



תאריך: 09/07/2020
ת. עברי: י"ז בתמוז תש"ף

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 2020003

בתאריך: 29/06/2020 ז' בתמוז תש"ף שעה 09:00

נכחו:

חברים:

- מר רון שגן - יו"ר ועדת המשנה
- מר רומן גישר - סגן ראש העיר
- מר בועז ביטון - המשנה לראש העיר

נציגים:

- עידן עמית - נציג שר האוצר
- לירם יונגרמן - מתכנן סביבתי איגוד ערים

סגל:

- אינג' נדב הדר - מנהל העיר ומנהלס הוועדה המקומית
- סיגל הרשקוביץ - מנהלת הוועדה המקומית
- אדר' אליסיה רובינשטיין - ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי בניה
- אינג' הילאל פטימה - ס. מהנדס העיר ומנהל מח' פיתוח תשתיות
- כהן צביה - סגנית מנהלת מח' תכנון עיר
- עו"ד סיגל אהרון - יועמ"ש הוועדה המקומית
- אסף זיו - מנהל מח' השבחה
- תום שובל - בודק תוכניות מח' תכנון עיר

מוזמנים:

- הגב' יוכי דהן - מבקרת העיריה

נעדרו:

חברים:

- מר ניר בן חיים - מ"מ ראש העיר
- עו"ד טל אליהו - סגן ראש העיר
- הגב' חדוה יחזקאלי - המשנה לראש העיר
- מר שלמה בוזגלו - חבר הוועדה

נציגים:

- הגב' עפרה הראל - ראש צוות מרחב חדרה במחוז
- מר דוד בריל - נציג שר האוצר - בעל דעה מייעצת
- הגב' אלה ליבשיץ - נציגת רשות הכבאות
- מר דודו וענונו - נציג רשות הכבאות
- מר מיכאל ברויאר - נציג השר להגנת הסביבה
- הגב' מיכל דנצינגר - נציגת שר הבריאות
- הגב' נירית מיכאלי - נציגת שר הבינוי והשיכון
- מר שי רגב - נציג מינהל מקרקעי ישראל

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	יגאל בן לולו	- מפקד משטרת חדרה
	מר הראל דמתי	- נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית
סגל:	עו"ד שי נאור	- מנהל מח' נכסים
מוזמנים:	מר חיים חומרי	- מזכיר הועדה החקלאית
	איריס ארבל	- החברה להגנת הטבע-מנהלת קהילה והסביבה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020002 מיום 06/05/2020.

על סדר היום:

ישיבת הוועדה נפתחה בשעה 09:27 בבוקר.
פתח וניהל את הישיבה מר רון שגן - יו"ר ועדת המשנה.

רון שגן - יו"ר הוועדה פותח את הישיבה בדברי תודה לסגן רה"ע מר רומן גישר על ניהולה של ועדת המשנה.

עידכונים לחברי הוועדה בעקבות הדיון בוועדת המשנה מיום 6/5/2020:

1. תכנית 0731307-302 - כרמית מחסני מזון - בהחלטת וועדת המשנה הוחלט, כי תתקיים למידת תכנית המתאר להתחדשות עירונית של מרכז העיר יחד עם חברי הוועדה. מאחר וטרם הסתיים התהליך, התכנית תובא שוב לדיון בוועדת המשנה הבאה.
מהלך דיון: צביה כהן-מ"מ מנהל מח' תכנון עיר מעדכנת את חברי הוועדה כי התקיים כבר מפגש 1 וכעת מתוכנן מפגש נוסף לתחילת יולי אליו יוזמנו כל חברי הוועדה.
2. תכנית 0816322-302 - יניב בל. צביה כהן-מ"מ מנהל מח' תכנון עיר מעדכנת את חברי הוועדה, כי בהחלטת הוועדה נקבע, כי ייבחן הצורך בהכנת סקר עצים לתכנית לאור קיומם של עצים בוגרים ברחוב המהווה את הנגישות למגרש ומתוך כך בחינת תחולת התכנית וכניסות חלופיות למגרש.
בישיבת עבודה שהתקיימה עם עורך התכנית והיזמים, הוצגה נגישות כלי רכב אל המגרש מהרחוב הדרומי כך שמתירת הנגישות מרחוב ירושלים. משכך מתייתרת סוגיית העצים והקו הכחול של התכנית יכול את מגרש הבניה.
3. לעניין פקיד היערות - פקיד היערות לאזור מנשה שרון הינו רמי דויד - ואילו חומרי הינו - מזכיר הוועדה החקלאית- אחראי להגנת האילנות ברשות.
מהלך דיון: צביה כהן, מ"מ מנהל מח' תכנון עיר - בדקנו את ענין הסמכה לפקיד היערות, מדובר במינוי שמתקבל מלמעלה, פקיד היערות לאזור מנשה שרון הוא רמי דויד, לרשות המקומית בחדרה לא מונה פקיד יערות וחיים חומרי הינו אחראי להגנת האילנות ברשות. בתכניות בהן לא קם הצורך בתיאום מול פקיד היערות אך יש כן צורך בבחינה של עצים להעתקה/עקירה בהיקף הקטן מחמישה עצים ופה הקושי שלנו. מיהו הגורם המאשר והאם חיים חומרי הוסמך ליתן מענה בעניין הזה.
עו"ד סיגל אהרון-היועמ"ש לוועדה: בדקתי, החוק קובע, כי כל כריתת עץ בוגר או העתקתו נדרש אישור פקיד היערות. להבנתי חיים חומרי לא הוסמך לשמש פקיד יערות, אך הוא יכול ל משמש "צינור" לריכוז והעברת החומר לפקיד היערות. לחיים אין סמכות לבחון ולהתיר כריתה או העתקה של עצים בוגרים, אלא לקבל את אישורו של פקיד היערות.
עידן עמית-נציג המחוז: כל כריתה של עץ בוגר גם במגרש פרטי אסורה עפ"י החוק ובתכניות גדולות קיימת חובת היוועצות עם פקיד היערות.
אינג' נדב הדר- מהנדס העיר: מציע לקדם את הנושא של חיים חומרי ולהסמיכו כפקיד היערות - יש לי פגישה במשרד החקלאות אפעל בנושא.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	תצ"ר/2397 דיון בתצ"ר	תשריט לצרכי רישום - רמי חסון	גוש : 10037 מחלקה : 402 עד חלקה : 402	רמי חסון בע"מ	הגיבורים	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0826065 דיון להפקדה	תכנית לשינוי קווי בניין והחלפת מיקום שפ"פ	גוש : 12798 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	א.י. אנרגי פארק יזמות נדל"ן בע"מ	חדרה, שכונה : אנרגי פארק	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	תצ"ר/2313 דיון בתצ"ר	תשריט לצרכי רישום - ישיבת כנסת יצחק	גוש : 10042 מחלקה : 174 עד חלקה : 174	ישיבת כנסת יצחק	סיגלית 1	10
4	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	תצ"ר/2587 דיון בתצ"ר	תשריט לצרכי רישום	גוש : 10009 מחלקה : 138 עד חלקה : 139	שמוליק בוכניק	אהרונסון , שכונה : שכי' ויצמן	11
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	201801201 דיון בבקשה ת.בנין : 4298	בית משותף, תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10570 חלקה : 267	פנחס אורן	השרון 12, שכונה : גבעת אולגה	12
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	201903201 דיון בבקשה ת.בנין : 3758	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 7727 חלקה : 38 מגרש : 2_38 תכ' : חד/813	רצקר זוהר	רחוב קבוץ גלויות 53 כניסה א, שכונה : שכי' בית אליעזר	13
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	201903311 אישור בקשה ת.בנין : 7956	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 10012 חלקה : 24 מגרש : 1004 תכ' : חד/900	גורנו אלי	רחוב עין הדבש 16, שכונה : שכי' יצחק	14
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	201904061 דיון בבקשה ת.בנין : 3447	3 יח' דור, בנייה חדשה	גוש : 10009 חלקה : 67	פרץ אור קיימת התנגדות	רחוב גבעת המורה 2, שכונה : שכי' ויצמן	16
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	201904531 דיון בבקשה ת.בנין : 8750	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 7726 חלקה : 217 מגרש : 652	מימון שאול	הר הנגב 32	17
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	202000711 אישור בקשה ת.בנין : 4884	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 10572 חלקה : 294	מנחם משה	רחוב מבצע עזרא 25, שכונה : שכי' גבעת אולגה	18
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	202000271 אישור בקשה ת.בנין : 817	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 10034 חלקה : 13 מגרש : 13 תכ' : חד/848	סבג אהרון	הגיבורים 129 כניסה א	19
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	201901281 דיון בבקשה ת.בנין : 6320	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 10013 חלקה : 30 מגרש : 8	סלם מרדכי	רחוב עמק יזרעאל 18	20

