



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 13/11/2016  
ת. עברי: י"ב בחשון תשע"ז

### סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מס' 2016005

בתאריך: 20/11/2016 י"ט בחשון תשע"ז שעה 18:30

#### מוזמנים:

##### חברים:

- יו"ר הועדה	אריאלי דוד
- מ"מ יו"ר הועדה	אייל פרדיס
- חבר	חורש דוד
- חבר	שחר דבי
- חבר	שמחון שמואל
- חבר	חנן זיסו
- חבר	הניג סבר נאוה
- חבר	שחר לשם
- חבר	עמית בלדרמן
- חבר	חן וייסמן
- חבר	שרה גרינצוויג
- חבר	אסור יהודה

##### נציגים:

- נציגת משרד האוצר	שריד ענת
- נציגת איגוד ערים	שרה איגר פרוסנר
- נציג משרד השיכון	מיכאל סידלר
- נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנצינגר
- נציג כיבוי אש	דני אטיאס
- בעל דעה מייעצת	אדם שאול

##### סגל:

- יועץ משפטי	עו"ד עודד רומנו
- מהנדס המועצה	אד' מריוס ראפ
- מזכירת הוועדה	שושן אורלי
- רכזת רשות רישוי	טורצינסקי טניה
- בודקת בקשות להיתר	שלומית גנסקו
- מידענית	צופיה לסרי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

### אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2016004 מיום 14/08/2016.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

**על סדר היום:**

**הישיבה התקימה בחדר ישיבות במועצה בשעה 19:00**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

### תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
5	רחוב כזנלסון 13	חברת טופ נווה קיימת התנגדות	גוש : 11394 חלקה : 296	בית משותף, תוספת שטח+הקלה	20160050 ת.בנין : 1570130	בקשה להיתר	1
9	מעלה אבשלום 65	סעיד נסראלדין	גוש : 11398 מחלקה : 9 עד חלקה : 9	מעלה אבשלום חלקה 77- מגורים	306-0274647	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	2
10		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון		הנחיות מרחביות ועבודות הפטורות מהיתר	2016002	דיון כללי	3



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

1	סעיף	1570130	תיק בניין:	20160050	בקשה להיתר:
סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2016005 תאריך: 20/11/2016					

## בעלי עניין

### מבקש

חברת טופ נווה, שילון 21 דירה 5 חיפה

### עורך

ויטנר אילן, וודגווד 30 חיפה

### עו"ד מטפל

עו"ד אדיר צבי

### כתובת:

רחוב כצנלסון 13

### גוש וחלקה:

גוש: 11394 חלקה: 296

### שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת שטח+הקלה

## מהות הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה מספר 2016009 מיום 25.09.2016 בה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

שלושה מחברי ועדת מליאה לבניין עיר מבקשים להביא את הבקשה לדיון בוועדת מליאה.

מהות הבקשה: תכנית שינויים להיתר מספר 20120138 מיום 16.12.2014 שאושר בהתאם להוראות תמ"א 38.

השינויים המבוקשים: תוספת יחידת דיוור בשטח של כ- 65.0 מ"ר כקומה רביעית מעל האגף שאושר בהיתר המקורי כך

שמבנה יכלול סה"כ 26 יח"ד במקום 25 יח"ד שאושרו ע"י ניצול כלל זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38. תוספת מעלית

מכוח הוראות החוק המחייבות הקמת מעלית במבנה שמעל 4 קומות. כמו כן, מבוקש סגירת מרפסות מקורות (ללא תוספת

שטח) והסבתן לחדר נוסף לדירות הקיימות במבנה. התכנית כוללת הוספת חניה לדירה הנוספת ושינויים קטנים בפתחים.

הבקשה פורסמה כחוק, נשלחו מכתבים לשותפים ולגובלים בנכס. רצ"ב התנגדויות ותגובת המבקשים. רצ"ב פרוטוקול

קודם כולל מהלך הדיון ובקשת שלושת חברי המליאה.

## שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					247.07	מגורים	0.10
					258.15	מגורים	3.00
					258.15	מגורים	6.00
					258.15	מגורים	9.00
					258.15	מגורים	12.20
					134.59	מגורים	15.40
					63.52	אגף מגורים	0.10
					63.52	אגף מגורים	3.00
					63.52	אגף מגורים	6.00
			27.60			מעלית/מעבר	-3.00
			25.86			מעלית/מעבר	0.10
			14.44			מעלית/מעבר	3.00
			14.44			מעלית/מעבר	6.00
			14.44			מעלית/מעבר	9.00
			14.44			מעלית/מעבר	12.20
			14.44			מעלית/מעבר	15.40
			18.16			מעברים כלל ציבור	
			19.14			מדרגות	
			19.14			מדרגות	3.00
			19.14			מדרגות	6.00



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה להיתר : 20160050

### המשך שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			19.14			מדרגות	9.00
			19.14			מדרגות	12.20
			19.14			מדרגות	15.40
	47.57					מרפסת פתוחה	
	47.57					מרפסת פתוחה	3.00
	47.57					מרפסת פתוחה	6.00
	47.57					מרפסת פתוחה	9.00
	47.57					מרפסת פתוחה	12.20
	107.30					מרפסת פתוחה	15.40
	9.33					אגף חדש מרפסת	0.10
	9.33					אגף חדש מרפסת	3.00
	9.33					אגף חדש מרפסת	6.00
			50.22			ממ"ד	
			50.22			ממ"ד	3.00
			50.22			ממ"ד	6.00
		12.50	48.79			ממ"ד	9.00
			52.23			ממ"ד	12.20
			26.23			ממ"ד	15.40
			12.50			אגף חדש ממ"ד	0.10
			12.50			אגף חדש ממ"ד	3.00
			12.50			אגף חדש ממ"ד	6.00
				64.59		אגף מגורים	9.00
9.36						אגף חדש מרפסת	9.00
9.36	373.14	12.50	574.07	64.59	1,604.82	<b>סה"כ</b>	
<b>382.50</b>		<b>586.57</b>		<b>1,669.41</b>			
<b>(קיים ומבוקש) 2,255.98 מ"ר</b>						<b>סה"כ שטח</b>	

### סיכום בדיקה

#### התייחסות המהנדס להתנגדויות:

#### התנגדות עו"ד אורי תבור מייצג את בעלי הדירות:

לדחות את ההתנגדות: התכנית הראשונה שהוגשה לא כללה חניות לדירה החדשה המבוקשת משהתקבלה ההתנגדות הוגשה תכנית מעודכנת אשר כוללת פתרון חניה לכלל יח"ד וגם ליח"ד המבוקשת כך שההתנגדות אינה רלוונטית.

#### בר תהילה וחיה מרדכי:

לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים:

סעיף 7.1 - מתייחס לעניין קנייני וחוזי בין החברה הבונה לבעלי הזכויות בנכס ואין הוועדה צריכה להחליט בעניינים אלה.

סעיף 7.2 - טענת המתנגדים כי מדובר בסטייה ניכרת אינה נכונה. הבקשה תואמת להוראות תמ"א 38.

סעיף 7.3 - אין הועדה המקומית פועלת עפ"י חוק המקרקעין אלא עפ"י חוק התכנון והבניה ולפיכך אין לטענה זו מקום לדיון בוועדה המקומית.

סעיף 7.4 - אין בתוספת המבוקשת חריגה מעבר לקוי הבניין שאושרו כבר למעט המעלית החדשה שעומדת במרווח בניה מותר.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה להיתר : 20160050

סעיף 7.5 - הוספת הדירה באגף תחייב סגירת חלון מתוכנן עפ"י ההיתר שבתוקף ולפיכך תתקיים פגיעה בדירת המתנגדת אל מול המצב המאושר, יחד עם זאת, בהיתר הבניה שבתוקף הוצעו 2 חלונות לחדר החדש וכעת יישאר חלון אחד בלבד במקום שניים. ברמה בתכנונית אין כל בעיה ולראיה מצב זהה קורה בשלושת הקומות בדירות התחתונות הסמוכות לאגף.

### גלי פלטי :

לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים :

1. התכנית שהוגשה תואמת להחלטת ועדת ערר למעט התוספות המבוקשות בה. זו זכות של כל מבקש בקשה להיתר להגיש תכנית שינויים.
2. סגירת המרפסות המקורות אינן תוספת שטח שכן נכללו באחוזי הבניה העיקריים בהיתר הבניה המקורי.
3. הבקשה לשינויים איננה כוללת כל שינוי של חלוקת חלקה 296. החלוקה אושרה הן בוועדה המקומית והן בוועדת ערר.
- 4+5. הבקשה החדשה נשענת על קונטור המבנה הקיים למעט המעלית אשר מבוקשת במרווח של שני מטרים מגבול המגרש.
6. נושא העצים נדון ומופיע כתנאי בהיתר. הבקשה אינה כוללת כריתה ו/או העתקה של עצים נוספים.
7. בבקשה המקורית הוגש סקר עצים מפורט שאושר ע"י פקיד היערות וק"ל. גם במקרה של בקשה זו תמשיך להיות בקרה בתחום העצים (אם כי הבקשה אינה כוללת כל פגיעה נוספת בעצים).
8. בנושא פגיעה בתחום החצר של כצנלסון 15 יש לפעול מול הקבלן הבונה.
9. התכנית שנשלחה כללה את הפרטים הנדרשים להתייחסות השכנים הגובלים ואינה צריכה לכלול חתכים של מבנים סמוכים.
10. הבקשה אינה עוסקת בחלוקה חדשה ונסמכת על זו שאושרה.
11. התהליכים לאישור התכנית נעשו בהתאם להגדרות החוק.

### מתנגדים

- בר תהילה מרדכי וחיה

- גלי פלטי

- עו"ד אורי תבור

### המלצות

בישיבת ועדת משנה מספר 20160009 מתאריך 25/09/2016 הוחלט :

לאחר בחינת ההתנגדויות שהוגשו, הוחלט לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט :

להתנגדות עו"ד אורי תבור מייצג את בעלי הדירות :

הוחלט לדחות את ההתנגדות : התכנית הראשונה שהוגשה לא כללה חניות לדירה החדשה המבוקשת משהתקבלה ההתנגדות הוגשה תכנית מעודכנת אשר כוללת פתרון חניה לכלל יח"ד וגם ליח"ד המבוקשת כך שההתנגדות אינה רלוונטית.

### לבר תהילה וחיה מרדכי :

הוחלט לדחות את ההתנגדות :

סעיף 7.1 - מתייחס לעניין קנייני וחוזי בין החברה הבונה לבעלי הזכויות בנכס ואין הוועדה צריכה להחליט בעניינים אלה.

סעיף 7.2 - טענת המתנגדים כי מדובר בסטייה ניכרת אינה נכונה. הבקשה תואמת להוראות תמ"א 38.

סעיף 7.3 - אין הועדה המקומית פועלת עפ"י חוק המקרקעין אלא עפ"י חוק התכנון והבניה ולפיכך אין לטענה זו מקום לדיון בוועדה המקומית.

סעיף 7.4 - אין בתוספת המבוקשת חריגה מעבר לקוי הבניין שאושרו כבר למעט המעלית החדשה שעומדת במרווח בניה מותר.

סעיף 7.5 - הוספת הדירה באגף תחייב סגירת חלון מתוכנן עפ"י ההיתר שבתוקף ולפיכך תתקיים פגיעה בדירת המתנגדת אל מול המצב המאושר, יחד עם זאת, בהיתר הבניה שבתוקף הוצעו 2 חלונות לחדר החדש וכעת יישאר חלון אחד בלבד במקום שניים. ברמה בתכנונית אין כל בעיה ולראיה מצב זהה קורה בשלושת הקומות בדירות התחתונות הסמוכות לאגף.

### לגלי פלטי :

הוחלט לדחות את ההתנגדות :

1. התכנית שהוגשה תואמת להחלטת ועדת ערר למעט התוספות המבוקשות בה. זו זכות של כל מבקש בקשה להיתר להגיש תכנית שינויים.

2. סגירת המרפסות המקורות אינן תוספת שטח שכן נכללו באחוזי הבניה העיקריים בהיתר הבניה המקורי.

3. הבקשה לשינויים איננה כוללת כל שינוי של חלוקת חלקה 296. החלוקה אושרה הן בוועדה המקומית והן בוועדת



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה להיתר: 20160050

ערר.

- 4+5. הבקשה החדשה נשענת על קונטור המבנה הקיים למעט המעלית אשר מבוקשת במרווח של שני מטרים מגבול המגרש.
6. נושא העצים נדון ומופיע כתנאי בהיתר. הבקשה אינה כוללת כריתה ו/או העתקה של עצים נוספים.
7. בבקשה המקורית הוגש סקר עצים מפורט שאושר ע"י פקיד היערות וקק"ל. גם במקרה של בקשה זו תמשיך להיות בקרה בתחום העצים (אם כי הבקשה אינה כוללת כל פגיעה נוספת בעצים).
8. בנושא פגיעה בתחום החצר של כצנלסון 15 יש לפעול מול הקבלן הבונה.
9. התכנית שנשלחה כללה את הפרטים הנדרשים להתייחסות השכנים הגובלים ואינה צריכה לכלול חתכים של מבנים סמוכים.
10. הבקשה אינה עוסקת בחלוקה חדשה ונסמכת על זו שאושרה.
11. התהליכים לאישור התכנית נעשו בהתאם להגדרות החוק.

לאשר את הבקשה כפוף לביצוע התיקונים והשלמת התנאים כמפורט:

1. לצרף פתרון ניקוז בתחומי המגרש ע"י יועץ ניקוז.
2. לציין בטבלת השטחים פרוט שטחים קיימים מוצעים ושטחי שירות.
3. להראות פתרון גישה בין הכניסה למקלט לבין המדרכה הציבורית ולבצע בתחילת פתרון זה.
4. להציג תכנית עבודה מפורטת כולל פרטי שלבי עבודה וגידור שטחי המגרש בזמן הבניה.
5. לצרף חוות דעת יועץ תנועה בנושא מעבר חציה הנמצא בסמוך לכניסה לחניה. וכן אישור על כך ש- 6% שיפוע עומדים בתקן.
6. על היזם לממן העתקת פח מוטמן אשר ימוקם בהתאם להנחיות מנהל תפעול.
7. העתקת עמוד חשמל וכל תשתית אחרת קיימת תבוצע על חשבון היזם בתאום עם חברת התשתית.
8. על היזם להשלים תכנית ביוב למגרש. נספח סניטרי ולאשרו בתאגיד המים והביוב.
9. יש להוסיף מעקות בטיחות מעל כל הקירות התומכים הנדרשים.
10. על היזם לצרף כתב שיפוי עבור המועצה מקומית קרית טבעון.
11. להטמיע סקר עצים בתכנית הפיתוח.
12. התכנית תכלול את כל הפיתוח החדש כולל כל התשתיות: מיקום צוברי גז בתחום מגרש כצנלסון 15, מיקום בלוני גז במבנה, פתרון גישה למקלט הקיים בתחום מגרש כצנלסון 11,
13. סימון מיקום עצים החדשים שינטעו (8 עצים)
14. פתרון להסדרת השביל האחורי.
15. התכנית תכלול סגירת חלון בדירה מספר 17.
16. להוסיף חתך מקומי דרך משטח חניה ומדרגות מעל.
17. בתכנית גגות לתקן מפלסים וגבהים אבסולוטיים ולהוסיף גבולות חלקה.





# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 306-0274647</b>
סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2016005 תאריך: 20/11/2016	

**שם התוכנית:** מעלה אבשלום חלקה 77- מגורים  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת  
**סמכות** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 1,812.00 מ"ר (1.812 דונם)

## תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מק/טב/62/א	שינוי
מק/טב/62/ב	שינוי
טב/34	שינוי
טב/62	שינוי
טב/140	שינוי
טב/מק/210	שינוי
טב/127	כפיפות
טב/165	כפיפות
טב/מק/233	כפיפות

## בעלי ענין

**יזם**  
סעיד נסראלדין

**מתכנן**  
מיכאל ורדי

**מגיש**  
סעיד נסראלדין

**כתובות**  
מעלה אבשלום 65

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11398	לא	לא	9	9	לא
11398	לא	לא	77	77	כן

## מטרת דיון

בוועדת מליאה מספר 2016002 מתאריך 13.3.16 הוחלט על הפקדת תוכנית מפורטת נקודתית שמטרתה לאפשר בניית מבנה מגורים אחד בן 6 יחידות דיור בשלוש קומות על חלקת מגורים ששטחה 1551 מ"ר. הגדלת זכויות הבניה מ-62% ברוטו ל-71% ברוטו מ-683 מ"ר ל-1100 מ"ר. הגדלת הצפיפות מ-2.7 יח"ד לדונם ל-3.68 יח"ד לדונם. התוכנית פורסמה להפקדה בתאריך 26.8.16 ולא התקבלו התנגדויות. התוכנית מובאת לאישור ופרסום למתן תוקף.

## מטרת תוכנית

לאפשר בניית מבנה מגורים בעל 6 יח"ד.

## המלצות

לאשר את התכנית בכפוף למילוי התנאים המפורטים:

- להוסיף גובה מירבי של המבנה שלא יעלה על 11 מטר כולל מעקות כרכובים ומסתורים מקומת המגורים התחתונה.
- בסעיף 6 להוסיף תת סעיף עבור תכנית הבינוי ובו ייכתב שתכנית הבינוי תהווה בסיס לבדיקת כל בקשה להיתר אשר תוגש על החלקה.
- למחוק בסעיף 4.1.2 א שורה שבכל מקרה קיר תומך לא יעלה על 3.0 מטר.
- יצויין כי נספח הבינוי מחייב חלקית בנושא מפלס 0.00 והחניות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	דיון כללי: 2016002
סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר 2016005 תאריך: 20/11/2016	

### בעלי עניין

#### מבקש

ועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון, קרית טבעון

### מהות הדיון

קביעת הנחיות מרחביות לכלל מרחב קריית טבעון