

מס' דף: 1

תאריך: 25/01/2026

ז' שבט תשפ"ו

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 777 ביום רביעי תאריך 21/01/26 ג' שבט, תשפ"ו בשעה 09:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	504-1302645 דיון להפקדה	מעונות שרה הרצליה - תב"ע לאיחוד וחלוקה	6535	118	120	2

תכנית מתאר מקומית: 504-1302645**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 777 בתאריך: 21/01/2026 בשעה: 09:30

שם: מעונות שרה הרצליה - תביע לאיחוד וחלוקה
נושא: דיון להפקדה
שטח התוכנית: 24,681.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	504-0351403
החלפה	הר/הר/1635
החלפה	הר/הר/2000/מ
החלפה	הר/הר/2000/שבצ
החלפה	הר/הר/2058
החלפה	הר/הר/25/צ
שינוי	הר/הר/253/א
החלפה	הר/הר/מק/2000/נכ
החלפה	הר/הר/מק/2058/א
כפיפות	הר/תמא/3/35
כפיפות	הר/תמא/34/ב/4

גבולות:

מתחם מעונות שרה נמצא בין רחובות בר-אילן בצפון, רחוב העצמאות בדרום ורחוב ריינס במזרח.

בעלי עניין:

יזום/מגיש:	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"
יזום:	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"
עורך/מתכנן:	קיקה ברא"ז
בעל קרקע:	עיריית הרצליה
יועץ:	גל שאטר
	ליאור וולף
	נועה שרה כהן

כתובת:

רחוב בר-אילן, שכונה: מרכז, הרצליה
 רחוב ריינס, שכונה: מרכז, הרצליה
 רחוב העצמאות, שכונה: מרכז, הרצליה

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6535	חלקות: 136, 131, 118-120
גוש: 6538	חלקות: 388-391, 258

חלקי חלקות:

גוש: 6535	ח"ח 133
גוש: 6538	ח"ח 271

מטרת הדיון:

תכנית איחוד וחלוקה מכוח תוכנית מאושרת 504-0351403 הר/מק/2214 ובתוקף מתאריך 8.11.2023 ילקוט פרסומים 11781 עמוד 1031 התכנית הינה תוכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א2)(1).
 התוכנית הראשית המאושרת קובעת כי תוקמנה 645 יח"ד חלף 186 יח"ד אשר קיימו תכיום ונהרסות במסגרת התוכנית.
 תוכנית מעונות שרה הראשית 504-0351403 הינה תוכנית אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים.
 בהתאם לכך נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה.

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה לתכנית מאושרת הר/מק/2214/א', תכנית מס' 504-0351403 ה"התכנית הראשית" פינוי בינוי מעונות שרה. שינוי בהוראות הבינוי והפיתוח ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.

התוכנית מציעה שינוי קווי בניין, שינוי במיקום תאי השטח עבור "מבנים ומוסדות ציבור" וריכוזם לתא שטח אחד - ללא שינוי בשטחי הבניה, הרחבת זכות הדרך לרחוב בר אילן ב- 1.5 מ'.

תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מכוח התכנית המאושרת 504-0351403, זאת במטרה לממש את פרויקט התחדשות עירונית מעונונת שרה פרויקט התחדשות משמעותי במרכז העיר הרצליה, במתווה פיננסי בינוי. הר/מק/2214 א', תכנית 504-0351403 קבעה את הריסתם של 186 יח"ד ב 15 מבנים והקמת שכונת מגורים חדשה מעורבת שימושים הכוללת 645 יח"ד, ושטחים פתוחים לציבור בלב הפרויקט, חניון תת"ק וכו'. אולם התכנית לא קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה ונדרשת תכנית משלימה מכוחה. לצד איחוד וחלוקה, כוללת התכנית שינוי של חלק מההוראות הבינוי לטובת מימושה וכן שינויים על מנת לאפשר את מימושה בעידן שלאחר ביטול ההקלות. התכנית אינה מציעה שינוי של הכמות הכוללת של יח"ד בתכנית ושל הכמות הכוללת של שטחי הבניה בתכנית אך כוללת שינויים בחלוקת הזכויות בין המגרשים השונים ומציעה טיוב של שטחי הציבור. בנוסף כוללת התוכנית שינוי בגבולות המתחמים ובתאי השטחים.

להלן השינויים המפורטים בבינוי ללא שינוי בשטחים ויחידות הדיור:

- תא שטח 141 במקום 12 קומות ל 10 קומות
- תא שטח 200 במקום 9 קומות ל 7 קומות
- תא שטח 201 במקום 10 קומות ל 7 קומות
- תא שטח 202 במקום 10 קומות ל- 7 קומות
- תא שטח 204 במקום 9 קומות ל- 10 קומות.
- תא שטח 205 ללא שינוי
- תא שטח 206 במקום 10 קומות ל 12 קומות.
- תא שטח 207 במקום 10 קומות ל 15 קומות.
- תא שטח 302 במקום 8 קומות ל-18 קומות.
- תא שטח 305 במקום 10 קומות ל- 15 קומות.
- תא שטח 304 במקום 9 קומות ל 8 קומות.
- תא שטח 306 במקום 9 קומות ל 10 קומות.
- מבנה הציבור הינו בעל 7 קומות.

שינוי בשלביות הפרויקט במקום בשלבים לפי מתחמים כפי התוכנית הראשית המאושרת, יוקם בהינף אחד וכך גם טבלאות האיחוד וחלוקה שהן כוללות לכלל המתחם.

לעניין תמ"א 70 התוכנית עומדת בהוראות תמ"א והינה תוכנית לאיחוד וחלוקה מכוח תוכנית מאושרת.

התוכנית תאומת את הוראות תמ"א 70 אשר הרחק עומד 5.6 אשר עומד ברח"ק המנימלי באזור זה כאשר התמ"א קובעת רח"ק מינימלי של 4 לפי הטבעת השניה של תחנת סוקולוב.

התוכנית מתאימה להוראות תמ"א 70 גם מבחינת תמהיל השימושים אשר כולל מסחר ומבני ציבור.

יובהר כי עפ"י הוראות תמ"א 8.1.2 באזור בו אושרה תוכנית קודמת להוראות תמ"א 70 ניתן לאשר תוכנית אשר עוסקת באחד ויותר מנושאים הבאים:

שינוי קווי בניין, הוספת שימושים, שינוי תמהיל יחידות דיור, תוספת קומות ובלבד שאין המדובר בתוספת שטח כולל מותר לבניה בשיעור העולה על הקבוע בסעיף 8.1.2.6 להלן.

יובהר כי התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ושינוי בבינוי ללא תוספת שטח. בהתאם לכמפורט לעיל תואמת את הוראות תמ"א 70.

החלטות:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיאום מול מח' פיתוח סביבתי - נספח הנוף
2. תיאום מול תנועה - נספח התנועה
3. תיאום ואישור מול מח' בר קיימא לרבות תסקיר סביבתי ודו"ח אנרגטי לאישור המחלקה.
4. תיאום מול מנהלת תחום חברה במנהלת להתחדשות עירונית
5. חתימה ואישור הסכם עקרונות וכתב שיפוי מטעם יזם התוכנית באישור היועמשת
6. חתימה ואישור הסכם עקרונות בנוגע למתווה לקרן התחזוקה לדיירים ממשיתים באישור היועמשת
7. תיאום מול אגף נכסים

8. תיאום מול ניקוז
9. תיאום מול מח' מבני ציבור
10. תיאום מול מח' אסטרטגיה
11. שינוי מיקום הרמפה המוצע- סמוך ככל הניתן למבנה בתא שטח 207 מתחת לבניין תיאום ואישור פתרונות הכניסות והיציאות מתוך החניון מול המנהלת להתחדשות עירונית, מחלקת תנועה ופיתוח סביבתי.
12. משלוח הודעות לגובלים בדבר הפקדת התכנית
13. לא תותר תוספת שטחים עבור הגדלת הממ"דים, השטחים המפורטים בטבלה כוללים את מלוא שטח המרחבים המוגנים.

הצבעה:

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

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190308	4653	6527	302		טופ ריל אסטייט - ייזום ואחזקות בע"מ	שמואל הנגיד 16, הרצליה	6
2	20210738	2113	6557	126	248	יהודה פנחס	גיל 61, הרצליה	12
3	20250005	5350	6668	476	2	יותם בן חמו	וינגיט 138, הרצליה	16
4	20250621	4637	6529	228		ביאטריס הרצנו	ברש אשר 4, הרצליה	19
5	20241245	30319	6672	143	15	דנה כהן מזרחי	כנפי נשרים 3, הרצליה	22
6	20250537	402	6664	70		ימין לילך	בגין מנחם (שד"י) 20, הרצליה	24
7	20250696	9235	6422	224	104	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	התזמורת 3, הרצליה	26
8	20240054	3955	6536	558	16א	קידר פרויקטים (ט.י.) בע"מ	לייב יפה 38, הרצליה	28
9	20240959	6660	6536	778		עדי קארפ	ארן זלמן 18, הרצליה	34
10	20250603	1606	6527	379	902	החברה הכלכלית לפיתוח הרצליה	בן-סרוק מנחם 33, הרצליה	37
11	20241221	445	6671	158		עודד מאירוב	הזורע 63, כפר שמריהו	40
12	20241276	8781	6523	24		נתיבי ישראל	איילון צפון, הרצליה	43

סעיף: 1	מספר בקשה: 20190308	תיק בניין: 4653
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 777 בתאריך: 21/01/2026		

מבקש:

♦ טופ ריל אסטייט - ייזום ואחזקות בע"מ

בעל הנכס:

♦ עו"ד בבבנישתי דינה - מיפה כח

עורך:

♦ רימוק דרור

מודד:

♦ אלמנעם עבד גיוסי

158/9 ת.ד. 132 גילגוליה מיקוד: 45850

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 85885033

כתובת הבניין: שמואל הנגיד 16, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6527 חלקה: 302 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 1218, 504-0273037, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, מק/2000/מע, 2000/מ, 1635, 3/29/19, 253/א, 504-0336685

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים משותף תמ"א 38 - תוספת וחיזוק

מהות הבקשה:

לדיון חוזר לשם הארכת תוקף היתר בניה לשנה נוספת.

