

סעיף 12	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190706\1	תיק בניין: 29529025004
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200011 תאריך: 16/12/2020		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=71&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20190706](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=71&Entity_Type=P&Entity_Number=20190706)

#### בעלי עניין

##### מבקש

מוחמד אבראהים

##### בעל הנכס

מוחמד אבראהים

##### עורך

אבורקיה זוהדי, ת.ז. 057546137

##### מהנדס

אבורקיה מוחמד

##### כתובת:

רחוב השלום 78, אבו גוש

##### גוש וחלקה:

גוש: 29529 חלקה: 25 מגרשים: 1, 2, 3/4, 2/4, 4

##### תוכניות:

מי/במ/113 א', 152-0469866

##### יעוד:

אזור מגורים ב'

1379.00 מ"ר

##### שימושים:

מגורים, מסחר, משרדים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

תוספת בניה והוספת זכויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	19/08/2020	27/09/2020

#### פרוט הפרסום:

הקלה לניוד שטחי האירוח הכפרי למגורים.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	19/08/2020	20/10/2020	קארין יוניוב
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	25/08/2020			
עיתון 2	אל סינרה			
תאריך עיתון 2	28/08/2020			
עיתון 3	המבשר			
תאריך עיתון 3	27/08/2020			

#### תאריך: 20/10/2020

##### פרוט בעלות על הנכס:

הנכס רשום ברשם מקרקעין בבעלות פרטית, נשלחו הודעות על פי תקנה 36ב' לבעלי זכות בנכס שלא חתמו על גבי הבקשה.

##### התכנות קניינית לניצול ברכוש המשותף בבית המשותף:

הוצגה הסכמה של 75% מבעלי זכות בנכס הרשומים בספרי מקרקעין.

התאמה להוראות התכנית התקפה:

**זכויות בניה:**

על פי הוראות התכנית עומדים לזכותו כ- 182.31 מ"ר למסחר, שטח עיקרי וכ- 260 מ"ר עיקרי למגורים ו-63.55 מ"ר שירות למגורים. 78.48 מ"ר לאירוח כפרי.

מבוקש: מסחר: 20.66 מ"ר, מגורים: 208.81 מ"ר, 49.37 מ"ר זכויות הבניה חורגים מהמותר.

**קו בניין:**

הבניה מוצעת במסגרת קווי בניין המותרים

**גובה הבניה:**

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה.

**בינוי:**

הבניה תואמת בינוי המאושר במקום

**שימוש:**

שימושים המוצעים תואמים המותר במקום.

**התאמה לתקנות התכנון והבניה**

**פתרון חניה:** מבוקש חניות עיליות בקומת הכניסה, קיים טבלת מאזן חניה המאושרת ע"י יועץ תנועה פרטי.

לפי תקן ארצי לשוב ללא מתע"ן תקן חניה כדלקמן:

מסחר: חניה 1 לבין 25-50 מ"ר) לפי שטח מסחר מוצע בין (2.7)-3(5.4) 6 מ"ר.

לפי שטח מסחר 135.20 מ"ר.

תעסוקה: חניה 1 לבין 30-50 מ"ר

לפי שטח תעסוקה המוצע בין (2.1)-3(4.3) 5. לפי המשרדים 127.61 מ"ר

מגורים: בין 1-2 מקומות לדירה לפי מספר דירות המידה בין 2-4 מ"ר

סה"כ נדרש בין 7-15 מ"ח בפועל מוצע 5 מ"ח.

**התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה:**

לא ניתן להמליץ על אישור ההקלות הבאות:

ניוד שטחי אירוח מכפרי למגורים

אין התאמה בשטחים מההיתר הקודם- היה צורך לנייד שטחים גם ממגורים לשטחי מסחר ותעסוקה

**המלצות המהנדס:**

**לדחות הבקשה מהנימוקים הבאים:**

שטח הבניה עבור מסחר ותעסוקה המבוקש חורג בכ-78 מ"ר מהמותר. (ההקלה שפורסמה לא רלוונטית שכן פורסם הגדלת

שטח למגורים ולא לטובת המסחר ותעסוקה).

פתרון חניה שהוצג לא תואם את דרישת תקן החניה שכן נדרש בין 5-15 מ"ח בפועל מתוכן רק 5 מ"ח.