

תאריך: 17/08/2017
כ"ה אב תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201705 ביום רביעי תאריך 05/07/17 י"א תמוז, תשע"ז בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	סגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה

נציגים:

גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי

מוזמנים:

אדרי עודד לבנון	עורך התכנית 617-0379792 זיו ישראל
-----------------	-----------------------------------

אורחים:

אדרי ניר חן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
עו"ד אייל כהן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
מנכ"ל מר נפתלי סיאני	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
נציגת היזם גב' דורית רנאי	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
נציגת היזם גב' שימריט עזרא	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר פרוספר סלוק	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר הרצל טוזלי	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר יוסי בודהזנה	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר מנסטו ראובן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
אדרי וולטר שיינקמן	עורך הבקשה להיתר 20150164 ש.י. שפץ וקנין
אדרי אנריקה קירציוק	בקשה להיתר 20150164 ש.י. שפץ וקנין
היזם מר רענן וקנין	בקשה להיתר 20150164 ש.י. שפץ וקנין

נעדרו

חברים:

מר שי סיום	חבר הועדה
------------	-----------

נציגים:

נציגת משרד הבריאות
נציג ר.מ.י
מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה
מפקח הועדה

אינג' דפנה זעירא
מר אוהד דשן
סגל:
מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה
מר רפאל אבייב

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201705 ביום רביעי תאריך 05/07/17 י"א תמוז, תשע"ז בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:15 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201704 מיום 10.05.17.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. בניה רוויה בשכונת גבעת הסביונים-

א. האם ניתן להגדיל תכנית בשכונת גבעת הסביונים? אם כן בכמה?
ב. האם ניתן לפצל את המבנים ממבנה בודד בתכנית הבינוי לשני מבנים. מבנה למסחר ומבנה למגורים?
מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת להביא לדיון עקרוני את נושא ההקלות בבניה הרוויה בגבעת הסביונים כיוון שהתקבלו מספר בקשות עם הקלות בשכונה זו ויש לקבל החלטות על מנת שהועדה תהיה עקבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להזכיר כי בעבר התקיים דיון לאישור עקרוני כאשר היזם מר יוסי וקנין ביקש להגיש בקשה להיתר בניה, הועדה דנה בטיטאטת הבקשה לבחינת החלטה עקרונית של הועדה, לפני משורת הדין, על מנת שהקבלן לא יכנס לעלויות, בבקשה זו שהוצגה היו שינויים לתכנית הבינוי.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את תכנית הבינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי בישיבה הקודמת החליטה הועדה לא לאפשר שינוי מהתב"ע. ואומר כי בבקשות להיתר שמוגשות לנו כיום בבניה הרוויה בשכונה, היזמים מבקשים לשנות את התכנית הדירוג של המבנים וכו' ומבקש לדעת האם הועדה תאפשר שינויים שאינם בגודל המבנים?

נציג כיבוי אש- מר אלי בן שושן נכנס לדיון.

חבר הועדה מר שמעון חזן - מבקש לשמוע את חוות דעתו של מהנדס הועדה.

חבר הועדה מר חיים שטיינר - טוען כי אם בוועדה קודמת התקבלה החלטה, אין להביא את הבקשה לדיון חוזר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לחדד כי בישיבה הקודמת הייתה אמירה שאין לסגת מהכתוב בתב"ע וכך הוסבר ליזמים. לטענת היזמים ההחלטה לא פורשה נכון על ידי מהנדס העיר והכוונה הייתה כי לא יינתנו הקלות לדברים המהותיים כגון הוספת מס' קומות, הוספת מס' יחידות דיור, הגדלת זכויות בניה, ולא בהכרח ההחלטה התייחסה לעיצוב המבנה, ונותן דוגמא כי בגבעת הסביונים בבניה הפרטית הועדה נצמדת להוראות התב"ע אך מאשרת הקלה להגדלת תכנית, ונותן דוגמא נוספת לתכנון שהוצג בפניו ע"י קבלן שבמקום לבנות בנין עם חזית מסחרית, מבקש לבנות שני בניינים האחד בנין מסחרי והשני בניין מגורים.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה מהי חזית מסחרית, הקומה הראשונה בחזית המבנה שמיועדת למסחר ומוסיפה כי יעוד העיקרי של המגרש הוא מגורים והמסחר נלווה למגורים, ולא מדובר על מבנה נפרד, עוד היא מוסיפה כי ההשלכות של מבנה כזה הן לא רק באופי הבינוי, הגדלת תכנית באה על חשבון חניה ושטחים ירוקים כמו כן לתב"ע יש תכנית בינוי מדורגת, כל שינוי מהוראות התב"ע בא על חשבון הדיירים.

חבר הועדה מר מישל טפירו - מזכיר כי בעבר הייתה מחאה של תושבים והוחלט כי נצמדים לתב"ע,

מוסיף כי כל שינוי נוסף יעורר את המחאה שוב.

חבר הועדה מר שמעון חזן - מסכים כי יש לבנות עפ"י התב"ע אך משיב כי ניתן לבקש הקלה במקרים מסויימים ונותן דוגמאות. לדבריו יש להבין מהמהנדס כיצד הוא רואה את אופי השכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי האופי של הרחוב צריך להיות מדורג וטוען כי אם כל יזם יבקש הקלה כראות עיניו לא יהיה אופי אחיד לשכונה, פונה לחברי הועדה ואומר כי אם אנחנו רוצים לשמור על אופי הזה צריך לקבוע מדיניות, ולכן הנושא מובא לדיון חוזר כיוון שניתן לבקש הקלות שאינן מהוות סטייה ניכרת בכל בקשה להיתר בניה, אך מצד שני לא יהיה זה הוגן אם היזמים יתכננו מבנים עם הקלות ולאחר מכן כשהבקשות תובאנה בפני הועדה לא ניתן יהיה לאשר אותן.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - מזכיר כי בעבר הייתה מלחמה בנושא והייתה החלטה לא להוסיף זכויות על התב"ע.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות את מסמכי התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי אם יש תכנון אחיד, התכנון עושה סדר בשכונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - שואל האם ניתן להוציא את המסחר לבניין נפרד.

חבר הועדה מר שמעון חזן - משיב בשלילה ואומר כי דבר זה יהווה פגיעה בשטח.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי דבר זה מהווה שינוי לתכנית ולא ניתן לבקש במסגרת של הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שב וחוזר כי הוא מבקש לישר קו מול היזמים שמגיעים עם בקשות להקלות למרות שנאמר להם כי הייתה החלטה בעבר שלא משנים דבר מהתב"ע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - שואל שוב בעניין הפרדת המסחר.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי סביב הכיכר יש מגרשים בצורת ר', אשר יש להם חזית מסחרית בקומה התחתונה, מסבירה כי בחזיתות מסחריות יש ליצור כניסות נפרדות לחניות, לעיתים יש צורך ליצור פירים במידה ויהיו ריחות שיעלו מהבניין, שבה ואומרת כי לא מדובר בהקלה אלא בשינוי תכנית. מחדדת כי המבנה בעיקרו הוא למגורים החזית המסחרית אמורה לייצר שירותים למגורים כגון: פיצריה וכו', טוענת כי גם במידה ואפשר היה להפריד את המסחר צריך לבחון מה ההפרדה נותנת ומבקשת לבדוק מהם שטחי המסחר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב ששטחי המסחר הם כ-500 מ"ר. מבקש לדעת האם החזית המסחרית מחייבת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בתב"ע רשום ניתן, משמע שזה לא מחייב. מסכם את שנאמר שלא יינתנו הקלות לתב"ע.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם מדובר גם על הקלות בקווי בנין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא תינתן שום הקלה ומבקש שזה ירשם ברחל ביתך הקטנה על מנת שלא יהיו ספקות בעתיד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטה: כפי שהוחלט בעבר, יש להיצמד להוראות התב"ע לא תינתן כל הקלה.

משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0522912	פארק עירוני קריית מלאכי	2609	1	2	6
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
2	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	2407	12	12	8
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
3	תצר/100015	ישיבת קרן אורה	310	32	32	12
סוג תוכנית: תכנית לצורכי רישום						
4	617-0444844	מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי	2470	115	115	13
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
5	617-0380360	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפ' פרידמן	301	73	73	15
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						

תוכנית מפורטת: 617-0522912

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: פארק עירוני קריית מלאכי
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 67,019.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
26/102/02/18

בעלי עניין:

יזם/מגיש: עיריית ק. מלאכי
בעלים: עיריית קרית מלאכי
רשות מקרקעי ישראל
מקום

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2609 חלקות: 3

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 1-2, 4-5

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית.

מטרות התכנית

עדכון זכויות הבניה ותמהיל שימושי הקרקע בפארק קרית מלאכי, תוך מתן אפשרות להקמת מבני ציבור, אולם ספורט ומתקנים נוספים לרווחת המבקרים בפארק ותושבי העיר.

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי לקריית מלאכי קיימת תכנית מתאר ישנה, ומציין כי כיום עובדים על הכנת תכנית מתאר כוללת חדשה. ממשיך ומסביר כי ישנם הרבה אזורים בקרית מלאכי שאין להם תכנית מפורטת, אלא רק תכנית מתאר המחלקת את העיר לאזורים שונים אך לא ניתן מכוחה של תכנית המתאר להוציא היתרי בניה, ונותן כדוגמא את שכונת קיבוץ גלויות.

העירייה מבקשת לבצע קאנטרי בפארק העירוני שיכיל חדרי כושר חוגים ובריכות שחיה, כיוון שאין תכנית מפורטת שנותנת זכויות, העירייה הכינה תכנית שמסדירה את כל הפארק, כיום יש בפארק מבנים שאינם חוקיים. בתכנית האב לפארק יש חלוקה של הפארק לאזורים. מציג את אזור הבריכה, הפארק ומבני הציבור הקיימים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מציין כי התכנית כבר בתהליך של כמה חודשים, ומעדכן כי לפני כחצי שנה התקיימה ישיבה בוועדה המחוזית שבה נאמר שתהיה עזרה של הוועדה המחוזית בקידום התכנית. במקביל יצא קול קורא לאזור הפארק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעדכן את המועדים להגשת הקול קורא.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לקבל הסבר בעניין החנייה לאזור הבריכה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לציין כי מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית ומדובר בהמלצה להפקדה בלבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בהתחלה היה תכנון של אדריכל נוף בשילוב עם אדריכל בנין והיו מספר אופציות לחניה עילית או תת קרקעית. ממשיך ומסביר כי בשלב זה התכנון נעצר והוחלט על הגשת קול קורא לאדריכלים.

מציג את השטחים לטובת הציבור ואת שטחי החניה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מברכת על הצעד שהרשות עושה ומבקשת לראות את מערכת הדרכים, והצגה כיצד מגיעים לאזורים האלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי העירייה מבצעת בשלב זה מסגרת תכנונית ובהיתר תהיה מערכת תנועה מפורטת. ומציג את הכניסות לפרויקט.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מציעה שיהיה נספח שיראה את מערכת הדרכים ללא צורך בהרחבת הקו הכחול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש בשלב זה להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מחדדת שמבקשת לראות מפת קומפילציה המראה את דרכי הגישה והחניה, ממליצה לבחון כי זכויות הבניה והשימושים המבוקשים מספקים את הקאנטרי המבוקש, מציעה להוסיף חדר טרנספורמציה לחשמל או תשתית אחרת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש להעיר שיש לקחת בחשבון כי שטחי השירות לא ישרתו רק את תושבי העיר אלא גם את יישובי הסביבה מבחינת החניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.
משתתפים בהצבעה:
מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

ה ח ל ט ו ת

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים:
הצגת מערכת הדרכים במפת קומפילציה.

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 617-0379792

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,578.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	2/155/03/18
כפופה לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	5/35/1
שינוי לתכנית	5/35/7
שינוי לתכנית	70/102/02/18

בעלי עניין:

זיו ישראל	♦ יזם/מגיש:
אדר' ניר חן	♦ מתכנן:
רשות מקרקעי ישראל	♦ בעלים:

מקום

רחוב ספרא, קרית מלאכי
 רחוב זיבוטינסקי, קרית מלאכי
 רחוב שד' בן גוריון, קרית מלאכי

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2407 חלקות: 18, 24-25, 92

חלקי חלקות:

גוש: 2407 ח"ח 12, 17, 23

מטרת הדין

הפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יח"ד.

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת יח"ד לפי הוראת שעה (תקנות סטייה ניכרת) וסעיף 62 א(א)(9).
4. תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א(א)(9).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15).

מהלך הדין

נכנסים לדיון:

אדר' ניר חן

עו"ד אייל כהן

מנכ"ל נפתלי סיאני

נציגת היזם דורית רנאי

נציגת היזם שימרית עזרא

דייר פרוספר סלוק

דייר הרצל טוזלי

דייר יוסי בוהדנה

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את התב"ע הישנה משנת 2004 המשלבת מגורים עם מסחר ומשרדים, ומסביר כי בתב"ע המבוקשת היזם מבקש להגדיל את זכויות הבניה ולהוסיף ל-150 יח"ד המאושרות 45 יח"ד נוספות ולהגדיל את זכויות הבניה ב-20% ליצירת יחידות דיור גדולות, כמו כן מבוקשות 5 קומות תת קרקעיות לחניה כשהמרתף העליון ישמש לסופרמרקט.

בקומת הקרקע יהיה מסחר שפונה לרחוב, מציג את הכניסות לחניון אשר תהיה מופרדת בין המגורים למסחר. הוצגה פרוגרמה לצרכי ציבור כך שישתלבו במסגרות הקיימות כיתת גן נוספת תהיה בגנים שנבנים היום. מסביר כי נוצרו שתי בעיות תחבורתיות היזם התבקש להסדיר את הכניסה לחניון ואת היציאה ממנו, כיכר המזרקה הופכת למרומזרת. בתכנית המתאר מוצג 25 מ' רוחב כביש נדרש לבצע הפקעה של 2.5 מ' מכל צד.

עורך התכנית אדר' ניר חן – משיב כי ההפקעה כבר מוצגת בתכנית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמנוב – משיב כי לא מסומנת בתכנית הפקעה אלא דרך. מסביר כי בתכנית הקודמת רוחב הכביש היה 20 מ', בתב"ע הישנה הכביש הורחב ל-22 עם סימון הפקעה שלא בוצעה בפועל כעת מבוקש שרוחב הכביש יותאם לתכנית המתאר ויהיה 25 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להפקיד את התכנית בתנאים : חניות 1.2 חניות לדירה קיימת ו-1.5 חניות לדירות החדשות. תסקיר התנועתי קבע שיש לרמזר את הכיכר, ביקש לתת התייחסות לכניסה מרחוב משה שרת וביציאה מספרא לכיוון בן גוריון.

נכנסים לדיון :

אדר' ניר חן

עו"ד אייל כהן

מנכ"ל נפתלי סיאני

נציגת היזם דורית רנאי

נציגת היזם שימרית עזרא

דייר פרוספר סלוק

דייר הרצל טוזלי

דייר יוסי בוהדנה

דייר מנסטו ראובן

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מה השתנה מהישיבה הקודמת. האם הכיכר תבוטל, כיוון שהיה בעבר רמזור שיצר פקקים. האם הסקר התחבורתי התייחס למבנים שנבנים מסביב. מבקש להסביר את התוספת בניה של שבס כחלון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בעבר הועדה דרשה תסקיר תנועתי, לאחר מכן התבקש להעביר תכנית לצרכי ציבור והיו הערות שונות של הועדה ביניהם הייתה דרישה להגדלת מספר החניות ליחידות דיור לפי התקן שמתאים להיום. משיב שהסקר התייחס למבנים בסביבה

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - חושב שהכיכר צריכה להישאר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי שבס הוסיף יחידות דיור וכחלון הוסיף 20% תוספת שטחים שניתן להוסיף בגובה. מזכירה לחבר בוריס כי בתב"ע הקודמת היה מבנה מגורים ולידו מבנה של חניות עיליות, כעת מבוקש חניון תת קרקעי, התכסית בעבר כללה את החניון.

מבקשת כי חשוב לוודא כי בחוות דעת של המהנדס יש תשתיות ציבוריות שיכולות לשאת את תוספת יחידות הדיור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- הרחבת כביש בן גוריון ל-25 מ', מזכיר כי בצד השני כבר בנוי ולא ניתן להפקיע 2.5 מ'. מסביר את קווי הבניין במגרש: קומת קרקע היא בנסיגה, יש קולונדה עם מעבר. קומה שניה בנוייה בקו 0. יש לבקש מהיזם להפקיע 3 מ'.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת האם כל זרועות הצומת מספקות מבחינת הרוחב, כיוון שמדובר באזור משולב מסחר ומגורים מבקשת גם לדעת האם יש הפרדה בין החניות והחצרות לאזור המגורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב לשתי השאלות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לוודא מה השטח אותו יש להפקיע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב 3 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב 2.5 מ' כיוון שלא ניתן לייצר "רגל" בכביש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - עונה כי רוחב הכביש הנדרש 25 מ'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מדוע הוועדה לא ביקשה מניסנוב לבצע הפקעה בזמן שהוא הגיש תכנית מפורטת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- משיב כי מדובר בתב"ע ישנה.

מבקש להוסיף לעניין מאזן החניה כי לפי תקן חניה למסחר יש לתכנן חניה 1 לכל 25-50 מ"ר ואילו היזם תכנן חניה 1 לכל 50 מ"ר. מבקש לדעת האם המאזן שהוגש מקובל על הוועדה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי יש לעודד תושבים להגיע ברגל, אך לא כולם גרים בקרת מקום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהוא מאשר חניה 1 לכל 50 מ"ר.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מצטרף לדברי נציגת ועדה מחוזית ואומר כי גם הוא בעד לצמצם חניות ולעודד תושבים להגיע רגלית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכם את התנאים:

הרחבת הדרך ע"י ביצוע הפקעה של 2.5 מ'.

הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.

הטמנת קו המתח הגבוה בתחום הקו הכחול לרבות הקמת חדר טרנספורמציה עבור השנאי העילי על חשבון היזם תנאי למתן היתר בניה.

אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר כתנאי למתן היתר בניה.

עידכון תכנית המדידה והוספת מידות לקוי בניין כתנאי להפקדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך החזית של רחוב בן גוריון.
2. הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.
3. עדכון תכנית המדידה וסימון מידות קוי בניין.

4. תיקון טבלת השטחים.
5. תנאי למתן היתר בניה- הטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול לרבות הקמת ח.טרנספורמציה תת קרקעי בתחום המגרש הפרטי ע"ח היזם.
6. תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר.

סעיף: 3

תכנית לצורכי רישום: תצר/100015

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: ישיבת קרן אורה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 13,268.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
2056/מק/18	על בסיס תביע
26/102/02/18	על בסיס תביע

בעלי עניין:

- ישיבת קרן אורה♦ יזם/מגיש:
- עיריית קרית מלאכי♦
- רשות מקרקעי ישראל♦ בעלים:

מקום

קרית מלאכי קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 310 חלקות: 32, 46

מגרשים לתכנית: 32/1 בשלמותו

32/2 בשלמותו

מטרת הדיון

תצ"ר

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום על בסיס תכנית 2056/מק/18 ותשריט חלוקה

מהלך הדיון

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מציג את הפרויקט ומסביר את המצב הסטטוטורי. קיימת חלקה גדולה הכוללת בתוכה את בית ספר ישורון וישיבת קרן אורה. קרן אורה רכשה מהמנהל חלקה נוספת סמוכה ועשתה שינוי תביע להגדלת הזכויות. מטרת התצ"ר לייצר חלקה נפרדת לבית ספר ישורון ולאחד את שתי החלקות של קרן אורה, לאחר דין ודברים מול ר.מ.י. נחתם תשריט איחוד וחלוקה וכעת מבוקש לרשום את החלקות החדשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

החלטות

לאשר את התצ"ר.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 617-0444844
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 1,123.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	7/122/03/18
כפופה לתכנית	תמא/4/ב/34
כפופה לתכנית	תמא/35

גבולות התכנית
 פינת הרחובות רמב"מ, רש"י.

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** מיכאל שטרית
- ♦ בת אל סבג
- ♦ **מתכנן:** ישראל מסילטי
- ♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 115, 155

חלקי חלקות:

גוש: 2470 ח"ח 159

מטרת הדיון

תיקון טעות סופר+ שינוי שם יזם התכנית.

מטרות התכנית

הוספת יח"ד, זכויות בניה ושינוי הנחיות והוראות בניה.

1. הגדלת השטחים העיקריים בסך 20% משטח המגרש (155 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
2. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 25% (193 מ"ר) משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
3. הגדלת תכסית מ-60% ל-65% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
4. שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת 2 יח"ד, מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. תוספת 2 קומות, מ-2 קומות קיימות ל-4 קומות מעל הקרקע ותוספת קומה מתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 א.
6. שינוי גובה מכסימלי מ-8.5 מ' ל-16.5 מ' ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4א.
7. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4:
 - א. שינוי קו בנין צידי-שמאלי מ-0 מ' ל-2.7 מ'.
 - ב. שינוי קו בניין צידי-ימני מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
 - ג. שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.5 מ' ושינוי חלקי מ-3 מ' ל-1.4 מ'.
 - ד. קביעת קו בניין עלילי עבור מרפסות גג, גזוזטראות ובליטות כמסומן בתשריט.

מהלך הדיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי התכנית נידונה בישיבה הקודמת, אך מובאת כעת לדיון חוזר עקב שינוי שם יזם התכנית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמנוב – מוסיף כי נפלה גם טעות סופר עקב קליטה של התכנית מהמבא"ת ישירות לקומפלוט ומפרט כי במטרת התכנית נרשם קביעת הוראות בינוי במקום שינוי הוראות בינוי ומסביר שקביעה היא לא

בסמכות הוועדה המקומית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם היו התנגדויות לתכנית.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי התכנית עוד לא עברה לפרסומים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי פנו אליו תושבים עוד טרם הפרסומים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי עליהם להגיש מכתב התנגדות והם יזומנו לוועדת התנגדויות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מסביר כי כעת לאחר ישיבה זו לתיקון טעות סופר ועדכון שם המבקש הוא יעביר נוסח פרסום להפקדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.
משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

החלטות

להפקיד את התוכנית לאחר תיקון טעות סופר ושינוי שם היזם.

סעיף: 5 תוכנית מפורטת: 617-0380360

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפי פרידמן

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 11,285.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	2/105/03/8
שינוי לתכנית	26/102/02/18

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** רינה בילד פרידמן
- ♦ **מתכנן:** מיכאל בורדמן
- ♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב חלוצי התעשייה 11, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

רחוב חלוצי התעשייה 13, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

רחוב חלוצי התעשייה 15, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 73

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 129, 78

מטרת הדין

מתן תוקף

מטרות התכנית

חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי ושינוי בקווי בנין.

מהלך הדין

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- מציג את מיקום הפרויקט ומסביר כי כל המגרש היה בעבר בבעלות משפחת פרידמן, הועדה דנה בהפקדת התכנית לאחר מכן בוצע פרסום, התכנית מובאת כעת למתן תוקף. מוסיף כי בוצעה כניסה נפרדת למגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

החלטות

לאשר את התכנית

תאריך: 17/08/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20150164	00/00/00	2930	80	226	ש.י.שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ	שדי קרן הידידות 19 קרית מלאכי	17
עורך הבקשה: וולטר שיינקמן								
2	20170007	26/01/17	2470	104	28	לוי יעקב	מצדה 26 קרית מלאכי	22
עורך הבקשה: עזרא שימרי								
3	20170001	01/05/17	2929	22	187	חלפא אליה	נחליאלי 11 קרית מלאכי	25
עורך הבקשה: איגנה פרבר								
4	20160063	00/00/00	2468	16		עתל פרדי אלפרד	ידין יגאל 7 קרית מלאכי	28
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
5	20160066	08/11/16	2510	110	313	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	32
עורך הבקשה: טיטו סמי								

1000128	תיק בניין :	20150164	מספר בקשה :	סעיף 1:
		05/07/2017	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201705

מבקש:

♦ ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ

רח העמל 22 א-ת קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ וולטר שיינקמן

ת.ד. 14327 אשדוד

♦ קירצ'וק אנריקה

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אחוון רפי

הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמן:

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: שד' קרן הידידות 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 80 מגרש: 226

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
16	360.00	1591.85	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בנייני דירות גן-גג-דופלקסים חדשים, סה"כ 16 יח"ד, הכוללת: ממ"דים, חניות שאינן מקורות, גזוזטראות, פיתוח שטח, גדרות וכן הקלות:

- שינוי מנספח הבינוי לעניין תצורת המבנה, כך שיבנו בנייני גן-גג-דופלקסים, במקום בניין אחד.
- שינוי מנספח הבינוי לעניין תוספת בניין במגרש, כך שיהיו שני בניינים, במקום אחד.
- הקלה לשינוי מהוראות נספח הפיתוח והתנועה לעניין מיקום כניסה למגרש וכן לעניין אופן סידור החניות.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע, כך שתהיינה בליטות באורך מקסימלי של 2.00 מ', במקום תכנון דירות בנסיגה.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע לעניין חובת תכנון חניות בשילוב איי גינון.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע לעניין חובת תכנון אוזן גינון כל רצף של 7 חניות.
- הקלה מקו בניין צדדי-מזרחי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקה 113)
- הקלה מקו בניין צדדי-צפוני, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקה 92)
- הקלה מקו בניין אחורי-מערבי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2545, חלקה 86)
- הקלה מקו בניין אחורי-דרומי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקות 27, 28, 29)
- הקלה מקו בניין אחורי-דרומי, עד 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע, עבור
- הקמת גזוזטראות. (הגובל בגוש 2930, חלקות 27, 28, 29)
- הקלה להקמת קיר תומך רצוף כך שיהיה 3.65 מ' במקום 3 מ' המותרים, בצד המערבי.

חות דעת:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 2130 מ"ר

אזור מגורים ב'

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.

שטח עיקרי מותר למגרש: 1800 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 360 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.

תכסית 900 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.

מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.

לא יותר תכנון יותר מ 7-מקומות חניה ברצף, ללא" אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים

תהיה מינימום 1.50 מ'.

בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"ינספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן,

זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל,

והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הועדה המקומית.

לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

-בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות.

-לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של

מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

-על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות משופעים,

הדודים יוסתרו בחלל הגג.

-מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא

מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי p.v.c או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

-מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.

-אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש.

תכסית מבוקשת: 762.13 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', צדדי מזרחי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה), צדדי צפוני- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה), דרומי

אחורי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה) + גזוטראות 3 מ' בהקלה), אחורי מערבי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה).

מהלך דיון

נכנסים לדיון:

אדר' וולטר שיינקמן

אדר' אנריקה קירצ'וק

יום רענן וקנין

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרויקט ומסביר כי מדובר בנושא שעלה גם בתחילת הישיבה בשכונת גבעת

הסביונים, מציג על גבי נספח הבינוי את מיקום הפרויקט ואת כיווני הדירוג הנדרשים.

עורך הבקשה אדר' וולטר שיינקמן – משיב כי עפ"י תכנית הבינוי המנחה מוצג דירוג של חמש קומות

כשבפועל מותר לבנות רק שלוש קומות, לכן לטענתו הנספח בינוי הוא מנחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הייתה פסיקה בעבר של בית המשפט כי נספח בינוי מנחה הוא מחייב, ומזכיר כי בעבר הייתה ישיבה עם האדריכלים הנוכחים בישיבה זו והיזום הקודם, שבה הוצגה התכנית והוסבר להם כי יש להיצמד לתב"ע ללא הקלות.

מציין כי הדברים האלו נאמרו לכל היזמים שהגישו בקשות, היזמים מצדם טענו כי ההחלטה התייחסה רק לעניין מס' קומות וזכויות הבניה ולכן בתחילת הישיבה קיימנו שוב דיון עקרוני לוודא כי הפרשנות הובנה כהלכה והוחלט כי נצמדים לתב"ע ולא יינתנו הקלות מכל סוג שהן.

עורך הבקשה אדר' וולטר שיינקמן – מתעקש ומשיב כי נספח הבינוי בתב"ע הוא מנחה, מציין כי לכל יחידת דיור יש 100 מ"ר ויש עוד 360 מ"ר שטחי שירות שמחולקים בין הדירות ומסביר כי על מנת ליצור את הדירוג המבוקש נוצרות בליטות שמהוות שטחי בניה.

ממשיך להסביר כי מטרת נספח הבינוי ליצור שיח עם הדירות בשכונה הסמוכה וטוען כי ההקלות שמבוקשות הן הקלות של 10% שניתן לבקש כמו כן ישנו דירוג ובליטות לא גדולות לכיוון הרחוב במסגרת קווי הבניין. חוזר ושב כי נספח הבינוי הוא סכמטי וכך התייחסות אליו, לדבריו אם רוצים שהוא יהיה מחייב עליו להיות מפורט עם חתכים כמו כן מציין כי הבינוי שמופיע בתכנית הוא חורג מהוראות התב"ע כיוון משמותר חמש קומות ולא שלוש קומות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר שיש דירוג קטן בקומת הקרקע ומסביר כי ניתן לייצר ארבע דירות בקומת קרקע שלוש דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב' באותו השטח של דירה, מבלי להוסיף שטח בקרקע.

עורך הבקשה אדר' וולטר שיינקמן – מסביר מדוע לא ניתן ב-900 מ"ר תכנית לנצל את כל זכויות הבניה, ניתן 7 דירות של 120 מ"ר בקרקע, קומה א' חמש דירות, יש לייצר עוד שש קומות על מנת לייצר את הדירוג, לא ניתן להיצמד לבינוי קל וחומר שהוא מנחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי משיחה שקיים עם ראש העיר הקודם נאמר לו שהייתה בעבר ועדת גבולות והסיכום מול מושב אורות היה כי המבנים יהיו נמוכים והבניה הרוויה תהיה דלילה. מוסיף ואומר כי אין עתודות קרקע לקריית מלאכי ויש רצון שתהיה בניה רוויה אך במקרה זה כיוון שאלו התנאים שנקבעו בוועדת הגבולות לא ניתן לאשר קומות נוספות. עוד מוסיף כי היזם לא חייב לנצל את מלוא הזכויות בתכנית הקרקע.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם עורך הבקשה חושב כי קיימת תקלה בתכנית ולכן הוא אינו יכול לממש את הזכויות. עוד היא מבקשת מעורך הבקשה להסביר מדוע הוא מפצל את המבנים, ושואל מדוע מבוקשות הקלות בקווי הבניין והאם הן דרושות על מנת לממש את הזכויות.

עורך הבקשה אדר' וולטר שיינקמן – משיב כי אם בונים את המבנה לפי תכנית הבינוי, בנין אחד שפתוח לשני כיוונים, נוצרים בתי תפר עם קו בנין אחד וקשה לתכנן חזיתות ואת החלק המרכזי של הבניין מסביר כי נשמר מרחק של 10 מ' בין המבנים לפי דרישת הוועדה. נספח הבינוי אינו מושקע, לא הייתה כניסה לפרטים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי הדיון כאן הוא בעניין ההקלות, ומסבירה כי הקלה אינה זכות חוקית ואינה מוקנת בדיון, ומסבירה כי ועדת ערר קבעה בעניין מסמכי התכנית כי ברגע שתכנית פורסמה וצורפו לה מסמכים הם מהווים חלק ממסמכי התכנית והציבור מסתמך עליהם ולכן כאשר יש שינוי ממסמכי התכנית יש לבקש הקלה, מסבירה כי על היזם לשכנע את הוועדה מדוע נדרשות ההקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי דווקא בגלל שהנספח לא מדויק הוא נותן חופש, אין חיוב בתכנית מינימלית.

עורך הבקשה אדר' וולטר שיינקמן – משיב כי אם תהיה הקטנה של תכנית יהיה קשה לממש את הדירוג, ומוסיף כי למרות שניתן לבקש 18 יח"ד ובבקשה זו מבוקשות 16 יח"ד. עוד הוא טוען כי בתב"ע יש לתכנן חניות לפי התקן 1:1 אך הוא התבקש לתכנן חניות של 1:1.5.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הדירות הוצגו בתכנית כקוטגיים כמו כן לפי התקן מדובר על בין 1-2 חניות ליח"ד לפי החלטת הועדה, ומוסיף כי יש לתכנן חניות נוספות לאופנים ולנכים. שב וחוזר כי הייתה החלטה בעבר ומזכיר לאדריכל כי בעבר הייתה ישיבה בנוכחותו ובנוכחות היזם ונאמר הם שלא ניתן יהיה לבקש הקלות אך למרות זאת היזם החליט להמשיך עם הפרויקט. היום שוב התקיים דיון והועדה אישרה את ההחלטה שהייתה בעבר. מציע שעורך הבקשה יכין תכנית שעומדת בתנאי התב"ע.

עורך הבקשה אדרי' וולטר שיינקמן – טוען כי הוא מבקש הקלה בקו בניין צדדי כיוון שמקומות החניה המבוקשים היום שונים ממקומות החניה שמסומנים בתכנית החניה ולכן נדרש לשנות את מיקום המבנה. מציג את השינוי מיקום החניה במפה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסכם את דברי עורך הבקשה ומציע כי עורך הבקשה יכין סקיצה של תכנון לפי כללי התב"ע על מנת להראות לוועדה כי ההנחיות של התב"ע לא סבירות.

עורך הבקשה אדרי' וולטר שיינקמן – עורך הבקשה טוען כי הדבר לא יפתור את הבעיה, ומסביר כי חוק התכנון נותן גמישות ושיקול דעת, התב"ע קובעת לעניין זכויות הבניה וכי ברור לו שההקלות לא מוקנות. טוען כי ההחלטה החד משמעית של הועדה כי לא יינתנו הקלות מכניסה את הועדה לבעיה וברור לו כי בעתיד יתנו הקלות. עוד הוא טוען שכשנכנסים לעומק התכנית מגלים כי לא ניתן לתכנן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - חוזר ושב כי הוא מבקש לראות סקיצה.

עורך הבקשה אדרי' וולטר שיינקמן – משיב כי אינו רוצה לתכנן פנטהאוז בקומה שלישית ללא מעלית, טוען כי אינו יכול להמשיך לטפל בבקשות כל כך הרבה זמן ללא התקדמות, טוען כי הדיון היה יכול להיות מבלי כל ההערות הקטנות על תיקונים שקיבל במשך שנה. מציין כי הבקשה הוגשה בשנת 2015.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לסתור את טענותיו ועונה שוב כי הייתה ישיבה לפני כשנה ובה הוסבר כי לא יינתנו הקלות, הייתה התעקשות של היזם להגיש את הבקשה, נאמר ליזם כי לא ניתן למנוע ממנו להכין בקשה ולהגיש אותה עם הקלות, כיוון שהחוק מתיר לבקש הקלות ממשך לומר כי על מנת שהבקשה תוכל להגיע לדיון היזם נדרש לתקן את הבקשה, ובדיון זה חוזרים על מה שנאמר בעבר כי אין הקלות. גורס כי אם לטענת עורך הבקשה לא ניתן לתכנן עפ"י התב"ע עליו להוכיח זאת.

עורך הבקשה אדרי' וולטר שיינקמן – ממשיך לטעון כי ניתן היה להביא את התכניות לדיון עם ההקלות מבלי לרדת לפרטים טכניים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי אכן היה דיון כזה לפני כשנה, דיון טרום הגשה, הייתה החלטה שאין הקלות, לאחר מכן הייתה פגישה נוספת במשרד המהנדס בה נאמרו ההחלטות אך למרות זאת הייתה החלטה של היזם להמשיך עם הפרויקט ולכן לא מקבל את טענות עורך הבקשה.

יזם הבקשה מר רענן וקנין - מגיב לנאמר וטוען כי בדירוג בתכנית הבינוי מוצגות חמש קומות, אך הוא אינו יכול להקים חמש קומות כמו כן הוריד שתי יחידות דיור, בונים פחות מהשטחים המותרים, המהנדס דורש להכין תכנית נוספת שתפסול את התכנית הקודמת. טוען כי הוא גר בשכונה ואין לו כוונה לפגוע בנראות השכונה ולהפוך אותה לדוגמת שכונת קיבוץ גלויות או הרצל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב לדברי היזם ואומר כי טענותיו אינן נכונות אין צורך בהקמה של חמש קומות אלא שלוש קומות ומשיב כי בשכונות שהוזכרו אין דירוג. מסביר כי הוא אדריכל וניתן לקחת כל שטח ולתכנן אותו בצורה יפה ובצורה לא יפה, כללי התב"ע אינם מנחים לבניה שאינה נכונה.

חבר הועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת מהאדריכל מה הפערים בין התכנית שהוגשה ובין דרישות המהנדס.

עורך הבקשה אדרי' וולטר שיינקמן – המהנדס מבקש כי המבנה יהיה בצורת ר' לפי הבינוי בתב"ע ואז הבקשה תהיה ללא הקלות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את התכנון של האדריכל וגורס כי התכנון שהוגש עם ההקלות אינו מיטבי.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה – מסבירה כי עכשיו הועדה מתכנסת לדיון סגור ומודה למוזמנים.

יוצאים מהדיון :
אדרי' וולטר שיינקמן
אדרי' אנריקה קירצ'וק
יזם רענן וקנין

- חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת כיצד אדריכל מתכנן מבנה כזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב לו כי היזם קובע את התכנון ולא האדריכל כיוון שהוא זה שמוכר את הדירות.
- חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת האם הוועדה יכולה להתנגד לבקשה כיוון שהתכנון לא טוב.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה בחיוב ואומרת כי מהנדס ועדה יכול להתנגד לבקשה אם התכנון אינו מיטבי.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - היזם מבקש הקלות בקווי בניין, על ידי כך הוא מגדיל את שטח הבנייה אך הוא מייצר דירות קטנות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה – מסבירה כי הקלה 12 המבוקשת הינה הגבהה של קיר תומך עקב הפרשי קרקע ומבקשת להצביע עליה כיוון שאם היזם יגיש בקשה מתוקנת לא יידרש פרסום חוזר של ההקלה. מסכמת את ההחלטה: הוועדה החליטה שיש להיצמד להוראות התכנית, הוועדה לא השתכנעה כי ההקלות דרושות לממש את הזכויות מכח התכנית, כל ההקלות נדחות לפרט להקלה מס' 12 לעניין הקלה להגבהת קיר תומך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה נדחה פה אחד. משתתפים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

יוצאים מהדיון: נציג המשרד לאיכות הסביבה מר רם סלהוב.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את כל ההקלות, פרט להקלה לעניין הגדרות.
לטענת הוועדה כי יש להיצמד להוראות התכנית, הוועדה לא השתכנעה כי ללא ההקלות לא ניתן לממש את הזכויות בתכנית.

131501	תיק בניין :	מספר בקשה : 20170007	סעיף: 2
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201705 בתאריך : 05/07/2017	

מבקש:**♦ לוי יעקב**

מצדה 26 קרית מלאכי

♦ לוי ציפורה

מצדה 26 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עזרא שימרית

10 מנוחה

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מצדה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 104 מגרש: 28

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.00	137.88	בניה חדשה	אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד, דו קומתית במגרש אחד, הכוללת: ממ"ד, חניה, גדרות והקלות.

1. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 7.43 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 211 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת

הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותר בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 0-3 - מ', אחורי 9- מ'.

קו בניין מבוקש: קדמי הכרחי-5 מ', אחורי-6.30 מ' (בהקלה), צדדי-0 מ'.

תכסית מבוקשת: 106.68 מ"ר המהווה 50.56%.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה להקמת יח"ד, דו קומתית במגרש אחד, הכוללת: ממ"ד, חניה, גדרות.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 7.43 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשות להקלות פורסמו בהעדר התנגדויות.

מביאה את תשומת לב חברי הוועדה כי מדובר במגרש צר ולכן מבוקשות ההקלות בקווי הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מוסיפה ומסבירה שקו בנין של 9 מ' שהוא בקו בנין אחורי הוא קו בנין גדול.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי ניתן לבקש הקלה עד 30% כאשר מדובר בקיר אטום שאין בו פתחים, ועד 10% בקיר עם פתחים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בבקשה זו המבקש פרסם את שתי ההקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לוודא כי הקלה לענין הגג אינה משנה מאופי הסביבה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה כיוון שיש בשכונה עוד גגות שטוחים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

203402	תיק בניין :	20170001	מספר בקשה :	סעיף: 3
			פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר :	201705 בתאריך : 05/07/2017

מבקש:

חלפא אליה

- נחליאלי 9 קרית מלאכי
- חלפא רזיאל
- נחליאלי 9 קרית מלאכי
- מלול אברהם
- נחליאלי 9 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- אינגה פרבר
- הציונות 23 דירה 9 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

- אינגה פרבר
- הציונות 23 דירה 9 אשדוד

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: נחליאלי 11 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 22 מגרש: 187
תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
109.61	15.52	1	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות, 2, חניות לא מקורות והקלות:
1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 220 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.
תכסית 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש,

בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית. תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

תכנית מבוקשת: 125.13 מ"ר [בהקלה]
קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי 4.5 מטר [בהקלה]
קו בנין צידי-3.00 מטר
קו בנין קדמי 5.00

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות, 2 חניות לא מקורות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. משתתפים בהצבעה:
מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

יוצאים מהדיון:
נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017 מספר בקשה: 20160063 תיק בניין: 163300 **סעיף: 4**

מבקש:**♦ עתל פרדי אלפרד**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ עתל דבורה

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:**♦ עתל דבורה**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ עתל פרדי אלפרד

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

עורך:**♦ תנעמי יובל**

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:**♦ תנעמי יובל**

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4994059667

כתובת הבניין: ידין יגאל 7 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 16

תכנית: 41/102/02/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תוספת למבנה קיים - בדיעבד		20.37	23.00

מהות הבקשה

תוספת ליחידת דיור חלק מדו משפחתי קיימת ומאושרת בהיתר בניה מס' 1521 הכוללת: תוספת שטחים עיקריים בקומת קרקע בהקלה, תוספת שטח עיקרי בקומה א', חניה מקורה והקלות: 1. הקלה 30% בקו בניין אחורי, בקיר אטום, כך שיהיה 5.60 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 123 מ"מ במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 88 מ"ר במקום 80 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 36 מ"ר במקום 10 המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומה א', ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומה א' 8 מ"ר במקום 0 המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 41/102/02/18

29/102/02/18

שטח המגרש: 273 מ"ר.

אזור מגורים בנה ביתך-

מספר קומות: 2 ללא קומת עמודים.
תכנית: 90 מ"ר

שטח עיקרי קומת קרקע: 80 מ"ר.

שטח עיקרי קומה א': 70 מ"ר

שטחי שרות קומת קרקע: 10 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה: 160 מ"ר.

גובה מבנה מגובה מדרכה: 5.50 מ' מקסימום. במקרה של גג רעפים יגיע קצה גג הרעפים עד לגובה 8.50 מ'. הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

תוספת בניה: לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של מגרשים וללא פגיעה במכלול התכניות.

יח"ד למגרש: 2

שטח מגרש מינימלי: 540 מ"ר.

חניה: תוסדר בשטח המגרש ללא הקמת סככה, או חלק מהבנין בקומת הקרקע שיבנה כקומת עמודים לחנית רכב.
חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0-0 וקו בניין קידמי 0-0.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבנייה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה-עפ"י שיקול דעתה.

קומת מרתף: תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הקיים. השימוש ייקבע בהתאם להוראות התכנית מס' 41/102/02/18

שימושים: ישמש לבית מגורים אחד דו קומתי הכולל יחידת דיור אחת.

גובה מפלס הכניסה: הכניסה הקובעת למבנה 0.00=(51.47)

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0-0 וקו בניין קידמי 0-0.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבנייה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה-עפ"י שיקול דעתה.

הנחיות בניה למרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש א המדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצון שלו.

שטח מרתף: 90 מ"ר מקסימום ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי החוץ של קומת הקרקע.

גובה מרתף:

2.20 מ' מינימום ולא יעבור על 2.40 מ'.

כניסה למרתף:

הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.

שימושים במרתף:

המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:

1. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, כלים ביתיים בלבד.

2. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי בלבד.

3. חדר כביסה או ייבוש כבסים.

4. חדר משחקים.

5. חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איוורור.

6. חדר חשמל או אחסנת גנרטור או טרנספורמטור.

7. מקלט.

מחסן:

הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר אורך פאה לא יעלה על 3.00 מ'. שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות המותרים. גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים לפי שיקול דעתה.

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

פתחים:

לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות/חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם.

מבני עזר: לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו'. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתונחה ע"י מגיש תכנת זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כשטח מהבניה.

קו בניין צדדי: 3.00 מ'. **קו בניין קדמי:** 4.00 מ' לכיוון רח' אלון יגאל. **קו בניין אחורי:** 8.00 מ'

בתים דו משפחתיים: קו בניין 0 בין חלקות משנה.

דודי שמש: לא יותרו, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.

פיתוח המגרשים:

ביצוע של כל בניה מותרת בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חצר וגדרות, שבילים וריצופים, גינות ונטיעות, מתקני כביסה, אשפה, מוסך לרכב, מתקני דלק וכן פרט אחד שיידרש ע"י מגיש התכנית והרשות המוסמכת. הכל בציון מפלס סופי של קירות החצר וחזיתות הכניסה לחצר.

כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצוע במקביל לשלבי הבניה והשלמתה למועד גמר הבניה. חומר הבניה של קירות החצר הפונה לחזית השביל הציבורי, הכיכרות, רחוב המגורים יהיו מבטון גלוי ויצורפו להן תכניות פיתוח עם פירוט ארגזי חשמל, עמודי תאורה הרחבות לספסלים, ארגזי פרחים וכו'.

קו בניין מבוקשים: קו בניין צדדי: 3.00 מ'. קו בניין קדמי- לכיוון רחוב אלון יגאל: 4.0 מ'. קו בניין אחורי: 8.00 מ'.

תכסית: 109.33 מ"ר המהווים 40.04%.

דו"ח פיקוח מיום 31.03.16: 1. מחסן אחורי לא מופיע במפה 2. בכניסה לחניה הכל מקורה. דו"ח פיקוח מיום 18.01.17: 1. קומת קרקע עדיין לא סגרו חלון בחזית (במטבח) 2. עדיין אין הריסת מחסן וחלק מהתוספת מאחור. 3. קומה א' בנויה לפי תכנית הגשה. 4. נמצאת חניה מקורה בשטח.

יש לציין בהמלצות לישיבה תנאים למתן היתר הכוללים הריסת מחסן אחורי, הריסת חלק מהתוספת האחורית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר תוספת ליחידת דיון חלק מדו משפחתי קיימת ומאושרת בהיתר בניה מס' 1521 בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
תוספת שטחים עיקריים בקומת קרקע בהקלה, תוספת שטח עיקרי בקומה א', חניה מקורה והקלות:

1. הקלה 30% בקו בניין אחורי, בקיר אטום, כך שיהיה 5.60 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 123 מ"מ במקום 90 מ"מ המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 88 מ"מ במקום 80 מ"מ המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 36 מ"מ במקום 10 המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומה א', ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומה א' 8 מ"מ במקום 0 המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להזכיר שכשיש הכשרה של עבירות בניה יש לשקול מראש האם הינו מאשרים אם הייתה מונחת לפנינו בקשה חדשה טרם עבירות הבניה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מוסיפה שקיים היום פתח באזור התוספת עם הקלה של ה-30% שנדרש לאטימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר במגרש ישן עם שטח גדול אך זכויות בניה מצומצמות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת מה קו בנין אחורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שקו בנין אחורי 8 מ'.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שקו הבניין שנוצר, 5.60 מ', עדיין נחשב למרחק סביר ונותנת דוגמא כי קו הבניין שיש לשמור ממבנה ציבור הוא 5 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - נותן דוגמא לעניין התכסית שבגבעת הסביונים מאשרים תכסית בשתי קומות של 145 מ' וכאן מדובר בשתי קומות עם תכסית מבוקשת של 123 מ"ר.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - חוזרת שיש בתכנית פתח שצריך לאטום ומוסיפה כי קיימות הריסות שיש לבצע בחלק מהגגון של החניה המקורה, ביצוע הריסו אלו הן תנאי להוצאת היתר הבניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. משתתפים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, מר בוריס בורוכוב.

ה ח ל ט ו ת

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
4. תנאי למתן היתר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.

תיק בניין: 1000338

מספר בקשה: 20160066

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

מבקש:**נחלת אשר- שותפות מוגבלת**

יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

טיטו סמי

בן גוריון 1 בני ברק

מתכנן שלד הבנין:

שנקר ואדים

תפוצת ישראל 5 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 110 מגרש: 313 ;

גוש: 2540 חלקה: 9 מגרש: 313 ; חלקה: 11 מגרש: 313 ; חלקה: 23

מגרש: 313

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
51	1980.88	6570.74	בניה חדשה	אזור מגורים ד'

מהות הבקשה

בקשה להקמת בניין מגורים בן 14 קומות (ק'+13), סה"כ 51 יח"ד, הכולל: מחסנים,

ממ"דים, חניות מקורות ושאין מקורות, גזוזטראות, מרפסות, גדרות והקלות.

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 14 קומות (קומת קרקע+13) במקום 13 קומות (קומת

קרקע+12) המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 6.25%, כך שיהיו 51 יח"ד במקום 48 יח"ד, ללא תוספת

בשטחי הבניה.

3. הקלה לניוד זכויות של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לקומה מעל הכניסה הקובעת,

כך שסך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה 1985 מ"ר במקום 1800 מ"ר המותרים

עפ"י תב"ע.

חוות דעת:**חוות דעת:**

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 2868 מ"ר (לפי תב"ע)

שטח עיקרי מקסימלי: 6,576 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 1,800 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 2,650 מ"ר.

מספר יח"ד: 48

תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 53 מ'

מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע

קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 3 מ'.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.
מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.
גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.
תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.
מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%. מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט. חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.
לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.
מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:
1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.
2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.
3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.
4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.
5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.
6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.
דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.
חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננת במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות.
מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

תכסית מבוקשת: 17.90%

קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 3 מ'.

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה – מסבירה כי סעיף זה יורד מסדר היום כיוון שהאדריכל לא העביר תכנית מתוקנת.

החלטות

הבקשה ירדה מסדר היום.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר