

מס' דף: 1

תאריך: 13/11/2025
כ"ב חשון תשפ"ו

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 772 ביום רביעי תאריך 12/11/25 כ"א חשון, תשפ"ו בשעה 08:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	504-1218940 התנגדויות	הר/מק/2433א מדינת היהודים 103	6518	343	343	2
2	504-1079086 תיקון החלטה	התחדשות עירונית סוקולוב 91/93/95	6537	152	153	3
3	504-1224732 דיון בועדה	מתחם רובין: בן גוריון - סוקולוב	6531	51	51	5
4	הר/דע/מינויים/9 דיון עקרוני	מינוי עוה"ד תומר אפרתי ו/או עודד יוסף - כפר שמריהו				7

תכנית מתאר מקומית: 504-1218940

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 772 בתאריך: 12/11/2025 בשעה: 09:00

שם: הר/מק/2433א מדינת היהודים 103

נושא: התנגדויות

שטח התוכנית: 2,362.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
504-0113134	כפיפות
504-0856054	כפיפות
הר/הר/1339	החלפה
הר/הר/1752	החלפה
הר/הר/1900	החלפה
הר/הר/1900/1	החלפה
הר/הר/2000/מ	החלפה
הר/הר/253/א	החלפה
הר/תמא/1	כפיפות

גבולות:

מדינת היהודים 103 באזור התעסוקה המערבי

בעלי עניין:

גיאור אקרשטיין	♦ יזום/מגיש:
גיאור אקרשטיין	♦ יזום:
רחל יונגמן	♦ עורך/מתכנן:
רן קליק	♦ יועץ:
טלי גליקסמן	♦
ליטל סמוקפביאן	♦
רועי שקדי	♦
ליטל פביאן	♦

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6518 חלקות: 343

מטרת הדיון:

1. דיון בהתנגדויות.
2. הטמעת שינויים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה לפי ס' 109 (א) לחוק (תכנית טעונה אישור שר).
3. הטמעת הוראה בהמשך לאישור תיקון 163 לחוק התכנון ובנייה בנושא תוספת לממ"דים עבור שרותים וחדרי רחצה.

מטרת התכנית

התחדשות מגרש תעסוקה באמצעות הריסת מבנה תעשייה קיים ובניית מגדל מעורב שימושים תוך שיפור ופיתוח המרחב הפתוח בסביבת המבנה ושטחים ציבוריים מוצעים.

החלטות:

נשמעו טענות המתנגדים.
מפאת חוסר זמן, המשך הדיון הפנימי יתקיים בישיבת ועדת המשנה הבאה.

שם: התחדשות עירונית סוקולוב 91/93/95

נושא: תיקון החלטה

שטח התוכנית: 2,222.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לחסי	תכנית
החלפה	504-0273037
החלפה	1266/הר/הר
החלפה	1438/הר/הר
החלפה	1635/הר/הר
החלפה	הר/הר/1635/א
החלפה	הר/הר/1635/ד
החלפה	הר/הר/1635/ה
החלפה	הר/הר/2000/א
החלפה	הר/הר/2213
החלפה	הר/הר/253/א
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/15
כפיפות	הר/תמא/15/ב
כפיפות	הר/תמא/35
ללא שינוי	הר/תמא/38

בעלי עניין:תנופה בעיר (סוקולוב הרצליה) בע"מ **יזום/מגיש:**ניר חן **עורך/מתכנן:**אודי בנימיני **יועץ:**

איתן סרבר ♦

עמי גוטליב ♦

גליה שטאנג ♦

גיל ניסים ♦

איל גרינפלד ♦

יעקב שפיר ♦

כתובת:

רחוב סוקולוב 91, שכונה: מרכז, הרצליה

רחוב סוקולוב 93, שכונה: מרכז, הרצליה

רחוב סוקולוב 95, שכונה: מרכז, הרצליה

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

גוש: 6537 חלקות: 152-153, 176, 233

מטרת הדין:

בישיבת ועדת משנה מיום ה-15.10.25 אושרה תכנית 504-1079086 התחדשות עירונית

סוקולוב 91-95 הר/מק/2495 לאחר שמיעת ההתנגדויות ודין בעניין.

בסעיף 2) להחלטה התנגדות עו"ד דורון רבינוביץ' סעיף ג' להתנגדות, הוחלט לקבל חלקית את ההתנגדות ולרווח את קו הבניין כלפי חלקת המתנגדים, הוחלט לשנות את קו הבניין מ 3 מטרים ל 4 מטרים, אולם נכתב בהחלטה כי הני"ל עד חשבון קו הבניין הצידי. יובהר כי קו הבניין הצידי הינו 0 כד שריווח קו הבניין הינו ללא שינוי, אולם זיקת ההנאה תצומצם מ 2 מטרים לרוחב של מטר אחד.

מטרת התכנית

הריסת שלושה מבנים קיימים ברחוב סוקולוב עם שטחי מסחר קיימים והקמת שני מבני מגורים בני 14 קומות מעל לקומה מסחרית. בנוסף, הקצאת שטחים עצמאיים לטובת הרחבת חצר בית הספר הסמוך והסדרת

ג. המתנגדים טוענים שקו הבניין הצידי כלפי בניין נשוא ההתנגדות הינו קטן מקו הבניין

הקיים כיום והקמת 2 בניינים בני 14 קומות מעל קומה מסחרית עם קו בניין צידי של 3 מ' יפגע באיכות החיים של בעלי הזכויות בבניין המתנגדים ותסב להם האפלה, חסימת אוויר, חסימת אור, הצללה, פגיעה בפרטיות ומטרדי רעש וקליטה. בהתאם מבקשים להרחיב את קו הבניין הצידי- מזרחי למיני 6 מ'

לקבל חלקית את ההתנגדות:

ראה מענה לטענה א' בהתנגדות זו לנושא פגיעה בהצללה וחסימת אור טבעי. יחד עם זאת, לטובת שיפור תכנוני יש להרחיק את קו הבניין המזרחי, הגובל בחלקת המתנגדים, 3מ ל 4מ' ובהתאמה לכך, להקטין את קו הבניין המערבי מ 2 ל 1 מ'.

לנוסח הבא :

לקבל חלקית את ההתנגדות :

ראה מענה לטענה א' בהתנגדות זו לנושא פגיעה בהצללה וחסימת אור טבעי. יחד עם זאת, לטובת שיפור תכנוני יש להרחיק את קו הבניין המזרחי, הגובל בחלקת המתנגדים, 3מ ל 4מ' ובהתאמה לכך, להקטין את זיקת ההנאה מ 2 ל 1 מ'.

-נספח הפיתוח, הבינוי והתנועה יעודכנו בהתאם.

-ירשם בהוראות התכנית כי "הפתרונות הסופיים בנוגע לאשפה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כתנאי להיתר. "

- תתווסף הוראה בטבלה 5 בנוגע לשטחי הממדיים :

"השטחים המפורטים בטבלה כוללים את שטחי הממדים לרבות התוספות עבור חדרי רחצה ושירותים וכי לא ניתן להוסיף את השטחים הנוספים מעבר למפורט בטבלה".

שאר סעיפי החלטה הינם ללא שינוי.

הצבעה:

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

שם: מתחם רובין: בן גוריון - סוקולוב
נושא: דיון בועדה
שטח התוכנית: 2,694.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/1485
כפיפות	הר/הר/243
שינוי	הר/הר/492
כפיפות	הר/תמא/1
כפיפות	הר/תמא/15/ב
כפיפות	הר/תמא/35
כפיפות	הר/תממ/5

גבולות:

המגרש ממוקם במרכז העיר הנוכחי וההיסטורי בין מפגש הרחובות סוקולוב, בן גוריון וסירקין.
בעלי עניין:

יזום/מגיש:	אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת
♦	איתי שלוש
עורך/מתכנן:	דודו אילת
♦	אדר סקר
♦	לנה לוברוב
יועץ:	אדיר אלוס
♦	יאיר יושע
♦	רן גולדברג
♦	רן קליק
♦	שקד כהן

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

גרש: 6531 חלקות: 51

מטרת הדיון:

אישור כתב התחייבות עבור תכנית להתחדשות עירונית, אשר נדודנה להפקדה ב - 01.05.2025 ישיבה מס' 741.

אחד מתנאי ההחלטה הינו חתימה על כתב התחייבות.

בהתאם לכך, מובא כתב ההתחייבות המצ"ב חתום על ידי יזם החברה לידיעת חברי הוועדה.

כתב ההתחייבות דן בנושאים הבאים:

עקרונות כתב ההתחייבות בנוגע לשטחים הציבוריים ואלמנטים ציבוריים נוספים בתכנית:

א. שטחים ציבוריים מבונים: כתב ההתחייבות דן בתכנון, פיתוח, הקמת, רישום ותחזוקת

השטחים הציבוריים המבונים בפרויקט. ישנם כ-1665 מ"ר מבונים בעירוב שימושים אשר עלות הקמתם תופחת מתחשיב ההשבחה, אשר ימוקמו בקומות המסד של המבנה.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים: הקמת כחכר עירונית וזיקות הנאה כחלק ממכול הקמת השטחים הפתוחים של הפרויקט. הכיכר תרשם על שם עיריית הרצליה.

ג. תכנון והסדרת שני תטז"ים הממוקמים בשטח הציבורי הגובל בג"וח 6531/17 למקום

בשלב הרישוי תהיה חובת חתימה על הסכם מפורט בין בעלי הזכויות, החברה היזמית והעירייה, אשר יכלול מפרטים, אומדנים, והסדרים מפורטים לעת המימוש. הסכם זה יאושר על ידי מועצת העיר.

מטרת התכנית

התחדשות עירונית למתחם "פסאז' רובין" באמצעות הליך של פינוי-בינוי והתאמה לראייה האסטרטגית העירונית של מרכז העיר, על ידי הקמת מתחם מעורב שימושים - מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

החלטות:

לאשר את כתב ההתחייבות המצ"ב אשר מבטיח תכנון הקמת ופיתוח השטחים הציבוריים בגבולות התכנית, ופרסום הודעה לפי סעיף 27 לדיירים בדבר כתב ההתחייבות לשטחי הציבור.

הצבעה:

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

שם: מינוי עוה"ד תומר אפרתי ו/או עודד יוסף - כפר שמריהו
נושא: דיון עקרוני

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת התכנית

מינוי עוה"ד תומר אפרתי ו/או עודד יוסף ממשרד עו"ד אפרתי יוסף ושות', להיות בא כח הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה - כפר שמריהו, בכל הנוגע לתביעות בעניין היטלי השבחה בחלקה 241 שבגוש 6674 בכפר שמריהו.

החלטות:

לאשר את המינוי כאמור לעיל ולהסמיך את מורשי החתימה של העיריה לחתום על יפוי הכח.

הצבעה:

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

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
9	האשל 146, הרצליה	עדנה קוברסקי	6668	1054		1299	20241192	1
12	אפרסמון 4, הרצליה	טל לופו	6558	802	7	30183	20250021	2
14	הר נבו 28, הרצליה	ליאת אמסלם	6577	118		470	20241098	3
18	אברבנאל 7, הרצליה	יהודה שועה	6540	4	א-4	3370	20241234	4
22	דרך השדות 44 ב, כפר שמריהו	שחר פרדיאן	6671	226	80/2	8723	20240751	5
25	הוז דב 61, הרצליה	אהרוני ראובן	6522	203		6942	20190547	6
28	בן-גוריון 1, הרצליה	עיריית הרצליה	6531	17		7313	20250379	7
30	דוד המלך 95, הרצליה	יונה כהן	6666	439		5510	20240894	8
34	אפרסמון 6, הרצליה	יהודה הללי	6558	800	5	30182	20241091	9
36	סמטת ברנדיס 5, הרצליה	הראל וקרט באמצעות יפוי כח עו"ד	6520	80		6464	20241185	10
41	החורש 11, כפר שמריהו	שחר שקלים	6665	549	31	7983	20241116	11
44	נחמיה 13, הרצליה	רינובו בע"מ	6527	312	5	3676	20241129	12
49	י.ל גורדון 9 א, הרצליה	ראובן דהן	6530	159		2429	20241125	13
53	העצמאות 42, הרצליה	מפעלי תחנות בע"מ	6538	700	601	8642	20230372	14
56	הרב קוק 101, הרצליה	ארביב פנדגיר בע"מ	6525	259	1	8971	20240809	15
59	שלמה המלך 6, הרצליה	אלון פרסלני	6667	237		5594	20240044	16
62	הורדים 11, כפר שמריהו	לידור מרגלית	6666	658		30442	20241010	17
66	הנדיב 51, הרצליה	רנובו בע"מ	6527	310	302	4339	20240902	18
70	הרב קוק, הרצליה	עיריית הרצליה - אגף דרכים ובקרת תנועה	6538	167		4478	20250478	19

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: 2000/א, 253/א, 2000/ב, 2000/מ, 1635/א, 504-0273037, 1635/ד, 2000/מב, 2000/מק, 2000/א, 3, תמא/36,

מק/2000/מע, 1635/ב, 1635/תמא/13, 1396, 1126, 225

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:**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 דירת-שטח רצפה			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		21.16	43.42		41.30	51.83
		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:

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

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 2.80 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לגיקוזי - 1.80 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לגיקוזי - 1.40 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לדחות הקלה לקו בנין לחדר מכונות- 2.20 מ' קו בנין קדמי צפוני במקום 4.00 מ', מהנימוק: ניתן לתכנן את החדר מכונות 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, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

1. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
2. תיקון רשימת הקלות בהתאם להחלטת וועדה
3. תכנון גדר מערבית בנסיגה של 60 ס"מ ותכנון הבריכה והג'יקוזי 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 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 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
- 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.

30183 תיק בניין :	מספר בקשה : 20250021	סעיף: 2
	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 772 בתאריך : 12/11/2025	

מבקש:

♦ טל לופו

♦ אלכסה קרופילד לופו

בעל הנכס:

♦ אלכסה קרופילד לופו

♦ טל לופו

עורך:

♦ שטיין אורנה

אחראי בקשה:

♦ מור אלעזרא - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000450323

כתובת הבניין: אפרסמון 4, הרצליה

שטח מגרש לזכויות : 1483.00 מ"ר

אחוזי בנייה מותרים: 5.39%

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

תכנית: 504-0273037, ה/1635, 2213, ד/1635, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, מק/2000/מע, 3/29/41, א/1828 (במ-07/א), 1635, א/253

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

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

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
5	5.80	מגורים	79.83							
5	8.80	חדר על הגג		40.00						
5	8.80	מרפסת פתוחה							40.00	
									40.00	
סה"כ:			79.83				5.38% %בניה:		40.00	

הקלות מבוקשות:

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

הערות המחלקה:

- בית מגורים משותף, 12 יח"ד בהיתר משנת 1991
- התקבלו הסכמות 8 מתוך 12 הדיירים (66%)
- קיים תשריט בית משותף
- בוצעו פרסומים והתקבלה התנגדות אחת

התייחסות המחלקות

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

לדיון בהתנגדות:

1. התנגדות איתי הגנדורף בעל זכות בנכס בתת חלקה 12

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות לבנייה על הגג המשותף	לקבל	נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות התב"ע הר/1635	• איתי הגנדורף

החלטות:**לדחות את הבקשה מהנימוק:**

1. לא התקבלו הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין והתקבלה התנגדות אחת - בניגוד לתב"ע הר/1635/ב
2. גובה חדרי יצאה לגג חורג מהגובה 2.50 מ' נטו המותרים.

הבקשה נידחת ללא דיון בהקלות.

