

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

| | | |
|--|----------------------|------------------------|
| סעיף 2 | בקשה להיתר: 20150079 | תיק בניין: 36020150151 |
| קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160001 תאריך: 06/01/2016 | | |

בעלי עניין

מבקש

מרדכי דוד

מרדכי אביענס

באמצעות מיופה כח מיכאל מיכאל

עורך

מיכאל מיכאל, אחר 021673710

מהנדס

בר משה

כתובת:

רחוב מצפה הבירה 49, מבשרת-ציון, שכונה מעוז ציון א'

גוש וחלקה:

גוש: 30366 חלקה: 15 מגרש: 15א'

תוכניות:

מי/360ב'

יעוד:

מגורים 5

שטח מגרש: 702.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש בן 5 יח' דיור.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | בוצע פרסום | 29/05/2015 | 28/06/2015 |

פרוט הפרסום:

- * הקלה בתכסית עד 45%.
- * הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.
- * הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.
- * הקלה בקומה שלישית למגורים.
- * הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.
- * תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.
- * הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.
- * הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.
- * הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|-------|----------------|------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| -999.00 | | | | | | | |
| | סה"כ | | | | | | |

הערות בדיוק:

תאריך: 16/09/2015

התכניות החלות הן: מי/250, מי/250א', הל/250ד', מי/360ב'.
מבוקש: הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש בן 5 יח' דיור.
זכויות הבנייה המותרות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

עיקרי : 386.1 מ"ר.

שירות : 140.4 מ"ר.

ההקלות המבוקשות:

* הקלה בתכנית עד 45%.

* הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.

* הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.

* הקלה בקומה שלישית למגורים.

* הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.

* תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.

* הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.

* הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.

* הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

ההקלות פורסמו כדין נשלחו מכתבים לשכנים גובלים והתקבלה התנגדות מעו"ד לומברוזו למגרש הגובל ע"ש גב' רחל ברזני רחל ברזני.

פירוט ההתנגדות:

התנגדות עו"ד למברוזו:

מייצג את מר נתן מרדכי ואת הגב' מרים איון

המתנגדים טוענים כי הם חלק מהיורשים בגוש 30366 חלקה 13, והם טוענים כי הפעולות של דוד ואבינועם נעשו בניגוד לרצון ולהסכמת יתר היורשים.

* ישנו מכתב תגובה מעו"ד צבי מנדל הטוען כי דוד ואבינועם מרדכי הם הבעלים היחידים של הנכס, ומצורף צו הירושה.

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.

יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.

עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש ב15 א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הני"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.

-יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.

-אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.

יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.

יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.

יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.

-קומה ב': פירוט הסימונים במרפסת.

-אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.

-יש לתכנן מסתור לדודים.

-יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.

-לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.

-לתקן חתכים- חתך ג-ג אינו נכון.

-קומת מרתף- בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)

-יש להוסיף עוד חתך בחזית.

-יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.

יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.
יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.
עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש ב15 א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הנ"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.
יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.
אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.
יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.
יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.
יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.
קומה ב' : פירוט הסימונים במרפסת.
אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.
יש לתכנן מסתור לדודים.
יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.
לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.
לתקן חתכים- חתך ג-ג אינו נכון.
קומת מרתף- בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)
יש להוסיף עוד חתך בחזית.
יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.
יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20150015 מתאריך 16/12/2015 הוחלט :

להוריד מסדר היום ,
לשוב ולדון במליאה הבאה לאחר בדיקת הטענות הקנייניות ע"י היועמ"ש לוועדה.

תאריך: 22/12/2015

מובא לדיון לאחר בדיקת ההתנגדויות והטענות הקנייניות :

התנגדות עו"ד אלי שרביט בשם בעלי זכויות בקרקע:

מייצג את מר נתן מרדכי ואת הגב' מרים איון
המתנגדים טוענים כי הם חלק מהיורשים בגוש 30366 חלקה 13, והם טוענים כי הפעולות של דוד ואבינועם נעשו בניגוד לרצון ולהסכמת יתר היורשים.
ישנו מכתב תגובה מעו"ד צבי מנדל הטוען כי דוד ואבינועם מרדכי הם הבעלים היחידים של הנכס, ומצורף צו הירושה.

התנגדות עו"ד למברוזו מייצג את הגב' רחל ברזני הבעלים של המגרש הגובל :

עיקרי ההתנגדות :

- * לגברת רחל ברזני לא ניתנה הודעה בכתב על ההקלות המבוקשות בהיתר.
- * טוענת כי לא נעשה פרסום על שלט במקום .
- * טוענת כי ההקלות המבוקשות הן בבחינת סטייה ניכרת מהוראות התכניות החלות במקום.
- * טוענת כי נוסח ההקלות שפורסמו לא תואם את ההקלות המבוקשות בפועל.
- * טוענת כי הבקשה אינה משקפת את המציאות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

*טוענת שחישוב השטחים בבקשה מוטעה ומטעה.

*אישור הבקשה יביא לתוצאה תכנונית גרועה.

*טוענת כי הבקשה פוגעת בזכויותיה הקניניות ובהנאה בחלקתה.

יש לציין כי מגרש המתנגדת גבוה בהרבה ממגרש המבקש, ולכן אין סיבה שהבנייה תפגע לה בזכויות או בנוף.

תמצית ההקלות כפי שפורסמו:

* הקלה בתכסית עד 45%.

* הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.

* הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.

* הקלה בקומה שלישית למגורים.

* הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.

* תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.

* הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.

* הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.

* הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.

יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.

עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש 15א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הנ"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.

-יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.

-אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.

יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.

יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.

יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.

-קומה ב' : פירוט הסימונים במרפסת.

-אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.

-יש לתכנן מסתור לדודים.

-יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.

-לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.

-לתקן חתכים - חתך ג-ג אינו נכון.

-קומת מרתף - בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)

-יש להוסיף עוד חתך בחזית (מסומן בתשריט).

-יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.

יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללת.

מתנגדים

- עו"ד אורי לומברוזו ב"כ המתנגדים

- עו"ד אלי שרביט

החלטות

לדון בהתנגדויות:

התנגדות עו"ד אלי שרביט בשם בעלי זכויות בקרקע:

הטענות הקנייניות תיבדקנה בשנית ע"י היועמ"ש לוועדה,

ככל שיימצא כי ישנה בעיה קניינית תובא הבקשה לדיון חוזר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

התנגדות עו"ד למברוז מייצג את הגב' רחל ברזני הבעלים של המגרש הגובל :
ההתנגדות הוסרה במהלך הדיון ע"י עו"ד בני גנוניאן ממשד לומברוז,
בכפוף לקידום בקשה להיתר תואמת להסכמות בין הצדדים.
הוועדה תבחן את הגרסה המוסכמת כבסיס לקידום בקשה להיתר.

לאשר בתנאים :

1. האישור מתייחס לנושא התכנוני , בכפוף לתיקונים כמפורט בהמשך, הנושא הקנייני ייבחן בשנית ע"י היועמ"ש והוועדה תעודכן בחוות דעתו. במידה ומחויף דעתו יעלה כי קיימת בעיה קניינית, הוועדה תדון בבקשה מחדש.
2. לרבות תוספת יח"ד בהקלה, לא תאושר הקלה מרמת השירות של החניות תכן החניה במלואו יבוצע בהתאם לרמת שירות 1.
3. התאמת זכויות הבניה להוראות ולתקנות.
4. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
5. תיקון הערות חו"ד.
6. השלמת הדרישות.
7. תיאום מול המועצה המקומית.
8. בתנאי מהנדס הוועדה.
9. הגרסה המוסכמת של הבקשה , תיבחן לגופה ע"י הוועדה.

- ****אישורים וחתימות****
- אישור ר.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- תיאום הבקשה עם המועצה המקומית
- אישור יועץ תנועה לפתרון חניה
- ****הצהרות וחתימות בעלי מקצוע****
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- ****דרישות טכניות****
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות תקינות מערכות מים וביוב
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- בדיקת גז ראדון במרתפים.
- ****תשלומים****
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם

נספחים

1. התנגדות עו"ד א.שרביט
2. תגובת עו"ד צבי מנדל להתנגדות
3. התנגדות עו"ד למברוז
4. תגובת עו"ד לוועדה