חיזוק ותוספת לשני בתי מגורים משותפים קיימים בני 7 קומות על עמודים,

56 יח"ד מכח תמ"א 38/1 והר/ 2231

תוספת 2.5 קומות בכל בניין ו- 24 יח"ד .

בדירות קיימות: הכשרת מרפסות, תוספת בניה, ממ"דים, גזוזטראות. בקומות קיימות: תוספת מעלית, בניה מחדש של גרם המדרגות, שיפוץ הבניין ומערכותיו. בקומות הקרקע: תוספת 2 דירות גן בכל בניין הכוללת גינה פרטית, הגדלת לובי כניסה, שיפוץ וחיידוש המערכות, גינון משותף, מתקנים טכניים ככל שידרש, הסדרת החניה ל- 87 כדי רכב בנוסף לחניית אופנועים קומות חדשות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה.

סה"כ 10.5 קומות כולל קרקע לא כולל מרתף 80 יח"ד בשני הבניינים.

רוחב מדרגות בסמכות מהנדס 0.80 מ'

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			
					2812.78	4450.46	מגורים		
			1007.53				מרחב מוגן דירת		
			60.69				מרתף		
438.10							שטח מרוצף לא מקורה		
148.18							מצללה		
					57.89		שטח עיקרי%		
904.07							גזוזטרא מקורה		
			77.54	7.72			אחסנה		
			595.70				חניה (מקורה)		
			181.94	67.55			מתקנים ומערכות		

מס' דף: 7

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		
				360.61	283.31			מבואות וחדרי מדרגות		
				78.82				שטח קיר חיצוני מעבר ל25 ס"מ		
				182.33	202.40			קומת עמודים מפולשת		
				213.14				חדר כביסה		
				3.69	4.74			מעלית		
								תוספת ע"פ תמ"א 38		
62.10								מרפסת גג מקורה		
						932.78		סגירת מרפסות לחישוב תמ"א 38		1
648.38				2761.99	565.72	3803.45	4450.46			
648.38		0.00% :בניה%		3327.71		8253.91		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

מהות הבקשה:

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 24 יחידות דיור, מרתף חניה חצי עילי, חניות, שינוי קווי בנין, גדרות ופיתוח שטח.

סה"כ 10.5 קומות כולל קומת הקרקע, סה"כ 80 יח"ד - הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים - הקלה של עד 10% בקו בנין צידי צפוני - הקלה לבריכות על הגג במקום בקרקע / במרתף - הקלה לחדר מכוונות על הגג במקום בקרקע / במרתף

הערות המחלקה:

יוני 2024:

התקבלה בקשה מנומקת להארכת תוקף היתר בשל החלפת יזם, דרישה לאישורי עבודה חדשים, עיכוב בשל המלחמה ופועלים. כרגע העבודה נמצאת לקראת חיזוק שלד הבניין הקיים.

פברואר 2023:

התקבלו כל המסמכים הנדרשים לשם החלפת שם המבקש.

היתר נמסר בתאריך ה-18.02.2021.

חתימות:

38 מתוך 59 מהווים 67.8%

רקע:

20170519 - 02.07.17 תיק מידע
 20180279 - 23.04.17 תאום מקדים (פרה-רולינג)
 20180386 - 26.04.18 פתיחת בקשה, הפקת נוסח פרסום -בקשה 1
 07.10.18 העברה למרחבית

13.02.19 נדון לדחייה בוועדה. חסרים אישורים של גורמי הפנים
 20190308 - 30.04.19 הפקת נוסח פרסום- הבקשה שבנדון
 23.07.19 פתיחת הבקשה- והעברה למרחבית - הבקשה שבנדון

מאזן חניה: (בשני הבניינים)

מס' חניה קיים	מס' ח"ד מבוקש	מס' ח"ד סה"כ	מס חניות מאושר בהיתר	מס' חניות נדרש לפי תקן ישן	מס' חניות מוצע לפי תקן ישן
56	24	80	42		87 רכב פרטי 3 רכב נכה 5 אופנועים 24 אופניים

אישורים שנתקבלו:

ניקוז
 נגישות
 כבישים
 פיתוח סביבתי

בישיבת ועדת משנה מספר: 649 מ: 27/11/19 הוחלט:

מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות
לאשר את הבקשה
 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 ;

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 679 מ: 28/02/23 הוחלט:
לאשר החלפת שם בעל היתר מ: אן.אי.אן נדל"ן בע"מ ל: טופ ריל אסטייט - ייזום
ואחזקות בע"מ.

בישיבת ועדת משנה מספר: 745 מ: 03/07/24 הוחלט:
לאשר הארכת תוקף היתר בניה שנמסר ביום 18/2/2021 לשנתיים נוספת, דהיינו עד ליום
18/2/2026 בלבד.

הצבעה:

פה אחד (3) - איל פביאן, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

החלטות:

לאשר הארכת תוקף היתר בניה שנמסר ביום 18/2/2021 לשנה נוספת, עד ליום 18/2/2027
בלבד! (סה"כ 6 שנים מיום מסירתו).

ת. השלמה

- תנאי לתחילת עבודות יהיה תכנית התארגנות אתר והסדרי תנועה זמניים מאושרים.
 בנוסף, לאור ריבוי הפרויקטים ואתרי הבניה הפעילים באיזור והקירבה למוסדות חינוך, מועד שלב תחילת העבודות יקבע ביחס לשלבויות ביצוע הפרויקטים בסביבה ובאישור מהנדסת העיר.
 - תנאי בהיתר הבניה: תנאי לאיכלוס יהיה טופס 4 ותעודת איכלוס
 - תנאי למתן טופס 4: הצבת לוחית מברונזה בחזית המבנה בגודל 50X50 ס"מ עם הכיתוב:
 מבנה זה חוזק במסגרת תמ"א 38 בשנת _____ תוך ציון שם היזם, המתכנן והקבלן המבצע.
 ככל שמדובר על הריסה ובניה מכח תמ"א 38 ירשם "בנין זה נבנה במסגרת התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 בשנת _____ תוך ציון שם היזם, המתכנן והקבלן המבצע.
 - השלמת כל התנאים לתחילת עבודות המפורטים מטה (להלן: "תנאים בהיתר"), לרבות קבלת מסמך אי מאגף פיקוח על הבניה.

- תשלום אגרות והיטלים כנדרש בחוק
 אישור פיקוח לגידור ושילוט בפועל בהתאם לתכנית ארגון אתר או הנחיית המפקח (לאחר קבלת היתר אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך)
קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות

- 24/08/2020 - שמירת רצועת גינון לכל אורך הרחובות יהודה הלוי ושמואל הנגיד באורך 2.00מ' לפחות
- 14/10/2020 מקסימום שטח ליח"ד 25.00מ"ר סה"כ.
- 21/10/2020 - חניון עליון יהיה בתכנית קומת קרקע. חניון תחתון יהיה בתכנית קומת מרתף 1-
- 21/10/2020 עליה נגישה לעגלות מחניון תחתון ועליון
- 21/10/2020 לא תותר חניה במקביל לרחוב
- 21/10/2020 השארת מעבר בחניות לטובת כניסה לבניין
- 21/10/2020 - רוחב מסדרונות מילוט בהתאם להחלטת ועדה
- 21/10/2020 - תכסית בניה בקומת הגג תהיה עד 50% משטח הקומה התחתונה
- 21/10/2020 - חישוב שטחים קומת גג עליון- מלאה
- 24/08/2020 - אישור יועץ בטיחות לבנין מגורים רב קומות
- 24/08/2020 - אישור יועץ בטיחות לתכנית התארגנות אתר, דגש למקרה חירום בזמן הבניה
- 24/08/2020 - אישור יועץ מעליות לתכנית התארגנות אתר
- 24/08/2020 - אישור סופי של מח' כבישים לרבות מיקום כניסה לרכב
- 24/08/2020 - **אישור תוכנית פיתוח שטח לרבות פתרון פיתוח מאושרת בב**
 הגשת 3 תוכניות פיתוח שטח באישור המחלקה לעיצוב הסביבה.
- 24/08/2020 **מיקום רחבת כביש אש ידרש רק במקרה של הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38 תיקון 3.**
- 24/08/2020 - **אישור מכבי אש**
 יש להגיש 3 תוכניות אדריכליות לכיבוי אש הרצליה בקני"מ 1: 100 ועליהן מופיעים סידורי הבטיחות במבנה (תכנית אחת צבועה) +תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 250 - לפרטים טל' 09-9511661
- 24/08/2020 - **אישור התקשרות עם חברה טלפונית קווית**
- 24/08/2020 - **אישור מחלקת ביוב**
 יש לפנות לקבלת אישור מחלקת ביוב באגף הנדסה (חדר 6).
- 21/10/2020 - **אישור מי הרצליה**
 יש להגיש תכנית סניטארית למים וביוב המאושרת ע"י תאגיד מי הרצליה.
 רח' סוקולוב 22 (קומה מעל ההנדסה) טל' 09-9710800
- 24/08/2020 - אישור רשם הקבלנים
 אישור שמבצע הבניה הינו קבלן רשום או התחייבות למילוי דרישה זו לפני תחילת הבניה.
- 24/08/2020 - **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- 24/08/2020 - **אישור התקשרות עם חברת כבלים/טלוויזיה**
- 24/08/2020 - **אישור חברת "יס" - yes שירותי לוויין**
 "חברת yes" - רח' היוזמה 6 כפר סבא טל' 09-7616209 פקס- 09-7616209
- 24/08/2020 - קבלת אישור מהיחידה אזורית לאיכות הסביבה
- 24/08/2020 - אישור היחידה לאיכות הסביבה לאוורור מרתפי חניה במידה ויש
 יש לתאם טלפונית בטל' - 09-9578305
- 24/08/2020 - חישובים טרמיים - לבניני מגורים עפ"י תקן 1045
 חישוב טרמי למעטפה חיצונית של הבנין לפי תקן ישראל 1045.
- 24/08/2020 - אישור היחידה לאיכות הסביבה בדבר עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 באישור מכון התעדה (בניה רו
 תנאי זה תקף לכל בניה מעל 4 יח"ד.
 במקרים בהם יש מעל 20 יח"ד - יש לעמוד בדירוג של שני כוכבים בתקן.
- 24/08/2020 - **הסכם מעבדה לחקר הבניה**
 אישור מעבדה מאושרת ע"י משרד העבודה.
- 24/08/2020 - חתימת מהנדס אחראי לביצוע שלד
- 24/08/2020 - **חתימת מהנדס אחראי לביקורת**

בהתאם לתקנות תכנון ובניה האחראי לביקורת (או הראשון ברשימת האחראים)
חייב להיות עורך הבקשה (או הראשון מבין רשימת העורכים).

24/08/2020	- אישור הג"א
24/08/2020	פיקוד העורף מחוז דן - שד' ירושלים 162א' חולון טל' - 03-6811520/39
24/08/2020	- אישור מורשה נגישות מתו"ס
24/08/2020	ע"פ ת.ב.ע.מק/2000/נכ האישיור נדרש בבית משותף לבניינים בעלי 6 יח"ד ומעלה
24/08/2020	- אישור חברת חשמל במידה ויש שינוי בגודל החיבור
24/08/2020	- אישור חברת חשמל
24/08/2020	יש לפנות עם שתי תוכניות הגשה למהנדס האזור ברח' ירושלים 36 רעננה.
24/08/2020	מספר טלפון: 076-8648800/19.
24/08/2020	- אישור יועץ תנועה
24/08/2020	- אישור הממונה על הגבלות בניה במנהל התעופה ע"פ תמ"א 36
24/08/2020	- אישור רשות שדות התעופה
24/08/2020	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
24/08/2020	- הגשת תכנית להתארגנות האתר בהתאם להנחיית אגף הפיקוח על הבניה
24/08/2020	מיום 16/6/15 לאישור מח' תיאום ופיקוח. עותק מהתכנית המאושרת יועבר למח' הפיקוח ולתיק הבני
24/08/2020	- הגשת תכנית להסדרי תנועה זמניים ודרכי גישה לאתר בהתאם להנחית מח' תיאום וסקרה
24/08/2020	- סימון הריסת גדר
21/10/2020	- סימון קרקע טבעית ומתוכננת בחתכים וחזיתות כולל חלקות סמוכות
14/10/2020	- ציון גבהים אבסולוטיים של כל המפלסים בחתכים ובגדרות
14/10/2020	- ציון חומרי גמר לחזיתות המבנה
21/10/2020	- ציון חומרי גמר לשני צידי הגדרות בחלקה
14/10/2020	- מיקום ארון חשמל
14/10/2020	- ציון מיקום מיזוג אויר - פתרון ארכיטקטוני
14/10/2020	- ציון מיקום אנרגיה סולרית - פתרון ארכיטקטוני
21/10/2020	- ציון מסתור כביסה (חומרים וחתך)
14/10/2020	- מיקום שעוני מים ופתרון ארכיטקטוני להסתרתם
14/10/2020	- פתרון הסתרת צנרת מים בקירות חיצוניים ובשטחים פנימיים
21/10/2020	- ציון שטח דירה קיימת, חדר מבוקש ושטח גג המרוצף בטבלת השטחים
21/10/2020	תיקונים
21/10/2020	- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה
11/11/2020	- הגשת 3 תוכניות הגשה מתוקנות וחתימות בהתאם לבקשה שאושרה להיתר בועדה המקומית
21/10/2020	- בדיקת שינויים טכניים בטבלת השטחים ועדכון במידת הצורך
21/10/2020	- מילוי כל פרטי טבלת השטחים לצורך חישוב אגרות
15/02/2021	- תשלום אגרות והיטלי בניה
15/02/2021	- במידה ושולמו היטלי השבחה בעת מימוש (קניה/מכירה/בניה) יש להביא קבלות המעידות
15/02/2021	על כך, על מנת למנוע כפל חיוב.
01/11/2020	- חניה כפולה תוצמד לדירה אחת
01/11/2020	- תרשם הערת אזהרה מטעם הועדה בגין ההחלטות בדבר הצמדת מחסנים
01/11/2020	- וחניות כפולות
11/11/2020	- חתימות נדרשות ע"ג תוכניות להיתר
21/10/2020	- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
15/02/2021	- רישום הסכם שיתוף הכולל גישה משותפת לתשתיות פרטיות- התקנה, טיפול ואחזקה, בין כל המגרש
15/02/2021	על החלקה
21/10/2020	- הגשת פרט לפרגולה
21/10/2020	- הגשת פרט למיסתור כביסה
24/08/2020	- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
23/07/2024	- תשלום אגרות והיטלים כנדרש בחוק עבור טיפול בבקשה להחלפת שם המבקש.
18/11/2020	- אישור מהנדס מטעם הועדה המקומית לחישובים סטטיים
24/08/2020	- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
24/08/2020	- אישור הג"א
24/08/2020	- אישור חברת חשמל
24/08/2020	- אישור היחידה לאיכות הסביבה בדבר עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 באישור מכון התעדה (תמ"א 1
21/10/2020	- אישור תאגיד מי הרצליה
24/08/2020	- אישור מכבי אש
24/08/2020	- אישור מורשה נגישות מתו"ס
24/08/2020	- אישור התקשרות עם חברה טלפונית קווית
24/08/2020	- הסכם מעבדה לחקר הבניה
21/10/2020	- אישור רשם הקבלנים
24/08/2020	- אישור התקשרות עם חברת כבלים/טלוויזיה

מס' דף: 11

24/08/2020	- אישור משרד העבודה רק במידה ומתוכנן צובר גז תת-קרקעי בתחום מגרש המבקש
11/11/2020	- הגשת 3 תוכניות הגשה מתוקנות וחתומות בהתאם לבקשה שאושרה להיתר בועדה המקומית
15/03/2023	- במידה ושולמו היטלי השבחה בעת מימוש (קניה/מכירה/בניה) יש להביא קבלות המעידות על כך, על מנת למנוע כפל חיוב.
15/03/2023	- תשלום אגרות והיטלים שונים, לרבות היטלי השבחה והיטלי פיתוח עפ"י דין
15/03/2023	- הגשת תכנית להתארגנות האתר בהתאם להנחיית אגף הפיקוח על הבניה
24/08/2020	מיום 16/6/15 לאישור מח' תיאום ופיקוח. עותק מהתכנית המאושרת יועבר למח' הפיקוח ולתיק הבני
24/08/2020	- חתימת מהנדס אחראי לביקורת
24/08/2020	- תכנון מכפילי החניה ילווה בדו"ח יועץ בטיחות מטעם החברה המבצעת, המפרט את כל האלמנטים
24/08/2020	הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו כגון: גדרות, מעקות או כל דרישה אחרת.
24/08/2020	- רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר מחוייבות להסכם בין הדיירים לבין
24/08/2020	החברה לתחזוקת מתקני החניה לתקופה שלא תפחת מ 10 שנים מיום הפעלתם.
24/08/2020	הגשת כתב שיפוי כנגד תביעות לפי ס' 197 לחוק
24/08/2020	- אישור יועץ ניקוז עירוני
24/08/2020	- אישור היחידה לאיכות הסביבה
24/08/2020	
24/08/2020	
24/08/2020	
24/02/2021	<u>פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה</u>

13/08/2023	תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
23/06/2024	תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום
22/03/2021	טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן
19/07/2021	מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרויקט
19/07/2021	התקשרות עם מכון בקרה (בהתאם לסוג המבנה)
20/08/2023	אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי
13/08/2023	מחלקת תיאום באגף תשתיות- קובץ SHP
20/07/2021	יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה
20/08/2023	אישור היחידה לאיכות הסביבה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הארכת תוקף היתר בניה שנמסר ביום 18/2/2021 לשנה נוספת, עד ליום 18/2/2027 בלבד! (סה"כ 6 שנים מיום מסירתו).

חיזוק ותוספת לשני בתי מגורים משותפים קיימים בני 7 קומות על עמודים,

56 יח"ד מכח תמ"א 38/1 והר/ 2231

תוספת 2.5 קומות בכל בניין ו- 24 יח"ד .

בדירות קיימות : הכשרת מרפסות, תוספת בניה, ממ"דים, גזוזטראות .
בקומות קיימות : תוספת מעלית, בניה מחדש של גרם המדרגות, שיפוץ הבניין ומערכותיו.
בקומות הקרקע : תוספת 2 דירות גן בכל בניין הכוללת גינה פרטית, הגדלת לובי כניסה,
שיפוץ וחידוש המערכות, גינון משותף, מתקנים טכניים ככל שידרש, הסדרת החניה ל- 87
כדי רכב בנוסף לחניית אופנועים
קומות חדשות : ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה .

**סה"כ 10.5 קומות כולל קרקע לא כולל מרתף 80 יח"ד בשני הבניינים.
רוחב מדרגות בסמכות מהנדס 0.80 מ'**

2113 תיק בניין :	20210738 מספר בקשה :	סעיף: 2
21/01/2026 בתאריך :		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 777

מבקש:

♦ יהודה פנחס

עורך:

♦ שקד אורן

אחראי בקשה:

♦ מור אלעזרא - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100000626411

כתובת הבניין: גיל 61, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 722.00 מ"ר

שכונה: נוה עמל

שטח בניה מותר: 505.40 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6557 חלקה: 126 **מגרש:** 248 **יעוד:** מגורים א'

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

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

מהות הבקשה:

דיון בבקשה לבקשת פיקוד העורף

1. אישור תכנית בינוי לכל החלקה .

2. הריסת מבנים קיימים בחלקה

3. שינויים ותוספת למבנה קיים מערבי בחלקה + בניית יח"ד נוספת חדשה במגרש במקום

מחסן קיים בהיתר + ממ"ד לכל יחידת דיור במגרש + חנייה מקורה וחנייה לא מקורה

+ קירות גדר בחלקה .

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	מצללה								12.11
	0.00	שטחי שרות על קרקעיים			12.56					
	0.00	חניה (מקורה)			14.00					
1	0.00	מרחב מוגן דירתי			12.50					
1	0.00	מגורים לחישוב %	100.62	38.30			1			
3	0.00	מרחב מוגן דירתי			12.50					
3	0.00	מרפסות מקורות								7.99
3	0.00	מגורים לחישוב %		50.19			1			
			100.62	88.49	51.56		1	1		20.10
סה"כ:			189.11		51.56		0.00% %בניה:		20.10	

הקלות מבוקשות:

ההקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0.00 במקום 2.00 מ'

ההקלה מהוראות התכנית סעיף 6.2 (3) הר/ 2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 8.5 מ', אורך העולה על 5.00 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).

ההקלה בגובה גדרות בין שכנים גדר צפונית עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ'

ההקלה בגובה גדרות בין שכנים גדר דרומית לעד 2.00 מ' במקום 1.5 מ'

ההקלה למרחק בין מבנים באותה חלקה 3.40 מ' במקום 4.00 מ' .

הערות המחלקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 707 מ: 06/07/22 הוחלט:

דיון בהקלות:

-לאשר הקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בניין
0.00 במקום 2.00 מ' : יש לבנות מבנה עזר ולא סככה בלבד.
-לאשר הקלה מהוראות התכנית סעיף 6.2 (3) ה'ר/ 2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 8.5 מ', אורך העולה על 5.00 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).
-לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים גדר צפונית עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' : 2.00 מ' מהמפלס הנמוך.
-לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים גדר דרומית לעד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' : 2.00 מ' מהמפלס הנמוך.
-לאשר הקלה למרחק בין מבנים באותה חלקה 3.40 מ' במקום 4.00 מ'.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים ובשני שלבים:
לא מאושרת בניית המחסן החיצוני הצפוני.

שלב א':

1. הריסת כל האלמנטים המסומנים בהגשה להיתר ובהתאם לתכנית הריסה-כגון:
 - יח"ד המזרחית הצמודה לגבול חלקה (יח"ד מס' 3)
 - הגגון כניסה ביח"ד מס 2
 - המחסן הצפוני
 - מדרגות חיצוניות

רק לאחר השלמת שלב א' ואישור אגף פיקוח על הבניה, יופק שלב ב'.

שלב ב':

בניית שאר הבניה המבוקשת ללא המחסן החיצוני הצפוני.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים ובשני שלבים:
לא מאושרת בניית המחסן החיצוני הצפוני.

שלב א':

1. הריסת כל האלמנטים המסומנים בהגשה להיתר ובהתאם לתכנית הריסה-כגון:
 - יח"ד המזרחית הצמודה לגבול חלקה (יח"ד מס' 3)
 - הגגון כניסה ביח"ד מס 2
 - המחסן הצפוני
 - מדרגות חיצוניות

רק לאחר השלמת שלב א' ואישור אגף פיקוח על הבניה, יופק שלב ב'.

שלב ב':

בניית שאר הבניה המבוקשת ללא המחסן החיצוני הצפוני.

הצבעה:

פה אחד (3) - משה פדלון, צבי וייס, מאיה כץ.

בישיבת בסמכות מהנדס העיר מספר : 407 מ : 20/05/24 הוחלט :
לאשר הארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת ועד 06/07/2025

החלטות:

אישור החלטת הוועדה מתאריך ה-06.07.2022.

הצבעה:

ת. השלמה

-שלב ב :

- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- תאום מול מח' ניקוז
- תאום סופי מול מח' התנועה
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס

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 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.
- 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

- 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 לפרויקט
- 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
- אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך)
- יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה
- קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות**
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- אישור כריתה מפקיד היערות

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

תנאים לשלב בקרת תכנון:

שלב א :

- הצהרת עורך הבקשה לניתוק החיבור ליח"ד המיועדת להריסה
- תיאום מול תום זלוטיקמן 072-3446585
- הצהרת עורך הבקשה לניתוק החיבור המים ליח"ד המיועדת להריסה
- הכנת תכנית להריסה בלבד הכוללת סימון להריסה של כל המפורט בהחלטת וועדה.
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

מס' דף: 15

10/11/2025

21/01/2026

- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכנ הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
הערה: הבקשה מאושרת עקרונית להיתר בכפוף לחתימה על תוכנית סופית מאושרת להיתר
- אישור מח' תכנון בר-קיימא להתקשרות עם אתר הטמנה
הערה: מאושר לתחילת עבודות
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.

26/11/2025

11/12/2025

11/12/2025

21/01/2026

05/01/2026

פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה

תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום
מחלקת תיאום באגף תשתיות- קבלת היתר משטרה לביצוע הריסת מבנה קיים
אישור מחלקת תכנון בר קיימא
אישור אגף דרכים ובקרת תנועה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

1. אישור תכנית בינוי לכל החלקה .
2. הריסת מבנים קיימים בחלקה
3. שינויים ותוספת למבנה קיים מערבי בחלקה + בניית יח"ד נוספת חדשה במגרש במקום
מחסן קיים בהיתר + ממ"ד לכל יחידת דיור במגרש + חניה מקורה וחניה לא מקורה
+ קירות גדר בחלקה .

מספר בקשה: 20250005	תיק בניין: 5350	סעיף 3: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 777 בתאריך: 21/01/2026
---------------------	-----------------	---

מבקש:

♦ יותם בן חמו

- ♦ עורך דין דויד ברג
- ♦ עורך דין ערן בלומנטל
- ♦ שלמה פריאנטה

בעל הנכס:

- ♦ עורך דין דויד ברג
- ♦ עורך דין ערן בלומנטל

עורך:

- ♦ עמנואל יצחק אמסלם

אחראי בקשה:

- ♦ מיטל מינץ-בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450832

כתובת הבניין: וינגיט 138, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 860.00 מ"ר

שכונה: הרצליה פיתוח

שטח בניה מותר: 204.59 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 23.79%

גוש וחלקה: גוש: 6668 חלקה: 476 מגרש: 2 יעוד: מגורים א' מוגבל

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

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

מהות הבקשה:

הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, (בקיר משותף) 2 יח"ד, כל יחידה כוללת:

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + 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			
				18.86				בליטות/גגונים וקירוי	0.00	
				22.64				מרחב מוגן דירת	0.00	
				194.09				מרתף	0.00	
115.39								מצללה	0.00	
112.23								בריכת שחיה	0.00	
62.88								מרפסת פתוחה	0.00	
				97.57				אחסנה	0.00	
				58.71				חניה (מקורה)	0.00	
				1.00		403.29		מגורים	0.00	
								שטח עיקרי תת-קרקעי %	0.00	
290.50				392.87		403.29				
290.50		0.00% : בניה:		392.87		403.29		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.
- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין דרומי במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צפוני במקום 4.00 מ'
- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין מערבי במקום 4.00 מ'
- הקלה בגובה חצר אנגלית מ 1.50 - מ' המותרים ע"פ התקנות עד למפלס רצפת

מרתף מחוץ לקו בנין.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 3.00 מ'
- הקלה לפרגולה חורגת מקו בנין יותר מ- 40 אחוז מקו בנין קדמי.

הערות המחלקה:

- בחלקה קיימים 2 בתים, בית צפוני-תת חלקה 1, בית דרומי – תת חלקה 2
- בית המבקש הינו הבית הצפוני-תת חלקה 1, אותו מבקשים להרוס ולבנות בית חדש, שה"כ 2 יח"ד
- נעשו פרסומים, קיימות התנגדויות

דיון בהתנגדויות:

רשימת מתנגדים:

1. ד"ר יקותיאל שרעבי – בעל זכות בנכס, בית דרומי (תת חלקה 2)

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות לזכויות הבניה המבוקשות, עולות על המותר.	לקבל	- בהתאם לתב"ע מותרים 36% שטחי בנייה עיקריים, קיימת חריגה בשטחים אלה, לא נתבקשו הקלות כמותיות.	1 -
2	התנגדות להקלה בקו בניין דרומי לבריכה 1.0 מ' במקום 4.0 מ', הנ"ל יפגע באיכות חייו ויהווה מקור רעש.	לדחות	- בריכת השחייה מתוכננת בתוך קו בניין דרומי לבריכה 4.00 מ', למרות שהתבקשה הקלה בנושא, היא לא רלוונטית ובכל מקרה יוגש דו"ח אקוסטי.	1 -
3.	התנגדות להקלה לקו בניין קדמי 0 מ' בקום 2.0 מ' לסככת החנייה מקורה	לדחות	- קו הבניין לחנייה מקורה מתייחס לרחוב ובכל מקרה המבקש הזיז את החנייה המקורה לגבול החלקה הצפוני.	1 -
4.	התנגדות לתכנון הבניה: לקוי וצפוף	לקבל חלקית	- הבנייה המבוקשת אינה חורגת מהיקף הבנייה הקיים באזור. עם זאת, לא התבקשו הקלות בנושא.	1 -
5.	חשש מפגיעה בשטח המתנגד בשל הריסת המחסנים בגבול התת חלקה	לדחות	- מבוקשת גדר דרומית חדשה בתחום התת חלקה של המבקש	1 -

החלטות:

לדחות את הבקשה ואת ההקלות ללא דיון בהקלות, מהנימוק:

1. בהתאם לזכויות הבנייה המותרות ישנה חריגה בשטחים.
 2. מחלקת תנועה אינה מאשרת את תכנון החנייה המוצעת.
 3. בהתאם לתכנית הר / 688 יש לשמור על מרחק של 8 מ' בין בינינים בחלקה, בתכנון המוצע מרחק זה לא נשמר.
- כל אלה יאלצו הגשת בית חדש שישנה את כל התכנון המוצע.

התקיימו שיחות עם עורך הבקשה ונשלח יידוע למבקש בנושא הדחיה.

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

מבקש:**ביאטריס הרצנו**

גבי הרצנו

בעל הנכס:

ביאטריס הרצנו

גבי הרצנו

עורך:

טימסית יחיאל יח

אחראי בקשה:

מיטל מינג' בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505320

כתובת הבניין: ברש אשר 4, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6529 חלקה: 228 יעוד: מגורים ב

תכנית: תמא/40/א/1/1, 504-0273037, ה/1635, ד/1635, מק/2000/נכ, א/2000, מק/2000/מע, מ/2000, א/1225, 1635, א/253, 672, 1192

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תכנית שינויים

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים לדירה בקומה ג' (תת חלקה 9) בבניין משותף - הסדרת מצב קיים:

תוספת חדר + פרגולה על הגג (קומה ד')

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			
				151.80			שטחי שרות על קרקעיים	0.00	
					13.17	68.20	מגורים	11.75	
25.45							מצללה	14.45	
25.45				151.80	13.17	68.20			
25.45		0.00%	%בניה:	151.80	81.37		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה מסעיף 6 ג' מתב"ע הר/1635 בעניין הסכמת כל בעלי הדירות בבניין
- הקלה מסעיף 6 ה' מתב"ע הר/1635 לנסיגת מעקה צידי שמאל לכוון דרום 1.18 מ' במקום 1.5
- הקלה מסעיף 6 ה' מתב"ע הר/1635 לנסיגת מעקה צידי לכוון מערב 0 מ' במקום 1.5 מ'
- הקלה בנסיגה של פרגולה עד לקו מעקה הגג לכוון מזרח
- הקלה מסעיף 4.1.2 ג' מתב"ע הר/1635 לה לבניית גג משופע

הערות המחלקה:

- בחלקה קיים בית מגורים משותף עם 11 דירות.
- דירת המבקשים ממוקמת בצד הדרום מזרחי, בקומה ג' + קומת הגג (קומה ד') מבקשים להסדיר תוספות ושינויים בדיעבד (מצב קיים שכך נקנה הבית לטענתם)- תוספת בניה של חדר על הגג (קומה 4) + פרגולות מכוח תב"ע 1635 + 1635/ה
- לבקשה קיים פטור ממפה טופוגרפית.
- עורך הבקשה הציג תוכנית בינוי לתוספות חדרים על הגג.
- נעשו פרסומים ללא התנגדויות.

• היסטורית היתרים:

- היתר מס' 19850060-166 – לבניית בית מגורים משותף (11 דירות).

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר הקלה מסעיף 6 ג' מתב"ע הר/1635 בעניין הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- לאשר הקלה מסעיף 6 ה' מתב"ע הר/1635 לנסיגת מעקה צידי שמאל לכוון דרום 1.18 מ' במקום 1.5 מ'.
- לאשר הקלה מסעיף 6 ה' מתב"ע 1635 לנסיגת מעקה צידי לכוון מערב 0 מ' במקום 1.5 מ'.
- **לדחות הקלה בנסיגה של פרגולה עד לקו מעקה הגג לכוון מזרח, מהנימוק:**
לא ניתן לאשר הקלות כסטייה מהנחיות מרחביות.
- **לדחות הקלה מסעיף 4.1.2 ג' מתב"ע הר/1635/ה לבניית גג משופע, מהנימוק:**
יש לתכנן בהתאם ליתר התוספות בגג שטוח, בהתאם לאופי הבניה הקיימת בגג.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה**תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:**

- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
 - התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
 - אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה בעת הריסה ובנייה
 - תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
 - תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת וועדה
 - תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- תנאים לשלב בקרת תכן:**
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
 - תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- 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)
 - 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

30/12/2025
 03/09/2025
 07/12/2025
 21/09/2025
 03/09/2025
 03/09/2025
 03/09/2025
 20/11/2025
 07/12/2025
 07/12/2025
 11/12/2025
 11/12/2025
 23/11/2025
 11/12/2025
 30/12/2025
 01/01/2026
 11/12/2025
 22/12/2025

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
 - הצהרת מורשה נגישות
 - 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).
 - נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
 - תכנית בינוי ועיצוב מאושרת ע"י מח' תכנון
 - חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
 - נספח פיתוח
 - תאום עקרוני מול מח' התנועה
 - תאום עקרוני מול מח' פיתוח סביבתי
 - נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
 - תאום מול מח' ניקוז

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לדירה בקומה ג' (תת חלקה 9) בבניין משותף - הסדרת מצב קיים:
 תוספת חדר + פרגולה על הגג (קומה ד')

מבקש:

* דנה כהן מזרחי

* רועי מזרחי

עורך:

* שיינפלד רחל

עורך משנה:

* איילת אפלbaum

אחראי בקשה:

* אריאל לוי

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449016

כתובת הבניין: כנפי נשרים 3, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 996.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 6672 חלקה: 143 מגרש: 15 יעוד: מגורים א מוגבל מיוחד

תכנית: תמא/1, 2213, 504-0273037, ד/1635, תמא/38, 3, תממ/5, מק/2000/מב, תמא/35, תמא/38, מק/2000/א/3, 1/2000/א, תמא/36, מק/2000/א, מק/2000/מע, מק/1635/ב, א/1635, ב/2000, מ/2000, 3/29/30, 688, א/253, 312

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תכנית שינויים

מהות הבקשה:

תוכנית שינויים להיתר 20220185 לקוטג בקיר משותף (בית מזרחי) הכולל:

הרחבת מרתף + הגבהת קיר פיתוח + ביטול בריכת שחייה וחדר מכונות

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				245.42	מגורים	0.00	
						12.50			מרחב מוגן דירתי	0.00	
					7.81	96.46			מרתף	0.00	
		22.92							מרפסת זיזית	0.00	
	-34.00	34.00							בריכת שחיה	0.00	
						16.87			חניה (מקורה)	0.00	
-1.00	-10.12	10.12							חדר מכונות לבריכה	0.00	
	-44.12	67.04		1	7.81	125.83		245.42			
	22.92		24.64%	%בניה:	133.64		245.42		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

-הקלה בגובה חלל מרתף 2.80 מ' במקום 2.20 מ'

-הקלה בגובה גדר צפונית בתוך מגרש המבקש מ' 1.50 ל' 2.00 מ'

הערות המחלקה:

- לא התקבלו התנגדויות.

- הם בשלב גמר בנייה.

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר הקלה בגובה חלל מרתף 2.80 מ' במקום 2.20 מ'

-לאשר הקלה בגובה גדר צפונית בתוך מגרש המבקש מ' 1.50 ל' 2.00 מ', מאושרת הגבהת

קיר פיתוח תפוני בתוך המגרש ל-2מ'.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
- שינוי מהות הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- 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 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

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).
 - תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- 18/09/2025
25/12/2024
18/09/2025
18/09/2025
18/09/2025
18/09/2025
25/12/2024

25/05/2025
25/05/2025

25/05/2025

26/05/2025
20/05/2025

מבקש:

♦ ימין לילך

בעל הנכס:

♦ קרייטר עזריאל

עורך:

♦ לבקוב אריה

אחראי בקשה:

♦ איגור שסטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505231

כתובת הבניין: בגין מנחם (שד') 20, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 7101.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6664 חלקה: 70 יעוד: חקלאי א'

תכנית: א/253

תיאור בקשה

שימוש חורג

שימוש עיקרי

חקלאי

מהות הבקשה:

שימוש חורג מחקלאי למסחר במבנים חקלאיים בהיתר (מחסן וחממה) לתקופה של 5 שנים

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			
						629.07	שימוש חורג	0.00	
					50.00		מחסן-מבנה עזר		
					580.00		הקמות מבנה חממה		
					630.00	629.07			
			%בניה: 0.00%		630.00		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

הקלה לשימוש חורג מחקלאי למסחר לתקופה של 5 שנים

הערות המחלקה:

- הבקשה מתבססת על היתר מס' 20201173 מיום 05/12/2023 למבנים חקלאיים (מחסן וחממה) + פיתוח שטח וגדרות.
- לפי תכנית הר/253/א' המגרש ביעוד חקלאי א' עם זכויות בניה למחסן חקלאי בשטח 50 מ"ר, אין מגבלה בשטח החממה.
- ביום 06/02/2025 נפתחה בקשה מס' 20250105 לרישוי עסק למסחר בניגוד להיתר ונדחתה.
- בהיתר מס' 20201173 קיים נספח תנועה מאושר ע"י ועדת תנועה עם כניסה לרכב חקלאי בלבד ללא חניות בתוך המגרש.
- הבקשה הנדונה לא קיבלה אישור מחלקת תנועה לנספח תנועה עם חניות למסחר בתוך המגרש.

החלטות:**לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:**

1. היות ומדובר בציר תנועה מערכתי וראשי, לא נכון להשעין עליו ישירות שימוש מסחרי נרחב בקרקע. בעבר וועדת התנועה אישרה כניסה לרכב בודד לטובת תפעול חקלאי בלבד ולא לשימוש מסחרי פעיל.

2. במצב של עומס במתחם המסחרי ומחסור במקומות חניה תיתכן הפרעה לתנועה ברחוב מנחם בגין ואף חסימה של הנתונים – בעיה בטיחותית.

הצבעה:

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

מבקש:

♦ גיל קטה בניה והשקעות בע"מ
בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ ירון אליאב

אחראי בקשה:

♦ איגור שטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519628

כתובת הבניין: התזמורת 3, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6422 חלקה: 224 מגרש: 104 יעוד: מגורים

תכנית: 504-0251637

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מבנה יביל (קרואן) שימוש חורג

מהות הבקשה:

מבנה יביל זמני למשרד מכירות ופיתוח שטח לתקופה של עד 06/09/2026

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	שימוש חורג מתב"ע למסחר %		56.40						
				56.40						
סה"כ:				56.40			%בניה: 0.00%			

הקלות מבוקשות:

- הקלה להמשך שימוש חורג ממגורים למסחר עבור מבנה יביל זמני כמשרד מכירות מיום 06/09/2024 לתקופה של שנתיים נוספות - עד 06/09/2026

הערות המחלקה:

- הבקשה הוגשה לצורך מכירת 98 דירות בבניין שקיבל היתר - בקשה מס' 20220128 במגרש 105

- הבקשה מתבססת על היתר קודם מס' 20230005 לשימוש חורג לתקופה של שנה מיום קבלת ההיתר - עד 06/09/2024

- משרד מכירות מבוקש נמצא במגרש 104 (מגרש ריק)

החלטות:

לאשר המשך שימוש חורג ממגורים למסחר עבור מבנה יביל זמני כמשרד מכירות מיום 06/09/2024 לתקופה של שנתיים נוספות - עד 06/09/2026

לאשר את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה**תנאים לשלב בקרת תכנון:**

- חתימת רשות מקרקעי ישראל

- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס

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

- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- תאום סופי מול מחלקת תכנון בר-קיימא
- תאום סופי מול מחלקת פיתוח סביבתי
- התייחסות רשות הכבאות
- אישור יועץ נגישות
- נספח בטיחות מאושר ע"י יועץ בטיחות

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 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 מחלקת 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.
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר

09/11/2025

19/11/2025

12/11/2025

- תאום סופי מול מחלקת ניקוז
- תאום סופי מול מחלקת התנועה
- הערה: לא נדרשת התייחסות מחלקת תנועה - מתבסס על היתר קיים ללא שינוי.
- תאום סופי מול אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

מבנה יביל זמני למשרד מכירות ופיתוח שטח עד 06/09/2026

מבקש:

* קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ

בעל הנכס:

* אבי דויד נציג הבעלים

עורך:

* מיכל קטש

אחראי בקשה:

* אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000347759

כתובת הבניין: לייב יפה 38, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 955.00 מ"ר

שכונה: מרכז

שטח בניה מותר: 802.20 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 84.00%

גוש וחלקה: גוש: 6536 חלקה: 558 מגרש: 16 יעוד: מגורים ב

תכנית: 2000/א, 1635, מ/2000, א/253, א/672, 1177, מק/2000/מע, מק/2000/נכ, 504-0273037, 1635/ה, 2213, 1635/ד, תמא/3/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, תמא/36, תמא/504-0336685, תמא/1

שימוש עיקרי

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

מהות הבקשה:הריסה ובניה לבית מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ו- 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213. מבוקש בנין מגורים הכולל 9 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומותכולל קומת קרקע: 3 יח"ד גן מהתמ"א + 9 יח"ד מהתב"ע + 11 יח"ד בקומות העליונותמהתמ"א והר/2213. סה"כ מבוקש 23 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים וחדר טראפו.

קומת קרקע: 3 יח"ד גן, לובי כניסה, חדרים טכניים, מחסן משותף, גדרות ופיתוח שטח.

קומות מכילות: ממ"דים, גזוטראות, 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			
		14	9			2259.62		מגורים	0.00	
						126.79		מרפסת מקורה (עיקרי)	0.00	
				207.00		20.77		מרחב מוגן דירתי	0.00	
				79.38				מרחב מוגן דירתי- שטח קירות	0.00	
				417.82				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
153.49								מרפסת פתוחה	0.00	
41.94								גזוטרא	0.00	
198.37								גזוטרא מקורה	0.00	
				136.25				אחסנה	0.00	
				584.46				חניה (מקורה)	0.00	
				1579.32				מרתף חניה	0.00	
				72.15				מתקנים ומערכות טכניות	0.00	
				39.62				קומת עמודים מפולשת	0.00	
153.49		14	9	3116.00		2407.18				
153.49		%בניה: 249.89%		3116.00		2407.18		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 7.5 קומות (מתוכם 3 קומות מהתב"ע) כולל קומת קרקע, 23 יח"ד (מתוכם 9 יח"ד מהתב"ע) מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה, מתקנים וחדרים טכניים, חדר טראפו, פתוח שטח וגדרות.
- מעל 3 קומות מרתף הכוללת: חניות, מחסנים, חדרים טכניים.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה לשינוי גובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.00 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- הקלה באחוזי החלחול 10% במקום 20% ותכסית המרתף בהתאם.
- הקלה של עד 40% בקו בנין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה של עד 40% בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות המרתף עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה בתכסית קומה חלקית עליונה 65% במקום 50% המותרים.
- הקלה לניוד זכויות לקומת גג חלקית עליונה.
- הקלה לגיאקוזי בקומה חלקית עליונה.

הערות המחלקה:

- חתומים 6 מתוך 9 תתי חלקות המהווים 66.66 הסכמה.
- תמ"א 70: ממוקמים מחוץ לטבעות.
- התקבלו אישורי כל המחלקות לדיון.

טבלת מאזן חניות:

פרטי מתוכנן	דרוש	יחס	כמות	סה"כ	99
					חניות נכים
ק.מרתף-1: קדמיות: 7 אחוריות: 1	2	1.5:1	1	יח"ד עד 75 מ"ר	חניות נכים
נכה: ק.מרתף-2: קדמיות: 13 אחוריות: 1	44	2:1	22	יח"ד מעל 75 מ"ר	
ק.מרתף-3: קדמיות: 14 אחוריות: 2	2				
חסר 8 חניות	40		23	סה"כ	

1:1.65 יחס חניה מתוכנן

מתוכנן	דרוש	יחס	כמות	אופניים
23	23	1:1	23	יחידות דיון
23	23			סה"כ

מתוכנן	דרוש	יחס	כמות	אופנועים
5	5	1:5	23	יחידות דיון
5	5			סה"כ

הערה:

רקע התנועתי המסומן ברח' לייב יפה הינו ע"פ הסדר שאושר בוועדת תנועה בתאריך 13.01.2025

מס' דרה	מס' חדרים	ממ"ד	שטח במ"ר	סה"כ נשטח	מרפסת	מרפסת גג	גינה	כיוון
1	3	12	68	80			34	צפון/מזרח
2	5	12	119.5	131.5			145	מזרח/דרח/מערב
3	2	12	44	56				מערב
4	4	12	90.5	102.5	12			צפון/מערב
5	4	12	99	111	12			צפון/מזרח
6	5	12	119.5	131.5	12			מזרח/דרח/מערב
7	4	12	90.5	102.5	12			צפון/מערב
8	4	12	99	111	12			צפון/מזרח
9	5	12	119.5	131.5	12			מזרח/דרח/מערב
10	4	12	92	104	19			צפון/מערב
11	5	12	109	121	23			מפון/מזרח
12	5	12	123	135	23			מזרח/דרח/מערב
13	4	12	92	104	19			צפון/מערב
14	5	12	109	121	23			צפון/מזרח
15	5	12	123	135	23			מזרח/דרח/מערב
16	4	12	90	102	40			צפון/מערב
17	3.5	12	88	100	38			צפון/מזרח
18	4	12	107	119	22			מזרח/דרח/מערב
19	4	12	92	104	19			צפון/מערב
20	5	12	109	121	23			צפון/מזרח
21	5	12	122	134	22			מזרח/דרח/מערב
22	4	12	88	100		80		צפון/מזרח
23	4	12	106	118		68		מזרח/דרח/מערב

- התקבלו התנגדויות.

דיון בהתנגדויות – רשימת מתנגדים

1. יעל כפיר, בעלת זכות בנכס, בעלת דירת גג בבניין נשוא הבקשה (תת חלקה 7).
2. נורית ואלכס שטרן, בעלי זכות בנכס, בעלי דירת גג בבניין נשוא הבקשה.

מס"ד	נושא	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1.	תמורות היזם	התנגדות לתמורה המוצעת ע"י היזם ופגיעה בשוויון ביחס לבעלי דירות אחרות בבניין.	לדחות	• הוועדה אינה דנה בנושאים קניינים ו/או חוזיים.	1,2
2.	איכות החיים	התנגדות בגין פגיעה באיכות החיים שעד היום נמצאים בקומה עליונה ללא שכנים מלמעלה עם גג וצמחיה מטופחת. מול הצעה לקומה 5 מתוך 7 הכלואה בהיקף מבנה, ללא שמש ופונה לכיוון צפון.	לדחות	• לא הוכחה פגיעה באיכות החיים. • הוועדה אינה דנה בנושאים קניינים ו/או חוזיים.	1,2
3.	חוסר שקיפות מצד היזם	לדירת גג אחרת (1 מתוך 3) הוצע פנטהאוז ללא ידיעת 2 דירות הגג האחרות.	לדחות	• הוועדה אינה דנה בנושאים קניינים ו/או חוזיים.	1,2

2	<ul style="list-style-type: none"> • הוועדה אינה דנה בנושאים קניינים ו/או חוזיים. ניתן בעזרת המנהלת להתחדשות עירונית לפנות לרשות להתחדשות עירונית. 	לדחות	<p>המתנגדים מעל גיל 80 ולא הוצעו להם חלופות כגון מימון מעבר לדיור מוגן, רכישת דירה בבניין אחר בשווי דירתם החדש, קבלת דירה קטנה בפרויקט ותוספת תשלום של הפרש או קבלת 2 דירות קטנות בפרויקט בשווי דירתם.</p>	חלופות	.4
---	---	-------	--	--------	----

החלטות:**דין בהתנגדויות:**

ראה דיון בהתנגדויות בהערות המחלקה בפרוטוקול המלא.

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- לאשר הקלה לשינוי גובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 5.00 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לאשר הקלה באחוזי החלחול 10% במקום 20% ותכסית המרתף בהתאם.
- לאשר הקלה של עד 40% בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה של עד 40% בקו בנין אחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- לאשר הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות המרתף מינוס 2 ומינוס 3 עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- לאשר הקלה לניוד זכויות לקומת גג 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 חזית קדמית לכל אורכה של 4.00 מ' ולחזית אחורית לכל אורכה של 3.00 מ'. ההקלה מותנית במילוי יתר דרישות הוועדה.
- לאשר הקלה לגיקוזי בקומה חלקית עליונה.

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 (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, 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 הממתינים 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.
- אישור רת"א לתקופת הבניה.
- תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות הבודקת ע"ג ההגשה שנידונה.
- יש להטמיע בבקשה טופס חומרי גמר מאושר לצד ההדמיות.
- יש לתקן ההדמיות בהתאם להערות בהגשה, כולל הצגת האדניות שבתכניות.

- יש להטמיע נספח תנועה מאושר וחתום סופית להיתר ולוודגא שכל ההגשה תואמת לו.
- יש להטמיע נספח פיתוח מאושר וחתום סופית להיתר ולוודגא שכל ההגשה תואמת לו.
- יש להוסיף מידות למחסנים.
- שטח מחסן לא יעלה על 6.00 מ"ר.
- יש לצבוע קירות מחסנים וכו' אשר לא מוצגים כנדרש בהגשה כמוצעים.
- לא מאושרים חללים ללא פונקציה.
- מרפסות הגג לא יקרו את הגזוזטראות שמתחת - גם לא חלקים קטנים.
- יש לשמור על נסיגות נדרשות בקומה חלקית עליונה בהתאם להקלה אושרה לכל אורך החזיתות (קדמית ואחורית) או לרדת ל- 50% תכסית קומה.
- יש לתכנן הגיקוזי בהתאם להנחיות הבודקת ובהתאם לנרשם בהגשה עם ההערות לתיקון.
- בתכניות, חתכים וחזיתות יש להציג מבנים סמוכים ומרחקים.

