

מס' דף: 1

תאריך: 14/12/2025

כ"ד כסלו תשפ"ו

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 774 ביום רביעי תאריך 10/12/25 כ' כסלו, תשפ"ו בשעה 09:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	504-1068790	תוספת זכויות במגרשים 2001-2004	6591	38	41	2
2	504-1286061	תוספת שטחים קומות יח"ד ושינוי בפרישת יעודי הקרקע במדינת היהודים 16	6517	12	12	6
3	504-1380112	חתם סופר 2 הרצליה הר/2603	6546	328	328	7
4	504-1433861	ראש פינה 7 הרצליה - הר/2605	6532	342	342	9
5	504-1371962	הקרן הקיימת 24 / הבנים 20 הרצליה - הר/2604	6539	41	41	11
6	הר/הר/תב/04/2291	תכנית עיצוב - מתחם 04- שיכון וייצמן				13
7	הר/תצר/11/2029	רחוב בורוכוב 42 א גוש 6558 חלקה 73				14
8	הר/תצר/1/1863	גוש 6518 חלקה 5 - רח' מדינת היהודים 55	6518	5	5	15
9	הר/תצר/3/1730	רחוב אוצר הצמחים 10	6530	289	289	16

שם: תוספת זכויות במגרשים 2001-2004
נושא: המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית
שטח התוכנית: 21,393.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
504-0742650	החלפה
504-0856054	כפיפות
הר/הר/2030	החלפה
הר/הר/מק/2030/א	החלפה
הר/תמא/1	כפיפות
הר/תמא/18	כפיפות
הר/תמא/4/18	כפיפות
הר/תמא/1/4/18	כפיפות

גבולות:

דרום-מערב הרצליה.
 ממערב: חלקה 37 - רח' אלן טיורינג 10 בייעוד תעסוקה
 מצפון: חלקות 52, 53 בייעוד שצ"פ
 ממזרח: חלקה 55 - דרך שירות ותחנת דלק שלצד כביש החוף (דרך תל-אביב)
 מדרום: חלקה 54 - רח' אלן טיורינג בייעוד דרך, חלקה 49 בייעוד תעסוקה

בעלי עניין:

- ♦ יוזם/מגיש:** אלוני ים אחזקות בע"מ
- ♦ גדי סרי
- ♦ יזם:** אלוני ים אחזקות בע"מ
- ♦ גדי סרי
- ♦ עורך/מתכנן:** משה צור
- ♦ מנדי רוטברד
- ♦ בעל קרקע:** רשות מקרקעי ישראל
- ♦ יועץ:** ליטל סמוק פביאן
- ♦ רון לשם
- ♦ חן שליטא
- ♦ יאיר יושע
- ♦ אלעד לבנון
- ♦ טל גליקמן

כתובת:

רחוב אלן טיורינג 2, הרצליה
 רחוב אלן טיורינג 4, הרצליה
 רחוב אלן טיורינג 6, הרצליה
 רחוב אלן טיורינג 8, הרצליה
 רחוב שנקר אריה 17, שכונה: אזור תעשייה, הרצליה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6591 חלקות: 38-41

חלקי חלקות:

גוש: 6591 ח"ח 54

מטרת הדיון:

העברת הסמכות לוועדה המחוזית לקידום תכנית שהוגשה כתכנית בסמכות מקומית

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות לבינוי מעורב שימושים ולהמשך פיתוח מגרשים 2001-2004 והרחוב שביניהם.

החלטות:

א. העברת הסמכות לקידום התכנית לוועדה המחוזית עקב דרישת היזם לפרוץ את הרח"ק במגרשים 2003 ו- 2004 וכן להגדיל משמעותית את מספר יחידות הדיור במגרש 2004 ולייעד את רובו למגורים, בסטייה מהוראות תכנית המתאר הכוללת 2440.

ב. העברת התכנית לוועדה המחוזית בכפוף לביצוע התיקונים ובתנאים כלהלן:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות להעברת השטחים המבונים הציבוריים, פיתוח ותחזוקת זיקות ההנאה והבטחת ומימוש תנאי יחידות הדיור המיוחדות, בנוסח שיאושר ע"י היועצת המשפטית לוועדה.
2. רישום הערות בלשכת רשם המקרקעין בגין כתב השיפוי וכתב התחייבות החתומים בידי היזם ואושרו ע"י הוועדה המקומית או מתן בטוחה אחרת לשביעות רצון היועמ"ש.
3. בהתאם לס' 6.14 (3) להוראות תכנית המתאר הכוללת הר/2440, מבוקש להוסיף הוראות אשר מתנות את:
 - א. מימוש הזכויות למגורים (יחידות הדיור) בתא שטח 2004 יותנה במימוש שטחי התעסוקה בתא שטח 2003.
 - ב. מימוש השטחים הסחירים בתאי שטח 2003 ו/או 2004 יותנה במימוש השטחים המבונים הציבוריים.
 4. במסגרת הליך תכנית הבינוי אשר הינה תנאי לפתיחת בקשה להיתר תיזדרש התאמה בין הגבהים הסופיים של המבנים המוצעים בתאי שטח 2001-2003.
 5. סימון מגרש לרישום בתלת מימד וצירוף תשריט רישום תלת מימד כנדרש, עבור חיבור המרתפים בין מגרשים 2004 ו-2003 לטובת חיבור החניונים התת קרקעיים, כמוגדר בנספח התנועה המצורף לתכנית המוגשת.
 6. צירוף תשריט רישום תלת מימד כנדרש עבור כלל תאי השטח המוגדרים ו/או יוגדרו כמגרשים המיועדים לרישום בתלת מימד.
 7. שטחי הבנייה בטבלה 5 יוגדרו כשטחים כוללים (עיקרי + שירות) בחלוקה של מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת (ללא חלוקה בין עיקרי לשירות). בהתאם תעודכן טבלת הנתונים הכמותיים במערכת המקוונת (טבלה 2.3) לרבות השלמת נתונים בעמודת סה"כ מוצע בתוכנית מתאריה.
 8. שינוי יעוד חלקות 2001-2003 כך שיוגדר כיעוד תעסוקה בעירוב שימושים כאשר השימושים המשניים הינם מסחר, מגורים, שטחים ציבוריים מבונים והשימוש העיקרי הינו תעשייה משולבת כהגדרתו בהוראות התכנית סעיף 1.9
 9. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף תכנון לרבות שינוי שם התכנית ל: הר/2460 - מגרשים 2001-2004, אזור התעסוקה
 10. שימוש מגורים ומלונאות
- א. מבחינה תכנונית אין הצדקה לשילוב יחידות דיור ב- 2 קומות בלבד במבנה המוצע בתא שטח 2003 ולכן מבוקש לבטל שימוש זה בתא שטח זה ולהמיר את הזכויות לשימוש עבור תעסוקה ומסחר בלבד. לא יותר שימוש עבור מלונאות בתא שטח זה.
- ב. במגרש 2004 תעשה הפרדה ברורה בין יחידות דיור רגילות ליחידות דיור מיוחדות המהוות תוספת של 5 יח"ד לזונם, כמתאפשר מכוח תכנית המתאר הר/2440. יחידות הדיור המיוחדות יירשמו כהערה לטבלה 5 והם יוגדרו כדיור בהישג יד להשכרה לטווח ארוך בהתאם לתוספת השישית. כפועל יוצא, נדרש לשנות את טבלת הנתונים הכמותיים במערכת המקוונת.
- ג. בהתאם לאמור לעיל, בתיאום מול אגף תכנון, תתווספה הוראות והגדרות עבור יחידות הדיור המיוחדות לרבות פרק ייעודי המתייחס לדירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, כך שעל פיה הדירות המיוחדות יהיו במחיר מופחת של 20% הנחה ממחיר השוק, ותקופת השכירות הכוללת לא תפחת מ- 20 שנים.
- ד. תתווספה הוראות ייעודיות המתייחסות ליחידות הדיור לרבות יחידות דיור בהישג יד, ויחידות מלונאיות בפרק 6.2.3 – תנאים בהליך רישוי, בתיאום עם אגף תכנון. הוראות אלו יגדירו תנאים למתן היתר בנייה ליחידות הדיור, לרבות יחידות הדיור המיוחדות (דיור בהישג יד), והיחידות המלונאיות, בדבר מגבלת היקף סך יחידות הדיור, לרבות יחידות הדיור המיוחדות, והיחידות המלונאיות ביחס לסך יחידות הדיור המוגדרות לעיל בתוכנית המתאר הר/ 2440 בטבלת פריסת שטחים לפי שימושים. ה. יתווספו הוראות לפיהן הדיור בהישג יד והיחידות המלונאיות יהיו בבעלות אחודה ובניהול אחוד.
- ו. תתווספה הוראות המגדירות שמימוש יחידות דיור בהישג יד ו/או מלונאות יהיה מתוך סה"כ הזכויות לתעסוקה המאושרות בתוכנית.
- ז. עידכון הוראות עבור מלונאות בהתאם להנחיות משרד התיירות ובתיאום עם אגף תכנון.
- ח. הוראות התכנית לרבות טבלת השטחים יעודכנו כך שירשם שטח ממוצע של יח"ד

