

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

<b>סעיף 2</b>	<b>בקשה להיתר: 20140062</b>	<b>תיק בניין: 36010290292</b>
<b>סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20150015 תאריך: 16/12/2015</b>		

### בעלי עניין

**מבקש**

מלניק נגה

**בעל הנכס**

מ.מ.י.

**עורך**

אלבאום חביאר, אחר 304454754

**מהנדס**

סוקול אנדרי

**כתובת:**

רחוב אפרסק, מבשרת-ציון, שכונה מעוז ציון א'

**גוש וחלקה:**

גוש: 30366 חלקה: 29 מגרש: 2א29

400.00

**תוכניות:**

מ/360א', הל/מק/294

**יעוד:**

מגורים 5

**שטח מגרש:**

400.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים דו-משפחתי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות			

### מהות הפרסום:

בניה חדשה 2 יח"ד.

### פרוט הפרסום:

\* הקלה בתכסית למגורים 32.8%.

\* הקלה בקו בניין אחורי 10%.

\* הקלה בקו בנין צדדי 10%.

\* הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קידמי עד 2.00 מ' או 40%.

\* הקלה בקומה - הבלטת המרתף.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	שטחים	219.49					
	סה"כ	219.49					
		219.49					

### הערות בדיקה:

**תאריך: 01/09/2015**

**התוכניות החלות:** מ/360א', הל/מח/250ד', מ/250, הל/מק/294.

הל/מח/250 קובעת את זכויות הבניה.

מ/360א יצרה את החלוקה למגרשים 2א29 ו-2ב29.

הל/מק/294 חילקה את מגרש 29 א ל- 1א29 ו- 2א29 ויצרה זיקת מעבר למגרשים 2א29 ו-2ב29.

התוכנית מציעה בניה חדשה 2 יח"ד - קומת מרתף, 2 קומות מגורים ועליית גג.

**מבוקשות הקלות:**

\* הקלה בתכסית למגורים 32.8%

\* הקלה בקו בניין אחורי 10%.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20140062

- \* הקלה בקו בניין צדדי 10%.
  - \* הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קידמי עד 2.00 מ' או 40%.
  - \* הקלה בקומה - הבלטת המרתף.
- בוצע פרסום כנדרש. כל בעלי הזכויות ובעלי המגרשים הגובלים חתמו כמסכימים להקלות המבוקשות.

## דו"ח פיקוח:

מדובר במגרש אמצעי בין שתי מגרשים, אשר דרך הגישה אליו הינה דרך זיקת הנאה אשר חלקה ניתן ממגרש 1/א29 וממגרש 29/ב סך רוחב שטח הזיקה הכולל הינו כ- 4 מ', והוא לטובת המגרש המדובר והמגרש העליון. יצוין כי תכנית המדידה אינה חתומה ואינה מעודכנת, וכן אינה משקפת את הקיים בפועל, בנוסף קיימות סתירות בין המדידה אשר בבקשה הנ"ל לבין המדידה בהיתר שבמגרש 1א/29. יצוין כי במגרש 1א/29 בנוי מבנה שלד (לא מצוין לפחות קונטור מבנה במדידה), גבול זיקת ההנאה הינו בסמוך לגרם המדרגות במגרש הנ"ל, הגדר הבנויה כיום לכל אורך המגרש בנויה על דרך זיקת ההנאה. עוד יצוין כי בכניסה מרחוב האפרסק לזיקת ההנאה קיים עמוד חשמל וכן ארון חשמל ותקשורת אשר מהווים חסימה לגישה סטטורית למגרשים פנימיים. יש להתייחס לתמונות).

**ממצאי בדיקה עיקריים:** המגרש בבקשה הנ"ל הוא מגרש אמצעי, לפי התב"ע הל/מק/294- אושר זיקת הנאה למגרש 2א29 - זיקת הנאה לא מסומנת במדידה, יש להביא תכנית מדידה מעודכנת הכוללת את מגרש 1א29 במצב בניה. יש לוודא כי הבינוי המוצע מתייחס לזיקת ההנאה, ולהטמיע אותה בתכנית הפיתוח.

## בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20150016 מתאריך 09/09/2015 הוחלט :

לשוב ולדון לאחר פרסום ההקלות ובמסגרת מחיאת הוועדה לאחר :

1. עידכון תכנית מדידה ועידכון זיקת ההנאה פי התכנית.
2. עדכון הבינוי ותכנית הפיתוח בהתייחס לזיקת ההנאה ולבינוי המנחה של התכנית.

## תאריך: 17/11/2015

**התוכניות החלות:** מי/א360', הל/מח/250ד', מי/250, הל/מק/294.

הל/מח/250 קובעת את זכויות הבניה.

מי/א360 יצרה את החלוקה למגרשים 2א ו-29.

הל/מק/294 חילקה את מגרש 29 א ל- 1א29 ו- 2א29 ויצרה זיקת מעבר למגרשים 2א29 ו-29.

התוכנית מציעה בניה חדשה 2 יח"ד - קומת מרתף, 2 קומות מגורים ועליית גג.

## מבוקשות הקלות:

\* הקלה בתכנית למגורים 32.8%

\* הקלה בקו בניין אחורי 10%.

\* הקלה בקו בניין צדדי 10%.

\* הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קידמי עד 2.00 מ' או 40%.

\* הקלה בקומה - הבלטת המרתף.

בוצע פרסום כנדרש. כל בעלי הזכויות ובעלי המגרשים הגובלים חתמו כמסכימים להקלות המבוקשות.

## דו"ח פיקוח:

מדובר במגרש אמצעי בין שתי מגרשים, אשר דרך הגישה אליו הינה דרך זיקת הנאה אשר חלקה ניתן ממגרש 1/א29 וממגרש 29/ב סך רוחב שטח הזיקה הכולל הינו כ- 4 מ', והוא לטובת המגרש המדובר והמגרש העליון. יצוין כי תכנית המדידה אינה חתומה ואינה מעודכנת, וכן אינה משקפת את הקיים בפועל, בנוסף קיימות סתירות בין המדידה אשר בבקשה הנ"ל לבין המדידה בהיתר שבמגרש 1א/29. יצוין כי במגרש 1א/29 בנוי מבנה שלד (לא מצוין לפחות קונטור מבנה במדידה), גבול זיקת ההנאה הינו בסמוך לגרם המדרגות במגרש הנ"ל, הגדר הבנויה כיום לכל אורך המגרש בנויה על דרך זיקת ההנאה. עוד יצוין כי בכניסה מרחוב האפרסק לזיקת ההנאה קיים עמוד חשמל וכן ארון חשמל ותקשורת אשר מהווים חסימה לגישה סטטורית למגרשים פנימיים. יש להתייחס לתמונות).

**ממצאי בדיקה עיקריים:** המגרש בבקשה הנ"ל הוא מגרש אמצעי, לפי התב"ע הל/מק/294- אושר זיקת הנאה למגרש 2א29 - זיקת הנאה לא מסומנת במדידה, יש להביא תכנית מדידה מעודכנת הכוללת את מגרש 1א29 במצב בניה. יש לוודא כי הבינוי המוצע מתייחס לזיקת ההנאה, ולהטמיע אותה בתכנית הפיתוח.

## בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20150016 מתאריך 09/09/2015 הוחלט :

לשוב ולדון לאחר פרסום ההקלות ובמסגרת מחיאת הוועדה לאחר :

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20140062

1. עידכון תכנית מדידה ועידכון זיקת ההנאה פי התכנית.
2. עדכון הבינוי ותכנית הפיתוח בהתייחס לזיקת ההנאה ולבינוי המנחה של התכנית.

## מבוקשת בנייה חדשה של 2 יח"ד, קומת מרתף ועליית גג.

### פורסמו הקלות:

- \* הקלה בתכנית למגורים 32.8%
  - \* הקלה בקו בניין אחורי 10%.
  - \* הקלה בקו בניין צדדי 10%.
  - \* הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קידמי עד 2.00 מ' או 40%.
  - \* הקלה בקומה - הבלטת המרתף.
- בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות מאליה דוד המתגורר במגרש הצמוד.

### עיקרי ההתנגדות:

- מתנגד להקלה בקו בניין אחורי מכיוון שזהו הצד הצמוד אליו והוא לא רוצה שהמבנה יסתיר לו את הנוף.
- מתנגד להבלטת המרתפים מאותה הסיבה.
- מבקש שלא ישתמשו בעתיד בעתיד בזיקת ההנאה בתור חנייה.

### התקבלה בקשה מתוקנת:

- תכנית המדידה עודכנה, זיקת ההנאה עודכנה בהתאם לתכנית.
- גובה גג לא שונה בהתאם להערות הקודמות.

### הערות בדיקה:

- במסגרת הבקשה מבוקש להתיר מפלס כניסה עם  $0.00 = 738.50$  גבוה בכ-2.5 מ' מפני פיתוח גובל.
- מבוקש להתיר נגישות ישירה לבינוי בקומת הקרקע ולבינוי בקומת הכניסה.
- מפלס הכניסה המוצע תואם למפלס הכניסה הראשי במגרש השכן הגובל.
- הכניסה לקומה הצמודה לפיתוח נעשית ישירות מתוך החניות, בלא שביל נפרד להולכי רגל.
- בפועל מבוקש לאשר קומה בהיקף מלא צמודה לפיתוח המוקפת במילוי אדמה מלאכותי.
- לא ניתן לאשר קומה גלויה לחלוטין שבחלקה ממולאת אדמה כקומת מרתף, יש לבקש קומה נוספת כהקלה ולהכשיר את כל הקומה, או לחפור את כל הקומה כך שתבלוט 1.2 מ' לכל היותר.
- את המדרגות יש להפחית פעם אחת ולחשב בחישובי השטחים ביתר המפלסים.
- סימון קווי הבניין אינו נכון ולכן גם ההקלות אינן נכונות, יש להראות את קווי בניין עם מידות ברורות של קווי הבניין ושל ההקלות.
- לא חושב השטח המקורה במרפסת הקדמית.
- יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם הגגות וגבהים אבסולוטים.
- את המצללות יש לעשות ללא דופן.

## מתנגדים

- גמליאלי (אליה) דוד

### המלצות המהנדס:

לדון בהתנגדויות:

1. ההתנגדות לעניין קו מהבניין- לדחות ההתנגדות מהנימוק שמדובר בהקטנת מרווח של 40 ס"מ לכיוון מבנה עם מפלס פיתוח גבוה ממפלס הפיתוח של מגרש המבקש.
  2. ההתנגדות לעניין הבלטת המרתפים- לקבל את ההתנגדות מהנימוק שמדובר בקומה מלאה מעל פני הקרקע אשר מתוארת באופן מלאכותי כמרתף ע"י מילוי אדמה בתוך קונטור המבנה יש לתכנן את המבנה בקומה מלאה צמודה לקרקע, קומה שנייה, ויתרת השטח באם נותר לרישוי בקומה השלישית. יש לתכנן כניסה אחת לכל יח"ד מהסביבה. המבנה דורג כלפי מבנה המתנגד עם העליה בקומות.
  3. ההתנגדות לעניין שימוש בזכות המעבר כחניה- לדחות ההתנגדות מהנימוק שהבקשה מתארת חניות כנדרש בתחום מגרש המגורים.
- לשוב ולדון לאחר:
1. התאמת הבינוי בכל מפלס בהתאם להחלטה בהתנגדויות.
  2. חישוב שטחים כנדרש בהתאם למפורט בחו"ד.