

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20220001 ביום ראשון תאריך 27/03/22 כ"ד אדר ב, תשפ"ב בשעה 17:00

מוזמנים:

חברים:

מר אמיר כוכבי	- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
גב' יעל עבוד ברזילי	- סגנית ומ"מ ראש העירייה וחברת ועדה
עו"ד כנרת אלישע כהן	- סגנית ראש העיר וחברת ועדה
מר נאור שירי	- חבר ועדה
מר רן יקיר	- חבר ועדה
מר רפאל בן מרדכי	- חבר ועדה
גב' רינה שבתאי	- חברת ועדה
מר יגאל שמעון	- חבר ועדה
מר משה חנוכה	- חבר ועדה
מר נדב דואני	- חבר ועדה
גב' עדי ברמוחה	- חברת ועדה
דר' אלון גלבע, עו"ד	- חבר ועדה
גב' אביבה גוטרמן	- חברת ועדה
מר חיים שאבי	- חבר ועדה
גב' עדי פרילינג אנקורי	- חברת ועדה
מר יוסי שאבי	- חבר ועדה

נציגים:

מר יואל גירפי	- נציג בעל דעה מיעצת בועדה המקומית
מר ולרי שולמן	- מפקח נפתי נציג משרד הבריאות
גב' היאלי מרקו	- נציגת השר לאיכות הסביבה
פקד אליהו גונן	- נציג משטרת ישראל
מר ליאור רגב	- ראש צוות מרכז ועדה מחוזית
גב' סיון פרקש	- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
מר ברק אוחיון	- נציג כיבוי אש

סגל:

אדר' סרגיו וולינסקי	- מהנדס העיר
אדר' ברק לוי	- סגן מהנדס העיר
אדר' יואב רוביסה	- אדריכל העיר
גב' ורד אליקים פרידמן	- מנהלת מח' תכניות מתאר
עו"ד רונן ויניק	- יועמ"ש העירייה
עו"ד אווה לוי	- מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה
עו"ד חני שרון גלזר	- מנהלת מח' התחדשות עירונית
עו"ד חגית מנדלוביץ.	- מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מס' דף: 2

- סגנית מנהלת מח' רישוי על הבניה
- מנהלת אגף התנועה
- מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה

גב' ענבר וינשטוק
אינג' אורנה מוזס
גב' חנה בגדדי

מוזמנים:

- מנכ"ל העירייה
- תאגיד המים
- מבקר העירייה
- גזבר הרשות

מר רן היילפרן
מר שירן שוהם
מר משה שטיגליץ
מר בני זיני

<u>עמוד</u>	<u>על סדר היום:</u>
4	1. אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה מספר 20210004 מתאריך 31.10.2021
5	2. מינוי ממלאת מקום לפי סעיף 48 א לחוק התכנון והבניה
6 – 7	3. התייחסות מהנדס העיר ומהנדס חברת "מיה" לתמ"ל 1088.
8 - 23	4. תכנית התחדשות לשכונת גיל עמל 0496240-423 - המלצה לוועדה המחוזית.
24 - 32	5. תיק בקשה ע"ש עמידר בגוש 6410 חלקה 257 - רחוב יסוד המעלה 15 מובא לדיון במליאת הועדה המקומית לאור בקשתו של חבר המליאה מר חיים שאבי
33 - 38	6. תיק בקשה ע"ש רות כהן שרפמן בגוש 6455 חלקה 1040 רחוב ישורון 53 מובא לדיון במליאת הועדה המקומית לאור בקשת חבר הועדה מר יגאל שמעון

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20220001 מיום 27/03/2022

נושאים כלליים סעיף 1

1. אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה מספר 20210004 מתאריך 31.10.2021

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20220001 מיום 27/03/2022

נושאים כלליים סעיף 2

מינוי ממלאת מקום לפי סעיף 48 א לחוק התכנון והבניה -

בהתאם לסעיף 48 א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, הועדה המקומית מאשרת מינויה של סגנית ראש העירייה, הגב' כנרת אלישע כהן כממלאת מקום יו"ר הועדה המקומית מר אמיר כוכבי. אין באמור כדי לפגוע בכל מינוי אחר מכח סעיף זה.

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20220001 מיום 27/03/2022**נושאים כלליים סעיף 3**

התייחסות מהנדס העיר ותאגיד המים של עיריית הוד השרון לתמ"ל 1088.**לכבוד****הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)****רח' בית הדפוס 12 (בניין C), גבעת שאול****ירושלים 9546105**

ג.א.ג.

הנושא: התייחסות מהנדס העיר הוד השרון לתמ"ל 1088 - כפר סבא צפון שכונת המוביל

1. התכנית שבנדון עניינה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 796 דונם, בחלק הצפון מזרחי של כפר סבא, ומטרתה: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 3,800 יח"ד, שטחי תעסוקה בהיקף 80,000 מ"ר עיקרי ומסחר בהיקף 25,000 מ"ר עיקרי, דיור המכיל כ- 400 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
2. התכנית נדונה במסגרת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור – הותמ"ל, שמספרה 2021024 ביום 29.12.2021.
3. על פי מסמכי התכנית שהוצגו בדיון, נראה כי שפכי הביוב שבתכנית יזרמו למט"ש המשותף לכפר סבא-הוד השרון, כמוצג בסעיף 38 להחלטת הותמ"ל:

38. ביוב:

פתרון הביוב המוצע בתכנית הינו העברת השפכים למט"ש כפר סבא-הוד השרון. הובהר כי הקיבולת הקיימת במט"ש מאפשרת הוספת יחידות דיור הכלולות בתחום התכנית. בנוסף הוצגו בפני הוועדה חלופות שנבחנות כעת למתן פתרון למרחב כולו במסגרת תמ"א 48. יבחן הצורך לכלול בתכנית זו את החלופה להעברת עודף השפכים מן המט"ש לשפדן. הקו הכחול יורחב בהתאם במידת הצורך וייבחן הצורך בעדכון ההכרזה לשם כך.

4. כבר עתה יצוין כי קידומה של התכנית נעשה ללא ידיעתה של הוד השרון, וממילא ללא תיאום עמה, אף שמדובר ברשות גובלת, כאשר אישורה של התכנית עלול להשפיע באופן ניכר על הוד השרון בכלל, ואזור המכון לטיהור שפכים בפרט.
5. על פי חוות דעת חברת "מיה" - תשתיות המים של הוד השרון בע"מ (לשעבר תאגיד מי הוד השרון), המט"ש הקיים הממוקם בהוד השרון ומשרת את כפר סבא והוד השרון, הגיע זה מכבר למלוא הקיבולת שלו ואינו יכול לספק שירות לתוספת יחידות דיור בהוד השרון! לפיכך, לא ברורה קביעת הותמ"ל כי קיימת קיבולת מספקת לקליטת תוספת יחידות דיור מתכנית תמ"ל 1088. יצוין כי תמ"א 1/48, שבמסגרתה הוצע לטפל בפינוי המט"ש בהוד השרון, בוטלה ואינה מקודמת עוד, ובמסגרת הדיונים שהתקיימו בזמנו לא הוחלט על פתרון למט"ש. בנוסף, לא מקודמת תכנית להעתקת המט"ש למיקום חדש כפי שצוין בסעיף 38 להחלטתה.

מס' דף: 7

6. בהוד השרון מספר תכניות מאושרות לתוספת יחידות דיור בהיקף של כ- 12,000 יח"ד כמפורט להלן:
הר/1202-4217 יח"ד, הר/1310/א- כ 2,500 יח"ד, הר/10/600-ב 256 יח"ד, הר/5/3/600-583 יח"ד, מתחם התפר כ- 2,000 יח"ד, הר/1203-266 יחידות דיור, התחדשות שכונת גיל עמל ופרויקטים מאושרים להתחדשות עירונית בהיקף של כ- 2,500 יח"ד.
7. יצוין כי בחלק מהתכניות המאושרות כבר כיום נקבעה על ידי הוועדה המחוזית התניה לפיה תנאי להוצאת היתרי בניה הינה אישור תכניות לשדרוג המט"ש.
- מצ"ב כדוגמא חוות דעת שהתקבלה לתכנית 423-04962405 התחדשות שכונת גיל עמל, לפיה תנאי להיתר בניה לכל היחידות שבתכנית, הוא תכניות מאושרות לשדרוג המט"ש, ותנאי לטופס אכלוס- ביצוע עבודות להרחבת המט"ש.**
- כלומר, המט"ש הבנוי בפועל בהוד השרון ומשרת את העיר כפר סבא, כבר היום אינו יכול לשאת תוספת יחידות דיור בהוד השרון. משמעות הדברים הינה כי אותו מט"ש לא יוכל לשאת קיבולות נוספות של יחידות דיור של העיר כפר סבא. אין כל הגיון בכך שכפר סבא תוכל לאשר תוספת של אלפי יחידות דיור, ששפכיה מוזרמים למט"ש הוד השרון, בעוד הוד השרון, ששכונותיה הן הסובלות העיקריות ולמעשה הבלעדיות ממפגעי המט"ש, לא תוכל לאשר תוספות יחידות דיור כאמור.
- להבהרת התמונה יצוין כי, סקר ריח שבוצע לאחרונה במסגרת תכנית לקידום שכונת גיל עמל, ע"י המשרד להגנת הסביבה מיום 22.8.2021 (מצ"ב), מלמד על קיום מפגעי ריחות שפכים המשויכים לפעילות המט"ש הממוקם דרומית/דרום מערבית לשכונה. הנושא בא לידי ביטוי הן בפניות התושבים למוקד העיריה והן במודלים שהורצו על ידי חברת אתוס עבור פרויקט הבינוי בשכונה ועל ידי חברת DHV MED, אשר נשכרה על ידי העיריה לחקור את הנושא.
8. לאור האמור לעיל, ומכיוון שהמידע שהוצג בדיון בעניין היכולת של המט"ש לקלוט את תוספת יחידות הדיור המתוכננות בתכנית שבנדון, נבקש בחינה נוספת בעניין המט"ש בטרם הפקדת התכנית, וקביעה חד משמעית ובלתי מסויגת כי תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"ל 1088, תהא שדרוג המט"ש.
9. יובהר כי, במידה ותכנית זו תופקד ללא התייחסות לשדרוג המט"ש, הרי שאנו מבקשים שהתייחסות מהנדס עיר זו, תוגש כהתנגדות לתכנית.
10. בנוסף, מבוקש שמהנדס העיר הוד השרון יוזמן לכלל הדיונים הנוגעים לתכנית זו במוסדות התכנון השונים.
11. העיריה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה, שומרות לעצמן את מלוא הטענות בעניין זה.

בברכה,
אדר' סרג'יו וולינסקי
מהנדס העיר

לדיון יוזמן מהנדס חברת "מיה" להציג את התנגדותו לתכנית.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0496240	שכונת גיל עמל	6409	18	18	9

סעיף: 1

תכנית מתאר מקומית: 423-0496240

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220001 בתאריך: 27/03/2022

שם: שכונת גיל עמל

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 606,044.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 23 **גרסת תשריט:** 18

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	הר/הר/1002
כפופה לתכנית	הר/הר/1202
שינוי	הר/הר/302
שינוי	הר/הר/600/17/א
שינוי	הר/הר/600/17/א/4
שינוי	הר/הר/במ/600

בעלי עניין:

יזם:	רשות מקרקעי ישראל
מתכנן:	מחמוד מחאמיד
♦	ענבל אברהם
♦	כנרת דביר
♦	חגית פרסיקו קרקש
♦	אילה רונאל
♦	עקיבא ירס
♦	מוחמד עסלי
בעל עניין בקרקע:	רשות מקרקעי ישראל
מגיש:	רשות מקרקעי ישראל

כתובת:

רחוב ששת הימים , הוד-השרון
רחוב קיבוץ גלויות , הוד-השרון
רחוב גולומב , הוד-השרון
רחוב אלי כהן , הוד-השרון
רחוב שפרינצק , הוד-השרון
רחוב שחל , הוד-השרון
רחוב מבצע קדש , הוד-השרון
רחוב מבצע שלמה , הוד-השרון
רחוב הגולן , הוד-השרון
רחוב החרמון , הוד-השרון
רחוב המעגל , הוד-השרון
רחוב אילת , הוד-השרון
רחוב מבצע משה , הוד-השרון
רחוב הרמה , הוד-השרון
רחוב הנגב , הוד-השרון
רחוב הר מירון , הוד-השרון

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6409

18

גוש : 6410

111, 130, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 103, 104, 112, 113, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 131, 132, 276, 280

גוש : 6652

18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32

גוש : 6653

30, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 263, 26, 313, 315

גוש : 6657

48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 65, 68, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 251, 312, 313, 371, 34, 36, 47, 202, 203, 252, 262, 271, 292, 373

גוש : 6662

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

מטרת הדיון

המלצה למחוזית להפקדה - דיון שני

מטרת התכנית:

התכנית מאפשרת תוספת של יח"ד בשכונה, קובעת שטחי בניה מרביים במגרשי המגורים, הוראות בינוי לרבות צפיפות, קווי בניין ומספר קומות מרבי. התוכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה למבנים לצרכי ציבור ומסחר.

התוכנית מוסיפה דרך הקפית, מרחיבה את הדרכים הקיימות והמדרכות, מסדירה חניות ברחוב, מוסיפה שבילים להולכי רגל ומגדירה שטחי זיקת מעבר לרכב.

הערות בדיקה:

תכנית בסמכות ו. מחוזית

מיקום התכנית התכנית חלה על כל שכונת גיל עמל.

גבולות התכנית בצפון- רחוב ששת הימים תכנית הר/1202, ממערב ומדרום "מתחם שביל התפוזים" ורחוב הנחל

ובמזרח נחל הדס וגבול השיפוט של הוד השרון

שטח התכנית : כ- 606 ד'

מגיש ויזם התכנית – רשות מקרקעי ישראל

בעלויות – בבעלות המדינה (רמ"י)

הסטוריה תכנונית ומצב מאושר

מצב מאושר בהתאם לתכניות תקפות :

מגורים - בגיל עמל ניתן לבנות עד 2 יח"ד בחלקה (עם קיר משותף) בשטח עיקרי של עד 25% ובנוסף שטחי שירות לפי תכנית הר/1002.

מסחרי - 40% שטחי בניה, גובה 2 קומות

שטח לבניני ציבור - שטחי בניה באישור הועדה המקומית ותכנית נקודתית הר/8/302 שקבעה 45%.

תכנית הר/1/302 - בתוקף מיום 30.1.69, ביוזמת הועדה המקומית "הדרים". בין מטרותיה הכללת מספר תוכניות מפורטות בתכנית מפורטת אחת שתקיף את כל השכונה, שינוי יעודים בהתאם למציאות, הקטנת קווי בניין ומרווחים, הגדלת אחוזי בניה והרחבת דרכים.

התכנית קבעה **למגורים** - גודל חלקה מינימלי 750 מ"ר, 25% שטחי בניה בשני המפלסים יחד, 10% שטחים למבנה עזר, ובמגרש מעל 1 ד' - 15%, גובה בניה קומה אחת או קוטג', קוי בניין קדמיים עפ"י תשריט, צדדיים - 3 מ', אחורי - 8 מ' מגבול משותף 2 מ' או אפס. בתכנית נקבע שעל מגרש אחד מותרות 2 יח"ד עם קיר משותף. התכנית פירטה חלקות בהן מותרת בניה על גבול צדדי משותף של החלקה החוצה את הבניין הקיים. **למסחר** - גודל חלקה מינימלי - 750 מ"ר, 40% שטחי בניה, גובה - 2 קומות, קוי בנין קדמיים כמסומן בתשריט, צדדיים 3 מ', אחורי 8 מ'.

לבניני ציבור - גודל חלקה מינימלי 500 מ"ר, שטחי בניה באישור הועדה המקומית

שטח ציבורי פתוח - בניה הקשורה בתכלית האזור באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

תכנית הר/3/302 - בתוקף מיום 3.2.72. מטרתה לתת אפשרות להגדלת לולים קיימים במספר מגרשים, לפי אישור הועדה המקומית. זכויות הבניה נשארו בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית הר/1/302. למעשה זו התכנית הקובעת את זכויות הבניה.

תכנית הר/4/302 - בתוקף מיום 31.5.73 - מטרתה - "להמיר שטח המיועד לבניני ציבור לאזור מגורים א' ולהרחיב את תעלת הניקוז לאזור ציבורי פתוח מ-2 מ' ל-3 מ'".

תכנית הר/במ/600 - בתוקף מיום 2.4.92, ביוזמת הועדה המקומית "הדרים". התכנית כללה, בין היתר, את כל

שכונת גיל עמל (מתחם 17). גיל עמל הוגדרה כאזור מגורים ב' בהתאם להר/במ/600. התכנית הינה תכנית מתאר מקומית ומטרותיה - לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם, לקבוע הוראות לתוכניות המפורטות שתוכנה, לקבוע צפיפות וזכויות והוראות בניה. לא ניתן מכוחה להוציא היתרים ונקבע כי היתרי בניה יוצאו רק על פי תוכניות מפורטות. התכנית קבעה הוראות למתחם 17 - לפיהם תותר בניה של עד 4 יח"ד למגרש בתנאי שגודל המגרש גדול מ-1,200 מ"ר.

בשל מגבלות תכנית המתאר הר/במ/600 לא ניתן להוציא היתרי בניה ליח"ד חדשות ולכן אושרה תכנית הר/17/600.א.

תכנית הר/17/600 א - בתוקף מיום 21.5.98, ביוזמת הועדה המקומית "הדרים". התכנית כללה תקנון בלבד וחלה על השטח שהוגדר בתכנית הר/במ/600 כמתחם 17. מטרותיה - התלית הוראות תוכנית הר/במ/600, בקשר לביטול תוכניות הר/3/302, הר/2/221 ו-1/189 (חלקות מצפון לרחוב ששת הימים רחובות כנרת יסוד המעלה). בתקופת ההתלייה איפשרה התכנית היתרי בניה לתוספות, הרחבות והריסה בבניה קיימת בלבד, ובתנאי שהרחבות או התוספות יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים. עפ"י התכנית לא יתאפשרו היתרים למבנים חדשים, או ליח"ד נוספות, גודל המבנה לאחר התוספת לא יעלה על המותר בתוכניות אלה.

תכנית הר/17/600 א/4 - בתוקף מיום 10.7.03, ביוזמת הועדה המקומית, מטרתה קביעת הוראות בדבר המשך תוקפה של תכנית הר/17/600 א עד מתן תוקף לתכנית הר/17/600 ב. התכנית איפשרה היתרי בניה לתוספות, הרחבות והריסה בבניה קיימת בלבד ובתנאי שהרחבות או התוספות יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים, וכי לא יתאפשרו היתרים

מס' דף: 12

למבנים חדשים או ליח"ד נוספות, ולא יהיו בסתירה מהר/600/17/ב' שבהכנה. גודל המבנה לאחר התוספת לא יעלה על המותר בתוכניות הר/302/3, הר/221/2 והר/189/1.

תכנית הר/17/600 ב – הוכנה כתכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית הר/במ/600. ב-17.10.2001 החליטה הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים אולם לאור התנגדות התושבים בגיל עמל התכנית לא קודמה והוחלט בועדה המחוזית על דחייתה.

בין מטרותיה:

1. תכנון דרכי גישה חדשות למגרשים, דרכים משולבות, זכויות מעבר והרחבת דרכים קיימות למגרשים לצורך מתן אפשרות מימוש זכויות בניה קיימות
2. הפקעת שטחים לצרכי ציבור לצורך מימוש דרכי גישה למגרשים
3. תכנון "זכויות מעבר" ליח"ד אליהן אין דרכי גישה
4. הפקעה ושינוי יעוד של שטחים לצורך תוספת שטחי ציבור לשכונה ולסביבתה
5. קביעת זכויות בניה בשטחים המיועדים למבני ציבור
6. הגדרת קריטריונים לכמות יחידות המגורים עפ"י שטח המגרש
7. קביעת תקנון בדבר זכויות ואחוזי בניה מותרים

מגורים

צפיפות: קביעת מספר יח"ד לפי גודל מגרש

עד 660 מ"ר – 1 יח"ד

661-1050 מ"ר – 2 יח"ד

1051-1200 מ"ר – 3 יח"ד

מעל 1201 מ"ר – 4 יח"ד

שטחי בניה – עד 60% (36% בקומת קרקע) + שטחים בעליית הגג + מרתף עד 75 מ"ר בהיקף קומת קרקע שמעל שיחשב כשטח עיקרי בנוסף לזכויות.

גובה – 2 קומות מעל הקרקע + עליית גג בחלל גג רעפים. גובה מקסימלי – לבניין עם גג שטוח – 7.5 מ' לפני בטון (לא תותר יציאה/חדר על הגג). גובה מקסימלי לבניין עם גג רעפים עד 9 מ' ברום הגג

בנייני ציבור 80% שטח עיקרי + 20% שטחי שירות בקומת קרקע (40% שטח עיקרי בכל קומה), למעט מגרש בו יותרו 30% שטח עיקרי + 20% שטחי שירות

מסחר סה"כ 60% עם תכסית קרקע עד 45%, מרתף כמחסן לשימושים מסחריים בקונטור הקומה שמעליו

מרתף לחניה – עד 75% משטח המגרש

גובה – 2 קומות

בשנת 2004 הוקמה **ועדת היגוי** לשכונה בהשתתפות נציגי תושבים, נציגי ציבור ומהנדס העיר. לאור המלצותיה **אושרה מדיניות** לתוכניות נקודתיות בשכונת גיל עמל ביום 29.5.06

בהצעה למדיניות הועדה נכתב כי מדיניות הועדה תיבחן בתום תקופה של 5 שנים מיום אישורה ובהתאם למספר התוכניות והבקשות שיוגשו ייקבע באם יש צורך בהכנת תוכנית כוללת לשכונה. יקבע כי באם יתקבלו תוכניות לתוספת של מעל 20% מיחידות הדיור הקיימות, תוכן תוכנית בנין עיר כוללת לשכונה ע"י הועדה המקומית. גם תכנית הר/17/600/ב קבעה כי ניתן יהיה לאכלס עד 300 יח"ד נוספות על בסיס תשתיות קיימות. המדיניות אושרה במליאת הועדה ביום 26.2.17.

עפ"י המדיניות:

צפיפות - כמוצע בתכנית הר/17/600 ב

% בניה – עד 60% (57% באישור ו.מקומית עצמאית)+שטחים מתכנית הר/1002

תכסית – עד 40%

קוי בניין – קדמי- 5 מ' צדדיים 3 מ' (במגרשים בהם נדרשת זיקת הנאה 4 מ') אחורי – 5 מ' במקרה של מגרש הגובל בשביל/שצ"פ קיים ייקבע קו בניין גדול מקווי המגרש באישור הועדה המקומית ע"מ לאפשר בעתיד הפקעה לדרך במידה ותידרש

הפקעות – הרחבת דרכים קיימות בלבד-בהתאם לתשריט ונספח תנועה של הר/17/600 ב

זיקות מעבר - עבור יח"ד העורפית שתירשם בטאבו ובהסכם השיתוף בין הבעלים.

תכנית בינוי – לכל תכנית נקודתית תצורף תכנית בינוי ופיתוח שתציג את פתרונות הנגישות, הפיתוח, החניה והעמדת המבנים.

התכנית המוצעת מס' 423-0496240 – (דיון למליאה 6.12.20 גירסת הוראות 9)

בעקבות מדיניות הועדה לשכונת גיל עמל אושרו עד כה כ-39 תוכניות נקודתיות בשכונה.

בהליך בדיקת התוכניות הנקודתיות עלו מספר סוגיות שהקשו על ההליכים התכנוניים במגרשים בהם רשומים 2 חוכרים, כגון יח"ד שלישית, הצורך עפ"י חוק התכנון והבניה בהחתמת החוכר הנוסף וכד'. במסגרת שכזו נדרשת התייחסות כוללת לסוגיות הנותנות מענה ליחידות הדיור הנוספות בשכונה הסדרת דרכי הגישה למגרשים, תנאים לתוספת יחידות הדיור, לרבות הצורך בבדיקת התשתיות הקיימות וחיזוקם.

התכנית המוגשת מהווה תכנית כוללת לשכונה, ובין מטרותיה תוספת יח"ד ושטחי בניה תוך התייחסות לסוגיות הסדרת דרכי גישה למגרשים על ידי בחינת חלופות שונות לבינוי, מתן התייחסות לצורך בהרחבות דרכים, תוספת כביש היקפי, והוספת שטחי בניה בשב.צ. ובמסחר.

עיקרי התכנית המוצעת:

1. תוספת יח"ד לסה"כ כ – 1390 יח"ד (על פי תכנית המתאר 2050 סה"כ יחידות הדיור מאושר + תוספת = 1170 יח"ד למתחם גיל עמל)
2. תוספת שטחי בניה מ-25% ל-57% שטחים עיקריים, ובנוסף, שטחים מתכנית הר/1002
3. קביעת הוראות בניה לרבות צפיפות (3.3 יח"ד לדונם):
 - בחלקות בהן גודל מגרש מ-1593-2045 מ"ר סה"כ 6 יח"ד.
 - בחלקות בהן גודל מגרש מ-900 – 995 מ"ר סה"כ 4 יח"ד
 - בחלקות בהן גודל מגרש מ-660 - 895 מ"ר סה"כ 3 יח"ד
 - בחלקות בהן גודל מגרש מ-433 - 595 מ"ר סה"כ 2 יח"ד
- מס' קומות מירבי (2 קומות וחדר יציאה לג/עלית גג). מוצע כי במידה ותתקבל יחידת דיור חלקית-תחושב לפי המספר השלם הקרוב. וכי מספר יח"ד בכל אחד ממגרשי המגורים (במגרשים דו משפחתיים) יהיה זוגי.
4. מתן אפשרות לחלוקה של מגרשים מבוקש ע"י תשריט חלוקה
5. קביעת גודל מגרש מינימלי של 450 מ"ר
6. הרחבה והוספת דרכים לרבות דרך היקפית
7. תוספת שבילים
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה
9. קביעת מבנים להריסה והנחיות בנוגע לפינויים והריסות
10. קביעת קווי בניין

11. תוספת שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
12. תוספת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור – 170% שטחים עיקריים ו-30% שטחי שירות
13. תוספת שטחים ביעוד מסחר
14. תוספת שטחי בניה למסחר מ-40% ל-85% שטחים עיקריים ו-15% שטחי שירות.

הוראות בניה למגורים:

תוספת שטחי בניה מ-25% ל-60% - בתוספת השטחים מתכנית הר/1002

מס' קומות:

2 קומות + חדר יציאה לגג/עליית גג

מוצע כי בבנייה קיימת תותר תוספת קומה שניה על קומה קיימת בהתאם לקווי הבניין החדשים.

קוי בניין:

צדדיים 3 מ' – פרט לצד בו נדרשת זיקת הנאה לרכב, אז קו הבניין יהיה 4 מ', קדמי – עפ"י תשריט, אחורי- 5 מ'.

חריגות מקווי בניין -

מוצע לאפשר סטיה של עד קו בניין מינימלי של 1.5 מ' מקו מגרש צידי/3 מ' מקו בניין קדמי, לשיקול מהנדס העיר על מנת להתאים את הבינוי החדש לקונטור הקיים במבנה המרכזי בקומת הקרקע. בכפוף לזכויות המאושרות מתוקף התכנית ובתנאי שהדבר אינו מונע מימוש דרך גישה לרכב ליח"ד אחורית. לא יותר צמצום קווי בניין לחזית הפונה לשטח ציבורי.

תכסית: 40%

חלוקה של מגרשים – מוצע כי תתאפשר בתנאי תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.

גודל מגרש מינימלי – 450 מ"ר.

הוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה **למבנים ומוסדות ציבור** ל-170% שטחים עיקריים +30% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת

הוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור:

מס' קומות: 3

קוי בניין: צדדיים 3 מ', אחורי – 5 מ' קדמי – עפ"י תשריט

תכסית: 50%

הוראות בניה לשטחי מסחר

הוספת שטחי בניה למסחר מ-40% ל-85% שטחים עיקריים ו-15% שטחי שירות. + שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם להר/1002

הוראות בניה למסחר:

מס' קומות: 3

קוי בניין: צדדיים – 3 מ', אחורי – 3 מ', קדמי – 4 מ'

תכסית: 50%

תנועה

בנוסף להרחבת דרכים כמופיע בתשריט מוצעת דרך היקפית בדופן השכונה, המאפשרת דרך

גישה למגרשים וחיבור מערך תנועה היקפי המשכי לדרכים מאושרות.
מוצע כי לאחר הגעה לתוספת של כ-350 יח"ד ו-2,100 מ"ר מסחר בגיל עמל תנאי להמשך איכלוס יהיה רימזור צומת חנקין/ששת הימים. הרימזור יעשה על בסיס בדיקות עדכניות שיוודאו את ההצדקה להצבת רמזור. לחילופין, הועדה תוכל להציע פתרון תחבורתי אחר שיאפשר המשך פיתוח של שכונת גיל עמל בהתאם לתכנית.

זיקת הנאה – רוחב זיקת ההנאה לרכב לא יפחת מ-4 מ', אלא אם יאוחדו דרכי גישה בין שני מגרשים סמוכים. במקרה זה רוחב זיקת הנאה – 6 מ' סה"כ מוצע כי תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.

יחס לתכנית המתאר הר/2050 המופקדת

התכנית חלה במתחם ל"התחדשות עירונית" – תת מתחם 1.2.7 חלק ממתחם לתכנון 1.2 באזור זה נדרשת מדיניות להכוונת יוזמות נקודתיות. מדיניות גיל עמל אושרה במליאת הועדה ביום 26.2.17. תבנית הבניה בתכנית המתאר היא עד 2 קומות + גג

עפ"י נתוני תכנית המתאר מס' יח"ד עפ"י תב"ע מאושרת כ- 772 יח"ד מוצע תוספת של – 398 יח"ד. סה"כ במצב המוצע עפ"י תכנית הר/2050 – כ- 1,170 יח"ד. בתכנית המוצעת מוצעות כ-1,390 יח"ד
עפ"י נספח הפרוגרמה לשטחי ציבור התכנית כלולה במתחם "מזרח מגדיאל וגיל עמל" מתחם 1.2- כלל המתחם בו נכללת התכנית נדרשים סה"כ שטחים למבני ציבור כ-87 ד' והיצע השטחים לשב"צ שאותרו והוצעו בתכנית המתאר הינו כ-123 ד'.
מבחינת שצ"פ נדרשים כ-87 ד' סה"כ היצע השצ"פ בתכנית המתאר במתחם כ-49 ד'.

מגבלות בניה תמ"א 1 בתוקף מיום 12.2.20

קו בניין כביש 40 – עפ"י תמ"א 1 ותמ"א 7/3 – כביש מס' 40 מוגדר כדרך ראשית, לגביה קיימות מגבלות בניה לנושא קוי בניין.

עפ"י סעיף 4.2 בתקנון תמ"א 1 קיימות הגבלות בניה עפ"י מדרג ותפקוד של דרכים וקטעי דרך.
קוי בניין ייקבעו בתכנית בטווח המצויין בטבלה, והם ימדדו מציר הדרך. ניתן לקבוע בקטעי דרך שונים קווי דרך במרחקים שונים.

לדרך ראשית קוי בניין ייקבעו בתכנית בטווח - לפחות 50 מ' ולכל היותר 100 מ'.
בתכנית ניתן לקבוע בקטעי דרך שונים קווי בניין במרחקים החורגים מהמצוין באישור המועצה הארצית. אושרה תכנית כאמור, לא יידרש אישור המועצה הארצית לתכנית חדשה התואמת את קווי הבניין שנקבעו אלא אם קבעה המועצה הארצית אחרת.
ברחוב המעגל בגבולה המזרחי של התכנית קיימות חלקות (החלקות הגובלות בגבול השיפוט) הנמצאות בתחום מגבלות הבניה של דרך 40.

מגבלות בניה תכנית מתאר הר/2050

עפ"י תכנית המתאר תוכניות מפורטות תשלבנה במסמכיהן הוראות בהתאם לסעיפים הבאים הנוגעים לתכנית גיל עמל:

באר ומגבלות - שטח ביעוד בנייני ציבור (גוש 6657 חלקה 227) ביי"ס תל"י נמצא על גבול רדיוס מגן של באר ומגבלות. לגבי המגבלות קיימת התייחסות בתקנון תכנית המתאר ובנספחים הרלוונטיים.

תחום השפעת מט"ש - החלק הדרומי של התכנית רחובות שח"ל/גולומב נמצא בתחום השפעת המט"ש. תכנית המתאר קובעת הנחיות מיוחדות לתוכניות מפורטות בסמיכות למתקן לטיהור שפכים בתחום ההשפעה/מגבלות הבניה. עורך ניקוז ראשי – נחל הדס. חלקה המזרחי של התכנית נמצא בגבול מגבלת עורך ניקוז ראשי, לגביו קיימות הנחיות בתקנון התכנית ובנספחים הרלוונטיים בתכנית המתאר

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 2020004 : שנערכה ב: 06/12/20

מליאת הועדה לאחר ששמעה הסברים על התוכנית מחליטה על המשך דיון בתכנית לאחר השלמת כל הבדיקות הנדרשות, בהתייחס לנושאים הבאים :

- נחל הדס
- כביש 40
- רשות נחל ירקון ורשות הניקוז
- מט"ש
- הליכיות

בנוסף, חברי הועדה יעבירו במייל שאלות נוספות שיועברו לעורכי התכנית.

הצבעה :

ההחלטה התקבלה פה אחד.
אמיר כוכבי, יעל עבוד ברזילי, מאיר חלואני, נאור שירי, יגאל שמעון, רן יקיר, ד"ר אלון גלבע עז"ד, רפאל בן מרדכי, רינה שבתאי, משה חנוכה, אביבה גוטרמן, עדי פרילינג אנקורי, כנרת כהן, עדי ברמוחה.

הערות בדיקה לדיון ביום 27.3.22 - גרסת הוראות 29, תשריט גרסא 22

מליאת הועדה המקומית החליטה, כאמור, ביום 6.12.20 לקיים דיון המשך בתכנית בשל הצורך בהשלמת בדיקות לנושאים כגון הרחבת הדרכים, קירבה לנחל הדס, התייחסות למכון לטיהור שפכים ונושאים מהותיים נוספים. התכנית הועברה ע"י רמ"י לקליטה בוועדה המחוזית ללא הסכמת הועדה המקומית, ועל אף שלא קיבלה את המלצת מליאת הועדה המקומית. ביום 13.4.21 נקבע ע"י הועדה המחוזית כי לא עברה תנאי סף לקליטה, מהנימוקים : התכנית ערוכה באופן לקוי- תיקונים טכניים, ואי בהירות לעניין מספר יחידות הדיור בתכנית. **במכתב שהעביר מהנדס העיר ביום 19.7.21 למתכנן המחוז** -נתבקשה הועדה המחוזית להשהות ולעכב כל דיון בתכנית לשכונת גיל עמל עד לקיום דיון חוזר במליאת הועדה המקומית ומתן המלצה תכנונית לוועדה המחוזית המשקללת את כל ההיבטים הנדרשים לקידום תכנית חשובה ומשמעותית זו. מאז הדיון במליאת הועדה המקומית בוצעו ההשלמות והבדיקות שנתבקשו והתקיימו פגישות תאום לנושא נחל הדס, ומערכת הדרכים בשכונה.

1. מגורים ויעודי קרקע ופרמטרים תכנוניים בתכנית

להלן לוח השוואתי בין נתוני התכנית שהובאו לדיון במליאה ביום 6.12.20 ונתוני התכנית מתוקנת כפי שהוגשה ע"י רמ"י לוועדה המחוזית (בגרסת תשריט 22, גרסת הוראות 29)

פרמטר תכנוני	דיון במליאה 6.12.20	לדיון במליאה 27.3.22 גרסת הוראות 29

טבלת שטחים לפי יעוד -	גירסת הוראות 9	
מגורים - כ-406.5 ד' שב"צ - כ-43 ד' מסחר - כ-6.5 ד' שצ"פ - כ-11.5 ד' שביל - כ-3.4 ד' שטחים פתוחים - כ-9 ד' דונם	מגורים - כ-413.3 ד' שב"צ - כ-43.7 ד' מסחר - כ-6.5 ד' שצ"פ - כ-12.8 ד' שביל - כ-10.7 ד'	
צפיפות	3.3 יח"ד/ד'	ממוצע של 3.3 יח"ד/ד' - במגרשי עמידר: עד 0.6 - 2 יח"ד 0.6-0.9 - 3 יח"ד 0.9-1 - 1 יח"ד קטנה בשטח של 80 מ"ר+ יח"ד רגילות 1-1.8 - 4 יח"ד 1.8+ - 6 יח"ד
מספר יחידות דיור (לפי תכנית מתאר כוללנית 1170, מאושר 772 יח"ד)	1,390	1,520
גודל מגרש מינימלי	450 מ"ר	220 מ"ר
חלוקת מגרשים	מתן אפשרות לחלוקה ע"י תשריט חלוקה לאישור הועדה	מתן אפשרות לחלוקה ע"י תשריט חלוקה לאישור הועדה
גובה בניה	2 ק' + חדר יציאה לגג/עליית גג	3 ק'
שטחי בניה	60% בתוספת שטחים מהר/1002	57%
קווי בניין מגורים	צדדי-3 מ' (במקרה של זיקת הנאה 4 מ')	צדדי-3 מ' (במקרה של זיקת הנאה 4 מ')

קדמי-עפ"י תשריט אחורי-5 ק.ב.0 - יותר ק.ב. צדדי 0 בין שני מגרשים. סטיה עד ק.ב. 0 ציד/קדמי- לשיקול מהנדס העיר, על מנת להתאים את הבינוי החדש לקונטור הקיים במבנה המרכזי בקומת הקרקע	קדמי-עפ"י תשריט אחורי-5 מ' - לשיקול מהנדס העיר ק.ב. מינימלי 1.5 מ' מקו מגרש צידי, קדמי להתאים הבינוי לקונטור הקיים במבנה המרכזי בק.קרקע.	
40%	40%	תכנית מגורים
ללא חלוקת מגרש- עבודות פיתוח ובניה בהינף אחד בכל החלקה בעת חלוקה-בניה בשלבים לכל מגרש (קדמי ואחורי) כל עוד הבניה בכל מגרש תבוצע בהינף אחד	ללא חלוקת מגרש- עבודות פיתוח ובניה בהינף אחד בכל החלקה בעת חלוקה-בניה בשלבים לכל מגרש (קדמי ואחורי) כל עוד הבניה בכל מגרש תבוצע בהינף אחד	שלבי ביצוע
צדדי-3 מ' אחורי-3 מ' קדמי-4 מ'	צדדי-3 מ' אחורי-3 מ' קדמי-4 מ'	קווי בניין יעוד מסחר
50%	50%	תכנית מסחר
צדדי-3 מ' אחורי-5 מ' קדמי-3 מ'	צדדי-3 מ' אחורי-5 מ' קדמי-3 מ'	קווי בניין יעוד שב"צ
50%	50%	תכנית שב"צ
צדדי-3 מ' אחורי-5 מ' קדמי-3 מ'	צדדי-3 מ' אחורי-5 מ' קדמי-3 מ'	קווי בניין יעוד שב"צ
שב"פ- זיקת הנאה	שב"פ- זיקת הנאה	שב"פ/שבילים

לרכב על שצ"פ	לרכב על שצ"פ	
לשיקול הועדה	לשיקול הועדה	
המקומית.	המקומית.	
שבילים-מרוצפים	שבילים-מרוצפים	
לגישת כלי רכב	לגישת כלי רכב	
למגרשים פרטיים	למגרשים פרטיים	

התכנית מגדירה את המונח "דיורית" – חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחיד קיימת (ושיטחה כלול בשטח יחידת הדיור) שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר :

1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר
2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור
3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תירשם אצל רשם המקרקעין הערה לפי תקנה 27

כמו כן מגדירה התכנית **מגרש משני**-מגרש אחורי לאחר חלוקה של חלקה, המחייב גישה דרך המגרש הקדמי. מגרש משני יבוצע בהליך חלוקה של חלקה.

נושא הדיורית לא נכלל בתכנית הקודמת ולא נדון בוועדה.

2. **תנועה וגישה לנחל הדס - מנהלת אגף תנועה תציג את הנושא בדיון.**

מערכת הדרכים – מערך הדרכים בתכנית נעשה תוך נסיון לצמצם ככל הניתן פגיעה במבני המגורים שניבנו בהיתר. לאור מספר פגישות שנערכו עם מתכנן התנועה של התכנית ומנהלת אגף התנועה בעירייה עודכנו רוחבי הדרכים עפ"י היררכיה של רחובות רחובות בהם תעבור התחבורה הציבורית והכביש ההיקפי הגובל בנחל הדס.

היררכיית הדרכים המוצעת מגדירה כבישים באופן הבא:

מאספים-ברוחב 15 מ' שיאפשרו מעבר תחבורה ציבורית.
מקומיים-ברוחב 12 מ' שיאפשרו מעבר דו סטרי, חניה מצד אחד ומדרכות משני הצדדים
"דרך נופית" אחורית ברוחב 10 מ' המאפשר כביש ברוחב 6 מ' ומדרכה ברוחב 2 מטר מצד אחד. הצד השני פתוח לשצ"פ וישמש למעבר הולכי רגל, כמוצג להלן :

"דרך נופית" וגישה לנחל הדס - בתכנית המובאת כיום לדיון מתוכננת דרך היקפית הגובלת בנחל הדס המאפשרת גישה נוחה של תושבי השכונה לנחל. הדרך המוצעת מאפשרת בנוסף, גישה ליח"ד אחוריות במגרשים ברחוב המעגל וחיבור עתידי לכביש הדרומי של תכנית הר/1202. רוחב הדרך מתוכנן ל-8 מ' (מיסעה ברוחב 6 מ' ומדרכה ברוחב 2 מ') כהפקעה מהחלקות הנמצאות ברחוב המעגל.

בלוח שלהלן השוואת רוחב הדרכים בין המצב המאושר לתכנית המוצעת

<u>שם הרחוב</u>	<u>רוזטה במצב מאושר</u>	<u>רוזטה מצב מוצע</u>
גולומב	14	15
שפרינצק	12	12
אלי כהן	10	12
מבצע קדש	12	14
שחל מגולומב לנחל	10	15
שחל מהנחל לשפרינצק	11	12
הר מירון	12	12
ששת הימים	15	15
קיבוץ גלויות מששת הימים למבצע משה	12	14
קיבוץ גלויות ממצע משה לגולן	10	12
החרמון	10	15
הגולן	10	12
אילת	10	12
המעגל	10	12

3. שבילים-

נוספו השבילים הבאים :

1. בין הרחובות אילת והמעגל שביל העובר חלקות 195 ו-255 בגוש 6653 (רחוב אילת 4,6) – (מס' 1 במצגת לדיון)
2. לאורך חלקה 91 ביעוד שב"צ ושצ"פ במצב המאושר - (מס' 2 במצגת)
3. שביל המחבר בין רחוב השח"ל לבין שצ"פ קיים – (מס' 3 במצגת)

4. נספחי ניקוז ונגר:

התקבל מכתב הערות יועץ הניקוז של העיריה, עופר ורטלסקי לנספח מי נגר ומכתב הערות מהנדס תאגיד "מיה"

תשתיות המים של הוד השרון שירן שוהם. בנספחים לא תוקנו בהתאם להערות.

המלצות

לאחר שהתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, להלן השלמת ההמלצות לוועדה המחוזית להפקדת התכנית:

התכנית שהועברה לקליטה בוועדה המחוזית שונה מהתכנית שהוצגה ונדונה במליאת הוועדה בדיון מיום 6.12.20. להלן השינויים והמלצת הצוות המקצועי:

מגורים

1. מספר יחידות הדיור בתכנית- בדיון הקודם הוצגו 1390 יחידות הדיור לעומת התכנית שהועברה למחוזית- 1520 יח"ד. קרי גידול של 130 יחידות דיור. יצוין שעל פי תכנית המתאר הכוללת סך יחידות הדיור המתוכננת לשכונה הינו 1170 יחידות דיור בלבד.

המלצת הצוות המקצועי היא להצמד לנתונים שהוצגו ונדונו בדיון הקודם במליאת הוועדה המקומית, קרי 1390 יח"ד.
בנוסף, קיימת אי בהירות וסתירה בעניין מספר יחידות הדיור בהוראות התכנית. יש לתקן וליישב סתירה זאת.

2. התכנית מגדירה את המונח "דיורית"-חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיח"ד קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:
- שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר,
- הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
- הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תירשם אצל רשם המקרקעין הערה לפי תקנה 27.
- כמו כן מגדירה התכנית מגרש משני-מגרש אחורי לאחר חלוקה של חלקה, המחייב גישה דרך המגרש הקדמי. מגרש משני יבוצע בהליך חלוקה של חלקה.

הצוות המקצועי ממליץ לסרב לשילוב דירונות כתוספת ליחידות הדיור המתוכננות לשכונה בהיקף של פי שניים ויותר יחידות דיור.
אחת ממטרות התכנית הינה לאפשר הסדרה של בניה בשכונה שבחלקה נבנתה ללא היתרים ואף בסתירה לקווי בניין והוראות בינוי מאושרות. המשמעות היא פוטנציאל תוספת של עוד 1520 יחידות דיור קטנות בגודל של 35 מ"ר, למבנים קיימים/חדשים, יוצרת פוטנציאל לאי סדר מסוג חדש וגם ערעור האיזון התכנוני ביחס לשטחי ציבור, פגיעה ברמת השרות בדרכים, תשתיות עירוניות וכיוצא בזה.
נושא זה עלה רק לאחרונה באופן חד צדדי ע"י רמ"י, ולא נדון בוועדות התכנון בהוד השרון.

3. גודל מגרש מינימלי – קיימת סתירה בנתונים בתכנית: 220 מ"ר בסעיף 6 בהוראות לעומת 330 מ"ר בלוח 5. הוועדה המליצה על 3.3 יחידות דיור לדונם קרי יחידה ל-330 מ"ר, וכן ניתנה המלצה לתוספת זוגית בלבד של יחידות דיור במגרש. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם. במגרשים בשטח שבין 900-997 מ"ר יותר 4 יחידות דיור: 2 יחידות דיור רגילות ושתי יחידות דיור קטנות במבנה אחד 80 מ"ר כל אחת.

4. מערכת הדרכים: יש לעדכן את מערכת הדרכים וההרחבות הנדרשות על פי היררכיית הדרכים שתואמה עם מנהלת אגף התנועה והוצגה בדיון על פי העקרונות הבאים:

מאספים-ברוחב 15 מ' שיאפשרו מעבר תחבורה ציבורית.
מקומיים-ברוחב 12 מ' שיאפשרו מעבר דו סיטרי, חניה מצד אחד ומדרכות משני הצדדים.
"דרך נופית" אחורית ברוחב 8 מ' המאפשרת כביש ברוחב 6 מ' ומדרכה בצד חלקות המגורים ברוחב 2 מטר, כמוצג בסעיף 5 להלן.

בנוסף, ולאחר תיקון התכנית, יש לצרף למסמכי התכנית לוח על פי גושים וחלקות בציון שטח ההפקעה שתלקח מכל מגרש.

5. "דרך נופית" עוקפת הגובלת בנחל הדס : רוחב הדרך עבור הכביש יהיה 8 מ' - עפ"י החתך של : 6 מ' מיסעה לכביש דו סטרי + 2 מ' מדרכה בתחום חלקות המגורים. הצד הפונה לכוון הנחל יישאר פתוח למעבר הולכי רגל בתחום השצ"פ לאורך נחל הדס. חניוני מבקרים ומדרכה להולכי רגל למסדרון האקולוגי ולנחל יוסדרו בתחום השצ"פ הסמוך ממזרח במסגרת התכנית לפיתוח נחל הדס והמסדרון האקולוגי.

קווי הבניין במגרשים הנמצאים בתחום הדרך ההיקפית - יתאפשר קו בניין אחורי 0 למבנים קיימים. עבור בניה חדשה קו הבניין האחורי יהיה 5 מ'.

6. התכנית מאפשרת בסעיף 4.8.1 גישת כלי רכב למגרשים פרטיים דרך שצ"פ ושבילים - מוצע לא לאפשר מעבר כלי רכב בשצ"פ. יש להוריד הוראה זו מהוראות התכנית.

7. תקן חניה - 2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש.

8. גישה למגרשים "כלואים" -

מבדיקת הגישה למגרשים זהו מספר תאי שטח בהם אין גישה לרכב מהכביש (מגרשים "כלואים"). מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר הנגישות להלן המגרשים:

1. שצ"פ בין חלקות 203 (הרמה 10,12) ו-202 (הרמה 9, 11) בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב הרמה לחלקה 203.
2. שצ"פ חלק מחלקה 245 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב גולומב לחלקה 213 (גולומב 6)
3. שצ"פ חלק מחלקה 151 - על מנת ליצור גישה מרחוב קיבוץ גלויות לחלקות 51-53 בגוש 6653 (קיבוץ גלויות 13א', 15, 15א')
4. שצ"פ חלק מחלקה 312 גוש 6653 - על מנת לייצר גישה מרחוב אילת לחלקה 307 (אילת 12, 12א')
5. שצ"פ חלק מחלקה 228 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב מבצע קדש/גולומב לחלקות 123, 125, 127 (מבצע קדש 3, 3א', 5, גולומב 13)
6. שצ"פ חלק מחלקה 229 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב אלי כהן לחלקות 119, 120 (אלי כהן 5, 5א', 7, 7א')

במגרשים אלה מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר נגישות ברכב לחלקה.

7. שצ"פ חלק מחלקה 263 גוש 6653 על מנת ליצור גישה מרחוב הגולן לחלקה 274 ביעוד שב"צ (הגולן 8) -

מוצע לשנות יעוד חלק מהחלקה משצ"פ לשב"צ בחלק הגובל עם רחוב הגולן

9. שבילים

מוצע לאשר תוספת שבילים כמפורט להלן:

1. בין הרחובות אילת והמעגל שביל העובר חלקות 195 ו-255 בגוש 6653 (רחוב אילת 6,4) - (מס' 1 במצגת לדיון)
2. לאורך חלקה 91 ביעוד שב"צ ושצ"פ במצב המאושר - (מס' 2 במצגת)
3. שביל המחבר בין רחוב השח"ל לבין שצ"פ קיים - (מס' 3 במצגת)

10. שטחים פתוחים ושטח ציבורי פתוח

התכנית מבחינה בין יעוד "שטחים פתוחים" : שטחים אשר ירוצפו וישמשו למעבר הולכי רגל, גינות, פינות ישיבה ומצללות. לבין יעוד "שטח ציבורי פתוח" : בהם תותר בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל גם זיקת הנאה לרכב לשיקול הוועדה המקומית.

מוצע לאחד את היעודים לשטח ציבורי פתוח ולא לאפשר זיקת מעבר לרכב בשטחים אלה.

יחד עם זאת, מוצע לשנות מספר שצ"פ שבפועל משמשים לדרך מיעוד שצ"פ לדרך כמפורט להלן:

- רח' הנחל שצ"פ בין רחוב המעגל לגולן- לשנות ליעוד דרך
- המשך רחוב אילת ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
- המשך רחוב הגולן ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
- שצ"פ בין רחוב המעגל "לדרך הנופית" החדשה (כביש מס' 5 בנספח התנועה)- לשנות ליעוד דרך ברוחב 10 מטר.

11. קווי בניין מכביש 40-

למגרשים הפונים לכביש 40 יש לבצע מדידה מדויקת של מודד לאחר סימון ההפקעה הנדרשת למרחק של קו הבניין האחורי עפ"י תמ"א 1.

12. מגבלות תכנית מתאר הר/2050:

יש להטמיע בהוראות התכנית את מגבלות הבניה עפ"י תכנית המתאר 2050 לנושאים: רדיוס השפעה מהמט"ש, עורק ניקוז-נחל הדס, ק.ב. מכביש 40

- 13. לשנות תא שטח 823 (חלק מחלקה 91 בגוש 6653) משצ"פ לשב"צ. תא שטח 807 (חלקה 273 בגוש 6653) יישאר ביעוד שב"צ. יש להוסיף להוראות התכנית כי תתאפשר חניה בשב"צ תא שטח 807.
- 14. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להמלצות שהתקבלו ע"י מהנדס תאגיד המים ויועץ הניקוז.
- 15. סעיף פינויים בתכנית- יש לנסח בתאום עם מנהלת מחלקת נכסים והיועמ"ש של העיריה.
- 16. הטמעת סעיף 6 סטנדרטי.

בנוסף הצוות המקצועי ממליץ לפעול בהתאם להמלצות כפי שהובאו לדיון במליאה ביום 6.12.20:

- 1. לבטל הוראת הקפאת הוצאת היתרים למבנים חדשים או ליח"ד נוספות עפ"י הר/4/17/600/א.
- 2. שטחי הבניה העיקריים ייקבעו עפ"י המדיניות, קרי - 60% שטחים עיקריים
- 3. תוספת שטחי מסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למוצע בתכנית
- 4. להחזיר יעוד קרקע בחלקה מס' 93 בגוש 6657 משטח למגורים עפ"י תכנית הר/4/302/א לשטח לבנייני ציבור.
- 5. הגשת נספח סביבתי ואישור היחידה לאיכות הסביבה
- 6. אישור יועץ נוף
- 7. אישור סופי של יועצת תנועה
- 8. אישור יועץ תשתיות ותאגיד המים והביוב
- 9. תיקונים טכניים

החלטה:

מס' דף: 24

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר : 20220001 בתאריך : 27/03/22

תאריך : 20/03/2022

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20201371	6806	6410	257	26	עמידר, החברה הלאומית לשיכון בי	יסוד המעלה 15 הוד-השרון	25
2	20211953	8229	6455	1040	16/03	רות כהן שרפמן	ישורון 53 הוד-השרון	33

סעיף: 1	מספר בקשה: 20201371	תיק בניין: 6806
סדר יום מליאת הועדה המקומית	ישיבה מספר: 20220001	בתאריך: 27/03/2022

מבקש:

הגשה 20/07/2020

* עמידר, החברה הלאומית לשיכון בי

בעל הנכס:

* עמידר וחלק מדיירי הבניין

עורך:

* איתן ברקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר רישוי מלא הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 9293562357

כתובת הבניין: יסוד המעלה 15 הוד-השרון

גוש וחלקה: גוש: 6410 חלקה: 257 מגרש: 26 יעוד: מגורים מיוחד ג

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים-תמ"א 38	תמ"א 38 - הריסה ובניה	2960.51	2808.67

פירוט תאור הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עם 14 יח"ד.
 הקמת בניין חדש תוך ניצול זכויות מתמ"א 38 ותכנית הר/1/38, בן 10 קומות + חדרים על הגג (סה"כ 11 קומות) עם 39 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף.
 בקומת הקרקע: 3 דירות גן, מבואה, חדר אופניים/עגלות, ח.אשפה, צובר גז בחזית המבנה לכיוון הרחוב. בקומות המרתף: מוצעות 31 חניות, מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים. חפירה ודיפון עבור כ-3 קומות מרתפי חניה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בהתאם לבקשתו של חבר המליאה מר חיים שאבי.**מהות ההקלות כפי שפורסמו ביום 06/08/2020 (גמר פרסום 11/10/2020):**

- הקלה בגובה מרתף מ 4.0 מ' מתכנית הר/1002 ל- 4.40 מ'.
- פטור מחניות - מוצע 26 + 1 נכה (נדרש 39 + חניית נכה).
- תכסית קרקע פנויה ומרתף - חלחול מי נגר עלי: הקלה לתכנון בשטח חלחול ישיר בהיקף 8% משטחי המגרשים במקום 15%, עם פתרונות חלחול ע"י הידרולוג. (לא רלוונטי)
- הקלה בגודל מרפסות ל 14.0 מ"ר במקום 12.0 מ"ר כפי שמופיע בתכנית הר/1/38.
- מסתורי כביסה: בליטת מסתורי כביסה בשיעור 50 ס"מ מעבר לקו הבנין צידי מזרחי לתמ"א 38 (למרחק של עד 1.5 מ' מקו מגרש). (לא רלוונטי)
- הבלטת הגזזטרות עד 40% ממרווח קדמי (קו בניין דרומי) ו 40% ממרווח אחורי (קו בניין צפוני)

הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת:

- תוספת 1 יח"ד בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בתקנות תו"ב - לסה"כ 39 יח"ד. (לא רלוונטי)
- קומה נוספת בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בחוק התו"ב לטובת שימוש בשטחים חדרי יציאה לגג מתכנית גגות הר/1002 בנוסף לשטחים מתמ"א 38 והר/1/38 (לא רלוונטי)

הקלות מהנחיות מרחביות:

- ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת קירות דיפון למרתפים.
- הקלה מהנחיות מרחביות - הפניית לרחוב של גינה הצמודה לדירה בקומת הקרקע.
- הקלה מהנחיות מרחביות - מיקום קולטי שמש במרחק לפחות מ 2.0 מ' ממעקה הגג.
- הקלה מהנחיות מרחביות - כמות חניות אופניים 1 ליח"ד עפ"י תקן תנועה במקום 2

ליח"ד.

13. הקלה מהנחיות מרחביות – העלאת רום פיר המעלית מעל לגובה חדרי יציאה לגג.
14. הקלה מהנחיות מרחביות – הקלה בשטח מבואת הכניסה - לפחות משליש שטח קומת הקרקע הפונה לחזית.
15. הקלה מהנחיות מרחביות – הגבהת מפלס הכניסה מעל 50 ס"מ ממפלס הרחוב ל כ - 60 ס"מ.
16. הקלה מהנחיות מרחביות – שקיפות של חזית המבואה בקומת הקרקע הפונה לרחוב לכ - 19% במקום 50% מחזית הבניין.

(כל ההקלות שבוקשו מהקלות מרחביות אינן רלוונטיות)

הודעות עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38 :

17. בנייה בקוי בניין צידי (מערבי) 2.50 מ' במקום 4.2 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
18. בנייה בקוי בניין צידי (מזרחי) 2.45 מ' במקום 3.85 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
19. תוספת 2.5 קומות, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה + 3.5 קומות מתוקף תכנית הר/38, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
20. סגירת קומת עמודים מפולשת, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

בנוסף, פורסמה הקלה נוספת עקב שינוי בתכנון המרתפים ותוספת חניות.

