

ת. עברי: י"ט באב תשפ"א

החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2021005

בתאריך: 25/07/2021 ט"ז באב תשפ"א שעה 17:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| - ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית | מר צביקה גנדלמן |
| - מ"מ ראש העיר | מר ניר בן חיים |
| - סגן ראש העיר | מר רומן גישר |
| - סגן ראש העיר | מר בועז ביטון |
| - חבר הועדה | עו"ד טל אליהו |
| - חבר הועדה | מר שלמה בוזגלו |
| - חבר הועדה | מר סדי בן דוד |
| - חבר הועדה | מר רון שגן |

נציגים:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - נציג שר הפנים | מר עידן עמית |
| - נציג שר האוצר - בעל דעה מיעצת | מר דוד בריל |

סגל:

- | | |
|--|-------------------------|
| - מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית | אינג' נדב הדר |
| - מנהלת הועדה המקומית | סיגל הרשקוביץ |
| - ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי בניה | אדר' אליסיה רובינשטיין |
| - ס. מהנדס העיר ומנהלת מח' תכנון עיר | אדר' רונה אורובנו מזרחי |
| - ס. מהנדס העיר ומנהל מח' פיתוח תשתיות | אינג' הילאל פטימה |
| - יועמ"ש הועדה המקומית | עו"ד סיגל אהרון |
| - מנהל מח' השבחה | אסף זיו |
| - סגנית מנהלת מח' תכנון עיר | צביה כהן |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - ראש המנהלת להתחדשות עירונית | שגיא צוקרמן |
|-------------------------------|-------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|------------------|
| - חבר הועדה | מר משה אלמליח |
| - חבר הועדה | מר גד אריאלי |
| - חבר הועדה | מר שי ברכה |
| - חבר הועדה | מר רונן הילף |
| - חבר הועדה | עו"ד מרים נחשונב |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - ראש צוות מרחב חדרה במחוז | הגב' עפרה הראל |
| - נציגת רשות הכבאות | הגב' אלה ליבשיץ |
| - נציג רשות הכבאות | מר דודו וענונו |
| - נציגת השרה להגנת הסביבה | הגב' ורד דרור |



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	הגב' מיכל דנצינגר	- נציגת שר הבריאות
	הגב' נירית מיכאלי	- נציגת שר הבינוי והשיכון
	מר שי רגב	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	יגאל בן לולו	- מפקד משטרת חדרה
	מר הראל דמתי	- נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית
	לירם יונגרמן	- מתכנן סביבתי איגוד ערים
מוזמנים:	הגב' יוכי דהן	- מבקרת העיריה
	איריס ארבל	- החברה להגנת הטבע-מנהלת קהילה והסביבה

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021004 מתאריך 20/06/2021.

על סדר היום:

ישיבת הוועדה נפתחה בשעה 19:17 אחה"צ.
פתח וניהל את הישיבה מר צביקה גנדלמן - ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית.

עפ"י נהלי הוועדה

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא.
פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48 ד' יבוא בפרוטוקול עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון, למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.
מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0882324 דיון להפקדה	שינוי לתכנית 'התחדשות עירונית' בחדרה- מגדלי חוף	גוש : 10572 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	ענב יזום - עין הים	אדני פז	5 שעה : 17: 15
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0984336 דיון להפקדה	התחדשות עירונית במתחם הפיאצה חדרה	גוש : 10036 מחלקה : 48 עד חלקה : 48	הרשות להתחדשות עירונית	, שכונה : מרכז העיר	7 שעה : 18: 00
3	דיון כללי	2021004 מסמכי מדיניות	מדיניות קרקע משלימה פרטית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה		8
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-0918425 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' הגיבורים 129 בחדרה גוש 10034	גוש : 10034 מחלקה : 13 עד חלקה : 13	רם רחמים דואני	הגיבורים 129	9
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-0912899 דיון להפקדה	שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה ברח' הגתית בחדרה	גוש : 10042 מחלקה : 507 עד חלקה : 507	אחיאב אמיר	הגתית 31 , שכונה : שמשון	11
6	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2606/ר דיון בתצ"ר	תשריט חלוקה - אורות רבין-חברת חשמל	גוש : 10647 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	חברת החשמל לישראל בע"מ.	חדרה	13
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0789784 דיון להפקדה	מול ים, גוש 10570, חלקה 606, מגרשים 100-101, חדרה	גוש : 10570 מחלקה : 606 עד חלקה : 606	פנינת כרכור 55 בע"מ	שד רחבעם זאבי , שכונה : גבעת אולגה	14 שעה : 19: 30
8	דיון כללי	2021002 דיון בנוהל	נהלים - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה		הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה		16
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	202001181 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 10042 חלקה : 169 תכ' : ח/ד, 804	אורוניעם ברמי בע"מ קיימות התנגדות	בן צבי יצחק 49 , שכונה : חדרה	17
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	201901911 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 10408 חלקה : 37 מגרש : 37	יעקב מתן	רחוב ברנדיס 22 כניסה א, שכונה : שכי ברנדיס	19
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	201801821 אישור בקשה	בנייה חדשה	גוש : 10008 חלקה : 219 מגרש : 2003	זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ	השלדג 15 , שכונה : גבעת אולגה	19
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	202000981 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש : 10008 חלקה : 208 מגרש : 208	נחום חברה לבנין והשקעות בע"מ קיימות התנגדות	רחוב שדרות בגין - כביש 34 13 , שכונה : שכי גבעת	21



סעיף 1	תכנית מפורטת: 302-0882324
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: שינוי לתכנית 'התחדשות עירונית בחדרה- מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן'

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 65,519.00 מ"ר (65.519 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ה	שינוי
חד/763/ב	שינוי
חד/במ/938	שינוי
חד/מק/450/ו	שינוי
חד/מק/763/כו	שינוי
חד/947	שינוי
חד/763	שינוי
חד/761	שינוי
חד/1061	שינוי
חד/מק/1296	שינוי
חד/2020	שינוי
302-0555813	שינוי

בעלי ענין

יזם

ענב יזום - עין הים

מודד

נתן שלסינגר

כתובות

אדני פז, אלי כהן, קדימה, מבצע עזרא, שד רחבעם זאבי, תרצה, שכונה: אלי כהן

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10572 חלקות במלואן: 183, 253, 303, 306, 308, 311, 313, 372, 373, 374
 גוש: 10572 חלקי חלקות: 6, 181, 182, 189, 204, 205, 280, 283, 290, 295, 307, 309, 310, 312, 371, 375, 381, 383
 גוש: 10581 חלקות במלואן: 30, 31
 גוש: 10581 חלקי חלקות: 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16
 גוש: 12794 חלקות במלואן: 30, 31
 גוש: 12794 חלקי חלקות: 7, 13

גרסת תשריט התכנית: 25

גרסת הוראות התכנית: 28

מהות/מטרות

1. שינוי לבינוי במסגרת איחוד וחלוקה.

2. תוספת 273 יח"ד ל-1027 יח"ד המאושרות בבניה רוויה במתחם החדש (סה"כ 1300 יח"ד) ותוספת שטחי שירות עבור היחידות הנוספות.

3. הגדלת שטחים עיקריים בסמכות מקומית.

4. הקטנת היקפי חניות עיליות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

רקע

התכנית המוצעת חלה בשטח המיועד על פי תכנית מאושרת 0555813 - 302 לבינוי חדש לטובת פינוי שכונת אלי כהן הותיקה - "מגדלי חוף הים". המתחם מצוי בין הרחובות רחבעם זאבי, אדני פז, קדימה, אלי כהן ומבצע עזרא, מצפון לשכונת גבעת האירוסים המתוכננת.

התכנית המאושרת שקודמה ע"י עיריית חדרה במסלול רשויות בליווי הרשות להתחדשות עירונית, מפנה את 198 יחידות הדיוור הקיימות בשכונת גבעת אולגה, ומציעה שכונת מגורים חדשה בת 1,087 יחידות דיוור סה"כ בטיפוסי בינוי שונים, במגדלי מגורים המקיפים מרחב ציבורי פתוח המשולב בו שטח מסחרי ומבני ציבור.

