

תאריך: 06/04/2021
ת. עברי: כ"ד בניסן תשפ"א

פרוטוקול ועדת משנה מס' 202103

בתאריך: 22/03/2021 ט' בניסן תשפ"א

נכחו:

חברים:

- | | |
|-------------|-------------------|
| כהן נפתלי | - מ"מ יו"ר הוועדה |
| משה דאלי | - חבר |
| תמרה שיפרין | - חברה |
| עשהאל עמית | - חבר |

נציגים:

- | | |
|-----------|---------------------|
| אורית צבר | - נציגת מנהל התכנון |
| דניאל משה | - נציג שר האוצר |

סגל:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| אדרי' צבי לוי | - מהנדס הועדה |
| מזל לוי | - מנהלת הוועדה |
| שלי קרייצר-אביטבול | - ס. יועמ"ש הועדה |
| חן גרינבלט עו"ד | - יועצת הוועדה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|--------------|
| ישראל גל | - יו"ר הועדה |
| מיכלס גיל | - חבר |
| כוכבה קניסטר | - חברה |

נציגים:

- | | |
|----------------|---------------------------|
| אפרת לוינשטיין | - נציגת מנהל מקרקעי ישראל |
| אמיר לוטן | - נציגת השר לאיכות הסביבה |
| גיל נתיב | - נציג כיבוי אש |
| ולרי פוהורילס | - משרד הבריאות |
| הוד הלוי | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| מירב הלל הדרי | - מנהלת אגף רישוי |
| עו"ד אלון רום | - יועמ"ש העיריה |
| עו"ד שחר בן עמי | - יועץ למנהל הנדסה |
| רות נורמן זק | - מנהלת התחדשות עירונית |
| רותם ארביב עו"ד | - יועצת הוועדה |

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת משנה מספר 202102 מתאריך 22/02/2021.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	ח/180 אישור תוכנית לצרכי רישום	תצ"ר מתחם ישעיהו	גוש : 6496 מחלקה : 278 עד חלקה : 283	משה"ב	ישעיהו	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	ח/181 אישור תוכנית לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום רח' גולומב	גוש : 6495 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גולומב	5
3	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה לצרכי רישום	ח/182 אישור תוכנית לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום		בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	אשכול לוי	6
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	508-0796656 דיון בהתנגדויות	מתחם לוי אשכול דרום -איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר	גוש : 6497 מחלקה : 194 עד חלקה : 194	החברה הכלכלית ליזום והתחדשות קיימת התנגדות	קרית אוןו	7
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202100171 אישור בקשה ת.בנין : 6493187	צמוד קרקע , תוספת למבנה קיים	גוש : 6493 חלקה : 187 תכ' : תממ/200/ב	יעל מוצפי אקלימי	רחוב כצנלסון 21	11

סעיף 1	תכנית חלוקה לצרכי רישום: ח/180
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021	

שם התכנית: תצ"ר מתחם ישעיהו
סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום
סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
508-0270892	בהתאם

בעלי ענין

מגיש
משה"ב

כתובות ישעיהו

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6496	לא		278	283	כן

מטרת דיון

תכנית לצרכי רישום
נבדק ע"י מוטי ממדבא- מבקר מטעם הוועדה.

מטרת התכנית

השינוי הינו ביטול איחוד של חלקות ארעיות 8,11 שיעוד שתיחן דרך.
האיחוד היה של חלקה אחת הנכללת בתב"ע וחלקה שנייה שלא נכללה בתב"ע וכתוצאה מכך לא ניתן לבצע את הרישום.

המלצות המהנדס

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר התצ"ר

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, משה דאלי, תמר שיפרין, עשהאל עמית

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף 2	תכנית חלוקה לצרכי רישום: ח/181
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021	

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום רח' גולומב

סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
בהתאם	תממ/153

בעלי ענין

מגיש

א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ

כתובות גולומב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6495	לא	28	28	כן	כן

מטרת דיון

אישור תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית תמ"מ 153
נבדק ע"י מוטי ממדבא- מבקר מטעם הוועדה.

מטרת התכנית

רישום הדרך ע"ש הרשות המקומית.
רישום מגרש המגורים ע"ש הבעלים.

המלצות המהנדס

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר התצ"ר

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, משה דאלי, תמרה שיפרין, עשהאל עמית

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף 3	תכנית חלוקה לצרכי רישום: ח/182
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021	

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום

סוג תוכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
בהתאם	508-0663419

בעלי ענין

מגיש

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

כתובות אשכול לוי

מטרת דיון

תכנית לצרכי רישום

נבדק ע"י מוטי ממדבא - מבקר מטעם הוועדה

מטרת התכנית

אישור תכנית לצרכי רישום - לוי אשכול מתחם C

המלצות המהנדס

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר התצ"ר

הצבעה

בעד: כהן נפתלי, משה דאלי, תמר שיפרין, עשהאל עמית

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 508-0796656
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021	

שם התכנית: מתחם לוי אשכול דרום - איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 16,075.00 מ"ר (16.075 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תממ/מ/א/66	שינוי
תממ/מ/212	שינוי
תממ/מ/219	שינוי
תממ/מ/ק/6	שינוי
תממ/מ/ק/12	שינוי
508-0245647	שינוי
קא/412	שינוי
קא/413	שינוי
508-0252536	שינוי
תמא/15	כפיפות
תמא/2/2/4	כפיפות
תמא/2/4	כפיפות
תמא/38	כפיפות
תממ/5	כפיפות

בעלי עניין

יזם

החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ

בעלים

וועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אונו

החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ

אודל נוני

מגיש

החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ

אדריכל

יהודה פייגין

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 6497 חלקות במלואן: 197

גוש: 6497 חלקי חלקות: 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 212, 214, 319

גרסת הוראות התכנית: 35 **גרסת תשריט התכנית:** 19

מטרת דיון

דיון בהתנגדויות והחלטה על אישור התכנית.

התכנית פורסמה להפקדה ביום 3.12.2020.

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות:

1. כספי ושות' דורון טאובמן, יעב"ץ.

2. עו"ד אבי שפרמן

3. רשות שדות התעופה ע"י דבוצי שפנר מתכננת איזורית

מטרת התכנית

הוספת שטחים עבור מסחר ותוספת שימוש למשרדים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת מספר הקומות וגובה בינוי כמפורט להלן: הגדלת קומות מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, הוספת קומה לבניין מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי מ-19 ל-20 קומות, וכן הוספת שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- הוספת שימוש למשרדים בתאי שטח 301 - 310 לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
- הוספת זכויות בתאי שטח מס' 301 - 310 בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2,509 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א) לחוק.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- קביעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
- תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 1,035 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 62א(א)(5).

מתנגדים

- כספי ושות' דורון טאובמן, יעב"ץ 33 תל אביב-יפו, 6525832

- עו"ד אבי שפרמן, אלון יגאל 98 תל אביב-יפו

מתנגדים

- רשות שדות התעופה ע"י דבוצי שפנר מתכננת איזורית, ת.ד. 137 לוד, 7015001

חוות דעת

בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות והמלצות מהנדס העיר:

1. התנגדות עצמית מטעם מגישת התכנית, החברה הכלכלית לזום והתחדשות עירונית קרית אנו בע"מ, באמצעות עו"ד אבי שפרמן.

לאור דרישות מתוקף עיון השר מבוקשים התיקונים הבאים, לעמידה בסמכות הועדה המקומית:

- הפחתת תוספת שטחי בניה מ-2,509 מ"ר ל-2,235 מ"ר
- בתא שטח 501 (שפ"פ) שטחי השרות התת קרקעיים יהיו 252 מ"ר, ללא שינוי מהתכנית התקפה. שטחי השרות התת קרקעיים בתא שטח 502 (שפ"פ) יגדלו מ-7368 מ"ר ל-8368 מ"ר.
- מבוקש כי תנאי לאישור תוספת הגובה בתכנית יהיה אישור הועדה למר"מ
- לעיקרי הוראות התכנית תתווסף ההוראה לפיה ניתן להעביר יח"ד בין מגרשים בהתאם להערה (7) בטבלת השטחים בתכנית התקפה.

המלצת מהנדס העיר:

- לקבל את ההתנגדות ולהגביל את תוספת שטחי הבניה ל-2,235 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- לקבל את ההתנגדות. בתא שטח 501 לא תהיה תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית התקפה. בתא שטח 502 - תותר הגדלת שטחי שרות בתת הקרקע מ-7,368 מ"ר ל-8,368 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק.
- לדחות את ההתנגדות, מנימוקים כמפורט בתשובת מהנדס העיר להתנגדות רש"ת להלן.
- לקבל את ההתנגדות בעיקרה ולהוסיף לסעיף 4.1 לתכנית הוראה, המאפשרת העברת יח"ד בין מגרשים בהתאם לתכנית התקפה 508-0252536.

2. התנגדות רשות שדות התעופה באמצעות דבוצי שפנר.

עיקרי ההתנגדות:

התכנית המופקדת מוסיפה גובה מעבר לגובה החורג בתכנית המאושרת 508-0252536 שאושר ע"י הועדה למר"מ ורת"א. רש"ת מתנגדת לתכנית המופקדת כל עוד לא נתקבל אישור הועדה למר"מ לחריגה.

המלצת מהנדס העיר:

לקבל את ההתנגדות בעיקרה עפ"י המתווה הבא:

לאורך רחוב לוי אשכול, בבניינים מס' 1-7 יהיה הגובה המירבי בהתאם לתכנית המאושרת.

אשר לבניינים מס' 9, 8, 10, לאורך רחוב קורצ'אק, אין מניעה לאשר את גובה הבניינים המירבי המוצע בתכנית, הואיל והוא נמוך מהגובה המירבי שאושר כהקלה מהתכנית התקפה ע"י הועדה למר"מ ביום 21.2.2017 (הקלה של 30 מ' עד לגובה מירבי של 116 מ').

ככל שהיזם יבקש להגביה את בניינים 1-7, יש לפנות לאישור הקלה מהועדה למר"מ, לעת מתן היתרי הבניה.

3. התנגדות דיירי לוי אשכול 125-127 והחברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125-127, באמצעות עו"ד דורון טאובמן וחגי טימנס.

עיקרי ההתנגדות:

א. התכנית המופקדת מבקשת להוסיף למעלה מ-10,000 מ"ר על התכנית שאושרה לא מכבר ללא הצדקה תכנונית. הוספה המפרה את האיזון בין מתחם הבניה הנדון ומתחם הבניה של המתנגדים מצפון לו.

ב. תוספת השטחים תיצור עומס בלתי סביר על עורקי התחבורה, בפרט ברחוב קורצ'אק הצר ובשל מניעת גישה מדרך לוי אשכול המוגדרת כדרך אזורית בתמ"א 3, ואשר ניתנה בגינה הקלה לקו בנין בתכנית התקפה, אך לא כן בהתייחס להשלכות התכנית המופקדת.

ג. ע"מ לעמוד במגבלות סעיף 62א(11) ולהוסיף שימושים למשרדים, מציעה התכנית לחלק את המגרשים ובכך לעקוף את מגבלת החוק. אולם מגרשים אלה הם מגרשים "מוצעים" ואינם מגרשים בתכנית המאושרת.

ד. טרם חלפו 5 שנים מיום אישור תכנית 508-0252536 ע"י הועדה המחוזית, ולכן לא ניתן להגדיל את השטח למגורים, עפ"י סעיף 62א(1א) לחוק

המלצת מהנדס העיר:

א. לדחות את ההתנגדות. עיקר תוספת השטחים המוצעת בתכנית מיועדת לרווחת שטחי שרות תת קרקעיים. תוספת השטחים העיקריים (כ-2,300 מ"ר) מעל הקרקע הינה בהיקף זניח לגודל הפרוייקט ונועד להכליל את השימוש למשרדים בקומות הקרקע לשימוש הציבור הרחב במקום דירות גן שאיפשרה התכנית הראשית. לתוספת כאמור אין שום השפעה על מאזן צרכי הציבור שנקבעו בתכנית הגובלת מצפון.

ב. לדחות את ההתנגדות. תמ"א 1 שינתה את מעמד דרך לוי אשכול מדרך איזורית לדרך מקומית ובכך התייחס הצורך בהקלה בקו הבנין מתמ"א 3. תוספת מקומות החניה הנובעת מתוספת שטחים בתכנית המוצעת היא זניחה ואינה משנה את המערך התכנוני מעבר לקבוע בתכנית התקפה.

ג. לדחות את ההתנגדות. העיריה רואה חשיבות בתוספת שימוש למשרדים בקומות הקרקע על ציר לוי אשכול ועל כן היא מאפשרת על פי סמכותה להתאים את גודל המגרשים כדי לעמוד בדרישות לתוספת המוצעת.

ד. לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה נשענת על סעיף 62א(1א) (לענין ועדה מקומית עצמאית) לצורך תוספת שטחי בניה למגורים כמפורט בס"ק 1, אלא בהקשר של תוספת שטחי שרות עפ"י ס"ק 4 בלבד.

תוספת זכויות למגורים בתכנית מבוססת על סמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(16)(א) שאינו מותנה בזמן.

המלצת מהנדס העיר:

לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת חלק מההתנגדויות, כמפורט להלן:

1. תוספת שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח 301-310 תקטן ביחס לתכנית המופקדת ותהא 2,235 מ"ר, באופן שלא תעלה על 20% או מעל 500 מ"ר בכל תא שטח.

2. בתא שטח 501 לא תותר תוספת שטחים מעבר למאושר בתכנית התקפה.

3. בתא שטח 502 תותר הגדלת שטחי שרות תת קרקעיים מ-7,368 מ"ר ל-8,368 מ"ר.

4. בסעיף 4.1 להוראות התכנית תתווסף הוראה המאפשרת העברת יח"ד בין מגרשים בהתאם להערה 7 בטבלת השטחים שבתכנית מאושרת 508-0252536.

5. גובה הבניינים 1-7 לאורך רחוב לוי אשכול יהיו בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת.

ככל שיוזם התכנית יבקש להגביה בניינים אלה כפי שהוצע בתכנית המופקדת, יש לפנות לוועדה למר"מ, לקבלת אישור הקלה בגובה, לעת מתן היתרי הבניה.

6. התכנית תתוקן בהתאם לני"ל.

המלצות המהנדס

לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, לתת תוקף לתכנית

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר.

התכנית הוגשה ע"י החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קריית-אנו בע"מ.

הוגשו 3 התנגדויות :

1. התנגדות עצמית

2. התנגדות של רשות שדות התעופה.

3. התנגדות של דיירי לוי אשכול 125-127

מ"מ יו"ר הוועדה ממליץ לשלוח את דיירי לוי אשכול 125-127 ומגישי התכנית החב' הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית בע"מ לגישור לתקופה של 90 יום. לאחר סיום תקופה זו ייערך דיון נוסף, במידה והצדדים יגיעו להסכמות לפני כן ייערך דיון מוקדם יותר.

הצבעה

בעד :

כהן נפתלי, משה דאלי, תמרה שיפריין, עשהאל עמית

החלטות

לשלוח את דיירי לוי אשכול 125-127 ומגישי התכנית החב' הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית בע"מ לגישור לתקופה של 90 יום. לאחר סיום תקופה זו ייערך דיון נוסף.

במידה והצדדים יגיעו להסכמות לפני כן, ייערך דיון מוקדם יותר.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210017\1	תיק בניין: 6493187
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021		

תאריך פתיחה: 18/01/2021

בעלי עניין:

מבקש

יעל מוצפי אקלימי

מוצפי אברהם אבי

עורך

אורי כהן

מהנדס

פרץ יעקב

כתובת: רחוב כצלסון 21

גוש וחלקה: גוש: 6493 חלקה: 187

תוכניות: תממ/200/ב, קא/מק/122, תממ/341, תממ/מק/6

יעוד: שטח מגרש: 668.00 מ"ר

שימושים: צמוד קרקע תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

יח"ד דרומית בבית דו משפחתי הכוללת:
תוספת מדרגות לעליית הגג, תוספת שטחים בעליית הגג ללא שינוי במבנה הגג.

שטח מגרש לזכויות בניה: 668.00 שטח בניה מותר: 240.48 אחוז בניה מותר: 36.0%

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
ק.קרקע	מגורים	136.80		136.80	20.5%			36%		
ק.קרקע	ממ"ד					12.50	12			
עלית גג		39.48	13.27	52.75	7.9%			40		
ק.קרקע	מחסן					5.54	15			
ק.קרקע	*פרגולה						30.20			
סה"כ מעל		176.28	13.27	189.55	28.4%	18.04	27			
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		176.28	13.27	189.55	28.4%	18.04	27			

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

- מבוקשת העברת 12.75 מ"ר שטח עיקרי לעליית הגג ע"ח קומה א' שלא נבנתה - פורסמה הקלה*
* פורסמה הקלה להעברת 23 מ"ר, בפועל מבוקש להעביר כ- 13 מ"ר.
- לא הוגשו התנגדויות.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת בקרת התכן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר הבקשה

הצבעה

בעד :

כהן נפתלי, משה דאלי, תמרה שיפרין, עשהאל עמית

החלטות

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- אישור הרשות המקומית- מח' גביה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור הג"א
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ש"ח למילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס.
- סיום הליך ברישטי זמין

נפתלי כהן
מ"מ יו"ר ועדת המשנה.

אדרי צבי לוי
מהנדס הוועדה.