הצבעה:

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

מבקש:

♦ ליאת אמסלם

♦ בעל הנכס:

♦ ליאת אמסלם

♦ עורך:

♦ שורץ פנינה

♦ אחראי בקשה:

♦ מור אלעזרא - בודקת תוכניות

♦ סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421984

♦ כתובת הבניין: הר נבו 28, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 124.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6577 חלקה: 118 יעוד: אזור מגורים להרחבה (כחול)

תכנית: 1/29/3, 1266, 1635, 2000/מ, 253/א, תמא/1, 2213, 504-0273037, תמא/3/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38/1923, מק/2000/נכ, תמא/36, מק/2000/מע

שימוש עיקרי: תיאור בקשה

בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

תוספת לדירה בקומת קרקע בבית מגורים משותף קיים הכולל: תוספת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע וממ"ד.

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	78.63	87.33				1		
	0.00	מרחב מוגן דירתי- שטח רצפה		2.83	13.14					
			78.63	90.16	13.14			1		
סה"כ:			168.79		13.14			%בניה: 133.84%		

הקלות מבוקשות:

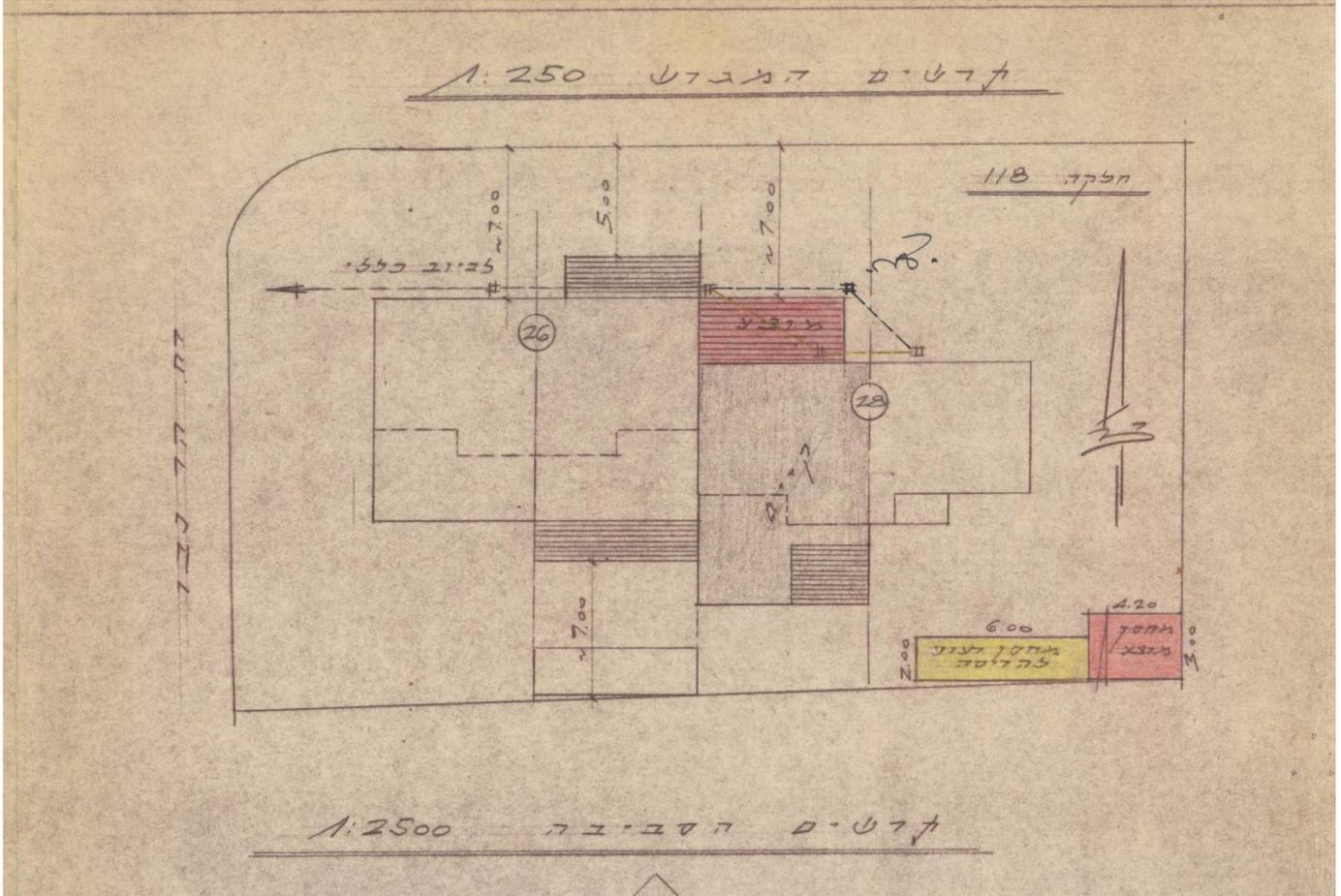
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.70 מ'

- הקלה קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 1.69 מ' במקום 1.87 מ' קיימים במסגרת 10% סטייה

הערות המחלקה:

- בית מגורים משותף קיים, 8 יח"ד
- התקבלו הסכמות של 6 מתוך 8 יח"ד (75%)
- פורסמה הקלה ללא התנגדויות
- היתר מס 19830140 אושר ב 20.12.82 להרחבת דירת המבוקש
- היתר מס 19800130 אושר ב 78 ומציג הרחבה בקומה א+מחסן בקרקע צמוד לדירת המבוקש
- על פי דוח פיקוח התוספת קיימת.

- התבע הר/1923 חייבה תנאי להיתר להרוס את המבנים המסומנים להריסה. עם זאת המבנה שנדרשת הריסתו ככל הנראה אינו שייך למבוקש לפי כך שקיים היתר לדירה עליונה בקיר המשותף עם הקמת מחסן בקרקע בדיוק היכן שיש תוספת להריסה. מחלקת פיקוח על הבניה לא יודעים לקבוע ואין לה את הכלים לדעת האם החריגת בנייה שייכת למבוקש או לשכן.



החלטות:

דיון בהקלות:

- לדחות הקלה לגובה מרתף 2.60 במקום 2.20 המותרים מהנמוק: לא תותר בניית מרתף ברכוש המשותף לפי 2000/מ
- לאשר הקלה קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 1.69 מ' במקום 1.87 מ' במסגרת 10% סטייה

לאשר חלקית את הבקשה ובשני שלבים:

1. לא מאושרת בנייה של קומת המרתף מהנימוק: בהתאם להוראות הר/2000/מ החלה, נקבע כי השימושים המותרים במרתף בבית מגורים משותף הינם אך ורק עבור שימושים המיועדים לכלל הדיירים. מרתף בשימוש הבלעדי של אחד הדיירים, אינו תואם את הוראות התוכנית, לא התבקשה הצמדה.
2. מאושרת הבנייה בקומת הקרקע+ממ"ד בתוך קווי ההרחבה המאושרים בהקלה.

3. הבקשה מאושרת באופן הבא:

שלב א:

הריסת המבנים החורגים בהתאם לתב"ע הר/1923 לאחר אישור אגף פיקוח על הבניה על השלמת שלב א'

שלב ב:

יתרת הבניה המבוקשת והמאושרת.

הצבעה:

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

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- גובה קומת ההרחבה יהיה תואם ליתר הדירות במבנה

- תצהיר המבקש חתום עי עורך דין שהחריגות בקרקע המסומנות להריסה בתשריט אינם בחזקתו
- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- תאום מול מח' ניקוז
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- שלב א: תיקון התכנית
- שלב א: הצהרת מהנדס על אי פגיעה באלמנטים סמוכים ולהריסת המבנים
- אישור אגף פיקוח על הבניה על השלמת שלב א'
- 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 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 מפיקד 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
- תצהיר המבקש חתום ע"י עורך דין שהמבנה הדרומי המסומן להריסה אינו שייך למבקש.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 06/05/2025 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- 27/11/2024 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- 27/11/2024 - מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- 27/11/2024 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 06/05/2025 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 27/11/2024 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 06/05/2025 - הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט.
- 03/12/2024 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- 02/12/2024 - הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות או משלוח הודעות לפי 36 ב' הערה: 75% חתימות
- או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
- 06/05/2025 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
- 07/05/2025 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: לא נדרשת תכנית הסדרי תנועה זמניים

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

היתר שלב א:

הריסת המבנים החורגים בהתאם לתב"ע הר/1923

לאחר אישור אגף פיקוח על הבניה על השלמת שלב א'

היתר שלב ב:

תוספת לדירה בקומת קרקע בבית מגורים משותף קיים הכולל: תוספת שטח בקומת קרקע וממ"ד.

מספר בקשה: 20241234	תיק בניין: 3370
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 772 בתאריך: 12/11/2025	

סעיף 4:

מבקש:

♦ יהודה שועה

בעל הנכס:

♦ יהודה שועה

עורך:

♦ וגנהיים דוד

אחראי בקשה:

♦ ורד בורשטיין - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445958

כתובת הבניין: אברבנאל 7, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 994.00 מ"ר

שכונה: מרכז

שטח בניה מותר: 497.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 6540 חלקה: 4 מגרש: 4-א יעוד: מגורים א;

חלקה: 4 מגרש: א יעוד: ציבורי פתוח;

חלקה: 4 מגרש: 4-ב יעוד: מגורים א

תכנית: 2000/א, 1635/מ, 253/א, 1378/א, 1938/א, 1635/א, 1635/ב, 2000/ב, 2000/מב, 2000/מק/מע,

מק/2000/נכ, תמא/35, תמא/36, תמא/38, תממ/5

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים קוטגי בניה חדשה

מהות הבקשה:

1. הריסת מבנים קיימים במגרש המבקש וגדרות חורגות.

2. תכנית בינוי במגרש 4-א

3. בניית 2 יח"ד בקיר המשותף הכוללות: מרתף, ממ"ד, מעלית, חצרות מונמכות, 2 קומות,

מרפסות גג, 1 חניה מקורה ו-- 1 חניה לא מקורה, חלל גג, גדרות ופיתוח שטח.

4. כניסה לחניה דרך שצ"פ

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			288.44		מגורים	0.00	
				26.44			בליטות/גגונים וקירוי	0.00	
				24.72			מרחב מוגן דירת-שטח רצפה	0.00	
				113.46			מרתף	0.00	
37.08							שטח מרוצף לא מקורה	0.00	
85.91							מצללה	0.00	
					93.02		בניה בחלל הגג	0.00	
19.60							גזוזטרא	0.00	
				45.46			חניה (מקורה)	0.00	
				4.50			מעלית	0.00	
122.99		2		214.58	288.44				
122.99		%בניה: 29.02%		214.58	288.44		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

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

- הקלה של עד 5% באחוזי בניה בגין מעלית

- הקלה לתוספת יח"ד אחת - 8 יח"ד במקום 7 יח"ד במגרש 4-א - מבוקשות 2 יח"ד

- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי צפוני - 3.6 מ' במקום 4 מ'

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.5 מ'

- הקלה בגובה גדר קידמית לרחוב - 1.80 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 2.45 מ' .
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- שימוש חורג משצ"פ לדרך ל-10 שנים

הערות המחלקה:

- חלקה 4 מחולקת לשני מגרשים – 4-א ו-4-ב
- מגרש המבקש נמצא במגרש 4-א.
- הוגשה מפת חלוקה חתומה, מס' מגרש המבקש הינו 9 בשטח של 531 מ"ר במגרש קיימת הפקעה לדרך בשטח של כ-60 מ"ר.
- הוגשה תכנית בינוי למגרש 4-א ל-4 מגרשים הקיימים, לפי תכנית הר/1378 מותרות 7 יח"ד המבקש הגיש בקשה להקלה לתוספת יח"ד נוספת – סה"כ 8 יח"ד (2 יח"ד לכל מגרש).
- מצורף בארכיב הבקשה מסמך הסכמה חתום ע"י הבעלים במגרש 4א לבקשה המותנה בכך שתוספת יח"ד תהיה בהקלה.
- לשאר בעלי הזכויות בחלקה (מגרש 4-ב) נעשה יידוע דרך פרסום ההקלה - לא הוגשו התנגדויות ממגרש 4ב.

חישוב זכויות:

473 מ"ר
 (*)
 61% = 11% + 50%
 (=)
 288.53 מ"ר

דיון בהתנגדויות – אברבנאל 7 בקשה מס 20241234

רשימת מתנגדים:

1. יורשי המנוחה רומה טיירי ז"ל

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות מכיוון שצוין שבחלקה 4א יאשרו 7 יח"ד ואחד מבעלי המגרשים "יפסיד" ולא יקבל 2 יח"ד	לדחות	- אישור הקלה לתוספת יח"ד נוספת משמעו כי ניתן יהיה לבנות 8 יח"ד ל-4 מגרשים. כל מגרש יכול בעתיד להגיש בקשה ל-2 יח"ד.	1

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר הקלה של עד 5% באחוזי בניה בגין מעלית
- לאשר הקלה לתוספת יח"ד אחת - 8 יח"ד במקום 7 יח"ד במגרש 4-א - מבוקשות 2 יח"ד
- לאשר לאשר הקלה של עד 10% קו בנין צדדי צפוני - 3.6 מ' במקום 4 מ'
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.5 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדר קידמית לרחוב - 1.80 מ' במקום 1.50 מ'
- לאשר הקלה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 2.45 מ' .
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'
- לאשר שימוש חורג משצ"פ לדרך ל-10 שנים

דיון בהתנגדויות:

מצורף בהערות בדיקה

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

- ** לא מאושרות כניסות להולכי רגל דרך השצ"פ הצפוני- יש לתכנן כניסה דרך השצ"פ המזרחי כך שתכנון יח"ד לא יפגע.
- יש להרוס אלמנטים חורגים לשטח ציבורי
- בהתאם להנחיות המרחביות לא תותר הקמת גוזזטרה בקומת-הגג ו/או בגג.

- תנאי להיתר: הסרת ההתנגדות או חתימת כל בעלי הזכויות במגרש 4 א על הבקשה להיתר.

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, סרג' קורשיא, 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
- 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.
- אישור מחלקת תנועה
- ביטול גוזזטרא בקומת הגג וביטול גגון בקומה א'
- ביטול כניסות הולכי רגל שצ"פ צפוני
- הנמכת גדרות בהתאם להקלה
- הריסת אלמנטים חורגים לשטח ציבורי
- הסרת ההתנגדות או חתימת כל בעלי הזכויות במגרש 4 א על הבקשה להיתר.

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- תכנית מתוקנת בתיאום עם המחלקה
- 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:

- 26/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025
- 17/03/2025

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 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)

מס' דף: 21

17/03/2025

17/03/2025

26/03/2025

- 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 סופי מול מח' התנועה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

1. הריסת מבנים קיימים במגרש המבקש וגדרות חורגות.
2. תכנית בינוי במגרש 4-א
3. בניית 2 יח"ד בקיר המשותף הכוללות: מרתף, ממ"ד, מעלית, חצרות מונמכות, 2 קומות, מרפסות גג, 1 חניה מקורה ו-- 1 חניה לא מקורה, חלל גג, גדרות ופיתוח שטח.
4. כניסה לחניה דרך שצ"פ

מבקש:

* שחר פרדיאן

* רינת פאר

בעל הנכס:

* רינת פאר

* שחר פרדיאן

עורך:

* סמט תמר

אחראי בקשה:

* עביר נאסר- בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003636073

כתובת הבניין: דרך השדות 44 ב, כפר שמריהו

שטח מגרש לזכויות: 1708.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6671 חלקה: 226 מגרש: 80/2 יעוד: חקלאי ב

תכנית: 374, 410/א, 2232, מק/1635/ב, 1635/א, 1993, 1942, 1914, א/1914

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה**מהות הבקשה:**

לדיון חוזר לאחר פרסום הקלה לחצר מונמכת.

תוספת שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20210089 הכולל:

תוספת שטחים עקרים, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים בחללי הבית, שינויים בבריכה

+ חדר מכוונת תת קרקעי, שינויים בחניה, מחסן +פרגולה.

