

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית
ישיבה מספר: 2021004 ביום רביעי תאריך 05/05/21 כ"ג אייר, תשפ"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עדנה שטרניק
עו"ד עמנואל סולומונוב
מר הרצל יהודה
מר ברבי עופר

סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה - חבר
חבר - חבר
חבר - חבר

נציגים:

גבי סיסו-אהוביה הדס
סגל:

מהנדס שמעון דניאל
מהנדס אברהם אברהם
עו"ד קרן רוזליס
עו"ד איילה סגל גבסי
גבי זהבה ברדוגו
גבי זיוה בן חמו
גבי אליס מקוליס
מר כהן צחי
גבי אתי בן ישי
גבי זהבה פרץ
גבי ירדן שליין מויאל
גבי כהן רוית

מהנדס העיר -
מנהל אגף הנדסה -
היועצת המשפטית -
ב"כ הועדה -
מזכירת הועדה -
סגנית מהנדס העיר -
רכזת בקרה ותיעוד -
הנדסאי רישוי -
הנדסאית רישוי -
הנדסאית תב"ע -
הנדסאית רישוי -
הנדסאית רישוי -

נעדרו

חברים:

מר עופר מועלם
נציגים:
מר' איזלדן דהר
גבי דרור ורד
גבי מיכל דנציגר
גבי סלמה לילך
מר בן בוחר אופיר
מר אייל סייג
פקד רמי מזרחי
אינג' הראל דמתי
סגל:
גבי חגית חרותקה-קובי

חבר -
נציג שר האוצר -
הגנת הסביבה -
נציגת שר הבריאות -
נציג מכבי אש, חיפה -
נציג רשות מקרקעי ישראל -
נציג שר האוצר בעל דעה מיעצת. -
נציג המשטרה -
נציג משרד התחבורה -
אדריכלית הועדה -

מס' דף: 2:

-ב"כ הועדה
-הנדסאית רישוי.
הנדסאית רישוי
מתכנתת ערים

עו"ד יוסף סגל
גב' גלית פרנקל
גב' אביגיל עמנואל
גב' סברנה פורטונסקו

מס' דף: 3

אישור וועדה מס' 2021003 מיום 28.04.21.
גב' הדס סיסו- אהוביה ומר גדי דגני השתתפו בזום.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	305-0603571	שלב א' - מערב קרית אתא	11007	1	1	5
2	תפ/2021/01	תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק	11028	3	3	26
3	תפ/2021/02	תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק	10293	672	672	27

סעיף: 1 | תכנית מתאר מפורטת: 305-0603571
 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021

שם: שלב א' - מערב קרית אתא
נושא: דיון בהתנגדויות
 עיריית קרית אתא
שטח התוכנית: 590,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 21 גרסת תשריט: 13

יחס	לתכנית
	150/כ
	ח/150/כ
כפיפות	222/כ
כפיפות	ב/222/כ
כפיפות	ב/450/כ

התכנית ממוקמת במערב קרית אתא, תחומה בין רחוב ביאליק בצפון, רחוב התעלה ממזרח, רחוב זבולון מדרום ושכונת פרוסטיג ממערב.

בעלי עניין:

- ♦ יזם/מגיש:**
ועדה מקומית קרית אתא
- ♦
שיכון ובינוי נדל"ן
- ♦
שיכון ובינוי נדלן
- ♦
ועדה מקומית קרית אתא
- ♦ מתכנן:**
יצחק חלפון
- ♦
אירית גיל
- ♦
ניקולאי אמברצומיאן
- ♦
דוד ברהום
- ♦
מנחם אדר
- ♦
ליאת חיל נורי
- ♦
איציק מאיר
- ♦ מודד:**
שמעון ורזיגר
- ♦ מתנגד:**
שיכון ובינוי נדל"ן
- ♦
נעמי וינר
- ♦
שרה שמי
- ♦
אריה פיק
- ♦
שבתאי וציפורה וידברג
- ♦
חרלפ יעקב
- ♦
כהן צבי יזמות והשקעות בע"מ
- ♦
חיים קינסט
- ♦
שמואל לפיד
- ♦
חיה פסטאג
- ♦
הימנותא בע"מ
- ♦
שלמה וחיים ריינשטיין
- ♦
חרלפ יאיר

אלן אהרונוף

♦ **אדריכל:**

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

חלקות: 3, 2, 1	גוש: 11007
חלקות: 6, 5, 4	גוש: 11007
חלקות: 9, 8, 7	גוש: 11007
חלקות: 12, 11, 10	גוש: 11007
חלקות: 15, 14, 13	גוש: 11007
חלקות: 18, 17, 16	גוש: 11007
חלקות: 21, 20, 19	גוש: 11007
חלקות: 24, 23, 22	גוש: 11007
חלקות: 27, 26, 25	גוש: 11007
חלקות: 30, 29, 28	גוש: 11007
חלקות: 33, 32, 31	גוש: 11007
חלקות: 36, 35, 34	גוש: 11007
חלקות: 39, 38, 37	גוש: 11007
חלקות: 42, 41, 40	גוש: 11007
חלקות: 45, 44, 43	גוש: 11007
חלקות: 49, 48, 47	גוש: 11007
חלקות: , 50	גוש: 11007
חלקות: 2	גוש: 11046
חלקות: 4, 3, 2	גוש: 11047
חלקות: 7, 6, 5	גוש: 11047
חלקות: 10, 9, 8	גוש: 11047
חלקות: 13, 12, 11	גוש: 11047
חלקות: 16, 15, 14	גוש: 11047
חלקות: , 17	גוש: 11047
חלקות: 8, 7, 1	גוש: 11048
חלקות: 22, 10, 9	גוש: 11048
חלקות: 25, 24, 23	גוש: 11048
חלקות: 28, 27, 26	גוש: 11048
חלקות: 31, 30, 29	גוש: 11048
חלקות: 45, 33, 32	גוש: 11048
חלקות: , 46	גוש: 11048
חלקות: 4, 3, 2	גוש: 11050
חלקות: 7, 6, 5	גוש: 11050
חלקות: 10, 9, 8	גוש: 11050

חלקות : 13, 12, 11	גוש : 11050
חלקות : 16, 15, 14	גוש : 11050
חלקות : 19, 18, 17	גוש : 11050
חלקות : 22, 21, 20	גוש : 11050
חלקות : 25, 24, 23	גוש : 11050
חלקות : 28, 27, 26	גוש : 11050
חלקות : 31, 30, 29	גוש : 11050
חלקות : 34, 33, 32	גוש : 11050
חלקות : 37, 36, 35	גוש : 11050
חלקות : 40, 39, 38	גוש : 11050
חלקות : 43, 42, 41	גוש : 11050
חלקות : 46, 45, 44	גוש : 11050
חלקות : 49, 48, 47	גוש : 11050
חלקות : 54, 51, 50	גוש : 11050
חלקות : 57, 56, 55	גוש : 11050
חלקות : 60, 59, 58	גוש : 11050
חלקות : 63, 62, 61	גוש : 11050
חלקות : 73, 72, 64	גוש : 11050
חלקות : 76, 75, 74	גוש : 11050
חלקות : 81, 80, 79	גוש : 11050
חלקות : 84, 83, 82	גוש : 11050
חלקות : 87, 86, 85	גוש : 11050
חלקות : 90, 89, 88	גוש : 11050
חלקות : 93, 92, 91	גוש : 11050
חלקות : 96, 95, 94	גוש : 11050
חלקות : 100, 98, 97	גוש : 11050
חלקות : 106, 105, 101	גוש : 11050
חלקות : 109, 108, 107	גוש : 11050
חלקות : 112, 111, 110	גוש : 11050
חלקות : 115, 114, 113	גוש : 11050
חלקות : 118, 117, 116	גוש : 11050
חלקות : , 119	גוש : 11050
חלקות : 3, 2, 1	גוש : 11052
חלקות : 8, 7, 4	גוש : 11052
חלקות : 11, 10, 9	גוש : 11052
חלקות : 15, 14, 13	גוש : 11052
חלקות : 18, 17, 16	גוש : 11052

חלקות: 19, 20, 21	גוש: 11052
חלקות: 22, 23, 24	גוש: 11052
חלקות: 25, 26, 27	גוש: 11052
חלקות: 28, 29, 30	גוש: 11052
חלקות: 31, 32, 33	גוש: 11052
חלקות: 34, 35, 41	גוש: 11052
חלקות: 42, 43, 44	גוש: 11052
חלקות: 45, 46, 47	גוש: 11052
חלקות: 48, 49, 50	גוש: 11052
חלקות: 51, 52, 53	גוש: 11052
חלקות: 59, 60, 61	גוש: 11052
חלקות: 62, 63, 64	גוש: 11052
חלקות: 65, 66, 67	גוש: 11052
חלקות: 68, 69, 70	גוש: 11052
חלקות: 71, 77,	גוש: 11052

חלקי חלקות:

ח"ח 46	גוש: 11007
ח"ח 47, 48, 50	גוש: 11008
ח"ח 51, 55, 56	גוש: 11008
ח"ח 58, 108, 111	גוש: 11008
ח"ח 4	גוש: 11046
ח"ח 1	גוש: 11047
ח"ח 2, 11, 16	גוש: 11048
ח"ח 21, 34, 39	גוש: 11048
ח"ח 44,	גוש: 11048
ח"ח 1, 77, 99	גוש: 11050
ח"ח 102, 103,	גוש: 11050
ח"ח 36, 54, 72	גוש: 11052
ח"ח 73, 78, 79	גוש: 11052
ח"ח 153, 155	גוש: 11540

מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 2,950 יחידות דיור ופארק ציבורי כלל עירוני במערב קריית אתא.

החלטות

רקע:

תכנית מפורטת מס' 305-0603571 ביוזמת שיכון ובינוי נדל"ן ועיריית קרית אתא. התכנית חלה בעיקר על קרקעות בעלים פרטיים וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. שטח התכנית המוצעת הינו כ-590 דונם ותחומה בין רחוב התעלה במזרח, רחוב זבולון בדרום, רחוב ביאליק בצפון ושכונת פרוסטיג במערב.

התוכנית המוצעת מהווה את המתחם המזרחי מבין שלושה מתחמים המוגדרים בתוכנית מתאר מקומית כ/450/ב אשר מייעדת את השטח למגורים, מסחר ותעסוקה ועוד. התוכנית כוללת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 2,950 יחידות דיור, מרכז מסחרי בהיקף של 9,000 מ"ר כמו גם ייעודי מסחר ותעסוקה נוספים לאורך הציר הראשי בהיקף של כ- 3500 מ"ר, כל זאת בנוסף למבני הציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים הכוללים פארק ציבורי עורקי. ייעודי הקרקע למגורים כוללים מגוון טיפוסים מגורים רב משפחתיים בצפיפויות שונות בגבהים שונים של עד 18 קומות.

- התכנית פורסמה להפקדה כנדרש בחוק, והוגשו לה 32 התנגדויות כדלקמן:
- * 3 התנגדויות כפולות ולכן מדובר בפועל ב-29 התנגדויות בלבד.
- 1-שיכון ובינוי נדל"ן: התנגדות תכנונית לעניין כל התכנית.
 - 2-יפה נעמי וינר: גוש 11050 חלקה 23, מצורפת חו"ד שמאית מטעם זייד את זייד בע"מ.
 - 3-שרה שמי ומשה איזקסון: גוש 11050 חלקות: 81-83, 85-95, 99, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק.
 - 4-אריה פיק: גוש 11052 חלקות 9-10, 22-23, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גסטפרוינד-מרקו.
 - 5-שבתאי וידברג, ציפורה וידברג, אבנר וידברג, עופר וידברג, ניר וידברג- ע"י ב"כ עו"ד אבריאל. גוש 11052 חלקות 1-2, 20-21.
 - 6-יעקב חיים חרל"פ, שמש סיימון – ע"י ב"כ עו"ד אברהם דהן, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק. גוש 11052 חלקות 17, 41, 63, 66.
 - 7-כהן צבי יזמות והשקעות בע"מ – ע"י ב"כ עו"ד אברהם דהן, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק. גוש 11052 חלקות 33-34, 65.
 - 8-חיים קינסט, אסתר ידן (קינסט), צביה דגן - יורשי יחיאל ופנינה קינסט ז"ל, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק. גוש 11052 חלקה 48.
 - שמואל לפיד, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק, גוש 11052 חלקה 48.
 - 10-ליבר אליעזר - יורש שרה ליבר ז"ל, מצורפת חו"ד שמאית מטעם גרשון פנחסיק, גוש 11052 חלקה 48.
 - 11-חיה רחל פסטג – ע"י ב"כ עו"ד יצחק ווינברג, גוש 11050 חלקה 29.
 - 12-הימנותא בע"מ, גוש 11540 חלקות 153, 155.
 - 13-שלמה וחיים ריינשטיין, גוש 11050 חלקה 100 (תואם להתנגדות מס' 27).
 - 14-יאיר חרל"פ ואריה ולר, גוש 11050 חלקה 44. (תואם להתנגדות מס' 24).
 - 15-אהרון וצבי מוסקוביץ, גוש 11048 חלקה 23.
 - 16-אורה סגל, גוש 11050 חלקה 15.
 - 17-גילדה ישעיהו, איריס סידיס, בנימין חכם ולרין, איילת סימה גבריאל, גוש 11050 חלקות 20, 22, 25.
 - 18-אפרת הומינר, אסתר וינברג, עטרה קלירס, גוש 11052 חלקה 19.
 - 19-יצחק טבצ'ניק, רות ספיר, דודי טבצ'ניק, תקווה טבצ'ניק, עליזה לב, ברכה ישראל-גוש 11052 חלקות 27, 30.
 - 20-גיל טבצ'ניק, עליזה לב, דודי טבצ'ניק, רות ספיר, תקווה טבצ'ניק, ברכה ישראל גוש 11052 חלקות 8, 31, 50, 51.
 - 21-ארנס ארד אהובה, גוש 11050 חלקות 21, 80 (תואם להתנגדות מס' 29).
 - 22-ראובן ליאורה ע"י עו"ד דיין, גוש 11048 חלקה 8.
 - 23-אפוטרופוס הכללי, גוש 11048 חלקה 21.
 - 24-חו"ד שמאית של איתן שריאל (הפנייה למענה בהתנגדות מס' 14).
 - 25-שלומי ציון, שלומי תקווה, גוש 11050 חלקה 42.
 - 26-מיכאל קצב מיוצג ע"י עו"ד אורטל רימר, גוש 11007 חלקות: 23, 27, 28, 29.
 - 27-שלמה וחיים ריינשטיין (הפנייה למענה בהתנגדות מס' 13).
 - 28-נדיר בנימין, גוש 11047 חלקות: 2, 3.
 - 29-ארנס ארד אהובה (הפנייה למענה בהתנגדות מס' 21).
 - 30-נומברג יוסף וטלילה שפיגל, גוש 11052 חלקות: 24, 25.
 - 31-מיכל בר מיופת כוח של עיזבון, גוש 11052 חלקות 13-16.
 - 32-דפנה גלילי, גוש 11050 חלקות 1-3.

החלטה:

א. הוועדה שמעה את ההתנגדויות :

לאחר שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית וכן לאחר שמיעת יזם התכנית ועורכי התכנית להתנגדויות ואת המלצת צוות התכנון בראשותו של מהנדס העיר ולאור חשיבותה של התוכנית בהיבט העירוני והאזורי, סבורה הוועדה המקומית, כי ראוי להמשיך ולקדם את

התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

נדרשת הכנת טבלת איזון חדשה על רקע הנימוקים הבאים :

1. עמדת הוועדה המקומית הינה, כי יש לקבל חלק מההתנגדויות באופן המביא לשינוי בטבלה 5 ומשנה תוך כדי כך את שווי המגרשים ותשפיע באופן ישיר על ההקצאות.
2. בהתאם לתשובת שמאי התוכנית הושמטו חלקות מטבלת ההקצאות וכן יש לערוך תיקונים בנושא מקדמי המוש"ע.
3. מעצם עמדת הוועדה, כי יש לקבל ההתנגדויות לגבי הכללת שווי המבנים בטבלת האיזון תהיה השפעה משמעותית על ההקצאות.
4. רשות מקרקעי ישראל ושלוחותיה(הימנותא וכו') מהווה כיום קטליזטור מרכזי בשוק המקרקעין למימוש תכניות למגורים. לפיכך יש אינטרס ציבורי כללי ולבעלי הזכויות בתכנית זו בפרט להקצות למנהל מקרקעי ישראל את הזכויות ביעוד מגורים ככל שניתן ובהתאם לשווי היחסי. שמאי התכנית כאמור הקצה לרשות מקרקעי ישראל את מרבית שטחי המסחר ולא התייחס בהקצאה זו לייעדי התכנית ולחלקם היחסי כאמור לעיל. לפיכך, יש לתקן את ההקצאה באופן שמגרשי התמורה לרמ"י יהיו בהתאם לשווי היחסי בכל אחד מיעודי הקרקע.
- יצויין כי רשות מקרקעי ישראל על אף שחלקם בתכניות כ-12% קיבלו בהקצאה את מרבית שטחי המסחר והתעסוקה. בהתאם לתקן 15 בעת ההקצאה ניתן להפעיל שיקולים אשר יקדמו את מימוש התכנית.

הטבלה המתוקנת תועבר לאישור שמאי הוועדה המקומית.

5. טבלאות האיזון יתוקנו אפוא בהתאם לעקרונות הבאים :

- 5.1 יש לעדכן את טבלאות האיזון בהתאם לנסחי טאבו עדכניים לחצי שנה האחרונה (מבחינת בעלויות).
- 5.2 תיקון טכני - יש לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון כך שבהדפסת המסמך בגודל נייר A3 המסמך יהיה קריא לציבור. יש לרשום את השעבודים בתחתית הטבלה.
- 5.3 רשות מקרקעי ישראל: לפי טבלאות האיזון הוקצו שטחים ביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה עבור רשות מקרקעי ישראל. הוועדה רואה בקרקעות מדינה מנוף פיתוח לשכונה ולכן התמורה במצב היוצא לרמ"י ושלוחותיה של מדינת ישראל במרוכז, תהיה במגרשי מגורים.
- 5.4 בטבלת האיזון שטחים ציבורים שיירשמו על שם עיריית קרית אתא, ישנה טעות בתאי שטח 801-806, 819-820 היעוד הוא דרך מוצעת ולא דרך מאושרת כפי שנרשם. יש לתקן.
- 5.5 חלק מחלקות: 21, 22, 32, 42, 44, 45 בגוש 11007 וחלקה 108 בגוש 11008 נכללות בתחום רחוב ביאליק בתחום רחוב ביאליק וחלקות 48 בגוש 11048 וחלקה 54 בגוש 11052 ביעוד דרך ולכן לא ניתן לגביהן זכויות.
- 5.6 חלקות 39 בגוש 11048 וחלקה 64 בגוש 11050 – יש צורך להכניס את החלקות הנ"ל לטבלאות האיזון בהתאם ליעודן ערב אישור תכנית כ/450ב.
- 5.7 לגבי הטענה, כי ייעוד המצב הקודם הינו מגורים: טענה זו בטעות יסודה וזאת מאחר וכל השטח במצב תכנוני קודם כלול בהוראות כ/150 כשטח חקלאי, כאשר עפ"י תקנון התכנית לא תותר בו כל בניה, לפיכך נכון קבע שמאי התכנית כי יש לאמוד את שווי המצב התכנוני הקודם ביעוד חקלאי למעט חלקות ששונה ייעודם בתכניות מפורטות מאוחרות יותר לדרכים או שטח לתכנון בעתיד.
- 5.8 בעת תיקון טבלת ההקצאה והאיזון יש להביא בחשבון בהקצאה את שווי המחוברים במבנים אשר נבנו לפני 1965 (לפני החלת חוק התכנון והבנייה) (עמור וקצב).

6. יח"ד:

התכנית המתארית כ/450ב הגדירה למתחם המזרחי 2650 יח"ד. הוועדה לא תמנע מהיזם להגיע ל-2950 יח"ד המהווה תוספת של 11% מהתכנית המאושרת. תוספת יח"ד אלו תבחנה בהתאם לסטנדרט הבנייה הנדרש למגורים בפרט ולבנייה בכלל וזאת בהתאם למדיניות הרשות בסמוך למועד הבנייה, בהתאם לעקרונות שהותוו בתכנית המופקדת, הן לגבי השטחים הציבוריים הנדרשים. הוועדה מאשרת את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית זו בכפוף לתיקונים, אולם לא תותר

תוספת יח"ד מעבר לתוספת המאושרת. בקשה לתוספת יח"ד נוספת מעבר ל-2950 יח"ד תהווה סטייה ניכרת. – יוטמע בהוראות התכנית.

7. תוכנית בינוי:

תכנית הבינוי 1:500 שהוצגה לא מאושרת. התכנית אינה תואמת לתוכנית המופקדת, ומכילה שינויים מפליגים מהתוכנית המופקדת לפיכך יהיה צורך להתאימה לעקרונות נספח הבינוי של התכנית המופקדת ובהתאם להערות ולעקרונות הבאים. תכנית הבינוי אמורה לפרט ברמה של 1:500 את נספח הבינוי המופקד. תכנית הבינוי איפשרה לדייק את שטחי השירות הנדרשים העיליים והתת קרקעיים. יש לעדכן את הוראות התכנית תחת סעיף תנאי למתן היתר בנייה: "תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי על פי העקרונות של נספח הבינוי המופקד לרבות התייחסות לנושאים הבאים:

- 7.1 גודל דירה נטו מינימום 100 מ"ר (למעט הדירות הקטנות שגודלן היה 80 מ"ר).
- 7.2 תכסית ירוקה פנויה מכל בינוי במגרשי המגורים מתוך 25% משטח המגרש המוגדרים בתכנית המופקדת. לפחות 10% משטח המגרש ישמש לגינון אפקטיבי שאין מתחתיו בינוי ושהוא אינו שטח שארית.
- 7.3 60% חנייה תת קרקעית.
- 7.4 תמהיל הגבהים ישמר בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת.

8. שטחי שירות:

בעקבות הבדיקה התכנונית הנוספת שבוצעה במסגרת תכנית הבינוי, עלה הצורך בתוספת שטחי שירות. שטחי השירות המבוקשים מאושרים בתנאים הבאים:

- 8.1 שטחי השירות העיליים ישמשו להגדלת שטחי השירות של יח"ד הקיימות ולא לתוספת יח"ד חדשות. ובכל אופן, לא ירדו מהעיקרון המינימאלי שנקבע לשטח שירות ליח"ד.
- 8.2 תחשיב שטחי שירות על קרקעי למגורים הינו בין 47-55 מ"ר ליח"ד.
- 8.3 תחשיב שטחי שירות תת קרקעי למגורים הינו בין 52-60 מ"ר ליח"ד.
- 8.4 לא יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל מפני הקרקע. יש לבטל כל הוראה בנושא ולהגדיר במפורט את הנחייה זו.
- 8.5 בכל תכנית שתוגש, יש להבטיח כי 60% ממקומות החנייה למגורים יהיו בתת הקרקע. בכל מקרה השטח המיועד לחניה עילית לא יעלה על השטח המוגדר בנספח הבינוי המופקד.
- 8.6 כל תוספת בשטחי שירות למגורים תבטיח שלא יפגעו איכויות ולא ירדו מהסטנדרט שנקבע בתכנית המתארית כ/450/ב ובתכנית המופקדת. כגון: גודל יח"ד, גודל מבואות כניסה, מס' חניות, יחס חניות עילי ותת קרקעי, שטחים פתוחים וגודל השטחים המשותפים שלהם לרבות תפקוד ראוי שלהם.

9. עקרונות לאיכות תכנונית להטמעה בהוראות התכנית המפורטת:

עקרונות אלה באים לפרט ולחזק את התפיסה התכנונית כפי שאושרה בנספח הבינוי של התכנית המפורטת.

9.1 איכות המבנה:

- 9.1.1 חיפוי: המבנים יחופו באופן מלא באופן טבעית מנוסרת בגוון בהיר קרם בדרגת עיבוד-קשיחות בסטנדרט גבוהה כדוגמת אבן ג'ימעין.
- 9.1.2 דירות: החלל הציבורי בדירות (סלון ומטבח) לא יפחת מ-40 מ"ר נטו.
- 9.1.3 פתחי אור: חלונות הדירות יוגדלו מעבר לחלונות הסטנדרטיים (הנמכת סף תחתון ל-40 ס"מ).
- 9.1.4 מבואה (לובי):
 - בייעודי המגורים בהוראות התכנית, תחת סעיף הוראות בינוי ו/או פיתוח יוכנסו ההנחיות הבאות:
 - גובה קומת הכניסה יהיה 5 מ' / בגובה כפול הלובי המרכזי (מבואה), בבניין שבו 30 יח"ד ומעלה נדרשת מבואה שלא תפחת מ-120 מ"ר.
 - בבניין שבו פחות מ-30 יח"ד נדרשת מבואה שלא תפחת מ-4 מ"ר לכל יח"ד.
 - קומת הלובי והכניסה למגורים תהיה במפלס המדרכה תחת סעיף עיצוב אדריכלי בייעודי המגורים יירשם: עיצוב הלובי יהיה משולב עם אלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.
- 9.1.5 גובה קומה: ראה התייחסות מפורטת בסעיף ב. 1.1 מענה להתנגדות שיכון ובינוי.

- 9.1.6 מרתפים ותכסית : ראה התייחסות מפורטת בסעיף ב.1.3 מענה להתנגדות שיכון ובינוי.
- 9.1.7 מצללות : ראה התייחסות מפורטת בסעיף ב.1.2 מענה להתנגדות שיכון ובינוי.
- 9.1.8 מרפסות : ראה התייחסות מפורטת בסעיף ב.1.5 מענה להתנגדות שיכון ובינוי.
- 9.1.9 שטחים משותפים איכותיים, נגישים וירשמו על שם כל הדיירים.
- 9.2 איכות המגרש :
- 9.2.1 כניסה למבנה.
- 9.2.2 איחוד כניסות ויציאות למגרש. יש לצמצם כניסות למגרשים לאורך מדרכת הולכי רגל, יש לאפשר רציפות להליכה.
- 9.2.3 חניות : שטחי חניות ישמשו לשימוש כפול ויכללו הצללה על ידי עצי צל.
- 9.2.4 במגרשי החניה ינטעו עצי צל בוגרים כל 5 חניות. ככל הניתן, רוחב ערוגות גינון ונטיעה לא יפחת מ-1 מטר.
- 9.2.5 גינה משותפת.
- 9.2.6 רצועת גינון בתחום מגרש המגורים הפונה לרחוב.
- 9.2.7 מבני אשפה, מבני מיחזור ותשתיות : ישולבו במתחם באופן שגובהן יהיה מינימאלי. יהיו מחופים באבנים פראיות ויוקפו ברצועת צמחייה שתסתר אותם ברבות הזמן.
- 9.2.7 בסעיף הוראות נוספות – עיצוב אדריכלי : יש להכניס הנחיות תותר הצמדת חניות למגורים בתחום מגרשי המגורים בלבד.
- 9.2.7 גדרות : ביטול גדרות כלפי דרכים ושטחים ציבוריים.
- בניית קיר נקיון בלבד בגובה של כ-50 ס"מ. מאחורי הקיר תפותח רצועת גינון הכוללת שיחים, עצי צל וצמחייה מקומית מתאימה.
- 9.3 איכות השכונה :
- 9.3.1 הדגשת מבני השכונה : מבני השכונה יחזקו את עקרונות השכונה וידגישו אותם באמצעות הדגשת קומה עליונה, חזיתות, הבלטת סטווין וכדומה. מבנים על הפארק, מבנים הפונים לרחוב ראשי, כניסה לשכונה.
- בסעיף הוראות נוספות – עיצוב אדריכלי : יש להכניס הנחיות לעיצוב הרחוב ובו יירשם : יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכירות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.
- 9.3.2 הפניית מרבית הדירות לכיוון הפארק או השטחים הירוקים.
- 9.3.3 דירות גן לא יפנו לשטחים הציבוריים.
- 9.4 מבני הציבור :
- 9.4.1 יש להציג פריסת מבני ציבור.
- 9.4.2 יש להציג טווח שירות.
- 9.4.3 בחלק משטחי המבנים יותר שימוש לקהילה לאורך כל שעות היום והערב בהתאם למדיניות הרשות המקומית. ייעול השימוש במבנה.
- 9.5 איכות המסחר. הכנת תכנית בינוי לאפשרות הצעת היתרים לחנויות נפרדות.
10. חניות : כמות חניות יותאמו למפתח שנרשם כחלק מהוראות תכנית כ/450/ב.
11. צרכי ציבור : נוכח העובדה, כי התוכנית צריכה לתת מענה ראוי לצרכי השכונה בהתאם לאופי התושבים ולמדדים המקובלים - יש לבצע את התיקונים לפי המפתחות 3.5 גודל משק בית ו- 2.2% גודל שנתון בהתאם לתכנית כ/450/ב, וכן להציג פריסה אפשרית לצרכי הציבור המוצעים בתכנית.
12. שלביות : יוטמע בהוראות התכנית.
- 12.1 שלביות הבנייה למגורים תקבע בהתאם לתכניות הפיתוח של הרשות המקומית תפותח בהתאם לה.

- 12.2 יוגש מסמך תחבורתי המציג התכנות בניית יח"ד המוצעות בתכנית בהתאמה לקיבולות מערכות התנועה והצירים הקיימים בפועל.
- 12.3 ככל שהרשות תקדים את ביצוע התשתיות לשכונה (לרבות כבישים ותשתיות אחרות) תהא הרשות רשאית לבצע דיקורים לטובת ייצוב מבנה הדרכים והתשתיות בתחום שטחי המגורים והמסחר.
- 12.4 פיתוח הפארק – יבוצע בשלב הראשון מבחינת שלביות הבניה כשיקבע סטנדרט בסיסי מינימאלי לשלב הראשון, וסטנדרט פיתוח אינטנסיבי בהתאם להתקדמות בניית המגורים בשכונה.

13. תיקונים למסמכי התכנית:

- 13.1 הוראות התכנית, תשריט מצב מוצע וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לעקרונות ההחלטה ויוגשו לוועדה המקומית לבדיקה.
- 13.1.1 הטמעת התיקונים הנובעים מההחלטה לרבות התייחסות להתנגדויות והנובעים מהתייחסות הוועדה המחוזית.
- 13.1.2 תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 13.1.3 בכל מקום בתחום תוכנית זו שחלה תמ"ל 1025, יש להתאים תוכנית זו להוראותיה.

14. פרסום התוכנית:

- 14.1 במהלך 90 יום מיום קבלת ההחלטה, יגישו עורכי התכנית את התיקונים כמפורט.
- 14.2 עם השלמת התיקונים בהתאם להחלטה זו תפורסם התכנית בהתאם לסעיף 106 ב לחוק התכנון והבניה לתקופה של 60 יום, על-מנת לתת לכל מי שעלול להיפגע מקבלת ההתנגדויות ומהתיקונים בתכנית להשמיע את עמדתו בטרם הכרעה בתכנית.
- 14.3 יבוצע פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק באופן בו בוצע ההפקדה.

ב. הוועדה משיבה למתנגדים כדלקמן:

1. מענה להתנגדות תכנונית – התנגדות מס' 1- שיכון ובינוי.
- 1.1 טענה: גובה קומת המגורים.
- בקשה לשנות את הוראות הסעיפים כך שבמקום גובה קומה נטו של בין 2.9-3.0 מ' ייכתב גובה ברוטו של כ-3.05 מ' (משמעותו הוא גובה קומה של 2.70 מ' נטו).
- 1.1.1 הגובה המבוקש גבוה בכ-20 ס"מ יותר מהנדרש בתקנות (2.50 מ').
- 1.2.3 בניה מעל לגובה המקובל מייקרת את הבניה.
- 1.1.3 גובה קומת טיפוסית מאפשר לתכנן לובי גבוה וקומה גבוהה יותר היא רלוונטית למבני מגורים בני 10 קומות תוך עמידה בדרישת התקנות בכל הנוגע לכניסה לדירה עליונה בגובה נמוך מ-29 מ'.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

אחד המרכיבים ליצירת איכות תכנונית ורווחה לתושבים שעומדים לגור בבנייה המתוכננת הרוויה והאינטנסיבית הינו גובה קומה ראוי של לפחות 2.9-3.0 מ' נטו. לפיכך ההוראה לעניין זה בהוראות התכנית תשאר ללא שינוי.

1.2 טענה: מצללות

בהוראות הסעיפים 1.2 א4(15), 2.2 א4(17), 3.2 א4(14) בתקנון המופקד נרשם: "מצללות במרפסות ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המירבי המותר על פי החוק ויוגשו בליווי פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה".

בקשת המתנגד הינה לשנות את הסעיפים המתייחסים למצללות כך שלא יעלו על הגודל המירבי המותר בתקנות או לחילופין להגדיר בהיקף של 20 מ"ר בכל מרפסת.

בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולתקן בהתאם לניסוח המפורט מטה.

החלטה: החלטה לאחר פרסום 106 ב'.

מטרת ההוראה היא לייצר הצללה שמשלבת בתכנון כחלק משילוב של העיצוב של המבנה מחד, ולא מצומצמת באופן מלאכותי רק כדי לעמוד בתקנות, מאידך.

יש לנסח באופן הבא בהוראות התכנית:

- מקומה 1 עד קומה שהינה לפני מרפסת גג פתוחה - על המצללות לכסות את כל שטח המרפסת.

- בקומת גג פתוח ובדירת קרקע, יש להציג שילוב המצללה עם עיצוב המבנה ובגודל המותר עפ"י החוק.
- בכל אחד מהסעיפים הנ"ל ישאר ללא שינוי הניסוח: מצללות במרפסות יבנו בד בבד עם המבנה ויוגשו בליווי פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

1.3 טענה: תכסית מרתפים

בקשה לתקן את הוראות הסעיפים שדורשים שיוותרו לפחות 15% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי במקום 25% כמוגדר בס' 1.2 א4(7), 2.2 א4(8), 3.2 א4(6) בתקנון המופקד.

"מרתפים יבנו בשטח המגרש ועד קו המגרש ובתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. ניתן לבנות מרתפים עד קו בנין 0 במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים."

1.3.1 תמ"א 4/ב/34 מגדירה שהחלק המינימלי משטח המגרש שיש להותיר חדיר מים הינו בהיקף של 15%.

1.3.2 כיוון שהקרקע באזור אינה מחלחלת ומי התהום גבוהים, מבוקש לצמצם.

החלטה: לדחות את ההתנגדות ולהטמיע בתקנון הנחיות נוספות לעניין מרתפים תמ"א 4/ב/34 מוטמעת בתמ"א 1 שאושרה לאחרונה ומגדירה חלק מינימלי שיש להותיר חדיר למים בהיקף של 15% משטח המגרש.

מטרת הדרישה לפחות 25% שטחים מחלחלים נובעת מהצורך בשטחים פתוחים וירוקים במתחם שבנוי באינטנסיביות כה רבה. גם 25% שטח נדרש לחלחול הינו מינימאלי ויהיה צורך להצדיקו בתכנון. לפיכך, לא מאושרת הקטנה ל-15% כמבוקש בהתנגדות.

לפיכך, 25% משטח המגרש מאופיין כמפורט: 15% משטח מגרש שטח נדרש לחלחול בהתאם לתמ"א 1 ובנוסף 10% משטח מגרש יהיה שטח ירוק אפקטיבי.

לפחות 10% משטח המגרש ישמש לגינון אפקטיבי שאין מתחתיו בינוי ושהוא אינו שטח שאריתי. דרישה זו נועדה כדי לייצר פתרון ראוי לנטיעת עצי צל בוגרים ויצירת מרחב ירוק איכותי לדיירי הבניין.

בנוסף, יש להטמיע בתקנון בסעיפים הנ"ל את ההנחיות הבאות:

- בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- חלל המרתף יימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.

1.4 טענה: מגורים - שטח פנוי מבינוי

בקשה להחיל את הסעיפים העוסקים בשטח הפתוח הלא מבונה גם על מגרשים 305-306 אשר ככל הנראה נשמטו בטעות מהוראות סעיפים אלו.

ס' 2.2 א4(16): "מתחת לשטח הפתוח הלא מבונה בתאי שטח...ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה ושירות".

ס' 2.2 א4(3): "בתחום תאי שטח... יוקצה שטח פתוח לא מבונה לצרכי גינון ופיתוח".

בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולהכיל מגרשים 305-306. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

החלטה: החלטה תנתן לאחר פרסום לפי 106 ב'.

1.5 טענה: שטח מינימאלי למרפסת

בקשה כי יקבע ששטחה המינימלי של כל מרפסת "יהיה כ-12 מ"ר ליח"ד" וזאת כדי לאפשר גמישות בתכנון בהתחשב באילוצים השונים. במקום "לפחות 12 מ"ר ליח"ד" כפי שנרשם בתקנון המופקד.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

יש להשאיר את הוראות התכנית כפי שנרשם.

הגמישות התכנונית בגודל המרפסת תינתן רק לצורך הגדלת המרפסת.

מדיניות הוועדה לגודל מרפסות היא לגדלי מרפסות של כ-20-30 מ"ר ולכן 12 מ"ר למרפסת הוא הגודל המינימאלי שהוועדה מאפשרת.

המרפסות הן מהשטחים המשמעותיים התורמים להשבחת הנכס והעלאת ערך הדירה ולאיכות החיים, בעיקר באזורים של בנייה רוויה ובבנייה מנותקת מהקרקע. המרפסת היא המרחב הפתוח היחיד הקיים לתושבים.

תקופת המגיפה האחרונה אף הוכיחה את נחיצותה של המרפסת.

1.6 טענה: חדר אשפה.

בקשה לעדכון ההוראות המתאימות לדרכי פינוי אשפה המסורתיות הנהוגות כיום בבניינים ולאפשר הקמה ויישום של פתרונות פינוי אשפה מתקדמים ואמצעים טכנולוגיים חדישים בתחום.
בקשה להוספת המשפט: "כל פתרון אחר שיוצג בהיתר הבנייה ושיאושר על ידי מהנדס העיר".

בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בחלקה, רק לעניין העיקרון שיש להכניס גמישות לפתרונות אשפה עתידיים, ככל שיהיו שונים מהמקובל כיום.
לעניין הניסוח המוצע על ידי המתנגד, הניסוח ישונה ויירשם כך בהוראות התכנית: "כל פתרון אשפה אחר שיוצג בהיתר הבנייה יהיה בהתאם למדיניות הרשות המקומית, שיטות האיסוף המקובלות ויאושר על ידי הגורמים הרלוונטיים לרבות מהנדס העיר".
במידה ובעקבות שינויים בדרכי פינוי אשפה יצומצם השטח הנדרש לצורך זה, יתרת השטח תופנה בעדיפות לטובת פיתוח שטחים פתוחים לטובת המבנה כולו.
החלטה: החלטה תינתן לאחר הפרסום לפי סעיף 106 ב'.

1.7 טענה: שטחי שירות תת קרקעיים למבנים ולמוסדות ציבור

בקשה להוספת שטחי שירות תת קרקעיים למבנים ולמוסדות ציבור במגרשים 501-508 בהיקף של 56,113 מ"ר כמפורט בטבלה המצורפת בהתנגדות.

1.7.1 לאור הנחיות הוועדה המחוזית למחוק את סעיף א' ו-ב' לטבלה 5 לתכנית המופקדת. מתעורר הצורך להגדיר בתכנית המופקדת את מלוא שטחי השירות התת קרקעיים למוסדות ציבור.

"הערה א' – שטחי שירות לחניה בתת הקרקע – יש למחוק את ההערה. לא ניתן בשלב היתר הבנייה לקבוע שטחי בנייה. יש לקבוע בתכנית את שטחי הבנייה לחנייה בתת הקרקע שניתן להוסיף בתכנית לפי סעיף 62א. לחוק. מובן כי כל קביעת שטח בניה הינה קביעה לשטח מירבי.

הערה ב' – שטחי שירות בתת הקרקע למוסדות ציבור – כנ"ל".

1.7.2 תוספת זו הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)15 ובהתאם להוראות כ/450/ב הערה 1 כ/450/ב.

בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות.

יש לתקן את טבלה 5 בתקנון בהתאם.

החלטה: החלטה תינתן לאחר הפרסום לפי סעיף 106 ב'.

1.8 טענה: שטחי שירות תת קרקעיים למסחר

במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה (תא שטח 901-902) ובמגרשים המיועדים למגורים,

מסחר ותעסוקה (תאי שטח 450-453).

הבקשה היא להוספת שטחי שירות תת קרקעיים לכל המגרשים המסחריים בהיקף כולל: 12,390 מ"ר לחניות תת קרקעיות ו-3,250 מ"ר לשטחי שירות תת קרקעיים כללים, בחלוקה בין המגרשים והשימושים השונים כמפורט בטבלה המצורפת להתנגדות. וזאת לפי ס' 62א(א)15 לחוק.

1.8.1 לאור הנחיות הוועדה המחוזית כמצוין במכתבה לפי ס' 109 לחוק:

"הערה א' – שטחי שירות לחניה בתת הקרקע – יש למחוק את ההערה. לא ניתן בשלב היתר הבנייה לקבוע שטחי בנייה. יש לקבוע בתכנית את שטחי הבנייה לחנייה בתת הקרקע שניתן להוסיף בתכנית לפי סעיף 62א. לחוק. מובן כי כל קביעת שטח בניה הינה קביעה לשטח מירבי.

הערה ב' – שטחי שירות בתת הקרקע למוסדות ציבור – כנ"ל".

1.8.2 בתכנית כ/450/ב מוקנים למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה (מגרשים 901-902) זכויות בהיקף של כ-500 מ"ר. זאת בנוסף לשטחי חנייה תת קרקעית בהיקף בלתי מוגבל בכל המגרשים המסחריים לפי הערה 1 כ/450/ב.

1.8.3 במצגת דיון בהתנגדויות שיכון ובינוי הציגו כי לאור הכנת תכנית בינוי 500:1 נדרשים להם סה"כ 8,000 מ"ר ולא 15,640 מ"ר כפי שנרשם בהתנגדות. כלומר הפחתה ביחס למה שנרשם בהתנגדות על סך: 7,640 מ"ר.

1.8.4 בנוסף, במסגרת הדיון בהתנגדויות שיכון ובינוי הציגו כי נדרש 2,250 מ"ר עבור על קרקעי למסחר. במסגרת ההתנגדות לא נכלל הבקשה לשטחים על קרקעיים למסחר.

בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות, ולהוסיף את שטחי השירות התת קרקעיים למסחר המבוקשים בהיקף של 15,640 מ"ר לפי ס' 15 לחוק.
 בנוסף, יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים אלו לטובת שימוש למגורים.
 תיקון: לאור הכנת תכנית בינוי נדרשים לשיכון ובינוי 8,000 מ"ר בלבד תוספת לתת קרקע עבור מסחר ולא 15,640 מ"ר כפי שרשמו בהתנגדות. מוצע לקבל את ההתנגדות.
 לעניין 2,250 מ"ר עבור על קרקעי למסחר שנדרשים כתוצאה מתכנית הבינוי שהוכנה - מוצע לקבל את ההתנגדות.
 החלטה: החלטה תינתן לאחר הפרסום לפי סעיף 106 ב'.

- 1.9 טענה: שטחי שירות עיליים למגורים**
 לפי כ/450/ב שטחי שירות עיליים הינם 103,772 מ"ר.
 סך תוספת מבוקשת לשטחי שירות עיליים הינה: 34,828 מ"ר.
 סך שטחים מבוקשים לשטחי שירות עיליים למגורים הינם 138,600 מ"ר.
 1.9.1 מבוקש נייד של 17,362 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים מאושרים בתכנית כ/450/ב.
 1.9.2 תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף של 17,466 מ"ר לפי ס' 16 לחוק.
 1.9.3 במידה ולא תינתן הסכמה לנייד השטחים תתוקן התכנית כך שיבוטלו שטחי השירות העיליים החורגים מהיקף השטחים שהועדה המקומית מוסמכת להוסיף לפי הוראות סעיף 62א(א)16 לחוק.
 ניתן לאשר בתכנית שטחי שירות עיליים בהיקף של 121,238 מ"ר, לעת עתה וזאת מבלי שיש בכך כדי לוותר על טענת המתנגד שמלוא שטחי השירות העיליים בתכנית המופקדת הינם בסמכות הוועדה המקומית. ויודגש, ככל ששטחי השירות עיליים יופחתו כאמור לעיל,
 יש לבצע את ההפחתה באופן פרופורציונלי מכל מגרשי המגורים, בהתאם למספר יחידות הדיור בכל אחד מהם, ובתיאום עם היזם.
 1.9.4 במצגת דיון בהתנגדויות שיכון ובינוי הציגו כי לאור הכנת תכנית בינוי 500:1 נדרשים להם סה"כ 139,530. כלומר תוספת נוספת מעבר למה שנרשם בהתנגדות על סך: 930 מ"ר.

בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות.
 כך שהשטחים המבוקשים לשטחי שירות עיליים למגורים יאושרו.
 בנוסף, יש להבטיח כי התכנית תעמוד בעיקרון הבא: גדלי השטחים המשותפים לא יפחתו מהשטחים המצוינים בהנחיות של שטח שירות עילי למגורים בגודל של 47-55 מ"ר ליחיד ובכל מקרה לא יפחתו מההנחיות המרחביות התקפות. הנחייה זו תרשם באופן ברור בהוראות התכנית תחת ייעודי המגורים.
 התכנית הופקדה עם תוספת שטחים לפי ס' 16 לתוספת שטחי שירות עיליים: 17,466 מ"ר לפי ס' 16 לחוק.
 בנוסף, 17,362 מ"ר המהווים ניוד שטחי שירות למגורים מתת הקרקע למעל הקרקע בסמכות מקומית - מותנה בחוות דעת של מנהל התכנון. לאחר בדיקה של יועמ"ש הוועדה המקומית הנושא התקבל על ידי הוועדה המחוזית ולא יהווה חריגה מסמכות.
 סך שטח מבוקש בהתנגדות הינו 34,828 מ"ר ו-930 מ"ר נוספים.
 בכל תכנית שתוגש, יש להבטיח כי 60% ממקומות החנייה למגורים יהיו בתת הקרקע. בכל מקרה השטח המיועד לחניה עילית לא יעלה על השטח המוגדר בנספח הבינוי המופקד.
 כל תוספת בשטחי שירות עיליים למגורים תבטיח שלא יפגעו איכויות ולא ירדו מהסטנדרט שנקבע בתכנית המתארית כ/450/ב ובתכנית המופקדת. כגון: גודל יחיד, גודל מבואות כניסה, מסי חניות, יחס חניות עילי ותת קרקעי, שטחים פתוחים וגודל השטחים המשותפים שלהם לרבות תפקוד ראוי שלהם.
 תוספת השטחים המבוקשת לא תוכל לשמש ליחיד נוספות ולא ירדו מעיקרון המינימאלי שנקבע לשטח שירות ליחיד.
 החלטה: החלטה סופית תינתן לאחר הפרסום לפי סעיף 106 ב'.

- 1.10 טענה: שטחי שירות תת קרקעיים למגורים**
 הבקשה בהתנגדות הינה תוספת של 16,584 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למגורים, בחלוקה כמפורט בטבלה המצורפת להתנגדות, רק אם מאושר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים מאושרים מעל פני הקרקע.
 1.10.1 התוספת הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)15 לחוק ובהתאם

להוראות כ/450/ב בעניין שטחי שירות לצרכי חניה.
 1.10.2 בתכנית המופקדת נקבעו שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של כ-110,800 מ"ר הכוללים שטחי שירות תת קרקעיים (למגורים בלבד ולמגורים מתוך ייעודים מעורבים). בהתאם לתכנית כ/450/ב.

1.10.3 בנספח 3 המצורף כחלק מההתנגדות ישנה טבלה המציגה כי סך השטחים הנדרשים שירות תת קרקעי למגורים הינם: 120,865 מ"ר.

1.10.4 עדכון: בחומרים שהוגשו במהלך הדיון בהתנגדויות, הוצג תיקון טכני. השטחים המבוקשים לתוספת הינם 10,065 מ"ר ולא 16,584 מ"ר כפי שהוצג בהתנגדות המקורית (הפער של 6,519 מ"ר נובע מטעות חשבונית).

1.10.5 בהתנגדות נרשם כי במידה ולא מאושר הניוד, שיכון ובינוי מוותרים על הטענה.

1.10.6 במצגת דיון בהתנגדויות שיכון ובינוי הציגו כי לאור הכנת תכנית בינוי 500:1 נדרשים להם סה"כ 154,660 מ"ר.

תוספת לפי התנגדות 10,065 ותוספת נוספת מעבר למה שנרשם בהתנגדות על סך: 33,795 מ"ר.

סך תוספת נדרשת 43,860 מ"ר. השטחים הנוספים נדרשים עבור צרכי חנייה תת קרקעית ולטובת חדרי טכניים, אחסנה, מעברים וחדרי מדרגות.

1.10.7 שטחי שירות תת קרקעי ליח"ד בתכנית המופקדת הינו 37.5 מ"ר. שטחי השירות התת קרקעי ליח"ד הנדרש, לאחר התאמת השטחים לסטנדרט הינו 52-60 מ"ר.

בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, כך שהשטחים המבוקשים לשטחי שירות תת קרקעיים למגורים מאושרים.

בכל מקרה, יש להבטיח כי 60% ממקומות החנייה למגורים יהיו בתת הקרקע. ובכל מקרה השטח המיועד לחניה עילית לא יעלה על השטח המוגדר בנספח הבינוי המופקד. בנוסף, יש להבטיח כי התכנית תעמוד בעיקרון הבא: גדלי השטחים המשותפים לא יפחתו מהשטחים המצויינים בהנחיות של שטח שירות תת קרקעי למגורים בגודל של 52-60 מ"ר ליח"ד ובכל מקרה לא יפחתו מההנחיות המרחביות התקפות. הנחייה זו תרשם באופן ברור בהוראות התכנית תחת ייעודי המגורים.

פירוט תחשיב השטחים: 110,800 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למגורים לפי תכנית מופקדת, תוספת 10,065 מ"ר. תוספת נוספת לפי תכנית בינוי 500:1 סה"כ שטחים נדרשים לשירות על קרקע למגורים הינו 154,660 מ"ר.

יש להבטיח שלא יפגעו איכויות ולא ירדו מהסטנדרט שנקבע בתכנית המתארית כ/450/ב ובתכנית המופקדת. כגון: גודל יח"ד, מס' חניות, יחס חניות עילי ותת קרקעי, שטחים פתוחים וגודל השטחים המשותפים שלהם לרבות תפקוד ראוי שלהם. תוספת השטחים המבוקשת לא תוכל לשמש ליח"ד נוספות ולא ירדו מעיקרון המינימאלי שנקבע לשטח שירות ליח"ד.

החלטה: החלטה תינתן לאחר הפרסום לפי סעיף 106 ב'.

2. מענה להתנגדויות בנושאים שמאיים:
 שמאי התכנית נתן התייחסותו להתנגדויות הפרטניות במסמך המצורף להחלטה זו כנספח מס' 1.

הוועדה המקומית לאחר ששמעה את ההתנגדויות, את עמדתו של שמאי התוכנית ואת עמדת שמאי מטעמה החליטה כדלקמן:

2.1 טיעונים כלליים:

2.1.1 מגרש הקצאה מרוחק מחלקת המקור לשון הוראת סעיף 122(2) לחוק התכנון והבניה הינה:

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

בתכנית שבנדון מס' רב של בעלי זכויות ובנוסף ישנן חלקות מקור המופרשות לצרכי ציבור ולכן אין אפשרות להעניק לרוב בעלי הזכויות את תמורתם במגרשים הממוקמים על גבי חלקות המקור.

2.1.2 איחוד זכויות בני משפחה

למרות שהבעלים הינם משפחה אחת, הבעלים רשומים בנפרד והינם שונים. זוהי מהות האיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן לא ניתן להיענות לכל בקשה של כל הבעלים. בכל מקרה כנהוג בטבלאות האיזון ההתייחסות הינה לכל אחד מהבעלים בפני עצמו.

סוגיה זו נידונה והוכרעה ע"י בית המשפט לעניינים מנהלים בחיפה בעת"מ 60005-09-17

בדארנה ואח' נגד ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח'.

להלן חלק רלוונטי מהכרעתו של בית המשפט:

- 2.1.3 מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה-
 למרות שהבעלים הינם משפחה אחת, הבעלים רשומים בנפרד והינם שונים.
 זוהי מהות האיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
 בכל מקרה כנהוג בטבלאות האיזון ההתייחסות הינה לכל אחד מהבעלים בפני עצמו.

- לגבי כל הבעלים – לתקן את הטבלה בהתייחס לשינוי הזכויות התכנוני הנובע מקבלה או קבלה חלקית של התנאים.

2.2 התייחסות פרטנית לכל התנגדות:

2.2.1 התנגדות מס' 1- שיכון ובינוי תכנוני. ניתן מענה בסעיף ב'1 להחלטה.

2.2.2 התנגדות מס' 2- יפה וינר נעמי

1. מקדם מושע במצב הנכנס- יש לתקן את מקדם המושע ל-100% מאחר והחלקה בבעלות יחידה.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלת האיזון

בהתאם.

2. הקצאה רחוקה מחלקת המקור -יש לשקול הקצאת באחד המגרשים שחלקת המקור נכללת בתוכם.

החלטה: לדחות את ההתנגדות. ראה תשובה בסעיף 2.1.1 בטבלת האיזון

החדשה שתערך יש לפעול לפי העקרונות הכללים המתחייבים לפי חוק תחת

כלל האילוצים.

2.2.3 התנגדות מס' 3 – שרה שמי ומשה איזקסון.

1. מקדם מושע במצב הנכנס- יש לתקן את מקדם המושע.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות.

2. שווי קרקע בייעוד דרך/שצ"פ במצב הנכנס- בסביבת החלקות שבנדון ישנה קרקע חקלאית ברובה ולכן נכון יהיה לגזור את השווי מייעוד חקלאי ולא מגורים כפי שנטען ע"י המתנגדים. החלקות נשוא ההתנגדות נכנסו במלואם וללא מקדמים.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. הקצאה רחוקה מחלקת המקור - ראה סעיף 2.1.1 מעבר לכך, במצב התכנוני המוצע החלקה בעיקר בייעוד שצ"פ ודרך, זהו אילוץ תכנוני המשפיע על טבלאות האיזון.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. איחוד זכויות בני משפחה - ראה סעיף 2.1.2 בנוסף להתייחסות שמאי התכנית.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

5. לקבל את חוות דעת.

2.2.4 התנגדות מס' 4 – משפחת פיק:

1. הקצאה רחוקה מחלקת המקור- יש לשקול להקצאות לכל הבעלים המגרש 317.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת

הקצאה ואיזון חדשה במידת האפשר להיענות לבקשה.

2. נתוני השוואה במצב היוצא והנכנס - אנו תומכים בשווי שקבע שמאי התכנית.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. מקדם מושע למשפחה והקצאה במגרש יחיד -ראה סעיף 2.1.2 ו-2.1.3 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. יתרון לגודל- החלקות נכללות במתחם לאיחוד וחלוקה ולכן אין משמעות לרצף הגיאוגרפי ביניהן.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

5. הקטנת המושע – מצב מוצע עפ"י סעיף 7.2 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית "השמאי ישאף להפריד

שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה..."

עפ"י סעיף 7.3 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית "היו מס' חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז

זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד..."

בחלקות המקור מס' בעלים רב ולכן מגרשי התמורה מגלמים נתון זה, עם זאת הטבלה נערכה תוך הקפדה על סעיפים אלה, ככל האפשר.

תכנית הינה תכנית גדולה ולא ניתן להענות לדרישות כל הבעלים בתכנית.

בכל מקרה, ניתנו מקדמי מושע המבטאים את המושע במצב היוצא.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.5 התנגדות מס' 5 – וידברג:

1. הקצאה למשפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2. תשלומי איזון לבעלי זכויות עם שווי זניח

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. קרבה לרחוב זבולון- כפי שהובהר על ידינו לשמאי התכנית לגבי המצב הקודם, אנו סבורים כי אין מקום לתת מקדם שווי חיובי לחלקות הצמודות לרחוב זבולון. לעצם העניין, טועה המתנגד מאחר ומתן מקדם שווי חיובי במצב הקודם לחלקות 20 ו-21 ומתן מקדם שווי שלילי למגרש ההקצאה במצב התכנוני החדש מטיב עימו ובוודאי שלא גורם לפגיעה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. הפחתה במושע – לא נמצאה טעות כמפורט בהתנגדות, ולא ניתנה בהתנגדות הפניה ספציפית למגרש מסוים.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

5. סעיף 11 – שיעור הפחתת המושע הינו פונקציה של מספר הבעלים המגרש/ חלקה ואכן קיימת מקובלה מקצועית להגביל את מקדם ההפחתה הכולל בגין בעלות משותפת כאשר יש ריבוי בעלים.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.6 התנגדות מס' 6 – חרל"פ יעקב חיים:

מקדם המושע במצב נכנס שגוי.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.7 התנגדות מס' 7- צבי כהן יזמות והשקעות בע"מ

טעות בהקצאת הזכויות ואי שמירה על שווי יחסי.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.8 התנגדות מס' 8 – יחיאל קינסט:

נפקד מטבלת האיזון.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.9 התנגדות מס' 9 – שמואל לפיד:

נפקד מטבלת האיזון.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.10 התנגדות מס' 10 – שרה ליבר:

נפקד מטבלת האיזון.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.11 התנגדות מס' 11 – חיה פסטאג:

שינוי יעוד המקרקעין לשב"צ ולדרך.

החלטה: לדחות את ההתנגדות. המתנגדת קיבלה זכויות במצב יוצא בהתאם לתשובת שמאי התכנית.

2.2.12 התנגדות מס' 12 – הימנותא:

פיזור זכויות במספר מגרשים לאחד זכויות במגרש אחד או להקצות עם קק"ל.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית ולקבל את ההתנגדות. לרכז זכויות במגרש אחד או באיחוד עם גופי המדינה (קק"ל, רמ"י).

2.2.13 התנגדות מס' 13 – שלמה וחיים ריינשטיין (תואם להתנגדות מס' 27):

1. ריכוז זכויות של משפחה - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2. הקצאה רחוקה מחלקת המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעיל. מעבר לכך, במצב המוצע ייעוד החלקה הינו שצ"פ ועל כן היה צורך להקצות את הזכויות במיקום מרוחק מהחלקת המקור.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. מס' לא זהה של יחידות דיור – ההבדל בין מס' יחידות הדיור שהוקצו לכל אחד מהבעלים יכול לנבוע ממקדמי שווי שונים אשר הופעלו על כל אחד ממגרשי התמורה, עוד נציין כי הדרישה בטבלאות איזון הינה שמירה על השווי היחסי ולא שטח או מס' יחידות דיור מוקצה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.14 התנגדות מס' 14 – ולר אריה ויאיר חרלפ (תואם להתנגדות מס' 24):

1. מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה - ראה סעיף 2.1.3 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 2. חלקות בייעוד דרך- החלק הנכלל באיחוד וחלוקה הינו החלק החלקה שאינו בייעוד דרך.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 3. מגבלות בניה ופיתוח – אנו מקבלים את תשובת שמאי התכנית.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 4. ריכוז זכויות של משפחה - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 5. מגרש מרוחק מחלקות המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.15 התנגדות מס' 15 – מוסקוביץ:
1. שווי מצב יוצא וניתוח נתוני השוואה- אנו תומכים בשווים שנקבעו ע"י שמאי התכנית.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 2. מיקום מרוחק מחלקת המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעיל. מעבר לכך, במצב המוצע ייעוד החלקה הינו שצ"פ ועל כן היה צורך להקצות את הזכויות במיקום מרוחק מהחלקה.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 3. מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה - ראה סעיף 2.1.3 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 4. מושע במצב היוצא עפ"י סעיף 7.2 לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית " ..השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה..." עפ"י סעיף 7.3 לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית " ...היו מס' חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד..."
בחלקות המקור מס' בעלים רב ולכן מגרשי התמורה מגלמים נתון זה, עם זאת הטבלה נערכה תוך הקפדה על סעיפים אלה, ככל האפשר.
תכנית הינה תכנית גדולה ולא ניתן להענות לדרישות כל הבעלים בתכנית.
בכל מקרה, ניתנו מקדמי מושע המבטאים את המושע במצב היוצא.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.16 התנגדות מס' 16 – אורה סגל:
1. הקצאה של משפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 2. הקצאות קטנות של בעלים סעיף 8.1.3 – יש לאחד את הזכויות של אביעד כלב ואורה סגל (כל אחד בנפרד) לחלק ממגרש יחיד.
החלטה: לדחות את ההתנגדות. ראה תשובה 2.1.1
בטבלת האיזון החדשה שתערך יש לפעול לפי העקרונות הכלליים המתחייבים בחוק תחת כלל האילוצים .
מקדם מושע- 85% ולא 80%
- החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות. בהתאם לתשובת שמאי התכנית.**
3. אי התאמה בשווי המגרשים- לדחות את ההתנגדות. בהתאם לתשובת שמאי התכנית קיימת התאמה.
 4. קומות מתחת לקרקע בתא שטח 453 (הערה טכנית תכנונית): יש להשלים בטבלה 5 בהוראות התכנית מס' קומות מתחת לקרקע לתא השטח המדובר ולוודא השלמת כל הנתונים החסרים בטבלה. לקבל את ההתנגדות.
- 2.2.17 התנגדות מס' 17 – גילדה:
1. טעות סופר בשווי מצב נכנס – יש לתקן.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות. בהתאם לתשובת שמאי התכנית.
 2. מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה- ראה סעיף 2.1.3 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 3. חלקות בייעוד דרך- החלק הנכלל באיחוד וחלוקה הינו החלק החלקה שאינו בייעוד דרך.

- החלטה: לדחות את ההתנגדות.**
4. מקדמי שב"צ- יש לתקן את מקדם מי השב"צ.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות. ולתקן את מקדמי השב"צ במגרש 407.
5. הקצאה של משפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
6. שינוי המצב המוצע ביחס לתכנית כ/450 ב- תכנית המתאר כ/450 בי יעדה את החלקה שבנדון במתחם לאיחוד וחלוקה, בה יש לתת מגרש הקצאה קרוב ככל האפשר. אין להסיק מהתשריט של תכנית המתאר על מיקום מדויק של מגרש התמורה בתכנית המפורטת, או מהמגרשים הסובבים אותו.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.18 התנגדות מס' 18 – הומינר:**
1. מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה- ראה סעיף 2.1.3 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
2. חלקות בייעוד דרך- החלק הנכלל באיחוד וחלוקה הינו החלק החלקה שאינו בייעוד דרך.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
3. הקצאה של משפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
4. הקצאה רחוקה ממגרש המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעיל. מעבר לכך, במצב המוצע ייעוד החלקה הינו שב"פ ודרך ועל כן היה צורך להקצות את הזכויות במיקום מרוחק מהחלקה.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.19 התנגדות מס' 19 – יצחק טבצ'ניק**
1. מקדם מושע במצב הנכנס למשפחה- ראה סעיף 2.1.3 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות
2. חלקות בייעוד דרך- החלק הנכלל באיחוד וחלוקה הינו החלק החלקה שאינו בייעוד דרך.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
3. הקצאה של משפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
4. מיקום מרוחק מחלקת המקור- ראה סעיף 2.1.1 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.20 התנגדות מס' 20 – גיל טבצ'ניק:**
ראה מענה להתנגדות מס' 19.
- 2.2.21 התנגדות מס' 21 – ארנס ארד אהובה (כמו התנגדות מס' 29)**
1. הקצאה למשפחה במגרש יחיד - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
2. מושע במצב היוצא
עפ"י סעיף 7.2 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית " ..השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה..."
עפ"י סעיף 7.3 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית " ...היו מס' חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד..."
בחלקות המקור מס' בעלים רב ולכן מגרשי התמורה מגלמים נתון זה, עם זאת הטבלה נערכה תוך הקפדה על סעיפים אלה, ככל האפשר.
תכנית הינה תכנית גדולה ולא ניתן להיענות לדרישות כל הבעלים בתכנית. בכל מקרה, ניתנו מקדמי מושע המבטאים את המושע במצב היוצא.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
- 2.2.22 התנגדות מס' 22 – ראובן ליאורה:**
1. מקדם מושע במצב הנכנס – יש לתקן בהתאם לתשובת שמאי התכנית.
החלטה: לקבל את ההתנגדות.
2. שלביות התכנית –
לעניין מיקום קרוב ככל האפשר לחלקת המקור ראה סעיף 2.1.1 לעיל.
עפ"י הוראות התכנית סדר השלבים אינו מחייב וניתן לפתח כל שטח בנפרד.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. שווי מצב נכנס - החלקה שבנדון נכללת בתכנית המתאר כ/450 ב' בה נקבע כי המתחם כולו נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש, לכן אין משמעות לקרבה הפיזית של החלקה לפיתוח קיים.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 4. שיעור הפרשות לצורכי ציבור (הערה תכנונית) - בתכנית יש 67% הפרשה לצרכי ציבור. לעניין שיעור הפרשה לצרכי ציבור בתכנית המופקדת: שיעור ההפרשות לצרכי ציבור במתחם המזרחי לפי כ/450/ב (מצב מאושר) תואם במדויק לאחוז ההפרשות שמוצע בתכנית הנידונה. ניתן לראות זאת בסעיף 3.2 בתקנון המופקד. לשטחי הציבור יש צורך תכנוני בשטח. מבחינה שמאית עפ"י הפסיקה ככל שהתכנית הינה תכנית משביחה ניתן להפריש שטחים לצורכי ציבור בשיעור גבוה מ-40% ללא תשלום פיצויים. טענה נדחית לעניין אחוז הפרשה לצרכי ציבור.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 5. יתרון לגודל - בחלקות הנכללות במתחם לאיחוד וחלוקה אין משמעות ליתרון/חסרון לגודל החלקה מאחר והשטח כולו מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 6. חלקות ביעוד דרך- החלק הנכלל באיחוד וחלוקה הינו החלק החלקה שאינו ביעוד דרך.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 7. מקדם אתר עתיקות – לדעתנו המקצועית אין להביא בחשבון מקדם לאתר עתיקות מאחר ומדובר בקרקע חקלאית. בנוסף, מיקום החלקה במצב הנכנס אינו מעיד על מיקום המגרש במצב המוצע.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת האפשר להיענות לבקשה.
 8. סעיף 10.1.10 - בעת בדיקת טבלאות האיזון הערנו לשמאי התכנית בין היתר את ההערה הנ"ל, והוא בחר שלא לקבל את הערה זו. אנו סבורים כי מתחם מעין זה אשר ברור כי השטח יתוכנן בצורת איחוד וחלוקה ושווי החלקות מושפע מערכן הספקולטיבי לא היה מקום לתת מקדמים לרחוב זבולון או ביאליק, ואם כן, אז גם לאותן חלקות הנמצאות בצמודות למגורים במצב הקיים.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת האפשר להיענות לבקשה.
 9. שווי מצב יוצא (לדוגמא מגרש 105) - יש לתקן במידת הצורך.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת הצורך להיענות לבקשה.
- 2.2.23 התנגדות מס' 23- האפוטרופוס הכללי:**
1. מושע במצב היוצא עפ"י סעיף 7.2 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית " ..השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה..." עפ"י סעיף 7.3 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית " ...היו מס' חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד..."
 2. בחלקות המקור מס' בעלים רב ולכן מגרשי התמורה מגלמים נתון זה, עם זאת הטבלה נערכה תוך הקפדה על סעיפים אלה, ככל האפשר.
 3. תכנית הינה תכנית גדולה ולא ניתן להענות לדרישות כל הבעלים בתכנית. בכל מקרה, ניתנו מקדמי מושע המבטאים את המושע במצב היוצא.
 4. מעבר לכך, זוהי חלקה קטנה אשר לא ניתן לתת לבעלים זכויות במגרש יחיד.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 2. מקדם 10% לשטח ביעוד בתכנון בעתיד- מקבלים את תשובת שמאי התכנית.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 3. שטח שלא נכלל בתחום התכנית - החלק שלא נכלל בתחום התכנית הינו ביעוד דרך לפי תכנית כ/150 ח', עוד נציין כי חלק החלקה הנ"ל לא נכלל גם בתכנית כ/450 ב'.
החלטה: לדחות את ההתנגדות.
 4. לא ניתן מקדם סמיכות לבינוי אלא רק לדרך ראשית – מתחם מעין זה אשר ברור כי השטח יתוכנן בצורת איחוד וחלוקה ושווי החלקות מושפע מערכן הספקולטיבי לא היה מקום לתת מקדמים לרחוב זבולון או ביאליק, ואם כן, אז גם לאותן חלקות הנמצאות בצמודות למגורים במצב הקיים.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת האפשר להיענות לבקשה.

5. שלביות התכנית עפ"י הוראות התכנית סדר השלבים אינו מחייב וניתן לפתח כל שטח בנפרד.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

6. יתרון לגודל - החלקות נכללות במתחם לאיחוד וחלוקה ולכן אין משמעות לגודל החלקה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

7. הפרשות גבוהות לצורכי ציבור (הערה תכנונית) - בתכנית יש 67% הפרשה לצרכי ציבור. לעניין שיעור הפרשה לצרכי ציבור בתכנית המופקדת: שיעור ההפרשות לצרכי ציבור במתחם המזרחי לפי כ/450/ב (מצב מאושר) תואם במדויק לאחוז ההפרשות שמוצע בתכנית הנידונה. ניתן לראות זאת בסעיף 3.2 בתקנון המופקד. לשטחי הציבור יש צורך תכנוני בשטח. מבחינה שמאית עפ"י הפסיקה ככל שהתכנית הינה תכנית משביחה ניתן להפריש שטחים לצורכי ציבור בשיעור גבוה מ-40% ללא תשלום פיצויים. טענה נדחית לעניין אחוז הפרשה לצרכי ציבור.

2.2.24. התנגדות מס' 24 - ולר אריה ויאיר חרלפ (ראה הפנייה למענה להתנגדות מס' 14)

2.2.25. התנגדות מס' 25 - שלומי ציון:

1. ערכי שווי - אנו מקבלים את השווי שקבע שמאי התכנית.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2. ריכוז זכויות של משפחה - ראה סעיף 2.1.2 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. דחיה לפיתוח - דחיה לפיתוח משפיעה על כל המגרשים באותו אופן לכן אין מקום להביאה בחשבון.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. שלביות התכנית עפ"י הוראות התכנית סדר השלבים אינו מחייב וניתן לפתח כל שטח בנפרד.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

5. יתרון לגודל - החלקות נכללות במתחם לאיחוד וחלוקה ולכן אין משמעות לגודל החלקה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

6. דירות שפונות לפרוסטיג פחות אטרקטיביות - מקבלים את תשובת שמאי התכנית, מעבר לכך, הבינוי הקיים בשכונת פרוסטיג, אשר ברובו בתים צמודי קרקע, אמור להשתנות.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.26. התנגדות מס' 26 עו"ד אורטל רימר (חוות דעת שמאית דותן דרעי)(קצב):

1. מיקום עדיף לחלקות המקור -

החלטה: לדחות את ההתנגדות. החלקות נכללות בתכנית כ/450 ב' אשר ייעדה את כלל המתחם לשטח לאיחוד וחלוקה מחדש, לכן אין משמעות למיקום הגיאוגרפי של חלקות המקור.

2. מיקום נחות -

החלטה: לדחות את ההתנגדות. מעבר לעובדה כי המתחם יועד לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י תכנית המתאר כ/450 ב', תמ"א 34 ב' 3 הינה תכנית מתאר ארצית כאשר התשריט ערוך בקנה מידה של 1:100,000. בקנה מידה בסדר גודל זה אין כל מסוימות עבור חלקה ספציפית בתחום התכנית ובכלל. סביר להניח כי הקונה הסביר לא היה מביא בחשבון השפעות את התמ"א הנ"ל.

3. שווי מצב נכנס והמצב היוצא -

החלטה: לדחות את ההתנגדות. שמאי הועדה אישר את השווי שנקבע ע"י שמאי התכנית בנוסף ההקצאה הינה בהתאם לשווי יחסי ולפיכך מחירי הקרקע האבסולוטיים לא משפיעים על ההקצאה.

4. שווי המחברים -

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות. בעקבות המסמכים שהוצגו לוועדה המשקפים כי המחברים נבנו בהיתר יש לזכות בהתאם לתקן ולתקינה. לתקן טבלת האיזון.

5. מקדם עבור אתר עתיקות - לדעתנו המקצועית אין להביא בחשבון מקדם לאתר עתיקות מאחר ומדובר בקרקע חקלאית. בנוסף, מיקום החלקה במצב הנכנס אינו

מעיד על המיקום המגרש במצב המוצע.

ככל ששמאי התכנית יעמוד על כך שיש לבצע את ההפחתה הזאת, ובאופן ספציפי להתנגדות זאת אין רלוונטיות לקיום מבנים שהוקמו טרם רישום הערת בדבר אתר העתיקות. יחד עם זאת, יש לשקול מקדם נמוך יותר לחלקות שקיימים עליהן מבנים.
החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, ככל שתערך טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת הצורך להיענות לבקשה.

2.2.27 התנגדות מס' 27 – שלמה וחיים ריינשטיין (ראה הפנייה למענה להתנגדות מס' 13)
2.2.28 התנגדות מס' 28 – נדיר בנימין:

1. מיקום עדיף לחלקות המקור - החלקות נכללות בתכנית כ/450 ב' אשר ייעדה את כלל המתחם לשטח לאיחוד וחלוקה מחדש, לכן אין משמעות למיקום הגיאוגרפי של חלקות המקור.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2. מיקום נחות - מעבר לעובדה כי המתחם יועד לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י תכנית המתאר כ/450 ב', תמ"א 34 ב' 3 הינה תכנית מתאר ארצית כאשר התשריט ערוך בקנה מידה של 1:100,000. בקנה מידה בסדר גודל זה אין כל מסוימות עבור חלקה ספציפית בתחום התכנית ובכלל. סביר להניח כי הקונה הסביר לא היה מביא בחשבון השפעות את התמ"א הנ"ל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. שווי מצב נכנס והמצב היוצא - אנו תומכים בשווי שקבע שמאי התכנית, מעבר לכך נציין כי ההקצאה הינה בהתאם לשווי יחסי ולפיכך מחירי הקרקע האבסולוטיים לא שפיעים על ההקצאה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. **שלביות התכנית**

עפ"י הוראות התכנית סדר השלבים אינו מחייב וניתן לפתח כל שטח בנפרד.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.29 התנגדות מס' 29 - ארנס ארד ואהובה:

ראה הפנייה למענה להתנגדות מס' 21.

2.2.30 התנגדות מס' 30 – נומברג יוסף:

1. הבעלים רשומים בנפרד והינם שונים. זוהי מהות האיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. כנהוג בטבלאות האיזון ההתייחסות הינה לכל אחד מהבעלים בפני עצמו. ועוד לעניין הקצאה של בני משפחה במגרש יחיד ראה סעיף 2.1.2 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2. הקצאה רחוקה מחלקת המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעיל.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. מס' שונה של יחיד עבור כל בעלים – ההבדל בין מס' יחידות הדיור שהוקצו לכל אחד מהבעלים יכול לנבוע ממקדמי שווי שונים אשר הופעלו על כל אחד ממגרשי התמורה, עוד נציין כי הדרשה בטבלאות איזון הינה שמירה על השווי היחסי ולא שטח או מס' יחידות דיור מוקצה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. מקדם מושע - יש לתקן את מקדם המושע.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות.

2.2.31 התנגדות מס' 31 – מיכל בר עיזבון:

1. הקצאה לכל חלקה בנפרד - בנסח הרישום מופיע הבעלים כמנהלי עיזבון, ולכן עפ"י תקן 15 יש לרכז את הזכויות של בעל זכות אחד במצב היוצא ככל האפשר. ולכן נעשה ריכוז הזכויות למגרש יחיד במצב היוצא. ניתן להפריד את החלקות לפי שווים היחסי ולפצל את ההקצאה לשורות נפרדות בטבלה.

החלטה: בדעת הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדות, בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון חדשה במידת האפשר להיענות לבקשה.

2. מיקום מרוחק מחלקת המקור - ראה סעיף 2.1.1 לעניין פחתים במגרש 406 – ניתנו מקדמי שווי על מנת לאזן בין מגרשי התמורה המגלמים את מאפייני המגרש.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

3. מקדמים במגרש 407 – הובא בחשבון מקדם שצ"פ בלבד.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4. בינוי במגרש 406 - עפ"י המקובל בטבלאות איזון, ההקצאה היא במושע ואין הקצאה לכל בעלים בבניין מסוים. מקדם המושע מביא בחשבון את הדחיה הנגרמת מריבוי בעלים במגרש הקצאה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

4.1 טענה תכנונית שעלתה בהתנגדות (בע"מ 20 להתנגדות) הינה שאין בתקנון קביעה ביחס למספר יח"ד בכל בניין ו/או לשלבויות הבנייה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

כל שלבויות שתהיה תקבע בתקנון ותתייחס לתא השטח בשלמות.

מספר יח"ד מתייחס לתא שטח כפי שהוגדר בתקנון ובתשריט מצב מוצע. מטרתו של נספח הבינוי הוא להציג אופציה תכנונית למימוש זכויות הבניה אשר נרשמו בהוראות התקנון.

נספח הבינוי מחייב חלקית רק לעניין קווי בניין ומפלס 00. שאר המידע המוצג בו הוא מנחה.

5. שווי במצב הנכנס נלקח עפ"י הייעוד ערב אישור תכנית כ/450 ב'. נציין כי ההקצאה הינה בהתאם לשווי יחסי ולפיכך מחירי הקרקע האבסולוטיים לא משפיעים על ההקצאה.

החלטה: לדחות את ההתנגדות.

2.2.32 התנגדות מס' 32 – דפנה גלילי:

1. מקדם מושע מצב נכנס- הטענה כי יש לתקן את מקדם המושע כי מדובר בבעלים אחד.

החלטה: בהתאם לתשובת שמאי התכנית ולאחר שהוצגו מסמכים המאשרים את הטענה, כי מדובר בבעלות אחת, יש לבטל את ההפחתה ולתקן במצב נכנס.

מסתבר שבנוסף למתנגדים קיימים בעלי זכויות נוספות בתחום התכנית שהושמטו מטבלת האיזון וההקצאה.

הוועדה מנחה את שמאי התכנית להכניס את המקרקעין הבאים לטבלת האיזון המתוקנת:

1. גוש 11050 חלקה 62 עמור אשר וחנה לרבות המבנים המחוברים.
2. גוש 11050 חלקה 61 – סימי בכומצקי.
3. גוש 11050 חלקה 11 – מייצג עו"ד אובריאן קובי.
4. גוש 11052 חלקות 48,49,68 – רוכשים שמאוגדים תחת חב' "אשרי יושבי ביתך"

תביעת פיצויים : תפ/2021/01

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021

שם: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק

נושא: תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק

עיריית קרית אתא

סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות

לתכנית

תמ"ל 1024

בעלי עניין:

♦ **תובע פיצויים:** סאמר גירוס

♦ **עו"ד תובע:** עו"ד מאזן עוקל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 11028 חלקות: 3

מטרת התוכנית

תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק בעקבות אישור תכנית תמ"ל 1024 שפורסמה למתן

תוקף בילקוט הפרסומים 7821 מיום 31.5.18

תאריך הגשת התביעה: 2.2.21

החלטות

עפ"י חוות דעת שמאי הועדה, לדחות את התביעה.

סעיף: 3 תביעת פיצויים: תפ/02/2021

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021

שם: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק

נושא: תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק

עיריית קרית אתא

סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות

לתכנית
תמ"ל 1024

בעלי עניין:

רינאוי חיכמת

♦ **בעלים:**

עו"ד חאלד עון

♦ **עו"ד תובע:**

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10293 חלקות: 672

מטרת התוכנית

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בעקבות תכנית תמ"ל 1024 שפורסמה למתן תוקף

בילקוט הפרסומים 7821 מיום 31.5.18.

תאריך הגשת התביעה: 14.2.21

החלטות

עפ"י חוות דעת שמאי הועדה, לדחות את התביעה.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200096	116090030	11609	30		לורד קפיטל בע"מ	דרך חיפה 11 קרית אתא	29
2	20180005	105000058	10500	58		סלימאן אליהו	אביגדור עשת 73 קרית אתא	32
3	20180021	116080007	11608	7		בלסקי עומר	בצרי יוסף 40 קרית אתא	35
4	20210069	110490087	11049	87		חלפון עמנואל	ברדיצ'בסקי 5 קרית אתא	38
5	20210074	105080018		19		ולרי וולבוי	גוש עציון 3 קרית אתא	40
6	20210060	110480013	11048	13	כ/150/ח	א.ד.סקורפיו	בן יהודה אליעזר 30 קרית אתא	43
7	20210009	1029301004	12759	55		סבין קדר	שגאל 56 קרית אתא	46
8	20210102	110180031	11018	31		א.ד.סקורפיו בעם	דרך העצמאות 21 קרית אתא	49
9	20210103	110070043	11007	43		מעיינות אתא בע"מ -תאגיד המים והביוב קרית אתא	התעלה קרית אתא	53

116090030	תיק בניין :	20200096	מספר בקשה :	סעיף 1:
05/05/2021	בתאריך :	2021004	ישיבה מספר :	פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית

מבקש:

• לורד קפיטל בע"מ

העמלים 34 חיפה מיקוד : 2624409

בעל הנכס:

• לורד קפיטל בע"מ

העמלים 34 חיפה מיקוד : 2624409

עורך:

• דרור דגן

אינשטיין אלברט 41 א חיפה

תיק ארכיון:

• בנ/ 1956

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7557371604

כתובת הבניין: דרך חיפה 11 קרית אתא

שטח מגרש נטו: 4705.00 מ"ר

שטח מגרש: 4705.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11609 חלקה: 30 יעוד: אזור תעשייה קלה;

חלקה: 33; 34;

גוש: 239 חלקה: 29

תכנית: כ/155/ג, כ/150/ש, כ/150/א, כ/150/א, חל/443

שטח עיקרי	מטרת שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
4756.00	מבנה משרדים	בניה חדשה	4756.00

מהות הבקשה:

הקמת מבנה מסחרי + משרדים בגובה 4 קומות, בהתאם לתשריט איחוד שאושר. המבנה כולל מסחר בקומת הקרקע, חניון עליון בקומה א' + 2 קומות משרדים מעל. הבקשה כלולה בתוכנית כ/155 ג' באזור לתעשייה קלה.

פירוט

שטח עיקרי מוצע: 4,756.99 מ"ר.

שטח עיקרי מותר: 7,057.5 מ"ר (150%).

שטח מגרש (201) בהתאם לחל/443: 4,705 מ"ר.

שטח שירות מוצע: 2,318.23 מ"ר.

שטח שירות מותר: 705.75 מ"ר (15%).

מס' קומות מוצע: 4 קומות.

מס' קומות מותר: 3 קומות.

גובה קומות: גובה קומה מסחר: 5.95 מ'.

גובה קומת משרדים: 4.25 מ'.

גובה מותר: 4.75 מ'.

מס' חניות נדרש: בהתאם לתכנית יועץ תנועה.

מס' חניות מוצע: 106 חניות + 5 חניות נכה + 2 חניות תפעוליות + 23 חניות לאופנועים.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה במס' קומות של 1 קומה - 4 קומות במקום 3 קומות.

2. הקלה בגובה קומת מסחר של 5.95 מ' במקום 4.75 מ'.

3. הקלה במרווח קדמי - 0 מ' ובמרווח צידי של 0.95 מ' במקום 3.0 מ', עבור מבנה טרנספורמציה.

ההקלות פורסמו כחוק בתאריך: 10.07.2020, ולא התקבלו התנגדויות מגובלים בנכס.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- לא מאושרות חניות ופיתוח בתחום הדרך.
- לנושא קו הבנין הקדמי יש לעמוד בהנחיות הבאות: רוחב הדרך המינימלי לא יפחת מ- 50 מ', וכן יש לעמוד בדרישות סעיף 2.1.5 סעיף קטן ד'.
- תוגש תוכנית עיצוב ארכיטקטונית שתפרט את סוג וגוויי חומרי הגמר, שילוט, אמצעי הצללה.
- הבקשה תציג את חזיתות המבנים במגרשים הצמודים ככל שיהיו
- יש להציג מחזיתות לאישור אדריכלית העיר.
- להוסיף עצי צל במרחב החניה ובחזית החלקה.

ת. השלמה

גליון דרישות:

- חוזה חכירה/נסח טאבו
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
- תיקון תשריט הבקשה בהתאם לעותק המשרדי * 4 רשיון של עורך הבקשה.
- חישובים סטטים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
- הצהרת מהנדס על יציבות המבנה המוצע/הקיים והתאמתו לשימוש המבוקש.
- אישור חברת חשמל
- ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה.
- אישור בזק ב
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- אישור כיבוי אש
- חוזה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- חוזה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר על פי חישובי כמויות של המתכנן.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה
- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
- העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית.
- נספח סניטרי מים/ביוב/ניקוז מאושר ע"י מהנדס איסטלציה מאושר ע"י התאגיד
- נספח תנועה וחניות חתום ע"י יועץ תנועה מוסמך ומאושר ע"י מנהל מח' תשתיות בעירייה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אשור יועץ בטיחות.
- חוו"ד של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השרות.
- חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה-עירייה
- חוו"ד משרד הבריאות חיפה
- שטחי קומת המחסנים, חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית, לובי כניסה,
- יש לרשום המעברים למחסנים והגגות בספרי האחוזה כחלק מרכוש
- משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחוזה את המחסנים

ומשטחי החניה אחד לכל דירה בנפרד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת
המצורפת להיתר .
תשלום היטל השבחה.
תשלום אגרות והיטלים.
רשיון מהנדס הבקשה
במקום בולט לעין בחזית הנכס יוצב, למשך תקופת הבניה במקום, שלט ברור וקריא שיצוינו בו
מס' היתר הבניה ותיאור מהות ההיתר.
אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.
עפ"י חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את
העבודות, להודיע
על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
דו"ח יועץ קרקע
אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.
אישור מחלקת חזות העיר.
יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה.
הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים באם יש .
אישור תנ"י חברת גז/אישור מעבדה/אישור משרד העבודה אם הותקנו צוברי גז.
יש להביא תכנית אתר -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה,
יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי
לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.
תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה)הן בחזית, הן
מילוי טפסים לאישור היתר תחילת עבודה
יש להמציא התחייבות להטמנת קווי חשמל ובזק עיליים, תנאי לקבל טופס 4

סעיף 2: מספר בקשה: 20180005 תיק בניין: 105000058
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021

מבקש:

* סלימאן אליהו

אביגדור עשת 73 קרית אתא

בעל הנכס:

* אליהו סלימאן

עשת אביגדור 73 קרית אתא

עורך:

* משה טביב

רמב"ם 1 קרית אתא

תיק ארכיון:

* 1724

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8482409467

שכונה: גבעה א'

כתובת הבניין: אביגדור עשת 73 קרית אתא

גוש וחלקה: גוש: 10500 חלקה: 58 יעוד: אזור מגורים ב'1

תכנית: כ/150/ש, כ/150/א, כ/150, תרש"צ 2/47/15, תרש"צ 2/47/1

מטרת שימוש	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
עיקרי	תוספת למבנה קיים	113.06	18.00
יחידת מגורים			

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

בקשה לחיזוק מבנה על-פי תמ"א 38 - תוכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

הבקשה כוללת תוספת לדירה במבנה משותף בן 4 יח"ד.

הבקשה כוללת: 1. סגירה ומילוי חלק מקומת עמודים מפולשת וצירופה לדירת המבקש.

2. תוספת בקומה א'.

הבקשה כוללת חיזוק המבנה הקיים.

הבקשה כלולה בתוכנית כ/150 וכאמור בתמ"א 38.

פירוט

שטח עיקרי קיים למבקש: 46.11 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע: 113.06 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למבקש: 159.17 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למבקש:

שטח שירות מוצע: 18 מ"ר.

שטח המגרש: 662 מ"ר.

שטח המבנה העיקרי כולל המוצע: 468.14 מ"ר, המהווים 70.7% משטחי המגרש.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38.

2. הקטנת המרווח הצידי ל-3.6 מ' במקום 4.0 מ'.

3. הקטנת המרווח הצידי ל-3.0 מ' במקום 4.0 מ', עבור ממ"ד.

ההקלות פורסמו כחוק בתאריך: 19.11.2020, ולא התקבלו התנגדויות.

החלטות :

לאשר הבקשה בתנאים :

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- יש להיצמד לנספח 2 לתמ"א 38 לרבות בדיקות מעבדה המאבחנות את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים ולרבות בענין תקינות היסודות הקיימים , ממצאים ביחס לסוג הבטון , קוטר הברזל וכו' .
- ביצוע הביסוס למבנה יכלול את התוספת העתידית כחלק מחיזוק המבנה .
- יש להציג תכנון למלוא גובהו של האגף
- מילוי החלל יבוצע בתאום מפקח .
- שטח התוספת בקומה המפולשת יהיה עד לקו הקומה שמעל .

ת. השלמה

ג ליון דרישות:

חוות-דעת המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ב

הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה (יש להגיש את החישוב בצורה מפורטת, ובהעדר תוכניות קונסטרוקציה לבסס מקדמים על הבדיקות שבוצעו).

דו"ח בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים :-שנת הקמתו של הבניין הקיים. מקדם חשיבות המבנה (ייעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר. הערכת משקל של המבנה, כולל התוספת.

סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).

שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיו"ב).

תיאור מילולי וגראפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים ומימדיהם.

תיאור מצב של המבנה הקיים, (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים).

תיאור התוספות שנעשו (אם נעשו) בו במהלך השנים, ומועד ביצוען.

שיטות החיזוק המוצעת בק"מ שלא יפחת מ-100:1, המציגה באופן צבעוני על גבי התוכנית את כל מרכיב

השלד הקיימים והמתוכננים (משורטטים בצבע שונה), בתנוחה, בפריסה ובחתיכים.

יש למלא את הטופס "נספח א' לחוזר המנהל הכללי.

לאחר הדיון בבקשה, יש להשלים את התנאים הנוספים הבאים :

לציין במקום המתאים בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואג

, התש"ל-1970 (לפי תקנה 2 א) בין התוכניות החלות במקום גם את תמ"א 38.

2. לציין בטופס מס' 3 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל

-1970 (לפי תקנה 18א) באם שולמה אגרה מופחתת לפי סעיף 266(ד) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965 (להלן החוק) ובאם שולם היטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק.

לציין בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (לפי תקנה 2א) בתיאור הבקשה, כי מבוקש חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה על-פי

תמ"א 38

למלא את הטופס הרלוונטי (A או B) מבין הטפסים המצורפים להנחיות אלה כנספח א'

ולצרפו למסמכי היתר הבנייה שניתן מכוח תמ"א 38.

טופס זה יוגש גם לרשות המיסים לשם קבלת הקלות במיסוי מכוח תיקון מס' 62 לחוקי מיסוי המקרקעין

המקרקעין ולמפקח על המקרקעין ככל שנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים

מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
-ערבות בנקאית בגין תוספת לבנין קיים או תיקונו.
-אישור מחלקת פיתוח ותשתיות מאושר ע"י התאגיד
-מילוי והגשת חוברת טפסים.
אישור חברת חשמל
אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
אישור מח' מיסים
תשלום היטל השבחה.
-אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
תשלום אגרות והיטלים.
חוזה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
רשיון מהנדס הבקשה
רשיון של עורך הבקשה.
-דו"ח יועץ קרקע
חוזה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר על פי חישובי כמויות של המתכנן.
חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
תשתיות מאושר ע"י התאגיד
-אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
-יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.
-אישור מחלקת חזות העיר.
אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.
-יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה,
תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה)הן בחזית,הן
-ביצוע ביסוס למבנה ילקח בחשבון את התוספת העתידיית בקומה א' בחתימת קונסטרוקטור עם
הצהרת
מהנדס.

116080007 תיק בניין:	20180021 מספר בקשה:	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021		

מבקש:

♦ בלסקי עומר

בצרי יוסף 45 קרית אתא

♦ ירדן בלסקי

בצרי יוסף 40 קרית אתא

בעל הנכס:

♦ עומר בלסקי

בצרי יוסף 40 קרית אתא

עורך:

♦ פז הנדסה וניהול (1980) בע"מ

בצרי יוסף 40 קרית אתא

תיק ארכיון:

♦ 3152

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: בצרי יוסף 40 קרית אתא

שטח מגרש נטו: 6182.48 מ"ר

שטח מגרש: 6182.48 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11608 חלקה: 7 יעוד: תעשייה

שכונה: תעשייה דרומי

מטרת שימוש	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
עיקרי תעשייה	תוספת למבנה קיים	294.90	20.92

מהות הבקשה:

תוספת למבנה תעשייה במגרש בו קיימים 2 מבנים.

התוספת כוללת: 1. תוספת למבנה הכולל ממ"מ בצמוד למבנה קיים. 2. שינוי ממבנה

טיפולים ואחסנה למוסך. 3. שינוי כולל בכל החניות במגרש.

הבקשה כלולה בתוכנית כ/155/ג' באזור לתעשייה קלה.

פירוט

שטח עיקרי מוצע: 294.9 מ"ר.

שטח עיקרי מאושר: 1,929.49 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי: 2,222.39 מ"ר.

שטח עיקרי מותר: 9,196.5 מ"ר (150%).

שטח שירות מאושר: 65.72 מ"ר.

שטח שירות מוצע: 20.62 מ"ר.

סה"כ שטח שירות: 86.34 מ"ר.

שטח שירות מותר: 919.65 מ"ר (15%).

שטח מגרש נטו: 6131 מ"ר.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.

- יש לצרף פרשה טכנית הכוללת את הפעילות במבנה, כולל פירוט החומרים - המסמך המצורף

- הינו נספח סניטרי.
- יש להכליל את כל המבנים במגרש כחלק מהבקשה.
- במגרש נעשו שינויים הכוללים שינויים במערך החניות במגרש, יש לצרף טבלת שטחים מול טבלת חניות, כולל חניות תפעוליות ולצרף אישור מהנדס מחלקת תשתיות.
- לצרף את חומר הבניה בתוספת.
- חניות ופיתוח לא יחרגו מתחום המגרש .
- מבנים להריסה או להעתקה מהמגרש, ייהרסו או יועתקו לפני הוצאת היתר בניה.

ת. השלמה

גליון דרישות:

- חווה חכירה/נסח טאבו
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
- תיקון תשריט הבקשה בהתאם לעותק המשרדי * 4
- רשיון של עורך הבקשה.
- חישובים סטטים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
- הצהרת מהנדס על יציבות המבנה המוצע/הקיים והתאמתו לשימוש המבוקש.
- אישור חברת חשמל
- ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה.
- אישור בזק ב
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- אישור כיבוי אש
- חווה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- חווה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר על פי חישובי כמויות של המתכנן.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה
- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
- העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית.
- נספח סניטרי מים/ביוב/ניקוז מאושר ע"י מהנדס איסטלציה מאושר ע"י התאגיד
- נספח תנועה וחניות חתום ע"י יועץ תנועה מוסמך ומאושר ע"י מנהל מח' תשתיות בעירייה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אשור יועץ בטיחות.
- חוו"ד של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השרות.
- חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה-עירייה
- חוו"ד משרד הבריאות חיפה
- שטחי קומת המחסנים, חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית, לובי כניסה,
- יש לרשום המעברים למחסנים והגגות בספרי האחוזה כחלק מרכוש
- משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחוזה את המחסנים
- ומשטחי החניה אחד לכל דירה בנפרד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת
- המצורפת להיתר .
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- רשיון מהנדס הבקשה
- במקום בולט לעין בחזית הנכס יוצב, למשך תקופת הבניה במקום, שלט ברור וקריא שיצוינו בו
- מס' היתר הבניה ותיאור מהות ההיתר.
- אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.
- עפ"י חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את
- העבודות, להודיע
- על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

-דו"ח יועץ קרקע
אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
-יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.
-אישור מחלקת חזות העיר.
יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה.
-הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים באם יש .
אישור תנ"י חברת גז/אישור מעבדה/אישור משרד העבודה אם הותקנו צוברי גז.
-יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה,
יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי
לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.
תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה) הן בחזית, הן
מילוי טפסים לאישור היתר תחילת עבודה
יש להמציא התחייבות להטמנת קווי חשמל ובזק עיליים, תנאי לקבל טופס 4

110490087 תיק בניין :	מספר בקשה : 20210069	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 2021004 בתאריך : 05/05/2021		

מבקש:

• חלפון עמנואל

אחד העם 11 קרית אתא

בעל הנכס:

• ע"י יפוי כח עו"ד גרי אביבי

עורך:

• אדריכל לב

זבולון 14 קרית אתא

תיק ארכיון:

• 1484

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: אברמסקי

כתובת הבניין: ברדיצ'בסקי 5 קרית אתא

גוש וחלקה: גוש: 11049 חלקה: 87 יעוד: אזור מגורים ב'1

תכנית: כ/150/ח, תמ"א/38, כ/150/ש, כ/150/א

מטרת שימוש תאור בקשה

עיקרי

תוכנית מצב סופי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. שינוי מיקום כניסה ושינויים פנימיים בדירת קרקע.
2. פיתוח שטח.
3. ביצוע אדניות במרפסות בקומות ב' ו-ג' 4 חזיתות בבית משותף הכולל:
- 4 יח"ד ב-5 קומות.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- שטח לפי ת.ב.ע. בחזית המגרש יועבר ללא תמורה על שם עיריית קרית אתא לפני הוצאת ההיתר ויסומן בצבע אדום בתכנית.
- בתכניות יינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.
- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.
- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מדידה מעודכנת לאחר יציקת היסודות.

ת. השלמה

גליון דרישות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- שטח לפי ת.ב.ע. בחזית המגרש יועבר ללא תמורה על שם עיריית קרית אתא לפני הוצאת ההיתר ויסומן בצבע אדום בתכנית.
- בתכניות יינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.
- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.
- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכי ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למערכי הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מדידה מעודכנת לאחר יציקת היסודות.

105080018	תיק בניין :	20210074	מספר בקשה :	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021				

מבקש:

• ולרי וולבוי

גוש עציון 3 קרית אתא

תיק ארכיון:

• בני/175

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: גוש עציון 3 קרית אתא

שטח מגרש נטו: 1668.00 מ"ר

שטח מגרש: 1668.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: 19; 23 יעוד: מגורים;

גוש: 10508 חלקה: 18 יעוד: מגורים

תכנית: כ/150

מטרת שימוש תאור בקשה

עיקרי

שכונה: גבעה א'

אחוזי בניה מותרים: 100.00%

שטח בניה מותר: 1668.00 מ"ר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוכנית מצב סופי: 1. תוספת מגורים. 2. שינוי בקונטור הממ"ד ביח"ד אחת בקומת קרקע בבית משותף הכולל: 12 יח"ד ב-3 קומות.

פירוט

סה"כ יח"ד קיים: 12.

סה"כ מבנים קיים: 1.

מס' קומות קיים: 3.

גובה מבנה קיים: 7.24 מ'.

מרווח קדמי קיים: 5.0 מ'.

מרווח קדמי מותר: 5.0 מ'.

מרווח אחורי קיים: 5.0 מ'.

מרווח אחורי מותר: 5.0 מ'.

מרווח צידי א' קיים: 4.0 מ'.

מרווח צידי א' מותר: 4.0 מ'.

מרווח צידי ב' קיים: 4.0 מ'.

מרווח צידי ב' מותר: 4.0 מ'.

שטח בניה עיקרי קיים: 93.78 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מבוקש: 5.20 מ"ר.

שטח בניה עיקרי קיים+מבוקש: 98.98 מ"ר.

שטח בניה שירות קיים: 12.50 מ"ר.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.

- בתכניות ינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי

מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.

- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל

מחלקת פיתוח ותשתיות.

- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מדידה מעודכנת לאחר יציקת היסודות.

ת. השלמה

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת :

חוות-דעת המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ב

הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה (יש להגיש את החישוב בצורה מפורטת, ובהערך תוכניות קונסטרוקציה לבסס מקדמים על הבדיקות שבוצעו).

דו"ח בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים: -שנת הקמתו של הבניין הקיים. מקדם חשיבות המבנה (ייעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר. הערכת משקל של המבנה, כולל התוספת.

-סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).

-שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיו"ב).

-תיאור מילולי וגראפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים ומימדיהם.

-תיאור מצב של המבנה הקיים, (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים).

תיאור התוספות שנעשו (אם נעשו) בו במהלך השנים, ומועד ביצוען.

-שיטות החיזוק המוצעת בק"מ שלא יפחת מ-100:1, המציגה באופן צבעוני על גבי התוכנית את כל מרכיב

השלד הקיימים והמתוכננים (משורטטים בצבע שונה), בתנוחה, בפריסה ובחתכים.

יש למלא את הטופס "נספח א' לחוזר המנהל הכללי.

לאחר הדיון בבקשה, יש להשלים את התנאים הנוספים הבאים:

לציין במקום המתאים בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואג

, התש"ל-1970 (לפי תקנה 2 א) בין התוכניות החלות במקום גם את תמ"א 38.

2. לציין בטופס מס' 3 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל

-1970 (לפי תקנה 18א) באם שולמה אגרה מופחתת לפי סעיף 266(ד) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965 (להלן החוק) ובאם שולם היטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק.

לציין בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970 (לפי תקנה 2א) בתיאור הבקשה, כי מבוקש חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה על-פי

תמ"א 38

למלא את הטופס הרלוונטי (A או B) מבין הטפסים המצורפים להנחיות אלה כנספח א'

ולצרפו למסמכי היתר הבנייה שניתן מכוח תמ"א 38.

טופס זה יוגש גם לרשות המיסים לשם קבלת הקלות במיסוי מכוח תיקון מס' 62 לחוקי מיסוי המקרקעין

המקרקעין ולמפקח על המקרקעין ככל שנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים

מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.

ע-רבות בנקאית בגין תוספת לבנין קיים או תיקונו.

-אישור מחלקת פיתוח ותשתיות מאושר ע"י התאגיד

- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- אישור חברת חשמל
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- אישור מח' מיסים
- תשלום היטל השבחה.
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
- אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
- תשלום אגרות והיטלים.
- חוזה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- רשיון מהנדס הבקשה
- רשיון של עורך הבקשה.
- דו"ח יועץ קרקע
- חוזה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר על פי חישובי כמויות של המתכנן.
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- תשתיות מאושר ע"י התאגיד
- אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
- יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.
- אישור מחלקת חזות העיר.
- אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.
- יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה, תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה)הן בחזית,הן

110480013	תיק בניין :	20210060	מספר בקשה :	סעיף 6:
05/05/2021	בתאריך :	2021004	ישיבה מספר :	פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית

מבקש:

♦ א.ד. סקורפיו

בן יהודה אליעזר 30 קרית אתא

עורך:

♦ אדריכל דוד לב

זבולון 14 קרית אתא

תיק ארכיון:

♦ 1365

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכונת המרכז

כתובת הבניין: בן יהודה אליעזר 30 קרית אתא

שטח מגרש נטו: 955.00 מ"ר

שטח מגרש: 955.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11048 חלקה: 13 מגרש: כ/150 ח יעוד: אזור מגורים ב'2;

גוש: חלקה: מגרש: תמ"א 38

תכנית: כ/150 ח

מטרת שימוש

תאור בקשה

עיקרי

תוכי שינויים ללא תוס' שטח

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תכנית שינויים הכוללת:

1. פיתוח שטח- שינוי במיקום חניות.

2. הגדלת מרפסות.

3. שינויים פנימיים.

4. חזיתות.

5. שינוי קונטור המבנה.

בבית משותף הכולל 12 יח"ד ב-6 קומות.

פירוט

תוכנית מצב סופי לבית משותף הכולל 12 יח"ד ב-6 קומות.

שטח בניה עיקרי + שרות מותר בהתאם לתמ"א 38 : 1776.24 מ"ר.

שטח בניה עיקרי + שרות בהיתר בהתאם לתמ"א 38 : 1760.39 מ"ר.

שטח בניה עיקרי + שרות מבוקש : 1770.70 מ"ר.

מס' יח"ד קיים בהיתר/מבוקש : 12.

מס' קומות בהיתר/מבוקש : 6.

גובה מבנה מהיתר/מבוקש : 22.50 מ'.

סה"כ מס' דירות עד שטח של 120 מ"ר : 9.

סה"כ מס' דירות מעל שטח של 120 מ"ר : 3.

מס' חניות נדרש : 14.

מס' חניות מוצע : 14 שמתוכן 2 חניות ברצף.

מס' חניות נכה דרוש בנוסף למניין החניות לדירות : 1.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- לא יתוסף שטח נוסף מעבר לשטח שאושר בהיתר .
- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- שטח לפי ת.ב.ע.בחזית המגרש יועבר ללא תמורה על שם עיריית קרית אתא לפני הוצאת ההיתר ויסומן בצבע אדום בתכנית. מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.
- בתכניות ינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי
- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.
- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מדידה מעודכנת לאחר יציאת היסודות.

ת. השלמה

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת :

ח-חזרה חכירה/נסח טאבו

- תיקון תשריט הבקשה בהתאם לעותק המשרדי * 4
- יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה
- רישום הערות אזהרה לשטחים המשותפים לכלל הדיירים במבנה בלשכת רישום המקרקעין. עפ"י חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע
- על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
- הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים באם יש .
- אישור תתי"י חברת גז/אישור מעבדה/אישור משרד העבודה אם הותקנו צוברי גז.
- יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה, יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.
- הצגת תעודת בודק חשמל (חשמלאי מומחה שעבר הסמכות לבדיקת מתקני חשמל) בעל רשיון תקף, הצהרה
- לפיה מתקני החשמל בבריכה עומדים בדרישות החוק והתקנות.
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- ח-חזרה התקשרות עם אתר שפרכת פסולת מאושר עפ"י חישובי כמויות של המתכנן.
- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- חישובים סטטים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
- אישור חברת חשמל
- ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה.
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' מיסים
- תשלום היטל השבחה.
- ח-חזרה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- אישור מחלקת פיתוח ותשתיות מאושר ע"י התאגיד
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל

הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים וגדרות בטון או אבן.
רשיון של עורך הבקשה.

העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית.
תשלום אגרות והיטלים.

אישור בזק ב

נספח סניטרי מים/ביוב/ניקוז מאושר ע"י מהנדס איסטלציה מאושר ע"י התאגיד
נספח תנועה וחניות חתום ע"י יועץ תנועה מוסמך ומאושר ע"י מנהל מח' תשתיות בעירייה
חוו"ד של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השרות.

שטחי קומת המחסנים, חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית, לובי כניסה,
יש לרשום המעברים למחסנים והגגות בספרי האחוזה כחלק מרכוש
משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחוזה את המחסנים
ומשטחי החניה אחד לכל דירה בנפרד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת
המצורפת להיתר.

רשיון מהנדס הבקשה

במקום בולט לעין בחזית הנכס יוצב, למשך תקופת הבניה במקום, שלט ברור וקריא שיצוינו בו
מס' היתר הבניה ותיאור מהות ההיתר.

דו"ח יועץ קרקע

אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.
אישור מחלקת חזות העיר.

יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה.

אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.

תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה) הן בחזית, הן
מילוי טפסים לאישור היתר תחילת עבודה

יש להמציא התחייבות להטמנת קווי חשמל ובזק עיליים, תנאי לקבל טופס 4

1029301004	תיק בניין :	20210009	מספר בקשה :	סעיף: 7
05/05/2021	בתאריך :	2021004	ישיבה מספר :	פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית

מבקש:

• סבין קדר

שאגל 56 קרית אתא

בעל הנכס:

• סבין קדר

שאגל 56 קרית אתא

• שרון קדר

שאגל 56 קרית אתא

עורך:

• שימריט אדראי בנימין
שושנה דמרי 3 קרית ביאליק

תיק ארכיון:

• בני/6228

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5034599394

שכונה: גבעת טל

כתובת הבניין: שאגל 56 קרית אתא

גוש וחלקה: גוש: 12759 חלקה: 55 יעוד: מגורים א' 3

תכנית: כ/במ/246, כ/493

מטרת שימוש תאור בקשה

עיקרי

יחידת מגורים שונות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. בריכת שחיה. 2. פיתוח שטח. 3. סגירת מרפסת בקומה א'.

4. חזיתות. ביח"ד במבנה דו-משפחתי בבית משותף הכולל 10 יח"ד.

פירוט

שטח בניה עיקרי קיים: 129.81 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מבוקש: 10.50 מ"ר.

שטח בניה עיקרי קיים+מבוקש: 139.81 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מותר: 139.81 מ"ר.

שטח בניה שירות קיים: 8.25 מ"ר.

מבוקשת ההקלה הבאה:

- מרווח קדמי של 1.10 מ' - 0.90 מ', במקום 5.0 מ', עבור בריכת שחיה וחדר מכוונות.

ההקלות פורסמו כחוק בתאריך 12.03.21, ולא התקבלו התנגדויות.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.

- בתכניות יינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי

מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.

- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.
- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מזיחה מעודכנת לאחר יציאת היסודות.

ת. השלמה

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת :

- חווה חכירה/נסח טאבו
- תיקון תשריט הבקשה בהתאם לעותק המשרדי * 4
- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
- יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה, יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
- משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחוזה את המחסנים לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.
- הצגת תעודת בודק חשמל (חשמלאי מומחה שעבר הסמכות לבדיקת מתקנית חשמל) בעל רשיון תקף, הצהרה
- לפיה מתקני החשמל בבריכה עומדים בדרישות החוק והתקנות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- טיח התוספת יהיה זהה לטיח הבנין הקיים או לחלופין יטווח כל המבנה בטייח אקרילי חדש.
- חישובים סטטים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
- אישור חברת חשמל
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- תשלום אגרות והיטלים.
- אישור מח' מיסים
- תשלום היטל השבחה.
- חווה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- אישור מחלקת פיתוח ותשתיות מאושר ע"י התאגיד רשיון של עורך הבקשה.
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
- חווה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר עפ"י חישובי כמויות של המתכנן.
- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- ערבות בנקאית בגין תוספת לבנין קיים או תיקונו.
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה
- העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית.
- ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה.
- במקום בולט לעין בחזית הנכס יוצב, למשך תקופת הבניה במקום, שלט ברור וקריא שיצוינו בו מס' היתר הבניה ותיאור מהות ההיתר.
- אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.
- יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה.

-אישור מחלקת חזות העיר.
יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה.
תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה)הן בחזית,הן

8: סעיף: מספר בקשה: 20210102 תיק בניין: 110180031
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021

מבקש:**♦ א.ד.סקורפיו בעם**

רנואר 52 קרית אתא מיקוד: 2826867

בעל הנכס:**♦ א.ד.סקורפיו בעם**

רנואר 52 קרית אתא מיקוד: 2826867

עורך:**♦ יוסף אנג זנו**

העצמאות 62 קרית אתא מיקוד: 2821901

תיק ארכיון:

♦ בני/603

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 981827921

שכונה: מרכז**כתובת הבניין: דרך העצמאות 21 קרית אתא****גוש וחלקה: גוש: 11018 חלקה: 31 יעוד: לא מעודכן עדין**

תכנית: כ/222, כ/222/ב, 305-0562512

יח"ד	שטח עיקרי	תאור בקשה	מטרת שימוש עיקרי
52	1066.77	בניה חדשה	בית מגורים משולב במסחר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

**הריסת בית חד-קומתי והקמת בית משותף הכולל 52 יח"ד+מסחר ב-2 מבנים:
בניין א' - 14 יח"ד ב-8 קומות. בניין ב' - 38 יח"ד ב-10 קומות+מרתף.**

פירוט

בניין א' - שטח בניה עיקרי מותר: 1625 מ"ר.
בניין א' - שטח בניה עיקרי מוצע: 1624.94 מ"ר.
בניין א' - שטח בניה שירות מותר: 670 מ"ר.
בניין א' - שטח בניה שירות מוצע: 638.91 מ"ר.
בניין ב' - שטח בניה עיקרי מותר: 4170 מ"ר.
בניין ב' - שטח בניה עיקרי מוצע: 4165.78 מ"ר.
בניין ב' - שטח בניה שירות מותר: 1430 מ"ר.
בניין ב' - שטח בניה שירות מוצע: 987.05 מ"ר.
בניין א' - שטח מרפסות מותר: 350 מ"ר.
בניין א' - שטח מרפסות מוצע: 211.80 מ"ר.
בניין ב' - שטח מרפסות מותר: 950 מ"ר.
בניין ב' - שטח מרפסות מוצע: 931.85 מ"ר.
בניין ב' - שטח מרתף מותר: 1200 מ"ר.
בניין ב' - שטח מרתף מוצע: 1066.77 מ"ר.
שטח מסחר מותר: 298.00 מ"ר.
שטח מסחר מוצע: 296.85 מ"ר.
בניין א' - שטח תכסית קרקע מותר: 370.04 מ"ר.
בניין א' - שטח תכסית קרקע מוצע: 341.13 מ"ר.
בניין ב' - שטח תכסית קרקע מותר: 1310.40 מ"ר.
בניין ב' - שטח תכסית קרקע מוצע: 729.74 מ"ר.
גובה בניין א' מותר: 26.18 מ'.
גובה בניין א' מוצע: 25.81 מ"ר.
גובה בניין ב' מותר: 31.48 מ"ר.
גובה בניין ב' מוצע: 31.48 מ"ר.
סה"כ יח"ד מבוקש: 52.

- סה"כ יח"ד מותר : 52.
- סה"כ מבנים מבוקש : 2.
- בניין א' – מס' קומות מותר : 8 + 2 קומות מרתף.
- בניין א' – מס' קומות מוצע : 8.
- בניין ב' – מס' קומות מותר : 10 + קומת מרתף אחת.
- בניין ב' – מס' קומות מוצע : 10 + קומת מרתף אחת.
- בניין א'+בניין ב'+מסחר מס' חניות נדרש : 66.
- בניין א'+בניין ב'+מסחר מס' חניות מוצע : 4+58 כפולות – סה"כ 66 חניות.

גודל דירות בניין א':

- שטח 12 דירות כולל ממ"ד - 125.46 מ"ר.
- שטח דירה אחת כולל ממ"ד - 160.96 מ"ר.
- שטח דירה אחת כולל ממ"ד - 127.86 מ"ר.

גודל דירות בניין ב':

- שטח 29 דירות כולל ממ"ד - 116.57 מ"ר.
- שטח 9 דירות כולל ממ"ד - 104.68 מ"ר.

החלטות :

לאשר הבקשה בתנאים :

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הועדה.
- שטח לפי ת.ב.ע.בחזית המגרש יועבר ללא תמורה על שם עיריית קרית אתא לפני הוצאת ההיתר ויסומן בצבע אדום בתכנית.
- בתכניות יינתן פתרון הכנות להתקנת מזגן, ופתרונות למסתורי מזגן וכביסה. דודי שמש יותקנו בתוך המבנה/מיסתור.
- יתואם ויאושר תכנון גובה אבסולוטי, תנועה וחניה ועם מנהל מחלקת פיתוח ותשתיות.
- ינתנו חיבורי מים, ניקוז וביוב יחידים לכל המגרש.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות.
- מערכ' ביוב, ניקוז ומים של המגרש וחיבורן למער' הציבוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת תשתיות ופיתוח.
- רחבות, שבילים, מדרכות ודרכי גישה, יבוצעו בריצוף גנני בלבד, ללא חיבור יצוק למבנה, וגובהם לא יעלה על 15 ס"מ מעל ק.ק.ס.
- יש להמציא תעודת קבלן רשום 1 חודשים מיום תחילת הבניה.
- יש להמציא מפת מדידה מעודכנת לאחר יציקת היסודות.

ת. השלמה

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת :

- חווזה חכירה/נסח טאבו
- חוו"ד של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השרות. מכתב שיפוי
- רישום הערות אזהרה לשטחים המשותפים לכלל הדיירים במבנה בלשכת רישום המקרקעין.
- שטחי קומת המחסנים, חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית, לובי כניסה,
- יש לרשום המעברים למחסנים והגגות בספרי האחוזה כחלק מרכוש משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחוזה את המחסנים

ומשטחי החניה אחד לכל דירה בנפרד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת המצורפת להיתר .

העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית. ערבות בנקאית בגין תוספת לבנין קיים או תיקונו. הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים באם יש .

עפ"י חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע אישור רשות העתיקות באזור מוכרז

חווה התקשרות עם אתר שפיכת פסולת מאושר עפ"י חישובי כמויות של המתכנן. -מילוי והגשת חוברת טפסים.

יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה ביצוע עבודות העפר והקמת הקירות התומכים כרוכים בקבלת היתר -יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה, יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה. האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפוי לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.

חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413. הצהרת מהנדס על יציבות המבנה המוצע/הקיים והתאמתו לשימוש המבוקש. אישור חברת חשמל ערבות בנקאית. ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה. אישור בזק ב אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה) הן בחזית, הן בהדמיה עם כל השילוט האפשרי, לרבות חומרים, מידות, גוונים, תאורה, תריסים-בית התריס חייב להיות בתוך העסק. יורשה שלט אחד לכל בית עסק למעט בעסק פינתי

הצגת תעודת בודק חשמל (חשמלאי מומחה שעבר הסמכות לבדיקת מתקני חשמל) בעל רשיון תקף, הצהרה לפיה מתקני החשמל בבריכה עומדים בדרישות החוק והתקנות. אישור מח' מיסים תשלום היטל השבחה. תשלום אגרות והיטלים. הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים וגדרות בטון או אבן. חווה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון רשיון מהנדס הבקשה רשיון של עורך הבקשה. -אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה. -דו"ח יועץ קרקע מילוי טפסים לאישור היתר תחילת עבודה נספח תנועה וחניות חתום ע"י יועץ תנועה מוסמך ומאושר ע"י מנהל מח' תשתיות בעירייה נספח סניטרי מים/ביוב/ניקוז מאושר ע"י מהנדס איסטלציה מאושר ע"י התאגיד -יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה-עירייה -אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז. סיום הליך איחוד וחלוקה סיום הליך תוכנית מפורטת -יש למלא טפסים לאישור תחילת עבודות. אישור תת"י חברת גז/אישור מעבדה/אישור משרד העבודה אם הותקנו צוברי גז.

מס' דף: 52

110070043 תיק בניין :	20210103 מספר בקשה :	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021004 בתאריך: 05/05/2021		

מבקש:

♦ מעיינות אתא בע"מ - תאגיד המים והביוב קרית אתא
שלום עליכם 11 קרית אתא

עורך:

♦ לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ
דרך יפו 145 א חיפה מיקוד : 35251

תיק ארכיון:

♦ 6651

הרוקמים 26 חולון מיקוד : 5885849

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכונות המרכז

כתובת הבניין: התעלה קרית אתא

גוש וחלקה: גוש: 11007 חלקה: 43 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: כ/450/ב, כ/150/ש, כ/490, כ/150/ח, כ/293/ב, כ/150, כופריתא, כ/150/א, חל/149, כ/31, כ/20, כ/מק/313, חל/250, כ/22, כ/222, כ/332, כ/310/א, כ/63

מטרת שימוש תאור בקשה
עיקרי

הנחת קו ביוב עבודות פיתוח

מהות הבקשה:

ביטול קו ביוב קיים והנחת קו ביוב ברחוב התעלה, מצומת ביאליק עד לרחוב מורדי הגטאות.

החלטות:

לאשר הבקשה בתנאים:

- יש לקבל אישור חפירה לאחר הוצאת ההיתר .

- מתן היתר חפירה יותנה בתיאום מערכות .

-אישור תאגיד.

-משרד הבריאות

-יועץ קרקע

-חברת חשמל

-בזק

-פינוי פסולת

-איכות הסביבה

-רשות העתיקות

-המשרד להגנת הסביבה

-ניקוז

-אישור חברת כבלים

-איגוד ערים

-כתב שיפוי

-חברות סלולאריות

-כבישים

-שילוט שוחות

- החזרת השטח לקדמותו
- נספח עבודה
- הסדרי תנועה
- אישור פקיד היערות
- נספח שיקום נופי לאחר ביצוע הקו .

בהתאם לסעיף 148.ד(ג) (1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965, פרסום זה כפוף לאישור פרוטוקול הדיון אשר יובא לאישור בסדר היום של הישיבה הבאה.

.....
מהנדס שמעון דניאל
מהנדס הועדה

.....
עו"ד עדנה שטרניק
סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה