

תאריך: 01/06/2020  
ת. עברי: ט' בסיוון תש"ף

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2020006

בתאריך: 27/05/2020 ד' בסיוון תש"ף

חברים:		
	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתי שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
	סבסטיאן ולרשטיין	- נציג משרד האוצר
	רחלי כהן	- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות
	מתפוד אפרת	- אגף רגולציה
	נתנאל עובדיה	- אגף רגולציה
	נקל ענת	- אגף רגולציה
	שי תורגימן יחזקאל	- אגף רגולציה
	תהילה נתן	- אגף רגולציה
סגל:	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	אריה גלברג	- מהנדס הועדה
	יהונתן ספיר	- אד' הועדה
	ענבר גרשי	- בודקת תכניות
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
	אפרת כהן	- מנהלת מחלקת בנין עיר
	אילן הררי	- מנכ"ל

1/6/20  
אריה גלברג  
מהנדס העיר  
ומהנדס הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה ראש העיר

1-6-2020

עו"ד ישי אדוארד  
סגן ומ"מ ראש העיר  
יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה  
סגן ומ"מ ראש-העיר

סעיף 1	תכנית מפורטת: 418-0133728
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020006 תאריך: 27/05/2020	

**שם התכנית:** שבזי 54  
**סוג סעיף:** עדכון הועדה על סגירת תכנית בסמכות מקומית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 944.00 מ"ר (0.944 דונם) ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
שינוי	10/רנ

**בעלי ענין המבקש**  
 שמחי מרים ויוסי  
 מרים שמחי  
 יוסי שמחי  
**בעל הקרקע**  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מרים שמחי  
 יוסי שמחי  
 מנהל מקרקעי ישראל

**כתובות גושים חלקות**  
 שבזי 54

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	126	126	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
4271	1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 3 גרסת תשריט התכנית: 4

**מטרת דיון**  
 עדכון הוועדה בדבר סגירת תכנית

**מטרת התכנית**  
 תוספת יחיד במגרש, תוספת קומות ושינוי בקוי בנין ללא שינוי בסך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התב"ע התקיפה.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 13/01/2020**  
 במקום מקודמת תכנית מבא"תית חדשה, הנמצאת לקראת הפקדה (418-0610956).

**מידע והתייחסות לתכנית שבנדון:**  
**א. עקרי התכנית:** התכנית חלה על מגרש ששטחו 0.944 דונם ברחוב שבזי 54. התכנית מציעה:  
 - תוספת 8 דירות על 9 דירות המאושרות, סה"כ 17 דירות.  
 - תוספת 2 קומות מ-5 ל-7 קומות. ושינוי בקו בניין צידי דרומי ל-0 במקום 4 מ'.

<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0782201</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020006 תאריך: 27/05/2020	

**שם התכנית:** רח' הלבונה 9, 11, 13 ו-15 - הוספת זכויות בניה  
**סוג סעיף:** דיון לצורך הפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 1,238.00 מ"ר (1.238 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/830	שינוי
אפ/201	החלפה
רנ/201ג	החלפה
רנ/מק/201ג/2	החלפה
רנ/מק/23	החלפה
אפ/2000	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 אמיר משה  
 מישאל חביב  
 מיכל חביב  
 רונן עטאר  
 גלית עטאר  
 ענת יהוד  
 יעקב יהוד  
**בעל הקרקע**  
 אמיר משה  
 מישאל חביב  
 מיכל חביב  
 רונן עטאר  
 גלית עטאר  
 ענת יהוד  
 יעקב יהוד

**כתובות**

הלבונה 9 כניסה 1, הלבונה 13 כניסה 3, הלבונה 15 כניסה 4, הלבונה 11 כניסה 2, שכונה: מצפה אפק

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5512	לא	25	25	25	כן

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 3

**מטרת התכנית**

הגדלת שטחי הבניה ושינוי מערך הבינוי בהתאמה למצב הקיים.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון -גב' אפרת כהן - תאריך: 05/03/2020**

**חוות דעת מקורית לתכנית, מדיון במכינה ב-15.03.2020 לדיון ועדת משנה שנועדה ל-25.03.2020 אך בוטלה בשל הקורונה.**

## כלכלי ורקע תכנוני קיים:

התכנית בדרום מערב שכונת מצפה אפק, ברחוב הלבונה מס' 9, 11, 13 ו-15 על המקרקעין בגוש 5512 חלקה 25 בשלמות. שטח התכנית כ- 1.238 דונם.