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190378\1 דיון בבקשה ת.בנין : 1395	בית פרטי חד משפחתי , בנייה חדשה	גוש : 10034 חלקה : 69 מגרש : 69 תכ' : חד/848	אלדד יעקבי	רחוב צעירי שלום 14	21
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180288\1 דיון בבקשה ת.בנין : 2920	בית פרטי דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 7731 חלקה : 102	אינגרוביץ עמית	ההגנה 33, שכונה : שכ' בית אליעזר	22



סעיף 1	תכנית חלוקה לצרכי רישום: תצ"ר/2397
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020	

שם התכנית: תשריט לצרכי רישום- רמי חסון

סוג סעיף: דיון בתצ"ר

סוג תוכנית: תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

רמי חסון בע"מ

כתובות הגיבורים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10037	לא	402	402	כן	

מהות/מטרות

תשריט לצרכי רישום.

רקע

התשריט המובא לדיון אושר כבר בוועדה מס' 2016003 מיום 22.11.2016

מכיוון שעברו יותר מ-3 שנים מרגע אישור התשריט, יש צורך באשרור מחדש על מנת שניתן יהיה לרשום את התשריט ככשר לרישום במפ"י.

מהלך דיון

צביה כהן-מ"מ מנהל מח' תכנון: מסבירה כי התצ"ר נדון בעבר בשנת 2016 ובחלוף 3 שנים מיום אישור במפ"י לא ניתן לחתום עליו ולכן אנו מבקשים אישור מחדש. מדובר על עניין פרוצדורלי ומקריאה את פנייתו של דוד בריל - נציג שר האוצר בעל דעה מיעצת מיום 22.06.2020 כדלקמן " לאור משך הזמן הרב שעבר מאז אישור התצ"רים מבקש כי מודד העיריה יבחן את התצ"רים וייתן חו"ד בכתב טרם אישורם בוועדה - הוראה זו הינה לכל התצ"רים בישיבה זו". מאחר ולנו אין מודד אנו הצוות המקצועי בודקים את התצ"ר בצורה מבוקרת.

אינג' נדב הדר: צריכים מוצר עירוני - זה חייב.

בועז ביטון-משנה לרה"ע וחבר ועדה: כמה כספים אתה משקיע בשנה למדידות?

עו"ד סיגל אהרון-היועמ"ש לוועדה: בודקי מח' התכנון לא צריכים והם גם לא מוסמכים לעשות בדיקה זו.

אינג' נדב הדר-מהנדס העיר: לא מתפשרים על מקצועיות של הבודקים אלא על הזמן. אין ספק שאנו מפספסים כי אנו גם מעכבים את הפיתוח ואיננו יכולים לממש תכניות.

רון שגן-יו"ר ועדת המשנה: רשמתי בפני לטפל בנושא

אינג' נדב הדר: אני לא יכול לייצר ריטיינר כזה - צריך לייצר בשר.

חברי הועדה מחליטים לאשר את התצ"ר.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשרר את התצ"ר בהמשך לאמור בדברי הרקע.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 302-0826065
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020	

שם התכנית: תכנית לשינוי קווי בניין והחלפת מיקום שפ"פ

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 7,823.00 מ"ר (7.823 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
1300/חד	שינוי
302-0105833	שינוי

בעלי ענין

יזם

א.י. אנרג'י פארק יזמות נדל"ן בע"מ

יוכלמן זאב

כתובות: שכונה : אנרג'י פארק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12798	לא	28	28	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 5 **גרסת תשריט התכנית: 4**

מהות/מטרות

1. איחוד וחלוקת מגרש 402 בהסכמת בעלים ושינוי מיקום השפ"פ מבלי לשנות את סך השטחים.

2. קביעת בינוי מנחה ושינוי קווי בניין.

3. הוספת 500 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים לצורך שיפור ויעילות התכנון

רקע

מגרש 402 הינו חלק מחלקה 28 במתחם אנרג'י פארק, אשר מיועד להיות מוקד עסקים ראשי באיזור וממוקם בכניסה לחדרה, בין כביש החוף ותחנת רכבת חדרה מערב. על המגרש חלה תכנית חד/1300 ותכנית נקודתית 302-0105833 אשר חילקה את חלקה 28 למגרשים ואפשרה תוספת קומות ותוספת תכנית. בחלקה ארבעה מגרשים ולכל אחד מהם שפ"פ אשר ביחד יוצרים רצועה ירוקה מסביב לחלקה כולה. בכוונת היזם להקים פרויקט המושתת על שני שלבים כאשר תכנית זו, בסמכות ועדה מקומית, מציעה הצרחה בין שטח השפ"פ לשטח התעסוקה על מנת לאפשר בינוי העוסף חצר פנימית מפותחת המוזנת הליכתית מדפנות המתחם כל זאת תוך ניצול זכויות הבניה העיקריים המאושרים במגרש בתוספת של 500 מ"ר שטחי שירות במסגרת סמכות מקומית. בשלב השני של הפרויקט יוצע מבנה משולב מעורב שימושים המתכתב עם כוונת הוועדה המקומית לתכנון "האנרג'י פארק" כפארק מעורב שימושים הפעיל לכל אורך שעות היום לרבות דיור מיוחד והעצמת זכויות הבניה בו.

מהלך דיון

צביה כהן - מ"מ מנהל מח' תכנון עיר מציגה את התכנית בפני חברי הועדה ומסבירה כי התכנית עושה מהלך תכנוני מקומי אולם עדין אנו רואים בה כסנונית ראשונה להקמת שטח תעסוקה באנרגיי פארק. מדובר על מגרש דרום מזרחי למתחם תחנת הרכבת ולרשות יש כוונה לקדם תכנון לכל המתחם תכנון מיטבי ומעורב שימושים.

אינג' נדב הדר-מהנדס העיר : תכנית זו הינה תוכנית אחת מתוך 4 תכניות מחוללות צמיחה בעיר (חד/1300), תכנית זו, תכנון כבישים-"פיתוח עין", תכנית בתיאום עם חכ"ל, ויזמות פרטית).

אינג' הילאל פטימה- ס. מהנדס העיר ומנהל מח' פיתוח תשתיות : בנוסף אנו קובעים בהוראת התכנית כי גובה 0.0 יתואמו לתכנון סופי של הכבישים המעטפת במעטפת.

צביה כהן- ממ מנהל מח' תכנון עיר : שלא נעמוד במצב שנגיע לתת היתר והגבהים לא בזיקה לתכנון.

אורן שמעון ומיכל צחורי עורכי התכנית נכנסים לאולם הישיבות.

אורן שמעון- עורך התכנית : מציג מצגת לחברי הועדה ומסביר כי מבוקש להחליף את מיקום שפ"פ הרחב החיצוני על מנת לייצר סביבה הליכתית - לצמצם השפ"פ לגינות פנימיות, מדובר על בניו 1 בזכויות הקיימות ובשלב ב' - נגיש, תב"ע לתוספת שטחים אנו מבקשים לצמצם את השפ"פ מ-36 מ' ל- 10 מ'.

עידן עמית : האם סך השטח אינו משתנה? ומה קורה מתחת לקרקע?

אורן שמעון : שינינו רק חלק מהשפ"פ לצד שני

עידן עמית : מציע שחלק ישמש כאזור לחלחול.

אורן שמעון : בנוסף לשפ"פ אנו מבקשים תוספת של 500 מ"ר שרות מעל הקרקע, מאחר והתב"ע החלה על החלקה אינה נותנת שטחים (רק 15% לא מספיק לתכנון הבניה) תוספת זו תהווה שיפור התכנון.

רון שגן- יו"ר ועדת המשנה : אילו שטחי אחסנה מדובר?

אורן שמעון : גרעינים ומעברים

מיכל צחורי-עורכת התכנית : ועדה מקומית רשאית לאשר 500 מ"ר עיקרי ואולם אנו מבקשים שטחי שרות בלבד.

אינג' הילאל פטימה : השפ"פ מצומצם ל-16 מ' ?

אינג' נדב הדר : גם כך אנו מתכננים תכנית שתגדיל את השטחים בצורה משמעותית ולכן מבחינתנו בסדר.

עידן עמית : האם תכנית הבנין משתנה?

אורן שמעון : לא, פחות מ- 60%.

המתכננים יוצאים מאולם הישיבות ומתקיים דיון פנימי :

רון שגן : מבקש לדעת בזיקה לחד/13000 מה קיים ומה מוצע כעת.

צביה כהן : שטח עיקרי לא משתנה(15500 מ"ר לפי חד/1300 בעיקרי לא נוגעים. 500 מ"ר לשרות - התכנית חד/1300 התקמצנה בשטחי שירות לגרעינים ומעברים.

רון שגן : האם זה יכול לשמש כאחסון והשכרה?

בועז ביטון-משנה לרה"ע וחבר ועדה : אם משווים 500 מ' לתכנית אחרת האם זה סביר?

צביה כהן : אני חוזרת על דברי חד/1300 לא היתה אחראית בעניין תוספת שטחי השירות ובנוסף אנו מדברים על הגדלת נפחים ולכן תוספת זו אינה משמעותית.

רון שגן : 500 מ' שרות- חושש שלא יהיה כשימוש לעיקרי.

אינג' נדב הדר : מעבים ומוסיפים יותר בעיקרי והמבנים שמשמשים לתעסוקה הם הרבה יותר מורכבים לרבות מערכות מורכבות שמוצעות ולכן נדרשים יותר שטחי שרות.

רון שגן : 500 מ"ר תומך בצרכי השירות?

אדר' אליסיה רובינשטיין-ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי בניה : הבודקים במח' רישוי בודקים את היחס בין עיקרי לשרות, והבדיקה מתמשכת הן להיתר והן באישור עסק.

רון שגן : התכנית היא חשובה - אבן ראשונה בדומינו- משרדים ראשונים במתחם. אנו צריכים לייצר תכנית פרוגרסיבית מבחינת האזור. ואז ניצור מרוץ של יזמים. כל נושא היער והתשתית (4 תכניות) עליהן דיבר מהנדס העיר הכוללות את התשתיות ודרכי ההגעה למתחם, יש להגדיר סוף תכנון.

אינג' נדב הדר : התכנית הנ"ל תיקח כחצי שנה ואז יחל המרוץ להיתר, התכנון דרך היער הוא יושב בתוך דלתא של כ- 7000 מ"ר - אבן דרך חשובה בקטע זה לתכנון כבישים "לרבות העין". ואז אנו נדע לקראת מה אנו הולכים.

צביה כהן : הגיעו אלי יזמים נוספים.

רון שגן : 40000 מ"ר מאושרים (מתוכם 33000 בהיתר) ותכנית זו מוסיפה עוד 15.000 - היא כבר פורצת את הדלתא.

אינג' נדב הדר : תכנית דרך היער מייצרת 60000 מ"ר מתוכננים, ולכן אפשר לדון. ובנוסף בעוד כשנה נצטרך כ- 10 מלש"ח לביצוע, כך שבעודי מתחיל את התכנון אוכל לקבל 60000 נוספים. סדר גודל של כשנתיים וחצי יתחילו לעלות לשטח, אנו צריכים במהלך זה להתחיל להניע.