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	144.38	40.30						
	0.00	בליטות/גגונים וקירוי			5.71					
	0.00	מרחב מוגן דירת-שטח רצפה			11.84					
	0.00	מרתף	62.88		176.28					
	0.00	בריכת שחיה							53.01	
	0.00	אחסנה			14.29	10.69				
	0.00	חניה (מקורה)			10.76	27.85				
			207.26	40.30	214.82	42.60			53.01	
סה"כ:			247.56		257.42				53.01	
								10.81%		

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בנין אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח האחורי

- הקלה לקו בנין אחורי דרומי לבריכה - 1.00 מ' קו בנין אחורי במקום 4.00 מ'

- הקלה של 10% למרחק בין מבנים: 7.33 מ' במקום 8.00 מ'

- תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% באחוזי בניה

- הקלה מהוראות התב"ע הר' / 253 / א לפי סעיף 36 ג' לבניית מחסן במרחק 0 לבית במקום 3 מ'

על גבול חלקה .

הקלה לחצר מונמכת מחוץ לקוי במפלס המרתף חזית דרומית עומק מבוקש 3.49 מטר במקום 1.13 מטר שאושרו

בהיתר

הערות המחלקה:

- מדובר על תוכנית שינויים בשלבי בנייה, החצר הנמצאת בחלק הדרומי נעשו בה שינויים וגדלה לכיוון דרום.

- יש להעביר תוכנית לאישור קצ"א ותשא"ן עם אישור משלוח בדואר רשום.
- הבית נמצא בחריגה מקו בנין 7 .
- ע"פ דוח פיקוח יש עבודות בשטח

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר הקלה לחצר מונמכת מחוץ לקוי במפלס המרתף חזית דרומית עומק מבוקש 3.49 מטר במקום 1.13 מטר שאושרו בהיתר.

לאשר את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

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

ת. השלמה

1. תיקון רשימת ההקלות בהתאם למה שאושר בועדה.
2. תיקונים טכניים ע"ג התוכנית.
3. לא ניתן לשתול עצים עם שורשים מעמיקים או כל בניה אחרת מעבר לקו מגבולות הבניה.
4. יש להכניס את הבניה ממזרח לתוך גבולות קו בנין - או להתאים להיתר קודם.
5. יש להביא אישור סופי של תש"א ותש"ן לאחר הועדה - בדואר רשום.
6. אישור משרד הבריאות לרדיוס מגן באר מים בתחום החלקה כולל נספח סניטרי.
7. לא תבנה חומה מבטון בתחום רצועת הדלק.

תנאים בהיתר:

- יש להקים מערבית לקו הדלק גדר בר קיימא במרחק של 2.5 מ' במקביל מקו הדלק גובה הגדר 1.8 מ' לפחות - ע"פ הנחיות תש"א וותוחזק ע"י היוזם. לאחר סיום עבודות, המרתף תוסר הגדר ויבוצע מילוי חוזר של אדמה בנוכחות נציג תש"א.
- לפני ביצוע יש לפנות אל תש"א ולהשלים מסמכים חתומים לרבות ביטוח לפי נספח שהועבר לידכם ורק לאחר חתימת תש"א יהיה ניתן לתאם עם סייר או מפקח.
- אין עבודה בקירבת רצועת קווי הדלק ללא היתר חתום ופיקוח מטעם תש"א.
- 8. יש להקטין את הפרגולה- תהווה 40 אחוז מקו בנין.
- תהיה אסורה כל העברת תשתית שתחצה את רצועת קווי הדלק של קצ"א ובכל שלב לא תתאפשר עבודה בתחום קווי הדלק.
- 9. יש להצמד להנחיות תש"א בנספח שציפרו לבקשה להיתר.
- 10. יש להציג גדר מזרחית בחלקה שתשאר לאחר הסרת הגדר של קצ"א מטעמי בטיחות.
- 8. תבנה גדר בצדה המזרחי של החלקה לצורך בטיחות שלא תמנע את שדה הראיה אל תש"א מ.
- 9. יש לגדר את נקודת המדידה של תש"א במהלך העבודה - יש לסכם מול תש"א

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- תאום סופי מול מח' התנועה
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכן הנדרשים והנחיות לשלב הבניה.
- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הכפר כולל ניקוז + תנועה
- אישור משרד הבריאות לבריכה בתחום רצועת קווי הדלק.

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- אישור מסירה לתשן ותש"א בדואר רשום - להמתין 14 יום שאין התנגדות
- 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

- 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

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
- 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.
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג
- רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
- תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- תאום עם קצא"א - בניה בסמוך לקוי הדלק
- חתימה של כל עלי הזכויות בנכס ע"ג התוכנית.

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספת שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20210089 הכולל:

תוספת שטחים עקרים, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים בחללי הבית, שינויים בבריכה +חדר מכוונות תת קרקעי, שינויים בחניה, מחסן +פרגולה .

6942	תיק בניין: 20190547	מספר בקשה: 772 בתאריך: 12/11/2025
------	---------------------	-----------------------------------

סעיף 6:

מבקש:

♦ אהרוני ראובן

♦ דיעי אהרוני רעות נטלי

בעל הנכס:

♦ אהרוני ראובן

♦ דיעי אהרוני רעות נטלי

עורך:

♦ טרבס מיכאל

אחראי בקשה:

♦ עביר נאסר- בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 7792485242

כתובת הבניין: הוז דב 61, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 298.00 מ"ר

שכונה: הרצליה ב'

שטח בניה מותר: 178.80 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: גוש: 6522 חלקה: 203 ; 202 יעוד: מגורים א מוגבל מיוחד

תכנית: מק/1839/א, 1839, 2000/ב, 2000/מ, 253/א, מק/2000/מב, תממ/5, תמא/3/38, תמא/35, תמא/38, תמא/36, תתל/15, מק/2000/מע, תלצר/2/1839/א, תלצר/1/1839, 504-0336685

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

בית מגורים קוטגי בניה חדשה

מהות הבקשה:

- לדין חוזר להארכת תוקף היתר.

בית מגורים קוטגי חדש בקיר משותף (בית מס 6) הכולל:

שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + בניה בנייה בחלל גג רעפים + פרגולה + 2 חניות מקורות

במפלס המרתף + בריכת שחייה וחדר מכוונות תת קרקעי + פיתוח שטח וגדרות.

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		30.00				חניה (מקורה)	1.00-	
							178.55		מגורים	0.00	
	28.74								מצללה	0.00	
24.71	21.49								בריכת שחיה	0.00	
					8.00				חדר מכוונות לבריכה	0.00	
							29.35		חדר על הגג		
					127.48				מרתף כולל ממ"ד		
					5.10				שטחי שרות		
	50.23		1		170.58		178.55				
	50.23		59.92% : בניה:		170.58		178.55		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

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

- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין קדמי (דרומי) במקום 4.00 מ'

- הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 1.00 מ' לפי תכנית המתאר.

- הקלה לקו בנין לחדר מכוונות לבריכה 2.85 מ' מעבר לקו בנין צידי (דרומי) במקום 4 מ'

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ' לצורך העברת מערכות טכניות

הערות המחלקה:

2025- הבקשה בביצוע

- ההיתר נמסר 17/11/2022
- הנכס נמכר לבעלים חדשים התקבלו כל המסמכים הנדרשים לצורך שינוי שם מבקש/בעל זכות בנכס. (מבקש+ בעלים קודם - מורן בורטמן בעלים חדשים- אהרוני ראובן ודיעי אהרוני רעות נטלי),
- *****
- התיק נמצא באגרות מחודש 7/2021, טרם שולמו אגרות והיטלים, ע"פ מכתב המבקשים היה תיקון לשומה.
- התקבלה שומה מתוקנת ב* 01/12/2021.
- הבית אחרון במתחם 1206, בית מס' 6 בחלקה, מתוך 8 בתים.

בישיבת ועדת משנה מספר: 662 מ: 24/06/20 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צדדי (מזרחי) במקום 4.00 מ'
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין קדמי (דרומי) במקום 4.00 מ'
- 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 לקו בנין לחדר מכונות לבריכה 2.85 מ' מעבר לקו בנין צידי (דרומי) במקום 4 מ'
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.

לאשר את הבקשה בתנאים:

בישיבת בסמכות מהנדס העיר מספר: 367 מ: 26/05/22 הוחלט:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדה לחצי שנה מיום פקיעתה עד לתאריך 24/12/2022 להשלמת אגרות והיטלים.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 726 מ: 30/03/25 הוחלט:

לאשר שינוי שם מבקש + בעלים מ- מורן בורטמן לאהרוני ראובן ודיעי אהרוני רעות נטלי.

החלטות:

- לאשר הארכת תוקף היתר לשנתיים נוספות עד ל- 17/11/2027.

הצבעה:

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

ת. השלמה

- תשלום אגרות והיטלים שונים, לרבות היטלי השבחה והיטלי פיתוח עפ"י דין

תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום
טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן
מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרויקט
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)
מחלקת תיאום באגף תשתיות- קובץ SHP
יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה
קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות
אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת
אישור כריתה מפקיד היערות

מס' דף: 27

09/06/2021
09/06/2021
09/06/2021
09/06/2021
15/06/2021
09/06/2021
09/06/2021
09/06/2021
09/06/2021
12/07/2021
09/06/2021
09/06/2021
12/07/2021
20/11/2022
23/11/2022

1. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה.
 2. הצגת הגדר החדשה הפונה לרחוב דוב הוז באופן מדורג.
 3. אישור תוכנית פיתוח ע"י מתכנן מטעם החברה הכלכלית
- אישורים סטטיים והצהרת מהנדס
 - אישור הג"א
 - אישור חברת חשמל
 - אישור תאגיד מי הרצליה
 - הסכם מעבדה לחקר הבניה
 - אישור התקשרות עם חברת תקשורת
 - הגשת 3 תוכניות הגשה מתוקנות וחתומות בהתאם לבקשה שאושרה להיתר בועדה המקומית
 - אישור יועץ ניקוז עירוני
 - אישור יועץ בטיחות לבריכה
 - אישור היחידה לאיכות הסביבה

פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה
אישור מחלקת תכנון בר קיימא

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הארכת תוקף היתר לשנתיים נוספות עד ל- 17/11/2027.

בית מגורים קוטג' חדש בקיר משותף (בית מס 6) הכולל:

שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + בניה בנייה בחלל גג רעפים + פרגולה + 2 חניות מקורות במפלס המרתף + בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי + פיתוח שטח וגדרות.

מבקש:

* עיריית הרצליה

בעל הנכס:

* עיריית הרצליה

עורך:

* זיו דורון נתנאל

אחראי בקשה:

* עביר נאסר- בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000469552

כתובת הבניין: בן-גוריון 1, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 3810.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 90.00%

גוש וחלקה: גוש: 6531 חלקה: 17 יעוד: בניני ציבור;

חלקה: 17 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 17 יעוד: דרך מוצעת

תכנית: 1485, מק/2000/מע, א/253, תמא/35, תמא/38, תמא/א/23, תמא/א/23, תממ/5, תמא/א/23, תמא/א/36, 504-0113134

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

בית כנסת

מהות הבקשה:**תוספת מעלית להנגשה בבית כנסת קיים ותוספת כבש חוץ לטובת נגישות (מבנה****לשימור - בית כנסת הגדול).****- שיפוץ מבנה שירותים קיים.****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	מעלית			8.57					
					8.57					
סה"כ:					8.57		%בניה: 0.00%			

הקלות מבוקשות:

- הקלה לשינוי מיקום מעלית מתב"ע של השימור הר/2000/שמ

הערות המחלקה:- המבנה מוגדר לשימור, לא נמצא היתר מקורי למבנה.
- השירותים לשיפוץ קיימים בשטח שיעודו לבניה חדשה עתידית.**החלטות:****דיון בהקלות:**

לאשר הקלה לשינוי מיקום מעלית מתכנית השימור הר/2000/שמ.

לאשר את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

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

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות ע"ג התוכנית.

2. קומת הקרקע תהיה על רקע מפה טופוגרפית.
3. יש לסמן שבילים ודרכי גישה מונגשים למעלית גם בפיתוח שטח.

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- הצהרת מורשה נגישות
- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
- התייחסות מח' בנייני ציבור, לרבות תאום מול אגפי תנו"ס ו/או חינוך
- נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני
- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס
- דו"ח קרקע וביסוס
- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכנון הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
- אישור מחלקת מבני ציבור/מנהל חינוך/אגף תרבות/ אגף הרווחה/אגף ספורט
- אישור אגף ביטחון למוסדות חינוך וציבור

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 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.
- 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 פינוי אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה.
- 3. אישור חיבור חח"י זמני.
- 4. הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין.
- קבלת רישיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכנון)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 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
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 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)
- התייחסות אגף נכסים
- 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 פיתוח

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תוספת מעלית להנגשה בבית כנסת קיים ותוספת כבש חוץ לטובת נגישות (מבנה

לשימור - בית כנסת הגדול).

- שיפוץ מבנה שירותים קיים.

מבקש:

* יונה כהן

* שלומי כהן

בעל הנכס:

* יונה כהן

* שלומי כהן

עורך:

* טרנס מיכאל

אחראי בקשה:

* מיטל מינץ-בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000389031

כתובת הבניין: דוד המלך 95, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 856.00 מ"ר

אחוזי בנייה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6666 חלקה: 439 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 439 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 2000/ב, 2000/מ, 253/א, תמא/1, 2213, 504-0273037, 1635/ד, תמא/3/38, תממ/5, מק/2000/מב, תמא/35, תמא/38, מק/2000/א/3, תמא/36, א/2000, מק/2000/מע, מק/1635/ב, א/1635, תמא/13, 1396, 1126, 246, תמא/4/13

תיאור בקשה**שימוש עיקרי**

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

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

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + פרגולה + מרפסות + בריכת שחייה + חדר מכוונות תת

קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח + בריכות נוי

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מרחב מוגן דירת-שטח רצפה			12.00					
	0.00	מרתף			245.12					
	0.00	שטח מרוצף לא מקורה							36.92	
	0.00	מצללה							80.17	
	0.00	בריכת שחיה							73.04	
	0.00	חניה (מקורה)			39.02					
	0.00	חדר מכוונות לבריכה			8.00					
	0.00	מגורים לחישוב %						1		
									190.13	
										1
									190.13	0.00%
									304.14	378.69
									378.69	סה"כ:

הקלות מבוקשות:

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

- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.20 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ'

- הקלה לקו בנין לבריכה - 1.20 מ' קו בנין אחורי מזרחי במקום 4.00 מ'

- הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה

- לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ' לצורך העברת מערכות טכניות

- הקלה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ' לצורך רכב גבוה.
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו
- הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- צדדית צפונית
- הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- צדדית דרומית
- הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- אחורית מזרחית

הערות המחלקה:

דיון בהתנגדויות – דוד המלך 59, הרצליה פיתוח – מ.בקשה 20240894

רשימת מתנגדים:

1. ליאורה וחנן טל – מגרש אחורי מזרחי חלקה 438
2. עדנה קוטן – מגרש צדדי דרומי חלקה 440

