

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0236.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת 5.2 קומות מעל 4 קיימות, 19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	קרית משה 13, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

לענין ההתנגדות

במעמד הוועדה הציגו בעלי המסחר באמצאות עו"ד שירין ברגותי את עיקרי הסכמותיהם עם מבקשי ההיתר כדלקמן:

היקף התוספות שניתנו למסחר מקובלות.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ההסכמות הנדרשות. הוצגו ההסכמות הנדרשות של 27 תתי חלקות מתוך 36.

בעלי חלקות המסחר ביקשו לבטל את חדר האשפה שבסמוך למסחר. הוועדה מחליטה כי יש לפנות למחלקת התברואה לענין שינוי מיקום האשפה ובתאום עם הצוות המקצועי.

יש להוריד את גובה הגדר שבחזית המסחר ל 50 ס"מ

יתווספו לבקשה חניות פריקה וטעינה

מבקשים לחשב את הממ"מ כשטח עיקרי אך כיוון שממ"מ זה נדרש עפ"י התכנית יש לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות.

לגבי החנות של מר מלול – ניתן לפתוח פתח נוסף לספקים בתיאום עם הצוות המקצועי.

הוועדה דוחה את ההתנגדות של עו"ד רוזנשיין בשם בעלי הדירות בכניסה האמצעית לענין תכנון הדירה. כיוון שמדובר בתכנית חיזוק ותוספות ישנם אילוצי תכנון לא פשוטים, עם זאת היזם הבהיר כי במידה ויהיה שיתוף פעולה עם הדיירים האדריכל יעשה כל מאמץ לתכנון מיטבי עבור דירות המתנגדים.

הוועדה דוחה את התנגדותו של עו"ד אורי ליקר בשם בעלי הדירות ברחוב השושנה 4 לענין הממ"ד הפונה לבנין שלהם ושיפריע לבינוי העתידי שלהם. חלונות הממ"ד המדובר אינם לכיוון

חלקת המתנגדים מה גם שבפועל לא קיים היתר לחלקת המתנגדים וניתן לתכנן שלהם המיועד לבניה מחדש באופו שיתואם עם בקשה להיתר זו.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין מיקום תא הקליטה לחניה. בפני הוועדה הופיע יועץ התנועה מר עודד ברוך שהבהיר כי נעשו נסיונות רבים למיקום תא הקליטה והפתרון שהוצא הינו הפתרון המיטבי.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הקרבה לרחוב שושנה 6 כיוון שיאר מרחק של יותר מ6 מטרים בין הבניינים לאחר הרחבה והחלונות לא מופנים לחלקת המתנגדים ושל חשיבותו של חיזוק המבנה ואילוצי התכנון הוועדה מאשרת את חריגת הממ"ד לכיוונם.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין החלפת הפרוייקט לחלופה של פינוי בינוי. בקשה זו מתגלגת כבר מספר שנים במוסדות התכנון ולא ניכר שנעשה בזמן זה מאמץ משמעותי לקידום של פרוייקט פינוי בינוי ולאור חשיבות חיזוק המבנה הוועדה מאשרת את הבקשה.

לגבי משפחת אביטן, ישראל ויוגר. אכן קיימים בבקשה מכח תמ"א 38 אילוצים תכנוניים עם זאת הוועדה מבקשת לשבת עם משפחות אלו ולנסות לתכנן טוב יותר את דירותיהם.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :

מדובר בבקשה ובה קיימות 36 יח"ד ומוצעות 20 יח"ד חדשות. לא קיימים מקומות חניה היתר אחרון. מספר מקומות חניה דרוש עבור התוספת הינו 28 מ"ח. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת הינו 28 מקומות חניה. בתכנית מוצעות 21 מקומות חניה. חסר 7 מקומות חניה. קיים קרן חניה באזור, חניון שז"ר.

יש לשלם כופר חניה עבור 7 מקומות החניה החסרים.

*יש לציין שע"פ חוו"ד הסדרי תנועה ישנם 36 יח"ד קיימות, אך ישנן 32 יח"ד קיימות. למרות זאת, יש להמציא מקומות חניה רק ליח"ד חדשות כנדרש.

להלן התיקונים לבקשה :

חישוב שטחים

יש להציג בטבלה מסודרת את שטחי ההרחבות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז ולהראות כי שטחן של כל המרפסות הזיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כל מרפסות זיזיות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

יש לסמן בבירור על גבי ההרמוניקה את השטחים המומרים משטחי שירות לשטחים עיקריים ולבצע הפרדה ע"י קוד וצבע מתאים.

יש להציע 6 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעות 5 יח"ד. יש להוסיף יח"ד.

יש להציג תחשיב כי הקומות החדשות עומדות במותר. ישנה השלמת קומת גג קיימת. ע"פ סעיף 4.1.2.4 סעיף קטן ג' בתכנית 10038 ניתן להשלים קומת גג קיימת וזאת ע"י שטחים מהקומה החלקית העליונה. יש להראות כי סך השטחים עבור 2.5 קומות אינו עולה על המותר. ע"פ חישוב שבוצע ע"י ההרמוניקה הראה כי אכן השטחים עומדים במותר אך עדיין יש להציג תחשיב כנדרש.

תוספת שטחי מסחר מותרים הינם 20% משטח מסחר עיקרי קיים. סה"כ שטח מסרחי קים הינו 139.98 מ"ר. שטח מסר קיים מותר הינו 27.8 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה ע"ס 41.63 מ"ר. חריגה של 13.83 מ"ר. יש לצמצם.

שטחי אחסנה עבור מסחר יחושבו כשטחים עיקריים.

מרפסות

ניתן לאשר את המרפסות בכפוף לתיקונים הבאים :

יש להראות בטבלה מסודרת כי שטח כל מרפסות הזיז המקורות עבור כל יח"ד, מרפסת קיימת ומוצעת יחד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כל מרפסות הזיז במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

חלק מעומק המרפסות עולה על 2 מטרים בניגוד להקלה שפורסמה. יש לצמצם עומק של מרפסות אלו.

המרפסות הינן בתחום קו בניין תכנית 10038.

למרפסות המוצעות בין 3 קירות מוצע מעקה הפרדה בגובה של 1.8 מ', כנדרש.

מחסנים

מוצעים 48 מחסנים עבור 51 יח"ד.

שטח אחסנה מותר ע"פ 8% הינו 421.28 מ"ר. מוצע 269.2 מ"ר. מוצע כמותר.

יש להציג גובה מחסנים עד לגובה של 2.2 מטרים

יש להראות שטח כל מחסן במ"ר.

גדרות

גובה הגדרות לא התוחמות את המגרש לא יעלה על גובה הגדרות הקיימות. יש להציג גינן כלפי הרחוב בדומה למצב הקיים. אופי הגדרות הקיימות הן של 2-3 שורות אבן ומעליהן גדר חיה.

ניקוז מי נגר

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038.

תברואה

מוצע פתרון תברואה אשר אינו מקובל על מחלקת הרישוי. חדרי האשפה יוצרים מופע חריג בגובהו כלפי הרחוב הראשי. יש לתאם מול הצוות המקצועי.

ככל שתידרש דחסנית או פתרון תברואה נוסף עבור המסחר, התכנית תוחזר לחות דעת במחלקת תכנון לעניין זה.

תשתיות

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

עצים

לא תותר עקירת עצים מחוץ לתחום הבינוי פרט למינים פולשים.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית תנועה (מדרכה) ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי) אישור מחלקת דרכים סופי.

	תנאי ליציקת רצפת המתקן הרבובטי יהיה אישור אדריכל העיר להגדלת חדר השנאים.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תשלום כופר חניה עבור 7 מקומות בחניון שז"ר