

סעיף 12	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190706\1	תיק בניין: 29529025004
קובץ החלטות 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

בעלי עניין

מבקש

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

מהות הפרסום:

מהות הבקשה: סגירת מרפסת, תוספת בנייה והכשרת בנייה קיימת.

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			

הערות בדיקה:

תאריך: 20/10/2020

פרוט בעלות על הנכס:

הנכס רשום ברשם מקרקעין בבעלות פרטית, נשלחו הודעות על פי תקנה 36 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.

החלטות שהתקבלו ביום: 16/12/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת כפי שהוגשה, שכן שטח עיקרי עבור משרדים חורג מהמותר בניגוד להוראות התכנית.

ניתן להגיש בקשה מתוקנת התואמת את הזכויות הבניה המותרות והמבוקשות בהקלה. בקשה המתוקנת תובא לדיון בוועדה ללא

הליך פרסום נוסף, אלא אם יחליט עורך הבקשה לפרסם הקלות נוספות.