



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 14/03/2021
ת. עברי: א' בניסן תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20210003

בתאריך: 21/03/2021 ח' בניסן תשפ"א שעה 19:30

מיקום: חדר ישיבות בבנין המועצה

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|------------------|-----------------|
| - יו"ר הועדה | עידו גרינבלום |
| - מ"מ יו"ר הועדה | סבר נאווה |
| - חברה | אילנה אפללו פרץ |
| - חבר | שמחון שמואל |
| - חברה | שרון רופא אופיר |
| - חברה | שרה גרינצוויג |
| - חבר | שחר אטיאס |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - נציג משרד הפנים | אהוד ישראלי |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | גיא רונן |
| - נציגת איגוד ערים | שרה איגר פרוסנר |
| - נציג המשרד לאיכות הסביבה | מיכאל ברויאר |
| - נציגת משרד הבריאות | מיכל דנצינגר |
| - נציג משרד השיכון | מיכאל סידלר |
| - נציג כיבוי אש | עמירם קריספיל |
| - נציג משרד התחבורה | הראל דמתי |
| - בעל דעה מייעצת | אדם שאול |

סגל:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - יועץ משפטי | עו"ד עודד רומנו |
| - מהנדסת המועצה | אדר' אסנת ברנדס ברש |
| - מזכירת הועדה | שושן אורלי |
| - רכזת רשות רישוי | טורצ'ינסקי טניה |
| - בודקת בקשות להיתר | שלומית גנסקו |
| - מידענית | צופיה לסרי |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20210002 מתאריך 16/02/2021.



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	20200214\1 ת.בנין: 19201000	מגורים, בניה חדשה+הקלה	גוש: 11398 חלקה: 187	אורנית בוכהלטר קיימת התנגדות	כרכום 10	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200205\1 ת.בנין: 1010450	מגורים, יח"ד חדשה+תוספת שטח	גוש: 10592 חלקה: 417	שמעון הררי	שקדים 45	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20190276\1 ת.בנין: 17103900	מגורים, בניה חדשה	גוש: 11399 חלקה: 26 תכ': טב/מק/210,	ה.צ. הרשקוביץ קיימת התנגדות	הרצל 39	7
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20200227\1 ת.בנין: 1200180	מגורים, פיצול יחידת דיור קיימת	גוש: 10479 חלקה: 147 תכ': טב/105	ישראלה שמחוני	רחוב כלניות 18	9
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20210064\1 ת.בנין: 14302500	מגורים, פיצול יחידת דיור קיימת	גוש: 10600 חלקה: 146	ניר פסכה	שיכון אלה 25	11
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20200020\1 ת.בנין: 1310351	מגורים, תוספת שטח+הקלה, בניה חדשה+הקלה	גוש: 11392 חלקה: 42	אוסנת גיא קיימת התנגדות	רחוב קק"ל 35 כניסה 1	12
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200189\1 ת.בנין: 1190030	מגורים, בניה חדשה+הקלה, בריכת שחיה	גוש: 10607 חלקה: 142	קובי טלית	רקפות 3	14
8	דיון כללי	2020003	הנחיות מרחביות - תיקון		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון	קרית טבעון	15



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200214\1	תיק בניין: 19201000
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

אורנית בוכהלטר, הגפן 11 מתן

עורך

ברקאי ארז, זבולון 10 קרית טבעון

כתובת:

כרכום 10

גוש וחלקה:

גוש: 11398 חלקה: 187

יעוד:

שטח מגרש: 729.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה+הקלה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים דו-משפחתי מדורג הגובל ברחוב כרכום וברחוב צבעוני, הבקשה כוללת בניית קירות פיתוח מדורגים, הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה בפינת המבנה 7.80 מטר במקום 7.0 מטר. הבקשה פורסמה כחוק, התקבלה התנגדות גובלים בנכס, מצ"ב כולל התייחסות המתכנן להתנגדות.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע בנין ב'	45.18					
	ק.א בנין ב'	105.16					
	ק.א בנין א'	64.27					
	ק.קרקע יחידה א	95.47					
	ק.מסד ליח"ד א'	4.56					
	ממ"ד יחידה א			12.00			
	ממ"ד יחידה ב			12.50			
	מחסן בנין א'			6.00			
	מחסן בנין ב'			4.66			
	חניה ליח"ד א'			30.00			
	סה"כ	314.64		65.16			
	% בניה 43.16	314.64		65.16			
	סה"כ שטח	379.80 מ"ר (מבוקש)					

התייחסות המהנדסת להתנגדויות

לאחר קבלת ההתנגדות המתכנן הנמיך את גובה המבנה, כך שהחריגה בגובה שנותרה היא עד 7.80 מטר במקום 7.0 מטר. חריגה נקודתית אשר נדרשת לשם התאמות המבנה לפני הקרקע ואין לה כל השפעה על נוף, אויר או אור השמש על בית המתנגד משכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.

מתנגדים

- שלמה גולדשטיין

המלצות

- לאשר את הבקשה ואת ההקלה בגובה נקודתי ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- כל תמיכה שתידרש באזור תחום הדרך תעשה בתמיכה על ידי הנחיות יועץ קרקע וקונסטרוקטור ויצורפו נספח מפורט כולל פרטים לחיזוק ותמיכת סלע.
- שלב ראשון בהיתר בניית קירות פיתוח לפי הנחיות יועץ בטיחות.
- תוגש תכנית ארגון אתר המפרטת את כניסת כלי העבודה וחומרי הבניין לאתר ופרוט אופן הגידור סביב הבניה.
- הזזה/ העתקת תשתיות יבוצעו על חשבון המבקש ובתאום עם מועצה ובתאום עם חברת התשתיות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200214\1

5. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב אסורה בתכלית. אין לנקז מי נגר באופן מכוון לשטח ציבורי או למגרש שכן, אלא כמגלש לעודפי נגר במקרה של אירוע גשם חריג. הגורם המתכנן אחראי למניעת נזקים לשכן ממנו נגר העודף הגולש מהמגרש המתוכנן.
6. אישור/נספח יועץ מעליות.
7. תשלום אגרות בניה (בתום השלמת תנאי בקרת תכן).
8. תשלום היטל השבחה בגין הקלות.