במהלך המסלול הסטטוטורי שעברה התכנית ובמסגרת הליך ההתנגדויות, הוגשה התנגדות ע"י חב' עינב, יזמית התכנית הנדונה, ויזמית הפרויקט הקשורה בהחתמות עם בעלי הזכויות ביחידות המתפנות. עיקרה של ההתנגדות היה העדר כלכליות בשל מספר נימוקים הנובעים בעיקר מגודלי החניות, גדלי דירה והכללת חלקות ביעוד קודם של מגורים א' בחלק מההקצאות של פינוי בינוי וביקשה להוסיף עוד 144 יח"ד. הוועדה המחוזית תמכה חלקית בהתנגדות והחליטה להוסיף 40 יחידות סה"כ על המופקד, בעוד שהוועדה המקומית לאחר בדיקת הדוח ושיקולים נוספים תמכה בהוספת 70 יחידות ושטחי משרדים על ההיקף המופקד.

במסגרת בחינה חוזרת ומעמיקה של הבדיקה הכלכלית של הפרויקט, הובן כי יש מקום והצדק להוספת יחידות מגורים במתחם וזאת בהתחשב במספר פרמטרים שלא נלקחו בחשבון בעת קידומה של התכנית המחוזית המאושרת. בין היתר שינויים באופן שיטת חישוב עלויות הבניה המקובל ובבדיקות כלכליות בתקן 21, הבנה כי שטח חניה שחושב בתכנית המאושרת סביר מאוד שיוגדל בעת המימוש וכי השטח שנלקח בחשבון היה לפי המינימום, ומכאן הצורך בקידומה של התכנית.

התכנית המוצעת :

התכנית הנדונה הוצגה לצוות המקצועי ולאחר בחינת מספר חלופות, מועלית לדיון חלופה המציעה תכנון משופר של השכונה החדשה המבוסס על העצמת המרחב הציבורי והפארק המרכזי המתוכנן וזאת באמצעות שיפור הקישוריות בין השכונה לשצ"פ, יצירת רצף איכותי של המרחב הציבורי הפתוח, העצמת שילוב המסחר בתוך המרחב הציבורי במטרה לעודד בו פעילות אנושית עם טיילת עליונה וחזית מסחרית הפונה אל המרחב הפתוח, חיזוק המרחב גם באמצעות מקומות שהייה מגוונים. התכנית אף מחברת את השבצ המאושר הדרומי אל השבצ המאושר מצפון לכדי חטיבת קרקע אחת גדולה המאפשרת ישימות של פונקציות חינוך ואחרות. כמו כן הורה הצוות המקצועי לבטל את החניות העיליות ולהורידן לתת הקרקע. בשל העובדה שמדובר בתכנית בסמכות מקומית, הובן כי תדרש תכנית מאוחרת לתכנית זו, בסמכות מחוזית, אשר תבטל את הדרכים הללו במטרה לייצר נגישות הליכתית מלאה אל הפארק ללא תנועה מוטורית לטובת באי הפארק.

התכנית מבקשת להוסיף 273 יחידות נוספות על התכנית המאושרת ומגיעה לכדי 1300 יחידות במתחם (ללא תא שטח 605 שהוקצה לפרטיים שאינם חלק מפרויקט הפינוי בינוי).

שינוי הבינוי המוצע משפר את איכות המגורים במתחם ובנוסף מייצרת דופן אינטנסיבית כלפי רחוב אדני פז באמצעות הוספת מבנה מגורים גבוה. גובה המבנים לאורך דופן אדני פז נע בין 25-39 קומות. בחלק הצפוני של המתחם המוצעים 3 מבני מגורים בני 10 קומות ברוטו ומדרום לשטח למבני ציבור מבניה מגורים בן 21 קומות. בגבולו המערבי של מתחם בו מאושרים 2 מבנים - שונתה ההעמדה באופן שממקסם את ההשקף לים תוך הפחתת גובה המבנים ל-15 קומות.

התכנית עברה תיאום עם מח' פיתוח תשתיות. תקני החניה הופחתו לכדי חניה אחת לדירה. התכנית מבקשת להגדיל את שטח המרתף לטובת הגדלת שטח תא חניה לשיפור התכנון והתמרון במרתף.

הפרוגרמה לשטחי ציבור נבחנה ע"י הצוות המקצועי ותואמה עם מח' החינוך. בהתאם לפרוגרמה יש להבטיח שטח לטובת בית ספר על יסודי, בית ספר יסודי, 4 כיתות גן בשטח המתפנה ממערב לביס גבעול. ככל שלא מתאפשר יש להקצות בקומות במבנים. מאחר ולא ניתן להרחיב את שטח השבצ על חשבון שטח השצפ בסמכות מקומית יש להתנות ביצוע באישורה של תכנית כזו.

כמו כן הוגש דוח אקלימי אשר בחן את מידת השפעת שינוי הבינוי המוצע על מסקנותיו של הדוח המאושר בתכנית המחוזית בכל הנוגע לרוחות והצללות. מסקנות הדו"ח נבחנו עקרונית ע"י איגוד ערים לאיכה"ס. ככלל, עולה כי התכנון עומד בקריטריונים הקבועים להצללה ולרוחות.

החלטות

לאחר דיון שהתקיים בו שמעה הוועדה את נציגי היזם, הצוות המקצועי וחברי הוועדה, סבורה הוועדה המקומית כי התכנית מביאה עימה תועלות תכנוניות אורבאניות ומייצרת תכנון משופר של כלל המתחם, הן בהתמזגותו עם הסביבה הקיימת והן בשיפור סביבת המגורים בתוך המתחם. יחד עם זאת, סבורה הוועדה המקומית, שאין בתכנית הבטחה, הלכה למעשה, כי המטרה לשמה קודמה התכנית מתקיימת וכי פינוי היחידות הותיקות ואיכלוסן בבינוי החדש יתקיים במלואו.

לאור זאת מחליטה הוועדה המקומית לשוב ולדון בתכנית בכפוף לתנאים הבאים :
- הבטחה כי אכלוס הדיירים המתפנים יבוצע בהיקף של 50% בשלב הראשון בנספח השלכיות של התכנית.

- בכל מקרה אכלוס כלל הדיירים המתפנים יבוצע באופן מלא בשלבים ראשון ושני.
- קביעת הוראות מחייבות אשר תבטחנה את סיומו של הפרויקט במימוש מלא וקביעה מחייבת באשר לסופיות התכנון.
- כריכת שלביות הביצוע עם השלכיות התחבורתית שנקבעה בתכנית המאושרת ובכפוף לאישור מח' פיתוח תשתיות.
- צוות התכנון ויזמי התכנית יגבשו מתווה המגלם את האמור לעיל בתיאום ובאישור הצוות המקצועי של אגף ההנדסה לרבות ייעוץ משפטי ושמאי הוועדה המקומית.
- המתווה יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית.

סעיף 2	תכנית מפורטת : 302-0984336
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך : 25/07/2021	

שם התכנית: התחדשות עירונית במתחם הפיאצה חדרה

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 42,243.00 מ"ר (42.243 דונם)

בעלי ענין

יזם

הרשות להתחדשות עירונית

מודד

ברני גטניו

כתובות שכונה : מרכז העיר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10036 חלקות במלואן : 59, 60, 62, 63, 179, 181, 185, 191, 192, 240, 241, 242, 243, 257, 259, 261, 263, 322, 324, 378, 379, 380, 386, 394, 396, 398, 404, 406, 407, 410, 412, 413, 498, 534, 537, 539
 גוש : 10036 חלקי חלקות : 48, 53, 64, 180, 252, 254, 256, 258, 260, 307, 321, 391, 536

גרסת הוראות התכנית: 7 **גרסת תשריט התכנית:** 6

מהות/מטרות

התווית מסגרת תכנונית להקמת מתחם עירוני מגוון מבחינה חברתית, תרבותית ודמוגרפית במרכז העיר חדרה הכולל כ-1500 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למוסדות ציבור, כיכר עירונית ושטחים פתוחים ציבוריים.

רקע

עיריית חדרה והרשות להתחדשות עירונית מקדמות יחד תכנון מחדש של מרכז העיר במטרה לבסס את מעמדו כמרכז עירוני בעל עירוב שימושים מירבי, מגורים ומוקדים מרכזיים לטובת תושבי העיר, כל זאת באמצעות כלים שונים להתחדשות עירונית.

התכנית המקודמת "תכנית לב העיר", מבקשת לעודד התחדשות עירונית עי יצירת עירוניות מקומית מורכבת וגמישה המבטיחה איכות חיים עירונית גבוהה, שיפור רקמות בנויות בעירוב שימושים והעצמת זכויות ומרחב ציבורי עשיר. במסגרת תכנית זו זוהו מספר מוקדים אורבאניים אשר ביניהם מתקיים קשר מובהק הן תפקודי והן הליכתי ביניהם - מתחם הפיאצה הנדון ובתוכו גן המייסדים, השוק העירוני, קניון לב העיר, מתחם החאן והמרכז האזרחי בו נמצאים משרדי העיריה, בית משפט, ביטוח לאומי ועוד.

עיריית חדרה מצאה לנכון, על מנת להגשים את מטרת העל כאמור לחיזוק מרכז העיר, לקדם שלושה מתחמים מרכזיים אשר יחוללו הלכה למעשה את העירוניות אליה מכוונים הכוללים את מתחם הפיאצה הנדון, השוק העירוני ומתחם העיריה.

התכנית הנדונה, תכנית הפיאצה, (המהווה את מתחם 7 בתכנית לב העיר), ממוקם בליבה הגיאוגרפית וההיסטורית של מרכז העיר. גבולותיו של המתחם - רחוב רוטשילד במזרח, רחוב הנשיא בצפון, רחוב הרברט סמואל בדרום ורחוב הרצל ממערב. במתחם מצויים פונקציות ציבוריות חשובות כדוגמת הספרייה העירונית, גן הבנים והפיאצה כאשר התכנית מציעה להעצים אותו ולהפוך אותו למוקד עירוני ותרבותי מרכזי.

התכנית מציעה פינוי של 15 מבני מגורים בני 99 יח"ד, המשלבים מסחר בקומת הקרקע ובחלקם משרדים בהיקף של 4,315 מ"ר מסחר ו- 9662 מ"ר שטחי תעסוקה. החלופה שנבחרה יחד עם צוות התכנון מציעה מרכז שוקק עם 1500 יח"ד בשילוב 7008 מ"ר שטחי מסחר בקומת הרחוב ושטחי תעסוקה בהיקף של 8,500 מ"ר על הצירים המרכזיים. התכנון מבוסס על מרחב ציבורי פתוח כזיכרון עירונית מרחבית ורציפה המחברת בין ציר הרברט סמואל אל גן הבנים ללא כל תנועת כלי רכב, ומציעה "שוטטות" במרחב המספק עניין ועירוניות על כל גווניה - שטחים ירוקים ומרוצפים עם אזורי שהיה מזמינים, עם פונקציות ציבוריות קטנות, מסחר ובתי קפה.

התכנית מציעה מנעד רחב ומגוון של מגורים בגבהים משתנים בין 18 קומות עד 30 קומות ופיזור מושתת גם על היבטי אקלים.

התכנית מציעה את שימור חזיתות של 3 מבנים בתחום התכנית אשר ישולבו בתוך המתחם כחלק ממטלות היוזם כמו גם את גן המייסדים ויד לבנים תוך קביעת הנחיות לפיתוח נופי בשוליו במטרה לאמץ אותו כחלק מהמרחב העירוני הפתוח תוך שמירה על ערכי הזכרון הקיימים בו.

התכנית מחולקת לשני מתחמי ביצוע כאשר המתחם הדרומי כולל בתוכו את שטח הספרייה העירונית כ"קרקע משלימה".

החלטות

חברי הוועדה המקומית סבורים, כי מהתכנית ניתן יהיה ליישם הלכה למעשה את היות המתחם ליבת המער"ר של חדרה ונקודת ציון מרכזית בעיר לחיזוק העירוניות בו וליצירת מוקד עירוני ייחודי ושוקק.

לאור זאת מחליטה הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות מחייבות באשר לפיתוח הכיכר העירונית תוך שימת דגש על רציפותו של השטח וזרימה הליכתית נכונה בו, תוך הבטחה להשתזרות נכונה ופיתוח רציף בין השטח הציבורי לשטח הפרטי בו מסומנות זיקות הנאה לציבור.
- הצוות המקצועי מבקש להעיר כי ישנה חשיבות רבה בהקמת מינהלת עירונית אשר תפקידה לתכלל הטיפול במרחב הציבורי העירוני המתקבל המשתזר עם המרחב הפתוח הפרטי, כפי שמתקבל בתכנית זו, בכל הנוגע לממשק ביניהם, אחזקה ותפעול, אחריות וכיוצא.
- יובהר בהוראות התכנית כי המסחר בקומת הקרקע הינו הוראה מחייבת.
- יש להבטיח בהוראות התכנית כי פתרון האשפה הפניאומטי המתגבש במתחם יהיה פתרון מחייב לפינוי אשפה, בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית חדרה.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כחלק משלבי הפרוייקט, את הבטחת פיתוח החלקים הציבוריים שיצמחו יחד עם הפרוייקט לרבות מבני ציבור.
- יבחן נושא הפריקה והטעינה. הצוות המקצועי ממליץ לאפשר פריקה וטעינה עילית תוך אכיפה מתאימה לשעות מקובלות. מאחר והכנסת משאיות לתוך מגדלים מייצרת מורכבות תכנונית ועלויות מאוד גבוהות שיעמיסו על הכלכליות של הפרוייקט. יש לבחון הסוגיה מול מח' פיתוח תשתיות.
- לא תותר הקמת דירות גן כלל בפרוייקט ולא דירות בקומת הקרקע.
- לא תותרנה חניות עיליות בפרוייקט כלל.
- התכנית תוגדר ותכלול הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. תנאי להעברת התכנית לקליטה במחוז הינו הגשת מסמך עקרונות להכנת טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
- יש לבחון בשנית את נושא ניווד שטחי התעסוקה מהחסר למגורים וזאת מאחר שמדובר באזור מרכזי במער ואנו מבקשים לשמור על תמהיל נכון של תעסוקה ומסחר ליצירת עירוב שימושים נכון במרכז העיר ולא לצקת בו אופי מגורים פרברי.
- א. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.

סעיף 3	דיון כללי: 2021004	תיק בניין: 20190051
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

המשך דיון כללי: 2021004

בעלי עניין**מבקש**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

סוג סעיף

מסמכי מדיניות

תוכן הבקשה

קביעת מדיניות להגברת ציפוף והעצמת זכויות מעבר לתכנית המתאר בתמורה להקצאות שטחים עבור תהליכי התחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף לכל הגורמים המעורבים.

החלטות

לבקשת אדריכלית העיר מחליטים חברי הוועדה המקומית לשוב ולדון במדיניות המוצעת לאחר השלמת הבחינה המשפטית של המדיניות.

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 302-0918425
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' הגיבורים 129 בחדרה גוש 10034 חלקה 13

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,588.00 מ"ר (1.588 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ה	כפיפות
חד/מק/450/ו	כפיפות
חד/2020	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/848	החלפה

בעלי עניין**יזם**

רם רחמים דואני

חן לוי

אדוה דואני

שחר אטרי

מאיר ברדה

אהרן סבג

ציון חבז

מודד

ירחמיאל גולדשמיט

הגיבורים 129

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10034	לא	13	13	כן	

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 4

מהות/מטרות

התכנית מוסיפה שטחי בניה, משנה קווי בניין, תכנית קרקע ומרחק בין מבנים לתא שטח 1 בלבד ומשנה מס' מבנים במגרש.

רקע

התכנית המוצעת חלה ברחוב הגיבורים, גוש 10034, חלקה 13. שטח המגרש הכולל הינו 1588 מ"ר, התכנית המוצעת מתייחסת לחלק היחסי של מגיש התכנית המהווה כ- 16% ביחס לשטח החלקה, וכוללת הסכמה של 100% מבעלי הקרקע. תא שטח 1 אליה מתייחסת התכנית המוצעת הינו בשטח של 261 מ"ר.