עידן עמית : האם התב"ע מאפשרת ניוד שטחים בין שירות לעיקרי?

אליסיה רובינשטיין : לא ניתן באמצעות הקלה לנייד שטחים משרות לעיקרי.

עידן עמית : אבקש להוסיף לאחד מתנאי אישור התכנית נטיעת עצים בוגרים לאור קיומו של מרתף.

חברי הועדה מחליטים להמליץ על הפקדת התכנית.

החלטות

התכנית מציעה שינוי במיקום השפ"פ במגרש ללא הקטנתו, על מנת לשפר את התכנון המידי ולאפשר גמישות לתוספת זכויות בתכנית עתידית, כל זאת בהתאמה למגמות התכנון לפארק העסקים. בשלב זה, שינוי מיקום השפ"פ מייצר מרחבי ציבורי פעיל המזון הליכתית מדפנות המתחם ומאפשר אתחלתא ואזור שהיה בליבת המתחם וזאת מבלי לפגוע בדופן הרחוב ויצירת עניין לאורך חזית המבנים באמצעות רצועת שפך רחבה ורציפה המתמזגת עם המרחב הציבורי וחתך הרחוב באופן אינו פוגע במערך התנועה הרגלית. התכנית משנה את מקום הכניסה למגרש תוך התאמה לתכנית הפיתוח המתגבשת. יחד עם זאת, מפלסי הפיתוח במתחם אינם סופיים ודיוקם ייעשה לעת הוצאת היתרי בניה.

לאור זאת ועדת המשנה מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. יוכנסו הוראות מחייבות לתכנית בכל הנוגע לפיתוח החצר הפנימית לרבות המעברים אליה תוך הבטחת זיקות הנאה לציבור הכל בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר. סימון הזיקות ייעשה עם גיבושו הסופי של נספח הבינוי של התכנית. בנוסף, תקבענה הוראות המבטחות פיתוח רציף והמשכי לכלל המבן. הפיתוח בתחום הקו הכחול של תכנית זו יהיה שלם ולא חלקי ויאפשר חיבור נאות ליתר הפיתוח במתחם.
2. תקבע הוראה בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה הינו תכנית בינוי למבן כולו באישור הועדה המקומית.
3. תקבע הוראה בהוראות התכנית כי מפלסי ה 0.00 סופיים של המגרש יותאמו ל 0.00 של הכביש ממערב (דרך מס' 1), לקראת הוצאת היתרי בניה.

4. נושא המרחקים בין המבנים בתא השטח ייבחן עם מח' תכנון עיר לרבות פרטי עיצוב ופיתוח.
5. יוסף להנחיות התכנית הוראה בדבר שתילת עצים בוגרים במרחבים המשותפים הפתוחים.
6. הסדרי תנועה לרבות חניה, כניסה ויציאה מהמגרש בדגש על מפלסי הפיתוח יהיה בכפוף לאישור מח' פיתוח תשתיות.
7. לתכנית תצורף טבלת הקצאה חתומה ע"י הבעלים.
8. היזם יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.

סעיף 3	תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2313
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך : 29/06/2020	

שם התכנית: תשריט לצרכי רישום - ישיבת כנסת יצחק

סוג סעיף דיון בתצ"ר

סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

בעלי ענין

מודד

מיליק מדידות , רח' רוטשילד חדרה רח' רוטשילד חדרה

יזם

ישיבת כנסת יצחק

כתובות סיגלית 1

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10042	לא	לא	174	174	כן
10042	לא	לא	175	175	כן
10042	לא	לא	176	176	כן
10042	לא	לא	177	177	כן
10042	לא	לא	178	178	כן

מהות/מטרות

תשריט לצרכי רישום.

רקע

התשריט המובא לדיון אושר כבר בוועדה מס' 2015007 מיום 28.5.2015.

מכיוון שעברו יותר מ-5 שנים מרגע אישור התשריט, יש צורך באשרור מחדש על מנת שניתן יהיה לרשום את התשריט בלשכת המקרקעין.

מהלך דיון

צביה כהן-מ"מ מנהל מח' תכנון עיר מציגה את התצ"ר בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי התצ"ר תואם תצ"ר קודם המבקשים התמהמהו מול מפ"י ולכן מבוקש לאשרו מחדש.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשרר את התשריט.

סעיף 4	תכנית חלוקה לצרכי רישום: תצ"ר/2587
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020	

שם התכנית:	תשריט לצרכי רישום
סוג סעיף	דיון בתצ"ר
סוג תוכנית	תכנית חלוקה לצרכי רישום
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
בעלי ענין	
יזם	שמוליק בוכניק
כתובות	אהרונסון , שכונה: שכי' ויצמן
גושים חלקות	

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10009		לא	138	139	כן

מהות/מטרות **תשריט לצרכי רישום.**

רקע

התשריט המוצע הינו ברח' אהרונסון, בגוש 10009 בתחום חלקות 138 ו- 139 בגוש 10009. שטח כל חלקה כ- 1 ד'. התחום התשריט חלה תכנית חד/700. יעוד המגרשים על פי התכנית הינו מגורים א', ובהם מתאפשרת בנייה צמודת קרקע בצפיפות של 2 וחצי יח"ד לדונם. התשריט המוצע מציג לאחד 2 חלקות ולהפכם למגרש חדש.

במצב הקיים לפי התכנית, מתאפשר בשני המגרשים נשואי התכנית בנייה של 4 יח"ד. איחוד המגרשים יאפשר תוספת של יח"ד אחת נוספת מעבר למתאפשר בתכנית המאושרת. מכיוון שהתצ"ר מאפשר שינוי תכנוני שלא לפי תכנית מאושרת הוא אינו תואם תכנית מאושרת.

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק לעניין תשריט שאינו תואם לתכנית מאושרת, ולא הוגשו התנגדויות במסגרת חלון הזמנים לפי החוק.

מהלך דיון

צביה כהן-מ"מ. מנהל מח' תכנון עיר מציגה את התצ"ר בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי מדובר על תצ"ר בשכונת ויצמן בו מבוקש לאחד 2 חלקות, סה"כ 2 דונם והתוצאה היא תולדה של יחידה נוספת.

רון שגן-יו"ר ועדת המשנה: מה הצפיפות?

צביה כהן: 2.5 לדונם, 200 מטר ליחידה ה-5 - זו הסיבה לאיחוד. אנו ישבנו בעניין אחר עם עו"ד ווילצ'יק והלשכה המשפטית לסוגיה אם החוק מאפשר לייצר בתצר זכויות נוספות. עמדת היועמ"ש היתה חד-משמעית שלא ניתן. ככל שתצר תואם הוראות תכנית אזי אין מניעה לאשר. מאחר וכאשר מדובר בתצ"ר לא נבחנים כל האספקטים התכנוניים, אין בינוי אין הוראות בניה ואלמנטים תכנוניים נוספים נכון יהיה לאפשר זאת רק במסלול של תכנית מפורטת זאת ועוד מכוח התצ"ר לא ניתן לגבות היטלי השבחה לפי הפסיקה האחרונה.

עו"ד סיגל אהרון-היועמ"ש לוועדה: תצ"ר לא יכול להוליד זכויות בניה שלא היו בתב"ע.

רון שגן: אין כאן עניין של גודל?

אסף זיו-מנהל מח' השבחה: תצ"ר אינו מייצר חיוב להשבחה נגרמת כאן פגיעה בכיס הציבורי ולכן כדאי לפעול בהליך של תב"ע.

בועז ביטון-משנה לרה"ע וחבר ועדה : עד היום איך התנהלנו?

צביה כהן : בעבר אישרנו חלק מהתצ"רים כנ"ל אולם במקרים מסוימים בלבד כאשר נותר 0.75 ליחידה ומעלה - 937 מ"ר חד/450 ה-ו ח' נתן לו יחידה אחרונה.

בועז ביטון : האם מדובר בהתניה או מדיניות חדשה?

סיגל אהרון : זה החוק. אם טעינו כוועדה וגילנו שטעינו מחובתנו לתקן זאת.

עידן עמית - נציג המחוז : מדוע תצ"ר מייצר יחידה נוספת? האם מדובר בתוכנית שאיחדה ומתוקף תצ"ר זה רוצים עוד יחידה?

צביה כהן : כן ככל שהתצ"ר מתקבל ונרשם ניתנת עוד יחידת דיור אחת.

רון שגן : יש לי קושי בנושא במגרשים של דונם, כאשר התוצר של 2.5 לדונם החצי מתבזבז.

צביה כהן : חד/450 ה התירה במגרש מעל 300 מ"ר יחידה נוספת.

סיגל אהרון : התצ"ר מהווה תכנית שתאפשר רישום בטאבו של המצב התכנוני שנוצר מכח תב"ע בלבד.

חברי הועדה מחליטים לדחות את התצ"ר לאור הנימוקים של הצוות המקצועי.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע, התשריט המוצע לאיחוד המגרשים, מייצר שינוי תכנוני ואינו תואם לתכנית המאושרת חד/700 ולכן, מחליטה הוועדה לדחות את התצ"ר.

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180120\1	תיק בניין: 4298
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

פנחס אורן

פנחס אפריל

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, פל ים 15, חיפה.

עורך

הררי אבשלום

כתובת:

השרון 12, שכונה: גבעת אולגה

גוש וחלקה:

גוש: 10570 חלקה: 267

יעוד:

לא מעודכן

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה:

661.00 מ"ר
תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

תוספת שטח מגורים לדירה מס' 3 בקומה א' בבית מגורים משותף, ממ"ד, מחסן, ומתן רישוי לתוספת קיימת.

מהלך דיון

אדרי אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הועדה ומקריאה את המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

רון שגן-יו"ר ועדת המשנה : האם התושב יודע על ההמלצה לדחות את בקשותו ועדין בוחר להתקדם?

אדרי אליסיה רובינשטיין : אנו מסתמכים על התיק המידע שהוגש ומחויבים לעמוד בלוחות הזמנים של רישוי זמין, כאשר בזמן זה מתנהל דיאלוג בין הבודקים לבין עורכי הבקשה לעניין תיקוני התכנית ו/או השלמת התנאים באם נדרשים.

סיגל הרשקוביץ - מזכיר הועדה המקומית : פותחת את אחת הבקשות בסדר היום שהומלצו לדחייה ומציגה לחברי הועדה את כל השלביות בתהליכים (השיח המתקיים בין הבודק לבין המתכנן) עד לשלב שביוץ הבקשה לדיון.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בבהקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי, בהקלה של 10% בקו בנין אחורי, בהקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל ולהלן החלטתה :

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

1. סטיה נכרת בקו בנין קדמי - מוצע 3.4 מ' ונדרש 4 מ'.
2. סטיה נכרת בקו בנין אחורי למרפסת - מוצע 3.65 מ' ונדרש 6 מ'.
3. סטיה באחוזי הבניה הספיציפיים המותרים.
4. בניה בקיר משותף - חובה לבנות לפחות 50% מאורך הבית בקיר משותף, אטום - הנחיות מרחביות. בחלק שמתרחק מהקיר המשותף נדרש להתרחק לפחות 2 מ' מהגבול המשותף - הנחיות מרחביות.
5. לא ניתן לאשר פתיחת פתחים לכיוון הגבול המשותף, נדרש מרחק של 2 מ' לפחות.
6. לא ניתן לאשר את המחסן המתוכנן כחלק מיחידה. מחסן צריך להיות מופרד לחלוטין עם כניסה חיצונית בלבד.
7. התכנית אינה תואמת את המצב הקיים בשטח.

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190320\1	תיק בניין : 3758
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך : 29/06/2020		

בעלי עניין**מבקש**

רצקר זוהר

פוקס חנה

פוקס גוגן

רצקר מיכל

בעל הנכס

פרטי

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת : רחוב קבוץ גלויות 53 כניסה א , שכונה : שכ' בית אליעזר

גוש וחלקה : גוש : 7727 חלקה : 38 מגרש : 2_38

תוכניות : חד/813, חד/2020, חד/450, חד/724



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190320\1

יעוד: אזור מגורים א' **שטח עיקרי:** 305.05 מ"ר **שטח שירות:** 104.08 מ"ר **יח"ד:** 2

שימושים: בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

2299.00 מ"ר

תוכן הבקשה

הריסת מחסן קיים בהיתר. בניית 2 בתי מגורים חדשים מעל הקרקע בני 2 קומות הכוללים לכל בית: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וחניה לא מקורה, פרגולות וגדר מוצעת.

מהלך דיון

אדרי' אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומקריאה את המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. סטיה במספר המבנים המותרים בחלקה.
2. סטיה במרחק בין מבנים.
3. סטיה בתכנית הקרקע המותרת.
4. לא ניתן לאשר הצמדת מחסן וחניה למבנה אחד.
5. קירות החניה צריכים להיות לפחות 50% פתוחים.
6. הגדר הקיימת בחזית החלקה נמצאת מחוץ לגבולות החלקה.

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190331\1	תיק בניין: 7956
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין**מבקש**

ג'ורנו אלי

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל, רח' קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים 91072

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת:

רחוב עין הדבש 16, שכונה: שכ' יצחק

גוש וחלקה:

גוש: 10012 חלקה: 24 מגרש: 1004

תוכניות:

900/חד

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים חדש דו-קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, חניות לא מקורות וגדרות.

מהלך דיון

אדרי' אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי הצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה לרבות ההקלות מאחר ומדובר במגרש צר ובהקלה שהינה פונקציונאלית למבנה. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות הבאות : הקלה של 10% בקו בנין צדדי דרומי, הקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת, הקלה בבניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש ולהלן החלטתה :

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות מהנימוקים הבאים :

הקלה בקו בנין צדדי וצדדי אטום - מדובר במגרש צר וההקלה הינה לאותו קו כאשר חלקו אטום.
הקלה בתכנית קרקע - הצורך בהקלה הינו מאחר ומדובר במגרש צר ושטח תכנית כולל את שטחי השרות.

הבקשה מאושרת על תנאי שהמבקש ימלא את כל התנאים המצורפים להלן (למעט התנאים שכבר מולאו) :

- * אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן.
- * הגשת דו"ח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן, או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- * תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, או מתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

תנאים לשלב בקרת תכן

תאריך השלמה סטטוס

- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- אישור הג"א
- דו"ח ביסוס קרקע
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- דוח טרמי
- אישור חשבת אגף הנדסה
- אישור חכ"ל
- הגשת 2 תכניות "ר" להיתר

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

תאריך השלמה סטטוס

- אישור מודד על סימון גבולות יסודות המבנה ומיקום גדרות זמניות בגבול
- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- הקמת גדר בטיחותית מצויירת
- הצבת שירותים כימיים אשר ישמשו את הפועלים והעובדים באתר
- כיסוי המכולות לאיסוף פסולת הבנין ביריעה שתמנע תרחיף אבק בתיאום עם מח' איכה"ס בעירייה
- העתקת תשתית ציבורית ו/או פרטית ככול שתהא (בזק, חח"י, הוט, תאורה וכדומה) במרחב הציבורי בגין היתר זה תהא על חשבון בעל ההיתר
- לדאוג כי המשאיות ישטפו את גלגליהם ביציאה מאתר הבניה ובטרם עליה לכביש

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה סטטוס

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

- לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- תנאי להוצאת טופס-4 הינו רישום התצ"ר.
- אישור קבלן רשום ותעודת עדכנית
- אישור מהנדס
- אישור פיקוח עליון

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190331\1

- אישור מודד מוסמך למיקום המבנה וסימון חניות וגדרות
- מפת מדידה עדכנית
- עמידה בתנאי מעבדה מאושרת בבדיקת מים וביוב - אישור תאגיד המים
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון
- אישור מחלקת תברואה
- אישור פינוי פסולת בפועל
- אישור מחלקת אחזקת כבישים
- אישור מחלקת גינון
- אישור בזק
- פינוי שירותים כימיים
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190406\1	תיק בניין: 3447
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

פרץ אור

פרץ יקותיאל

לחיאני מעין

לחיאני יפית

גבריאלי נצחיה

בעל הנכס

קרשנוסקי נומית, הברוש 30 נווה ירק

עורך

גיבלי יואב

כתובת:

רחוב גבעת המורה 2, שכונת: שכ' ויצמן

גוש וחלקה:

גוש: 10009 חלקה: 67

יעוד:

לא מעודכן

שימושים:

3 יח' דיור.

תאור הבקשה: בניה חדשה

תוכן הבקשה

בניית 3 יחידות דיור מוצעות. בית 1 מוצע - ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. בית 2 מוצע - ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. בית 3 מוצע - ממ"ד.

מתנגדים

- עו"ד אביבה רחמים יניב- בשם חברת תש"ן

מהלך דיון

אד"ר אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה, את ההקלות ואת ההתנגדות שהוגשה בגין ומקריאה אותה בפני חברי הוועדה. מסבירה לחברי הוועדה כי הצוות המקצועי ממליץ לדחות את הבקשה ממספר נימוקים: מדובר בסטיה במספר המבנים המותרים לבניה, סטיה ניכרת בהקלות בניוד ביציאה לגג. זאת ועוד, קיימת חובת אישור תצ"ר בחלקה והמבקשים לא פעלו לכך. לגבי ההתנגדות, לכשתוגש בקשה התואמת הוראות החוק, אחד מתנאי הוועדה יהיה קבלת התייחסותה של תש"ן.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות כדלקמן: הקלה של 10% בקו בנין צדדי, ניווד שטח מעליית גג של בית מס' 1 בשיעור של 2 מ"ר לחניה מקורה לבית מס' 1, ניווד שטח מעליית גג של בית מס' 2 בשיעור של 10 מ"ר לחניה מקורה לבית מס' 2, הקלה של 4 מ"ר בתכנית הקרקע המותרת לבית מס' 2 ובהתנגדות שהוגשה ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- מבוקשות 3 יחידות ב-2 מבנים בחלקה כשמוותר מבנה אחד לחלקה.
- בנוסף, המבנים מוצעים במרחק של 6.0 מ' ביניהם (ולא 8 מ' המחויבים עפ"י החוק) ואף לא בוצעה לכך הקלה.
- סטיה ניכרת בהקלות של ניווד מחדר יציאה לגג - לפי התב"ע החדשה 3020583542 לא ניתן לנייד מחדרי יציאה לגג.
- השטח המופיע במפת המדידה הינו שטח ברוטו ולא מופיעה ההפקעה בחזית החלקה.
- עפי תב"ע חד/1085 תנאי להוצאת היתר הינו אישור תצ"ר - במתחם התכנית לא הוגש תצ"ר.
- המחסנים המוצעים בתכנית נראים לכאורה כחדרי שינה.
- להתנגדות שהוגשה משיבה הוועדה, כי הבניה המוצעת רחוקה מרצועת הדלק. יחד עם זאת, באם תוגש בקשה חדשה התואמת הוראות החוק, אחד מתנאי הוועדה יהיה תיאום עם תש"ן.

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190453\1	תיק בניין: 8750
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

מימון שאול

ארקיס ברק

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל, פל ים 15 ת.ד 548 חיפה, 33095

עורך

רוזנצוויג אריה

כתובת:

הר הנגב 32

גוש וחלקה:

גוש: 7726 חלקה: 217 מגרש: 652

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים דו-משפחתי חדש כולל ממ"ד וגדרות.

מהלך דיון

אדרי אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי הצוות המקצועי ממליץ לדחותה ממספר נימוקים: לא ניתן לאשר ניווד מחדר יציאה לגג עפי התב"ע החדשה, לא ניתן לאשר הגדלת מחסן (המחסן המוצעי הינו גדול מעבר לממוצע). לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות הבאות: הקלה בדבר ניווד שטח שירות מקומת גג למחסן קומת קרקע 7.91 מ"ר שירות לבית 1, בהקלה מתוכנית חד/1179 בדבר תכנון גג שטוח אשר אינו משולב עם גג רעפים, בהקלה בדבר גובה קומה ל- 3.00 מ' נטו, בהקלה בדבר גובה מחסן ל- 2.40 מ' נטו ולהלן החלטתה:

- הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :
- א. לא ניתן לאשר ניווד מחדר יציאה לגג עפי התבע החדשה - תב"ע תיקונים.
- ב. לא ניתן לאשר הגדלת מחסן בהקלה של ניווד מעבר ל-10% המותרים - כמו כן המחסן המוצע, נראה כחדר גדול לכל דבר-גדול מחדר המגורים.
- ג. לנושא ההקלה בגובה המחסן - לא ניתן לאשר הקלה בגובה מחסן מעבר לגובה המותר בתב"ע עד 2.20m.
- ד. לנושא ההקלה בביטול גג רעפים - אין צורך בהקלה זו לפי התבע.
- ה. לנושא הקלה בגובה קומה - אין צורך בהקלה זו מכיוון שאין הגבלה בתב"ע.

סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200071\1	תיק בניין: 4884
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין**מבקש**

מנטין משה

בעל הנכס

מנטין משה, אוסישקין 2 חדרה

עורך

דוניו דוד

כתובת:

רחוב מבצע עזרא 25, שכונה: שכ' גבעת אולגה

גוש וחלקה:

גוש: 10572 חלקה: 294

תוכניות:

763/ח

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים**תוכן הבקשה****תוספת לדירה קיימת בקומה קרקע (לגליזציה) + פרגולה מחומר קל + ממ"ד מוצע.****מהלך דיון**

אדרי' אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי הצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה לרבות ההקלות. לנושא הממ"ד ניתן למקמו במקום זה והוא פונה לצד הציבורי. לנושא ההקלה בתכנית קרקע, אין צורך בהקלה זו הבקשה עומדת בתכנית הקרקע לחלקה. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת, בהקלה בהוספת ממ"ד בקו בנין צדדי צפוני-מזרחי המגיע עד 0.50 ס"מ מגבול החלקה ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות מהנימוקים הבאים :

- א. לא היה צורך בבצוע פרסום להקלה בתכנית קרקע, מאחר והבקשה אינה עוברת את תכנית הקרקע המותרת לכלל החלקה.
- ב. להקלה לממ"ד בקו בנין צידי 0.50 - מחליטה הוועדה לאשרה, מכיוון שלא ניתן למקם את הממ"ד במקום אחר, המבנה הקיים כולו הינו בקו בנין ובנוי 2 קומות. זאת ועוד, כיוון ההקלה הינו לצד ציבורי - ביה"ס.

הבקשה מאושרת על תנאי שהמבקש ימלא את כל התנאים המצורפים להלן (למעט התנאים שכבר מולאו):

- * אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן.
- * הגשת דו"ח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן, או הודעתו כי לא



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200071\1

נערכו בבקשה שינויים.
* תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, או מתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

תנאים לשלב בקרת תכ

- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- חתימת רמ"י
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א/פטר
- הגשת 2 תכניות "ר" להיתר

תנאים לתחילת עבודות

- אישור מודד
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

סעיף 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200027\1	תיק בניין: 817
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש
סבג אהרון
אטרי שחר
בעל הנכס
פרטי
עורך
דוידוב מיכאל

כתובת:

הגבורים 129 כניסה א

גוש וחלקה:

גוש: 10034 חלקה: 13 מגרש: 13

תוכניות:

חד/848, חד/1461/א, חד/699, חד/33, חד/1

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי, בית פרטי
חד משפחתי

1588.00 מ"ר

תוספת למבנה קיים

תאור הבקשה:

תוכן הבקשה

לגליזציה לשני מרתפים: יחידה 3 ויחידה 4 - 49.94 מ"ר לכל אחת.

מהלך דיון

אדרי אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומסבירה, כי הצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה לרבות ההקלות. הקלה בקו בנין צדדי היא עבור המתחם שהינו המשך חזית המבנה והקלה למרחק בין מבנים אינה רלוונטית. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בשיעור של 10% בקו בנין צדדי (דרומי), בהקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' ולהלן החלטתה :

הועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות מהנימוקים הבאים :

הקלה למרחק בין מבנים מבוטלת, אינה רלוונטית למוצע.
הקלה של 10% בקו בנין צדדי דרומי הינה עבור המרתף המוצע שהינו המשך של חזית הבית שאושרה כבר בהיתר.

הבקשה מאושרת על תנאי שהמבקש ימלא את כל התנאים המצורפים להלן (למעט התנאים שכבר מולאו) :

- * אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן.
- * הגשת דו"ח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן, או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- * תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, או מתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

תנאים לשלב בקרת תכן

- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- הגשת 2 תכניות "ר" להיתר

תנאים לתחילת עבודות

- הצהרה לפינויי עודפי אפר מול פיקוח על הבניה
- דו"ח ביסוס קרקע
- אישור מודד
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית
- מפת מדידה עדכנית
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון - במידה שהתוספת כללה ממ"ד או יציקות בטון אחרות
- אישור פינוי פסולת בפועל

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190128\1	תיק בניין: 6320
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש
סלם מרדכי

בעל הנכס
סלם מרדכי, עמק יזרעאל 18 חדרה

עורך
דוניו דוד

כתובת: רחוב עמק יזרעאל 18

גוש וחלקה: גוש: 10013 חלקה: 30 מגרשים: 8, 9

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190128\1

יעוד: לא מעודכן

שימושים: בית פרטי חד משפחתי, בית פרטי חד משפחתי

שטח עיקרי: 103.16 מ"ר **יח"ד:** 1

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה
תוספת לבית קיים (לגליזציה), מחסן ופרגולה מעץ.

מהלך דיון
 אדרי אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומקריאה את המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה. מדובר ביחידה נוספת המוצעת והמהווה סטיה ניכרת מכמות היחידות המותרות לבניה בחלקה. בנוסף, מוצעת הגדלת מחסן יותר ממה שמותר, הפרגולה הינה על גבול חלקה וגובלת עם כביש ארצי מס' 4 ולא ניתן לאשרה. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות
 הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

א. היחידה הנוספת בחלקה מהווה סטיה ניכרת מכמות יחידות הדיור המותרות בחלקה. בנוסף, היחידה ממוקמת בסטיה ניכרת מקו בנין אחורי לכביש ארצי מספר 4 וסטיה ניכרת מקו בנין צדדי המותר 4 מ' וממוקמת על קו בנין צדדי 0.

ב. זכויות בניה לתוספת מחסן בחצר הינם 10% מגודל הדירה שבהיתר (היתר בניה 102) שטח היחידה 133 מ"ר, ולכן ניתן לאשר מחסן בגודל 13.3 מ"ר, כאשר מבוקש מחסן בגודל 39.92 מ"ר - המהווה סטיה ניכרת בגודל שטח אחסנה.

ג. מוצעת פרגולה מעץ על גבול החלקה הגובלת לכביש ארצי. על פי חוק תכנון והבניה, לא ניתן לאשר פרגולה על גבול חלקה - מהווה סטיה ניכרת.

ד. הקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת, אינה רלוונטית לאור הנימוקים לדחיה בסטיה ניכרת במספר יחידות בחלקה.

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190378\1	תיק בניין: 1395
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין**מבקש**

אלדד יעקב

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל, רח' קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים 91072

עורך

שוורץ חן

כתובת:

רחוב צעירי שלום 14

גוש וחלקה:

גוש: 10034 חלקה: 69 מגרש: 69

תוכניות:

ח/ד 848, ח/ד 1461/א, ח/ד 699, ח/ד 33, ח/ד 1

יעוד:

אזור מגורים ב'

957.98 מ"ר



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190378\1

תאור הבקשה: בנייה חדשה

בית פרטי חד משפחתי

שימושים:

1

יח"ד:

תוכן הבקשה

הקמת בית חד משפחתי מוצע הכולל מרתף, קומת קרקע, חניה מקורה בנויה, קומה א' + ממ"ד, פרגולות, מרפסות ופיתוח. מחסן להריסה וגדרות בגבול המגרש.

מהלך דיון

אדרי' אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הועדה ומקריאה את המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה. מדובר על מגרש צר וארוך בו קיימים מבנים מאחור. קוי הבנין המוצעים בבקשה אינם תואמים למותר עפ"י החוק, מוצעת חניה פנימית מקורה שנראה לכאורה שתהפוך לשטח עיקרי, סטיה בהעמדת מרפסת, חריגה בשטח עיקרי ועוד. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות הבאות: הקלה של עד 10% בתכסית הקרקע המותרת, הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי (40 ס"מ) בכל בקומות, הקלה בדבר בליטות מרפסות זיזיות, סטיה ניכרת בקו בנין צדדי מזרחי, הקלה בדבר ניווד שטח של עד 15 מ"ר משטח שירות יציאה לגג לטובת משטחים מרוצפים מקורים הנמצאים במפלס הכניסה, הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ', הקלה מהוראות סעיף 2(4) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה בהסכמת הבעלים, הקלה בקו בנין צדדי מזרחי 10% (40 ס"מ) בקומה א' ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. קוי הבניין המופיעים בבקשה אינם נכונים: קו בנין קידמי הינו 5 מ' ולא 2.20 מ' ומהווה חריגה בקו בנין קידמי הן במבנה העיקרי והן בבליטת הפרגולה מעבר למותר ע"פ התקנות. בנוסף, גם קוי הבנין הצדדיים אינם נכונים.
2. בבקשה מוצעת חנייה מקורה פנימית נפרדת מהחנייה הקידמית- הוועדה אינה מאשרת 2 חניות ניפרדות, בהסתמך על חוות דעת יועץ חנייה - ניתן להראות תכנון אחר למיקום החניות בחזית המבנה או למקמן מצד ימין דרך "הפטיש". זאת ועוד, נראה לכאורה כי החנייה תהפוך לשטח עיקרי (תוכנן מטבח בגודל לא פרופורציונלי). בנוסף, מוצעת גדר פנימית שתמנע גישתם של כלי רכב אל היחידות האחוריות הקיימות בחלקה.
3. אין התאמה להנחיות מרחביות.
4. סטיה ניכרת בהעמדת מרפסת מעבר לקו בנין צדדי.
5. למרות שבוצעה הקלה למרחק בין מבנים- עדיין אין התאמה להנחיות המרחביות לענין שמירה על פרטיות.
6. הבקשה אינה עומדת בהוראות תבע תיקונים 302-0583542 ובגבהים המותרים לשטחי שירות.
7. חריגה בשטח עיקרי.

סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180288\1	תיק בנין: 2920
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020003 תאריך: 29/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

איגורוביץ עמית

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, פל ים 15, חיפה.

עורך

דוניו דוד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180288\1

כתובת:	ההגנה 33, שכונה: שכ' בית אליעזר		
גוש וחלקה:	גוש: 7731 חלקה: 102		
תוכניות:	חד/813		
יעוד:	לא מעודכן		
שימושים:	בית פרטי דו משפחתי, בית פרטי דו משפחתי		
שטח עיקרי:	15.26 מ"ר	שטח שירות:	14.54 מ"ר
		תאור הבקשה:	תוספת למבנה קיים
			502.00 מ"ר

תוכן הבקשה

לגליזציה: מחסן, ממ"ד, שינוי בגג רעפים, הרחבת סלון, גדר, חניה לא מקורה ושינויים בפיתוח. הריסות ושינויים מהיתר: ע"פ סימון בתכנית, הריסת חלק מגג.

מהלך דיון

אדרי' אליסיה רובינשטיין ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי מציגה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו בפני חברי הוועדה ומקריאה את המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה. מסבירה, כי היתר יחד עם הבודק ישי בסיוור וכי הבניה המוצעת בבקשה אינה תואמת למצב הקיים. זאת ועוד יש לבצע התאמה בין שתי יחיד שהוגשו ע"י אותו מתכנן. לבקשה לא הוגשה התנגדות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את הבקשה.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלה של 10% בקו בנין צדדי צפוני ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- בהמשך לתלונת השכן ובהמשך לביקורת בשטח (שנערכה ע"י הצוות המקצועי במח' רישוי בניה), הבניה הכלולה בבקשה (מוצעת/קיימת/לגליזציה) אינה תואמת למצב קיים, ואינה משקפת את הבעיה שהתגלתה בנקודת החיבור בין בליטת גג הבניה המבוקשת (לגליזציה) לבין בניה של שכן צמוד, עבורה יצא היתר בניה מס' 20190062 (בקשה להיתר מס' 20170201).
- גבול הבניה בין שתי יחידות הדיור שהוגשו ע"י אותו מתכנן, מחייבים התאמה בתכנית ובביצוע.

מזכיר הוועדה המקומית: _____
סגל הרשקוביץ

יו"ר ועדת המשנה: _____
רון שגן