

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20150079	תיק בניין: 36020150151
פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160001 תאריך: 06/01/2016		

## בעלי עניין

מבקש

מרדכי דוד

מרדכי אביענס

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:

מ/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.

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

## 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 בדיקה:

תאריך: 16/09/2015

התכניות החלות הן: מ/250, מ/250א', הל/250ד', מ/360ב'.  
**מבוקש:** הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש בן 5 יח' דיור.  
**זכויות הבנייה המותרות:**  
 עיקרי: 386.1 מ"ר.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

שירות : 140.4 מ"ר.

## ההקלות המבוקשות:

\* 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.

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.

\* טוענת שחישוב השטחים בבקשה מוטעה ומטעה.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

\* אישור הבקשה יביא לתוצאה תכנונית גרועה.  
\* טוענת כי הבקשה פוגעת בזכויותיה הקניניות ובהנאה בחלקה.

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

## תמצית ההקלות כפי שפורסמו:

- \* 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.

## 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 ב15 (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 (מסומן בתשריט).  
יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.  
יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

## מתנגדים

- עו"ד אורי לומברוזו ב"כ המתנגדים

- עו"ד אלי שרביט

## מהלך דיון

מהנדס הוועדה :

מציג את הבקשה ואת עיקרי ההתנגדות. מדגיש כי במסגרת ההקלה מבוקש להוסיף יח"ד חמישית בהקלה.  
מעדכן כי ככל הידוע לו עורך הדין שייצג את המתנגדים בהיבט הקנייני אינו מייצגם כעת.  
מרים, מתנגדת :  
לפי הצוואה של האב, הרכוש ניתן בירושה לאחים נתן ודוד שפרנסו את האב בשעתו.

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית "הראל" מס' 20160001 מיום 06/01/2016

**פרוטוקול זה טרם אושר** והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.  
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.  
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

אין זכות לגעת ברכוש של נתן ולנשלו מהירושה.

עו"ד אריאל דיין נציג המבקשים :

לשאלת היועמ"ש לוועדה מסביר כי האם העביחרה בלא תמורה את הזכויות במקרקעין למבקשים.

נעשתה העברה בלא תמורה מהירושה- האם לשני האחים העומדים ממאחורי הבקשה. התצהירים בעניין ההעברה נדונו בפני בית משפט בשנת 2007, ואושרו על ידו.

להערת היועמ"ש לוועדה כי מהעיון בעתק ההעברה לא ברור באם הועברו הזכויות בכל המקרקעין, עונה שישנם 4 תצהירי העברה המכסים ביחד את כל המקרקעין.

היה למתנגדים פרק זמן של 10 שנים לערער על התצהירים. לא ניתן לעצור תהליכים תכנוניים בכל פעם שתועלניה טענות קנייניות.

יועמ"ש לוועדה :

היועמ"ש ומהנדס הוועדה בדקו את החומר שצורף, אך לא יכלו במקרה זה להגיע לידי מסקנה ברורה. מציע שתי אפשרויות פעולה :

1. לדון בנושאים התכנוניים למרות הטענות הקנייניות.

2. לעצור את הדיון, להסמך את היועמ"ש לוועדה ואת מהנדס הוועדה לבדוק הטענות הקנייניות, ולדון בבקשה בשנית לאחר קבלת מסקנה בעניין.

להערת חבר וועדה כי בקשה שאינה ברורה קניינית אינה אמורה לעלות על שולחן הוועדה עונה כי היה נסיון להבין הנושאים הקנייניים טרם הדיון, אך הוא לא צלח, וכי לעתים בדיון אליו מוזמנים המתנגדים מתבררים נתונים.

עו"ד גונוינאן משרד לומברוזו, בשם מתנגדת במגרש גובל :

המתנגדת הגיעה להסכמות עם המבקשים, ישנה בקשה מתוקנת מוסכמת על הצדדים, ההתנגדות התכנונית מוסרת. מהנדס הוועדה :

מבקש כי ישאירו את עותק הבקשה המוסכם בוועדה, חתום ע"י הצדדים. מבהיר כי ההסכמות בין הצדדים לא מחייבות את הוועדה וכי הבקשה תבדק לגופה. היתר הבקשה המוסכמת תהיה בסיס לקידום ההיתר.

דיון פנימי :

במהלך הדיון הפנימי מבקשים חברי הוועדה כי בעתיד, דיון בבקשות בהן הוגשו התנגדויות קנייניות יתבצע רק לאחר קבלת חו"ד ברורה של היועמ"ש לוועדה בענין הטענות הקנייניות.

יו"ר הוועדה :

מציעה פשרה כי הוועדה צאשר עקרונית תכנונית את הבקשה, בכפוף לבדיקה של היועמ"ש לטענות הקנייניות, כיוון שהצדדים זומנו ונשמעו טענותיהם.

מוחלט לאשר תכנונית את הבקשה, בכפוף לבדיקה של היועמ"ש לענין הטענות הקנייניות אשר ממצאיה יובאו לידיעת הוועדה בישיבה הקרובה.

תוספת יח"ד בהקלה :

מהנדס הוועדה :

בעבר ניתנו היתרים הכוללים תוספת של 20% להיקף יח"ד בשכונות הוותיקות. יו"ר הוועדה :

מבהירה כי אין מדובר בדיון בנושא תמ"א 38, אשר הינו דיון נפרד שכן פוטנציאל הציפוף ע"י קידום תמ"א גבוה הרבה יותר. לענין זה 20% מציגים חברי הוועדה נציגי משרת ציון עמדה כי היישוב עומד לעבור תהליכי פיתוח גדולים וציפוף במתחמים חדשים, וע"כ לא סביר כי במרקמים הקיימים לא ניתן יהיה לצופף מעט את הבינוי, לטובת התושבים הוותיקים.

מהנדס הוועדה :

מעיר כי בכל מקרה לא ניתן להקל מרמת שירות של תקן החניה, וכי אם מאשרים תוספת מקומות יחידות דיור, הנושא חייב להיות כפוף לעמידה בתקן החניה הנהוג, באופן מלא.

## 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.

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

ההתנגדות הוסרה במהלך הדיון ע"י עו"ד בני גונוינאן משרד לומברוזו,

בכפוף לקידום בקשה להיתר תואמת להסכמות בין הצדדים.

הוועדה תבחן את הגרסה המוסכמת כבסיס לקידום בקשה להיתר.

לאשר בתנאים :

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

1. האישור מתייחס לנושא התכנוני , בכפוף לתיקונים כמפורט בהמשך, הנושא הקנייני ייבחן בשנית ע"י היועמ"ש והוועדה תעודכן בחוות דעתו. במידה ומחויץ דעתו יעלה כי קיימת בעיה קניינית, הוועדה תדון בבקשה מחדש.
2. לרבות תוספת יחיד 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 לועדה