מצב תכנוני קודם :

חד/848 המאושרת ביום 21/7/1994

החלקה מוגדרת בייעוד אזור מגורים ב', בה"כ שטחי בניה עיקריים 60% (לפי לקוטג'ים), תכנית 30%, 2 קומות, צפיפות 4 יח"ד לדונם.

חד/2020- תכנית המתאר :

חלקה זו נמצאת בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ומאפשרת להגדיל את הצפיפות ל- 6 יח"ד לדונם. גדול יח"ד ממוצעת יהיה 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת). כמו כן, נקבע בתכנית המתאר כי מוסד התכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שטח ממוצע קטן יותר ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדור.

המבוקש בתכנית :

התכנית מסדירה מצב קיים בתא שטח 1 :

- תוספת 7% = 18.27 מ"ר שטחי בנייה עיקריים מ- 156.6 מ"ר לתא השטח במצב מאושר, ל- 67% = 174.87 מ"ר במצב מוצע. לכך יתווספו שטחים לפי תכנית מאושרת 302-0583542.
- תוספת של 10% לתכנית הקרקע, מ- 30% במצב מאושר ל- 40% במצב מוצע.
- שינוי בקו בניין צידי דרומי מ- 4 מ' עפ"י תשריט מצב מוצע.
- מרחק בין מבנים ל 5.8 מ'.
- שינוי במספר מבנים מ- 2 מבנים ל- 4 מבנים על כל המגרש.

היתר בניה :

לא קיים היתר למנה הקיים.

בתאריך 13/9/2020 החולט לדחות בקשה (מס' 20200047) שמהותה : הקמת יח"ד חד משפחתי דו- קומותי על מרתף, חדרה על הגג, פרגולה והקלות. הבקשה נדחתה בשל הנימוקים הבאים :

1. תכנית הבקשה להיתר אינה תואמת את המצב הקיים בשטח עפ"י מפת המדידה -
 - * מבוקש קו בניין צידי דרומי למבנה בהקלה 3.60 מ' - בפועל המבנה קיים בקו בניין 3.38 מ' ומהווה סטיה נכרת.
 - * מבוקש בהקלה מרחק בין מבנים 6 מ' - בפועל המרחק בין המבנים הינו 5.89 מ' ומהווה סטיה נכרת.
 - * רוחב הבית 7.52 מ' בחלקו הדרומי כשבפועל הוא 7.64 מ', דבר זה משנה גם את חישובי השטחים בבקשה ואת השטחים המוצעים.
 - * מבוקש מחסן צמוד לגדר בגבול הדרומי (בתוך תחומי המגרש) - בפועל המחסן בנוי בחריגה של 10 ס"מ לתוך שטח השכן. כל החריגות הללו מופיעות במפת המדידה ושונו בתכנית.
2. עפ"י דוח פיקוח במציאות קיים גגון בחזית הדרומית בשטח של כ- 19.5 מ"ר. גגון זה לא מופיע בתכנית ולא במפת המדידה. גגון מהווה שטח עיקרי לכל דבר ועל כן מהווה סטיה נכרת בשטחים המותרים ובקווי הבניין המותרים.
3. עפ"י דוח פיקוח על גג המחסן יש מעקה בגובה 1.8 מ' (מתקבל מחסן בגובה 4.2 מ'), כשגובה המחסן המותר כולל המעקה הינו 2.6 מ'. סטיה מהמותר עפ"י תב"ע חד/450ה' ו'.
4. סטייה נכרת בתכנית הבניה המותרת.
5. גדרות מוצעות חורגות למגרשי השכנים.
6. הבקשה להיתר מתוכננת לחלוקה למספר יח"ד באמצעות חדר מדרגות סגור, שני שערי כניסה ועוד.
7. יציאה לגג אינה עומדת בתנאים של חד/450ה', גדולה מידי, וכן אינה עומדת בדרישות תב"ע התיקונים (גובה, נסיגה וכו').
8. פילר אשפה מוקם בתוך המגרש הספציפי ללא נגישות למחלקת תברואה.

דו"ח פיקוח :

בתאריך 16/6/21 התקבל דוח פיקוח, ולכן הממצאים :

1. ראשית מדובר במבנה שנבנה ללא היתר ואף אוכלס.
2. במהלך הבניה הוצא צו הפסקת עבודות שהופר מספר פעמים.
3. במהלך הבניה נמצא שקיימות הכנות לפיצול ל-3 יח"ד (בעל הנכס אף הודה שזה ישמש לו ולבניו).

4. הועבר דו"ח לכתב אישום ללשכה המשפטית.

החלטות

מדובר בתכנית המבצעת לגליזציה והדבר לא צוין במטרות התכנית. קיימים הליכים פליליים כנגד חריגות הבניה ולשימוש שבוצע ללא היתר. בנוסף בהתאם לדוח פיקוח, ביחס למוצג בנספח הבינוי, קיימת אי התאמה בין הבניה בפועל לבין המוצג בנספח. ע"פ דוח הפיקוח, נראה כי הבניה בפועל הינה הכנה ל-3 יח"ד ולא רק תוספת שטחי בניה ושינוי קווי בנין כפי המוצג בתכנית. יתר על כן, לא התקבל אישור סופי ממחלקת תשתיות לנושא תנועה וחניה מאחר ולא סומנו מידות המעברים והחניות.

בנוסף לאמור לעיל, להלן סוגיות נוספות הדורשות בירור והתייחסות בתיאום עם מחלקת רישוי בניה מאחר ומדובר בגליזציה :

1. מבנה המסומן בנספח הבינוי כמחסן על קו בנין 0, בפועל נבנה בגובה מעל 2.6 מ', כאשר מחסן אינו יכול להיבנות מנעל גובה זה. לכן יש לראות בזה שטח עיקרי המצריך הסדרה.
2. בנספח הבינוי מסומנת פרגולה שאינה פרגולה בפועל אלא סככה, משמע הדבר הופך את השטח לשטח עיקרי על קו 0 אשר גם מצריך הסדרה.
3. בהתאם למחלקת רישוי בניה, קיימת בניה חורגת אל מעבר לקוי המגרש לתוך חלקה 16 מדרום לתכנית.
4. הבניה לא תואמת להנחיות תב"ע תיקונים ולהנחיות המרחביות המאושרות.

לאור כל האמור לעיל ומאחר וקיימת בניה נוספת שאינה מוסדרת בתכנית המוצעת ואין כל התייחסות בתכנית לגביה, הועדה המקומית מחליטה לדחות את התכנית.

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 302-0912899
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה ברח' הגתית בחדרה

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 3,713,000.00 מ"ר (3713 דונם)

תוכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות
790/חד	החלפה
767/חד	החלפה

בעלי ענין

יזם

אחיאב אמיר

עיריית חדרה

צבי אמיר

בעלים

עיריית חדרה

צבי אמיר

אחיאב אמיר

מודד

ירחמיאל גולדשמידט

הגתית 31, שכונה: שמשון

כתובות**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10042	לא	לא	507	507	כן
10042	לא	לא	510	510	כן

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 6

מהות/מטרות

הצרכה בין שצ"פ למגורים וקביעת הוראות בניה על מנת לאפשר הקמת בית מגורים בן 7 קומות ע"ע, מרתף וחדרי יציאה לגג.

רקע

התכנית חלה ברח' הגתית, דרומית לרח' ביאליק. התכנית מציעה שינוי יעוד משצ"פ למגורים בכדי לאפשר הקמת מבנה בן 8 קומות וכן שינוי יעוד ממגורים לשב"צ ע"מ לשמר מבנה קיים- "בית ברין", אשר שימש את אחת ממשפחות מייסדי המושבה חדרה. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה.

מצב תכנוני:

תכניות מפורטות: חד/767, מאושרת מיום 12/07/84. התכנית קבעה במקום שצ"פ ואזור מגורים ג'. זכויות הבניה כלהלן: קומות: 3 ע"ע, אחוזי בניה: 70%, צפיפות: 6 יח"ד לדונם. תכנית המתאר, חד/2020, מאושרת מיום 11/05/14. התכנית קבעה במקום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". התכנית מתירה ציפוף עד ל- 9 יח"ד לדונם. בנוסף, נספח השימור של תכנית המתאר קבע כי בית ברין הנו מבנה לשימור דרגה א'- שימור עם תוספות בניה חלקיות. תמ"מ 6: התכנית נמצאת באזור פיתוח עירוני. תמ"א 35/1: התכנית נמצאת במרקם עירוני.

מוצע בתכנית:

שינוי יעוד משצ"פ למגורים. שינוי יעוד ממגורים לשב"צ. התכנית כוללת הוראות לשימור המבנה בשב"צ. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ. איחוד וחלוקה. קביעת הוראות בניה כלהלן: מגרש מגורים- שטח המגרש: 1270 מ"ר. מס' קומות מקסימלי: 7 ע"ג קומת עמודים מפולשת. צפיפות- 12 יח"ד לדונם. סה"כ 23 יח"ד, שטח דירה ממוצע- 110.4 מ"ר (ללא מרפסת וממ"ד). 200% בניה לשטח עיקרי (לא כולל מרפסות). קווי בניין- קדמי- 4 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 4 מ'. פתרון חניה- התכנית כוללת נספח תנועה וחניה מנחה. פתרון החניה עילי. תקן חניה מוצע: 1: 2+1 חניות נכים (סה"כ 27 חניות). מגרש השב"צ- הוראות התכנית אינן מפרטות זכויות בניה נוספות מעבר לבנין הקיים המיועד לשימור. לתכנית צורף תיק תיעוד. המלצה בתיק הנה לשימור במסגרת דרגת שימור א': חיזוק ההנחיה לשמר את המבנה עפ"י נספח שימור בחד/2020. לפי הדו"ח, לשימור המבנה חשיבות אדריכלית, אורבנית, חברתית והיסטורית למשפחת מייסדי המושבה חדרה.

החלטות

התכנית המוצעת חלה בשולי מרכז העיר ותואמת את מדיניות התכנון הארצית והמחוזית התומכת בציפוף וביעילות ניצול הקרקע. כמו כן, לתכנית תועלת ציבורית בכך שהיא קובעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור ובו מבנה קיים היכול לשמש בעתיד לצרכים ציבוריים. לפיכך, מחליטה הוועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- מגרש השב"צ והמבנה לשימור:
- 1.1. תקבע תוספת זכויות במגרש בהתאם למגבלות שימור המבנה הקיים, בתיאום עם מח' תכנון ואדריכלות.
- 1.2. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת תשריט לצרכי רישום יהיה שיפוף המבנה לשימור ע"י יזם התכנית, בהתאם לדו"ח שימור מפורט שיוגש, באישור מח' תכנון עיר ואדריכלות.
- 1.3. יש לקבוע את דו"ח השימור כחלק ממסמכי התוכנית וכמחייבים.
- 1.4. תנאי להפקדת התכנית חתימת הסכם בין עיריית חדרה לבין יזם התכנית בקשר עם שיפוף המבנה לשימור ורישום השב"צ ע"ש עיריית חדרה, אשר יכלול, בין היתר, חבות היזם שאינו עיריית חדרה בכל המיסים, לרבות מיסוי מקרקעין והיטלי השבחה.
- 1.5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה במגרש המגורים החדש של היזם יהיה העברת השטח של מגרש

- בית ברין לעיריית חדרה משופץ ומשומר על פי תיק תיעוד מפורט , רק לאחר השיפוץ והעברת הבעלות לעיריית חדרה יינתן היתר הבניה למגורים במגרש היזם.
- 2. תנועה וחניה :**
- 2.1 פתרון החניה יהיה פתרון תת קרקעי בלבד.
- 2.2 יש להתאים את תצורת המגרש למגורים כך שיתפרש בחלק הדרום- מערבי של התכנית. כמו כן, יכלול מגרש המגורים חלק צר בחלק הדרומי של התכנית שיאפשר גישה לכלי רכב בתחום המגרש, כל זאת בתיאום עם מח' כבישים ופיתוח תשתיות. החלק הצפון- מערבי יסומן ביעוד שצ"פ.
- 2.4 פתרון החניה והן הכניסות והיציאות יועברו לאישור מח' כבישים ופיתוח תשתיות.
- 3. בינוי :**
- 3.1 לא תתאפשרנה דירות גן בתחום התכנית.
- 3.2 יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי בהתאם להנחיות המרחביות.
- 3.3 יקבע מס' קומות מקסימלי- 8 קומות ברוטו.
- 4. כללי :**
- 4.1 התכנית הנה תכנית לאיחוד וחלוקה. יש להגיש טבלת איזון ולוחות הקצאה.
- 4.2 תנאי להיתר בניה למגורים יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ורישומו במפ"י.
- 4.3 בתחום התכנית מסומנים עצים קיימים. בהתאם לכך תוסף התייחסות במסמכי התכנית (תקנון, תשריט וכו') לנושא העצים.
- 4.4 המוצע בתכנית מהווה עסקה במקרקעין. יש לקבל אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים.
- 4.5 צירוף עיריית חדרה כיום לתכנית- יש להביא הנושא לאישור מועצת העיר.
- 4.6 יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.
- 4.7 תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר ואדריכלות.

סעיף 6	תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2606
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך : 25/07/2021	

שם התכנית : תשריט חלוקה - אורות רבין-חברת חשמל

סוג סעיף דיון בתצ"ר

סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

חברת החשמל לישראל בע"מ.

מודד

יריב כסיף -אופק צילומי אאויר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10647	לא	1	1	1	כן
10648	לא	1	1	1	כן
10649	לא	1	1	1	כן
10651	לא	1	1	1	כן
10652	לא	1	1	1	כן

מהות/מטרות

תשריט חלוקה.

רקע

תשריט החלוקה חל בתחום תחנת הכח "אורות רבין", כולל השטח בו קיים מתקן ההתפלה.

במקום חלות התכניות הבאות :

תמ"א 10/א/1, תמ"א 13/1/א/10 (חלק מערבי ומזרחי)- תחנות כוח ורשת החשמל, תמ"א 2/ב/34- אתרים להתפלת מי ים,



המשך תוכנית : תצ"ר/2606

תמ"א 2/ד/37- מערכת להולכת גז טבעי.
התכניות הנן תכניות שמכוחן נתן להוציא היתרי בניה.
החלוקה המוצעת תואמת ברובה את התכניות המאושרות, למעט חלקים בשטח קטן בתחום תמ"א 10/א/13.

החלטות

מאחר והחלוקה המוצעת אינה תואמת במלואה את התכניות המאושרות במקום, מחליטה הועדה המקומית לדחות את תשריט החלוקה.

סעיף 7	תכנית מפורטת : 302-0789784
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך : 25/07/2021	

שם התכנית: מול ים, גוש 10570, חלקה 606, מגרשים 100-101, חדרה

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 18,153.00 מ"ר (18.153 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/ח	כפיפות
ב/450/ח	שינוי
ג/450/ח	שינוי
ה/450/ח	שינוי
א/762/ח	שינוי
ו/450/מק	שינוי
ז/762/מק	שינוי
947/ח	שינוי
762/ח	שינוי
1498/ח	שינוי
850/ח	שינוי

בעלי ענין

יזם

פנינת כרכור 55 בע"מ

קו ראשון לים בע"מ

מודד

נדיר אבו עטא

כתובות

שד רחבעם זאבי , שכונה : גבעת אולגה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10570	לא	לא	606	606	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	100	101		ח/1498

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 15

מהות/מטרות**קביעת זכויות בניה והוראות בנין.****רקע**

התכנית עוסקת בגוש 10570 חלקה 606 מגרשים 100 ו- 101, מזרחית לרחוב רחבעם זאבי. הגוש היתר במגרש 100 למבנה בעל 127 יח"ד בגובה 24 קומות, מספר בקשה 20200179 התכנית החלה במקום היא חד/1498 וההיתר הגוש מכוחה ללא הקלות. התכנית החדשה מציעה:

בבנין הדרומי: תוספת של 7 יחידות דיור מעבר ל- 127 יח"ד המותרות על פי תבע חד/1498 ותוספת של שטחי מסחר בקומת הקרקע. סה"כ בבנין הדרומי מבוקש 134 יח"ד.

כמו כן התכנית מציעה בנין חדש נוסף שלא אושר בתב"ע חד/1498 הכולל 91 יח"ד, תוספת של שטחים למסחר. גובה הבנין החדש 25 קומות.

סה"כ יח"ד מבוקשות במתחם לאחר כל התוספות: 225 יח"ד

נספח הבינוי של חד/1498 מתווה בינוי של מעין פרפר, 2 מגדלים המחוברים ביניהם במערכת תנועה דקיקה אשר אמורים לייצר אווריריות בין המסות.

לעומת זאת, הבנין שהוצע הוא מבנה אחד המורכב מתכנית של 2 מבנים - 1100 מ"ר, בכך נוצר נפח בנייה משמעותי ותכנית גדולה מאוד שלא מתאימה לאזור חוף הים. זאת לעומת הבינוי שאושר במגדלים במגרש 101 של אותו יזם (מגדלי A+B) שתכניתם כ-5000 מ"ר כל אחד עם מרחק של 16 מטר ביניהם.

נפחיות המבנה המוצע הינה לא פרופרציונאלית לסביבתו, מעבר לפגיעה בעיצוב חזית הרחוב, הוא לא מאפשר מספיק אור ואוורור לתושבים האחרים בסביבה. תכנית זו מתקבלת ככל הנראה מגדלי הדירות המוצעים שהינם גדולים יחסית ומחייב של שני מבנים שהיו אמורים, על פי נספח הבינוי של התב"ע, להיות מופרדים.

במפגש עם היזמים הוצע כי ישלחו אלינו חלופות נוספות הכוללות העמדה של שלושה מבנים או שני מבנים בתכנית של 500 מ"ר כל אחד.

ההצעה חלופה של 3 בניינים בתכנית 560 מ"ר הקרובה לתכנית שביקשנו אך ללא המרחק שביקשנו - 12.85 מ' במקום מרחק של 16 מ' בין מבנה למבנה שהוא מרחק מינימלי לגובה זה על פי הנחיות מרחביות של עיריית חדרה.

חלופה שנייה שהוגשה היא של 2 מבנים בגובה 35 קומות אשר למרות הגובה הגבוה, עדיין לא עומדים בתכנית שביקשנו. התכנית המוצעת במגדלים אלו היא 813 מ"ר. הסיבה לשקול עליה לגובה, הייתה צמצום התכנית והגדלת המרווח בין המבנים אשר כאמור, לא מתקיימת בחלופה זו ולכן אין סיבה לאשר אותה.

נושאים נוספים שעלו בנושא הבינוי בהיתר ובתכנית ולא תוקנו ושאינם מאפשרים אישור של התכנית כפי שהוגשו:

1. שטחי חלחול - התב"ע (חד/1498) מחייבת 20% ולפי תכנית הפיתוח המוצעת התכנון לא עומד בתקן.
 2. התב"ע (חד/1498) מציינת כי 40% מחצרות המגרשים יהיו מגוננים וכי מחציתם יהיו מגוננים על גבי קרקע טבעית. ולפי תכנית הפיתוח המוצעת התכנון לא עומד בתקן.
 3. בתכנית היה אמור להיות שצ"פ גדול וכרגע אין - מפלס הקרקע מכיל בעיקר חניות עיליות.
 4. הסיבה העיקרית לחשיבה על הגדלת נפח יחידות הדיור הייתה בכדי לייצר חזית עירונית ומסחרית בציר רחבעם זאבי. למרות זאת הבינוי המוצע מציע מפלס 0.0 מוגבה ממפלס הרחוב ובכך יוצר ניתוק ומונע את השגת החזית המסחרית מלוות הרחוב שרצינו לייצר. בנייה של מסחר במפלס מוגבה מהרחוב אינה מעודדת הליכתיות ועירוניות כנדרש.
 5. בניגוד להוראות התב"ע (חד/1498) החזית המזרחית המוצעת הינה אטומה ומתפקדת כחזית אחורית, יש לעצב אותה מבחינת פתחים וחומרים בדומה לחזית המערבית הקדמית. לא ניתן להפנות גב בנין אטום לשכונה האחרית.
 6. מיקום הבריכה בין שני המבנים בעייתי, והוא פוטנציאל למטרד ועלול ליצור חד משמעותי, בניגוד לבריכה במבנים A+B הסמוכים לו מדרום.
- שנמצאת במיקום פחות בולט ואינה בין 2 המבנים. כמו כן, בריכה זו מוגבהת ממפלס הרחוב ומוקפת גדרות וחומות דבר אשר מפריע ליצירת ציר רחבעם זאבי ויוצרות ניתוק בין הבינוי לרחוב. ושוב אינה מעודדת את העירוניות אותה חיפשנו בפרויקט זה.

החלטות

חברי הוועדה המקומית מקבלים את המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את התכנית כפי שהוגשה נכון להיום. החלופות שהוגשו לא תואמות את ההנחיות שהתקבלו מאדריכלית העיר לעניין תכנית המבנים והמרחק בין המבנים ולא מממשות את הפוטנציאל העירוני הגלום בפרויקט.

כמו כן התכנית איננה מספקת תמורה ציבורית הולמת, לרבות תכנון השטחים הפתוחים ומייצרת תכנון שאיננו מתחשב בסביבת הפרויקט, כמפורט ברקע ההחלטה.

סעיף 8	דיון כללי: 2021002	תיק בניין: 20190051
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

בעלי עניין**מבקש**

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

סוג סעיף

דיון בנוהל

תוכן הבקשה

נוהל הבהרות לתב"ע 302-0583542 (תב"ע תיקונים) - מצורף מסמך הבהרות.

החלטות

חברי הוועדה מחליטים לאשר את הנוהל הר"מ:

נוהל הבהרות לתב"ע 302-0583542*** יחס בין תב"ע 302-0583542 ותב"עות ספציפיות**

1. חדרי יציאה לגג בתחום חד/762 - בהתאם להחלטות ו. ערר, יש להתיר גם חדרים על הגג בסביבה החופית הכלולה בתשריט התכנית.
2. חדרי יציאה לגג בתחום תכנית חד/1001 - תב"ע 302-0583542 מוסיפה הוראות/זכויות בנייה רק לעניין קומת עמודים מפולשת בחד/1001 ושטחי שירות למחסנים וחניות מקורות בבניה צמודת קרקע ויעוד מגורים, בלבד ולכן ניתן לקבל 15 מ"ר חדר יציאה לגג - שטח שירות מכוח חד/450 ולא מכוח תב"ע תיקונים, ולא ניתן לתת 40 מ"ר חדר על הגג שטח עיקרי.
3. חדרי יציאה לגג ובריכות שחיה בתחום תכנית חד/1200: חדרי יציאה לגג - יש להתיר חדרים על הגג, בהתאם להחלטות ועדת ערר. בריכות שחיה - לא ניתן לאפשר.
4. חדר יציאה לגג בתחום תכנית חד/1212 - חד/1212 גוברת על תכנית חד/450 ה'. אין בה הוראות מפורשות לעניין חדר על הגג, אך יש בה סל זכויות לשטחי שירות. בהתאם לתב"ע 302-0583542 ניתן לקבל חדר יציאה לגג 15 מ"ר שטחי שירות, אך לא ניתן לקבל 40 מ"ר נוספים של שטח עיקרי.

*** תחולת תכנית 302-0583542**

החלטות ועדת ערר קובעת כי תשריט התכנית גובר על התקנון ולכן התכנית חלה גם על חלקות שלא נכללו במפורש בטבלת החלקות בתקנון, אך מופיעות כחלק מתשריט התכנית.

*** הבהרות כלליות לתב"ע 302-0583542****חדר יציאה לגג**

1. בבית דו משפחתי נדרש לתכנן את חדרי היציאה לגג צמודים זה לזה (בקיר המשותף) ללא נסיגות (זה נכון הן לגבי חדר יציאה לגג 15 מ"ר שירות והן לגבי חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר עיקרי).
2. חדר יציאה לגג יבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהחזית הקדמית ונסיגה של 1 מ' לפחות משאר החזיתות (מעבר נטו של 80 ס"מ מינימום).
3. בתב"ע תיקונים יש חובת נסיגה בכל החזיתות - במידה והמדרגות המתוכננות צמודות לקיר חיצוני תידרש הקלה מהוראת התב"ע.
4. חישוב 40% שטח חדר יציאה לגג יחושב משטח הקומה שמתחת (עיקרי+שירות). מדרגות שזוכו כחלל וחללים כפולים לא יכללו במניין השטחים לחישוב (היות והם אינם נחשבים שטח כלל).
5. שטח חדר יציאה לגג מותר 40% משטח הקומה שמתחת ועד 40 מ"ר מקסימום (עיקרי+שירות). שטח זה כולל את המדרגות והחללים המתוכננים בו (לא ניתן לזכות חללים בחישוב).
6. דוד שמש וקולטים לא יהיו על גג חדר היציאה לגג, אלא על גג קומה א' ומכיוון שנוצרת מרפסת גג - יש להפריד את האזור הטכני הזה (מבחינה בטיחותית) ע"י מעקה קל אפילו עם מנעול (למניעת גישה לילדים).
7. גובה כרכוב הגג של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 ס"מ מגובה הבטון העליון.
8. לא יותרו כל מערכות טכניות על מישור גג היציאה לגג.
9. לא יותר גג רעפים מעל חדר יציאה לגג אלא רק גג שטוח (למעט בתבועות חדשות או תכניות בינוי שבהן נאמר אחרת).
10. לא ניתן לנייד את שטח היציאה לגג.

11. במקרה של בית קיים שבו קומה א' בנויה בנסיגה מהקיר המשותף ורוצים לבנות חדר יציאה לגג תידרש הקלה מהוראת התב"ע.

מחסנים

1. בבניה רוויה -

א. חייבים לתכנן מחסן לכל יח"ד כולל שיוך ליחידה (כתיבת הערת אזהרה על כך).
ב. במחסנים שמתוכננים בקומת הכניסה (לובי) תותר הנמכה בתנאי שלא תיצור חלל שגובהו מעל 1.79 מ'.

2. בבניה צמודת קרקע -

א. חישוב שטח מחסן עד 10% משטח עיקרי (קיים/מוצע) - חישוב השטח יתייחס אך ורק לשטחים העיקריים מהתב"עות המקוריות ולא יכלול את השטחים העיקריים שנוספו בתב"ע תיקונים (יציאה לגג, מרתף).
ב. יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

חניות

1. חניות מקורות מותר רק בקווי בנין צידי או קדמי אפס.
2. לא ניתן לאשר חניות מקורות בתוך קווי המגרש למעט מקרים ספציפיים שיפורטו להלן ובתנאי של פרסום הקלה מתב"ע תיקונים לגביי מיקום החניה.

המקרים בהם תותר הקמת חניות מקורות בתוך תחום קווי הבניין בהקלה הם:
- חיבור בין מבנים

***** לא ניתן להצמיד חניות למחסנים וליצור מבנה אחד.**

מרתפים

1. ניתן לתכנן מרתף ששטחו כשטח קונטור קומת הקרקע (הקונטור אינו כולל מבנים נפרדים של מחסנים וחניות), ושיכול להיות כולו שטח עיקרי.
2. שטחי שרות בקומת המרתף - ניתן לזכות רק שטחים שייעודם/שימושם באמת מיועד לשרות - ממ"ד, אחסנה (רק עם גישה חיצונית), חניה (ללא גישה למגורים). שטחים אלה (שטחי השרות) יכולים להגיע עד סה"כ 50 מ"ר משטח המרתף.

בריכות שחיה

1. מבני עזר במרווחים - חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים הינם חלק מהבריכה ולכן ניתן לתכננם בקווי הבניין המאושרים לבריכות.
2. אין צורך באישורי ניקוז, רשות הבריאות.

***ניצול הזכויות מתב"ע תיקונים יהיו בהתאם לייעוד הקרקע בתב"עות הקיימות החלות על המגרש הספציפי ולא עפ"י המצב הקיים בשטח.**

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200118\1	תיק בניין: 2347
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

אורוניעם ברמי בע"מ

בעל הנכס

אורוניעם ברמי בע"מ, ת.ד. 2440 קיסריה

עורך

לוינסקי יצחק צחי

כתובת:

בן צבי יצחק 49, שכונה: חדרה

גוש וחלקה:

גוש: 10042 חלקה: 169

תוכניות: חד/804, 302-0604082

יעוד: לא מעודכן

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

שטח עיקרי: 58.23 מ"ר **שטח שירות:** 7.67 מ"ר

תוכן הבקשה

שינויים למבנה עפ"י היתר בניה מס' 20160238 תוספת לשטח עיקרי עפ"י תב"ע שמספרה 302-0604082 ושינוי חזיתות ללא שינוי במספר הקומות ובמספר יח"ד.

מתנגדים

- מסיקה מקסים ורוחמה + דאדי יעקב ורויטל

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה של 40% בקו בנין קדמי למרפסות ובהתנגדות שהוגשה ולהלן החלטתה:

למתנגד משיבה הוועדה כדלקמן:

להתנגדות להסדרה בדיעבד, משיבה הוועדה כי הבניין נבנה עפ"י היתר בניה קיים משנת 2015. התכנית המוצעת הינה תכנית שינויים לפני קבלת טופס-4 שנועדה להסדיר שינויים שנעשו במהלך הבניה ובהעדר נימוקים תיכנוניים נוספים מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים. עפ"י סעיפים 2א'-ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשמ"ו - 1985 יעוכב מתן היתר הבניה למבקש למשך 30 יום מתאריך ההודעה כדי לאפשר למתנגד לפנות לבית משפט מוסמך/ועדת הערר חיפה, למניעת מתן ההיתר מנימוקים אחרים.

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות, בהתבסס על המלצת הצות המקצועי מהנימוקים הבאים: הקלה של 40% בקו בנין קדמי למרפסות - נועדה להסדרת המרפסות הקיימות (הזזת המרפסות).

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
- אישור כבאות
- אישור נגישות בהתאם לשינויים והתוספות
- הריסת קירות מרפסת צפונית בדירה 6 והשארת מעקה בגובה 1.1 מ' בטרם הוצאת היתר (בשלב התכן) וקבלת דוח פיקוח עדכני
- 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
- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200118\1

- מפת מדידה עדכנית - רק אם התוספת שינתה את קונטור המבנה
- אישור כבאות
- אישור נגישות
- אישור פינוי פסולת בפועל
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190191\1	תיק בניין: 3206
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

יעקב מתן

בעל הנכס

פרטי, בוטקובסקי 15 חדרה

עורך

קרופ הושע

כתובת:

רחוב ברנדיס 22 כניסה א, שכונה: שכ' ברנדיס

גוש וחלקה:

גוש: 10408 חלקה: 37 מגרש: 37

תוכניות:

חד/811, חד/מק/811/יד

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

413.33 מ"ר

שטח שירות: 209.13 מ"ר

יח"ד: 2

תוכן הבקשה

הריסת בית קיים ובנייה חדשה של בית דו-משפחתי, מחסנים, בריכת שחייה, גדרות ופרגולות.

החלטות

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

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה, בהתבסס על המלצת הצות המקצועי מהנימוקים הבאים:

1. סטיה מהוראות תכניות חד/947, חד/450 ה' ו- 0583542-302 בכל הנוגע לתכנון מרתפים, התכנון אינו תואם לשום אפשרות.
2. חניות מתוכננות ע"ג הפקעה.
3. מתייחסים לשטח מגרש של 900 מ"ר אך לא צורפו שום מסמכים שתומכים בכך (חוזה, הסכם שיתוף...).
4. תכנון בקיר משותף - נצמדים לבית קיים בהיתר. אין התייחסות לבית הקיים (לא מציגים את התכניות שלו), סוגרים לו חלונות קיימים עפ"י היתר אך לא מראים זאת בתכניות!
5. בבית הקיים קיימות חריגות בניה רבות.
6. סטיה מתקנות התכנון והבניה בנוגע לחצרות אנגליות.
7. אי עמידה בדרישות תב"ע 0583542-302 בנוגע לבריכות שחייה.
8. הבקשה אינה עומדת בהנחיות המרחביות בנוגע למרחק בין 2 יח"ד בנסיגה מהקיר המשותף.
9. תשריטי חישובי השטחים לא הוגשו כנדרש.
10. לא צורפו חישובי השטחים של הבית הקיים.
11. דף 1 לא מולא כנדרש וחסרים פרטים רבים.
12. בחלקה קיימת היתכנות ל-5 יח"ד, התכנון המוצע מראה חלוקה לתכנון עתידי, אך לא הראו תכנית העמדה.

סעיף 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180182\1	תיק בניין: 8409
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180182\1

בעלי עניין

מבקש

זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ

בעל הנכס

זברקו חברה לבנין והשקעות בע"מ , הרברט סמואל 37 חדרה

עורך

רגב יובל

כתובת:

השלדג 15 , שכונה : גבעת אולגה

גוש וחלקה:

גוש : 10008 חלקה : 219 מגרש : 2003

תוכניות:

ח/1240, ח/764, ח/35, ח/במ/938, ח/מק/1240/א

יעוד:

אזור מגורים ד'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

1939.94 מ"ר

שטח שירות: 1658.09 מ"ר

יח"ד: 20

תוכן הבקשה

בניית מבנה מגורים בן 8 קומות ע"ע הכולל 20 יח"ד, קרקע לובי עם מועדון דיירים, קומות א' עד ז': דירות טיפוסיות, קומה ח' פנטהאוז ובקומת המרתף - חניון תת קרקעי.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות הבאות:

הקלה בדבר ניווד שטחי שירות ממערכות טכניות לטובת מבואות וחדרי מדרגות.

הקלה בדבר הוספת יחידת דיור עפ"י תקנת "שבס".

הקלה עפ"י הוראת שעה סעיף 191 לחוק התכנון והבניה תשע"ו - תקנת "שבס כחלון" בדבר תוספת אחוזי

בניה 20% שטח עיקרי ושרות מסך השטחים המותרים ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות, בהתבסס על המלצת הצות המקצועי מהנימוקים הבאים:

בוצעה הקלה עפ"י תקנת "שבס - כחלון" לתוספת 5 יח"ד ותוספת של 20% בניה - ההקלות נועדו למקסום הזכויות המותרות ולתכנון מיטבי בחלקה.

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

- אישור הג"א

- אישור כבאות

- אישור מהנדס תשתיות

- רישום הערות אזהרה הצמדת מחסנים וחניות לדירות, שאר שטחי השירות יהיו משותפים לכלל הדיירים, מועדון דיירים משותף לכלל הדיירים

- רישום הערת אזהרה - זכות מעבר - זיקת הנאה למעבר הדדי וגישות לחניה

- אישור נגישות

- דו"ח ביסוס קרקע

- הגשת 2 תכניות "ר" להיתר

תנאים לתחילת עבודות

- אישור מודד על סימון גבולות יסודות המבנה ומיקום גדרות זמניות בגבול

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180182\1

- 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
- התקשרות עם חברת אחזקות למבנה במגורים
- 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
- אישור בטיחות לעגורן/מנוף
- אישור משרד העבודה /מהנדס בטיחות
- המנוף הקיים באתר הבנייה יהיה מצוייד בתאורת לילה מטעמי בטיחות

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- מיגון מדרכות הולכי הרגל הנמצאות בסמיכות למבנה
- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודת עדכנית
- אישור פיקוח עליון
- 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
- אישור כבאות
- אישור יועץ תנועה
- אישור מעליות
- אישור יועץ בטיחות
- פינוי שירותים כימיים

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200098\1	תיק בניין: 7078
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 25/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

נחום חברה לבניין והשקעות בע"מ

בעל הנכס

פרץ אנדרי , דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200098\1

פרץ שרה , דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן

פרובר אמיל , דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן

עורך

יובל משה רגב

כתובת: רחוב שדרות בגין - כביש 13 34 , שכונה : שכ' גבעת אולגה

גוש וחלקה: גוש : 10008 חלקה : 208 מגרש : 208

תוכניות: חד/1240, חד/2020, חד/764, חד/35, חד/764, חד/במ/938, חד/מק/1240/א

יעוד: אזור מגורים די

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

יח"ד: 19

תוכן הבקשה

בניית מבנה מגורים בן 8 קומות על עמודים - 19 יח"ד.

מתנגדים

- בלפור אילנה בשם יורשי דודו דוד ז"ל

- עו"ד ברזילי דב

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלות הבאות :

הקלה בקו בנין קדמי למרפסות 40% (2 מ'), ע"פ חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב.

הקלה של 10% (50 ס"מ) בקו בנין צדדי מזרחי.

הקלה של 10% (50 ס"מ) בקו בנין צדדי מערבי.

הקלה עפ"י הוראת שעה סעיף 191 לחוק התכנון והבניה תשע"ו- תקנת "שבס כחלון" בדבר תוספת בניה : 20%

שטח עיקרי (315 מ"ר), 20% שטח שרות (245 מ"ר) סה"כ 560 מ"ר ו- 30% יח"ד עפ"י תקנת שבס המהוות 4 יח"ד

(מ-15 יח"ד ל-19 יח"ד) ובהתנגדויות שהוגשו ולהלן החלטתה :

למתנגדים משיבה הוועדה כדלקמן:

- עו"ד דב ברזילי בשם בעלי חלקה 209 : הוועדה המקומית אינה מתחייבת על אישור הקלות עתידיות.

כל בקשה להיתר תבחן בזמן הגעתה לדיון בוועדה.

- יורשי דוד דוד ז"ל חלקה 207 : מנהלת הוועדה יצרה קשר עם הגב' בלפור לעניין הודעה ליורשים והציגה בפניה

את האפשרות לעיין בבקשה ולהגיש התנגדות.

- להתנגדות לעניין גובה המבנה, משיבה הוועדה כי ניתן לאשר מבנה בן תשע קומות.

- להתנגדות לנושא תנועה וחניה, משיבה הוועדה כי הבקשה הועברה לבחינת מהנדס התנועה והחניה של עיריית

חדרה והמלצתו לאשר.

- להתנגדות להקלה של 10% בקו הבנין, משיבה הוועדה כי מדובר בקרבה מינורית שאינה פוגעת בחלקת התנגדים

מבחינת אור ואוויר ובהעדר נימוקים טכנוניים נוספים מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים.

עפ"י סעיפים 2א'-ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשמ"ו - 1985 יעוכב

מתן היתר הבניה למבקש למשך 30 יום מתאריך ההודעה כדי לאפשר למתנגד לפנות לבית משפט מוסמך/ועדת הערר

חיפה, למניעת מתן ההיתר מנימוקים אחרים.

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות, בהתבסס על המלצת הצוות המקצועי מהנימוקים הבאים:

הקלה בקו בנין קדמי למרפסות 40% (2 מ'), ע"פ חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - עומדת

בדרישות הארכיטקטוניות שנקבעו בתב"ע חד/1240 א'.

הקלה של 10% (50 ס"מ) בקו בנין צדדי מזרחי - מרחק זה לא פוגע בגובל מבחינת אור ואוויר.

הקלה של 10% (50 ס"מ) בקו בנין צדדי מערבי - מרחק זה לא פוגע בגובל מבחינת אור ואוויר.

הקלה עפ"י הוראת שעה סעיף 191 לחוק התכנון והבניה תשע"ו- תקנת "שבס כחלון" בדבר תוספת בניה : 20%

שטח עיקרי (315 מ"ר), 20% שטח שרות (245 מ"ר) סה"כ 560 מ"ר- הקלה בוצעה בתאריך 11.5.2020 ועל בסיס

חוות דעת משפטית ניתן להמליץ אישור הקלות אילו.

-30% יח"ד עפ"י תקנת שבס המהוות 4 יח"ד (מ-15 יח"ד ל-19 יח"ד) - בוצע פרסום להקלה ביחידות דיור בתאריך

11.5.2020 טרום פקיעת התקנות לתוספת יחידות דיור ושטחים (תאריך הפקיעה 16.6.2020) הצוות המקצועי באגף

ההנדסה והיועמ"ש לוועדה המקומית בחנו את הזמנים והמליצו אל אישור הקלות אלו.

החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2021005 מתאריך: 25/07/2021: