



**פרטי-כל ישיבה מס' 3 של הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
מיום שלישי, י"ג בתמוז ה'תשע"ה (30,6,15)**

השתתפו:

הרב חנוך זייברט, ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה;
הרב אברהם רובינשטיין, מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה;
הרב מנחם שפירא, סגן רה"ע;
הרב אליהו דדון, סגן רה"ע;
הרב מנחם מנדל אייזנברג, סגן רה"ע;
הרב ישראל משה פרידמן;
הרב שלמה זכריה קוסטליץ;
הרב נתן צבי כהן;
הרב יעקב וירז'בינסקי;
הרב ישראל הפטקה;
הרב פרץ אברמוביץ;
הרב דרור בן-אפרים;
הרב עו"ד בצלאל נתן;
הרב ניסן יגאל גואטה;
הרב אברהם פרטוש;
הרב חיים מנחם רוחמקין.

נכחו: אהרון אדלר, רו"ח-גזבר העירייה; יהודה ליבוביץ, עו"ד-היועץ; אדריכל ישראל קשטן, מהנדס העיר; הרב חנוך זיידמן, מנהל אגף תשתיות ופיתוח; מאיר שטיינר, סגן מנהל אגף תקציבים; יעקב רוזן, מנהל מח' תרבות; הרב שמעון קשש, מנהל מח' ילדים ונוער בסיכון; גד נחום, מנהל מח' ביטוחים; בנימין שטיינהרט, מנהל מח' שומת מוסדות; ישראל רוזן, אגף מחשוב; יוסף צימט, עוזר רה"ע; נחמיה שקדי, עוזר מ"מ רה"ע; אליהו ארנד, עוזר הרב מנחם שפירא, סגן רה"ע; יעקב זכריהו, עוזר הרב אליהו דדון, סגן רה"ע; הרב מנדל לרנר, עוזר הרב מנחם מנדל אייזנברג, סגן רה"ע; גב' רחל שרמר, מנהלת אגף תקציבים; רו"ח שושנה לרנר, משנה למנהל אגף תקציבים; גב' לאה רובינשטיין, מנהלת מח' תב"רים אגף תקציבים.

ישיום הפרטי-כל: אברהם טננבוים, מזכיר העירייה ודובר.

על סדר-היום:

תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה.

הרב חנוך זייברט, ראש העיר ויו"ר הועדה: הנושא שעל סדר-היום של מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עוסק בתקנה 13 לתקנות חישובי שטחים ואחוזי בניה, וזאת בהמשך לאישור של ועדת המשנה לתכנון ולבניה לגבי בניינים ו-או חלקים מבניינים המשמשים למגורים והנמצאים בתחום תכנית המתאר בב/105/ב', בהתאם לשיעורים ולתנאים המפורטים במסגרת סעיף 3 של ההחלטה, המובאת לאישור בישיבת הועדה.

ישראל קשטן, אדריכל-מהנדס העיר: ההסברים והנימוקים להחלטה הנדונה כאן הערב הם, כי



בתכנית המתאר בב/105/ב' נקבעו לבנייני המגורים אחוזי הבניה כשטחים למטרות עיקריות גרידא. הועדה המקומית רואה צורך בקביעת שטחי שירות לפי תקנה 13 עבור חדרי המדרגות וקומות הקרקע בבניינים אלו, וזאת כיוון שלצורך תפעולם הנאות של בנייני המגורים עפ"י הסטנדרטים המקובלים והתאמת גודל חדרי המדרגות והשימושים המשותפים בקומות הקרקע לאופי האוכלוסיה בעיר, נדרשים שטחי שירות בשיעור התואם לצרכים אלו. בהצעת ההחלטה המובאת הערב נמסרו שני תיקונים בנוסח ההצעה, ע"י עו"ד אריאל יונגר ומר מאיר פינקלשטיין, מנהל מח' ההשבחה בעירייה. תיקון אחד הוא בסעיף 3, שכותרתו "הצעת החלטה" לתקן בשורה הראשונה, במקום "מחליטה ועדת המשנה", לכתוב "מחליטה הועדה המקומית לתכנון ולבניה". תיקון שני הוא בסעיף 3 א', בשורה הראשונה, למחוק את המלים "תהא ועדת המשנה מוסמכת לאשר", ובמקומן יכתב "תאשר ועדת המשנה תוספת".

הצעת ההחלטה:

לאור הנימוקים וההסברים דלעיל, מחליטה הועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבל את ההחלטה כדלהלן:

- א. בבניינים המיועדים למגורים המצויים בתחום תכנית המתאר בב/105/ב' תאשר ועדת המשנה תוספת שטחי שירות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם על פי היתרי הבניה הוא **לחדרי מדרגות**, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ-16 מ"ר לכל קומה.
- ב. באשר לשטחי השירות בקומת הקרקע יותרו שטחים בשיעורים כדלהלן:
 1. שטחי השירות בקומת הקרקע ישמשו רק לחדר מדרגות, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר עגלות וביתן גז (במידה שאין צובר גז תת-קרקעי).
 2. סך שטחי השירות לשימושים הנ"ל לא יפחת מ-40 מ"ר ולא יעלה על 60 מ"ר עבור 8 יח"ד הראשונות בבניין.
 3. בבניינים בהם יש יותר מ-8 יח"ד תותר תוספת של עד 2 מ"ר בגין כל יח"ד נוספת מעבר ל-8 יח"ד הראשונות, ובתנאי שסך שטחי השירות לא יעלה על 80 מ"ר.
 4. בכל מקרה השטח המפולש הפנוי בקומת הקרקע לא יפחת מ-25% מתכסית שטח קומה א' (ללא סוכות) שמעליה.
 5. השטח הנוצר מסגירת קירות הממ"דים בקומת הקרקע ייכלל בשטחי השירות המפורטים לעיל בהחלטה זו.
- ג. שטחי השירות עפ"י החלטה זו ישמשו רק לחדרי המדרגות המשותפים ולשימושים המפורטים לעיל בקומות הקרקע בבנייני מגורים. כל שטח נוסף מעבר לשטחים המפורטים בהחלטה זו בחדר המדרגות ו/או בקומות ו/או בקומת הקרקע ייכלל בשטחים העיקריים, למעט שטחי סוכות או שטחים אחרים שעפ"י תכניות תקפות.
- ד. היה ולא ניתן לנצל את סה"כ השטחים העיקריים (המותרים על פי התכנית התקפה) + שטחי השירות (המותרים על פי החלטה זו) במסגרת קווי הבנין המותרים עפ"י התכנית התקפה, לא ניתן יהא לנייד את שטחי השירות שעפ"י החלטה זו בין קומות הבניין ו/או לעשות בשטחי שירות אלו שימושים אחרים.
- ה. החלטה זו תחול אך ורק על מגרשים שלא חלה לגביהם תב"ע שהופקדה לאחר אוגוסט 1992.
- ו. האישור יהא מותנה בתשלום היטל השבחה בגין התוספת כאמור.
- ז. תוקפה של החלטה זו הינו מיום אישורה.

ההחלטה: אושרה פה אחד.