מהות ההקלה כפי שפורסמה בתאריך 26/08/2021 (גמר פרסום 03/10/2021)
 חפירה ודיפון עבור 3 קומות מרתף במקום 2 המותרות ע"פ הר/1002, לצורך שיפור תכנון.

מרחקי הבניה למרתפים מגבולות המגרשים: לצפון 0 מ', למערב 1.40 מ', לדרום 0 מ', למזרח 0 מ' ו6.20 מ' ולדרום 0 מ', כולל ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת קירות דיפון למרתפים.

זכויות בניה:

לפי תב"ע הר/7/150 ייעוד: אזור מגורים ג' (תוקף מ-31/01/1991)
 שטח החלקה: 743 מ"ר

שטח בניה מותר לפי תב"ע הר/7/150: 72 מ"ר * 14 יח"ד = 1008 מ"ר
 צפיפות מותרת לפי תב"ע הר/7/150: 14 יח"ד
 מספר קומות: 3 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.
 קו בניין קדמי - דרומי (לרחוב יסוד המעלה): 5.00 מ'
 קו בניין אחורי- צפוני: 3.25 מ'
 קו בניין צידי- מזרחי- 3.85 מ'
 קו בניין צידי- מערבי- 4.20 מ'

לפי תב"ע: הר/1002 (תוקף מ-27.05.2003)

גובה מבנה החניה המירבי: לא יעלה על 2.40 מ'.
 עליית גג: 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.

שטח חדר יציאה לגג: לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
 גובה חדר יציאה לגג: לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה) וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'.

מרחק: חדר היציאה לגג יהיה מרוחק 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
 מרתף בקונטור קומת קרקע

מתמ"א 38 :

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה :

1. תוספת בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בהתאם לתמ"א התקפה במועד אישורה של הר/1/38 - 23.3.15)
3. תוספת שטחי בניה אם בבנין הטעון חיזוק קיית קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משטח זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד לכל יחידת דיור שתיבנה.
5. תוספת שטחי בתת הקרקע למטרות שירות: חניה, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- קווי הבנין:
- אם קווי הבנין על פי תכנית מאושרת אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ולבד שלא יקטנו מ 2.0 מ' לחזית ולצד ו- 3.0 מ' לאחור, בתנאי שהמרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ 4.0 מ' לצדדים ו- 6.0 מ' לאחור.
- מספר הקומות:
- תותר הקמת של 2.5 קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.

לפי תב"ע הר/1/38 ייעוד: אזור מגורים ג' (תוקף מ-2015/03/23)

תתאפשר תוספת של זכויות בניה של קומה אחת נוספת מעבר לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. בנוסף, תתאפשר תוספת מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין בשטח של עד 12 מ"ר. הוועדה רשאית להתיר להוסיף עד 45 מ"ר שטחי שירות (עבור כל דירה) שישמשו לכל שטחי השירות הנדרשים לרבות ממ"דים.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			599.33				שטח שירות	3.00-	
			599.33				שטח שירות	2.00-	
			599.33				שטח שירות	1.00-	
					216.73		מגורים	0.00	
			209.04				שטח שירות	0.00	
			82.51		288.67		מגורים	1.00	
			82.51		288.67		מגורים	2.00	
			82.51		288.67		מגורים	3.00	
			82.51		288.67		מגורים	4.00	
			82.51		288.67		מגורים	5.00	
			82.51		288.67		מגורים	6.00	
			82.51		288.67		מגורים	7.00	
			82.51		299.33		מגורים	8.00	
			82.48		303.78		מגורים	9.00	
			37.40		119.98		מגורים	10.00	
			21.68				שטח שירות	11.00	
			2808.67		2960.51				
סה"כ:			2808.67		2960.51				
0.00% בנייה:									

הערות בדיקה:
הבקשה נבדקה ע"י עדי קוגוניה.

הערות לשיבה הנוכחית:

בתאריך 9.1.2022 הועברה בקשתו של חבר המליאה המקומית מר חיים שאבי לדיון חוזר בתיק הבקשה של עמידר בנושא כופר החניה ל- 7 חניות בבניין של פינוי בינוי שמחייב התייחסות לכל האזור.

הערות לישיבה מתאריך 14/11/21:

1. תאריך אחרון לבדיקה מרחבית והחלטת וועדה: 08/11/2021
2. הסכמות והודעות לבעלי זכויות במקרקעין ע"פ תקנה 36 התו"ב (רישוי בנייה) תשע"ו 2016:
 - סה"כ יח"ד: 14
 - התקבלו הסכמות בעלי זכויות בנכס: 14 תתי חלקות מתוך 14.
3. קיים היתר לבניין המבוקש להריסה, היתר מס' 3184 משנת 1976 חוות דעת מהנדס חיצוני מטעם העירייה, רפי אנונו, התקבלה בתאריך 16/09/2020 ולפיו אושר כי:

- המבנה במצבו הנוכחי אינו עומד בדרישות ת"י 413 "תכן עמידות מבנים ברעידת אדמה", המבנה עומד בקריטריונים הנדרשים בהנחיות תמ"א 38 לחיזוק או "הריסת מבנה.

4. התקבל אישור יועץ הפיתוח מטעם העירייה, רן מרון, לנספח הפיתוח בתאריך 22/02/2021. עצים מס' 3,4,11,7,8,9,10,12,13 הינם לשימור.
5. התקבל אישור ממחלקת תברואה לתכנון חדר האשפה מתאריך 14/02/21
6. התקבלה התייחסות אגף תנועה בתאריך 09/08/21, התכנית מאושרת בכפוף לאישור כופר ל-7 חניות, אישור הועדה לחנית נכה ברחוב. תנאי לטופס גמר אישור 820 בוועדת תנועה אישור מתכנן התנועה לתקינות הרמזורים בכל הקומות.

מס' חניות קיימות	מס' יח"ד מוצעות	סה"כ חניות נדרשות	סה"כ חניה מוצעת
0	39	39 חניות רגילות 1 חנית נכה לרכב רגיל 1 חנית נכה לרכב גבוה	32 חניות רגילות 1 חנית נכה רגילה

7. התקבל אישור אדריכל העיר להדמיות בתאריך 20/07/2020
8. התקבל מייל מחברת החשמל מתאריך 01/03/2020 ובהתאם להנחיות חברת החשמל, אין צורך בתכנון חדר טרפו.

9. דו"ח פיקוח מיום 10/11/20:

קיים טופס 4/ לא קיים
קיים תיק משפטי/לא קיים
קיימות חריגות בניה / אין חריגות בניה.
הבניה המבוקשת טרם בוצעה
המבנה המבוקש להריסה- טרם נהרס.

10. חישובי זכויות:

שטחים מותרים לפי הר/1/38:		
שטח קומה טיפוסית קיימת ע"פ היתר	207.32	לפי היתר
שטח בניי בקומת עמודים מפולשת	128.68	לפי היתר
מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת ע"פ היתר	4	לפי היתר
סה"כ מס' יח"ד ע"פ היתר	14	לפי היתר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	259.32	שטח קומה טיפוסית קיימת+13 מ"ר לכל יח"ד בקומה
מכפיל לזכויות התמ"א	6	במתחמים ניתן להוסיף עד 6 קומות
סה"כ שטח לתוספת קומות	1555.92	שטח קומה טיפוסית מורחבת X מכפיל הקומות

סה"כ שטח ע"פ יח"ד קיימות	182	מס' יח"ד קיימות X13 מ"ר
סה"כ שטח לקומת עמודים מפולשת	130.64	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח בנוי בקומת העמודים
סה"כ שטח מותר ע"פ תמ"א	1868.56	
זכויות תב"ע:		
שטח עיקרי מותר לפי תב"ע	1008	שטח דירה מקסימלי X מס' יח"ד מותרות לפי תב"ע
סה"כ שטחים תב"ע + תמ"א 38	2876.56	
צפיפות - חישוב יח"ד מותרות לפי מדיניות מ-5/11/17:		
מס' יח"ד חדשות מכוח התמ"א	24	מס' יח"ד בקומה טיפוסית X מכפיל הקומות
יח"ד מותרות ע"פ תב"ע	14	למלא לפי תב"ע תקפה
סה"כ יח"ד מותרות (לפי מדיניות קודמת)	38	
צפיפות לפי מדיניות חדשה	42 יח"ד מקסימום	מכפיל 3: 1
מכפיל מבוקש	39 יח"ד	2.78
מס' קומות מותר:		
לפי תב"ע	3	מעל קומת קרקע
לפי תמ"א 38	2.5	2 קומות מלאות + קומת גג חלקית
לפי הר/38	3.5	מותר להוסיף עוד 3.5 קומות מתחמים מעבר למותר בתמ"א 38
סה"כ קומות מותרות	9	מעל קומת קרקע

11. הערות תכנוניות:

בקומות 8 ו-9, במרפסות המבוקשות 14 מ"ר במקום 12 מ"ר, יש לחשב את היתרה כשטח עיקרי.

12. סטטוס מבנים בסביבה:

- מדרום- בתים פרטיים
- מצפון- שטח חקלאי
- ממזרח – יסוד המעלה 17, בניין בן 4 קומות עם 12 יח"ד, מיועד לתמ"א 38, טרם הוגשה בקשה.
- ממערב- גובל ביסוד המעלה 13, בניין לו ניתן היתר לחיזוק ב-2020, נוספו 3.5 קומות עם 17 יח"ד.

הבניין נמצא במתחם להתחדשות עירונית בו חוזקו מס' מבנים עד כה- יסוד המעלה 7, יסוד המעלה 9, יסוד המעלה 22-24. מתקיים הליך פרה רולינג לגבי מבנים נוספים במתחם במתכונת של הריסה ובנייה/פינוי בינוי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 2021015 מ: 14/11/21 הוחלט:
לשוב ולדון בבקשה לאחר ביצוע בירורים נוספים מול חברת עמידר

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 2021018 מ: 26/12/21:
נוכחים בדיון:

עו"ד שי נאור – מטעם עמידר
אדיר בן טובים – מטעם עמידר

בישיבת ועדת משנה מספר: 2021018 מ: 26/12/21 הוחלט:

מדובר בפרוייקט להתחדשות עירונית- תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה של הבניין הידוע כגוש 6410, חלקה 257 ביעוד מגורים ג' הנמצא בכתובת יסוד המעלה 15. ע"פ המצב הקיים- ישנן 14 יח"ד בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מבוקש: הריסת הבניין הקיים כאמור והקמת בניין חדש תוך ניצול זכויות מתמ"א 38 ותכנית הר/1/38, הר/1002, ע"פ הפירוט כדלקמן: בניין בן 10 קומות+ חדרים הגג (סה"כ 11 קומות) עם 39 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף. בקומת הקרקע: 3 דירות גן, מבואה, חדר אופניים/עגלות, ח.אשפה, צובר גז בחזית המבנה לכיוון הרחוב. בקומות המרתף: מוצעות 31 חניות, מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים. חפירה ודיפון עבור כ-3 קומות מרתפי חניה.

הועדה המקומית רואה חשיבות בביצוע התחדשות עירונית במבנים המתאימים לתוכנית תמ"א 38, תוכנית הר/1/38, מסמך המדיניות שאושר ביום 30.05.21 בנושא חישוב זכויות בניה ומכפיל יח"ד בפרוייקטים של תמ"א 38 - "הריסה ובניה" לפי הר/1/38 וההנחיות המרחביות שפורסמו בשנת 2017.

הפרוייקט ממוקם במתחם להתחדשות עירונית אשר חלק מהמבנים בו מצויים במצב רעוע ומאוכלסים ע"י אוכלוסיה במעמד סוציו אקונומי נמוך, חלק מהדירות משמשות לדיוור ציבורי. בסביבת הפרוייקט קיימים ייעודים שונים כגון: בנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע ושימושי קרקע שונים ובכלל זה: מגורים, שטחי ציבור, שטחי מסחר ועוד.

כמו כן, במסמך המדיניות שאושר ביום 30.05.21 נקבע מכפיל הריסה ובנייה מקסימלי של 3 יח"ד לכל יח"ד קיימת בכפוף לעמידה בכל יתר הוראות תמ"א 38 על שינויה, תוכנית הר/1/38 וכל התוכניות התקפות. בפרוייקט המוצע מכפיל הריסה ובנייה עומד על 2.78 יח"ד לכל יחידה קיימת בהתאם להיתר שאושר.

אי לכך ובהתאם לזאת מחליטה הועדה לאשר הבקשה לרבות ההקלות המבוקשות מהנימוק כי אין מניעה תכנונית או עיצובית לאשרן:

1. הקלה בגובה מרתף מ 4.0 מ' מתכנית הר/1002 ל- 4.40 מ' - לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.
2. פטור מ-13 חניות - מוצע +26 1 נכה (נדרש 39 + חניית נכה) - לאשר את ההקלה בחלקה, התכנון שונה וכעת חסרות 7 חניות. עבור החניות החסרות שלא ניתן להם פתרון במסגרת הפרוייקט ובמגרש נשוא הבקשה יותקנו מקומות חנייה באמצעות תשלום כופר חנייה בקרבת מקום שיקבע ע"י הוועדה, זאת לצורך עמידה בתקן החניה הקבוע בהוראות התכנית החלה במקרקעין ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לכופר חניה.
3. תכנית קרקע פנויה ומרתף - חלחול מי נגר עלי: הקלה לתכנון בשטח חלחול ישיר בהיקף 8% משטחי המגרשים במקום 15% עם פתרונות חלחול ע"י הידרולוג- איננה רלוונטית, התכנון שופר וכעת קיימים 15% שטחי חלחול הנדרשים ע"פ הר/1/38.
4. הקלה בגודל מרפסות ל 14.0 מ"ר במקום 12.0 מ"ר כפי שמופיע בתכנית הר/1/38 - לאשר ההקלה בכפוף לחישוב ההפרש לשטח עיקרי.
5. מסתורי כביסה: בליטת מסתורי כביסה בשיעור 50 ס"מ מעבר לקו הבנין צידי מזרחי לתמ"א 38 (למרחק של עד 1.5 מ' מקו מגרש). - איננה רלוונטית
6. הבלטת הגזוזטראות עד 40% ממרווח קדמי (קו בניין דרומי) ו 40% ממרווח אחורי (קו בניין צפוני) - לאשר ההקלה תואם קווי בניין תמ"א 38

הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת:

7. תוספת 1 יח"ד בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בתקנות תו"ב - לסה"כ 39 יח"ד- איננה רלוונטית, הפרוייקט עומד במדיניות הוועדה, מבוקש מכפיל של 2.78 ולא עובר את המכפיל שנקבע.
8. קומה נוספת בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בחוק התו"ב לטובת שימוש בשטחים חדרי יציאה לגג מתכנית גגות הר/1002 בנוסף לשטחים מתמ"א 38 והר/1/38 - לאשר

ההקלה בהתאם להר/1002. - איננה רלוונטית, ניתן להשתמש בזכויות מתוקף הר/1002 ללא הקלה.

הקלות מהנחיות מרחביות :

9. ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת קירות דיפון למרתפים. - אינה רלוונטית, התבקשה הקלה נוספת וממוקדת לנושא.
10. הקלה מהנחיות מרחביות – הפניית לרחוב של גינה הצמודה לדירה בקומת הקרקע. - אינה רלוונטית
11. הקלה מהנחיות מרחביות – מיקום קולטי שמש במרחק לפחות מ' 2.0 מ' ממעקה הגג. - אינה רלוונטית
12. הקלה מהנחיות מרחביות – כמות חניות אופניים 1 ליח"ד עפ"י תקן תנועה במקום 2 ליח"ד. - אינה רלוונטית
13. הקלה מהנחיות מרחביות – העלאת רום פיר המעלית מעל לגובה חדרי יציאה לגג. - אינה רלוונטית
14. הקלה מהנחיות מרחביות – הקלה בשטח מבואת הכניסה - לפחות משליש שטח קומת הקרקע הפונה לחזית. - אינה רלוונטית
15. הקלה מהנחיות מרחביות – הגבהת מפלס הכניסה מעל 50 ס"מ ממפלס הרחוב ל כ - 60 ס"מ - אינה רלוונטית
16. הקלה מהנחיות מרחביות – שקיפות של חזית המבואה בקומת הקרקע הפונה לרחוב לכ - 19% במקום 50% מחזית הבניין. - אינה רלוונטית

הודעות עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38 :

17. בנייה בקוי בניין צידי (מערבי) 2.50 מ' במקום 4.2 מ', לצורך ניצול זכויות - לאשר ההקלה, תואם קווי בניין תמ"א 38
18. בנייה בקוי בניין צידי (מזרחי) 2.45 מ' במקום 3.85 מ', לצורך ניצול זכויות
38. לאשר ההקלה, תואם קווי בניין תמ"א 38.
19. תוספת 2.5 קומות, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה + 3.5 קומות מתוקף תכנית הר/38, לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 - לאשר, תואם תמ"א 38.
20. סגירת קומת עמודים מפולשת, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה - לאשר, תואם תמ"א 38.
21. חפירה ודיפון עבור 3 קומות מרתף במקום 2 המותרות ע"פ הר/1002, לצורך שיפור תכנון. מרחקי הבניה למרתפים מגבולות המגרשים : לצפון 0 מ', למערב 1.40 מ', לדרום 0 מ', למזרח 0 מ' ולדרום 6.20 מ' וכלל ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת דיפון למרתפים - לאשר ההקלה, אין מניעה תכנונית, בכפוף לחתימות בעלי החלקות הגובלות.

בתנאים הבאים :

- בכפוף לתשלום כופר חנייה עבור 7 החניות החסרות שלא ניתן להם פתרון במסגרת הפרויקט ובמגרש נשוא הבקשה יותקנו מקומות חנייה באמצעות תשלום כופר חנייה בקרבת מקום שיקבע ע"י הוועדה, זאת לצורך עמידה בתקן החניה הקבוע בהוראות התכנית החלה במקרקעין ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לכופר חניה.
- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר שימוש יחידות הדיור לטובת זכאי דיור ציבורי
- בכפוף לחתימות בעלי החלקות הגובלות לעניין העוגנים
- בקרת תכן תקינה
- תשלום אגרות והיטלים
- דו"ח עורך הבקשה המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או היועצות או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים לפי תקנה 42(ג) (2) לתקנות התו"ב (רישוי ובנייה) תשע"ו 2016.
- השלמת גיליון דרישות

הצבעה :

ההחלטה התקבלה פה אחד

מס' דף: 32

אמיר כוכבי, כנרת אלישע כהן, רפאל בן מרדכי, רן יקיר, מאיר חלואני, אביבה גוטרמן,
יגאל שמעון

סעיף: 2	מספר בקשה: 20211953	תיק בניין: 8229
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220001 בתאריך: 27/03/2022		

מבקש:• **רות כהן שרפמן****הגשה 23/08/2021**

• שלומי כהן

בעל הנכס:

• רות כהן שרפמן

• שלומי כהן

עורך:

• אסתר בוחניק

סוג בקשה: בקשה להיתר רישוי מלא הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 10000079632

שכונה: רמתיים**כתובת הבניין: ישורון 53 הוד-השרון**

גוש וחלקה: גוש: 6455 חלקה: 1040 מגרש: 16/03 יעוד: מגורים מיוחד א

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים-צמודי קרקע	בניה חדשה	273.80	214.50

פירוט תאור הבקשה

הריסת בית קיים ובניית בית מגורים דו משפחתי 2 יח"ד, הכוללים: בכל יח"ד 2 קומות מעל מרתף, עליית גג, 2 חניות (אחת מהן מקורה), פרגולות, בריכת שחיה וחדר מכונות ביחידה מערבית, גדרות ופיתוח שטח.

מובא לדיון למליאת הועדה המקומית לאור בקשת חבר הועדה מר יגאל שמעון**מהות ההקלות, שפורסמו ב-25.08.2021 (גמר פרסום ב-5.10.2021):**

- הקלה בגודל מגרש מינימלי לבניית בריכה שחיה מבוקש בשטח 273.5 מ"ר במקום 500 מ"ר המותרים.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי ב- 10% מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים בתכנית.
- ניוד שטחים בסה"כ 17.32 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' בנוסף ל- 109.4 מ"ר המותרים בקומה א'.
- הקלה בגובה הבניין, מבוקש 9.00 מ' במקום 8.50 מ' המותרים בתכנית.
- הגדלת בריכת שחיה מעל 12% משטח המגרש הפנוי הקבוע בתכנית.
- הקלה לגג משולב רעפים ושטח במקום רעפים.

זכויות בניה:

לפי תב"ע הר/במ/5/600 א (תוקף 20.10.1996):

ייעוד: אזור מגורים מיוחד א'

שטח מגרש: 547 מ"ר

שטח היטל הבניין על הקרקע ב- % משטח המגרש (כולל חניה) - 35% (מתוכנן 34.7%)

שטח עיקרי: 50% משטח המגרש לפי החלוקה הבאה: (50%=273.50 מ"ר, מתוכנן-273.58 מ"ר)

30% בקומת הקרקע (30%=164.1 מ"ר מתוכנן 138.24 מ"ר)

20% בקומה א' (20%=109.40 מ"ר, מתוכנן 135.34 מ"ר)

שטחי שרות: 20% משטח הבנייה העיקריים, (20%*273.50=54.7/2=27.35 מ"ר) לפי החלוקה הבאה:

10% בקומת קרקע (13.675 מ"ר לכל יח"ד)

10% במרתף (13.675 מ"ר לכל יח"ד)

שטח חניה – 30 מ"ר ל-2 חניות מקורות (עפ"י נספח בינוי תכ' הר/במ/5/600 א'8).

תכסית: 35% (35%*547=191.45 מ"ר)

צפיפות: 2 יח"ד.

הגג יהיה מרעפים ובשיפועי הגג 40%-50%

גובה מרבי 8.50 מ' ממפלס +0.00
עליית גג, תהיה כלולה בשטח העיקרי
לא תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור הגג
מס' קומות: 2 + עליית גג יותר בניית מרתף, בקונטור קומת הקרקע.
קווי בנין: קדמי מזרחי – 5 מ'. קדמי מערבי – 3 מ'. צידיים – 3 מ'.
לפי תב"ע: הר/1002 (תוקף מ-27.05.2003)
חניה עילית מקורה: 36 מ"ר ל-2 חניות. יחושבו בנוסף לשטחי השירות הקיימים בתב"ע.
קווי בנין לחניה עילית מקורה: קדמי: "0". צדדי: מיני 1.5 מ' מגבול מגרש, או "0"
בהסכמת שכנים.
גובה מבנה החניה המירבי: לא יעלה על 2.40 מ'.
עליית גג: 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.
שטח חדר יציאה לגג: לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
גובה חדר יציאה לגג: לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה) וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'.
מרחק: חדר היציאה לגג יהיה מרוחק 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
מרתף בקונטור קומת קרקע

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			30.00				חניה		
					273.80		מגורים		
			24.00				מקלט/ממ"ד		
			119.50				מרתף		
			41.00				מחסן - מ. עזר		
21.70							בריכת שחיה		
21.70			214.50		273.80				
0.00% : %בניה			214.50		273.80		סה"כ:		

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

הערות בדיקה לשיבה הנוכחית:

בתאריך 4/3/2022 הועברה בקשתו של חבר הועדה המקומית מר יגאל שמעון לדיון בתיק הבקשה הנ"ל בטענה להטעיית חברי הועדה ובכך שלא אושרו בעבר יחידות שלא בקיר משותף דוגמה לכך רחוב ארבל 6 שאושר.

תאריך אחרון לבדיקה מרחבית 08.03.2022.

1. מפלס 0.00 עבור יח"ד מערבית –

תכנית בינוי של התב"ע קבעה מפלס 0.00 = 56.50 ליח"ד לשתי היחידות.
מבוקש מפלס 0.00=56.50 ליח"ד מזרחית – תואם תוכנית בינוי כאמור לעיל.
מבוקש 0.00=55.50 ליח"ד מערבית בהתאם למפלס הרחוב.
מפלסי גובה 0.00 נבחנו ואושרו ע"י מח' תשתיות ומהנדס העיר.

2. מיקום החניה עבור יח"ד מזרחית –

נספח הבינוי של התב"ע אינו מציג מיקום חניות ונספח הפיתוח הינו מנחה ואינו מחייב לעניין מיקום החניות.

תוכנית הפיתוח, שהוכנה לכל המתחם ציינה מיקום חניות עבור יח' מזרחית, הגובלת ברח' ישורון, סמוך לקו בניין צידי צפוני.
ביום 02.09.2021 ניתנו הערות ע"י יועצת תנועה לעורך הבקשה לעניין מיקום החניה ליח"ד מזרחית, שקבעו, כי יש להסדיר את החניות ליח"ד במקום המרוחק ביותר מהצומת מהנימוק כי אין שדה ראייה מהמקום המוצע וקיימת סכנה בטיחותית ולפיכך, מוצע לתכנן את החניות בחלקו הדרומי של המגרש.

3. דרישה לבנייה בקיר משותף –

א. סעיף 9 א' להוראות תוכנית הר/במ/5/600/א' קובע כדלקמן:

(א) התכנון החיצוני של הבנין, על כל יחידות הדיור שבו, חייב להיות אחיד. היתר בניה ליחידת דיור אחת יינתן בתנאי שבחיתר תוצג התכנית הכללית לבית הדו משפחתי, תלת או ארבע משפחתי.

כמו-כן, התב"ע קובעת בין היתר כי אופי הבנייה קובעת כדלהלן:
".....הבנייה בתחום המתחם תהיה ברובה קוטג'ים דו משפחתיים ובמעוטה קוטג'ים חד- משפחתיים בצפיפות 1.98 יח' לדונם ברוטו".
בבקשה הנדונה מתוכננות 2 יח"ד ל-0.547 דונם.

ב. המבנה הקיים בנכס המבוקש להריסה, בנוי אף הוא בקיר משותף. עפ"י נספח בינוי של התב"ע, המבנה הקיים מסומן כמבנה אחד, ואין 2 מבנים נפרדים.

ג. עפ"י סעיף 32 לתב"ע נקבע בטבלה 2 (המפרטת את שטח המגרשים, מספר יחידות הדיור בכל מגרש וטיפוס הבית) כי טיפוס הבית בחלקה מס' 16 שהיא חלקת המקור יהיה קוטג' דו משפחתי (עמ' 28 לתב"ע) להלן הטבלה

שטח החלקה (ד')	מספר מגרש	שטח מגרש (מ ²)	ספוס הבית	מספר יח"ד במגרש	שטח חלקה רשומה (ד')	יח"ד לחלקה רשומה
	15/0	467	קוטג' חד-משפחתי	1		
0.475		467		1	2.307	5
	16/01	465	קוטג' דו-משפחתי	2		
	16/02	465	קוטג' דו-משפחתי	2		
-	16/03	552	קוטג' דו-משפחתי	2		

ד. לעניין סיווג אזורי המגורים – התכנית החלה על המקרקעין נשוא הבקשה הוא מגורים א' מיוחד. ההוראות המפורטות בתב"ע מתייחסות רק לאזור בייעוד מגורים א' בנושאים כגון הנחיות אדריכליות, חניה, גמרים וכיוצ"ב.

להלן טבלת הזכויות:

אזור	הטימון בתשריט בצבע	שטח היטל חכנין על הקרקע ב-1% משטח המגרש (כולל חניה מקורה)	שטח רצפות כולל באחוזים		נוספר קומות	גובה בניה	נוספר יחידות	שטח מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין *		
			שטח** עיקרי	שטח*** שירות					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	35%	50%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	1	500	לדוך משולבת	3	6
מגורים א' מיוחד	כתום מותווט כתום	35%	50%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	1	300	לדוך משולבת	3	6
מגורים א'	כתום	35%	50%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	2	750	לדוך משולבת	3	6
מגורים א' מיוחד	כתום מותווט כתום	35%	50%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	2	400	לדוך משולבת	3	6
מגורים ב'	כחול	36%	65%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	1	400	לדוך משולבת	3	6
מגורים ב'	כחול	36%	65%	20%	+ 2 עליה לגג	8.5	2	500	לדוך משולבת	3	6

בטבלת הזכויות קיימים שלושה טיפוסים: מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים ב'.

בטבלת הזכויות, קיים הבדל בין הטיפוסים רק בנושא מספר יחיד ביחס לשטח מגרש מינימלי. בהיעדר הוראות לאיזור מגורים א' מיוחד ניתן לאמר כי הוראות למגורים א' חלות גם על מגורים א' מיוחד ואין היגיון להחיל על אזור מגורים א' מיוחד הוראות של אזור מגורים ב' או הוראות של ייעוד מסוג אחר.

הערות בדיקה משיבות קודמות

בקשה נבדקה ע"י ענבר וינשטוק/אורלי קרול.

1. תאריך אחרון לבדיקה מרחבית והחלטת וועדה
2. התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס -
3. סעיף 9 א' להוראות תוכנית הר/במ/5/600 א' קובע כדלקמן:

(א) - התכנון החיצוני של הבנין, על כל

יחידות הדיור שבו, חייב להיות

אחד. היתר בניה ליחידת דיור

אחת יינתן בתנאי שבחיתר תוצג

התכנית הכללית לבית הדו

משפחתי, תלת או ארבע משפחתי.

כמו-כן, התב"ע קובעת בין היתר כי אופי הבנייה במתחם

".....הבנייה בתחום המתחם תהיה ברובה קוטגיים דו משפחתיים ובמעוטה קוטגיים חד- משפחתיים בצפיפות 1.98 יח' לדונם ברוטו".

בבקשה הנדונה מתוכננות 2 יחיד ל-0.547 דונם.

4. מבוקשות חניות עפ"י תכנית בינוי.

עפ"י דרישת יועצת תנועה יש לתכנן את החניות בגבול מגרש דרומי עקב סכנה בטיחותית לקירבה לצומת ובכפוף להסכמת שכן או נסיגה 1.50 מ' מגבול מגרש דרומי בהתאם להוראות הר/1002.

6. עפ"י הוראות התב"ע השטח המותר לבנייה בקומת קרקע 30% המהווים 164.10 מ"ר. מתוכנן בקומת קרקע 138.24 מ"ר.

שטחים שלא נוצלו 25.86 מ"ר.
מבוקש לנייד 25.94 מ"ר
פורסמה הקלה לנייד 17.32 מ"ר

7. שטח שירות המתוכנן חורג משטח שירות המותר עפ"י הוראות הר/1002.
8. התקבלו התנגדויות:
- אמיר גולדמן מרחוב ישורון מס' 53, גוש 6455 חלקה 1093.
- עיקרי התנגדות:
- א. הבטחת מניעת נזק מהריסות למגרש של המתנגד.
- ב. דרישה לביטוח צד ג' לכל הנזקים.
- ג. לבניית 2 יח"ד נפרדות ולא בקיר משותף.
- ד. להקמת בריכה.
- ה. למפלס כניסה ביח"ד מערבית 55.50 במקום 56.50 הנקבע בתכנית בינוי.

דו"ח פיקוח מיום 06.10.2021:

- קיים טופס 4/ לא קיים
- קיים תיק משפטי/לא קיים
- קיימות חריגות בניה / אין חריגות בניה.
1. הבניה המבוקשת - טרם בוצעה.
2. הבית המסומן להריסה - טרם נהרס – **מבוקש להיתר.**

מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 2022002 מ: 16/01/22:

נוכחים בחיבור בזום:
רות כהן שרפמן – המבקשת
אדר' זוהר רוטפלד – אדר' המבקשת
גולדמן עמיר - מתנגד

בישיבת ועדת משנה מספר: 2022002 מ: 16/01/22 הוחלט: לשוב ולדון בבקשה לאחר סיום שיתקיים במקום.

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד
אמיר כוכבי, רן יקיר, יגאל שמעון, רפאל בן מרדכי, מאיר חלואני, אביבה גוטרמן
(יעל עבוד ברזילי השתתפה כמשקיפה)

בישיבת ועדת משנה מספר: 2022005 מ: 27/02/22 הוחלט: בעקבות החלטת ועדת המשנה מתאריך 16.1.2022 בוצע סיור במקום.

מענה להתנגדויות:

1. דרישה הבטחת מניעת נזק מהריסות – לדחות את הדרישה.
2. ביצוע עבודות הבניה באחריות בעלי התפקידים ובעל ההיתר.
3. דרישה לביטוח צד ג' לכל הנזקים – לדחות את הדרישה.
- ראה מענה בסעיף 1.
3. לטענה לבניית 2 יח"ד נפרדות ולא בקיר משותף – לקבל הטענה.
- בניית 2 יח"ד נפרדות ללא קיר משותף נוגד את הוראות התב"ע הר/במ/600/א5:
- " הבנייה בתחום המתחם תהיה ברובה קוטגיים דו משפחתיים ובמעוטה קוטגיים חד-משפחתיים בצפיפות 1.98 יח' לדונם ברוטו".
- בבקשה הנדונה מתוכננות 2 יח"ד ל-0.547 דונם.
- זאת ועוד, סעיף 9 א' להוראות התוכנית קובע "...היתר בניה ליחידת דיור אחת יינתן בתנאי שבהיתר תוצג התכנית הכללית לבית הדו משפחתי, תלת או ארבע משפחתי."
- בנוסף, עפ"י סעיף 32 לתב"ע נקבע בטבלה 2 (המפרטת את שטח המגרשים, מספר יחידות הדיור בכל מגרש וטיפוס הבית) כי טיפוס הבית בחלקה מס' 16 שהיא חלקת המקור יהיה קוטג' דו משפחתי (עמ' 28 לתב"ע)
4. לעניין הקמת בריכת שחיה בין 2 יח"ד – לקבל את הטענה.

- ראה מענה בסעיף 3 לעיל.
5. לעניין גובה מפלס 0.00 – לדחות את הטענה.
 תכנית בינוי של התב"ע קבע $0.00 = 56.50$ ליח"ד.
 מבוקש מפלס $0.00 = 56.50$ ליח"ד מזרחית ו $0.00 = 55.50$ ליח"ד מערבית בהתאם
 למפלס הרחוב. מפלסי גובה 0.00 מאושרים ע"י מח' תשתיות ומהנדס העיר.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את הבקשה כולל הקלות מנימוקים הבאים:
1. הבקשה אינה עומדת בתנאי בדיקה מרחבית: פורסמה הקלה לניוד שטח של 17.32 מ"ר ובפועל מבוקש לנייד 25.94 מ"ר.
 2. אי התאמה לתב"ע: מתוכננות 2 יח"ד שאינן בקיר משותף בניגוד להוראות התב"ע ותוכנית הפיתוח - משנה את אופי הסביבה ומהווה סטייה ניכרת.
 3. עפ"י עמדתו של גורם מאשר, יועצת תנועה, לפיה לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. מבוקשות חניות עפ"י תכנית הפיתוח, אך יש לתכנן את החניות בגבול מגרש דרומי עקב סכנה בטיחותית לקירבה לצומת ובכפוף להסכמת שכן או נסיגה 1.50 מ' מגבול מגרש דרומי בהתאם להוראות הר/1002.

הצבעה:
 בעד - אמיר כוכבי, כנרת אלישע כהן, רן יקיר, מאיר חלואני, אביבה גוטרמן, יגאל שמעון
 רפאל בן מרדכי

רשימת המתנגדים

♦ גולדמן עמיר תאריך התנגדות: 06/10/2021