

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200763\1	תיק בניין: 2953603000
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210003 תאריך: 28/04/2021		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200763](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200763)

#### בעלי עניין

##### מבקש

פרנק לואי ניהאוס

ניהאוס ווילה רחל

##### עורך

פרוידנברגר רבקה, ת.ז. 311631477

##### מהנדס

ביטון אריאל

#### כתובת:

הגר"א 7, קרית יערים

#### גוש וחלקה:

גוש: 29536 חלקות: 29, 216

#### תוכניות:

תב"ע מס' מי/5

#### יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 535.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

#### מהות הבקשה

תוספת בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	23/11/2020	14/03/2021

#### מהות הפרסום:

הרחבת דירת ניהוס בקומת הקרקע (דירה 1 לפי תכנית)

#### פרוט הפרסום:

- הקלה מקו בניין ציד ואחורי עד 10% עם פתחים
- הקלה בשטחים לתוספת ממ"ד
- הקלה מנספח בינוי הל/242
- הקלה מקווי בינוי לתופסת מרפסת פתוחה לסוכה

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	23/11/2020	14/04/2021	אדווה סטריליץ
עיתון 1	מעריב			
תאריך עיתון 1	12/02/2021			
עיתון 2	מעריב			
תאריך עיתון 2	12/02/2021			
עיתון 3	אל סינרה			
תאריך עיתון 3	12/02/2021			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		44.85	109.11			12.84	

סה"כ	109.11	44.85	11.77	12.84	
------	--------	-------	-------	-------	--

## הערות בדיוק:

תאריך: 14/04/2021

### **פרוט בעלות על הנכס:**

הנכס רשום ברשם מקרקעין בבעלות המבקשים.  
הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס בהתאם לתקנה 36א' לתקנות התכנון והבניה (בעלי הנכס במגרש)  
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 וחלקו היחסי של המבקש עומדים לזכותו כ- 53.55 מ"ר שטח עיקרי  
הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל

### **קו בניין:**

הבניה מוצעת חורגת מ' מקו בניין הצדדי והאחורי המותר לפני נספח הבינוי.

### **גובה הבניה:**

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה

### **בינוי:**

הבניה אינה תואמת בינוי המאושר במקום

### **שימוש:**

שימושים המוצעים תואמים המותר במקום

### **שונות:**

ממ"ד - מבוקש ממ"ד בתוספת לשטחי הבניה .

### **התאמה לתקנות התכנון והבניה:**

פתרון חניה: מבוקש תוספת למבנה קיים, אין צורך בפתרון חניה חדש  
התקבל אישור המועצה לעניין חנייה, תנועה ותשתיות

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

נספח הבינוי בתוכנית הל/242 הוא למתחם שלם וישנוי בקומת קרקע תפגע ביכולת הדירות שמעליה לממש את הזכויות ע"פ המאושר.

לכן, לא ניתן להמליץ על שינוי הבינוי וממליצים להצמד לתוכנית הבינוי ולקוי ההרחבה ע"פ תוכנית בינוי מאושרת.

לפי הוראות התוכנית שנקבע בשנת 2001 נקבעו זכויות בניה כדלקמן:

9,429 מ"ר עיקרי ו-1,515 מ"ר שירות.

התוכנית אושרה בשנת 2001 כ-9 שנים לאחר קביעה הוראה בחוק התגוננות אזרחית לחובת התקנת ממד"ים בכל דירה בשטח 5 מ"ר נטו ובהתאם לכך נקבע בתקנות התוכנית והבניה כי שטח זה בתוספת שטח קירות הממ"ד יכלל במניין שטחי השירות המותרים.

לפי סעיף 151 ג' לחוק התכנון לזכויות הנ"ל ניתן להוסיף 4 מ"ר לכל ממ"ד ותוספת זו לא תחשב כסטיה ניכרת.

לפי חישוב גרפי, לפי נספח הבינוי שטח מיועד להרחבה לרבות ממ"ד S הינו 53.77 מ"ר.

ניסתר להוסיף 4 מ"ר שטחי שירות לטובת ממ"ד ובנתאי שלא יקטן ב-9 מ"ר

### **המלצות המהנדס:**

#### **לאור הנ"ל אין הצדקה תכנונית לאישור ההקלות הבאות:**

1. הקלה מקו בניין ציד ואחורי עד 10% עם פתחים.
2. הקלה מנספח בינוי הל/242
3. הקלה מקווי בינוי לתופסת מרפסת פתוחה לסוכה
4. הקלה בשטחים לתוספת ממ"ד - הקלה אינה רלוונטית היות ובהתאם לתקנות החוק ניתן להוסיף ממ"ד

#### **לאשר הבקשה ללא ההקלות המבוקשות ובתנאים הבאים:**

1. התאמת התוכנית לשטחים המוצעים בנספח הבינוי + 4 מ"ר לממ"ד.
2. התאמת המבוקש לנספח הבינוי.
3. הכנסת הממ"ד כחלק מתוספת הבינוי לפי נספח הבינוי.

הכל בכפוף לשלמת בקרת תכן, תשלום אגרות, היטלים והפקדת ערבות בניה.

### מהלך דיון

מר יצחק רביץ, ראש מו"מ קרית יערים - מדובר על בניין בן 3 קומות. כל השכנים מתואמים. אושר פה אחד.

### החלטות שהתקבלו ביום: 28/04/2021

#### **בהמשך להמלצתו של מר יצחק רביץ לאשר את הבקשה בהקלות הבאות:**

1. הקלה מקו בניין ציד ואחורי עד 10% עם פתחים.
2. הקלה מנספח בינוי הל/242
3. הקלה מקווי בינוי לתוספת מרפסת פתוחה לסוכה
4. הקלה בשטחים לתוספת ממ"ד - הקלה אינה רלוונטית היות ובהתאם לתקנות החוק ניתן להוסיף ממ"ד

בתנאי התאמת שטח הבניה המבוקש למותר (בתיאום עם בודקת רישוי) ובכפוף להצגת התחייבות משפטית של בעלי דירות הקיימות בקומות א' וב' (מעל דירה שבנדון) לכך הרחבת הדירות בעתיד תהיה זהה להרחבה מאושרת בקומת קרקע - ייפורסמו הקלות בהתאם. יירשמו ע"כ הערות אזהרה בספרי מקרקעין על הדירות הנ"ל. הכל בכפוף לשלמת בקרת תכן, תשלום אגרות, היטלים והפקדת ערבות בניה.

### תנאים לשלב בקרת תוכן

- קבלת תצהיר עורך הבקשה לעניין בטיחות ובטיחות אש ותכנון המבנה בהתאם לתקינה הרלוונטית לרבות הטמעת אמצעי הבטיחות. בבקשה להיתר בניה.
- התייחסות תאגיד מים וביוב.
- קבלת נספח מיגון כולל אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
- קבלת נספח יציבות הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
- קבלת דו"ח קרקע וביסוס.
- תנאי למתן היתר בניה :
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"י העתק בקשה להיתר-ככל ונדרש.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21 ) באם נדרש.
- במידה וישנה הוראה בתכנית, היתר כריתה כתנאי למתן היתר בניה.