

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)**

ישיבה מספר: 2025007 ביום שלישי תאריך 24/06/25 כ"ח סיון, תשפ"ה בשעה 10:30

**השתתפו:**

**חברים:**

עו"ד שרון גלילי

מר דודו כהן

מר מרדכי ויזגן

מר' גאורגי גרושקוביץ

מר כפיר עובדיה

**נציגים:**

אדרי' טל ישי

**סגל:**

רעות זיגדון-מהנדסת הוועדה

עו"ד עודד בקרמן

שי ריבה

גבריאלה רובינסקי

**מוזמנים:**

מר טל רובין

מר ליאור בן חיים

גבי חוה ארליך

מר חנוך רוגינסקי

מר טל בן מיכה

**נעדרו**

**חברים:**

מר דן קרן

מר גיא גולדמן

**נציגים:**

גבי עופרה הוד, גיא רונן, לימור רוטיץ

רונית אלטר - סיגל

גבי ורד דרור/ יהודית מוסרי

אדרי' אדם קולמן

להב/מ מאיה קסקי

מר מיכאל רוזנפלד

גבי מיכל עייק

**סגל:**

יפה צאפאנא

גבי שרה כהן

**מוזמנים:**

מר צבי חפץ

אינג' לנה אוסטר

יו"ר הוועדה

ראש עיריית טירת כרמל

סגן ראש מועצה רכסים, חבר ועדה

חבר וועדה נציג נשר

סגן ראש העיר טירת כרמל, חבר ועדה

נציג/ת שר הפנים / האוצר

מהנדסת הוועדה

יועמ"ש/עו"ד הוועדה

מנהל מחלקת רישוי

סגנית מהנדסת הוועדה

מתכנן סביבתי איגוד ערים

ראש מנהלת התחדשות עירונית נשר

צוות תכנון תכנית מדיניות שלד

צוות תכנון תכנית מדיניות שלד

מהנדס עיריית נשר

חבר וועדה נציג עיריית נשר

חבר ועדה טירת כרמל, נציג ציבור

מתכננת מרחב עיסקי, רשות מקרקעי ישראל

נציגת שרת הבריאות

נציגת השר להגנת הסביבה - מחוז חיפה

נציג בעל דעה מיעצת מינוי שר האוצר

נציגת רשות הכבאות

נציג משרד הבינוי והשיכון

מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה

מנהלת תפעול הוועדה

אחראית היטלי השבחה

מהנדס מועצה מקומית רכסים

מהנדסת טירת כרמל

עקב המצב הביטחוני, לנוכח מבצע "עם כלביא", לא ניתן היה לקיים את הדיון באופן פיזי ומשכך התקיים הדיון באמצעות היוועדות חזותית, בהסכמת כלל המשתתפים.

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מיום 28.05.2025 מס' 2025005.  
**החלטה:** חברי הועדה מאשרים פה אחד פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 2025005 מיום 28/05/2025.

2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מיום 11.06.2025 מס' 2025006.  
**החלטה:** חברי הועדה מאשרים פה אחד פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 2025006 מיום 11/06/2025.

3. נושאים תכנוניים

הורד מסדר היום: דיון בהתנגדויות בתכנית מספר 355-1319532 "אתר למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 346 בתכנית המתאר) מכ/מק/1068", עקב אי הסכמתם של המוזמנים לקיום הדיון בהיוועדות חזותית.

4. בקשות

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	מכ/1110	מכ/1110 תכנית מדיניות השלד להתחדשות עירונית - נשר				4
סוג תוכנית: תכנית כללית						
2	355-1340405	מכ/1122 - האורנים 51, רכסים	11144	520	520	17
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
3	ה.פ.ק 2025/6	הפקעת מגרשים לפי תוכנית ג/944 עבור עיריית נשר	11209	37	37	24
סוג תוכנית: הפקעה						
4	ה.פ.ק 2025/7	הפקעה בגוש 10064 חלקה 175 ברכסים לפי תוכנית 355-0449710	10064	175	175	27

סוג תוכנית: הפקעה

**תכנית כללית: מכ/1110**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2025007 בתאריך: 24/06/2025

**שם:** מכ/1110 תכנית מדיניות השלד להתחדשות עירונית - נשר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**♦ יוזם/מגיש:** עיריית נשר

**♦ מתכנן/עורך:** חווה ארליך

**מטרת הדיון**

דיון המשך - אימוץ התכנית

**ה ע ר ו ת ה ב ד י ק ה:**

**דברי הסבר:**

תוכנית המתאר הכוללת לעיר נשר 355-0753905 אושרה בתאריך 27/05/2022 וקבעה שלושה מתחמים מיועדים להתחדשות עירונית: מתחמים 6, 9 ו-10.

על פי סעיף 5.1.3 (3) בתוכנית המתאר:

"תנאי לקידום תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית יהיה הכנת תוכנית שלד (מסמך מדיניות) למתחם או לחלק משטח המתחם שלא יפחת משליש מגודלו, אשר תוגש לאישור מוסד תכנון. תוכנית השלד תציג בין היתר עקרונות בינוי כלליים, קיבולת יח"ד מרבית בהתייחס למענה לצרכי ציבור, מערכת הדרכים והשבילים, קישוריות לתחבורה ציבורית, מערכת השטחים הפתוחים במתחם וחיבורם לסביבה הבנויה בגבולותיו."

**רקע לדיון**

תוכנית מכ/1110 מהווה תוכנית מדיניות השלד להתחדשות עירונית אשר הוכנה בהתאם לסעיף 5.1.3 (3) של התוכנית המתאר הכוללת. תוכנית זו נדונה בוועדה המקומית בישיבה מס' 2024012 בתאריך 11/12/2024. הועדה החליטה כלהלן:

**החלטות:**

להשלים תיקונים במסמכים כמפורט בהמשך, ולפרסם את התכנית באתרי האינטרנט של הועדה המקומית ושל הרשות המקומית לידיעת הציבור וקבלת התייחסויות תוך 60 יום. לאחר תקופת הפרסום יתקיים דיון נוסף להצגת הערות הציבור והצעת שינויים ותיקונים ככל שידרשו.

א. הואיל ותכנית המתאר אינה מאפשרת העברת יח"ד בין המתחמים ועל מנת לאפשר מעקב והשוואה לסל הזכויות המאושר לכל מתחם עפ"י תכנית המתאר, יש להציג את תוספת יח"ד המוצעת לפי המתחמים שקבעה תכנית המתאר הכוללת, ולסמן בתשריט את גבולות מתחמים אלו.

ב. שטחים פתוחים:

- חלק מהשטחים הפתוחים שסומנו (4, 5, 8) משרתים גם אוכלוסייה נוספת מחוץ לאזורי ההתחדשות, לפיכך מוצע לבחון את החלק היחסי של השטחים הפתוחים המוצעים ביחס לאזור ההתחדשות בלבד.
- להוסיף שטח מינימלי לשתילת עצים ולחילחול בשצ"פ סף בית.
- להוסיף כי לא ניתן לחשב את שטח השצ"פ השכונתי המסומן ושצ"פים מאושרים, כמענה לשצ"פ "סף בית" לפרויקט.
- להדגיש כי איכות השטחים הפתוחים, המרחב הציבורי והקישוריות לסביבה ילקחו בחשבון כמדד לתמיכה וקידום בתכנית מפורטת.

ג. בתי ספר:

- להוציא מרשימת בתי הספר את ביה"ס המוצע במחצבת ליש (B), ולעדכן את כושר הנשיאה בהתאמה.
- לציין בהמלצות כי יש לשאוף להקטנת המכפיל על מנת לא לחרוג מקיבולת האוכלוסייה המירבית של בתי הספר.

ד. שבילי אופניים:

- להמשיך את מסלול האופניים התחתון מערבה מרח' הבטחון לאורך הדרך המתוכננת עד מחצבה 4.5.
- להמשיך את מסלול האופניים מבי"ס גלילות מערבה דרך ש-2 עד לשער הטכניון ותחנת הרכבל.
- להציג את אופן השתלבות שבילי האופניים בחתכי הדרכים לאורך המסלול, על מנת לבחון את היתכנות המסלולים המוצעים.

ה. תחבורה:

- לקבוע תנאי סף להכנת בה"ת, לרבות תיאום עם תכניות סמוכות במידת הצורך.
- להוסיף כי במבנים הגובלים בדרך עירונית ורחוב מאסף ברמה 1 בהם ציר תחבורה ציבורית ראשי – יתוכננו כניסות להולכי רגל ישירות מדרך זו, לצורך שיפור הנגישות ועידוד השימוש בתחבורה הציבורית.
- לבחון שינוי סיווג דרך השלום, רח' ציון ורח' עמוס לרחוב מאסף ברמה 1 (תכלת).

ו. נוהל עבודה: לצרף את הועדה המקומית כבר בשלב הראשון, על מנת לאפשר קידום וגיבוש של מסמכים וניתוח עלויות על בסיס תכנית מוסכמת ומקובלת ככל הניתן.

ז. המלצות לעדכון תכנית המתאר הכוללת:

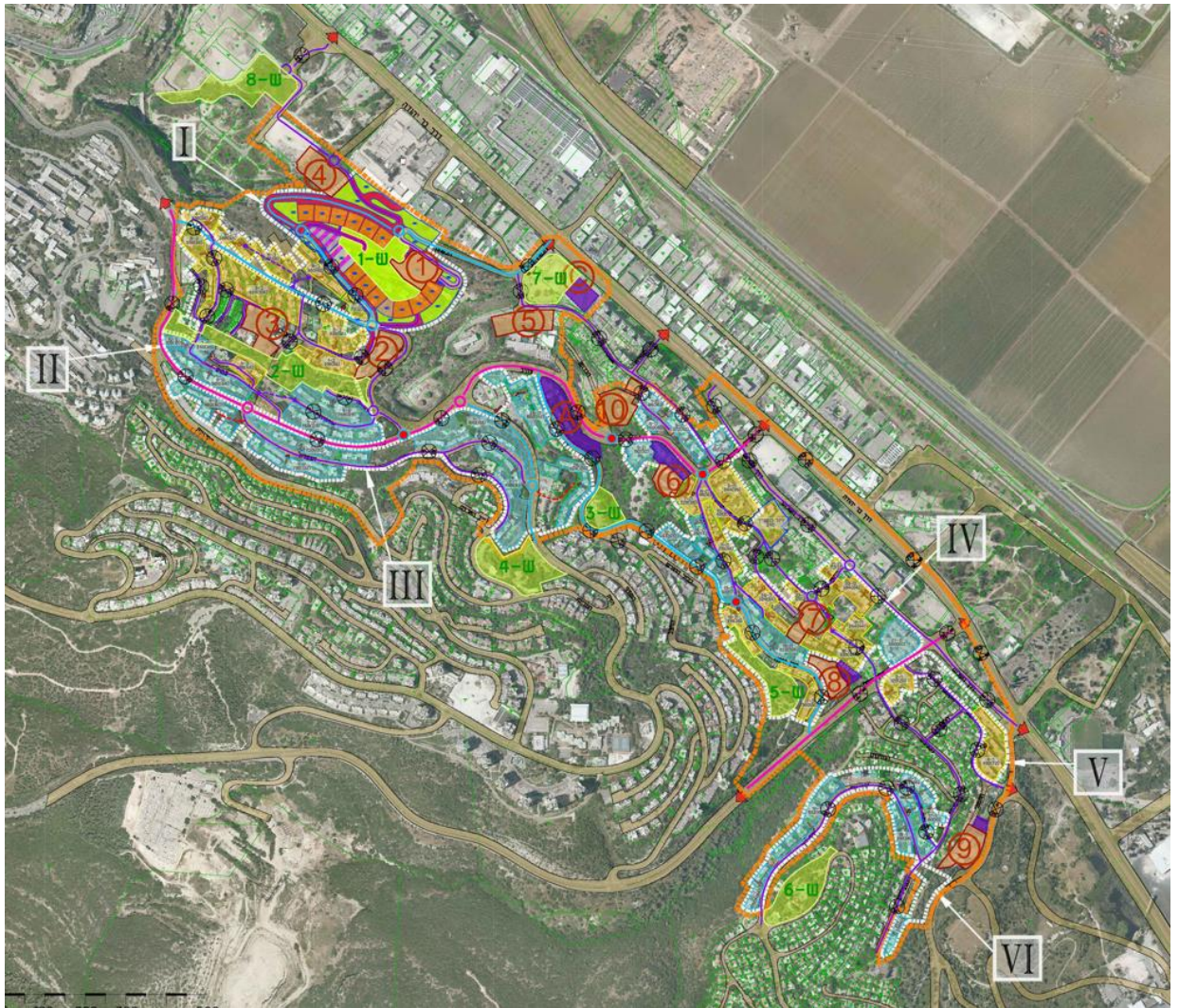
- עדכון ופירוט גבהים בנספח עיצוב עירוני - מוצע להוסיף: בכפוף לאישור רת"א
- הגדלת קיבולת יח"ד במרחב התחדשות עירונית – מוצע להוסיף: אפשרות לניוד יח"ד בין המתחמים, או לחילופין איחוד המתחמים למרחב התחדשות עירונית.

ח. תיקונים טכניים:

- קיימים 2 נספחים שמסבירים את תכנית האב (01 02) - לאחד ביניהם.
- מטרות, יעדים ועקרונות התכנית מופיעים מס' פעמים וכל פעם בנוסח אחר.
- להדגיש המלצות.
- להדגיש סימון של אזורי השרות.

**עמידה בהחלטת הוועדה:**

לאחר ביצוע התיקונים, תוכנית מדיניות השלד להתחדשות עירונית נשר פורסמה לקבלת התייחסות הציבור בתאריך 30.01.2025. באתר של הוועדה המקומית ובאתר עיריית נשר במשך 60 יום. במקביל, בתאריך 29.01.2025 התקיים כנס יזמים ובעלי עניין ובמסגרת הכנס הוצגה מדיניות השלד בפני כ- 70 משתתפים- יזמים, אדריכלים, תושבים ובעלי עניין.



להלן המסמכים שפורסמו :

- 01 – מצגת הסבר ותקציר
- 02 – חוברת הוראות התוכנית
- 03 – תשריט משולב
- 04 – תשתיות
- 05 – נוף
- 06 – תנועה ותחבורה
- 07 – חישוב כדאיות כלכלית
- 08 – חוות דעת שמאית
- 09 – טיפוסי בינוי לאומדן
- 10 – טבלה מרכזת + כלי לחישוב שטחים
- 11 – כרטיסי אתר בית ספר
- 13 – הסבר לעבודה עם הכלי השמאי לחישוב כלכליות פרויקט

הערות הציבור שהתקבלו :

**נושא:** מענה פרוגרמתי

**רקע:** כל תוכנית מפורטת בהתחדשות עירונית שתוגש, נדרשת לכלול צרכי ציבור לפי מפתח לחישוב 2.5-5 מ"ר ליחידת דיור.

**טענה:** תוספת של 2.5 מ"ר ליחידה קשה ליישום בתוכניות קיימות, מוצע שתהיה חלוקה בין פרויקטים קרובים על בסיס הרעיון המארגן של אזורי תפקוד/שירות.

#### התייחסות צוות התוכנית:

אמנם אין התנגדות לשיתופי פעולה בין פרויקטים קרובים. יחד עם זאת, כל פרויקט בעל מורכבויות משלו ולכן ציר הזמן לא זהה. קשה לחזות כיצד יתקדם כל פרויקט ולכן נדרש שכל פרויקט ייתן את המענים הנדרשים לפרוגרמה לצרכי ציבור. המספר המצוין במדיניות השלד הוא מספר מינימום, שחושב על בסיס נתוני העיר וצרכיה, והערכות לגבי היקף פרויקטים להתחדשות.

**טענה 2:** קיים חשש ממסה עודפת של שטחי ציבור עודפים שהעירייה תתקשה לנהל

**התייחסות צוות התוכנית:** הרשות המקומית מודעת לכך שיהיה עליה לנהל מלאי של שטחים ציבוריים בנויים בפרויקטים התחדשות עירונית. יחד עם זאת, לדעת הרשות המקומית זו הדרך לקבל את המענים לצרכי ציבור.

ההקצאה השולית המצטברת יחד עם אזורי השירות מאפשרת הקצאת מועדונים, שירותי רווחה בצורה מפורזת באזורי שירות כך שהצרכים הציבוריים מתמלאים בסופו של דבר כשלם אחד.

**התייחסות הצוות המקצועי של הועדה בנושא פרוגרמה:**

הצוות התכנוני נתן מענה מספק והנושאים מפורטים במסמכי המדיניות אין צורך בתיקון מסמכי התוכנית.

**נושא:** שטחים פתוחים

**רקע:** בכל תכנית מפורטת בהתחדשות עירונית שתוגש, תיגדר הקצאה לשצ"פ סף הבית+עירוני 0-2: מ"ר לאדם, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית.

**טענה 1:** יש צורך לייצר שפה אחידה עם מוסדות התכנון לגבי שטחים פתוחים.

**התייחסות צוות התוכנית:** המדיניות אינה משנה אלה מנגישה את המפורט בתדריך של מנהל התכנון. ומציגה את הכלים להקצאה של שטחים פתוחים שנעה על הציר שבין הציבורי לפרטי.

**טענה 2:** יש לבחון אפשרות לרישום תלת מימדי בדגש על חניות מתחת לשצפיים.

#### התייחסות צוות התוכנית:

מדובר בהסדר שיש לו השלכות קנייניות ותחזוקתיות ושהוא בראשית הטמעתו ברחבי המדינה, הוא עלול להוות חסם בגין יישום לקוי. מבחינת העירייה הוא יבחן לחיוב במקרי קצה בלבד ולנוכח תועלת ציבורית ראויה.

מדיניות השלד אינה אוסרת שימוש בכלי של רישום תלת מימדי לצד ובתנאי הסדרים תב"עיים וחוף תבע"יים משלימים. הכלי קיים במערכת התכנון והמקרקעין, וניתן לשימוש כחלק מהתוכניות להתחדשות.

**התייחסות הצוות המקצועי של הועדה בנושא שטחים פתוחים:**

כוונת המדיניות בנושא שטחים פתוחים היא להסדיר שטחים פתוחים לשימוש הציבור בפועל ללא קשר לבעלות הקרקע (ציבורי/פרטי). לכן יש צורך בהבהרה:

**מוצע להוסיף בעמ' 19 במסמך מס' 2 חוברת הוראות מדיניות השלד, בפתח:**

"שטחים פתוחים יוקצו הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי בכדי לתת מענה לצרכי הציבור בהתאם לתדריך".

**מוצע להסיר משפט הנוגע להגדרה כמותית מינימלית ממסמכי המדיניות.**

אין צורך להוסיף הנחיות בנושא תלת מימד.

**נושא:** תמהיל יח"ד

**רקע:** במסמך המדיניות השלד מוצגת מדיניות תמהיל יח"ד שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023

טענה: מבקשים לבחון מדיניות לדיוריות בתנאים מסויימים .

התייחסות צוות התוכנית:

קיימת מדיניות של מנהל התכנון המצביעה על הצורך בשילוב כלי זה. אליה התייחסה מדיניות תמהיל הדיור המקומית ויש לפעול לפיה. לצד הצורך הארצי ישנם שיקולים נוספים לפני מקבלי החלטות.

טענה: יש לבחון גמישות בין הקבוצות של הדירות – אפשרות לנייד דירות גדולות מאוד/גדולות/בינוניות

התייחסות צוות התוכנית:

ניתן לעגן גמישות זו בהערה בפרק המתאים במדיניות השלד, בכפוף ובנוסח מוסכם לאישור הרשות המקומית והוועדה בעת הכנת תוכנית מפורטת ספציפית.

התייחסות צוות התוכנית: ניתן לקבל חלקית את ההצעה ולעגן גמישות בהערה.

התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה בנושא תמהיל יח"ד:

מדיניות השלד מציגה את מדיניות תמהיל יח"ד אשר אושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. ככל ויהיה שינוי במדיניות העירונית לנושא תמהיל יחידות הדיור, השינוי יעשה ע"י עדכון מדיניות תמהיל יח"ד. כדי להבהיר את הנושא **מוצע לתקן בעמ' 18 במסמך מס' 2 חוברת הוראות מדיניות השלד**:

**ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלת יחידות הדיור), להחליף את המשפט הראשון:**

**"הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".**

נושא: תחבורה ונגישות

רקע: בנספח 06 הומלץ כי תוכניות התחדשות עירונית ילוו בבדיקת התכנות תחבורתית כולל תיאום עם תוכניות סמוכות, לפי שיקול דעת הרשות המקומית.

טענה 1: מבקשים לא לדרוש תיאום בין יזמים לשם יצירת מענה רציף.

התייחסות צוות התוכנית: ניתן לעגן במדיניות השלד עדיפות לתיאום תוכניות מבחינה תחבורתית.

טענה 2: נדרש ניהול של העירייה של התחום בתוכנית אב/בה"ת, יועץ מלווה.

התייחסות צוות התוכנית: מדיניות השלד מציגה את רשימת הפעולות הדרושות לקידום נושא התחבורה והנגישות,

ובראשן הכנת תוכנית אב/בה"ת עירונית לשיקול דעת הרשות המקומית מבחינת העיתוי המתאים.

וכן ליווי מקצועי של תהליכים מתואמים בין יזמים – לשיקול דעת הרשות המקומית/הוועדה המקומית.

טענה 3: האם ניתן להקים חניונים ציבוריים משותפים לכמה פרויקטים יחד?

התייחסות צוות התוכנית: שיתוף חניונים בין פרויקטים עלול להכביד על המימוש ועל התחזוקה בהמשך. יחד עם זאת,

הרשות המקומית אינה מתנגדת לפתרון כזה במידה ויתוכנן באופן ריאלי וניתן יהיה להקימו בשלבים או בצורה משולבת,

ושאפשרות האחזקה על ידי וועדי הבתים וזכויות המסחר והתעסוקה בהמשך תהינה סבירה.

התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה בנושא תחבורה ונגישות:

עיריית נשר עובדת על תכנית אב לתחבורה אשר תקבע כיווני פיתוח וסט כלים לקידום הנושא בעיר. תאריך היעד לגיבוש

התוכנית הוא 2026.7. היות והתחבורה מהווה חלק משמעותי בכל פרויקט גם בתוך גבול התוכנית וגם כהשפעה לסביבתו,

מדיניות השלד מנחה ליצור קשרים בין תוכניות סמוכות ולקבוע התייחסות משותפת ככל הניתן.

תוכנית מדיניות השלד לא מונעת הקמת חניונים משותפים. יחד עם זאת, עמדת הצוות המקצועי של הוועדה היא לשאוף

לעצמאות תכנונית של כל פרויקט על מנת למנוע תלות ועיכובים מיותרים. הנושא ייבדק בשלב תכנון מפורט.

נושא: מדיניות חניה

רקע: במסמך המדיניות הוטמעה מדיניות חניות למגורים שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023

## מס' דף: 9:

- טענה 1:** הוספת קטגוריות במדיניות חניה לתקן נמוך יותר בקרבה למרכזי תחבורה, צירים בין עירוניים ושדרות וכן בהתייחס לרחובות שיש לגביהם הנחיה להרחבה במדיניות השלד.
- טענה 2:** להוסיף קטגוריה של שימוש מעורב, במיוחד בהתייחס לחניות אורחים
- טענה 3:** מוצגים פערים בין הצורך בגמישות (הפניה לתקן תקף בעת הוצאת היתר בניה) לבין הצורך בוודאות (תקן מקסימלי כדי שאפשר יהיה לחשב כלכליות).
- טענה 4:** יש לבחון תקן חניה מופחת ברדיוס לכניסות הטכניון לאור הצפי לדירות משקיעים
- התייחסות צוות התוכנית:** תוכנית המתאר הכוללת מפנה בהוראותיה המחייבות לנספח התנועה הקובע שכלל שתהיה מדיניות מקומית היא המכריעה.
- הרשות המקומית פועלת לפי מדיניות חניה שגובשה ואושרה במועצה ובוועדה המקומית, ועוגנה בהוראות מדיניות השלד, בכל הנוגע למגורים. המדיניות כוללת התייחסות לחניות אורחים עבור שימוש מגורים. השימושים האחרים ישקלו לאור התקן הארצי והנחיות היישוב של מנהל התכנון לעניין אפשרות לדואליות. יש לתכנן את התכנון והבינוי לקיבולות לפי תקן מקומי נוכחי, ככלל תקן החניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה לפי מדיניות מקומית. ככל שימצא לנכון בשינוי הנסיבות תחב"צ/ תוכנית אב/בה"ת אותם מסמכים יעגנו מנגנוני שינוי אלו ברמה המקצועית.
- טענה 5:** חניות אורחים – האם למקם בפרויקטים עצמם או ברחובות או בשצפיים.
- התייחסות צוות התוכנית:** ככלל, חניות אורחים צריכות להיות חלק מהמענה בתוך הפרויקט המפורט.
- טענה 6:** נפלה טעות סופר בטבלת החניה במדיניות השלד. המדיניות מאמצת את מדיניות הרשות המקומית והוועדה וקובעת כי ליחידת דיור גדולה (106-140) בהתחדשות עירונית באיזורים הרריים יוקצה 1.5 מקומות חניה. במדיניות השלד נרשם בטעות 2.0 מקומות חניה. יש לתקן
- התייחסות צוות התוכנית:** מוצע לקבל את ההתייחסות ולתקן את מדיניות השלד בהתאם.
- טענה 7:** האם ניתן לאגם מקרן חניה או הסדר משפטי כלכלי תקציבים לביצוע מענה לתחבורה ציבורית ל ו/או תשתית ציבורית אחרת?
- טענה 8:** מנגנון צופה פני עתיד שיתמקד בגמישות בין המענים לחניות ולחיזוק רשת התחבורה הציבורית לבין אזורי השירות כך שיופחת השימוש ברכב פרטי ותוגבר ההליכתיות.
- התייחסות צוות התוכנית:** היזמים מוזמנים להציג כלים משפטיים ו/או תכנוניים המאפשרים פתרונות מסוג זה. בכוללנית עצמה (בנספח: הוראות, יישוב, תנועה, נוף) ובמדיניות השלד הוצגו כמה אופציות לפיתוח עיתידי (ראו עמ' 30 במסמך מס' 02 חוברת הוראות המדיניות).
- התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה בנושא מדיניות חניה:**
- תוכנית מדיניות השלד מציגה את המדיניות המאושרת בנושא חנייה. עדכון מדיניות בנושא חניה תיעשה באמצעות דיון ייעודי בעירייה ובוועדה המקומית.
- על פי הכתוב במסמך 01, סעיף 3.6 בנושא תמהיל יח"ד ומדיניות חניה, " יש לחשב מקומות לחניות אורחים בהיקף של 0.2 לחניות ליח"ד, ולתאם עם הרשות המקומית את אופן הקצאתן – במגרש, לאורך הדרכים הגובלות או במגרשי חניה ציבוריים או עירוניים." ניתן לשקול עדכון במדיניות חניות כך שחניות האורחים יהיו בתחום המגרש בלבד. השינוי אם כן, יעשה במסגרת דיון ייעודי בנושא.
- מוצע לתקן טעות סופר בעמ' 18 במסמך מס' 2 חוברת הוראות מדיניות השלד, כך שבאזורים הרריים יוקצו 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור גדולה (106-140).**
- ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלה), להחליף את המשפט הראשון כאמור בסעיף חניה:**
- "הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".

**נושא: כרטיסי אתר בתי ספר (חברת אלמוגים)**

**רקע:** במסמכי המדיניות מוצגם אתרי למבני חינוך קיימים ופוטנציאליים.

**טענה:** לגבי אתר מס' 5 בית ספר ישורון: מבקשים לעדכן את ההמלצה – בית ספר ישורון לא ישאר במקומו אלא יכלל בתוכנית התחדשות מתחם עמק הכרמל ד' - בכל מקרה מבוקש לעדכן כדי ששרד החינוך לא יאחז במידע זה כדי לקבל החלטות שיהוו חסם בהמשך.



**התייחסות צוות התכנית:** המבנה נהרס לאחר הכרזה על גריעתו בשל בעיית ביסוס. מעבר לכביש ממוקם ביה"ס גבעון המיועד להרחבה עם הנחיות מפורטות בכוללנית. כיום מאכלס את גלילות שיחזור למשכנו. אין צורך ברמת המיקום בביה"ס יסודי נוסף. מ"ר ציבורי מבונה יבנה במסגרת ההתחדשות העירונית ויוכל לשמש למגוון תכליות. לצד זאת, יש להבהיר שככל שלא תקודם התחדשות עירונית תא השטח יכול ויבנה כביה"ס או לצרכי ציבור אחרים ויתן מענה פרוגרמטי בהתאם. ולכן ההתייחסות לגביו צריכה להיות מותנית באופן מוסבר ומפורש. בפועל מדובר בכושר נשיאה מותנה לביה"ס/שירותי ציבור אחרים בקרקע חומה או בהקצאות מבונות.

**התייחסות הצוות המקצועי של הועדה בנושא כרטיסי אתר בתי ספר:**

מוצע לקבל את התייחסות צוות התכנון ולעדכן במדיניות השלד את עמ' 15 במסמך מס' 02 חוברת הוראות מדיניות השלד ולהוסיף בכל מקום בו מתייחסים לפרוגרמה ולבתי הספר הערה: "נכון למועד ביצוע הבדיקה, ינואר 2025".

**נושא: הערות פרטניות למבנים מסויימים שסומנו במדיניות השלד**

**רקע:** בתשריט הראשי של מדיניות השלד סומנו המבנים אשר מוגדרים כבעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית וזאת על פי שנת הקמתם ומצב המיגון שלהם.

**טענה** (אלונה ויינברגר): לא ברור מדוע מבנים ברחוב יפה נוף 24-30 נכללו במדיניות השלד, היות והם מבנים משנת 1995 וכוללים ממד"ים לכל הדירות. מומלץ להסיר את הסימון מבניינים אלה. רחוב ההשכלה – מבנים שלא סומנו שהוקמו לפני 1980 ואין להם ממד"ים.

**התייחסות צוות התוכנית:**

מדיניות השלד מתייחסת באופן כללי למרחבים של התחדשות עירונית. הנספח שבו מצויינים מבנים שיש ו/או אין בהם מיגון התקבל ממיפוי שנערך על ידי הג"א, והוטמע במדיניות. מומלץ להגדיר את התמונה "כמרחב העדפה/חיפוש" ולהוסיף מועד לעידכון/קידום לפי נתונים בפועל. יחד עם זאת יודגש בהוראות מדיניות השלד כי הזכאות לתוכנית התחדשות עירונית נקבעת פרטנית לפי הקיים בשטח ולפי הנחיות מינהל התכנון והחוקים הרלוונטים, ולא לפי מדיניות השלד.

**התייחסות הצוות המקצועי של הועדה:**

היות ועלולים להיות אי התאמות בין אזורי השירות המסומנים במסמכי המדיניות ליוזמות שיקודמו, מוצע להוסיף סעיף המאפשר גמישות בגבולות אזורי שירות או הבהרה לגבי הגמישות הקיימת.

## מס' דף: 11

המפות שמוצגות במסמך 1 אשר מעידות על סטטוס מיגון המבנים וגיל המבנה אינם מדויקים. על כך מוצע להוסיף הבהרה כי מדובר בשכבה חלקית ולא מאומתת שהתקבלה מפיקוד העורף, וכי חלה חובה על היזמים לעדכן כחלק מנוהל קידום הפרויקטים העירוני. מוצע להוסיף בכל מקום בו מתייחסים לבדיקת סטטוס מצב המבנים, הערה: "נכון למועד ביצוע הבדיקה, ינואר 2025".

טענה (אופיר לוגסי עידן מוצ'ן): רחוב הקוממיות 9 / דרך השלום 60 גוש 11230 חלקה 37 המגרש נמצא בתחום התחדשות 10 מדיניות השלד מציעה מכפיל 6. בתוכנית הכוללת ציפוף מינימלי של 22 יח"ד/ד. היות והחלקה כוללת 6 מבנים לפינוי, במכפיל 6 מתקבלות 36-42 יחידות כאשר הכוללת למעשה מציעה 77 יח"ד לחלקה. התייחסות צוות התוכנית:

מדיניות השלד אינה גוברת על התוכנית הכוללת ואינה משנה אותה. מדיניות השלד בוחנת טווחים של 4-6 כמכפיל כדי לבחון סוגיות של פרוגרמה לצרכי ציבור ולא כפתרון מסוים להתחדשות של חלקה מסוימת. סתירה זו משקפת את האמירה התכנונית של הכוללת שאולי הובאה במובלע שבציר זה ידרשו מגרשים גדולים יותר עבור מימוש, כל פרויקט יבחן לגופו בשל מיקומו בגריד העירוני והשפעת החלופות.

התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה:

התוכנית הכוללת מציעה צפיפות 22 יח"ד/ד. נספח ההתחדשות של התכנית המתאר הכוללת אינו מחייב ויש להתייחס אליו כרקע לצורך קביעת עקרונות תכנוניים. קביעת מכפיל הפרויקט יקבע לאחר בחינת מצב קיים ומתוכנן ולא כנקודת מוצא קובעת לפרויקט. בכל מקרה של סתירה, המסמכים המחייבים של התוכנית הכוללת הם הקובעים.

נושא: טיפוס בינוי לצרכים אומדן כלכלי:

רקע: במסמך 09 של המדיניות מוצגים 4 טיפוסים בינוי לצורך אבחון של שטחים משותפים, שטחי פלדלת וחישוב עלויות. הטיפוסים שמוצגים מראים עקרונות בסיסיים והם לא לצורך תכנון מפורט.

טענה 1: יש בעיה של ניצול שטחים קטנים במגרשים לא רגולריים.

טענה 2: יצירתיות תכנונית עקב אילוצי טופוגרפיה – אינם סטנדרטים ולכן קשה להשתמש בכלי החישובי שהוצג.

