

S ר.מ.י.

**עורך:**

S גרינטל אבישי

**אחראי בקשה:**

S יסמין צור

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000479836

כתובת הבניין: התעש 32, כפר סבא

גוש וחלקה: גוש: 7606 חלקה: 208 יעוד: תחנת תדלוק

תכנית: כס/25/1/א'

**תיאור בקשה**

שונות

**שימוש עיקרי**

תחנת דלק

**מהות הבקשה:**

בתחנת דלק מדרגה ב' קיים בהיתר מס' 20090243, מבוקשים השינויים הבאים:

1. תוספת למתקן שטיפה

2. מצללה לייבוש רכבים

3. עמדות טעינה לרכב חשמלי

4. שינוי בתאי אחניה.

5. עמדת קופה.

**זכויות בניה**

המגרש היחסי הינו 3000 מ"ר

ת.ב.ע	תשריט הבקשה
תמא 4/18	דרגה ב'- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
כס 1 / 25 / א	קיים- 277.98 מ"ר מוצע- 2.64 מ"ר סה"כ 280.62 מ"ר
150 מ"ר לבית קפה ולמסעדה 150 מ"ר לחנויות. מ"ר סה"כ 300	

**קווי בניין**

קו בנין מוצע	קו בנין ע"פ התב"ע	קו בנין קדמי לרחוב התע"ש
10.0 מ'	10.0 מ' לצפון 5 למערב	

**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			
						21.59	מקלט/ממ"ד	0.00	
					254.00		שטחי שירות	0.00	
			2.64			277.98	תחנת תדלוק	0.00	
51.30							פרגולה	0.00	
51.30			2.64	254.00		299.57			
51.30		0.00%	256.64		299.57		<b>סה"כ:</b>		

**הערות בדיוק:****א. הערות כלליות:**

- בעלי המקרקעין חתמו על הבקשה להיתר.
- בקשה קודמת 20240165, זהה למהות הבקשה הנוכחית, בוועדת משנה מס' 20250001 מיום 31.01.25 הוחלט: לסרב לבקשה מאחר ומתקן השטיפה הינו מחוץ לגבולות קווי בניין לא ניתן לאשר את מתקן השטיפה וסככה ליבוש כלי רכב. באשר לעמדת טעינת כלי רכב חשמלי ושינוי חנות- יש להגיש בקשה חדשה עם נספח תנועה בהתאם להערות מחלקת תנועה. כמו כן בהשוואה להיתר הבניה לא נמצא היתר ל צובר הגז, ככל שתוגש בקשה חדשה יש להכלילו בבקשה.

3. הוגשה בקשה חדשה אשר תוקן קו הבניין בתאם לתכנית החלה על המקרקעין.

**ב. הערות מחלקת פיקוח על הבניה מתאריך 30.7.25 :**

המבוקש בתכנית אינו בנוי בפועל.

**ג. הערות מחלקת תנועה:**

- יש לציין מהם השיקולים שעל פיהם הוחלט על מיקומי הייבוש.
- יש לפרט לפי איזה היתר אושרו מקומות החניה הקיימים. נדרש לציין את מספר ההיתר ותאריך הנפקתו.
- יש לבדוק האם ניתן למקם את החניות לייבוש במקום שני תאי חניה במיקומים 6-9.
- יש לציין את רוחב המיסעה שנותר בסמוך לחניות מס' 2, 3 ו-4.
- במיקום המסומן מופיע כיתוב לא ברור — נדרש להבהיר את משמעותו.

**ד. הערות מחלקת תכנון מתאריך 28.10.25 :**

ההצעה תואמת את התכנית המופקדת בהיבט של שימושים וכן מבחינת קווי בניין. קו הבניין המוצע תואם את המצב המאושר וכן אינו חורג מקו הבניין בתכנית פארק תעסוקה המוביל שהינו 0.

יחד עם זאת ישנה מורכבות שנובעת מההצעה לשינוי ייעוד הקרקע ע"פ החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות: בתכנית המופקדת המגרש נותר בייעוד תחנת תדלוק, ובו מותרים שימושים לתחנת תדלוק ושטחים נלווים למסחר. טבלה 5 נתנה זכויות: 808 עיקרי+202 שירות, על קרקעי בתכסית 25%, 2 קומות.

עם זאת, החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות, בהתאם להתנגדות בעלי הקרקע והוועדה המקומית, היא שינוי הייעוד למסחר ותעסוקה, כולל סימון לתחנת דלק זעירה, בהיקף זכויות של 18477 מ"ר עילי, 12 קומות + 240% בתת הקרקע. החלטה זו עתידה להתפרסם לפי סעיף 106ב.

בשל המורכבות הזו, והעובדה שיש בעייתיות לקדם היתר שסותר את הייעוד המוצע החדש, אני מציעה לבדוק אם אפשר להחיל על המגרש את הוראות המעבר שהציעה הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות (גם הן יפורסמו במסגרת ה 106ב).

זה נתון לפרשנות שכן ההוראה מאפשרת לקדם היתר לתוספת בניה לבניין שניצל ובנה 50% מהשטחים המאושרים.

ככל ויוחלט להחיל את הוראות המעבר מומלץ לתת היתר זמני קצוב בזמן.

**ה. הערות אגרונומית העירייה:**

אין התנגדות לכריתת העצים, תות ושלטית מקומטת. העצים קטנים יחסית, אינם בעלי תרומה נופית משמעותית ושימורם לא יאפשר ביצוע. אנו נדרוש ארבע נטיעות ברחוב כפיצוי נופי.

**המלצת המהנדסת:**

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

**החלטות:**

בתכנית פארק התעסוקה המוביל, המופקדת, נותר המגרש בייעוד תחנת תדלוק, ובה נקבעו שימושים מותרים לתחנת תדלוק ולשטחים נלווים למסחר. על-פי טבלה 5, נקבעו למגרש זכויות בנייה בהיקף של 808 מ"ר עיקרי ו-202 מ"ר שירות, בבנייה על הקרקע בתכנית של 25% ובגובה של שתי קומות.

עם זאת, בהחלטת הוועדה המחוזית במסגרת הדיון בהתנגדויות – ובהתאם לעמדת בעלי הקרקע והוועדה המקומית – הוחלט על שינוי ייעוד המגרש למסחר ותעסוקה, תוך סימון האפשרות להקמת תחנת דלק זעירה. בהקשר זה אושרו זכויות בנייה בהיקף של 18,477 מ"ר עילי, עד 12 קומות, וכן 240% זכויות בתת-הקרקע. החלטה זו עתידה להתפרסם בהתאם לסעיף 106ב.

הבקשה הנדונה מבקשת להוסיף מתקן שטיפה לרכב, דבר הסותר את החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות, ולכן הוועדה מחליטה כדלקמן:

הוועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית שתבחן האם ניתן להחיל על המגרש את הוראות המעבר שהוצעו על-ידי הוועדה המחוזית בהחלטתה בהתנגדויות (שגם הן יפורסמו במסגרת סעיף 106ב).

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**מבקש:**

S ישראלנור השקעות בע"מ

**בעל הנכס:**

S ישראלנור השקעות בע"מ

**עורך:**

S אריה איריס

**אחראי בקשה:**

S הדס שפילר

**סוג בקשה:** בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000424762

**כתובת הבניין:** הטחנה 5, **כפר סבא**

שטח מגרש: 1314.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1129.50 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 85.96%

גוש וחלקה: גוש: 6427 חלקה: 748 מגרש: 2008 **יעוד: מסחר ומשרדים**

**תכנית:** כס/10/21/א', כס/10/21/ד', כס/מק/10/ח, כס/1/1/גל, כס/1/1/מ, כס/מק/1/1/ג, כס/1/1/ג, כס/1/1/ג

כס/1/1/ג, כס/1/1/מ, כס/1/1/ג, כס/1/1/ג

**שימוש עיקרי**

מסחר ומשרדים

**תיאור בקשה**

שימוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

במבנה מסחר ומשרדים קיים בן 4 קומות, מבוקש שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדים

(בית משפט השלום)

השימוש החורג מבוקש עבור:

- קומת מרתף – בשטח של 249.04 מ"ר
- קומת קרקע – בשטח של 337.04 מ"ר

סה"כ שטח השימוש החורג: 586.08 מ"ר

הבקשה הינה לתקופה של 10 שנים.

**זכויות בניה**

א. זכויות לבניה מכח תכנית

שטח החלקה: 1314 מ"ר

תשריט הבקשה	עפ"י תכנית כס/11/21/א	ייעוד
מבוקש: שימוש חורג ממסחר למשרדים בשטח: 586.08 מ"ר בקומת המרתף: 249.04 מ"ר ובקומת הקרקע: 337.04 מ"ר	מסחרי + משרדים עפ"י תקנון התכנית סעיף 18. (3) "שטחי המסחר ימוקמו בקומת קרקע בלבד (כולל גלריה). ניתן לבנות משרדים במקום מסחר"	
קומת המרתף וקומת הקרקע מבוקשות למשרדים.	הקומות העליונות מיועדות למשרדים ולתעשיית הי – טק.	מיקום המשרדים
<b>קיים: 973.97 מ"ר</b> לפי היתר מס' 16097 שטח עיקרי על ותת קרקעי 983.97 מ"ר (מתוכם 93.54 שטח עיקרי תת קרקעי ו – 890.43 מ"ר על	3610 מ"ר נויידו 2480.45 מ"ר שטח עיקרי (עפ"י חוזה מכר החתום ביום 4-07-2017) ממגרש 2008 למגרש 2007	זכויות בניה- שטח עיקרי ( למסחר ומשרדים )

<p>ולפי בקשה לרישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין מתאריך 18.10.18</p> <p><b>סה"כ לאחר הניוד 1129.5 מ"ר</b></p> <p>קרקעי, 10 מ"ר שטח מדרגות, ולכן בחישוב של השטח הקיים יחושב 973.97 מ"ר).</p> <p><b>מוצע : 155.5 מ"ר</b> שטח זה נויד משטח שירות לשטח עיקרי משרדים.</p> <p><b>סה"כ קיים + מוצע : 1129.47 מ"ר</b></p>		
<p><b>סה"כ קיים : 372.1 מ"ר</b></p> <p>( קיים לפי היתר 16097 מ"ר 352.44 + קיים לפי היתר 20120187 עוד 19.66 מ"ר )</p> <p><b>מוצע : 10 מ"ר</b></p> <p><b>סה"כ קיים + מוצע : 382.1 מ"ר</b></p>	<p><b>1263 מ"ר</b></p> <p>נויידו 762.15 מ"ר שטחי שירות ממגרש 2008 ל 2007 (עפ"י חוזה מכר החתום ביום 4-07-2017 ) ולפי בקשה לרישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין מתאריך 18.10.18</p> <p><b>סה"כ לאחר הניוד 500.85 מ"ר</b></p>	שטח שרות על קרקעי
<p>798.85 מ"ר לפי היתר מס' 16097</p>	<p>שטחי שרות תת קרקעיים לחניות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה</p>	שטחי שרות תת קרקעיים

**ב. קווי בניין**

קו בנין מוצע	קו בנין ע"פ התב"ע	
0 מ'י	0 מ'י	קו בנין צפוני
0 מ'י	0 מ'י	קו בנין מזרחי
5 מ'י	5 מ'י	קו בניין מערבי
0 מ'י	0 מ'י	קו בניין דרומי

**ג. מאזן חניה :**

דרישות חניה					
סה"כ	תוספת לנכים	סה"כ	תקן חניה	מ"ר	משרדים
13	3	10	120	1129	

דרישות חניה לרכב דו גלגלי			
תקן אופניים	דרישות אופניים	תקן אופנועים	דרישת אופנועים
250	5	200	6

היצע חניה - קיים					
חניות רגילות	תוספת לנכים	סה"כ	אופניים	אופנועים	
52	2	54			

**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			
			-155.50	155.50	155.50	93.54	מסחר	5.10-	1
			10.00		-10.00	347.04	מסחר	0.00	2
				103.02		291.16	מסחר	4.08	3
				109.14		252.23	מסחר	7.65	4
				83.00			מסחר	11.30	5
			-145.50	450.66	145.50	983.97			
			%בניה: 0.00%		305.16	1129.47	<b>סה"כ:</b>		

**הקלות שפורסמו:**

שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדים בשטח של 420.92 מ"ר לתקופה של 10 שנים .  
שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדים בשטח של 420.92 מ"ר לתקופה של 10 שנים .

**הערות בדיקה:****א. הערות כלליות:**

1. בעלי הזכויות הנוספים בחלקה לא חתמו על הבקשה. בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149.
2. מועד סיום הפרסום: 25.2.25, לא התקבלו התנגדויות.

**א. היתרים קודמים:**

1. **היתר מס' 980105:** תכנית שינויים ללא תוספת שטח עיקרי, וכן בקשה לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת מרתף חלקית ובקומת הקרקע, ובשטחי השירות שבקומת הגג, לתקופה של 10 שנים
2. **היתר מס' 20120258:** חידוש שימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת מרתף חלקית ובקומת הקרקע, לתקופה של 10 שנים.

**ב. התייחסות משרד התחבורה ( 5.8.24 ) - שלב המידע**

הבקשה חופפת למספר תשתיות תחבורה: תתל 101 ג', תמא 70, תמא 42, תתל 18, תתל 15, מח 113, מח 54 ב' וכן גם תמא 1 ותמא 3.  
יש להגביל את השימוש החורג לפרק זמן מוגדר. מדובר במבנה קיים ללא תוספת בניה, למעט שינוי שימוש ממסחר למשרדים.  
במקרה של שינוי או בקשה לבניה חדשה/חודרת קרקע, יש לתאם עם חברת התשתית הרלוונטית ( מטר - נת"ע, כביש 531 - נת"י ).

**ג. התייחסות נתיבי ישראל.**

קיים ממשק הדוק עם כביש 531 וכביש 402.  
יש להגיש בהקדם במערכת "המניפה" את המסמכים הבאים: מכתב פניה מסודר, גרמושקה מלאה וקבצים נלווים.

**ד. התייחסות נת"ע**

נמסר על פגיעה בקו כחול של התכנית המוצעת, החופף לתואי מטר ולקו הצהוב של הרכבת הקלה.  
יש להעביר את מסמכי התכנית לתיאום ואישור נת"ע באמצעות מערכת תיאום תשתיות לאומית.

**ה. התייחסות משרד הבריאות**

התכנית הראשית ונספחיה ייבדקו, במידת הצורך, על ידי המשרד בשלב בקרת התכנ.

**ו. החלטת הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות - תת"ל 101 ג.**

לא יינתנו היתרי בניה לשימוש חורג או הרשאות לפי סעיף 261(ה) לחוק ביצוע עבודות, לרבות עבודות שאינן טעונות היתר לפי דין, יתאפשר אך ורק בכפוף לאישור מתכנתת הועדה. תוקף התנאים – שנה ממועד הפרסום או עד להעברת התכנית להערות והשגות/דחייתה/ביטולה/שינוי התנאים, לפי המוקדם מביניהם.

ז. חוות דעת האגרונומית העירונית. אין צורך בסקר עצים  
ה. הערות מחלקת פיקוח על הבניה:  
המצב בשטח תואם לבקשה ולשימושים המפורטים בתכנית ההגשה.

#### ט. הערות לתשריט הבקשה:

1. בסכמת חישוב השטחים בקומת המרתף ליד כיתוב הייעוד מחסן להוסיף: שטח חישוב למשרדים.
2. בסכמת חישוב השטחים שבקומת המרתף את השטח המסומן מ"ר יש למלא במילוי משובץ ולא מקווקו.
3. בסכמת חישוב השטחים שבקומת המרתף את השטח המסומן מ"ר למלא במילוי משובץ ולרשום שטח לחישוב למשרדים.
4. יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם למהות הרשומה בהחלטת הוועדה.
5. הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחו לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר האלקטרוני.

#### המלצת המהנדסת:

##### א. דיון בשימוש החורג

1. שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדי בית המשפט בשטח של 586.08 מ"ר לתקופה של 10 שנים.

לאשר את השימוש החורג המבוקש לשטח של 586.08 מ"ר למשרדי בית המשפט, וזאת לאור מאפייני הסביבה והמבנה, אשר מצביעים כי הקמת משרדים בקומת הקרקע ובקומת המרתף מהווה פתרון תכנוני נכון ומתאים יותר מאשר שימוש מסחרי, שכן אין אפשרות לגישה נאותה לשימושי מסחר במבנה זה. יחד עם זאת, מאחר שהשימוש החורג למשרדי בית המשפט מתקיים במקום במשך כ-20 שנה, לא תאושר הארכה נוספת מעבר לתקופה הנוכחית, כלומר לעוד 10 שנים, ויש לפעול לקידום שינוי תכנית מפורטת שתתאים את הייעוד הקיים.

כמו כן, התכנית התקפה (תב"ע כס/11/21/א) מאפשרת, בבנייה חדשה, הקמת שטחי משרדים בקומת הקרקע במקום שטחי מסחר.

ב. לאשר את השינויים במבנה והשימוש החורג מתכנית למשרדים לתקופה של 10 שנים בתנאים הבאים:

1. אישור חברת נת"ע.
2. אישור תנועה.
3. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

#### ה ח ל ט ו ת:

##### א. דיון בשימוש החורג

1. שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדי בית המשפט בשטח של 586.08 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

לאשר את השימוש החורג המבוקש לשטח של 586.08 מ"ר למשרדי בית המשפט, וזאת לאור מאפייני הסביבה והמבנה, אשר מצביעים כי הקמת משרדים בקומת הקרקע ובקומת המרתף מהווה פתרון תכנוני נכון ומתאים יותר מאשר שימוש מסחרי, שכן אין אפשרות לגישה נאותה לשימושי מסחר במבנה זה.

כמו כן, התכנית התקפה (תב"ע כס/11/21/א) מאפשרת, בבנייה חדשה, הקמת שטחי משרדים בקומת הקרקע במקום שטחי מסחר.

ב. לאשר את השינויים במבנה והשימוש החורג מתכנית למשרדים לתקופה של 5 שנים בתנאים הבאים:

1. אישור חברת נת"ע.
2. אישור תנועה.
3. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה: פה אחד

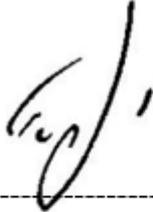
הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, יעל סער, שלי סבר

**לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות היתר :**

במבנה מסחר ומשרדים קיים בן 4 קומות, מבוקש שימוש חורג מתוכנית ממסחר למשרדים (בית משפט השלום)

השימוש החורג מבוקש עבור :

- קומת מרתף – בשטח של 249.04 מ"ר
  - קומת קרקע – בשטח של 337.04 מ"ר
  - סה"כ שטח השימוש החורג : 586.08 מ"ר
- הבקשה הינה לתקופה של 10 שנים.



רפי סנר  
יו"ר הוועדה המקומית



עליזה זיידלר גרנות,  
מהנדסת העיר