עבור כלל יחידות הדיור במבנה לא יעלה על 50 מ"ר עיקרי+שרות, כולל ממ"ד (ככל שייבנה ממ"ד). עד 20% מסך יח"ד בתוכנית, יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר. אין בהוראה זו כדי לשנות ממגבלת השטח של יחידות דיור מיוחדות.
ט. בעקבות אישור תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה בהתייחס לתוספת שטחים לממ"דים לטובת חדרי רחצה ושירותים, מבוקש להוסיף להוראות התכנית בהערה לטבלה 5, כי "השטחים המפורטים בטבלה כוללים את שטחי הממ"דים לרבות חדרי רחצה ושירותים, וכי לא ניתן יהיה להוסיף שטחים נוספים מעבר למפורט בטבלת הזכויות".
11. מסחר

א. סימון חזית מסחרית בדפנות הפונות אל המרחבים הציבוריים (רחובות והשצ"פ הגובל מצפון) לכלל המגרשים הכלולים בתכנית.
ב. על מנת לייצר חזית מסחרית פעילה כנדרש בתכנית המתאר הכוללנית הר/2440 מבוקש להטמיע הוראות המתייחסות לתמהיל המסחר המותר לשילוב בקומת הקרקע, המוגדרת כחזית פעילה בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בהוראות התכנית המופקדת. בהתאם לכך יוגבלו שימושי המסחר בקומת הקרקע כלהלן:
1. שימושי מסחר בקומת הקרקע יוגבלו לשימושים המייצרים תנועת קהל רחבה, כגון: חנויות קמעונאות, מסעדות, בתי קפה, ברים, שירותים לציבור.
2. לא יותרו שימושים כגון: אולמות תצוגה, מכירת רכבים, מחסנים, משרדים, סניפי בנקים או כל שימוש שאינו יוצר חזית פעילה.
בהתאם לאמור לעיל יעודכן סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

ג. עידכון הוראות התכנית בתיאום עם אגף תכנון, לרבות הגדרת אורך מינימלי לחזית פעילה והנחיות לעניין מפלס הכניסה כך שיהיו המשכיים ורציפים למדרכות, וזאת על מנת לייצר חזיתות פעילות בדפנות הגובלות עם המרחבים הציבוריים.
12. שימוש לתעשייה קלה ומלאכה

הוראות התכנית יעודכנו לרבות הגדרות לשימוש זה בסעיף 1.9, כך שיירשם ששטחים עבור שימוש זה יאסרו בחזיתות הפונות אל המרחבים הציבוריים ובהעדפה למקום בתת הקרקע. בנוסף תתווסף הוראה על כך ששימושים אלו יותרו ככל שאינם מהווים מטריד סביבתי לרבות הפרעה לא סבירה לשאר השימושים הכלולים במתחם, והכל בתיאום עם מהנדסת העיר או ממטעמה כחלק מקידום בקשה להיתר בנייה ובכפוף להמצאת בדיקות סביבתיות כנדרש.

13. איכות הסביבה ובר קיימא
א. עידכון הפרק בהוראות התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון בר קיימא בדגש על המגבלות הסביבתיות עקב קירבה לכביש 2, ורדיוס מגבלות מתחנת הדלק.
ב. עידכון ההוראות והטמעת דרישות לגגות מועילים בהיקף שלא יפחת מ- 40% מסה"כ היקף שטחי הגגות בתחום התכנית.

ג. תתווסף הוראה כך שיירשם ש"הבנייה תהיה לפי עקרונות בנייה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020 – תשפ"א, ו/או בהתאם למדיניות הבנייה המשותפת של פורום ה- 15, ו/או בהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הגבוה מביניהם".
ד. תתווסף הוראה לנושא טיפול בעודפי עפר.

ה. תתווסף דרישה להקמת חדרי טראפו בתחום קווי הבניין ועדיפות לתת הקרקע, ובכל מיקרה לא בשטחים פתוחים. תחנות אלו יתנו מענה גם עבור השטחים הציבוריים הסמוכים למגרשים הנ"ל.

ו. תתווסף הוראה בהליכי הרישוי שכל שיבוש שימוש לחוות שרתים יידרש הצגת מסמך סביבתי וחוו"ד למענה מספק של רשת החשמל הקיימת ו/או המתוכננת, עבור שימוש זה. בנוסף יידרש הצגת ממצאי דו"ח קרינה כתנאי לתעודת גמר ו/או תעודת אכלוס.

14. תנאים בהליך הרישוי
א. הטמעת הוראות בהליך הרישוי כמוגדר בנספחי התוכנית השונים לרבות נספחי סביבה, אנרגיה, וכד'
ב. הוספת תנאים להיתר ביחס ליחידות הדיור בהישג יד, יחידות מלונאיות ויחידות הדיור הרגילות בתיאום עם אגף תכנון.

15. תנועה וחניה
תתווסף הגדרה לחניה ציבורית בסעיף 1.9 כדלקמן: חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות החניה קרי- חניון בבעלות פרטית המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החנייה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים, אשר סדרי החניה בהם ייקבעו ע"י העירייה
16. פיתוח נוף, זיקות הנאה וצירי הולכי רגל

א. תתווספנה הוראות המדגישות את הצורך במתן דגש על חיזוק החיבוריות העירונית בין קומת המסחר לבין המרחב הציבורי הסובב ובעיקר בדופן הצפונית, תוך יצירת ממשק פעיל ורציף עם צירי הולכי הרגל והשצ"פ האורכי הגובל מצפון.
ב. תתווסף הוראה בדבר שמירה על מאזן עצים ונטיעות עצים בוגרים בתיאום עם אגף

תכנון.

ג.תתווספנה הוראות לזיקות ההנאה להולכי הרגל בהתאם לנוסח שלהלן:
זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים:

התחום המסומן בישות זיקת הנאה בתשריט התכנית מיועד למעבר חופשי של ציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. תחום זה ניתן לשינוי ומיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בכפוף להליך רישוי כנדרש ובתנאי שסך שטח זיקת ההנאה יהיה ללא שינוי.

ד.סימון זיקות ההנאה להולכי רגל בכלל מסמכי התכנית כולל מקרא תואם.
ה.הטמעת הוראות בינוי ושמירת קווי בניין ומרחקים מציר הולכי הרגל המסומן כזיקת הנאה בדופן הדרומית של מגרשים 2001-2003, ו-2004 ובין כל שני מגרשים גובלים.
ו.תתווספנה הוראות בהתייחס לזיקות ההנאה צפון דרום אשר יוגדרו כצירי הולכי רגל והוראות מתאימות לצירים אלו בהתאם למוגדר בנספח 1 – נספח בינוי כללי לתכנית המתאר הכללנית הר/2440 הוראות עבור ציר הולכי רגל (עמוד 6).
17.מקרקעין

א.הוספת הוראות לנושא אישור ורישום תצ"ר/תמ"ר בשלבי הרישוי

ב.רישום הערות לפי תקנה 27 לנושא זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים בתיאום עם אגף תכנון ואגף נכסים.

ג.תנאים להפקדה

- א.תיאום מול משרד הבטחון לעיניין גובה הבינוי בתא שטח 2004
- ב. צירוף סקר קרקע הסטורי לרבות תכנית דיגום לאישור המשרד להגני"ס ורשות המים.
- ג. תיאום מול המשרד להגני"ס לנושא זיהום קרקע וגזים, מגבלות לנושא רעש וזיהום אוויר מכביש 2 ועידכון מסמכים ככל שיידרש.
- ד.התייחסות לנושא הקו בניין לכביש 2 (במגרש 2004) והתאמה לתמ"א 1.
- ה.תיאום מול נת"י ומשרד התחבורה עקב קירבה לכביש 2.
- ו. עידכון הוראות התכנית בתיאום עם רמ"י לרבות רישום שטחים ושימושים ציבוריים כולל הפקעות.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, מאיה כץ.

תכנית מתאר מקומית: 504-1286061**2: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 774 בתאריך: 10/12/2025

שם: תוספת שטחים קומות יחיד ושינוי בפרישת יעודי הקרקע במדינת היהודים 16
נושא: דיון להפקדה
שטח התוכנית: 3,094.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/1721
שינוי	הר/הר/1721/ב
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/13-ים-תיכון
כפיפות	הר/תמא/35
כפיפות	הר/תמא/36
כפיפות	הר/תממ/5

גבולות:

ממערב לרח' וינגייט
 מדרום לרח' מדינת היהודים
 מצפון לרח' זבולון

בעלי עניין:

♦ יזום/מגיש:	בן שפירא
♦ יזום:	בן שפירא
♦ עורך/מתכנן:	רוני אלרואי
♦ יועץ:	יוסף נש
♦	יעקב שפיר
♦	שמעון צוק
♦	ארזה קוטנר

כתובת:

רחוב מדינת היהודים 16, שכונה: אזור תעשיה, הרצליה
גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6517 חלקות: 12

מטרת הדיון:

אישור הוועדה לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית

התכנית מוסיפה 18 יחיד על 25 יחיד המאושרות בת"ע הר/1721/ב, סה"כ 43 יחיד. הקמת בניין מגורים מדורג של 7 קומות כולל קרקע ו-3 קומות חניון בתת הקרקע. התכנית מסדירה שטחים ציבוריים ע"י הרחבת תוואי דרך קיימת ברחוב וינגייט על חשבון מקטע המגרש המוגדר כשפ"פ. התכנית כוללת שינוי הוראות בינוי וקביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה וכן, שינוי ייעוד חלק משפ"פ לטובת הרחבת דרך קיימת ברח' ווינגייט וכן הרחבת דרך על רח' מדינת היהודים ברוחב של 1.5 מ'. גובה הבניה המוצע תואם לגובה בית האבות (בית שירין) הממוקם מול הפרויקט המוצע ומייצר חתך רחוב סימטרי. על התכנית חלה תכנית תמ"א 70 בתחום הטבעת השנייה באזור התעסוקה המערבי, תכנית זו הינה ברח"ק מינימלי 4 וקובעת לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים.

החלטות:

לדחות את הדיון לישיבה הבאה

שם: חתם סופר 2 הרצליה הר/2603
נושא: המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית
 שטח התוכנית: 1,874.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	הר/הר/120
החלפה	הר/הר/1266
החלפה	הר/הר/1635
החלפה	הר/הר/1635/א
החלפה	הר/הר/1635/ד
החלפה	הר/הר/1635/ה
החלפה	הר/הר/2000/א
החלפה	הר/הר/2000/ב
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/253/א
החלפה	הר/הר/מק/1635/ב
החלפה	הר/הר/מק/2000/מב
החלפה	הר/הר/מק/2000/מע
כפיפות	הר/הר/מק/2000/נכ
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/35
כפיפות	הר/תמא/36
כפיפות	הר/תממ/5

בעלי עניין:

ישעיהו ניסנוב	♦ יזום/מגיש:
מאיר גיא	♦ עורך/מתכנן:
רמי ראובני	♦ יועץ:
ביבי נועם	♦
נוף אילן	♦

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

גרש: 6546 חלקות: 328

מטרת הדיון:

המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

1. קביעת מיקום מעודכן בחלקה ליעוד מגורים.
2. המרת שטח לדרך מוצעת ברחוב חתם סופר ליעוד שצ"פ והוספת שטח זה לשטח שצ"פ לפי תוכנית מאושרת.
3. קביעת מיקום מעודכן לשטח השצ"פ.
4. שינוי יעוד קרקע מ"מגורים מיוחד" למגורים ד' הכולל חזית מסחרית ושימוש לתעסוקה.
5. קביעת בנין בן 15 קומות.
6. קביעת 50 יח"ד בתוכנית, מתוכן 20% דב"י ו 20% יח"ד קטנות.
7. הוספת שטחי בניה על ותת קרקעיים.
8. קביעת הריסת מבנה קיים במגרש.
9. קביעת קוי בנין לפי תשריט מצב מוצע.
10. קביעת הוראות בינוי.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

החלטות:**לא להפקיד את התכנית מהטעמים הבאים:**

סעיף 8.1.3 לתמ"א 70 מחייב בהכנת מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית.

1. על אף שהתכנית בעלת תועלות ציבוריות ובסמכות הוועדה המחוזית להפקידה גם בהיעדר תכנון הכולל עפ"י הגדרות תמ"א 70, מומלץ לשוב ולדון בתכנית לאחר אישור מסמך

מס' דף: 8

המדיניות לתמ"א 70 הנמצא בהכנה .
זאת במיוחד לאור תמהיל השימושים הנדרש בסביבת התחנה ובחינת פוטנציאל מימוש
שטחי תעסוקה במגרש זה.

2. למען הזהירות, ככל ותקודם תכנית כמפורט לעיל יש להגיש כתב שיפוי לאישור.

3. למען הזהירות, ככל ותקודם תכנית כמפורט לעיל, יש לתקנה בהתאם למחלקות השונות.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, מאיה כץ.

שם: ראש פינה 7 הרצליה - הר/2605
נושא: המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית
 שטח התוכנית: 500.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
504-0273037	כפיפות
הר/הר/128	החלפה
הר/הר/1635	החלפה
הר/הר/1635/א	החלפה
הר/הר/1635/ד	החלפה
הר/הר/1635/ה	החלפה
הר/הר/2000/א	החלפה
הר/הר/2000/מ	החלפה
הר/הר/2213	החלפה
הר/הר/253/א	החלפה
הר/הר/283/א	החלפה
הר/הר/48	החלפה
הר/הר/672	החלפה
הר/הר/688	החלפה
הר/הר/מק/1635/ב	החלפה
הר/הר/מק/2000/מב	החלפה
הר/הר/מק/2000/מע	החלפה
הר/הר/מק/2000/נכ	כפיפות
הר/תמא/35	כפיפות
הר/תמא/36	כפיפות
הר/תמא/38	כפיפות
הר/תממ/5	כפיפות

בעלי עניין:

- ♦ יוזם/מגיש:** הדס אבירם
- ♦ רועי שחורי
- ♦ דורון משה ווינברגר
- ♦ שי שחורי
- ♦ עורך/מתכנן:** מאיר גיא
- ♦ מגיש:** ח.ג. קבוצה לעבודות איטום ובידוד
- ♦ יועץ:** אהרון ברגר

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6532 חלקות: 342

מטרת הדיון:

המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

1. קביעת 16 יח"ד, מתוכן לפחות 40% יח"ד קטנות.
2. קביעת 9 קומות כולל קומת קרקע.
3. קביעת שימושים למגורים ולשימושי מסחר ו/או תעסוקה.
4. תוספת שטחי בניה.
5. קביעת הריסת מבנה קיים במגרש.
6. קביעת קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת הפקעה להרחבת דרך, כדרך מוצעת.
9. קביעת תנאים להליכי רישוי.
10. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ד'

החלטות:

לא להפקיד את התכנית מהטעמים הבאים:

1. סעיף 8.1.3 לתמ"א 70 מחייב בהכנת מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית. מדובר במגרש קטן אשר ממוקם בתחום אזור אשר נכון לו ראייה כוללת לתכנון מתחמי הכולל תועלת ציבורית.

2. לאור זאת מומלץ לשוב ולדון לאחר אישור מסמך המדיניות לתמ"א 70 הנמצא בהכנה.

3. למען הזהירות, ככל ותקודם תכנית, יש להגיש כתב שיפוי לאישור יועמ"שית הועדה.

4. למען הזהירות, ככל ותקודם תכנית, יש לתקנה בהתאם להערות המחלקות השונות.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, מאיה כץ.

שם: הקרן הקיימת 24 / הבנים 20 הרצליה - הר/2604
נושא: המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית
שטח התוכנית: 980.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	הר/הר/120
החלפה	הר/הר/1266
החלפה	הר/הר/1635
החלפה	הר/הר/1635/א
החלפה	הר/הר/1635/ד
החלפה	הר/הר/1635/ה
החלפה	הר/הר/2000/א
החלפה	הר/הר/2000/ב
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/253/א
החלפה	הר/הר/מק/1635/ב
החלפה	הר/הר/מק/2000/מב
החלפה	הר/הר/מק/2000/מע
כפיפות	הר/הר/מק/2000/נכ
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/35
כפיפות	הר/תמא/36
כפיפות	הר/תמא/40/א/1/1
כפיפות	הר/תממ/5

בעלי עניין:

לביאה טל	♦ יוזם/מגיש:
שלמון ברסלאור	♦
זאב ברסלאור	♦
מאיר גיא	♦ עורך/מתכנן:
נטע אורן	♦ יועץ:
לירן רז	♦
נמרוד שיינר	♦

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

גרש: 6539 חלקות: 41

מטרת הדיון:

המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

- קביעת 17 יח"ד.
- קביעת 7 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה אחרונה בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ד'.
- קביעת הוראות להפקעת שטח להרחבת דרך כלפי רחוב הקרן הקיימת.
- תוספת שטחי בניה על ותת קרקעיים.
- בקיעת קוי בנין במפורט בתשריט מצב מוצע.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.

החלטות:**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

- יש להגיש כתב שיפוי לאישור יועמ"ש הוועדה המקומית.
- יש לתקן את התכנית כדלקמן:

היבטי תנועה:

1. פתרונות אשפה ימוקמו בחזיתות משניות או בתת הקרקע. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון הרחוב.
2. לא תותר הקמת רמפה בתחום המדרכה.
3. יש לעדכן את תוואי המרתפים ושטח הפנוי לניהול נגר כך שלא יהיה בשטחי הגינון הפרטי אל בשטח הגינון המשותף.
4. יש לצרף נספח ניקוז/הידרולוגיה.
5. יש להציג מידה של זכות הדרך העתידית בהתאם להרחבה המוצאת בתב"ע.
6. רחבת כיבוי האש תתוכנן בתחום המגרש ניתן למקס את הרחבה באזור הכניסה לרמפה אך לא לחרוג למגרשים צמודים.
7. יש להציג כבר בשלב זה העתקת פילר חשמל בהמשך להרחבת זכות הדרך בפיתת רחוב הבנים.
8. יש להציג בנספח התנועה חתך עקרוני לרוחב הרמפה - הרמפה המוצעת ארוכה יש להיצמד להנחיות לתכנון חניה פרק ד'.
9. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ובדרישת מקסימום.
10. יש להציג פתרונות חניה עקרוניים לאופניים ואופנועים.
11. יש להציג רדיוס סיבוב מזערי 3.0 מטרים בחניון.
12. בתוכנית מוצגת מגבלת גובה 2.2 מטר כיצד מתיישב אם תכנון חניות נכים פרויקט הנדרש לפחות לחניה אחת לרכב גבוה.
13. יש לתכנן בקרת תנועה לרמפה חד סטרית ארוכה.
14. יש להציג פתרון עקרוני לעמדות המתנה במפלסי החניה התחתונים.

הוראות רישום

1. יש להוסיף בסעיף 2.2:
- קביעת הוראות ותנאים לרישום תצ"ר ותמ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
2. יש להוסיף בסעיף 4.2.1 שימושי דרך את מגוון השימושים בחוק כך שתתאפשר גמישות לעיריה.
3. סעיף 6.2.1 תנאים בהליך רישוי – לעדכן את הסעיף:

 - תנאי להיתר בניה הינו רישום הערה מכח תקנה 27 להבטחת רישום תצ"ר ותמ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
 - תנאי להיתר בניה הינו אישור התצ"ר והתמ"ר בוועדה המקומית לתו"ב בצירוף כתב התחייבות.
 - תנאי לתעודת גמר והיתר אכלוס הינו רישום בפועל של התצ"ר והתמ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

4. יש לערוך את סעיף 6.3.1 – תנאי לתעודת גמר / היתר אכלוס יהיה **רישום בפועל**:

 - תנאי לתעודת גמר והיתר אכלוס הינו רישום בפועל של התצ"ר והתמ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

5. להוסיף להוראות בסעיף 6.3.3:

 - השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים יופקעו ויירשמו על שם עיריית הרצליה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.
 - יש לעדכן " גינון ותשתיות ציבוריות בלבד" מתחת לדרך – במקום המילה "תשתיות".

6. התכנית מוגדרת כתכנית תלת מימדית. יש לצרף נספח תלת מימד או להסיר את הוראות הרישום התלת מימדי. בכול מקרה, עומק השטח הציבורי מתחת לייעוד דרך לא יפחת מ – 2 מ' על מנת לאפשר גינון ותשתיות ציבוריות.

הצבעה:

בעד (4) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי.
נגד (1) – מאיה כץ.

שם: תכנית עיצוב - מתחם 04- שיכון וייצמן

נושא: דיון בועדה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

אזורים

יזום/מגיש:

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון:

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם 04 של מתחם הר/מק/2291 מתחם ויצמן הראשית. תנאי להיתר ראשון במתחם הינו אישור תכנית עיצוב ופיתוח למתחם, בהתאם לכך מואבת לדיון תכנית העיצוב והפיתוח למתחם.

מטרת התכנית

התכנית כוללת התייחסות לשטחי המגורים, הכניסות למבנים, פיתוח, מפלסי כניסה וכו'. חתכי פיתוח, פתרון אשפה הפנאומטית, חומרי גמר וחזיתות.

קביעת זכות הדרך וחתך הרחוב, כניסה למתחם הכושר, חניונים וכו'.

החלטות:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיאום חזיתות וחומרי גמר מול מהנדסת העיר.
2. הצגת ואישור מיקום החניות הציבוריות בתחום החניון לאישור מהנדסת העיר.
3. במידה והיקף קירות המסך יעלו מעל 40% נדרש דו"ח סנוור.
4. יש לערוך בחינה להתייעלות אנרגטית, באמצעות ייצור אנרגיה סולארית.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי, מאיה כץ.

תשריט איחוד וחלוקה: הר/תצר/11/2029

סעיף: 7

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 774 בתאריך: 10/12/2025

שם: רחוב בורוכוב 42 א גוש 6558 חלקה 73

נושא: תשריט לאיחוד מגרשים

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון:

תצר לאיחוד חלקות

רחוב בורוכוב 42 א נווה עמל

גוש 6558 חלקה 73

החלטות:

אישור התצ"ר בתנאים:

תנאי לאישור התצר- הריסת האלמנטים החורגים לשטחי הציבור.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי, מאיה כץ.

תשריט לצרכי רישום: הר/תצר/1/1863

8 סעיף:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 774 בתאריך: 10/12/2025

שם: גוש 6518 חלקה 5 - רח' מדינת היהודים 55

נושא: תשריט לאיחוד וחלוקה

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

רחוב מדינת היהודים 55, שכונה: אזור תעשיה, הרצליה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6518 חלקות: 5

מטרת הדיון:

אישור תשריט לצרכי רישום.

החלטות:

לאשר את התצ"ר בתנאים הבאים:

1. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 להבטחת רישום התצ"ר בפנקסי רשם המקרקעין

בצירוף כתב התחייבות לוועדה המקומית.

2. תנאי למתן תעודת גמר / היתר אכלוס - רישום בפועל של התצ"ר בפנקסי רשם

המקרקעין.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי, מאיה כץ.

תשריט לצרכי רישום: הר/תצר/3/1730

סעיף: 9

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 774 בתאריך: 10/12/2025

שם: רחוב אוצר הצמחים 10

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6530 חלקות: 289

מטרת הדיון:

אישור תשריט לקביעת זיקות הנאה לציבור

מטרת התכנית

תשריט זיקות הנאה מתכנית הר/2294 בחניון ותכנית הר/1730א למפלס קומת הקרקע

והיתר בניה שמספרו 20250555 לגבי זיקת הנאה במרתף (1-)

החלטות:

לאשר את תשריט זיקת ההנאה.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי, מאיה כץ.

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
18	סוקולוב 48, הרצליה	שרון את נהב בע"מ	6531	113		8575	20240552	1
23	הפסנתר 1, הרצליה	ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ	6423	135	114	9256	20240674	2
26	הורדים 7, הרצליה	יום טוב בלו אלדו	6669	648	7	6465	20241229	3
29	הפרטיזנים 34, הרצליה	מורן מור	6558	498	864	1111	20241231	4
31	אפרסמון 4, הרצליה	טל לופו	6558	802	7	30183	20250021	5
33	מדינת היהודים 99, הרצליה	תשב"ר בת אל הרצליה בע"מ	6518	248		374	20240767	6
36	גולדה מאיר 1, הרצליה	רוזנצוויג חיה רבקה	6669	606		4842	20241198	7

מבקש:

* שרון את נהב בע"מ

בעל הנכס:

* יורם גוטליב

* מרדכי גוטליב

עורך:

* מאיר גיא

אחראי בקשה:

* ורד בורשטיין - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000371680

כתובת הבניין: סוקולוב 48, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6531 חלקה: 113 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 113; 114 יעוד: מסחר ומגורים + חזית מסחרית

תכנית: תמא/23/א/4, תממ/5, תמא/23/א/5, תמא/35, תמא/36, מק/2000/מע, 1485, תמא/23/א, 2213, 2000/סג,

תמא/38/3, תמא/38, מק/1485/ב, מק/2000/נכ, 2000/מ, 253/א, תלצר/8/1485, 504-0336685

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:**בניית בניין מגורים חדש, 35 יח"ד + יחידת מסחר, 6.5 קומות מעל קומת קרקע ו-3****קומות מרתף.**

- שיפוץ חזיתות של מבנה מסחרי קיים והריסת מבנים קיימים

-קומות מרתף כוללות: חניות, חדרים טכניים, מחסנים וחדר טרפו

-קומת קרקע כוללת: 2 מבואות+ מסחר+ חדרי אשפה+פיתוח שטח וגדרות

שאר הקומות כוללות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלט /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		35			2958.67		מגורים	0.00	
			428.53		74.39		מרחב מוגן דירתי	0.00	
			2228.89				מרתף	0.00	
260.77							מרפסת זיזית	0.00	
71.41							מצללה	0.00	
401.28							גזוזטרא	0.00	
			832.98				שטחי שרות	0.00	
			32.66				אחסנה	0.00	
			832.98				חניה (מקורה)	0.00	
			762.81				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
			191.19				קומת עמודים מפולשת	0.00	
			5.96				מעלית	0.00	
			131.37				מערכות טכניות	0.00	
		1			186.56		מסחר	0.00	
332.18		36	5447.37		3219.62				
332.18		0.00%	5447.37		3219.62		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה לתוספת 5 יח"ד נוספת מעל 30 יח"ד המותרות ע"פ ת.ב.ע.

- הקלה ל- 3 קומות נוספות מעל המותר ע"פ ת.ב.ע.
- הקלה בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים דהיינו: 3 מ' במקום 5 מ'
- הקלה מהוראות נספח בינוי הר/1485 - התאמת הבינוי למדיניות הוועדה המקומית בהחלטת מליאה מס' 70
- ניווד שטחי מסחר למגורים באופן שישאירו לפחות 15% שטחי מסחר עפ"י תב"ע הר/1485 בב סעיף 9
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף לצורך העברת מערכות טכניות

הערות המחלקה:

חישוב שטחים ויח"ד במגרש-

תכנית הר/1485 – סעיף 3.2 (א) - "מס יח"ד במגרש יחושב כך ששטח דירה ממוצע יהיה 100 מר שטח עיקרי ולא יפחת מ-80 מ"ר"

שטח מגרש המאוחד (חלקות 113,114) – 1402 מ"ר

תכנית הר/1485 סעיף 3.1 (א) - 1402 מ"ר * 153% = 2145.06/100 = 2.45 ~ **21 יח"ד**
 תכנית הר/1485 סעיף (ב)1- תוספת 20% לשטחים העיקריים למגרשים אשר יאוחדו למגרש בניה אחד בדרך של איחוד וחלוקה. -- 1402 * 20% = 280.40 ~ **3 יח"ד**

תכנית הר/1485 סעיף 9 (ב)1- (ב) – במגרש ביעוד מסחר מגורים – תותר המרת שטח עיקרי ממסחר למגורים בתנאי: "שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ- 15% משטח המגרש נטו"

שטח מסחר לפי הר/1485 הינו 45% פחות מ- 15% (מינמלי) מותר 30% המרה לטובת שטח עיקרי למגורים

--- 1402 מ"ר * 30% = 420.60 ~ **4 יח"ד**

2846.06 מ"ר סה"כ 28 יח"ד

תכנית הר/1485 סעיף 4 – 15 מ"ר שירות לכל ליחידות זיור שמוצא מכוחה של התכנית – 15*4 = 60 מ"ר שירות

דיון בהתנגדויות – רח' סוקולוב 48 בקשה מס 20240552

רשימת מתנגדים:

1. עו"ד יוסף בן ארויה – ב"כ בעלי חנויות – צילה רינות, הירש אסתר, צדקי סימה (מוטבים המופיעים בחכירות בנסח טאבו)
2. עו"ד אסף הורניק – ב"כ דיירים בבניין ברחוב סירקין 15 – מנחם קליין, יהודית וידר, מרגלית שרפר, בן ציון קליין ואהרון שמואל קליין.
3. עו"ד ניב סופר – ב"כ מרדכי סופר – בעל זכות בחלקה (מוטב המופיע בחכירות בנסח טאבו)
4. אב – גד החזקות בע"מ, מאיר וקסברג, צבי רנט ומיכאל גבע – נציגות בעלי זכויות בבניין ברחוב סוקולוב 46
5. אליהן בלנק משיח – דייר בבניין סוקולוב 46

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	טענה כי פרסום אינו בוצע ע"פ החוק, וכי הפרסום הגיע רק לחלק מבעלי זכות	לדחות	התקבל תיק פרסום ע"פ החוק הכולל תצהיר מעו"ד מטעם החברת פרסום	1,2
2	התנגדות לקווי הבניין וההקלות המבוקשות המגדילים את היקף זכויות הבניה	לקבל חלקית	לא ניתן לאשר חמש קומות מהתב"ע בשל אי תכנון קומה מסחרית בקרקע. בהצאם לכך ניתן לבקש בהקלה תוספת של שתי קומות בלבד. אכן ההקלות בקווי בנין אינן סבירות.	1
3	התנגדות למרחק הקצר בין המגורים למסחר	לדחות	התכנון המבוקש מתוכנן בתוך קווי בנין	1
4	התנגדות להקלה לתוספת קומות לבניין ללא תכנון מרחבי עלול להוביל למראה חריג ושונה ביחס למבנים הסמוכים	לקבל חלקית	אכן המבנה תוכנן ללא הסתכלות על החלקה הכלואה, קיימים מבנים זהים ברחוב	1
5	טענה כי המבקש מסתיר מהוועדה כי למתנגדים ישנם זיקת הנאה למבנה השירותים שמסומן בתכנית והגישה אליו	לדחות	לא הומצא תשריט המציג זיקת הנאה	1,3

6	טענה כי הבקשה שהוגשה אינה נבחנה מבחינת מידת השתלבות מהלך הבניה באזור מבחינת תשתיות ותחבורה	לקבל חלקית	הבקשה נבחנה, התכנון התנועתי המוצג כולא חלקה סמוכה	1
7	טענה כי המבוקש יפגע בפרטיות ובאיכות החיים של בעלי הזכויות ובאי החנויות	לדחות	הבקשה מלבד ההקלות תואמת תב"ע	1
8	טענות כי קיימים בתכנון המבוקש לחנויות ליקויים תכנוניים הפוגעים בבעלי החנויות ודרכי הגישה לשירותים ולפחי האשפה	לקבל חלקית	לא מוצג פתרון אשפה סביר למסחר מצפון	1,2,3
9	טענה כי בבקשה מבוקש שיפוץ של החנויות אך לא ידוע על אופן בנייתם, לוחות זמנים, אובדן השתכרות של בעלי החנויות במהלך השיפוץ ומימון ההוצאות.	לדחות	אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים	1,3
10	ב"כ הדיירים בסעיף 2 ציין כי חלה תכנית הר/1485 ולצידה חלה גם הר/מק/2322 המחייבת מדיניות עיצוב ופיתוח של רחוב סוקולוב	לדחות	- תכנית הר/מק/2322 אינה חלה כלל בתכניות החלות על החלקה המדוברת.	2
11	טענה כי המבקש מתעלם ממטרת התכנית "שיקום רחוב סוקולוב" שכן קיים בניין בחלקה הגובלת בסוקולוב 46 אשר ישאר כ"נטע זר" ויפגע בחזות רחוב סוקולוב ובחלקות הסמוכות שבהם יבנו בניינים חדשים.	לקבל חלקית	- אכן המבנה תוכנן ללא הסתכלות על החלקה הכלואה	2
12	ב"כ הדיירים מפנה לתכנית הר/1485 סעיף 13 (ג) – "כי הוועדה רשאית לדרוש הכנת תכנית בינוי ועיצוב."	לדחות	- יש לשים לב כי בתחילת הסעיף מצויינים היעודים – היעוד של הבקשה המבוקשת אינו חלק מהיעודים המצויינים ולכן לא מחויבת תכנית בינוי ועיצוב.	2
13	בעלי הנכס והחברה המתנגדים (4) טוענים כי החברה נבחרה במסגרת מכרז יזמים שתשמש להקמת פרויקט התחדשות עירונית וכי הם נמצאים בשלבי חתימות של הסכם. טענה נוספת כי הבניין המבוקש הינו חלק ממתחם הכולל לפרוייקט.	לדחות	- המבקש הינו בעל הנכס (נדרש מעל 75% הסכמות – קיימות)	4
14	טענה כי הוחלט ע"י הוועדה לא לאפשר גישת כלי רחוב מרחוב סוקולוב והגישה לכלי רכב רק מהרחוב האחורי	לקבל חלקית	- הגישה הינה מרחוב סירקין ולא מרחוב סוקולוב, התכנון המוצג אכן אינו כולל את החלקה הסמוכה ומאלץ כעת בתכנון החלקה הסמוכה מרחוב סוקולוב	4
15	המלצה לתכנית מתחמית וכי המתנגדים מבקשים לדחות את הבקשה ולפרסם סעיפים 77-78	לדחות	- המבקש הינו בעל הנכס (נדרש מעל 75% הסכמות – קיימות)	4
16	דרישה כי במידה והוועדה תחליט לאשר את הבקשה המתנגדים סבורים כי יש לחייב את חלקה 114 לרשום בשטחה זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לשטח	לקבל	- אכן במידה והבקשה תאושר יידרש מעבר לכלי רכב חלקה הכלואה	4
17	טענה כי איחוד החלקות ובניית הבניין המבוקש תחסום את בניין ברחוב סוקולוב 46 לביצוע של התחדשות מכיוון שלא תהיה גישה לכניסת רכבים.	לקבל	- אכן במידה והבקשה תאושר יידרש מעבר לכלי רכב חלקה הכלואה	5

החלטות:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

מבוקשת הקמת בניין בחזית רחוב סוקולוב.
החזית המסחרית הפונה אל הרחוב הראשי מצויה בזכויות חכירה של חוכרים רשומים
בנסח טאבו, המתנגדים למימוש הבקשה המוצעת במתכונתה הנוכחית.
תכנון מבנה לאורך ציר ראשי, מבלי שנערך תיאום ותכנון משותף עם בעלי הזכויות
בחזית המסחרית, מעורר קשיים תכנוניים ותפעוליים מהותיים.

נוסף על כך, "כליאתה" של החלקה הגובלת מצדה המערבי, בהיעדר כניסה משותפת
לכלי רכב, יוצרת מצב של תכנון חלקי, שאינו נותן מענה ראוי להקשרים התכנוניים
והפונקציונליים של הסביבה הבנויה.

יתר על כך, קיימים נימוקים נוספים לדחיית הבקשה:

- חישוב השטחים והיחיד התבססו על שטח חלקה לא תקין לכן נוצרה חריגה ביחיד
ובשטחים המבוקשים.
תכנית הר/1485 סעיף 3.1 (2) (ג) - מאפשרת תוספת של 10% לשטחים העיקריים
בתנאי לכניסה משותפת לחניה עם מגרשים סמוכים. בבקשה קיים איחוד של חלקות
113 ו-114 אך לא תוכננה כניסה משותפת עם מגרשים סמוכים. בנוסף, איחוד זה כולל
את חלקה 28 ולא מותר להם כניסה לרכבים מרחוב סרקין בעת התחדשות.
לסיכום, החריגה מסתכמת בחריגה של 2 יחיד ובכ-187 מ"ר (החישוב אינו כולל תוספת
של 10% בגין כניסה משותפת).

- חישוב קומות הבניין – סעיף 3.3 (א) – "לא יעלה על 4 קומות מעל קומה מסחרית" –
בבניין המבוקש המסחר אינו חלק מהבניין אלא מבוקש כיחידות נפרדות. בקומת
הקרקע בבניין המגורים מתוכננות יחיד בלבד.
לא נדרשה הקלה בקומת הקרקע לבניית קומת מגורים במקום קומה מסחרית ולא
תוכננו נסיגות בקומות בהתאם להוראות התכנית הר/1485 ולנספח בינוי.
משמע, ניתן לתכנן רק 4 קומות לפי התכנית התקפה, וניתן לאשר בהקלה רק שתי
קומות ולא שלוש כפי שנתבקשו.

-מבוקשות מרפסות חורגות מקווי בניין לכיון רח' סירקין – תכנית הר/1485 3.4(ו)
לא מותר "הבלטת מרפסות מעבר לתחום הבניה המרבי", מבוקשות מרפסות בצידו
הדרומי של הבניין החורגות מקווי בניין. פורסמה הקלה מתקנות סטייה לבליטת
מרפסות, אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית ולכן לא ניתן לאשר. מעבר לכך
הבליטה המבוקשת בתכנית חורגת מעבר ל-2 מ' המבוקשים בהקלה.

-קיימת חריגה משטחי שרות המותרים.

- תכנית הר/1485 ב - מאפשרת המרת שטח ממסחר למגורים באופן שלא יפחות שטח
המסחר מ-15% משטח המגרש, מבוקש שטח עיקרי למסחר מתחת למותר.

- לא הוצג פתרון תנועתי לשטחי המסחר המבוקשים, כמו כן לא קיים אישור מחלקת
תנועה לבקשה:
1. טבלת מאזן חניה יש להציג דרישות תקן למגורים ולמסחר בהתאם לתב"ע הר/1485
ולא תמ"א 70.
2. יש לכלול את כלל השטח למסחר ולא רק את תוספת המסחר המוצעת.
3. נדרשת רמפה דו סטרית מלאה.
4. רחובות כיבוי האש + חח"י - יש להסדיר את הרחבה בתחום המגרש הפרטי ולא
לייצר חלופות בתחום זכות הדרך.

- המרווחים בין מבנה המסחר למבנה המגורים אינם תואמים למסמך המדיניות לרחוב
סוקולוב, ובכל מקרה אינם סבירים תכנונית.

לפיכך הבקשה נדחית ללא דיון בהקלות ועם דיון בהתנגדויות

מבקש:

* ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ

* בריגה מניבים בע"מ

בעל הנכס:

* מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

* יואב דוד השמשוני

אחראי בקשה:

* איגור שסטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451862

כתובת הבניין: הפסנתר 1, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 2743.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6423 חלקה: 135 מגרש: 114 יעוד: מגורים

תכנית: תמל/1068

שימוש עיקרי

* תיאור בקשה

* בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

הקמת 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 78 יחידות דיור

+ חדר טרפו וצובר גז.

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			
		78			8180.90		מגורים	0.00	
				702.00			מרחב מוגן דירתי	0.00	
				246.91			מרחב מוגן דירתי- שטח קירות	0.00	
1097.64							מצללה	0.00	
858.86							מרפסת פתוחה	0.00	
				28.11			שטחי שרות	0.00	
				278.07			אחסנה	0.00	
				4111.13			מרתף חניה	0.00	
				1402.29			מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
				35.29			מעלית	0.00	
				267.87			מערכות טכניות	0.00	
1956.50		78		7071.67		8180.90			
1956.50		%בניה: 298.25%		7071.67		8180.90	סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה להגדלת תכסית בקומות 1-5 מ 60% ל 65%
- הקלה להגדלת תכסית בקומות 5-10 מ 40% ל 45%
- הקלה להגבהת +0.00 ב 1.00 מטר מעבר למוגדר בתכנית הבינוי
- הקלה לצמצום המרחק בין המבנים מ 10 מטר ל 9 מטר
- הקלה לתכנון פרגולה בנויה בקומה העליונה במישור מעקה הגג
- הקלה להגדלת תכסית מרתף ל 90% ע"י שימוש באמצעי החדרה מכנית
- הקלה למרפסות לא מקורות שלא יחושבו במניין השטחים

הערות המחלקה:

זכויות בניה למגרש 114 לפי תמל/1068 (גליל ים ג'):

תכסית – 60% משטח המגרש 2743 מ"ר = 1645.80 מ"ר
התכסית המותרת עד הקומה החמישית 45% - 60%, והחל מהקומה השישית 40%
סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע – 8196 מ"ר (כולל 240 מ"ר למועדון דיירים ו- 936 מ"ר למרפסות מקורות)
סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע – 3120 מ"ר
סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע – 6583 מ"ר
מספר קומות מעל הקרקע – 10
מספר קומות מתחת לקרקע – 3
מספר יחידות דיור – 78

הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש 114 מאושרת וחתומה.

הבקשה קיבלה אישורים עקרוניים של כל המחלקות הרלוונטיות.

הקלות שפורסמו לפני אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לא רלוונטיות, חוץ מהקלה אחת:
הקלה להגדלת תכסית מרתף ל 90% ע"י שימוש באמצעי החדרה מכנית.
קיים אישור עקרוני של מחלקת ניקוז.

החלטות: דיון בהקלות:

1. לאשר הקלה להגדלת תכסית מרתף ל 90% ע"י שימוש באמצעי החדרה מכנית מהנימוק:
קיים אישור עקרוני של מחלקת ניקוז.
2. לדחות הקלה להגדלת תכסית בקומות 1-5 מ 60% ל 65% מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.
3. לדחות הקלה להגדלת תכסית בקומות 5-10 מ 40% ל 45% מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.
4. לדחות הקלה להגבהת +0.00 ב 1.00 מטר מעבר למוגדר בתכנית הבינוי מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.
5. לדחות הקלה לצמצום המרחק בין המבנים מ 10 מטר ל 9 מטר מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.
6. לדחות הקלה לתכנון פרגולה בנויה בקומה העליונה במישור מעקה הגג מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.
7. לדחות הקלה למרפסות לא מקורות שלא יחושבו במניין השטחים מהנימוק:
אין צורך בהקלה זו לתכנית המתוקנת.

לאשר את הבקשה בתנאים:

*בקרת תכן במכון בקרה

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- חתימת רשות מקרקעי ישראל כבעלים
- אישור משרד העבודה לצובר גז תת קרקעי
- אישור חברת החשמל לחדר הטרפו
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT)
- תאום סופי מול מחלקת ניקוז
- תאום סופי מול מחלקת תנועה

- תאום סופי מול מחלקת פיתוח סביבתי
- תאום סופי מול אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- תאום סופי מול מחלקת תכנון בר קיימא
- אישור יועץ נגישות

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- אישור מכון בקרה
- אישור תאגיד המים לנספח סניטרי
- אישור מחלקת תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים בתת-הקרקע
- תואמים לכלל האישורים שניתנו וחתומים ע"י המבקש, בעלי הזכויות, העורך ומתכנן השלד.

תנאים למסירת היתר:

- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרות בניה והיטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה.
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה

תנאים לתחילת עבודות:

- טופס "בקשה לתחילת עבודות"
- ניתן להגיש את הבקשה לאחר החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.
- מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
- תכנית העמדה וארגון אתר בנייה (לרבות הסדרי תנועה זמניים ככל שיידרשו)
- חתומה על-ידי קונסטרוקטור ויועץ/ממונה בטיחות (בהתאם להנחיות המרחביות)
- אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבניה ע"י מח' תאום הנדסי בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.
- אישור מח' תכנון בר-קיימא
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר
- אישור מחלקת תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה

28/04/2025

הערה:

1. מאשר בשלב התכנון בגיליון הדרישות.
2. יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה לצורך אישור תחילת הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו').

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הקמת 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 78 יחידות דיור + חדר טרפו וצובר גז.

מבקש:

♦ יום טוב בלו אלדו

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ שטיין אורנה

אחראי בקשה:

♦ שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000444858

כתובת הבניין: הורדים 7, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 536.00 מ"ר

שכונה: הרצליה פיתוח

שטח בניה מותר: 192.96 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6669 חלקה: 648 מגרש: 7 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 1252, 2000/מ, א/253, 688, 504-0273037, 2000/מב, 2000/מק, 3/א/2000, תמא/36, 2000/מק, 2000/מע, 1635/מק, 1635/ב, א/2000, 3/29/31, תמא/13, 1396, 1126, 490, 504-0336685, 1635/ד, 1635

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטגי תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:**תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים (יח"ד מערבית), הכוללים:**

הגדלת קומת המרתף + תוספת קומה א' + שינויים פנימיים וחיפויים + תוספת בריכת שחיה + חדר מכונות + שינויים בחנייה המקורה + גדרות ופיתוח שטח.

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			
						5.99	מרחב מוגן דירתי	0.00	
						2.46	מרחב מוגן דירתי- שטח קירות	0.00	
			21.78	62.02			מרתף	0.00	
29.10							שטח מרוצף לא מקורה	0.00	
41.37							בריכת שחיה	0.00	
			8.65	12.50			חניה (מקורה)	0.00	
			3.54				חדר מכונות לבריכה	0.00	
				1		117.35	127.09	0.00	מגורים לחישוב %
70.47				1	33.97	82.97	117.35	127.09	
70.47			0.00%	%בניה:	116.94	244.44			סה"כ:

הקלות מבוקשות:

- תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- ניווד אחוזי בניה מקומת הקרקע לקומה א' ללא תוספת באחוזי בניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו- הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.30 מ'
- הקלה בגובה שער כניסה לרכב עד 2.20 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה בגובה גדר קדמית דרומית לרחוב עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ'**הערות המחלקה:**

- קיימים שני בתים בחלקה, בית מזרחי ובית מערבי
- בית המבקשים הינו הבית המערבי, יח"ד 1
- בהתאם לתשריט החלוקה ושטר השכירות שטח החוכר מסומן בצבע אדום, אות א', בשטח 536 מ"ר.
- היסטוריית היתרים:
- היתר מס' 373 (19810313) - מיום 04.12.84, לבניית בית שכן (יח"ד מזרחית), בהיתר זה אושרה הגדר בין המגרשים
- היתר מס' 257 (19850242) - מיום 13.10.85, לבניית הבית (יח"ד מערבית-בית מבקש)
- היתר מס' 93 (19950246) - מיום 25.04.95, תכנית שינויים
- היתר אחרון מס' 67 (19973665) - מיום 10.03.97, שינוי מיקום חנייה מקורה מזרח למערב
- נעשו פרסומים קיימות התנגדויות
- רשימת מתנגדים - עבור הבקשה שבנדון:
- התנגדות עו"ד אסנת בן אברהם – שכנה גובלת במגרש המזרחי (ב'), (בעלת זכות בנכס).

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק
	התנגדות לקו החלוקה, לטענת המתנגדת הוא אינו מסומן נכון, פולש למגרש המתנגדת ויוצר מצג שווא ששטח מגרש השכן (א') גדל ושל המתנגדת (ב') קטן.	לדחות	מפת המדידה אושרה ע"י מחלקת מידע תכנוני, על מפה זו סומן קו חלוקה התואם במידותיו את תשריט החלוקה החתום, כך ששטח החלקה כולה מתחלק 1/2 לכל מגרש, מגרש המבקש ומגרש השכן בשטח 536 מ"ר. הנ"ל תואם את שטר החכירה של המבקש. מכל מקום אין הוועדה מכריעה בעניינים קניינים.
	התנגדות בגין גדר מערבית קיימת בחלקה בין מגרשים, גדר הפולשת למגרש המתנגדת (מגרש ב'). מבקשת לסמנה להריסה והצגת גדר חדשה במקום, כפי אושר בבקשה מס' 20210477.	לדחות	בהתאם להיתר מקורי מס' 373 (19810313) הגדר המערבית נבנתה ע"י מגרש ב' בבקשה שלהם (מגרש המתנגדת) וקיימת בשטחה, בהתאמה לקו החלוקה. בהתאם לכך בבקשה מס' 20210477 אושר למתנגדת להציגה להריסה ולבנות אחרת במקום.
	התנגדות לכלל ההקלות, שמטרתן הנצחת פלישה למגרש המתנגדת.	לדחות	בהתאם לבקשה שהוגשה, מפת המדידה והמסמכים שהוגשו, לא קיימת פלישה לשטח המתנגדת. כמו כן, אין נימוק תכנוני להתנגדות להקלות. מכל מקום אין הוועדה מכריעה בעניינים קניינים.

**החלטות:
דיון בהקלות:**

- לאשר תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר ניווד אחוזי בניה מקומת הקרקע לקומה א' ללא תוספת באחוזי בניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.30 מ'
- לאשר הקלה בגובה שער כניסה לרכב עד 2.20 מ' במקום 1.50 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדר קדמית דרומית לרחוב עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', עד 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי.

ת. השלמה

1. חתימת רשות מקרקעי ישראל לפני מתן היתר
2. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
3. תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת וועדה
4. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
- אישור מחלקת תנועה לבקשה להיתר

תנאים לשלב בקרת תכן:

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)

תנאים למסירת היתר:

- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרות בניה והיטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה.
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
- ערבות בנקאית אוטומטית לקיום תנאי ההיתר, לרבות הוצאת תעודת-גמר לפי תקנה 70 בתקנות

תנאים לתחילת עבודות:

- טופס "בקשה לתחילת עבודות"
- ניתן להגיש את הבקשה לאחר החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.
- מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
- תכנית העמדה וארגון אתר בנייה (לרבות הסדרי תנועה זמניים ככל שיידרשו)
- חתומה על-ידי קונסטרוקטור ויועץ/ממונה בטיחות (בהתאם להנחיות המרחביות)
- אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבניה ע"י מח' תאום הנדסי בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.
- אישור מח' תכנון בר-קיימא
- 1. העברת תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה ותוכנית ארגון האתר, לרבות פרטי האחראי להיבטים הסביבתיים בפרוייקט.
- 2. היתר פינוי אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- 3. אישור חיבור חח"י זמני.
- 4. הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין.
- קבלת רישיון בתוקף / לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה:

לא נדרשת תכנית הסדרי תנועה זמניים

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים (יח"ד מערבית), הכוללים:

הגדלת קומת המרתף + תוספת קומה א' + שינויים פנימיים וחיצוניים + תוספת בריכת שחיה + חדר מכונות + שינויים בחנייה המקורה + גדרות ופיתוח שטח.

12/06/2025

מבקש:

* מורן מור

* יעקב מור

בעל הנכס:

* יעקב מור

* מורן מור

עורך:

* זייטון רבקה הדסה

אחראי בקשה:

* מור אלעזר - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

שכונה: נוה עמל

שטח בניה מותר: 438.20 מ"ר

כתובת הבניין: הפרטיזנים 34, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 626.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6558 חלקה: 498 מגרש: 864 יעוד: מגורים א'

תכנית: 1441, 2000/מ, 253/א, 2029, תממ/5, תמא/35, תמא/36, מק/2000/מע

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטגי תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

1. אישור תכנית בינוי

2. תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים בהיתר (תת חלקה 2) הכולל: תוספת שטח עיקרי, בריכה, ח. מכונות, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

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	מגורים	102.39	16.81						
	0.00	מרחב מוגן דירתי			9.00	3.81				
	0.00	מערכות טכניות				6.09				
			102.39	16.81	9.00	9.90				
סה"כ:			119.20		18.90		%בניה: 19.04%			

הקלות מבוקשות:

- הקלה מתכנית הר/ 2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 6.5 מ', אורך העולה על 5.5 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).

- הקלה לקו בנין לבריכה - 3.00 מ' קו בנין דרומי במקום 4.00 מ'

- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין מזרחי במקום 4.00 מ'

- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מזרחי

- הקלה של עד 10% קו בנין קדמי דרומי

הערות המחלקה:

- בעלות קרן קיימת לישראל

- הצמדות בקרקע ובגג

- קיים צו רישום בית משותף

- פורסמו הקלות ללא מתנגדים

- נבנה ממ"ד באישור פקע"ר

- קיימות חריגות רבות במגרש, סככה סגורה בצפון מזרח, סככה סגורה בדרום מערב, הצבת מחסנים, חריגת המבנה עצמו, חריגת גדר דרומית לאזור הפקעה.

- קיימת גדר מזרחית מוסדית בהיתר מס 20080640 (נבנתה ע"י העירייה)

- גדר דרומית חורגת לתחום ההפקעה והמבקשים רוצים להגיע להסדר עם העירייה.

מס' דף: 30

- מוצגת 41% חריגה בקו בניין צדדי מערבי
- קיים סעיף בתכנית הר/253א', לפיו במגרשים קיימים שרוחב חזיתותיהם קטן מ 14 או עומקם קטן מ 20 הוועדה יכולה באישור מיוחד להתיר הקטנת המרווח הצדדי או האחורי עד כדי 80%, המגרש בבקשה זו הינו ברוחב 19.13 מ' בחלקו הצר ביותר, וברוחב 21.92 מ' בחלקו הרחב.

החלטות:

להוריד מסדר היום לבקשת המבקש.

מבקש:

* טל לופו

* אלכסה קרופילד לופו

בעל הנכס:

* אלכסה קרופילד לופו

* טל לופו

עורך:

* שטיין אורנה

אחראי בקשה:

* מור אלעזרא - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450323

כתובת הבניין: אפרסמון 4, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1483.00 מ"ר

אחוזי בנייה מותרים: 5.39%

גוש וחלקה: גוש: 6558 חלקה: 802 מגרש: 7 יעוד: מגורים ג

תכנית: 37/027-504, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, מק/2000/מע, 3/29/41, 1828/א(במ-07/א), 1635, 253/א

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

לדיון חוזר בעקבות השלמת 100% חתימות מהאגף

תוספות ושינויים לדירה בקומה ב (תת חלקה 5) בבית מגורים משותף קיים הכולל: שינויים פנימיים, תוספת בנייה על הגג, מרפסת גג לא מקורה

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
5	5.80	מגורים	79.83							
5	8.80	חדר על הגג		40.00						
5	8.80	מרפסת פתוחה							40.00	
			79.83						40.00	
סה"כ:			79.83					5.38% בנייה:	40.00	

הקלות מבוקשות:

- הקלה מסעיף-6 ג בתב"ע הר 1635/לבניית חדר על הגג שאינו צמוד לדירת המבקש
- הקלה מסעיף-6 ה בתב"ע הר 1635/לביטול הנסיגה של חדר על הגג ממעקה הגג לחזית המזרחית 0.0 מ' במקום 1.50 מ'

הערות המחלקה:

- בית מגורים משותף, 12 יח"ד בהיתר משנת 1991
- התקבלו 100% הסכמות מאותו אגף
- קיים תשריט בית משותף
- בוצעו פרסומים לפי סעיף 149

התייחסות המחלקות

לא נדרשת התייחסות מחלקת תנועה - לא חלק מתוכנית הר/2029

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר הקלה מסעיף-6 ג בתב"ע הר 1635/לבניית חדר על הגג שאינו צמוד לדירת

המבקש.

- לאשר הקלה מסעית-6 ה בתב"ע הר 1635/לביטול הנסיגה של חדר על הגג ממעקה הגג לחזית המזרחית 0.0 מ' במקום 1.50 מ'

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. הצגת גובה הבנייה על הגג לפי הוראות התכנית

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי.

ת. השלמה

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)

תנאים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

תנאים למסירת היתר:

- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרות בניה והיטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה.
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
- ערבות בנקאית אוטומטית לקיום תנאי ההיתר, לרבות הוצאת תעודת-גמר לפי תקנה 70 בתקנות

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 15/10/2025 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- 07/01/2025 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- 07/01/2025 - מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- 07/01/2025 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 01/04/2025 - הערה: תוספת לבניין קיים ללא חריגה מהיקפו
- 07/01/2025 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 07/01/2025 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 01/04/2025 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- 07/01/2025 - הסכמה של 75% בעלי הזכויות הקנייניות.
- 15/10/2025 - או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
- אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לדירה בקומה ב (תת חלקה 5) בבית מגורים משותף קיים הכולל: שינויים פנימיים, תוספת בנייה על הגג, מרפסת גג לא מקורה

נושא	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק
א. ההליך הנכון הוא הכנת תכנית ולא בקשה לשימוש חורג	לפי דוגמאות של פסקי דין של בתי משפט לשימושים חורגים אחרים יש צורך בשינוי תכנית ולא בשימוש חורג קבוע	לקבל	השימוש המבוקש נמצא בשימוש באזור כבר הרבה שנים ללא הכשרתו.
ב. מטרדים	עומס תנועה, מפגע בטיחותי, מפגע תברואתי של ריח וזוהמה, פגיעה בזכות הקניין	לקבל	לא הושלמו תיאומים ואישורים מול המחלקות הרלוונטיות, בפרט לנושאי התנועה, הבטיחות, הסניטריה ומחלקת בר-קיימא.
ג. יישום יתר הפרמטרים שהותוו בפסיקה מחייב אף הוא את סירובה של הבקשה	"עצימות", היקף, היעדר הצורך בשימוש חורג בגנים באזור זה, השימוש החורג, היקף השימוש החורג, היעדר קיומו של צורך חיוני /או צורך בכלל בגני ילדים באזור תעשייה	לקבל	השימוש המבוקש נמצא בשימוש באזור כבר הרבה שנים ללא הכשרתו וללא קידום תכנית מתאימה.
ד. החמרה עם עברייני בניה: איסור על רישוי בדיעבד	קיימות דוגמאות של פסקי דין של בתי משפט ושל ועדות ערר לסירוב היתרים לבקשות שהוגשו בדיעבד	לקבל חלקית	גן ילדים קיים ללא היתר מאוקטובר 2021 - שימוש חורג הינו מוגבל בזמן, אך ניתן לאשרו גם בדיעבד.
ה. הבקשה לגן ילדים אינה עומדת בהנחיות ובפרוגרמה לתכנון גני ילדים	אין להפעיל גן ילדים באזור תעשייה ובקרבה לאנטנות סלוליות, גובה חלל כיתות הגן אינו עומד במינימום הנדרש, גובה סף חלון נמוך, מעקה הגג אינו תקני ואינו בטיחותי, חצר במפלס שונה ממפלס כיתת הגן, ארגז חול לא תקני	לקבל חלקית	לפי דוח פיקוח גובה חלל כיתות הגן וגובה סף החלון נמצאו תקינים. במידה והבקשה תאושר – יידרש אישור מחלקת בר קיימא, בטיחות, ומשרד הבריאות.
ו. פגמים נוספים בבקשת ההיתר	חוסר מרחב מוגן, פגמים בגודל כיתות ובהצללת חלונות מערביים ודרומיים	לקבל חלקית	בתכנית קיים סימון של מרחב מוגן, במידה והבקשה תאושר יידרש אישור פיקוד העורף.

החלטות:**לדחות את הבקשה מהנימוקים:**

1. אין אישור מחלקת תכנון בר קיימא לפתרון אנטנה הסלולרית הקיימת בסמוך לגן הילדים המבוקש במרחק של כ-30 מ'.
 2. אין אישור מחלקת תנועה לפתרון תנועתי למאזן חניה לגן ילדים, בפרט להעלאת והורדת נוסעים, ומקום חניה עבור כל כיתה מבוקשת.
 3. אין אישור אגף שאיפ"ה לחדר אשפה לגן הילדים המבוקש.
 4. אין פיתרון להרחקת מערכות קיימות על הגג (מתקן תקשורת ומזגנים) מחצר הילדים.
- האישורים הנ"ל נדרשו בוועדה מיום 06/09/2022 לבקשה מס' 20220049 ולא הושלמו.
- גן הילדים קיים ללא היתר כ-4 שנים, על כן הבקשה עוברת לטיפול אגף פיקוח על הבניה.

הצבעה:
פה אחד (3) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי.

מבקש:

• רוזנצוויג חיה רבקה

בעל הנכס:

• מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

• שקד מלחי

אחראי בקשה:

• מאי אהרון

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438074

כתובת הבניין: גולדה מאיר 1, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 850.50 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6669 חלקה: 606 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 2000/א, 2000/מ, 253/א, 688, 1396, 2000/א, 2000/מ, 2000/מע, 1635/ב, 1635/א, 2000/ב, 344/א, 1126

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטגי תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

תוספת ושינויים לבית צמוד קרקע קיים (יח"ד אמצעית), הכוללים:

תוספת בריכת שחיה פרטית מתועשת + חדר מכונות + שינויים בפיתוח שטח, הפילרים והגדרות

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			
28.49							בריכת שחיה	0.00	
			1.40				חדר מכונות לבריכה	0.00	
				12.50			מרחב מוגן דירתי		
				23.44			מצללה		
				7.04			מחסן-מבנה עזר		
				39.00			חניה (מקורה)		
		1				147.71	מגורים לחישוב %		
28.49		1	1.40	81.98		147.71			
28.49				83.38		147.71	סה"כ:		
			0.00%	%בניה:					

הקלות מבוקשות:

- הקלה לקו בנין לבריכה - 2.79 מ' קו בנין קדמי במקום 4.00 מ'
-הקלה לסעיף 5.6 מתכנית הר/2000ב' לתכנון חדר מכונות עילי

הערות המחלקה:

- בחלקה קיימים 3 מגרשים

- בית המבקשת הינו המגרש האמצעי, יח"ד 1

היסטוריית היתרים:

- היתר מס' 20130882 מיום 31.03.2016 עבור בית חדש.

- היתר אחרון מס' 20170783-היתר שינויים בסמכות מהנדס להגבהת גג רעפים

החלטות:

דיון בהקלות:

-לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 2.79 מ' קו בנין קדמי במקום 4.00 מ', יש להציג 1.00 מ' נטו, מעבר בטיחותי לדחות הקלה לסעיף 5.6 מתכנית הר/2000 לתכנון חדר מכוונות עילי, מהנימוק: אין הצדקה תכנונית לתכנון חדר מכוונות עילי, יש לתכנן אותו בתת קרקע

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

- יש להתאים את תכנון הפילרים להנחיות המרחביות

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, יריב פישר, עופר לוי.

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
2. יש לתקן את רשימת ההקלות בהתאם להחלטת וועדה.
- 3 יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
4. לא תותר הגבהת גדר בין שכנים מעל 1.5 מ', יש להנמיך את הגדר בהתאם.
5. יש לתכנן את חלל מערכות הפילרים, בצורה מרוכזת בחלל מסתור מערכות אחד, בהתאם להנחיות

6. יש תקן את השטחים בתיאום עם המחלקה
7. יש לתכנן חדר מכוונות תת קרקעי בהתאם לתכנית הר/2000/ב'
8. חתימות רשות מקרקעי ישראל לפני מתן היתר

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

תנאים לשלב בקרת תכן:

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)

תנאים למסירת היתר:

- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרות בניה והיטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה.
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
- ערבות בנקאית אוטומטית לקיום תנאי ההיתר, לרבות הוצאת תעודת-גמר לפי תקנה 70 בתקנות

תנאים לתחילת עבודות:

- טופס "בקשה לתחילת עבודות"
- ניתן להגיש את הבקשה לאחר החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.
- מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
- תכנית העמדה וארגון אתר בנייה (לרבות הסדרי תנועה זמניים ככל שיידרשו) חתומה על-ידי קונסטרוקטור ויועץ/ממונה בטיחות (בהתאם להנחיות המרחביות)
- אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבניה ע"י מח' תאום הנדסי בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.
- אישור מח' תכנון בר-קיימא
- 1. העברת תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה ותוכנית ארגון האתר, לרבות פרטי האחראי להיבטים הסביבתיים בפרוייקט.
- 2. היתר פינוי אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- 3. אישור חיבור חח"י זמני.
- 4. הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין.
- קבלת רישיון בתוקף / לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים (יח"ד אמצעית), הכוללים:
תוספת בריכת שחיה פרטית מתועשת + חדר מכונות + שינויים בפיתוח שטח, הפילרים
והגדרות