נספחים

1. מכתב התנגדות - שלמה גולדשטיין
2. מכתב תגובה להתנגדות

שלום, שמי שלמה גולדשטיין אני גר ברחוב הצבעוני 71
בקשר להקלת בנייה של בית שנבנה בצמוד אליי,
בגוש 11398 חלקה 187 רחוב כרכום 10 משפ' בוכהלטר
בקשה להקלה בגובה מבנה 8.82 מטר במקום 7 מטר
אני מתנגד לבקשת הקלת הגובה מהסיבה שחריגה בגובה הבנייה יפריע לאור שמש ולזרימת אוויר
להיכנס לביתי,
(החריגה תשפיע בעיקר עליי ולא על משפחות ורון ופינטל)
ואני חושב שיהיה ניתן למצוא פתרונות אחרים לסיבת החריגה ולפעול לפי חוק הגובה של 7 מטר .
בתודה, ובתקווה לפתרון חיובי,
שלמה גולדשטיין - 0544766861



14.1.2021

לכבוד
ו.מ. קריית טבעון
באמצעות מייל

הנדון: בוכהלטר אורנית, כרכום 10 קריית טבעון – תשובה להתנגדות גולדשטיין שלמה

להלן התייחסותנו להתנגדות השכן שקיבלנו ב-27.12.2020 המבקש שכל המבנה לא יחרוג מעל גובה 7 מ':

1. **טענת השכן:** גובה המבנה יפריע לאור השמש להכנס לבית.
התייחסותנו: בקשת ההקלה הוגשה רק לחלק קטן במבנה. ההקלה שמעל 7 מ' יטיל צל על חלק קטן מאוד מבית השכן וזאת גם רק למשך זמן קצר מאוד לקראת סוף היום לפני שקיעת השמש – הדבר לא יגרום להחשכה באותו חלק בבית או לכל בעיית אור אחרת, מאחר והתאורה הטבעית הסביבתית ללא שינוי.
2. **טענת השכן:** גובה המבנה יפריע לזרימת אוויר להיכנס לבית.
התייחסותנו: גובה חלק קטן מהמבנה שמעל 7 מ' לא ישנה את זרימת האוויר בסביבה הקרובה ולא יפריע לכניסת אוויר לבית השכן.

לסיכום:

1. אין כל נתונים המגבים את הטענות להתנגדות השכן (לדעתי הטענות אינן נכונות כלל).
2. ההקלה הנדרשת היא מינמלית לאור השיפוע החד הקיים בשטח (הפרש גובה של כמעט 13 מ' בין גבולות החלקה).
3. נעשה תכנון מוקדם בחלקה בעלת שיפוע חד תוך התייחסות לאיזון בין חפירה למילוי וחיבור הבית לקרקע עפ"י ההנחיות המרחביות.
4. אבקש לאשר תכנית זו כולל ההקלה כפי שהוגשה.

בברכה
ארז ברקאי



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200205\1	תיק בניין: 1010450
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש
שמעון הררי, קרן קיימת קרית טבעון
עדי הררי, קרן קיימת קרית טבעון
רחל פורת, קרן קיימת קרית טבעון
עורך
עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת: שקדים 45

גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 417

יעוד: שטח מגרש: 901.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: יח"ד חדשה+תוספת שטח

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לסגירת קומת עמודים והסדרה בחוק לסגירת מבואת כניסה, תוספת יחידת דיור נוספת ויצירת בית מגורים דו משפחתי. הבקשה כוללת תוספת בניה והגדלת שטח קומת עמודים הקיימת. מבוקש:
א. שינויים פתחים ושינויים בחלוקה הפנימית ביחידה הקיימת.
ב. תוספת מעלית מהחנייה אל מפלס יח"ד.
ג. הסדרת פתרון חניה ל-4 מקומות חניה בתחומי החלקה.
ד. בניית בריכת שחיה בחלק אחורי של חלקה.
כמו כן, מבוקשות הקלות עבור:
א. הקלה בגובה מעלית 10.50 מטר במקום 7.0 מטר (מגרש יורד).
ב. הקלה בגובה מבנה קיים (סגירת קומת עמודים) 10.81 מטר במקום 8.50 מטר.
ג. סגירת קומת עמודים קיימת כקומה שלישית.
ד. הקלה במרווח צידי עד 2.70 מטר במקום 4.0 מטר קיר ללא פתחים במבואת כניסה קיימת, מבוקשת לגליזציה.
ה. הקלה במרווח צידי 2.0 מטר במקום 4.0 מטר ומרווח אחורי 2.94 מטר במקום 5.0 מטר עד סף הבריכה.
הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	24/09/2020	14/10/2020

מהות הפרסום:

הקלה בגובה 10.81 מ' במקום 8.5 מ'.
הקלה בקומות, 3 במקום 2.
הקלה בקו בניין אחורי 2.94 מ' במקום 4.0 מ' עבור בריכת שחיה.
הקלה בקו בניין צידי 2.0 מ' במקום 4.0 מ' עבור בריכת שחיה.
הקלה בגובה המעלית: 10.50 מ' במקום 7.00 מ'.
קיר ללא פתחים 2.70 מטר במקום 4.0 מטר במרווח צידי

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע יחידה א		168.65				
	ק.א בנין א'		43.10				
	ק.קרקע בנין ב'		20.92				
	ק.א בנין ב'		2.60				
	ק.מסד ליח"ד ב'		153.36				



