

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/07/2025 - ד אב תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0047.00
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תמ"א 38/1-תוספות
מספר ועדה	2025/101
כתובת	הרב משולם ראט 5, בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

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.

הועדה האזינה בקש רב להתנגדויות ולהלן התייחסותה:

התנגדות עו"ד ארז גולדמן בשם הדיירת מרחוב משולם ראט 3 לעניין עמודת ממ"דים בחזית מערבית המתקרבת למרפסת המתנגדת – הועדה מחליטה לאשר את עמודת הממ"דים כפי שהיא מוצעת ובמיקומה הנוכחי וזאת לאור העובדה כי כבר כיום קיים בינוי בחזית זו אל מול מרפסת המתנגדת. כמו כן, שינוי במיקום עמודת הממ"דים והסטה לכיוון חזית אחורית תצריך שינוי מהותי בתכנון הפנים וביטול חלונות קיימים וכן ביטול של מרפסות זיז קיימות. כמו כן, מיקום החלונות בעמודת ממ"דים זו אינם אל מול מרפסת המתנגדת.

התנגדות אברהם מילר לעניין תכנון פנים לקוי ופתרון החניה המוצע – המתנגדים טוענים כי התכנון הפנימי המוצע הינו מאולץ ויצריך ביטול של חדר שירותים וכביסה. כמו כן, אינם מעוניינים בפתרון חניה המוצע במכפילים מאחר והינן עוליס לגובה. מתנגדים להריסת המרפסת הקיימת במסגרת הבקשה. כמו כן, טענת המתנגד כי מצבו הרפואי אינו מאפשר את הימצאותו באתר בנייה וכי אין בידו לשלם שכר דירה עבור דיור חלופי. במעמד הדיון הובהר כי המרפסת הקיימת תישאר וכי על האדריכלית לשבת עם המתנגדים על תכנון פנימי אשר ייטיב עימם ויהיה ככל הניתן לשביעות רצונם, כנ"ל לעניין הדיור החלופי, על המבקשים להגיע להסדר עם אדון מילר בעניין זה.

התנגדות להצמדת הגינה המשותפת לדירת היזם – הועדה מורה כי יש לקבל הסכמה של כלל הדיירים לטובת הצמדה של חלק מהחצר המשותפת לדירת היזם. באם תתקבל הסכמה מלאה אז 50% משטח הגינה יהא עבור דירת היזם ו-50% יהא עבור ד=כלל הדיירים. באם לא תתקבל הסכמה מלאה, שטח הגינה לדירת היזם יעמוד על 14 מ"ר.

טענה לניגוד אינטרסים מאחר ודייר מתוך הבניין הינו יזם הבקשה – הועדה אינה רואה בעיה בעניין זה. זכותו של דייר להיות יזם ולחזק את הבניין בוא הוא מתגורר.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את רוב ההתנגדויות ומורה כי יש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת בהתאם להמלצת המחלקה כי לבצע שינוי בקומת העמודים המפולשת, להצריח את השטחים או לספח חלק משטחי הקומה המפולשת עבור היח"ד המוצעת בקומה זו. הועדה מאשר את הנגישות המוצעת אל היח"ד בקומה זו וזאת בעקבות המגבלות התכנוניות.

הועדה מורה כי לאחר בצוע משלוח ההודעות, באם יוגשו התנגדויות, הן ייבחנו בהתאם וזאת רק אם הן יוגשו לעניין היחיד המוצעת בקומת עמודים מפולשת.

לעניין החניה, הועדה מורה כי יש לחזור למחלקת תוש"יה ולקבל חו"ד עדכנית לעניין מספר מקומות החניה הנדרשים והמוצעים בבקשה וזאת לאור העובדה כי מקום החניה הנכה המוצע בבקשה יבוטל מאחר והבינוי המוצע מעליו הינו בזיז ולא ניתן לאשר בינוי זה. על כ, יש להוריד את כלל הבינוי אל הקרקע ולבטל את מקום החניה המוצע במיקום הנ"ל.

לאחר קבלת חו"ד תוש"יה תורה הועדה על מספר מקומות החניה עליהם יש לשלם קרן חניה בחניון בייט.

לאחר תיקון הבקשה, משלוח ההודעות וקבלת חו"ד מעודכנת מתוש"יה, תובא הבקשה בשנית במפני הועדה.

להלן התיקונים לבקשה :

קווי בניין :

קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל.

בחזית קדמית דרומית ישנה חריגה מינורית של 13 סמ' עבור פיר המעלית- לא פורסמה הקלה בעניין, יש לצמצם את המעלית לתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א.

בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ' עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר.

מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה קיים היתר קודם שבו ניתן לראות כי שטחי השירות קיימים – אין מניעה לאשר.

-יש להציג בחישוב שטחי הדירות הקיימות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום).

קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח"ד חדשה מס' 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – לא ניתן לאשר את יח"ד זו מאחר ואינה מוצעת בתחום השטח המפולש כנדרש. יש להציע תכנון חלופי עבור היחיד כך שיענה על המותר בהוראות תכנית 10038.

מחסנים :

תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנו המחסנים. ע"פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה"כ 11 מחסנים.

-יש להציג גובה מחסנים עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

ניקוז מי נגר :

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

נגישות :

מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. בהמשך למפורט לעיל בעניין יח"ד זו ודרישה לשנות את מיקומה בהתאם להוראות תכנית 10038, יש לקבל אישור מורשה נגישות כי היח"ד המוצעת הינה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. אישור זה יהא תנאי למתן היתר בנייה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

עצים - עצים המסומנים לכריתה מס' 3 ו 41 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז.

כמו כן, מוצעת הצמדת חצר משותפת עבור היח"ד, דירת היזם בקומת עמודים מפולשת. לא ניתן להצמיד את שטח הגינה כולה לדירת היזם. ניתן להעניק שטח גינה/מרוסן עד ל14 מ"ר באם לא יתקבלו הסכמות מלאות. באם יתקבלו הסכמות מלאות בעניין זה, החצר תחולק 50-50 בין דירת היזם וכלל הדיירים.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/07/2025 - ד אב תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0926.02
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/101
כתובת	פתח תקוה 15, רוממה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז ומרפסת דמה.

המרפסת המוצעת צומצמה משהוגשה בפתיחת התיק, כך שהמרפסת תואמת את תכנית הצל בתיק 97/926.1, וכפועל יוצא צומצמה הפגיעה האפשרית בשכנים.

התקיים דיון בוועדת הערר בתיק 2006/857.00.

על פי הנחיית וועדת הערר הוועדה תדון בבקשה לאחר השלמות.

1. מפה מצבית מעודכנת – הוגשה.

2. חתימות כדין - לא נדרשות חתימות למרפסת.

3. השלמת תכנית סביבתית - הוגשה.

4. השלמת כל הבניינים – בבקשה שהוגשה נראים רק 3 בנינים שהם הרלוונטיים והבניין הרביעי הוחסר.

התייצבו 2 מתנגדים.

הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו.

עורכת הבקשה - מדובר בדירות סמוכות אחת לשנייה מורכבות בבניין ולכן הקטנו את שטח המרפסת המבוקשת.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ובחנה את החלטת וועדת הערר והנחיותיה מחליטה להורות על הגשת תכנית מתוקנת ומשלוח הודעות כדלקמן.

על המבקשים לתקן את התכנית המתוקנת כך שתציג תכנית צל גם למבנה הרביעי ותוסיף את המבקש של מרפסת הצמד.

יבוצע על כך משלוח הודעות והוועדה תדון רק בהתנגדויות בנושא של תכנית הצל לבניין הרביעי או תוספת מרפסת הצמד.

לעניין ההתנגדויות שנשמעו בפני הוועדה מחליטה כדלקמן:

לעניין פינוי בינוי – בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי 2 הבניינים הסמוכים בחלקה נמצאים

בהליך של תמ"א 38 - תוספות, אך הבניין של המבקש אינו נמצא בהליך.

בנוסף, תוספת מרפסות זיז אינם פוגעות בהליך של תמ"א 38.

לטענת המתנגד מר אלבוים להתקרבות לחלון דירתו הוועדה סבורה כי מרחק של 7 מ' הוא מרחק סביר בנסיבות העניין, במיוחד שמר אלבוים מתגורר בקומה שמתחת.

יחד עם זאת מורה הוועדה למבקש להוסיף מחיצה מחומר קל לכיוון ביתו של מר אלבוים - אלומיניום או לבני זכוכית לפי תיאום עם ר"צ, בגובה 1.8 מ'

הוועדה דוחה בקשת המבקשים להגדלת עומק המרפסת לכדי 2 מ'.

לאחר ביצוע משלוח הודעות התיק ישוב לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/07/2025 - ד אב תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0993.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות לבניין קיים תוספת מדרגות ומעלית
מספר ועדה	2025/101
כתובת	רש"י 34 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא להרחבת דירות קיימות, תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד לבניין קיים, תוספת מדרגות ומעלית.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ל 120 יום לשם הגשת חתימות לתכנית החיזוקים.

הבקשה תואמת תב"ע, נבחן ונמצא שהתב"ע בתוקף.

יש לתקן ליקויים טכניים בהתאם להנחיית ראש הצוות.

לעניין החיזוקים - יש להביא חתימות של כל בעלי הדירות לתכנית החיזוקים.

לעניין המעלית – המעלית תואמת נפסח בתב"ע ולכן הוועדה דוחה את ההתנגדות.

לעניין המעבר - המעבר שיוותר תיקני - 1 מ' עד 1.20 מ' והוועדה דוחה את ההתנגדות בעניין זה.

קווי בניין :

קומה ב' מפלס +7.20, על עורך הבקשה להסיר את המבואה הנ"ל מהבקשה.

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה להסיר כניסה אחת מיח"ד מקומה ד' וכן לסדר את מספור יח"ד.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטחי מרפסות מקורות בשטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

ניחול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג עמידה בשטחי מי נגר כנדרש.

תכסית :

על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית ולוודא עמידה במותר.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להטמיע את סימוני החיזוקים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מעודכן לתוכנית הסופית שהוגשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/07/2025 - ד אב תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0021.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 תוספות
מספר ועדה	2025/101
כתובת	שדרות המאירי 12, 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.

במעמד הועדה הוצגו הסרות התנגדות של רוב המתנגדים.

הוקראה התנגדותו של חיים באבאזדה אשר לא התייצב לדיון. התנגדותו הינה לעניין מיקום הממ"ד והתקרבות לביתו עקב הבינוי המוצע של העמודה.

הועדה דוחה טענה זו מאחר וישנו מרחק של כ-10 מטרים בקו אלכסוני מעמודת הממ"דים לביתו של המתנגד. מדובר במרחק סביר בסביבה עירונית בבקשה לחיזוק מבנים.

במעמד הדיון התקבלה פנייה מאת עו"ד המבקשים, בני גונינאן במספר נושאים:

לעניין החניה – מבקשים להכיר בעודה כי לא ניתן לייצר מקומות חניה בתוך המגרש וזאת לאור העבודה כי נעשתה הפקעה לטובת חניה ציבורית והצעת חניה חדשה בתחומי המגרש תביא לביטול חניות ציבוריות אחרות.

בהתאם לאמור, הועדה מתרשמת כי אכן לא קיימת היתכנות לייצר מקומות חניה נוספים בתחום החלקה וכי המגרש ממוקם בקירוב ל-2 צירי רק"ל ומורה על פטור מהתקנת מקומות חניה ותשלום קרן חניה עבור 16 מקומות חניה.

לעניין המרפסות – מבקשים להשאיר את המרפסות המוצעות כפי שהן ולא לבטלן או לשנות את מיקומן – הועדה מקבלת את הבקשה מאחר ומתרשמת כי המרפסות המוצעות מייצרות חזית ראויה תכנונית.

לעניין הנסיגות – מבקשים שלא לפרסם את הנסיגות וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר אשר אשרה את הנסיגות ללא פרסום הקלה. הועדה מחליטה לאשר את הנסיגות ללא פרסום ההקלה וזאת מאחר שההרמוניקה עם הנסיגות וניוד השטחים פורסמה רק ללא הקלה בטבלת ההקלות.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קומות קיימות

במפלס קומה א' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים אשר ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)('א' + ד') אשר נדרש ששטחי ההרחבות יהיו למלוא גובה האגף וכן ניתן לאשר השלמת בינוי תחת מרחבים מוגנים ע"כ אין מניעה לאשר.

במפלס קומה ג' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית (דירה 14) מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים ולא ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)('א' + ד'). לא ניתן לאשר שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 – ניתן להציע שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים כחלק משטחי בניה המותרים ב- 2.5 קומות חדשות. וכן בהתאם להיתר בניה בתיק 10/512 עבור הרחבות בדירה 14 אושרו שטחים כמרפסות גג/שירות ומופיעות בתכנית כשטח עיקרי קיים – יש לחשב שטחים אלו כשטחים עיקרי מוצע כחלק מ- 25 מ"ר המותרים.

מוצע הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע.

קומות חדשות

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח קומה טיפוסית בעקבות נסיגות המוצעות במפלסים החדשים ולא פורסמה על כך הקלה ע"כ יש לבטל נסיגות ולצמצם שטחים עד למחצית משטח קומה טיפוסית.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה, הוצגו 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

ח"ד תכנון לגובה קומה : בשל החריגה ממדיניות הגובה האזורית, גובה הקומות החדשות יהיה בהתאמה לקיים ולא כפי שמוצג בגבהים משתנים. גובה נטו לקומה יהיה בהתאמה לקיים. לא תותר קומה אחרונה מוגבהת. גובה הקומה יהיה בהתאם לקומות התחתונות. לא יותר חלל בגובה כפול לשם גישור על הבדלי המפלסים בין שני אגפי הבניין (הצפוני והדרומי).

מחסנים

קיים מחסן 1 ומוצעים 23 מחסנים בשטחי קירות יורדים ובשטחי מילוי קיימים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה מחסנים בתכנית h2.20.

יש לצמצם רוחב חלונות למחסנים ל- 0.80 מ' כמותר.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר.

יש להציג מידות אורך ורוחב מלאות בכל המרפסות.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן 2 מתקני אשפה נוספים בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

ניקוז מי נגר

עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי חלחול כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ
	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 למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	דרכים - אין התנגדות בכפוף לאישור הסדרי תנועה. במידה ויהיה שינוי תנועת+פיזי - יש
	ת אלינו בחזרה.
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 54,061 ₪ עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות
	ת נוספת בסך 14,099 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל כספי)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/07/2025 - ד אב תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0400.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה עפ"י תכנית 10038
מספר ועדה	2025/101
כתובת	עזריאל הילדסהיימר 15, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קריית יובל במגרש פינתי היושב בין רחובות תורה ועבודה לזנגוויל במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית לפנינו בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 5 בנייני מגורים חדשים בני 9 ו-22 קומות מעל 7 קומות חניון, סה"כ 246 יח"ד,

בבניינים משולבים מעונות יום וכן מבקשים את פיתוח השצ"פ

בניינים e ו-d מוצעים במגרש b100 ובניינים a,b,c במגרש a100 -עפ"י תב"ע 373522

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 373522 אשר הופקדה בתאריך 15.11.2028 ואושרה בתאריך 03.08.2021

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין: מיקום מוסדות הציבור המבונים עבור מעונות יום ו/או גני ילדים.

פירסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. תוספת 16 יח"ד מעל 230 יח"ד המותרות, סה"כ 246 יח"ד. – ניצול שטחי הפרוייקט ותכנון המאפשר דירות בגודל מותאם לדרישות הסביבה".
2. הקלה במספר הקומות בבנין c – "תוספת קומה אחת מעל 20 המותרות וזאת בהתאם להערות לטבלה מס" 5, סעיף קטן (3), סה"כ 21 קומות על קרקעיות. - ניצול שטחי הפרוייקט, וקבלת תכנון מיטבי לגדלי הדירות, התואמת את הדרישה הקיימת בסביבת הפרוייקט".
3. הקלה במספר הקומות למגורים מתחת למפלס הכניסה בבנין e – "תוספת קומה אחת מעבר ל2 הקומות המותרות, וזאת בהתאם להערות לטבלה מס" 5, סעיף קטן (4), סה"כ 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. - בעקבות הפרשי הקרקע בין רחוב תורה ועבודה לשצ"פ, הוואדי המתוכנן, וכן לניצול השטחים העיקריים בקומות המגורים שמתחת למפלס הכניסה".

4. הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה י", ומנספח הבינוי המחייב בדבר שינוי מיקום מבנה ציבור (מעונות יום) במגרש 100 b ממבנה e למבנה d – להבטחת שטחים לחצרות התואמים את פרוגרמת תכנון מעונות היום, לאפשר גישה נוחה אל השצ"פ הצמוד ולשיפור הנגישות"

5. הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה 1(2). בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה a בכ-60 ס"מ- 805.0 במקום 804.4 - ליצירת שיפוע מתון בין כניסות בנייני a ו b וכניסות מיטביות מרחוב זנגוויל".

6. הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה 3(2). בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה c בכ-90 ס"מ מ- 810.20 במקום 809.3 - ליצירת גישה נוחה מכיוון השצ"פ וכניסות מיטביות ממפלס רחוב תורה ועבודה ללא מדרגות"

תום מועד להגשת התנגדויות : 24.03.2024 - הוגשו 2 התנגדויות

סה"כ : מבוקשות 246 יח"ד בחמשת הבניינים

מס' יח"ד

מותר : 230 יח"ד

מוצע : 246 יח"ד – פורסמה הקלה לתוספת 16 יח"ד

בהערה לטבלה 5 מצוין כי- "תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בגוגל עד 85 מ"ר- הוצג תמהיל המוכיח כי 20% מכלל יח"ד הינן בשטח של עד 80 מ"ר

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 14.01.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת מבני ציבור :

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך : 21.11.2024 לפיו : " תנאי לגורמים : הטמעת התכנית המתוקנת בהרמוניקה כולל חישובי שטחים מתוקנים ו5 מקומות חניה, להציג נספח תנועה חתום. תנאי להיתר חתימה על הסכם פיתוח ותאום תכנון סופי מולנו

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה בתאריך 15.01.2025 לפיו: " לדיון בוועדה בלבד , מוצעים 5 מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית בסמוך לציר רק" ל, מוצע 3 מבנים על רח' זנגוויל 21 מבנים על רח' תורה ועבודה , מוצע 212 חניות לטובת 177 יח"ד חדשות במבנים על רח' זנגוויל , מוצע 116 חניות לטובת 69 יח"ד חדשות ו5 חניות ומפרץ של 3 מקומות חניה עבור הורדה לטובת מעונות יום על רח' תורה ועבודה , תנאי היתר בניה- אישור מחלקת הסדרי תנועה ירדן עוזרי

תנאי להיתר בניה- אישור ותיאום מחודש של הזזת תחנת האוטובוס (מזלית) , בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי , תנאי לטופס 4- אישור רשות ת מרור"

איכות הסביבה :

טרם התקבל במערכת – יש לוודא אישור המחלקה במערכת.

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 27.11.2024 לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר הינו אישור סופי פיזי סופי

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 28.10.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 14.10.2024 תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

כאמור, הבקשה היא להקמת 5 בניינים הכוללים 246 יח"ד מעונות יום ופיתוח שצ"פ, כאשר

מבקשים במגדל הגבוה להוסיף עוד קומה (21 קומות בסה"כ).

המתנגדים לא התייצבו לדיון.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

בכפוף לשינויים ובתנאים :

הוועדה דרשה לטייב את מרפסות הסוכה ונעשה שיפור בנושא

לא מבוקשת תוספת זכויות מעבר לתבע אלא תוספת דירות בלבד.

התמהיל המבוקש עומד בדרישות התב"ע.

לעניין החניות : החניה התת קרקעית רק תשפר את מאזן החניה ברחוב.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות 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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 104,193 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 92,130 ₪, ה – 12,063 ₪)
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 26,588 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי).
	אישור סופי ממחלקת שפ"ע
	אישור שימור סופי לתכנית האדריכלית ותכנית הפיתוח.
	יש להגיש נספח פירוק והרכבה ונספח פרטים לאישור מחלקת השימור
	יש להפקיד במחלקה השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור
	אישור בית המודל
	יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם