

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20150010 ביום שלישי תאריך 18/08/15 ג' אלול, תשע"ה בשעה 18:00

#### מוזמנים:

##### חברים:

ראש העיר ויו"ר הועדה	יהודה בן חמו
חבר	עמירם מילר
חבר	צביקה צרפתי
חבר	מתי פז
חברה	פליאה קטנר
חבר	לוי יובל אהוד
חבר	עו"ד צנעני איתן

##### נציגים:

נציג השר לביטחון פנים	שי אזולאי
נציג רשות כיבוי אש	עדן רחמים
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה	ורד אדרי
נציג היחידה לאיכות הסביבה	תבור אורן
רמ"ד תכנון סביבתי	
נציגת שר הבריאות	ריבה ברגר
נציג משרד הפנים	מוחמד נאטור
נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל	אהוד פלקוביץ
ד.צ. 02496 צ.ה.ל	בני אלטשול
נציג רשות העתיקות	ענאן עזב
נציג מינהל מקרקעי ישראל	דוד אמגדי
נציג שר הבינוי והשיכון	נתן ויגדורוביץ
נציג שר התחבורה	יעקב פרלשטיין
מהנדסת הרשות יועץ משפטי	<b>סגל:</b> ענת צ'רבינסקי
מנהלת מח' רישוי	עו"ד אלון בן זקן
מנהל מח' פיקוח על הבניה	חנה רנד
מנהלת מח' רישוי עסקים ותברואה מונעת מבקר העירייה	וכליס צבי
	רעיה סבירסקי
	דוד תורג'מן

שונות :

**(א) אישור פרוטוקולים.**

פרוטוקולים מס' 20150008, 20150009 הופצו בין חברי הוועדה.  
לא הועלו הערות ו/או השגות.  
חוו"ד - לאשר.

**(ב) תביעת פיצויים לירידת ערך עקב אישור תת"ל 15 חלקה 115 בגוש 6427 רח' הטייסיים כפר סבא (קרבווק).**

ביום 12/12/10 התקבלה במשרדי הוועדה המקומית תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין פגיעתה הנטענת של תת"ל 15 במקרקעין הידועים כחלקה 115 שבגוש 6427. סכום התביעה 19 מיליון ש"ח נכון למועד הקובע 13/12/07. הואיל ומע"צ, רכבת ישראל, חבי נתיבי איילון בע"מ, יזמי התכנית וחייבים בחובת שיפוי הוועדה בגין התביעה הנ"ל, בהתאם להוראות סעיף 119 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הובא לידיעתם דבר התביעה שהוגשה.

מבירורים מול עו"ד ענבל קנקה, המייצגת את רכבת ישראל, נטען בפנינו, כי הטיפול בתביעה שבנדון לתשלום פיצויים, הינו באחריות מע"צ, ולא באחריות היזמיות האחרות של תת"ל/15 (רכבת ישראל בע"מ ו/או חברת נתיבי איילון בע"מ).

עוד הובא לידיעתנו, ע"י עוה"ד המייצגת את מע"צ כי בעבר התנהלה מע"צ מול התובעים בתביעה הנדונה, במסגרת הליכים שונים, בנסיון להסדיר את נושא תשלום הפיצויים בגין אישור התכנית, הן באמצעות תכניות שונות והן במסגרת הליך של קביעת פיצויי הפקעה אצל שמאי מכריע, שלא הגיע לכדי סיום.

הואיל והתביעה שבנדון התקבלה במשרדי הוועדה המקומית ביום 12/12/10, הרי שעל פי הוראות הדין, מוטל על הוועדה המקומית לקבל החלטה בתביעה, לא יאוחר מיום 13/3/11 - מועד ההולך וקרוב. דברים אלה הובהרו למע"צ ואולם טרם נתקבלה מהם התייחסות לתביעה, וככל הידוע לנו הם עדיין לא מינו שמאי מטיעמם שיטפל בעניין.

מע"צ חבה בחובת שיפוי לוועדה המקומית בגובה 70% מסכום הפיצוי שיקבע אם וככל שימצא כי הוועדה המקומית חבה בתשלום פיצויים כלשהם בגין התביעה שבנדון. אי לכך, והואיל ובידי מע"צ מצוי מידע חיוני לקבלת החלטה בתביעה הנדונה, והואיל ועדיין לא הומצאה לידינו עמדת מע"צ בעניין הנדון, לרבות חוו"ד שמאי ו/או כל חומר רלוונטי אחר, הומלץ לקבל החלטה על דחיית הדיון בתביעה לשיבה הבאה, במטרה שעד אז יתקבל ממע"צ כל החומר החיוני לדיון ולקבלת החלטה.

בישיבת וועדת משנה מס' 20110690 מיום 13/03/2011 :  
הוחלט פה אחד : לדחות את הדיון בתביעה לשיבה הבאה, במטרה שעד אז יתקבל ממע"צ כל החומר החיוני לדיון ולקבלת החלטה.

עפ"י מידע ממשרד טויסטר המטפל בתביעה מטעם הוועדה המקומית, טרם התקבל ממע"צ מלוא החומר החיוני לקביעת עמדת הוועדה המקומית ולהכנת חוות דעת לוועדה. למיטב ידיעתם מע"צ בשלבים מתקדמים של הכנת חוות הדעת מטעמם, ובינתיים התקבל מהם חומר חלקי. לכן מומלץ לקבל בישיבה זו החלטה דומה לזו שנתקבלה בישיבה הקודמת, על דחיית הדיון לשיבה הבאה, עד שיתקבל מלוא החומר הדרוש ממע"צ.

בישיבת וועדת משנה מס' 20110693 מיום 31/05/2011 :  
הוחלט פה אחד : לדחות את הדיון בתביעה לשיבה הבאה, במטרה שעד אז יתקבל ממע"צ כל החומר החיוני לדיון ולקבלת החלטה.

תגובת מע"צ לתביעה, וכן חו"ד שמאי מטעם מע"צ צורפו לסדר היום.

התובעת, גב' נוי בתיה פנתה ביום 28/7/2011, בכתב לוועדה והודיעה כי עו"ד המייצג אותה בתביעה פוטר ועל כן ברצונה לדחות את הדיון בתביעה על מנת לאפשר לה לשכור שרותיו של עו"ד חדש שיחליף את עו"ד שפוטר, כמו כן תיידע את הוועדה על מינוי עו"ד, כאמור.

בישיבת ועדת משנה מס' 20110695 מיום 31/07/11: הוחלט פה אחד: להעטר לבקשתה של התובעת ולדחות את הדיון בתביעה, עד למינוי עו"ד אשר ייצג אותה בתביעה ולהודעתה בהתאם. לאחרונה פנתה התובעת בבקשה לחדש את הדיון בתביעה, על כן הנושא מובא לדיון. מצ"ב חו"ד משפטית. מצ"ב חו"ד שמאית.

### ג) הכנת תכנית לשימור המורשת בעיר כפר סבא לפי סעיף 77 ולקבוע תנאים למתן היתר לפי

#### סעיף 78.

ביום 15.1.2013 החליטה הוועדה המקומית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת לשימור המורשת בעיר כפר סבא לפי סעיף 77 ולקבוע תנאים למתן היתר לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1985. על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק, הוראות לפי סעיף 78 לחוק, תקפות למשך תקופה של שנה בלבד ממועד פרסומן. הפרסום נעשה בתאריך 2.10.14 ובתאריך 2.11.14 התפרסמה ההודעה בילקוט הפרסומים. מתאריך 2.11.14 ועד היום נעשים מאמצים לקידום התכנית. לאחרונה הוגש ע"י שמאי התכנית דו"ח בחינה כלכלית/שמאית לתכנית, בימים אלו מושלמות העבודות על נספח הבינוי לתכנית ולאחר מכן יגובש דו"ח סופי הכולל התייחסות לנפחים שניתן לבנות בפועל. מבוקש הארכת תוקפה של ההחלטה לשנה נוספת.

המלצה להחלטה:

הוועדה המקומית מחליטה להאריך את תוקף ההודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת לשימור המורשת בעיר כפר סבא לפי סעיף 77 ואת התנאים למתן היתר לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965, לתקופה של שנה נוספת.

רצ"ב:

- א) פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית מיום 15.1.13
- ב) הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה (חתומה ולא חתומה ע"י יו"ר הוועדה)
- ג) פרסום מילקוט הפרסומים להודעה

### ד) הכנת תכנית מס': 4050347245 שם התכנית: הכניסה לעיר

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתר בניה

**תחום התכנית:**

ישוב: כפר סבא  
התכנית כוללת את השטח

**גושים וחלקות:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427			549 550,120,551,552,505,507,407,504,5 03,506,395,396,157,489,26,595,153 ,486,487,488 ,152,151	26,17

**השינויים המוצעים:**

הכרזה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק, והגבלת הוצאת היתרים למשך שלוש שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק.

**א. הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק כדלקמן:**

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם הכולל שימושים של מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד ומבני ציבור.
2. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התכנית.
3. הסדרת מערך התנועה במרחב.
4. התכנית תכלול מערכת שטחים פתוחים ירוקים בהיררכיות שונות בשילוב עם מרקם הבינוי המוצע
5. מתן פתרונות תשתית- מים וביוב, ופתרונות ניקוז.

**ב. לקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:**

1. לא יינתן כל היתר בניה לתוספת של שטחי בניה, יח"ד, או להריסה ובניה מחדש של מבנה, למעט היתרי שיפוץ, או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות ומיגון, או כל היתר שמהנדס העיר לא רואה בו פגיעה בתכנית המתהווה, ובאישור הועדה המקומית בלבד.
2. במידה והועדה המקומית תשתכנע כי נדרש להוציא היתר בניה בתחום התכנית, אזי הוצאת היתר בניה תיעשה בכפוף לחתימת מגיש הבקשה ובעל הנכס על כתב התחייבות לפינוי הבנייה בהתראה של 12 חודשים וויתור על פיצוי עבור הפינוי של בנייה זו ו/או העסק שיפעל בה
3. תוקף התנאים יהיה למשך שלוש שנים מיום פרסום הודעה זו ברשומות או עד למועד הפקדת התכנית, או עד שיבוטלו התנאים או שישונו, הכל לפי המוקדם מביניהם.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	405-0305896	כפר-סבא צפון	6431	8	8	6
2	405-0341438	כס/מק/191/2/א רח' ויצמן 172 פינת העמק 17,19	6437	112	112	9

<b>הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה: -405</b> <b>0305896</b>	<b>סעיף: 1</b>
סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015	

**שם:** כפר-סבא צפון

שטח התוכנית: 925,732.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות**

התכנית כוללת את השטח החקלאית מצפון לרחוב בן יהודה ועד לגבול יעוד אזור לפיתוח העירוני ע"פ תמ"מ 3 / 21

**בעלי עניין:**

**♦ מתכנן:** אבנר ישר ישר אדריכלים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6431	חלקות: 8, 46, 52
גוש: 6431	חלקות: 241, 242, 396
גוש: 6432	חלקות: 2, 3, 4
גוש: 6432	חלקות: 5, 7, 8
גוש: 6432	חלקות: 13, 24, 29
גוש: 6432	חלקות: 30, 31, 36
גוש: 6432	חלקות: 37, 39, 40
גוש: 6432	חלקות: 107, 108, 109
גוש: 6432	חלקות: 111, 112, ,
גוש: 7595	חלקות: 45, 46, 47
גוש: 7595	חלקות: 48, 49, 56
גוש: 7595	חלקות: 58, 61, 62
גוש: 7598	חלקות: 57, 58, 59
גוש: 7598	חלקות: 60, 61, 62
גוש: 7598	חלקות: 63, 64, 65
גוש: 7598	חלקות: 66, 72, 75
גוש: 7598	חלקות: 78, 83, 84
גוש: 7598	חלקות: 85, 86, 91
גוש: 7598	חלקות: 96, 98, 100
גוש: 7598	חלקות: 102, 103, ,

**חלקי חלקות:**

גוש: 6431	ח"ח 37
גוש: 7595	ח"ח 50, 52, 53
גוש: 7595	ח"ח 54, 57, 59
גוש: 7595	ח"ח 60, ,
גוש: 7598	ח"ח 44, 49, 52
גוש: 7598	ח"ח 70, 73, 74
גוש: 7598	ח"ח 76, 79, 87

**מטרת התכנית**

הכרזה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק, והגבלת הוצאת היתרים למשך שלוש שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק.

- א. הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק כדלקמן:
  1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל שימושים נוספים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
  2. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התכנית.
  3. הסדרת מערך התנועה במרחב.
  4. התכנית תכלול מערכת שטחים פתוחים ירוקים בהיררכיות שונות בשילוב עם מרקם הבינוי המוצע.
  5. מתן פתרונות תשתית- מים וביוב, ופתרונות ניקוז.
- ב. לקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
  1. לא יינתן כל היתר בניה לתוספת של שטחי בניה, יח"ד, או להריסה ובניה מחדש של מבנה, למעט היתרי שיפוץ, או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות ומיגון, או כל היתר שמהנדס העיר לא רואה בו פגיעה בתכנית המתהווה, ובאישור הועדה המקומית בלבד.
  2. במידה והועדה המקומית תשתכנע כי נדרש להוציא היתר בניה בתחום התכנית, אזי הוצאת היתר בניה תיעשה בכפוף לחתימת מגיש הבקשה ובעל הנכס על כתב התחייבות לפינוי הבנייה בהתראה של 12 חודשים וויתור על פיצוי עבור הפינוי של בנייה זו ו/או העסק שיפעל בה.
  3. תוקף התנאים יהיה למשך שלוש שנים מיום פרסום הודעה זו ברשומות או עד למועד הפקדת התכנית, או עד שיבוטלו התנאים או שישונו, הכל לפי המוקדם מביניהם.

**רקע**

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965  
 מחוז : מרכז, מרחב תכנון מקומי : כפר סבא

**הודעה בדבר הכנת תכנית מס' : 405-0305896**  
**שם התכנית: כפר סבא צפון**

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתר בניה

**תחום התכנית:**

ישוב : כפר סבא  
 התכנית כוללת את השטח החקלאי מצפון לרחוב בן יהודה ועד לגבול יעוד אזור לפיתוח העירוני ע"פ תמ"מ 3 / 21

**גושים וחלקות:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6431	מוסדר	חלק	396, 241-242, 52, 46, 8	37
6432	מוסדר	חלק	39-36, 29-31, 24, 13, 7-8, 2-5, 111-112, 107-109, 40	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7595	מוסדר	חלק	61-62, 58, 56, 45-49	59-60, 57, 52-54, 50
7598	מוסדר	חלק	98, 96, 91, 83-86, 78, 75, 72, 57-66 102-103, 100	76, 73-74, 70, 52, 49, 44 87, 79
9088	מוסדר	חלק		40

**השינויים המוצעים:**

הכרזה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק, והגבלת הוצאת היתרים למשך שלוש שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק.

**ג. הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק כדלקמן:**

6. יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל שימושים נוספים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
7. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התכנית.
8. הסדרת מערך התנועה במרחב.
9. התכנית תכלול מערכת שטחים פתוחים ירוקים בהיררכיות שונות בשילוב עם מרקם הבינוי המוצע
10. מתן פתרונות תשתית- מים וביוב, ופתרונות ניקוז.

**ד. לקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:**

4. לא יינתן כל היתר בניה לתוספת של שטחי בניה, יח"ד, או להריסה ובניה מחדש של מבנה, למעט היתרי שיפוץ, או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות ומיגון, או כל היתר שמהנדס העיר לא רואה בו פגיעה בתכנית המתווה, ובאישור הועדה המקומית בלבד.
5. במידה והועדה המקומית תשתכנע כי נדרש להוציא היתר בניה בתחום התכנית, אזי הוצאת היתר בניה תיעשה בכפוף לחתימת מגיש הבקשה ובעל הנכס על כתב התחייבות לפינוי הבנייה בהתראה של 12 חודשים וניתור על פיצוי עבור הפינוי של בנייה זו ו/או העסק שיפעל בה
6. תוקף התנאים יהיה למשך שלוש שנים מיום פרסום הודעה זו ברשומות או עד למועד הפקדת התכנית, או עד שיבוטלו התנאים או שישונו, הכל לפי המוקדם מביניהם.



<b>סעיף: 2</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 405-0341438</b>
סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015	

**שם:** כס/מק/א/2/191 רח' ויצמן 172 פינת העמק 17,19

שטח התוכנית: 4,475.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	כס/191
שינוי	כס/95/5

**בעלי עניין:**

**♦ יזם/יוזם:** מיזם נדל"ן והשקעות בע"מ

**♦ מתכנן:** אדר' סרגיי דרזנה

**♦ בעלים:** עו"ד גיא פרבמן (בעלים שונים)

**אזורים**

רחוב העמק 17, כפר סבא

רחוב העמק 19, כפר סבא

רחוב ויצמן 172, כפר סבא

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6437 חלקות: 112, 120-121, 125

**מטרת התכנית**

חילופי שטחים והתאמתו לשטח הקיים ולתמ"א 38.

**רקע**

**חוות דעת מהנדס הוועדה**

<b>עורך חוות הדעת:</b>		
<b>שם:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>
ענת צירבינסקי	9.8.15	
<b>זיהוי התכנית</b>		
<b>מספר התכנית:</b>	<b>מגיש התכנית:</b>	<b>עורך התכנית:</b>
תכנית מתאר מקומית - 405-0341438 כס/מק/א/2/191	מיזם נדל"ן והשקעות בע"מ	סרגיי דרזנה
<b>כתובת:</b>		
רחוב: העמק מס' בית: 17		
רחוב: העמק מס' בית: 19		
רחוב: ויצמן מס' בית: 172		
<b>גוש:</b> 6437 <b>חלקה:</b> 112		
<b>גוש:</b> 6437 <b>חלקה:</b> 120 - 121		
<b>גוש:</b> 6437 <b>חלקה:</b> 125		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>		

<b>מטרות התכנית:</b>				
חילופי שטחים והתאמתם לשטח הקיים ולתמ"א 38.				
<b>עיקרי הוראות התכנית:</b>				
התכנית מסדירה את גבולות המגרש בהתאם למבנה הקיים ולצורך חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
דרך קיימת/מוצעת				ללא שינוי
מגורים ג+חזית מסחרית				ללא שינוי
שצ"פ				ללא שינוי
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
חילופי שטחים ללא שינוי בגודל שטחי ייעודי הקרקע				
הערות לגבי עריכת התכנית				
הערות נמסרו לעורך בנפרד				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:				
לא רלבנטי				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35 תואם				
מענה פרוגרמתי לצורכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
חינוך, תרבות וחברה			לא רלבנטי מאחר ומדובר במצב קיים	
בריאות				
דת				
שטחים פתוחים				
עתודות / אחר				
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים				
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית		
התאמה לחזון העיר		לא רלבנטי מאחר ומדובר במצב קיים		
כלכלת היישוב/הרשות				

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
מבוקשת החלפת שטחים (בין ייעודי קרקע: דרך, מגורים ושצ"פ) למבנה קיים ברחוב בעמק פינת ויצמן. הדרישה הגיעה בעקבות קידום תמ"א 38 למבנה אז הסתבר שהמבנה קיים בחלקו על ייעוד דרך בעקבות הפקעה של רחוב ויצמן. התכנית נועדה להסדיר המבנה הקיים לצורך חיזוק ותוספת עפ"י תמ"א 38.		אחר:
המלצת אגף ההנדסה:		
לדחות מהסיבות הבאות:	להפקיד בתנאים הבאים: להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים טכניים שיעוברו בנפרד ובכפוף לכתב שיפוי.	

\*תכנית זהה מס' 4050164590 נידונה בוועדת המשנה בתאריך 25.2.2014 והוחלט להפקידה. התכנית הופקדה בתאריך 18.9.2014 ולא התקבלו התנגדויות. בתאריך 23.11.2014 התקבל מכתב מלשכת התכנון המחוזית כי יש לצרף לתכנית טבלת הקצאות מאחר ואין חתימות בעלים ולחליפין ככל שאין חתימות של כל הבעלים יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה וביצוע כל ההליכים המחויבים עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקן 15 ולפי כל דין.

לפיכך הוחלט ע"י היזמים להכין תכנית חדשה עפ"י ההנחיות הנ"ל.

מס' דף: 12

תאריך: 13/08/2015

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/15

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
13	ישראל ישעיהו (קצנלסון) 10 ב כפ	תרם שושנה		235	7621	76212350 01	20130368	1
15	אימבר 6 כפר סבא	נווה מרום חברה קבלנית לבנין בע"מ		477	6426	64264770 00	20140120	2
18	רוטשילד 11 כפר סבא	י.נ.ו.ב. בניה ופתוח		140	6426	64261400 00	20140266	3
21	אנה פרנק 6 כפר סבא	י.נ.ו.ב. בניה ופיתוח		494	6426	64264944 95	20140267	4
24	משה דיין 76 כפר סבא	דרויאן ארז		477	6434	64344770 01	20100157	5
26	אנה פרנק 10 כפר סבא	שוחט שאול		493	6426	64264930 02	20140159	6
28	חצרות הדר 8 כפר סבא	ציבוטרו רחלי ואיתי		105	6428	64281050 10	20140196	7
30	שיבת ציון 11 כפר סבא	ברק בועז		279	6427	64272790 02	20140272	8
32	בלבן 13 כפר סבא	אוקמפה פרנסיס מיכאל		303	7620	76203030 02	20150043	9
35	תרי עשר 15 כפר סבא	כהן תימור ודנה		34	7593	75930340 00	20150118	10
37	פרנקל פאבל 8 כפר סבא	פינקלשטיין אייל		690	6427	64270690 13	20130358	11
39	האילנות 1 כפר סבא	חברה כלכלית כפר סבא		182	7602	76021820 00	20150055	12
42	הגפן 17 כפר סבא	חברה כלכלית כפר סבא		175	7602	76021750 00	20150052	13
45	הגפן 1 כפר סבא	חברה כלכלית כפר סבא		183	7602	76021830 10	20150127	14

תיק בניין: 7621235001

מספר בקשה: 20130368

**סעיף 1:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015

**מבקש:**

\* תרם שושנה

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* פריאל אביבית

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: ישראל ישעיהו (קצנלסון) 10 ב כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 7621 חלקה: 235 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/23/1, כס/1/1/מ, כס/1/1/מ, כס/מק/1/1/ג, כס/1/1/ג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת שטח ליח"ד צמודת קרקע.

התוספת בקומת קרקע ובקומה א', סגירת מרפסת בקומה א', תוספת ממ"ד, שינויים פנימיים, הריסות ושינויים בפיתוח בבית צמוד קרקע.

חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה, הודעות נשלחו כחוק.

התקבלה התנגדות.

המבקשים והמתנגדים הוזמנו לישיבה.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. מבוקש קו בניין קדמי צפוני 1.31 מ' במקום 3.5 מ',

עבור ממ"ד ( בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התשס"ב 2002 סעיף 4 :

הגדלת סטיה בקו בנין - סעיף (ג) : מקלט או ממ"ד המוקם כתוספת לבנין קיים )

2. העברת שטח של 13.3 מ"ר מקומת עליית הגג לקומה א', סה"כ

מבוקש 188.3 מ"ר בשתי קומות במקום 175 מ"ר + 25 מ"ר בעליית הגג

3. הקמת יחידת דיור אחת בלבד בשתי קומות בשטח 188.3 מ"ר

במקום 2 יח"ד האחת צמודת קרקע בשטח 175 מ"ר + 25 מ"ר עליית הגג ,

והשניה עורפית או עליונה בשטח 100 מ"ר + 25 מ"ר עליית גג.

ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

**רקע:**

עפ"י ת.ב.ע. כס/23/1ח' אזור מגורים ב',

חלקות ששטחן לאחר הפקעה עד 900 מ"ר נטו, ניתן יהיה לבנות 4 יח"ד

בחלקה ע"פ המגבלות הבאות:

הבינוי יוכל להתבצע באחת משתי אלטרנטיבות.

(א) 2 יחידות דיור צמודות קרקע חד קומתיות ומעליהן 2 יחידות דו קומתיות.

ניתן להוסיף עליית גג בשטח של עד 25 מ"ר.

(ב) להוסיף את היחידות כיחידות דיור עורפיות קטנות.

שטח כל יחידת דיור -קדמית או תחתונה לא יעלה על 175 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים

בתוספת 25 מ"ר עליית גג.

שטח כל יחידת דיור עורפית או עליונה לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים.

תכסית קרקע מירבית % 35 - 127.4 מ"ר- לתת חלקה 1 - חלקת המבקש

**קיים:**

קומת קרקע - 82.38 מ"ר

קומה א' - 46.50 מ"ר ( שטח זה כולל שטח של מרפסת מהיתר מס'10315 - בשטח 7.14 מ"ר )

**מוצע:**

22.63 מ"ר קומת קרקע + 12.0 מ"ר ממ"ד

36.79 מ"ר קומה א' + מרפסת 28.3 מ"ר.  
סה"כ: 188.3 מ"ר + מרפסת 28.3 מ"ר  
תכנית הקרקע המוצעת: 117.01 מ"ר % 32.15 תכנית קרקע  
שטח החלקה: 364 מ"ר.

טרם מועד הדיון פנתה מבקשת ההיתר ובקשה להוריד הבקשה מסדר היום של הוועדה ולא לדון בה עד להודעה חדשה מטעמה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20150008 מ: 07/07/15 הוחלט:  
טרם מועד הדיון המתנגדים הודיעו כי לא יוכלו להגיע לישיבה ובקשו לדחותה.  
הוחלט פה אחד להעיתר לבקשתם ולדחות את הדיון בבקשה לישיבה אחרת.



**ה מ ל צ ו ת:**  
**לשיקול הוועדה.**

**מבקש:**

♦ נווה מרום חברה קבלנית לבנין בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ עו"ד רוני גרונברג-יפוי כוח

**עורך:**

♦ דרזנה סרגיו

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אימבר 6 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6426 חלקה: 477 יעוד: מגורים ג'

**מהות הבקשה:**

חיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 בבנין מגורים בן 12 יח"ד הוספת מעלית מבואה, מחסנים, חדר אשפה וחדר גז בקומת הקרקע. תוספת שטח עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת תוספת 6 יח"ד ב 2.5 קומות חדשות סה"כ 18 יח"ד (קיים + מוצע). חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה, הודעה נשלחה כחוק, לא התקבלו התנגדויות. הבקשה כוללת מימוש תמ"א 38 והקלות לפי הפירוט להלן:

1. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה
2. הוספת חדר אשפה, מעלית, מבואה, חדר גז ומחסנים בקומת הקרקע
3. תוספת 2 קומות חדשות (קומה רביעית וקומה חמישית) וקומת גג חלקית (קומה שישית) הכוללות 2 יח"ד בכל קומה נוספת ו- 2 יח"ד בקומת הגג. סה"כ תוספת 6 יח"ד. סה"כ 18 יח"ד (12 קיים+6 מוצע)
4. הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד
5. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל 50% מהקומה הטיפוסית המורחבת- מבוקש 377.12 מ"ר (74.6%) במקום 252.48 מ"ר
6. בנייה בקו בנין קדמי-לרחוב אימבר (צפון) – 2.00 מ' במקום 3.50 מ' מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1.4א)
7. בניית מרפסות שמש וחיזוקים הנדסיים בקו בנין אחורי- (דרום) – 3.0 מ' במקום 6.0 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1.4א)
8. בניה בקו בנין אחורי- (דרום) – 4.20 מ' במקום 6.0 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1.4א)
9. בניית ממ"דים בקומות החדשות וחיזוקים הנדסיים בקומות הקיימות בקו בנין צדדי – (מזרח) - 0.95 מ' במקום 4.0 מ'
10. בניית ממ"דים בקומות החדשות וחיזוקים הנדסיים בקומות הקיימות בקו בנין צדדי – (מערב) - 2.0 מ' במקום 3.50 מ'
11. ניוד שטחים בין הקומות החדשות ללא שינוי בסך השטחים המותרים מכוח תמ"א 38.

ההקלות פורסמו כחוק, התקבלו התנגדויות.

המבקשים והמתנגדים הוזמנו לישיבה.

העתק מההתנגדויות מצ"ב לסדר היום.

**רקע:**

עפ"י תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים) תותר תוספת זכויות לצורך הוספת יח"ד

במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

11.1.2 הקמת שתי קומות וחצי נוספות למבנה בתנאים הבאים:

א. הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות הנחוצות על פי

הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.  
ב. התוספת תכלול מרחב מוגן, אלא אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי  
או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, 1951.

קיים:

1180.95 מ"ר שטח עיקרי, 12 יח"ד

מוצע:

תוספת של 6 יח"ד נוספות ב 2.5 קומות נוספות לבנין:

בקומה 4 : 2 יח"ד

בקומה 5 : 2 יח"ד

בקומה 6 : 2 יח"ד

סה"כ מוצעות בבנין 6 יח"ד חדשות כך שמספר הדירות הסופי עומד על 18 יח"ד (12 קיימות + 6 מוצעות)

בקומת קרקע מתוכננים השטחים המשותפים הבאים: חניה, מבואה חדשה הכוללת מעלית חדשה,

שינוי מהלך המדרגות, החרבת חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז.

סה"כ תוספת שטח שירות משותף: 419 מ"ר.

מוצע גם תוספת 11 מחסנים דירתיים.

סה"כ שטח מוצע למחסנים דירתיים: 62.93 מ"ר.

תוספות הבניה המוצעות בקומות הקיימות - קומות א-ג' (בכל קומה):

שטח עיקרי 49.26 מ"ר

שטח מרפסות שמש 23.40 מ"ר.

מתכוננת תוספת מרפסות שמש ל-2 יח"ד בקומה מתוך 4 יח"ד.

קומות חדשות -

קומה ד'-

שטח עיקרי 375.35 מ"ר

שטח שירות 53.70 מ"ר

שטח מרפסות 85.91 מ"ר

קומה ה'-

שטח עיקרי 357.37 מ"ר

שטח שירות 50.33 מ"ר

שטח מרפסות 53.29 מ"ר

קומת גג חדשה - קומה ו':

שטח עיקרי 326.48 מ"ר

שטח שירות 50.64 מ"ר

שטח מרפסות 55.42 מ"ר

שטח פרגולה 40.06 מ"ר

סה"כ מוצע:

שטח עיקרי 1206.98 מ"ר

שטח שירות 632.71 מ"ר

מרפסות ומרפסת גג 264.82 מ"ר

פרגולה 40.06 מ"ר

תמהיל דירות:

תאי חניה:

בהיתר הבניה המקורי אין חניות. דרושים 6 תאי חניה (1 חנייה כל דירה חדשה).

מוצעים בתכנית 7 תאי חניה.



בישיבת ועדת משנה מספר: 20150002 מ: 20/01/15 הוחלט:  
בשעות הבוקר של יום הדין בוועדה, ביקש ב"כ אחד המתנגדים לדחות את הדין בבקשה  
בשל מחלתו.  
הוחלט להיעתר לבקשתו ולדחות את הדין בבקשה לישיבה הבאה.



ה מ ל צ ו ת:  
לשיקול הוועדה.

**מבקש:**

\* י.נ.ו.ב. בניה ופתוח

**בעל הנכס:**

\* דניאל כהן אור ואחרים ע"י עו"ד ברוך עמרמי

**עורך:**

\* ערן - אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: רוטשילד 11 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6426 חלקה: 140 יעוד: מגורים ג'

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה :**

- הריסת בית מגורים קיים בן 6 יח"ד והקמת בית מגורים בן 20 יחידות דיור,  
9 קומות (קרקע+7 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית) מעל שתי קומות מרתף חניה. לפי  
תמ"א/3/38.
- הבקשה כוללת מימוש תמ"א 38 והקלות לפי הפירוט להלן:
1. הריסת בית מגורים קיים בן 6 יח"ד (קרקע+1 ק') והקמת בית מגורים חדש בן 20 יח"ד,  
9 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי: קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות+ קומת גג.
  2. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 3/38 סעיפים 11.1.2, 11.1.3, 14א.
  3. תוספת קומה בהקלה לפי תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002  
סעיף 2 (8) (ב). סה"כ מבוקש קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית,  
במקום קרקע+ 6 + גג.
  4. קו בניין לחזית רח' רוטשילד (מזרח) - 3.90 מ' במקום 4.00 מ'  
(מכוח תמ"א 38 סעיף 14 א).
  5. קו בניין לחזית רח' רוטשילד (מזרח) לגזוזטראות - 2.00 מ' במקום 4.00 מ'  
(מכוח תמ"א 38 סעיף 14 א).
  6. קו בניין לאחור (מערב) - 9.90 מ' במקום 11.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 14 א).
  7. קו בניין לאחור (מערב) לגזוזטראות - 8.00 מ' במקום 11.00 מ' (הקלה בשיעור 27%)  
מכוח תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002 סעיף 2 (5) (א)
  8. קווי בניין צדדיים (צפון ודרום) - 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (הקלה בשיעור 10%)  
מכוח תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002 סעיף 2 (5) (א)
  9. הקלות באחוזי הבניה מכוח תקנות התו"ב סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002  
סעיף 9:  
6% לשיפור הדיור שהם 36.9 מ"ר.  
5% להוספת מעלית שהם 30.75 מ"ר.  
סה"כ מבוקש 67.65 מ"ר בהקלה.  
הבקשה וההקלות פורסמו כחוק, התקבלו התנגדויות.  
המבקשים והמתנגדים הוזמנו לישיבה.  
מצ"ב העתק ההתנגדויות.

**רקע:**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38, סעיף 14א', תותר הריסת מבנה אשר נקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו והקמתו  
מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית.  
יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה עפ"י תמ"א 38.

המבנה הקיים:

מבנה בן 2 קומות על הקרקע, 6 יח"ד, 231.45 מ"ר בנוי.

זכויות הבניה:

שטח מגרש נטו: 615 מ"ר

זכויות לפי תב"עות:

לפי כס/1/1 א = 120% 738 מ"ר  
 זכויות בניה נוספות לפי תמ"א 38 :  
 שטח עיקרי לפי תמ"א 38 :

216.18 מ"ר X 2.5 קומות = 540.45 מ"ר  
 תוספת שטח עיקרי ל 19 יח"ד (ללא דירת הגן) X 13 מ"ר = 247 מ"ר  
 שטח עיקרי בקומת קרקע לדירות גן = 92.63 מ"ר  
 סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38 : 880.08 מ"ר  
 סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע ותמ"א 1618.08 מ"ר  
 סה"כ שטח עיקרי מבוקש : 1651.29 מ"ר

הקלות כמותיות מבוקשות:  
 5.4% לשיפור הדיור = 33.21 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר כולל הקלה כמותית : 1651.29 מ"ר

מוצע:

הריסת בית מגורים קיים בן 6 יח"ד והקמת בית מגורים בן 20 יחידות דיור,  
 9 קומות (קרקע+7 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית) מעל שתי קומות מרתף חניה. לפי תמ"א/38.

קומת מרתף 2- : 618.37 מ"ר לשטחי שירות (חניה, אחסנה, מתקנים ומערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות)  
 קומת מרתף 1- : 615.12 מ"ר לשטחי שירות (חניה, אחסנה, מתקנים ומערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות)  
 קומת קרקע : 92.63 מ"ר שטח עיקרי, 12.03 מ"ר לממ"דים, 26.77 מ"ר למתקנים ומערכות טכניות, 9.80 מ"ר לאחסן  
 ה, 85.01 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 37.24 מ"ר קומת עמודים מפולשת.

קומה ראשונה-קומה שנייה -

בכל קומה : 190.35 מ"ר עיקרי, 36.14 מ"ר לממ"דים, 43.81 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 37.24 מ"ר למרפסות.  
 קומה שלישית-קומה רביעית -

בכל קומה : 188.43 מ"ר עיקרי, 36.15 מ"ר לממ"דים, 44.06 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 35.16 מ"ר למרפסות.  
 קומה חמישית- קומה שביעית -

בכל קומה : 216.18 מ"ר עיקרי, 24.06 מ"ר לממ"דים, 35.72 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 24.06 מ"ר למרפסות.  
 קומה שמינית -

קומת הגג : 152.56 מ"ר עיקרי, 12.11 מ"ר לממ"דים, 29.62 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 79.52 מ"ר למרפסות גג.  
 שטחי פרגולות מבוקשות בקומה שמינית : 34.16 מ"ר.

סה"כ : 1651.29 מ"ר שטח עיקרי, 1941.90 מ"ר שטח שירות, 216.98 מ"ר למרפסות שמש, 79.52 מ"ר מרפסות גג,  
 34.16 מ"ר לפרגולות  
 20 יחידות דיור.

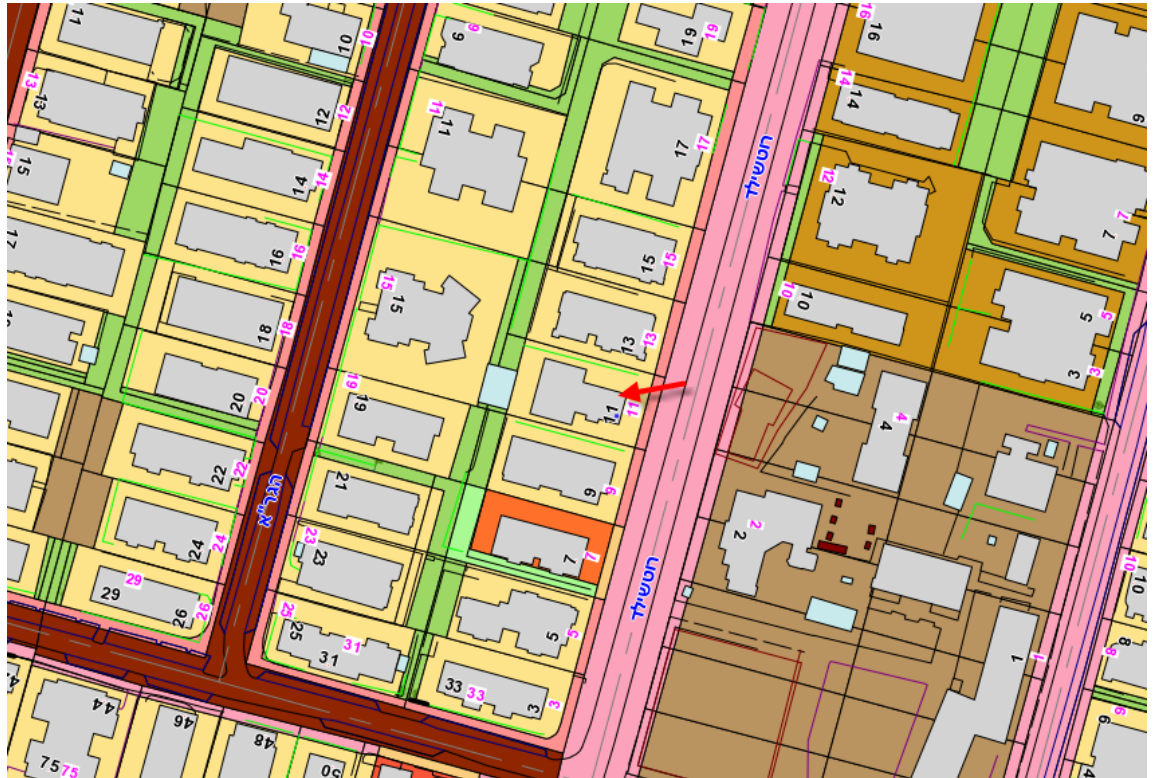
תמהיל דירות :

6 יחידות דיור, 2 חדרים – 61.7 מ"ר.  
 4 יחידות דיור, 3 חדרים – 83.1 מ"ר.  
 6 יחידות דיור, 4 חדרים – 104.6 מ"ר.  
 3 יחידות דיור, 5 חדרים – 130.5 מ"ר.  
 1 יחידת דיור, 6 חדרים – 164.6 מ"ר.

תאי חניה :

נדרשים 30 תאי חניה (לפי 1:1 לדירות שנהרסו ו- 1:1.7 לדירות הנוספות).  
 מוצעים 30 תאי חניה בתחום המגרש ב-2 מפלסי מרתף חנייה תת קרקעי, כולל 4 מכפילי חנייה במרתף.

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מוצע	יחס
6 (מס' יח"ד בפועל)	20	1: 3.33
7 (מס' יח"ד עפ"י ת.ב.ע)	20	1: 2.80



**ה מ ל צ ו ת :**  
**לשיקול הוועדה.**

**מבקש:**

\* י.נ.ו.ב. בניה ופיתוח

**בעל הנכס:**

\* בעלי הזכות בנכס ע"י ברוך עמרמי

**עורך:**

\* ערן אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אנה פרנק 6 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6426 חלקה: 494 ; 495 יעוד: מגורים ג'

תכנית: כס/4/3 א'

**מהות הבקשה:**

הריסת 2 בתי מגורים קיימים עם 8 יח"ד והקמת בית מגורים בן 28 יח"ד הכולל 8 קומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל קומת מרתף חנייה לפי תמ"א 3/38. הבקשה כוללת מימוש תמ"א 38 ואת את ההקלות הבאות:

1. הריסת 2 בתי מגורים קיימים עם 8 יח"ד (קרקע+1 ק') והקמת בית מגורים חדש בן 28 יח"ד, 8 קומות מעל קומת חניון תת קרקעית: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג.
  2. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 3/38 סעיפים 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4.
  3. איחוד חלקות שרוחבם פחות מ 19.0 מ' - עפ"י כס/1/1 א'
  4. הרחבת היקף קומת הגג מעבר ל 50% מתכסית הקומה מתחתיה. 76.6% במקום 50%. מוצע: 466.98 מ"ר במקום 304.82 מ"ר.
- ההקלות פורסמו כחוק, התקבלו התנגדויות. המבקשים והמתנגדים הוזמנו לישיבה. מצ"ב העתק ההתנגדויות.

**רקע:**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38, סעיף 14א', תותר הריסת מבנה אשר נקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה עפ"י תמ"א 38.

המבנה הקיים:

מבנה בן 2 קומות על הקרקע, 8 יח"ד.

זכויות הבניה:

שטח מגרש נטו: 1502 מ"ר

**זכויות לפי תב"עות:**

לפי כס/1/1 א' = 120% = 1802.4 מ"ר

**זכויות בניה נוספות לפי תמ"א 38:**

שטח עיקרי לפי תמ"א 38:

504.46 מ"ר X 2.5 קומות = 1261.15 מ"ר

תוספת שטח עיקרי ל 26 יח"ד (ללא דירות הגן) X 13 מ"ר = 338 מ"ר

שטח עיקרי בקומת קרקע לדירות גן = 241 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38: 1840.15 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע ותמ"א 3642.55 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מבוקש: 3561.74 מ"ר

## מס' דף: 22

מוצע:

הריסת 2 בתי מגורים קיימים עם 8 יח"ד והקמת בית מגורים בן 28 יח"ד הכולל 8 קומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל קומת מרתף חנייה לפי תמ"א 3/38.

קומת מרתף 1-1427.56 מ"ר לשטחי שירות (חניה, אחסנה, מתקנים ומערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות) קומת קרקע: 241 מ"ר שטח עיקרי, 23.84 מ"ר לממ"דים, 40.32 מ"ר למתקנים ומערכות טכניות, 68.61 מ"ר לאחסן ה, 110.08 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 28.81 מ"ר למעברים לכלל הציבור. קומה ראשונה- 409.75 מ"ר עיקרי, 47.68 מ"ר לממ"דים, 61.24 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 55.82 מ"ר למרפסות. קומה שנייה-קומה שישית -

בכל קומה: 504.46 מ"ר עיקרי, 47.68 מ"ר לממ"דים, 57.50 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 56 מ"ר למרפסות. קומת הגג: 388.69 מ"ר עיקרי, 23.84 מ"ר לממ"דים, 54.45 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, 172.45 מ"ר למרפסות גג.

סה"כ: 3561.74 מ"ר שטח עיקרי, 2412.33 מ"ר שטח שירות, 335.82 מ"ר למרפסות שמש, 172.45 מ"ר מרפסות גג.

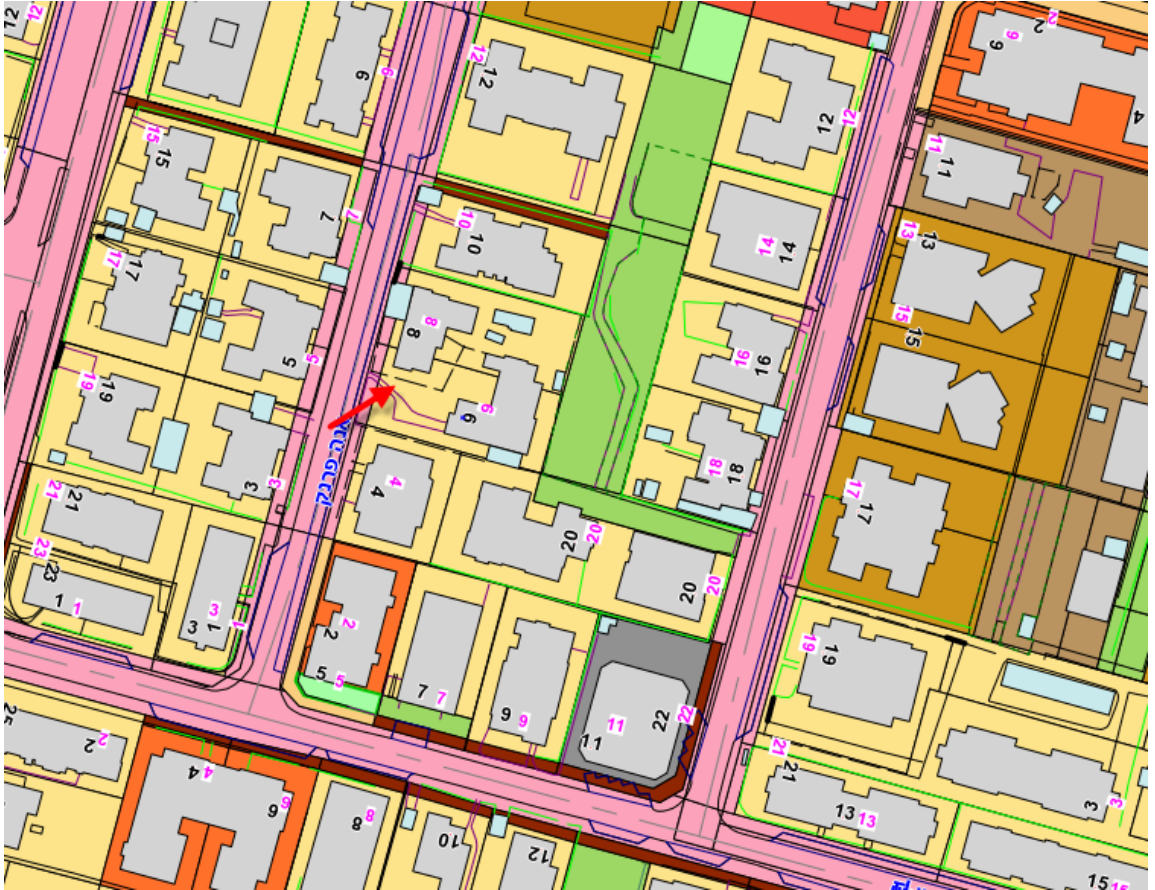
תמהיל דירות:

24 יחידות דיור, 5 חדרים – 132.7 מ"ר.  
2 יחידות דיור, 3 חדרים – 90.6 מ"ר.  
2 יחידות דיור, 6 חדרים – 206.2 מ"ר.

תאי חניה:

נדרשים 42 תאי חניה (לפי 1:1 לדירות שנהרסו ו- 1:1.7 לדירות הנוספות). מוצעים 50 תאי חניה בתחום המגרש במרתף חנייה תת קרקעי.

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מוצע	יחס
8 (מס' יח"ד בפועל)	28	1: 3.50
18 (מס' יח"ד עפ"י ת.ב.ע)	28	1: 1.55



**ה מ ל צ ו ת :**  
**לשיקול הוועדה.**

מספר בקשה: 20100157	תיק בניין: 6434477001
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

♦ דרויאן ארז

**בעל הנכס:**

♦ דרויאן ארז

**עורך:**

♦ לומלסקי נדין

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: משה דיין 76 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6434 חלקה: 477 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/37/א, כס/1/1/מ,ג, כס/מק/1/37/א, כס/מק/1/1/ג,ג, כס/1/37/1, כס/1/1/מ, כס/1/1/ד, כס/1/1/ג, כס/1/1/1

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הקמת יחידת דיור צמודת קרקע דו משפחתית וממ"ד . מבוקש חידוש היתר בניה לשנתיים נוספות.

**רקע:**

א) עפ"י ת.ב.ע. כס/1/37/א, איזור מגורים ב' בתים צמודי קרקע שטח החלקה: 266.0 מ"ר = 2 : 524.0 מ"ר . אחוזי הבניה המותרים: 60% בשתי קומות - 30% בקומה . 157.20 מ"ר שטח עיקרי בשתי קומות . 78.60 מ"ר בקומה . עליית גג 10% - 26.20 מ"ר שטח שירות 10% ולא יותר מ- 5% בכל קומה - 26.20 מ"ר קומת מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת קרקע הכולל גם שטחי שירות תכסית קרקע 35% משטח החלקה: 30% שטח עיקרי 78.60 מ"ר + 5% שטח שירות 13.10 מ"ר.

**השטח ליחידות דיור:**

קומת קרקע: 84.80 מ"ר שטח עיקרי- 32.37% משטח החלקה . ממ"ד: 12.0 מ"ר ( 7.50 מ"ר + 4.50 מ"ר ש.שרות ) חניה מקורה: 17.23 מ"ר ( 15.0 מ"ר + 2.23 מ"ר ש.שרות ) קומה א': 43.03 מ"ר שטח עיקרי

סה"כ שטח עיקרי: 127.83 מ"ר - 48.76% משטח החלקה . תכסית קומת קרקע: 99.53 מ"ר - 37.99% משטח החלקה . סה"כ ש.שרות: 7.23 מ"ר .

**הבקשה כוללת את ההקלה:**

- 1) הקלה של 10% בקו בנין צדדי דרומי 2.70 מ' במקום 3.0 מ' .
  - 2) הקלה של 2.99% בתכסית קרקע - 37.99% במקום 35% סה"כ מבוקש בקומת הקרקע 99.53 מ"ר במקום 91.70 מ"ר .
  - 3) העברה של 2.37% - 6.20 מ"ר שטח עיקרי מקומת עליית הגג לקומת קרקע - 32.37% במקום 30.0% ( קומת הקרקע 84.80 מ"ר במקום 78.60 מ"ר ) . מבוקש 48.79% שטח עיקרי 127.83 מ"ר בשתי קומות במקום 60% בשתי קומות + 10% עליית גג .
- ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות



בישיבת ועדת משנה מספר: 20100684 מ: 19/10/10 הוחלט:  
הוחלט פה אחד:  
מאחר וההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר  
בתנאים הבאים:  
ביום 10/01/12 ניתן היתר בניה.  
הוחל בעבודה אך היא לא הושלמה בתוך תקופת תוקפו של ההיתר, עקב אי סיום עבודות הבנייה.  
עפ"י תקנות התכנון והבניה:  
"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי,  
מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו  
ומרכבותו של נושא מצדיקים זאת. חידוש של היתר לפי תקנה זו יהיה לשנתיים ממועד פקיעתו, ואולם  
מוסד התכנון רשאי לחדשו לשנה נוספת מטעמים מיוחדים שיירשמו."

ה מ ל צ ו ת:  
לשיקול הוועדה.

תיק בניין: 6426493002

מספר בקשה: 20140159

**סעיף: 6**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015

**מבקש:**

\* שוחט שאול

**בעל הנכס:**

\* שוחט שאול

**עורך:**

\* דניאל חן רוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אנה פרנק 10 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6426 חלקה: 493 יעוד: מגורים ג'

תכנית: כס/4/3א

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת שטח ליחידת דיור חלק מדו משפחתי הבקשה כוללת: פרגולה.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין צפוני מוצע 2.73 מ' במקום 4.0 מ', עבור ממ"ד

( בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התשס"ב 2002 סעיף 4 :

הגדלת סטיה בקו בנין - סעיף ( ג ) : מקלט או ממ"ד המוקם כתוספת

לבנין קיים ).

ההקלה פורסמה כחוק לא התקבלו התנגדויות.

רקע:

=====

עפ"י ת.ב.ע. כס/1/1/ה' מותר לבנות בית צמוד קרקע איזור מגורים ג'

מפנה לתבע כס/1/1/ד' איזור מגורים ב

70% אחוזי בניה - סה"כ 494.2 מ"ר/2 = 247.1 מ"ר

תכסית: 35% - 123.55 מ"ר

קיים: 79 מ"ר

מוצע: 28.77 קומת קרקע + 2.80 - מ"ר (להריסה חלק מבית קיים בהיתר) +

ממ"ד 12.0 מ"ר + 91.99 קומה א' + מרפסות גג 5.68 מ"ר + פרגולה: 13.02 מ"ר

סה"כ: 196.96 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 13.02 מ"ר פרגולה

תכסית מוצעת: 116.97 מ"ר % 33.14

שטח החלקה: 706 מ"ר/2 = 353 מ"ר לכל יח"ד

**ה מ ל צ ו ת:****מאחר וההקלה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר בתנאים הבאים:**

===== אישור גורמי פנים =====

- אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום והתחייבות לרישום

===== אישור גורמי חוץ =====

- אישור מכבי אש

- התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקות (בהתאם למהות הבקשה),

- ריכוז בטונים, בדיקת הצפת גגות, בדיקת המטרת קירות,  
בדיקת שרברבות, מערכת סולרית, מעלית, אנטנות, מערכת גז,  
וממ"ד (אטימות + תגמירים פנימיים + פרטי מסגרות + פרטי חלונות)  
- ההיתר יהיה בתוקף רק באם ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום  
- התקשרות עם אתר מוסדר להטמנת פסולת הבנין כמו כן על מבקש ההיתר להציב מכולה  
לפינוי פסולת הבנין באתר הבניה  
===== אופן הגשה =====  
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה :  
1. תיקון בתכניות מבחינת ניקוזים  
2. תיקונים בחתכים  
3. תיקון במהות הבקשה  
- תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדרי' מחלקת תכנון  
- תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט  
===== תשלומים =====  
- תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- תשלום היטל השבחה בגין ההקלה  
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה



- תנאיו ואגרות תש"ל - (1970)
- אישור תכנית פיתוח כולל חישובים סטטיים ותכנית קונסטרוקציה לגדרות והתחייבות לבצעה
- אישור יועץ תחבורה
- אישור מח' תברואה לעגלת אשפה ומסתור
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית בכפוף לשינויים הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשס"ז - 2007
- אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום והתחייבות לרישום
- =====
- אישור גורמי חוץ
- =====
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקות (בהתאם למהות הבקשה), ריכוז בטונים, בדיקת הצפת גגות, בדיקת המטרת קירות, בדיקת שרברבות, מערכת סולרית, מעלית, אנטנות, מערכת גז, וממ"ד (אטימות + תגמירים פנימיים + פרטי מסגרות + פרטי חלונות)
- ההיתר יהיה בתוקף רק באם ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום
- הגשת חישוביים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989
- התקשרות עם אתר מוסדר להטמנת פסולת הבנין כמו כן על מבקש ההיתר להציב מכולה לפינוי פסולת הבנין באתר הבניה
- =====
- אופן הגשה
- =====
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה :

  1. תיקון מהות הבקשה
  2. עידכון מיקום ההפקעה במפת המודד
  3. עידכון בתאור המחסן קני"מ 1: 50
  4. עדכון בתכנית קומת קרקע
  5. העתקת גדרות ומתקנים לגבולות הנכונים

  - שיפורים ארכיטקטוניים בתיאום עם אדר' מחלקת תכנון
  - תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדר' מחלקת תכנון
  - הצגה ואישור פרטי בנין, פרגולות, מסתור כביסה ע"י מח' תכנון
  - תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט
  - =====
  - תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים
  - היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים
  - אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים
  - תשלום היטל השבחה בגין ההקלה
  - קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה

תיק בניין: 6427279002

מספר בקשה: 20140272

**סעיף: 8**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015

**מבקש:**

\* ברק בועז

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* פלד עוזי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: שיבת ציון 11 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6427 חלקה: 279 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/מק/446, כס/מק/476, כס/1/1/מ,ג, כס/מק/1/1/ג,ג, כס/1/1/מ, כס/1/1/ד, כס/1/1/ג, כס/1/1/פ

**מהות הבקשה:**

תוספת שטח ליחידת דיור אחת מתוך דו משפחתי.

הבקשה כוללת: מעלון, רמפה בכניסה, מחסן שינויים בפיתוח שינויים בגג.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה של % 4.47 בתכנית הקרקע.
2. הקלה של % 10 בקו בניין מערבי מוצע 2.7 מ' במקום 3.0 מ' ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

**רקע:**

עפ"י ת.ב.ע. כס/1/1/ד', איזור מגורים ב', מגורים צמודי קרקע, 300 מ"ר שטח קרקע מינימום במ"ר ליחידת מגורים תותר הקמת 2 קומות.

אחוזי הבניה הכלליים יהיו מחושבים לפי שטח בניה ברוטו - מדרגות, גזוזטראות ומרפסות ונספחים בכלל זה % 70 – 236.25 מ"ר בסה"כ לכל הקומות.

בקומת הקרקע יהיה מותר לכל היותר % 35 - 118.02 מ"ר. כן תותר חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל היותר לדירה.

כס/1/1/מ: תותר הקמת מחסנים בגבול משותף של דו משפחתי ע"פ תכנון אחיד לגבי שכונות שנבנו טרם מתן תוקף משנת 1979 (כס/1/1/ד, לכל יחידה 12 מ"ר

המחסן יהיה מבניה קשיחה עם גג רעפים, ובמסגרת אחוזי הבניה.

שטח החלקה: 675/2 מ"ר = 337.2 מ"ר נטו

**קיים:**

קומת קרקע: 82.84 מ"ר

מקלט: 10.92 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר + 7.21 מ"ר שטח מדרגות כשטח לבנייני עזר לפי היתר מס' 9212 – (שטח זה כלול בשטח 85.40 שבקומה א')

קומה א': 85.40 מ"ר מ"ר + מרפסת קומה א': 17.27 מ"ר

**מוצע:**

קומת הקרקע: 28.34 מ"ר (בשטח זה כלול חדר שהוקם במקום מקלט) הריסת מקלט: 10.92 מ"ר

הריסת מחסן בהיתר מס' 9212: 7.5 מ"ר והקמת מחסן חדש 10.03 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר

קומה א': 25.17 מ"ר (שטח זה הופך את השטחים שהיו בהיתר הקודם מרפסות לעיקרי)

**סה"כ:**

קומת הקרקע: 111.18 מ"ר

קומה א': 110.57 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי בשתי קומות: 221.75 מ"ר

מחסן: 10.03 מ"ר

תכנית מוצעת: 111.18 מ"ר + מחסן 10.03 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר = 133.21 מ"ר

**ה מ ל צ ו ת :**

**מאחר וההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר בתנאים הבאים :**

- =====  
- אישור תכנית פיתוח כולל חישובים סטטיים ותכנית קונסטרוקציה לגדרות והתחייבות לבצעה  
- אישור יועץ תחבורה  
- אישור מח' תברואה לעגלת אשפה ומסתור  
- העתקת גדרות ומתקנים לגבולות החלקה  
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית בכפוף לשינויים הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשס"ז - 2007  
- אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום והתחייבות לרישום  
=====  
- אישור הג"א  
- אישור מכבי אש  
- אישור מינהל מקרקעי ישראל  
- התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקות (בהתאם למהות הבקשה), ריכוז בטונים, בדיקת הצפת גגות, בדיקת המטרת קירות, בדיקת שרברבות, מערכת סולרית, מעלית, אנטנות, מערכת גז, וממ"ד (אטימות + תגמירים פנימיים + פרטי מסגרות + פרטי חלונות)  
- ההיתר יהיה בתוקף רק באם ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום  
- הגשת חישוביים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989  
- התקשרות עם אתר מוסדר להטמנת פסולת הבנין כמו כן על מבקש ההיתר להציב מכולה לפינוי פסולת הבנין באתר הבניה  
=====  
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה :  
1. עדכון מהות הבקשה  
2. תיקון טבלת השטחים המבוקשים  
3. תיקון בטבלת ההקלות  
4. הוספת מפלסים בתכניות  
5. תיקונים בחתכים  
6. תיקון חזית מערבית  
- תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדר' מחלקת תכנון  
- תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט  
=====  
- תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- תשלום היטל השבחה בגין ההקלות  
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה





סה"כ: 176.24 מ"ר, 21.23 מ"ר עליית גג, 75.20 מ"ר מרתף.

**יחידה אחורית: (מערבית)**

מרתף: 75.20 מ"ר  
קומת קרקע: 95.47 מ"ר  
קומה א': 82.83 מ"ר.  
קומת עליית גג: 21.23 מ"ר.  
סה"כ: 178.3 מ"ר, 21.23 מ"ר עליית גג, 75.20 מ"ר מרתף.

**ה מ ל צ ו ת:**

**מאחר וההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר בתנאים הבאים:**

- ===== אישור גורמי פנים =====
- אישור תכנית פיתוח כולל חישובים סטטים ותכנית קונסטרוקציה לגדרות והתחייבות לבצעה
  - אישור יועץ תחבורה
  - אישור מח' תברואה לעגלת אשפה ומסתור
  - מיקום לשלטים באישור המדור לשילוט
  - אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית בכפוף לשינויים הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשס"ז - 2007
  - אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום והתחייבות לרישום
  - ===== אישור גורמי חוץ =====
  - אישור מכבי אש
  - אישור מינהל מקרקעי ישראל
  - אישור חברת החשמל
  - אישור משרד התקשורת
  - אישור התקשרות עם חב' הזכיון לכבלים
  - אישור התקשרות עם חברת לוי (YES)
  - התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקות (בהתאם למהות הבקשה), ריכוז בטונים, בדיקות הצפת גגות, בדיקות המטרת קירות, בדיקת שרברבות, מערכת סולרית, מעלית, אנטנות, מערכת גז, וממ"ד (אטימות + תגמירים פנימיים + פרטי מסגרות + פרטי חלונות)
  - ההיתר יהיה בתוקף רק באם ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום
  - הגשת חישוביים סטטים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989
  - דוח בדיקת קרקע
  - הגשת חישובים טרמיים לפי דרישות תקן ישראלי 1045
  - התקשרות עם אתר מוסדר להטמנת פסולת הבנין כמו כן על מבקש ההיתר להציב מכולה לפינוי פסולת הבנין באתר הבניה
  - ===== אופן הגשה =====
  - תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה:
  - שיפורים ארכיטקטוניים בתיאום עם אדר' מחלקת תכנון
  - תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדר' מחלקת תכנון
  - הצגה ואישור פרטי בנין, פרגולות, מסתור כביסה ע"י מח' תכנון
  - מתקן לדגל
  - חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס, השלמת כל החתימות והמינויים בטופס 2/1, עפ"י חוק התכנון והבניה, לפני מתן ההיתר

- תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט  
===== תשלומים =====
- תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים
- היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים
- אגרת חיבור לביוב - בתום השלמת יתר הסעיפים
- אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים
- תשלום היטל השבחה בגין ההקלות
- תשלום היטל השבחה בגין ת.ב.ע כס/1/23/כח
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה

7593034000 : תיק בניין	20150118 : מספר בקשה	<b>סעיף: 10</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015		

**מבקש:**

♦ כהן תימור ודנה

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ דן שירלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: תרי עשר 15 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 7593 חלקה: 34 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/15/1/טו, כס/1/1/מ/ג, כס/מק/1/1/ג/ג, כס/1/1/מ, כס/15/1/מ, כס/1/1/ד, כס/1/1/ג, כס/1/1/ג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הקמת יח"ד צמודת קרקע אחת מתוך דו משפחתי הכוללת מרתף, חניה מקורה ופרגולות. חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה, הודעות נשלחו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה של 10% בקו בניין אחורי – מערבי, - 8.10 מ' במקום 9.0 מ'.

2. הקלה מהוראות תב"ע כס/1/1/מ/ג גובה קומת המרתף יהיה 2.5 מ' במקום 2.20 מ'.

ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

**רקע:**

עפ"י ת.ב.ע. כס/15/1/ט"ו מותר לבנות 4 יחידות דיור צמודות קרקע.

תכנית קרקע מרבית: לא יותר מ- 35% שהם 130.9 מ"ר.

אחוזי בניה - 60% ולא יותר מ- 180.0 מ"ר בשתי קומות ו- 20.0 מ"ר בעלית הגג.

ע"פ כס/1/1/מ' - המרתף ייבנה מתחת לבניין עצמו בלבד.

שטח החלקה: 398 מ"ר

מרתף: 88.69 מ"ר

קומת קרקע: 98.14 מ"ר

קומה א': 81.70 מ"ר + 7.44 מ"ר מרפסת (שטח המרפסת מותר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים) + ממ"ד 12.0 מ"ר.

סה"כ עיקרי- 179.84 מ"ר

15.0 מ"ר - חניה מקורה

תכנית: 98.14 מ"ר - 24.7%

**ה מ ל צ ו ת:**

מאחר שהקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר בתנאים הבאים:

===== אישור גורמי פנים =====

- אישור תכנית פיתוח כולל חישובים סטטיים ותכנית קונסטרוקציה

לגדרות והתחייבות לבצעה -- להחתים את שגית ואת אדריכלית העיר ענת

- אישור יועץ תחבורה -- להחתים את היועץ של עיריית כ"ס בועז גרוס
- אישור מח' תברואה לעגלת אשפה ומסתור --- לברר עם חנה האם צריך
- מיקום לשלטים באישור המדור לשילוט
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית בכפוף לשינויים הוראות למתקני תברואה (הל"ת) התשס"ז - 2007
- ===== אישור גורמי חוץ =====
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש -- לברור עם חנה
- התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקות (בהתאם למהות הבקשה), -- לברר עם חנה
- ריכוז בטונים, בדיקת הצפת גגות, בדיקת המטרת קירות,
- בדיקת שרברבות, מערכת סולרית, מעלית, אנטנות, מערכת גז,
- וממ"ד (אטימות + תגמירים פנימיים + פרטי מסגרות + פרטי חלונות)
- ההיתר יהיה בתוקף רק באם ביצוע העבודה יעשה ע"י קבלן רשום
- הגשת חישובים טרמיים לפי דרישות תקן ישראלי 1045
- ===== אופן הגשה =====
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה :
- 1. הקטנת שטחי הפרגולות שמחוץ לקו בניין עד 15.0 מ"ר.
- 2. לרשום מרחקים בין קורות הפרגולה בקני"מ 50 : 1 .
- 3. עדכון בשטח המרתף לפי דרישות המבקשים
- 4. תיקון גובה גדר בחזית הדרומית
- תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדר' מחלקת תכנון
- תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט
- ===== תשלומים =====
- תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים
- היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים
- אגרת חיבור לביוב - בתום השלמת יתר הסעיפים
- אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים
- תשלום היטל השבחה בגין ההקלות
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה
- ההיתר יינתן בתום 30 יום מיום קבלת ההודעה וזאת כדי לאפשר
- למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים לעיכוב הבנייה עפ"י ההיתר, אם
- רצונו בכך. הועדה מפנה תשומת לב המבקשים והמתנגדים כי אין במתן
- ההיתר משום הכרעה בטענות ובזכויות קניניות וכי המתנגד רשאי
- לפנות גם לאחר מתן ההיתר לביהמ"ש המוסמך על בסיס טענות כנ"ל.

תיק בניין: 6427069013

מספר בקשה: 20130358

**סעיף: 11**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150010 בתאריך: 18/08/2015

**מבקש:****♦ פינקלשטיין אייל**

♦ פינקלשטיין ורד

**בעל הנכס:**

♦ פינקלשטיין אייל

♦ פינקלשטיין ורד

**עורך:**

♦ כץ הילה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: פרנקל פאבל 8 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 6427 חלקה: 690 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/1/60/א, כס/1/1/מ/ג, כס/מק/1/1/ג/ג, כס/1/1/מ, כס/1/1/ד,

כס/1/1/ג, כס/1/1/ג

**מהות הבקשה:**

הקמת יחידת דיור אחת צמוד קרקע.

מבוקש חידוש החלטת וועדה לשנה נוספת.

**רקע:**

עפ"י ת.ב.ע. כס/1/60/א החלה על החלקה איזור מגורים ב' בתים צמודי קרקע.

מותר לבניה 525 מ"ר ל- 3 יחידות דיור.

2 קומות + קומת מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת קרקע.

שטח החלקה 750 מ"ר.

**מוצע:**

יחידת דיור אחת – יחידה מערבית (מתוך 3 יחידות דיור).

קומת קרקע: 79.89 מ"ר שטח עיקרי.

קומה א': 95.70 מ"ר

קומת מרתף: 95.96 + 12 מ"ר ממ"ד.

סה"כ: 175.59 מ"ר שטח עיקרי.

107.96 מ"ר קומת מרתף.

חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה. הודעות נשלחו כחוק.

לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה כוללת את הקלה מהוראות ת.ב.ע. כס/1/1/מ/ג – גובה קומת המרתף יהיה 2.50 מ'

במקום 2.20 מ'.

הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 20140005 מ: 20/05/14 הוחלט:

הוחלט פה אחד:

מאחר וההקלה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות לאשר התנאים הבאים:

טרם הוצא היתר בניה ועל כן מבוקש לחדש את החלטת הוועדה לשנה נוספת.

**המלצות:**

לאשר חידוש החלטת ועדה לשנה נוספת מיום 20/05/15 ועד ליום 20/05/16 בתנאים הבאים:

- =====  
- אישור תכנית פיתוח כולל חישובים סטטים ותכנית קונסטרוקציה לגדרות והתחייבות לבצעה  
=====  
- אישור התקשרות עם חברת לוי (YES)  
- הגשת חישובים טרמיים לפי דרישות תקן ישראלי 1045  
=====  
- אופן הגשה  
- תיקון תוכנית ההגשה לפי דרישות אגף ההנדסה :  
- שיפורים ארכיטקטוניים בתיאום עם אדר' מחלקת תכנון  
- תיאום חומרי גמר וגוונים עם אדר' מחלקת תכנון  
- הצגה ואישור פרטי בנין, פרגולות, מסתור כביסה ע"י מח' תכנון  
- סימון מיקום אנטנה מרכזית  
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס, השלמת כל החתימות והמינויים בטופס 2/1, עפ"י חוק התכנון והבניה, לפני מתן ההיתר  
- תוכניות הגשה X 4 כולל הפרטים הנדרשים בע"מ 1,2,3 למפרט  
=====  
- דרישות מנהליות  
- התחייבות המתכננים לבנייה עפ"י ההיתר  
=====  
- תשלום אגרת בניה - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- היטל ביוב, תעול, כביש - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- אגרת חיבור לביוב - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- אישור מפעל המים - בתום השלמת יתר הסעיפים  
- תשלום היטל השבחה בגין ההקלה  
- קיום כל תנאי ודרישות אגף ההנדסה

**מבקש:**

\* חברה כלכלית כפר סבא

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* מומא אדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האילנות 1 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 7602 חלקה: 182 יעוד: מגורים ג'

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

חיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 בבניין מגורים בן 16 יח"ד. תוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות בקומת העמודים. תוספת שטח עד 25 מ"ר ותוספת מרפסת שירות לכל יחידת דיור קיימת. תוספת 12 יח"ד ב 2.5 קומות חדשות וסגירת קומת עמודים קיימת. סה"כ 28 יח"ד (קיים + מוצע). חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה, הודעות נשלחו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה כוללת מימוש תמ"א 38 ואת ההקלות הבאות:

1. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה
  2. תוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות בקומת העמודים.
  3. תוספת 2 קומות חדשות (קומה חמישית וקומה שישית) וקומת גג חלקית (קומה שביעית) הכוללות 4 יח"ד בקומה חמישית, 4 יח"ד בקומה שישית ו- 2 יח"ד בקומת הגג.
  - סגירה של קומת העמודים הכוללת 2 יח"ד (דירות ג).
  - סה"כ תוספת 12 יח"ד. סה"כ 28 יח"ד (16 קיים + 12 מוצע).
  4. הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד.
  5. תוספת מרפסת שירות בכל יחידת דיור קיימת.
  6. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין קדמי- לרחוב האילנות (מערב) – 4.50 מ' במקום 5.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
  7. מרפסות שמש בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין קדמי- לרחוב האילנות (מערב) – 3.20 מ' במקום 5.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
  8. הקלה בקו בנין אחורי (מזרח) למרפסות שמש 0.40 מ' במקום 4.00 מ' (בכוח סטיה ניכרת מתכנית סעיף 2 (5) – (ב) – בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים).
  9. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין אחורי (מזרח) – 1.60 מ' במקום 4.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 15).
  10. בניית דירות גן בקומת העמודים בקו בנין אחורי (מזרח) – 1.60 מ' במקום 4.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
  11. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין צדדי (צפון) – 3.00 מ' במקום 5.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
  12. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין צדדי (דרום) – 0.66 מ' במקום 4.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
- ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

**רקע:**

עפ"י תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים) תותר תוספת זכויות לצורך תוספת זכויות להיתר בבניה באחת מהאפשרויות הבאות:

11.1.2 הקמת שתי קומות וחצי נוספות למבנה בתנאים הבאים:

א. הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.  
ב. התוספת תכלול מרחב מוגן

קיים:

1335.12 מ"ר שטח עיקרי + 68.72 מ"ר מרפסות שנסגרו, 16 יח"ד.

מוצע:

תוספת של 12 יח"ד נוספות ב 2.5 קומות נוספות לבנין וסגירה חלקית של קומת העמודים הקיימת :  
בקומת קרקע: 2 יח"ד.

בקומה 5 : 4 יח"ד.

בקומה 6 : 4 יח"ד.

בקומה 7 : 2 יח"ד.

סה"כ מוצעות בבנין 12 יח"ד חדשות כך שמספר הדירות הסופי עומד על 28 יח"ד (16 קיימות + 12 מוצעות).

בקומת קרקע המבוקשת מתוכננים השטחים המשותפים הבאים : מחסנים, חדר עגלות, חדר אשפה, הרחבת המבואה והוספת מעלית חדשה.

סה"כ שטח שירות משותף: 89.69 מ"ר.

מוצעות גם 2 דירות גן עם חצר פרטית.

שטח דירות הגן- עיקרי : 209.55 מ"ר.

שירות לדירות הגן : 31.13 מ"ר (ממ"דים).

תוספות הבניה המוצעות בקומות הקיימות - קומות א'-ד' (בכל קומה) :

שטח עיקרי 17.16 מ"ר.

שטח שירות (ממ"דים) 72.16 מ"ר.

מרפסות 28.29 מ"ר.

קומות חדשות - קומות ה'-ו' - בכל קומה :

שטח עיקרי 341 מ"ר.

שטח שירות 80.71 מ"ר.

מרפסות 28.53 מ"ר.

קומת גג חדשה - קומה ז' :

שטח עיקרי 157.67 מ"ר.

שטח שירות 69.86 מ"ר.

שטח מרפסת גג 207.77 מ"ר.

סה"כ מוצע :

שטח עיקרי 1292.58 מ"ר.

שטח שירות 659.66 מ"ר.

מרפסות ומרפסת גג 377.99 מ"ר.

תאי חניה :

אין חניות קיימות. דרושים 12 תאי חניה.

מוצע פתרון חנייה כולל למתחם בעזרת מתקני חנייה אוטומטיים.  
הפתרון אושר עקרונית ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

בישיבת ועדת משנה מספר : 20150009 מ : 14/07/15 הוחלט :

לאחר שחברי הוועדה שמעו את המתנגדים ואת מבקשת ההיתר הוחלט ברוב של 3 חברי

הועדה שהצביעו בעד וחבר אחד מתנגד :



מס' דף: 41

ההחלטה תתקבל בישיבה אחרת שתתכנס לאחר שנציגי העירייה ייפגשו עם דיירי כל מבנה ומבנה בפרויקט וייבחנו את ההתנגדויות הפרטניות והאם ניתן ובאיזה אופן לבצע התאמות ושינויים תכנוניים.  
הבקשות תובאנה לדיון נוסף לאחר ביצוע כל ההליכים הנדרשים על פי דין, בהתאם למקרה.

**ה מ ל צ ו ת :**  
**לשיקול הוועדה.**

**מבקש:**

\* חברה כלכלית כפר סבא

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* מומא אדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הגפן 17 כפר סבא**

גוש וחלקה: גוש: 7602 חלקה: 175 יעוד: מגורים ג'

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

חיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 בבניין מגורים בן 24 יח"ד. הוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות ומתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי בקומת הקרקע. תוספת שטח עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת. תוספת 19 יח"ד ב 2.5 קומות חדשות וסגירת קומת עמודים קיימת. סה"כ 43 יח"ד (קיים + מוצע). חלק מבעלי הזכויות בנכס לא חתמו על הבקשה, הודעות נשלחו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה כוללת מימוש תמ"א 38 ואת ההקלות הבאות:

1. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה
2. הוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות, מחסן משותף ומתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי בקומת עמודים.
3. תוספת 2 קומות חדשות (קומה חמישית וקומה שישית) וקומת גג חלקית (קומה שביעית) הכוללות 6 יח"ד בקומה חמישית, 6 יח"ד בקומה שישית ו- 3 יח"ד בקומת הגג.
- סגירה של קומת העמודים הכוללת 4 יח"ד.
- סה"כ תוספת 19 יח"ד. סה"כ 43 יח"ד (24 קיים + 19 מוצע).
4. הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד.
5. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין קדמי- לרחוב השקמה (דרום) – 0.82 מ' במקום 5.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
6. בניית דירות גן בקומת הקרקע בקו בנין קדמי- לרחוב הגפן (דרום)
7. בניית ממ"דים ומעלית חיצונית בכל הקומות הקיימות והחדשות בקו בנין אחורי (צפון) – 2.85 מ' במקום 4.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
8. בניית דירות גן בקומת הקרקע בקו בנין אחורי (צפון) – 2.85 מ' במקום 4.00 מ' (מכוח תמ"א 38 סעיף 11.1).
9. בניית ממ"דים בכל הקומות הקיימות והחדשות
10. הקלה של 40% בקו בנין אחורי (צפון) לגזוזטראות בלבד – 2.40 מ' במקום 4.00 מ'
11. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל 50% מהקומה הטיפוסית המורחבת- מבוקש 306.75 מ"ר (74.99%) במקום 204.51 מ"ר (409.03 מ"ר 50% X).
12. הקלות באחוזי בניה מכוח תקנות התו"ב סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002 סעיף 9: 5.14% לשיפור תנאי דיור שהם 74.99 מ"ר

ההקלות פורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

**רקע:**

עפ"י תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים) תותר תוספת זכויות לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:  
11.1.2 הקמת שתי קומות וחצי נוספות למבנה בתנאים הבאים:

א. הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.  
ב. התוספת תכלול מרחב מוגן

קיים:

1448.72 מ"ר שטח עיקרי + 217.8 מ"ר מרפסות בהיתר מקורי שמחושבות כעיקרי, 24 יח"ד.

מוצע:

תוספת של 19 יח"ד נוספות ב 2.5 קומות נוספות לבנין וסגירה חלקית של קומת העמודים הקיימת :  
בקומת קרקע : 4 יח"ד.

בקומה 5 : 6 יח"ד.

בקומה 6 : 6 יח"ד.

בקומה 7 : 3 יח"ד.

סה"כ מוצעות בבנין 19 יח"ד חדשות כך שמספר הדירות הסופי עומד על 43 יח"ד (24 קיימות + 19 מוצעות)

בקומת קרקע המבוקשת מתוכננים השטחים המשותפים הבאים : מחסן, חדר עגלות, הרחבת המבואה והוספת מעלית חדשה.

סה"כ שטח שירות משותף : 188.91 מ"ר.

מוצעות גם 4 דירות גן עם חצר פרטית.

שטח דירות הגן- עיקרי : 252.88 מ"ר.

שירות לדירות הגן : 52.4 מ"ר (ממ"דים).

תוספות הבניה המוצעות בקומות הקיימות - קומות א'-ד' (בכל קומה) :

שטח שירות (ממ"דים) 77.36 מ"ר.

מרפסות 71.6 מ"ר.

קומות חדשות - קומות ה'-ו' - בכל קומה :

שטח עיקרי 409.03 מ"ר.

שטח שירות 122.27 מ"ר.

מרפסות 71.01 מ"ר.

קומת גג חדשה - קומה ז' :

שטח עיקרי 305.54 מ"ר.

שטח שירות 83.68 מ"ר.

שטח מרפסת גג 135.94 מ"ר.

סה"כ מוצע :

שטח עיקרי 1376.48 מ"ר.

שטח שירות 974.46 מ"ר.

מרפסות ומרפסת גג 570.36 מ"ר.

תאי חניה :

אין חניות קיימות. דרושים 19 תאי חניה.

מוצע פתרון חנייה כולל למתחם בעזרת מתקני חנייה אוטומטיים.

הפתרון אושר עקרונית ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

בישיבת ועדת משנה מספר : 20150009 מ : 14/07/15 הוחלט :

לאחר שחברי הוועדה שמעו את המתנגדים ואת מבקשת ההיתר הוחלט ברוב של 3 חברי

הוועדה שהצביעו בעד וחבר אחד מתנגד :

ההחלטה תתקבל בישיבה אחרת שתתכנס לאחר שנציגי העירייה ייפגשו עם דיירי כל  
מבנה  
ומבנה בפרויקט וייבחנו את ההתנגדויות הפרטניות והאם ניתן ובאיזה אופן לבצע  
התאמות  
ושינויים תכנוניים.  
הבקשות תובאנה לדיון נוסף לאחר ביצוע כל ההליכים הנדרשים על פי דין, בהתאם  
למקרה.

**ה מ ל צ ו ת :**  
**לשיקול הוועדה.**



תוספת של 12 יח"ד נוספות ב 2.5 קומות נוספות לבנין וסגירה חלקית של קומת העמודים הקיימת :  
בקומת קרקע : 2 יח"ד.

בקומה 5 : 4 יח"ד.

בקומה 6 : 4 יח"ד.

בקומה 7 : 2 יח"ד.

סה"כ מוצעות בבנין 12 יח"ד חדשות כך שמספר הדירות הסופי עומד על 28 יח"ד (16 קיימות + 12 מוצעות).

בקומת קרקע המבוקשת מתוכננים השטחים המשותפים הבאים : חדר עגלות, הרחבת מבואה והוספת מעלית חדשה.  
סה"כ תוספת שטח שירות משותף : 39.68 מ"ר.

מוצעות גם 2 דירות גן עם חצר פרטית.

שטח דירות הגן- עיקרי : 203.41 מ"ר.

שירות לדירות הגן : 31.41 מ"ר (ממ"דים).

תוספות הבניה המוצעות בקומות הקיימות - קומות א'-ד' (בכל קומה) :

שטח עיקרי 4.63 מ"ר.

שטח שירות (ממ"דים) 62.49 מ"ר.

מרפסות 47.44 מ"ר.

קומות חדשות - קומות ה'-ו' - בכל קומה :

שטח עיקרי 340.59 מ"ר.

שטח שירות 80.34 מ"ר.

מרפסות 14.08 מ"ר.

קומת גג חדשה - קומה ז' :

שטח עיקרי 152.18 מ"ר.

שטח שירות 50.53 מ"ר.

שטח מרפסת גג 212.16 מ"ר.

סה"כ מוצע :

שטח עיקרי 1055.29 מ"ר.

שטח שירות 552.63 מ"ר.

מרפסות ומרפסת גג 430.08 מ"ר.

תאי חניה :

אין חניות קיימות. דרושים 12 תאי חניה.

מוצע פתרון חנייה כולל למתחם בעזרת מתקני חנייה אוטומטיים.  
הפתרון אושר עקרונית ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

**ה מ ל צ ו ת :**  
לשיקול הוועדה.