

סעיף 14	בקשה להיתר: 20130059	תיק בניין: 113100021
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160008 תאריך: 08/06/2016		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20130059

בעלי עניין

מבקש

עבדאל רחמן ג'אוד

בעל הנכס

עבדאל רחמן ג'אוד

עורך

אד' אלרם שחר, אחר 7605975

מהנדס

סילבו. א הופמן

כתובת:

רחוב פול, אבו-גוש, שכונה שטח בנוי

גוש וחלקה:

225.00 מ"ר

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	הכנת פרסום	13/03/2016	12/04/2016

מהות הפרסום:

בקשה להרחבת בניה עפ"י החלטת בית המשפט וועדת ערר.

פרוט הפרסום:

1. הקלה לחשיפת מרתף בחזיתות צפונית ומזרחית.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	13/03/2016	03/04/2016	קארין יוניוב
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך עיתון 1	17/03/2016			
עיתון 2	כל העיר			
תאריך עיתון 2	18/03/2016			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	18/03/2016			

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

הערות בדיקה:

\par + '\ee'\ee''\e3 \fa\fa'\f0'\e9.
\par + '\e7'\f0'\e9'\e4 \ee'\e9'\f0'\e9'\ee'\e0'\ec'\e9'\fa \e1'\ee'\f8'\fa'\f3.
\par }

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.

תאריך: 07/10/2015

התקבלה בקשה מתוקנת בתאריך 29/4/2015,
לאחר בדיקת התוכנית נשלח למתכנן אלרם שחר מייל עם הערות הבדיקה.
ב5/7/2015 הוגשה בקשה מתוקנת נוספת.

- ב29/7/2015 נשלחה התוכנית המתוקנת ע"פ תקנה 2 ב' לחוק התכנון והבניה למתנגד באסל עבד אל רחמן, אחיו של המבקש.
ב6/9/2015 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 ב670 מ"ר.
 2. המבקש ביצע עבודות בניה לא היתר בשטח מגרשו בכך שהקים מבנה בשטח של 100מ"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 ב4 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" שבגיניו 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 הונמד ל1.80, 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 הוועדה החליטה שבנסיבות יתקיים הדיון, וידעה את המייצג, עיקרי ההתנגדות הוקראו במהלך הדיון.

עמוד 40

- 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.