על תחום התכנית חלה תכנית רנ/מק/201/ג/2 מיום 12.01.1999 שקבעה את מגרש 3117, ביעוד אזור מגורים ב'. תכניות נוספות החלות במקום: רנ/מק/23 מיום 6/03/2002, רנ/מק/2/ג/201 מיום 12/01/1999, רנ/מק/201 מיום 11/06/1995, אפ/201 מיום 7/3/1995, אפ/2000 מיום 22/04/1990, ממ/830 מיום 08/03/1979.

## זכויות הבנייה:

- **שטח יחידות דיור ממוצע (מ"ר):**  
שטח עיקרי- 105 מ"ר או 155 מ"ר בשתי קומות.  
שטח שירות- 7.5 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר חצר משק.
- **תכסית- 43%.**
- **קווי בניין - רנ/מק/201/ג/2:**  
**קדמי:** 5 מ' או עפ"י תשריט או עפ"י תכנית בינוי.  
**צדדי- 3 מ' או עפ"י תשריט או עפ"י תכנית בינוי.**  
**אחורי- 5 מ' או עפ"י תשריט או עפ"י תכנית בינוי.**
- **חנייה-** בהתאם לתקן ובתחום המגרש.  
בנוסף, נקבעו חצרות משק סככות וחנייה ועוד, שעיקריהם כמפורט:
- **חצרות משק לפי רנ/מק/23:**  
א. תותר בניית חצק משק ביעוד זה בגובה של עד 2.5 מ' רצפה עד תקרה שתיכלל בשטחי השירות המותרים לבניה.  
ב. גג חצר המשק יהיה מרעפים. אפשר שתקרת חצר המשק תהיה בטון.  
חצר המשק תהיה בשטח של עד 15 מ"ר.
- **קירות חיצוניים:** תורשה הקמת קירות לחצרות משק בגובה 1.80 מ' מעבר לקו בנין אחורי וצדדי, גובה הקירות ימדד מפני קרקע סופי.
- **סככות חנייה לפי רנ/מק/201/ג/2:** תורשה הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר בשטח המגרש, למכונת אחת במתכונת אחידה לפי עיצוב אדריכלי.

## בינוי קיים ודברי ההסבר לתכנית:

התכנית הקיימת תוכננה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון, והקנתה זכויות בניה נמוכות (155 מ"ר ליח"ד) ביחס לבתים צמודי קרקע בכלל ובתים צמודי קרקע בשכונה. ברבות הימים בבתים אלו התרחב התא המשפחתי ונוצר צורך בשטחי בניה נוספים ובחלק מהבתים בוצעו הרחבות בניה אשר אינן תואמות את התכנית הקיימת.  
בחלקה קיימים 4 בתים צמודי קרקע (4 יח"ד - 2 דו משפחתיים) בני 2 קומות.

## מטרת התכנית הגדלת שטחי הבניה ושינוי מערך הבינוי בהתאמה למצב הקיים ועיקרי הוראותיה:

- (א) תוספת שטח בניה עד 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16) (א) (2) על מנת להתאימה לנדרש כיום, ולקבוע הוראות בניה שיאפשרו ניצול זכויות הבנייה הנוספות ולאפשר פיצול כמפורט.
- (ב) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לעניין תוספות הבניה: שטח עיקרי, שטח שרות, מדרגות חיצוניות ופרגולות לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- (ג) קביעה ושינוי של קווי בנין לתוספות הבניה במגרש: שטח עיקרי, שטח שרות, מדרגות חיצוניות ופרגולות לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).
- (ד) הגדלת שטח תכסית ושטח קומה אחת לכל יחידת דיור לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).

## פירוט המבוקש בתכנית ביחס לזכויות במצב המאושר:

### א. שטחים:

שטח עיקרי מאושר - 155 מ"ר \* 4 = 620 מ"ר

שטח שרות - 15 מ"ר \* 4 = 60 מ"ר (חצר משק) + 15 מ"ר \* 4 = 60 מ"ר (סככת חניה) + 7.5 מ"ר \* 4 (ממ"ד) = 30 מ"ר וסה"כ 150 מ"ר שטחי שרות.

מצב מוצע: שטח עיקרי - 620 מ"ר + 7% משטח המגרש (86.66 מ"ר) = 706.66 מ"ר (עבור 4 יחיד שעל המגרש הני"ל)

שטח שרות - 15 מ"ר \* 4 = 60 מ"ר (חצר משק) + 15 מ"ר \* 4 = 60 מ"ר (סככת חניה) + 7.5 מ"ר \* 4 (ממ"ד) = 30 מ"ר וסה"כ 150 מ"ר שטחי שרות. (שטחי שרות ללא שינוי).

ב. **שינוי בתכסית** - הגדלה מ 43% ל- 48%.

ג. **שינוי בקווי בנין:** קו בנין קדמי מ-5 מ' ל- 5 מטר + 1 מטר לטובת מצללה בלבד, קו בנין צדי: מ- 3 מ' ל- 3 מטר + 0 מ' עבור ובלבד רק לגרם מדרגות לטובת ניצול אופציית פיצול ליחידה נוספת לפי תיקון 117 לחוק תכנון ובניה בקומה עליונה ולחצר משק, אחורי מ- 5 מ' ל- 5 מטר + 0 מ' למחסנים בלבד).

הוגשו מסמכים מתוקנים ונבדקו. רובם ככולם של ההערות בתכנית תוקנו, וכל הערות היועמ"ש החיצוני, עו"ד משה כהן תוקנו ואין מבחינתו מניעה לאישורה להפקדה בכפוף להערות ולתנאים.

מאחר והתכנית חלה במגרש שבו מספר בעלים, נדרשת השלמת חתימות והסכמת הבעלים והערות נוספות, ככל שנותרו להטמעה בתכנית.

#### מהלך דיון

התכנית הוכנה ותוטקנה במהלך הטיפול בה מדיון קודם. הוצגה התכנית ע"י אפרת ומשה כהן

#### החלטות

**ס. 85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית** בכפוף לדרישות מחלקת תכנון ומהנדס העיר. ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### גליון דרישות

- כתב שיפוי
- השלמת חתימות כל בעלי העניין ובעלי זכויות על מסמכי התכנית להפקדה
- הטמעת חוות דעת יועצי הוועדה לתכנית
- תיקונים והשלמות על פי הערות אגף תכנון והנדסה ונוהל מבא"ת

5018	לא	176	176	כן
------	----	-----	-----	----

גרסת הוראות התכנית: 12      גרסת תשריט התכנית: 7

### מטרת דיון

מטרת הדיון: בחינת האפשרות לקים דיון נוסף באותו עניין, שמיעת יזם ועורך התכנית.

### מטרת התכנית

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות לתת חלקה 8 בלבד (דירת גן הנמצאת בחלק דרום-מערבית של הבניין הני"ל).

### הערות בדיקה - תאריך: 17/05/2020

עדכונים בתכנית מאז ביטולה של ישיבת ועדת משנה שנועדה ל-25.03.2020 ובוטלה בשל הקורונה:

לא בוצעו כל תיקונים בתכנית, כולל עדכון מתבקש של פרטי בעלי עניין בתכנית, שלא עודכנו ע"י העורכת במבא"ת.

תזכורת לטיפול בתבי"ע נשלחה בתאריך 17.05.2020 כמו כן, התקיימה שיחת טלפון עם עורכת התכנית, שעדכנה שאין לה את פרטי בעלי העניין וכי לביצעה תיקונים לתבי"ע. הנחתי אותה לפנות למזמיני התבי"ע ולבקש מהם להשלים פרטי בעלי עניין באמצעות טבלת אקסל מסודרת, לצורך עדכון במבא"ת והמשך טיפול בתכנית.

### חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 11/03/2020

#### כללי ורקע תכנוני קיים:

התכנית חלה ברחוב תרשיש 3/2 בגוש 5018 חלקה 176.

התכנית החלה בחלקה היא אפ/1380/1 מיום - 16/01/1989 יעוד הקרקע מגורים ג'.

זכויות הבניה המאושרות: שטח דירה מקסימלי 110 מ"ר, קו בנין לחזית 5 מ'.

על המגרש בנוי מבנה טורי, סה"כ 12 יח"ד, ב-3 קומות (כולל דירות גן וגג) וקיימות 2 כניסות לבניין. הבנה נמצא על מגרש פינתי בין 3 רחובות" רחוב תרשיש, בזלת, ודרך הציונות.

#### התכנית מבקשת בהתאם למסמכיה:

מטרת התכנית: תוספת יח"ד, תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה והגדלת תכסית.

#### עיקרי הוראותיה:

1. תוספת שטח כיום מאושרים 110 מ"ר, לפי הוראות התכנית מבוקשת תוספת בסך 275.00 מ"ר (20% משטח החלקה 1375 מ"ר), בהתאם לסעיף 62א(א)16א(1) בחוק התכנון והבניה. התוספת המבוקשת הינה של 22.9 מ"ר (על מנת להסדיר חריגו בניה נקודתית לתת חלקה, 275 מ"ר/12 יח"ד = 22.9 מ"ר). ניסוח ההוראות שגוי ממנו לא ברור שמבוקשת תוספת רק לזים ולא לכל בעלי העניין.

2. כמו כן, בטבלה 5 להוראות התכנית, מחושבות הזכויות בצורה שאחוז הזכויות המבוקשות בטבלה הן פועל יוצר של כל הבתים ולא כחישוב הנגזר כאחוז משטח המגרש.

#### 3. הבקשה אינה ניתנת בתכנית במסגרת תכנית בסמכות מקומית.

הערה זו לא תוקנה אף במסגרת הוראות בגירסה האחרונה שהוגשה, כולל בטבלה 5 - זכויות בנייה מוצעות - בגירסה אחרונה של ההוראות.

סה"כ שטח מבוקש לדירת הזים לאחר התוספת: 132.9 מ"ר.

2. הסדרת קו בניין לחזית באופן נקודתי לתת חלקה 8 (דירת גן הנמצאת בחלק הדרום מערבי של הבניין הני"ל), מ-5 מ' ל-1.75 מ', בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

#### רקע קודם - עיקרי השתלשלות קודמת בתכנית:

- התכנית נדונה במכינה לוועדת משנה מס' 2019015 ביום 7.11.2019 והוחלט להורידה מסדר היום, לקבל דוח פיקוח, לקיים סיור.

- ביום 17.11.19 התקיים סיור בשטח התכנית וסביבתה שבו השתתפו עו"ד משה כהן, עו"ד פרומה פורת, אפרת כהן, סגנית לתכנון והדס ברקה.

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0589382</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020006 תאריך: 27/05/2020	

**שם התכנית:** הוספת שטח מסחרי - שבזי 28 - רנ/מק/10/טו  
**סוג סעיף:** דיון לצורך הפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 761.00 מ"ר (0.761 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
רנ/10	שינוי
אפ/2000	שינוי
מכז/830	שינוי

**בעלי ענין**  
**המבקש**  
 אבשלוס כהן  
 דורית כהן  
 בנימין כהן  
**בעל הקרקע**  
 אבשלוס כהן  
 דורית כהן  
 בנימין כהן

**כתובות**  
 שבזי 28, יבניאלי 1, שכונה: ותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	43	43	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 12 **גרסת תשריט התכנית:** 9

**מטרת דיון**  
 דיון להפקדת התכנית

**מטרת התכנית**  
 הסדרת שטח מסחרי בקומת קרקע  
 הסדרת קו בנין צדדי

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 04/03/2020**

**מידע וזכויות חלות:**

התכנית חלה ברוחב שבזי מס' 28, בגוש 4271 חלקה 43 בשטח של כ-761 מ"ר. התכנית החלה בחלקה היא רנ/10 שקבעה במגרש יעוד מגורים מיוחד + חזית מסחרית. גודל המגרש הוא כ-1.5 דונם.

**שטח עיקרי:** 14300 מ"ר למתחם 1 במלואו, מהם מכסימום למסחר 17% משטח המגרש.

**שטחי שירות:** 3600 מ"ר + 100% לחניה מקורה.

**תכסית -** 45% לכל המתחם.

**קווי בניין:** קדמי- לפי תשריט (ברזוטה-5 מטר), צידי 4 מטר מינימום, אחורי- 6 מטר מינימום (לפי תכנית בינוי למתחם כולו).

**חוות דעת תכנונית:**

## כללי:

מיקום התכנית הנו בשטח בעל חשיבות אורבאנית ובעל נצפות ורמת פונקציונליות גבוהה, על צומת הדרכים שבזי - יבנאל.

במקום מחויבת הכנת תכנית לצורך הגדרת התכנון הרצוי במקום אשר יתאים הן לתפקוד הרצוי והנכון במקום על רקע סביבתו ותכנון אשר ייתן את הדעת לשינויים חיוניים בכמה מגבלות קיימות במקרקעין, כמו: חניות ניצבות לדרך יבנאל, מפרצי חנייה ברחוב שבזי, מדרכות ושטטוש בין המרחב הציבורי לקניין הפרטי, חזית מסחרית הדורשת תכנון ועיצוב אדריכליים ועוד.

**מטרת התכנית:** הסדרת בנייה לא חוקית - הוספת שטח מסחרי והסדרת קו בניין צדדי.

**עקרי ההוראות:** תוספת שטח עיקרי למסחר לפי סעיף 62א (א) סעיף 6, הסדרת קו בניין צדדי לפי סעיף 62א (א) סעיף 4 קטן 4, קביעת זיקת הנאה במגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף 19 קטן 4.

## עיקרי השתלשלות קודמת בתכנית:

- התכנית נדונה בוועדת משנה מקומית ביום 29.4.2018 והוחלט "ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מתאר/מפורטת. ניתן להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות מחלקת תכנון."
- התכנית נדונה במכינה מיום 10.12.2019 והוחלט על צורך בשינוי התכנון אך לא בשלה לדיון בוועדה.
- מסמכי התכנית שנבדקו מפורטים להלן (לא ברור אם, בהתאם להחלטת ועדה ניתנו הערות לתיקון שלא טופלו או שהתכנית לא נבדקה ולא הועברו הערות לתיקון או שלא תוקנו ההערות מאז).
  - הוראות התוכנית מונה תדפיס 10.
  - תשריט מונה תדפיס 7.
  - נספח בינוי מיום 20.11.2018.
  - מצב מאושר מיום 24.06.2018.

## חות דעת מפורטת לתכנון והנחיות לתכנון:

### הערות כלליות:

1. יש להכין תכנון על כל המגרש בהתאם למתבקש במיקום על צומת מאוד רגישה תכנונית ואורבנית (כנדרש מרנ/10, ככל שבוצעה ונרשמה חלוקה- יש להציג תכנית צל לכל החלקה).
2. הוראות התכנית יעודכנו ויכללו הוראות נוספות הנגזרות מהתכנון המעודכן כמו: הגדרת שטח מגרש מינימלי ועוד.
3. יש לשקול הרחבת החזית המסחרית גם לפינת רחוב יבנאל במסגרת חלופות ישקלו.
4. אין לתכנן חניות עיליות בדפנות הרחובות יבנאל ושבזי. ככל שהתכנון והמקום יוכל להכיל את מפרצי החנייה הקיימים בשבזי, האישור יהיה זמני ותנאי להיתר בנייה יהיה אישור יועץ תנועה לחניות אלה, הסדרת פתרון קבוע כתנאי למימוש מלוא הזכויות.
5. אישור חתך רחוב ובינוי התואם את אופי רחוב שבזי לפי תכנית המתאר שבהכנה.

### הערות לנספח הבינוי-

6. מסמך הבינוי נשען ומציג את הבינוי הקיים ולא בינוי לפי מלוא הזכויות.
7. נספח הבינוי אינו תואם את המבוקש בתכנית-על נספח הבינוי להציג ניצול מלא של זכויות הבניה המאושרות כולל פתרונות חניה ופיתוח בהתאם. כמו כן, יש להציג פרט שילוט והסתרת מערכות מ"א ברוח תכנית הבינוי והעיצוב לרנ/10. אין להראות תכנון ממ"דים.
8. יש להציג תמהיל דירות בנספח הבינוי, בהסתמך על זכויות הבניה והמאפשר גיוון בגדלי הדירות.
9. חיפוי אבן חלקי לעמודי הסטיו אינו מקובל. גמר העמודים צ"ל אחיד לכל גובהם.

### הערות לתכנון:

10. יש להוסיף הוראות בינוי ועיצוב בפרק 4, בהתאם לתכנית שאושרו בשבזי בשנים האחרונות ברוח תכנית הבינוי והעיצוב לרנ/10. להלן הוראות שהוטמעו בתכניות אחרות לרח' שבזי:
  - א. גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'.
  - ב. גובה סטיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ-3.5 מ'. רוחבו לא יפחת מ-3 מ'.
  - ג. לא תותר הפנית מזוגנים ללא מסתורים לכיוון רח' שבזי.
  - ד. לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רח' שבזי.
  - ה. שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 ובתיאום עם השילוט האחד שנקבע לרח' שבזי.
  - ו. תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית מסחרית לאורך רח' שבזי, עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10.
  - ז. ריצוף סטיו העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' שבזי ובתיאום עימו.
  - ח. עיצוב הבניין וגימורו יהיו עפ"י הוראות תכנית הבינוי המאושרת לרנ/10.
  - ט. תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסדרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אויר וכיוצ"ב למגורים ולרחונו מהקומה המסחרית.



י. לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבניין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו.

יא. תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות.

יב. תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

יג. בקומת הקרקע תוקם רצועת גינון ברוחב שיקבע על ידי אגף תכנון כנגזרת של הבינוי החדש שיוצג על ידי המתכנן.

יד. ברצועות הגינון ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. לפחות 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.

11. יש להוסיף הוראות רלוונטיות מתכנית רנ/10, סעיף 12.5.4 והלאה. וכן את סעיף 16 ד'.

12. יש להרחיב את דברי ההסבר לתכנית, כולל השוואה בין מצב מאושר למוצע.

13. יש לנסח את מטרת התכנית במשפט אחד כללי בלבד. הפירוט לפעולות התכנוניות המוצעות הוא בעיקרי התכנית.

14. בהמשך לקודם, המינוח הסדרת קו בניין חסר משמעות. יש לציין קביעת, או שינוי קו בניין.

15. לא ברור על מה מבוססות זכויות הבניה בתכנית. שטחי הבנייה ויחיד במתחם 1 לא חולקו ברנ/10 לחלקות. יש להציג מסמך לעניין ולעגן בנספח זכויות מאושרות. הנספח המוצג, אינו עונה על הנדרש.

16. יש להסיר כל אזכור לשטחי הממ"דים והמרפסות שאינן כלולות בתכנית המאושרת. הנושא אינו מקובל על הוועדה המחוזית וניתן להסדרה במסגרת היתרי בניה.

17. יש להטמיע את זכויות הבנייה של המחסנים הדירתיים בטבלת הזכויות.

#### הערות לתשריט-

18. יש לציין את קווי הבניין לסטיו העמודים ולמרפסות ע"ג התשריט.

