

מס' דף: 1

תאריך: 11/01/2026
כ"ב טבת תשפ"ו

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 776 ביום רביעי תאריך 07/01/26 י"ח טבת, תשפ"ו בשעה 09:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	הר/הפ/1/2540 הפקעה	הפ/1/2540 - אבן שפרוט 3-7				2
2	הר/תצ"ר/3/1265 תשריט לצרכי רישום	גוש 6519 חלקה 52	6519	52	52	3
3	הר/תצ"ר/2/137 תשריט לצרכי רישום	גוש 6531 חלקות 118-119	6531	118	119	4
4	504-0691352 התנגדות הועדה המקומית	הר/2063-מתחם בן גוריון פינת בר כוכבא	6546	779	779	5
5	504-0867101 הסכמים	הר/מק/2470 - שנקר 6 - הרצליה	6592	52	52	8
6	504-1118371 המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית	הר/2533 - התחדשות עירונית הרצליה מרכז	6527	169	169	9

הפקעה ס. 5 ו-7: הר/הפ/1/2540

1: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 776 בתאריך: 07/01/2026

שם: הפ/1/2540 - אבן שפרוט 3-7

נושא: הפקעה

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון:

1. בקשה לביטול הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק בחלק מחלקה 347 גוש 6527 רשומה מכח תכנית הר/11057א.

2. בקשה להפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מחלקה 347 גוש 6527 מכח תכנית הר/מק/2540 - 504-1198928.

מטרת התכנית

הגשת 2 בקשות באותו המקרקעין וזאת לשם קידום רישום תצ"ר, אשר מהווה תנאי לתעודת איכלוס.

החלטות:

1. אישור ביטול הפקעה מתכנית הר/1057א לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק
2. אישור בקשת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מכח תוכנית הר/מק/2540 בחלק מחלקה 347 גוש 6527.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

תשריט איחוד וחלוקה: הר/תצ"ר/1265/3

2: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 776 בתאריך: 07/01/2026

שם: גוש 6519 חלקה 52

נושא: תשריט לצרכי רישום

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

אורית סוויסה

בעל קרקע:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6519 חלקות: 52

מטרת הדיון:

אישור תשריט לצרכי רישום ברחוב נוף שדמות 59

גוש 6519 חלקה 52

מטרת התכנית

חלוקה לצורך הסדרת המגרשים בהתאם לשימושים השונים המוגדרים בתב"ע הר/1265/ התצר פורסם מאחר ואחד הבעלים סרב לחתום. לא התקבלו התנגדויות.

החלטות:

לאשר את התצ"ר.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

תשריט לצרכי רישום: הר/תצ"ר/137/2

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 776 בתאריך: 07/01/2026

שם: גוש 6531 חלקות 118-119

נושא: תשריט לצרכי רישום

שטח התוכנית: 1,085.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6531 חלקות: 118-119

מטרת הדיון:

אישור תצ"ר ברחוב ראשון לציון 5,7.

התצ"ר אושר בוועדה המקומית בישיבה 686 מתאריך 30.6.2021

מטרת התכנית

תצר המאחד את חלקות 118 ו-119 בגוש 6531 חלקות 118-119, ברחוב ראשון לציון 5-7 בשטח של 1085 מ"ר.

התצר נדרש כתנאי לקבלת טופס 4.

החלטות:

לאשר את התצ"ר.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

שם: הר/2063-מתחם בן גוריון פינת בר כוכבא
נושא: התנגדות הועדה המקומית
שטח התוכנית: 6,540.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	הר/הר/1266
החלפה	הר/הר/1633
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/253/א
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/35
כפיפות	הר/תממ/5

גבולות:

ממזרח - דרך בן גוריון, מדרום - חלקות 905, 903 ומבני מגורים בחלקה 901.

בעלי עניין:

יזום/מגיש:	אלרוב החזקות (1973) בע"מ
יזום:	אלרוב החזקות (1973) בע"מ
עורך/מתכנן:	רחל יונגמן
יועץ:	ארז גלבוץ
♦	פז כלכלה והנדסה
♦	עומרי עוז אמר
♦	גליקמן טל

כתובת:

רחוב בן-גוריון 56, הרצליה

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6546 חלקות: 779, 780

חלקי חלקות:

גוש: 6546 ח"ח 785, 789

מטרת הדיון:

התנגדות הועדה המקומית לתכנית הר/2063 מתחם בן גוריון פינת בר כוכבא.

מדובר בתוכנית נקודתית של כ-6 דונם בפנינת הרחובות בר כוכבא ובן גוריון אשר כיום ממקום שם סניף טיב טעם.

תוכנית הר/2063 הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית 21.03.2022 בהתאם לכך הועברה למחוז והמחוז הטמיע שינויים בתוכנית.

הועדה המקומית המליצה על 18 קומות ו-160 יח"ד מתוכן 25 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 10 שנים במחיר מופחת של 25 אחוז משוק השכירות.

ואילו הועדה המחוזית הגדילה את כמות יחידות הדיור ל 180 יח"ד ו 22 קומות (20 קומות מעל קומת מסד). 90 יח"ד בכל אחד מהמגדלים. כך שמבנה אחד כולו מיועד למכירה והמבנה השני כולו מיועד להשכרה בבעלות אחודה ללא הפחתה ממחיר השכירות למחיר השוק.

התוכנית כולל שטחי ציבור מובונים בהיקף של 800 מ"ר בכל אחד מהמבנים 400 מ"ר. כך ששטחי הציבור המבונים אינם בקומת המסד.

תת"ל 101/ג של תווי המטרו קובע שטח התארגנות אתר על גבי החלקה שבתחום התוכנית.

ולמעשה התוכנית מונעת את הקמתו של אחד מן המגדלים.

התוכנית קובעת כי המגדל הראשון שיקום הינו המגדל שמיועד כולו למכירה ורק לאחר סיום עבודות התת"ל והמטרו ניתן יהיה להקים את המגדל להשכרה.

סוגיות מרכזיות הכלולות בהתנגדות הועדה מקומית:

1. הבטחת מנגנון דיור בר השגה עם הקמת המגדל הראשון.
2. הבטחת והקמת שטחים הציבוריים המבונים עם הקמת המגדל הראשון.
3. התנגדות הועדה המקומית להקמת מפעל בטון בשטח התארגנות של תת"ל 101/ג.
4. התנגדות להוראות לעיצוב ופיתוח אדריכלי כפי שמופיעות בנוסח המופקד.
5. סוגיות נוספות בנושא בינוי ופיתוח, אשפה, פריקה וטעינה, פתרונות טכנים, ניהול מי נגר בגגות כחולים.

בהתאם לכך מובאת נוסח ההתנגדות המפורט לדיון.

מטרת התכנית

תכנית להריסת שני מבנים מסחריים ברחוב בן גוריון פינת רחוב בר כוכבא והקמת מתחם מגורים משולב מסחר, שטחי ציבור ותעסוקה. הגדרת זכויות והוראות להקמת שני מגדלי מגורים בני 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מתוכן 2 קומות מסד הכוללות מסחר, תעסוקה, לובאים למגורים ושטחים מבונים לצורכי ציבור. התכנית מציעה 180 יח"ד, 90 יח"ד מתוכן יהיו יחידות להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה במגדל אחד. מלבד מגרש המגורים התכנית מייצרת שטחי שצ"פ, שביל וזיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת ההנאה מקשרת בין רח' בן גוריון והחזית המסחרית לבין שטחים פתוחים פנים שכונתיים דרך הבינוי המוצע.

התכנית פורסמה להפקדה ביום 20.11.2025

החלטות:

הגשת התנגדות הועדה המקומית לוועדה המחוזית בתוספות המפורטות מטה.

להלן התוספות להתנגדות:

1. מבוקש כי יוכן תסקיר סביבתי של המקום וסביבתו.
2. מבוקש להטמיע הוראות בנוגע לשימושי המסחר כך שייצרו פעילות הולכי רגל ברחוב בן גוריון ויעודדו רחוב פעיל עם דפנות פעילות, בהתאם לכך יוגבלו ויובהרו שימושי המסחר כלהלן:

- א. שימושי מסחר בקומת הקרקע יוגבלו לשימושים המיצרים תנועת קהל רחבה, כגון חנויות קמעונאות, מסעדות, בתי קפה, ברים, שירותים לציבור.
- ב. לא יותרו שימושים כגון: אלמות תצוגה, חנויות רהיטים, מכירת רכבים, מחסנים, משרדים, סניפי בנקים או כל שימוש שאינו יוצר חזית פעילה.

3. התייחסות מחלקת תנועה:

- 1) בהתאם להוראות תמ"א 70, תקן החניה יעמוד על התקן עבור מצב הביניים גם בהתייחס לתעסוקה וגם בהתייחס למסחר בהתאם למוגדר בתמ"א 70.
- 2) עמדות פריקה וטעינה יש לתכנן עבור משאית 9.
- 3) יש לבחון את מיקום העמדת הדחסניות כך שלא יחסמו את נתיב התמרון והגישה עבור עמדות הפריקה והטעינה, בנוסף יש לוודא כי כל התמרונים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיה במילאות נפרדות.
- 4) יש לוודא כי החניון כולו מתוכנן ברדיוסים אשר לא יפחתו מ3 מ'
- 5) יש להציג להציג רציפות לשבילי אופניים בבן גוריון
- 6) אין להציג בנספחים השונים אבני עליה לרכב לטובת רחבות כיבוי אש.
- 7) יש להרחיק את הכניסה וציאה למתחם כולו לכיוון צפון על חשבון הגינון המוצע על מנת להתרחק מרמפה קיימת.

4. יש להטמיע בנספח הנוף חתכי רחוב עקרוניים בתיאום מול אגף תכנון של עיריית הרצליה.

5. יש להגביה את קומת מבנה הציבור במקום 3.5 מ' ל 4 ' ובכל אופן הנ"ל יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, דנה אורן-ינאי, מאיה כץ.

שם: הר/מק/2470 - שנקר 6 - הרצליה
נושא: הסכמים

שטח התוכנית: 1,989.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	504-0856054
החלפה	הר/הר/1900
החלפה	הר/הר/1/1900
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/2000/סג
החלפה	הר/הר/253/א
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/1/12

גבולות:

אזור התעסוקה הרצליה, בדופן המערבית של רחוב שנקר

בעלי עניין:

ד"ר מצנר בע"מ	♦ יוזם/מגיש:
ד"ר מצנר בע"מ	♦ יזם:
אבנר ישר	♦ עורך/מתכנן:
לילך רוז	♦ יועץ:
מאיה זוהר	♦
ארז גלבוט	♦

כתובת:

רחוב שנקר אריה 6, שכונה: אזור תעשייה, הרצליה

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

גוש: 6592 חלקות: 52

מטרת הדיון:

אישור כתב התחייבות בגין זיקת הנאה למעבר לציבור, פיתוח ותחזוקתה ע"י היזם.

מטרת התכנית

התחדשות מגרש תעסוקה באמצעות העצמת זכויות ועירוב שימושים תוך שיפור ופיתוח המרחב הפתוח בסביבת המבנה.

החלטות:

אישור כתב התחייבות בהקשר לזיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית הר/2440.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

תכנית מתאר מקומית: 504-1118371**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 776 בתאריך: 07/01/2026

שם: הר/2533 - התחדשות עירונית הרצליה מרכז
נושא: המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית
שטח התוכנית: 2,688.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	504-0273037
שינוי	הר/הר/1144
החלפה	הר/הר/132
החלפה	הר/הר/1635
החלפה	הר/הר/1635/ד
החלפה	הר/הר/1635/ה
החלפה	הר/הר/2000/א
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/2213
שינוי	הר/הר/253/א
שינוי	הר/הר/672
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/תמא/38/3
כפיפות	הר/תממ/5

גבולות:

חלקות גבולות אבן גבירול 1 : 36, 87
 רחובות סמוכים אבן גבירול 1 : פינסקר, אבן גבירול.
 חלקות גבולות אבן גבירול 6 : 392, 260, 168
 רחובות סמוכים אבן גבירול 6 : פינסקר אבן גבירול.
 חלקות גבולות השושנים 3 : 184, 101, 185, 9
 רחובות סמוכים השושנים 3 : השושנים הנדיב.
 חלקות גבולות יהודה הלוי 6 : 193, 65, 57
 רחובות סמוכים יהודה הלוי 6 : יהודה הלוי.

בעלי עניין:

מאיר שריקי	♦ ייוזם/מגיש:
מאיר גיא	♦ עורך/מתכנן:
מאיר שריקי	♦ בעל קרקע:
נועה וינברגר כהן	♦ יועץ:
נמרוד שיינר	♦

כתובת:

רחוב יהודה הלוי 6, שכונה: מרכז, הרצליה
 רחוב אבן-גבירול 1, שכונה: מרכז, הרצליה
 רחוב אבן-גבירול 6, שכונה: מרכז, הרצליה
 רחוב השושנים 3, שכונה: מרכז, הרצליה

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

גוש: 6527	חלקות: 169
גוש: 6529	חלקות: 100, 56
גוש: 6534	חלקות: 35

מטרת הדיון:

המלצת הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה, יחידות דיור, קומות ושימושים להקמת 4 בנייני מגורים ב-4 חלקות הכוללים 75 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.

החלטות:

להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות התוכנית מהנימוקים הבאים:

לא להפקיד את התכנית מהטעמים הבאים:

1. סעיף 8.1.3 לתמ"א 70 מחייב בהכנת מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית. על אף שהתכנית בעלת תועלות ציבוריות ובסמכות הועדה המחוזית להפקידה גם בהיעדר תכנון הכולל עפ"י הגדרות תמ"א 70, מומלץ לשוב ולדון בתכנית לאחר אישור מסמך המדיניות לתמ"א 70 הנמצא בהכנה. זאת במיוחד לאור תמהיל השימושים הנדרש בסביבת התחנה ובחינת פוטנציאל מימוש שטחי תעסוקה במגרש זה.

2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מגרש ברחוב אבן גבירול 6, מצוי בתחום בעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בקנה מידה מתחמי, בהתאם ליוזמה המצויה בשלב פרה-רולינג מול מנהלת התחדשות עירונית. לאור זאת, מומלץ לכלול את המגרש בתחום המתחם המוצע, המשתרע בין הרחובות אבן גבירול, יהודה הלוי ופינסקר והכל בתיאום עם הצוות המקצועי של המינהלת להתחדשות עירונית.

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

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

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
12	הנוריות 12 א, כפר שמריהו	יצחק ניסנוב	6665	533	25	7499	20241162	1
15	האשל 146, הרצליה	עדנה קוברסקי	6668	1054		1299	20241192	2
18	וינגיט 139, הרצליה	דוד לוכסמבורג	6668	882		5351	20250399	3
20	גבורי עציון 23, הרצליה	אורנה ולנר	6558	226	484	2203	20250539	4
24	רינה 16, הרצליה	אפרתי משה	6557	105	268	2163	20230699	5
28	הזמר העברי 54, הרצליה	יהודה אברהם	6522	170	1305	8321	20200533	6
32	אחד-העם 34, הרצליה	דוד זבידה	6532	81		3309	20230952	7

סעיף 1:**מבקש:**

♦ יצחק ניסנוב

בעל הנכס:

♦ יצחק ניסנוב

עורך:

♦ קרלנשטיין ליאורה

אחראי בקשה - כפר שמריהו:

♦ אורית רובינשטיין

עורך משנה:

♦ ניר

אחראי בקשה:

♦ מאי אהרון

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441902

כתובת הבניין: הנוריות 12 א, כפר שמריהו

שטח מגרש לזכויות: 1670.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6665 חלקה: 533 מגרש: 25 יעוד: מגורים בישוב כפרי;

חלקה: 534 מגרש: 200 יעוד: דרך מוצעת

תכנית: 410/א, 1635/א, 1993, 1942, 1914, 1914, א/1914, 1753, 1459, 253/א, מק/1635/ב, תמא/1, 504-0159111, 2232,

תלצר/10/410/א, מק/2151, תממ/5, תמא/35, תמא/38, תמא/36, א/1875, 2134, 504-0858837, תלצר/2014

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:****בניית 2 בתים צמודי קרקע חדשים, 2 יח"ד הכוללות:****יחידה א:**

2 קומות מעל מרתף + ממ"ד + בניה בחלל הגג + בריכת שחיה + חדר מכונות תת

קרקעי + 2 חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח

יחידה ב:

2 קומות מעל מרתף + ממ"ד + בריכת שחיה + חדר מכונות תת

קרקעי + 2 חניות מקורות + 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			
		2			433.05		מגורים	0.00	1
				13.54			מרחב מוגן דירתי	0.00	1
					234.65		מרתף	0.00	1
5.62							שטח מרוצף לא מקורה	0.00	1
80.44							מצללה	0.00	1
78.08							בריכת שחיה	0.00	1
				38.95			חניה (מקורה)	0.00	1
				12.00			מערכות טכניות	0.00	1
7.20							בליטות/גגונים וקירוי	0.00	2
				13.99			מרחב מוגן דירתי	0.00	2
					254.47		מרתף	0.00	2
78.50							מצללה	0.00	2
62.00							בריכת שחיה	0.00	2
				18.45			אחסנה	0.00	2

מס' דף: 13

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			
				38.44				חניה (מקורה)	0.00	2
						333.49		מגורים	0.00	2
311.84		2		135.37		1255.66				
311.84		25.93% : בניה		135.37		1255.66		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה לקו בניין לבריכה קדמי מזרחי - 1.20 מ' במקום 4.00 מ'.
- הקלה לקו בניין לבריכה קדמי דרומי - 1.00 מ' במקום 4.00 מ'.
- הקלה לקו בניין לבריכה צדדי צפוני - 3.00 מ' במקום 4.00 מ'.
- הקלה לקו בניין לבריכה צדדי מערבי - 2.20 מ' במקום 4.00 מ'.
- הקלה לחצר מונמכת מחוץ לקו בנין צפוני ומערבי.
- הקלה של עד - 10% קו בניין צדדי מערבי 3.60 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה של עד - 10% קו בניין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד - 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה נקודתי לקו בניין צדדי צפוני - 3.88 מ' ב מקום 4 מ'.

הערות המחלקה:

מותר לבנות 2 יחידות ע"פ המותר בתב"ע

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לקו בניין לבריכה קדמי מזרחי - 1.20 מ' במקום 4.00 מ'. יש לשמור על 1 מ' מונע החלקה מכל כיוון.
- לאשר הקלה לקו בניין לבריכה קדמי דרומי - 1.00 מ' במקום 4.00 מ'. יש לשמור על 1 מ' משטח מונע החלקה מכל כיוון.
- לאשר הקלה לקו בניין לבריכה צדדי צפוני - 3.00 מ' במקום 4.00 מ'. יש לשמור על 1 מ' משטח מונע החלקה מכל כיוון.
- לאשר הקלה לקו בניין לבריכה צדדי מערבי - 2.20 מ' במקום 4.00 מ'. יש לשמור על 1 מ' משטח מונע החלקה מכל כיוון.
- לדחות הקלה לחצר מונמכת מחוץ לקו בנין צפוני ומערבי. מהנימוק: לא רלוונטי, תואם

תכנית

- לאשר הקלה של עד - 10% קו בניין צדדי מערבי 3.60 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלה של עד - 10% קו בניין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד - 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- לדחות הקלה נקודתי לקו בניין צדדי צפוני - 3.88 מ' ב מקום 4 מ'. מהנימוק : לא רלוונטי, אושרה הקלה אחרת.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

לא יותר בניית מחסן במרווח הקדמי

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- יש לתקן את רשימת ההקלות בהתאם להקלות שאושרו בועדה.
- יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם למה שאושר בועדה.
- לא יותר מחסן במרווח הקדמי בהתאם להנחיות מרחביות
- תכסית שטחי המרתף לא יעלו על שטחי קומת הקרקע
- יש להתאים את הגג ל1635 א' + ב
- יש לתקן את הגדרות בתוכנית בהתאם להנחיות מרחביות.
- חניה מקורה מחוץ לקווי בנין לא תאושר מעל 2.40 מ' ברוטו.

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית

- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
 - התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

תנאים לשלב בקרת תכן:

- נספח פיתוח
- תאום סופי מול מח' התנועה
- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הכפר כולל ניקוז + תנועה
- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- אישור אגודת המים כפר שמריהו.
- אישור מועצת כפר שמריהו לביוב.

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
- 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 רישיון בתוקף לכרייתה / 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
- תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 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
- תוכנית חתומה ע"י מהנדס כפר שמריהו
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 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 149
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
- תאום עם קצא"א - בניה בסמוך לקוי הדלק
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: באחריות מועצה מקומית

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

בניית 2 בתים צמודי קרקע חדשים, 2 יח"ד הכוללות :

יחידה א:

- 2 קומות מעל מרתף + ממ"ד + בניה בחלל הגג + בריכת שחיה + חדר מכוונות תת קרקעי + 2 חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח

יחידה ב:

- 2 קומות מעל מרתף + ממ"ד + בריכת שחיה + חדר מכוונות תת קרקעי + 2 חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח

1299 תיק בניין :	מספר בקשה : 20241192	סעיף: 2
	07/01/2026 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 776

מבקש:

♦ **עדנה קוברסקי**

בעל הנכס:

♦ עדנה קוברסקי

עורך:

♦ בוקר יואב

אחראי בקשה:

♦ שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000443093

כתובת הבניין: האשל 146, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 934.00 מ"ר

שכונה: הרצליה פיתוח

שטח בניה מותר: 336.24 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6668 חלקה: 1054 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: א/2000, א/253, ב/2000, ב/2000, מ/1635, א, 504-0273037, ד/1635, מק/2000/מב, מק/2000/א/3, תמא/36, מק/2000/מע, מק/1635/ב, 1635, תמא/13, 1396, 1126, 225

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

לדיון חוזר: ביטול תנאי להריסת אלמנטים חורגים לשטח ציבורי והשלמת המדרכה

תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים, הכוללים:

1. הכשרה בדיעבד לתוספת בנייה בחלל הגג, מחסן וג'קוזי
2. תוספת בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + שינויים בגדרות ובפיתוח 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							6.57	
	0.00	מרחב מוגן דירתי			7.50					
	0.00	מצללה							45.26	
	0.00	בריכת שחיה								41.30
	0.00	בניה בחלל הגג		46.76						
	0.00	אחסנה			12.91					
	0.00	חניה (מקורה)			35.92					
	0.00	חדר מכונות לבריכה			8.25					
	0.00	מגורים לחישוב %		247.52			1			
				247.52	43.42	21.16	1		51.83	41.30
סה"כ:				247.52	64.58		% בניה:	0.00%	93.13	

הקלות מבוקשות:

- הקלה לקו בנין לבריכה - 2.80 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לג'קוזי - 1.80 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לג'קוזי - 1.40 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לחדר מכונות - 2.20 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ'

הערות המחלקה:

- לאחר בדיקה הקיר נבנה ע"י העיריה

- היתר אחרון מס' 20020346 מיום 12.01.2003 - תכנית שינויים
- קיימת ערוגה/אדנית מגוננת לכיוון רחוב נילי, חצי בשטח המבקשת חצי בשטח הציבורי/
- נעשו פרסומים ללא התנגדויות

בישיבת ועדת משנה מספר: 772 מ: 12/11/25 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 2.80 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ', כך שיישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ', כך שיישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לגיקוזי - 1.80 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ', כך שיישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לגיקוזי - 1.40 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ', כך שיישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לדחות הקלה לקו בנין לחדר מכוונות - 2.20 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ', מהנימוק: ניתן לתכנן את החדר מכוונות ותא האיזון בתוך קווי הבניין לבריכה

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

- יש להרוס אלמנטים חורגים לשטח ציבורי והשלמת המדרכה.

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, סרגי קורשיא, דנה אורן-ינאי.

החלטות:

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

ביטול תנאי להריסת אלמנטים חורגים לשטח ציבורי והשלמת המדרכה.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

1. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת ועדה
2. תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת ועדה
3. תכנון גדר מערבית בנסיגה של 60 ס"מ ותכנון הבריכה והגי'קוזי בהתאם
4. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- 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
- 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 רשיון בתוקף לכרייתה / 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
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- תאום מול מח' ניקוז

03/06/2025
09/06/2025

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל - תוספות ושינויים לבית צמוד קרקע קיים, הכוללים:

1. הכשרה בדיעבד לתוספת בנייה בחלל הגג, מחסן וג'קוזי
2. תוספת בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + שינויים בגדרות ובפיתוח שטח.

מבקש:

♦ דוד לוכסמבורג

בעל הנכס:

♦ דוד לוכסמבורג

עורך:

♦ ארנון ניר

♦ אפלבאום איילת

אחראי בקשה:

♦ שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487014

כתובת הבניין: וינגיט 139, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 801.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6668 חלקה: 882 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 1396, 2000/מ, 253/א, 688

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטגי

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות הבקשה:**הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, יח"ד 1, הכולל:**

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חנייה מקורה + חדר מכוונות תת קרקעי + בריכת שחייה + 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			
							מרחב מוגן דירתי	0.00	
							מרתף	0.00	
96.56							מצללה	0.00	
46.00							בריכת שחיה	0.00	
							חניה (מקורה)	0.00	
							חדר מכוונות לבריכה	0.00	
		1				334.25	מגורים לחישוב %	0.00	
142.56		1			221.98	334.25			
142.56		0.00%	%בניה:		221.98	334.25	סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו

הערות המחלקה:

- נעשו פרסומים ללא התנגדויות

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו

לאשר את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
- גובה מבנה החנייה יהיה בהתאם לגובה הקבוע בתכנית הר/253/א', מפני הרחוב, יש להנמיך גובה החנייה בהתאם
- לא תותר בנייה במרווחים מעל גובה 1.50 מ', יש להנמיך את גובה גדר הדרומית בהתאם
- הריסת אדנית ברחוב לאישור מחלקת גנים ונוף
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- תאום אגף שפ"ע לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- 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.
- תאום סופי מול מח' התנועה

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

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)
 - 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).
- 30/07/2025
23/06/2025
30/07/2025
21/07/2025
21/07/2025
21/07/2025
21/07/2025
23/06/2025
21/07/2025
21/07/2025

<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>מיקום הפילרים אינו מונע מעבר לכניסה הראשית של ארבעת היחידות הקיימות בהיתר ונדרש על פי הנחיות מרחביות</p>	<p>לדחות</p>	<p>מיקום פילרים ומתקנים טכניים מפריעים למעבר תקין ועל חצר פרטית</p>	<p>.3</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>בוצע פרסום הקלות לפי סעיף 149 - הועברו הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות במקרקעין.</p>	<p>לדחות</p>	<p>הסכמות שכנים - לא ניתנו הסכמות שכנים לפי תקנה 36 אלא בוצע הליך עוקף לפי תקנה 149 פרסום הקלות בניגוד לדין</p>	<p>.4</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>לא הוצג מיקום המזגנים. יש להציג בתיאום מול מחלקת רישוי בהתאם להנחיות מרחביות.</p>	<p>לקבל</p>	<p>המזגנים הוצבו על גבי הרכוש המשותף באופן מפריע ובניגוד להוראות התכנית החלה</p>	<p>.5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>בהתאם לתכנית החלה יש להציג בתכנית בינוי גישה להולכי רגל וחניה לכל אחת מיחידות הדיור עפ"י תקן מחייב, וכך מוצג. פתרון החניה תקין.</p>	<p>לדחות</p>	<p>חניות - הבקשה מקצה 2 חניות למבקש על חשבון השכנים</p>	<p>.6</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>החומה המבוקשת אינה שונה מקו הפרדה הקיים בפועל ואין לוועדה המקומית כלים לבחון את קו החלוקה בין השכנים ללא הסכם שיתוף. הגדר הקלה נועדה לצרכי בטיחות ותמוקם מעל החומה הבנויה.</p>	<p>לקבל חלקית</p>	<p>גדר בין שכנים - החומה בין שכנים בגדר קלה מחלקת את המגרשים בפועל באופן שרירותי ומציגה גדר קלה מוגבהת בצד המתנגדים.</p>	<p>.7</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי 	<p>החצר המונמכת המוצגת בתכנית אינה חצר מונמכת כי אם פיתוח בהתאם לטופוגרפיה.</p>	<p>לקבל חלקית</p>	<p>החצר המונמכת חורגת מקו הבניין ואינה תואמת הנחיות מרחביות</p>	<p>.8</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דוד הלוי ושוש יצחקי • כפיר אריה ואסנת יהודה 	<p>הבקשה כוללת הקלה אחת לעניין גובה המרתף וקיימת הצדקה תכנונית לאישורה נוכח שימושים עיקריים המותרים במרתף על פי התכנית החלה.</p>	<p>לדחות</p>	<p>אישור הקלות - אין לאשר הקלות כדבר שבשגרה ויש להראות טעם תיכנוני מיוחד המצדיק הקלה</p>	<p>.9</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כפיר אריה ואסנת יהודה • מזל שריון 	<p>ככל שקיים מעבר לרחוב כצנלסון הוא אינו מוסדר תכנונית וכרוך במעבר בשטח פרטי בחלקה סמוכה. הגדר המבוקשת תוחמת את החלקה מכיוון מזרח בדומה לגדרות משאר כיווניה. ובהתאם אין זכות מעבר דרך חלקת המבקש למקלט ציבורי. בכל הנוגע למתנגדת שאינה בעלת זכות בנכס הרי שלמתנגדת אין זכות להעלות טענות שאינן בנוגע להקלה שפורסמה.</p>	<p>לדחות</p>	<p>גדר מזרחית - מבוקשת גדר בנויה מחלק המזרחי של החלקה החוסמת מעבר לרחוב כצנלסון ומעבר מבתים על רחוב כצנלסון למקלט ציבורי שמדרום.</p>	<p>.10</p>

החלטות:

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

הבקשה מאושרת בשני שלבים:

שלב א- הריסת המדרגות החיצוניות ליחידות הדיור המפוצלות במבנה שלא כחוק של תת החלקה 1.

הריסת כלל הבניה ללא היתר מדרום למבנה.

לאחר אישור אגף פיקוח על הריסת החריגות והשלמת שלב א':

שלב ב- אישור תכנית בינוי.

אישור הקמת המרתף, פרגולות, גדרות, מתקני אשפה ותשתיות ו21 חניות לא מקורות.

יש להציג גדר קלה מעל גדר בנויה צפונית בין שכנים.

אישור וועדת תנועה לשינויים התנועתיים למרחב הציבורי

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית

- תאום אגף שפ"ע לפתרון האשפה

- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים

- 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 הבניה.

תנאים לשלב בקרת תכן:

תכן שלב א': אישור קונסטרוקטור להריסת החריגות

תכן שלב ב':

- אישור אגף פיקוח על הריסת החריגות והשלמת שלב א'.

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

- אישור וועדת תנועה לשינויים התנועתיים למרחב הציבורי

- 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 פינני אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט

מטעם המשרד להגנת הסביבה.

3. אישור חיבור הח"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

20/10/2025
30/07/2025
30/07/2025
30/07/2025
30/07/2025
30/07/2025
30/07/2025

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מיזע 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)
- 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).

20/10/2025
20/10/2025
20/10/2025

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

היתר שלב א:

הריסת המדרגות החיצוניות ליחידות הדיור המפוצלות במבנה שלא כחוק של תת החלקה 1.
הריסת כלל הבניה ללא היתר מדרום למבנה.

לאחר אישור אגף פיקוח על הריסת החריגות והשלמת שלב א':

היתר שלב ב:

1. תוכנית בינוי לחלקה
2. תוספות ושינויים לדירה קיימת בקומת קרקע (תת חלקה 1) הכוללת: הקמת מרתף, מחסן, שינויים פנימיים, פרגולה, חניות לא מקורות, גדרות ופיתוח שטח.

2163 תיק בניין :	מספר בקשה : 20230699	סעיף: 5
	07/01/2026 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 776 בתאריך:

מבקש:

♦ אפרתי משה

בעל הנכס:

♦ אפרתי משה

עורך:

♦ שטיין אורנה

אחראי בקשה:

♦ אחמד אלחנפה - בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000239349

כתובת הבניין: רינה 16, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 444.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6557 חלקה: 105 מגרש: 268 יעוד: מגורים א'

תכנית: 253/א, 504-0273037, 2029, תממ/5, תמא/35

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים קוטגי תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

לדיון נוסף, מבוקש שינוי מיקום יחידה מזרחית מוצעת בהתאם לחלופה א' טיפוס D, וכן שינוי במיקום הממ"דים, והוספת חלל גג + דיון בהקלות לקוי בניין.

1. אישור תכנית בינוי

2. תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים (דרומי) + הקמת יח"ד אחורית בהיתר הכולל:

יחידה קידמית: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד, 2 חניות לא מקורות.

יחידה אחורית: הקמת יח"ד הכוללת: שטח עיקרי, שירות, ממ"ד, חניה לא מקורה, פרגולה, חלל גג, פיתוח שטח וגדרות.

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים לחישוב %	34.68	91.00						
2	0.00	מרחב מוגן דירתי			12.60					
2	0.00	מגורים לחישוב %	145.99							
			180.67	91.00	12.60					
סה"כ:			271.67		12.60		%בניה: 0.00%			

הקלות מבוקשות:

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

- 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 11.00 מ', אורך העולה על 5.5 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).

- הקלה של עד 10% בקווי בנין צדדי דרומי 2.7 מ' במקום 3.00 מ'

- הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 5.40 מ' במקום 6.00 מ'

הערות המחלקה:

התיק מובא לדיון חוזר לאחר שהוצגו 2 יחידות בהתאם לחלופה א במקום חלופה ב שהיתה בדיון הקודם, והוספת חלל גג.

- טיפוס D 4 יח"ד - מותרים 4 יח"ד ראשיות בצמידות או 2 ראשיות ו 2 משניות היח"ד המשניות אפשר שיהיו צמודים לגבול אחורי וצידי עד שטח כולל של 70 מ"ר.

- בעלות קק"ל (המבקש בחכירה).
- לא צורף הסכם בית משותף/הסכם שיתוף.
- נעשה פרסומים לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.
- בתחום רדיוס 100מ', קיים שנאי (טרנספורמטור) עילי.

דיון בהתנגדויות:

רשימת מתנגדים:

1. שמעון נהרי לא בעלת זכות, חלקה 6557/114 (מזרחית לחלקת המבקש).

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות לתכנית ישנה חריגה לתוך החלקה שלו.	לדחות	ממפת המדידה המאושרת ע"י המודד נראה שהבניה המבוקשת אינה חורגת לתחום החלקה של המתנגד.	שמעון נהרי

בישיבת ועדת משנה מספר: 751 מ: 09/10/24 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- 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 11.00 מ', אורך העולה על 5.5 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).
- לדחות הקלה של עד 10% בקווי בנין צדדי דרומי 2.7 מ' במקום 3.00 מ'. נימוק: לא רלוונטי.
- לדחות הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 5.40 מ' במקום 6.00 מ'. נימוק: לא רלוונטי.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה של עד 10% בקווי בנין צדדי דרומי 2.7 מ' במקום 3.00 מ'.
- לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 5.40 מ' במקום 6.00 מ'.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

- חתימת רשות מקרקעי ישראל לפני מתן היתר.
- יש לתכנן את הפילר לפי ההנחיות המרחביות, ויתן מענה לשתי היחידות.

- יש לסמן להריסה את האלמנטים החורגים לשטח הציבורי ולבנות גדרות חדשות בתחום מגרש המבקש הגובל עם שטחי ציבור, בהתאם להנחיות המרחביות.
- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה.
- 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.
- אישור מחלקת תנועה

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 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 פינוי אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- 3. אישור חיבור הח"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:

- 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)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
- 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:
- 1. מאשר בשלב התכנון בגיליון הדרשות.
- 2. יש להעביר תכנית הסדרי תנועה זמניים לצורך אישור תחילת הבנייה.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

1. אישור תכנית בינוי

**2. תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים (דרומי) + הקמת יח"ד אחורית
בהיתר הכולל:**
יחידה קידמית: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד, 2 חניות לא מקורות.
יחידה אחורית: הקמת יח"ד הכוללת: שטח עיקרי, שירות, ממ"ד, חניה לא מקורה,
פרגולה, חלל גג, פיתוח שטח וגדרות.

8321 תיק בניין :	מספר בקשה : 20200533	סעיף: 6
	07/01/2026 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 776 בתאריך :

מבקש:

♦ יהודה אברהם

♦ יהודה לימור

בעל הנכס:

♦ יהודה אברהם

♦ יהודה לימור

עורך:

♦ ביסטר מור

אחראי בקשה:

♦ עביר נאסר- בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 4916795975

כתובת הבניין: הזמר העברי 54, הרצליה

שטח מגרש לזכויות : 371.00 מ"ר

שכונה: הרצליה ב'

שטח בניה מותר : 232.28 מ"ר

גוש וחלקה: גוש : 6522 חלקה : 170 מגרש : 1305 יעוד : מגורים א מוגבל מיוחד

תכנית: 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, 2000/א, מק/2000/מוע, 283/א, 2000/מ, 1635, 672, 253/א, 504-0273037, מק/2000/א/5

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר להארכת תוקף היתר שנמסר בתאריך 12/07/2021.

בית מגורים קוטג' חדש (17/1350) בקיר משותף עם בית 18 הכולל :

שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + בריכת שחייה וחדר מכוונות תת קרקעי + שתי חניות

מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

שטחים לבקשה:

נפח	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			
			1				229.91		מגורים		
					12.50				מרחב מוגן דירתי		
					108.00		9.42		מרתף		
	10.16								שטח מרוצף לא מקורה		
	53.38								מצללה		
42.74	29.43								בריכת שחיה		
					8.28				שטחי שרות על קרקעיים		
					7.89				שטחי שרות תת קרקעיים		
					26.50				חניה (מקורה)		
					8.18				חדר מכוונות לבריכה		
	92.97		1		171.35		239.33				
	92.97		61.97% : בניה		171.35		239.33		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- הקלה לקו בנין לבריכה - 0.10 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ'
- הקלה מהוראת סעיף 5.3 לתכנית הר/2000/ב לביטול רוחב מעבר 1 מ' באחת מפאות הבריכה- פאה מזרחית.

הערות המחלקה:

הבקשה נמצאת בתחום מגבלות תש"ן וקצא"א.
 התקבלה התייחסות תש"ן שאיננה מתנגדת לבקשה.
 טרם התקבלה התייחסות קצא"א.
 המבנה המבוקש והעמדתו תואמים לתכנית הבינוי שאושרה למתחם.

בישיבת ועדת משנה מספר: 679 מ: 03/03/21 הוחלט:
דיון בתנגדויות:

- התנגדות אהוד יגור, בית שכן בחלק הצפוני לבית המבקש:
 התנגדות להקלה של 10% בחזית הצפונית, בטענה ש- :
 פגיעה באיכות החיים + ירידה בערך הבית.
לדחות את ההתנגדות:
 התכנית בגרסתא הנוכחית תואמת להעמדה ע"פ תכנית הבינוי המאושרת.

- הוגשה התנגדות של תש"ן לבנייה בתחום המגבלות, אשר הוסרה ע"פ הודעתם מיום 18.2.21, לאור העובדה כי הושלמו עבודות להסטת קווי התשתית.

דיון בהקלות:

- לאשר ניוד 2% אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת באחוזי בניה והגדלת המרתף ו/או חלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
 - לדחות הקלה של עד 10% קו בנין צדדי צפוני, מהנימוק:
 הקלה לא קלוונטית - התכנית תאומת לתכנית הבינוי המאושרת.
 - לדחות הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין מזרחי במקום 4.00 מ'. ככל שתתקבל התייחסות חיובית מקצא"א, תובא הבקשה לדיון נוסף.
 - לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צפוני במקום 4.00 מ'
 - לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין דרומי במקום 4.00 מ'
 - לדחות הקלה מהוראת סעיף 5.3 לתכנית הר/2000/ב לביטול רוחב מעבר 1 מ' באחת מפאות הבריכה- פאה מזרחית, מהנימוק: אין הצדקה לאשר הקלה מבוקשת, יש לשמור על דופן של 1.00 מ' מסביב לבריכה מסיבות בטיחותיות.
 - לדחות הקלה מקו דלק תשנ 5 מ' במקום 7 מ' (מקו דלק ישן). ככל שתתקבל התייחסות חיובית מקצא"א, תובא הבקשה לדיון נוסף.
 - לאשר הקלה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 2.30 מ' לצורך רכב גבוה, כך שלא ניתן לעבור את ה 2.40 מ' כולל תקרה.
 -לאשר הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ-2.40 מ' ל-2.50 מ', כך שלא ניתן לעבור את 2.50 מ' כולל איטום.
 - לאשר הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 1.00 מ' לפי תכנית המתאר.
 - לאשר הקלה לגובה גדר קדמית עבור שער כניסה לרכב, עד ל-2.5 מ' במקום 1.5 מ'.
 - לאשר הקלה בגובה גדר צפונית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
 - לאשר הקלה בגובה גדר דרומית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (6) - משה פדלון, צבי וייס, סרג' קורשיא, יהונתן יסעור, דנה אורן-ינאי, איל פביאן.

החלטות:

לאשר הארכת תוקף היתר עד לתאריך 21/07/2027

הצבעה:

ת. השלמה

תנאים לתעודת גמר:

- השלמת פיתוח השטחים המשותפים המהווים גישה לבתים (כולל תשתיות).
- רישום בפועל של הסכם השיתוף הכולל ההתחייבויות האמורות.
- רישום זיקת הנאה בפועל לתשתיות פרטיות, ציבוריות ומעבר לכלי רכב והולכי רגל, בלשכת ריש המקרקעין.

תנאים למסירת היתר:

- שלושה גיליונות צבעוניים
- 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

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' תאום הנדסי, לרבות לתכנית ההתארגנות ולתיאומים נוספים נדרשים
- הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הביצוע בהתאם לשלבויות.
- תנאי לתחילת הביצועה.
- בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.
- אישור היחידה לאיכות-הסביבה להתקשרות עם אתר הטמנה
- 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
- במידה והבקשה כללה הליך פרסום, יש להמציא צילום עדכני של מיקום השלט שנתלה לאחר הסרתו.

קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות

- 1. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה.
- 2. יש לתקן את טבלת ההקלות בהתאם להקלות שאושרו בוועדה.
- 3. יש לתקן את התכנית בחלק הצפוני כך הבניה המבוקשת תהיה בתוך קווי הבניין ע"פ תב"ע.
- 4. יש להכניס את הבניה המבוקשת בחלק המזרחי לתוך גבולות החלקה פרט ל- בריכה וגדרות+ פיתוח שלא תהיה חריגה לתוך מגבלות הבניה 7.00 מ' של תש"ן.
- 5. יש לשמור על 1.00 מ' בכל דפנות הבריכה.
- 6. יש לתכנן גדר/קיר תומך בחלק המזרחי לחלקה על מנת לתמוך במילוי האדמה ובבריכה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- גיליון הגשה מלא (תכניות תנוחה, העמדה ופיתוח ערוכים כגיליון אחד עפ"י הנחיות להכנת תכ
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנה האחרונה
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
- 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).

תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:

- המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה
- תאום מול חברת החשמל
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT)
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

מס' דף: 31

28/06/2021	- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
28/06/2021	- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
28/06/2021	- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
25/03/2021	- תאום מול מח' תאום הנדסי הערה: יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לתקופת הביצוע בהתאם לשלביות. תנאי לתחילת הביצועה.
28/06/2021	- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
28/06/2021	- תאום מול מח' ניקוז
28/06/2021	- תאום סופי מול מח' התנועה
28/06/2021	- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
28/06/2021	- דו"ח קרקע וביסוס
09/05/2021	- התייחסות היחידה לאיכות הסביבה, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה. הערה: מאושר להיתר בניה
12/07/2021	<u>פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה</u>
12/07/2021	תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
12/07/2021	תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום
03/02/2022	טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן
03/02/2022	מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרויקט
03/02/2022	אישור פיקוח לגידור ושילוט בפועל בהתאם לתכנית ארגון אתר או הנחיית המפקח (לאחר קבלת היתר
12/07/2021	התקשרות עם מכון בקרה (בהתאם לסוג המבנה)
12/07/2021	אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי
12/07/2021	אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך)
12/07/2021	מחלקת תיאום באגף תשתיות- קובץ SHP
12/07/2021	יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה
14/07/2021	אישור היחידה לאיכות הסביבה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הארכת תוקף היתר שנמסר בתאריך 12/07/2021 עד לתאריך 21/07/2027

בית מגורים קוטג' חדש (17/1350) בקיר משותף עם בית 18 הכולל:
שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי + שתי חניות
מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

מבקש:

♦ דוד זבידה

בעל הנכס:

♦ דוד זבידה

עורך:

♦ נאור מימר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000292752

כתובת הבניין: אחד-העם 34, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6532 חלקה: 81 יעוד: מגורים ג

תכנית: 1635, 2000/מ, א/253, 48, 672, 504-0273037, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, 2000/א, מק/2000/מע, 504-0336685

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר לביטול למכון בקרה + פרסום הקלות לגדרות.

1. מבנה חד קומתי לשימור בשטח של כ 150 מ"ר (התכנון כולל תוספת בניה באגף

האחורי של המבנה הקיים ומעליו).

2. בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל הקרקע והמבנה לשימור, הכולל:

6 קומות חלק ממנה מעל המבנה לשימור הקיים + 3 קומות מרתף + מבואות,

פירים, מדרגות, מעלית ומתקן חניה אוטומטים + פיתוח שטח וגדרות.

סה"כ 12 יח"ד חדשות + 1 קיימת לשימור.

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				117.00					
	0.00	מרפסת זיזית								296.98	
	0.00	מרתף חניה				131.72					
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות				248.85	11.31				
	0.00	מעלית				40.21					
	0.00	מערכות טכניות				70.02					
	0.00	מגורים לחישוב %				708.22	150.00		11	2	
	0.00	מרפסת מקורה %				46.62					
						754.84	150.00	607.80	11	2	296.98
						904.84		619.11	%בניה: 0.00%		296.98

הקלות מבוקשות:

- הקלה של 45 ס"מ בקווי בניין צדדיים – מ 4.00 מ' ל 3.55 מ'.

- הקלה בקווי בניין צדדיים עבור בניית מרפסות – מ 4.00 מ' ל 2.28 מ', עבור שיפור תכנון.

- הקלה לבניית שתי קומות נוספות ע"פ המצוין בתכנית שימור אתרים הרצליה, ה' / 2000 /שמ בפרק 4.1 יעודי קרקע ושימושים' סעיף קטן 4.0 "קווי בניין וקומות".

- הקלה עבור בניית מעלית חנייה במרווח הבניה הצדדי מעבר לקווי בניין ועד גבולמגרש.

- הקלה עבור בניית מרתפים מעבר לקווי הבניין ועד גבול המגרש עבור מתקן חנייה תת קרקע י.

- הקלה לבניית מרתפים מעל גובה 2.20 מ' - לצורך בניית מתקן חניה תת קרקעי, חניות אופניים, חדרי טכניים ומחסנים.

- תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס'

ה' / 2000 א', סעיף 8 'הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה'

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס'

א', סעיף 8 'הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה'
- הקלה של עד 2.5% באחוזי בניה בגין קומה נוספת, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס' הר/ 2000 א', סעיף 8 'הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה'
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'

הערות המחלקה:

הבקשה אושרה עם מכון בקרה, כיוון שמדובר על מבנה לשימור מבטלים את מכון הבקרה ושלב התכנן ייעשה מול הוועדה.

- אתר שימור 46.
- קיימים אישורי המחלקות
- לא התקבלו התנגדויות

בישיבת ועדת משנה מספר: 759 מ: 20/02/25 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה של - 45 ס"מ בקווי בניין צדדיים מ 4.00 מ' ל 3.55 מ'.
- לאשר הקלה בקווי בניין צדדיים עבור בניית מרפסות מ 4.00 מ' ל 2.28 מ', עבור שיפור תכנון.
- לאשר הקלה לבניית שתי קומות נוספות ע"פ המצוין בתכנית שימור אתרים הרצליה, הר/2000/שמ בפרק 4.1 'יעודי קרקע ושימושים סעיף קטן 4.0 "קווי בניין וקומות".'
- לאשר הקלה עבור בניית מעלית חנייה במרווח הבניה הצדדי מעבר לקווי בניין ועד גבול מגרש.
- לאשר הקלה עבור בניית מרתפים מעבר לקווי הבניין ועד גבול המגרש עבור מתקן חנייה תת קרקעי.
- לאשר הקלה לבניית מרתפים מעל גובה - 2.20 מ' לצורך בניית מתקן חניה תת קרקעי, חניות - אופניים, חדרים טכניים ומחסנים.
- לאשר תוספת של עד - 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס' הר/ 2000 א', סעיף 8 'הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה'.
- לאשר תוספת של עד - 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס' הר/ 2000א', סעיף 8 'הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה'.
- לאשר הקלה של עד - 2.5% באחוזי בניה בגין קומה נוספת, זאת על פי הכתוב בתכנית מתאר מס הר/ 2000 א', סעיף 8 הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בנייה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, צבי וייס, עופר לוי.

החלטות:

דיון בהקלות:

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

לאשר את הקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, שירלי גדנר, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים בהתאם להערות שנמסרו.
 2. תיקון טבלת ההקלות בהתאם להקלות שאושרו בוועדה.
- תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:**

- 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
- תאום עם משרד הבריאות- בניה ברדיוס באר המים
- תיאום סופי ואישור מחלקת תכנון עיר ושימור.
- חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
- תאום מול מח' ניקוז

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות
- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד
- אישור מחלקת בר קיימא לרבות נושאי אוורור, קרינה, אקוסטיקה ובניה ירוקה.
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- תאום אגף שאיפה 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 תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- 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

תנאים לתחילת עבודות:

- טופס "בקשה לתחילת עבודות"
- ניתן להגיש את הבקשה לאחר החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.
- מינוי האחראי לביקורת 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 התכנ)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת :
- אישור מחלקת תנועה
- 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.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

31/07/2024
17/10/2023
31/07/2024
17/10/2023
17/10/2023
13/06/2024
17/10/2023

- 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)

מס' דף: 35

13/06/2024	- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
17/10/2023	- הסכמת כל בעלי הזכויות הקנייניות
17/10/2023	או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
13/06/2024	- אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
18/03/2024	רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
18/03/2024	- נספח פיתוח
18/03/2024	- נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
13/06/2024	- נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני
31/07/2024	- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
	- 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 לצורך אישור תחילת הבנייה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו).
21/10/2025	- תכנית בינוי ועיצוב מאושרת ע"י מח' תכנון

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

1. מבנה חד קומתי לשימור בשטח של כ 150 -מ"ר (התכנון כולל תוספת בניה באגף האחורי של המבנה הקיים ומעליו).
2. בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת הקרקע והמבנה לשימור, הכולל: 6 קומות חלק ממנה מעל המבנה לשימור הקיים + 3 קומת מרתף + מבואות, פירים, מדרגות, מעלית ומתקן חניה אוטומטים + פיתוח שטח וגדרות. סה"כ 12 יח"ד חדשות + 1 קיימת לשימור.