

סעיף 1	תכנית מפורטת: 418-0801530
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021001 תאריך: 22/02/2021	

שם התכנית: תוספת יחידות דיור רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין

סוג סעיף: דיון בהתנגדויות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 817.00 מ"ר (0.817 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
אפ/190	כפיפות
ממ/830	כפיפות
גמ/2/448	כפיפות
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה

בעלי עניין

המבקש

טימור גנה

בעל הקרקע

טימור גנה

עורך ראשי

ציון שאלתיאל

כתובות

סעדיה גאון, שכונה: רמב"ם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	53	53	לא

גרסת הוראות התכנית: 17 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת התכנית

הגדלת מספר יחידות דיור מימוש הקלה לגבי קו בניין המותרת בחוק תוספת אחוזי בניה

מתנגדים

- דוד ושרה מידני

חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 13/01/2021

כללי ורקע תכנוני קיים: התכנית חלה בגוש 4253, חלק מחלקה 53B 53, ברחוב סעדיה גאון 17. שטח התכנית כ- 817 מ"ר. התכנית החלה במקום היא אפ/2000 אשר קבעה את יעוד החלקה: מגורים א'2.

מטרת התכנית ועקרי הוראותיה:

(1) הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות, מ-3 ל-6 יח"ד.

(2) שינוי קו בניין מזרחי.

(3) תוספת שטחים של 7% משטח המגרש או 50 מ"ר לפי הגדול.

הערות וביאור: התכנית מבקשת להכפיל את מספר יחידות הדיור מ-3 המאושרות כיום (חלה על מגרש ששטחו 817 מ"ר) ל-6 יח"ד. ומכך נגזרים השטחים הבאים:

- מבוקש שטח של 637.39 מ"ר (מאושר שטח עיקרי של 580.2 מ"ר (60% + 30 מ"ר*3) כפול 1.07).

- שטחי שרות עיליים: לפי 3 יח"ד קיימות = $45 \times 3 = 135$ מ"ר (החלטת מליאה מיום 8.4.1999).
- שטח מבוקש במרתף/ תת הקרקע: עיקרי=0, ש"ש של 150 מ"ר סה"כ (3×50 יח"ד).

התכנית אושרה להפקדה ופורסמה להפקדה כדלקמן:

1. התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7792 מיום 07.08.2020 וכך:

2. בעתונות (הארץ 6.8.20, ישראל היום 7.8.20, מוקד 6.8.20),

3. על גבי שלט באתר ועל גבי לוחות מודעות במשרדי העירייה והוועדה המקומית ברח' שילה 21.

4. הודעות אישיות נמסרו _____

התכנית נבדקה לפי ס. 109 לחוק ונקבעה כתכנית שאינה טעונה את אישור וניתנו הערות לתכנית כמפורט בגיליון הדרישות למילוי.

תקופת ההתנגדויות הסתיימה ב- 7.10.2020 והתקבלה התנגדות אחת (רצ"ב) אשר הוגשה ללא תצהיר כנדרש. התצהיר הושלם בעקבות היועצות עם היועמ"ש החיצוני.

עיקרי הטיעונים בהתנגדות הנם:

1. הזכויות הקיימות הן ל-7 יח"ד, לכל בעלים מחצית מהזכויות = 3.5 יח"ד.

2. הכפלת יחידות הדיור המוצעות בתכנית משמעותה יצירת זכויות ל-10 יחידות דיור. קיימות יחידות נוספות בפיצול ועתידות להתפצל עוד יח"ד, כך שבסה"כ לטענת המתנגד צפויות לקום בשטח של כ-820 מ"ר (רשום 870) מעל 12 יחידות. הדבר יחריף את בעיית התנועה והחנייה הקיימת במילא במקום.

3. החישוב של המתנגד נסמך על פיצולים קיימים לטענתו, ופיצולים שעוד צפויים בעתיד להערכתו.

4. הכפלת הזכויות בתכנית תפגע במרקם השכונתי - מבקש לא לפגוע במרקם השכונתי, ולא ליצור תכנון שפוגע באיכות החיים בשכונה/ במקום ("פיצוץ אוכלוסיין", יצירת שטח צפוף).

5. חושש שזכויות הבנייה לא ישמרו לו בשל אישור הזכויות לשכן: מבקש לוודא שישמרו 50% מהזכויות ביחידה השביעית המגיעה לפי סיכום בין בעלי הזכויות.

6. מבקש לוודא שישמרו הזכויות לפי התכנית ושהתכנון של היחידה ה-4 יהיה ראוי ותואם למקום, וישקלל תכנון של חניות לכל היחידות / כלי הרכב בתחום התכנית. מבקש לוודא שהתכנון של היחידה הרביעית, המשותפת, יהיה מתון וישקף את המרקם השכונתי מבלי לפגוע במרקם ובאיכות החיים בשכונה / במקום.

החלטות

לדון בהתנגדות ולקבל החלטה בדיון הבא, עד אז:

1. לקבל את הסכם השיתוף.
2. לקבל דוח פיקוח לפיצול שנטען בהתנגדות ולכלל הבנייה במקום (ממ"דים+חניות וכיו"ב).
3. קבלת התייחסות יועץ התנועה.
4. לקיים סיור של חברי הוועדה במקום.

גליון דרישות

- תנאי לתוקף-תיקון הערות הוועדה המחוזית מבדיקה לפי ס. 109 (טבלת זכויות-הבהרה לגבי בינוי בקומת המרתף, אישור משרדהבריאות, הוספת הבהרה ותיקונים לתקנון לגבי תמ"א 3/21)