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 שאיפה 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 שידרשו)
- 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 רשיון 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

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
 - (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.
 - הליכי יידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 38
- 15/10/2025
15/01/2024
15/01/2024
15/01/2024
15/01/2024
15/01/2024
03/04/2024
15/01/2024
15/01/2024
23/01/2024
15/01/2024
03/04/2024

מס' דף: 33

15/10/2025

09/04/2024

03/04/2024

15/01/2024

03/04/2024

03/04/2024

15/10/2025

25/08/2025

04/01/2026

15/10/2025

- 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).
- נספח פיתוח

- 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
תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:

- המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה
- 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.

02/09/2025

10/04/2024

- 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.

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

10/04/2024

- 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.

בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

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

2213. מבוקש בנין מגורים הכולל 9 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות

כולל קומת קרקע: 3 יח"ד גן מהתמ"א + 9 יח"ד מהתב"ע + 11 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א והר/2213. סה"כ מבוקש 23 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים וחדר טראפּו.

קומת קרקע: 3 יח"ד גן, לובי כניסה, חדרים טכניים, מחסן משותף, גדרות ופיתוח שטח.

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

6660 תיק בניין :	מספר בקשה : 20240959	סעיף: 9
	21/01/2026 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 777

מבקש:

• עדי קארפ

עורך:

• יעל אלון

אחראי בקשה:

• איגור שסטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000420908

כתובת הבניין: ארן זלמן 18, הרצליה

שטח מגרש לזכויות : 250.25 מ"ר

אחוזי בניה מותרים : 50.00%

גוש וחלקה: גוש : 6536 חלקה : 778 יעוד : מגורים א

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

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים קוטגי תכנית שינויים

מהות הבקשה:

לדיון חוזר - תיקון מהות הבקשה לאחר קבלת תכנית מתוקנת ללא ממ"ד בקומה א'

תוספות ושינויים לבית מגורים דו משפחתי בקיר משותף הכולל:

ביטול מרתף + שינויים בקומת קרקע + ממ"ד בקומה א' + סגירת מרפסת

+ ניצול חלל הגג + תוספת בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + גדרות ופיתוח.

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			
		1				139.76	מגורים	0.00	
						4.00	מרפסת מקורה (עיקרי)	0.00	
					6.87		מרחב מוגן דירתי	0.00	
					9.42		מרפסת (שירות)	0.00	
20.20							שטח מרוצף לא מקורה	0.00	
15.96							מצללה	0.00	
21.23							בריכת שחיה	0.00	
						39.73	בניה בחלל הגג	0.00	
					7.63		אחסנה	0.00	
				15.00	12.00		חניה (מקורה)	0.00	
				6.06			מערכות טכניות	0.00	
57.39		1	21.06	35.92	4.00	139.76			
57.39		%בניה: 57.45%		56.98		143.76	סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בניין צידי מזרחי לבריכת שחיה 1.44 מ' במקום 4 מ'.

- הקלה של עד 6% באחוזי בניה- שיפור תכנון

הערות המחלקה:

בתכנית המתוקנת בקומת קרקע קיים ממ"ד לפי היתר – ללא שינוי.

=====

1. לאשר הקלה בקו בניין צידי מזרחי לבריכת שחיה 1.44 מ' במקום 4 מ'.
2. לדחות הקלה לתוספת 6% באחוזי בניה מהנימוק:
ההקלה לא רלוונטית, כי בתכנית המתוקנת אין תוספת שטחים עיקריים.

לאשר את הבקשה בתנאים

החלטות:

1. לתקן מהות הבקשה - לבטל ממ"ד בקומה א'
2. לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

1. מפת מדידה המציגה מפלסים וטופוגרפיה בחלקה 714
2. הצגת חתך מקומי בגבול החלקה עם הצגת הגדר והפרשי הקרקע בין חלקת המבקש לחלקה 714
3. עמידה בתקן חניה במידה ומדובר על בנייה בשטח מעל 12 מ"ר - בכפוף לאישור מחלקת תנועה.

תנאים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום סופי מול מחלקת תנועה
- תאום סופי מול אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס לבריכת שחיה
- דו"ח יועץ אקוסטי לבריכה
- אישור יועץ בטיחות לבריכה
- אישור תאגיד המים לנספח סניטרי (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

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 מחלקת תכנון בר-קיימא
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר

- תאום סופי מול מחלקת ניקוז

- תאום סופי מול מחלקת תכנון בר קיימא

הערה: הבקשה מאושרת להיתר בכפוף לחתימה על תוכנית סופית מאושרת להיתר

- אישור מחלקת תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה

הערה:

1. מאשר בשלב התכנ בגיליון הדרישות.

25/01/2026

07/09/2025

04/02/2025

2. יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה לצורך אישור תחילת הבנייה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו).

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספות ושינויים לבית מגורים דו משפחתי בקיר משותף הכולל:

ביטול מרתף + שינויים בקומת קרקע + סגירת מרפסות + ניצול חלל הגג + תוספת בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + גדרות ופיתוח.

מספר בקשה: 20250603	תיק בניין: 1606
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 777 בתאריך: 21/01/2026	

סעיף: 10

מבקש:

♦ החברה הכלכלית לפיתוח הרצליה

בעל הנכס:

♦ עיריית הרצליה

עורך:

♦ זילברמן ערן

אחראי בקשה:

♦ מיכל ממון

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514327

כתובת הבניין: בן-סרוק מנחם 33, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 2165.00 מ"ר

שכונה: שכון ויצמן

שטח בניה מותר: 4308.35 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 199.00%

גוש וחלקה: גוש: 6527 חלקה: 379 מגרש: 902 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 377 מגרש: 900; חלקה: 378 מגרש: 901 יעוד: בניני ציבור;

חלקה: 404 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: 2142, 474, 253/א, 1208, 3/29/25, 56, 1266, 1266, 2213, תמא/38/3, תממ/5, 2000/שב"צ, תמא/35,

תמא/38, תמא/36, מק/2000/מע, 2000/מ, תמא/1, 1410, 504-0760520

שימוש עיקרי

מבנה ציבור

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

דיוור בר השגה:

שינויים במבנה קיים למעונות סטודנטים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, תוספת שתי קומות, שינויים בפיתוח, הקמת גדרות וחדר טרנספורמציה תת קרקעי ושימוש חורג מתכנית ממעונות סטודנטים לדיוור בר השגה לתקופה של 10 שנים.

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		2898.44						
	0.00	מרפסת מקורה (עיקרי)		391.42						
	0.00	פנאי ותרבות		105.69						
	0.00	מרחב מוגן מוסדי/מקלט/מבני שמירה			401.58					
	0.00	מעלית			9.52					
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			536.02					
	0.00	עובי קירות (מעל 25 ס"מ)			6.39					
	0.00	אחסנה			50.63					
	0.00	בליטות גגונים וקירוי (אחר)			32.60					
	0.00	מתקנים ומערכות טכניות			293.68					
	0.00	מסחר		157.78						
				3553.33		1330.42				
		סה"כ:						%בניה: 156.84%		

הקלות מבוקשות:

1. שימוש חורג ממעונות סטודנטים לדיוור בר השגה ולמסחר בקומת הקרקע

לתקופה של 10 שנים

2. הקלה בצד בנין צידי מערבי בקומות ג + ד בקיר ללא פתחים במידה שלא תפחת מ-4.00 מ' במקום 10.5 מ' המצוין בהוראות התכנית.
3. ניווד 106 מ"ר שטחים עיקריים מזכויות על קרקעיות לזכויות תת קרקעיות וניוד 106 מ"ר שטחי שירות מזכויות תת קרקעיות לזכויות על קרקעיות
4. הקמת חדר טרפו על קרקעי בגבול מגרש מזרחי
5. הקלה בכמות יח"ד: הקמת 65 יח"ד במקום 80-100 המצויינים התב"ע

הערות המחלקה:

הבקשה לא תואמת את הוראות התכנית החלה. מבוקשות הקלות ושימוש חורג מתכנית. הקלות פורסמו, לא התקבלו התנגדויות. קיימים סעיפים בתקנות לדיור בר השגה – חלק מהתנאים בהיתר.

החלטות:

דיון בהקלות:

- הקלה בצד בנין צידי מערבי בקומות ג + ד בקיר ללא פתחים במידה שלא תפחת מ-4.00 מ' במקום 10.5 מ' המצוין בהוראות התכנית.
- ניווד 106 מ"ר שטחים עיקריים מזכויות על קרקעיות לזכויות תת קרקעיות וניוד 106 מ"ר שטחי שירות מזכויות תת קרקעיות לזכויות על קרקעיות
- הקמת חדר טרפו על קרקעי בגבול מגרש מזרחי
- הקלה בכמות יח"ד: הקמת 65 יח"ד במקום 80-100 המצויינים התב"ע

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור תכנית השינויים
 2. שימוש חורג ממעונות סטודנטים לדיור בר השגה לתקופה של עשר שנים:
- שימוש חורג זה מותנה בקיום כל הסעיפים בתקנות אישור מטרה ציבורית תשע"ה 2014 לענין דיור בר השגה.

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- הצהרת מורשה נגישות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- התייחסות אגף נכסים
- התייחסות מח' בנייני ציבור, לרבות תאום מול אגפי תנו"ס ו/או חינוך
- 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).
- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
- נספח פיתוח
- תאום עקרוני מול מח' התנועה
- תאום עקרוני מול מח' פיתוח סביבתי
- התייחסות משרד הבריאות
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- 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
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

- אישור אגף אדריכל העיריה לרבות פיתוח
- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך
- אישור אגף ביטחון למוסדות חינוך וציבור
- אישור יועץ נגישות

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- אישור מחלקת תנועה
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות
- 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
- דרישות נוספות ע"פ דרישת הוועדה המקומית / רשות הרישוי

תנאים למסירת היתר:

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.
- תאום מול אגף הבטחון
- תאום מול אגף תנו"ס ו/או חינוך
- 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 התכנ)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה
- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל-

דיוור בר השגה:

שינויים במבנה קיים למעונות סטודנטים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, תוספת שתי קומות, שינויים בפיתוח, הקמת גדרות וחדר טרנספורמציה תת קרקעי ושימוש חורג מתכנית ממעונות סטודנטים לדיוור בר השגה לתקופה של 10 שנים.

29/08/2025
29/08/2025
29/08/2025
29/08/2025

מבקש:

* עודד מאירוב

בעל הנכס:

* יוסף מאירוב

* עודד מאירוב

עורך:

* בוקר יואב

אחראי בקשה - כפר שמריהו:

* אורית רובינשטיין

אחראי בקשה:

* מיטל מינץ-בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000443470

כתובת הבניין: הזרוע 63, כפר שמריהו

שטח מגרש לזכויות: 1053.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6671 חלקה: 158 יעוד: מגורים א

שטח בניה מותר: 300.00 מ"ר

תכנית: 4/410, 1914, 1993, 1635/א, 1914/א, 1635/ב, תמא/40/א/1, תמא/1, 2232, מק/2151, תממ/5, תמא/35, תמא/38, תמא/36

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספת ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים בהיתר הכוללים:

הגדלת שטח המרתף + שינויים פנימיים וחיצוניים + שינוי מיקום בריכת השחייה וחדר מכונות תת קרקעי + 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	363.18	11.76						
	0.00	מרחב מוגן מוסדי/מקלט/מבני שמירה			7.48					
	0.00	מערכות טכניות ומבני שירות			8.97					
	0.00	מרתף			55.98	142.52				
	0.00	חניה				30.02				
	0.00	אחסנה			8.48	17.49				
	0.00	מצללה							10.63	48.27
	0.00	בריכת שחיה							55.22	
			363.18	11.76	197.51	73.43			48.27	65.85
		סה"כ:	374.94		270.94				114.12	
										35.61% %בניה:

הקלות מבוקשות:

- הקלה לחניה מקורה מחוץ לקו בנין צפוני בגובה 3.00 מ' במקום 2.20 מ' המותרים בחוק.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי לדרומי לבריכה 3.00 מ' במקום 4 מ' המותרים בחוק.
- הקלה בקו בניין צידי צפוני לבריכה 3.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בחוק.
- הקלה בקו בנין אחורי מערבי לחדר מכונות 2.50 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בחוק.
- הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס של המרתף מחוץ לקו בניין בחזית צפונית.
- הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס של המרתף מחוץ לקו בניין בחזית ודרומית.

הערות המחלקה:

היסטוריית היתרים:

1. 20060022- תוכנית תוספות ושינויים הכוללים: תוספת שטח עקרי בקומה א + שינוי בפיתוח שטח + הריסת מסתור לדוד שמש
2. 20050157- תוכנית תוספות ושינויים הכוללים: שינוי והזזת מיקום הבניין + תוספת שטח עיקרי + מרפסות לא מקורות + שינויים פנימיים וחיצוניים + ביטול גג רעפים ובניית גג חדש
3. 20040092- היתר מקורי

החלטות:

דיון בהקלות:

- לדחות הקלה לחניה מקורה מחוץ לקו בנין צפוני בגובה 3.00 מ' במקום 2.20 מ' המותרים בחוק, מהנימוק: לא רלוונטי
- לאשר הקלה בקו בניין צידי דרומי לבריכה 3.00 מ' במקום 4 מ' המותרים בחוק, כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי.
- לאשר הקלה בקו בניין צידי צפוני לבריכה 3.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בחוק, כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי.
- לאשר הקלה בקו בנין אחורי מערבי לחדר מכוונות 2.50 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בחוק
- לאשר הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס של המרתף מחוץ לקוי בניין בחזית צפונית.
- לאשר הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס של המרתף מחוץ לקוי בניין בחזית ודרומית.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

- יש להתאים את "החלל הלא מקורה" במפלס קומה א' להיתר ולהסיר את הקירווי
- יש להתאים את המחסן ממערב בהתאם להנחיות מרחביות ולתכנית הר/מק/2151
- לא יותר מחסן על קו מגרש 0 לכיוון השצ"פ ולא בגובה המבוקש.

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, צבי וייס, שירלי גדנר, עופר לוי, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- התייחסות יועץ בטיחות, לבריכה ולמעלית ובפרט לשער הבריכה ממערב.
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה
- אישור מח' התנועה
- יש להתאים את "החלל הלא מקורה" במפלס קומה א' להיתר ולהסיר את הקירווי
- יש להתאים את המחסן ממערב בהתאם להנחיות מרחביות ולתכנית הר/מק/2151
- לא יותר מחסן על קו מגרש 0 לכיוון השצ"פ ולא בגובה המבוקש
- יש להתאים את הפרגולה ממערב לתקנות 40% פתוחה לשמיים
- תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה
- תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
- תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת וועדה
- אישור רשות העתיקות לחפירה/עבודות בקרקע

תנאים לשלב בקרת תכנון:

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

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 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
- תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- תאום עם קצא"א - בניה בסמוך לקוי הדלק
- תאום עקרוני מול מח' התנועה
- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הכפר כולל ניקוז + תנועה
- אישור אגודת המים כפר שמריהו.
- אישור מועצת כפר שמריהו לביוב.
- יש לתכנן גדר בטיחות

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).
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: באחריות מועצה מקומית

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספת ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים בהיתר הכוללים :

הגדלת שטח המרתף + שינויים פנימיים וחיצוניים + שינוי מיקום בריכת השחייה וחדר מכונות תת קרקעי + מחסן + גדרות ופיתוח שטח.

מבקש:* **נתיבי ישראל****בעל הנכס:**

* ריבוי בעלים

עורך:

* דרורי אבנר

אחראי בקשה:

* עביר נאסר- בודקת תוכניות

* **סוג בקשה:** בקשה להקלה או שימוש חורג**כתובת הבניין: איילון צפון, הרצליה*** **גוש וחלקה:** גוש: 6523 חלקה: 24 יעוד: ציבורי פתוח;

* גוש: 6522 חלקה: 89 יעוד: חקלאי א';

* חלקה: 88 יעוד: חקלאי ב';

* גוש: 6523 חלקה: 27 יעוד: ציבורי פתוח;

* חלקה: 27 יעוד: דרך מוצעת;

* גוש: 6522 חלקה: 265 מגרש: 204 יעוד: דרך מוצעת;

* חלקה: 265 מגרש: 100 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

* חלקה: 261; 91; 90 יעוד: חקלאי א';

* חלקה: 170 מגרש: 1305; חלקה: 171 מגרש: 1216 יעוד: מגורים א מוגבל

* מיוחד;

* גוש: 6523 חלקה: 152 מגרש: 1 יעוד: דרך מוצעת;

* חלקה: 26 יעוד: דרך מוצעת;

* חלקה: 26 יעוד: ציבורי פתוח;

* חלקה: 25 יעוד: דרך מוצעת;

* חלקה: 156 מגרש: 1 יעוד: דרך מוצעת;

* חלקה: 151 יעוד: דרך משולבת

* **תכנית:** תממ/5, תמא/23/א/5, תמא/35, תמא/36, 1645/ב, תמא/23, 253/א, תתל/15, מק/2000/מע, תתל/18, 1936/א,

* 1704, 495, מק/2187/44, תמא/23/א/4, 1941, 504-0273037, 504-0191700, תמא/38, תלצר/9/א/253,

* מק/1635/ב, 1635/א, 2000/ב, 2000/מ, 504-0336685, תמא/1, 504-1033539, תלצר/2/1839, תלצר/1/1839,

* תמל/1082, מק/2204, מק/2000/מב, 504-0760520

שימוש עיקרי

* גשר להולכי רגל

תיאור בקשה

* עבודות תשתית

מהות הבקשה:* **גשר הולכי רגל כולל רמפות גישה מעל כביש 2 ומסילות החוף:*** **הכשרת גשר קיים ללא היתר + תוספת רגליים ורמפות גישה.****הקלות מבוקשות:**

* - הקלה לשינוי מיקום הגשר מהמאושר בתכנית הר/1645/ב

הערות המחלקה:

* תואם תמ"א 47/נ, נדרש אישור של רשות הניקוז ומקורות.

* הבקשה נפתחה בשנת 2024.

* מהות הבקשה הינה הכשרת גשר קיים מעל כביש 2 ללא רגליים + תוספת של רגליים ורמפות ירידה הן ממערב והן ממזרח.

* נדרשת התחייבות שבמידת הצורך, באם יתוכנן אגן באזור רגלי הגשר, רגליו יתוכננו ויבוצעו מחדש בהתאם לכך.

החלטות:**דיון בהקלות:**

* - לאשר הקלה לשינוי מיקום הגשר מהמאושר בתכנית הר/1645/ב

לאשר את הבקשה בתנאים:

* - תנאי להיתר הינו אישור רשות הניקוז וחברת מקורות.

ת. השלמה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- התייחסות אגף נכסים
- תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- אישור מח' התנועה
- אישור מח' פיתוח סביבתי
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות או הצהרה בהתאם
- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- אישור רשות הניקוז
- אישור רמ"י / חתימת בעל זכות בנכס
- אישור חברת מקורות
- הצהרת יועץ בטיחות
- התחייבות נת"י כי במידת הצורך, באם יתוכנן אגן באזור רגלי הגשר, רגליו יתוכננו ויבוצעו מחדש

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבניה.

תנאים למסירת היתר:

- 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.
- תאום מול אגף הבטחון
- קבלת רישיון בתוקף לכרייתה / 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
- 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
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 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.
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה לחדר הטרפו (רק במידה ומבוקש)
- התייחסות משרד הבריאות
- נספח פיתוח

17/07/2025
 17/07/2025
 17/07/2025
 14/01/2026
 14/01/2026
 14/01/2026
 14/01/2026
 14/01/2026
 14/01/2026

מס' דף: 45

14/01/2026

14/01/2026

14/01/2026

14/01/2026

24/07/2025

- הצהרת מורשה נגישות

- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה

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

- תאום אגף שפ"ע לפתרון האשפה

- תאום מול מח' ניקוז

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

גשר הולכי רגל כולל רמפות גישה מעל כביש 2 ומסילות החוף:

הכשרת גשר קיים ללא היתר + תוספת רגליים ורמפות גישה.