

מס' דף: 1



תיק בניין: 110270066

מספר בקשה: 20170031

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 2017005 בתאריך: 18/09/2017

מבקש:

• **סולם יעקב**

הנביאים 1 קרית אתא

בעל הנכס:

• ורשבסקי

עורך:

• זאנו יוסף

העצמאות 62 קרית אתא

תיק ארכיון:

• 2293

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5869503893

כתובת הבניין: נוף הכרמל 26 קרית אתא

שטח מגרש נטו: 968.00 מ"ר

שטח מגרש: 968.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11027 חלקה: 66 יעוד: מגורים ב' 1

תכנית: כ/150, תמ"א/38

יח"ד

תאור בקשה

מטרת שימוש

עיקרי

9

בניה חדשה + דיון התנגדות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת מבנה בן 2 קומות קיים במסגרת תמ"א 38 שינוי א' 3 והקמת בית משותף הכולל 9

יח"ד ב-5 קומות + חניה לא מקורה בגבולות מגרש.

פירוט

שטח בניה עיקרי + שרות מותר בהתאם לתמ"א 38 = 1578.57 מ"ר.

שטח בניה עיקרי + שרות מוצע בהתאם לתמ"א 38 = 1458.72 מ"ר.

שטח תכנית מוצע: 351.90 מ"ר.

שטח תכנית מותר: 435.55 מ"ר.

סה"כ יח"ד מוצע: 9.

סה"כ יח"ד מותר: 6.

מס' קומות מותר: 4.

מס' קומות מוצע: 5.

גובה מבנה מוצע: 17.07 מ'.

גובה מבנה מותר: 14 מ'.

גודל דירות כולל ממ"ד:

7 דירות בגודל 133 מ"ר.

1 דירה בגודל 146 מ"ר.

1 דירה 157 מ"ר.

מס' חניות נדרש: 12

מס' חניות מוצע: 12

מרווח קדמי מוצע/מותר: 5 מ'.

מרווח אחורי מוצע: 4.5 מ'.

מרווח אחורי מותר: 5 מ'.

מרווח צידי מוצע: 3 מ'.

מרווח צידי מוצע: 4 מ'.

הבקשה כוללת:



מס' דף: 2



1. תוספת זכויות בניה לפי תמ"א 38.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת קומות.
4. מרווחים צידיים של 3 מ' במקום 4 מ'.
5. מרווח אחורי 3.2 מ' במקום 5 מ'.
6. גובה המבנה 17.07 מ' במקום 14 מ'.
- ההקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
1. העברת שטחי שרות מחניה מקורה לשטחי שרות כלליים במבנה
2. מרווח צידי 0 מ' במקום 4 מ' עבור ביתן אשפה וגז.
3. שתי כניסות לחלקה במקום כניסה אחת.
4. מרווח אחורי של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
5. מרווח אחורי של 40 % עבור מרפסות קונזוליות.
6. הקלה ביח"ד 1.

בוצע פרסום בתאריך 21.04.17 והתקבלו התנגדויות מגובלים בנכס.



החלטות:

התייחסות להתנגדויות:

- הטענה כי החניות אינן עומדות בתקן נדחות.
- מס' חניות נדרש ומוצע: 12. יועץ התנועה מגדיר את המימדים הנדרשים לתמרון, תוואי התמרון יבוצע בהתאם לתקנות.
- הטענה כי 2 כניסות למגרש מבטל חניה ציבורית נבדקה ביחס לחלופה של כניסה אחת ומתברר שאין שינוי מהותי בכמות החניות הציבוריות הקיימות פיסית.
- התכנון נותן מענה לכל החניות הנדרשות.
- הטענה כי הבנין בן 5 קומות יהיה חריג בנוף הקיים נדחית היות וכבר מספר מבנים קבלו הקלה זו והיא תואמת את מדיניות הועדה.
- הטענה כי הנגישות למבנה האשפה אינה סבירה כי החניות חוסמות נדחית. רוחב הפתח הכולל את החניות הנו 4 מ' מתוכם 1.5 מ' מיועדים למעבר אשפה. במסגרת התיקונים יידרש להסדיר את השביל.
- הטענה כי המבנים ממוקמים בכיוון מזרח בכוונה נדחית היות ואין בה ממש. מבנה האשפה הינו מבנה סגור וממוקם בצד שלו ביחס לגבול המגרש.
- הטענות לגבי הקלה בקו בנין צידי ובגובה המבנה נדחית היות ואין בהן ממש.
- הטענה לגבי שיפוע המגרש כי מרים את המבנה בקומה נוספת נדחית. השטח עצמו נמצא בשיפוע ומספר הקומות נבחן ביחס לכביש הכניסה.
- הטענות לגבי צל בעקבות ההקלה בקו בנין צידי נדחית היות ואין בהן ממש.
- הטענות במרחק של 2.2 מ' מחלון חדר השינה, יוצב קיר עם מסתור כביסה מרעשים וטורדנים נדחית. על מרחק של 2.2 מ' יש להוסיף את מרחק הקו הצידי של חלקות המתנגד שהוא עפ"י המדידה כ-5 מ' נוספים.
- הטענה לגבי מיקום גדר מחוץ לגבולות מגרש מתקבלת בחלקה. בקשה זו תאושר בכפוף להתאמת גדר לגבולות החלקה.
- הטענה לגבי בניה ללא היתר בבית הפרטי נדחית היות ומבנה זה מיועד בתכנית זו להריסה.
- לאשר הבקשה בתנאים:

מס' דף: 3



- 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 לבחון חלופה נוספת למיקום חדר אשפה ביחס לשביל ולכניסה.
- יש לציין חומרי גמר על גבי חזיתות/ציפוי אבן בהירה 90 % על המבנה.
- 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.
- פריסת גדרות סביבה החלקה.
- שטח הגג יחושב באגרות הבניה.

