

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180115\1	תיק בניין: 2953604100
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20180115](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180115)

#### בעלי עניין

##### מבקש

חברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ

שלמה פטמן

שפטיהו סגל

מוריה סגל

רפאל דניאל הול

שירה מנוחה הול

דוד אלמלך

רינה אלמלך

הלל סיטון

תהילה סיטון

##### עורך

פרוידנברגר רבקה, ת.ז. 311631477

##### מהנדס

אורנשטיין איתמר מאיר

**כתובת:** רחוב יצחק, קרית יערים - "טלז-סטון"

**גוש וחלקה:** גוש: 29536 חלקה: 227

**תוכניות:** מ.י.135'

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

\*תוספת קומה וסגירת מרפסות בקומת קרקע ובקומה א בדירות 1,3,5 \*סגירת מרפסות בקומת קרקע בדירות 2,6 \* הכשרת שטחים קיימים \* דירה 4 לא כלולה בתכנית אחר מרפסת וגג.  
תיאור ההקלה שתבוקש \*הקלה מנספח הבינוי בגובה הגג בכ 32 ס"מ ולא יותר מהגובה הסופי +9.69

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	11/03/2018	10/04/2018

#### מהות הפרסום

תוספת קומה וסגירת מרפסות בקומת קרקע ובקומה א בדירות 1,3,5, סגירת מרפסות בקומת קרקע בדירות 2,6 והכשרת שטחים קיימים.

#### פרוט הפרסום

\* הקלה בגובה הגג לגובה מקסימלי 750.27.  
\* הקלה מנספח הבינוי.

- אישור הג"א, מקור.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- דו"ח מפקח.
- אישור תאגיד המים
- התייחסות רשות המים ושירות ההידרולוגי

**המשך**

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		מגורים		86.97		12.00			
3.00		מגורים		39.13					
		סה"כ		126.10		58.99			

**הערות בדיקה:****תאריך: 23/05/2018****תכניות חלות:** מ.י. ב.מ. 113 א', ה.ל. מ.ח. 217.**זכויות מותרות:** 55% עיקרי ו 15% שירות.**זכויות מבוקשות:** 126.10 מ"ר עיקרי = 16.97% ו 55.52 מ"ר שירות = 7.47%.**דו"ח פיקוח:**

א. קיימת בפועל יציאת בטון וקירות בלוקים היקפי בגובה 1 מ' בערך.

ב. בתכנית הבקשה לא כתוב במפורש שהבניה במקום נהרסת, והיות והבניה בוצעה ללא היתר וללא מעקב בניה של אנשי מקצוע.

ג. יש לרשום במפורש בתכנית הבקשה שטח ללא חפירה מתחת לקומת כניסה בחלק של המרתף.

**פרסום:****פרוט הפרסום:**

\* הקלה בחשיפת מרתף חזית אחת.

\* הקלה במפלס ה- 0.00 מעל ל 1.20 המותר, מבוקש 720.00 במקום 718.50.

ההקלות פורסמו כנדרש, לא הוגשו התנגדויות משכנים גובלים.

הבקשה עומדת בזכויות הבניה ע"פ תכנית.

מבוקש להרוס משטח בטון הקיים במגרש ולהקים במקומו מבנה בצידו הדרומי של המגרש.

נשלחו הערות טכניות לעורך הבקשה אשר תוקנו ע"י.

במסגרת הבקשה מוצעים קירות תמך גבוהים מ 4 מ', יש לדרג הקיר כך שיעמוד בהוראות התכנית.

יש לקבל התייחסות מפורטת של רשות המים מכיוון שהמגרש ממוקם בסמיכות לקו המים הראשי לירושלים

לפי התת"ל הרלוונטי.

תנאי להיתר בניה, עפ"י הוראת התב"ע יהיה הגשת תצ"ר המסדיר את החלקה.

**החלטות**

לאשר בתנאים:

**1. שלב הבקרה המרחבית:**

א. דירוג קיר התמך בגבול המגרש הדרומי כך שיעמוד בהוראות התכנית.

**2. שלב בקרת התכנון:**

א. השלמת הדרישות לשלב לפי תיק המידע.

ב. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.

ג. קבלת התייחסות רשות המים והשרות ההידרולוגי בהתאם לדרישות התת"ל.

ד. ההיתר יחולק לשני שלבים - שלב ראשון כל עבודות ההריסה, והתימוך החלופי הנדרש, שלב שני המשך הבניה.

**3. שלב אישור תחילת עבודות:**

א. השלמת הדרישות לפי חוברת ההנחיות לביצוע הבניה.

ב. התקשרות עם מעבדה מאושרת.

ג. השלמת תצהירים לעניין פסולת בניין, חוהתקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.

ד. קבלת אישור תחילת עבודות תחום ע"י רשות הרישוי.

ה. אישור תחילת עבודות יינתן תחילה לעבודות ההריסה לרבות פירוק כל האלמנטים הבנויים במגרש, פירוק המסלעה ובניית קיר תמך חלופי, בשלב השני יינתן אישור תחילת עבודות לשלב השני של ההיתר - המשך הבניה כולה.

**4. מהלך הביצוע:**

א. השלמת הדיווחים למחלקת הפקוח כנדרש.

**5. תעודת גמר:**

א. השלמת כל התצהירים והדיווחים הנדרשים לפי חוברת ההנחיות.

ב. קבלת המלצת המועצה המקומית.

סעיף 12	בקשה להיתר: 20180015	תיק בניין: 295400014102
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20180015](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20180015)

#### בעלי עניין

##### מבקש

איברהים נעים

##### עורך

אלבאום חביאר, אחר 304454754

##### מהנדס

סוקול אנדרי

##### מודד

תאופיק גבארה, בית חנינא החדשה ת.ד 1768 ירושלים, 40400, 0542207206

##### כתובת:

רחוב המצפה, אבו-גוש, שכונה: אבו - גוש

##### גוש וחלקה:

גוש: 29540 חלקה: 14 מגרש: 102

##### תוכניות:

הל/מח/217

##### יעוד:

שטח מגרש: 743.00 מ"ר

##### שימושים:

חצי מדו-משפחתי

שטח מגרש: 743.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

בניה חדשה - חצי מדו משפחתי.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
24/05/2018	24/04/2018	הכנת פרסום	הקלות

#### מהות הפרסום:

הקמת מבנה ראשון מתוך 2 יח"ד למגרש, כולל קביעת מפלס פיתוח ופתרון חניה למבנה עתידי.

#### פרוט הפרסום:

\* הקלה בחשיפת מרתף חזית אחת.

\* הקלה במפלס ה- 0.00 מעל ל 1.20 המותר, מבוקש 720.00 במקום 718.50.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	24/04/2018	29/04/2018	רות שמחה דדון
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	26/04/2018			
עיתון 2	זמן מבשרת			
תאריך עיתון 2	26/04/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	27/04/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.60				46.99			

- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- חתימת 75% מבעלי הזכויות בתוספת בניה בבית משותף.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- 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 תקינות מערכות מים וביוב (באם יש שינוי במערכות אלו).
- 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

## המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		86.84		18.50			
		53.18					
	סה"כ	277.98	96.85	29.09	24.50		

## הערות בדיקה:

**התכניות החלות הן:** מי/250, מי/360ד', הל/250ד'.

**מבוקש:** תוספת יח"ד על בית קיים ותוספת שטח בדירה קיימת.

**דו"ח פיקוח:** תכנית קומת קרקע: קיימת יח"ד נוספת בצמוד לדירה 4 בבקשה (תכנית מדידה) מופיע להריסה בבקשה.

קיימת תוספת חזית אחורית מבנה יחידה 1, קיימת כניסה נוספת חיצונית מהתוספת הנ"ל (קיים במדידה ובבקשה מסומן מבנה להריסה), בנוסף לכניסה המצויינת בבקשה. קיים גרם מדרגות שלא ע"פ המבוקש בבקשה (מצוין להריסה בבקשה) העולים לקומה העליונה (תכנית מדידה). המעלית המבוקשת לא בנויה. חזית קדמית באזור חניות 1,2 קיימת פרגולה עם קירוי קל. (בבקשה מסומן להריסה שמש למרפסת). חניות 3+4 וגרם המדרגות המבוקש לא בנויים קיימת גינה במקום. חניות 5+6 לא בנויות.

קומה א': דירה 2 השטח המוצע בקומה בנוי בפועל קיימת כניסה חיצונית חזית אחורית מבנה דרך התוספת הנ"ל בנוסף לכניסה הראשית. המרפסות בחזית צידית מקורות בקירוי קל. גגון החנייה המבוקש חזית קדמית לא בנוי, כניסה ליחידה 2 חזית קדמית - קיימת מרפסת ומעל גג רעפים קל המדרגות המבוקשות להריסה במדידה ובבקשה בנויות.

קומה ב' מוצעת - לא בנויה בפועל.

חלק מדרך הגישה למגרש 2ב' נמצאות על חלק משטח המגרש המדובר

## פורסמו ההקלות הבאות:

\* תוספת קומה שלישית למגורים.

\* הקלה בגובה הבניין 9.3 מ' במקום 9.00 מ' - ובגובה מעקה הגג 10.4 מ'.

ההקלות פורסמו כדין ולא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:** הבקשה עוסקת בתוספת יח"ד ולצורך כך צריך תוספת חניות במגרש, המועצה אישרה את החניות.

קיימת בניה בתחום הציבורי, ובניה אחרת שאינה מאפשרת את מימוש פתרונות החניה. יש לוודא הריסת הבניה הנ"ל בשלב הראשון.

## החלטות

לאשר בתנאים:

### 1. שלב בקרת התכנון:

א. השלמת הדרישות לשלב לפי תיק המידע.

ב. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.

### 2. שלב אישור תחילת עבודות:

א. השלמת הדרישות לפי חוברת ההנחיות לביצוע הבניה.

ב. התקשרות עם מעבדה מאושרת.

ג. השלמת תצהירים לעניין פסולת בניין, והתקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.

ד. קבלת אישור תחילת עבודות תחום ע"י רשות הרישוי.

ה. אישור תחילת עבודות ינתן ב2 שלבים:

1. הריסת כל המסומן ע"ג הבקשה להריסה.

2. המשך הליך הבניה.

### 3. מהלך הביצוע:

א. השלמת הדיווחים למחלקת הפקוח כנדרש.

### 4. תעודת גמר:

א. השלמת כל התצהירים והדיווחים הנדרשים לפי חוברת ההנחיות.

ב. קבלת המלצת המועצה המקומית.

- אישור ר.מ.י.

סעיף 11	בקשה להיתר: 20170472	תיק בניין: 36010002001
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20170472](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20170472)

#### בעלי עניין

##### מבקש

סמי שאול

אורה שאול

##### עורך

שמואל עובדיה, אחר 5449714

##### מהנדס

ידלין יהושוע

#### כתובת:

רחוב אפרסק 1, מבשרת-ציון, שכונה: מעוז ציון א'

#### גוש וחלקה:

גוש: 30366 חלקה: 2 מגרש: א

#### תוכניות:

מ/360 א'

#### יעוד:

מגורים 5

שטח מגרש: 682.00 מ"ר

#### שימושים:

תוספת יח"ד שלישית

תאור הבקשה: תוספת קומה

#### מהות הבקשה

תוספת יח"ד 3 על בית קיים ותוספת שטח בדירה הקיימת.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	23/10/2017	22/11/2017

#### מהות הפרסום:

תוספת יח"ד 3 על בית קיים ותוספת שטח בדירה הקיימת.

#### פרוט הפרסום:

\* תוספת קומה שלישית למגורים.

\* הקלה בגובה הבניין 9.3 מ' במקום 9.00 מ' - ובגובה מעקה הגג 10.4 מ'.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	23/10/2017	05/11/2017	אסתר ברוך
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	09/11/2017			
עיתון 2	זמן מבשרת			
תאריך עיתון 2	09/11/2017			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	10/11/2017			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
		117.31		16.59			
		107.49	10.01	12.50	6.00		

**בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20150012 מתאריך 15/07/2015 הוחלט :**  
**לשוב ולדון לאחר :**

1. קבלת בקשה מפורטת המראה את כל המבנה כפי שבנוי בפועל, יש לציין באופן ברור את הבניה הראשית, ואת התוספות שנבנו לאורך השנים.
2. בדיקת מפקח לגבי היקף הבניה המקורית.
3. תיאור גדרות/תפיסת קרקע בפועל.
4. קבלת חו"ד יועמ"ש לגבי נושא המבנה המקורי, ותפיסת הקרקע לחישוב תוספת זכויות בהקלה.

**החלטות**

להאריך תוקף ההחלטה עד ל 11/01/19, בתנאים הקודמים.

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור ר.מ.י .
- 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 תקינות מערכות מים וביוב (באם יש שינוי במערכות אלו).
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)



- יש לסמן להריסה את המחסנים שבמגרש.

- נושא ההפקעה לשצ"פ:

תב"ע מי/232 ו' היא התב"ע העדכנית שחלה על המגרש ומטרתה הפקעה לשטחי ציבור. ההפקעה מצויה על המגרש אך היא אינה נוגעת ישירות בחלקה האמורה, ואין לה כל השלכה על החלקה שעליה מבוקשת התוספת. לגבי איזור המגורים- ההוראות החלות הן ההוראות של תב"ע מי/232 המקורית.

יש למחוק מהבקשה "הפקעה לשצ"פ" כיון שהוא אינו נוגע לבקשה. נמצאו היתרי בניה לעוד שני מבנים-

- בניינים קיימים במגרש :

421.58

385.39

384.24

המבנה שלא נמצא לו היתר מופיע במפת המדידה של היתר קיים ושטחו כ- 400 מ"ר.

סה"כ 1591.21 שהם כ-39%

לפי החישוב הנ"ל קיימים שטחים להיתר את הבניה המבוקשת.

### תאריך: 13/07/2015

**תוכניות חלות:** מי/106, מי/232, מי/232

**זכויות בניה:** 40% עיקרי

**מס' קומות:** 2

מהות הבקשה: תוספת בניה ומחסן תת קרקעי לבית מגורים חד משפחתי.

### **דוח מפקח:**

התוספות/השינויים המתוארים בבקשה קיימים בפועל ותואמים לבקשה.

פירוט דו"ח הביקורת באתר:

לאחר ביקור בשטח נמצא כי:

א. המחסן המבוקש במפלס 2.94- בנוי בפועל כאשר חלקו מתחת לפי הקרקע וחלקו גלוי.

בכיוון צפון המחסן אינו גלוי ומעל פני הקרקע הפונה לכביש החיצוני.

ב. התוספת המבוקשת בקומת כניסה בנויה בפועל המסומנת בקשה בנויה בפועל.

ג. התוספת המבוקשת בקומה א' בחזית צפון בנויה בפועל.

מצ"ב תמונות מהנכס

הערות בדיקה:

מבוקש ההקלות הבאות:

1. בניה תת קרקעית עבור מחסן מעבר לקו בניין.

2. תוספת שטחי שרות עבור מחסן.

3. תוספת 5% שטחים עיקריים.

לא אותר היתר הבניה המקורי של המבנה.

התוכנית אינה עומדת בדרישות סף יש לתאר כל המבנה, לרבות גדרות פיתוח, מפלסים, ניקוזים, קוי בניין. תכנית מי/232 ו' לא קבעה מגרש,

לחוו"ד יועמ"ש באם ניתן לחשב תוספת זכויות בהקלה מתפיסת קרקע בפועל.

לא ברור היכן המחסן ממוקם. יש להציג אותו בתוכנית הפיתוח.

יש להציג תוכנית העמדה כללית של המבנה. לא ברור היכן הבניין.

לא מופיע בטבלת השטחים אחוזי הבניה.

יש לקבל תיאור מלא של המבנה, ודו"ח מפורט של המפקח לגבי המבנה המקורי והתוספות.

יש לקבלח חתימות שכנים.

בתוכנית הגגות לא מופיע הניקוזים והצמג"ים.

יש להוסיף גדר קלה בגבול המגרש בתיאום עם הוועדה.  
טבלת השטחים אינה תקינה, השטח המבוקש אינו 8.41 אלא 12.41 וכן החדר המחוזק אינו 13.50 אלא 12.50.  
יש לתקן את טבלת השטחים כך שתתאים לשטחים המבוקשים.  
יש להגיש מפת מדידה תקינה הכוללת חתימת מודד ותאריך לחצי שנה אחרונה.

#### **בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20160011 מתאריך 24/08/2016 הוחלט :**

לשוב ולדון במסגרת מליאת הוועדה לאחר :

1. סימון גבולות המגרש בתיאום עם וועדה, גם ביחס ליתר הקיים.
2. התאמת זכויות הבניה המבוקשות לשטח מגרש.
3. סימון לאטימה של המחסן הבנוי מעבר לגבולות המגרש.
4. תיקון הערות בדבר חישובי השטחים.
5. פרסום הקלה לחריגה בקו בניין אחורי ללא פתחים.

#### **תאריך: 27/06/2016**

מובא לדיון חוזר לאחר פרסום הקלה.

#### **ההקלה שפורסמה:**

1. הקלה לתוספת שטח עיקרי עד 6% משטח המגרש.
- ההקלה פורסמה. התקבלה התנגדות של אחד השכנים בשם חמישה שכנים.
- ההתנגדות עסקה בבניה על הגג, אך הוסרה לאחר שינוי הבקשה- הסרת השינויים בגג וביטול היציאה אל הגג.

#### **דו"ח פיקוח:**

לאחר ביקור בשטח נמצא כי :

- א. המחסן המבוקש במפלס 2.94- בנוי בפועל כאשר חלקו מתחת לפי הקרקע וחלקו גלוי.
- בכיוון צפון המחסן אינו גלוי ומעל פני הקרקע הפונה לכביש החיצוני.
- ב. התוספת המבוקשת בקומת כניסה בנויה בפועל המסומנת בקשה בנויה בפועל.
- ג. התוספת המבוקשת בקומה א' בחזית צפון בנויה בפועל.

#### **הערות בדיקה:**

מבוקשת הרחבה לדירה קיימת ותוספת מחסן תת"ק.  
התב"ע החלה על איזור המגורים היא 232 והיא מאפשרת 40% בניה (ללא חלוקה בין עיקרי ושירות).  
בבדיקה נוספת נמצא היתר בניה, לאחר פרויקט הסריקה.  
היתר הבניה המקורי של הבניין- מס' 790015, לפי חישוב השטחים שבו, קיים היתר ל 153.94 מ"ר עיקרי, ו- 46.32 לכל המבנה הכולל את הדירה הנכללת בבקשה.  
לפי היתר זה שטח המגרש הוא כ- 3,776 מ"ר.  
יש להציג את בבקשה את הגבולות ע"פ היתר זה, יש לחשב את תוספת הזכויות לפי שטח זה.  
מבוקש מחסן תת קרקעי.  
יש להסיר את המחסן התת-קרקעי מהבקשה כיוון שהוא מבוקש מחוץ לגבול המגרש.  
- כפי שסומן על מפת המדידה- יש לעדכן את קו-גבול המגרש ולסמן בצורה ברורה את תפיסת הקרקע.  
- כמו"כ מבוקש סטיה מהמותר בקו בניין אחורי- יש לפרסם הקלה לקו בניין אחורי ללא פתחים.  
- מבוקשת הקלה לתוספת 6% עיקרי. עפ"י החישוב הבא :  
6% משטח הקרקע מחולק ל-12 יח"ד שבמגרש זה.  
$$244.56 = 6\% * 4076$$
  
$$20.38 = 244.56 / 12$$

- מבוקש להמיר חדר קיים לחדר מחוזק, ולאשר את השטח הנ"ל כשטח שירות, יש לקבל את אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.

כמו"כ עבור החדר המחוזק מותרים 12.5 מ"ר ולא 13.5 כפי שמוצג. נא לתקן.

- חישוב השטחים בקומה א' מוצג בצורה של הורדת שטחים עקריים בזכות שטחי השירות שנוספו מהממ"ד. נא לחשב את כל השטחים המבוקשים בקומה א' כשטחי שירות. העודף שנשאר כזכות מהממ"ד- אין אפשרות להורידו מהשטחים העיקריים. נא לתקן בסכמת החישוב ובטבלת השטחים.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	03/04/2016	09/06/2016	קאריין יוניוב
עיתון 1	כל העיר			
תאריך עיתון 1	08/04/2016			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	08/04/2016			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	08/04/2016			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.74	אחסנה			61.11			
	מגורים	10.56	79.50				
3.03	מגורים	14.21	64.50				
5.74	מגורים		5.69				
	סה"כ	24.77	149.69	61.11			

**הערות בדיקה:****תאריך: 05/06/2018**

מובא להארכת תוקף ההחלטה, לאחר שהושלמו מקצת הדרישות בתיק. מוצע להאריך את ההחלטה למועד המקסימלי המתאפשר - 11/01/19, וזאת על רקע מורכבות התיק.

**תאריך: 05/06/2018**

**בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170001 מתאריך 11/01/2017 הוחלט :**  
לאשר בתנאים:

1. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט, תיקון טבלת השטחים, סימון להריסה המחסן והמדרגות מגרש.
2. והוספת גדר קלה בגבול המגרש, תיקון הערות חו"ד.
3. השלמת הדרישות.
4. תיאום מול המועצה המקומית.
5. בתנאי מהנדס הוועדה.

**תאריך: 02/01/2017**

הערות בדיקה 2/1/2017 :

לאחר מציאת ההיתרים הקודמים למקום, התקבלה תוכנית מתוקנת עם גבולות המגרש. בבדיקה נוספת נמצא כי אין צורך בהקלה מקו בניין אחורי. יש לתקן את מהות הבקשה : המחסן אינו כלול בבקשה, מבוקש סגירת מרפסות והפיכת חדר לחדר מחוץ. מבוקש סגירת מרפסת 12.81 מ"ר במפלס 0.00 בחלקו הצפוני של המגרש. מבוקש בקומה א' הפיכת חדר לחדר מחוץ 12.50 מטר. ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי של עד 18.88 מ"ר, המהווים את חלקם היחסי של המבקשים מכלל השטח הניתן להוספה. יש סמן להריסה את המחסן וכן את המדרגות המובילות אליו. מבוקש מדרגות בחזית הצפונית המובילות לתוספת המוצעת, המדרגות לא עולות על גובה מטר ולכן אין לחשב. יש להוסיף תכנית פיתוח ברורה הכוללת ניקוזים, שיפועים, מפלסים, יש לנקות את התוכנית, להוריד את המידע שלא צריך, נראה שמפת המדידה הוגדלה אך אין צורך בפרטים שלא רלוונטים לבקשה, יש לתכנן תוכנית פיתוח תקינה.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20150121	תיק בניין: 295390000045
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20150121](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20150121)

#### בעלי עניין

##### מבקש

שטינברג יהושע

##### עורך

בורנשטיין בת שבע, ת.ז. 302768585

##### מהנדס

הילו משה

##### כתובת:

רחוב בלוח 38, קרית יערים - "טלז-סטון", שכונה: קרית יערים - "טלז-סטון"

##### גוש וחלקה:

גוש: 29539 חלקה: 22 מגרש: 45

##### תוכניות:

מ/232

##### יעוד:

מגורים

##### שימושים:

מגורים חד-משפחתי

תאור הבקשה: תוספת בניה

#### מהות הבקשה

תוספת בניה ומחסן תת קרקעי לבית מגורים חד משפחתי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	30/06/2015	30/07/2015

#### מהות הפרסום:

תוספת בניה ומחסן תת קרקעי לבית מגורים חד משפחתי.

#### פרוט הפרסום:

1. בניה תת קרקעית עבור מחסן מעבר לקו בניין.
2. תוספת שטחי שרות עבור מחסן.
3. תוספת 5% שטחים עיקריים.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	30/06/2015	02/07/2015	אסתר ברוך

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

#### מהות הפרסום:

תוספת בניה ומחסן תת קרקעי לבית מגורים חד משפחתי.

#### פרוט הפרסום:

1. לתוספת שטח עיקרי עד 6% משטח המגרש.

לא ברורה התוספת המוצעת בקומת הכניסה, אינה מתוארת בתכנית ובחישובי השטחים.  
יש להשלים תכנית (מסד) במפלס 646.20 = 5.46 ראה חתכים וחזיתות ותמונות מדו"ח פיקוח חסרה תכנית העמדה ותכנית פיתוח.

יש להתאים תכנית פיתוח לרבות כמות חניות תואמת לכמות יחידות הדיור.  
הבקשה אינה מציגה התייחסות לכל הבנוי בפועל לפי מפת המדידה.

יש לציין שימוש בקומת המסד.

יש לצבוע את קירות המרתף הקיימים והמאושרים בהיתר הנ"ל, כקיימים - בצבע אפור.  
גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הסמוכה, המבנה, בחזיתו הצפון מזרחית, חורג מהגובה המותר : מותר עד 9.00 מ'.  
יש לבקש בהקלה הגבהות גובה המבנה מ 9.00 מ' 10.19 מ'.

#### **בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20150009 מתאריך 26/05/2015 הוחלט :**

לשוב ולדון במסגרת המליאה לאחר :

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה.
2. שינוי המהות לתוספת יח"ד והתאמת כל התשתיות בהתאם.
3. פרסום הקלות בהתאם להערות הבדיקה.

#### **החלטות**

להאריך תוקף ההחלטה לחודש נוסף בלבד ע"מ לאפשר את הוצאת ההיתר בניה.

לא הושלם		- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם		- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
לא הושלם		- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
הושלם	05/02/2017	- אישור הג"א, מקור.
הושלם	05/02/2017	- אישור תאגיד המים
הושלם	19/03/2017	- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
הושלם	19/03/2017	- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
הושלם	19/03/2017	- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
הושלם	19/03/2017	- אישור רשות העתיקות
הושלם	19/03/2017	- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
הושלם	12/04/2018	- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
הושלם	12/04/2018	- תיאום הבקשה עם המועצה המקומית
הושלם	12/04/2018	- חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
הושלם	27/05/2018	- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
לא נדרש		- אישור חברת חשמל

הכוללת דלתות חיצונית וללא קשר פנימי לקומה שמעליה. יש לציין שימוש בקומה זו ולא יזו דירה שייכת?  
 מזמן לזמן, בוצעו שינויים בפיתוח ללא היתר, נדרש להכשירם בבקשה זו (כדוגמת יישור פני השטח, מדרגות פיתוח, אדנית וכו').  
 יש להציג התאמה להיתר שהופק בתאריך 06/06/1996 ומספרו - 960036. לרבות ביטול הממ"ד והקמת חדר מחוץ במקומו.  
 כמו כן, יש לבצע את התכנון בהתאם לכך.  
 יש להנמיך את גובהה הפנימי של "קומת המדרגות" המובילות לגג המבנה כך שלא יעלה על 1.80 מ'.  
 יש לציין במהות הבקשה: ובסה"כ 2 יח"ד.

- ניתן להפיק נוסח פרסום להקלות הבאות:
- (1) בקשה להגבהת המבנה ל X מ' במקום 9.0 מ'.
  - (2) בקשה לקומה נוספת. 3 במקום 2.
  - (3) בקשה לניוד שטח שרות מקומת מרתף (ממתחת לקרקע למעל לקרקע).

### תאריך: 07/12/2015

הוגשה בקשה מתוקנת המציעה אדנית חיצונית כפתרון להסתרת קומת המסד הקיימת.  
 לפי החזיתות קומת הנמסד הנ"ל הינה קומה מלאה, לפי החתך מדובר בחלל נמוך- אין התאמה בין החתך לחזית.  
 פתרון זה אינו מספק מאחר ולפי תמונות דו"ח הפיקוח, קומת מסד זו הינה קומה מלאה יש להסדירה במסגרת זכויות הבניה הנתרות לניצול ובבקשה לתוספת קומה בהקלה.  
 זכויות מותרות לפי תב"ע: שטחים עיקריים: 50% שהם 774 מ"ר. שטחי שרות: 12% שהם 185.76 מ"ר לטובת מרתף לרבות ח' מדרגות.  
 שטחים כוללים מבוקשים: עיקרי = 357.33 מ"ר, שרות = 30.90 מ"ר.  
 סה"כ שטחים שנתרו לניצול: עיקרי = 416.67 מ"ר ושטחי שרות = 154.86 מ"ר.  
 מדרגות חיצוניות חורגות מקו בנין צדי.  
 לפי הוראות התב"ע: תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות ובלבד שייכללו במניין שטחי השרות.  
 ישנה חריגה בגובה המבנה - מותר עד 9.0 מ', ומוצע 10.60 מ' כולל מבנה יציאה לגג. יש לבקש בהקלה.  
 יש לציין בחזיתות, ע"ג החלונות: "פתחים לאטימה".  
 יש להתאים מצב קיים/ מוצע לפי היתר מס' 960036 מיום 28/05/96.  
 יש להטמיע בבקשה צילומים של המבנה - 4 חזיתות מלאות.

### **בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20150021 מתאריך 09/12/2015 הוחלט:**

- לסרב למבוקש מהנימוקים:
1. קיימת בפועל קומה נוספת המתוארת כמסד, ואשר אינה מבוקשת במסגרת הבקשה.
  2. אין התאמה במסמכי ההבקשה בין התכנית לבין החתכים.
  3. קיימות בפועל אשר נבנו בסטייה מההיתר ושלא ניתן להתירן גם לא בהקלה.

### תאריך: 16/09/2015

תכנון חלות: מ/במ/113 א  
 זכויות בניה: עיקרי 774 מ"ר (50%), שירות: 185.76 מ"ר.  
 מהות הבקשה: תוספת יחידת דיור לבית קיים (חד משפחתי).  
 שטחים מבוקשים: עיקרי = 179.70 מ"ר, שרות = 27.99 מ"ר.  
 דו"ח פיקוח נעשה בתאריך: 09/03/2015.  
 הוגשה בקשה לתוספת בניה בבית מגורים חד משפחתי קיים.  
 לבית הקיים היתר בניה שמספרו: 960036 שהופק ביום: 28/05/96.  
 בהיתר הנ"ל אושרו השטחים: עיקרי (מגורים): 173.04 מ"ר. מחסנים (קומת מרתף): 173.04 מ"ר,  
 מבוקש להעביר את שטח המחסנים לשטחי השרות.  
 27.99 מ"ר במרתף, המרת 91.09 מ"ר שירות לעיקרי. מבוקש להעביר את שטח המחסנים לשטחי השרות.  
 מבוקש בדף הראשון- תוספת 12.34 מ"ר בקומת הכניסה, מימוש 91 מ"ר בקומה הנמוכה, כשטח עיקרי במקום שירות, ובנוסף עוד 76.27 מ"ר עיקרי בקומה זו.  
 קיימת קומת מסד אשר אינה מתוארת בתכנון, לפי החזית קיימים בה שטחים לרישוי שאינם מקבלים ביטוי.  
 בפועל מדובר בבקשה להקמת יחידת דיור נוספת, הגישה לבינוי בקומה הנמוכה הינו ממהלך מדרגות נפרד ומנותק מהבית. יש לתקן המהות בהתאם.  
 אין התאמה בין התכנית לבין ההיתר הקודם, יש להציג כל ההתאמות.  
 קומת המסד בולטת מעל המותר למרתף כ- 2 מ' ומהווה קומה נוספת, שניתן לקדם בהקלה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170006 מתאריך 19/04/2017 הוחלט :  
**לשוב לאשר בתנאים, לרבות השטח הנוסף לרישוי בקומת המסד, ובכפוף לבדיקת היטל ההשבחה בגין שטח זה, הכל בהתאם לדרישות לפי החלטות קודמות. ההחלטה התקבלה פה אחד.**

#### תאריך: 03/04/2017

**בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160008 מתאריך 08/06/2016 הוחלט :**  
**לאשר בתנאים:**

1. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
2. תיקון הערות חו"ד.
3. השלמת הדרישות.
4. תיאום מול המועצה המקומית
5. בתנאי מהנדס הועדה.
6. יש להציג תוספות בניה ככל שקיים, ולהראות להריסה את התוספות שלא ניתנות להכשרה. 3/4/2017

הערות בדיקה :

מובא לדיון חוזר לאחר שב19/03/2017 תוכנית מתוקנת עם תוספת ממ"ד לאחר שהג"א לא אישרו תוספת חדק מחוזק, מוצא התוכנית שאושרה במליאה 20160008+ ממ"ד ומתחת לממ"ד חניה מקורה. החניה בגובה 0.00 בעקבות הקלות. נוצר שטח לרישוי בעקבות החניה של 19 מטר

#### תאריך: 15/05/2016

פורסמו ההקלות הבאות עפ"י הערות חו"ד :

1. בקשה להגבהת המבנה ל-11.00 מ' במקום 9.00 מ' מפני הקרקע.
2. בקשה לקומה נוספת.
3. בקשה לניוד שטח שרות מתחת לקרקע למעל לקרקע.
- הפרסום יתבצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.
- יש להתאים פרוט ההקלות ע"ג התכנית כפי הפרסום שהתבצע בפועל.

טבלת השטחים לא תואמת לשטחים המותרים עפ"י תכנית, יש לתקן בהתאם.

מבוקש להכשיר קומת מסד במפלס  $646.28 = -5.38$  בשטח 64.87 מ"ר ובגובה פנימי של 1.90 מ',

הכוללת דלתות חיצוניות וללא קשר פנימי לקומה שמעליה. יש לציין שימוש בקומה זו ולא יזו דירה שייכת.

מזמן לזמן, בוצעו שינויים בפיתוח ללא היתר, נדרש להכשירם בבקשה זו (כדוגמת יישור פני השטח, מדרגות פיתוח, אדנית וכו').

יש להציג התאמה להיתר שהופק בתאריך 06/06/1996 ומספרו - 960036. לרבות ביטול הממ"ד והקמת חדר מחוזק במקומו. כמו כן, יש לצבוע את התכניות בהתאם לכך.

יש לחשב את שטח מדרגות היציאה לגג במסגרת שטחי השירות.

יש לתקן את מהות הבקשה : תוספת יח"ד לבית קיים, סה"כ 2 יח"ד.

יש להציג מפת מדידה עדכנית וחתומה לחצי שנה האחרונה.

#### תאריך: 08/02/2016

הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת בקשה להקלות הבאות :

1. הקלה בגובה הבנין עד 9.5 מ'.
2. חשיפת קומת מחסנים לחזית 3 קומות.

מבוקש להכשיר קומת מסד במפלס  $646.28 = 5.38$  בשטח 64.87 מ"ר ובגובה פנימי של 1.90 מ',

סעיף 9	בקשה להיתר: 20150023	תיק בניין: 295250048000
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20150023](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20150023)

#### בעלי עניין

##### מבקש

איברהים השאם

##### עורך

רומן-קציר, אחר 1329326

##### מהנדס

ידלין יהושוע

##### כתובת:

אבו-גוש, רחוב, שכונה: נוף הרים

##### גוש וחלקה:

גוש: 29525 חלקה: 48

##### תוכניות:

מ.ר/113 א'

##### יעוד:

שטח מגרש: 1548.00 מ"ר

##### שימושים:

מגורים חד-משפחתי

תאור הבקשה: תוכנית שינויים ותוספת שטח

#### מהות הבקשה

תוספת לבית מגורים חד משפחתי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	08/02/2016	09/03/2016

#### מהות הפרסום:

תוספת יחידת דיור לבית קיים. סה"כ 2 יח"ד.

#### פרוט הפרסום:

1. בקשה להגבהת המבנה ל-11.00 מ' במקום 9.00 מ' מפני הקרקע.
2. בקשה לקומה נוספת.
3. בקשה לניוד שטח שרות מתחת לקרקע למעל לקרקע.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	08/02/2016	29/03/2016	קארין יוניוב
עיתון 1	כל העיר			
תאריך עיתון 1	12/02/2016			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	12/02/2016			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	12/02/2016			

#### הערות בדיקה:

##### תאריך: 05/06/2018

הבקשה משובצת לדיון במליאה להארכת מתן תוקף החלטה, בקשה זו אושרה בזמנה לראשונה כ"אישור בתנאים" ב 08.06.2018, מולאו כל דרישות הוועדה, שולם היטל השבחה ואגרת בניה, למעט הגשת ערבות בנקאית. ע"מ לסיים את הטיפול בבקשה ולהפיק היתר בניה יש צורך להאריך תוקף ההחלטה.



- לאשר את הבקשה להיתר במילוי התנאים הבאים :
- \* סימון מפלס 0.00 בהתאם להל/מק/463.
- \* סימון מפלס מירבי בהתאם להל/מק/463.
- \* סימון הדרך המסומנת בתשריט הל/מק/463 כזיקת הנאה לציבור
- \* הכנת תכנית פיתוח מגרש מפורטת וכוללת התייחסות לסביבה והכללתה בתכנית הבקשה.
- \* סימון כל הקיים במגרש להריסה, לפחות כאמור בתכנית הל/מק/463.
- \* הכנת תצ"ר על ידי המבקש ועל חשבונו והגשתו לוועדה המקומית. אישור תצ"ר בוועדה המקומית יהיה תנאי להיתר בניה. רישום התצ"ר ברשם המקרקעין יהיה תנאי לטופס 4.
- מילוי טופס 1 כחוק.
- \* תיקון הבקשה בתיאום עם הוועדה.

קיימת תב"ע מי/במ/113 א' מאושרת מתאריך 28.01.93.  
קיימת תכנית הל/מק/460 - איחוד וחלוקה.

מבוקשת בניה חדשה לבניית מבנה חד-משפחתי.

דוח פיקוח : קרקע בתולה.

המשך דיון משיבת מליאה מס' 20110008 מ-14.12.11 - דיון חוזר.  
בישיבה הנ"ל הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.  
תוקף החלטת הוועדה הנ"ל פג והבקשה מובאת מחדש לדיון בוועדה לאחר שמסמכי התכנית עודכנו.

לא מבוקשות הקלות.

דוח פיקוח : לאחר ביקור בשטח נמצא כי מדובר בקרקע בתולה ללא בנייה - מצ"ב תמונות מהשטח.

### החלטות

להאריך תוקף היתר לעוד שנתיים נוספות, עד ל 19.05.2020, כפוף לתשלום 10% מאגרות הבניה כנדרש בתקנות.  
ההיתר יוארך לאחר תשלום כאמור.

- אישור מו"מ אבו-גוש.
- אישור הג"א.
- אישור "בזק".
- חוות דעת ואישור שרותי כבאות.
- אישור יועץ תנועה לפתרון החניה.
- תשלום היטל השבחה.
- חישובים סטטים+התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות מעבדה לפי כל דין.
- חישובי פסולת בניין (תנאי לט"4 אשור פינוי לאתר שפך מוסדר).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בנין.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת החשמל.
- אישור הגיחון.
- גידור בטיחותי קשיח כולל שילוט, בגובה 2' לפחות במהלך הבניה כולל שילוט אזהרה.

סעיף 8	בקשה להיתר: 20110177	תיק בניין: 2950010003
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20110177](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20110177)

#### בעלי עניין

##### מבקש

ג'בר שריף סלים

##### עורך

קרישן אנדרי, אחר 68288604

##### מהנדס

עותמאן סאלח

##### כתובת:

רחוב ג'בר 6, אבו-גוש, שכונה: אבו - גוש

##### גוש וחלקה:

גוש: 29522 חלקה: 10 מגרש: 3

##### תוכניות:

מ/במ/113א'

##### יעוד:

מגורים 3

##### שטח מגרש:

412.00 מ"ר

##### שימושים:

מגורים

##### תאור הבקשה:

בניה חדשה

#### מהות הבקשה

בית מגורים חדש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	שטחים	103.44		25.85			
	סה"כ	103.44		25.85			

#### הערות בדיקה:

##### תאריך: 29/05/2018

הבקשה מובאת לדיון במסגרת מליאת הועדה ע"מ להאריך את מתן תוקף ההיתר.

ההיתר נמסר לבעלים בתאריך 19.05.2015, תוקף ההיתר ל-3 שנים- 19.05.2018.

ניתן להאריך היתר לשנתיים נוספות, ולאחר מכן לשנה נוספת בנסיבות מיוחדות. מומלץ להאריכו בשלב זה עד 19.05.2020 להמשך הבניה בהתאם להיתר הבניה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20140004 מתאריך 19/03/2014 הוחלט :

לאשר את הבקשה להיתר במילוי התנאים הבאים :

- \* סימון מפלס 0.00 בהתאם להל/מק/463.
- \* סימון מפלס מירבי בהתאם להל/מק/463.
- \* סימון הדרך המסומנת בתשריט הל/מק/463 כזיקת הנאה לציבור
- \* הכנת תכנית פיתוח מגרש מפורטת וכוללת התייחסות לסביבה והכללתה בתכנית הבקשה.
- \* סימון כל הקיים במגרש להריסה, לפחות כאמור בתכנית הל/מק/463.
- \* הכנת תצ"ר על ידי המבקש ועל חשבונו והגשתו לוועדה המקומית. אישור תצ"ר בוועדה המקומית יהיה תנאי להיתר בניה. רישום התצ"ר ברשם המקרקעין יהיה תנאי לטופס 4.
- מילוי טופס 1 כחוק.
- \* תיקון הבקשה בתיאום עם הועדה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20140004 מתאריך 19/03/2014 הוחלט :

סעיף 7	תשריט חלוקה: תח/29527/60/א
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1086](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1086)

**שם התכנית:** תשריט חלוקה גוש 29527 חלקה 60

**סוג תוכנית** תשריט חלוקה

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 3,494.00 מ"ר (3.494 דונם)

#### בעלי ענין

##### בעלים

עבדול רחמן אחמד

עבדול רחמן פאטמה

נאדר מחמד עבד אל-רחמן

איסרא עבדול רחמן גבר

#### חוות דעת

**תאריך: 31/05/2018**

תשריט חלוקה מוגש ע"י הבעלים הרשומים בשלמות בגוש 29527 חלקה 60 ע"י הבעלים. התשריט מבקש לשנות את גבולות החלוקה שנקבעו ע"י תשריט חלוקה מאושר מס' 960015 (מיום 14.2.1996) וגם לחלק את החלקה למגרשים חדשים.

התשריט בא לחלק את חלקה 60 ל-6 מגרשים:

מגרש 1 - גודל 859 מ"ר - יעוד מגורים

מגרש 2 - גודל 528 מ"ר - יעוד מגורים

מגרש 3 - גודל 400 מ"ר - יעוד מגורים

מגרש 4 - גודל 691 מ"ר - יעוד מגורים

מגרש 5 - גודל 527 מ"ר - יעוד מגורים

מגרש 6 - גודל 489 מ"ר - יעוד דרך

סה"כ שטח הרשום: 3494 מ"ר.

לפי התשריט המאושר, גודל השטח למגורים הוא: 3035 מ"ר.

התשריט המוצע מקטין את גודל השטח למגורים ב-30 מ"ר (מ-3035 מ"ר ל-3005 מ"ר) ומגדיל את השטח לדרך ב-280 מ"ר (מ-208 מ"ר ל-489 מ"ר).

בתשריט המאושר, הוסכם בין השכנים לתת גבול מזרחי חדש עבור מגרש 59/2 החורג לתוך חלקה 60. התשריט המוצע מבקש לבטל על גבול זה ולהרחיב את השטחים של מגרש 1 לכיוון מגרש 59/2. התשריט המוצע אינו תואם לתשריט המאושר בנושא זה, בפרט ברוחב גבול הדרום-מערב של התשריט. רוחב גבול התשריט המאושר הוא: 52.2 מ' לעומת רוחב גבול המוצע: 53.5 מ' ע"י חלקה 59.

**יש לקבל את נסח טאבו עבור חלקה 59, ואת אישורם של הבעלים במגרש 59/2 כתנאי מקדים לדיון.**

#### החלטות

לשוב ולדון לאחר:

קבלת נסח הרישום של חלקה 59, וקבלת הסכמת וחתימת כל בעלי הזכויות בחלקה זו.

סעיף 6	תשריט חלוקה: תח/29527/17/א
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1083](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1083)

<b>שם התכנית:</b>	תשריט חלוקה גוש 29527 חלקה 17 מגרשים 8 ו-9
<b>סוג תוכנית</b>	תשריט חלוקה
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	2,380.00 מ"ר (2.38 דונם)
<b>בעלי ענין</b>	
<b>מודד</b>	תאופיק גבארה, בית חנינא החדשה ת.ד 1768 ירושלים, 40400, 0542207206
<b>יזם</b>	עבד אלרחמן עלי
<b>בעלים</b>	עבד אלרחמן עלי
<b>מגיש</b>	עבד אלרחמן עלי, אלעבד עלי אבו-גוש

#### חוות דעת

##### תאריך: 16/05/2018

תשריט חלוקה מוגש ע"י עלי עבדאללה עבד אלרחמן, הבעלים הרשומים בשלמות בחלקה. התשריט מבקש לחלק את מגרשים 8 ו-9 לפי תב"ע מי/650 מחדש ל-6 מגרשים.

גודל מגרשים 8 ו-9 לפי תב"ע מי/650 : 2379 מ"ר.  
גודל שטח בתשריט החלוקה : 2380 מ"ר.

למרות שהמגרשים בגודל קטן מ-400 מ"ר, לפי פרק ט' סעי' 1.א. טבלת אזורי בניה לתב"ע מאושרת מי/במ/113.א.

יש לקבלת את אישור של המועצה המקומית מכיוון שהתכנית נוגעת בשטח ביעוד של דרך.  
יש למחוק את "מגרש : 8, 9 עפי תכנית חלוקה"  
יש לתקן את תכנית מס' מי 650 ל-"מס' מי/650".

#### החלטות

לאשר את תשריט החלוקה בתנאים :

- קבלת אישור המועצה המקומית.
- תיקונים טכניים בהתאם לחוות הדעת

הבינוי מציג כניסה אחת במפלס הכיכר,  $728.80=0.00$  וכניסה נוספת מהרחוב הצפוני במפלס גבוה יותר  $739.60=0.00$ , הכניסות ממפלס הכיכר נמצאות בנסיגה מהחזית הלוואים המוצעים מודגשים בחזית והינם בגובה כפול של 5 מ. \*\*לפני נספחי הבינוי לתכנית ישנם 2 מפלסי פיתוח מזרחי  $742=0.00$ , ומעי'  $738.50=0.00$ .

מכיוון השדרה, בחזית הצפונית מתקבל מופע של גדר כלפי הרחוב בגובה של בין 2 ל-3.5 מטר ללא נסיגות, עקב מפלס הרחוב היורד. קירות מופיעים בפינה המזרחית של המגרש ולכ-17 מטרים מאורך החזית. חסרים מפלסי הפיתוח של הגיגון בחזית.

לפי הוראות התכנית יותר שימוש נלווה לתעסוקה בשטח שלא יעלה על 5% מהמגרש, שהם 276 מ"ר, הבינוי מראה שטחי מסחר בהיקפים גדולים מהמותר ע"פ תכנית, של כ-1355 מ"ר, עבור סופר. ע"פ החוק והתקנות, לא ניתן להעביר שטחי בניה משימוש לשימוש ללא תכנית- מדובר על שימוש חורג שלא ניתן לבקש בבקשה זו.

בבינוי המוצע הקומה הרביעית הינה חלקית בנסיגה של 3 מ' מקו החזית לרחוב, כפי שמפורט בהנחיות המרחביות. מוצע שילוב של קירות זכויות ואבן במקצב חזרתי בחזיתות המבנים, המערכות הטכניות הממוקמות במפלס הגג מוסתרים כחלק אינטגרלי ממנו.

כחלק מהבינוי נדרש לבצע תיאום מול מתכנני מגרש 511 לעניין מפלסי פיתוח קירות תמך וכניסות לחניונים.

חלק מהחניון נמצא מעל פני הפיתוח באזור הרמפה, תנאי לאישור הבקשה להיתר, פרסום הקלה מתאימה לעניין אי נסיגה לקו הבניין.

### החלטות

הוועדה מבקשת לרכז את חזית המבנה הפונה אל הרחוב העליון, ולבחון בשנית את נושא חוויית הגמר המוצעים. הוועדה מציינת בהקשר זה כי התכנית קובעת שחומרי הגמר יהיו בן בשילוב חומרים אחרים כגון זכוכית ואלומיניום, ועל כן אישור חזיתות המתבססות על קירות מסך כפתון העיצוב המרזי טעון הליך של הקלה.

לאשר את תכנית הבינוי התנאים:

1. קבלת אישור החברה המפתחת לעניין תיאום התשתיות וההתחברות לפיתוח המתוכנן.
2. תיקון מסמכי נספח לעניין הסדרי התנועה והתמרון בחניונים.
3. פירוט התכנית במפלס הניסה לחניון מזיקת ההנאה, לרבות עדכון הממשק עם השצ"פ.

**הוועדה מבהירה כי אין בהחלטה לעניין תכנית הבינוי כל החלטה בעניין הקלות ככל שתבוקשנה, לרבות לעניין מיקום החניון, תוספת קומות, חומרי הגמר וכו' בקשות אלו תיבחנה לגופן לעת הגשת הבקשות. תכנית הבינוי תחתם רק לאחר השלמת כל התיקונים הנ"ל, ניתן יהיה לקדם היתרי בניה לאחר חתימה על תכנית הפיתוח.**

סעיף 5	תכנית בינוי : 2018007
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך : 13/06/2018	

**קישור לאתר ההנדסי:**

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=20&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1080](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=20&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1080)

**שם התכנית:** בינוי למגרש 512 מבנה מסחר ותעסוקה שכונת המגרסה מבשרת ציון

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 25,982.00 מ"ר (25.982 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

**עורך/מתכנן**

אייל איצקין

**בעלים**

רמ"י

**מגיש**

עופר אהרון, 02-6430893

**כתובות** מבשרת-ציון

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29956		לא			כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
29956	512	512	כן	101-0261289

**מטרת התכנית**

אישור תפיסת בינוי למגרש 512 עבור מבנה מסחר ותעסוקה- תכנית המגרסה.

**חוות דעת**

**תאריך: 07/05/2018**

תכנית הבינוי מציעה תפיסת בינוי למגרש מסחר ותעסוקה 512 מתכנית המגרסה,

התכנית מציעה נפחי בינוי תואמים לתכנית, ללא תוספת שטחים או גובה, במבנה אחד בבינוי הסובב חצר פנימית. הבינוי תואם למפורט בתכנית מלבד קומת חניון 4 הנוספת ל 3 המותרים לפי תכנית.

פתרון חניה מוצג בחניון תת קרקעי בן 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. הכניסה לחניה מתוך רמפה מכיוון דרום במפלס

728.20, מאזור הכיכר דרך זיקת ההנאה למעבר כלי רכב כפי שנדרש לפי תכנית

-הכניסה לחניה לא מסומנת בצורה ברורה בתכניות, יש לציין מפלסי התחבורות יווני תנועה ברורים.

בנוסף מוצעות מספר חניות בקומה מפולשת הפונה לכניסה התחתונה לכיוון הככר בחזית המזרחית.

יש לתקן את תכנית מפלס -3 ממנו נכנסים אל החניון דרך זיקת ההנאה כך שיראה מילוי אדמה באיזור השצ"פ, ויראה באופן ברור את הסדרי הכניסה אל החניון, לרבות מפלס זיקת ההנאה המובילה אל החניון.

יש להציג בכל מפלסי החניה את סכמת התנועה, התמרון והרמפות בחניון.

- חדר האוכל, תוספות שאינן מוצגות בתכנית המפורטת.
2. תוספת אחסנה בומה השניה שאינה מופיעה בתכנית המפורטת.
3. תוספת גשר ומעלון בחזית הצדדית בקומה ה-3, אינם מוצגים בתכנית המפורטת.
4. תוספת מעלון בחלקו המערבי של המבנה.
5. ביטול בניה המופיע בתכנית המפורטת בכל הקומות.
6. תכנית הבינוי אינה מבקשת לממש שטחים נרחבים בקומה העליונה (הרביעית) המתאפשרים לפי התכנית החלה. שינויים אלו מהווים שינויים מינוריים ביחס לבינוי המאושר.

סך הבינוי המוצע ממש את מירב הזכויות ע"פ תכנית.

עם זאת מוצעת קומה מפולשת בהיקף נרחב, אשר אינה מקבלת ביטוי בחישובי השטחים, יש לוודא כי הבינוי עומד בזכויות הבניה לשטחי השירות, גם באם מחשבים את השטח המפולש.

### החלטות

לאשר את תכנית הבינוי כתכנית הכוללת שינויים קלים, ובתנאי כי יש די זכויות שירות לאישור הקומה המפולשת. עם קבלת תכנית בינוי מעודכנת לעניין זכויות הבניה, תועבר התכנית לבדיקה בוועדה המחוזית, ולקבלת החלטתם באם מדובר בשינויים קלים.

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית בינוי : 2018008</b>
<b>קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 2018008 תאריך : 13/06/2018</b>	

**קישור לאתר ההנדסי:**

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=20&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1088](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=20&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1088)

<b>שם התכנית:</b>	בינוי למבנה בית החלמה ליולדות קרית יערים
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית בינוי
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	9,935.00 מ"ר (9.935 דונם)
<b>בעלי עניין</b>	
<b>יזם</b>	בית החלמה ליולדות ק.יערים
<b>עורך/מתכנן</b>	דן ברלב
<b>בעלים</b>	בית החלמה ליולדות ק.יערים
<b>מגיש</b>	בתיה מרקס , הרב הרץ יוסף צבי 35 ירושלים, 9745920, 0504041992

קרית יערים - "טלז-סטון"

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536	לא		98	98	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
29536			כן	הל/מק/351

**מטרת התכנית**

אישור תפיסת בינוי למבנה בית החלמה, בשינויים קלים מהבינוי לפי התכנית החלה במקום הל/513 א. ע"פ תקנון התכנית: "הבניה תהיה בהתאם לנספחי התכנית והוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהיה רשאית לאשר שינויים קלים ובלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלות אחוזי הבניה שע"פ התכנית."

**חוות דעת**

**תאריך: 04/06/2018**

הבינוי מציג תוספות בניה באזור הדרום מזרחי של המגרש לכיוון כביש 1, בקומת השניה והשלישית, מדובר בשטח להרחבת מחסנים, לצרכי מזון, שטיפת כלים וקונדיטוריה, וכן תוספת להגדלת חדר האוכל. התוספות אינן חורגות מקו הבניין הנקבע בתכנית. בקומה ה 3 מבוקש גשר ומעלון בצד המזרחי של המבנה מכיוון רח' יצחק, מעבר לו הבניין ובנוסף שטחים לאכסון וקירור. בנוסף מוצע מעלון מנכים בצמוד למבנה ובלא חריגה מקווי הבניין.

עיקרי השינויים המוצעים בתכנית הבינוי יחס לבינוי המחייב בתנית המפורטת:

1. הרחבת אולם חדר האוכל ומחסנים בקומה השלישית בחלקו הדרומי של המבנה, ויצירת חלל מפולש מתחת להרחבת



ביום 23.7.17, מגישי התכנית החליטו למשוך את התכנית מקידום בוועדה המקומית לקדם אותה בסמכות מחוזית, ועל כן תיק התכנית נסגר בוועדה המקומית. הוועדה המחוזית החליטה (ביום 12.11.17) להחזיר את התכנית לקידום במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית בלבד.

### התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף זכויות באופן יחסי לבעלויות.

מדובר על מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת מרתף הכולל 12 יח"ד. נתונים הכמותיים של התכנית מסתמכים על זכויות לפי ההיתר המאושר האחרון ולא לפי התב"ע המאושרת. לפי התב"ע המאושרת, מצב המאושר הוא : 937 מ"ר עיקרי ו-178 מ"ר שרות. לפי היתר מס' 20000044, התווספו 42.25 מ"ר עיקרי (סה"כ עיקרי 982.25 מ"ר) ו-7.4 מ"ר שרות (סה"כ שרות 185.4 מ"ר). לאור האמור לעיל, ללא הוספת סעי' 62(א)(9) כחלק מהסעיפים שהתכנית סומכת עליהם, התכנית מבקשת הוספת שטח עיקרי 295.23 מ"ר (סה"כ 1232.23 מ"ר) ושטח שרות 39.4 מ"ר (סה"כ 217.4 מ"ר) - דבר שלא בהתאם לחלוקה שוויונית של הזכויות בין שני המבנים במגרש בהתאם לסעי' 62(א)(16)(1),. התכנית מבקשת קביעת הוראות בינוי בהתאם לסעי' 62(א)(5).

לפי נספח הבינוי, מבוקשות הרחבות פנימיות של יחידות הדיור והרחבת היחידות ע"י סגירת מרפסות בכל מפלס המבנה. וכן מבוקשות תוספות חוסמות אלת חלון המגן של הממ"ד בחלק מדירות. התכנית אינה שומרת על המופע המדורג בשתי הקומות התחתונות, ובשתי הקומות העליונות. התכנית אינה מציגה חישוב שטחים נכון במספר מקומות נקודתי.

### תיקונים

יש להציג תוספות שאינן חוסמות חלונות ממ"ד.  
יש להתאים הבינוי כלך שישמור על המופע המדורג.  
יש לקבוע פרט מחייב למצללות המוצעות הוראות מחייבות לעניין ולעניין הקמתן בהינף חד.

1. טרם הוגשו כתבי שיפוי לטובת הוועדה ע"י מגישי התכנית.
2. יש להוסיף בתקנון לסעי' 1.4 את סעיף לחוק 62(א)(9) ולסעי' 2.2 "קביעת 45.25 מ"ר עיקרי ו-7.4 מ"ר שרות שאושרו בהקלות בהתאם לסעי' 62(א)(9)."
3. כל פעם שרשום בנספח הבינוי "תוספת חניה מקורה לשטחי עיקרים" יש לתקן את זה ל"הסבת חניות".
4. יש להציג בנספח החניה את צורת ההגעה לכל מקומות החניה והרדיוסים להגעה.

### החלטות

להפקיד התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62(א)(5), 62(א)(9), 62(א)(16)(1) ובתנאים הבאים :

1. תוספות הבניה המוצעות לא תחסומנה חלונות של ממ"דים. נספח הבינוי יתוקן בהתאם.
2. שמירת דירוג המבנה.
3. הוספת פרטים והוראות מחייבים לעניין המצללות, בתיאום עם הוועדה.
4. התאמת נספח הבינוי לזכויות המבוקשות.
5. תיקונים טכניים בהתאם לחוות הדעת.

שירי שפירא , מור 8 מבשרת ציון, 054-8079042  
 ניסן שפירא , מור 8 מבשרת ציון, 054-5753067  
 בועז אלינסון , מור 8 מבשרת ציון, 052-6000103  
 יעקב ברזאני , מור 8 מבשרת ציון, 054-7455107  
 נירה רווח , מור 8 מבשרת ציון, 02-5341743  
 נועם וילנר , מור 8 מבשרת ציון, 052-6048148  
 טל וילנר זמירי , מור 8 מבשרת ציון, 054-3451972  
 איילת אלינסון , מור 8 מבשרת ציון, 052-6000103  
 עמרי ליפצין , מור 8 מבשרת ציון, 02-6491907  
 סיגלית ליפצין , מור 8 מבשרת ציון, 02-6491907  
 ניסן יונה , מור 8 מבשרת ציון, 052-6788205  
 אילנה יונה , מור 8 מבשרת ציון, 052-6788205  
 שמואל עוז , מור 8 מבשרת ציון, 052-3825444  
 גנאדי לב , מור 8 מבשרת ציון, 053-2808696  
 איציק רחמים , מור 8 מבשרת ציון, 052-2868887  
 אוקסנה רחמים , מור 8 מבשרת ציון, 052-2868887  
 אילה גואלי , מור 8 מבשרת ציון, 02-5346888

**כתובות**  
 מור 8 , שכונה : מבשרת ציון, מבשרת ציון  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30465		לא	68	68	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	39	39		הל/במ/737א
2	48	48		5/30/8

**מטרת התכנית**  
 תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד

**חוות דעת**

**תאריך: 28/05/2018**

תכנית ללא איחוד וחלוקה ברחוב מור 8, מבשרת ציון לתוספת בניה לשם הרחבת הדירות, מוגשת בפעם משנה ע"י דיירי המבנה, בראשם, עמרי ליפצין.  
 במגרש התכנית קיימים שני מבני מגורים. התכנית מתייחסת רק למבנה המזרחי.

שטח התכנית : 2,933 מ"ר

**רקע**

הוגשה תכנית בעבר עבור מבנה זה במספר 0290494-152. התכנית זו נדונה בוועדה להפקדה (ביום 1.2.17) ולאישור לאחר שהוגשו התנגדויות (ביום 14.6.17).  
 התכנית הקודמת ביקשה לאשר תוספת זכויות לבניין שבנדון מעבר לחצי מהזכויות שניתן לאשר- ויצרה פגיעה בבניין השני.  
 הוועדה קיבלה את ההתנגדות ואפשרה להפקיד את התכנית תוך התאמת הזכויות, או לחלופין להעביר לסמכות הוועדה המחוזית.

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 152-0612507
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1071](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1071)

**שם התכנית:** תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 2,933.00 מ"ר (2.933 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
5/30/8	שינוי
הל/במ/737/א	שינוי
250/מי	שינוי
מי/במ/737	שינוי
340/מי	שינוי

#### בעלי ענין

##### **מודד**

מאיר לוי, המרפא 3 ירושלים, 052-3213117

##### **בעלים**

אליהו גואלי

שירי שפירא

ניסן שפירא

בועז אלינסון

יעקב ברזאני

נירה רווח

נועם וילנר

טל וילנר זמירי

איילת אלינסון

עמרי ליפצין

סיגלית ליפצין

ניסן יונה

אילנה יונה

פרידה מזרחי

שמואל עוז

אורלי עוז

גנאדי לב

איציק רחמים

אוקסנה רחמים

אילה גואלי

##### **מגיש**

אליהו גואלי, מור 8 מבשרת ציון, 02-5346888

### מטרת התכנית

הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים וכן שטחי שירות בתת הקרקע .

### חוות דעת

תאריך: 27/05/2018

תכנית ללא איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בקריית יערים הוגש ע"י הבעלים ומיופה כוח של כל בעלים בקרקע, דוד נחמיה.

גודל שטח רשום : 2068 מ"ר.

התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי ושרות, קביעת מספר יח"ד, תוספת קומה, וקביעת קווי בניין.

התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי של 20% (413.6 מ"ר) מ-40% (827.2 מ"ר) ל-60% (1240.8 מ"ר) בהתאם לסעי' 62(א)(16) (א), תוספת שטח שרות תת קרקעי של 39% (805 מ"ר) - לפי סעי' 62(א)(15), סה"כ 2045.8 מ"ר (98.9%). קביעת מספר יח"ד ב-6 בהתאם לסעי' 62(א)(8). תוספת מספר קומות מ-2 (726.28 מ"ר) ל-3 + מרתף (726.67 מ"ר) בהתאם לסעי' 62(א)(4). קביעת קווי בניין בהתאם לסעי' 62(א)(4).

### תיקונים

1. יש להצמיד את קווי הבניין למעטפת מבני המגורים.
2. יש למחוק את המלל הרשום בסעי' 2.1 ולרשום את יעד הכללי של התכנית.
3. יש לפרט נספח תנועה עם רדיוסי תמרון.

### החלטות

להפקיד התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62(א)(4), 62(א)(8), 62(א)(9), 62(א)(15), 62(א)(16) ובתנאים הבאים :

1. הוספת נספח תנועה המציג את התמרון אל החניות
2. קביעת שלביות מימוש של הסדרת החניות בשלב הראשון של ההיתר , והמשך הבניה בשלב השני.
3. תיקונים טכניים בהתאם לחוות הדעת.

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 152-0487470
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1048](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1048)

**שם התכנית:** תוספת שטחים בעל שם טוב 3-13

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 2,290.00 מ"ר (2.29 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
232/מי	ביטול

#### בעלי ענין

**יזם**

נחמיה דוד

**בעלים**

אליהו שוורץ

אביגיל דוד

נחמיה דוד

ישראל שחור

יעל שחור

מאיר אלבו

ציפורה אלבו

יואל לופס

רחל בלום

רוברט יואל בלום

אסתר אלביליא

**מגיש**

אליהו שוורץ, הבעל שם טוב 13 קרית יערים, 9083800, 054-2127789

אביגיל דוד, 7 קרית יערים, 9083800, 050-9701818

נחמיה דוד, הבעל שם טוב 7 קרית יערים, 9083800, 058-5629508

ישראל שחור, 13 קרית יערים, 9083800, 050-6225006

יעל שחור, הבעל שם טוב 13 קרית יערים, 9083800, 050-9481076

מאיר אלבו, הבעל שם טוב 5 קרית יערים, 9003800, 052-5189488

ציפורה אלבו, 5 קרית יערים, 9083800, 052-5189488

רחל בלום, הבעל שם טוב 11 קרית יערים, 9083800, 052-6771793

רוברט יואל בלום, הבעל שם טוב קרית יערים, 9083800, 052-8379812

שכונה: קרית יערים

#### כתובות

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536	לא	33	33	כן	

לדחות מהנימוקים שפורטו לעיל.

**2. ההתנגדות לעניין הדרישה לעמידת תוספת הבניה בתקנים אקוסטיים :**  
לקבל ההתנגדות כפי שפורט לעיל.

לתת תוקף לתכנית בתנאי התיקונים הבאים :

1. התכנית לא תוסיף כל שטח שירות לטובת קומת חניון נוסף, ולא תציע כל שינוי בחניון התת קרקעי הקיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. יתווספו הוראות בתיאום עם הוועדה המקומית לעניין בחינה של הסדרי הכניסה והחניה בשלב הבקרה המרחבית, תקנון התכנית יתוקן בהתאם.
3. יתווספו הוראות הוראות בתיאום עם הוועדה המקומית בדבר חומרי גמר אפשריים לתוספת הבנייה שמחוץ למעטפת המבנה, וכן לעניין בדיקות אקוסטיות לשלב הבקרה המחבית בבקשה להיתר לתוספת הבניה הנ"ל, תקנון התכנית יעודכן בה .
4. עדכון הוראות התכנית לעניין שמירה על זכות השימוש בחניון לטובת באי המלון, ככל ותינתן חו"ד משפטית מאת היועמ"ש לוועדה הקובעת כי יש לתקן הוראות מתאימות בעניין.

הוועדה דנה בהתנגדויות האחרות שהוגשו, והחליטה כמפורט לעיל :

#### התנגדות שלמה דהוקי :

1. **ההתנגדות לעניין הדרישה לקבע בהוראות התכנית את זכות השימוש של אורחי המלון בחניון הקניון :**  
הנוש יועבר לבחינת הנושא ע"י היועמ"ש לוועדה, מסמכי התכנית יתוקנו במ חו"ד של היועמ"ש תמליץ על שימור ההוראה הנ"ל.

2. **ההתנגדות לעניין שינוי שימוש, ושינוי קווי בניין במקתף החניה הקיים, כך שתשתנה דרך התפעול :**  
לקבל ההתנגדות, לא יאושרו כל שינויים במרתף החניה ביחס ליים.

3. **ההתנגדות לעניין הדרישה לביצוע בחינה תחבורתית מקיפה, וביצוע תסקיר השפעה על הסביבה :**  
לדחות את עיקרי ההתנגדות מהנימוק שתוספת 500 מ" לשטחי הבניה אינה משנה את הצתמונה התנועתית באופן מהותי המצדיק בחינה תחבורתית כנ"ל, ומהנימוק שהתכנית גם כפי שהופקדה, ועוד יותר לאחר הויתור על הרחבת החניון אינה מהווה תכנית הנדרשת בתסקיר השפעה על הסביבה, לא בהיבט התוכן ולא בהתאם לנדרש בחוק.

עם זאת הוועדה מקבלת את תקבל את ההתנגדות לעניין הצורך בבחינה תחבורתית באופן חלקי, ותדרוש להוסיף תנאי לשלב הבקרה המרחבית בתהליך הרישוי- בחינה של התאמת הסדרי התנועה- כניסות ויציאות למתחם אשר תוגש ע"י מהנדס תנועה מטעם היום, ואשר תיבחן ע"י יועץ התנועה למועצה או לוועדה.  
כל ובבדיקה זו ימצא כי יעלה כי יש לבצע התאמות בהסדי התמרון אל וממתחם הקניון, תכלול הבקשה להיתר את ההתאמות הנדרשות.

4. **ההתנגדות לעניין הדישה לקביעה מפורשת כי החניון החיצוני ייקבע לטובת שירות לאוטובוסים ולמוניות :**  
לדחות ההתנגדות מהנימוקים : הוועדה רואה לנכון לשמור על גמישות בפשרויות השימוש של החניון, יש פתרון חניה לאוטובוסים לאורחי המלון בהיתר הבניה לצמלון, היעוד המופיע בתכנית שבנדון- חניון בלא ציון של של סוג הרכבים תום להוראות התכנית האחרונה במקרקעין.

#### התנגדות עו"ד וילצ'יק בשם תושבי שכונת נוף הרים ואחרים :

1. **ההתנגדויות הנוגעות לעניין תוספת החניות-**

התנגדויות אלו יורדות מסדר היום לאחר הסבר יזמי התכנית כי הם מוותרים על תוספת הזכויות שהוצעה לטובת הרחבת החניות.

2. **ההתנגדות לעניין פגם בהליכי קידום התכנית :**

לדחות התנגדות מהנימוק שהתכנית קודמה כדי, הוועדה תציין כי גם ס נקבע בחו"ד של היועמ"ש לוועדה כי תוספת הזכויות תהיה לחניה בלבד, הרי שמדובר בנושא תכנוני, וכי סעיף 62א(א) 15 אינו מסייג את מטרת שיטחי השירות שניתן להוסיף בסמכות הוועדה המקומית. בכל מקרה נושא זה ירד מעל הפרק עם ויתור יזמי התכנית על תוספת זכויות השירות.

3. **ההתנגדות לעניין הדרישה לבחינה תחבורתית מקיפה :**  
לדחות מהנימוקים שפרטו לעיל.

4. **ההתנגדות לעניין מניעת המפגעים האקוסטיים :**

לקבל ההתנגדות- הוראות התכנית יעודכנו כך שיובהר שתוספות בניה מחוץ למעטפת המבנה הראשית יעמדו בתקנים האקוסטיים הרלוונטיים, ויתווסף תנאי לשלב בקרת התכן בעת רישוי תוספת הבניה החיצונית, של קבלת דו"ח אקוסטי אשר יאושר ע"י היחידה הסביבתית.

5. **הטענות בדבר הכשרת עבירות הבניה :**

לדחות הטענות מהנימוק שהוועדה מקבלת את הסבר שלמה דהוקי אשר בנה את הקניון בשעתו כי מדובר בחלל מסד אשר נותר לאחר התאמת מפלסי הפיתוח בשעת הבניה, אשר מחייב עבודות פיתוח נרחבות בכדי לאפשר בו שימוש, ומהנימוק שלא היה כל שימוש בחלל זה אשר נשאר אטום לאורך כל שנות פעילות הקניון מאז הקמתו.

#### התנגדות מר יונתן הימן :

1. **ההתנגדויות לעניין הסמכות :**

לדחות מהנימוק שהתכנית לא נקבעה כטעונת אישור השר.

2. **ההתנגדות לעניין הדרישה לבחינה תחבורתית כללית :**

לדחות מהנימוקים שפורטו לעיל.

3. **ההתנגדות לעניין הדרישה לעמידת תוספת הבניה בתקנים אקוסטיים :**

לקבל ההתנגדות כפי שפורט לעיל.

4. **ההתנגדות לעניין לעניין הכניסות והיציאות המוטוריות מהמתחם :**  
לקבל כפי שפורט לעיל.

#### התנגדות מר רפי הימן :

1. **ההתנגדות לעניין הדרישה לבחינה תחבורתית כללית :**

התכנית מציעה סגירת מרפסות קיימות בקומה א' ובניית קיוסק בקומת קרקע.

נספח התנועה מראה שלפי תקן החניה הארצי ל-2016, נדרשות 352 מקומות חניה (330 לרכב פרטי, 3 לאופנועים, 2 לאופניים ו-17 לתפעול) ויש כבר היצע של 499 מקומות חניה. למרות שההיצע מכסה את הנדרש, התכנית מבקשת תוספת 147+ תאי חניה עבור רכב פרטי.

**יש לקבוע את שאר השטחים בייעודי הקרקע שאינם רלוונטיים לתכנית כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט ובסעיפי התקנון.**  
**יש לתאם את נספח החניה לנספח הבינוי ולתקנון בעניין שטח עיקרי.**

תיקונים טכניים :

התקנון -

1. יש למחות את המיותר - הגדרה "מגרש המחולק לתאי שטח".
  2. יש לתקן סעי' 2.1 שהמלל יהיה במטרה אחד ובמשפט אחד, סעי' 2.2 הוא עבור כל הפרטים של הוראות העיקריות של התכנית.
  3. יש לתקן סעי' 2.2 שכל ההוראות יהיו לפי סעיף לחוק הרלוונטי.
  4. יש למחוק את ההערה לסעי' 2.3.
  5. יש למחוק את סעי' 3.3 - אין צורך לפרט שכל מגרש התכנית מחולק לתא שטח 1.
  6. יש למלא את סעי' 4.4 לעניין הוראות ושימושים לבהתאם לתכניות המאושרת לעניין סגירת מרפסות, חניון וכו'.
  7. יש לתאם את גודל שטח המגרש בסעי' 5 בהתאם לגודל המגרש שביעוד מסחר לפי סעי' 3.2.
  8. יש לתקן את הסכום בתא "סה"כ שטחי בניה" שיהיה סכום של סה"כ הזכויות במבוקשות על פי חשבון פשוט (44,005 מ"ר).
  9. יש לתאם את מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת בין סעי' 5 לבין נספח הבינוי.
  10. חסר תכנית המבנה ותכנית תת הקרקעית של מפלסי החניה בסעי' 5.
  11. יש להעביר את המשפט המתייחס לניצול שטחי שירות מסעי' 5 לסעי' 7.
  12. יש לפרט את גובה האבסולוטי מעל פני הקרקע ועומק מתחת לקרקע של המבנה בהערות לסעי' 5.
  13. יש להוסיף הערה לסעי' 6 לעניין ניהול מי נגר.
  14. יש להוסיף את הערה לסעי' 6.14 לעניין הוצאת היתר בנייה.
- תשריט מצב מוצע -
15. יש לתאם את צורות תאי השטח 1A ו-2 לפי שהם מופיעים בתשריט מצב המאושר.
  16. בנספח הבינוי חסרים : מקרא, סימון תאי חניה הסטנדרטי וסימון מפלסי הכניסות למפלס החניה החדש.
- נספח התנועה -
17. יש לתאם את כיוון התשריטים לכיוון התשריטים בנספח הבינוי.
  18. יש לפרט את שם התשריט לקומת חניון המוצע.
  19. יש לסמן את מיקומם של תאי החניה המוצעים בצורה בולטת.
  20. יש לסמן את גובה מעל פני הים לכל מפלס בתשריטים.
  21. יש לכלול את כל צבע ושימון בתשריט בתוך מקרא.

**בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170004 מתאריך 08/03/2017 הוחלט :**

לשוב ולדון לאחר :

1. התאמת זכויות הבניה המבוקשות לתכנית שבסמכות מקומית.
2. קביעת הוראות לעניין חומרי גמר של תוספות הבניה המוצעות.
3. פירוט נספחי התנועה והתאמתם לנספח הבינוי לרבות הצגת מפלס קומת החניה המבוקשת, פירוט הכניסה הנוספת המוצעת. נספח התנועה ייבדק ויתואם עם המועצה המקומית.
4. השלמת הדמיות של הבינוי המוצע והצגתן בפניה, בתיאום עם מהנדס הוועדה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	05/03/2018	04/05/2018

### החלטות

בתחילת הדיון הוועדה שמעה את דברי עו"ד אטינגר המייצג את יזמי התכנית, לעניין נושא תוספת הזכויות לחניה. בדבריו עו"ד אטינגר ציין כי יזמי התכנית מוותרים על תוספת הזכויות המבוקשת לטובת הרחבות החניות, וכי הם מוכנים לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, כך שהתכנית תעסוק רק בתוספת השטחים העיקריים. כ"כ הבהיר הנ"ל כי אין בויתור זה משום קבלה של ההתנגדויות שהועלו בנושא זה.

כ"כ בהמשך הדיון ציין עו"ד אטינגר כי יזמי התכנית מבקשי לשנות את תכלית התוספת המוצעת מחוץ למעטפת המבנה לבית קפה או מסעדה, ולא פי שצוין בעותק התכנית המופקד.



5. מתנגדת לאישור התכנית כי טעונת שהתכנית תגביר את עומסי התנועה הקיימים בסביבת הקניון בנוסף, יש לכלול תנאי להגשת בקשה להיתר בניה קבלת מסמך הנדסאי שמתחיל לנשוא בניה במנהל-פל-קל.

#### תאריך: 21/06/2017

תכנית הובאה לדיון נוסף לאחר שמולאו התנאים הקריטיים מהדיון הקודם.

- זכויות הבניה הותאמו לתכנית בסמכות מקומית
- נספח התנועה תוקן בהתאם לנדרש והותאם לנספח הבינוי ולתקנון
- הדמיות של הבינוי המוצע הושלמו ויוצגו בפני הוועדה.

מבוקש 500 מ"ר לשטחים עיקריים בעבור סגירת מרפסות, ו- 10000 מ"ר לחניה תת קרקעית. סה"כ מבוקש לאשר כ 28,800 מ"ר לשטחי שירות תת קרקעיים- בהיקף העולה על המותר בסמכות מקומית (כפל התכנית או שטח המגרש לפי הגדול).

לפי תכנית מאושרת מי/345, תכנית הבינוי נקבע ע"י היתר מס' 1612 יום 3.11.92. לפי ההיתר, תכנית החניה הותקנה קרקעית הינה 100% מגודל המגרש. לפי סעי' 15א(א), ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, כך שהיקף השטחים המקסימאלי יעמוד על כפל התכנית, במקרה זה 200% משטח המגרש. שטח השירות הותקנה קרקעיים המבוקש ע"י התכנית : 144% מגודל המגרש.

לפי ההחלטה מיום 8.3.17, יש לקבוע הוראות לעניין חומרי גמר של תוספות הבניה המוצעות בסעי' 6 לתקנון. אישור המועצה המקומית טרם התקבל עבור נספח התנועה.

#### תיקונים טכניים :

1. יש להוסיף לסעי' 1.4 את הסעיפים לחוק הרלוונטיים שרשומים בסעי' 2.2.
2. יש להוסיף את המלל "לחוק התכנון והבניה" לסעי' 2.2 לאחר כל פעם שמצטטים סעיף לחוק. זה נעשה עבור סעיף 15א(א) 62.
3. נספח הבינוי - חסר גובה הגג של בר הצעירים בתכניות ובחזיתות.

#### תאריך: 28/02/2017

בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20170009 מתאריך 28/06/2017 הוחלט : להפקיד התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 15א(א), 62, 62א(א), 62א(א), 16א(א), בתנאים :

1. בהתאם להחלטה הקודמת, קביעת הוראות לעניין חומרי גמר של תוספות הבניה המוצעות בסעי' 4 לתקנון.
2. בהתאם להחלטה הקודמת, קבלת אישור המועצה המקומית עבור נספח התנועה, לרבות תיאום הסדרי תנועה עם התכנון התנועתי המעודכן ברחוב מאחורי הקניון, ושדרות הראל.
3. מילוי תיקונים טכניים
4. קבלת כתבי שיפוי.

תכנית בסמכות מקומית, מוגשת ע"י קניון הראל בע"מ, ללא איחוד וחלוקה, במבשרת ציון המבקשת הוספת שטח עיקרי 881 מ"ר מעל לכניסה המהווים 4.4% מגודל המגרש - סה"כ 14,374 מ"ר עיקרי לפי תכניות קודמות ולפי המוצע בתכנית זו, הקטנת שטח שרות מ-281 מ"ר ל-254.1 מ"ר מעל לכניסה (26.9- מ"ר) והוספת שטח שרות מתחת לכניסה עבור קומה נוספת לחניון תת קרקעי בשיעור של 10,550 מ"ר (52.7% מגודל המגרש - סה"כ 29,377 מ"ר). התכנית מציעה סה"כ זכויות 44,005.1 מ"ר (220.1% מגודל המגרש, 163% מגודל התכנית).

הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי אינה בסמכות מקומית.

התכנית משנה את תכניות החלות מי/250, מי/345, מי/345א, מי/345ג, והל/מק/345ד. שטח התכנית : 26,976 מ"ר. שטח המגרש למסחר : 19,993 מ"ר.

התכנית מראה קניון קיים בן 2 קומות מעל לכניסה ו-2 קומות מתחת לכניסה לחניונים תת-קרקעיים בעומק של 728.8 מ' אבסולוטי - 10.2- מ'.

## התנגדות יהונתן הימן

1. התכנית תוסיף עומס תנועה בכניסה וביציאה היחידים משכונת נוף הרים ברמזור היחיד שמאפשר פניה לכיוון מחלף הראל.
2. התכנית תגביל את אפשרות התנועה בתוך החניון של הקניון שיצריך נסיעות מיותרות ברח' גדוד מוריה בחיפוש אחר מקומות חניה.
3. התכנית תפגע בהולכי הרגל ביחס למצב הקיים
  - א. הרחבת רח' גדוד מוריה תבוא ע"ח המדרכה הקיימת ועצים הבוגרים הנמצאים לאורך הרחוב.
  - ב. המדרכה שבסמוך לקניון היורדת לכיוון תחנת הדלק אינה ברוחב הנדרש לפי תקן.
4. נספח הבינוי אינו מציגה ומסדיקה שטחים המשמשים כשטח עיקרי בתחום התכנית ומתחת למפלס 0.0. השטחים משמשים בפועל כשטחי מסחר ולא מצוינים בטבלה 5 כשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
5. המתנגד הגיש שני חלופות עקרוניות לבחינה ע"י הוועדה:
  - א. חיבור ישיר אל מחלף הראל
  - ב. חיבור תת קרקעי מתוך חניון הקניון מתחת לשד' הראל
6. מבקש לתקן את סעי' 6.4 להוראות התכנית כך שיכלול הנחיות מחייבות בעניין תכנון פתרון תחבורתי שייתן מענה מספק לעומסים הצפויים ברח' גדוד מוריה, חיבור בין קומות החניון בתוך תחום המגרש, הטמעת אמצעים נוספים להכוונת התנועה.
7. מבקש לתקן את נספח התנועה והחניה כך שיתאפשר מעבר בין קומות החניון בתוך תחום המגרש כתנאי למתן תוקף.
8. מבקש לקבוע תנאי לפתיחת קומת החניון הנוספת יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה החדשים הנדרשים שיאושרו.
9. מבקש להטמיע הוראות קובעות כתנאי לקבלת היתר בניה ורישיון עסק יהיו תיאום עם היחידה הסביבתית של האמצעים למניעה מפגעים לרבות אמצעים להגבלת עוצמת הרעש ופתרונות אורור למטבח.
10. התנגדות להקמת בר צעירים: הבר תהווה מטרד רעש וריח לתושבי השכונה הסמוכה

## התנגדות מלונות החוף הצפוני בע"מ מוצגה ע"י משרד עורכי דין יהודה רוה ושות'

1. מבקשת לקבוע תנאי לאישור התכנית הגשת תסקיר השפעה על הסביבה ותסקיר תחבורה.
2. מבקשת שכל שינוי בנפחי התנועה ובחניון הקניון יהיה באישורה של המתנגדת בהתאם לזכות מקונית לשימוש בחניון הקניון ע"פ תב"ע מי/345ג'.
3. מתנגדת לכל תוספת שטח למסחר ו/או שירותים תומכי מסחר למעט בניה על המרפסות וסגירתה.
4. מבקשת לשמור על הוראות לפי תב"ע מס' מי/345א' סעי' 10(ד) וסעי' 14 ד' ו' האומרות "חניון הקניון יהיה לשימוש אורחי המלון בכל עת" ו"החניה לאורחי המלון תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובנספח מס' 3. יותר לאורחי המלון השימוש בחניון הציבורי של המרכז המסחרי הסמוך בכל עת. ר' סעיף 10 ד' לעיל."
5. מבקשת לכלול בקו הכחול של התכנית את רח' גדוד מוריה בתכנונו המחדש שאושר ע"י משרד התחבורה, כולל כל הכיכרות והרחבת האוונטיים ביציאה מהקניון לכיוון מבשרת בחניון העליון.
6. אם תאושר תב"ע שתשנה את נפחי התנועה, מבקשת המתנגדת שתוכן תב"ע חדשה ע"ח הקניון שתרחיב את רח' גדוד מוריה בנתיב אחד נוסף
7. מבקשת סגירת שער היער לכניסה לקניון ושימש כביציאה בלבד כי הכניסה מייצרת פקק המפריע את התנועה ברח' גדוד מוריה
8. אין למתנגדת התנגדות אם תאושר תב"ע לתוספת חניות בלבד במפלס 2-, ללא כל תוספת של שטחי אחסנה ומסחר משלים, בלבד שהגישה למפלס 2- תהיה מתוך החניון עצמו ממפלס 1- ולא מרח' גדוד מוריה.
9. מתנגדת לשימוש בשטחי חניה קיימים במפלס 1- לשטחי מסחר, אחסנה ושירות ו/או שטחים תומכי מסחר.
10. מבקשת ששני הכניסות ברח' נוף הרים ישמשו לכניסה לקניון כולל החניון העליון.
11. ככל ותאושר תוספת כלשהיא ע"י התכנית, מבקשת המתנגדת המצאת תסקיר ע"י מגיש התב"ע על עמידת התשתיות לנפחי הבניה הנוספים במידה ותידרש הרחבת תשתית מים, ביוב וניקוז.
12. מבקשת לקבוע תנאי לאישור התכנית הוועדה המקומית תחייב את המגיש, חברת הגיוון והמועצה המקומית על מציאת מקום חלופי להעברת קווי ניקוז וביוב של הקניון והוצאתם מתוך שטח המלון
13. מתנגדת להערה מס' (2) לסעי' 5 להוראות התכנית האומרת "נקבע כי 20% משטחי החניה ישמשו כשטחי שירות ואחסנה."
14. מבקשת להשאיר את החניון למטרת חניה בלבד.
15. מתנגדת לכניסה נוספת מרח' גדוד מוריה לחניון קומה 2-, מבקשת כניסה פנימית מקומה 1- בלבד.
16. מבקשת לשמור על מגרש 4 ליעוד תחנת אוטובוסים ומוניות ולא יהיה כל שינוי במגרש.
17. מתנגדת להרחבת קווי הבנין מכיוון שזה גורע חניות
18. מבקשת שככל והתכנית תאושר, יהיה תוקף הביצוע קצר מועד, עבודות בניה יבוצעו במקביל לתקופת הבניה של המלון ולא אחרי איכלוסו ע"מ למנוע מטרד ואי-יכולת שימוש של אורחי המלון..

## התנגדות ועד שכונת נוף הרים מוצג ע"י משרד עורכי דין כהן וילצ'יק ושות'

1. מתנגדת לאישור התכנית על הסף בהיותה עומדת בניגוד מוחלט לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה).
2. הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר את התכנית אשר אינה אלא "אמצעי עוקף ועדה מחוזית" להגדלת שטחים עיקריים/מסחר בקניון ומעלה חשש כבד לשימוש בלתי חוקי.
3. מתנגדת להכשרת בניה בלתי חוקית
4. טוענת כי קיימים פגמים קשים בהחלטת הוועדה להפקדת התכנית



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 152-0377911
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 תאריך: 13/06/2018	

**קישור לאתר ההנדסי:**

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=909](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=909)

**שם התכנית:** קניון הראל עדכון זכויות למסחר  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 26,976.00 מ"ר (26.976 דונם)

**תוכניות מתייחסות**

מספר תכנית	יחס
הל/מק/345/ד	שינוי
מי/345	שינוי
מי/345/א	שינוי
מי/345/ג	שינוי

**בעלי ענין**

**מודד**  
 שאדי חאג', טשרניחובסקי 35 חיפה, 3570901, 052-8272706

**יזם**  
 קניון הראל בע"מ

**עורך/מתכנן**  
 חגית טל-אור

**בעלים**  
 קניון הראל בע"מ  
 מנהל מקרקעי ישראל

**מגיש**  
 קניון הראל בע"מ, ששת הימים 30 בני ברק

**כתובות** הראל 1, מבשרת ציון  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30318		לא	1	1	לא
30318		לא	2	2	כן
30318		לא	6	6	לא

**מטרת התכנית**

הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים וכן שטחי שירות בתת הקרקע .

**מתנגדים**

- ועד שכונת נוף הרים
- יהונתן הימן, נוף הרים 28 מבשרת ציון
- מלונות החוף הצפוני בע"מ, רח' כנפי נשרים מס' 22 ירושלים

**חוות דעת**

**תאריך: 29/05/2018**

מובא לדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית לאחר שתום תקופת הפקדת התכנית והתכנית לא נקבעה כטעונה אישורה השר.

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0377911	קניון הראל עדכון זכויות למסחר פקדון:	גוש : 30318 מחלקה: 1: עד חלקה: 1:	קניון הראל בע"מ קיימת התנגדות	הראל 1 , מבשרת ציון	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0487470	תוספת שטחים בעל שם טוב 13-3 פקדון:	גוש : 29536 מחלקה: 33: עד חלקה: 33:	נחמיה דוד	שכונה : קרית יערים	12
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0612507	תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור פקדון:	גוש : 30465 מחלקה: 68: עד חלקה: 68:		מור 8 , שכונה : מבשרת ציון , מבשרת ציון	14
4	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	2018008	בינוי למבנה בית החלמה לילדות קרית יערים פקדון:	גוש : 29536 מחלקה: 98: עד חלקה: 98:	בית החלמה לילדות ק. יערים	קרית יערים - "טלז-סטון"	17
5	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	2018007	בינוי למגרש 512 מבנה מסחר ותעסוקה שכונה פקדון:	גוש : 29956	עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	מבשרת-ציון	19
6	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	תח/29527/17/א	תשריט חלוקה גוש 29527 חלקה 17 מגרשים 8 ו-9 פקדון:		עבד אלרחמן עלי		21
7	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	תח/29527/60/א	תשריט חלוקה גוש 29527 חלקה 60 פקדון:				22
8	בקשה להיתר	20110177 ת.בנין: 2950010003	מגורים , בניה חדשה פקדון: 28/11/2011	גוש : 29522 חלקה: 10: מגרש: 3 תכ': מ.י/מ.113א'	גיבר שריף סלים	רחוב ג'בר 6, אבו-גוש, שכונה: אבו - גוש	23
9	בקשה להיתר	20150023 ת.בנין:	מגורים חד-משפחתי , תוכנית שינויים ותוספת שטח פקדון: 08/02/2015	גוש : 29525 חלקה: 48: תכ': מ.י/מ.113 א'	איברהים השאם	אבו-גוש, רחוב , שכונה: נוף הרים	25
10	בקשה להיתר	20150121 ת.בנין:	מגורים חד-משפחתי , תוספת בניה פקדון: 30/06/2015	גוש : 29539 חלקה: 22: מגרש: 45: תכ': מ.י/מ.232	שטינברג יהושע	רחוב בלוד 38, קרית יערים - "טלז-סטון", שכונה: קרית	29
11	בקשה להיתר	20170472 ת.בנין: 36010002001	תוספת יח"ד שלישית , תוספת קומה פקדון: 23/10/2017	גוש : 30366 חלקה: 2: מגרש: א תכ': מ.י/מ.360 א'	סמי שאול	רחוב אפרסק 1, מבשרת-ציון, שכונה: מעוז ציון א'	34
12	בקשה להיתר	20180015 ת.בנין:	חצי מדו-משפחתי , בניה חדשה פקדון: 04/01/2018	גוש : 29540 חלקה: 14: מגרש: 102: תכ': הל/מח/217	איברהים נעים	רחוב המצפה , אבו-גוש, שכונה: אבו - גוש	37
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180115/1 ת.בנין: 2953604100	תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים פקדון: 11/03/2018	גוש : 29536 חלקה: 227: תכ': מ.י/מ.135א'	רפאל דניאל הול	רחוב יצחק , קרית יערים - "טלז-סטון"	40

**על סדר היום:**

תחילת ישיבה בשעה 09:00, יש קוורום כנדרש.