

תאריך: 30.12.2025

לכבוד: יהודה הלוי 11-9 הרצליה

לידי: נציגות הדיירים

הנדון: דו"ח בדיקת תוכנית הגשה: יהודה הלוי 11-9 הרצליה פרויקט הריסה בנייה

שלום רב,

בהמשך להצגת תוכנית הגשה לפרויקט ע"י היזם מתאריך 05.11.2025, להלן הערות וסיכום פיקוח:

• קומות מרתף 2, 1- (משותפות ל-2 הבניינים) תכנון הקומות כולל:

- גרמי מדרגות למפלסי המרתף
- 2 פירי מעליות (אחד לכל בניין)
- 71 חניות שמתוכנן 6 חניות עוקבות ו-2 חניות נכים - חלוקה עפ"י תנאי ההסכם
- 5 חניות אופנועים
- 37 מחסנים - חלוקה עפ"י תנאי ההסכם
- סומן חדר משאבות + מאגר מים בקומה 2-

• קומת קרקע -

בניין 9: אופיין לובי הכולל גרם מדרגות ופיר מעלית לקומות הטיפוסיות, ארונות למערכות ופירים ורטיקליים, חדר

אשפה, חדר אופניים / עגלות, דירת יזם, סימון מיקום תיבות דואר – ייבדק במעמד בדיקת תוכניות מפורטות.

בניין 11: אופיין לובי הכולל גרם מדרגות ופיר מעליות לקומות הטיפוסיות, ארונות למערכות ופירים ורטיקליים,

חדר אשפה, חדר אופניים / עגלות, 3 דירות יזם, סימון מיקום תיבות דואר – ייבדק במעמד בדיקת תוכניות

מפורטות.

• קומת קרקע – פיתוח – אופיינו שטחי גינון משותפים, אופיין בכל בניין שביל כניסה נגיש + מדרגות כניסה

לבניין, סומנו רחבות כיבוי אש, סומן צובר גז בשטח בין הבניינים, סומן פילר חשמל בחלקו הדרום מזרחי של

מגרש 9, סומן גמל מים בחלקו הצפון מערבי של המגרש של בניין 11, סומן כביש גישה לקומות החניונים הכולל

2 נתיבים – בחלקו המערבי של מגרש 11.

• חדרי מדרגות מוגנים אש – אופיין חדר מדרגות מוגן אש

• קומות קרקע – דירות יזם

• בניין 9: קומות 1-6 – דירות בעלים + דירות יזם

• בניין 11: קומות 3-5 – דירות בעלים

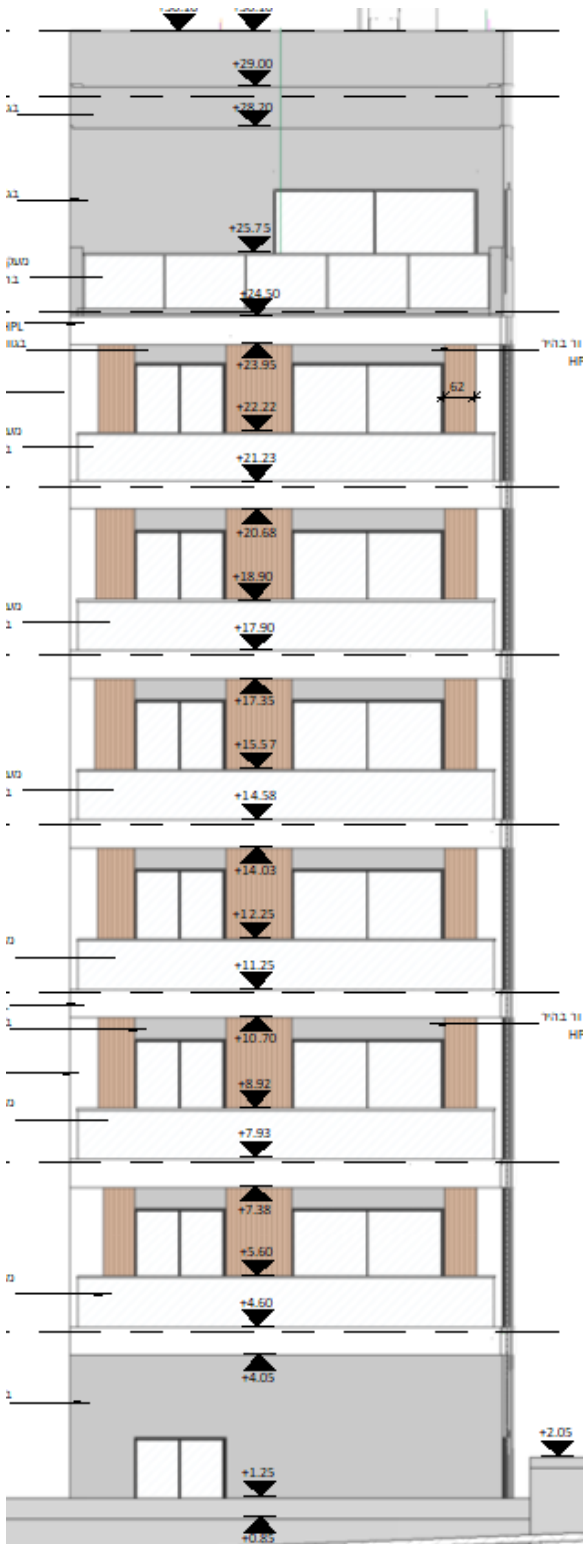
• קומות גג טכני – אופיינו קולטי שמש בגגות, אופיין גנרטור בגג של בניין 11

הדמיות •



חזית זרומית

בניין 9



בניין 11

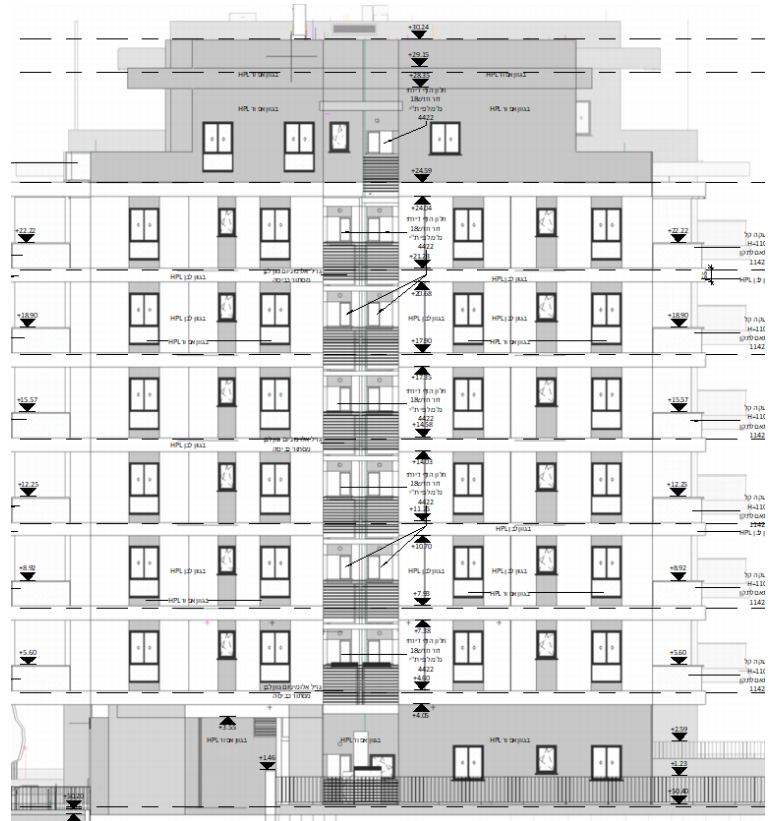


חזית מערבית



בנין 9

בנין 11

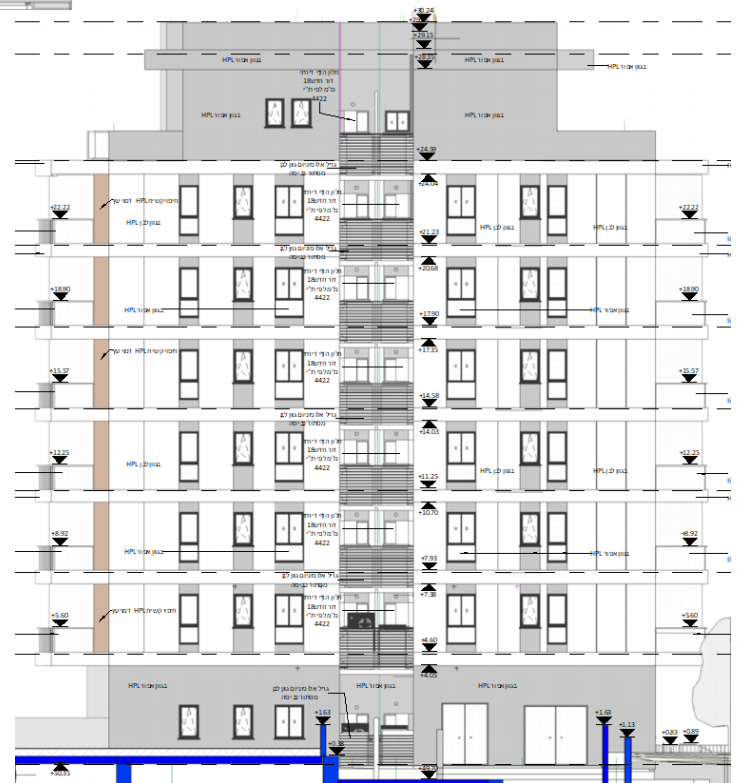


חזית מזרחית

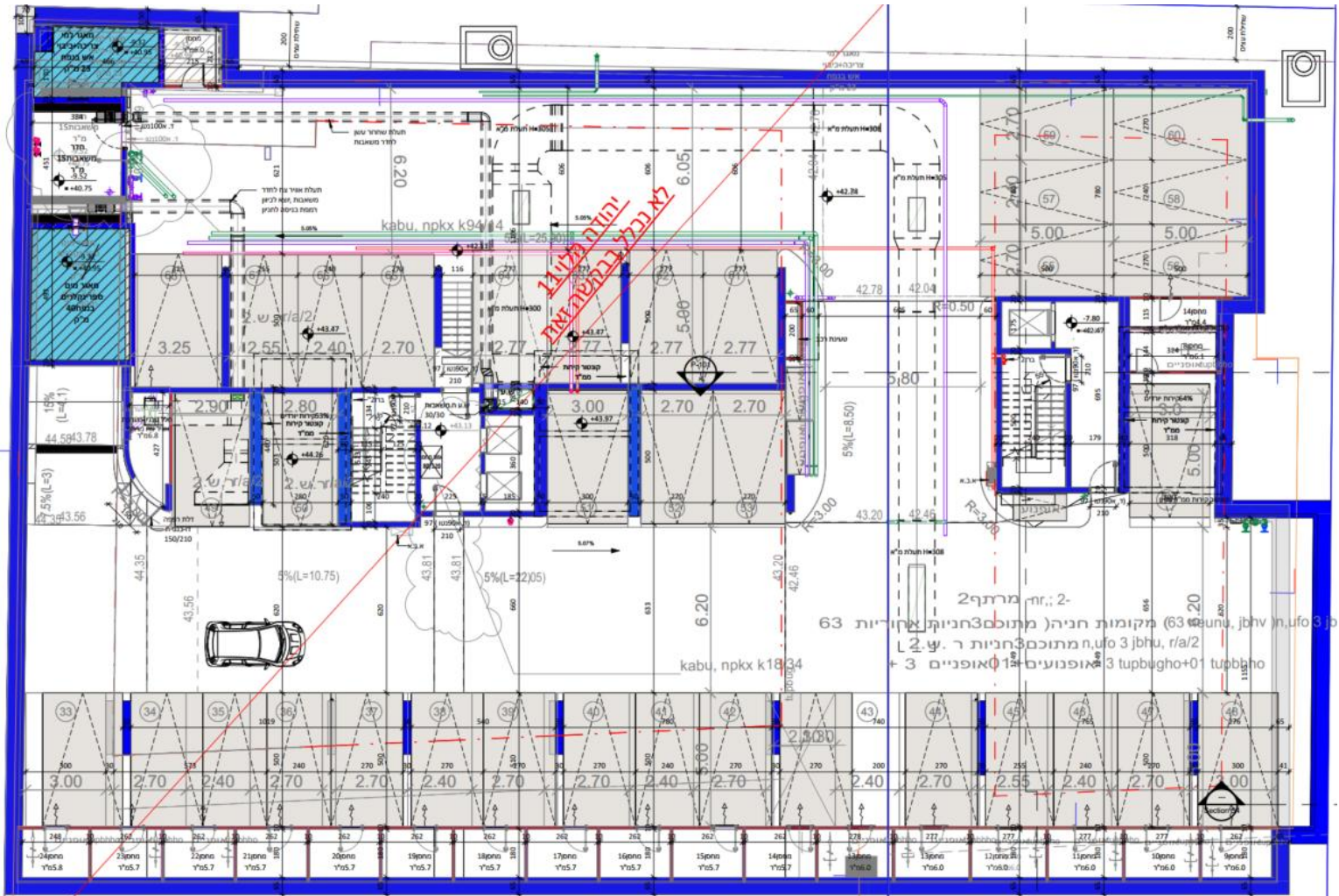


בנין 9