טענה 3: ביטול תקרות טרנספורמציה (שלד) בעייתי לייצר השוואה למצב קודם.

התייחסות צוות התוכנית: טיפוס הבינה והאומדנים הכלכליים שצורפו למדיניות השלד מהווים נקודת מוצא בלבד. נבדקו 4 טיפוסים בניה ו 2 מצבי שיפוע במגרשים. מובן שאינם מכסים את כל האפשרויות הקיימות את כל המצבים האדריכליים והתכנוניים. ככל שהתוכנית המוצעת על ידי היזם תהיה מפורטת ומדויקת יותר (ויצירתית), ניתן יהיה להתאים את התחשיבים למצב המסוים. הטבלאות גמישות ומסוגלות לקבל שינויים ותוספות. התאמה זו באופן ההגשה נדרשת ע"י היזם וצוותו ותהייה מוגשת לעירייה ולוועדה המקומית. המטרה היא לייצר פורמט אחיד בשיקולים וכן בסיס לתחשיבים שיהיה משותף וידוע מראש.

טענה 3: ממקיי"ם עשויים להיות כלי עזר מתאים

התייחסות צוות התוכנית: אין התנגדות לפתרון של ממקיי"ם, וניתן לשלבם בתוכנית אם הם מתאימים במקרים מסויימים ולא כפתרון גורף. בפרויקט מסויים / בחלקו, אפשר יהיה להכליל ממקיי"ם במקום ממדי"ם ולעדכן את התחשיבים בהתאם.

התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה בנושא טיפוס בינוי לצרכים אומדן כלכלי:

טיפוסי הבינה והאומדנים הכלכליים שצורפו למדיניות השלד מהווים נקודת מוצא בלבד. בעת התכנון המפורט, כל מגרש ו/או בנין יבחן לפי גיאומטריה, מיקום, תכנון וכד' תוך מטרה לנצל את כל חלקי הקרקע בצורה המיטבית והיעילה ביותר. אין צורך להוסיף פרטים בנושא במסמכי המדיניות.

נושא: אומדנים כלכליים

טענה 1: אין הסכמה לגבי הדרישה להגשת תחשיבים כלכליים מוקדמים ככלי עבודה. התייחסות צוות התכנית: במדיניות השלד הוצג כלי עבודה המיועד להכוונת התכנון וההתקדמות ההדרגתית, שכולל יצירת וודאות מוגברת ככל שמתקדמים. יש אפשרות עדכון עיתית ויש להשתמש בה.

טענה 2: מבקשים עלויות מטלות ציבוריות חזויות מוקדם וודאי ככל האפשר.

טענה 3: קיימים פערים ברמה הארצית בתמחור עלויות בניה – אין אפשר לשלב במסגרת כלי המדיניות ונוהל העבודה את ההתחשבות בזה.

התייחסות צוות התוכנית: עלויות משתנות עם הזמן. הרשות המקומית תעדכן את העלויות ו/או ההנחיה לאופן בו יש לחשב את העלויות מעת לעת.

טענה 4: מבקשים להחיל סעיפי 77-78 על אזורי ההתחדשות ולסייע באכיפה כדי למנוע הגדלת מכפיל מיותרת התייחסות צוות התוכנית: נושא פרסום הודעה לפי סעיפים 77,78 אינו יכול לחול כהנחיה מחייבת באופן גורף על כל מרחב ההתחדשות העירונית, ויישקל לגופה של כל תוכנית. הרשות המקומית והוועדה יפעלו לפי הדין לפי שיקולים תכנוניים, בעיקר כדי לתמוך בהתקדמות רציפה של תוכניות.

טענה: בחישוב שטחי חניה, יש לבדוק את ההבדל בין חניות חפורות וחניות במדרון (שמנצלות הפרשי גבהים) התייחסות צוות התוכנית: צוות התכנון יבדוק אם קיים הבדל בעלויות ואם יש צורך להכניס מקדם לעלויות אלה בטבלאות התחשיבים.

התייחסות הצוות המקצועי של הוועדה בנושא אומדנים כלכליים:

היות והעיר נשר נמצאת בטופוגרפיה תלולה, יש מקרים רבים בהם תכנון החניון "התת קרקעי" משתלב עם הטופוגרפיה ועלויות הפיתוח הן נמוכות ביחס לחפירה רגילה **מוצע לבדוק את מסמך מס' 08 בנושא חניות תת קרקעיות / עלויות ולתקן במידת הצורך.**

הגשת תכנית על פי סעיף 77-78 תיבחן במידת הצורך, ולא תחול כהוראה גורפת. שימוש בסעיף זה אינו מועדף. אין צורך להוסיף פרטים בנושא במסמכי המדיניות.

נושא: ניתוח כלכלי. מסגרת למתן וודאות לזים

רקע: במסמכי המדיניות – פרק "כלכליות פרויקטיים של התחדשות עירונית נכתב כלהלן: תוכניות של התחדשות עירונית ילוו במסמכים לצורך בדיקת הכלכליות, יחד עם המסמכים התכנוניים. הרשות המקומית תבדוק את הנתונים של הפרוייקטים בין היתר באמצעות:

• טבלת חישוב שטחים להעמסת שטחי בניה שאינם שטחי פלדלת על שטחי הפלדלת. (שטחי פלדלת הוא מונח מקובל שמציין את השטח הכולל של הדירות עצמן).

• יש לציין במפורש את היקף השטחים הסחירים (שנמכרים על ידי הזים) והשטחים המשותפים שמשרתים את כל הדיירים.

• טבלת חישוב כדאיות כלכלית – בין אם ערוכה לפי תקן 21.1 ובין אם לפי טבלה עירונית שתימסר לזימים לפי נוהל קידום פרוייקטים של העיריה

טענה 1: נדרשת וודאות תכנונית כלכלית לנושאי פיתוח ותחזוקה

טענה 2: פיתוח שפת רחוב כהנחיה לתכנון הפיתוח במרחב הציבורי

טענה 3: תקשורת שוטפת בין הזימים וצוותי התכנון לבין מחלקות העירייה השונות

טענה 4: הערכות עירונית למקסימום קיבולת כדי למנוע עיכובים מיותרים בהמשך

טענה 5: אתגרים שמערכת המים, ביוב וניקוז על פי תוכנית האב 2050

טענה 6: התאמת שיטת פינוי האשפה לכל מקרה לגופו, תוך צימצום הבעיות של כל שיטה

### מס' דף: 13

**טענה 7:** נדרש נוהל כתוב לגבי תחזוקה בין פרטי לציבורי-מה הם גבולות הגיזרה, איך מעגנים בתקנון הבית המשותף וחוזי המכר וכן הסכמי פו"ב מבעוד מועד.

**טענה 8:** קרנות תחזוקה לסוגיהן – נדרשת מדיניות כתובה וברורה להגביר וודאות.

**טענה 9:** נדרשת בדיקה מול נספח היישום וכן הכללה ברשימה של הנקודות לתיקון בכוללנית כהמשך למדיניות השלד.

**התייחסות צוות התוכנית:** מוצע להוסיף במדיניות השלד הפניה להנחיות נוספות של העיריה שיפורסמו באתר העיריה ו/או ימסרו על ידי גורמי העיריה המוסמכים.

להוסיף במדיניות השלד אמצעי מימוש: רשימה של כלים נוספים שהרשות המקומית נדרשת לפתח: תוכניות עבודה, נהלים, מדדים מוסכמים, תדריך שפת רחוב, נהלי עבודה המשקפים שיתוף פעולה בין מחלקות שונות של העיריה, נוהל אחזקה של שטחים משותפים ו/או שרשומים בתלת מימד כגון שצפ"ים מעל חניות פרטיות, מדיניות לגבי קרנות תחזוקה שמלוות פרויקטים של התחדשות עירונית וכו'.

מוצע להוסיף סעיפים המתייחסים לפתרון האשפה האפשרי כולל הנחיה לצעדים המשלימים לכל פיתרון ליבה, גם שידרשו בתכנון מהיזמים וגם של הרשות המקומית.

**התייחסות הצוות המקצועי של הועדה בנושא ניתוח כלכלי. מסגרת למתן וודאות ליוזם:**

הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות להנחות את היוזם בהתאם לסטטוס העדכני בעת קליטת התוכנית הספציפית. עם זאת, מוצע לתקן את מסמך מס' 2 "חוברת הוראות מדיניות השלד" כלהלן:

**בעמ' 28 להוסיף הערה:** "על יזמי התוכנית לבדוק את התאמת התוכנית לנהלים והנחיות המפורסמים באתר העיריה, בדפי המנהלת להתחדשות עירונית, ו/או בבירור מול גורמי העיריה הרלוונטיים".

**בעמ' 30, סעיף 7.5 להוסיף:** "כלים נוספים שהרשות המקומית תשקול לקדם ולפתח, כהשלמה להנחיות מדיניות השלד: אמצעי מימוש, תוכניות עבודה, נהלים, מדדים מוסכמים, תדריך שפת רחוב, נהלי עבודה המשקפים שיתוף פעולה בין מחלקות שונות של העיריה, נוהל אחזקה של שטחים משותפים ו/או שרשומים בתלת מימד כגון שצפ"ים מעל חניות פרטיות, מדיניות לגבי קרנות תחזוקה שמלוות פרויקטים של התחדשות עירונית וכו'".

**בעמ' 30, סעיף 7.5 להוסיף תת סעיף "מדיניות בנושא פתרון אשפה":** "הרשות המקומית תגבש עמדה לגבי פתרון פינוי אשפה המתאים לתוכניות התחדשות עירונית ותנחה את היוזמים בהתאם".

על עיריית נשר והמנהלת להתחדשות עירונית לבדוק כל תכנית מפורט מול נספח היישום של התוכנית הכוללנית לעיר נשר.

### תיקונים טכניים / הערות נוספות מהצוות המקצועי של הועדה

- היות וגבול אזורי השירות אינם תואמים לגבול מתחמים של התוכנית המתאר, מוצע להוסיף בתשריט התוכנית גבול מתחמים לפי תכנית המתאר הכוללנית
- נדרש לעדכן כל מסמכי התוכנית את שם התוכנית ל"מסמכי מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר".

### המלצות הגורמים המקצועיים:

המלצות הצוות המקצועי של הועדה:

הצוות המקצועי ממליץ לאשר ולאמץ את תכנית מדיניות השלד נשר לאחר התיקונים הבאים:

בנושא: שטחים פתוחים  
מוצע להוסיף בעמ' 19 במסמך מס' 2 חוברת הוראות מדיניות השלד, בפתיח:  
"שטחים פתוחים יוקצו הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי בכדי לתת מענה לצרכי הציבור בהתאם לתדריך".  
מוצע להסיר משפט הנוגע להגדרה כמותית מינימלית ממסמכי המדיניות.

בנושא: תמהיל יח"ד

מוצע לתקן בעמ' 18 במסמך מס' 2 חוברת, ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלת יחידות הדיור), להחליף את המשפט הראשון: "הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".

בנושא: מדיניות חנייה

ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלה), להחליף את המשפט הראשון כאמור בסעיף חניה: "הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".

בנושא: כרטיסי אתר בתי ספר

להוסיף בכל מקום בו מתייחסים לפרוגרמה ולבתי הספר הערה: "נכון למועד ביצוע הבדיקה, ינואר 2025".

בנושא: הערות פרטניות למבנים מסויימים שסומנו במדיניות השלד

להוסיף סעיף המאפשר גמישות בגבולות אזורי שירות או הבהרה לגבי הגמישות הקיימת. להוסיף הבהרה כי מדובר בשכבה חלקית ולא מאומתת שהתקבלה מפיקוד העורף, וכי חלה חובה על היזמים לעדכן כחלק מנוהל קידום הפרויקטים העירוני. להוסיף בכל מקום בו מתייחסים לבדיקת סטטוס מצב המבנים, הערה: "נכון למועד ביצוע הבדיקה, ינואר 2025".

בנושא: אומדנים כלכליים

מוצע לבדוק את מסמך מס' 08 בנושא חניות תת קרקעיות / עיליות ולתקן במידת הצורך.

בנושא: ניתוח כלכלי. מסגרת למתן וודאות ליזם

להוסיף במסמך מס' 02 בעמ' 28 הערה: "על יזמי התוכנית לבדוק את התאמת ה' תוכנית לנהלים והנחיות המפורסמים באתר העירייה, בדפי המנהלת להתחדשות עירונית, ו/או בבירור מול גורמי העירייה הרלוונטיים". בעמ' 30, סעיף 7.5: "כלים נוספים שהרשות המקומית תשקול לקדם ולפתח, כהשלמה להנחיות מדיניות השלד: אמצעי מימוש, תוכניות עבודה, נהלים, מדדים מוסכמים, תדריך שפת רחוב, נהלי עבודה המשקפים שיתוף פעולה בין מחלקות שונות של העירייה, נוהל אחזקה של שטחים משותפים ו/או שרשומים בתלת מימד כגון שצפי"ם מעל חניות פרטיות, מדיניות לגבי קרנות תחזוקה שמלוות פרויקטים של התחדשות עירונית וכו'". בעמ' 30, סעיף 7.5 להוסיף תת סעיף "מדיניות בנושא פתרון אשפה: "הרשות המקומית תגבש עמדה לגבי פתרון פינני אשפה המתאים לתוכניות התחדשות עירונית ותנחה את היזמים בהתאם".

תיקונים טכניים / הערות נוספות מהצוות המקצועי של הועדה

- היות וגבול אזורי השירות אינם מתאיים לגבול מתחמים של התכנית המתאר, מוצע להוסיף בתשריט התכנית גבול מתחמים לפי תכנית המתאר הכוללנית
- נדרש לעדכן כל מסמכי התכנית את שם התכנית ל"מסמכי מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר".
- בטבלת תקני החניה המופיעה בעמ' 18 במסמך מס' 02 חוברת הוראות מדיניות השלד כך שבאזורים הרריים יוקצה 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור גדולה (106-140).

במקביל לאימוץ המדיניות, מוצע כי העיר נשר והמנהלת להתחדשות עירונית ישקלו הצעדים הבאים:

עדכון במדיניות חניות כך שחניות העורכים יהיו בתחום המגרש בלבד. ליצירת מנגנון של בדיקה ובחינת תכנית מפורט מול נספח היישום של התכנית הכוללנית

**מהלך דיון:**

מהנדסת הועדה מציגה את הרקע לדיון. הדיון הוא דיון המשך לאחר פרסום התכנית להערות הציבור. עורכת התכנית, חוה ארליך, מציגה את עיקרי התכנית, את הערות הציבור ואת התייחסותה.

שרון : (לנושא מ"ר למבני הציבור) האם זה מפתח מקובל שמספק?

חוה (עורכת התכנית) : מדובר במ"ר מינימלי, קיים טווח עד 5 מ"ר, שהם מקובלים.

שרון : (לנושא השצ"פ) : האם יש אפשרות לקבוע מינימום באחוזים?

חוה (עורכת התכנית) : ההפניה היא לתדריך של הקצאה למבני ציבור של מנהל התכנון ויש מסמכים מפורטים למנגנוני פעולה מול הרשות. כל פרויקט יבחן פרטנית.

טל ישי : מבקשת להציג את העקרונות של קישוריות בין השטחים הפתוחים כרשת

ליאור : בתכניות עצמן התכניות מייצרות שטחים פתוחים נוספים בהיבט השכונתי ובהיבט סף הבית

טל בן מיכה : כרגע עיריית נשר מעדכנת תכניות אב של ניקוז, מים, תחבורה וביוב

טל ישי : האם התכנית תוגש להמלצת הועדה המחוזית?

רעות : מטרת הדיון היום הוא אישור ואימוץ התכנית ע"י הועדה. אנחנו נפנה למחוז לקביעת ישיבת עבודה והצגת התכנית

טל בן מיכה : לא נדרש אבל אנחנו רוצים שהמחוז יקבל את המדיניות

טל ישי : בסופו של דבר לא ניתן יהיה לחרוג מהתכנית הכוללת

טל בן מיכה : השינוי של הכוללת זה עבודה שאנו עושים במקביל.

רעות : ניתן להגיש תכניות החורגות מהתכנית הכוללת, ככל ויטו מהתכנית הכוללת, התכניות ידונות במחוז. ככל

ותכניות יגיעו למחוז, תכנית המדיניות חשובה לקביעת קווים מנחים ובסיס עבודה שהיינו רוצים שהמחוז יפעל לפיהם.

מהנדסת הועדה מציגה את המלצות הצוות המקצועי

נערכה הצבעה

ההמלצה אושרה פה אחד

**החלטות:**

לאשר ולאמץ את תכנית מדיניות השלד נשר לאחר התיקונים הבאים :

**בנושא : שטחים פתוחים**

מוצע להוסיף בעמ' 19 במסמך מס' 2 חוברת הוראות מדיניות השלד, בפתיח :

"שטחים פתוחים יוקצו הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי בכדי לתת מענה לצרכי

הציבור בהתאם לתדריך".

מוצע להסיר משפט הנוגע להגדרה כמותית מינימלית ממסמכי המדיניות.

**בנושא : תמהיל יח"ד**

מוצע לתקן בעמ' 18 במסמך מס' 2 חוברת, ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלת

יחידות הדיר), להחליף את המשפט הראשון :

"הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה

ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא

הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית

התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".

**בנושא : מדיניות חניה**

ברשימת הנחיות נוספות (מתחת לטבלה), להחליף את המשפט הראשון כאמור בסעיף

חניה :

"הטבלה מבוססת על נתוני מדיניות שאושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2023. במידה

ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא

הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית

התאמות והצדקות במקרים ספציפיים".

**בנושא : כרטיסי אתר בתי ספר**

להוסיף בכל מקום בו מתייחסים לפרוגרמה ולבתי הספר הערה : "נכון למועד ביצוע

הבדיקה, ינואר 2025".

**בנושא : הערות פרטניות למבנים מסויימים שסומנו במדיניות השלד**

להוסיף סעיף המאפשר גמישות בגבולות אזורי שירות או הבהרה לגבי הגמישות

הקיימת.

להוסיף הבהרה כי מדובר בשכבה חלקית ולא מאומתת שהתקבלה מפיקוד העורף, וכי

חלה חובה על היזמים לעדכן כחלק מנוהל קידום הפרויקטים העירוני. להוסיף בכל מקום בו מתייחסים לבדיקת סטטוס מצב המבנים, הערה: "נכון למועד ביצוע הבדיקה, ינואר 2025".

בנושא: אומדנים כלכליים  
מוצע לבדוק את מסמך מס' 08 בנושא חניות תת קרקעיות / עילויות ולתקן במידת הצורך.

בנושא: ניתוח כלכלי. מסגרת למתן וודאות לזים  
להוסיף במסמך מס' 02  
בעמ' 28 הערה: "על יזמי התוכנית לבדוק את התאמת ה' תוכנית לנהלים והנחיות המפורסמים באתר העירייה, בדפי המנהלת להתחדשות עירונית, ו/או בבירור מול גורמי העירייה הרלוונטיים".  
בעמ' 30, סעיף 7.5: "כלים נוספים שהרשות המקומית תשקול לקדם ולפתח, כהשלמה להנחיות מדיניות השלד: אמצעי מימוש, תוכניות עבודה, נהלים, מדדים מוסכמים, תדריך שפת רחוב, נהלי עבודה המשקפים שיתוף פעולה בין מחלקות שונות של העירייה, נוהל אחזקה של שטחים משותפים ו/או שרשומים בתלת מימד כגון שצפי"ם מעל חניות פרטיות, מדיניות לגבי קרנות תחזוקה שמלוות פרויקטים של התחדשות עירונית וכו'".  
בעמ' 30, סעיף 7.5 להוסיף תת סעיף "מדיניות בנושא פתרון אשפה: "הרשות המקומית תגבש עמדה לגבי פתרון פינני אשפה המתאים לתוכניות התחדשות עירונית ותנחה את היזמים בהתאם".

תיקונים טכניים / הערות נוספות מהצוות המקצועי של הועדה  
- היות וגבול אזורי השירות אינם מתאיים לגבול מתחמים של התכנית המתאר, מוצע להוסיף בתשריט התכנית גבול מתחמים לפי תכנית המתאר הכוללנית  
- נדרש לעדכן כל מסמכי התכנית את שם התכנית ל"מסמכי מדיניות השלד להתחדשות עירונית, נשר".  
- בטבלת תקני החניה המופיעה בעמ' 18 במסמך מס' 02 חוברת הוראות מדיניות השלד כך שבאזורים הרריים יוקצה 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור גדולה (106-140).

במקביל לאימוץ המדיניות, מוצע כי העיר נשר והמנהלת להתחדשות עירונית ישקלו הצעדים הבאים:  
עדכון במדיניות חניות כך שחניות האורחים יהיו בתחום המגרש בלבד.  
יצירת מנגנון של בדיקה ובחינת תכנית מפורטת מול נספח היישום של התכנית הכוללנית לעיר נשר.

**תכנית מתאר מקומית: 355-1340405**

**2: סעיף**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2025007 בתאריך: 24/06/2025

**שם:** מכ/1122 - האורנים 51, רכסים  
שטח התוכנית: 804,000.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	355-0449710
כפיפות	355-0661652
שינוי	מכ/1
שינוי	מכ/2
כפיפות	מכ/278
שינוי	מכ/300א

**ג ב ל ו ת:**

רח' האורנים 51, רכסים

**בעלי עניין:**

**עורך:**

דויד לב

**מגיש:**

יעקב ישראל וינוגרד

**כתובת:**

רחוב אורנים 51, רכסים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 11144 חלקות: 520

**מגרשים לתכנית:** 174 בשלמותו מתכנית: 355-0449710

**מטרת הדיון**

דיון להפקדה- תכנית בסמכות ועדה מחוזית

**מטרת התוכנית:**

הריסת מבנה מגורים קיים, שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג', הפיכת יחידות משנה ליחידות רגילות והקצאת שטח עבור מטלה ציבורית.

**ה ע ר ו ת ה ב ד י ק ה:**

**חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית**

דיון להפקדה- תכנית בסמכות ועדה מחוזית

**מסמכי התוכנית כוללים:**

תשריט מצב מוצע 3, הוראות 11, נספח בינוי, מצב מאושר, סביבה ונוף, תנועה, מים - נספחי רקע.

**רקע וחברי הסבר כלליים:**

התכנית חלה על חלקה הממוקמת בגבעה א', וכוללת מבנה המוקם על עמודים ומבנה ארעי בצמוד. יעודים גובלים: מצפון- דרך, מדרום- שביל, ממזרח- שצ"פ, ממערב- מגרש מגורים.



**מצב סטטוטורי:**

התוכניות מפורטות בתוקף אשר חלות על החלקה:

מס' תכנית	שם תכנית	פרסום תוקף	ילקוט הפרסומים
355-0449710	תכנית מתאר רכסים	17/02/2020	8696
355-0661652	מכ/מק/940 בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל	05/09/2019	*
מכ/300 / א	רכסים - הישוב הישן, גבעות א' ב'	19/04/1996	4400
מכ/300	רכסים - הישוב הישן, גבעות א' ב'	21/11/1991	3945
מכ/278	"תנאים להקמת בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים"	24/11/1994	4265
מכ / 1	תכנית המתאר - רכסים	31/03/1987	3439
מכ / 201	הוראות בדבר צורת חישוב שטחי בניה במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל	19/01/1986	3282
מכ/2	הוראות בדבר תוספות לבתי מגורים ברכסים	16/08/1984	3085
2/12/2	תכנית שיכון ציבורי 2/12/2 ברכסים	27/08/1969	*
זב/7	גבעה 2	30/03/1960	772
זב/139	זב/139 (מכ/133)	02/03/1948	*

בהתאם לתכנית המתאר המקומית מס' מכ/300, ייעוד הקרקע הוגדר כאזור מגורים א', אשר נועד להקמת בנייני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, בני קומה אחת על עמודים או שתי קומות ללא קומת עמודים. תכנית זו קובעת גם את זכויות הבנייה הבסיסיות במתחם.

תכנית מכ/300 א' באה כהשלמה למכ/300 והוסיפה זכויות בנייה, לפיהן במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר תותר הקמה של עד ארבע יחידות דיור. זכויות הבנייה כוללות שטח עיקרי בשיעור של 55% משטח המגרש, שטחי שירות בשיעור של 20% ותכנית מרבית של 50%. גובה המבנים המותר הוא עד שתי קומות ועליית גג, בגובה כולל של עד 12 מטרים, הנמדדים מאמצע גובה הבניין. כמו כן, תותר קומת מסד בגובה של עד 1.85 מטר, אשר תיחשב כחלק משטחי השירות, ועליית גג, אשר תיכלל בשטח העיקרי. קווי הבניין שנקבעו בתכנית הם 3 מטרים מכל צד – קדמי, אחורי וצידי.

**תכנית מתאר מפורטת רכסים (תכנית מס' 355-0449710)**  
 החלקה הנדונה כלולה באזור תכנון 1, ביעוד מגורים.  
שימושים:

## מס' דף: 19

- א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.  
ב. שימושים נוספים שיותר בתנאים: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.  
ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.

### זכויות הבנייה:

שטח בניה עיקרי: 643 מ"ר (80% משטח המגרש) + 72 מ"ר למרפסות.

שטח מרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

שטח שירות: 201 מ"ר (25%)

שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר.

שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליח"ד.

בנוסף לשטח השירות לעיל, תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה.

שטח שירות לחניה מקורה לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה.

מס' יח"ד: 6. תותר תוספת 6 יח"ד זעירות בתנאים.

מס' קומות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ועלית גג.

מעל פני תקרת הקומה העליונה יותר מעקה גג, מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית

גובה חדר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו.

שיפוע גג משופע לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3.0 מ' מעל פני התקרה

העליונה.

קווי בניין: קו בניין קדמי אחורי וצידי-3 מ'.

כמו כן בתכנית המתאר נקבע כי קווי הבניין בבניה קיימת או בבקשה להיתר שאושרה גוברים על קווי הבניין לעיל בעבור

המבנה הקיים או שבהיתר ותקפים גם בעבור בקשה לתוספת קומות שאינה חורגת מהיקף המבנה הקיים.

בכל תוספת בנייה אחרת וכן במקרה של הריסה ובניה מחדש של הבניין הקיים או חלק ממנו, קווי הבניין שנקבעו בתוכנית

המתאר תקפים.

### בניה במרווחים:

תבותר בניית קומת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', ובקו בניין צידי ואחורי 0 .

תותר בניית סככות חניה ופרגולות בקו בניין קדמי 0 מ'.

בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק

התכנון והבניה, בקו בניין צידי ואחורי 0.

תכסית מקסימלית: 85%

חניה: התקנת מקומות החניה עפ"י התקן התקף בתחום המגרש.

עיצוב ובינוי: הוראות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

### תכניות נושאות כלל עירוניות:

תמ"מ 6 - על פי תכנית המתאר המחוזית המאושרת משנת 2013 שטח התכנית מוגדר כ'אזור פיתוח עירוני'.

תמ"א 4/ב/34 - תמ"א משולבת למשק המים – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, המאושרת משנת

2007. התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א'1. הוראות התכנית כוללות הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי,

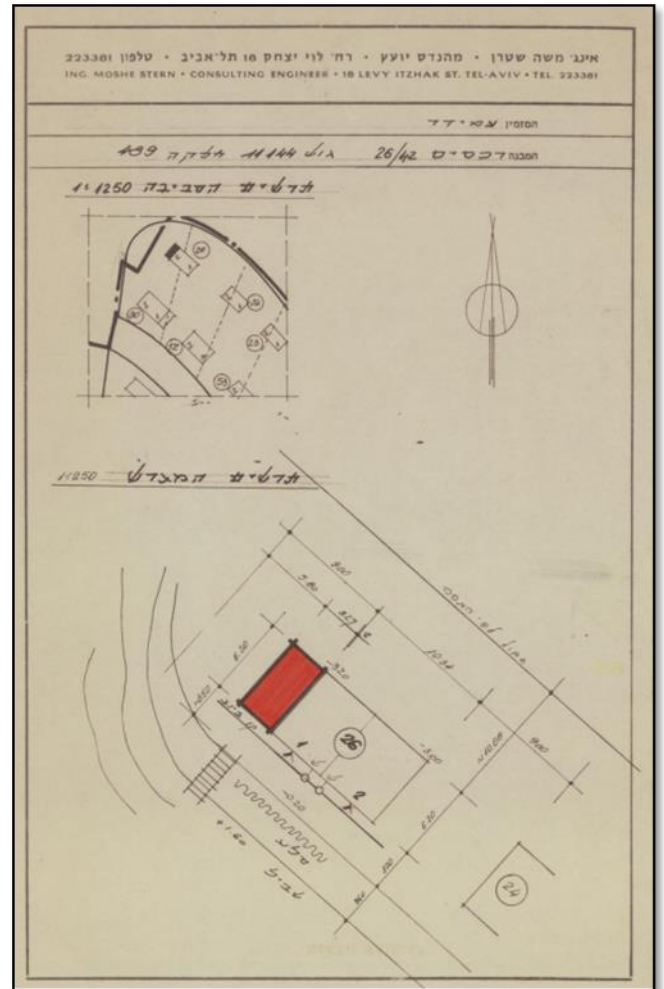
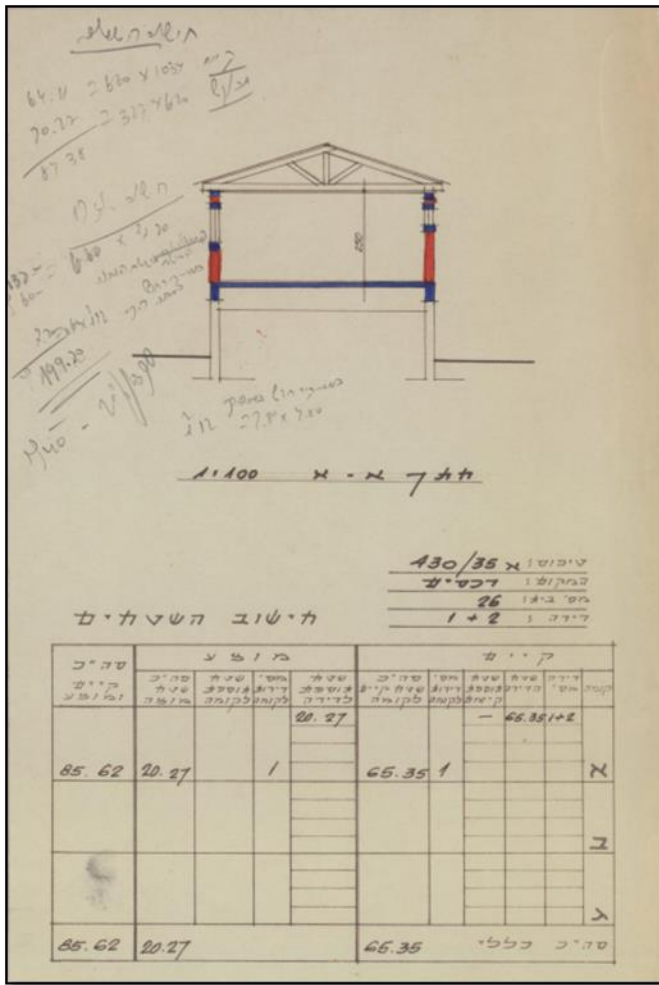
השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.

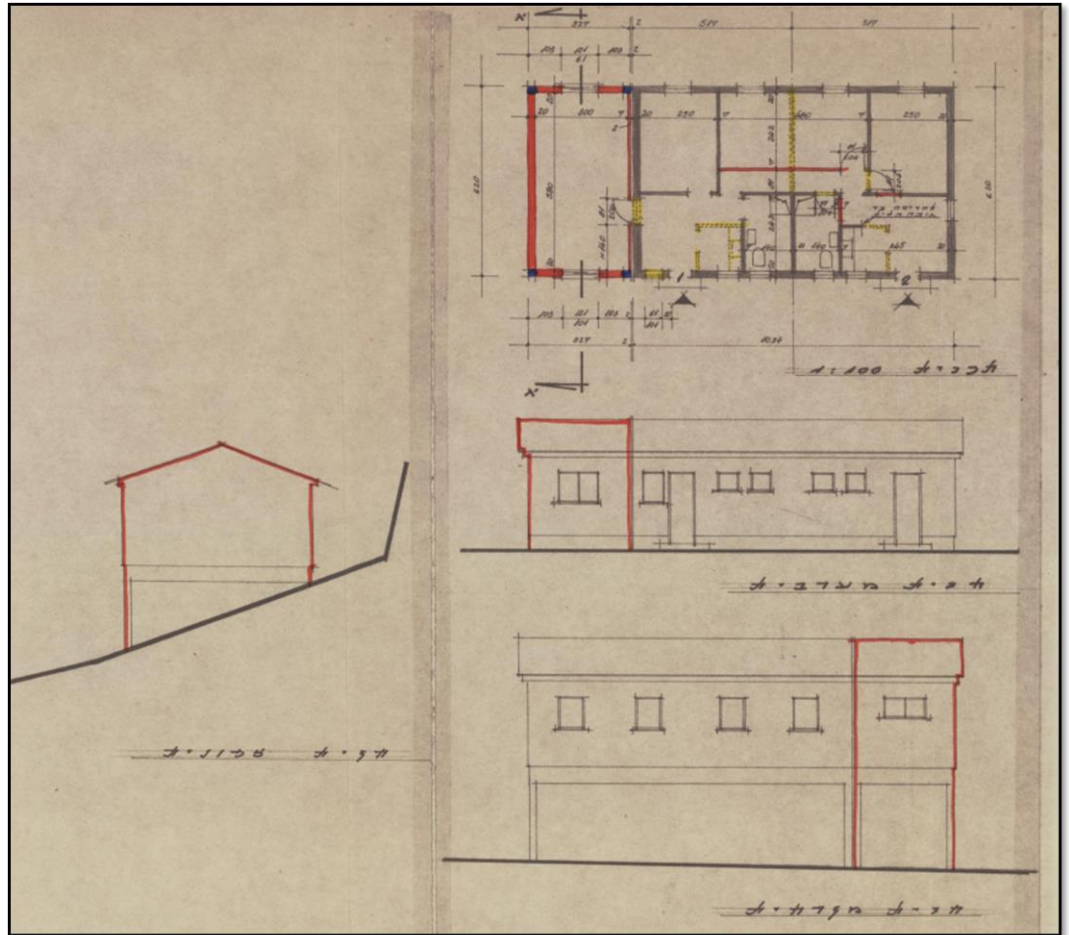
תמ"א 35 - עפ"י תמ"א 35 המאושרת מיום 9.6.16 רכסים מסווגת כישוב מיוחד במרקם שמור משולב בנפת חיפה.

היתרי בניה: בחלקה זו קיים היתר בנייה מס' 871/1053/74 מיום 12.11.1974 עבור תוספת של 20.27 מ"ר כתוספת לבית

מגורים קיים.

מס' דף: 20





**תיאור מצב מאושר מול מצב מוצע בתוכנית:**

מצב מוצע בתכנית שהוגשה	מצב סטטוטורי מאושר (תכנית מתאר)	
מגורים ג'	מגורים א'	יעוד
מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שימושים משניים עבור המגורים הנדרשים לתפקודם. שימושים נוספים ל: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.		שימושים
ללא שינוי	777	גודל מגרש מ"ר
18 יח"ד ראשיות	6 יח"ד ראשיות + 6 יח"ד זעירות	מס' יח"ד
1580 מ"ר (203%) + 374 מ"ר למרפסת (14 מ"ר למרפסת)	643 מ"ר (80%) + 72 מ"ר למרפסת (12 מ"ר לכל מרפסת)	שטח עיקרי
1130 מ"ר (145%)	201 מ"ר (25%), ובנוסף 25 מ"ר לכל מקום חניה + תוספת שטח עבור שימוש בחלל גג משופע.	שטח שדות

השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.	יותר להמיר עד 10% משטח עיקרי לשטח שרות באישור הוועדה המקומית.	<b>הערה לשטחים</b>	
7 קומות מעל קומת עמודים	3 + עליית גג	<b>מס' קומות</b>	
21.5 מ'	לא צוין	<b>גובה</b>	
ללא שינוי	3 מ'	קידמי	<b>קווי בניין</b>
ללא שינוי	3 מ'	צידי	
ללא שינוי	3 מ'	אחורי	
ללא שינוי	התקנת מקומות החניה עפ"י התקן התקף בתחום המגרש.	<b>חניה</b>	
21 + נכים 1.	6	<b>מס' חניות</b>	
כולל חפיפת חניות לשימושים מעורבים ומכפיל חניות מכני.			

**המלצות הגורמים המקצועיים :**

המלצת הצוות המקצועי :

**לאחר בחינת התכנית שהוגשה, מוצע לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :**

1. מהות התכנית מבוססת על תוספת זכויות ויחידות דיור החורגת באופן משמעותי מהוראות תכנית המתאר התקפה, תוך חריגה מכושר הנשיאה של המועצה וללא מענה פרוגרמטי כולל.

התכנית כוללת תוספת של 12 יח"ד מעבר למאושר כיום (18 יח"ד סה"כ במקום 6 יח"ד + 6 זעירות) ובהתאם לזאת, תוספת קומות והכפלה של שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות.

בהתאם להחלטות הוועדה המקומית והמחוזית בעבר, ועל פי הפרוגרמה שהוגשה לוועדה המחוזית, ניתן לקדם ברחבי הישוב תוספת כוללת של כ-200 יח"ד מעבר לאלו המאושרות בתכנית המתאר, וזאת ללא מבלי שינתן מענה להתחדשות עירונית. גם אם ימצא כי גני הילדים המוצעים בתכנית, תואמים את דרישות משרד החינוך ומספקים מענה לצרכי התוספת המבוקשת, הרי שעל פי ממצאי הפרוגרמה קיים מחסור במוסדות חינוך גדולים, במבני ציבור ובשרותי חרום.

לפיכך, ניתן לאשר תוספת מצומצמת של יח"ד במסגרת תכניות מפורטות נקודתיות ביישוב הותיק, כל עוד לא חורגים מהמכסה הכוללת של כ-200 יח"ד. כל תוספת מעבר לכך תחייב השלמת פרוגרמה מעודכנת בראייה ארוכת טווח. הפיזור של תוספות אלו הוא ספורדי, ונבחן בעת הגשת כל תכנית מפורטת, כאשר בעבר היה מדובר בתוספת קטנה של יח"ד על חשבון כל יחידות הדיור הקטנות.

בתכנית זו מבוקשת למעשה חריגה משמעותית ומרוכזת של יח"ד מתכנית המתאר. בנוסף, בראייה כוללת, במידה ותאושר תוספת דומה של יח"ד רק לשורת המבנים באותו רחוב, יתווספו כ-100 יח"ד, אשר יובילו למיצוי של כושר הנשיאה העירוני ע"פ הפרוגרמה.

**2. הבינוי המוצע אינו תואם לאופי אזור התכנון (גבעה א') – כפועל יוצא של תוספת**

יחידות הדיור המבוקשת, שטחי הבנייה ומספר הקומות גדלו. הבינוי המוצע, אינו תואם לאופי הסביבה הקיימת בגבעה א', המאופיינת בבתים פרטיים צמודי קרקע בני 1-2 קומות ומבני מגורים עד 4 קומות, המשתלבים בטופוגרפיה הרה. בתכנית מוצעת בניה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה של כ-21 מטר מעל הכניסה הקובעת (הכניסה הקובעת ע"פ התכנית היא משביל הגישה בין שורות המבנים) וזאת, בחריגה משמעותית מסביבתה.

**3. אי בהירות באשר ליכולת מימוש התכנית - הבינוי המוצע נשען על דרך מאושרת**

סטטוטורית שטרם תוכננה ואין צפי לתכנונה או לביצועה.

**מהלך דיון:**

מהנדסת הועדה מציגה את התוכנית.

מוטי ויזגן: הבנתי שהם פנו לוועדה לקבוע פגישה פרונטלית. רעות זיגדון: קיימנו איתם פגישה בעבר, לא קיבלתי בקשה לפגישה נוספת. בפגישה הקודמת, הצגתי את עמדתי לגבי התכנית וכי המלצתי לתכנית כפי שהוגשה, תהיה לדחותה. בכל מקרה התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית והועדה מעבירה את המלצתה למחוז. ככל וירצו לקיים דיון או פגישה היא צריכה להיערך במחוז.

נערכה הצבעה  
ההמלצה אושרה פה אחד.

**החלטות:**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מהות התכנית מבוססת על תוספת זכויות ויחידות דיור החורגת באופן משמעותי מהוראות תכנית המתאר התקפה, תוך חריגה מכושר הנשיאה של המועצה וללא מענה פרוגרמתי כולל. התכנית כוללת תוספת של 12 יח"ד מעבר למאושר כיום (18 יח"ד סה"כ במקום 6 יח"ד + 6 זעירות) ובהתאם לזאת, תוספת קומות והכפלה של שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות.

בהתאם להחלטות הועדה המקומית והמחוזית בעבר, ועל פי הפרוגרמה שהוגשה לוועדה המחוזית, ניתן לקדם ברחבי הישוב תוספת כוללת של כ-200 יח"ד מעבר לאלו המאושרות בתכנית המתאר, וזאת ללא מבלי שינתן מענה להתחדשות עירונית. גם אם ימצא כי גני הילדים המוצעים בתכנית, תואמים את דרישות משרד החינוך ומספקים מענה לצרכי התוספת המבוקשת, הרי שעל פי ממצאי הפרוגרמה קיים מחסור במוסדות חינוך גדולים, במבני ציבור ובשרותי חרום.

לפיכך, ניתן לאשר תוספת מצומצמת של יח"ד במסגרת תכניות מפורטות נקודתיות ביישוב הותיק, כל עוד לא חורגים מהמכסה הכוללת של כ-200 יח"ד. כל תוספת מעבר לכך תחייב השלמת פרוגרמה מעודכנת בראייה ארוכת טווח. הפיזור של תוספות אלו הוא ספורדי, ונבחן בעת הגשת כל תכנית מפורטת, כאשר בעבר היה מדובר בתוספת קטנה של יח"ד על חשבון כל יחידות הדיור הקטנות. בתכנית זו מבוקשת למעשה חריגה משמעותית ומרוכזת של יח"ד מתכנית המתאר. בנוסף, בראייה כוללת, במידה ותאושר תוספת דומה של יח"ד רק לשורת המבנים באותו רחוב, יתווספו כ-100 יח"ד, אשר יובילו למיצוי של כושר הנשיאה העירוני ע"פ הפרוגרמה.

2. הבינוי המוצע אינו תואם לאופי אזור התכנון (גבעה א') – כפועל יוצא של תוספת יחידות הדיור המבוקשת, שטחי הבנייה ומספר הקומות גדלו. הבינוי המוצע, אינו תואם לאופי הסביבה הקיימת בגבעה א', המאופיינת בבתים פרטיים צמודי קרקע בני 1-2 קומות ומבני מגורים עד 4 קומות, המשתלבים בטופוגרפיה ההר. בתכנית מוצעת בניה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה של כ-21 מטר מעל הכניסה הקובעת (הכניסה הקובעת ע"פ התכנית היא משביל הגישה בין שורות המבנים) וזאת, בחריגה משמעותית מסביבתה.

3. אי בהירות באשר ליכולת מימוש התכנית - הבינוי המוצע נשען על דרך מאושרת סטטוטורית שטרם תוכננה ואין צפי לתכנונה או לביצועה. הדרך מהווה תנאי מהותי למימוש התכנית, ובאין פתרון תחבורתי ישים (חניה, נגישות, כבאות וכד') – התכנית איננה ניתנת ליישום בפועל.

**שם:** הפקעת מגרשים לפי תוכנית ג/944 עבור עיריית נשר  
 שטח התוכנית: 16,172.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
 כפיפות

לתכנית  
 944/ג

**בעלי עניין:**

עיריית נשר

**♦ יוזם/מגיש:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 11209 חלקות: 37

גרש: 11217 חלקות: 184

**מטרת הדין**

המלצה לוועדה המחוזית על הפקעה

**מטרת התוכנית:**

הפקעת מגרשים לפי תוכנית ג/944 עבור עיריית נשר

**ה ע ר ו ת ה ב ד י ק ה:**

הוגשה בקשה על ידי עיריית נשר להפקיע מגרשים לפי תוכנית ג/944, תיאור הקרקע - חטיבת קרקע בנשר, המזוהה כגוש ישן 11217 ח"ח ישנה 91, וגוש ישן 11209 ח"ח ישנה 8, מגרשים "א", "א", "א", חלק ממגרש "ב", גוש חדש 11217 ח"ח חדשה 184, וגוש חדש 11209 ח"ח חדשה 37 בשטח של כ-16172 מ"ר שיעודם שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת.

לפי סעיף 16 בתוכנית:

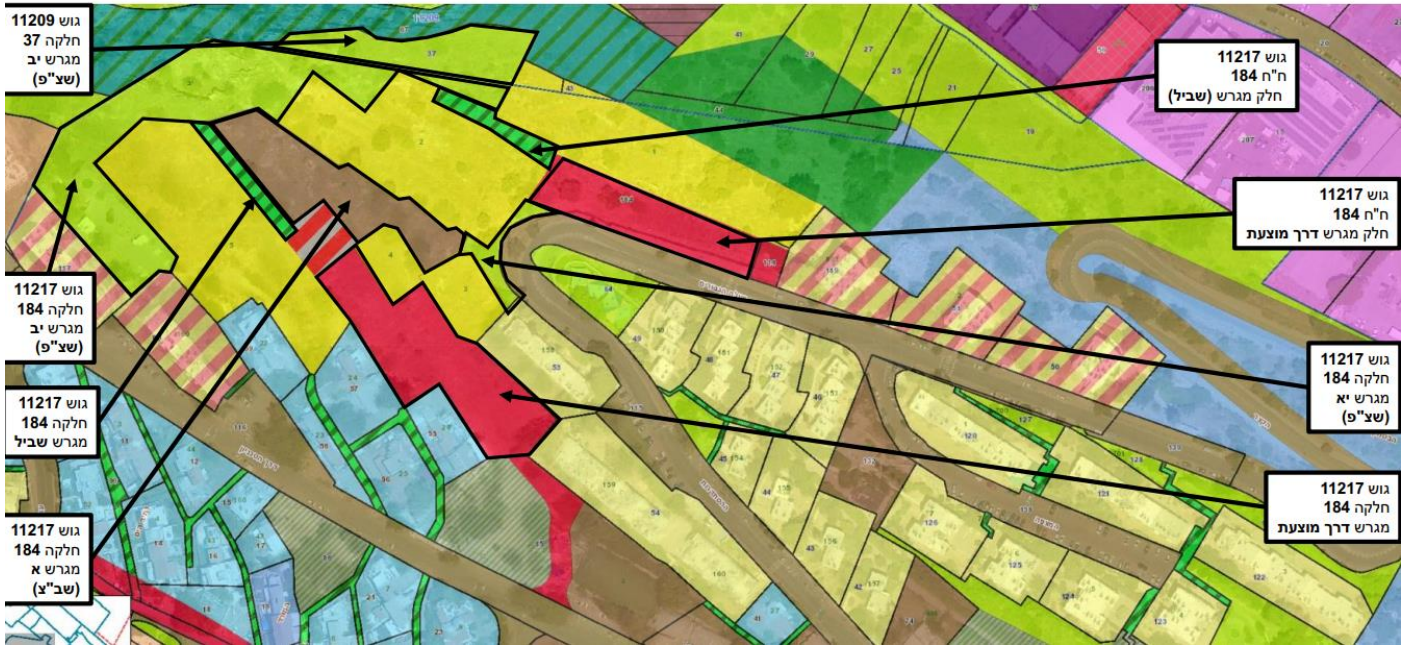
" השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כאמור בסעיף 188 (ב) של חוק התכנון והבנייה תשכ"ח – 1965 יופקעו ע"י הוועדה המחוזית הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה וירשמו ע"ש המועצה המקומית"

תוכנית ג/944 קיבלה תוקף ביום 27/08/1981 (לפני הקמת ועדה זו), ביום 25/1/1996 בי.פ. מס' 4374 עמ' 1419 פורסמה הפקעה על חלק מהחלקה 184 בגוש 11217 לפי תוכנית גובלת מכ/295.

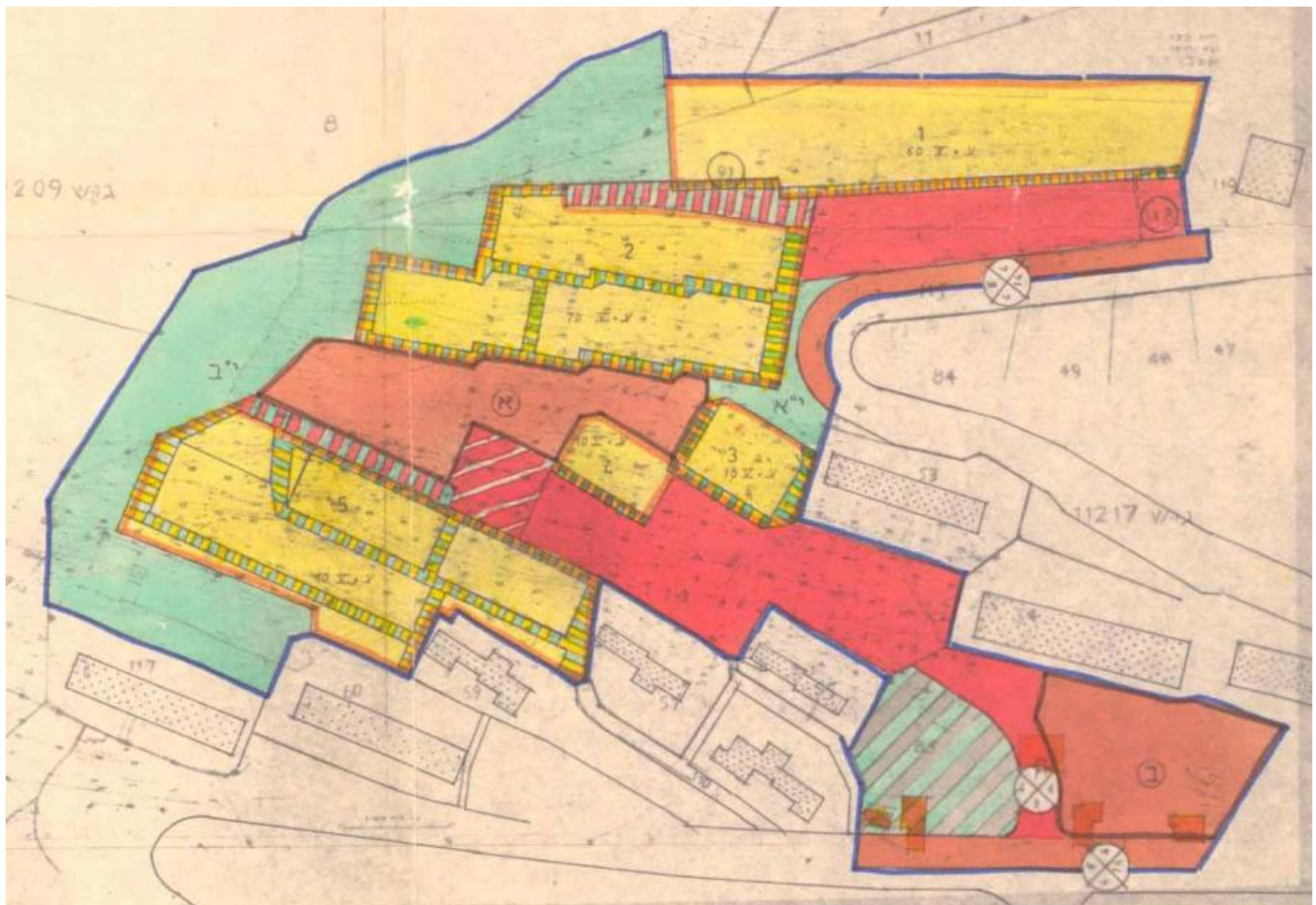
**תשריט הפקעה**

תשריט לדין בועדה

תשריט הפקעה תכנית ג/944



תשריט תב"ע ג/944



**המלצות הגורמים המקצועיים :**  
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקעת השטחים הציבוריים ורישומם ע"ש המועצה המקומית  
**מהלך דיון:**  
מהנדסת הוועדה מציגה את ההפקעה.

