

סעיף: 44	מספר בקשה: 20180263	תיק בניין: 762203000
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2018006 בתאריך: 16/09/2018		

מבקש:

* נמדר בתים בע"מ

הלפרין 10 פתח תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 35304772

כתובת הבניין: העונות 300 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34292 חלקה: 92 מגרש: 300 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 200/בש, 102-0055277

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
בית משותף	בניה חדשה	4972.20	3297.33	51

מהות הבקשה

2 בנייני מגורים חדשים - סה"כ 51 יח"ד

הבקשה כוללת את ההקלות:

הגדלת מס' יח"ד מ-35 יח"ד ל-51 יח"ד (עד 30% במתחם)

תוספת שטחים (כחלון) 1290 מ"ר (עד 20% במתחם)

תוספת 3 קומות (מותר 6, מוצע 9 קומות). (כולל תוספת גובה למבנה מהמותר בתב"ע)

הקלה מההערת טבלה 5 (5) עד 40% מקו בניין קדמי לגזוסטראות.

הקלה מההערת טבלה 5 (6) ניווד שטחי מרפסת מיחידה ליחידה ללא הגדלת כלל שטח

המרפסות המותר במבנה.

העברת שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע כ- 912 מ"ר

שינוי מנספח הבינוי הכולל ביטול בניין וניווד יח"ד וחניות בין המגרשים במתחם התכנון.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	4972.20		3297.33		51		
			4972.20		3297.33		51		
סה"כ:			4972.20		3297.33		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

המלצת אדריכל יועץ בנימין נתן:

נמדר מגרשים 300, 301, 302

מבוקש 5 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 138 יח"ד. מבוקש במגרש 300 2 בניינים – 51 יח"ד, מגרש 301 בניין 1 – 36 יח"ד, במגרש 302 2 בניינים – 51 יח"ד. מרתף חניה משותף.

הבקשות כוללות את ההקלות:

תוספת 31 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 30% מהיחיד המותרות (מותר 107 יח"ד לפי תב"ע, מבוקש 138 יח"ד). תוספת 16 יח"ד במגרש 300, תוספת 1 יח"ד במגרש 301 ותוספת 14 יח"ד במגרש 302.

תוספת שטחים (כחלון) 3941 מ"ר המהווים כ- 20% מהשטח המותר במתחם. (מגרש 300-301 תוספת 1290 מ"ר כל מגרש, מגרש 302 תוספת 1361 מ"ר)

הקלה מההערת טבלה 5 (5) עד 40% מקו בניין קדמי לגזוסטראות.

הקלה מההערת טבלה 5 (6) ניווד שטחי מרפסת מיחידה ליחידה ללא הגדלת כלל שטח המרפסות המותר במבנה.

העברת שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע כ- 912 מ"ר

שינוי מנספח הבינוי הכולל ביטול בניין וניווד יח"ד וחניות בין המגרשים במתחם התכנון.

תוספת 3 קומות (מותר 6, מוצע 9 קומות).

הקלה מסעיף 6.18 (א) במגבלת גובה הבניין (כפוף לאישור משרד הביטחון/צה"ל) לגובה +4.34.

התפרסמו ההקלות למתחם, ולא התקבלו התנגדויות.

- הוועדה המקומית שקלה את האופציה לתוספת יח"ד עפ"י תקנת שבס, וכן תוספת שטח עפ"י תקנת כחלון (שבתקנות סטייה ניכרת) והחליטה בעניין שכונה ה'-1 מתירים עד 30% תוספת יח"ד, כאשר היזמים שמבקשים מעבר ל- 20% ידרשו להמציא מגרש של 300-400 מ"ר כתכנית צל שידרש ששינוי תב"ע בעתיד.
- יינתן אופציה לתכנון בהתאם לאישור תב"ע בסמכות מחוזית לעניין הקטנת תקן חניה.
- יש להראות ע"ג תכנית המדידה/פיתוח - את הפקעת שטח להקצאת מגרש ציבורי אחד בגודל 300-400 מ"ר במתחם בנספח "תכנית צל." נדרש חתימת התחייבות של המבקש בנוגע לידוע הרוכשים, וכן רישום הערת אזהרה, יועמ"ש העירייה ינסח מסמכים בהתאם.

ניתן לאשר בוועדת משנה
מותנה באישור משרד הביטחון
בכפוף לעמידה בכל תנאי התב"ע.

- הוועדה מסמיכה את אגף ההנדסה בתיאום עם חב' סי.פי.אם להפיק היתר בשלבים :
- היתר לע"ע קירות תומכים וגידור.
- היתר מלא בשני שלבים יסוד עד רצפה ראשונה והשלמת הבנייה.

מהלך הדיון

בן סומך :

הם הגישו בקשה ל-10 קומות מותר להם 6 קומות עפ"י התב"ע ובנוסף 3 קומות בהקלה, הם לא החשיבו את קומת הקרקע, וראינו שעפ"י הנספח קומה זאת כן נחשבת, ויש לנו חו"ד בנושא.
היזמים הגישו בקשות חדשות ומתוקנות ע"פ התקנות המותרות כלומר 9 קומות סה"כ.
ניתן לאשר בנוסף לשיוך מחסנים לכל יח"ד.

משה אבוטבול : אני מבין שהקבלנים הגישו מרפסות סוכה לחלק מהדירות, ביקשו שאני אתייחס.
אני רוצה להתייחס בקצרה לכל הבקשות של הקבלנים בשכ' ה', אנחנו חוזרים בנו מכל ההסכמים שהיו, אנחנו נשמח לקבל מכל הציבור הרחב, בית ישראל, שכי' ה' מיועד לכולם.
לעניין המרפסות הקבלנים עצמם התעקשו מרצונם שיהיה מרפסות פתוחות, מרפסות סוכה.
הייתה לנו פגישה עם הקבלנים יחד עם סגן ראש העיר משה שטרית, הוא ניסה לשכנע אותם לוותר על המרפסות סוכה. והקבלנים מתנגדים, והם טוענים שלמרות שזה לציבור הכללי זה לא מונע מהם לשווק גם לציבור הכללי עם מרפסות סוכה, והביאו דוגמאות מכל מני מקומות בארץ שהם משווקים לציבור הכללי עם מרפסות סוכה, אני לא יכול להתערב להם, הם יכולים לתבוע עם תביעה ייצוגית שלהם, אם נמנע בעדם את הנושא הזה.
הסברתי לשר השיכון וגם למנכ"ל משרד השיכון חגי, שכל מי שרק חפץ לבוא לשכונה הזאת נווה שמיר מוזמן, בעיקר מהציבור הכללי והדתי לאומי.
ההחלטה למרפסות סוכה היא לא מטעמנו הקבלנים הם אלא שהתעקשו שהם רוצים דירות גם עם מרפסות סוכה, אני לא יכול למנוע מהם, ואין שום חסימה בנושא זה.
במידה וההינו מתעכבים עם ההחלטות הוועדה המחוזית הייתה מאשרת להם.

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

*** הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות הכוללות תוספת יח"ד עד 30% במתחם, תוך שמירה**