

מס' דף: 1

תאריך: 25/12/2025
ה' טבת תשפ"ו

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 775 ביום רביעי תאריך 24/12/25 ד' טבת, תשפ"ו בשעה 09:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	504-1286061 דיון להפקדה	הר/מק/2561 - מדינת היהודים 16	6517	12	12	2
2	הר/תצר/588/1	גוש 6532 חלקות 45 , רחוב עין גדי 3				4
3	הר/תצר/2014/1 תשריט לצרכי רישום	תצר/1/2014 - הנוריות	6665	523	523	5

תכנית מתאר מקומית: 504-1286061**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025

שם: הר/מק/2561 - מדינת 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
♦ יזם:	בן שפירא
♦ עורך/מתכנן:	רוני אלרואי
♦ יועץ:	יוסף נש
♦	יעקב שפיר
♦	שמעון צוק
♦	ארזה קוטנר

כתובת:

רחוב מדינת היהודים 16, שכונה: אזור תעשייה, הרצליה

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

גרש: 6517 חלקות: 12

מטרת הדיון:

אישור הוועדה לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית

התכנית מוסיפה 18 יח"ד על 25 יח"ד המאושרות בת"ע הר/1721/ב, סה"כ 43 יח"ד. 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:**להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף 6 להוראות תמ"א 70 ולבטל את סעיף 5 מהחלטת**

ועדה מתאריך 20/02/25 מהטעמים הבאים:

1. האזור מאופיין בבניה בצפיפות נמוכה. עם זאת התכנית המוצעת תואמת באופייה את נפחי הבניה הקרובים לאורך הדופן הדרומית של רח' מדינת היהודים.
2. הטבעת השניה כוללת את אזור התעסוקה ואת תחום דרום מערב העיר, אשר מתאפיינים ברח"ק גבוה בשיעור ניכר מהמוצע הנדרש בתמ"א 70 ומאפשרים את האיזון הנדרש מבחינת הרח"ק.

לאור זאת, ולאור סעיף 6 לתמ"א 70, מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על נוסח כתב שיפוי כפי שיאושר ע"י היועצת המשפטית.
2. תיקונים טכניים בתיאום ואישור מח' תכנון עיר.
3. תאום ואישור מח' פיתוח סביבתי.
4. תאום ואישור מח' בר קיימא.
5. טבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית תעודכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון לקביעת שטחים כוללים לבניה.
6. תקן חניה יעודכן בהתאם להוראות תמ"א 70.
7. בהתאם לסעיף 11.א62 נדרש להוסיף מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר עבור בית קפה, מסעדה ומסחר התואם את אופי האזור. חו"ד סמכות תעודכן בהתאם.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

תשריט איחוד וחלוקה: הר/תצר/1/588

2: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025

שם: גוש 6532 חלקות 45, 305 רחוב עין גדי 3

שטח התוכנית: 523.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון:

אישור תצר לאיחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע הר/588

מטרת התכנית

התצ"ר חל על גוש 6532 חלקות 45,305 ברחוב עין גדי 3.

שטחיו תואמים את שטחי תבע הר/588.

מחלק את חלקות המגורים לדרך והשצ"פ.

פורסם לאור התנגדות של אחד הבעלים לחתימה על התכנית לצרכי רישום.

לא התקבלו התנגדויות.

החלטות:

לאשר תכנית לצרכי רישום בכפוף להסדרה קניינית של השטח להטמעה מחלקה 305,

בבעלות עירונית לבעלי הקרקע הפרטיים של חלקה 45.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

תשריט איחוד וחלוקה: הר/תצר/1/2014

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025

שם: תצר/1/2014 - הנוריות

נושא: תשריט לצרכי רישום

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6665 חלקות: 523

מטרת הדיון:

דיון בתצ"ר בגוש: 6665, חלקה: 523

מטרת התכנית

חלוקת חלקה 523 לשני מגרשים.

החלטות:

לדחות את הבקשה עקב סטייה מתכנית מאחר ונמצא בסטייה מהתב"ע הר/2014 גם מאחר

והחלוקה המבוקשת מייצרת 2 מגרשים בגודל קטן מגודל מינימלי כמוגדר בתב"ע (1,000 מ"ר).

בנוסף יודגש שהתצ"ר לא חתום ע"י בעלי הקרקע, לא צורף נסח טאבו ואף לא נשלחו הודעות אישיות עקב אי החתמת בעלי הקרקע.

ומבלי לגרוע מן האמור לעיל אין שום הצדקה תכנונית לביצוע החלוקה של חלקה 523.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
7	הנשיא יצחק בן צבי 81, הרצליה	סיגל מרום שרון	6667	256		4957	20250253	1
10	ריינס 13, הרצליה	טל יחב	6533	266	4	3125	20241260	2
13	נתניהו יונתן (יוני) 9, הרצליה	אריה גלר	6667	76		779	20250296	3
16	הנשיא יצחק בן צבי 11, הרצליה	צבי אקרשטיין	6670	185		4913	20250347	4
19	גלי תכלת 18, הרצליה	רני גרינברג	6669	161		5762	20230242	5
23	רינה 9, הרצליה	יניב נוני	6557	102	275	2158	20250527	6
26	כצלסון 13, הרצליה	ברק דהרי	6558	154	713	539	20241195	7
28	מזא"ה 23, הרצליה	קידר מבנים בע"מ	6538	374		3583	20240127	8
33	אלוף אלון יגאל 29/1, הרצליה	דנקר 38 מחדשים איכות חיים יגאל אלון 29 הרצלי	6536	579	ב/579	3829	20230960	9
40	הדר 16, הרצליה	דנקר 38 מחדשים איכות חיים בע"מ	6536	580		3831	20230987	10
46	כ"ט בנובמבר 5, הרצליה	טר ארמה תמ"א 38 בע"מ	6530	100	א100	4547	20170655	11

מבקש:

♦ סיגל מרום שרון

בעל הנכס:

♦ סיגל מרום שרון

♦ שרון זיו

עורך:

♦ כליפה יורם

אחראי בקשה:

♦ מיטל מינץ-בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484126

כתובת הבניין: הנשיא יצחק בן צבי 81, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1177.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 25.00%

גוש וחלקה: גוש: 6667 חלקה: 256 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 1396, מ/2000, א/253, א/688, מק/1635, ב/2000, ב/1635, א/2000

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטגי תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים (תת חלקה 1) הכולל:

תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיצוניים, פרגולות, גדרות ופיתוח שטח.

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
	0.00	מרחב מוגן דירתי				12.59				
	0.00	מרתף			-3.98	65.39				
	0.00	מצללה							92.10	
	0.00	שטחי שרות על קרקעיים			9.29	9.52				
	0.00	מגורים לחישוב %					1			
			4.21	122.77						
			4.21	122.77	5.31	87.50	1		92.10	
		סה"כ:			92.81	126.98			92.10	0.00%

הקלות מבוקשות:

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.50 מ'

- הקלה לגובה גדר דרומית 1.80 מ' במקום 1.50 מ'

הערות המחלקה:

- בחלקה קיימות 2 יחידות, בית מזרחי ובית מערבי
- בית המבקשת הינו יח"ד הקדמית לרחוב, הבית המערבי, תת חלקה 1.
- שטח ההפקעה יפותח ע"י עיריית הרצליה.
- בנסח טאבו של החלקה המבוקשת מס' 256 קיימת הערה לזיקת הנאה, בזכות מעבר בשטח של 70 מ"ר לטובת חלקה מס' 258 (הדרומית), בנסח טאבו של חלקה מס' 258 קיימת הערה לזיקת הנאה, בזכות מעבר בשטח של 70 מ"ר לטובת חלקה מס' 256.
- היסטורית היתרים:
- היתר מקורי ואחרון מס' 267 (19690309) - בהתאם להיתר מסמך מיום 17.10.69, לבית צמוד קרקע חדש.

- קיימים בחלקה 4 עצים לכריתה, 4 עצים לנטיעה ו- 5 עצים לשימור.
- נעשו פרסומים ללא התנגדויות להקלות:
 1. גובה מרתף 2.5 מ' במקום 2.2 מ'.
 2. גובה גדר דרומית 1.8 מ' במקום 1.5 מ'.
- קיים תיק פיקוח מס' 202500065 מה-3.11.25

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.50 מ'.
- לאשר הקלה בגובה גדר דרומית מ- 1.5 מ' ל- 1.8 מ'.

לאשר את הבקשה בתנאים:

יש לחשב את החניה המקורה במניין השטחים המותרים לחניה.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- 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.
- התייחסות רשות העתיקות

תנאים לשלב בקרת תכן:

- תיקון טבלת השטחים כך שלא יחרוג מהמותר
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס להריסה ולבניה
- דו"ח קרקע וביסוס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות ע"ג התוכנית

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 היתר, 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 פינני 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 רשיון 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

25/06/2025

- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה

הערה:

לא נדרשת תכנית הסדרי תנועה זמניים

09/12/2025

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

הערה: קיים אישור פיקוד העורף לממ"ד בפטור על פי הוראת שעה "חרבות ברזל"

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים (תת חלקה 1) הכולל :

תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים וחיצוניים, פרגולות, גדרות ופיתוח שטח.

מבקש:

* טל ייב

בעל הנכס:

* טל ומורן ייב

עורך:

* כליפה יורם

אחראי בקשה:

* ורד בורשטיין - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445767

כתובת הבניין: ריינס 13, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 883.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 971.30 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 110.00%

גוש וחלקה: גוש: 6533 חלקה: 266 מגרש: 4 ; חלקה: 267 מגרש: 5 יעוד: מגורים ג**תכנית:** 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, א/2000, מק/2000/מע, 5/2000/מ, 1360, 1635, 672, א/253, 504-0273037, מק/2000/א**שימוש עיקרי**

בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה**מהות הבקשה:****תכנית תוספות ושינויים לדירה בקומה ג' בבית מגורים משותף קיים (חלקת משנה 9)****הכוללת:**

תוספת חדר על הגג + מרפסת גג

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
	0.00	מגורים	984.24							
	0.00	חדר על הגג	6.00	30.83						
			984.24							
		סה"כ:	984.24							%בניה: 111.47%

הקלות מבוקשות:

- הקלה מתכנית הר/1635 סעיף 6(ה) - ביטול נסיגה בצד הצפוני בחדר על הגג - 0 במקום 2 מ'

- הקלה מתכנית 1635 סעיף 6(ג) - בנית חדר יציאה לגג תותר בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין

הערות המחלקה:

- הוגש נספח בינוי ללא נסיגות בהתאם לתכנית הר/1635 וללא חתימות פוזיטיביות לכל בעלי הזכות בחלקה - התבקשו מסעיפים אלה הקלות.
- 6/13 מתנגדים לבקשה - 46%
- היתר מס' 113 מיום 25/03/84 לבניית בניין מגורים 3 קומות מעל ק"ע

דיון בהתנגדויות - רח' ריינס 13 בקשה מס' 20241260

רשימת מתנגדים:

1. דיירי הבניין

ניסים כהן, רחל כהן, איילת נמיר, גיא נמיר, שלמה נמט, עדנה נמט, ניסן נינו, אידה קצביץ

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות בגין הרחבה והקלות מעבר למותר ולכל שינוי של תצורה חיצונית לאחר שיפוץ הבניין במאות אלפי שקלים.	לדחות	- הבניה המבוקשת הינה בצד האחורי של הבניין ולא תפגע בחזיתות הפונות לרחוב.	1 -
2	התנגדות לבניה על מעקה הגג שלדעת המתנגדים "יכער" את כל הבניין. מבקשים כי ישמור על נסיגה של 1 מטר מהמעקה.	לקבל חלקית	- יש לתכנן את התוספת כך שתעשה שימוש בחומרי בנייה הדומים לקיימים, ותשתלב באופן אחיד עם המבנה הקיים.	1 -

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה מתכנית הר/1635 סעיף 6(ה) - ביטול נסיגה בצד הצפוני בחדר על הגג - 0 במקום 2 מ'
- לאשר הקלה מתכנית 1635 סעיף 6(ג) - בניית חדר יציאה לגג תותר בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין

דיון בהתנגדויות:

מצורף בהערות בדיקה

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

יש לתכנן גג שטוח

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תכנית מתוקנת בתיאום עם המחלקה
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- 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

תנאים למסירת היתר:

- 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
- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרות בניה והיטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה.

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)

779	תיק בניין :	מספר בקשה : 20250296	סעיף: 3
		24/12/2025	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 775 בתאריך :

מבקש:

♦ אריה גלר

♦ אריה גלר

בעל הנכס:

♦ אריה גלר

עורך:

♦ טרבס מיכאל

אחראי בקשה:

♦ שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000481056

כתובת הבניין: נתניהו יונתן (יוני) 9, הרצליה

שטח מגרש לזכויות : 507.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6667 חלקה: 76 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 2000/א, 253/א, 2000/מ, 2000/ב, 1635/א, 1126, 1396, 2213, 270, 363, 688, 1635/ב, 2000/א, 3/א, 2000/מ, 3/א, 2000/מ, 5/א, 2000/מ, 2000/מ, 2000/מ, 13/א, 1, 38/א, 35/א, 36/א, 38/א, תממ/5, 504-0273037, תמא/4, 13/4, 504-0760520, תמא/1, 72, תמא/40/א, 1/1, 1635/ד, 1635

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים הכולל:

קומת מרתף + תוספת שטח שירות ועיקרי + מעלית + גדרות ופיתוח שטח

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	בליטות/גגונים וקירוי				19.41				
	0.00	מרחב מוגן דירתי				12.38				
	0.00	מרתף				81.58				
	0.00	אחסנה				5.70				
	0.00	שטח מרוצף לא מקורה							9.09	
	0.00	מצללה							31.33	
	0.00	מגורים לחישוב %						1		
						62.72	173.61			
						62.72	173.61	1		40.42
		סה"כ:	236.33		119.07		0.00% בניה:		40.42	

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
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ'
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- גדר צדדית מזרחית
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- גדר צדדית מערבית
- הקלה לגובה גדר קדמית רלחוב-גדר צפונית, לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה למרחק בין מבנים 3.00 מ' במקום 8.00 מ'

הערות המחלקה:

- בחלקה קיימים 11 בתים
- בית המבקשים הינו בית מס' 11 ברחוב יח"ד 1

• נעשה פרסום, אין התנגדויות

• היסטורית היתרים:

- היתר מקורי מס' 368 (19680305) - מיום 08.12.64 לבניית בית חדש
- יתרת ההיתרים בתיק הבניין 779 הינם שייכים לבית מס' 12 (היתרים מס' 133,40,2000242)

שטח החלקה לפי תיק המידע: 7,630 מ"ר

הועברו לצורכי הפקעה:

לדרך: 501 מ"ר

שצ"פ: 962 מ"ר

בהתאם להערות בתיק המידע, צוין כי התקיים דיון עקרוני שבו הוחלט להסדיר את ייעוד השצ"פ למגורים, ולכן שטח השצ"פ (962 מ"ר) נכלל בזכויות הבנייה המותרות.

לפיכך, שטח הקרקע הרלוונטי לצורך חישוב זכויות הבנייה הוא 7,129 מ"ר (7,630 - 501), כולל שטח השצ"פ.

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית מעלית
- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' - גדר צדדית מזרחית, המדידה נעשת מהקרקע של השכן
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' - גדר צדדית מערבית, המדידה נעשת מהקרקע של השכן
- לאשר הקלה לגובה גדר קדמית לרחוב-גדר צפונית, לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', המדידה נעשת מהקרקע של הרחוב הפנימי
- לדחות הקלה למרחק בין מבנים 3.00 מ' במקום 8.00 מ', מהנימוק: אין שינוי במרחק בין המבנים מהמצב הקיים בהיתר קודם.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת וועדה
- תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
- אישור משרד הבריאות לרדיוס מגן מבאר מים
- תאום אגף שפ"ע 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 התכנן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- הערה: בהתאם למפת מדידה מאושרת קיימים פחות מ-5 עצים במגרש
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות או משלוח הודעות לפי 36 ב' 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 לבית מגורים צמוד קרקע קיים הכולל:

קומת מרתף + תוספת שטח שירות ועיקרי + מעלית + גדרות ופיתוח שטח

מספר בקשה: 20250347	תיק בניין: 4913
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025	

סעיף 4:

מבקש:

• צבי אקרשטיין

בעל הנכס:

• ענת אקרשטיין

• צבי אקרשטיין

עורך:

• לבד מלול גל

אחראי בקשה:

• שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487682

כתובת הבניין: הנשיא יצחק בן צבי 11, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 798.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6670 חלקה: 185 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 2000/א, 2000/מ, 253/א, מק/344/א, 344, מק/2000/א, 1635/א, מק/1635/ב, 2000/ב, 504-0273037, 1635/ד,

מק/2000/מב, מק/2000/מע, 1635, 1396, 1126

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

בית מגורים קוטג' תכנית שינויים

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים, הכוללים:

תוספת שטח עיקרי ותוספת שטח שירות + שינויים פנימיים.

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	מרחב מוגן דירת			7.50	5.02				
	0.00	מרחב מוגן דירת- שטח קירות				4.80				
	0.00	מרתף			193.47	4.08				
	0.00	שטח מרוצף לא מקורה							11.00	
	0.00	מצלח							56.00	
	0.00	בריכת שחיה							32.76	
	0.00	חניה (מקורה)			39.00					
	0.00	חדר מכונות לבריכה			7.65					
	0.00	מגורים לחישוב %			320.42	32.87		1		
					320.42	32.87		1	99.76	
		סה"כ:			353.29	261.52		%בניה: 0.00%	99.76	

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

הערות המחלקה:

• בית יחיד בחלקה

• נעשה פרסום ללא התנגדויות

• היסטוריית היתרים:

- היתר מס' 20050346- מיום 11.05.06 בניית בית צמוד קרקע חדש
- היתר מס' 20080071- מיום 06.04.08 תכנית תוספות ושינויים
- היתר מס' 20090571 – מיום 03.10.10 תוספת בריכת שחייה וחדר מכונות

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית מעלית
- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, צבי וייס, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
- תיקון ועדכון השטחים וטבלת השטחים, כך שסה"כ השטח המבוקש לא יעלה על השטח המותר
- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- תאום אגף שפ"ע 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.

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- 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 התכנון)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

17/08/2025

מס' דף: 18

27/07/2025

17/08/2025

17/08/2025

27/07/2025

27/07/2025

27/07/2025

27/07/2025

27/07/2025

27/07/2025

18/08/2025

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- הערה: השינוי המבוקש הינו בקומה א', לא נוגעים בעצים
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- הערה: בית קיים, השינוי בקומה א', אין צורך באישור רשות העתיקות (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות או משלוח הודעות לפי 36 ב' 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).
- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: לא נדרשת תכנית הסדרי תנועה זמניים

5762	תיק בניין :	20230242	מספר בקשה :	סעיף 5:
		24/12/2025	775 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר :

מבקש:

רני גרינברג

בעל הנכס:

רני גרינברג

עורך:

טרבס מיכאל

אחראי בקשה:

יוסף טגניה - רישוי בניה

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000250993

כתובת הבניין: גלי תכלת 18, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1004.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6669 חלקה: 161 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 1396, 2000/מ, 253/א, 688

שימוש עיקרי: תיאור בקשה

בית מגורים קוטגי בניה חדשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר: ביטול היתר שנמסר ביום 19.04.2024

הריסת בית קיים ובניית בית חדש צמוד קרקע הכולל:

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + בניה בחלל גג + מעלית + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + מחסן + חניה מקורה + 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			
			12.50				מרחב מוגן דירתי	0.00	
			289.69				מרתף	0.00	
72.02							מצללה	0.00	
76.50							בריכת שחיה	0.00	
			13.22				אחסנה	0.00	
			39.00				חניה (מקורה)	0.00	
			8.00				חדר מכונות לבריכה	0.00	
		1			445.59		מגורים לחישוב %	0.00	
148.52		1	362.41		445.59				
148.52		0.00% :בניה%	362.41		445.59		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית 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- 2.60 מ'
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מזרחי 3.60 מ' במקום 4 מ'
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מערבי 3.60 מ' במקום 4 מ'

הערות המחלקה:

מס' דף: 20

****דצמבר 2025 - התקבל מייל מרן גרינברג מבקש ההיתר בנוגע לבקשה, על כך שקבלו החלטה שלא להוציא לפועל את ההריסה והבנייה מחדש והם מבקשים לבטל את ההיתר. מייל זה מאורכב בארכיב הבקשה. כמו כן, ביום 07.12.25 הפיקוח ביקרו בנכס ואישרו שאכן לא בוצע דבר מהמבוקש בהיתר.

- בוצע פרסום התקבלה התנגדות

- המגרש קבור לעומת המגרשים הסמוכים – בהתאם יאושר מפלס 0.0 תואם תקנות 1.1 מ' ממפלס הרחוב.

דיון בהתנגדויות – גלי תכלת 18

רשימת מתנגדים:

1. עו"ד מירה וולף ב"כ אברהם וולף שכן גובל בחלקה המזרחית מס' 160 יח"ד צפונית, ללא זכות בנכס

מס' ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	מפת המדידה אינה מציגה את האינפורמציה של הגדר המזרחית הגובלת בין המתנגד למבקש כך שאין כל התייחסות לגדר הקיימת בשטח שהינה גדר התומכת את הקרקע של המתנגד. הגדר המוצעת נמוכה ממפלס קרקע המתנגד ותגרום לקריסת החצר.	לקבל חלקית	הגדר הקיימת והמבוקשת כולה נמצאת בשטח המבקש, לפיכך הבקשה לגדר חדשה בגובה המבוקש עומדת בתקנות ובהנחיות המרחביות. כמו כן, נתבקשה הקלה לגובה 2.00 מ', אשר נמדדה מהקרקע הנמוכה (קרקע המבקש). על המבקש להציג אישור קונסט' ליציבות קרקע השכן הגובל ממזרח למבקש.	עו"ד מירה וולף ב"כ אברהם וולף

בישיבת ועדת משנה מספר: 730 מ: 09/08/23 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית 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- 2.60 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- לאשר הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מזרחי 3.60 מ' במקום 4 מ'
- לאשר הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מערבי 3.60 מ' במקום 4

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (5) - משה פדלון, אלעד צדיקוב, מאיה כץ, איל פביאן, עופר לוי.

החלטות:

לאשר את הבקשה לביטול ההיתר.

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

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 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 התכנן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה

- תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
- טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן
- מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרוייקט
- אישור פיקוח לגידור ושילוט בפועל בהתאם לתכנית ארגון אתר או הנחיית המפקח (לאחר קבלת היתר התקשרות עם מכון בקרה (בהתאם לסוג המבנה)
- אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי
- יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה
- אישור מחלקת תכנון בר קיימא
- קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבניה לתחילת עבודות**
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- אישור כריתה מפקיד היערות

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 12/07/2023 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- 20/04/2023 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- 20/04/2023 - מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- 20/04/2023 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 12/07/2023 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 20/04/2023 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 20/04/2023 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- 20/04/2023 - הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
- או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
- 20/04/2023 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).

תנאים לשלב בקרת תכנן:

- 17/04/2024 - תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- 15/04/2024 - תיקון חישובי השטחים לרבות טבלת השטחים, בתאום עם המחלקה.
- 15/04/2024 - יש לצרף סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 15/04/2024 - יש לצרף אישור קונסט' ליציבות קרקע השכן בחלקה המזרחית
- 17/04/2024 - אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד
- 15/04/2024 - תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- 15/04/2024 - תאום אגף שאיפה לפתרון האשפה
- 15/04/2024 - התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- 15/04/2024 - תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- 15/04/2024 - התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- 17/04/2024 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- 15/04/2024 - הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו'). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
- כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.

אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה

15/04/2024

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

06/11/2023

- תאום מול מח' ניקוז

15/04/2024

- תאום סופי מול מח' התנועה

17/04/2024

- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס

17/04/2024

- דו"ח קרקע וביסוס

17/04/2024

- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה. הערה: מאושר להיתר בניה בכפוף לחתימה על תכנית מאושרת להיתר

17/04/2024

תנאים למסירת היתר:

17/04/2024

- אישור שמאי הוועדה/ המועצה בגין תשלום היטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה

17/04/2024

- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה

15/04/2024

- אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבניה ע"י מח' תאום הנדסי

הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו'). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.

כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.

אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה

01/05/2024

בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.

01/05/2024

תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום

01/05/2024

אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך)

מחלקת תיאום באגף תשתיות- קבלת היתר משטרה לביצוע הריסת מבנה קיים

מבקש:

* יניב נוני

בעל הנכס:

* יניב נוני

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* שני ברנשטיין

אחראי בקשה:

* מור אלעזרא - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

כתובת הבניין: רינה 9, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 434.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6557 חלקה: 102 מגרש: 275 יעוד: מגורים א'

תכנית: 2000/ב, 2000/מ, 253/א, 688, 0273037-504, 2029, תממ/5, תמא/35, תמא/38, תמא/36

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים הכולל:

הגדלת שטח מרתף וממ"ד, תוספת שטח עיקרי בקומה קרקע ו- א', פרגולה, בריכת שחייה +

בריכת זרמים + חדר מכוונות, מחסן, גדרות ופיתוח שטח.

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		248.23						
	0.00	בליטות/גגונים וקירוי			5.26					
	0.00	מרחב מוגן דירתי			9.00					
	0.00	מרחב מוגן דירתי- שטח קירות			3.77					
	0.00	מערכות טכניות ומבני שירות			5.70					
	0.00	מרתף			51.51					
	0.00	בריכת שחייה							33.48	
					75.24				33.48	
		סה"כ:		248.23	75.24				33.48	

הקלות מבוקשות:

- הקלה מהוראות סעיף 6.2(3) מתכנית הר/ 2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון

הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 11 מ', אורך העולה

על 5.5 מ'

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ'

- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'

- הקלה בגובה גדר קדמית הפונה לרחוב לעד 1.80 מ' (בנויה + 0.30 קלה)

- הקלה בקו בניין לבריכה (ג'קוזי) לעד 1.10 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הערות המחלקה:

- בעלות קרן קיימת לישראל.

- זכויות בחצי מהחלקה המסומנת בתשריט חלוקה בצבע אדום (ב).

- פרסומים לפי 149 ללא התנגדויות.
- קיימים 2 עצים לשימור במגרש + 2 עצים ברחוב החוסמים את הכניסה לחניה

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה מהוראות סעיף 6.2(3) מתכנית הר/ 2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 9 מ', אורך העולה על 5.5 מ'
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדר קדמית הפונה לרחוב לעד 1.80 מ' (בנויה + 0.30 קלה)
- לאשר הקלה בקו בניין לבריכה (גיקוזי) לעד 1.10 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון טופס פרטי הבקשה
2. תיקונים טכניים מול מחלקת רישוי
3. גובה גדר במרווח הקדמי לא תעלה על 1.80 מ' לפי הקלה שאושרה
4. לסמן מחסן מערבי להריסה
5. סימון ריצוף מונע החלקה ברוחב מינימום 1.00 מ' מסביב לבריכה
6. לכלול בחישוב השטחי השירות המבוקשים את חדר מכוונות לבריכה

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- 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)
- **תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:**
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- אישור מחלקת תנועה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכנ 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 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 שידרשו) 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 רשיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכנן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

17/09/2025
17/09/2025
17/09/2025
17/09/2025
17/09/2025
17/09/2025

17/09/2025
17/09/2025

17/09/2025

27/11/2025
18/09/2025

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות או משלוח הודעות לפי 36 ב' 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).
- תאום אגף שפ"ע לפתרון האשפה
- 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 הכולל:**
- הגדלת שטח מרתף וממ"ד, תוספת שטח עיקרי בקומה קרקע ו- א', פרגולה, בריכת שחייה + בריכת זרמים + חדר מכונות, מחסן, גדרות ופיתוח שטח.

מבקש:

♦ ברק דהרי

♦ סיון דהרי חרמוני

בעל הנכס:

♦ ברק דהרי

♦ סיון דהרי חרמוני

עורך:

♦ שוורץ פנינה

מודד:

♦ מסארוה חוסאם

טייבה ת.ד. 40400

אחראי בקשה:

♦ מור אלעזרא - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה לרישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000440281

כתובת הבניין: **כצנלסון 13, הרצליה**

שטח מגרש לזכויות: 1298.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 12.33%

גוש וחלקה: גוש: 6558 חלקה: 154 מגרש: 713, 714, 715 יעוד: מגורים א'

תכנית: 2029, 253/א, 2000/מ, 2000/מ, 2000/מב, 2000/א, 2000/מק, 2000/א, 2000/מק, 1635/ב, 1635/א, תגפ/313,

מק/2000/א, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/40/א/1

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה**מהות הבקשה:**

תוספות ושינויים בדירה בקומת הקרקע (תת חלקה 9) בבית מגורים משותף קיים הכוללים

הכשרת שטחים, תוספת שטחים ותוספת ממ"ד ושינויי חזיתות

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
9	0.00	מגורים	90.33	39.08						
9	0.00	מרחב מוגן דירתי			12.52					
			90.33	39.08	12.52					
סה"כ:			129.41		12.52		%בניה: 9.97%			

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 10% לצורך בניית ממ"ד מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

הערות המחלקה:

רביעיות - נווה עמל טיפוס C

בעלות פרטית

83% הסכמות בעלי זכויות

בוצעו פרסומים ללא התנגדויות

קיים היתר מס 26 להרחבת דירת המבקש נחתם ב 1/7/66 בשטח כולל 89.02 מ"ר

החלטות:**דיון בהקלה:**

לאשר הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

לאשר את הבקשה בתנאים:

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- 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.
- אישור סופי מחלקת תנועה

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

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות לבניה על הרכוש המשותף

הערה: 83%

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 בדירה בקומת הקרקע (תת חלקה 9) בבית מגורים משותף קיים הכוללים הכשרת שטחים, תוספת שטחים ותוספת ממ"ד ושינויי חזיתות

13/03/2025
 16/12/2024
 13/03/2025
 16/12/2024
 16/12/2024
 13/03/2025
 16/12/2024
 13/03/2025
 13/03/2025
 30/03/2025
 13/03/2025

מבקש:

♦ קידר מבנים בע"מ

בעל הנכס:

♦ בעלים באמצעות יפוי כוח עו"ד לאונרדו קיבריק

עורך:

♦ מיכל קטש

מודד:

♦ מסארוה חוסאם

טייבה מיקוד : 40400

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

שכונה: מרכז

כתובת הבניין: מזא"ה 23, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6538 חלקה: 374 יעוד: מגורים א

תכנית: 1635, 2000/מ, 253/א

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים משותף תמ"א 38/2 - בניה חדשה

מהות הבקשה:

הריסה ובניה מכח תמ"א 38 והר/2213 לבית מגורים קיים בן 2 קומות על עמודים, 6 יח"ד.

מבוקש בניין מגורים הכולל 6 יח"ד מהתב"ע ו-14 יח"ד מהתמ"א ב-6.5 קומות כולל

ק.קרקע: 3 יח"ד גן מכח תמ"א +6 יח"ד מהתב"ע +11 יח"ד בקומות העליונות מכח

התמ"א. סה"כ 20 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים וח.טרפו.

ק.קרקע: 3 יח"ד גן, לובי כניסה, ח.טכניים, מחסן משותף ופיתוח שטח.

קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

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			
						90.85		מרפסת מקורה (עיקרי)	0.00	
				180.00		27.93		מרחב מוגן דירתי	0.00	
				63.02				מרחב מוגן דירתי- שטח קירות	0.00	
				369.10				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
127.93								מרפסת פתוחה	0.00	
41.98								גזוזטרא	0.00	
165.89								גזוזטרא מקורה	0.00	
				9.88				שטחי שרות על קרקעיים	0.00	
				116.58				אחסנה	0.00	
				2016.18				חניה (מקורה)	0.00	
				123.82				מתקנים ומערכות טכניות	0.00	
				21.01				קומת עמודים מפולשת	0.00	
		14	6			1980.45		מגורים לחישוב %	0.00	
127.93		14	6	2899.59		2099.23				

מס' דף: 29

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			
127.93		0.00% : %בניה		2899.59		2099.23		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה מכוח סעיף 27 ל תמ"א 38 ל:
- הריסת בנין והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בית מגורים משותף חדש בן 6.5 קומות (מתוכם 2 קומות מהתב"ע), כולל קומת קרקע, 20 יחיד (מתוכם 6 יחיד מהתב"ע), מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה, מתקנים וחדרים טכניים, פתוח שטח וגדרות.
- מעל קומות מרתף הכוללות: חניות, מחסנים, חדרים טכניים.
- הקלה עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מפני מפלס הקרקע הסופיים.
- הקלה עד 40% בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מפני מפלס הקרקע הסופיים.
- הקלה לשינוי גובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.00 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- הקלה לניוד שיטחי שירות מקומת הקרקע לקומות מרתף 3- + 2- עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה באחוזי החלחול 15% במקום 20% ותכסית מרתף בהתאם.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה לתכסית קומה חלקית עליונה 65% במקום 50% המותרים.
- הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי עקב מגרש אי רגולארי.
- הקלה לניוד זכויות לקומת חלקית עליונה.

הערות המחלקה:

- חתומים 5 מתוך 7 תתי חלקות המהווים 71.4% הסכמות.
- תמ"א 70: ממוקם בטבעת השניה.
- התקבל מעורכת הבקשה מכתב לוועדה בעניין הקלה ל- 10% בקו בנין אחורי – הקלה נקודתית למגרש אי רגולארי.
- תמהיל דירות

תמהיל דירות

מס' דירה	מס' חדרים	ממ"ד	שטח במ"ר סה"כ שטח	מרפסת	מרפסת גג	גינה	כיוון
1	3	12	70	82		38	דח/מזרח
2	2	12	41	53			דח/מערב
3	6	12	134	146		147	מזרח/צפון/מערב
4	5	12	110	122	24		דח/מזרח
5	4	12	92	104	19		דח/מערב
6	4	12	109	121	25+6.9		מזרח/צפון/מערב
7	5	12	110	122	24		דח/מזרח
8	4	12	92	104	19		דח/מערב
9	4	12	109	121	25+6.9		מזרח/צפון/מערב
10	4	12	94	106	12		דח/מזרח
11	4	12	107	119	12		דח/מערב
12	4	12	101	113	12		מזרח/צפון/מערב
13	4.5	12	100	112	12		דח/מזרח
14	4	12	101	113	12		דח/מערב
15	4.5	12	101	113	12		מזרח/צפון/מערב
16	5	12	110	122	24		דח/מזרח
17	4	12	92	104	19		דח/מערב
18	5	12	122	134	14+6.9		מזרח/צפון/מערב
19	5	12	125	137	78		מזרח/דח/מערב
20	4	12	94.8	106.8	45		מזרח/צפון/מערב

- טבלת מאזן חניה

מספר יח"ד	שטח עיקרי מ"ר	תקן תניה	חניה דרושה	חניות נכים דרושות	תקן אופניים	תקן אופנועים	אופנועים
1	קטן מ-75 מ"ר	1:1.5	1.5	1	1:1	1:5	
19	גדול מ-75 מ"ר	1:2	38	1			
סה"כ			40	2		20	4

חניה מוצעת

מספר יח"ד	חניה מוצעת	חניות נכים	אופניים	אופנועים
קרקע			9	
מרתף 1-	12	1	4	1
מרתף 2-	14	1	4	1
מרתף 3-	12		5	2
סה"כ	38**	2	22	4

** מחסור של 2 חניות

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה עד 40% בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה לשינוי גובה קומות מרתף מ-2.20 מ' לעד 5.00 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לאשר הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות מרתף מינוס 2 ומינוס 3 עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- לאשר הקלה באחוזי החלחול 15% במקום 20% הנדרשים ותכסית מרתף בהתאם.
- לאשר הקלה לגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי (הקלה נקודתית) עקב מיגרש אי רגולארי.
- לאשר הקלה לניוד זכויות לקומה חלקית עליונה.
- לאשר הקלה להגדלת תכסית קומה חלקית עליונה 65% במקום 50% המותרים: ההקלה מאושרת ללא תוספת זכויות, כל תוספת מעל 50% תהיה במסגרת הזכויות הקיימות. בכפוף לשמירה על נסיגה של 4.00 מ' לחזית קדמית ונסיגה של 3.00 מ' לחזית אחורית. ההקלה מותנית ביתר דרישות הועדה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

- מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- חוק התכנון והבניה), ככל שנקבעו;
- מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;
- לא הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

*****בקרת תכן במכון בקרה*****

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- תנאי להיתר יהיה מתן כתב וויתור, התחייבות בלתי חוזרת ושיפויו של מבקש ההיתר, לפיו הוא מודע לקיומה של בעיית החיבור לתשתית מערכת הביוב ולתנאי, כי הביאם לידיעת הרוכשים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים הממתיינים לאכלוס המבנה, וכי הוא מוותר על כל טענה

- בקשר לכך ומתחייב לשפות את העירייה על כל הוצאה או נזק.
 - תנאי לאכלוס ולמתן תעודת גמר יהיה אישור התאגיד בדבר קיומו של פתרון חיבור לתשתית הביוב העירונית.
1. יש לבצע הרחבת המשך הרחוב בדופן הדרומית ברחוב מאז"ה ב- 3.00 מ' - בהתאם לתכנית פינוי בינוי הכוזרי המאושרת אשר הרחיבה את רחוב מאז"ה ב- 3.00 מ'. ניתן לבצע זאת גם במתווה של זיקת הנאה, עם בטוחה שתכנון ותפקוד של חתך הרחוב ישמר.
 2. יש לתכנן תקרה כפולה ושתילה נמוכה מעל לתקרת חדר הטראפּו.
 3. יש להטמיע בהגשה טופס חומרי גמר מאושר לצד ההדמיות.
 4. חישוב שטחים: חניה יש לפצל לשתי עמודות - חניה + מרתף.
 5. לא מאושרים חללים סגורים ללא שימוש.
 6. ג'אקוזי - יש לציין עומק עד 60 ס"מ, שטח עד 10 מ"ר, כיסוי קשיח למיעט גישה ושימוש לשם בטיחות. ולהוסיף שטח ג'אקוזי לצד טבלת השטחים.
 7. מפלס הכניסה לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.
 8. יש לשמור על נסיגה של 3.00 מ' בחזית אחורית בקומה חלקית עליונה בהתאם להנחיות המרחביות ובהתאם להקלה שאושרה להגדלת תכנית הקומה.
 9. תיקונים טכניים וגרפיים ע"ג ההגשה בהתאם להערות הבודקת.
 10. יש להטמיע בהגשה נספח פיתוח מאושר סופית וחתום ולוודא שכל ההגשה לאותן נספח.
 11. יש להטמיע בהגשה נספח תנועה מאושר סופית וחתום ולוודא שכל ההגשה לאותו נספח.
 12. אישור מכון בקרה.
 13. נספחים מאושרים ע"י מכון הבקרה: כיבוי אש, הג"א, נגישות, חישובים סטטיים ונספח סניטארי.
 14. תיאום מול רת"א לתקופת הבניה.

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד - תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- אישור מכון בקרה את בקרת התכנ
- תאום עוגנים: אישור מח' תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים, ככל ומתוכננת בנייה בתת-הקרקע תואמים לכלל האישורים שניתנו וחתומים ע"י המבקש, בעלי הזכויות, העורך ומתכנן השלד.
- תאום סופי מול מח' התנועה
- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
- דרישות נוספות ע"פ דרישת הוועדה המקומית / רשות הרישוי

תנאים למסירת היתר:

- אישור שמאי הוועדה/ המועצה בגין תשלום היטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
- הצגת חוזה התקשרות עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מ- 10 שנים

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 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 התכנ)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- תאום מול אגף הבטחון (רק במידה וקיים מוסד חינוך במרחק של עד כ- 200 מ')
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

מס' דף: 32

02/09/2025
05/02/2024
05/02/2024
05/02/2024
05/02/2024
03/04/2024
05/02/2024
05/02/2024
05/02/2024

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- הצהרת מורשה נגישות
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון

13/02/2024
05/02/2024

- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות

03/04/2024
05/06/2024
06/02/2024
03/04/2024

- או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
- הליכי יידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 38
- חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
- מילוי כל התנאים שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38, לרבות החישובים, הדו"חות והתכניות הנדרשים
- אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).

05/02/2024

- נספח פיתוח

27/03/2024
27/03/2024

- נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
- נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני

02/09/2025
25/08/2025
23/07/2025
06/08/2025

תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:

- המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחנייה
- המלצה לדיון של מח' פיתוח סביבתי
- המלצה לדיון של מח' תכנון בר-קיימא
- 1. בניה ירוקה- אישור מקדמי.
- 2. חו"ד אקוסטית סביבתית.
- 3. אומדן צפיפות שטף מגנטי.
- 4. תכנית אוורור ומיזוג אוויר כולל גנרטור.
- 5. הצהרת פסולת בניה.

22/06/2025
04/04/2024

- המלצה לדיון של מח' ניקוז
- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
- כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.

04/04/2024

- אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה.

- אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבניה ע"י מח' תאום הנדסי הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
- כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.

- אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה.

בתכנית דרושה חתימות יועץ תנועה מוסמך.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסה ובניה מכח תמ"א 38 והר/2213 לבית מגורים קיים בן 2 קומות על עמודים, 6 יח"ד.

מבוקש בניין מגורים הכולל 6 יח"ד מהתב"ע ו-14 יח"ד מהתמ"א ב-6.5 קומות כולל

ק.קרקע: 3 יח"ד גן מכח תמ"א +6 יח"ד מהתב"ע +11 יח"ד בקומות העליונות מכח

התמ"א. סה"כ 20 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים וח. טרפוי.

ק.קרקע: 3 יח"ד גן, לובי כניסה, ח. טכניים, מחסן משותף ופיתוח שטח.

קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20230960	תיק בניין: 3829
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025		

מבקש:

♦ דנקנר 38 מחדשים איכות חיים יגאל אלון 29 הרצלי

בעל הנכס:

♦ בעלים באמצעות ב"כ עו"ד שי לנדאו

עורך:

♦ ליאת לאה דנקנר

מודד:

♦ באשיר עבד אל קאדר
ויצמן 8 עכו

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000292169

כתובת הבניין: אלוף אלון יגאל 29/1, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1024.00 מ"ר

שכונה: מרכז

שטח בניה מותר: 860.16 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 84.00%

גוש וחלקה: גוש: 6536 חלקה: 579 מגרש: 579/ב יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 579 מגרש: 579 א יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 579 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1177, 1496, 1635, 2000/מ, 253/א, 672, 1969/מ, 56, 188, 618, 2000/א, 2000/מ, 2000/מ, 2000/נכ, תמא/1, תממ/5, תמא/35, תמא/36, 2213, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/38, תמא/38, 1192

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תמ"א 38/2 - בניה חדשה

מהות הבקשה:

הריסה ובניה לבנין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ו- 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/

2213.

מבוקש בנין מגורים כולל 7 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות כולל קומת

קרקע: 2 יח"ד גן מהתמ"א + 7 יח"ד מהתב"ע + 12 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א.

סה"כ 21 יח"ד.

2 קומות מרתף: חניות, מתקני חניה, מחסנים וחדרים טכניים וחדר טראפּו.
קומת קרקע: 2 יח"ד גן, לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גדרות ופיתוח שטח.
קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולה.

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	2355.48				9	12		
	0.00	מרחב מוגן דירתי	13.62		247.84					
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			355.99					
	0.00	בליטות גגונים וקירוי (אחר)							57.89	
	0.00	מרפסת פתוחה							201.96	
	0.00	גזוזטרא							36.09	
	0.00	גזוזטרא מקורה							180.28	
	0.00	שטחי שרות על קרקעיים			51.46					
	0.00	אחסנה			121.13					
	0.00	חניה (מקורה)			609.45					
	0.00	מרתף חניה			1103.89					
	0.00	מתקנים ומערכות			91.36					

מס' דף: 34

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			
								טכניות		
259.85		12	9	2581.12		2369.10				
259.85		%בניה: 230.03%		2581.12		2369.10		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה מכוח סעיף 27 לתמ"א 38 ל: הריסת בנין בן 3 קומות מעל עמודים, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה. בית מגורים משותף חדש בן 7.5 קומות (מתוכם 3 קומות מהתב"ע), כולל קומת קרקע, 21 יח"ד (מתוכם 7 יח"ד מהתב"ע), מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה, מתקנים וחדרים טכניים, פתוח שטח וגדרות.
- מעל 2 קומת מרתף הכוללת: חניות, מחסנים, חדר טקאפו וחדרים טכניים.
- הקלה של עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה באחוזי החלחול 8% במקום 20% המותרים ותכסית המרתף בהתאם.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף 2- לצורך מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה למתקני חניה בגבול חלקה.
- הקלה לגובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.50 מ' לצורך העברת מערכות.
- הקלה של 10% בקו בנין צידי לגזוזטראות.

הערות המחלקה:

- חיתומים 8 מתוך 10 תתי חלקות המהווים 80% הסכמה.
- תמ"א 70: מחוץ לטבעות.
- מדובר בבניין פינתי על רחובות הדר ויגאל אלון.
- התקבלו אישורים עקרוניים לדיון מכל המחלקות.
- מתוכנן חניון משותף עם בנין סמוך – הדר 16 בקשה 20230987.

טבלת מאזן חניה

מאוזנת

יעוד	יח"ד מתוכננות	מעל ל 75 מ"ר
מגורים	42	42

גודל מגרש מאוזן 1976 מ"ר

אופניים	אופנועים	רנבים	
		מגורים	מעל ל 75 מ"ר
1:1	1:5	עבור 10-15% חניית דרוש של 2 רכב רגיל לרכב גבוה	1:2
42	8	3	84
42*	8	3	84

- * מתוכן 18 בפיתוח והשאר במרתפים
- תוכננו 4 חניות ברמת שירות 2 שהן 4.7% מכלל חניות
- לכל חניית אופנוע יותקן מתקן קשירה מעוגן לבטון
- לכל חניית אופניים יותקן מתקן קשירה מעוגן לבטון
- נספח תנועה מתייחס לחלקה 579 וחלקה 580
- אישור נספח תנועה משותף ל-2 בקשות נפרדות ומחייב את ביצוע הפרויקט יחד
- הסדרי חניה תוכננו בהתאם להנחיות

טבלת שטחי דירות (פלדלת)					
מספר דירה	קומה	סה"כ שטח פלדלת	גינה / מרפסת	מספר חדרים	דיילים
דירה 1	00 GF	138.93 m ²	גנה	6	ים
דירה 2	00 GF	126.61 m ²	גנה	5	ים
דירה 3	01	118.80 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 4	01	99.10 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	ים
דירה 5	01	144.93 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	ים
דירה 6	02	118.80 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 7	02	101.42 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ' יקירה
דירה 8	02	142.62 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	ים
דירה 9	03	118.80 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 10	03	101.42 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ' סודי
דירה 11	03	142.61 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	ים
דירה 12	04	118.80 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ' יוחננוף
דירה 13	04	119.40 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	משפ' קוסטיקה
דירה 14	04	124.56 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 15	05	118.80 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	משפ' קינן
דירה 16	05	119.40 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ' קאן
דירה 17	05	124.56 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 18	<varies>	155.46 m ²	מרפסת 12 מ"ר ומרפסת 77 מ"ר	4	משפ' פנק
דירה 19	<varies>	142.76 m ²	מרפסת 12 מ"ר ומרפסת 56 מ"ר	4	משפ' פורת
דירה 20	06	122.02 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	ים
דירה 21	07 PH	109.76 m ²	מרפסת גג 67 מ"ר	4	משפ' אבי'

- התקבלו התנגדויות לבקשה

דיון בהתנגדויות - רשימת מתנגדים

1. טליה ברגר – דיירת בבניין גובל בחלקה המזרחית, יגאל אלון 31 (במבנה שעבר תמ"א 38 חיזוק ותוספות)
2. רשי וורדה לבאות – דיירים בבניין גובל בחלקה המזרחית, יגאל אלון 31 (במבנה שעבר תמ"א 38 חיזוק ותוספות):

מס"ד	נושא	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1.	אופי השכונה	התנגדות לגודל הבניין מאחר ואינו מתאים לאופי השכונה.	לדחות	- הבניה המבוקשת נמצאה מתאימה לאזור העובר התחדשות עירונית כבנין המתנגדים.	1
2.	חסימת הנוף	התנגדות בגין חסימת הנוף של המתנגדת המתגוררת בקומה 6 בבניין הסמוך.	לדחות	- הבניה המבוקשת נמצאה מתאימה לאזור העובר התחדשות עירונית.	1
3.	קווי בנין	המרחק של הבניין המבוקש מקו המגרש נראה לא תקין.	לדחות	- לא נתבקשו הקלות בקווי בנין למעט לגזוזטראות אשר אינן פונות לבית המתנגדת.	1
4.	ערך הדירות	בניה של מגדל צמוד לבניין המתנגדת יוריד את ערך דירות המתנגדים.	לדחות	- לא הוכחה פגיעה בערך הדירות. דירות המתנגדים עברו התחדשות במסגרת תמ"א 38.	1,2

2	- הבניה המבוקשת נמצאה מתאימה לאזור העובר התחדשות עירונית.	לדחות	הבניה המבוקשת תפגע באיכות החיים של המתנגדים בדירתם.	איכות החיים	5.
2	- תנאי להיתר הינו אישור מח' פיתוח סביבתי, נבדק בהתאם למפת מדידה. - תנאי להיתר הינו התייחסות פקיד היערות.	לקבל חלקית	התנגדות בגין פגיעה בנכס היסטורי עם פיקוסים עתיקים גדולים ויפים.	עצים	6.
2	- תנאי לתחילת עבודות הינו אישור תחילת עבודות תקין	לדחות	התנגדות בגין חשש לפגיעה במכונת המתנגדים בעת הבניה. מקום החניה של המתנגדים צמוד לגדר בית נשוא הבקשה.	חשש לנזקים	7.
2	- תנאי להיתר הינו תיקון חישובי השטחים לרבות טבלת השטחים כך שסל הזכויות לא יחרוג מהזכויות המותרות.	לקבל חלקית	התנגדות בגין ניצול חריג של זכויות הבניה במגרש.	זכויות בניה	8.

החלטות:

דיון בהתנגדויות:

ראה דין בהתנגדויות בהערות המחלקה בפרוטוקול המלא.

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה של עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה באחוזי החלחול 8% במקום 20% המותרים ותכסית המרתף בהתאם.
- לאשר הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת מרתף מינוס 2 עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- לאשר הקלה לגובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.50 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לדחות הקלה של 10% בקו בנין צידי לגזוזטראות מהנימוק: יש לשמור על מרחק בין המבנים של 8 מ'.
- לדחות הקלה למתקני חניה בגבול חלקה מהנימוק: הקלה לא רלוונטית, לא מבוקשים מתקני חניה.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

יש לשמור את העצים מדרום שימור מחמיר בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח סביבתי.

מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- חוק התכנון והבניה), ככל שנקבעו; מוסד התכנון מצא כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

***** בקרת תכן במכון בקרה *****

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- תנאי להיתר יהיה מתן כתב וויתור, התחייבות בלתי חוזרת ושיפוי של מבקש ההיתר, לפיו הוא מודע לקיומה של בעיית החיבור לתשתית מערכת הביוב ולתנאי, כי הביאם לידיעת הרוכשים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים הממתיינים לאכלוס המבנה, וכי הוא מוותר על כל טענה בקשר לכך ומתחייב לשפות את העירייה על כל הוצאה או נזק.
- תנאי לאכלוס ולמתן תעודת גמר יהיה אישור התאגיד בדבר קיומו של פתרון חיבור לתשתית הביוב העירונית.

1. תיאום מול רת"א לתקופת הבניה.
2. תיקון חישובי השטחים לרבות טבלת השטחים - קיימת חריגה של יותר מ- 33.00 מ"ר.
3. להציג בהגשה חישוב אחוז חלחול בהתאם להקלה שאושרה.
4. שטח כל מחסן לא יעלה ל 6.00 מ"ר.
5. מס' המחסנים בפרויקט לא יעלה על מספר יח"ד.
6. לציין בחניונים זיקת מעבר לדיירי הבנין השכן.
7. מרפסות צפוניות יש לתכנן בתוך קווי הבנין - לא אושרה ההקלה לגזוזטראות בקו בנין צידי.
8. מפלס הכניסה לבנין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.
9. גמל מים ומערכות נוספות יש לתכנן בהתאם להנחיות המרחביות.
10. אדנית: עד 50 ס"מ יש לחשב כבליטה בשטח אחר. מעבר ל- 50 ס"מ יש לחשב כשטח עיקרי (מקורה).
11. יש להציג מבנים סמוכים ומרחקים בתכניות, חתכים וחזיתות.
12. תיקונים טכניים וגרפיים בהגשה בהתאם להערות הבודקת.
13. יש להטמיע בהגשה נספחי תנועה ופיתוח מאושרים סופית להיתר וחתומים ע"י המחלקות.
14. אישור מכון בקרה כולל הנספחים המאושרים.
15. החתמת העירייה על הבקשה להיתר כבעלי זכות על בסיס הפקעה 5,7 בחלקה 579 בגוש 6536.
16. קומה חלקית עליונה לא תקרה את הגזוזטראות שלמטה.
17. לא מאושרת המרפסת בקומת הקרקע בחזית קדמית דרומית.
18. אין למקם חנייה/מתקנים לקשירת אופנמיים בחזית קדמית / כניסה.

הנחיות לפיתוח סביבתי ושימור העצים:

19. יש להותיר את הקיר הנמוך המפריד מדרום החלקה בין השטח הפרטי לעצים בשטח הציבורי, ניתן לחפות את הקיר לצורכי אסטטיקה.
 20. תנאי לתעודת גמר: בעת חפירת המרתף ולאורך חיי הפרוייקט יש לספק דוח אגרונום כל חודש לאישור מחלקת פיצוח סביבתי והכול לצורך יישום שימור העצים.
- תנאים לשלב בקרת תכן:**
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד
 - תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
 - תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
 - התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
 - אישור מכון בקרה את בקרת התכן
 - תאום עוגנים: אישור מח' תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים, ככל ומתוכננת בנייה בתת-הקרקע תואמים לכלל האישורים שניתנו וחתומים ע"י המבקש, בעלי הזכויות, העורך ומתכנן השלד.
 - תאום סופי מול מח' התנועה
 - תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
 - נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
 - דרישות נוספות ע"פ דרישת הוועדה המקומית / רשות הרישוי

תנאים למסירת היתר:

- אישור שמאי הוועדה/ המועצה בגין תשלום היטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה
- אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
- הצגת חוזה התקשרות עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מ- 10 שנים

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 רשיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכנן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- תאום מול אגף הבטחון (רק במידה וקיים מוסד חינוך במרחק של עד כ- 200 מ')
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה
- הריסת האלמנטים החורגים לשטח הצחיבורי בגוש 6536 חלקות 417, 579, 581 כמסומן במפה הטופו שהומצאה ע"י המבקש לאגף מידע תכנוני.
- ובניית גדרות חדשות בתחום מגרש המבקש הגובל עם השטח הצחיבורי.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 15/09/2024 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- 11/09/2023 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- 11/09/2023 - נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
- 11/09/2023 - מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- 11/09/2023 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 11/09/2023 - הצהרת מורשה נגישות
- 11/09/2023 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 19/09/2023 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 15/07/2024 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- 19/09/2023 - הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
- או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
- 15/07/2024 - הליכי יידוע הצחיבור בהתאם להוראות תמ"א 38
- 30/09/2024 - חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
- 15/09/2024 - מילוי כל התנאים שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38, לרבות החישובים, הדו"חות והתכניות הנדרשים
- 15/07/2024 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
- 11/09/2023 - נספח פיתוח
- 12/09/2024 - נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
- 12/09/2024 - נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני
- 30/11/2025 **תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:**
- 07/08/2025 - המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה
- 27/11/2025 - המלצה לדיון של מח' פיתוח סביבתי
- 26/11/2025 - המלצה לדיון של מח' תכנון בר-קיימא
- 1. בניה ירוקה- אישור מקדמי.
- 2. חו"ד אקוסטית סביבתית.
- 3. אומדן צפיפות שטף מגנטי.
- 4. תכנית אוורור ומיזוג אוויר כולל גנרטור.
- 5. הצהרת פסולת בניה.
- 30/11/2025 - המלצה לדיון של מח' ניקוז
- 15/09/2024 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה:

1. מאשר בשלב התכנן בגיליון הדרישות.
2. יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
3. כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.
4. אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסה ובניה לבנין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ו- 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213.
מבוקש בנין מגורים כולל 7 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות כולל קומת קרקע: 2 יח"ד גן מהתמ"א + 7 יח"ד מהתב"ע + 12 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א.
סה"כ 21 יח"ד.

2 קומות מרתף: חניות, מתקני חניה, מחסנים וחדרים טכניים וחדר טראפּו.
קומת קרקע: 2 יח"ד גן, לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גדרות ופיתוח שטח.
קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולה.

מבקש:

♦ דנקנר 38 מחדשים איכות חיים בע"מ

בעל הנכס:

♦ בעלים באמצעות עו"ד נעמה אריאל

עורך:

♦ ליאת לאה דנקנר

מודד:

♦ באשיר עבד אלקאדר

טייבה במשולש ת.ד. 93

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000291791

כתובת הבניין: הדר 16, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6536 חלקה: 580 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 580 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1177, 1496, 1635, 2000/מ, 253/א, 672, תממ/5, תמא/35, תמא/36, מק/2000/מע, 504-0273037, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/3/38, תמא/38, מק/2000/נכ, 2000/א, 504-0336685

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תמ"א 38/2 - בניה חדשה

מהות הבקשה:הריסה ובניה לבנין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ו- 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213.מבוקש בנין מגורים כולל 7 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות כולל קומתקרקע: 2 יח"ד גן מהתמ"א + 7 יח"ד מהתב"ע + 12 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א.סה"כ 21 יח"ד.

2 קומות מרתף: חניות, מתקני חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע: 2 יח"ד גן, לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גדרות ופיתוח שטח.

קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולה.

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			
		12	9			2423.55		0.00	מגורים
					249.69	17.88		0.00	מרחב מוגן דירתי
					322.50			0.00	מבואות וחדרי מדרגות
83.07								0.00	בליטות גגונים וקירוי (אחר)
209.27								0.00	מרפסת פתוחה
36.03								0.00	גזוזטרא
180.15								0.00	גזוזטרא מקורה
					58.73			0.00	שטחי שרות על קרקעיים
					90.25			0.00	אחסנה
					660.26			0.00	חניה (מקורה)
					1082.61			0.00	מרתף חניה
					53.40			0.00	מתקנים ומערכות טכניות
292.34		12	9		2517.44	2441.43			

מס' דף: 41

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			
292.34		0.00%	%בניה:	2517.44		2441.43		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה מכוח סעיף 27 לתמ"א 38 ל: הריסת בנין והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בית מגורים משותף חדש בן 7.5 קומות (מתוכם 3 קומות מהתב"ע), כולל קומת קרקע, 21 יח"ד (מתוכם 7 יח"ד מהתב"ע), מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה, מתקנים וחדרים טכניים, פתוח שטח וגדרות.
- מעל קומות מרתף הכוללות: חניות, מחסנים, חדרים טכניים.
- הקלה של עד 40% בקו בנין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה באחוזי החלחול 8% במקום 20% המותרים ותכסית המרתף בהתאם.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת מרתף 2- עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה למתקני חניה בגבול חלקה.
- הקלה בגובה קומות מרתף מ- 2.20 לעד 5.50 מ' לצורך העברת מערכות.

הערות המחלקה:

- חתומים 10 מתוך 10 תתי חלקות המהווים 100% חתימות.
- תמ"א 70: מחוץ לטבעות.
- התקבלו אישורים עקרוניים מכל המחלקות לדיון.

טבלת מאזן חניה

מאוזנת

יעוד	יח"ד מתוכננת	מעל ל 75 מ"ר
מגורים	42	42

גודל מגרש מאוזן 1976 מ"ר

אופניים	אופנועים	רנבים		תקן
		נגישים	מעל ל 75 מ"ר	
1:1	1:5	2	1:2	תקן
42	8	3	84	ביקוש
42*	8	3	84	היצע

- * מתוכן 18 בפיתוח והשאר במרתפים
- תוכננו 4 חניות ברמת שירות 2 שהן 4.7% מכלל חניות לכל חניית אופנוע יותקן מתקן קשירה מעוגן לבטון
- לכל חניית אופניים יותקן מתקן קשירה מעוגן לבטון
- נספח תנועה מתייחס לחלקה 579 וחלקה 580 אישור נספח תנועה משותף ל-2 בקשות נפרדות ומחייב את ביצוע הפרויקט יחד
- הסדרי חניה תוכננו בהתאם להנחיות

טבלת שטחי דירות (פלדלת)					
מספר דירה	קומה	שטח פלדלת	גנה/מרפסת	מספר חדרים	דיו/זים
דירה 1	00 GF	163.88 m ²	גינה	6	זם
דירה 2	00 GF	76.38 m ²	גינה	3	זם
דירה 3	01	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 4	01	100.00 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	זם
דירה 5	01	135.02 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	זם
דירה 6	02	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 7	02	100.00 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ חיימוביץ
דירה 8	02	135.02 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	זם
דירה 9	03	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 10	03	100.00 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ בונדר
דירה 11	03	135.02 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	זם
דירה 12	04	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 13	04	117.37 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	משפ נטורה
דירה 14	04	117.65 m ²	מרפסת 12 מ"ר	4	משפ אבידר
דירה 15	05	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 16	05	117.37 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	משפ רינר
דירה 17	05	117.65 m ²	מרפסת 12 מ"ר	5	משפ קויפמן
דירה 18	06	143.86 m ²	מרפסת 12 מ"ר	6	זם
דירה 19	<varies> 06+07	140.56 m ²	מרפסת 12 מ"ר+מרפסת גג 70 מ"ר	5	משפ גולדשטיין
דירה 20	<varies> 06+07	140.10 m ²	מרפסת 12 מ"ר+מרפסת גג 70 מ"ר	6	משפ חבר
דירה 21	07 PH	131.56 m ²	מרפסת גג 69 מ"ר	4	משפ בן איסר

- התקבלה התנגדות לבקשה

דיון בהתנגדויות - רשימת מתנגדים

1. סיגל פורטנוי – בשם ועד הבית וכל הבעלים בבנין גובל בחלקה המזרחית, י.ל ברוך 33 (במבנה שזכאי לתמ"א 38)

מס"ד	נושא	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1.	איכות החיים	הבניה המבוקשת תפגע באיכות החיים של המתנגדים בזמן ההריסה, הבניה וגם לאחר מכן.	לדחות	- הבניה המבוקשת נמצאה מתאימה לאזור העובר התחדשות עירונית.	1
2.	העמסה על תשתיות	כבר כיום ישנה בעיית חניה ועומס ברחוב י.ל. ברוך. מספר התושבים שיתווספו תגרום להחרפה בעומסים.	לדחות	- תנאי להיתר בניה הינו אישור מח' תנועה. - לבניין נשוא הבקשה מתוכנן חניון עם חניות לדיירים.	1
11.	אור ושמש	הבניין המבוקש יסתיר את האור והשמש לקולטים של דודי השמש ויגדיל את צריכת החשמל. וכבר לפני מספר שנים הם הוזזו עקב בנית בניינים גבוהים בסביבת בנין המתנגדים.	לקבל חלקית	- תנאי להיתר הינו אישור מחלקת בר קיימא	1

החלטות:

דיון בהתנגדויות:

ראה דין בהתנגדויות בהערות המחלקה בפרוטוקול המלא.

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה של עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה באחוזי החלחול 8% במקום 20% המותרים ותכסית המרתף בהתאם.
- לאשר הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת מרתף מינוס 2 עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- לאשר הקלה לגובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.50 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לדחות הקלה למתקני חניה בגבול חלקה מהנימוק: הקלה לא רלוונטית, לא מבוקשים מתקני חניה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה), ככל שנקבעו; מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

***** בקרת תכן במכון בקרה *****

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- תנאי להיתר יהיה מתן כתב וויתור, התחייבות בלתי חוזרת ושיפוי של מבקש ההיתר, לפיו הוא מודע לקיומה של בעיית החיבור לתשתית מערכת הביוב ולתנאי, כי הביאם לידיעת הרוכשים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים הממתיינים לאכלוס המבנה, וכי הוא מוותר על כל טענה בקשר לכך ומתחייב לשפות את העירייה על כל הוצאה או נזק.
- תנאי לאכלוס ולמתן תעודת גמר יהיה אישור התאגיד בדבר קיומו של פתרון חיבור לתשתית הביוב העירונית.
- 1. תיאום מול רת"א לתקופת הבניה.
- 2. קומה חלקית עליונה לא תקרה הגזוזטראות שמתחת.
- 3. תיקון חישובי השטחים לרבות טבלת השטחים ולוודא שלא תהיה חריגה בשטחים עקב התיקונים הנדרשים.
- 4. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות הבודקת ע"ג ההגשה.
- 5. אישור מכון בקרה כולל הנספחים שאושרו.
- 6. ישלהטמיע בהגשה נספחי תנועה ופיתוח מאושרים סופית להיתר וחתומים ע"י המחלקות ולוודא שכל ההגשה תואמת לאותם נספחים.
- 7. הצגת חישוב אחוז חלחול בהתאם להקלה שאושרה.
- 8. יש להציג בהגשה מבנים סמוכים בתכניות, חתכים וחזיתות כולל המרחקים ביניהם.
- 9. מפלס הכניסה לבנין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.
- 10. יש להחתים את העירייה על הבקשה להיתר כבעלי זכות על בסיס הפקעה 5,7 בחלקה 579 בגוש 6536.
- 11. יש לסמן הפקעה מצפון

תנאים לשלב בקרת תכן:

- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- אישור מכון בקרה את בקרת התכן
- תאום עוגנים: אישור מח' תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים, ככל ומתוכננת בנייה בתת-הקרק
- תואמים לכלל האישורים שניתנו וחתומים ע"י המבקש, בעלי הזכויות, העורך ומתכנן השלד.
- תאום סופי מול מח' התנועה
- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי

- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
 - דרישות נוספות ע"פ דרישת הוועדה המקומית / רשות הרישוי

תנאים למסירת היתר:

- אישור שמאי הוועדה/ המועצה בגין תשלום היטל השבחה או היעדר חובות היטל השבחה
 - אישור מח' הגביה בגין תשלום יתרת אגרות בניה לרבות תשלום היטלי ביוב / פיתוח / סלילה
 - הצגת חוזה התקשרות עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מ- 10 שנים

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 רשיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכן)
 - הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
 - תאום מול אגף הבטחון (רק במידה וקיים מוסד חינוך במרחק של עד כ- 200 מ')
 - השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה
 - יש להרוס אלמנטים חורגים לשטח הציבורי בגוש 6536 חלקות 417,579,581 כמסומן במפה הטופ' שהומצאה ע"י המבקש לאגף מידע תכנוני.
 - יש לבנות גדרות חדשות בתחום מגרש המבקש, הגובל עם שטחי ציבור.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

30/09/2024 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
 19/09/2023 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
 19/09/2023 - נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
 19/09/2023 - מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
 05/09/2024 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
 15/07/2024 - הצהרת מורשה נגישות
 19/09/2023 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
 19/09/2023 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
 (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
 15/07/2024 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
 15/07/2024 - הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
 או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
 - הליכי יידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 38
 15/07/2024 - חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
 30/09/2024 - מילוי כל התנאים שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38, לרבות החישובים, הדו"חות והתכניות הנדרשים
 05/09/2024 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
 05/09/2024 - רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
 15/07/2024 - נספח פיתוח
 05/09/2024 - נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
 05/09/2024 - נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוניו
 30/11/2025 **תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:**
 07/08/2025 - המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה
 27/11/2025 - המלצה לדיון של מח' פיתוח סביבתי
 26/11/2025 - המלצה לדיון של מח' תכנון בר-קיימא
 1. בניה ירוקה- אישור מקדמי.
 2. חו"ד אקוסטית סביבתית.
 3. אומדן צפיפות שטף מגנטי.
 4. תכנית אוורור ומיזוג אוויר כולל גנרטור.
 5. הצהרת פסולת בניה.
 - המלצה לדיון של מח' ניקוז

30/11/2025

- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה :

1. מאשר בשלב התכן בגיליון הדרישות.
2. יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
3. כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.
4. אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסה ובניה לבנין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ו- 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213.

מבוקש בנין מגורים כולל 7 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות כולל קומת קרקע: 2 יח"ד גן מהתמ"א + 7 יח"ד מהתב"ע + 12 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א. סה"כ 21 יח"ד.

2 קומות מרתף: חניות, מתקני חניה, מחסנים וחדרים טכניים.
קומת קרקע: 2 יח"ד גן, לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גדרות ופיתוח שטח.
קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולה.

מספר בקשה: 20170655	תיק בניין: 4547	סעיף: 11 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 775 בתאריך: 24/12/2025
---------------------	-----------------	--

מבקש:

♦ טר ארמה תמ"א 38 בע"מ

עורך:

♦ שפיר גרי

מודד:

♦ יצחק זרפשוני

נתניה ת.ד. 4055

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 5, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6530 חלקה: 100 מגרש: 100 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1452/א, 1635/מ, 253/א, 56, 672, 504-0273037, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35,

תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, א/2000, מק/2000/מע, 136, מק/2000/א/5, 1

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים משותף תמ"א 38 - תוספת וחיזוק

מהות הבקשה:

לדיון חוזר לשם הארכת תוקף היתר שנמסר ביום 19/12/2022.

חיזוק ותוספת לבניין מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים, 6 יח"ד מכח תמ"א 38 והר/

2213 מבוקש, תוספת 2.5 קומות ו- 5 יח"ד

סה"כ 6.5 קומות כולל קומת עמודים ו- 11 יח"ד.

דירות קיימות: הרחבת שטח דירות, ממ"דים וגזוזטראות.

בניין קיים: הריסה ובניה מחדש של גרם המדרגות, תוספת מעלית.

תת הקרקע: ממקלט למחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע: הגדלת שטח הלובי, מחסנים דירתיים, חניות, צלחת מסתובבת, חדרים

טכניים, גדרות ופיתוח שטח.

- בקומות החדשות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מרחב מוגן דירתי				132.00					
	0.00	מרפסת זיזית								123.60	
	0.00	מצללה								20.00	
	0.00	גזוזטרא								10.90	
	0.00	גזוזטרא מקורה								102.20	
	0.00	שטחי שרות על קרקעיים				73.80					
	0.00	אחסנה				59.90					
	0.00	חניה (מקורה)				166.50					
	0.00	מתקנים ומערכות טכניות				42.70	5.30				
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות				188.40	43.60				
	0.00	קומת עמודים מפולשת				29.40					
	0.00	סגירת מרפסות לחישוב תמ"א 38									137.70
	0.00	מגורים לחישוב %							5	6	771.20 557.70

מס' דף: 47

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/ חלקה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
143.60		5	6	692.70	48.90	908.90	557.70			
143.60		0.00% : %בניה		741.60		1466.60		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

הודעה על חיזוק המבנה מכוח סעיף 27 לתמ"א 38 הכוללת: תוספת 2.5 קומות, בניה בקומת עמודים, תוספת בניה לדירות הקיימות וסגירת מרפסות, ממ"דים, מעלית, גזוזטראות, תוספת של 5 יחידות דיור, מתקני חניה, חניות, שינוי קוי בנין, גדרות ופיתוח שטח.

- סה"כ 6.5 קומות כולל קומת הקרקע, סה"כ 11 יח"ד
- הקלה בקו בנין למתקני חניה תת-קרקעיים בגבול חלקה- צפוני/מזרחי
- הקלה בקו בנין מזרחי לממ"ד - 0.50 מ' במקום 2.00 מ'
- הקלה בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים דהיינו: עד 3 מ' במקום 5 מ'
- הקלה בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים דהיינו: עד 6 מ' במקום 8 מ'

הערות המחלקה:

דצמבר 2025:

עפ"י המבקש הפרויקט בשלבי גמר.

יולי 2022:

- הושלמו דרישות הוועדה.
- ממתינה לקבלת תכנית מתוקנת סופית להיתר.
- טרם הועברה תכנית להשבחה.
- טרם חושבו אגרות בניה.
- מצ"ב מכתב בקשה להארכת תוקף החלטה.

רקע:

חתומים 7 מתוך 7 מהווה 100% חתימות

חניות

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מוצע	מס' חניות נדרש עפ"י תקן ישן	מס' חניות מוצע
6	5	13 חניות רגילות + 1 חניית רכב נכה	13 חניות רגילות + 1 חניית רכב נכה

תקן החניה בבקשה מבוסס על התקן הקודם שכן הבקשה נפתחה ב 27.11.17.

תמהיל דירות:

- 6 יח"ד - 5 חדרים בגודל 140.5 מ"ר - לא כולל מרפסות
- 4 יח"ד - 5 חדרים בגודל שבין 137.5 מ"ר לבין 141.5 מ"ר - לא כולל מרפסות
- 1 יח"ד - 4 חדרים בגודל 148.9 מ"ר - לא כולל מרפסות

אישורים שהתקבלו:

- אישור נגישות
- אישור חומרי גמר
- אישור שאי"פה
- אישור איכה"ס
- אישור פיתוח סביבתי- ממתינה

בישיבת ועדת משנה מספר: 663 מ: 08/07/20 הוחלט:

דין בהתנגדויות

הוגשו 2 התנגדויות עבור בקשה מס' 20170655 המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס ומתגוררים בבניין שבנדון.

וכן "תנועת הרצליה למען תושביה" - ללא בעלי זכויות בנכס, התומכת במתנגדת .

1. התנגדות שפרה ואהוד שליט – דיירים בניין נשוא הבקשה. חתומים ע"ג הבקשה ולתנועת הרצליה למען תושביה- טענות זהות :

1.א. לטענה בדבר בקשת ביטול הצלחת המסתובבת בחנייה. הצלחת ממוקמת פחות מ- 3 מטרים מתחת לסלון בית המתנגדת, חוששת מהרעש ומזיהום האוויר. מבקשת להקים חנייה בחזית המגרש על מנת למזער את ההפרעה לדירתה/ הקמת חנייה ע"ח מחסנים. לדחות את ההתנגדות :

הדיירת העבירה התנגדות למכפילי החנייה שהוצגו בתכנית, בעקבות התנגדות זאת, בוצע תכנון מערך החנייה מחדש : בוטלו מכפילי החנייה ונשארה רק צלחת מסתובבת אשר הכרחית להוספת 2 מקומות חנייה, הנדרשים ע"פ תקן חניה. בשל תכנון הבניין הקיים והתוספות עליו (ממ"דים) בהם קירות תומכים בקומות העמודים המפולשת, לא נמצא פתרון להזזת החניות וביטול הצלחת. - לנושא רעש / זיהום אוויר- לפי תגובת המבקש ולפי מפרט הצלחת שבנדון, המנוע הינו חשמלי ולא אמור לייצר מפגע רעש/ מפגע אחר. בנוסף מוצעת חנייה אחת בחזית המבנה ולא ניתן להוסיף עוד חניות בחזית.

דיון בהקלות

- לדחות הקלה בקו בנין למתקני חניה תת-קרקעיים בגבול חלקה- צפוני/מזרחי- הקלה לא רלוונטית
- לדחות חלקית הקלה בקו בנין מזרחי לממ"ד- 0.50 מ' במקום 2.00 מ' - קו בנין מינימאלי 0.80 מ' מגבול מגרש
- לאשר הקלה בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים דהיינו : עד 3 מ' במקום 5 מ'
- לאשר הקלה בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים דהיינו : עד 6 מ' במקום 8 מ'

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים :

מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- חוק התכנון והבניה), ככל שנקבעו ; מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

תנאי לאיכלוס ולמתן תעודת גמר יהיה אישור התאגיד בדבר קיומו של פתרון חיבור לתשתית הביוב העירונית וכן מתן כתב וויתור, התחייבות בלתי חוזרת ושיפוי של מבקש ההיתר, לפיו הוא מודע לקיומה של בעיית החיבור לתשתית מערכת הביוב ולתנאי, כי הביאם לידעת הרוכשים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים הממתינים לאיכלוס המבנה, וכי הוא מוותר על כל טענה בקשר לכך ומתחייב לשפות את העירייה על כל הוצאה או נזק.

בישיבת בסמכות מהנדס העיר מספר : 371 מ : 27/07/22 הוחלט :

לאשר בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מס' 663 מיום 8/7/2020 לשנה נוספת, דהיינו עד ליום 8/7/2023.

החלטות:

לאשר הארכת תוקף היתר שנמסר ביום 19/12/2022 ל- 3 שנים, עד ליום 19/12/2028 בלבד (סה"כ 6 שנים מיום מסירתו).

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

4. דרישה לתעודת גמר : בניית גדרות בגבולות המגרש המבוקש, הגובל עם שטחי ציבור בחלקה 100,

תנאים למסירת היתר:

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

תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
 אישור פיקוח לגידור ושילוט בפועל בהתאם לתכנית ארגון אתר או הנחיית המפקח (לאחר קבלת היתר
קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות
 אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת
 אישור כריתה מפקיד היערות

1. תיקון תכנית ע"פ הקלות מאושרות
2. תיקון תכנית ע"פ הערות בדיקה
3. תנאי לאיכלוס ולמתן תעודת גמר יהיה אישור התאגיד בדבר קיומו של פתרון חיבור לתשתית הבי העירונית וכן מתן כתב וויתור, התחייבות בלתי חוזרת ושיפוי של מבקש היתר, לפיו הוא מודע לקיומה של בעיית החיבור לתשתית מערכת הביוב ולתנאי, כי הביאם לידיעת הרוכשים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים הממתינים לאיכלוס המבנה, וכי הוא מוותר על כל טענה בקשר לכך ומתחייב לשפות את העירייה על כל הוצאה או נזק.
- תכנון מכפילי החניה ילווה בדו"ח יועץ בטיחות מטעם החברה המבצעת, המפרט את כל האלמנטים הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו כגון: גדרות, מעקות או כל דרישה אחרת.
- רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר מחויבות להסכם בין הדיירים לבין החברה לתחזוקת מתקני החניה לתקופה שלא תפחת מ 10 שנים מיום הפעלתם.

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- סקר עצים בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- תאום מול חברת החשמל
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT)
- תאום אגף שאיפה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- תאום מול מח' תאום הנדסי הערה: מאשר את הסעיף בגיליון הדרישות. ניתן לא להגיש תכנית בשלב זה ולהמשיך בהוצאת היתר בניה. בכל מקרה יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים. לא תאושר תחילת בניה ללא אישור התכנית.
- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- תאום מול מח' ניקוז
- תאום סופי מול מח' התנועה
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס הערה: הוגש אישור שלב ב'
- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות
- התייחסות משרד הבריאות
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
- התייחסות היחידה לאיכות הסביבה, לרבות לנספחי התכנון הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה. הערה: מאושר להיתר בניה
- שלושה גיליונות צבעוניים

- 21/07/2022
 - 19/12/2022
 - 25/06/2023
 - 26/06/2023
 - 26/06/2023
 - 26/06/2023
 - 30/06/2023
 - 30/06/2023
 - 19/12/2022
 - 19/12/2022
 - 22/06/2023
- פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה**
 תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרויקט התקשרות עם מכון בקרה (בהתאם לסוג המבנה) אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך) מחלקת תיאום באגף תשתיות- קובץ SHP יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה אישור מחלקת תכנון בר קיימא

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הארכת תוקף היתר שנמסר ביום 19/12/2022 ל- 3 שנים, עד ליום 19/12/2028 בלבד (סה"כ 6 שנים מיום מסירתו).

חיזוק ותוספת לבניין מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים, 6 יח"ד מכח תמ"א 38 והר/

2213 מבוקש, תוספת 2.5 קומות ו- 5 יח"ד

סה"כ 6.5 קומות כולל קומת עמודים ו-11 יח"ד.

דירות קיימות: הרחבת שטח דירות, ממ"דים וגזוזטראות.

בניין קיים: הריסה ובניה מחדש של גרם המדרגות, תוספת מעלית.

תת הקרקע: ממקלט למחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

קומת קרקע: הגדלת שטח הלוכל, מחסנים דירתיים, חניות, צלחת מסתובבת, חדרים

טכניים, גדרות ופיתוח שטח.

- בקומות החדשות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.