---

לא היו הערות מצד הנוכחים  
נערכה הצבעה  
ההמלצה אושרה פה אחד.

**החלטות:**  
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקעת השטחים הציבוריים ורישומם ע"ש המועצה המקומית

**הפקעה: ה.פ.ק 2025/7**

**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2025007 בתאריך: 24/06/2025

**שם:** הפקעה בגוש 10064 חלקה 175 ברכסים לפי תוכנית 355-0449710  
שטח התוכנית: 1,369.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
כפיפות	355-0449710
כפיפות	מכ/231

**בעלי עניין:**

מועצה מקומית רכסים

**יזם:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 10064 חלקות: 175

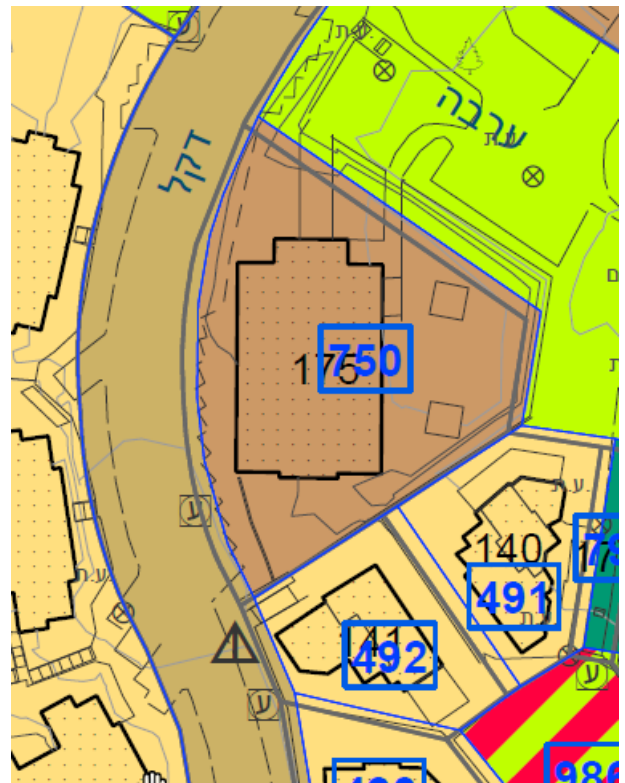
**מטרת התוכנית:**

הפקעה בגוש 10064 חלקה 175 ברכסים לפי תוכנית 355-0449710

**הערות הבדיקה:**

הוגשה בקשה להפקעה בגוש 10064 חלקה 175 ברכסים לפי תוכנית 355-0449710 שטח למוסדות ציבור בשטח 1,369 מ"ר. לפי סעיף 6.23 (1) ניתן יהיה להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית ולרשום אותם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

תשריט הפקעה:



**המלצות הגורמים המקצועיים:**

פרסום הפקעה כחוק

**מהלך דיון:**

מהנדסת הועדה מציגה את ההפקעה.

לא היו הערות מצד הנוכחים

נערכה הצבעה

ההמלצה אושרה פה אחד.



## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230413	11144	254		קורייש יוחאי ואסתר	הרב קוק 9, רכסים	30

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**  
לגליזציה לבניה קיימת, תוספת מגורים לבית קיים.

2	20242236	11185	228	228	אוסמו רפאל ולידיה	הסחלב 4, נשר	34
---	----------	-------	-----	-----	-------------------	--------------	----

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**  
לגליזציה ליחידת משנה.

3	20242676	11231	146		גונן עידן ורן	קבוץ גלויות 8, נשר	37
---	----------	-------	-----	--	---------------	--------------------	----

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**  
תוספת שטח למבנה קיים הכולל יחידת משנה תוספת ממדים תוספת מרפסת קונזולית מחסן שינוי פיתוח הכוללים חנייה ומשטחים משותפים.

4	20232113	11144	410	210	ראובן אדי עזריאל נבט	הגפן 9, רכסים	41
---	----------	-------	-----	-----	----------------------	---------------	----

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**  
תכנית שינויים להיתר מס' 20181629, הכוללת תוספת קומה ויחידת דיור, סה"כ 3 יח"ד.

5	20242375	11145	32		אזולאי משה ויפה	הכלניות 29, רכסים	45
---	----------	-------	----	--	-----------------	-------------------	----

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**  
לגליזציה לבניה בקומה תחתונה, מחסן ותוספת ממ"ד לבית קיים.

**סעיף 1:**

מספר בקשה: 20230413 תיק בניין: 92200378  
פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2025007 בתאריך: 24/06/2025

**מבקש:**

**קורייש יוחאי ואסתר**  
הרב קוק 9 ת.ד. 1004 רכסים מיקוד: 2049600

**עורך:**

אריה שלום

**בעלות על הקרקע:**

מדינת ישראל

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000353021

**כתובת הבניין:** הרב קוק 9, רכסים

שטח מגרש: 1009.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 756.75 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 75.00%

**גוש וחלקה:** גוש: 11144 חלקה: 254 יעוד: אזור מגורים א

**תכנית:** מכ/300, מכ/300/א, 355-0449710, 355-0661652, זב/139, מכ/1, מכ/201, מכ/278

**מהות הבקשה:**

לגליזציה לבניה קיימת, תוספת מגורים לבית קיים.

**הערות בדיקה:**

**דיון חוזר:**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנדחתה 27.2.2025 בישיבה מס' 2025002.  
עורך הבקשה תיקן את התוכנית בהתאם להערות הדחייה.

**בקשה קודמת:**

הבקשה הובאה לדיון בדיון ה 27.2.2025 בישיבה מס' 2025002.

**החלטת ועדה:**

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- היעדר פתרונות אוורור וניקוז בקומה התחתונה- הבנייה המוצעת אינה כוללת פתרונות אוורור וניקוז כנדרש.
- פתרון אוורור בלתי ישים בקומה התחתונה - התכנית המתוקנת שהוגשה על ידי עורך הבקשה מציגה פתרון אוורור שאינו תואם את המצב בשטח, ולפי בדיקה ראשונית, נראה שהוא אינו ניתן לביצוע.

**סוג הבקשה:** לגליזציה לבניה קיימת. תוספת מגורים לבית קיים, תוספת יח"ד דיור בקומת המרתף. הקלה 30% בקו בניין אחורי ללא פתחים.

**החלטת ועדה מיום:**

תיק מידע מס' 10000238020-2 נמסר ביום: 21.2.2023

**תב"עות החלות על השטח:**

תכנית מתאר רכסים מס' 355-0449710 מאושרת מיום 1.4.2020  
תב"ע מס' מכ 300 מאושרת מיום 21.11.1991

**היתרי בניה מאושרים:**

היתר מס' 531/622/68 מיום: 29.5.1968

**נסח טאבו:** בעלות קרן קיימת לישראל.

חכירה – קורייש יוחאי וליאור אסתר

**טבלת מאפייני הבקשה מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים:**

<u>הערות</u>	<u>מוצע</u>	<u>קיים בפועל</u> <u>לרבות עפ"י דו"ח</u> <u>פיקוח</u>	<u>מאושר</u> <u>עפ"י חוק / תב"ע /</u> <u>הנחיה מרחבית</u>	<u>מגבלות</u>	
תא שטח : 51 שטח מגרש : 1009 מ"ר	מגורים א	מגורים א	מגורים א	יעוד הקרקע	
	2 יח"ד	1 יח"ד	7 יח"ד - 3.5 יח"ד למבקש	מס' יח"ד	
הערה (3) טבלת זכויות- בתאי שטח עולים יותרו 3 קומות מעל הכניסה הקובעת . יותר חלל משופע בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה.	ללא שינוי	1 קומות	2 קומות	מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות
הערה (4) טבלת זכויות- במבנים קיימים עפ"י הקיים....	ללא שינוי	1 קומות עמודים וממ"ד	1 קומות	מתחת לכניסה הקובעת	
	62.70	לא ציין בהיתר	-	גובה במטרים	
	225.25 מ"ר  סה"כ קיים+מוצע- =225.25+101 326.25 מ"ר	101 מ"ר	=21807.2 403.6 מ"ר למבקש	שטח עיקרי	למגורים
	12.50 - עבור ממ"ד  סה"כ קיים+מוצע- =12.5+15.6 28.1 מ"ר	15.6 – ממ"ד	=252.25/2 126.13 מ"ר למבקש	שטח שירות	
	3 מ'	5 מ'	3 מ'	מרווח קדמי	
	2.10 מ' 1.80 לגזוזטרה	7 מ'	3 מ'	מרווח אחורי	
	ללא שינוי	2.75 מ'	3 מ'	מרווח צידי-ימני	
	ללא שינוי	10.75 מ'	3 מ'	קו צידי-שמאלי	
	4 חניות	-	-	מקומות חניה	

\* לפי סעיף 6.1 ב 1 במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית המתאר לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטיבות.

\*\* לפי תכנית המתאר סעיף 4.2 ו (8) "במידה וקיימת סתירה בין קווי הבניין המצוינים בטבלת זכויות הבניה שבפרק 5 שלהלן, לקוי הבניין בפועל או שבהיתר של המבנה העיקרי, קווי הבניין האמורים גוברים על קווי הבניין המצוינים בטבלה".

**הקלה / שימוש חורג:**

נוסח ההקלה/ שימוש חורג:

1. בליטה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% מקו בניין, המותירה 2.10 מ' במקום מרווח אחורי מותר של 3 מ'
2. בליטה מקו בניין אחורי לגזוזטרה בגובה 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, החורגת בשיעור של 40% מקו בניין, המותירה מרווח של 1.80 מ' במקום 3 מ'.

פרסום בעיתונות בתאריך: 7.6.2024

מכתבים לגובלים בתאריך 30.6.2024 + מסירה אישית ב 8.8.2024  
פרסום באתר האינטרנט 3.6.2024

**התייחסות מהנדס המועצה :** חתם על התוכנית בתאריך 25.7.2023

**התנגדויות:** אין

**הסכמות שכנים** (אחוז המסכימים): 100%

**דו"ח פיקוח :**

- בביקור במקום נבדקה תכנית הבקשה מול המצב בשטח להלן הממצאים :
1. קיים תיק פיקוח 201900074 וכ"א 10-21-43614 וצו הריסה החל מ 17/7/23.
  2. טרם החלו בביצוע העבודות המוצעות לרבות הריסות.
  3. הגדרות הקיימים אינם בגבול החלקה בחלקם.

**סיכום בדיקה :** הבקשה נבדקה ונמצאת תואמת להוראות הת.ב.ע. החלה על השטח ובהתאם לדו"ח פיקוח.

**המלצות הגורמים המקצועיים :**

לאשר בקשה שכרוכה בהקלות מקו בניין אחורי ללא התנגדויות, בתנאים הבאים :  
**מהלך הדיון:**  
מהנדסת הועדה מציגה את הבקשה.

לא היו הערות מצד הנוכחים  
נערכה הצבעה  
ההמלצה אושרה פה אחד.

**החלטות:**

לאשר בקשה שכרוכה בהקלות מקו בניין אחורי ללא התנגדויות, בתנאים הבאים :

**גיליון דרישות**

**- אישורים לבקרת תכן:**

- אישור ר.מ.י למגרשים בחכירה .
- אישור פיקוד העורף ( הג"א )
- אישור רשות הכבאות .
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה, לרבות תקן רעידות אדמה ואפשרות לשאת תוספות לשכנים .
- דו"ח קרקע
- הצהרת המבקש על אחריות לתיקון נזקים בנכס, כתוצאה מהבנייה המבוקשת (תוספת בנייה)
- מילוי וחתימת המבקש על גבי טופס תנאים המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה
- רישום בטאבו של ההפקעה למטרת הדרך

**תשלומים:**

- תשלום היטל השבחה כחוק כפוף לחוות דעת שמאי הוועדה .
- אישור רשות המקומית לגבי תשלום היטלי פיתוח
- ההיתר יוצא לאחר הפקדת ערבות בנקאית בועדה להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של 30,000 ש"ח
- סכום הערבות יהיה צמוד למדד .
- אישור תאגיד מים וביוב לתשלום היטלים
- תשלום אגרות בניה עפ"י התקנות

**- תנאים בהיתר לתחילת עבודה**

- תכנית התארגנות/ ניהול אתר, גידור ושילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר וחתימה ע"י הקבלן
- חוזה עם מעבדה לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד .
- חוזה עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין ותצהיר על חישוב כמות הפסולת .
- אישור מודד מוסמך על סימון מתווה הבניין .
- מינויים ותצהירים: קבלן רשום, אחראי לביצוע שלד, אחראי לביקורת
- בחירת מכון בקרה ע"י מכון בקרה או חתימה על טופס ויתור

**תנאים לאכלוס / תעודת גמר:**

- אישור סופי מרשות הכבאות
- רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.



**מבקש:**

הגשה 08/10/2024

\* אוסמו רפאל ולידיה

הסחלב 4 נשר מיקוד: 3684404

**עורך:**

\* אריה שלום

**בעלות על הקרקע:**

\* פרטי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000384840

כתובת הבניין: הסחלב 4, נשר

שטח מגרש: 768.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11185 חלקה: 228 מגרש: 228 יעוד: מגורים א';

חלקה: 228 מגרש: 228

תכנית: מכ/167/א, ג/1059, 2/10/19, 2/10/29, 355-0661652, 355-0753905, 355-0818823, ג/400, ג/534/א, ג/580, ג/818,

מכ/201, מכ/278

**מהות הבקשה:**

לגליזציה ליחידת משנה.

**הערות בד"ק ה:**

סוג הבקשה: לגליזציה ליחידת משנה.

נמסר ביום: 4.12.2023

תיק מידע מס' 1-10000334695

**תב"עות החלות על השטח:**

תכנית 355-0818823 בני ביתך נשר - תיקונים. מאושרת מיום 28.2.2023

**היתרי בניה מאושרים:**

מיום: 1.8.1991

היתר מס' 2529 (19912529)

נסח טאבו: בבעלות רשות מקרקעי ישראל, חכירה: אוסמו רפאל ולידיה.

**טבלת מאפייני הבקשה מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים:**

מגבלות	מאושר עפ"י חוק / תב"ע / הנחיה מרחבית	קיים בפועל לרבות עפ"י דו"ח פיקוח	מוצע	הערות
יעוד הקרקע	מגורים	מגורים	מגורים	תא שטח: 228 שטח מגרש: 768 מ"ר
מס' יח"ד במגרש	2 1 יח"ד למבקש	2 1 יח"ד למבקש	1 יח"ד	1. תותר תוספת ליחידת דיור ראשית של יחידת דיור משנה נפרדת בשטח כולל שלא יעלה על 103 מ"ר עיקרי + שירות. אשר מתוכם יוקצו עד 90 מ"ר שטחים עיקריים ועד 13 מ"ר שטחי שירות. חישוב יחידת המשנה יהיה מתוך שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלה בתכנית זו במגרש (ולא בנוסף)

מס' דף: 35

2. סעיף 4.1.2 (3) – יחידת המשנה תוכל להיות גם בקומות העמודים או בחללים קיימים שאושרו לפי תוכניות בהיתר בגובה של 2.2 מ' לפחות.					
	3 קומות	2 קומות + קומת עמודים	3 קומות בחתך	<b>מס' קומות</b>	
	ללא שינוי	8.45 מ' מעל הכניסה הקובעת	10 מ' מעל הכניסה הקובעת	<b>גובה במטרים</b>	
	82.87 מ"ר	$344.77/2=$ 172.38 מ"ר למבקש	$663/2=$ 331.5 מ"ר למבקש	<b>שטח עיקרי</b>	<b>למגורים</b>
1. הערה (2) בטבלת זכויות והערות בניה - ... התוכנית לא תפגע בשטחי השירות שאושרו בהיתר גם אם הם גדולים מהשטח הרשום בתוכנית זו.	-	קומת עמודים - 106.68 מ"ר מפרסות לא מקורות - 12.6 מ"ר ממ"ד - 28.64 מ"ר מחסנים - 21.40 מ"ר חניה מקורה - 50 מ"ר	$196/2=$ 98 מ"ר למבקש	<b>שטח שירות</b>	
	ללא שינוי	3 מ'	3 מ'	<b>מרווח קדמי</b>	
	ללא שינוי	4 מ'	4 מ'	<b>מרווח אחורי</b>	
	ללא שינוי	3 מ'	3 מ'	<b>מרווח צידי-ימני</b>	
	ללא שינוי	3 מ'	3 מ'	<b>קו צידי-שמאלי</b>	
	אחת החניות שויכה ליחידת הדיור	2 חניות	לפחות 1 לכל דירה	<b>מקומות חניה</b>	

\*\* סעיף 4.1.2 (2) – תוכנית זו לא תפגע בשטחי השירות שאושרו בהיתר הקודם גם אם הם גדולים מהשטחים הרשומים בתוכנית זו.

**התייחסות מהנדס המועצה:** חתם על התוכנית בתאריך 27.1.2025.

**התנגדויות:** אין.

**הסכמות שכנים** (אחוז המסכימים): 100%

**דו"ח פיקוח:** טרם התקבל.

**סיכום בדיקה:** הבקשה נבדקה ונמצאת תואמת להוראות הת.ב.ע. החלה על השטח ובהתאם לדו"ח פיקוח.

עפ"י סעיף בתב"ע - 355-0818823 בני ביתך נשר- "תנאי להיתר בניה על פי תוכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר".

**המלצות הגורמים המקצועיים:**  
הבקשה מובאת למליאה ע"פ סעיף 6.2 ו' בתכנית 355-0818823, "תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הבקשה להיתר".

לאשר בתנאים הבאים:

**מהלך הדיון:**

מהנדסת הועדה מציגה את הבקשה.

שרון גלילי: לא היו הקלות?  
רעות זיגדון: כן, זה הוראה בתוכנית שהבקשה תדון במליאה.  
שרון גלילי: לא היו סטיות מהתכנית?  
שי ריבה: לא היו סטיות מהתוכנית, מדובר בתוכנית יחסית חדשה לשכונה על מנת להסדיר את החריוגות.

לא היו הערות מצד הנוכחים  
נערכה הצבעה  
ההמלצה אושרה פה אחד.

#### ה ח ל ט ו ת:

**הבקשה מובאת למליאה ע"פ סעיף 6.2 ו' בתכנית 0818823-355, "תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הבקשה להיתר".**

**לאשר בתנאים הבאים:**

#### גיליון דרישות

##### - אישורים לבקרת תכנ:

- אישור ר.מ.י למגרשים בחכירה .
- סימון סידורי בטיחות אש לבקשות פטורות מאישור והצהרת עורך בקשה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה, לרבות תקן רעידות אדמה ואפשרות לשאת תוספות לשכנים .
- דו"ח יועץ קרקע
- הצהרת המבקש על אחריות לתיקון נזקים בנכס, כתוצאה מהבנייה המבוקשת (תוספת בנייה)
- מילוי וחתימת המבקש על גבי טופס תנאים המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה
- רישום תקנה 27 עבור יחידת משנה.

##### תשלומים:

- תשלום היטל השבחה כחוק כפוף לחוות דעת שמאי הוועדה .
  - אישור רשות המקומית לגבי תשלום היטלי פיתוח
  - סכום הערבות יהיה צמוד למדד .
  - אישור תאגיד מים וביוב לתשלום היטלים
  - תשלום אגרות בניה עפ"י התקנות
- ##### תנאים בהיתר לתחילת עבודה
- תכנית התארגנות/ ניהול אתר, גידור ושילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר וחתומה ע"י הקבלן
  - חוזה עם מעבדה לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד .
  - חוזה עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין ותצהיר על חישוב כמות הפסולת .
  - אישור מודד מוסמך על סימון מתווה הבניין.
  - מינויים ותצהירים: קבלן רשום, אחראי לביצוע שלד, אחראי לביקורת.

##### תנאים לאכלוס / תעודת גמר:

**מבקש:**

הגשה 16/12/2024

\* גונן עידן וחן

קבוץ גלויות 8 נשר

**עורך:**

\* אברהם טל

**בעלות על הקרקע:**

\* מדינת ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441296

כתובת הבניין: קבוץ גלויות 8, נשר

שטח מגרש: 475.00 מ"ר שטח בניה מותר: 332.50 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.00%

גוש וחלקה: גוש: 11231 חלקה: 146 יעוד: מגורים א';

חלקה: 146

תכנית: מכ/222, 355-0661652, ג/143, ג/328א, ג/400, ג/580, מכ/201, מכ/278, 355-0753905

**מהות הבקשה:**

תוספת שטח למבנה קיים הכולל יחידת משנה תוספת ממדים תוספת מרפסת קונזולית מחסן שינוי פיתוח הכוללים חנייה ומשטחים משותפים.

**הערות בד"ק ה:**

סוג הבקשה: תוספת שטח כולל יחידת משנה, ממד"ים, תוספת מרפסת קונזולית, מחסן, שינוי בפיתוח הכוללים חנייה משותפים.

תיק מידע מס' 10000414860-1 נמסר ביום: 28.10.2024

**תב"עות החלות על השטח:**מכ/222 מאושרת מיום 19.2.1987  
מכ/201 מאושרת מיום 19.1.1986**היתרי בניה מאושרים:**

היתר מס' 4573 מיום 20.9.2006

נסח טאבו: בעלות: רשות מקרקעי ישראל.  
חכירות: גנון חן, גנון עידן יעקב**טבלת מאפייני הבקשה מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים:**

הערות	מוצע	קיים בפועל לרבות עפ"י דו"ח פיקוח	מאושר עפ"י חוק / תב"ע / הנחיה מרחבית	מגבלות
תא שטח: 146 שטח מגרש: 475 מ"ר	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	יעוד הקרקע
עפ"י תקנה 155 לחוק פיצול יחדת משנה.	1 יחידת משנה סה"כ 2 יח"ד + 1 יחידת משנה	2	2	מס' יח"ד במגרש
*הקלה לתוספת קומה	3 קומות	2 קומות + קומת עמודים מפולשת	2 קומות + קומת עמודים מפולשת	מס' קומות
	6.20 מ'	3 מ'	-	גובה במטרים

מס' דף: 38

למגורים	שטח עיקרי	70% בכל הקומות $(475 \times 70\% \div 2 = 166.25$ מ"ר (למבקש)  35% בקומות הקרקע $(475 \times 35\% \div 2 = 83.25$ מ"ר)	57 מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת - 47.48 מ"ר מעל הכניסה הקובעת - 68.60 מ"ר  סה"כ - 116.08 מ"ר  קיים + מוצע = 173.08 מ"ר	*הקלה לתוספת שטח של עד 6% משטח המגרש, המהווה תוספת של 14.25 מ"ר (3% חל יחסי), לתוכנית לפני 1.08.1989.
	שטח שירות	עפ"י מכ 201	-	ממ"ד - 12.5 מ"ר מחסן - 7.22 מ"ר  סה"כ שירות מוצע - 32.50 מ"ר	
מרווח קדמי	או כפי שמסומן בתשריט	5 מ'	3 מ'	4 מ' 0 - עבור חניה	
מרווח אחורי	4 מ'	4 מ'	4 מ'	2.39	*פורסמה הקלה
מרווח צידי-ימני	2.5 מ' או כפי שקיים	2.5 מ'	2.5 מ'	2.30 מ' עבור ממ"ד 0 - עבור חניה	
קו צידי-שמאלי	2.5 מ' או כפי שקיים	2.5 מ'	2.5 מ'	ללא שינוי	
מקומות חניה	עפ"י מכ 201	-	-	2 חניות	

**הקלה / שימוש חורג:**

נוסח ההקלה/ שימוש חורג:

3. תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש, המהווה תוספת של 14.25 מ"ר, (3% חלק יחסי), לתוכנית לפני 1.08.1989.
4. תוספת קומה – הוספת קומה נוספת מעל ל 2 קומות + קומת עמודים מפולשת המותרות. סה"כ 3 מבוקש קומות.
5. בליטה מקו בניין אחורי לגזוזטרה בגובה 2.50 לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים החורגת בשיעור של 8.5% מקו בניין, המותירה מרווח של 3.67 מ' במקום מרווח אחורי מותר של 4 מ'.
6. תוספת יחידת דיוור בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 155 – הוראת השעה)

פרסום בעיתונות בתאריך - 17.1.2025

מכתבים לגובלים בתאריך - 20.2.2025

פרסום באתר האינטרנט - 19.1.2025

**התייחסות מהנדס המועצה:** חתם על התוכנית בתאריך 11.12.2024

**התנגדויות:**

מיקום המתנגדים - גובל: המתנגדת הינה חוכרת במגרש 147.

- בנייה החורגת שלא כדין לתוך תחומי מגרש המתנגדת
- קווי הבניין מוצמדים למגרש המתנגדת, הבקשה להיתר אינה מציגה כל אפשרות לצמצום הפגיעה במגרש המתנגדת, זאת תוך פגיעה קשה במגרש המתנגדת.
- קיימת בנייה החורגת לתחומי מגרש מרשתינו, שלא כדין ובניגוד לתכניות התקפות

**תגובה להתנגדות:**

- תגובת המבקש בעלים של תת חלקה 1 בחלקה 146 בגוש 11231 :
- החריגה מהדוברת היא של הכשן ולא שלי - מצ"ב תמונה בה ניתן לראות שמהחלק שלי לא קיימת בנייה החורגת לשטח המתנגדת.
- לעיין חריגה מקווי בניין - עפ"י תמא 1/1/א/40 ניתן לבנות ממ"ד עד מרווח של לפחות 1 מ' מגבול החלקה. ניתן לראות כי המרווח שנותר גדול יותר - 2.5 מ'.

**הסכמות שכנים** (אחוז המסכימים): 100%

**דו"ח פיקוח :**

- ביקור במקום נבדקה תכנית הבקשה מול המצב בשטח להלן הממצאים :
1. מדובר בהריסת מרבית הבניה הקיימת ובניה חדשה מוצעת.
  2. בחזית הצפונית חלקה 51 (חלקת מעבר) למגרשים התחתונים ללא פיתוח מדרגות וכ'.
  3. קומת הקרקע משמשת מחסן.
  4. טרם החלו בביצו העבודות המוצעות.
  5. לא נמצא תיק פיקוח .

**סיכום בדיקה :** הבקשה נבדקה ונמצאת תואמת להוראות הת.ב.ע. החלה על השטח ובהתאם לדו"ח פיקוח.

**המלצות הגורמים המקצועיים :**

לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר בקשה שכרוכה בהקלות לתוספת שטח ותוספת קומה שלישית במקום 2 קומות וקומת עמודים, בתנאים הבאים :

יש להסיט את הממ"ד ואת מבואת הכניסה מערבה כך שקיר הממ"ד יתיישר עם קו המרפסת המוצעת, על מנת לצמצם את החריגה מקווי הבנין ככל הניתן.

- במענה להתנגדות :
1. חריגה למגרש שכן - מוצע לדחות את הטענה - השטח המסומן בהתנגדות אינו כלול בשטח הבקשה.
  2. בנוגע לחריגה מקו בניין אחורי - מוצע לקבל את הטענה חלקית - בהתאם להוראות תמ"א 40/1/1א, לצורך ניצול מיטבי של השטח בתחום קווי הבניין, נדרש להסיט את תוספת הממ"ד מערבה ולישרה עם קו המרפסת המוצעת, כך שתצומצם החריגה מקו בנין אחורי וצידי ככל הניתן.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן :**

מהנדסת הועדה מציגה את הבקשה.

שרון גלילי : המבקש הוא לא הבעלים של הפרגולה שחורגת מגבול מגרש. רעות זיגדון : נכון.

לא היו הערות מצד הנוכחים  
נערכה הצבעה  
ההמלצה אושרה פה אחד.

**ה ח ל ט ו ת :**

לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר בקשה שכרוכה בהקלות לתוספת שטח, תוספת קומה שלישית במקום 2 קומות וקומת עמודים, תוספת יחידת משנה בכפוף למדיניות מאושרת לתוספת יחידות משנה בגבע נשר מתאריך 27.2.22, בתנאים הבאים :

יש להסיט את הממ"ד ואת מבואת הכניסה מערבה כך שקיר הממ"ד יתיישר עם קו המרפסת המוצעת, על מנת לצמצם את החריגה מקווי הבנין ככל הניתן.

- במענה להתנגדות :
1. חריגה למגרש שכן - מוצע לדחות את הטענה - השטח המסומן בהתנגדות אינו כלול בשטח הבקשה.
  2. בנוגע לחריגה מקו בניין אחורי - מוצע לקבל את הטענה חלקית - בהתאם להוראות תמ"א 40/1/1א, לצורך ניצול מיטבי של השטח בתחום קווי הבניין, נדרש להסיט את תוספת הממ"ד מערבה ולישרה עם קו המרפסת המוצעת, כך שתצומצם החריגה מקו בנין אחורי וצידי ככל הניתן.

**גיליון דרישות**

**- אישורים לבקרת תכן :**

- אישור ר.מ.י למגרשים בחכירה .
- אישור פיקוד העורף ( הג"א )

- אישור רשות הכבאות .
  - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה, לרבות תקן רעידות אדמה ואפשרות לשאת תוספות לשכנים .
  - דו"ח יועץ קרקע
  - הצהרת המבקש על אחריות לתיקון נזקים בנכס, כתוצאה מהבנייה המבוקשת (תוספת בנייה)
  - מילוי וחתימת המבקש על גבי טופס תנאים המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה
  - רישום תקנה 27 עבור יחידת דיור זעירה שתשמש להשכרה ו/או למגרורי קרוב משפחה בלבד.
- תשלומים:**
- תשלום היטל השבחה כחוק כפוף לחוות דעת שמאי הוועדה .
  - אישור רשות המקומית לגבי תשלום היטלי פיתוח
  - ההיתר יוצא לאחר הפקדת ערבות בנקאית בועדה להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של 47,000 ש"ח
  - סכום הערבות יהיה צמוד למדד .
  - אישור תאגיד מים וביוב לתשלום היטלים
  - תשלום אגרות בניה עפ"י התקנות
- תנאים להיתר:**
- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל החריגות מגבולות המגרש.
- תנאים בהיתר לתחילת עבודה**
- תכנית התארגנות/ ניהול אתר, גידור ושילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר וחתומה ע"י הקבלן
  - חוזה עם מעבדה לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד .
  - חוזה עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין ותצהיר על חישוב כמות הפסולת .
  - אישור מודד מוסמך על סימון מתווה הבניין.
  - מינויים ותצהירים: קבלן רשום, אחראי לביצוע שלד, אחראי לביקורת.
- תנאים לאכלוס / תעודת גמר:**
- אישור סופי מרשות הכבאות
- העתק החלטת הוועדה ישלח למתנגדים וההיתר יוצא 30 יום לאחר מכן .

**מבקש:**

\* ראובן אדי עזריאל נבט

רבי מאיר 5 נתניה

**עורך:**

\* אילה אברן

**בעלות על הקרקע:**

\* מדינת ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000280816

כתובת הבניין: הגפן 9, רכסים

גוש וחלקה: גוש: 11144 חלקה: 410 מגרש: 210 יעוד: מגורים א'

תכנית: מכ/300, מכ/300/א

**מהות הבקשה:**

תכנית שינויים להיתר מס' 20181629, הכוללת תוספת קומה ויחידת דיור, סה"כ 3 יח"ד.

**הערות בד"ק ה:**

סוג הבקשה: תכנית שינויים להיתר מס' 20181629, תוספת קומה ויחידת דיור בקומה 1-, סה"כ 3 יח"ד.

**המצב הסטטוטורי:****תב"עות החלות על השטח:**

תכנית מס' 355-0449710

מאושרת מיום 4/03/2020

תכנית מס' מכ/300/א

מאושרת מיום 19/04/1996

תכנית מס' מכ/300

מאושרת מיום 29/04/1991

**היתרי בניה מאושרים:**

היתר מס' 20181629 מיום 08/08/2019

היתר מס' 20140007 מיום 16/01/2014 – היתר של השכן

נסח טאבו: בבעלות – קק"ל. חכירה – נבט ירושלים, נבט ראובן אדי עזריאל זכויות בניה לפי הנסח טאבו הינו 1/2 ברכוש המשותף.

תיק מידע: 21.03.2023

**טבלת מאפייני הבקשה מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים:**

הערות	מוצע	קיים בפועל לרבות עפ"י דו"ח פיקוח	מאושר עפ"י חוק / תב"ע / הנחיה מרחבית	מגבלות	
שטח המגרש: 801 מ"ר תא שטח: 210	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	יעוד הקרקע	
	ללא שינוי	1	-	מס' מבנים במגרש	
	1 סה"כ - 3	2	* =640.8/115 6 = 5.57 =6/2 3	מס' יח"ד	
*מבוקשת הקלה	ללא שינוי	2	2	מס' קומות	מעל הכניסה בקובעת

	1	-	1	מתחת לכניסה הקובעת
	8.25 מ'	7.22 מ'	-	גובה במטרים (מ')
	110.89 סה"כ – 320.36	209.47	$640.8 = 80\% * 801$ $= 640.8 / 2$ 320.4	שטח עיקרי (מ"ר)
	23.91 סה"כ – 100.03 מ"ר	76.12	$200.25 = 25\% * 801$ $= 200.25 / 2$ 100.13	שטחי שרות (מ"ר)
	2.35 סה"כ – 24.64 מ"ר	22.29	** $36 = 12 * 3$ מ"ר	שטח מרפסת
* מבוקשת הקלה	1.70	2.70 – מאושר עם הקלה	3	מרווח קדמי(מ')
* מבוקש הקלה	2.20	2.70 – מאושר עם הקלה	3	מרווח אחורי(מ')
ללא שינוי	3	3	3	מרווח צדדי(מ')
	4 (כאשר 2 מהן עוקבות)	4	1-2 לכל יח"ד	מקומות חניה

מהנדס המועצה : חותם על התכנית בתאריך 18.05.2023

**הקלה / שימוש חורג:**  
נוסח ההקלה :

1. חריגה מקו בניין קדמי ובנייה במרחק של 1.70 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב (מרווח מותר 3.00 מ').
2. בליטה מקו בניין אחורי לגזוזטרה עד 40% מהמרווח : במקום מרווח אחורי 3.00 מ' מבוקש מרווח אחורי 1.80 מ'.
3. הקלה בהתקנת מקום חניה עבור יח"ד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר עפ"י סעיף 4.2 (ד) 4.
4. מדרגות גישה בפיתוח שטח בגובה של עד 3.10 מ' במרווח אחורי שאינו תואם את הוראות תכנית מכ/940.

פרסום בעיתונות בתאריך 17.11.2023  
מכתבים לגובלים בתאריך 7.11.2023  
פורסם באתר בתאריך 9.11.2023

**התנגדויות:** יש, גובלים.

1. התנגדות מש' גרפי – הגפן 8 רכסים 31.12.2023  
ברצוננו להביע את התנגדותנו לסעיפים 3-4 בהודעה (פרסום ההקלה)

**במענה להתנגדות :**

סעיף 3- לא רלוונטי, הלקוח החליט לבטל את יחידת המשנה מאחר ולא ניתן לאשר אותה בעליית גג.  
סעיף 4- מדובר בירידה למפלס 3.10-, היינו, לא משהו שנראה מהרחוב או שאמור להזיק למתנגדת שגרה ממול  
באלכסון בנוסף מדובר במדרגות קיימות עפ"י היתר קודם עד מפלס 2.10- וכרגע רק התוספו מספר מדרגות להגיע למפלס 3.10-.

**הסכמות שכנים:** 100%

**דו"ח פיקוח: מיום 31.10.23**

- נמצא/ו הממצאים הבאים :
1. תכנית הבקשה תואמת למצב בשטח.
  2. טרם בוצעו העבודות המוצעות.
  3. תוספת הקומה המבוקשת מפלס תחתון אטומה.

**דו"ח פיקוח שנערך בתאריך 27/12/2021 נמצא/ו הממצאים הבאים :**

- בביקורת שנערכה במקום נמצא שאין התאמה לבקשה ולהיתר, כמפורט להלן :
1. בוצעה בניה הנמצאת במצב שלד ללא קבלת אישור כחוק לתחילת העבודות וללא שהושלמו

התנאים הדרושים לשלב הביצוע:

א. אי מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.

ב. אי הצבת שילוט.

ג. אי מסירת תוכנית התארגנות.

2. ביצוע עבודה אסורה - בנייה ללא היתר/ בסטייה מהיתר.

א. בוצעה עבודה אסורה של הורדת פני הקרקע הטבעית במפלס התחתון לגובה של 3.0 מ' במקום 1.75 מ', ויצירת מפלס חדש של 3.30 - ביחס להיתר.

ב. נבנו קירות בלוקים בגובה של כ- 3.0 מ' התוחמות את המפלס החדש נשוא סעיף 2.א' דלעיל, כאשר עפ"י ההיתר היה צריך קיר בטון בגובה 1.75 מ'.

ב. הגדלת מהלך האחרון בחזית הדרומית מ- 6 ל- 11 מדרגות לצורך גישה למפלס המונמך.

ג. עפ"י ההיתר החלל התחתון/מסד צריך להיות פני הקרקע הטבעית כלומר מלא אדמה - קיים חשד לחלל מאחורי קירות הבלוקים לאור הממצאים.

#### מדו"ח פיקוח שנערך בתאריך 02/08/22 נמצאו הממצאים הבאים:

בביקור במקום במסגרת ביקורת שלבי בניה נמצאו הממצאים הבאים:

1. אין שינויים בשטח מאז דוח הפיקוח מה 27/12/2021.

2. קיים צו הפסקת עבודה מנהלי פעיל - מקומים.

**סיכום בדיקה:** הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת להוראות הת.ב.ע. החלה על השטח.

לבסוף הבקשה לא כוללת הקלה לקומה מעל הכניסה הקובעת והיא מנצלת את השטח שנוצר מתחת לכניסה הקובעת. כמו כן, החריגות מגבול מגרש מסומנות להריסה.

#### המלצות הגורמים המקצועיים:

לאשר בקשה מעודכנת בהתאם להחלטת ועדה ערר שכרוכה בהקלות מקווי בניין ומדרגות במרווח האחורי המשתלב בסביבה, בתנאים הבאים:

#### מהלך הדיון:

מהנדסת הועדה מציגה את הבקשה.

לא היו הערות מצד הנוכחים

נערכה הצבעה

ההמלצה אושרה פה אחד.

#### החלטות:

לאשר בקשה מעודכנת בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 19.6.24, שכרוכה בהקלות

מקווי בניין ומדרגות במרווח האחורי המשתלב בסביבה, בתנאים הבאים:

- בליטה מקו בנין אחורי לפי בקשה מעודכנת לבליטה של כ-40 ס"מ, במקום מרווח אחורי של 3.0 מ', מרווח אחורי של 2.6 מ'

- הקלה בהתקנת מקום חניה עבור יח"ד זעירה - אינה רלוונטית לפי בקשה מעודכנת

- מדרגות גישה בפיתוח - לפי החלטת ועדת ערר: פני הקרקע באזור

הסמוך למדרגות יהיו בהתאם להיתר המקורי

במענה להתנגדות:

סעיף 3 להקלה - לא רלוונטי, הלקוח החליט לבטל את יחידת המשנה מאחר ולא ניתן לאשר אותה בעליית גג.

סעיף 4 להקלה - נקבע לפי החלטת ערר

#### גיליון דרישות

##### אישורים לבקרת תכנון:

- אישור ר.מ.י למגרשים בחכירה.

- אישור פיקוד העורף ( הג"א )

- אישור רשות הכבאות.

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה, לרבות תקן רעידות אדמה

- דו"ח יועץ קרקע

- הצהרת המבקש על אחריות לתיקון נזקים בנכס, כתוצאה מהבנייה המבוקשת (תוספת בנייה)

- מילוי וחתירת המבקש על גבי טופס תנאים המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

##### תשלומים:

- תשלום היטל השבחה כחוק כפוף לחוות דעת שמאי הוועדה.

- אישור רשות המקומית לגבי תשלום היטלי פיתוח

- אישור תאגיד מים וביוב לתשלום היטלים

- תשלום אגרות בניה עפ"י התקנות

##### תנאים בהיתר לתחילת עבודה

- תכנית התארגנות/ ניהול אתר, גידור ושילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר וחתומה ע"י הקבלן

#### ת. השלמה

- חוזה עם מעבדה לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד .
- חוזה עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין ותצהיר על חישוב כמות הפסולת .
- אישור מודד מוסמך על סימון מתווה הבניין .
- מינויים ותצהירים : קבלן רשום, אחראי לביצוע שלד, ואחראי לביקורת.

**תנאים לאכלוס / תעודת גמר :**

- אישור סופי מרשות הכבאות
- הריסת כל הפלישות החורגות מגבול מגרש עפ"י הסימון בתכנית.
- מילוי אדמה של החללים במפלס -3.10 עפ"י המסומן בתכנית.
- לא ניתן לאכלס את המבנה ללא תעודת גמר
- 

**העתק ההחלטה ישלח למתנגדים וההיתר יוצא 30 יום לאחר מכן.**

**מבקש:**

♦ אזולאי משה ויפה  
הכלניות 29 רכסים

**עורך:**

♦ חוסיין חמאד

**בעלות על הקרקע:**

♦ מדינת ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000419810

כתובת הבניין: הכלניות 29, רכסים

שטח מגרש: 275.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 11145 חלקה: 32 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מכ/2, 2/12/1, 355-0661652, זב/139, זב/7, מכ/1, מכ/201, מכ/278

**מהות הבקשה:**

לגליזציה לבניה בקומה תחתונה, מחסן ותוספת ממ"ד לבית קיים.

**הערות בד"ק ה:**

סוג הבקשה: לגליזציה לבניה בקומה תחתונה, מחסן ותוספת ממ"ד לבית קיים.

תיק מידע מס' 20241411 נמסר ביום: 21.07.2024

**תב"עות החלות על השטח:**

תכנית מתאר רכסים מס' 355-0449710 מאושרת מיום 1.4.2020

תב"ע מס' 355-0661652 מאושרת מיום 5.09.2019

**היתרי בניה מאושרים:**

היתר מס' 20075554 מיום 30.04.2008

נסח טאבו: בבעלות – אזולאי יפה ומשה

החלק ברכוש המשותף – 1/2

**טבלת מאפייני הבקשה מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים:**

מגבלות	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
	עפ"י חוק / תב"ע / הנחיה מרחבית	לרבות עפ"י דו"ח פיקוח		
יעוד הקרקע	מגורים	מגורים	מגורים	תא שטח: 273 שטח מגרש: 275 מ"ר
מס' יח"ד במגרש	2 יח"ד	2 יח"ד	ללא שינוי	הערה (18) - הערך בטבלה הוא מס' יח"ד המותרות לכל תתא שטח בנפרד. תותר תוספת 1 יח"ד זעירה, בתאם להוראות סעיף 2.2.2. לכל יח"ד המותרות בתא שטח, בקומת במסד, בנוסף למס' היח"ד הרגילות המצויין בטבלה.
מס' קומות	מעל הכניסה הקובעת - 2 קומות	מעל הכניסה הקובעת - 1 קומות	1 קומה סה"כ קיים + מוצע -	הערה (3) - בתאי שטח עולים יותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. יותר חלל גג משופע בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה או בהערה זו.
		מתחת לכניסה		

	מטחח לכניסה הקובעת- 1 קומות	הקובעת- 0	מתחת לכניסה הקובעת- 3 קומות		
	מתחת לכניסה הקובעת- 1 קומות				
	5.20 מ' מ'	7.20 מ' מ'	-	<b>גובה במטרים</b>	
	70.38 מ"ר	58.11 מ"ר	80% $275 * 0.8 = 220$ מ"ר	<b>שטח עיקרי</b>	<b>למגורים</b>
	<b>סה"כ קיים+מוצע-</b> 128.49 מ"ר				
	27.26 מ"ר	-	70 מ"ר	<b>שטח שירות</b>	
בתאי שטח המשיקים לשביל תחתון ושביל עליון, קו הבניין בצד השביל התחתון ייחשב כקו בניין קדמי. 5 ו 4.2	ללא שינוי	3 מ'	3 מ'	<b>מרווח קדמי</b>	
	ללא שינוי	3 מ'	5 מ'	<b>מרווח אחורי</b>	
*פרסום הקלה	0	3 מ'	3 מ'	<b>מרווח צידי-ימני</b>	
	ללא שינוי	3 מ'	3 מ'	<b>קו צידי-שמאלי</b>	

\* לפי סעיף 1.6.1 במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית המתאר לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטיבות.

\*\* לפי תכנית המתאר סעיף 4.2 ו (8) "במידה וקיימת סתירה בין קווי הבניין המצוינים בטבלת זכויות הבניה שבפרק 5 שלהלן, לקוי הבניין בפועל או שבהיתר של המבנה העיקרי, קווי הבניין האמורים גוברים על קווי הבניין המצוינים בטבלה".

### הקלה / שימוש חורג:

נוסח ההקלה :

1. בליטה מקו בניין צידי עבור מרחב מוגן, עד גבול מגרש במקום מרווח צידי מותר של 3.00 מ'.
2. בניה עד גבול מגרש צידי ימני בקיר ללא פתחים בצמוד לקיר קיים במגרש גובל בהסכמת הבעלים ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים. לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 סעיף 4 (א)(2).

פרסום בעיתונות בתאריך 17.01.2025

מכתבים לגובלים בתאריך 10.02.2025

פרסום באתר האינטרנט 24.12.2024

**התייחסות מהנדס המועצה :** חותם על התכנית

**התנגדויות:** אין

**הסכמות שכנים** (אחוז המסכימים) : 100%

**דו"ח פיקוח :** בביקור בשטח שנערך ביום : 26.12.24 נמצאו הממצאים הבאים :

בביקור נכח משה אזולאי

1. תכנית הבקשה אינה תואמת למצב הקיים בשטח.

2. מתחת למחסן קיים חדר שינה - בתכנית מסומן מילוי .

3. בתוך הדירה מפלס עליון חסר מעקה תקני - הערתי למשה ודרשתי טיפול מידי .

4. לא נמצא תיק משפטי/פיקוח.

5. בשיחה עם משה הבין שהממ"ד המוצע אמור להיות במפלס העליון והחדר המוזכר בסעיף 2 אמור להישאר.

**סיכום בדיקה :** הבקשה נבדקה ונמצאת תואמת להוראות הת.ב.ע. החלה על השטח ובהתאם לדו"ח פיקוח

**המלצות הגורמים המקצועיים :**

לאשר בקשה הכוללת הקלה מקו בניין צידי עד לגבול המגרש בהסכמת הבעלים הגובלים, תוך בניית קירות חופפים ותוספת ממ"ד עד לגבול המגרש ללא התנגדויות, ובתנאים הבאים :

**מהלך הדיון:**

מהנדסת הוועדה מציגה את הבקשה.

לא היו הערות מצד הנוכחים

נערכה הצבעה

ההמלצה אושרה פה אחד.

**החלטות:**

לאשר בקשה הכוללת הקלה מקו בניין צידי עד לגבול המגרש בהסכמת הבעלים הגובלים,

תוך בניית קירות חופפים ותוספת ממ"ד עד לגבול המגרש ללא התנגדויות, ובתנאים

הבאים :

**גיליון דרישות**

**- אישורים לבקרת תכן:**

- אישור פיקוד העורף ( הג"א )

- אישור רשות הכבאות .

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה, לרבות תקן רעידות אדמה

ואפשרות לשאת תוספות לשכנים .

- דו"ח יועץ קרקע

- הצהרת המבקש על אחריות לתיקון נזקים בנכס, כתוצאה מהבנייה המבוקשת (תוספת בנייה)

- רישום תקנה 27 במגרש השכן לבנייה עתידית בקו אפס + התחייבות בלתי חוזרת לבניה בקו אפס.

- מילוי וחתימת המבקש על גבי טופס תנאים המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

**תשלומים:**

- תשלום היטל השבחה כחוק כפוף לחוות דעת שמאי הוועדה .

- אישור רשות המקומית לגבי תשלום היטלי פיתוח

- ההיתר יוצא לאחר הפקדת ערבות בנקאית בוועדה להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של 13,000 ש"ח

- סכום הערבות יהיה צמוד למדד .

- אישור תאגיד מים וביוב לתשלום היטלים

- תשלום אגרות בניה עפ"י התקנות

**- תנאים בהיתר לתחילת עבודה**

- תכנית התארגנות/ ניהול אתר, גידור ושילוט מאושרת ע"י מהנדס העיר וחתימה ע"י הקבלן

- חוזה עם מעבדה לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד .

- חוזה עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין ותצהיר על חישוב כמות הפסולת .

- אישור מודד מוסמך על סימון מתווה הבניין.

- מינויים ותצהירים : קבלן רשום, אחראי לביצוע שלד, אחראי לביקורת

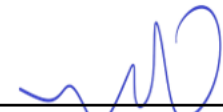
**תנאים בהיתר:**

**תנאים לאכלוס / תעודת גמר:**

אישור סופי מרשות הכבאות

- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל הבניה הנמצאת מחוץ לגבולות מגרש

  
עו"ד שרון גלילי  
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון

  
אדר רעות זיגדון  
מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון