

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210439\1	תיק בניין: 11000302000
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20210439

בעלי עניין

מבקש

תלתן חת 8

עורך

מיכאל מיכאל, ת.ז. 021673710

מהנדס

ברק אילן

כתובת:

רחוב שדרות החושן, מבשרת ציון, שכונה: רכס חלילים

גוש וחלקה:

גוש: 30449 חלקה: 31 מגרש: 302

2400.00 מ"ר

תוכניות:

הל/במ/110, מי/250, הל/מק/110א

יעוד:

אזור מגורים 3 מיוחד

שטח מגרש: 1750.00 מ"ר

שימושים:

מסחר

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חנות בחניון קיים

דו"ח פיקוח:

המבוקש אינו בנוי בפועל.

הקירות המסומנות כקיימות במתחם החנות המבוקשת - בנויות בפועל.

הקשת שסומנה באדום בתכנית "פריסת חזית מסחרית" אינה תואמת למיקום החנות שסומנה בתכנית "קומת קרקע". לא קיימים תיקי פיקוח במקום.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		36.99		18.01			
	סה"כ	36.99		18.01			
		36.99		18.01			

הערות בדיקה - תאריך: 19/07/2021

רקע:

מבוקש תוספת חנות למסחר בקומת קרקע במגרש 302.

הזכויות למגרש 302 לפי תב"ע הינם:

שטח עיקרי: 1800 מ"ר, שטח עיקרי למסחר: 450 מ"ר

שטחי שירות: מרתף: 216, חניה: 2080, מיגון טכני מבואות: 255, קומה מפולשת: 160.

ישנו סעיף בתוכנית החלה במקום האומר (סעיף 10א3):

באישור הועדה המקומית ניתן לשנות את מספר יחידות הדיור במגרש, שטח הבניה במגרש וגבולות בין המגרשים, זאת בתנאי כי סה"כ שטחי הבניה העיקריים, שטחי השירות ומספר יחידות הדיור במבן כולו וכן מספר קומות המירבי בבניינים ישמרו כמפורט בטבלת הזכויות במגרשים ובנספח החתכים מס' 4.

בישיבת מליאה בתאריך 24/3/1999 מגרש 302 נדון במליאה בה הוחלט על העברת זכויות בין המגרשים, להלן פירוט ההחלטה:

מתחם ח' - מגרשים 330, 329, 303, 302.
קיימת תוכנית תב"ע מפורטת הל/במ/110.
אזור מגורים 3 מיוחד, המאפשרת בנית 3 קומות עם חזית מסחרית מעל קומת חניה, ומאפשרת העברת זכויות - ממגרש למגרש במבן.
מבוקש הגדלת מספר יחידות דיור עד 20% נוספים במקום 69 יח"ד ל- 82 יח"ד (סה"כ כ-19% תוספת יח"ד).

מס' מגרש	מס' יח"ד עפ"י ת.ב.ע.	מס' יח"ד מבוקש	סה"כ מ"ר מגורים	סה"כ מוצע
302	18	16	1500 מ"ר	1698 מ"ר
303	15	19	1800 מ"ר	1486 מ"ר
329	18	24	1800 מ"ר	1794 מ"ר
330	18	23	1800 מ"ר	1909 מ"ר
סה"כ	69 יח"ד	82 יח"ד	6900 מ"ר	6887 מ"ר

העברת זכויות מסחר ממגרשים 303, 329, 330 למגרש 302 כדלקמן :

מגרש	סה"כ מסחר עפ"י תב"ע	סה"כ מוצע
302	450 מ"ר	690 מ"ר
303	450 מ"ר	233 מ"ר
329	450 מ"ר	233 מ"ר
330	450 מ"ר	233 מ"ר
סה"כ	1800 מ"ר	1389 מ"ר

מבוקש במגרש 302 בשטח המסחרי להקים סופר-מרקט בשטח 690 מ"ר, (במקום 1092 מ"ר בבקשה קודמת), ו-2 קומות מגורים מעל הסופר מרקט

נערך פרסום הקלות הכולל את ההקלות הבאות :

- הגדלת מספר יחידות דיור עד 20% נוספים במקום 69 יח"ד ל- 82 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבניה.
- העברת זכויות בניה למסחר ממגרשים 303, 329, 330 למגרש 302.
- מגרש 302 : שינוי גובה חצר אחורית מ-765 + ל-766.3 +.
----- שינוי גובה חצר ליד כביש מס' 10 מ-763.5 ל-762.
בליטה של מדרגות ומעלית בקו בנין אחורי 2.8 מ'.
(פינה לחניה).
- מגרש 303 : שינוי גובה חלק מחצר הפונה לכביש מס' 1 מ-765 ל-758.5 מעל כניסה לחניה במרתף וחדר אשפה.
שינוי גובה בחלק מחצר קדמית ואחורית ליד כביש מס' 10 מ-762 ל-759.5.
- מגרש 329 : תוספת ק. מגורים חלקית מתחת למפלס 0.00 +/- ליד כביש 12, הקלה במספר הקומות במקום קירות תמך.
- מגרש 330 : תוספת ק. מגורים חלקית מתחת למפלס 0.00 +/- ליד כביש 12, הקלה במספר הקומות במקום קירות תמך.

המשך דיון - משיבה מליאה מס' 9802 מתאריך 23.3.98 לגבי מגרש 302 - הבקשה נדחתה - "לקבל את ההתנגדות, ולדחות את בקשת ההקלה לאור הפגיעה במגרשים במבנים הסמוכים ולאור השלב אליו הגיעה הבניה במגרשים אלו" המבקשים פנו לוועדת ערר והוחלט - "לבקשת העוררים, ובהסכמת הצדדים האחרים, אנו מוחקים את הערר ומורים למשיבה מס' 1 (וועדת הראל) לדון בבקשה חדשה שיגישו העוררים בזריזות ראויה" - הוגשה בקשה חדשה שכוללת שינויים שטח הסופרמרקט הוקטן ל-690מ"ר במקום 1092מ"ר שבוקש בבקשה הקודמת, וכן בקשת הקלה להגבהת מפלס ה-0.00+/- בוטל בבקשה זו.

פורסמה הקלה, נשלחו מכתבים לשכנים, נתקבלה התנגדות. התקבלה התנגדות מהמגרשים הסמוכים חב' י.ש כהן את לוי.

המשך דיון - משיבה מליאה מס' 9805 מתאריך 22.7.98.

נערך פרסום הקלות הכולל את ההקלות הבאות :

1. הגדלת מספר יחידות הדיור עד 7.9% למבן - תוספת 6 יח"ד נוספות במבן (המהוות יחד עם הקלה מאושרת קודמת סה"כ כ-18.8% תוספת יח"ד למבן - סה"כ 82 יח"ד מבוקשות במקום 69 יח"ד המותרות), ללא הגדלת שטחי הבניה.
2. הקלה מהוראות תכנית הל/במ/110 לגבי מבן - לפיה יעשו חלק מהבנוי והפיתוח במבן שלא בהינף אחד.
- 3 מגרש 302 : שינוי גובה חצר אחורית ליד כביש מס' 11 מ-765.0+ ל-766.0+, ושינוי גובה חצר אחורית מ-765.0+ ל-766.3+, ושינוי גובה חצר אחורית ליד כביש מס' 10 מ-763.5+ ל-762+, ובליטה של גוש מדרגות ומעלית בקו בנין אחורי 2.8מ'. (פונה לחניה).

פורסמה הקלה, נשלחו מכתבים לשכנים, נתקבלו התנגדויות.

מבדיקת הוועדה לבקשה הנוכחית (פירוט החישוב קיים בארכיב הקבצים) נמצא כי בהיתרים הקודמים היצאו לכלל המגרשים נוצלו השטחים הבאים :

מגורים : 6914.29-6900=-14.29

מסחר : 1762.17-1800=37.83

כלומר, לסך כל המגרשים נותר בשטח מסחר 37.83 מ"ר לניצול מבוקש 36.99 שטח עיקרי למסחר, 13.68 שטח לממ"ד 4.33 לאחסנה בהיתר הקודם השטח המבוקש קיבל ביטוי כשטח מקורה למשאיות פריקה וטעינה נמצא כי אין צורך לשתי חניות תפעוליות במתחם בהמלצת יועץ התנועה של המועצה. ישנה התייחסות המועצה המקומית מבושרת ציון לעניין חנייה, תנועה ותשתיות.

פרוט בעלות על הנכס :

הנכס רשום ברשם מקרקעין כבית משותף בעל 18 חלקות משנה.

המבקש רשום כחוכר באחת חלקות המשנה.

נשלחו הודעות על פי תקנה 36ב' לבעלי זכות בנכס.

התכנות קניינית :

לפי תצהיר עורך הבקשה ישנה הסכמה עקרונית מהבעלים הנוספים של המסחר

יש להציג עד לתאריך הדיון הסכמה בכתב

התאמה להוראות התכנית התקפה :

הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל

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 .

התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה :
הבקשה מוצגת כתואמת תב"ע ללא הקלות אך בעקבות סעיף 3א10 ובשל העברת השטחים הבקשה מוצגת במסגרת מליאה.

המלצות המהנדס:

- לאשר ניווד של שטח עיקרי עבור מסחר לטובת מגרש 302 , סה"כ כ- 38מ"ר לטובת הקמת חנות במקום חניה תפעולית.
(עפ"י המלצתו של יועץ התנועה של הרשות).
1. בכפוף להשלמת בקרת תכנן, תשלום אגרות והיטלים.
2. בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת עם סימון פתח להעברת סחורה מהחנייה ולא מהחזית הקדמית שפונה לרחוב.

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.
- תנאי למתן היתר בניה :
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"ב העתק בקשה להיתר-ככל ונדרש.