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות לגובה גדר 2 מ' המבוקשת, בטיעון שמתוכננת הגבהת פני הקרקע.	לדחות	- לא מבוקשת הגבהת קרקע	1 -
2	התנגדות לבניית מקפצה מגלשת מים לכוון המתנגד, בטיעון שזה פוגע בפרטיות	לדחות	- עפ"י המוצג בתוכנית לא מתוכננת מגלשת מים ומקפצה	1 -
3	התנגדות להנחת מערכות הבריקה לכוון המתנגד בחלק המזרחי, בטעון שזה מרעיש	לדחות	- עפ"י המוצג בתוכנית לא מתוכנן חדר מערכות לכוון מזרח, חדרי המכונות מתוכננים בתוך קווי בנין לבריקה	1 -
4	התנגדות להקלה למיקום הבריקה 1.2 מ' במקום 4 מ' בצד המזרחי, בשל הרעש הצפוי	לקבל חלקית	- יוגש דו"ח אקוסטי לעניין הרעש כתנאי להיתר - ההקלה המבוקשת למיקום הבריקה הינה סטנדרטית	1 -
5	התנגדות להקלה למיקום הבריקה 1.2. במקום 4 מ' בצד הדרומי, בטיעון שהבריקה קרובה לגבול המגרש וכן חדר המכונות של הבריקה יצרו רעש וחדרי השינה של המתנגדת פונים לכוון מגרש המבקש (צפון), וכן אין הצדקה תכנונית לגודל הבריקה וקרבה לגבול המגרש.	לקבל חלקית	- יוגש דו"ח אקוסטי לעניין הרעש - ההקלה המבוקשת למיקום הבריקה הינה סטנדרטית	2 -
6	תנאים לאישור הקלה לגובה גדר דרומית 2 במקום 1.5 מ', אישור ותנאי לחיפוי הדופן המבוקשת, הפונה למתנגדת, בהתאם לסוג החיפוי הקיים.	לדחות	- הגמרים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, נדרש טיוח משני הצדדים	2 -
7	תנאים לאישור הקלה לקו בניין דרומי עבור מבנה עזר המשמש סככה לחניה, אישור ותנאי לחיפוי הדופן המבוקשת, הפונה למתנגדת, בהתאם לסוג החיפוי הקיים.	לדחות	- הגמרים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, נדרש טיוח משני הצדדים	2 -

2	-	הבקשה הוגשה ב-25.07.24 והתקנות היו עדיין בתוקף	לדחות	שיעון לגבי תוקף תקנות סטייה מתוכנית לעניין ביטול האפשרות לבקש הקלות מ-01/2025	8.
---	---	--	-------	---	----

החלטות:**דיון בהקלות:**

- לאשר תוספת של עד - 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.20 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ', נדרש לשמור על 1 מ' מעבר בטיחותי נטו.
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.20 מ' קו בנין אחורי מזרחי במקום 4.00 מ', נדרש לשמור על 1 מ' מעבר בטיחותי נטו.
- לאשר הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה - לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לאשר הקלה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ' לצורך רכב גבוה, מותר עד 2.6 מ' כולל איטום.
- לאשר הקלה של עד - 10% קו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
- לאשר הקלה של עד - 10% קו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
- לאשר תוספת של עד - 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- לאשר הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד - 2.00 מ' במקום 1.50 מ' צדדית צפונית.
- לאשר הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד - 2.00 מ' במקום 1.50 מ' צדדית דרומית.
- לאשר הקלה בגובה גדר בין שכנים לעד - 2.00 מ' במקום 1.50 מ' אחורית מזרחית.

לאשר את הבקשה בתנאים:**הצבעה:**

פה אחד (5) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות ע"ג התוכנית
2. תיקון רשימת ההקלות בהתאם להקלות שאושרו בועדה
3. אישור משרד הבריאות לתחום רדיוס מגן ג' של באר מים
4. נא לציין חומרי גמר ע"ג הגדרות בשני צידי הגדר
5. נא להכניס את כל השטחים המקורים למניין השטחים
6. נא להתאים את שיפוע הבריכה לתב"ע 2000/ב

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

תנאים לשלב בקרת תכנ:

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

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 רשיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכנן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 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:

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

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסת בית קיים ובניית בית חדש צמוד קרקע יח"ד 1 הכולל:

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + פרגולה + מרפסות + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח + בריכות נוי

מבקש:

* יהודה הללי

בעל הנכס:

* יהודה הללי

עורך:

* שטיין אורנה

אחראי בקשה:

* אחמד אלחנפה - בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000434939

כתובת הבניין: אפרסמון 6, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1422.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 5.63%

גוש וחלקה: גוש: 6558 חלקה: 800 מגרש: 5 יעוד: מגורים ג

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

תיאור בקשה

שימוש עיקרי בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

1. תכנית בניו גגות.

2. תוספות ושינויים לדירה בקומה ב בבניין מגורים משותף קיים (תת חלקה 12) הכולל:

תוספת חדר יציאה על הגג, מרפסת גג, שינויים פנימיים.

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			
						80.01	מגורים	0.00	
24.44							מרפסת זיזית	0.00	
					40.00		חדר על הגג	0.00	
24.44						80.01			
24.44						80.01	סה"כ:		
				5.63% :בניה		80.01			

הקלות מבוקשות:

הקלה מהוראות סעיף 6(ג) מתכנית הר/ 1635 כך שיהיה ניתן לבנות חדר על הגג שאינו צמוד לדירת המבקש.
הקלה מהוראות סעיף 6(ה) מתכנית הר/ 1635 כן שיהיה ניתן לבנות את החדר על ההגג ללא נסיגה ממעקה הגג בצד המזרחי.

הערות המחלקה:

- לפי תכנית הר/1635 סעיף 6ג', בכדי לבנות על שטח משותף חייב חתימות כלל בעלי הדירות, 100% חתימות.

- בוצעו פרסומים לא התקבלו התנגדויות.
- בעלות פרטית – חלקת משנה 12.
- קיים הסכם בית משותף – הבניה המבוקשת בשטח הרכוש המשותף.
- התקבלו חתימות פיזיות של בעלי הזכויות בחלקות משנה 1,3,4,5,6,10, 9, 11(מחצית), 11(מחצית).
- חסרות חתימות של חלקות משנה 2,7, 11(מחצית), 8, 9(מחצית).
- סך הכל חתימות 66.67% מבעלי הזכויות בחלקה.
- חתימות פיזיות מאגף דרומית (חלקות משנה 7-12) נחתמו ע"י בעלי הזכויות בחלקות משנה 9, 10, 11(מחצית).
- סך הכל חתימות שהתקבלו מאגף הדרומי עומד על 50%.
- קיים דו"ח פיקוח - טרם החלו עבודות הבנייה
- הערה אגף נכסים להיתר "ההיתר אינו מכשיר אלמנטים חורגים לשטחי הציבור ככל שישנם".

היתרי בניה קודמים

- היתר מס' 298 (19973586) מיום 09.12.1997 – חלקת משנה 12 קומה ב – תוספת חדר.

מס' דף: 35

- היתר מס' 70 (19920171) מיום 02.04.1992 – בניית בית מגורים בן 3 קומות ו12 דירות בשני אגפים.

היתרים נוספים למבנה

- היתר מס' 20190818 מיום 05.08.2020 ת.גמר 05.02.2023 - חלק משנה 5 בקומה ב' - תוספות ושינויים הכולל תוספת בנייה על הגג, מרפסת לא מקורה.
- היתר מס' 20130539 מיום 27.03.2014 ת.גמר 06.04.2014 – חלקת משנה 5 בקומה ב – תוספת ושינויים הכולל סגירת מרפסת ותוספת בניה.
- היתר מס' 62 (19973588) מיום 05.03.1997 – חלקת משנה 3 קומה א - סגירת מרפסת.
- היתר מס' 244 (19973587) מיום 17.09.1997 - חלקת משנה 10 קומה א - סגירת מרפסת.

החלטות:

לדחות את הבקשה מהנימוק:

לפי תכנית הר/1635 סעיף 6ג', בכדי לבנות על שטח משותף חייב חתימות כלל בעלי הדירות, 100% חתימות, אשר לא התקבלו במקרה זה.

הבקשה נדחית ללא דיון בהקלות.

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

מבקש:

♦ **הראל וקרט באמצעות יפוי כח עו"ד**

♦ ליאת בן סימון וקרט באמצעות יפוי כח עו"ד

♦ משה וקרט

בעל הנכס:

♦ שמחה לבידון באמצעות יפוי כח עו"ד

♦ תמר לבידון באמצעות יפוי כח עו"ד

עורך:

♦ מהדי מראעבה

אחראי בקשה:

♦ אחמד אלחנפה - בודק תכניות

♦ **סוג בקשה:** בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000433426

♦ **כתובת הבניין:** סמטת ברנדיס 5, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 749.00 מ"ר

♦ **שכונה:** הרצליה ב'

שטח בניה מותר: 374.50 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 60.00%

♦ **גוש וחלקה:** גוש: 6520 חלקה: 80 יעוד: מגורים ב' מוגבל

♦ **תכנית:** 1635, 2000/מ, 253/א, 432, תמא/א/40/1, תמא/1, 2213, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/38/3, תממ/5, מק/2000/מב, תמא/35, תמא/38, תמא/36, 2000/א, מק/2000/מע, מק/1635/ב, 1635/א, 2000/ב, 1440

♦ **שימוש עיקרי**

♦ **תיאור בקשה**

בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

הריסת מבנה מגורים חד קומתי קיים בשטח של 115 מ"ר כולל אלמנטים חיצוניים וגדר קדמית. הקמת מבנה מגורים, ארבע יחידות דיור בשתי קומות, קומת מרתף ועליית גג, כולל חניה ממ"דים גדרות ושערים.

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		515.00				4		
	0.00	מרתף			193.00					
	0.00	חדר על הגג						2		
	0.00	שטח עיקרי תת-קרקעי ב%						1		
				515.00	193.00			5		
		סה"כ:		515.00	193.00			%בניה: 68.76%		

הקלות מבוקשות:

- תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 5% בגין מעלית
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- הקלה להצמדת חלק מהמרתף ליחידות הדיור הנמצאות בקומת הקרקע -ע"פ תב"ע הר/2000 מ'
- הקלה לגזוזטראות צפוניות 40% מקו הבניין האחורי
- הקלה לגזוזטראות דרומיות 40% בקו בניין קדמי
- הקלה בגובה חדר על הגג ע"פ התכנית הר/1635 ה' סעיף 4.1 (ו) 2.80- מ' במקום 2.50 מ'
- הקלה לבריכות שחייה בקומת המרתף ליחידות הדיור התחתונות בבנין משותף לפי תכנית המרתפים הר/2000 מ'
- הקלה לבריכות שחייה בקומת הגג בבנין משותף לפי תכנית הבריכות הר/2000 ב'
- הקלה לחדרי מכוונות בקומת הגג בבנין משותף לפי תכנית הבריכות הר/2000 ב' לסעיף 5.6 .
- הקלה לתוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% באחוזי בניה
- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה במקום 4 מ' ל 3 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי לבריכה במקום 4 מ' ל 2 מ'.

הקלה בתוספת 50 מ"ר שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות קומתיים ע"פ תכנית המתאר הר 253 א'
הקלה בתכסית מעבר ל 30% המותרים ע"פ התכנית החלה הר/2000א'

הערות המחלקה:

- בוצעו פרסומים התקבלו התנגדויות.
- בעלות פרטית – המבקש משה וקרט מיופה כח לבעלים בנסח ולמבקשים.
- המבקשים מופיעים בהערת אזהרה סעיף 126 בנסח טאבו.
- שטח זכויות בניה (כולל הקלה) – 531.79 מ"ר $(749 * (5\% + 6\% + 60\%))$.
- שטח עיקרי מבוקש 416.66 מ"ר + חדר על הגג.
- מבוקש שטח שירות למבואות ומדרגות 82.13 מ"ר
- מבוקש בריכה במפלס מרתף + 2 בריכות בגג.
- קיימים כניסות נוספות ליחידות במרתפים.

דיון בהתנגדויות:

רשימת מתנגדים:

1. גיא רצון אינו בעל זכות, גוש 6520 חלקה 81 (חלקה מערבית).
2. רות ויחיאל עקנין אינה בעלת זכות, גוש 6520 חלקה 81 (חלקה מערבית).

מס'	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות להקמת מבנה בן 4 יח"ד, הישפיע את צביון הרחוב מבתיים פרטיים, ויגרום להגדלת הצפיפות ברחוב כ 50% מ- 8 משפחות ל12, כמות הרכבים תוכפל.	לדחות	התוכנית עומדת הוראות התוכנית החלה מבחינת סוג המבנה ומספר יח"ד.	גיא רצון רות ויחיאל עקנין
2	התנגדות להקלות באחוזי הבניה המוגדלים בצורה חריגה ולא פרופורציונלית לשאר הבתים ברחוב.	לדחות	לא הוצגה פגיעה תכנונית, ההקלות שנתבקשו הינן מקובלות.	גיא רצון רות ויחיאל עקנין
3	התנגדות לבנית 4 בריכות שחייה וחדרי מכונות על המגרש, שיוצר מטרדי רעש של המשפחות.	לקבל חלקית	תכנית הר/2000/ב' לא חלה על מגרשים בבניה רוויה / חצי רוויה.	גיא רצון רות ויחיאל עקנין
4	התנגדות להקלה בקו בניין 2 מ' במקום 4 מ' לבנית בריכת שחיה בגג הפונה לצד המערבי לכיוון חלקת המתנגד. מה שגורם לפגיעה בפרטיות.	לקבל חלקית	הבריכה ממוקמת בתוך קוי בניין בחלק המערבי. בכל מקרה תכנית הר/2000/ב' לא חלה על מגרשים בבניה רוויה / חצי רוויה.	גיא רצון רות ויחיאל עקנין
5	התנגדות לגובה המבנה ולבניית חדר על הגג, הצופה על הגג של המתנגד ופוגעת בפרטיות.	לדחות	ההגבהה המבוקשת הינה מינורית, ונמצאה מתאימה.	גיא רצון רות ויחיאל עקנין
6	המתנגד מבקש לבנות חומה סגורה בין החלקות אשר תקל על מטרדי הרעש והפגיעה בפרטיות.	לקבל חלקית	תנאי להיתר הינו אישור מחלקת בר קיימא לרבות דוח אקוסטי.	גיא רצון

החלטות:

דיון בהקלות:

בניינים

- לאשר תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 5% בגין מעלית
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- לאשר חלקית הקלה להצמדת חלק מהמרתף ליחידות הדיור הנמצאות בקומת

- הקרקע - ע"פ תב"ע הר/2000 מ'. הכניסה למרתפים של הדירות תתוכנן מתוך הדירות בקומת הקרקע.
- לאשר חלקית הקלה לגזוזטראות צפוניות 40% מקו הבניין האחורי. מהנימוק: בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לתכנן עד 2 מ' מקו בניין.
 - לאשר חלקית הקלה לגזוזטראות דרומיות 40% בקו בניין קדמי. מהנימוק: בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לתכנן עד 2 מ' מקו בניין.
 - לאשר הקלה בגובה חדר על הגג ע"פ התכנית הר/1635 ה' סעיף 4.1 (ו) -2.80 מ' במקום 2.50 מ'.
 - לדחות הקלה לבריכות שחייה בקומת המרתף ליחידות הדיור התחתונות בבנין משותף לפי תכנית המרתפים הר/2000 מ'. מהנימוק: הר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים.
 - לדחות הקלה לבריכות שחייה בקומת הגג בבנין משותף לפי תכנית הבריכות הר/2000 ב', מהנימוק: הר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים.
 - לדחות הקלה לחדרי מכוניות בקומת הגג בבנין משותף לפי תכנית הבריכות הר/2000 ב' לסעיף 5.6, מהנימוק: הר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים.
 - לאשר הקלה לתוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% באחוזי בניה.
 - לדחות הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה במקום 4 מ' ל 3 מ'. מהנימוק: הר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים.
 - לדחות הקלה בקו בניין צדדי לבריכה במקום 4 מ' ל 2 מ'. מהנימוק: הר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים.
 - לדחות הקלה בתוספת 50 מ"ר שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות קומתיים ע"פ תכנית המתאר הר 253 א', מהנימוק לא רלוונטית.
 - לדחות הקלה בתכנית מעבר ל 30% המותרים ע"פ התכנית החלה הר/2000 א'. מהנימוק ההקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

- לדחות את הבקשה לבריכות - לא ניתן לתכנן בריכות בשל כך שהר/2000 ב', תכנית הבריכות, לא חלה על בניינים משותפים. לא התבקשה הקלה לנושא זה.
- יש לעמוד בהגדרה של מרתף ע"פ תכנית 2000/מ כך שכולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו.
- אישור מחלקת פיתוח סביבתי לבקשה
- תאושר כניסה אחת בלבד מהחניות לחלל המשותף במרתף.
- שטחי הגינון במרווחים הפונים לרחוב לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגוון משותף השייך לכלל דיירי הבנין.
- יש לרשום על החלקה זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, ברוחב של 1 מ' לאורך רח' ברנדייס.
- תנאי לתחילת עבודות הינו אישור הסדרי תנועה בהתחשב בקיומו של ביה"ס.

