

תאריך: 25/06/2020
ת. עברי: ג' בתמוז תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 2020004

בתאריך: 05/05/2020 י"א באייר תש"ף שעה 08:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|-------------|
| - יו"ר הועדה | יוסי ברודני |
| - מ"מ יו"ר הועדה | בני סומך |
| - חבר ועדה | משה מרר |
| - חברת ועדה | רונית לב |
| - חבר ועדה | הרצל ארביב |
| - חבר ועדה | עדי גרוס |
| - חברת ועדה | עינת כרמל |

נציגים:

- | | |
|----------------------|---------------|
| - נציג בעל דעה מיעצת | גבעתי בן יוסף |
| - נציג משרד האוצר | דן קוניאק |

סגל:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - מהנדסת העיר | אדרי רחל ברגר |
| - אדריכלית העיר | אדרי טל אשכנזי |
| - מנהלת מחלקת רישוי בניה | חלי הרשקוביץ |
| - מזכירת הוועדה | סיגלית שוקרון |
| - מנהלת מחלקת תכנון | אדרי שלומית טייב |
| - מנהל מחלקת פיקוח בניה | דרור בחור |
| - יועמ"ש עיריית גבעת שמואל | עו"ד אילנה תמם |
| - יועצת משפטית לועדה | עו"ד אילנה בראף-שניר |
| - יועצת משפטית לועדה | עו"ד מירב קנזי-נאמן |
| - מבקר העירייה | דוד שרונ |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| - אדריכלית | ליז לבוביץ' |
| - מ"מ סגנית מהנדסת העיר | סמדר אהרון |

נעדרו:

נציגים:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - נציג שר הבריאות | איילת רדזינר |
| - נציג שר השיכון | בני חיים |
| - נציג המשרד לבטחון פנים | טרם מונה |
| - נציגת המשרד להגנת הסביבה | ורד אדרי |
| - נציג משרד התחבורה | טופז פלד |
| - נציג כיבוי אש | רב רשף, שרה ארייך |
| - מינהל מקרקעי ישראל | דוד אמגדי |



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך משתתפים שנעדרו מהישיבה:

- אדריכל

אלעד בוקר

מוזמנים:



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

1. יצוין כי הישיבה התקיימה באפליקציית ZOOM והתנהלה בהתאם להוראות הדינים והנחיות מנהל התכנון בעת משבר הקורונה.
2. אושר פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 2020002 שהתקיימה ב-5.3.2020.
3. דיון בסעיפי הישיבה.

תקציר נושאים לדיון

נושא כללי

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|-----------|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-----|
| 1 | נושא כללי | 1027 כללי | מסמך מדיניות ועיצוב עירוני לתכנית מ/מ/3107 | גוש : 6368 מגרש : 51 | ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל | גבעת שמואל | 5 |

תוכנית

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|--------------|----------------------------|---|--|--------------------------------------|--------------------|-----|
| 2 | תכנית מפורטת | 427-0825745 דיון בהפקדה | מגרש 7 - שינוי לתוכנית מ/מ/3154 - משולש דרומי | גוש : 6369 מחלקה : 335 עד חלקה : 335 | דני סווירי - חן ואיתי גינדי | גבעת שמואל | 10 |
| 3 | תכנית מפורטת | 427-0850701 דיון בהפקדה | בי"ס זבולון - שינוי לתכנית מ/מ/2/3 | גוש : 6392 מחלקה : 326 עד חלקה : 326 | ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל | ביאליק , שכונה : - | 13 |

בקשות מקוונות כולל הקלות

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|--------------------------|------------------------|--|---|-----------------|--------------------|-----|
| 4 | בקשות מקוונות כולל הקלות | 20200051 אישור בקשה | בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד , שינויים ללא תוספת | גוש : 6189 חלקה : 606 מגרש : 606_6189 | רייכנברג יאיר | שפינדל יונה 2-4 | 16 |
| 5 | בקשות מקוונות כולל הקלות | 20200111 אישור בקשה | שטח לבנייני ציבור , שינוי שימוש | גוש : 6369 חלקה : 311 מגרש : 30 | אחים דוניץ בע"מ | רחוב יצחק שמיר 2-4 | 19 |
| 6 | בקשות מקוונות כולל הקלות | 20200011 אישור בקשה | בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד , תוספת למבנה קיים, יח"ד | גוש : 6189 חלקה : 922 מגרש : 23 | עינב כפיר | רחוב העבודה 14 | 23 |

| | |
|--|-----------------|
| סעיף 1 | נושא כללי: 1027 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | |

מסמך מדיניות ועיצוב עירוני לתכנית ממ/3107

דיון כללי

מגיש

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל

מהות

מסמך מדיניות ועיצוב עירוני לתכנית ממ/3107

חוות דעת

מטרת הדיון

קביעת מדיניות הוועדה המקומית לענין תוספת זכויות לתעסוקה ושילוב יח"ד מיוחדות בתכנית ממ/3107 בהתאם לתכנית המתאר והרצון לעודד את מימוש התעסוקה תוך החייאת המרחב הציבורי ועירוב שימושים.

עקרונות תכנון מוצעים

מתחם 3107 הינו עתודת הקרקע הזמינה והעיקרית של העיר לתעסוקה ולמסחר. התב"ע אושרה בשנת 2004 אך טרם מומשו כל זכויות הבניה. בשנים האחרונות מתקיימים בעיר מספר תהליכים אשר הביאו את הוועדה לבחון מחדש ולגבש מסמך מדיניות לאזור זה על מנת ליצור תכנון מיטבי אשר מתבסס על מספר עקרונות:

- יצירת **מרכז עירוני משולב ופעיל** בהתאם להנחיות ולהוראות שקובעת תכנית המתאר ולחזון העיר לאזור זה ל-20 השנים הקרובות.
- תכנון **מרחב ציבורי איכותי ומשמעותי** לעיר אשר מהווה המשכיות לציר העירוני המיוחד עפ"י הנחיות תכנית המתאר.
- תוספת זכויות לתעסוקה** לטובת שיפור והעצמת הכלכלה העירונית ויצירת משאבים כלכליים לעיר.
- תוספת יח"ד קטנות מיוחדות** למלונאות, מעונות סטודנטים או יח"ד להשכרה לשם גיוון התמהיל העירוני ויצירת אזור בעל עירוב שימושים.
- מענה עיצובי לתב"ע הקיימת אשר הנחיותיה העיצוביות אינן עולות בקנה אחד עם המציאות התכנונית היום.

חזון מסמך המדיניות - הגדרת אזור התעסוקה כעוגן תעסוקתי מסחרי תוך יצירת מרחבים ציבוריים ואיכותיים לרווחת המשתמשים והתושבים.

רקע תכנוני סטטוטורי

תכנית ממ/3107 שמטרתה שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים, תעשייה, תעשייה עתירה ידע, משרדים, למסחר, למסחר מיוחד במדרחוב מבני ציבור, מרכז בריאות נופש וספורט, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח, אושרה בשנת 2004. רוב התכנית מומשה ונבנתה פרט לאזור התעסוקה אשר בו נבנה בנין משרדים אחד בשנה האחרונה.

פירוט ייעודי הקרקע המאושרים:

- תעשייה עתירת ידע: כ-42.2 ד'.
- מגורים: כ-13 ד'.
- שפ"פ: כ-14.8 ד'.
- שב"צ: כ-16.3 ד'.
- שצ"פ: כ-18 ד'.
- מרכז בריאות נופש וספורט: כ-31.2 ד'.
- דרכים כ-40.5 ד'.
- אזור מסחרי ומסחרי מיוחד: כ-5 ד'.

פירוט סה"כ הזכויות לתעסוקה עפ"י תב"ע מאושרת

בתכנית קיימים 13 מגרשים לתעסוקה ולמסחר.

זכויות מאושרות: בין 160%-200% שטח עיקרי למגרש. בנוסף זכויות לשטחי שירות (מרחבים מוגנים, פסאז'ים, חדרי מכונות, שטחים טכניים וכד').

סה"כ הזכויות לכל אזור התעסוקה והמסחר: **110,572 מ"ר שטח עיקרי**.
גובה בינוי - עד 7 קומות (8 קומות במגרש 58) + 4 קומות מרתף.

התאמה לתכנית המתאר

יעוד עפ"י תכנית המתאר: מגורים, מסחר ותעסוקה.

שימושים עיקריים עפ"י היעוד: מסחר ומשרדים, תעסוקה, מבני תרבות, פנאי ובילוי, מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים, מלונאות ומתקני אכסון תיירות.

שימושים משניים עפ"י היעוד: שטחי ציבור פתוחים, מרכז תחבורה, מוסדות ומבני ציבור ברמה עירונית ועל עירונית, מרפאות ומוסדות בריאות, מוסדות ממשל, אולמות כינוסים, בילוי ופנאי, דרכים וחנייה לרכב.

התייחסות לציר המיוחד - מתחם התעסוקה נמצא בחלקו הצפוני של הציר המיוחד עפ"י תכנית המתאר ולכן יפותח כמרחב ליניארי המחבר את העיר עם המוקדים המטרופוליניים הצמודים אליה, וישמש כמרכז העיר. **המתחם מהווה את החוליה הצפונית שמוגדרת כמרכז עירוני משולב לתעסוקה, מסחר ומגורים**. הפיתוח יבוצע בצורה רציפה תוך הבטחת תנועה המשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומתן עדיפות לאלה, לרבות במפגשים עם תנועה ממונעת. תכניות מפורטות לאורך תוואי הציר המיוחד יתוכננו בזיקה אליו כציר הפעילות הראשי, תוך התייחסות לחזיתות הבינוי לתוואי הציר, כניסות למבנים, שימושים מלווי רחוב, וטיפול המרחב הציבורי לאורכו. כמו כן, במסגרת תכניות מפורטות תתוכנן חזית מסחרית מקסימלית בקומת הקרקע, לרבות במבני ציבור, בבינוי לכל אורך ה"ציר המיוחד".

מתחם התעסוקה מוגדר כמתחם 3A וקבועות בו ההוראות הבאות:

- אזור למגורים תעסוקה ומסחר עד 15 קומות.

- זכויות מקסימליות למגרש - עד 350%.

- יוכן מסמך מדיניות לאישור ועדה מקומית הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות לתתי מתחמים 3A, 3B כל אחד, או לחלקים מהם, או שניהם ביחד.

- **מטרת השימושים המעורבים בתת מתחם 3A היא ליצור מרכז עירוני משולב, בסוגי בינוי ושימושים, כך שהוא ישמש כמרכז עירוני פעיל. תינתן אפשרות לתמהיל של תוספת שטחי הבנייה ברמת כל מגרש, ביחס של כ- 50% מגורים, 50% תעסוקה ומסחר ושימושים אחרים שאינם מגורים, הכל ובלבד שזכויות הבנייה המאושרות לתעסוקה במגרש ימומשו בטרם ימומש שטחי הבנייה הנוספים למגורים.**

נתונים כמותיים למתחם 3 (מתחם התעסוקה מהווה חלק ממתחם זה):

- תוספת של כ-1,550 יח"ד

- זכויות למגורים: 256,500 מ"ר תוספת למגורים על המאושר (מתוכם כ-39,500 מ"ר להגדלת יח"ד בבניה רוויה).

- זכויות למסחר: 33,500 מ"ר עיקרי על המאושר.

- זכויות לתעסוקה: 66,500 מ"ר עיקרי על המאושר.

מסמך המדיניות תואם את המתווה בתכנית המתאר וקובע הנחיות עפ"י הוראות התכנית.

מסלולי מימוש עפ"י מסמך המדיניות

1. מימוש עפ"י תב"ע מאושרת

- כ-200% זכויות עיקריות לתעסוקה, עפ"י הנחיות התב"ע לענין נפחי הבינוי, גובה קומות וכו'.

- הנחיות העיצוב במסמך המדיניות.

2. מימוש עפ"י תב"ע נקודתית בסמכות מקומית

- עד 350% זכויות לתעסוקה ולמגורים לפי החלוקה הבאה:

* כ-200% זכויות עיקריות עפ"י תב"ע מאושרת.

* יתרת הזכויות - 75% לתעסוקה, 75% למגורים מיוחד (דירות להשכרה, מעונות סטודנטים, מלונאות) או 150% לתעסוקה.

* מגרשים אשר יבחרו לממש את הזכויות למגורים - 7% מהזכויות למגורים יוקצו לצרכי ציבור.

* מגרשים אשר יבחרו לממש את התוספת למלונאות - ניתן יהיה לממש את כל התוספת (150%) לשימוש זה.

- מספר יח"ד מירבי למגרש יהיה 50 יח"ד.

- גודל יח"ד ממוצע יעמוד על 55 מ"ר ברוטו.

- יותר ניוד זכויות בין מגרשים ובלבד שלפחות 80% מהזכויות במגרש ישמשו לתעסוקה.

- מימוש הזכויות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה.

- הנחיות עיצוב עפ"י מסמך המדיניות.

תועלות ציבוריות

1. יצירת סט הנחיות לפיתוח אחיד של המרחב הציבורי.
2. תכנון סביבה בעלת עירוב שימושים, שוקקת ואינטנסיבית, החייאת הרחוב.
3. יצירת חזיתות מסחריות כלפי הרחוב והמדרחוב המסחרי.
4. תוספת זכויות ציבוריות כתנאי לתוספת למגורים.
5. תמהיל מגוון של יח"ד ויצירת היצע שלא קיים בעיר היום.
6. תוספת זכויות לתעסוקה ושמירה על אופי האזור כאזור תעסוקתי, מסחרי.
7. הפקעות לטובת הרחבת הרחוב בדופן המזרחית וסימון זיקות הנאה להולכי רגל.
8. מתן הנחיות סביבתיות בנושאי חלחול, בניה ירוקה, פיתוח המרחב כלפי הרחוב, גינון, נטיעות וכו'.

מהלך הדיון

מהנדסת העיר הציגה בקצרה את עיקרי המדיניות והסיבות להכנתו.

בתב"ע ממ/3107 מומשו כל הזכויות למגורים אך לא מומשה התעסוקה למעט בנין אחד שנבנה בשנתיים האחרונות. מטרת המסמך היא שיוזמים יתחילו להגיש תכניות באמצעות התמריצים שהוא מציע ויווצרו מרחבים ציבוריים איכותיים באזורים אלו.

מסמך המדיניות נערך עפ"י תכנית המתאר שכבר הגדירה את הזכויות והמתווה הכללי למימוש.

אדריכלית הפרויקט, ליז לייבוזץ הציגה את עיקרי הדברים ע"י המצגת.

הרצל ארביב שאל האם נערך סקר ביקושים ליח"ד קטנות.

יו"ר הוועדה השיב כי נושא עירוב השימושים קיים היום במקומות רבים, ויוצר מרחבים הפעילים ביום ובלילה, אזורי בילוי עם תעסוקה פעילה. ציין את הרצליה, פ"ת, ת"א כדוגמאות בהן עירוב השימושים כבר קיים ועובד.

משה מרר שאל לגבי תוספת 7% זכויות לציבור וכיצד ישולבו בבינוי.

מה"ע השיבה כי הכוונה היא להקצות זכויות בתוך המגרש או באופן שבו הקצאת זכויות ממספר מגרשים יאוגדו במגרש אחד וכך גם נקבל שטח יותר גדול ואפקטיבי לצרכי ציבור. הזכויות תשמשנה לגני עיריה, מועדוניות, משרדי עיריה או כל צורך ציבורי שיידרש.

משה מרר שאל מדוע למלונאות המדיניות מאפשרת את מלוא התוספת. יו"ר הוועדה השיב כי נותנים תמריץ מלא למלונאות מתוך רצון לאפשר את השימוש הזה בעיר.

גבעתי בן יוסף שאל לגבי תקן החניה. הובהר כי התקן יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בכל תב"ע חדשה.

משה מרר שאל לגבי הצמדת חניות. הובהר ע"י מה"ע כי חלק מהחניות תהיינה פרטיות למשרדים אך בכל מגרש תהיינה חניות ציבוריות (לא מוצמדות) לטובת באי המתחם.

משה מרר שאל לנושא הזכויות במגרש ECI והאם יוכלו לבקש יותר זכויות לתעסוקה. מה"ע ציינה כי אם יפנו לוועדה המחוזית יוכלו לקבל יותר זכויות. במסגרת תכנית המתאר ומסמך המדיניות יש להישאר במסגרת הזכויות שבסמכות ועדה מקומית.

יו"ר הוועדה ציין כי יש התעניינות רבה במסמך וכמעט כל המגרשים כבר פנו לקידום התהליך התכנוני.

יועמ"ש הוועדה, עו"ד אילנה בראף ציינה כי היות ומדובר במסמך מדיניות, כל תכנית שתוגש עדיין תידרש לשיקול דעת הוועדה האם לאשר או לא.

הסעיף עלה להצבעה בתיקון הסעיפים הבאים:

- סעיף 9 להמלצה המגביל ניווד זכויות מתת לעל הקרקע - ימחק.

- תתווסף הערה לענין הקצאת הזכויות לצרכי ציבור כי ניתן לרכז זכויות ציבוריות של מס' מגרשים במגרש אחד.

אושר פה אחד.

החלטה

לאור מדיניות הוועדה לעודד את מימוש התעסוקה בעיר וכן ליצור מאגר יח"ד קטנות למגוון אוכלוסיות, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את מסמך המדיניות אשר הוכן עפ"י מתווה תכנית המתאר באופן שניתן יהיה לממש את זכויות הבניה המאושרות והתוספת המוצעת בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות מקומית.

מסמך המדיניות שגובש מתייחס לכלל המתחם ויישם באופן פרטני בכל מגרש בבדיקה תכנונית מפורטת לרבות לענין כושר הנשיאה של המגרש את התוספת המוצעת ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

התכניות המפורטות למגרשי התעסוקה תוגשנה בהתאם להנחיות המפורטות שלהלן ובכפוף לשיקול הדעת של הצוות המקצועי ומה"ע:

1. הנחיות מחייבות לתב"ע

תנאי למתן תוקף לתב"ע שתכלול שימוש למגורים יהיה רישום הערה עפ"י תקנה 27 לפיה הסביבה היא סביבה מעורבת של תעסוקה, פנאי, בילוי ומסחר וכן יחידות מגורים מיוחדות. כמו כן, שטח ברוטו של יחידת דיור ינוע בין 30-80 מ"ר, גודל ממוצע של כלל הדירות יהיה 55 מ"ר. איחוד דירות יהווה סטיה ניכרת. הניהול והתחזוקה של יחידות הדיור יעשה באמצעות חברת ניהול ותחזוקה.

2. תוספת שטח בתב"ע

תוספת השטח בתב"ע פרטנית למגרש תכלול את הזכויות לתעסוקה עפ"י תב"ע מאושרת ואת התוספת עפ"י מסמך המדיניות עפ"י החלוקה המוצעת למגורים מיוחד ולתעסוקה. עד 50% מתוספת הזכויות העיקריות יוקצה לטובת מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים, דירות קטנות להשכרה) ולא יותר מ-50 יח"ד למגרש. התוספת תיבחן לאחר שיוצג ע"י היזם / הבעלים תכנון עדכני מפורט המציג את היתכנות מימוש יחידות הדיור במגרש באופן מיטבי ובנורמת תכנון גבוהה, בכפוף לפרמטרים כגון עיצוב החזיתות, תכנית, נפח בינוי וכד', הכל בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.

* בתב"עות אשר תוצע בהן תוספת למלונאות - תינתן אפשרות להמיר 100% מהתוספת לטובת שימוש זה.

* יותר ניוד זכויות בין מגרשים ובלבד שלפחות 80% מהזכויות במגרש ישמשו לתעסוקה.

3. הקצאת שטחים לצרכי ציבור

בתכנית אשר מציעות תוספת שטחים למגורים, 7% מהתוספת למגורים תוקצה לטובת זכויות לשב"צים. אלו ישולבו במבנה בקומת הקרקע לכיוון השדרה הירוקה או בקומת גג המסד לצרכי ציבור כגון מרפאות, שימושי חינוך, קהילה וכיוצ"ב. ניתן יהיה לאגום את הזכויות הציבוריות המוקצות ממספר מגרשים ולניידן במימוש במגרש אחד.

4. תכנית עיצוב עירוני

התכנית המקומית תעגן את עקרונות הבינוי והעיצוב כפי שנקבעו בתכנית העיצוב העירוני לרבות לתוספת הזכויות ותמהיל יח"ד המוצע, קוי הבנין, תכנית הבניה, זיקות הנאה והפקעות ככל שישנן, העמדת המבנה ומיקום התוספת למגורים בתחום המגרש, קביעת מפלס הכניסה הקובעת ועקרונות הפיתוח.

5. עירוב שימושים במגרש

תהיה הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר לרבות גרעינים, חדרי אשפה, חניות ומערכות תפעול וסניטציה.

6. קביעת חזית מסחרית

יש להקפיד על סכמת החזיתות המסחריות כפי שמופיעה במסמך המדיניות כך ששירותי הסעדה ובתי קפה ימוקמו בדופן השדרה הירוקה ובחזיתות הפונות לרח' האתרוג (מזרח) ימוקם מסחר קמעונאי.

7. תנועה וחניה

נספח התנועה יידרש בשלב התב"ע ובשלב ההיתר ויכלול מיקום כניסה לרכב ולהולכי רגל, רחבות כיבוי אש, פשרוט מקומות החניה ומיספורן כולל חניות נגישות, חניות לרכב תפעולי, חניות לאופנועים ולאופנים. יש לסמן את החניות עפ"י השימושים השונים (תעסוקה, מסחר, מגורים, שטחי ציבור). לא תתאפשר הצמדת חניות למסחר - חניות אלו תהיינה נגישות לציבור המשתמשים.

תקן החניה

- זכויות לתעסוקה מתוקף תב"ע מאושרת ובמימוש תב"ע חדשה - בהתאם לתקן הארצי התקף.
- תוספת זכויות לתעסוקה בתב"ע חדשה - עפ"י התקן הארצי התקף.
- זכויות למגורים - עבור מלונאות ומעונות סטודנטים - עפ"י התקן הארצי התקף.
- זכויות למגורים - יח"ד להשכרה עפ"י התקן התקף ולא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד.

8. הנחיות סביבתיות

בכל תב"ע יידרש להגיש נספח סביבתי לאישור אגף הנדסה. מטרת הנספח הסביבתי היא אפיון של מכלול ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות, הן כתוצאה מבניית המבנה, והן כתוצאה מהאכלוס והשימוש בו. הנספח הסביבתי יעריך את ההשפעות הצפויות של המבנה על סביבתו, את השפעות הסביבה על המבנה ואף את ההשפעה ההדדית בין התכליות ו/או העסקים השונים במבנה עצמו. לאור אפיון ההשפעות הסביבתיות והשלכתן, יציע הנספח הסביבתי את האמצעים והפתרונות המתאימים ביותר, לשם מזעור הבעיות הסביבתיות. המסמך הסביבתי יוגש הן לעת הכנת התב"ע והן לעת הגשת הבקשה להיתר וייבחן עפ"י הקריטריונים שנקבעו במסמך המדיניות.

9. גובה ומס' קומות

גובה המבנים בתב"ע חדשה יגיע עד 15 קומות כולל קומת קרקע כפולה / גבוהה וקומת גג טכני, בהתאם לקבוע בתכנית המתאר.

10. קביעת מפלס ה-0.00
מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמצוין בתכנית העיצוב העירוני. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהגובה הקבוע ובלבד שתישמר המשכיות ורציפות למפלס הרחוב.

11. רישום תלת מימדי / זיקות הנאה
במקומות המסומנים לרישום תלת מימדי / זיקות הנאה יתאפשר מעבר פתוח להולכי רגל אשר יהיה חופשי מכל בניה. זיקות ההנאה והרישום התלת מימדי יקבעו בתיאום עם אגף הנדסה ועפ"י מסמך המדיניות.

12. מסמכי התכנית
מסמכי התכנית המקומית יכללו את הנספחים הבאים: נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה, נספח סביבתי - הכל בהתאם למפורט במסמך העיצוב העירוני ולהנחיות אגף הנדסה.

13. תנאים להפקדה
- חתימת הסכם להסדרת הקצאת בניית שטחים ציבוריים במגרשים אשר ישלבו מגורים.
- הגשת כתב שיפוי.

14. מימוש הזכויות
אין במדיניות זו משום הגבלה על הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות ובכפוף להתאמת הבקשה להיתר למסמך העיצוב העירוני. בקשה להיתר הכוללת הקלות תיבחן לאור מדיניות הוועדה שאושרה לעיל.
מימוש הזכויות למגורים (תנאי לאכלוס) יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה.

| | |
|--|---------------------------|
| סעיף 2 | תכנית מפורטת: 427-0825745 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | |

שם התכנית: מגרש 7 - שינוי לתוכנית ממ/3154 - משולש דרומי

סוג סעיף: דיון בהפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,913.00 מ"ר (2.913 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|-------------|--------|
| ממ/950 | שינוי |
| ממ/3154 | שינוי |
| 427-0139089 | שינוי |
| תמא/2/4 | כפיפות |
| תמא/4/34/ב | כפיפות |
| ממ/10002 | כפיפות |
| ממ/3180 | כפיפות |

בעלי ענין

מודד

דן שלסינגר

יוזם

דני סווירי - חן ואיתי גינדי

מגיש

דני סווירי - חן ואיתי גינדי

יועץ נופי

פרח כהן

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 6369 | לא | 335 | 335 | כן | |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית |
|-----|-------|---------|------------|-------------|
| 1 | 7 | 7 | | 427-0139089 |

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 10

מטרת התכנית

תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בינוי.

| סוג נתון | מצב מאושר | שינוי למצב קיים | ערך | מצב מוצע ומאושר |
|---------------|-----------|-----------------|----------|-----------------|
| מגורים (יח"ד) | 94.00 | | 109.00 | |
| מגורים (מ"ר) | 12956.00 | | 12956.00 | |

חוות דעת

רקע לדיון

התכנית מוגשת בהתאם למסמך מדיניות תכנון בתחום תכנית ממ/3154 המשולש הדרומי, שאושר בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.02.2016.

תחום התכנית

מגרש 7 עפ"י ממ/3154, ו-0139089-427

תכניות מאושרות

1. ממ/3154 התכנית אושרה בוועדה מחוזית בשנת 2012, וקבעה במגרש בניין בן 17 קומות מגורים, קומת קרקע וקומה טכנית, 94 יח"ד, תכנית של 40% זכויות בניה, הוראות בניה, תנאים להיתר וכיו"ב.
2. 427-0139089 גש/מק/3154- תכנית איחוד וחלוקה (כוללת לוחות איזון והקצאה עבור תכנית ממ/3154) אושרה ב-2014 בסמכות ועדה מקומית. עפ"י תכנית מאושרות מותר במגרש 40% תכנית, 94 יח"ד, 19 קומות מעל הקרקע הכוללות 17 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה וקומה טכנית, קווי בניין: ציד-ימני: 5 מ', ציד-שמאלי: 7 מ', אחורי: 2.5 מ', קדמי: 5 מ'. גובה הבניין: 76 מ'.
3. תכנית עיצוב אדריכלי- אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 2016002 מתאריך 24.02.2016, התכנית כוללת הנחיות עיצוב עירוני והעמדת בנייני מגורים, ובכלל זה מס' יח"ד בקומה, דירוג הקומות העליונות וכו'.
4. כמ-כן, התכנית קובעת הנחיות בינוי ועיצוב בהתאם לנדרש בפרק ז' סעיף 4.3.14 בתב"ע ממ/3154.
4. מסמך מדיניות עבור תכנית ממ/3154 המשולש הדרומי- אושר בוועדה המקומית בישיבת ועדה משנה מס' 2016002 בתאריך 24.02.2016. מטרת המסמך- עידוד שינוי תמהיל הדירות במתחם תוך אפשרות לתוספת יח"ד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, ובכללן אוכלוסייה צעירה. המסמך קבע הנחיות להגשת תכנית לתוספת יח"ד במגרשים, עפ"י קריטריונים שקבעה הוועדה.

מוצע:

1. תוספת 15 יח"ד, סה"כ 109 יח"ד.
- תמהיל הדירות:
- דירות 3 חד' - 15 יח'
- דירות 4 חד' - 10 יח'
- דירות 5 חד' - 36 יח'
- דירות 6 חד' - 48 יח'
2. קביעת גודל יח"ד מקסימלי ליח"ד החדשות- 80 מ"ר (עיקרי ושירות)
3. תוספת 6 קומות. סה"כ 25 קומות מעל הקרקע (הכוללות: ק"ק גבוהה, 24 קומות מגורים, וחלל טכני על הגג)
4. הוראות בינוי נוספות שקובעת התכנית:
- א. קביעת קומת קרקע בגובה 4-6 מ'.
- ב. ניוו 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית, ובהתאם לחוק התו"ב.
- ג. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י התקן.
- ד. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.
- ה. דירוג הקומות העליונות.
5. מיקום הכניסה לחניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי שמוצע ולא כפי שקובע מסמך המדיניות. אושר ע"י מח' תיאום הנדסי.
6. מס' חניות נדרשות- תקן החניה יהיה עפ"י תכנית ממ/3154 למעט הדירות החדשות להן תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניות נכים, חניות אופניים ואופנועים על פי התקן.
7. תוספת 12 מ"ר ליח"ד עבור קירוי מרפסות בלבד.

| שימוש | מס' יח"ד | תקן חניה | דרוש | מוצע |
|--------------|----------|----------|------|------|
| יח"ד 3 חדרים | 15 | 1:1 | 15 | 15 |

| | | | | |
|------------|------------|-----|------------|--------------|
| 20 | 20 | 1:2 | 10 | יח"ד 4 חדרים |
| 72 | 72 | 1:2 | 36 | יח"ד 5 חדרים |
| 96 | 96 | 1:2 | 48 | יח"ד 6 חדרים |
| 5 | 5 | 5 | | נכים |
| 208 | 208 | | 109 | סה"כ |

8. קביעת זיקת הנאה ברוחב 5 מ' למעבר ציבור לאורך עורף המגרש ולכיוון השצ"פ כמצוין בתשריט.

התאמה לתכנית המתאר

תכנית המתאר הכוללת פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 10.3.2020, י"פ 8734 וכן בעיתונות ביום 30.3.2020 אך טרם נכנסה לתוקף בשל הקפאת לוחות הזמנים מכוח תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף 2020. השינויים המבוקשים והתוספת בזכויות הבניה תואמים את סעיפי תכנית המתאר הכוללת של גבעת שמואל כפי שמפורט בחו"ד יועמ"ש.

על פי סעיף 61א. (ג) (1) רצ"ב חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לוועדה המקומית בדבר סמכות התוכנית. על פי סעיף 61א. (ג) (4) רצ"ב חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.

המלצת אגף הנדסה:

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים הבאים:
- הגשת כתב שיפוי.
- בתנאי מילוי גליון דרישות והערות טכניות.

מהלך דיון

רונית לב לא השתתפה בסעיף זה מחשש לניגוד עניינים.
מהנדסת העיר הציגה את התכנית המוצעת.
משה מרר שאל לענין תקן החניה - הושב כי התקן עפ"י תב"ע מאושרת ויח"ד קטנות עפ"י התקן התקף.
אושר פה אחד. (ללא רונית לב).

החלטות

ס. 85(ב) (1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים:
- הגשת כתב שיפוי.
- בתנאי מילוי גליון דרישות והערות טכניות.

גליון דרישות

- תיקון תקנון עפ"י הערות מחלקת תכנון והיועמ"ש.
- הגשת כתב שיפוי.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכלית העיר.
- אישור נספח בינוי ע"י אדריכלית העיר.
- אישור נספח תנועה ע"י יועץ החניה של הוועדה.
- התאמת דירוג המרפסות בהתאם למסמך המדיניות וההנחיות המרחביות.
- שמירה על 15% חלחול מים ופתרונות לניקוז נגר עילי כנדרש.
- תיאום מול מחלקת תיאום הנדסי לשינוי מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי
- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור תכנית המתאר הכוללת
- נספח הפיתוח יהיה מחייב לעקרונות הפיתוח הנופי
- יש לעדכן את סעיפי הסמכות עפ"י הסעיפים הרלוונטיים שקובעת תכנית המתאר של גבעת שמואל

| | |
|---|---------------------------|
| סעיף 3 | תכנית מפורטת: 427-0850701 |
| פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | |

שם התכנית: בייס זבולון - שינוי לתכנית ממ/2/3

סוג סעיף: דיון בהפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 10,500.00 מ"ר (10.5 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|-------------|--------|
| ממ/2/3 | שינוי |
| ממ/במ/3 | שינוי |
| תמא/2/4 | כפיפות |
| 427-0419887 | כפיפות |

בעלי עניין

מודד

דויד אפלבוים

מגיש

ועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל

מיקום התכנית: ביאליק, שכונה: -

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 6392 | לא | לא | 326 | 326 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית |
|-----|-------|---------|------------|-----------|
| 1 | 40 | 41 | | ממ/ במ/ 3 |

גרסת הוראות התכנית: 4 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת התכנית

שינוי בקו בנין והוראות בינוי במגרש ציבורי.

| סוג נתון | מצב מאושר | שינוי למצב קיים | ערך | מצב מוצע ומאושר |
|------------------|-----------|-----------------|----------|-----------------|
| מבני ציבור (מ"ר) | 12600.00 | | 15750.00 | |

חוות דעת

רקע לדיון:

מטרת התוכנית: שינוי בקו בנין והגדלת התכסית במגרש ציבורי וכן תוספת זכויות.

תחום התכנית: המגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור, גובל ברח' ביאליק מזרח ורח' הזיתים ממערב. מצפון וממזרח בנייני מגורים.

בעלויות: השטח בבעלות עיריית גבעת שמואל והתכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל.
שטח התכנית: כ-10.5 ד'.

תכניות מאושרות:

- מ/מ/במ/3 - קובעת את יעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור. קוי בנין לכיוון בניני המגורים 5 מ', גובה הבינוי 3 קומות.
- מ/מ/2/3 - קובעת בנוסף שטחי בניה כדלקמן:
שטח עיקרי: 40% משטח המגרש ב-3 קומות, סה"כ 120%.
שטחי שירות: מרחב מוגן או ממ"ד, 25% למתקנים טכניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, תחנת טרנספורמציה, חניון תת"ק בשטח 100% משטח המגרש.

מוצע:

- שינוי קו בנין קדמי (דרומי) נקודתית מ-5 מ' ל-0 מ'.
- שינוי תכנית קומת קרקע מ-40% ל-50%.
- שינוי שטח המגרש מ-10,470 מ"ר ל-10,500 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה ב-1,000 מ"ר לשימוש בית הספר בלבד.
כל זאת למטרת ניצול מיטבי של השטחים המיועדים למבני ציבור.

התאמה לתכנית המתאר

תכנית המתאר הכוללת פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 10.3.2020, י"פ 8734 וכן בעיתונות ביום 30.3.2020 אך טרם נכנסה לתוקף בשל הקפאת לוחות הזמנים מכוח תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף 2020.
השינויים המבוקשים והתוספת בזכויות הבניה תואמים את סעיפי תכנית המתאר הכוללת של גבעת שמואל כפי שמפורט בחו"ד יועמ"ש.

על פי סעיף 61א(ג)(1) רצ"ב חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לוועדה המקומית בדבר סמכות התוכנית.
על פי סעיף 61א(ג)(4) רצ"ב חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.

המלצת אגף הנדסה:

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים:
בתנאי גיליון דרישות.

מהלך דיון

מהנדסת העיר ויו"ר הוועדה הציגו את הסעיף על רקע תצ"א.
הובהר כי תוספת הזכויות המבוקשת איננה עבור בית הכנסת אלא תוספת עתידית שמתוכננת עבור בית הספר הקיים. מדובר בהגדלת קומה קיימת בביה"ס.
כמו כן, קו בנין אפס הינו נקודתי במקום שבו קיימים היום גני הילדים בדופן הדרומית. שאר הדופן תישאר בקו בנין 5 מ'.
עדי גרוס שאל האם יש צורך בתוספת חניה ואישור יועץ חניה לתכנון המוצע.
יו"ר הוועדה ענה כי המדרכה היום עמוסה בתנועת הולכי רגל וילדים ויהיה זה לא בטיחותי להוסיף חניות בתחום ביה"ס, כניסות ויציאות לכלי רכב. אפשר לבחון אופציה עתידית לתוספת חניות אך אין זה רלוונטי כרגע בשלב התב"ע.
הרצל ארביב שאל לגבי השיפוי מהעמותה.
מה"ע ציינה כי החשיפה לתביעות נמוכה היות והמגרש כבר קיים ובנוי, וזאת עפ"י דו"ח הערכה שמאית שהתקבל במשרדי הוועדה. עם זאת, מבקשים שיפוי מהעמותה של 75,000 ש"ח.
עינת כרמל שאלה האם יש לעמותה את המשאבים לבנות את בית הכנסת. יו"ר הוועדה ציין כי בשלב הבא של ועדת ההקצאות יבחן הנושא הכלכלי. בשלב הזה רוצים להסדיר סטטוטורית את הבניה והמיקום של ביה"ס במגרש.

אושר פה אחד. (ללא רונית לב).

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים
- בתנאי גיליון דרישות

גליון דרישות

- תיקון תקנון עפ"י הערות מחלקת תכנון והיועמ"ש.
- הגשת כתב שיפוי ע"ס 75,000 ש"ח.
- יש לעדכן את סעיפי הסמכות עפ"י הסעיפים שקובעת תכנית המתאר הכוללנית של גבעת שמואל
- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור תכנית המתאר הכוללנית

| | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| סעיף 4 | בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020005\1 | תיק בניין: 940172100 |
| פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | | |

בעלי עניין

מבקש

רייכנברג יאיר

רייכנברג יוסף

בעל הנכס

רייכנברג יאיר

רייכנברג יוסף

עורך

רייפר ניר

כתובת הבניה:

שפינדל יונה 2-4

גוש וחלקה:

גוש: 6189 חלקה: 606 מגרש: 606_6189

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/853

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת

פרוט הבקשה

שינוי להיתר קיים מספר 2016027 תוספת 2 יחידות סמך במרתף והוספת גרם מדרגות למרתף ע"פ מדיניות מיום 14.12.2017, שינויים פנימיים וחיצוניים במבנה הדירות והפתחים בקומת קרקע א' ו-ב' הוספת מרפסות זיזיות בקומה א' עבור 3 יח"ד בהתאם להוראות התב"ע, סה"כ 5 יח"ד ושתי יחידות סמך.

הקלות:

1. תוספת שטח של 6%.

2. שתי יח"ד משניות כהגדרתן במסמך מדיניות מיום 14.12.2017 ללא תוספת שטח למרתף, הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף.

3. תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|-------|-------------|------------|
| הקלה | פרסום | 15/01/2020 | 13/02/2020 |

שטחים

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|--------|----------------|--------|----------------|--------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| -1.00 | מרתף | | 270.71 | | | | |
| | מגורים | 0.37 | 210.16 | 27.60 | | | |
| 1.00 | מגורים | 4.01 | 189.84 | 35.52 | 9.98 | | |
| 2.00 | מגורים | 6.92 | 128.13 | | 92.18 | | |
| | סה"כ | 11.30 | 798.84 | 63.12 | 102.16 | | |

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: בית מגורים בן 5 יח"ד הכולל: מרתף, קרקע, קומה א', חדריים בגג, חניה וגדרות.

מבוקש : שינוי להיתר קיים מספר 2016027 תוספת 2 יחידות סמך במרתף והוספת גרם מדרגות למרתף ע"פ מדיניות מיום 14.12.2017, שינויים פנימיים וחיפויים במבנה הדירות והפתחים בקומת קרקע א' ו-ב' הוספת מרפסות זיזיות בקומה א' עבור 3 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד ושתי יחידות סמך. שטח כל יחידה כ- 65.00 מ"ר.

חניות : בהיתר מופיעות 7 חניות, מבוקש לבטל חניה לטובת גישה ולשלם כופר חניה על שתי חניות.

| שימוש | מס' יח"ד | תקן חניה | דרוש | מוצע |
|---------------------|----------|----------|------|------|
| יח"ד מעל 120 מ"ר | 1 | 1: 2 | 2 | 2 |
| יח"ד מתחת ל 120 מ"ר | 4 | 1: 1 | 4 | 4 |
| יח"ד משנית במרתף | 2 | 1: 1 | 2 | 0 |
| סה"כ | | | 8 | 6 |

* חסרות 2 חניות ליחידות הסמך.

פיקוח :
לא החלו בבניה.

הודעות על ההקלות פורסמו כחוק
תאריך מסירה אחרונה לזכאי 17.3.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת אגף הנדסה :

לאשר בקשה לתוספת יחידת סמך אחת בלבד מהנימוקים הבאים :

- המגרש הינו מגרש עבור 4 יח"ד ע"פ תב"ע מאושרת ממ/853, אושרה בנוסף יח"ד נוספת בהקלה ע"פ החלטת ועדת ערר מיום 25.7.2017. הוספת 2 יחידות סמך נוספות משנה את הצפיפות שהוגדרה במסמך המדיניות מיום 14.12.2017 שעל פיה אושרו כל הבקשות בשכונה ועלולה להיות העמסה על התשתיות.
- תכנית המתאר הכוללת של גבעת שמואל אשר אושרה זה מכבר, קובעת כי בשטח זה עתידה להיות רצועת תעסוקה ומסחר ולכן הוספת יח"ד מעבר לקבוע במסמך המדיניות תפגע במגמת התכנון העתידית.
- נוסף על כך מקודמת תב"ע נקודתית הכוללת מגרש זה לבניין משרדים ומסחר בהתאם לתכנית המתאר.
- ע"פ התכנון המוצע חסרות 2 חניות לצורך עמידה בתקן, מאחר ואין היתכנות להוספת 2 חניות בתכנון הנוכחי לא ניתן לאשר את הבקשה.

ובתנאים הבאים :

- אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
- תשלום אגרות היטלים והשבחה.
- יש להוסיף הערה בטאבו לפי תקנה 27 לענין יחידה משנית - יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה.
- תוספת יחידות סמך מותנה בתכנון חניות עבור יחידות אלו בתחום המגרש וזאת ע"פ החלטת הוועדה מיום 29.1.2020 לפיכך על מנת לאשר יחידת סמך אחת נוספת יש צורך בתכנון חניה נוספת בתחום המגרש.
- בשל הסמיכות הגדולה של המגרש לתחנת הדלק יש לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה.

מהלך דיון

- מהנדסת העיר הציגה את הבקשה.
- בבקשה מבוקשת תוספת של 2 יחידות סמך. אנו ממליצים לאשר רק יחידה אחת. מכיון שכל יחידת סמך מחייבת מקום חניה. ואיננו מעוניינים לייצר צפיפות. וגם מכיון שתכנית המתאר באזור זה הסמוך לכביש 4 מקצה את השטחים לתעסוקה, ולכן אין מקום לאשר עוד מגורים בניגוד לתכנית המתאר.
- יש כבר יזמים שהחלו להתעניין. האזור גובל עם תחנת דלק.
- להזכירכם, בהתאם למדיניות שאושרה בנושא אין אנו גובים כופר חניה ועל המבקש להקצות את מלוא התקן במגרש.
- הרצל שאל לעניין הגשת ערר בנושא זה.
- מהנדסת העיר ענתה כי למבקש עומדת הזכות להגיש ערר על ההחלטה, ולועדה עומדת הזכות לנמק ולהסביר את החלטתה.
- יו"ר הוועדה הציג 2 אפשרויות הצבעה :
- להתנגד לכל הבקשה.
 - לאשר רק יחידת סמך אחת במקום 2 יחידות

הוחלט לאשר את סעיף 1 - אושר ע"י : בני סומך, משה מרר, עדי גרוס, הרצל ארביב, עינת כרמל (רונית לב לא היתה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות : 202005\1

נמנע: יו"ר הועדה יוסי ברודני
נוכחת).

החלטות

החלטה לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת 2 יחידות סמך מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה סותרת את מגמות התכנון העתידיות עפ"י תכנית המתאר המאושרת המגדירה את יעוד המגרשים למגרשי תעסוקה. לפיכך, הוועדה אינה מוצאת לנכון לאשר עוד יחידות דיור במגרש אשר עשויות לפגוע במימוש מגמות התכנון שהוגדרו ואושרו בתכנית המתאר הכוללנית (יצוין כי במקום הוחל בהליך פרה רולינג להגשת תב"ע נקודתית הכוללת מגרש זה לבניין משרדים ומסחר בהתאם לתכנית המתאר).
2. הועדה רואה לנכון להחריג את המגרש מהמדיניות לתוספת יחידות סמך מהסיבה שמדיניות זו חלה על מגרשים המיועדים לטיפוס רביעיות. משאשרה יחידת דיור נוספת במגרש ועלתה הצפיפות ל-5 יחידות דיור מלאות (שטחן עולה על 100 מ"ר) לא ניתן להחיל על המגרש את מדיניות תוספת יחידות הסמך שאושרה בתאריך 14.12.2017.
3. התכנון המוצע אינו כולל את מלוא תקן החניה הנדרש וחסרות 2 חניות. גם החניות המתוכננות ממוקמות כך שהן לאורך כל הרחוב כחניות טוריות ואינן מאפשרות פיתוח המדרכה הציבורית לאורך כל המגרש. לכן בתכנון המוצע הועדה אינה רואה היתכנות לביצוע החניות ע"פ מלוא התקן ובאופן שלא יפגע במרחב בציבורי.
4. יתר השינויים שנתבקשו ידונו בבקשה נפרדת.

| | | |
|--|-------------------------------------|----------------------|
| סעיף 5 | בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020011\1 | תיק בניין: 940176800 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | | |

בעלי עניין

מבקש

אחים דוניץ בע"מ

בעל הנכס

עיריית גבעת שמואל

עורך

גדעון גולומב

כתובת הבניה: רחוב יצחק שמיר 2-4

גוש וחלקה: גוש: 6369 חלקה: 311 מגרש: 30

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: 427-0139089 (גש/מק/31)

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור - מבא"ת 6220.00 מ"ר

שימושים: שטח לבנייני ציבור תאור הבקשה: שינוי שימוש

פרוט הבקשה

שימוש חורג משב"צ למשרד מכירות לתקופה של 5 שנים.

הקלות:

שימוש חורג בחלק משב"צ למשרד מכירות לתקופה של 5 שנים.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|------------|-------|-------------|------------|
| שימוש חורג | הפקה | 17/02/2020 | 02/03/2020 |

שטחים

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|-------|----------------|------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| | משרד | 58.50 | | | | | |
| | סה"כ | 58.50 | | | | | |

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: ל"ר השטח ריק.

מבוקש: שימוש חורג בחלק משב"צ למשרד מכירות לתקופה של 5 שנים, מבנה בן קומה אחת בשטח של 58 מ"ר,

חניות: חניון ציבורי בתכנון.

פיקוח: ל"ר שטח ריק

פורסם שימוש חורג משב"צ למשרד מכירות בתאריך 20.2.2020 ולא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת החלטת ועדה מספר 2017002 מיום 21.2.2017 לעניין משרד מכירות בתחום התכנית.

המלצת אגף הנדסה:

- לאשר הבקשה לשימוש חורג ל-12 חודשים ועוד 6 חודשים מותנה באישור נוסף של המחלקה המשפטית בתנאים:
- הסכם חתום עם העירייה לעניין הצבת משרד מכירות על שב"צ ותשלום דמי שימוש.
- ערבות בנקאית על סך 50,000 ש"ח.
- אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020011\1

4. תשלום אגרות בניה.

מהלך דיון

מהנדסת העיר הציגה את הבקשה.
מדובר בשטח של 60 מ"ר עבור משרד מכירות.
הבקשה לשימוש חורג היא 55 שנים - אנו ממליצים לאשר רק 18 חודשים.

אוסר פה אחד. (רונית לב לא היתה נוכחת).

החלטות

- לאשר הבקשה לשימוש חורג ל-12 חודשים ועוד 6 חודשים מותנה באישור נוסף של המחלקה המשפטית בתנאים:
- הסכם חתום עם העירייה לעניין הצבת משרד מכירות על שבי"צ ותשלום דמי שימוש.
- ערבות בנקאית על סך 50,000 ש"ח.
- אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
- תשלום אגרות בניה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

| | | |
|----------|------------|---|
| הושלם | 17/02/2020 | תיקון מפת מזידה בהתאם להנחיות המצורפות בתיק המידע ואישורה ע"י מחלקת מידע תכנוני (מידענית הועדה) |
| | | חוזה עם עיריית גבעת שמואל הכולל התייחסות לשימוש בקרקע: הקמת ביתן מכירות והצבת שלט חוצות. |
| הושלם | 24/02/2020 | תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתימתו |
| הושלם | 17/02/2020 | אישור פקיד היעורר העירוני (במידה וקיימים עצים) |
| | | ע"פ הנחיות של נועם אין צורך. |
| הושלם | 20/04/2020 | ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום |
| | | חוזה עם עיריית גבעת שמואל (כולל התייחסות לשימוש בקרקע: ביתן מכירות והצבת שלט חוצות) |
| הושלם | 17/02/2020 | רישיון מתכנן השלד |
| הושלם | 17/02/2020 | אישור אגף איכות הסביבה (אגף שפ"ע) לשילוט המוצע (אישור עפ"י תקנות חוק השלטים) |
| לא הושלם | | הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית |
| לא הושלם | | אשור מדור רישוי עסקים. כמו כן אישור תשלום אגרות שילוט בהתאם. |
| לא הושלם | | התחייבות להסרת שילוט הפרסום תוך 60 יום מדרישת העירייה להסרתו |
| הושלם | 17/02/2020 | הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני |
| הושלם | 17/02/2020 | צילום ת.ז. של מבקש הבקשה |
| הושלם | 17/02/2020 | אישור חברת החשמל |
| הושלם | 17/02/2020 | חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ו/או קבלת אישור להודעות על פי 36ב' מחברת פרסום |
| הושלם | 17/02/2020 | מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך |
| הושלם | 17/02/2020 | תעודה רישום ברשם החברות |
| הושלם | 17/02/2020 | פירוט מורשה חתימה בשם המבקש/מינוי ע"י דירקטוריון החברה. |
| הושלם | 17/05/2020 | נספח סניטרי |
| הושלם | 17/02/2020 | אישור מורשה נגישות |
| הושלם | 17/02/2020 | נספח התנועה (כולל טבלת מאזן חניה) |
| | | אין צורך. |

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020011\1

כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזר

אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגיגון במתחם

אישור בזק/כבלים/תשתית אחרת

אישור רשות העתיקות

נספח ניקוז

תכנית פיתוח

תנאים לשלב בקרת תכ

אישור מכבי אש ויועץ בטיחות

ערבות בנקאית לגמר ביצוע

חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס

תנאים לתחילת עבודות

הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס 1א)

הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 2א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.

אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית) תכנית ניהול אתר

טופס הצהרה על כמות פסולת

אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה + טופס כמות הפסולת

הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס 3א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.

אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס 4א)

בקשה לאישור תחילת עבודות

הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים ולהחתימם בהתאם)

הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים ולהחתימם בהתאם)

הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או עבודה

טופס הודעה ושליחה למשרד העבודה למינוי מנהל עבודה

ביקורת מפקח לאישור גידור ושילוט (שלטי אזהרה ושלט המציין את פרטי הקבלן ורישיונו - יאושר בוועדת שילוט מול אדריכלית העיר)

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין

תנאים למהלך הביצוע

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - גמר בנייה. (טופס 5א)

כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

במידה ותידרש העתקת חיבור מים/ביו/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

דיווח אחראי משנה על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

תנאים לתעודת גמר

טופס טיולים.

אישור מחלקת הגביה (טופס ראה באתר הוועדה)

תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה).

אישור מחלקת פיקוח לבדיקת התאמה להיתר.

לא הושלם

הושלם

17/02/2020

לא הושלם

הושלם

17/02/2020

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

הושלם

24/02/2020

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות : 2020011\1

קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.

אישור מורשה נגישות כתנאי לתעודת גמר

לא הושלם

לא הושלם

| | | |
|--|-------------------------------------|----------------------|
| סעיף 6 | בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020001\1 | תיק בניין: 940021901 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020004 תאריך: 05/05/2020 | | |

בעלי עניין

מבקש

עינב כפיר

ברק כפיר

בעל הנכס

עינב כפיר

ברק כפיר

עורך

איילת גלייזר

כתובת הבניה:

רחוב העבודה 14

גוש וחלקה:

גוש: 6189 חלקה: 922 מגרש: 23

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/5/853, ממ/853, ממ/5/853

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, יח"ד משנית במרתף (מדיניות)

560.00 מ"ר

פרוט הבקשה

תוספת בניה הכוללת ממ"ד חניות ופתוח שטח, ותוספת יח"ד משנית במרתף בכפוף למדיניות מתאריך 29.01.2020.

הקלות:

- קו בנין אחורי 4.50 מ' במקום 5.0 מ'.
- תוספת יח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 29.01.2020 ללא תוספת שטח למרתף, הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף.
- גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.
- תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|-------|-------------|------------|
| הקלה | פרסום | 09/01/2020 | 14/02/2020 |

שטחים

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|--------|----------------|-------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| -1.00 | מרתף | 45.30 | | 18.40 | | | |
| | מגורים | 18.21 | 97.76 | 12.76 | | | |
| | סה"כ | 63.51 | 97.76 | 31.16 | | | |

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: מבנה מגורים חד משפחתי בן קומה אחת וחניה אחת.
מבוקש: תוספת בניה הכוללת מרתף, ממ"ד, חניות, ופתוח שטח, ותוספת יח"ד משנית במרתף בשטח של 45.30 מ"ר בכפוף למדיניות מתאריך 29.01.2020.

חניות: בהיתר מופיעות 1 חניות, מבוקשות 1 חניות נוספות. סה"כ 2 חניות.

| מוצע | דרוש | תקן חניה | מס' יח"ד | שימוש |
|------|------|----------|----------|---------------------|
| 0 | 0 | 1: 2 | 0 | יח"ד מעל 120 מ"ר |
| 1 | 1 | 1: 1 | 1 | יח"ד מתחת ל 120 מ"ר |
| 1 | 1 | 1: 1 | 1 | יח"ד משנית במרתף |
| 2 | 2 | | | סה"כ |

פיקוח: התרשים תואם את המציאות בשטח
לא החלו בבניה.

הודעות על ההקלות פורסמו כחוק
תאריך מסירה אחרונה לזכאי 20.02.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת אגף הנדסה:

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
3. יש להוסיף הערה בטאבו לפי תקנה 27 לענין יחידה משנית - "יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".

מהלך דיון

מהנדסת העיר הציגה את הבקשה.
ציינה כי מדובר בבקשה ליחידת סמך אחת. העומדת בכל דרישות הוועדה.

אוסר פה אחד (רונית לב לא היתה נוכחת).

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
3. יש להוסיף הערה בטאבו לפי תקנה 27 לענין יחידה משנית - "יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

| | | | |
|----------|------------|---|--|
| | | הגשת תצהיר עורך הבקשה כי התכניות הינן בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, התקנים וסידורי הכבאות הנדרשים. | |
| הושלם | 20/04/2020 | חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"ג התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום | |
| לא הושלם | | תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתימתו | |
| לא הושלם | | רישיון מתכנן השלד | |
| הושלם | 20/04/2020 | מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך | |
| הושלם | 20/04/2020 | הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני | |
| הושלם | 20/04/2020 | צילום ת.ז. של מבקש הבקשה | |
| הושלם | 20/04/2020 | נספח סניטרי | |
| הושלם | 20/04/2020 | נספח התנועה (כולל טבלת מאזן חניה) | |
| הושלם | 20/04/2020 | תכנית פיתוח | |

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות : 2020001\1

ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום

הריסת גדר בתחום שטח ההפקעה

אישור רשות העתיקות

תכנית צל לתוספת ממ"דים לכל יח"ד במגרש

הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה

* לא מבוקש מחסן בגבול חלקה.

הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה

* לא מבוקשת גדר חדשה בגבול חלקה.

הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית

תנאים לשלב בקרת תכ

חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס

ערבות בנקאית לגמר ביצוע

אישור הג"א

תנאים לתחילת עבודות

אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה

הריסת מבנים חורגים מהיתר / שלא ניתן להכשיר את בנייתם בדיעבד

הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום.

(טופס א1)

הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס א2) במקרה שלא מונה בדף

ראשון בתכנית הגשה.

הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס א3) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית

ההגשה.

אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס א4)

אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז,

אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)

טופס הצהרה על כמות פסולת

אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז,

אינסטלציה, מערכת סולרית)

הצבת מכולה לפינוי פסולת בתאום עם מחלקת הפיקוח העירוני

הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון (גדר אסכורית בגובה 2

מ') יש לצרף פרט גדר (טופס א5)

אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר

תצהיר שמירה על עצים קיימים במגרש וגבולותיו במהלך הבניה

תנאים למהלך הביצוע

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – גמר בנייה. (טופס ב5)

דיווח על גמר הקמת השלד - לתוספת ממ"ד

כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון

המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

במידה ותידרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון

המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

הבניה תעשה תוך שמירה על יציבות יחידת הדיור הצמודה, כל נזק שיגרם, באם

יגרם יהיה באחריות המבקש

תנאים לתעודת גמר

בקשה לתעודת גמר

תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות

(אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקת מתקני גז 5. בדיקות

טיח ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון בממ"ד

תצהיר של האחראי לביצוע השלד – תוספת רביעית טופס (א20) - לתוספת ממ"ד

הושלם 20/04/2020

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הושלם 20/04/2020

לא הושלם

הושלם 20/04/2020

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות : 2020001\1

אישור מחלקת גביה

תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.

קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

מ"ר יוסי ברודני
יו"ר הועדה

אד"ר רחל ברגר
מהנדסת העיר