

סעיף 19	בקשה להיתר: 20150311	תיק בניין: 2953610864
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=20150311](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20150311)

#### בעלי עניין

##### מבקש

רפאל חיים צבי

אורטל צבי

##### בעל הנכס

רפאל חיים צבי

אורטל צבי

##### עורך

חדווה קרלשטיין, ת.ז. 33840539

##### מהנדס

הילר משה

##### כתובת:

גורדון 98, קרית יערים - "טלז-סטון"

##### גוש וחלקה:

גוש: 29536 חלקה: 108 מגרש: 64

##### שימושים:

מגורים חד-משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

בניית בית מגורים חד משפחתי עם קומת מרתף

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/01/2016	15/12/2015	הכנת פרסום	הקלות

#### מהות הפרסום:

בניית בית מגורים חד משפחתי עם קומת מרתף

#### פרוט הפרסום:

- הקלה מקו בניין אחורי וצידי עד 10%.
- תוספת 6%

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	15/12/2015	17/12/2015	קארין יוניוב
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך עיתון 1	25/12/2015			
עיתון 2	כל העיר			
תאריך עיתון 2	25/12/2015			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	31/12/2015			

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/04/2016	06/03/2016	הכנת פרסום	הקלות

#### מהות הפרסום:

בניית יחידת דיור חד משפחתי 3 קומות + קומת מרתף.

#### פרוט הפרסום:

- הקלה מקו בנין אחורי וצידי עד 10%.
- תוספת 6%.

3. תוספת 5% נגישות.  
4. תוספת 2.5% קומה נוספת.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	06/03/2016	17/03/2016	קארין יוניוב
עיתון 1	כל העיר			
תאריך עיתון 1	11/03/2016			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	11/03/2016			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	11/03/2016			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.06	מגורים	26.11		34.08			
0.00	מגורים	153.44		3.90			
3.39	מגורים			4.00			
6.45	מגורים			4.00			
9.51	מגורים			4.00			
סה"כ % בניה		179.55		49.98			
		179.55		49.98			

**הערות בדיקה:****תאריך: 25/01/2016**

תוכניות חלות: מי/106, מי/232, מי/232א.

זכויות בניה: 30% + 10% מרתפים.

יעוד: מגורים 25%-30%.

זכויות בניה מבוקשות:

שטח המגרש: 501 מ"ר

דוח פיקוח:

\* במגרש הנ"ל קיים פלישה בפועל של מדרגות פיתוח של המגרש השכן בחזית דרום.

\* קיים מבנה אלומיניום מגג פח בגבול המגרש הצפוני בגודל 2\*2

\* מלבד זאת המגרש הינו בתולי וללא בנייה.

**מהות הבקשה:** בניית יחידת דיור חד משפחתי + קומת מרתף.

פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו בנין אחורי וצידי 10%.

תוספת 6%.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות הבדיקה:****המבנה נראה (חזית קדמית) בן 4 קומות + מרתף.**

זכויות הבניה המותרות הינן: 30% (150.3 מ"ר) בשתי קומות. מבוקש 177.12 מ"ר שטח עיקרי ו-52.34 מ"ר ובסה"כ: 229.46 מ"ר.

קומת המרתף - אינה עונה להגדרה מרתף - הקיר המזרחי של המרתף חשוף לגמרי, כמו כן, רוחב החצר האנגלית לא יעלה על 1.50 מ'. וגובה רצפת החצר לא יפחת מ-1.50 מ' מפני הרצפה של הקומה.

הגובה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', ראה חתך ב-ב.

מדרגות מתוארות כשטחי שירות. התיאור הנ"ל רלוונטי לבית משותף ולא לבית מגורים בן יח"ד. השטחים הנ"ל לא שטח מדרגות ייכלל במניין השטחים העיקריים. מחסנים ככל שמבוקשים יבואו כחלק מהשטחים העיקריים לרישוי. יש לתקן הבקשה בהתאם. מבוקשות מדרגות חיצוניות בצדו הצפוני של הבית, (המובילות למחסן) חורגות מקו הבניין הצדי. יש להוסיף מפלסי פיתוח בכל מקום נדרש - רצפת החצר האנגלית, תכנית הגגות וכו'. יש לציין חומרי גמר בחזיתות. (לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת). יידרש אישור פקיד היעירות לעניין העצים הקיימים בשטח המגרש. בתכנית העמדה- יש לצבוע בצהוב ולסמן להריסה את המדרגות הקיימות בשטח המגרש. (בחלקו הדרומי).

#### **בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160002 מתאריך 10/02/2016 הוחלט :**

1. חישוב כל השטחים לרישוי כנדרש.
2. התאמת מספר הקומות למספר הקומות הניתן לאישור בהקלה.
3. בלא כניסה חיצונית למרתף.
4. פרסום הקלה נוספת לתוספת קומה ככל שידרש.

#### **תאריך: 04/04/2016**

התקבלה בקשה מתוקנת. תוקנו חלקית הערות בדיקת החו"ד. יש לציין ע"ג הבקשה מפלסי פיתוח כולל מידות אבסולוטיות המראות את גובה קומת המרתף כלפי המגרש. יש להציג מפת מדידה חתומה ועדכנית לחצי שנה האחרונה. יש לציין חומרי גמר בחזיתות, לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. יש להוסיף מידות ומפלסים ע"ג החתכים והחזיתות. הבקשה מציגה במפלס הכניסה משטח בטון עבור חניות, יש להציע משטח חניה מינימלי ולמלא מתחת אדמה. מפת מדידה מציגה מדרגות חיצוניות החורגות מקו בניין צידי, יש להראותם להריסה. יש להראות צילוי אדמה בכל מפלס רלוונטי, ולהוסיף חתכים כנדרש ע"י הוועדה. יש להוסיף תכנית פיתוח בכל מפלס רלוונטי. יידרש אישור פקיד היעירות לעניין העצים הקיימים בשטח המגרש.

#### **המלצות המהנדס:**

- לאשר בתנאים :
- בלא חפירת כל המגרש, כל הפיתוח בחזית יישאר לפי הטופוגרפיה הקיימת, יש להציג קיר תמך בהתאם לקצה מפלס הפיתוח מפלס הרחוב.
  1. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
  2. תיקון הערות חו"ד.
  3. השלמת הדרישות.
  4. תיאום מול המועצה המקומית.
  5. בתנאי מהנדס הוועדה.

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור הג"א, מקור.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- מילוי כל דרישות מהנדס הוועדה.
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- הגשת מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.

- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- אישור תאגיד המים
- חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- תיאום הבקשה עם המועצה המקומית
- אישור חברת חשמל
- אישור רשות העתיקות