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה.
2. תיקון ועדכון השטחים וטבלת השטחים, כך שסה"כ השטח המבוקש לא יעלה על השטח המותר.
3. תכנון הגדרות המוצעות ייעשה בהתאם להנחיות המרחביות.
4. יש לתכנן את הגדרות המוצעות בתוך גבולות החלקה. במקרה שבו חלק מהגדר מצוי בתחום חלקתו של השכן, נדרש לקבל את הסכמתו וחתימתו.
5. תכנון הפילרים למערכות טכניות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
7. יש להציג פתרון על הגג לכל המתקנים הטכניים המשרתים את כלל הדיירים בבניין, לרבות קולטים ודודי מים, וכן להציג את אופן הגישה אליהם.
8. לא תותר יותר מכניסה אחת לכל יח"ד.
9. יש לרשום על החלקה זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, ברוחב של 1 מ' לאורך השטח ברוחב ברנדייס
11. שטחי הגינון במרווחים הפונים לרחוב לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגוון משותף השייך לכלל דיירי הבניין.
12. תותר כניסה אחת למרתף לצורך כניסה מהחניות לבניין.
13. הכניסות למרתפים המוצמדים לדירות יהיו דרך הדירות עצמן בקומת קרקע.
14. לא יותרו מדרגות חיצוניות למרתף כמסומן בתוכנית בחזית המזרחית.

15. יש לעמוד בהגדרה של מרתף ע"פ תכנית 2000/מ כך שכולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו.
16. יש להביא נספח פיתוח מאושר ע"י מחלקת פיתוח סביבתי.
17. גזוזטראות במרווח הקדמי והאחורי לא יבלטו מקו בניין ביותר מ-2 מ' בהתאם להקלה שאושרה.
18. לבטל מטבחים בקומת הגג.

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- אישור חברת החשמל על הגרמושקה לחדר הטרפו (רק במידה ומבוקש)
- 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 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
- אישור יועץ בטיחות למעלית
- תנאי לתחילת עבודות הינו אישור הסדרי תנועה בהתחשב בקיומו של ביה"ס.

תנאים לשלב בקרת תכנ:

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

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 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 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

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).

28/05/2025
 15/12/2024
 12/05/2025
 15/12/2024
 12/05/2025
 15/12/2024
 15/12/2024
 02/04/2025
 15/12/2024
 02/04/2025

מס' דף: 40

02/04/2025
15/12/2024
15/12/2024
15/12/2024
15/12/2024
12/05/2025

- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
- נספח פיתוח
- תכנית בינוי ועיצוב מאושרת ע"י מח' תכנון
- 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 תכנוניו
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה :

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

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסת מבנה מגורים חד קומתי קיים בשטח של 115 מ"ר כולל אלמנטים חיצוניים וגדר קדמית. הקמת מבנה מגורים, ארבע יחידות דיור בשתי קומות, קומת מרתף ועליית גג, כולל חניה ממ"דים גדרות ושערים.

מבקש:

* שחר שקלים

בעל הנכס:

* אבישג זוארץ ע"י מיופה כח משה אמסלם עו"ד

* ניסים זוארץ ע"י יפוי כח משה אמסלם ע"י עו"ד

עורך:

* שניר בועז

אחראי בקשה:

* מאי אהרון

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000434057

כתובת הבניין: החורש 11, כפר שמריהו

שטח מגרש לזכויות: 3962.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6665 חלקה: 549 מגרש: 31 יעוד: מגורים בישוב כפרי

תכנית: 1753, א/410, 2134, מק/1635, ב/1635, א/1635, א/1914, 1914, א/1914, 1993, 1942, 504-0159111, 2232, תלצר/10/410, א/

מק/2151, תממ/5, תמא/35, תמא/36, א/1875, 1459, תמא/1, 1327, 504-0858837

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:****בניית בית חדש צמוד קרקע הכולל:**

קומת קרקע, מרתף, ממ"ד, פרגולות, 2 חניות מקורות, בריכת שחיה + חדר מכונות + תא

איזון, פיתוח שטח, תוכנית בנין + גדרות.

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		552.34			1			
	0.00	מרחב מוגן דירת-שטח רצפה			18.49					
	0.00	מצללה							136.72	
	0.00	בריכת שחיה							102.55	
	0.00	אחסנה			25.00					
	0.00	חניה (מקורה)			30.01					
	0.00	מערכות טכניות			6.24					
				552.34	79.74		1		239.27	
		סה"כ:		552.34	79.74		%בניה: 13.94%		239.27	

הקלות מבוקשות:

ההקלה לקו בנין לבריכה 1.00 מ' קו קדמי מזרחי במקום 4.00 מ'
ההקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ 2.40 מ' ל 3.85 מ'.
ההקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 במקום 1.80 מ'.
ההקלה בגובה חניה מ 2.20 מ' ל 2.80 מ' מחוץ ובתוך קו בניין.
ההקלה לקו בנין לחדר מכונות לבריכה 3.75 מ' קו בנין צדדי במקום 4.00 מ'.

הערות המחלקה:

בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתב"ע, עד אישור השלמת ביצוע תשתיות ציבוריות, לא ניתן לאשר הוצאת בקשה להיתר בניה. נכון למועד זה, טרם הושלמו התשתיות.

החלטות:**דיון בהקלות:**

-לאשר ההקלה לקו בנין לבריכה 1.00 מ' קו קדמי מזרחי במקום 4.00 מ'.

יש לשמור על 1 מ' מונע החלקה מכל צד.
 -לאשר הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ 2.40 מ' ל 3.85 מ'.
 -לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 במקום 1.80 מ'.
 -לאשר חלקית הקלה בגובה חניה מ 2.20 מ' ל 2.80 מ' מחוץ ובתוך קו בניין.
 חניה מקורה הנמצאת מחוץ לקו בנין לא תקבל הקלה בבניה לגובה מעבר למותר מתוכנית 2151/הר/מק. - מאושר גובה חניה 2.8 מ' ברוטו עבור החניות בתוך קווי בניין הגבהה מחוץ לקווי בנין לא תאושר.
 -לאשר הקלה לקו בנין לחדר מכוונות לבריכה 3.75 מ' קו בנין צדדי במקום 4.00 מ'.

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

תא איזון יתוכנן בהתאם להקלה שהתבקשה לחדר מכוונות.
 בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתב"ע, עד אישור השלמת תשתיות ציבוריות, לא ניתן לאשר הוצאת בקשה להיתר לבניה. נכון למועד זה, טרם הושלמו התשתיות.

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. יש לתקן את טבלת ההקלות בהתאם להחלטת ועדה.
2. יש להשלים תיקונים טכניים ע"ג התוכנית.
3. חדר מכוונות עד יהיה עד 5 מ"ר לפי 504-0858837
4. חוות פילרים וחצר משק יהיו בגומחה מאוחדת בקדמת המגרש. הר/מק/2151
5. יש להציג משטח מונע החלקה 1 מ' מכל צידי הבריכה.
6. יש להציג מדרג רגל לבריכה בין 12-15 ס"מ.
7. שטח בריכת השחיה לא יעלה על 100 מ"ר.
8. גובה קומה יהיה עד 4.5 מ' - לא ניתן להנמיך בחומר קל מתוכנית 504-0858837
9. גובה חניה לא יעבור 2.8 מ' ברוטו כפי שאושר ומחוץ לקווי בנין לא יאושר הגבהת גובה חניה.
10. גובה גדרות לשטחים ציבוריים לא יעבור 1.2 מ'.
11. לגדר המערבית תיוסף גדר בטיחות קלה 1.10 מ'.
12. יש לתקן הערות תנועה.
13. יש להציג תוכנית בינוי של החלקה.

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- נספח פיתוח
 - 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 תכנון:**
- אישור כפר שמריהו לבקשה להיתר כלל הסדרת כלל התנאים, התשתיות והתשלומים
 - תאום עם קצא"א - בניה בסמוך לקוי הדלק
 - נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני
 - התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
 - נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
 - תאום סופי מול מח' התנועה
 - אישור כפר שמריהו לבקשה להיתר כולל הסדרת כלל התנאים, התשתיות והתשלומים.
 - 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 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 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
- תוכנית חתומה ע"י מהנדס כפר שמריהו

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 08/06/2025 - תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- 04/05/2025 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות עפ"י הנחיות מינהל התכנון.
- 04/05/2025 - ; מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה ומתכנן השלד
- 05/05/2025 - מפת מדידה עדכנית לשנתיים האחרונות
- 04/05/2025 - סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- 05/05/2025 - נסח טאבו עדכני לחודש האחרון
- 04/05/2025 (במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
- 05/05/2025 - תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
- 05/05/2025 - 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.
- 05/05/2025 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג 149
- 08/06/2025 רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
- 11/09/2025 - תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- 30/10/2025 - הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: באחריות מועצה מקומית
- 30/10/2025 - תוכנית מאושרת עי כפר שמריהו
- 30/10/2025 הסכם שיתוף + תשריט חלוקה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

בניית בית חדש צמוד קרקע הכולל:

קומת קרקע, מרתף, ממ"ד, פרגולות, 2 חניות מקורות, בריכת שחיה+ חדר מכונות + תא איזון, פיתוח שטח, תוכנית בנייני +גדרות.

מבקש:

* רינובו בע"מ

בעל הנכס:

* בעלים באמצעות ב"כ עו"ד טדי מנשה

עורך:

* רימוק דרור דקל

מודד:

* סיני גורדון

רופין 9 הרצליה

אחראי בקשה:

* אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393942

כתובת הבניין: נחמיה 13, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6527 חלקה: 312 מגרש: 5 יעוד: מגורים ג

תכנית: 1206, 1635, 2000/מ, 253/א, 672, 2213, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/3, תממ/5, תמא/35, תמא/38, מק/2000/נכ, תמא/36, 2000/א, מק/2000/מע, 3/29/18

שימוש עיקרי

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

מהות הבקשה:

הריסה ובניה לבניין מגורים קיים בן 4 קומות ו - 16 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213.

מבוקש בניין מגורים הכולל 16 יח"ד מהתב"ע ו 18-יח"ד מהתמ"א ב - 8.5 קומות כולל

קומת קרקע: 4 יח"ד גן מכוח תמ"א 38 + 16 יח"ד מהתב"ע + 14 יח"ד בקומות העליונות

מהתמ"א.**סה"כ 34 יח"ד.**

2 קומות מרתף: חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.

קומת קרקע: 4 יח"ד גן + 1 יח"ד, לובי כניסה, חדרים טכניים, פחים מוטמנים, פיתוח שטח וצובר גז.

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

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
15.21							בליטות/גגונים וקירוי	0.00	
			399.12		27.24		מרחב מוגן דירת-שטח רצפה	0.00	
215.35							מרפסת זיזית	0.00	
56.14							גזוזטרא	0.00	
336.16							גזוזטרא מקורה	0.00	
			210.28				אחסנה	0.00	
			766.76				חניה (מקורה)	0.00	
			1115.49				מרתף חניה	0.00	
			78.94				מתקנים ומערכות טכניות	0.00	
			612.93				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
			27.59				קומת עמודים מפולשת	0.00	
			7.98				מעלית	0.00	
		18	16			3179.08	מגורים לחישוב %	0.00	
						74.54	מרפסת מקורה %	0.00	

מס' דף: 45

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			
230.56		18	16	3219.09		3280.86				
230.56		0.00% : %בניה		3219.09		3280.86		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה מכוח סעיף 27 לתמ"א 38 ל:
- הריסת בנין והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה
- בית מגורים משותף חדש בן 8.5 קומות (מתוכם 4 קומות מהתב"ע), כולל קומת קרקע,
- 34 יח"ד (מתוכם 16 יח"ד מהתב"ע), מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה,
- מתקנים וחדרים טכניים, פתוח שטח וגדרות.
- מעל קומות מרתף הכוללות: חניות, מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה של 40% בקו בנין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה באחוזי החלחול 7% במקום 20% ותכסית מרתף בהתאם.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות המרתף עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה בגובה קומות מרתף מ- 2.20 מ' לעד 4.50 מ'.
- הקלה בתכסית קומה חלקית עליונה 65% במקום 50% המותרים.

הערות המחלקה:

- 100% חתימות לפי נסח טאבו עדכני.
- תמ"א 70: מחוץ לטבעות.
- התקבלו אישורים עקרוניים לדיון מכל המחלקות.

טבלת מאזן חניה

יעוד	כמות	תקו חניה		ביקוש תיקני		היצע תיקני	
		פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
מגורים	28 יח"ד (ער 120 מ"ר)	1 : 1.5	-	42	-	מתף -1 24 + 1 נסה גבוה + 1 נסה רגיל	-
	6 יח"ד (מעל 200 מ"ר)			12		מתף -2 30	
סה"כ	34 יח"ד			54 + 1 נסה גבוה + 1 נסה רגיל		54 + 1 נסה גבוה + 1 נסה רגיל	

הערה :

* 16 חניות אחוריות (8 חניות אחוריות במרתף -1, 8 חניות אחוריות במרתף -2)

** 3 חניות ברמת שירות 2 (6%), חניות מס': 18, 19, 44

טבלת מאזן חניה לאופנועים ולאופניים

יעוד	כמות	תקו חניה		ביקוש תיקני		היצע	
		אופניים	אופנועים	אופניים	אופנועים	אופניים	אופנועים
מגורים	34 יח"ד	1 : 1	1 : 5	34	7	מתף -1 8	מתף -1 5
						16	מתף -2 16
						10	מתף -2 2
סה"כ	34 יח"ד			34	7	34**	7

החלטות:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה של 40% בקו בנין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופים.
- לאשר הקלה באחוזי החלחול 7% במקום 20% ותכסית מרתף בהתאם.
- לאשר הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף מינוס 2 עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- לאשר הקלה בגובה קומות מרתף מ- 2.20 לעד 4.50 לצורך העברת מערכות טכניות.
- לאשר הקלה להגדלת תכסית קומה חקית עליונה מ- 50% ל- 65% : ההקלה מאושרת ללא תוספת זכויות, כל תוספת מעל 50% תהיה במסגרת הזכויות הקיימות. בכפוף לשמירה על נסיגה של 4.00 מ' לחזית קדמית אחת ונסיגה של 3.00 מ' לחזית קדמית שניה. ההקלה מותנית בעמידה ביתר דרישות הועדה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

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

לא הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

- יש לשמור על נסיגה של 4.00 מ' לחזית קדמית אחת ונסיגה של 3.00 מ' לחזית קדמית שניה

***** בקרת תכן במכון בקרה *****

הצבעה:

פה אחד (6) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, 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.

- יש לשמור על נסיגה בקומה חלקית עליונה של 4.00 מ' לחזית קדמית אחת ושל 3.00 מ' לחזית קדמית שניה.

- שטח מחסן לא יעלה על 6.00 מ"ר ומספרם לא יעלה על 34.

- יש להטמיע בהגשה נספח תנועה מאושר להיתר.

- יש להטמיע בהגשה נספח פיתוח מאושר להיתר.

- תיקון הדמיה - לא מאושר טיח בקומת הקרקע, יש להציג חיפוי קשיח כדוגמת הבנין.

- תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות ע"ג ההגשה שנידונה.

- להוסיף כיתוב בהגשה לזיקת מעבר לכלי רכב בחניון בין שני הבניינים.

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- אישור חברת החשמל על הגרמושקה לחדר הטרפו (רק במידה ומבוקש)

- 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

- תאום עוגנים: אישור מח' תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים, ככל ומתוכננת בנייה בתת-הקרק

- תאומים 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

תנאים לשלב בקרת תכן:

- אישור מכון בקרה

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

- הצגת חוזה התקשרות עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מ- 10 שנים

תנאים לתחילת עבודות:

- טופס "בקשה לתחילת עבודות"

- ניתן להגיש את הבקשה לאחר החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.

- מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

- מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

- מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

- תכנית העמדה וארגון אתר בנייה (לרבות הסדרי תנועה זמניים ככל שיידרשו)

- חתומה על-ידי קונסטרוקטור ויועץ/ממונה בטיחות (בהתאם להנחיות המרחביות)

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

- בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.

- אישור מח' תכנון בר-קיימא

1. העברת תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה ותוכנית ארגון האתר, לרבות פרטי

האחראי להיבטים הסביבתיים בפרוייקט.

2. היתר פינוי אסבסט, היה ונדרש על פי הסקר, לאתר מורשה לקליטה וטיפול באסבסט

מטעם המשרד להגנת הסביבה.

3. אישור חיבור חח"י זמני.

4. הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין.

- קבלת רשיון בתוקף לכריתה / להעתקה מפקיד יערות (במידה ואושר בשלב התכן)
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
- תאום מול אגף הבטחון (רק במידה וקיים מוסד חינוך במרחק של עד כ- 200 מ')
- השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר-הבניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
 - תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות 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)
 - 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.
 - הליכי יידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 38
 - חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
 - מילוי כל התנאים שנקבעו בנספח 2 לתמ"א 38, לרבות החישובים, הדו"חות והתכניות הנדרשים
 - אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
 - 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.
 - המלצה לדיון של מח' ניקוז
 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה:

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

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסה ובניה לבנין מגורים קיים בן 4 קומות ו - 16 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213.
מבוקש בנין מגורים הכולל 16 יח"ד מהתב"ע ו 18-יח"ד מהתמ"א ב - 8.5 קומות כולל
קומת קרקע: 4 יח"ד גן מכוח תמ"א 38 + 16 יח"ד מהתב"ע + 14 יח"ד בקומות העליונות
מהתמ"א .
סה"כ 34 יח"ד.

2 קומות מרתף: חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.
 קומת קרקע: 4 יח"ד גן + 1 יח"ד, לובי כניסה, חדרים טכניים, פחים מוטמנים, פיתוח שטח וצובר גז.
 קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

מבקש:

* ראובן דהן

בעל הנכס:

* ראובן דהן

עורך:

* מיכאל שמואל אורן

אחראי בקשה:

* אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000401981

כתובת הבניין: י.ל גורדון 9 א, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1302.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 110.00%

גוש וחלקה: גוש: 6530 חלקה: 159 יעוד: מגורים ג

תכנית: 2000/א, 1108/א, 2000/מ, 253/א, 672, 1635, מק/2000/נכ, מק/2000/מע, תמא/35, תמא/38, 2213, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/36, 504-0336685, 1

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספת בריכה פרטית לדירת הגג בבית מגורים משותף

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
24.74							ברכת שחיה	0.00	
				3508.52		3960.83	מגורים לחישוב %	0.00	
24.74				3508.52		3960.83			
24.74		0.00%	%בניה:	3508.52		3960.83	סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה להוראות סעיף 5 בתכנית 2000/ב לשימוש בתב"ע לשם בריכה פרטית בבית מגורים משותף.
- הקלה להוראות סעיף 5.2 מתכנית 2000/ב למיקום בריכה פרטית בקומת הפנטהאוז.
- הקלה מהוראות תב"ע 2000/ב למיקום חדר מכונות.
- הקלה מהוראות 200/ב סעיף 5.3 לביטול 3 פאות ברוחב 1 מ' וריצוף מונע החלקה.

הערות המחלקה:

- התקבלו אישורי מחלקות נדרשות לדיון.
- התקבלו התנגדויות.
- התקבל דוח פיקוח: בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הבנייה המבוקשת טרם בוצעה.
- התקבלו התנגדויות מבעלי זכות בנכס:

דיון בהתנגדויות – רשימת מתנגדים:

1. אבי אדיב, בעל דירה בבניין
2. טל בר, בעל דירה בבניין
3. שרונה חיים פור – אברמוביץ, עו"ד, בשם ביביגולה השקעות בע"מ, בעלים של דירה בבניין. (מתחת לדירת נשוא הבקשה)
4. רינה שדה, בעל דירה בבניין (מתחת לדירת נשוא הבקשה)

מס"ד	נושא	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1.	משקל/עומ סים/ יציבות הבניין	התנגדות בגין חשש לחריגה במשקלים המותרים ולביצוע עבודה שתסכן את יציבות הבניין בכלל ואת דירות המתנגדים (3,4) בפרט.	לקבל חלקית	תנאי להיתר הינו חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.	1,3,4
2.	איכות החיים/אקו סטיקה	המבקש אינו מתגורר בבניין וחוששים שיהפוך הדירה כדירת מלון / קאנטרי / ולעסק. הדבר ייגרום למטרדי רעש רבים כגון מסיבות והן מהמשאבות ומחדר המכונות.	לדחות	תנאי להיתר הינו הגשת דו"ח אקוסטי לבריכה ולחדר המכונות. הדירה הינה דירת מגורים בהיתר.	1,2,3,4
3.	פגיעה בבנין והעמסה על תשתיות	במשך השנים יצטברו רטיבויות, סדקים, נזילות, ריחות וכד'.	לקבל חלקית	תנאי להיתר הינו חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ואישור מחלקת ניקוז ויועץ בטיחות.	1,2,3
4.	הסכם מכר	בכל הסכמי המכר עם בעלי הדירות מעולם לא הועלתה דרישה לבניית בריכה על הגג. כעת חברת הבניה מבקשת לגזול שטחים משותפים ולהצמידם לדייר ע"ח הכלל.	לדחות	הבניה המבוקשת לתוספת בריכה על הגג הינה מטעם בעל דירה בבנין ולא מטעם היזם. הבריכה מתוכננת בשטח מרפסת הגג של המבקש, שטח פרטי.	2
5.	פגיעה קניינית וירידת ערך דירת המתנגדת	בניית בריכה מעל דירות המתנגדים הינה פגיעה קניינית. בנוסף הדבר יפגע בירידת ערך דירות המתנגדים.	לדחות	אין הוועדה עוסקת בנושאים קנייניים לא הוכחה פגיעה בערך הדירה.	43,
6.	הסכמות	התקנות קובעות במפורש כי על כל בעלי הזכות בנכס לתת הסכמתם או לקבל הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר ולא בוצע פרסום כדין. בנוסף הבקשה לא פורסמה באתר הוועדה.	לדחות	התקבל תיק פרסום מלא. תכנית פורסמה באתר הוועדה.	3,4
7.	פגיעה באופי הסביבה	הבקשה מהווה סטייה ניכרת מתב"ע מאושרת לצמודי קרקע ותפגע פגיעה תכנונית באופי הסביבה.	לדחות	פורסמו הקלות לשימוש בתב"ע והקלות מהתב"ע - הר/2000/ב. לא נמצאה פגיעה באופי הסביבה.	3,4
8.	סיכון חיי אדם	אישר הבקשה עלול לגרום לסיכון חיי אדם.	לדחות	תנאי להיתר הינו אישר יועץ בטיחות לבריכה וקונסטרוקטור.	3,4

החלטות:

דיון בהתנגדויות:

ראה דיון בהתנגדויות בהערות המחלקה בפרוטוקול המלא.

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה להוראות סעיף 5 בתכנית 2000/ב לשימוש בתב"ע לשם בריכה פרטית בבית מגורים משותף.

- לאשר הקלה להוראות סעיף 5.2 מתוכנית 2000/ב למיקום בריכה פרטית בקומת הפנטהאוז.
- לאשר הקלה מהוראות תב"ע 2000/ב למיקום חדר מכונות.
- לדחות הקלה מהוראות תכנית 2000/ב סעיף 5.3 לביטול 3 פיאות ברוחב 1 מ' וריצוף מונע החלקה, מהנימוק: יש לשמור על מעבר של 1 מ' מסיבה בטיחותית.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. יש לתכנן הבריכה בהתאם להוראות סעיף 5.3 בתב"ע 2000/ב - שולי הבריכה ירוצפו ברוחב של לפחות 1.00 מ' בחומר מונע החלקה.
2. לא אושרה הקלה לביטול 3 פאות - יש לתכנן בהתאם להחלטה.
3. הגשת חישובים סטיים והצהרת מהנדס.
4. הגשת דו"ח אקוסטי.
5. הגשת אישור יציבות למבנה.
6. הגשת אישור יועץ בטיחות.
7. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות שנרשמו ע"ג ההגשה שנידונה.
8. עומק הבריכה יהיה עד 60 ס"מ, במידה ויותר אז יש לתכנן סולם או מדרגות לפי סעיף 5.5 בתב"ע 2000/ב.
9. תיקום טבלת השטחים: הצגת שטחים קיימים לעומת מוצעים. יש להציג שטח חדר מכונות מוצע.

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

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

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 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 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
- הצהרת מורשה נגישות
- סקר אגרונום בהתאם להנחיות משרד החקלאות
- נסח טאבו עדכני לחודש האחרון

28/04/2025
02/12/2024
02/12/2024
02/12/2024
02/12/2024
02/12/2024
28/04/2025

	(במידה ומדובר בבית משותף, גם הסכם בית משותף, לרבות תקנון ותשריט)
28/04/2025	- תשלום פיקדון לפתיחת הבקשה (20% מאגרת הבניה)
08/04/2025	- הסכמה של כל בעלי הזכויות הקנייניות או משלוח הודעות לפי 36 ב' הערה: נשלחו מכתבי יידוע או העתק ההודעות ואישורי מסירה לפי תקנה 36(ב) במידה ובנכס קיימים מס' בעלי זכויות.
23/03/2025	- אסמכתאות על השלמת פרסומים להקלות / שימוש חורג רק במידה והבקשה מצריכה זאת (הפרסום ייעשה לפי נוסח הפרסום שניתן ע"י הוועדה).
02/12/2024	- נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה
02/12/2024	- תכנית בינוי ועיצוב מאושרת ע"י מח' תכנון
02/12/2024	- חזיתות המבנה + טופס פירוט חומרי-גמר ובכל הקומות ובפיתוח מאושרת ע"י המנהלת / מח' הת
02/12/2024	- נספח פיתוח
02/12/2024	- נספח קרינה - אומדן שטף מגנטי של מערכת החשמל ובדיקות רקע של תשתיות קיימות (ELF+RF)
02/12/2024	- נספח אקוסטי - חו"ד אקוסטית סביבתית הכוללת חיזוי רעש, מיפוי המרחקים והמלצות תכנוני
28/10/2025	<u>תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:</u>
28/04/2025	- המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה
28/04/2025	- המלצה לדיון של מח' פיתוח סביבתי
07/09/2025	- המלצה לדיון של מח' תכנון בר-קיימא
	1. בניה ירוקה- אישור מקדמי.
	2. חו"ד אקוסטית סביבתית.
	3. אומדן צפיפות שטף מגנטי.
	4. תכנית אורור ומיזוג אוויר כולל גנרטור.
	5. הצהרת פסולת בניה.
07/09/2025	- המלצה לדיון של מח' ניקוז
28/10/2025	- תאום אגף שאיפה לפתרון האשפה
28/10/2025	- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
07/05/2025	- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה :
	לא נדרשת תכנית הסדרי תנועה זמניים
28/10/2025	- תאום סופי מול מח' התנועה
28/10/2025	- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
28/10/2025	- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות
28/10/2025	- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
28/10/2025	- דו"ח קרקע וביסוס
28/10/2025	- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות
	<u>לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -</u>
	תוספת בריכה פרטית לדירת הגג בבית מגורים משותף

8642 תיק בניין :	מספר בקשה : 20230372	סעיף: 14
	12/11/2025 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 772 בתאריך :

מבקש:

♦ מפעלי תחנות בע"מ

בעל הנכס:

♦ מפעלי תחנות בע"מ

עורך:

♦ שנהב גיל צבי

אחראי בקשה:

♦ איגור שסטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000412072

כתובת הבניין: העצמאות 42, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 4731.00 מ"ר

שכונה: מרכז

שטח בניה מותר: 25610.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6538 חלקה: 700 מגרש: 601 ; חלקה: 701 מגרש: 602 יעוד: מגורים ומסחר

תכנית: 1972

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית מגורים משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר - ביטול אישור מכון בקרה כתנאי לקבלת היתר

הקמת 2 בניינים בני 24 קומות וקומה טכנית על הגג מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה + 4 קומות חניון תת קרקעי (סה"כ 228 יח"ד)

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		258				22819.15		מגורים	0.00	
				2287.37				מרחב מוגן דירת-שטח רצפה	0.00	
755.88								מרפסת זיזית	0.00	
						371.27		שטח עיקרי%	0.00	
3414.32								גזוזטרא מקורה	0.00	
				428.45				שטחי שרות	0.00	
				1357.92				אחסנה	0.00	
				13479.80				מרתף חניה	0.00	
				6197.47				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
				271.15				מעבר צבורי מקורה	0.00	
				5.61				מעלית	0.00	
				1765.58				מערכות טכניות	0.00	
				334.53				מקלטים ציבוריים	0.00	
						903.58		מרפסת מקורה %	0.00	
						994.21		מסחר %	0.00	
755.88		258		26127.88		25088.21				
755.88		%בניה: 490.18%		26127.88		25088.21		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה לתוספת 68 יח"ד (258 יח"ד במקום 190 יח"ד לאחר ניוד למגרשים 501, 502, 503)
- הקלה לתוספת קומת מרתף רביעית לצורך עמידה בתקן חניה (4 קומות מרתף במקום 3)
- הקלה לתוספת 2 מ' לגובה הבניינים (92 מ' במקום 90 מ')

הערות המחלקה:

2025- ביטול מכון בקרה בשל גובה הבנין מעל 42 מ'.

בישיבת ועדת משנה מס' 754 מיום 11/12/24 הוחלט:
דיון בהקלות:

1. לאשר חלקית הקלה לתוספת 68 יח"ד. מאושרים 38 יח"ד בלבד - סה"כ 228 יח"ד במקום 190 יח"ד. התוספת מהווה 20% מתוך 190 יח"ד לאחר ניווד 24 יח"ד למגרשים 501, 502, 503
2. לאשר הקלה לתוספת קומת מרתף רביעית לצורך עמידה בתקן חניה (4 קומות מרתף במקום 3)
3. לאשר הקלה לתוספת 2 מ' לגובה הבניינים (92 מ' במקום 90 מ') בכפוף לאישור משרד הביטחון ואישור רת"א

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים:

לתקן תכנית ומהות הבקשה בהתאם להחלטה - תוספת 38 יח"ד בהקלה במקום 68 יח"ד. עפ"י הצעת היזם והסכמתו כל 38 הדירות הנוספות יהיו דירות להשכרה ל-15 שנה.

החלטות:

1. לבטל אישור מכון בקרה כתנאי לקבלת היתר, כי מדובר על בניינים בגובה מעל 42 מ'

2. לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. תירשם הערה לפי תקנה 27 - כי 38 יח"ד מיועדות להשכרה
2. תנאי להיתר: המצאת כתב התחייבות בנושא יח"ד להשכרה, שיאושר ע"י היועצת המשפטית של עיריית הרצליה ויבטיח כי הדירות בהקלה יועמדו להשכרה
3. רישום זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב בין רחוב העצמאות לשצ"פ מדרום
4. יש לתכנן שירותים ציבוריים בקומת המסחר
5. להוסיף תנאי להיתר - הסכם בין העירייה לבין בעל ההיתר בנושא אחריות על תחזוקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפה משותפת בכניסה לחניון תת קרקעי מרח' העצמאות.

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור רשות הכבאות
- אישור פיקוד העורף
- אישור תאגיד המים לנספח סניטרי
- אישור משרד הביטחון לגובה המבנה
- אישור רת"א לגובה המבנה
- היועצות עם נת"ע

- רישום זיקת הנאה למעבר רכב אל החנייה הציבורית התת קרקעית בהתאם לתכנית בינוי
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון
- תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- אישור מחלקת תאום הנדסי להרכבת עוגנים זמניים, ככל ומתוכננת בנייה בתת-הקרקע
- תאום סופי מול אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- תאום סופי מול מחלקת התנועה
- תאום סופי מול מחלקת פיתוח
- תאום סופי מול מחלקת תכנון בר-קיימא

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.
 - הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקני ישראל הנדרשים
 - השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר
 - תיקון תכנית ומהות הבקשה בהתאם להחלטה - תוספת 38 יח"ד בהקלה במקום 68 יח"ד
 - אישור מחלקת 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).
 - תאום סופי מול מחלקת ניקוז
 - נספח נגישות ערוך ע"י יועץ נגישות
- לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -**
- הקמת 2 בניינים בני 24 קומות וקומה טכנית על הגג מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה + 4 קומות חניון תת קרקעי (סה"כ 228 יח"ד)

16/02/2025
01/10/2024

22/10/2025
29/09/2025

8971 תיק בניין :	מספר בקשה : 20240809	סעיף: 15
	12/11/2025 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 772

מבקש:

♦ **ארביב פנדגיר בע"מ**

בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ עודד ראובן רוזנקיאר

אחראי בקשה:

♦ איגור שסטר - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000363558

כתובת הבניין: הרב קוק 101, הרצליה

שטח מגרש לזכויות : 1218.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6525 חלקה: 259 מגרש: 1 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 504-0156141

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף בניה חדשה

תיאור בקשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר - ביטול אישור מכון בקרה כתנאי לקבלת היתר

בניין מגורים ומסחר בן 15 קומות מעל 3 קומות מרתף סה"כ 56 יח"ד הכולל: חניות, מחסנים, מאגרי מים ומשאבות, מועדון דיירים, דירת גן, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג, פרגולות, פיתוח שטח וגדרות, בריכות פרטיות בקומות 13-14.

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			
		56				5897.54		מגורים	0.00	
				660.43				מרחב מוגן דירת-שטח רצפה	0.00	
493.52								מרפסת זיזית	0.00	
352.64								מצללה	0.00	
671.97								גזוזטרא מקורה	0.00	
				79.69				שטחי שרות	0.00	
				371.29				אחסנה	0.00	
				2470.62				מרתף חניה	0.00	
				1424.17				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
				18.36				מעלית	0.00	
				254.58				מערכות טכניות	0.00	
				24.07				מקלטים ציבוריים	0.00	
						319.84		מסחר %	0.00	
846.16		56		5303.21		6217.38				
846.16		484.20% בנייה:		5303.21		6217.38		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לשטח חלחול 0% באישור הידרולוג במקום 15% לפי פרק 6.4 בתכנית הר/2272
2. הקלה לגובה מבנה 53.5 מ' מעל כניסה קובעת במקום 52 מ' לפי טבלה 5 בתכנית הר/2272
3. הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי מערבי - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
4. הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי דרומי - 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
5. הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי מזרחי - 4.50 מ' במקום 5.00 מ'
6. הקלה לשטחי מרפסות העולים על 14 מ"ר ללא חריגה מסך השטח המותר למרפסות

7. הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5) להקמת בריכות שחיה בבית משותף במקום בקוטג'
8. הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.6) לחדרי מכוונות בקומות 13-14 במקום בתת קרקע
9. הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.9) לקירוי בריכות בקומות 13-14
10. הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.3) לביטול ריצוף מונע החלקה בין בריכות לקירות
11. ניווד 306 מ"ר מעיקרי מסחר מעל כניסה קובעת לעיקרי מסחר מתחת לכניסה קובעת

הערות המחלקה:

2025- ביטול מכון בקרה בשל גובה הבנין מעל 42 מ'.

בישיבת ועדת משנה מס' 761 מיום 02/04/25 הוחלט:

דיון בהקלות:

1. לאשר הקלה לשטח חלחול 0% באישור הידרולוג במקום 15% לפי פרק 6.4 בתכנית הר/2272
2. לאשר הקלה לגובה מבנה 53.5 מ' מעל כניסה קובעת במקום 52 מ' לפי טבלה 5 בתכנית הר/2272
3. לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי מערבי - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
4. לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי דרומי - 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
5. לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי מזרחי - 4.50 מ' במקום 5.00 מ'
6. לאשר הקלה לשטחי מרפסות העולים על 14 מ"ר ללא חריגה מסך השטח המותר למרפסות
7. לאשר הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5) להקמת בריכות שחיה בבית משותף במקום בקוטג'.
8. לדחות הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.6) לחדרי מכוונות בקומות 13-14 במקום בתת קרקע מהנימוק: ההקלה איננה רלוונטית.
9. לדחות הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.9) לקירוי בריכות בקומות 13-14 מהנימוק: ההקלה איננה רלוונטית.
10. לדחות הקלה מתכנית הר/2000ב' (סעיף 5.3) לביטול ריצוף מונע החלקה בין בריכות לקירות מהנימוק: ההקלה איננה רלוונטית.
11. לאשר ניווד 306 מ"ר מעיקרי מסחר מעל כניסה קובעת לעיקרי מסחר מתחת לכניסה קובעת

לאשר את הבקשה בתנאים

החלטות:

1. לבטל אישור מכון בקרה כתנאי לקבלת היתר, כי מדובר על בניין בגובה מעל 42 מ'

2. לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

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

ת. השלמה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- להוסיף שטח בריכות (ג'קוזי) לחישוב שטחים וטבלת שטחים
- אישור משרד הבריאות למסחר
- אישור יועץ בטיחות
- תאום סופי מול מחלקת ניקוז
- תאום סופי מול מחלקת התנועה
- תאום סופי מול מחלקת פיתוח סביבתי

תנאים לשלב בקרת תכנון:

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור רשות הכבאות
- אישור פיקוד העורף
- אישור תאגיד המים לנספח סניטרי
- חתימת מנהל מקרקעי ישראל כבעלים

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 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
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה לחדר הטרפו (רק במידה ומבוקש)
- 10/08/2025 הערה: אין צורך באישור זה, כי בקשה זו לא כוללת חדר טרפו (חדר טרפו אושר בבקשה אחרת)
- 06/08/2025 - תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- 06/08/2025 - אישור יועץ נגישות
- 11/08/2025 - תאום סופי מול אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- 09/07/2025 - תאום סופי מול מחלקת תכנון בר-קיימא
- הערה: הבקשה מאושרת עקרונית להיתר בכפוף לחתימה על תוכנית סופית מאושרת להיתר
- 17/11/2024 - אישור מחלקת 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).

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

בניין מגורים ומסחר בן 15 קומות מעל 3 קומות מרתף סה"כ 56 יח"ד הכולל:
חניות, מחסנים, מאגרי מים ומשאבות, מועדון דיירים, דירת גן, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג, פרגולות, פיתוח שטח וגדרות, בריכות פרטיות בקומות 13-14.

מספר בקשה: 20240044	תיק בניין: 5594	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 772 בתאריך: 12/11/2025
---------------------	-----------------	---

סעיף: 16

מבקש:

♦ אלון פרסלני

בעל הנכס:

♦ משפחת שביט באמצעות עו"ד ניב סופר

עורך:

♦ קדם יצחק פיצו

♦ אפלבאום איילת

אחראי בקשה:

♦ שירה פניר

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000345222

כתובת הבניין: שלמה המלך 6, הרצליה

שטח מגרש לזכויות: 1674.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 36.00%

גוש וחלקה: גוש: 6667 חלקה: 237 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 237 יעוד: מגורים א' מוגבל

תכנית: 1396, 2000/מ, א/253, 270, 363, 688, 504-0273037, 1635/ד, מק/2000/מב, מק/2000/א/3, 2000/א, מק/2000/מע,

מק/1635/ב, 1635/א, 2000/ב, 1635, 1126

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

מהות הבקשה:

לדיון חוזר: להחלפת עורך בקשה ומתכנן שלד,

החלפת עורך - מאושרי ניב ליצחק קדם, החלפת מתכנן שלד- מדורון טואג לאיבהאחים אבו אסע.

הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע, חד קומתי, 1 יח"ד, הכולל:

קומת מרתף + ממ"ד + קומה 1 + 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
				14.12				מרחב מוגן דירת-י שטח רצפה	0.00	
				255.58				מרתף	0.00	
185.08								מצללה	0.00	
74.15								בריכת שחיה	0.00	
				39.00				חניה (מקורה)	0.00	
				10.20				חדר מכונות לבריכה	0.00	
			1				364.71	מגורים לחישוב %	0.00	
259.23			1	318.90			364.71			
259.23		0.00% :בניה:		318.90		364.71		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 3.00 מ'

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

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

- הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה

לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.

הערות המחלקה:

- נעשו פרסומים ללא התנגדויות
- החלקה נמצאת בתחום רדיוס מגן מבאר שאיבת מים, בהתאם להתייחסות משרד הבריאות לתיק המידע, נמסר כי לבקשה הנ"ל אין צורך באישורם.

בישיבת ועדת משנה מספר: 743 מ: 29/05/24 הוחלט:

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 3.00 מ'
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- גדר צדדית צפונית, למעט המרווח הקדמי, המדידה הינה מהקרקע של השכן הגובל.
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'- גדר אחורית מערבית, המדידה הינה מהקרקע של השכן הגובל
- לאשר הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

פה אחד (5) - איל פביאן, יריב פישר, צבי וייס, עופר לוי, דנה אורן-ינאי.

החלטות:

לאשר את הבקשה בתנאים:

הצבעה:

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

ת. השלמה

4. חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס החדש

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 שידרשו)
- חתומה על-ידי קונסטרוקטור ויועץ/ממונה בטיחות (בהתאם להנחיות המרחביות)
- קבלת רשיון 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

פתיחת בקשה לתחילת עבודה לאגף פיקוח הבניה בצירוף האישורים מטה

- תכנית ארגון אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות וממונה בטיחות של הקבלן
- טפסי א' חתומים, מינוי קבלן ותעודת קבלן
- מכתב הודעה לתחילת עבודות לרבות רשימת אנשי קשר לפרויקט
- אישור פיקוח לגידור ושילוט בפועל בהתאם לתכנית ארגון אתר או הנחיית המפקח (לאחר קבלת היתר התקשרות עם מכון בקרה (בהתאם לסוג המבנה)
- מחלקת תיאום באגף תשתיות- קבלת היתר משטרה לביצוע הריסת מבנה קיים

יידוע ואישור מחלקת תיאום ובקרת תנועה

אישור מחלקת תכנון בר קיימא

קבלת מסמך אישור מאגף פיקוח על הבנייה לתחילת עבודות

אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת

אישור כריתה מפקיד היערות

- 24/06/2024 1. תיקון ועדכון השטחים וטבלת השטחים, בתיאום עם המחלקה
- 24/06/2024 2. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת וועדה
- 24/06/2024 3. תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המחלקה

תנאים לשלב בקרת תכנ:

- 12/11/2024 - אישור חברת החשמל על הגרמושקה שכוללת את מיקום חיבור החשמל ומימדי הארון / הפילר / החד
- 12/11/2024 - תאום מול חברת תקשורת (בזק / HOT), לרבות חיבור התשתית והצגת מיקומו בתכנית
- 12/11/2024 - תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- 12/11/2024 - התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- 12/11/2024 - תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)
- 12/11/2024 - התייחסות יועץ בטיחות, במידה והתכנון כולל גם בריכה ו/או מעלית
- 16/04/2024 - הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: 1. מאשר בשלב התכן בגיליון הדרישות.

הוגשה תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה .

התכנית נבדקה ומקובלת עלינו.

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 מהשטרה.

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

- תאום מול מח' ניקוז

- תאום סופי מול מח' התנועה

הערה: נבדקה התוכנית: "תכנית אחרי וועדה 1 10.06.24 dwfx" מאשרת

- חישובים סטטיים + סכמה סטטית והצהרת מהנדס

- דו"ח קרקע וביסוס

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

הערה: מאושר להיתר בכפוף לתכנית סופית חתומה מאושרת להיתר

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

בתכנית דרושה חתימת יועץ תנועה מוסמך.

- אישור מח' תכנון בר-קיימא

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.

תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת ע"י מחלקת תיאום

אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי

אישור אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי (מוסדות חינוך)

אישור אגף דרכים ובקרת תנועה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

החלפת עורך בקשה ומתכנן שלד:

החלפת עורך - מאושרי יניב ליצחק קדם,

החלפת מתכנן שלד - מדורון טואג לאיבהאיהם אבו אסע.

הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע, חד קומתי, 1 יח"ד, הכולל:

קומת מרתף + ממ"ד + קומה 1 + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + חניות

מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

מבקש:* **לידור מרגלית****בעל הנכס:**

* יעקב יצחק כהן

* אוהד כהן

* עינת געש

* רועי כהן

עורך:

* אוברזון דנה

עורך משנה:

* חשפיה קרן ודיעה

אחראי בקשה:

* אריאל לוי

* **סוג בקשה:** בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000420531

* **כתובת הבניין:** הורדים 11, כפר שמריהו

שטח מגרש לזכויות: 606.00 מ"ר

* **גוש וחלקה:** גוש: 6666 חלקה: 658 יעוד: אזור מגורים דו משפחתיים

תכנית: 412, 4/10 א, 4/10 א, 1635/ב, 1635/א, 1993, 1914

שימוש עיקרי

בית מגורים קוטג' בניה חדשה

תיאור בקשה**מהות הבקשה:*** **הריסת בית קיים ובניית בניית בית חדש בקיר משותף צמוד קרקע 1 יח"ד הכולל:**

מרתף + ממ"ד + 2 קומות + פרגולה + מרפסות + ג'קוזי + 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			
		1			128.41		מגורים	0.00	
				0.54			בליטות/גגונים וקירוי	0.00	
				12.50			מרחב מוגן דירת- שטח רצפה	0.00	
					112.74		מרתף	0.00	
42.03							שטח מרוצף לא מקורה	0.00	
38.02							מצללה	0.00	
9.30							בריכת שחיה	0.00	
				9.06			אחסנה	0.00	
				34.10			חניה (מקורה)	0.00	
				5.55			מערכות טכניות	0.00	
89.35		1		61.75	241.15				
89.35		%בניה: 21.19%		61.75	241.15		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בניין צידי מזרחי להקמת ממ"ד 1.75 מ' במקום 3.00 מ' מהמותרים.
- הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח הצידי מזרחי 1.85 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- הקלה להקמת ממ"ד במרתף שלא בקונטור קומת קרקע מהמותרים.
- הקלה בתכסית קומת קרקע 90.17 מ"ר במקום 75.75 מ"ר המותרים (25% מהחלק

- היחסי בקרקע).
- ניווד אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע בשטח של 14.42 מ"ר ללא תוספת באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם.
 - הקלה להקמת מבנה עזר בגובה 3.05 במקום 2.40 המותרים
 - הקלה להקמת ג'קוזי בחריגה מקו בניין אחורי צפוני 2.30 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 - הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה (מהחלק היחסי בחלקה) והגדלת המרתף בהתאם.
 - הקלה בקו בניין אחורי צפוני לחדר מכוונות לבריכה - 0.00 מ' במקום 4 מ' כנדרש
 - הקלה להקמת חניות מקורות במרחק 0.00 מ' מגבול מגרש קדמי דרומי במקום נסיגה של 1.5 מ' כנדרש
 - הקלה להקמת גדר בנויה מזרחית בגובה 2.15 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לצורך בטיחות
 - הקלה לביטול ריצוף מונע החלקה סביב הג'קוזי בצד המערבי.
 - הקלה להקמת חניות מקורות בגובה של 2.60 מחוץ לקו בניין במקום 2.40 מ' המותרים בחוק.

הערות המחלקה:

- יש להביא אישור על יציבות הסבכה ועמידת בעומס של הרכב.
- מבוקשת הקלה למיקום חנייה במרחק 0, התקבלה תוכנית חתומה ע"י הכפר עם המיקום בקו 0.

דיון בהתנגדויות – הורדים 11 - בקשה מס 20241010

1. עופר רחמן ואלניור בת גנשטיין- הורדים 9- שכן בקיר משותף.

מס"ד	תוכן ההתנגדות	לקבל / לדחות	נימוק	שם המתנגד
1	התנגדות למיקום מערכות מיזוג אויר בקיר המשותף בחלק המערבי בטענה שמהווה מקור רעש	לקבל חלקית	- יש לקבל את אישור מחלקת בר קיימא למיקום המבוקש כולל דוח אקוסטי	1 •
2	התנגדות לבנייה על הקיר המשותף הקיים בין שני הבתים	לדחות	- בתוכנית מוצג קיר חדש בנוסף לקיר הקיים	1 •
3	התנגדות להקלה לקו אפס למבנה חנייה בטיעון שזה על הגדר המשותפת בקרבה לממ"ד קיים	לדחות	- מיקום החנייה לא נמצא כמשפיע על השכנים בצמידות	1 •
4	התנגדות למיקום חדר מכוונות לג'קוזי בטענה שזה מהווה מקור רעש	לקבל חלקית	- חדר מכוונות ימוקם בצמוד לג'קוזי בחלק המזרחי בתוך קוי בניין לבריכה.	1 •

החלטות:

דיון בהקלות:

- לדחות הקלה בקו בניין צידי מזרחי להקמת ממ"ד 1.75 מ' במקום 3.00 מ' מהמותרים. מהנימוק: הקלה לא רלוונטית ע"פ המוצג בתוכנית.

- לאשר הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח הצידי מזרחי 1.85 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- לדחות הקלה להקמת ממ"ד במרתף שלא בקונטור קומת קרקע מהמותרים. מהנימוק: הקלה לא רלוונטית, הממ"ד בקונטור המרתף.
- לאשר הקלה בתכנית קומת קרקע 90.17 מ"ר במקום 75.75 מ"ר המותרים (25% מהחלק היחסי בקרקע).
- לאשר ניווד אחוזי בניה מקומה א' לקומת קרקע בשטח של 14.42 מ"ר ללא תוספת באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם.
- לאשר חלקית הקלה להקמת מבנה עזר בגובה 3.05 במקום 2.40 המותרים, מאושר עד לגובה 2.8 מ'.
- לאשר הקלה להקמת ג'קוזי בחריגה מקו בניין אחורי צפוני 2.30 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
- לאשר הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה (מהחלק היחסי בחלקה) והגדלת המרתף בהתאם.
- לדחות הקלה בקו בניין אחורי צפוני לחדר מכונות לבריכה - 0.00 מ' במקום 4 מ' כנדרש, מהנימוק: ניתן למקם בתוך קוי בניין לבריכה.
- לאשר הקלה להקמת חניות מקורות במרחק 0.00 מ' מגבול מגרש קדמי דרומי במקום נסיגה של 1.5 מ' כנדרש- באישור מיחוד מהכפר בגלל שברחוב הורדים המגרשים קטנים.
- לאשר חלקית הקלה להקמת גדר בנויה מזרחית בגובה 2.15 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לצורך בטיחות. מהנימוק: מאושרת עד 2.00 מ', ניתן לפתור בעיות בטיחות ע"י מילוי אדמה באיזור הרלוונטי.
- לדחות הקלה לביטול ריצוף מונע החלקה סביב הג'קוזי בצד המערבי: מהנימוק: מטעמי בטיחות יש לשמור 1.00 מ' נטו ריצוף מסביב לג'קוזי.
- לאשר הקלה להקמת חניות מקורות בגובה של 2.60 מחוץ לקו בניין במקום 2.40 מ' המותרים בחוק.

לאשר את הבקשה חלקית בתנאים:

- יש למקם חדר מכונות לג'קוזי בתוך קוי בניין לבריכה 4.00 מ'.
- אישור מחלקת תנועה לרוחב החניה.

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות ע"ג התוכנית.
2. תיקון רשימת ההקלות בהתאם להקלות שאושרו בוועדה.
3. יש לתכנן גדר בין חלקת המבקש לחלקה הצפונית.
4. יש למקם חדר מכונות לג'קוזי בתוך קו בניין לבריכה 4.00 מ'.
5. גובה חנייה לא יעלה על 2.60 נטו.
6. אישור מחלקת תנועה לרוחב החניה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

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
- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הכפר כולל ניקוז + תנועה
- תאום סופי מול מח' התנועה
- 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 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
- 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
- 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 רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- תאום עם קצא"א - בניה בסמוך לקוי הדלק
- הסדרי תנועה זמניים : אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה: באחריות מהנדס מועצה מקומית

04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 05/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 04/05/2025
 05/05/2025
 31/08/2025

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

הריסת בית קיים ובניית בניית בית חדש בקיר משותף צמוד קרקע 1 יח"ד הכולל:
 מרתף + ממ"ד + 2 קומות + פרגולה + מרפסות + ג'קוזי + חדר מכונות תת-קרקעי + 2 חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

מספר בקשה: 20240902	תיק בניין: 4339	סעיף: 18
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 772 בתאריך: 12/11/2025		

מבקש:

♦ רנובו בע"מ

בעל הנכס:

♦ דיירים באמצעות יפויי כוח לרנובו

עורך:

♦ רימוק דרור דקל

מודד:

♦ לייפמן לאוניד

פתח תקווה ת.ד. 9312 מיקוד: 49193

אחראי בקשה:

♦ אורטל הרשקוביץ - בודקת תוכניות

סוג בקשה: בקשה לרישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421328

כתובת הבניין: הנדיב 51, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6527 חלקה: 310 מגרש: 302 יעוד: מגורים ג;

חלקה: 317 יעוד: חניה פרטית

תכנית: 1206, 1635, 2000/מ, 253/א, 672, 2213, 504-0273037, 1635/ה, 1635/ד, תמא/38, תממ/5, תמא/35, תמא/38,

מק/2000/נכ, תמא/36, 2000/א, מק/2000/מע, 3/29/18, תמא/1

שימוש עיקרי

בית מגורים משותף תכנית שינויים

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20210041 הכוללת:

- שינוי במפלס ה- 0.00.
- הוספת פחים מוטמנים.
- שינויים בשטחים.
- הוספת מחסנים.
- שינויים פנימיים.
- שינויים בחזיתות.
- ביטול מדרגות יציאה ישירות החוצה.
- הוספת פיר מעלון לקומה 2-

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	בליטות/גגונים וקירוי							56.12	
	0.00	מרחב מוגן דירת-י שטח רצפה	27.20		401.54					
	0.00	מרפסת זיזית							362.81	
	0.00	גזוזטרא							56.12	
	0.00	גזוזטרא מקורה							336.72	
	0.00	אחסנה			17.41	14.75				
	0.00	מרתף חניה			23.07	1785.07				
	0.00	מתקנים ומערכות טכניות			-3.17	95.94				
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			-9.89	629.29				
	0.00	קומת עמודים מפולשת				7.41				
	0.00	מעלית				6.66				
	0.00	מגורים לחישוב %		3564.02						
	0.00	מרפסת מקורה %		114.36						

מס' דף: 67

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			
	418.93			27.42	2940.66		3705.58			
418.93		0.00% :בניה:		2968.08		3705.58		סה"כ:		

הקלות מבוקשות:

השלמת מימוש תמ"א 38 ותכנית הר/2213 להיתר בניה מס' 20210041 שהופק ביום 17/2/2023 הכולל:

- שינוי מפלס ה-0.00 - הגבהת הבניין.
- הוספת שטחי שירות מתחת לקרקע.
- הוספת מחסנים.
- שינויים פנימיים.
- שינויים בחזיתות.

הערות המחלקה:

- 100% חתימות לפי נסח טאבו עדכני.
- לא הוגשו התנגדויות לבקשה.
- התקבלו אישורים עקרוניים לדיון מכל המחלקות למעט אישור עקרוני לדיון ממחלקת חניה – לדיון במכינה / וועדה:

• תקן החניה שנקבע לכלל הפרויקטים הינו 1:1.5 (הנדיב 53-55, הנדיב 57+59, עזרא הסופר וכו'... וזאת בהסתמך על החניות הקיימות בין החלקות המוגדרות בייעוד, חניה פרטית" – הימנותא.

• בפרויקט זה קיימים 13 מקומות חניה בהימנותא. כעת בגלל דרישת שאיפ"ה למיקום פחים טמונים שמוקמו ע"ג חניה אחת – נותרו 12 חניות במרחב הציבורי. אין שינוי בחניות במבנה.

החלטות:

לאשר את הבקשה בתנאים:

- בשל דרישת שאיפ"ה למיקום פחים טמונים שמוקמו ע"ג חניה אחת – מאושרות 12 חניות בלבד במרחב הציבורי. אין שינוי בחניות המבנה.

**** בקרת תכן במכון בקרה****

הצבעה:

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

ת. השלמה

1. תיקונים טכניים וגרפיים בהתאם להערות שנרשמו ע"ג ההגשה שנידונה.
2. אישור יועץ נגישות עירוני.
3. אישור כיבוי אש לשינויים בחדרי המדרגות.
4. חישובים סטטיים חדשים + הצהרת מהנדס לשינויים המבוקשים.
5. תיקון הדמיות בהתאם לשינויים המבוקשים.
6. יש להטמיע בהגשה נספח פיתוח מאושר להיתר ולתקן את כל ההגשה בהתאם לנספח.
7. יש להטמיע בהגשה נספח תנועה מאושר להיתר ולתקן את כל ההגשה בהתאם לנספח.

1. בקרת תכן במכון בקרה

תנאים לדיון ברשות-רישוי / בוועדה המקומית:

- המלצה לדיון של מח' תנועה לפתרון התנועה והחניה

תיאומים והתייחסויות לתכנית הראשית המאושרת:

- תאום אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
- התייחסות פקיד היערות, לרבות מתן קבלת הנחיות אגרונומיות לשימור עצים
- תאום מול מח' ניקוז
- תאום סופי מול מח' התנועה
- תאום סופי מול מח' פיתוח סביבתי
- נספח / מפרט נגישות ערוך ע"י יועץ הנגישות

תנאים לשלב בקרת תכן:

- 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 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 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

23/10/2025

30/09/2024

30/09/2024

30/09/2024

09/12/2024

30/09/2024

30/09/2024

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
- 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
- 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
- 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.
- המלצה לדיון של מח' ניקוז
- הסדרי תנועה זמניים: אישור מח' תאום הנדסי להסדרי תנועה זמניים לשלבי בניה הערה:
- 1. מאשר בשלב התכנן בגיליון הדרישות.
- 2. יש להגיש תכנית הסדרי תנועה זמניים לכל שלבי הבניה (כולל הריסה, חפירה, דיפון, יציקות וכו'). התכניות ייבדקו ע"י יועץ התנועה של העירייה ובמידת הצורך ע"י ועדת התנועה.
- 3. כמו כן יש להשתתף בדיון התייעצות מול אגף תנועה משטרת ירקון בגין ביצוע הריסת מבנה קיים על מנת לקבל אישור לביצוע ההריסה.
- 4. אישור לתחילת הבניה יופק לאחר אישור תכנית הסדרים זמניים וקבלת היתר לביצוע ההריסה מהמשטרה.
- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכנן הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.
- הערה: הבקשה מאושרת להיתר בכפוף לחתימה על תוכנית סופית מאושרת להיתר

06/07/2025

10/12/2024

11/09/2025

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

תכנית שינויים להיתר מספר 20210041 הכוללת:

- שינוי במפלס ה- 0.00 .
- הוספת פחים מוטמנים.
- שינויים בשטחים.
- הוספת מחסנים.
- שינויים פנימיים.
- שינויים בחזיתות.
- ביטול מדרגות יציאה ישירות החוצה.
- הוספת פיר מעלון לקומה 2-

מבקש:

♦ **עיריית הרצליה - אגף דרכים ובקרת תנועה**

בעל הנכס:

♦ עיריית הרצליה - אגף דרכים

עורך:

♦ רועי יצחקי

סוג בקשה: בקשה להקלה או שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000496671

כתובת הבניין: הרב קוק, הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6538 חלקה: 167 יעוד: מגורים ב;

חלקה: 167 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: 1577, 1635, מ/2000, א/253, 672, 504-0760520, תמא/1, תממ/5, תמא/35, תמא/36, מק/2000/מע, 175

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

בית מגורים משותף שימוש חורג

מהות הבקשה:

שימוש חורג מתכנית ממגורים לחניון לעשר שנים

הקלות מבוקשות:

- שימוש חורג ממגורים לחניון ל-10 שנים

הערות המחלקה:

- קיימת המלצה לדיון של מחלקת תנועה.
- התבצע הליך פרסום תקין, לא התקבלו התנגדויות.
- קיימים עצים בשטח, יש להציג התייחסות בהתאם.

החלטות:**דיון בהקלה:**

- לאשר שימוש חורג ממגורים לחניון ל-10 שנים

לאשר את הבקשה בתנאים:

יש להציג גדרות תואמות הנחיות סביב כל המגרש
יש לסמן להריסה אלמנטים בשטח ללא היתר

הצבעה:

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

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

- התייחסות אגף נכסים

- נספח פיתוח

- תכנית מתוקנת בתאום עם המחלקה, כולל גדרות

- אישור מח' התנועה

תנאים לשלב בקרת תכנ:

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

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

- תאום מול מח' ניקוז

- התייחסות מח' תכנון בר-קיימא, לרבות לנספחי התכנ הנדרשים והנחיות לשלב הבנייה.

- דו"ח קרקע וביסוס

- תאום מול תאגיד המים כולל לנספח הסניטרי (תכנון תשתית המים והביוב)

- נספח בטיחות מאושר ע"י רשות הכבאות

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

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תיק מידע תכנוני להיתר מתאים לבקשה בתוקף
- תכנית הגשה מלאה ערוכה בגיליונות 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)
- 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.
- תאום עם רשות העתיקות- בתחום אתר עתיקות מוכרז
- אישור חברת החשמל על הגרמושקה לחדר הטרפו (רק במידה ומבוקש)
- תאום עקרוני מול מח' התנועה

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

שימוש חורג מתכנית ממגורים לחניון לעשר שנים