

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
 ישיבה מספר: 20210007 ביום שלישי תאריך 02/11/21 כ"ז חשוון, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

ראש העיר ויו"ר הוועדה	רפי סער
חבר	דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר
חברה	ד"ר אסנת ספורטה
חבר	עו"ד איתן צנעני - סגן ראש העיר
חבר	עילאי הרסגור הנדין
חברה	לירית שפיר שמש
חבר	עו"ד אהוד יובל לוי
חבר	אורן כהן - משנה לראש העיר
חברה	הדר לביא
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר	
חבר	עו"ד יוסי סדבון
חברה	רו"ח תהילה מימון

נציגים:

נציגת שר האוצר בעלת דעה מייעצת יפה בן שחר

סגל:

מהנדסת העיר	עליזה זיידלר גרנות
יועץ משפטי	עו"ד אלון בן זקן
אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון	מיכל שרייבר - גלבנדורף
מנהלת מח' רישוי בניה	שרית שיליאן
מ"מ מנהל תפעול וועדה	יפי שגיא
מנהל מינהלת התחדשות עירונית	איציק בן יצחק

לא השתתפו

חברים:

חבר	אמיר קולמן
חבר	ד"ר רפאל קובי
חברה	פליאה קטנר
חבר	מאיר מנדלוביץ'
חבר	ממה (אברהם) שיינפיין
חברה	עו"ד עדי לוי סקופ
חברה	יעל סער
חבר	צביקה צרפתי
חברה	עו"ד קרן גרשון - חגואל

נציגים:

נציגת רשות כבאות והצלה	חדוה אוקון
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה	ורד אדרי
מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	אורן תבור
מתכנתת סביבה היחידה האזורית לאיכות הסביבה	היאלי מרקו
נציג שר הבריאות	ולרי שולמן
נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל	אהוד פלקוביץ
ד.צ. 02496.צ.ה.ל	בני אלטשול

נציג רשות העתיקות
נציג מינהל מקרקעי ישראל
נציגת שר התחבורה
נציגת משרד האוצר לשכת התכנון
מרכז
לשכת התכנון מחוז מרכז
נציגת השר לביטחון פנים
נציג שר המשטרה

מנכ"ל העירייה
מבקר העירייה
מנהלת תפעול הוועדה

ענאן עזב
דוד אמגדי
שני משיח
אורית פיילר

דן קוניאק
שני כנעני
משה אדרי
סגל:
יובל בודניצקי
דוד תורג'מן
מעין חיימסון

הישיבה נפתחה במנין חוקי בשעה 15:19 לפי סעיף 42 לחוק.

מיקום הישיבה : חדר ישיבות בלשכת ראש העיריה רחוב וויצמן 135 .

אורך כהן הצטרף בשעה 19:47

תהילה מימון הצטרפה בשעה 19:50

עו"ד יובל לוי הצטרף בשעה 21:05

ישיבה ננעלה 21:15

על סדר היום :

1. **דיון בבקשה מס' 20160034, ברחוב הכרמל 24 פינת רחוב ארבל** הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 20210015 ביום 14/09/21, לבקשתו של חבר וועדת המשנה פינחס כהנא הובאה לדיון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	דע/כס/יוספטל/1	התחדשות עירונית שכונת יוספטל	7322	32	32	5

דיון עקרוני: דע/כס/יוספטל/1**1: סעיף**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20210007 בתאריך: 02/11/2021

שם: התחדשות עירונית שכונת יוספטל

שטח התוכנית: 310,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7322	חלקות: 48, 43, 32
גוש: 7322	חלקות: 57, 50-54
גוש: 7534	חלקות: 64, 62
גוש: 7535	חלקות: 13-14, 11-12, 8-9
גוש: 7535	חלקות: 28-29, 16-25, 14
גוש: 7535	חלקות: 37-38, 35, 32
גוש: 7535	חלקות: 54, 49-50, 42-43
גוש: 7535	חלקות: 61-63, 59, 56
גוש: 7535	חלקות: 70-78, 65-68
גוש: 7557	חלקות: 13-14, 5-11
גוש: 7594	חלקות: 130-133, 127
גוש: 7600	חלקות: 154-161, 146-148, 143-144
גוש: 7600	חלקות: 163-164
גוש: 7601	חלקות: 33, 30-31, 16
גוש: 7601	חלקות: 40, 37-38, 35
גוש: 7601	חלקות: 62, 58-60, 53-55
גוש: 7601	חלקות: 74-95, 66-72, 64
גוש: 7601	חלקות: 104, 102, 98-100
גוש: 7601	חלקות: 110-117, 107
גוש: 7602	חלקות: 118, 114-115, 111
גוש: 7602	חלקות: 141-148, 138-139, 134-137
גוש: 7602	חלקות: 169-170, 159-160, 152-154
גוש: 7602	חלקות: 200, 183, 174
גוש: 7602	חלקות: 252, 235, 206-208
גוש: 7602	חלקות: 281, 279, 262
גוש: 7602	חלקות: 285-305, 283
גוש: 7603	חלקות: 58, 55
גוש: 7605	חלקות: 58-59, 10-11, 2-7

מטרת הדיון:

דיון להמלצת הוועדה המקומית להכרזה של המתחם בקבינט הדיור כמתחם מועדף לדיור

הצעה להכנת תכנית שלד וממנה קידום תכנית בניין עיר אשר תכלול פינוי בינוי שכונת יוספטל יחד עם בינוי תחום לתכנון עירוני ממזרח לשכונת יוספטל, בהתאם לתכנית המתאר המחוזית ותכנית המתאר הכוללנית המופקדת. שטח התכנית המוצע כולל כ-310 דונם.

עיריית כפר סבא והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגדירו כאחד מהיעדים העיקריים לקידום, את פיתוח והתחדשות העיר באמצעות תכניות "פינוי בינוי". מטרתן הינה לאפשר תהליכי התחדשות ובנייה למתחמים עירוניים וותיקים, תוך ראייה רחבה של כלל השיקולים התכנוניים לטובת שדרוג איכות החיים של תושבי השכונה, שימור מוקדים משמעותיים במרחב והגדלת היצע יחידות המגורים העירוני הנדרש.

בין שכונת יוספטל הבנויה למסדרון האקולוגי ממזרח ממוקם תחום המיועד לאזור פיתוח עירוני, בהתאם לתכניות המתאר המחוזיות והכוללניות. תכנון תחום זה בתכנית אחת יחד עם התחדשות שכונת יוספטל הנו מנוף משמעותי להתחדשות ופיתוח.

שכונת יוספטל הוקמה בדרום- מזרח העיר כפר סבא כמעברה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת על מנת לקלוט את גלי העלייה מארצות ערב. השכונה מכילה טיפולוגיות בנייה מגוונות הכוללות מבנים צמודי קרקע, מבנים בתצורת "גן-גג", מבני H ומבני ירכבת' טוריים.

פירוט הטיפולוגיות הקיימות :

טיפוס H - קיימים 18 מבנים (4-7 קומות, 14-28 יח"ד)
טיפוס ירכבת ארוכה - קיימים 8 מבנים (3-4 קומות, 24-36 יח"ד)
טיפוס ירכבת קצרה - קיימים 13 מבנים (3-4 קומות, 16-18 יח"ד)
טיפוס ירכבת נמוכה - קיימים 4 מבנים (2 קומות בני 8 יח"ד)
טיפוס "גן ג" - קיימים 28 מבנים (2 קומות בני 4-6 יח"ד)
שכונת יוספטל ממוקמת במתחם 3, "צפון מזרח העיר" לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 (405-0412890).

א. ניתוח מצב קיים:

גבולות מרחב התכנון הינם :

- מצפון – רחובות המלך ינאי ויחזקאל (מרחב התכנון כולל את מקבץ המבנים ברחוב יחזקאל פינת הנביאים)
- מדרום – כביש 55.
- ממזרח – שטח חקלאי פתוח והמסדרון האקולוגי (לפי תמ"א 35).
- ממערב – רחוב לוי אשכול ובן יהודה.

מתוך שטח התכנית הכולל בגבולותיו 310 דונם, 137 דונם משמשים כיום כשטח חקלאי ו-173 דונם משמשים אזור בנוי קיים המיועד לתהליך פינוי בינוי.

שלד דרכים

שכונת יוספטל ממוקמת בסמוך לכביש 55 ו-5504 מדרום, שטח חקלאי גובל בדופן המזרחית, רחובות פנימיים המלך ינאי ויחזקאל הגובלים מצפון בשכונת קפלן השכנה ורחוב בן יהודה גובל ממערב ומהווה את ציר מזרח-מערב הצפוני של העיר במצב הקיים.

בסמוך לשכונת מתוכננת תחנת מטרו עתידית על ציר כביש 55, במרחק של כ-150 מ' מדופן השכונה הדרומי, בהמשך לציר ויצמן, לפי תת"ל 101 ב'. תוואי המטרו מקשר את שכונות העיר כפר סבא באמצעות 6 תחנות מטרו לאורכו אל מטרופולין תל אביב ואל הרשת הארצית. מתוכנן חיבור עתידי מדופן שכונת יוספטל הצפוני לעבר תוואי 541 העתידי, שיהווה ציר מזרח מערב צפוני משמעותי במרחב העירוני.

רשת הדרכים הירוקה המאפיינת את שלד תנועת הולכי הרגל העירונית, מחברת את מרכז העיר ויתר השכונות המזרחיות אל שכונת יוספטל, בציר מערב-מזרח עד לשטח החקלאי הפתוח ממזרח כחלק מהמסדרון האקולוגי, לפי תמ"א 35.

רשת הדרכים הירוקה מחברת בין מערך מבני הציבור העירוניים והשכונתיים במהלך הליכתי רציף בכל בלוק עירוני ברחבי שכונת יוספטל.

ממזרח לתכנית מתוכנן מרכז תחבורה "תחנת אוטובוס עירונית מרכזית", המסילה המזרחית של רכבת ישראל ובתחומה מעבר תשתיות, לפי תמ"מ 21/3.

לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 הוראות נוספות בסעיף 4.2.7.3, יש לתכנן שילוב מירבי של "תחבורה פעילה" במערכת הדרכים. שילוב קו מתע"נ לאורך רחוב בן יהודה ובהמשך מזרחה לאורך דרך מס' 5504 עד לתחנת הרכבת המזרחית המתוכננת על דרך מס' 6, גם באמצעות חיבור נוסף לכביש 55.

מסדרון אקולוגי

מסדרון אקולוגי ארצי משמעותי ממוקם ממזרח לשטח התכנית, בין מרחב עמק חפר (אלכסנדר) לבין מרחב ראש העין (ירקון). הוא מהווה צוואר בקבוק חיוני כמשאב טבע עירוני, ועל כן בכל מהלך תכנון ובנייה יש לוודא צמצום השפעות שוליים ככל הניתן לפי תמ"א 35.

לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 הוראות נוספות בסעיף 4.2.7.3 יש להתייחס בתכנון לשטחי המסדרון האקולוגי המסומן כשטח חקלאי פתוח ומתייחס ל"מרקם שימור משולב" כהגדרתו בתמ"א 35. ההתייחסות תכלול בחינת אפשרות מעבר בשטח זה לצרכי תחבורה ציבורית בלבד. רוחב רצועת הפרוזדור האקולוגי לא יפחת מ-300 מ' לכל אורכה.

בשל ממשק עם שטחי חקלאות בדופן המזרחי והדרומי של התכנית יש לתכנן חיץ למניעת ממשק עם חומרי הדברה ביחס לאזור מבונה עתידי.

טבע עירוני

בדרום גבול המתחם קיים בית קברות מוסלמי. בתחומו טבע עירוני מגוון לשימור דוגמת אוכלוסיית חצבים, אירוס ארם נהריים וצומח עשבוני מקומי. שטחי אדמת חמרה הייחודית למישור החוף נפגשה קשות מהפיתוח העירוני והחקלאי בדופן המזרחית של המתחם וחיונית לשימור.

בסמוך לחלקה הדרומי של השכונה ממוקם עורק ניקוז עירוני ראשי, המתחבר לתחום נחל רמת הכובש בכיוון דרום-מזרח לפי תמ"א 34/ב/3.

מתחם התכנית נמצא בתחום שטחי שימור משאבי טבע לפי תמ"א 35. יש להוסיף הוראות לחידור מי נגר עיליים לטובת שמירת מאגרי המים הטבעיים באזור.

אזור תעשייה

אזורי תעשייה מתוכננים ממזרח לתחום התכנית במרחק של כ-350 מטרים, לפי תכניות כס/50 "קדמת השלום", 405-0136069 ותכנית שד/160.

ב. מצב סטטוטורי מאושר:

- שטח תחום התכנית הינו כ-310 דונם.
- מספר יחידות דיור קיים: 1,051
- מספר מבני מגורים קיים: 83
- צפיפות ברוטו: 3.39
- צפיפות נטו: 12.94
- מספר חנויות קיים: 11 חנויות בשני מרכזים מסחריים.
- מבני ציבור קיימים: 4 כיתות גן.
- מעון יום לילדים.
- 6 בתי כנסת.
- מרכז קהילתי "מועדון יוספטל".

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	54.79
מגורים ב'	3.44
מגורים ב' מיוחד	22.95
מוסדות ציבור	15.39
שטחים ציבוריים פתוחים	28.99

0.874	אזור מסחרי
15.39	מוסדות ציבור
22.01	דרך חדשה/הרחבת דרך
0.52	דרך משולבת
8.17	דרך קיימת
0.48	שטח מסחר ומשרדים
137	שטח חקלאי
310	סה"כ

רקע סטטוטורי

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

- כס/1/1 (בתוקף מיום ה- 18/06/1970 י.פ. 1636) - תכנית מתאר עירונית.
- כס/3/115 (בתוקף מיום ה- 01/03/1971 י.פ. 1205) -הרחבת דרכים, איחוד וחלוקה.
- כס/1/1ג (בתוקף מיום ה- 26/02/1976 י.פ. 2199) -תכנית מתאר עירונית לכבישים.
- כס/255 (בתוקף מיום ה- 08/03/1973 י.פ. 1900) - תכנית אזור חקלאי וביטול דרכים קיימות.
- כס/10/115 (בתוקף מיום ה- 09/01/1977 י.פ. 2362) - קביעת תכליות לאזור תעשיה הנמצא בקרבת אזור מגורים, מניעת מזהמים.
- כס/15/1 (בתוקף מיום ה- 10/03/1983 י.פ. 2901) - תכנון מחדש של שכונות קפלן, גבעת אשכול ויוספטל.
- כס/15/1/ה (בתוקף מיום ה- 02/06/1985 י.פ. 3207) - תיחום אזור עתיקות.
- כס/25/1 (בתוקף מיום ה- 30/03/1989 י.פ. 3458) - תכנית אזור תעשיה ישן.
- כס/15/1/ח (בתוקף מיום ה- 24/12/1989 י.פ. 3728) - תכנית שינוי ממגורים ב' מיוחד לשב"צ.
- כס/15/1/לו (בתוקף מיום ה- 30/10/2004 י.פ. 5337) - קביעת זכויות בניה להרחבה אחידה למבנים באזור מגורים ג' בתחומי התכנית.
- כס/444/א (בתוקף מיום ה- 08/08/2007 י.פ. 5700) - קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבני ציבור.

תכנית ההרחבות כס/15/1/לו אפשרה למבנים ביעוד מגורים ג' תוספת של עד 30 מ"ר שטח עיקרי לכל יחידת דיור. לדירות בקומת עמודים תוספת של עד 40 מ"ר, ולדירות בקומת גג תוספת של עד 55 מ"ר. כל התוספות לפי תכנית כוללת לבניין.

לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 (405-0412890) באזור נשוא התכנון ניתן להגיע לגבהיי בינוי משתנים עד 24 קומות ברוטו (ק+22+ג).

התייחסות הצוות המקצועי:

1. קידום התכנית להתחדשות עירונית מתחם יוספטל בתיאום רשות מקרקעי ישראל לטובת פיתוח ושדרוג המגורים והמרחב הציבורי לטובת תושבי השכונה.
2. בחינת הכנסת 'מתחם שרבט' לקו הכחול בתיאום מול נציגות המתחם.
3. הרחבת הקו הכחול – להגדלת שטחי תעסוקה בתחום התכנית עד מתחם טבע בדרום מזרח.
4. מימוש התכנית בהתאם לפתרונות תחבורתיים לכניסה ויציאה לשכונה, ברמה שכונתית ועירונית.
5. מרחב התכנון יחולק למתחמי משנה איחוד וחלוקה עצמאיים.
6. גובה בינוי מירבי בהתאם לגבהים המותרים לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035.

מנהל הנדסה כפר סבא מברך על הדיון בהכרזת מתחם יוספטל לקידום בותמ"ל מתחם יוספטל ותחום התכנון לו ממזרח הינם מהחשובים במסגרת קידום פיתוח ההתחדשות העירונית בעיר כפר סבא.

עיריית כפר סבא והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגדירו כאחד מהיעדים העיקריים לקידום, את פיתוח והתחדשות העיר באמצעות תכניות "פינוי בינוי". מטרתן הינה לאפשר תהליכי התחדשות ובנייה למתחמים עירוניים וותיקים, תוך ראייה רחבה של כלל השיקולים התכנוניים לטובת שדרוג איכות החיים של תושבי השכונה, שימור מוקדים משמעותיים במרחב והגדלת היצע יחידות המגורים העירוני הנדרש.

בין שכונת יוספטל הבנויה למסדרון האקולוגי ממזרח ממוקם תחום המיועד לאזור פיתוח עירוני, בהתאם לתכניות המתאר המחוזיות והכוללניות. החיבור בין תכנון זה בתכנית אחת יחד עם התחדשות שכונת יוספטל הנו מנוף משמעותי להתחדשות ופיתוח ובסיס לתכנון השכונה החדשה כרקמה עירונית אחת אשר איננה מפרידה בין מתחדש לחדש.

שכונת יוספטל הוקמה במזרח העיר כפר סבא כמעברה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת על מנת לקלוט את גלי העלייה מארצות ערב.

העירייה מבקשת להרחיב את תחום הקו הכחול. תחום הקו הכחול המובקש על ידי העירייה כולל שני מתחמים נוספים:

1. מתחם יחזקאל – (גוש 7594 חלקה 131) מתחם הכולל 4 מבנים הנדרשים להתחדשות, ולהם היתכנות כלכלית נמוכה מאד ללא שילובם במסגרת התכנית הגדולה, המתחם הנ"ל הוא הממשק של כל שכונת יוספטל עם העיר ממערב לה ומהווה חלק משער השכונה. במתחם 4 מבנים בטיפולוגיה שונה מהשכונה בניינים בני 4 עד 7 קומות וסה"כ של 108 יח"ד

2. דרום מערב התכנית – שטחים חקלאיים שהיו בעבר שטחי תעסוקה, גובלים ממזרח למפעלי "טבע" והושבו להיות שטחים חקלאיים – הקרקע בבעלות המדינה, וללא שילובם בתכנית יוותרו כמובלעת חקלאית קטנה בתחום העיר.

רשימת החלקות:

חלקה	בעלות	הערות
105	קרן קיימת	
106	קרן קיימת	
107	קרן קיימת	
120	רשות פיתוח	הערת אזהרה לטבע
102	קרן קיימת	
103	קרן קיימת	
104	קרן קיימת	
77	קרן קיימת	
78	קרן קיימת	
79	קרן קיימת	
80	קרן קיימת	
81	קרן קיימת	
82	קרן קיימת	
116	עיריית כפר סבא	הערה על שם מדינת ישראל לפי פקודת הדרכים
3	קרן קיימת	הערה על זכות מעבר לחלקה 4

הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו 7 + חלקה כפופה לזכות מעבר חלקה 3	קרן קיימת	4
הערה לפי סעיף 5-7	סוג חלקה ווקף בבעלות רשות פיתוח	2
הערה על הפקעה לפי סעיף 5-7	קרן קיימת	5
הערה על הפקעה לפי סעיף 5-7 והערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	6
הערה על הפקעה לפי סעיף 5-7 והערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	7
הערה על הפקעה לפי סעיף 5-7 והערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	58
הערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	59
הערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	9
הערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	10
הערה לפי פקודת דרכים לטובת המדינה	קרן קיימת	14
	קרן קיימת	95

המלצת המהנדסת :

1. להמליץ בפני קבינט הדיור להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור .
2. הרחבת הקו הכחול באופן שיכלול את מתחם הנביאים יחזקאל והמובלעת החקלאית בדרום מערב לצד מפעל טבע.
3. לכלול בתכנית את הממשק למסדרון האקולוגי באמצעות פיתוח נחל ימין והאזורים הלחים .

החלטות:

1. להמליץ בפני קבינט הדיור להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור .
2. הרחבת הקו הכחול באופן שיכלול את מתחם הנביאים יחזקאל והמובלעת החקלאית בדרום מערב לצד מפעל טבע.
3. לכלול בתכנית את הממשק למסדרון האקולוגי באמצעות פיתוח נחל ימין והאזורים הלחים .

הצביעו: 7 בעד, 2 נגד, 2 נמנעו

בעד : ראש העיר, לירית שפיר שמש, עילאי הרסגור הנדן, יובל לוי, יוסי סידבון, דני הרוש, אורן כהן.
 נגד : הדר לביא, פינחס כהנא
 נמנעים : תהילה מימון, אוסנת ספורטה

תאריך: 07/12/2021

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 20210007 בתאריך: 02/11/21

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
12	אנילביץ 10 א, כפר סבא	ליבוביץ אסתר		329	6427	6427329001	20210170	1

סעיף 1: פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20210007 בתאריך: 02/11/2021 מספר בקשה: 20210170 תיק בניין: 6427329001

מבקש:

• ליבוביץ אסתר

בעל הנכס:

• ר.מ.י.

עורך:

• דרזנה סרגיו

אחראי בקשה:

• מאיר ואנונו

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מסלול הקלות ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000029863

כתובת הבניין: אנילביץ 10 א, כפר סבא

שטח מגרש: 333.50 מ"ר שטח בניה מותר: 233.45 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 6427 חלקה: 329 יעוד: מגורים ב'

תכנית: כס/מ/ג, כס/מק/1/1/ג, כס/1/1/ג, כס/1/1/ד, כס/1/1/מ, כס/מק/446

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים - צמוד קרקע בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון במליאת הוועדה לבקשתו של חבר הוועדה מר פינחס כהנא בעקבות החלטת

ועדת משנה מספר 20210015 מיום 14/09/21

הריסת מבנה קיים ובניית יחידת דיור צמודת קרקע עם קיר משותף הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' ושתי חניות לא מקורות.

זכויות בניה

תשריט הבקשה	עפ"י תב"ע	מספר יחידות דיור
1	יחיד ל 300 מ"ר	מספר קומות
2	2	אחוזי בניה
196.41 - 58.89% מ"ר	116.725 - 35% מ"ר לקומה. 233.45 - 70% מ"ר סה"כ.	תכסית קרקע
101.99 - 30.58% מ"ר	116.725 - 35% מ"ר	גובה קומת מרתף
2.50 מ'	2.20 מ'	גובה שיא גג הרעפים
8.5 מ'	8.5 מ'	

א. קווי בניין

קו בניין מוצע	קווי בניין ע"פ התב"ע	רוחב דרך רח' אנילביץ'
4 מ'	4 מ'	קו בניין קדמי - חזית דרומית
4 מ'	4 מ'	קו בניין אחורי - חזית צפונית
8 מ'	8 מ'	קו בניין צדדי - חזית מזרחית ומערבית
2.70 מ'	3 מ'	

שטחים לבקשה

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			
			90.03				מרתף	2.89-	

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			
2.46		1		-27.03	101.99	-114.00	מגורים	0.00	
11.16					94.42		מגורים	3.47	
13.62		1	90.03	-27.03	196.41	-114.00			
0.00%		%בניה:		63.00	82.41		סה"כ:		

הקלות שפורסמו:

- הקלה מהוראות תכנית כס/1/1/מ, גובה קומת מרתף תהיה 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.
- הקלה בגובה רצפת חצר אנגלית . מבוקש רצפת חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע.
- הקלה מהוראות ת.ב.ע כס/מק/1/1/ג, מוצע גג שטוח במקום גג רעפים
- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מזרח). 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

הערות בדיקה:

א. כל בעלי הזכויות בנכס חתמו על הבקשה.

ב. הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

ג. הערות לתשריט הבקשה:

1. הערות נרשמו על גבי תשריט הבקשה ונשלחה לעורך הבקשה במערכת המקוונת ובדואר אלקטרוני.

התייחסות אגרונום העירייה:

- כיוון שכלל העצים מוגדרים לשימור, אין צורך באישור פקיד היערות, זאת בתנאי שהמבקש יעמוד בהנחיות הרשות (פרט לעץ מספר 9 שאינו מוגדר בוגר) .
- לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-3 מטרים מעצים בוגרים (כולל עצי הזית) בשטח המגרש. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטר מכלל העצים מחוץ לגבולות המגרש (בוגר ולא בוגר).
- במקרה ויש צורך בחפירה במרחק הקטן מכפי שהוגדר בסעיף 2, החפירה תבוצע בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. הממצאים יגובו בדוח שישלח למחלקת גנים ונוף בתום העבודה.

א. **בישיבת ועדת משנה מספר: 20210015 מ: 14/09/21 הוחלט:**

א. התייחסות להקלות:

- הקלה מהוראות תכנית כס/1/1/מ, גובה קומת מרתף תהיה 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.
לאשר לצורך תכנון מיטבי של קומת המרתף.
- הקלה בגובה רצפת חצר אנגלית . מבוקש רצפת חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע.
לאשר לצורך איוורור ואור מירביים בקומת המרתף.
- הקלה מהוראות ת.ב.ע כס/מק/1/1/ג, מוצע גג שטוח במקום גג רעפים.
לאשר בנימוקים הבאים:
1) עיצוב המבנה עפ"י צרכיו וטעמו של הבונה
2) גישה נוחה למערכות טכניות של הבניין
3) אפשרות להתקנת מערכת סולרית.
4) השהיית נגר עילי – גג ירוק
- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מזרח). 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
לאשר לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.

ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאים הבאים:

1. ללא גדרות חדשות בתחום ההפקעה. היות והמגרש נמצא בשכונת וותיקים בה מבוקש לבחון כלל ההפקעות באמצעות תכנית כוללת הרי שניתן להשאיר גדר קיימת בכפוף להתחייבות הפקעה לכשתדרש.

2. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

ג. תנאים אשר ירשמו בדף ההיתר בהתאם להנחיות האגרונום:

לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-3 מטרים מעצים בוגרים (כולל עצי הזית) בשטח המגרש. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטר מכלל העצים מחוץ לגבולות המגרש (בוגר ולא בוגר).

במקרה ויש צורך בחפירה במרחק הקטן מכפי שהוגדר בסעיף 2, החפירה תבוצע בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. הממצאים יגובו בדוח שישלח למחלקת גנים ונוף בתום העבודה.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, יובל לוי, איתן צנעני, עילאי הרסדור הנדין, דני הרוש, קרן חגואל גרשון, רפי סער.

המלצת המהנדסת:

להשאיר החלטת וועדת המשנה מס' 20210015 מיום 14.9.2021 על כנה.

ה ח ל ט ו ת:

להשאיר החלטת וועדת המשנה מס' 20210015 מיום 14.9.2021 על כנה.

הצביעו: 6 בעד, 2 נגד

בעד: ראש העיר, איתן צנעני, לירית שפיר שמש, עילאי הרסגור הנדין, אוסנת ספורטה, יוסי סידבון

נגד: הדר לביא, פינחס כהנא

דני הרוש לא השתתף בדיון עקב ניגוד עניינים.

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

הריסת מבנה קיים ובניית יחידת דיור צמודת קרקע עם קיר משותף הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' ושתי חניות לא מקורות.

רפי סער
יו"ר הוועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר