

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

סעיף 13	בקשה להיתר: 20130059	תיק בניין: 113100021
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160001 תאריך: 06/01/2016		

בעלי עניין

מבקש

עבדאל רחמן ג'אוד

עורך

אד' אלרם שחר, אחר 7605975

מהנדס

סילבו. א הופמן

כתובת:

רחוב פול, אבו-גוש, שכונה שטח בנוי

גוש וחלקה:

תוכניות:

מ/113א'

יעוד:

שטח מגרש: 715.00 מ"ר

שימושים:

מגורים חד-משפחתי

מהות הבקשה

בית מגורים חד משפחתי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות			

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין בליטת מרפסת מקורה בקומה א' מצד צפון ומערב 1.50 מ', עד 40% מהמרווח.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	שטחים	50.40		63.67			
	סה"כ	50.40		63.67			

הערות בדיקה:

* דיון בהתנגדויות.

התב"ע החלה: מ/במ/113א'.

מדובר בבקשה לבניה על חלק קטן יחסית ממגרש (84 מ"ר) אשר בבעלות המבקש. המגרש הקטן נקבע כתוצאה מפסק דין בית משפט המאשר הסכם פשרה בין המבקש לבין אחיו לחלוקת המגרש.

האח קיבל 7/8 והמבקש קיבל 1/8.

קיים היתר מספר 20060150 מיום 7/2/07 לבניית קירות תמך במגרש.

בוצעה התייעצות מקדימה לדיון עם היועמ"ש לעניין ההתייחסות הנדרשת לקוי הבניין מהגבולות שקבע בית המשפט שאינם

סטטוטוריים. בשל גודלו של המגרש, 84 מ"ר בלבד, מרווחים מכל צידי המגרש לא מאפשרים לבנות עליו כלל. עמדת היועמ"ש היתה שככל ולא מדובר בגבולות סטטוטוריים ולאור פרטי המקרה, נראה היה שכוונת בית המשפט היתה לחלק את המגרש

ולאפשר לכל אחד מהאחים לבנות את חלקו ואין מניעה מבניה צמודה בגבולות בין המגרשים של האחים, אולם לא לכיוון

הגבולות הסטטוטוריים שבין המגרש שלהם לבין סביבת המגרש החיצונית.

מבוקשת הקלה בקו בניין קדמי לצורך בליטת מרפסת מקורה בקומה א' מצד צפון ומערב 1.5 מ' עד 40% מהמרווח.

נתקבל פרסום קטעי עיתונות ותמונות הפרסום שנתלה במגרש כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130059

נתקבלה התנגדות שעיקרה טענה בדבר הקרבה של הבינוי המוצע לשטחו של המתנגד - אחיו של המבקש שבתו בנוי על אותו מגרש.

ביום 28/11/10 הוגש כתב אישום כנגד המבקש, מספר התיק בבית המשפט תו"ב 10-11-51630, שעיקרו: בניה בסטיה מהיתר 20060150 האמור לעיל ויציקת תקרה ללא היתר עד למצב שלד.

המבקש עצר את הבניה בעקבות ההליך המשפטי ופנה לדרך החוקית במסגרת בקשה זו.

במקביל, הגישה הוועדה כתב אישום באותו יום, 28/11/10, כנגד אחיו של המבקש, המתנגד - באסל, על בניית מבנה בן 3 קומות ללא היתר, בניה ללא היתר בהיקף של 287 מ"ר.

ביקור מפקח בשטח: (17/06/2013) : קומת המרתף בנויה בפועל מעבר לגבול בניין. שאר הקומות המבוקשות אינן בנויות בפועל קיימות תמונות בתיק.

בישיבה מס' 2014005 מתאריך 23/4/14 הוחלט:

לאור העובדה שבתו של המתנגד בנוי ללא היתר בהיקף בניה משמעותי, בניה שבוצעה שלא כדין, קבעה עובדות בשטח וכפתה עובדות שהרעו את מצבו התכנוני של המבקש, הרי שיש לדחות על הסף את ההתנגדות. עובדה תכנונית מתוך הבקשה והמצב בשטח המחזקת קביעה זו היא שמפלס ה- 0.00 של המבקש נמוך בכ- 6 מ' ממפלס ה- 0.00 של המתנגד. לאור דחיית ההתנגדות ולאור העובדה שניתן, עפ"י חוות יועמ"ש הוועדה, לבנות בגבול חלוקת המגרש שנקבע בהסכם הפשרה בין האחים, הסכם שאושר ע"י בית המשפט, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לתנאים הבאים:

* ערבות בנקאית.

על החלטת הוועדה הוגש ערר.

עיקר הטענות בערר היו כי הוועדה לא יכלה לחלק את המגרש לשני מגרשים שאינם תואמים תכנית.

בתשובה לוועדת הערר נמסר כי הוועדה לא אישרה חלוקה, וכן נמצא כי קיים מבנה בהיתר בתחום המגרש.

החלטת וועדת הערר הייתה כי יש להתייחס לחלק המבנה הקיים בהיתר ולהגיש בקשה מתוקנת אשר תתייחס אליו, וככל הנדרש יש לפרסם הקלה חוזרת.

15/04/2015 - מובא לדיון חוזר בהתאם להחלטת וועדת הערר.

לידי הוועדה נמסר עותק המבנה כפי שהותר.

המבנה המוצע רחוק כ- 1.5-2 מ' מהמבנה הקיים בהיתר.

יש להראות חיבור בין המבנים ע"י מצללה בכדי למוד בהוראות התכנית לגבי הקמת מבנה אחד במגרש.

יש לסמן קיר משותף בבטון ולא בבלוקים.

חישוב השטחים אינו קריא ולא ניתן לבדוק המבוקש.

יש לתכנן מרתף עם שטח חניה מינימאלי, ובלא חללים אטומים עם מילוי.

יש לציין את כל שטח המגרש, ואת זכויות הבניה שהותרו בהיתרים קודמים.

מבוקש להיתר 72% בניה, לפני תכנית מתאר מ/במ/113א' אחוזי הבניה המותרים הם 50% עיקרי ו12% שירות.

לפי פס"ד השטח הקנייני של המבקש עומד על 84 מ"ר, יש להתאים הבניה המוצעת לזכויות הנגזרות משטח זה:

50.4 מ"ר עיקרי, 10.08 מ"ר שירות המרתף ומדרגות לקומות.

+ ממ"ד תקני.

+ חניה מינימאלית במרתף.

לחלופין יש לקבל אישור מהשותף במקרקעין למימוש זכויות מעבר לתפיסת =הקרקע שהוכרה ע"י בית המשפט.

יש להראות גבולות מגרש מלאים בכל התכניות ולסמן קווי בניין באופן ברור.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20150006 מתאריך 29/04/2015 הוחלט:

לאשר המבוקש בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות חו"ד.

2. השלמת הדרישות.

3. התאמת המבוקש לזכויות הבניה הנגזרות מחלקו במקרקעין של המבקש.

4. קבלת חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין על הבקשה(תקנה 2א).

5. ככל שלא תתקבל חתימה כנ"ל, משלוח הודעות לפי תקנה 2ב לכל בעלי הזכויות שלא

חתמו, כנדרש.

6. קבלת אישור המועצה המקומית.

7. בתנאי מהנדס הוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130059

תאריך: 07/10/2015

התקבלה בקשה מתוקנת בתאריך 29/4/2015,

לאחר בדיקת התוכנית נשלח למתכנן אלרם שחר מייל עם הערות הבדיקה.

ב-5/7/2015 הוגשה בקשה מתוקנת נוספת.

ב-29/7/2015 נשלחה התוכנית המתוקנת ע"פ תקנה 2 ב' לחוק התכנון והבניה למתנגד באסל עבד אל רחמן, אחיו של המבקש.

ב-6/9/2015 התקבלה לועדה התנגדות של באסל עבד אלרחמן, במכתב כתוב מספר נימוקים שעיקרן הם:

1. הקרקע לא מוסדרת ואינה רשומה וממוקמת במרכז בינוי הישן של כפר אבו גוש ושטחה הכולל נאמד ב-670 מ"ר.

2. המבקש ביצע עבודות בניה לא היתר בשטח מגרשו בכך שהקים מבנה בשטח של 100 מ"ר בקו בניין אפס עם המבנה של באסל שלגבי חלק ממנו דאג באסל להוציא היתר בניה

3. המפה המצבית שצורפה לבקשה ולפיה הוצג מצג כאילו של החלקה נאמד ב-780 מ"ר

אינה מדויקת וכן שלמעשה שטח החלקה המדויק נאמד ב-670 מ"ר.

מגרשו של המשיב אינו אפשרי לניצול בהתאם לתוכנית שבתוקף.

4. בקשת המשיב להיתר עומדת בסתירה להוראות ותקנון התוכנית שבתוקף החלה על החלקה.

5. מגרשו של המשיב (הנאמד ב-84 מ"ר) אינו אפשרי לניצול בהתאם לתוכנית שבתוקף.

6. בקשת המשיב להיתר עומדת בסתירה להוראות ותקנון התוכנית שבתוקף (מ/במ/113א) החלה על החלקה.

7. לפי טבלת אזורי בניה ומגבלות בניה נקבע, בין היתר, לעניין אזור מגורים ג' כי שטח מזערי של מגרש הוא 400 מ' או עפ"י קיים וקווי בניין של 4 מ' מכל הצדדים.

8. בנסיבות העניין המגרש שהוקצה למשיב ושבינו הגיש את בקשתו להיתר לא נקבע עפ"י תוכנית מפורטת או תשריט חלוקה כמתחייב כי אם בהתאם להסכמה שהושגה בינו למתנגד ושקיבלה תוקף של פסק דין.

9. משכך וכל אימת שהמגרש לא נוצר עקב תוכנית מפורטת או תשריט חלוקה כדבעי ברור הדבר כי הועדה לא יכולה להתייחס למגרש המשיב (בשטח 84 מ"ר) כעונה על הגדרת "מגרש" לפי תקנות התוכנית שבתוקף כאמור

10. למעלה מן האמור, ראוי לציין כי בהתאם לסעיף 143 לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא יינתן פסק-דין לחלוקת קרקע בין בעליה המשותפים אלא על פי תשריט שאושר עפ"י פרק ד' או על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה כך שברור הדבר כי נקודת המוצא לפיה השטח שהוקצה למשיב עפ"י פסה"ד. האמור מהווה "מגרש" שבגינו ניתן להגיש בקשה להיתר הינה נקודת מוצא מוטעית ועומדת בסתירה להוראות החוק ולהוראות התוכנית שבתוקף.

הערות בדיקה:

רוב הערות הבדיקה תוקנו.

שטח החניה עדיין רחב בצדדים.

הקיר החיצוני במרפסת הגג הונמך ל-1.80, במקום תוכנן חלון.

מבוקש בקומה ב שירותים שאינם נראים תקינים.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20150014 מתאריך 11/11/2015 הוחלט:

עורך הדין בא כוח המתנגד ביקש לדחות הדיון בבקשה לאור העיכוב שנגרם בדיון.

יו"ר הועדה החליטה שבנסיבות יתקיים הדיון, וידעה את המייצג, עיקרי ההתנגדות הוקראו במהלך הדיון.

לדון בהתנגדויות:

ההתנגדויות בעניין זכויות הבניה ושטח תפיסת הקרקע של המבקש-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שהבקשה תואמת לתפיסת הקרקע כפי שנקבעה בפס"ד של בית משפט.

ההתנגדות לעניין גודל מגרש מינימאלי וחלוקה-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שהתכנית מכירה בשטח מגרש לפי הקיים בפועל, מדובר באזור לא מוסדר רישומית, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי תפיסת הקרקע של כל צד. כ"כ הבקשה מציגה את תפיסת הקרקע בכללותה, בלא חלוקה למגרשי משנה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130059

ההתנגדות לגבי אפשרות מימוש הבניה-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שהבקשה עומדת בזכויות הבניה הנגזרות מהשטח המוצמד למבקש, ועומד בקווי הבניין, עם זאת החניה תוקטן בהתאם להערות הבדיקה לגודל המינימאלי הנדרש.

ההתנגדות לגבי אי קיום מגרש המהווה בסיס לתכנון -

לדחות ההתנגדות מהנימוק שניתן היתר בניה למתנגד בעבר על בסיס תפיסת הקרקע המוסכמת, ומהנימוק שאיזור לב הכפר אינו מוסדר רישומית.

ההתנגדות לעניין הרחקת הבינוי המבוקש למרחק של כ-3.2 מ' :
לדחות מהנימוקים :

1. מבנה המתנגד אשר נבנה בסטיות מההיתר קבע מציאות פיזית בשטח אשר אינה מאפשרת הרחקת המבנה המוצע, שכן יחרוג מקווי הבניין לכיוון הרחובות.
2. המבנה המבוקש נצמד לקיר תמך ולא למבנה עצמו.
3. עם זאת מהנדס הוועדה יבצע סיור במקרקעין ויבחן אפשרות להקטנת הסתרת חלונות של המתנגד ע"י הבינוי המוצע.

לשוב ולאשר בתנאים :

1. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
2. תיקון הערות חו"ד, לרבות הקטנת החניה כמצויין בהערות הבדיקה.
3. השלמת הדרישות.
4. תיאום מול המועצה המקומית.
5. בתנאי מהנדס הוועדה.

תאריך: 27/12/2015

מובא לדיון חוזר לאחר שבישיבת הוועדה הקודמת נדונה תכנית שהוגשה על ידי בעל זכויות נוסף במגרש, אשר מבקשת להסדיר מסגרת תכנונית להסדרת הבניה הקיימת במגרש.
כמו כן בהחלטה האחרונה הוחלט כי מהנדס הוועדה יסייר במקרקעין ויבחן את הצורך לקבוע התאמות בבקשה לצורך מניעת פגיעה במבנה המתלונן.

בסיור נמצא כי קיימים חלונות בבית המתנגד, בחלק האמור להבנות בקו 0 לפי הבקשה בקומת הקרקע. חלק זה של המבנה בנוי ככל הנראה בהיתר.

חלונות אלו לא תוארו בבקשה ע"י עורך הבקשה.

כמו כן נמצא כי המבוקש בקומה א' צמוד למרפסת פתוחה במבנה המתנגד, בחלק שאינו בנוי בהיתר. מוצע לתקן את ההחלטה הקודמת בנושאים הבאים :

1. הבניה המבוקשת בקומת הקרקע תורחק למרחק של 11.5 מ' מבית המתנגד, ולא תותר אטימת חלונות הקיימים בהיתר.
2. מעקות המרפסת בקומה א' יונמכו לגובה של 1.1 מ' ולא ייבנו בגובה מלא כמוצג בבקשה.

מתנגדים

- באסל עבד אלרחמן

החלטות

לשוב ולאשר המבוקש בתנאים הקודמים ובתנאי נוסף :

1. הרחקת הבניה המוצעת בקומת הקרקע מהמבנה הקיים למרחק של 1.5 מ', כך שלא תהיה אטימת חלונות קיימים.
2. מעקות המרפסת בקומה א' יונמכו לגובה מקסימאלי של 1.1 מ'.

- אישור הגיחון.

- אישור מו"מ אבו-גוש.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130059

- אישור מינהל מקרקעי ישראל.
- אישור חברת החשמל.
- אישור הג"א.
- אישור רשות העתיקות.
- חוות דעת ואישור שרותי כבאות.
- תשלום היטל השבחה.
- חישובים סטטים+התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות מעבדה לפי כל דין.
- חישובי פסולת בניין , ואישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר.