

<b>סעיף 13</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0529123</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017014 תאריך: 25/09/2017</b>	

<b>שם התכנית:</b>	תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב צהל 13 רנ/מק
<b>סוג סעיף</b>	דיון לצורך המלצה להפקדה
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	640.00 מ"ר (0.64 דונם)

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
שינוי	רנ/10

**בעלי ענין**

**המבקש**

יצחק חלה

שמחה חלה

אברהם אבידר ורחל

רחל אבידר

אברהם אבידר

**בעל הקרקע**

יוסף מדמוני

מינה מדמוני

**עורך ראשי**

יוסי אזולאי

צה"ל 13, שכונה: ראש העין הותיקה

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	98	98	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	98	98		רנ/10

**גרסת הוראות התכנית: 20** **גרסת תשריט התכנית: 9**

**מטרת התכנית**

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הגדלת יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

(1) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 ל-14 לפי סעיף 62א(א) ס"ק (8) לחוק תכנון הבניה.

(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בסך (20%) 128 מ"ר לפי סעיף 62א(א) ס"ק (16) (1) לחוק תכנון הבניה.

(3) שינוי קו בנין אחורי מ-6.00 מ' ל-5.00 מ' לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.

(4) שינוי קו בנין חזית לקולנדה מ-2.50 מ' ל-2.00 מ' לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.

(5) תוספת 2 קומות מגורים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.

(6) שינוי גובה הבניין ל-32.75 מ', לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.

(7) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (5) לחוק תכנון הבניה. - מחסן דירתי בכל קומות המבנה.

(8) הגדלת שטחי שרות תת קרקעיים בקומת המרתף בסך 200 מ"ר לשימוש המסחר והמגורים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (15) לחוק תכנון הבניה.

הגדלת שטחי שרות למגורים מעל מפלס 0.00 מ' 237 מ"ר ל-500 מ"ר לשיפור תכנון ונגישות, מבואות ושטח שרות ביח"ד.

## הערות בדיקה - תאריך: 12/09/2017

התכנית מוסיפה יותר מפי 2 יח"ד ואינה עומדת בקביעת שטח ממוצע מיזערי ליח"ד בניגוד למדיניות הוועדה לא ניתן לאשר תוספת שטחי שירות מעל למפלס הקרקע בסמכות וועדה מקומית (למעט לצרכי מיגון דירתי עפ"י תקנות פקע"ר). נדרשת הכפפת הוראות הבינוי לתכנית הבינוי לרנ/10. נראה כי אין אפשרות לעמידה בהוראות תכנית הבינוי לרנ/10 בנוגע לפיתוח המגרש. פיתרון החניה באמצעות מתקנים אוטומטיים עבור מגורים בבית משותף מסורבלים ויגרמו לקשיים תפעוליים ותחזוקתיים.

### להפקיד בתנאים הבאים:

- (1) תיקון טבלת השטחים לפי תוספת השטחים המותרת בסמכות וועדה מקומית. לא ניתן להוסיף שטחי שירות מחוץ למסגרת תוספת שטח כולל עפ"י ס"ק (16), תוספת לשטחי המרתפים ותוספת שטחי מיגון לדירות הנוספות וכו'.
- (2) הכפפת הוראות הבינוי והעיצוב לרנ/10 ולתכנית הבינוי לרנ/10.
- (3) הצגת פתרון חניה חלופי קונבנציונאלי במרתף.
- (4) תיאום נספח תנועה עם יועץ התנועה של העירייה.
- (5) הערות מח' תכנון.
- (6) הוספת מרכיב פיתוח לנספח הבינוי והפיתוח בהתאמה לתכנית פיתוח רח' שבזי, התייחסות לבניה בקו 0 במגרש הצמוד, כולל חתכים והדמיות באישור יועץ הנוף לעירייה ומח' תכנון.
- (7) עמידה במדיניות הוועדה המקומית שנקבעה בהחלטתה מיום ה-27.10.16 לתוספת יח"ד לאורך רח' שבזי בתחום תכנית רנ/10: שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ-90 מ"ר, חניה תת קרקעית בתחום המגרש, תמהיל מגוון של גדלי דירות ו-20% שטחי גיבון.
- (8) הוספת נספח ניקוז באישור מח' תשתיות.

### החלטות

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

להפקיד את התכנית בתנאים ובכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות להפיכת התוכנית לתוכנית בסמכות מקומית כמפורט להלך:

- (1) תיקון טבלת השטחים לפי תוספת השטחים המותרת בסמכות וועדה מקומית. לא ניתן להוסיף שטחי שירות מחוץ למסגרת תוספת שטח כולל עפ"י ס"ק (16), תוספת לשטחי המרתפים ותוספת שטחי מיגון לדירות הנוספות וכו'.
- (2) הכפפת הוראות הבינוי והעיצוב לרנ/10 ולתכנית הבינוי לרנ/10.
- (3) הצגת פתרון חניה חלופי קונבנציונאלי במרתף.
- (4) תיאום נספח תנועה עם יועץ התנועה של העירייה.
- (5) הערות מח' תכנון.
- (6) הוספת מרכיב פיתוח לנספח הבינוי והפיתוח בהתאמה לתכנית פיתוח רח' שבזי, התייחסות לבניה בקו 0 במגרש הצמוד, כולל חתכים והדמיות באישור יועץ הנוף לעירייה ומח' תכנון.
- (7) עמידה במדיניות הוועדה המקומית שנקבעה בהחלטתה מיום ה-27.10.16 לתוספת יח"ד לאורך רח' שבזי בתחום תכנית רנ/10: שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ-90 מ"ר, חניה תת קרקעית בתחום המגרש, תמהיל מגוון של גדלי דירות ו-20% שטחי גיבון.
- (8) הוספת נספח ניקוז באישור מח' תשתיות.

### גליון דרישות

- כתב שיפוי

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד  
סגן ומ"מ ראש העיר  
ויז"ר ועדת משנה לתכנון ובניה