



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 25/09/2019
ת. עברי: כ"ה באלול תשע"ט

קובץ החלטות ועדת מליאה לבנין ערים מס' 2019002

בתאריך: 22/09/2019 כ"ב באלול תשע"ט שעה 18:00

נכחו:

חברים:

עידו גרינבלום	- יו"ר הועדה
סיגלית עין קדם	- חבר
רות קלנר עקרון	- חבר
שמחון שמואל	- חבר
גת טל	- חבר
אילנה אפללו פרץ	- חבר
ברכה פבריקנט	- חבר
שרה גרינצוויג	- חבר
שרון רופא אופיר	- חבר
גלעדי יפתח	- חבר
אליק אלמוג	- חבר

נציגים:

אהוד ישראלי	- נציגת משרד האוצר
עמירם קריספיל	- נציג כיבוי אש

סגל:

עו"ד עודד רומנו	- יועץ משפטי
שושן אורלי	- מזכירת הוועדה
שלומית גנסקו	- בודקת בקשות להיתר
יריב אביטל	- מנכ"ל המועצה
הראל יגאל	- מבקר המועצה

נעדרו:

חברים:

סבר נאווה	- מ"מ יו"ר הועדה
שחר אטיאס	- חבר

נציגים:

שרה איגר פרוסנר	- נציגת איגוד ערים
מיכאל סידלר	- נציג משרד השיכון
גיא רונן	- נציג רשות מקרקעי ישראל
מיכל דנצינגר	- נציגת משרד הבריאות
אדם שאול	- בעל דעה מייעצת
הראל דמתי	- נציג משרד התחבורה

סגל:

טורצ'ינסקי טניה	- רכזת רשות רישוי
-----------------	-------------------



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2019001 מיום 26/02/2019.

על סדר היום:

לבקשת יו"ר הוועדה, שונה סדר הדיון בבקשות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20190134\1 ת.בנין: 10602600	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 10593 חלקה: 190	גזיאל ירון קיימת התנגדות	גפן 26	4
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20180169\1 ת.בנין: 1570070	הריסה ובניה מחדש	גוש: 11394 חלקה: 331 תכ': 306-0323527	א.מ.ן אבן פיננסים בע"מ קיימת התנגדות	רחוב כצלסון 7	6



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190134\1	תיק בניין: 10602600
קובץ החלטות ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2019002 תאריך: 22/09/2019		

בעלי עניין

מבקש

גזיאל ירון, הצבעוני קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

גפן 26

גוש וחלקה:

גוש: 10593 חלקה: 190

יעוד:

שטח מגרש: 514.00 מ"ר

שטח מותר

125.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 24.32 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבקשת שני חברי ועדה לדון בבקשה במליאת התכנון בהתאם לסעיף 18 ב לחוק (מצ"ב)
בקשה למתן היתר להרחבת יח"ד מערבית כחלק ממבנה דו משפחתי ותוספת קומה א'.
מבוקשת הקלה בקו בנין צידי 1.67 מטר במקום 3 מטר עבור ממ"ד, הקלה בקו בנין אחורי 4 מטר במקום 5 מטר
עבור ממ"ד, הקלה 10% בקו בנין צידי בפינות המבנה והקלה בגובה מבנה 9.02 מטר במקום 8.5 מטר.
הבקשה פורסמה כחוק. מצורפת התנגדות השכנה ממול המבנה המבוקש.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	02/05/2019	22/05/2019

מהות הפרסום:

הקלה בקו בנין צידי 1.67 מ' במקום 3.0 מ' ובקו בנין אחורי 4.0 מ' במקום 5.0 מ' עבור ממ"ד.
הקלה בקו בנין צידי עד 10%.
הקלה בגובה 9.02 מ' במקום 8.5 מ'.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ק.קרקע	87.56					
3.15	ק.א		64.82				
	הריסה	-27.40					
	ממ"ד			11.77			
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	חניה מקורה			30.00			
	*מגורים שכן	178.00					
	סה"כ	60.16	64.82	47.77			
	% בניה 24.32		124.98		47.77		
	סה"כ שטח					172.75 מ"ר (קיים ומבוקש)	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

התייחסות המהנדס להתנגדויות

- לקבל את ההתנגדות בחלקה. הבקשה להקלה בגובה מבנה אינה מחוייבת תכנונית, על כך מומלץ לא לאשרה.
- לעניין ההקלה במרווח צידי אין לו כל השפעה של הסתרה לנוף של המתנגדת, מדובר בפינות מבנה שאינן משפיעות כלל. כמו כן, מרבית החריגה הינה בקומת הקרקע אשר נמוכה מגובה הכביש בכ- 3.0 מטר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190134\1

3. לעניין החניה, חניית המבקש הוכנסה לתוך גבולות החלקה כך שרוחב הכביש לאחר הסדרת החניה יהיה רחב יותר.

מתנגדים

- עורפה גבאי

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים כמפורט :

1. השלמת תנאי בקרת תכן.
2. תשלום היטלים מול תאגיד המים.
3. תשלום היטל השבחה כחוק עבור הקלה.
4. הגשת בקשה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19ג' (2) בגין מימוש.
5. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על חלקי המבנה החורג 4.06 מטר במקום 5.0 מטר בקו בניין אחורי.
6. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על אי פיצול הנכס.
7. הפקדת ערבות בנקאית על סך של 34,110 ש"ח.

החלטות

לאחר שחברי הוועדה דנו בבקשה, הוחלט לאשר את הבקשה ואת ההקלות במרווחי הבניה בלבד ולא לאשר את ההקלה בגובה מבנה מאחר ואינה מחוייבת תכנונית. ניתן לבצע את אותו התכנון עם מפלסי קומות נמוכים יותר וחתך גג נמוך מהמוצע. כמו כן, נדרש לבצע את התיקונים ולמלא אחר התנאים כמפורט :

1. השלמת תנאי בקרת תכן.
 2. תשלום היטלים מול תאגיד המים.
 3. תשלום היטל השבחה כחוק עבור הקלה.
 4. הגשת בקשה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19ג' (2) בגין מימוש.
 5. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על חלקי המבנה החורג 4.06 מטר במקום 5.0 מטר בקו בניין אחורי.
 6. רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין על אי פיצול הנכס.
 7. הפקדת ערבות בנקאית על סך של 34,110 ש"ח.
- בהתייחס להחלטות שהוגשה הוחלט לקבלה בחלקה מהנימוקים המפורטים :
1. לעניין ההקלה בגובה, מאחר ואינה מחוייבת תכנונית הוחלט לא לאשרה.
 2. לעניין ההקלה במרווח צידי אין כל השפעה של הסתרה לנוף של המתנגדת, מדובר בפינות מבנה שאינן משפיעות כלל. כמו כן, מרבית החריגה הינה בקומת הקרקע אשר נמוכה מגובה הכביש בכ- 30 מטר.
 3. לעניין החניה, חניית המבקש הוכנסה לתוך גבולות החלקה כך שרוחב הכביש לאחר הסדרת החניה יהיה רחב יותר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180169\1	תיק בניין: 1570070
קובץ החלטות ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2019002 תאריך: 22/09/2019		

בעלי עניין

מבקש

א.מ.ן אבן פיננסיס בע"מ, שלמה המלך 17 בני ברק

עורך

מיכאל ורדי, התעשייה 37 נשר

כתובת:

רחוב כצלסון 7

גוש וחלקה:

גוש: 11394 חלקה: 331

תוכניות:

306-0323527

יעוד:

מגורים ומסחר, מגורים ומסחר מעורב שטח מגרש: 1261.00 מ"ר

שימושים:

בית מגורים משולב במסחר תאור הבקשה: הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה

בוועדת משנה 20190008 מתאריך 20.08.2019 הוחלט לקיים דיון בבקשה ובהקלות במליאת הוועדה (מצ"ב). בקשה למתן היתר בניה להריסת מבנה מסחרי קיים ובנית מבנה מסחרי בקומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות בן 12 יח"ד, בן 3 קומות מגורים + קומה מסחרי + קומת חניון/מחסנים וקומת מחסנים, הבקשה כוללת את ההקלות הבאות: א. הוספת קומה תת קרקעית, חלקית לטובת שטחי שירות במפלס 6.23- (מותר קומה אחת תת קרקעית ומבוקש שתי קומות תת קרקעיות).

ב. הגבהת המבנה ממפלס הקובע ב 1.05 מטר מעל גובה המותר (13.55 מטר במקום 12.50 מטר). ו 2.0 מטר מעל הגובה המותר באזור מתקנים טכניים (14.48 מטר במקום 12.50 מטר).
הבקשה פרסומה כחוק, התקבלו התנגדויות מגובלים בנכס, רצ"ב.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	04/04/2019	24/04/2019

מהות הפרסום:

- הוספת קומה תת קרקעית חלקית לטובת שטחי שירות.
- הגבהת המבנה ב 2.0 מ' מעל הגובה המאושר בתב"ע עקב טעות סופר בתקנון:
 - 2.1 1.55 מ' עד פני הגג (גובה פני הגג 13.55 מ' מהכניסה הקובעת).
 - 2.2 0.45 מ' גובה מערכות ומתקנים טכניים.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מסחר	364.94					
	שטח עיקרי דירה 1	80.19					
	שטח עיקרי דירה 2	101.77					
	שטח עיקרי דירה 3	58.21					
	שטח עיקרי דירה 4	56.04					
	שטח עיקרי דירה 5	82.41					
	שטח עיקרי דירה 6	75.10					
	שטח עיקרי דירה 7	108.36					
	שטח עיקרי דירה 8	134.51					
	שטח עיקרי דירה 9	92.21					
	שטח עיקרי דירה 10	94.44					
	שטח עיקרי דירה 11	112.44					
	שטח עיקרי דירה 12	101.83					



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20180169\1

המשך שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ממ"ק			18.66			
4.45	ממ"ק			30.65			
7.43	ממ"ק			30.65			
	מחסן/מבנה עזר			78.08			
	שטחי שירות תת קרקעיים			76.78			
	מתקנים ומערכות טכניות			31.30			
	חניה/חניון			323.20			
	חניה מקורה			369.10			
	מדרגות/חדר מדרגות/פיר מ			172.44			
	חצר			128.56			
סה"כ		1,462.45		1,259.42			
% בניה 115.98		1,462.45		1,259.42			
סה"כ שטח		2,721.87 מ"ר (מבוקש)					

התייחסות המהנדס להתנגדויות

ההתנגדויות עוסקות בשלושה נושאים עיקריים :

1. תקופת פיתוח ובניית המבנה אשר מותירה את הסביבה הקרובה ללא סופרמרקט סמוך וכן הקשר והתרומה של הסופר לקהילה ולתושבים בסביבה.
 2. הוספת יחידות דיור תיצור עומסי תנועה ומצוקת חניה.
 3. הגבהת המבנה תהווה שינוי לאופי הסביבה והסתרה למבנים סמוכים.
- מומלץ לדחות את מרבית ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים :
1. בנוגע לכך כי בתקופת הבניה לא יהיה מענה במקום זה לקניות ופעילות כפי שהורגלו תושבי השכונה, הרי שזה טבעי בזמן הקמת מבנה חדש במקום מבנה ישן ישנה תקופה ללא פתרון מקומי לפעילותו. זו זכותו המוקנת של לכל בעל נכס לשפר את נכסו אשר בסופו של דבר יהיה לטובת כלל הסביבה.
 2. התכנית נותנת מענה תחבורתי וכן מענה לפתרונות החניה בתחומי החלקה הן ליח"ד המוצעות והן לשטחי המסחר החדשים. כיום בפועל, אין מענה למספר החניות הנדרש לסופר הקיים, תכנית זו תהווה פתרון טוב יותר.
 3. השתלבות המבנה ביחס לסביבה נבחן לעומק עוד בשלב הכנת התכנית ובשלב ההתנגדויות לתכנית. הבינוי המבוקש אינו שונה מאופי הבינוי הקיים ברחוב כצנלסון מבחינת מספר הקומות ונפחי הבניה. ההקלה בגובה המבוקשת נוצרה עקב שינוי תקנים ודרישות רשות הכבאות אשר דרשו הקמת מאגר מים במבנה. המאגר מוקם במקומם של המחסנים בקומת החניון ומיקום המחסנים החדש הינו בקומה שמתחת לחניה התת קרקעית דבר שאינו מהווה כל השפעה חזותית. לעניין גובה המבנה מעל מפלס הכניסה הרי הבינוי המאושר בתכנית הינו בגובה של 13.7 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה העיקרי המבוקש הינו 13.55 מטר כך שאין כל חריגה מחזיתות המבנה שאושרו בתכנית. עבור המעלית ומעקה שקוף למסתור המערכות הטכניות מבוקש גובה של 14.48 מטר במעקה שקוף למסרת הסתרת מערכות הטכניות הנדרשות לתפעול המבנה.

מתנגדים

- אבישג גזית
- אורנה בינור
- אמיר וגלאור טל
- אריאל שפיר
- דניאל זהבי
- דרור פרידמן
- טלי סידר
- ניר מעיין
- נעה שנדר
- עופר פרידמן



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20180169\1

- עירית פרידמן
- עשת מיכל

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :
1. תנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר ואמצעים להפחתת מטרדים וקביעת דרכי הולכי רגל חלופיות וכד'.
 2. יצורף הנחיות יועץ בטיחות לשלב בקרת תכן המפרט את אופן ניהול האתר בזמן העבודה. כולל תכנית ניהול אתר המפרט את כניסת כלי העבודה וחומרי הבניין לאתר ופירוט אופן הגידור סביב הבניה והקמת הגנה בהתאם מפני פגיעה בעוברי אורח ברחוב בזמן הבניה.
 3. כתנאי לתעודת גמר תירשם זיקת הנאה בתחום המדרכה לטובת הציבור.
 4. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת.
 5. לבקשה להיתר תצורף תכנית חפירה ומילוי מפורטת בנפרד.
 6. הידרנט, עמודי תאורה, תיבות דואר, לוחות מודעות, תמרור וכל מערכות ציבוריות הקיימות בחזית החלקה יוטמעו בתכנון הכולל של פיתוח בחזית המגרש.
 7. תחנת האוטובוס בשלב הבניה תמוקם באזור זמני שיתואם עם המועצה ותוחזר למקומה בעת סיום גמר המבנה.
 8. תכנון הכניסות ליחידות המגורים יתחשב בתחנת האוטובוס הקיימת.
 9. השלמת תנאי בקרת תכן.
 9. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
 10. תשלום היטל השבחה כחוק עבור הקלה ועבור מימוש זכויות.

החלטות

לאחר שחברי הוועדה בחנו את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות הוחלט ברוב קולות שלא לאשר את ההקלות המבוקשות ולא לאשר את הבקשה מאחר ומדובר בתכנית בניין עיר ספציפית למגרש אשר כללה בינוי מפורט שאושרה בשנת 2016. השיקולים בהחלטה אינם קשורים להתנגדויות שהוגשו. הוועדה לא ראתה מקום להבחנה בין ההקלות המבוקשות לבקשה זו לבין הקלות המוגשות ע"י תושבים אחרים שאינם יזמים ונדחות עפ"י רוב.

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר.

מ"מ מהנדס המועצה

יו"ר הועדה
עידו גרינבלום