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200205\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"ד יחידה א			12.50			
	ממ"ד יחידה ב			12.50			
	מחסן בנין א'			2.78			
	מחסן בנין ב'			6.00			
	סה"כ	176.88	211.75	8.78	25.00		
	% בניה 43.13	388.63		33.78			
	סה"כ שטח	422.41 מ"ר (קיים ומבוקש)					

המלצות

- לאשר את הבקשה ואת ההקלות בגובה נקודתי באזור מעלית. המבוקשת תוספת קומה שכן מדובר בסגירת קומת עמודים קיימת אשר אינה מהווה תוספת גובה לחזית המבנה הקיים, הקלה במרווחים על בניית בריכת שחיה והקלה במרווח צידי באזור המבנה קיים. ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. כל תמיכה שתידרש באזור תחום הדרך תעשה בתמיכה אם ע"י מסלעה או פתרון אחר שלא ידרוש בנית מעקות ואלמנטים התוחמים את השטח הציבורי ומספחים אותו לשטח הפרטי.
 2. הכביש הקיים בפועל אינו נושק לגבול החלקה, שיפוע דרך הגישה לחלקה יחל רק אחרי תחום "זכות הדרך".
 3. החיבור בין הכביש הקיים לגבול החלקה יבוצע באספלט בלבד. חומרי גמר אחרים יותרו רק בתחומי החלקה.
 4. תוגש תכנית ארגון אתר המפרטת את כניסת כלי העבודה וחומרי הבניין לאתר ופרוט אופן הגידור סביב הבניה.
 5. הזזה/ העתקת תשתיות יבוצעו על חשבון המבקש ובתאום עם מועצה ובתאום עם חברת התשתיות.
 6. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב אסורה בתכלית. אין לנקז מי נגר באופן מכוון לשטח ציבורי או למגרש שכן, אלא כמגלש לעודפי נגר במקרה של אירוע גשם חריג. הגורם המתכנן אחראי למניעת נזקים לשכן ממי נגר העודף הגולש מהמגרש המתוכנן.
 7. אישור/נספח יועץ מעליות.
 8. הפקדת ערבות בנקאית עבור בניה בהתאם להיתר.
 9. תשלום אגרות בניה (בתום השלמת תנאי בקרת תכן).
 10. תשלום היטל השבחה בגין הקלות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190276\1	תיק בניין: 17103900
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

ה.צ. הרשקוביץ, הרצל קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

הרצל 39

גוש וחלקה:

גוש: 11399 חלקה: 26

שטח חלקה:

1602.00 מ"ר

תוכניות:

טב/מק/210, טב/מק/233, טב/62/ב, טב/מק/62/א, טב/127, טב/165, טב/140, טב/62/ג, 400, טב/מק/62/ב'

יעוד:

שטח מגרש: 762.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים דו-משפחתי על חלק הצפוני של החלקה המקורית. הבקשה כוללת פתרון חניה בתחומי החלקה ובניית קירות תומכים. כמו כן מבוקשות ההקלות הבאות:
א. הקלה נקודתית בגובה מבנה באזור מעלית 14.57 מטר במקום 7.0 מטר (קרקע חפורה).
ב. הקלה נקודתית בגובה מבנה באזור המדרגות 9.45 מטר במקום 7.0 מטר (קרקע חפורה).
ג. הקלה נקודתית במספר קומות 3 במקום 2.
הבקשה פורסמה כחוק, התקבלו התנגדויות שותפים בנכס, מצ"ב.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	חניה ליח"ד א'	3.01		29.45			
	חניה ליח"ד ב'	3.01		29.45			
	מרתף יחידה א	18.82		30.94			
	מרתף יחידה ב	18.82		30.94			
	ק.קרקע יחידה א	72.33					
	ק.קרקע בנין ב'	72.33					
	ק.א בנין א'	65.51					
	ק.א בנין ב'	65.51					
	סה"כ	319.34		120.78			
	% בניה 41.91	319.34		120.78			
	סה"כ שטח	440.12 מ"ר (מבוקש)					

התייחסות המהנדסת להתנגדויות

- בפסק הדין נקבע שתבוצע פרצלציה במגרש, החלוקה בוצעה ואושרה בוועדה (תכנית חל-714). על כן, נדחה האמור בסעיף זה. הוצג בפני הועדה הסכם פירוק שיתוף מקרקעין מיום 10.3.2019 בסעיף 2.4 להסכם מוסכם על הצדדים שההתנגדות לבקשה לבניה תוגש רק בקשר להקלות ולא לגבי הבקשה להיתר עצמה
- הבקשה שהוגשה לוועדה היא לבניית 2 יח"ד גם אם תוגש בקשה לפיצול יח"ד, אין לכך השפעה על מס' יח"ד המותרות להתנגדים. על כן, נדחה הנטען בסעיף זה.
- הפיתוח המבוקש בצד המערבי של המגרש, מבוצע על פי חוות דעת מהנדס קונסטרוקטור וללא השפעה על מגרש



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190276\1

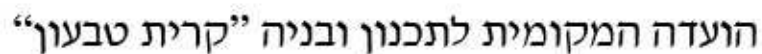
- המתנגדים.
4. לא מפורט שום נימוק לגבי ההקלות שהתבקשו. על כן, נדחה סעיף זה. נציין שאין קשר בין הפרצלציה לבין ההקלות המבוקשות.
5. בבקשה לשקיפות-הבקשה שהוגשה נשלחה למתנגדים ואין כל מסמך נוסף רלוונטי.

מתנגדים

- יהודה רוזנבלט
- כרמל זאב
- ציפורה קנטור

המלצות

- לאשר את הבקשה ואת ההקלות בגובה ותוספת קומה באזור נקודתי (מעלית ומדרגות) ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. השלמת תנאי בקרת תכן.
 2. תשלום היטל השבחה כחוק.
 3. תשלום אגרות והטלים כחוק.
 4. יש לקדם במקביל להגשת הבקשה להיתר את החלוקה חל- 714. לא תינתן תעודת גמר על לאישור תשריט החלוקה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום.
 5. כל חציבה בקרקע תיתמך בקיר בהתאם להנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע לא ניתן להשאיר חציבה חשופה ללא תמוך.



סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20210003 מתאריך: 21/03/2021:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200227\1

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את הבקשה ואת פיצול יח"ד המבוקש בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. השלמת בקרת תכן.
2. תשלום אגרות והיטלים.
3. תשלום היטל השבחה בגין הקלה לפיצול יח"ד.
4. רישום הערת אזהרה על פיצול הנכס לפי הוראת שעה תיקון 117 (4).
5. להוסיף חתך באזור החניה המוצעת בחזית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210064\1	תיק בניין: 14302500
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

ניר פסכה, ש אילה 25 קרית טבעון

לימור פסכה, ש אילה 25 קרית טבעון

עורך

קסל דור, הדס 2 קרית טבעון

כתובת:

שיכון אלה 25

גוש וחלקה:

גוש: 10600 חלקה: 146

יעוד:

שטח מגרש: 832.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: פיצול יחידת דיור קיימת

מהות הבקשה

בקשה להקלה לפיצול יח"ד צפונית כחלק ממבנה דו-משפחתי קיים על פי תקנה 117 הוראת שעה, שטח יחידה מקורית 233.39 מ"ר, שטח יחידת הדיור המתפצל המוצע 52.15 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע והמרתף. הבקשה כוללת שינויים בפיתוח ופתרון מקום חניה לרכב אחד נוסף לדירה המפוצלת. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ממ"ד יחידה א				12.50		
	ממ"ד יחידה ב				12.50		
	מחסן ביח"ד א				6.00		
	מחסן בנין ב'				6.00		
	ק קרקע בנין א'	112.19	-18.36				
	ק.א בנין א'	70.28					
	ק.קרקע בנין ב'	114.73					
	ק.א יחידה ב	66.37					
	יחידת דיור			52.15			
	מרתף יחידה א		-33.79				
	סה"כ	363.57	-52.15	37.00	52.15		
	% בניה 37.43	311.42		89.15			
	סה"כ שטח		400.57 (קיים)				

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את הבקשה לפיצול יח"ד המבוקש הכולל פתרון חניה בתחומי החלקה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- השלמת בקרת תכנ.
 - תשלום אגרות והיטלים.
 - תשלום היטל השבחה בגין הקלה לפיצול יח"ד.
 - רישום הערת אזהרה על פיצול הנכס לפי הוראת שעה תיקון 117 (4).



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200020\1	תיק בניין: 1310351
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

אוסנת גיא, קרן קיימת 35 קרית טבעון

עורך

אוגינסקי נטליה, שדמה 63/13 כרמיאל

כתובת:

רחוב קק"ל 35 כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 11392 חלקה: 42

יעוד:

שטח מגרש: 889.00 מ"ר

שטח מותר

391.16 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת שטח+הקלה, בניה חדשה+הקלה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתוספת בניה ביחידת דיור קיימת בחזית החלקה ובניית יח"ד נוספת מחוברת ע"י פרגולה המהווה קירוי חניה ל 2 מכוניות. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי עד 10%. הבקשה פורסמה כחוק. מצ"ב התנגדות גובל בנכס והתייחסות המבקש להתנגדות.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.50	מרתף ליח"ד א'			37.57			
	ק.קרקע	-29.88	112.24				
0.30	ק.קרקע	32.80					
2.90	ק.א יחידה א		59.80				
3.30	ק.א יחידה א	26.48					
	חניה ליח"ד א'			26.40			
-3.47	מרתף יחידה ב			41.36			
-0.97	ק.קרקע בנין ב'	105.71					
-0.97	ממ"ד יחידה ב			12.00			
2.03	ק.א בנין ב'	81.61					
סה"כ		172.04	216.72	63.97	53.36		
% בניה 43.73		388.76		117.33			
סה"כ שטח		506.09 מ"ר (קיים ומבוקש)					

התייחסות המהנדסת להתנגדויות

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה :

1. קיר האבן הינו בחלקת המתנגד הבקשה להיתר מסדירה את השטח ע"י בנית קיר חדש בגבול החלקה של המבקש. פינוי והריסה הקיר של הקיים היא סוגיה קניינית.
2. מיכל הסולר הקיים אינו פעיל כבר שנים לדברי המבקש וניתנה התחייבות לפינוי המיכל בזמן הבניה.
3. ההריסות המבוקשות בסמוך לקיר המשותף יהרסו בהתאם להוראות והנחיות הקונסטרוקטור, תוך הבטחה לאי פגיעה בקיר המשותף של השכנים.

מתנגדים

- פייגנסון אהרון



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200020\1

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט :
1. תשלום היטל השבחה בגין הקלות.
 2. השלמת תנאי בקרת תכן.
 3. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
 4. לצרף חישובים סטטיים על יציבות הקיר המשותף בזמן העבודות בסמוך לו.
 5. מיכל הסולר המפורק יפונה כחלק מעבודות היתר הבניה.

נספחים

1. התנגדות משפחת פייגנסון
2. תגובת המבקש להתנגדות

23.04.2020

הנדון: הגשת התנגדות לבקשת היתר לבנין זע"ש גיא אסנת בגוש 11397 חלקה 42

אני, הח"מ, אהרון פייגנסון (02 087704) הרשום כבעלים של גוש 11392 חלקה 41 (להלן: המקרקעין), מגיש את התנגדותי לר"ת הבנייה של הגב' גיא למשרדי הוועדה לתכנון ובנייה קרית טבעון. אציג כעת את נימוקיי להתנגדות:

1. ראשית, הגב' גיא גולה כ-20-30 שנים מהמקרקעין. השטח האמור נמצא בקו הגבול הצפון-מערבי של המקרקעין, מאחורי חומת אבן שנבנתה על ידי משפחת גיא. במפה שצורפה לבקשת ההיתר ניתן לראות, כי אין זלימה בין קו הגבול של המגרש שבבעלות משפחת גיא לבין חומת האבן שנבנתה על ידם. על כן אבקש להשיב לידי את השטח הגזול מבלי שיתאפשר לגב' גיא לעשות בו שימוש. בנוסף אבקש שהגב' גיא תפרק את חומת האבן, "הכולאת" את השטח שבבעלותי, וזאת במטרה לאפשר לי לעשות שימוש בשטח.

2. שנית, אבקש מהגב' גיא לפרק מיכל סולר, אשר נמצא בחצר המגרש. המיכל הותקן ללא היתר, ושלא כדין, והגב' גיא מסרבת לפנותו. המיכל מהווה סכנה בריאותית לי ולמשפחתי, ולכן אבקש לפרקו. כמו כן אבקש מו"ב' גיא לשנות את מיקומו של המזגן המותקן בביתה, שכן התקנת המזגן מעל מיכל הסולר היא אסורה ומסוכנת.

3. שלישית, על פי תוכנית הבנייה שצ"פה לבקשת ההיתר הגב' גיא עתידה להרוס חלק מהקירות הסמוכים למקרקעין, ובכללם את הקירות בחלל המכונה בתוכנית "חנייה יחידת דיור". הריסת קירות אלו עשויה לפגוע בבית הבנוי על המקרקעין, ולכן אני מתנגד לה. אבקש מהגב' גיא להביא את האסמכתאות המתאימות, שיבטיחו כי השינוי האמור אינו אמור לפגוע בביתי.

בברכה,

אהרון פייגנסון

052-5805405



11/10/20

לכבוד

הוועדה לתכנון ובניה

ק. טבעון

א.נ.

הנדון : תגובת גיא להתנגדות מש פייגנסון

מיום 23/4/20 גוש 11392 חלקה 42 ק.ק.ל 35 ק. טבעון

להלן תגובת גיא להתנגדות מש פייגנסון

1. הקיר המפריד בין החלקות נבנה במשותף עם בעל המגרש הקודם לפני 30 שנה .
מר פייגנסון בנה קיר נוסף בצמוד לקיר הקיים , כך שבפועל יש במקום 2 קירות מקבילים .
2. בחצר מש גיא מיכל נפט ריק , (לא סולר) , אשר השתמשנו בו בעבר לחימום .
עם תחילת הבניה מיכל זה יוסר ללא כל קשר להתנגדות זו .
3. הזזת המזגן – אינה רלוונטית להתנגדות זו .
4. בהתאם לדרישת הוועדה יש להרוס 2 קירות בלוקים בחניה המקורה . כתנאי להיתר הבניה .
אין כל בעיה הנדסית להרוס קירות אלו מאחר והם מבלוקים , ולא מבטון .
קירות אלו ניצבים לשכן פייגנסון ולא מקבילים ואינן קשורים אליו כלל וכלל .
5. ההקלה שמשפחת גיא ביקשה היא בקו בנין צידי בחלק השני של החלקה , ללא כל קשר לשכן פייגנסון
6. לאור האמור לעיל אבקש לדחות את ההתנגדות .

בכבוד רב
משפחת גיא .



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200189\1	תיק בניין: 1190030
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021		

בעלי עניין

מבקש

קובי טלית, השושנים 16 קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

רקפות 3

גוש וחלקה:

גוש: 10607 חלקה: 142

יעוד:

שטח מגרש: 544.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בניה חדשה+הקלה, בריכת שחיה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים חד משפחתי חדש, הבקשה כוללת בניית בריכת שחיה פרטית, פתרון חניה בחזית לכוון רחוב דולב. מבוקשת הקלה במרווח צידי ואחורי 2.00 מטר במקום 4.00 מטר עד סף הבריכה. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע	139.15					
	קומה עליונה	96.67					
	ממ"ד			13.00			
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	חניה			30.00			
		235.82		49.00			
	סה"כ	235.82		49.00			
	% בניה 43.35						
	סה"כ שטח						
							284.82 מ"ר (מבוקש)

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את ההקלות עבור בריכת השחיה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. נדרש לבצע השלמת גמר בין הכביש לגבול החלקה בהתאמה לשימוש ולגמר הקיים (אספלט או כורכר או אדמה גננית ושתילה בהתאמה).
2. יצורפו הנחיות יועץ בריכות עם התייחסות לריקון הבריכה והנחיות יועץ בטיחות לבריכה. יש לשים מפסק אל חזור במערכת ריקון הבריכה.
3. השלמת בקרת תכן.
4. תשלום היטל השבחה בגין מימוש והקלה.
5. תשלום אגרות והיטלים כחוק.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 8	דיון כללי: 2020003
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210003 תאריך: 21/03/2021	

נושא הדיון: הנחיות מרחביות - תיקון

בעלי עניין

מבקש

ועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון, קרית טבעון

כתובות קרית טבעון

מהות הדיון

הנחיות המרחביות למרחב קרית טבעון אושרו במרץ 2018, בתהליכי העבודה מול ציבור המתכננים והתושבים עלו מספר נושאים חשובים שנדרש להוסיף לחדד ואו לבטל. הדיון היום הינו כהמשך לישיבת ועדת משנה מספר 20210002 אשר הוחלט לאשר חלק מהשינויים המוצעים. מצ"ב טבלה המרכזת את השינויים המהותיים ואת התוספות שמבוקש לאשר.

בישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2020002 מתאריך 22/12/2020 הוחלט :
לאשר רק את סעיף 4 א בנושא קמין וסעיף 7 סוכך עונתי (מסומנים בירוק בנספח המצורף).

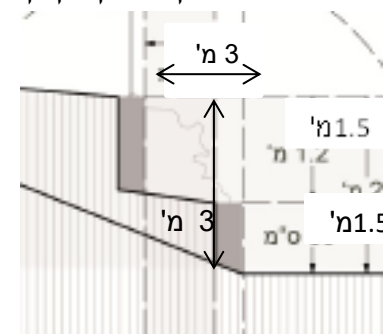
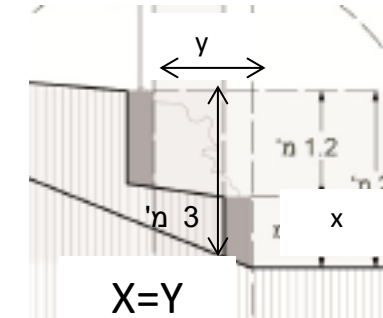
בישיבת ועדת משנה מספר 20210002 מתאריך 16/02/21 הוחלט לאשר את השינויים בנושאים :
קירות תומכים, כניסות למגרשים וחניות, חניות מחוץ לקוי בניין "מגרשים יורדים", דרכי גישה פנימיות, מפלס 0.00 של המבנה במגרשים יורדים, בריכות שחיה ופרגולות.

נספחים


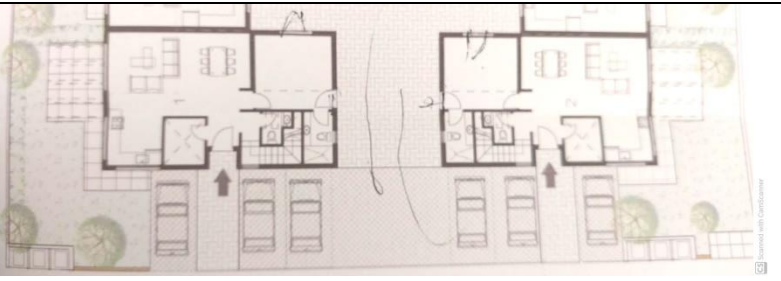
1. הנחיות מרחביות - שינויים שנעשו

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות

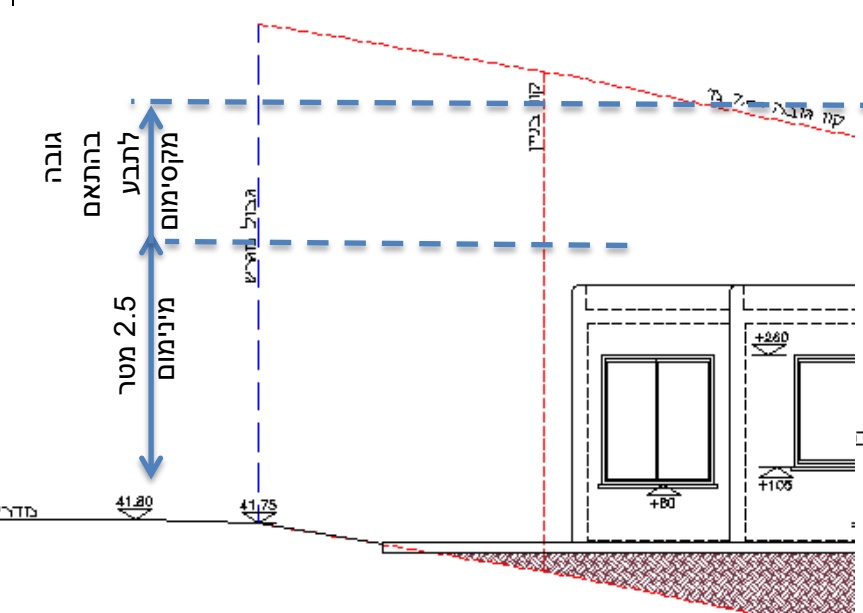
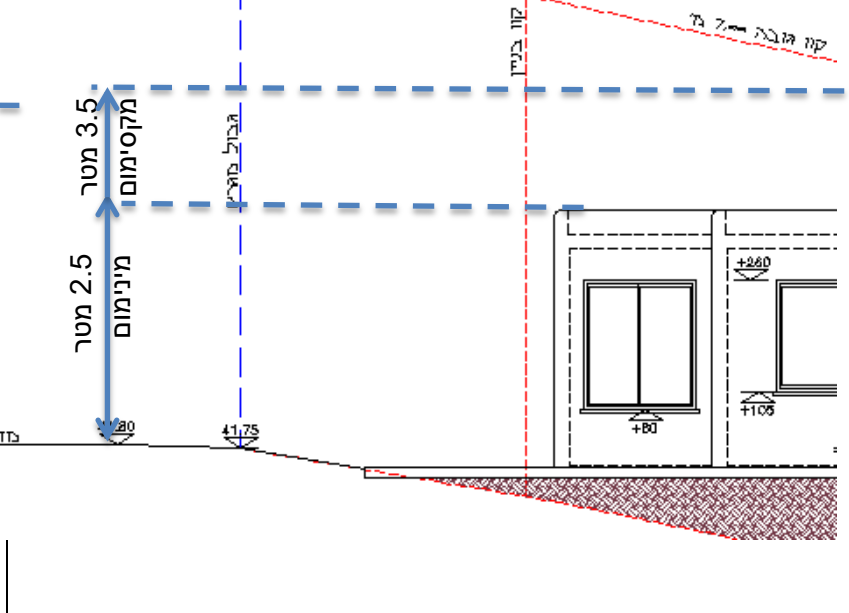
שינויים

נושא	קיים	מוצע
קירות תומכים	<p>בין קו מגרש לקו בניין לא תאושר בניית קיר תומך התומך מילוי שגובהו עולה על 1.5 מ'. במקרים בהם ייבנה יותר מקיר אחד יהיה המרחק האופקי בין קירות התומך לפחות 3.0 מ'. למעט במקרים בהם נדרש קירות גבוהים יותר עבור משטחי חניה הנדרשים להתאמה לשיפועי דרך הגישה ניתן יהיה לבצע דירוג עם מרחק אופקי קטן יותר.</p> 	<p>בין קו מגרש לקו בניין צידי תתאפשר בניית קיר תומך התומך מילוי שגובהו עד 3 מ' ובלבד שלא יוצר קיר תומך לכיוון שכן גובל בגובה העולה על 1.5 מ'. במקרים בהם ייבנה יותר מקיר אחד יהיה המרחק האופקי בין קירות התומך ביחס של 1:1. למעט במקרים בהם נדרשים קירות גבוהים יותר עבור משטחי חניה הנדרשים להתאמה לשיפועי דרך הגישה ניתן יהיה לבצע דירוג עם מרחק אופקי קטן יותר.</p> 
קירות תומך "מגרשים יורדים"	<p>בקו מגרש קדמי ניתן לבנות קיר תומך בגובה מרבי של עד 3.0 מטר בכל מקרה לא יעלה גובה הקיר ממפלס הרחוב על 60 ס"מ. מעקה גדר מעל הקיר יותר רק במקרים בהם יידרש מעקה בטיחות אשר יבוצע מחומרים קלים.</p>	<p>קירות תומך "מגרשים יורדים" בקו מגרש קדמי נדרש לבנות קיר תומך פנימי שגובהו כגובה מפלס זכות הדרך הקיימת לכל רוחב חזית המגרש עד גובה מרבי של 3.0 מטר יתאפשר קיר רציף, ובמידה ונדרש קיר גבוה מ-3 מ' יידרש דירוג המאפשר רצועת גינון וגישה לטיפול בה. בכל מקרה לא יעלה גובה הקיר ממפלס הרחוב על 60 ס"מ. מעקה גדר מעל הקיר יותר רק במקרים בהם יידרש מעקה בטיחות אשר יבוצע מחומרים קלים. (דרישה זו לא תחוייב בתוספת בניה ששטחה קטן מ-25 מ"ר).</p>
כניסות למגרשים וחניות	<p>הכניסות למגרש (כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה) יתוכננו בצמידות זו לזו בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה. לא יתאפשרו פתרונות חניה בחזית לרחוב בשטח העולה על 50% מחזית המגרש.</p>	<p>הכניסות למגרש (כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה) יתוכננו בצמידות זו לזו בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה.</p>
אושר בועדת	אושר בועדת	אושר בועדת

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות

		<p>משנה פברואר 2021</p>
<p>ככל ומבוקשת חניה מקורה בקו חזית המגרש, היא תמוקם בהיטל של קווי הבניין הצידיים לכיוון הרחוב(דהיינו בתחום שבין המשכם הדמיוני של קוי הבניין הצידיים לכיוון הרחוב). לא תתאפשר חניה מקורה בפינות המגרש. לא יותר לבנות לחניות אלו קירות מכל סוג שהוא. ניתן יהיה לתחום את החניה בגדר קלה שמרביתה שקופה בלבד בגובה עד 1.2 מ'.</p>	<p>חניה תמוקם בחזית המגרש הפונה לרחוב ובתחום שבין קו המגרש לקו הבניין הקדמי ובמקביל למבנה, החניה לא תמוקם בפינות המגרש על מנת לשמר מבטים לנוף. ניתן לקרות את החניה בקירוי קל בלבד. לא יותר לבנות לחניות אלו קירות ושערים מכל סוג שהוא. ניתן יהיה לתחום את החניה. בגדר שקופה בלבד בגובה 1.2 מ'.</p>	<p>חניות מחוץ לקוי בנין "מגרשים יורדים" אושר בועדת משנה פברואר 2021</p>

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות

<p>(ביטול סעיף)</p>	<p>לאורך דרכי הגישה בתחום המגרש, ובגבול עם מגרש שכן, יתוכנן גינון ליצירת חיץ צמחי בין שכנים. מגבלה זו לא תחול במקרה של דרך גישה ברוחב הקטן מ 3.0 מטר ובמקרה של דרך משותפת של שתי חלקות סמוכות. לא יותר ריצוף דרכי הגישה בחומר קרמי ולוחות אבן נסורה מלוטשת. יש לרצף דרכים בחומרי ריצוף נקבוביים מחלחלים המונעים החלקה כדוגמת לוחות אבן פראית עם מרווחים, אבן גן 'משתלבת' - מחלחלת.</p>	<p>דרכי גישה פנימיות אוסר בועדת משנה פברואר 2021</p>
<p>חזית המבנה הפונה לרחוב תהיה בגובה שלא יפחת מ 2.5 מ' מעל מפלס הכביש ובלבד שגובה המבנה לא יסתור את מגבלת הגובה הקבועה בתכנית התקפה. תכנון מבנה בקומה אחת יציג תכנון לקומה שניה עתידית המותרת למקרה שתבנה, כך שגובה המבנה כולל אותה קומה שניה עתידית יתאים להנחיה דלעיל.</p>	<p>המבנה יתוכנן כך שאחד ממפלסי קומות המגורים יהיה במפלס הקרקע הטבעית באמצע קו הבניין הקדמי במגרש. חזית הרחוב תהיה בגובה שלא יפחת מ 2.5 מ' ממפלס הכביש ומקסימום 3.5 מ'. במקרה של סתירה בין ההנחיות תקבע ההנחיה בדבר גובה המבנה מעל הדרך.</p>	<p>מפלס 0.00 של המבנה במגרשים יורדים אוסר בועדת משנה פברואר 2021</p>
		
<p>נדרש להציג פתרון לריקון מי הבריכה למערכת הביוב</p>	<p>ריקון הבריכה יבוצע למערכת הניקוז העירונית הקרובה תוך</p>	<p>בריכות</p>

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות

<p>הציבורית המרכזית, בתיאום ואישור המועצה המקומית או מי מטעמה. יותקן מפסק אל חזור במערכת ריקון הבריכה. יצורפו הנחיות יועץ בריכות עם התייחסות לריקון הבריכה והנחיות יועץ בטיחות לבריכה.</p>	<p>בקרה לספיקה וזאת בתאום מראש עם מחלקת ניקוז. יצורפו הנחיות יועץ בריכות עם התייחסות לריקון הבריכה והנחיות יועץ בטיחות לבריכה. אסור לרוקן את מי הבריכה למערכת הביוב הציבורית/המרכזית. יש לשים מפסק אל חזור במערכת ריקון הבריכה</p>	<p>בריכה אושר בועדת משנה פברואר 2021</p>
<p>(ביטול סעיף)</p>	<p>פרגולות: פרגולות בטון יותרו רק בתחום קווי הבניין. לא יותרו פרגולות בטון מעבר לקוי הבניין, גם לא בהליך של הקלה.</p>	<p>פרגולות אושר בועדת משנה פברואר 2021</p>

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות

תוספות – טרם נידון

1. שצ"פ - בתחום רצועות שצ"פ הגובל במגרש מגורים, ניתן ליצור מעבר להולכי רגל כגון שבילים, מדרגות וכדו' בהתאם לטופוגרפיה הקיימת וללא שינוי דרסטי לטבע בשצ"פ.
1. מפלס 0.00 של המבנה - במגרשים שאינם נכנסים להגדרות 0.00 של תב"ע תקפה המבנה יתוכנן כך שאחד ממפלסי קומות המגורים יהיה במפלס הקרקע הטבעית באמצע קו הבניין הקדמי במגרש (בסטיה של +/- 50 ס"מ).
2. בבניה טורית של מספר יחידות צמודות ייקבע מפלס ה-0.00 של יחידות שאינן גובלות ברחוב בצורה עוקבת טופוגרפיה טבעית ולא יותר מהפרש של 1.8 מ' מקרקע טבעית.
3. חניה - חניה על גגות מבנה תתאפשר אך ורק לאחר שהוכח כי לא מתאפשר פתרון חניה אחר, ובכל מקרה לא כפתרון מלא על כל גג המבנה.
4. מסתור כביסה - מסתור כביסה יתוכנן כך שיוצג פרט בגוף הבקשה בקנה מידה של 1:20 ותוצג מידת ההסתור המתקבלת כך שלא תפחת מ-70% הסתרה ובכל מקרה, לא תתאפשר הפניית מסתור כביסה לחזית הרחוב.
5. קמין - בבניה חדשה לא תותר התקנת תנור הסקה המוסק ע"י עץ (אוסר בוועדת מליאת תכנון בדצמבר 2020). היתר בניה הכולל תכנון של תנור הסקה יכלול הנחיות סביבתיות כדלקמן: מיקום וגובה הארובה: בכדי למנוע מפגעי עשן וריח לשכנים, יש למקם את התנור כך שהארובה תהיה מרוחקת ככל האפשר מבתיים סמוכים. על פי הוראות התקן הישראלי לארובות (ת.י. 1368 חלק 2) על הארובה לבלוט 100 ס"מ לפחות מגובה הגג, ו-60 ס"מ מעל לכל נקודה גבוהה יותר באותו גג, שמרחקה אינו עולה על 3 מ' מהארובה. לא תוקם ארובה של מיתקן הסקה במרחק הקטן מ-10 מ' מקו מגרש קדמי.
6. הריסת חלק ממבנה - מבנים קיימים החורגים מקווי בניין ומבוקשת תוספת של 25 מ"ר ויותר - תידרש גם הריסת החלק החורג מקו הבניין. ככול ומבוקשת הריסה חלקית של המבנה ובמשך עבודות הבניה נהרס חלק שלא הוגדר להריסה בהיתר יש לדווח במידית למפקח הבניה של הוועדה. בהיתר שהשאיר חריגה מקווי בניין והחלק החורג מקווי הבניין נהרס יש לעצור את עבודות הבניה ולדווח במיידית למפקח הבניה של הוועדה. לא יתאפשר שחזור בינוי מחוץ לקווי בניין.
7. במבנה מגורים ובו מעל יחידת דיור אחת - תכנון האדריכלי של מבנה מגורים הכולל יותר מיחידת דיור אחת תהיה חובת חזיתות בעלת מאפיינים אדריכליים זהים - יוצג תכנון אחיד המייצר חזית אחידה ובעלת מוטיבים אדריכליים משותפים.

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות



8. חזית מבנה מסחרי- גובה קומה מסחרית בבניה חדשה לא יפחת מ-4:54 מ'.

9. סוכך עונתי- (אושר בוועדת מליאת תכנון בדצמבר 2020)

1. הקמת מיתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה – סגירה עונתית, בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר, ובלבד שתקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת מיתקן כאמור לפי תנאי רישיון עסק.
2. בקשה להקמת סוכך עונתי תוגש במסגרת בקשה לרישיון עסק למחלקת רישוי עסקים, ותועבר למתן חוות דעת אגף הנדסה בצירוף כל האישורים הנדרשים.
3. הקמת סוכך עונתי תותר בעונתה חורף בלבד, בתקופה שבין 1 באוקטובר ועד ה-30 במרץ.
4. במקרה של הצבת הסוכך בשטח ציבורי, יידרש הסכם שימוש בקרקע מול המועצה.
5. הצבת הסוכך עונתי אינו מהווה תוספת לשטחי הבניה ו/או תוספת זכויות הבניה הקבועות בתכניות המאושרות במגרש ו/או בחלקה.
6. הנחיות עיצוביות לסוככים עונתיים

שינויים עיקריים והתוספות להנחיות המרחביות



אישורים נדרשים להקמת סוכך עונתי :

1. הסכם מול המועצה במקרה של שימוש בשטח ציבורי, לרבות הסדרת תשלום במידה ויידרש.
2. התחייבות המבקש וערבות בנקאית לביצוע תנאי האישור לרבות פירוק הסוכך ועונתי והחזרת המצב לקדמותו.
10. **נוהל עבודה במגרשים משופעים** - קביעת הגדרה למגרש משופע 30% במרכז המגרש.