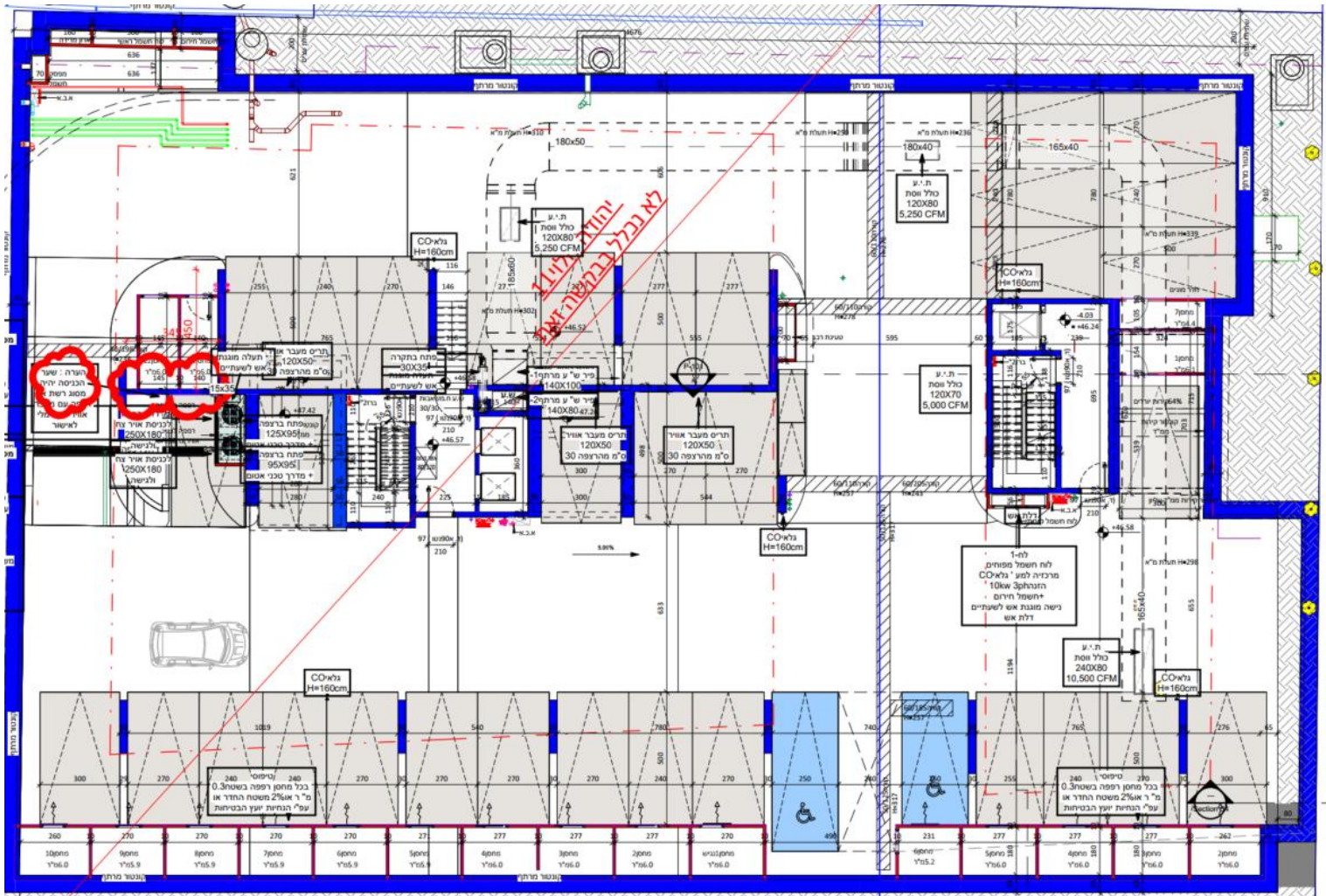
בנין 11



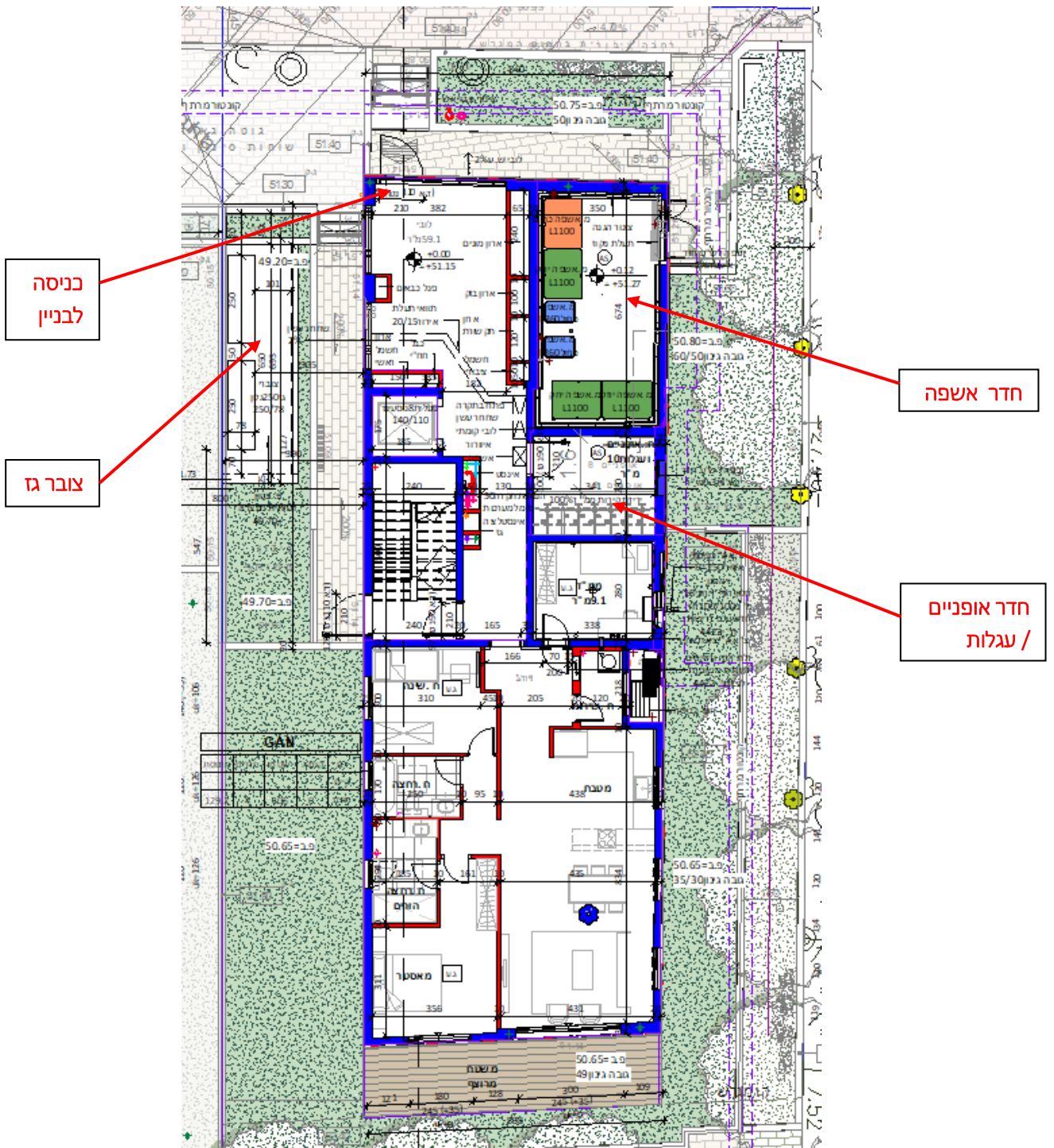
תוכנית קומת מרתף 2:-



תוכנית קומת מרתף 1:-



תוכנית קומת קרקע: בניין 9



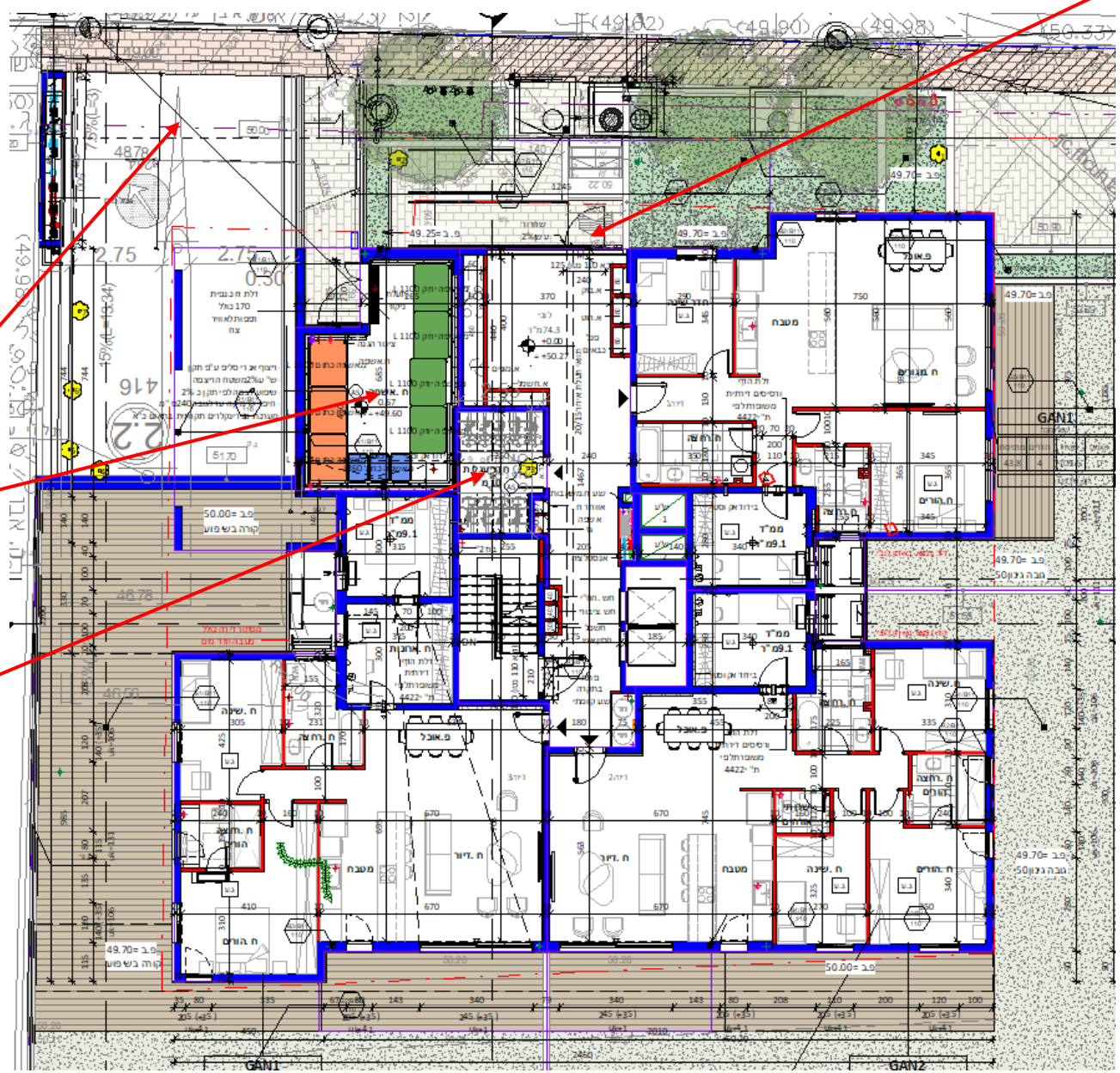
תוכנית קומת קרקע: בניין 11

בניסה
לבניין

בבית
גישה
לחניון

חדר
אשפה

חדר
אופניים
/
עגלות



בניין 9

תכנון קומה טיפוסית: דירות בעלים + דירות יזם

קומות בעלים -

אופיינה תכנית הכוללת 2 דירות בקומה, מתוכן דירת בעלים 1 הכוללת 3 כיווני אוויר ומרפסת.

דירות D1 : 3,5,7,9,11,13 : 4 חדרים: מזרח, דרום, מערב -

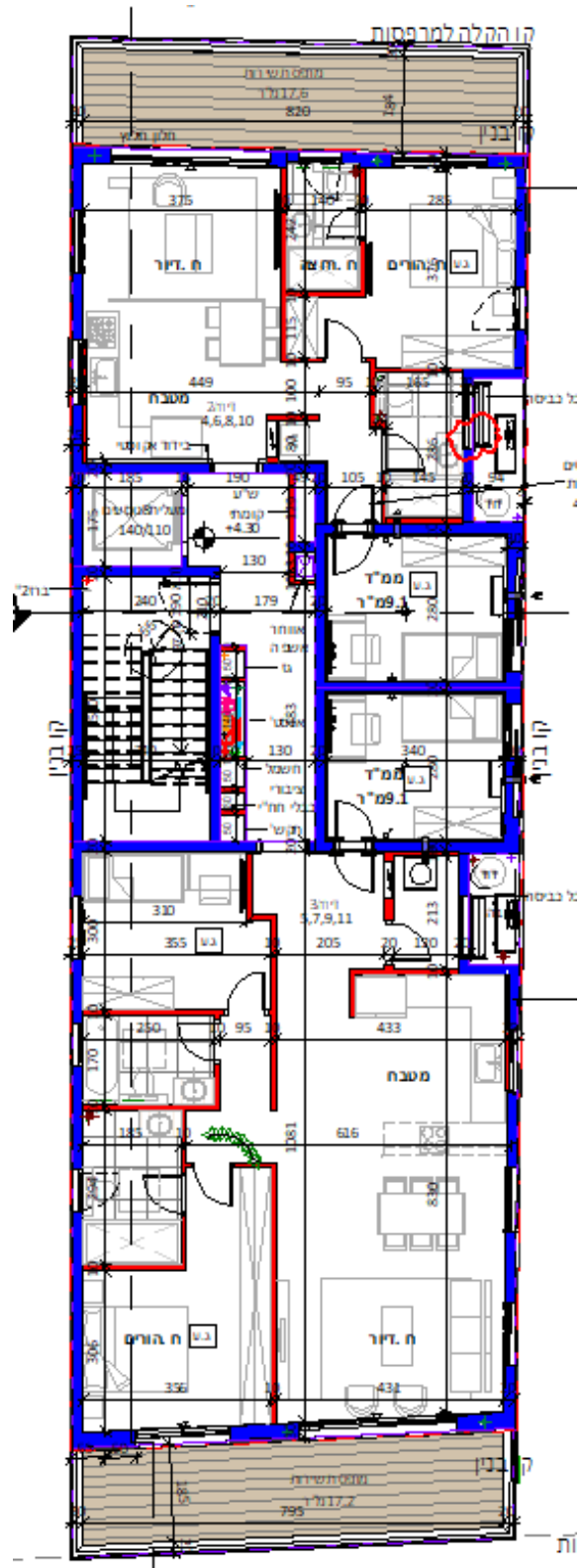
1. **תכנון כללי :** הדירה במידות 104.6 מ"ר + מרפסת במידות כ- 17 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** קומות 1-5 כ- 2.87 מ', קומה 6 כ- 2.82 מ'
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון – תואמים לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי
5. חדר רחצה כללי כולל אוורור טבעי
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיינה חדרון שירות כולל מכונת כביסה
8. אופיין חדר ממ"ד
9. אופיין מסתור כביסה כולל סימון מתלה כביסה, דוד ומעבה מזגן

סיכום : התכנון המוצע נראה תקין

פרויקט יהודה הלוי - בניין 9

קומה	מספר דירה	כיוון דירה	דירות יזם או תמורה	שם משפחה + שם פרטי	טיפוס	מס' חדרים כולל ממ"ד	שטח דירה כולל ממ"ד (מ"ר)	שטח מרפסת / גינה (מ"ר)
קרקע	1	דרום-מזרח-מערב	יזם		GAN1	4	105.1	129.2
1	2	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	3	דרום-מזרח-מערב	תמורה	שחר רחל וגוטמן דורית (תת חלקה 5)	D1	4	104.6	16.5
2	4	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	5	דרום-מזרח-מערב	תמורה	בן עזרא הדס (תת חלקה 11)	D1	4	104.6	16.5
3	6	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	7	דרום-מזרח-מערב	תמורה	אוהב שלום נורית (תת חלקה 17)	D1	4	104.6	16.5
4	8	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	9	דרום-מזרח-מערב	תמורה	רום סיון ולימור (תת חלקה 6)	D1	4	104.6	16.5
5	10	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	11	דרום-מזרח-מערב	תמורה	קדוש נעומי (תת חלקה 12)	D1	4	104.6	16.5
6	12	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	4	65.5+16.6	17.5+34
	13	דרום-מזרח-מערב	תמורה	לוי סיגל (תת חלקה 18)	D1	4	104.6	17
7	14	צפון-מזרח-מערב	יזם		PH1	4	93.2	25

תוכנית קומה טיפוסית: דירות בעלים + דירות יזם



D1			
שטח מכר			
מרפסת	חדרים	שטח	קומה
17	4	104.6	1-6
תקרת בטון H = 2.89			

P 01-06
 1 : 100

בניין 11

תכנון קומה טיפוסית: דירות בעלים + דירות יזם

קומות בעלים: 3-5

אופיינה תכנית הכוללת 4 דירות בעלים בקומה, הדירות כוללת 2 כיווני אוויר ומרפסת.

דירות E2 - 12,16,20 : 5 חדרים: צפון מזרח -

דירה 12 - ליכטר משה

דירה 16 - רוזה אסתר

דירה 20 - אסף שובל

1. תכנון כללי : הדירה במידות 120.2 מ"ר + מרפסת במידות כ - 22 מ"ר ברוטו
2. גובה הדירה: כ- 2.90 מ'
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואמים לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי
5. חדר רחצה כללי כולל אוורור טבעי, סומנה מכונת כביסה
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. שירותי אורחים - אופיין אוורור מאולץ - ונטה
8. אופיין חדר ממ"ד
9. אופיין מסתור כביסה כולל סימון מתלה כביסה ומעבה מזגן, דוד סומן בארון בלובי הקומתי

סיכום : התכנון המוצע נראה תקין.

דירות E3 - 13,17,21 : 5 חדרים: דרום מזרח -

דירה 13 - אזולאי דוד

דירה 17 - קמינר יורי וסבטלנה

דירה 21 - פאוסט ידידה

1. תכנון כללי : הדירה במידות 120.2 מ"ר + מרפסת במידות כ - 19 מ"ר ברוטו
2. גובה הדירה: כ- 2.90 מ'
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון - תואמים לתמהיל הדירות
4. המטבח כולל אוורור טבעי
5. חדר רחצה כללי כולל אוורור טבעי, סומנה מכונת כביסה
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. שירותי אורחים - אופיין אוורור מאולץ - ונטה
8. אופיין חדר ממ"ד
9. אופיין מסתור כביסה כולל סימון מתלה כביסה ומעבה מזגן, דוד סומן בארון בלובי הקומתי

סיכום : התכנון המוצע נראה תקין.

דירות D2 - 14,18,22: 4 חדרים: דרום מערב –

דירה 14 – גרוס רן

דירה 18- גביש עדנה ועבדה טלילה

דירה 22- ארז מורן ומתי

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 106.6 מ"ר + מרפסת במידות כ – 19 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** כ- 2.90 מ'
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון – **תואמים לתמהיל הדירות**
4. המטבח כולל אוורור טבעי
5. חדר רחצה כללי כולל אוורור טבעי, סומנה מכונת כביסה
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיין חדר ממ"ד
8. אופיין מסתור כביסה כולל סימון מתלה כביסה ומעבה מזגן, דוד סומן בארון בלובי הקומתי

סיכום: התכנון המוצע נראה תקין.

דירות D1 - 15,19,23: 4 חדרים: צפון מערב –

דירה 15 – אוזן אסף שלמה

דירה 19- בכר יובל

דירה 23- שמואל רון

1. **תכנון כללי:** הדירה במידות 105.7 מ"ר + מרפסת במידות כ – 19 מ"ר ברוטו
2. **גובה הדירה:** כ- 2.90 מ'
3. שטחי התמורה המופיעים בתכנון – **תואמים לתמהיל הדירות**
4. המטבח כולל אוורור טבעי
5. חדר רחצה כללי כולל אוורור טבעי, סומנה מכונת כביסה
6. חדר רחצה הורים כולל אוורור טבעי
7. אופיין חדר ממ"ד
8. אופיין מסתור כביסה כולל סימון מתלה כביסה ומעבה מזגן, דוד סומן בארון בלובי הקומתי

סיכום: התכנון המוצע נראה תקין.

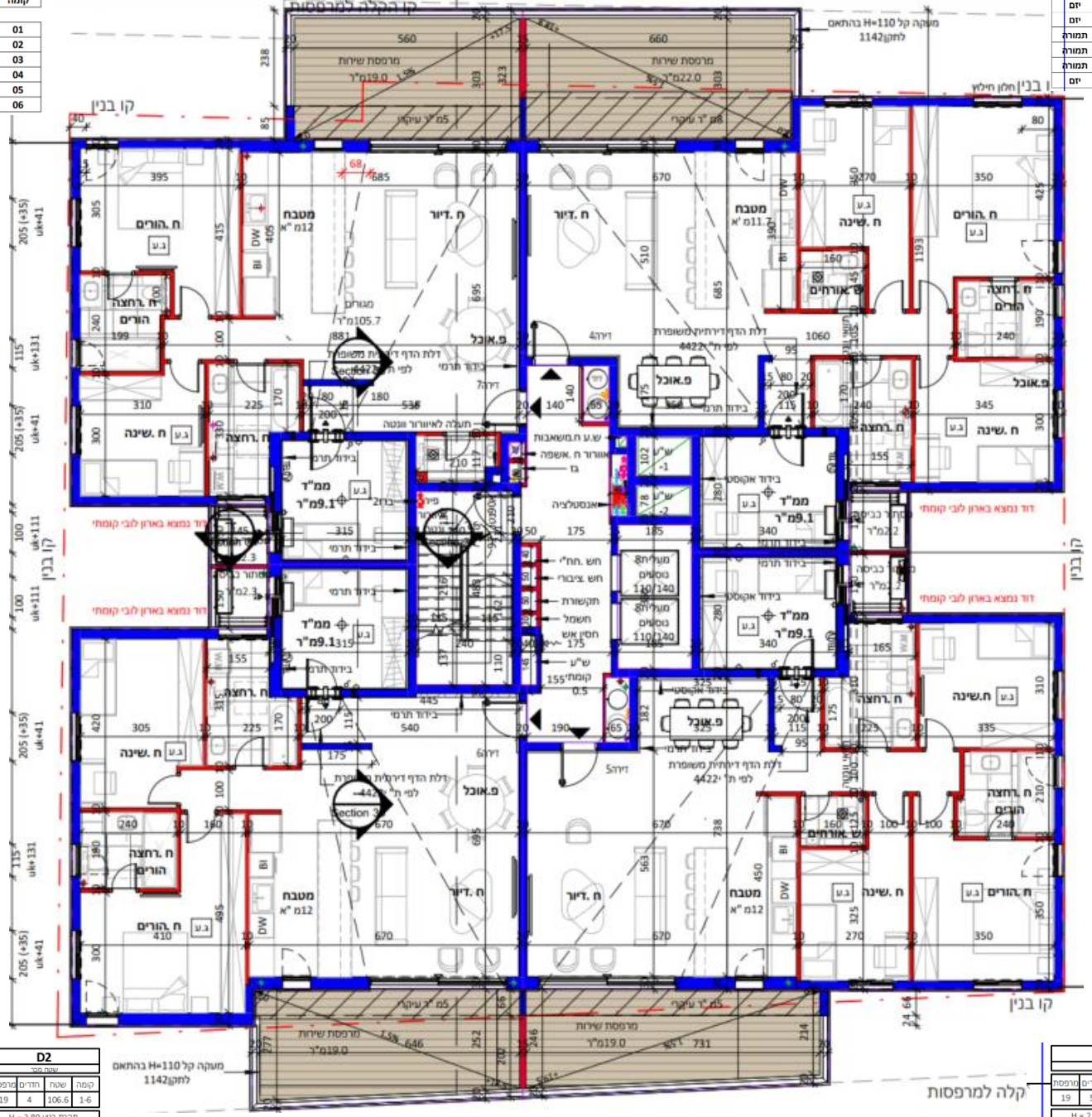
תוכנית קומה טיפוסית: דירות בעלים + דירות יזם

D1		
קומת שטח		
קומה	שטח	חדרים
19	4	105.7
H = 2.89 מטרים		

יום / תמורה	מספר דירה	קומה
יום 7	01	
יום 11	02	
יום 15	03	
תמורה 19	04	
תמורה 23	05	
יום 27	06	

E2		
קומת שטח		
קומה	שטח	חדרים
27	5	120.2
H = 2.89 מטרים		

יום / תמורה	מספר דירה	קומה
יום 4	01	
יום 8	02	
תמורה 12	03	
תמורה 16	04	
תמורה 20	05	
יום 24	06	



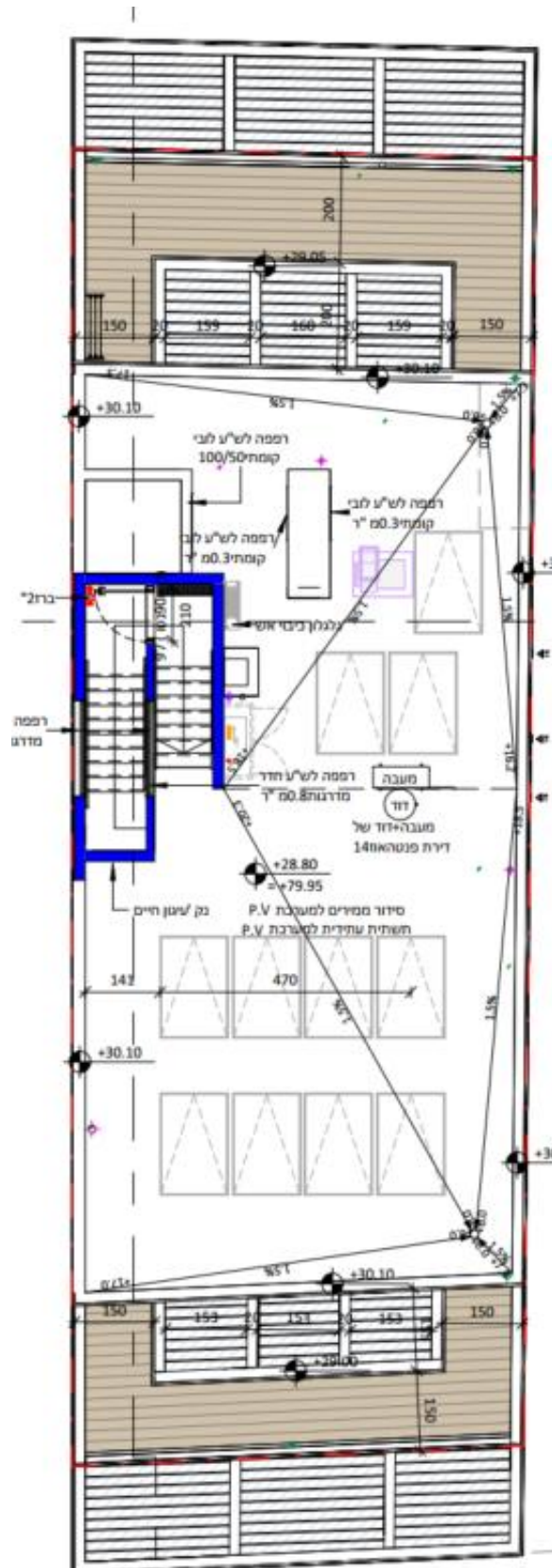
D2		
קומת שטח		
קומה	שטח	חדרים
19	4	106.6
H = 2.89 מטרים		

יום / תמורה	מספר דירה	קומה
יום 6	01	
יום 10	02	
תמורה 14	03	
תמורה 18	04	
תמורה 22	05	
יום 26	06	

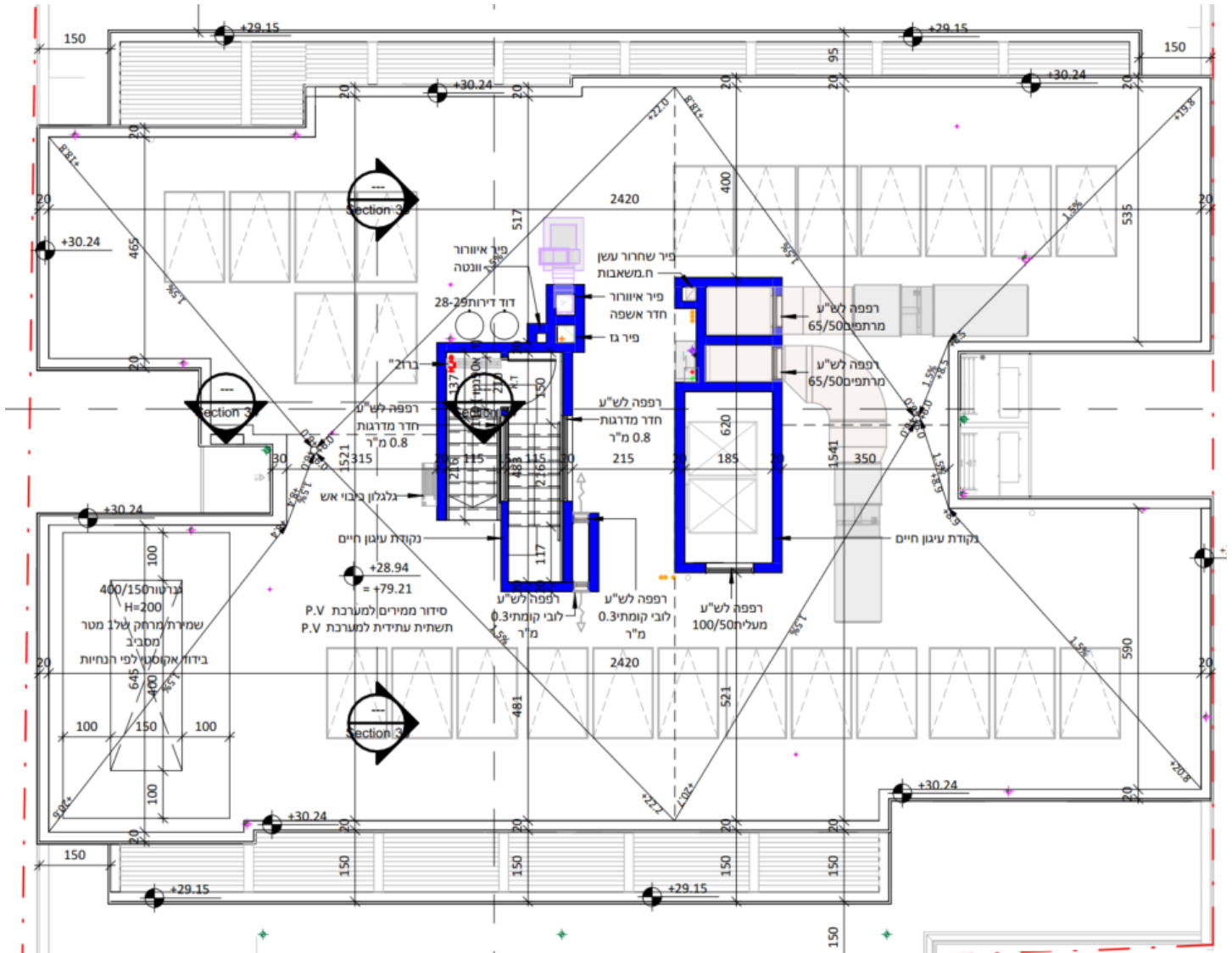
E3		
קומת שטח		
קומה	שטח	חדרים
19	5	120.2
H = 2.89 מטרים		

יום / תמורה	מספר דירה	קומה
יום 5	01	
יום 9	02	
תמורה 13	03	
תמורה 17	04	
תמורה 21	05	
יום 25	06	

תוכנית קומת גג טכני: בניין 9



תוכנית קומת גג טכני: בניין 11



הערות וסיכום משרד פיקוח:

בהמשך להצגת תוכנית ההגשה ולאחר בדיקתנו, התכנון המוצג נראה תקין - שטחי הדירות והמרפסות תואמים לתמהילים שהוצגו.

מצ"ב -

- תמורות דיירים מתוך ההסכם הכללי

- תמהיל דירות

עורכת המסמך: עומר חנגלי – הנדסאית אדריכלות
מאשר המסמך: מפקח גידי הוד

בברכה,
גידי הוד


גידי הוד
מפקח בנייה - 25623422

העתקים:
עו"ד הדיירים – רועי בר יוסף - BNT
תיק פרויקט – כאן

תמורות דיירים מתוך ההסכם הכללי:

2. הגדרות

סעיף	מונח	הגדרה
2.1	"הבניין הקיים"	בית משותף בעל 2 כניסות נפרדות ו- 2 חדרי מדרגות, בן 3 קומות כל אחד מעל קומת עמודים, ברח' יהודה הלוי 9 ו-11, הרצלייה, הידוע כחלקות 46, 47 ו-48 בגוש 6529 הכולל סה"כ 18 דירות מגורים בשטח כמפורט בתכנית מדידה (נספח 4).
2.2	"הדירות הקיימות"	הדירה שבבעלות כל אחד מיחיד הבעלים בבניין הקיים וזכויותיו בה כפי שהם במועד החתימה על הסכם זה בהתאם לנסח רישום המקרקעין המצורף להסכם זה לרבות זכויות הבניה הקיימות.
2.3	"דירות הבעלים החדשות"	18 דירות חדשות כולל תוספת מטרים, כהגדרתם להלן, מבלי שחל בהם שינוי מהותי, אשר תמוקמנה בקומות טיפוסיות 3-5 (כולל דירות הבעלים החדשות בבניין האמצעי אשר תמוקמנה לפי המנגנון הקבוע בסעיף 7.3 הסכם) בבניין החדש, לרבות חלק היחסי ברכוש המשותף בבניין וההצמדות מיוחדות להן (חניות, מרפסות שמש, מחסנים) הכל כמפורט בתכניות (נספח 3), מפרט טכני (נספח 2) ובסעיף 7 על תתי סעיפיו להסכם זה.
2.4	"המגרש"	מגרשים אשר שטחם הכולל הינו 1,784 מ"ר והידועים כחלקות 46, 47 ו-48 בגוש 6529 והממוקם ברח' יהודה הלוי 9 ו-11, הרצליה.

		הסכם ליווי סגור בהתאם לחוק הבטחת השקעות, כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יעמיד את כל הערבויות לטובת הפרויקט כמפורט בהסכם זה, לרבות ערבות חוק המכר לטובת הבעלים וכן לטובת רוכשי דירות היזם.
2.34	"שמאי מטעם הבנק המלווה"	שמאי מקרקעין ששירותיו יישכרו ע"י היזם באישור הבנק המלווה.
2.35	"תוספת מטרים"	תוספת שטח עיקרי/ ממ"ד של לפחות 10 מ"ר עבור כל אחת מהדירות הקיימות שיאושרו בהליך קבלת היתר הבנייה, מעבר לשטחי דירות הבעלים הקיימות על פי תשריט המדידה (נספח 4).
2.36	"שינוי מהותי"	שינוי של אחד מאלו בנוגע לדירות הבעלים בבניין החדש בגינו בעלי הדירות זכאים בכפוף לשיקול דעתם הבלעדי לבטל הסכם זה: (1) מיקום דירת הבעלים החדשה בקומה נמוכה מן הקומה

[Handwritten signature]

1898804I
07/11/19

תמיהל דירות:

פרויקט יהודה הלוי - בנין 9								
קומה	מספר דירה	כיוון דירה	דירות יזם או תמורה	שם משפחה + שם פרטי	טיפוס	מס' חדרים כולל ממ"ד	שטח דירה כולל ממ"ד (מ"ר)	שטח מרפסת / גינה (מ"ר)
1	1	דרום-מזרח-מערב	יזם		GAN1	4	105.1	129.2
	2	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	3	דרום-מזרח-מערב	תמורה	שחר רחל וגוטמן דורית (תת חלקה 5)	D1	4	104.6	16.5
2	4	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	5	דרום-מזרח-מערב	תמורה	בן עזרא הדס (תת חלקה 11)	D1	4	104.6	16.5
3	6	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	7	דרום-מזרח-מערב	תמורה	אוהב שלום נורית (תת חלקה 17)	D1	4	104.6	16.5
4	8	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	9	דרום-מזרח-מערב	תמורה	רום סיון ולימור (תת חלקה 6)	D1	4	104.6	16.5
5	10	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	3	65.6	17
	11	דרום-מזרח-מערב	תמורה	קדוש נעומי (תת חלקה 12)	D1	4	104.6	16.5
6	12	צפון-מזרח-מערב	יזם		C1	4	65.5+16.6	17.5+34
	13	דרום-מזרח-מערב	תמורה	לוי סיגל (תת חלקה 18)	D1	4	104.6	17
7	14	צפון-מזרח-מערב	יזם		PH1	4	93.2	25

פרויקט יהודה הלוי - בנין 11								
קומה	מספר דירה	כיוון דירה	דירות יזם או תמורה	שם משפחה + שם פרטי	טיפוס	מס' חדרים כולל ממ"ד	שטח דירה כולל ממ"ד (מ"ר)	שטח מרפסת / גינה (מ"ר)
1	1	צפון מזרח	יזם	-	GAN1	4	105.5	43.8
	2	דרום מזרח		-	GAN2	5	120.1	165.1
	3	דרום מערב		-	GAN3	4	118.3	174
4	צפון מזרח	-		E2	5	120.2	22	
5	דרום מזרח	-		E3	5	120.2	19	
6	דרום מערב	-		D2	4	106.6	19	
7	צפון מערב	-		D1	4	105.7	19	
8	צפון מזרח	-		E2	5	120.2	22	
9	דרום מזרח	-		E3	5	120.2	19	
10	דרום מערב	-		D2	4	106.6	19	
2	11	צפון מערב		תמורה	-	D1	4	105.7
	12	צפון מזרח	ליבטר משה (תת חלקה 4)		E2	5	120.2	22
	13	דרום מזרח	אזולאי דוד (תת חלקה 3)		E3	5	120.2	19
14	דרום מערב	גרסו רן (תת חלקה 2)	D2		4	106.6	19	
15	צפון מערב	אוזן אסף שלמה (תת חלקה 1)	D1		4	105.7	19	
16	צפון מזרח	רוהה אסתר (תת חלקה 10)	E2		5	120.2	22	
17	דרום מזרח	קמינר יורי וסבטלנה (תת חלקה 9)	E3		5	120.2	19	
18	דרום מערב	גביש עדנה ועבדה טלילה (תת חלקה 8)	D2		4	106.6	19	
19	צפון מערב	בכר יובל (תת חלקה 7)	D1		4	105.7	19	
20	צפון מזרח	שובל קדרון תמר (תת חלקה 15)	E2		5	120.2	22	
3	21	דרום מזרח	יזם		-	E3	5	120.2
	22	דרום מערב		פאוסט ידידה (תת חלקה 16)	E3	5	120.2	19
	23	צפון מערב		ארוז מורן ומתי (תת חלקה 14)	D2	4	106.6	19
24	צפון מזרח	שמואל רובן (תת חלקה 13)		D1	4	105.7	19	
25	דרום מזרח	-		E2	5	120.2	22	
26	דרום מערב	-		E3	5	120.2	19	
27	צפון מערב	-		D2	4	106.6	19	
28	צפון	-		D1	4	105.7	19	
4	29	דרום		PH1	5	158.6	98	
	30	דרום		PH2	6	154.1	73.8	