19. זכות המעבר צריכה לכלול את סטיו העמודים.

20. יש לוודא כי בוצעה חלוקה לחלקה ולנהוג לפי המוצע בפתיח הכללי לעניין זה..

21. יש לוודא כי הנחיות הניקוז והחילחול עומדות במבחן המציאות.

22. יש לסמן בניה בלתי חוקית להריסה (לכל הפחות בנספח הבינוי) ולהוסיף סעיף הריסה לבניה בלתי חוקית בהוראות.

23. יש להרחיב את סעיף 6.3 - תנאים להיתרי בניה

24. הערות יועץ תנועה: יש להכין מאזן חניה לכל המגרש ולציין עבור כל ייעוד את התקן הנדרש לחניה. הערות מפורטות יינתנו לנספח תנועה וחנייה שיוכן בהתאם לתכנון מלוא הזכויות כמפורט לעיל.

25. התכנית נמצאת בתחום רגישות הידרולוגית ורדיוס מגן- יש להתייחס במסמכי התכנית ויש להכין נספח ניקוז ולקבל אישורו של יועץ הניקוז לתכנון.

26. יש לעדכן את התכניות החלות במקום ולהתייחס אליהן, לרבות לקו כחול של תת"ל 102 לפי ס. 77-78 - יש לקבל אישור מנת"ע לתכנית, אשור תאגיד המים והביוב.

27. הערות נוספות ינתנו בהמשך בהתאם לתכנון העדכני שיוגש. (הערה: הוגש נספח תנועה וחנייה וטרם נבדק).

<b>סעיף 5</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0801530</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020006 תאריך: 27/05/2020</b>	

**שם התכנית:** תוספת יחידות דיור רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין  
**סוג סעיף:** דיון לצורך הפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 817.00 מ"ר (0.817 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/190	ללא שינוי
ממ/830	ללא שינוי
גמ/2/448	ללא שינוי
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**

טימור גנה

**בעל הקרקע**

טימור גנה

סעדיה גאון, שכונה: רמב"ם

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	53	53	לא

7 גרסת תשריט התכנית:

14 גרסת הוראות התכנית:

**מטרת דיון**

דיון לאישור הפקדת התכנית

**מטרת התכנית**

הגדלת מספר יחידות דיור מימוש הקלה לגבי קו בניין המותרת בחוק תוספת אחוזי בניה תוספת שטחי שירות לפי המותר

**הערות בדיקה - תאריך: 17/05/2020**

עדכונים בתכנית מאז ביטולה של ישיבת ועדת משנה שנועדה ל-25.03.2020 ובוטלה בשל הקורונה:

1. מודד התכנית הכין נספח קווי בניין ארציים. נחתמה וצורפה לצרופות התכנית הצהרת מודד לנושא זה.
2. נספח התנועה תוקן חלקית. הערות להשלמת הנספח נשלחו שוב לעורך ביום 13.05.2020 והן בטיפול. טרם התקבל אישור יועץ תנועה לתכנית.
3. בתאריך 13.05.2020 נשלח מכתב הערות מתוקן לעורך התכנית, הכולל הערות חוזרות מיום 18.02.2020 + בקשה להתאמת רקע תשריטים ע"י מודד (לפי דרישת נוהל מבא"ת - 30 מ' לכל כיוון).

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 11/03/2020**

**כללי ורקע תכנוני קיים:**

**7. הערות נוספות יועברו לאחר קבלת חוות דעת היועצים לוועדה ממסמכי התכנית המתוקנת, ככל שיהיו.**

**עדכון מיום 20.05.2020:**

1. בהתאם לנספח קווי בניין מהתכניות הארציות שנערך על ידי המודד, לא קיימת מניעה לקידומה של התכנית בהסתמך על קווי בניין מוקפדים במסגרת התכנית: יש להטמיע הוראה בהוראות התכנית במסגרת טבלה מס' 5 שתקבע כי לא תותר סטייה מקווי הבניין בתכנית בדפנות המגרש לכיוון צפון ומערב וכי סטייה מקווי הבניין הללו תהווה סטייה ניכרת.
2. התכניות הארציות תמ"א 42 ותמ"א טרם אושרו ונחתנו ע"י ממשלת ישראל. יש לוודא בשלב היתר הבנייה את התאמת הבנייה במסגרת הבקשה לתכניות המאושרות. תוטמע הוראה בהוראות התכנית במסגרת תיאומים ואישורים בשלב תנאים להיתרי בנייה.
3. אישור משרד הבריאות ו/או היחדיה הסביבתית בשלב התרי הבנייה. את התאמת התוואים המאשרים תנאי להיתר בנייה: הצגת רקע התכניות המאושרת בילקוט הפרסומים.
4. לתכנית ניתנו הערות היועמ"ש החיצוני לתכנית, עו"ד משה כהן והן הוטמעו לשביעות רצונו.

**החלטות**

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לדרישות מחלקת תכנון ומהנדס העיר. ההחלטה התקבלה פה אחד.

**גליון דרישות**

- אישור היועמ"ש למסמכי התכנית טרם הפקדתם בפועל
- תיקון ומילוי הערות אגף תכנון והנדסה
- כתב שיפוי

<b>סעיף 7</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0712927</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020006 תאריך: 27/05/2020	

**שם התכנית:** שבזי 102 - הוספת זכויות והגדלת מס' יחידות דיור

**סוג סעיף:** דיון לצורך הפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית:** 244.00 מ"ר (0.244 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
ממ/830	כפיפות
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה
רנ/מק/116	החלפה

**בעלי ענין**

**המבקש**  
אריאל חופי

**כתובות**  
שבזי 102, שכונה: ותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270	לא	לא	71	71	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 13      **גרסת תשריט התכנית:** 6

**מטרת דיון**

דיון חוזר להפקדת התכנית

**מטרת התכנית**

תוספת יח"ד, תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה והגדלת תכסית.

**הערות בדיקה - תאריך: 17/05/2020**

עדכונים בתכנית מאז ביטולה של ישיבת ועדת משנה שנועדה ל-25.03.2020 ובוטלה בשל הקורונה:

התכנית לא תוקנה לקראת ישיבת ועדת משנה וכן, לא טופלה במהלך הימים שאחרי.

הערות בדיקה נשלחו במכתבי הערות מסודרים (מצורפים לארכיב התכנית), מיום 07.04.2020, 02.03.2020 ו-20.02.2020.

תזכורת לטיפול בתכנית נשלחה לעורכת התכנית וליזם התכנית ביום 17.05.2020.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 05/03/2020**



הוחלט לדחות את התכנית במתכונתה המוצעת.

התכנית, במתכונתה הנוכחית ועל רקע היקף השטחים המבוקשים למטרות עיקריות ושטחי שירות, אינה בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית מציעה מפתח צפיפות של 12 יח"ד לדונם בבנייה צמודת קרקע בעיר הוותיקה, במקום מפתח של 4 יח"ד לדונם, שלא אומץ מעולם.

מוצע לקדם מדיניות תכנונית לעיר הוותיקה בהתאם לכללי תכנוני (מסמך מדיניות/תכנית מפורטת/ מתהווה תכנוני וקווי מדיניות שיגזרו מתכנית המתאר וכולי) המגבש את מדיניות הוועדה המקומית בעניין זה, שבה ייקבעו עקרונות התכנון בבנייה צמודת קרקע, כגון מרחקים מבנייה סמוכה/גובלת, חזיתות, גבהים, גדרות וגישות, חניה ותנועה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור, הסדרי פינוי אשפה וכיו"ב.

מעבר לאמור - לא הובהר לוועדה כיצד ניתן לקיים 3 יח"ד עם שתי חניות טוריות עוקבות בלבד בתחום המגרש, ועם חנייה אחת נוספת בלבד באמצעות כופר חנייה.

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד  
סגן ומ"מ ראש העיר  
ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה