

סעיף 16	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180234\1	תיק בניין: 295330043001
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180234

בעלי עניין

מבקש

מוחמד גבר

גיבר חכמת

עורך

אבורקיה זוהדי, ת.ז. 057546137

מהנדס

גבר איאד

כתובת:

רחוב התמר, אבו-גוש, אבו-גוש, שכונה: אבו - גוש

גוש וחלקה:

גוש: 29533 חלקה: 43 מגרשים: 100/1, א'

תוכניות:

מ.י/113 א', תח/113א/א

שימושים:

מגורים

תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים

תאור הבקשה:

מהות הבקשה

תוספת קומה שלישית לבית קיים שתי קומות ע"פ היתר בניה מס' 990135. והוספת יחידה שלישית למגורים, סה"כ 3 יח"ד.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	23/05/2018	22/06/2018

מהות הפרסום:

תוספת קומה שלישית לבית קיים שתי קומות ע"פ היתר בניה מס' 990135. והוספת יחידה שלישית למגורים, סה"כ 3 יח"ד.

פרוט הפרסום:

- * הקלה בקווי בניין צד צפוני ומערבי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
- * הקלה תוספת קומה שלישית למגורים.
- * הקלה בתכסית 34.40% במקום 25%.
- * הקלה לתוספת יח"ד שלישית סה"כ 3 יח"ד.
- * הקלה בגובה הבניין 9.90 מ' במקום 9.00 מ'.

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- מפת מדידה עדכנית – לאחר גמר כל עבודות הבניה במגרש – פיתוח ומבנה מגורים.
- מלבד נתוני המגרש, יש לוודא שפרטים אלו מצורפים :
- מדידה בקנ"מ 1:250 - סימון קווי בנין (יש לציין מרחקי מבנה לגבול מגרש) - סימון מידות כל קירות המבנה - סימון גובה רצפת מרתף (במידה ויש) - סימון גובה רצפה - סימון קומה שניה במדידה (במידה ויש) - סימון גובה גג עליון
- פרטי פיתוח, חשיבות לקירות בגבול מגרש ולמבני עזר
- אישור הג"א
- דו"ח בדיקות מעבדה בהתאם לחוזה התקשרות.
- אישור מועצה לצורך טופס 4
- אישור כיבוי אש לאכלוס (במידה ונדרש בהיתר הבניה).
- מילוי חוברת טפסים (מילוי טופס אחראי לביצוע השלד, אישור מודד להעמדת המבנה וכו') להורדה מאתר הועדה. בכל האישורים יש להחתים את הגורמים הנדרשים בחותמת + חתימה.
- המצאת אסמכתאות לפינוי כל פסולת הבניה ע"פ הצהרת מהנדס לאתר מורשה.
- אישור תאגיד המים.
- בנוסף לאישורים המפורטים כאן, יש להגיש לועדה אישורי רשויות, לאחר גמר ביצוע, בהתאם לנדרש לקבלת היתר ולמפורט בהוראות התכנית.

לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הושלם	29/07/2018	תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה):
הושלם	29/07/2018	יש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס1). –תיק פיזי.
הושלם	29/07/2018	צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + ייפוי כוח לחותם מטעמו , וצילום ת.ז.
הושלם	29/07/2018	הצגת תצהיר חתום ע"י עורך דין לגבי רשימת בעלי הזכויות בנכס.
הושלם	29/07/2018	הצגת תצהיר לגבי בעלי זכויות במגרשים גובלים לעניין הקלות ו/או שימושים חורגים.
הושלם	29/07/2018	הסכמת כל הדיירים בכניסה הרלוונטית לתוספת הגג (כל הבניין), 100% חתימות בעלי הזכויות מאותה כניסה על הבקשה להיתר.
הושלם	29/07/2018	תנאים להגשת בקשה מקוונת דרך מערכת רישוי זמין:
הושלם	29/07/2018	הצגת תעודה מקצועית המתאימה לסוג העבודה המבוקשת (ייחוד פעולות) – לבקשה מקוונת. +צילום רישיון המודד.
הושלם	29/07/2018	המצאת קבלה לתשלום פיקדון.

תנאים לשלב בקרת תוכן

לא הושלם	התייחסות תאגיד מים וביוב.
לא הושלם	אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
לא הושלם	קבלת חישוביים סטטיים + הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
לא הושלם	תנאי למתן היתר בניה
לא הושלם	סימון הסדרי כיבוי אש כנדרש ע"פ התקנות בתכנית הראשית וקבלת תצהיר מתאים
לא הושלם	תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
לא הושלם	תשלום היטל השבחה על ידי היזם.

תנאים לתחילת עבודות

לא הושלם	מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם	אישור חברת חשמל.
לא הושלם	הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם	"יש למסור לוועדה טופס הצהרה מצורף לעניין פסולת בניין ועודפי עפר.
לא הושלם	"קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת/ מכון מורשה לבדיקות בטון הכולל הבדיקות הבאות :- בדיקות חוזק בטון, מערכות מים וביוב (לרבות צנרת), ובדיקות מערכת סולארית.
לא הושלם	"הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
לא הושלם	"התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לא הושלם	קבלת מינוי אחראי לביצוע השלד - טופס מס' 9 חתום ע"י מתכנן השלד.
לא הושלם	הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רישיון הקבלן).
לא הושלם	צילום ת.ז. של מתכנן השלד + רישיון עבודה.
לא הושלם	קבלת אישור להעסקת קבלן רשום, ותצהיר קבלת אחריות של אחראי לביקורת.
לא הושלם	תנאי לתחילת עבודות גידור האתר בגדר פח איסכורית והצבת שלט עם פרטי ההיתר בחזית המגרש.
לא הושלם	תחילת הבניה לאחר קבלת צו התחלת בניה חתום ע"י מהנדס הוועדה.
לא הושלם	הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
לא הושלם	התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לא הושלם	קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת/ מכון מורשה לבדיקות בטון הכולל הבדיקות הבאות :- בדיקות חוזק בטון, מערכות מים וביוב (לרבות צנרת), ובדיקות מערכת סולארית.
לא הושלם	קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת לנושא בדיקות מרחבים מוגנים הכולל הבדיקות הבאות: בדיקת טיח ואטימות ממ"ד, בדיקת פרטי מסגרות, בדיקת מערכת אוורור וסינון.

תנאים למהלך הביצוע

לא הושלם	- יש להציג בפני הועדה אישור מודד מוסמך על מיקום הבניין במגרש לאחר סימון קווי הבניין בשטח, בתום עבודות הביסוס.
לא הושלם	- הבונה חייב לשמור על תקינות המדרכה והרכוש הציבורי בכל משך תקופת הבנייה.

הערות בדיקה:

תאריך: 29/07/2018

תכניות חלות: מ.י. ב.מ. / 113 א

זכויות מותרות: 50% עיקרי ו 15% שירות.

זכויות מבוקשות: 179.95 מ"ר עיקרי=32.54% ו 55.92 מ"ר שירות=10.11%.

דו"ח פיקוח:

פרוט הפרסום:

* הקלה בקווי בניין 3.60 במקום 4.00 מ'.

* הקלה לחשיפת מרתף בחזית הדרומית.

* הקלה לאי פיצול קיר תומך מעל ל 4 מ' ע"פ התב"ע מ/113 א'.

הבקשה עומדת בזכויות הבניה ע"פ תכנית.

נשלחו הערות טכניות לעורך הבקשה אשר תוקנו, למעט הערה טכנית לגבי תיקון הצגת קומת המרתף.

מבוקשת חשיפה חלקית של המרתף לצורך מתן פתרון אוורור נאות, עם זאת יש להצי באופן מדויק את תכנית קומת המרתף, כך שיהיה ברו שכולו מוקף במילוי.

החלטות

לאשר בתנאים:

1. שלב הבקרה המרחבית:

לאשר הקלה חלקית לחשיפת המרתף, כפוף לתיקון תכנית המרתף בהתאם להערות הוועדה.

2. שלב בקרת התכנון:

א. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.

ב. קבלת אישור תיאום הנדסי של המועצה לעניין פתרונות מים וביוב.

ג. קבלת אישור המועצה לנושא פתרונות חניה.

ד. קבלת חישובים סטטיים.

ה. תיקון הערות חו"ד.

ו. תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

3. שלב צו התחלת עבודה:

א. מינוי אחראי לביקורת.

ב. מינוי אחראי לביצוע השלד וקבלן רשום, והשלמת חוזה התקשרות עם מכון בדיקות

כמפורט בגליון הדרישות.

ג. גידור האתר והצבת שלט.

ד. השלמת כל הדיווחים והתצהירים לקבלת אישור תחילת עבודות, וקבל אישור תחילת עבודות חתום ע"י ר"ר.

4. שלב תעודת הגמר:

א. השלמת הדרישות והדיווחים כנדרש.

ב. קבלת תעודת גמר חתומה ע"י ר"ר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)
לא הושלם	השלמת משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36ב'.
לא הושלם	השלמת הליך הפרסום ככל שנדרש (הקלה או שימוש חורג) והמצאת אסמכתאות לגמר פרסום. (קבלת ספחי עיתונים, תצלום השלט באתר, משלוח הדואר לבעלי החלקות הגובלות).
לא הושלם	התייחסות חב' בזק, אישור חב' וטל"כ.
לא הושלם	התייחסות רשות העתיקות.
לא הושלם	התייחסות המועצה המקומית אבו גוש לבקשה בנושאים הבאים: • חתימת מחלקת ההנדסה של המועצה הרלוונטית, לרבות התייחסות לנושא תשתיות ופינוי אשפה. • חתימת יועץ תנועה לפתרון חניה.

סעיף 15	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180127\1	תיק בניין: 2953002002
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180127

בעלי עניין

מבקש

פתחי אבו קטיש

עורך

אבורקיה זוהדי, ת.ז. 057546137

מהנדס

אבורקיה מוחמד

כתובת:

העוזר, שכונה: אבו - גוש, אבו-גוש

גוש וחלקה:

גוש: 29530 חלקה: 2 מגרש: 2

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה, בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה דיור חד משפחתי
הקלה בקווי בניין 3.6, במקום 4, תכנית אי פיצול קיר תומך.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	18/03/2018	17/04/2018

מהות הפרסום:

הקמת מבנה דיור חד משפחתי
הקלה בקווי בניין 3.6, במקום 4, תכנית אי פיצול קיר תומך.

פרוט הפרסום:

- * הקלה בקווי בניין 3.60 במקום 4.00 מ'.
- * הקלה לחשיפת מרתף בחזית הדרומית.
- * הקלה לאי פיצול קיר תומך מעל ל 4 מ' ע"פ התב"ע מי/113 א'.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	18/03/2018	18/03/2018	אסתר ברוך
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	17/04/2018			
עיתון 2	מעריב ירושלים			
תאריך עיתון 2	20/04/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	20/04/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.00	מגורים			55.92			
	מגורים	101.98					
3.00	מגורים	77.97					
	סה"כ	179.95		55.92			

- קבלת אישור להעסקת קבלן רשום, ותצהיר קבלת אחריות של אחראי לביקורת.
- תנאי לתחילת עבודות גידור האתר בגדר פח איסכורית והצבת שלט עם פרטי ההיתר בחזית המגרש.
- תחילת הבניה לאחר קבלת צו התחלת בניה חתום ע"י מהנדס הוועדה.

לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- יש להציג בפני הוועדה אישור מודד מוסמך על מיקום הבניין במגרש לאחר סימון קווי הבניין בשטח, בתום עבודות הביסוס.
- הבונה חייב לשמור על תקינות המדרכה והרכוש הציבורי בכל משך תקופת הבנייה.

לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה עדכנית – לאחר גמר כל עבודות הבניה במגרש – פיתוח ומבנה מגורים.
- מלבד נתוני המגרש, יש לוודא שפרטים אלו מצורפים :
- מדידה בקני"מ 1:250 - סימון קווי בנין (יש לציין מרחקי מבנה לגבול מגרש) - סימון מידות כל קירות המבנה - סימון גובה רצפת מרתף (במידה ויש) - סימון גובה רצפה - סימון קומה שניה במדידה (במידה ויש) - סימון גובה גג עליון
- פרטי פיתוח, חשיבות לקירות בגבול מגרש ולמבני עזר

לא הושלם

- אישור הג"א
- דו"ח בדיקות מעבדה בהתאם לחוזה התקשרות.
- אישור מועצה לצורך טופס 4
- אישור כיבוי אש לאכלוס (במידה והדרש בהיתר הבניה).
- מילוי חוברת טפסים (מילוי טופס אחראי לביצוע השלד, אישור מודד להעמדת המבנה וכו') להורדה מאתר הוועדה. בכל האישורים יש להחתים את הגורמים הנדרשים בחותמת + חתימה.
- המצאת אסמכתאות לפינוי כל פסולת הבניה ע"פ הצהרת מהנדס לאתר מורשה.
- בנוסף לאישורים המפורטים כאן, יש להגיש לוועדה אישורי רשויות, לאחר גמר ביצוע, בהתאם לנדרש לקבלת היתר ולמפורט בהוראות התכנית.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הושלם	18/03/2018	- התייחסות המועצות המקומיות קריית יערים לבקשה בנושאים הבאים : * חתימת מחלקת ההנדסה של המועצה הרלוונטית, לרבות התייחסות לנושא תשתיות ופינוי אשפה. * חתימת יועץ תנועה לפתרון חניה.
הושלם	18/03/2018	- יש לשים לב לשטחי ההצמדות שנמדדו מנספח הבינוי.
הושלם	18/03/2018	- יש לסמן להריסה את האלמנטים והמסומנים להריסה בנספח הבינוי של התכנית.
הושלם	18/03/2018	- התייחסות רשות העתיקות.
הושלם	18/03/2018	- התייחסות חב' בזק, אישור חב' וטל"כ.
הושלם	18/03/2018	- "ניתן לאשר הקלה בגובה בלבד, כל עוד לא עוברים את הגובה האבסולוטי לפי תכנית : 750.52 = (9.70+).
הושלם	05/06/2018	- תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה) :
הושלם	05/06/2018	- יש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס1). –תיק פיזי.
הושלם	05/06/2018	- צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + יפוי כוח לחותם מטעמו, וצילום ת.ז.
הושלם	05/06/2018	- הצגת תצהיר חתום ע"י עורך דין לגבי רשימת בעלי הזכויות בנכס.
הושלם	05/06/2018	- הצגת תצהיר לגבי בעלי זכויות במגרשים גובלים לעניין הקלות ו/או שימושים חורגים.
הושלם	05/06/2018	- הסכמת כל הדיירים בכניסה הרלוונטית לתוספת הגג (כל הבניין), 100% חתימות בעלי הזכויות מאותה כניסה על הבקשה להיתר.
הושלם	05/06/2018	- תנאים להגשת בקשה מקוונת דרך מערכת רישוי זמין :
הושלם	05/06/2018	- הצגת תעודה מקצועית המתאימה לסוג העבודה המבוקשת (ייחוד פעולות) – לבקשה מקוונת. + צילום רישיון המודד.
הושלם	05/06/2018	- המצאת קבלה לתשלום פיקדון.
הושלם	05/06/2018	- חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)
הושלם	05/06/2018	- השלמת משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36ב'.
הושלם	05/06/2018	- השלמת הליך הפרסום ככל שנדרש (הקלה או שימוש חורג) והמצאת אסמכתאות לגמר פרסום. (קבלת ספחי עיתונים, תצלום השלט באתר, משלוח הדואר לבעלי החלקות הגובלות).
הושלם	05/06/2018	- כל בינוי שאינו תואם את נספח הבינוי מחויב בפרסום הקלה.
<u>תנאים לשלב בקרת תוכן</u>		<u>תאריך השלמה סטטוס</u>
לא הושלם		- קבלת חישוביים סטטיים + הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
לא הושלם		- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם		- יש למסור לוועדה טופס הצהרה מצורף לעניין פסולת בניין ועודפי עפר.
לא הושלם		- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת/ מכון מורשה לבדיקות בטון הכולל הבדיקות הבאות : -- בדיקות חוזק בטון, מערכות מים וביוב (לרבות צנרת), ובדיקות מערכת סולארית.
לא הושלם		- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
לא הושלם		- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לא הושלם		- הריסה - בחישוב עודפי פסולת הבניה הצפויה, יש לכלול גם את כמות הפסולת של הבניה שנהרסה.
לא הושלם		- תנאי למתן היתר בניה
לא הושלם		- הריסה בפועל של חריגות הבניה המסומנות להריסה בנספח הבינוי.
לא הושלם		- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
<u>תנאים לתחילת עבודות</u>		<u>תאריך השלמה סטטוס</u>
לא הושלם		- מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם		- אישור חברת חשמל.
לא הושלם		- קבלת מינוי אחראי לביצוע השלד - טופס מס' 9 חתום ע"י מתכנן השלד.
לא הושלם		- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רישיון הקבלן).
לא הושלם		- צילום ת.ז. של מתכנן השלד + רישיון עבודה.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	11/03/2018	14/03/2018	אסתר ברוך
עיתון 1	המבשר			
תאריך עיתון 1	22/03/2018			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	23/03/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	23/03/2018			

הערות בדיקה:

תאריך: 17/07/2018

בהחלטה הקודמת נקבע תנאי לחתימה על תצ"ר תנאי לתן היתר הבניה. התכנית החלה לא קבעה מגרשים, מובא לדיון בוועדה להורדת סעיף אישור התצ"ר.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 מתאריך 13/06/2018 הוחלט :
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, חוותקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.
- ד. קבלת אישור תחילת עבודות תחום ע"י רשות הרישוי.

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.

תאריך: 08/05/2018

התכניות החלות הן: 0119347-152, מי/135א' מי/135.

מבוקש: תוספת קומה וסגירת מרפסות בקומת קרקע ובקומה א', הכשרת שטחים קיימים.
דו"ח פיקוח:

ההקלות שפורסמו:

- * הקלה בגובה הגג לגובה מקסימלי 750.27.
- * הקלה מנספח הבינוי.
- פורסמו כדין לא קיימים מתנגדים.
- הערות בדיקה : המבוקש תואם בחלקו לנספח הבינוי, למעט לעניין גובה הגג, לגביו פורסמה ההקלה.
- הבניה הנדרשת להריסה לפי תכנית סומנה בבקשה מבוקשת רק גדר בטיחות באזור זה.

החלטות

להסיר התנאי של אישור התצ"ר, כל יתר ההחלטה הקודמת בלא שינוי.

תאריך השלמה סטטוס

הושלם

18/03/2018

סמך חדר מחוזק

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- "אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון/ אישור בקשה לפטור מיגון על סמך חדר מחוזק 18/03/2018 הושלם מוצע.

סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180115\1	תיק בניין: 2953604100
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

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.

- * הקלה לחשיפת מרתף ככל שתידרש ותתואם עם הוועדה בחלק הדרומי האחורי.
- * הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסות זיזיות
- * הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנטים בגמר טיח, רפפות אלומיניום וכן חומרים אחרים.
- * הקלה להקמת גג צורני מכל סוג שהוא מפח אבץ או אלומיניום במקום רעפים אדומות (אופציה)
- * הקלה להקמת מצללה עד 60% מקו בנין קדמי
- * הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור 5% מסך הזכויות המאושרות
- * הקלה להקמת חדר אשפה בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- ההקלות פורסמו כדין ולא התקבלו התנגדויות.
- יש חתימה של השכן לגבי הכניסה למגרש.

בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20180006 מתאריך 15/05/2018 הוחלט :
לסרב למבוקש מהנימוקים :
מוצע תכנון בלתי סביר בלא הצדקה תכנונית לחללים המבוקשים.

החלטות

המתכנן מבקש שלא לדון בבקשה, עד לבחינת פתונן חניה חלופי.
שלב בקרת התכנן יסתיים בנובמבר .
לשוב ולדון בהתאם לבקשת המתנן, ככל ולא תוגש בקשה מתוקנת עד מועד סיום שלב הבקרה המרחבית,
תובא הבקשה לדיון לצורך קבלת החלטה סופית.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	25/01/2018	28/01/2018	אסתר ברוך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.80	מגורים			334.76			
	מגורים	159.22		45.67			
3.30	מגורים	137.58		53.37			
6.60	מגורים	95.86		29.69			
סה"כ		392.66		463.49			

הערות בדיוק:**תאריך: 29/07/2018**

מובא לדיון חוזר לאחר שלא התקבלו השלמות הדרישות בהתאם להחלטה הקודמת. התקבלה פניה מהמתכנן, לפי הוא מתכוון לבחון שינויים בהסדרי התנועה המוצעים, ולכן מבקש של לדון בבקשה בשלב זה, המכתב מצורף לסדר היום.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180009 מתאריך 11/07/2018 הוחלט :

לשוב ולדון במליאה הבאה לאחר הוספת חתך דרך זיקת ההנאה המציג את מפלסי המפה המתוכננת, והמראה כי הרמפה יכולה לשדר גם את המגרש האחורי.

הוועדה מציינת כי קיים הסכם בין בעלי הזכויות בשעתו לעניין זיקת ההנאה, על פיו ניתן ההיתר הקודם, וכי התקבל מכתב נוסף מאת בעלי זכויות במגרש האחורי ממנו עולה כי אינם מתנגדים להסדר זה.

תאריך: 02/07/2018

מובא לדיון חוזר לאחר שבוטלו החללים הבלתי סבירים, ומוצע תכנון סביר. במסגרת הבקשה המעודכנת מוצע בינוי הכולל הקלות, לא התבלו התנגדויות. מבוקשת הקלה בגובה, וגם מצללה מתחת לגג המבוקש. מוצעת מצללה המקרה מרפסץ בוסן מלא- יש לחשב כשטח שירות או לבטלה מוצע לבטל את הגג הכפול מעד המצללה המוצעת כתנאי לאישור ההקלה של הגובה- אין הצדקה תכנונית לשני האלמנטים.

תאריך: 15/05/2018

התכניות החלות: הל/250, מ/360.

מבוקש: ביטול היתר קודם והריסה כללית לבנוי עד כה - הקמת 5 יח"ד.

דו"ח פיקוח: נוצקה רצפת בטון על חלק מהמגרש, בנוסף נוצקו עמודי בטון בחלק קדמי מגרש אשר לא מצוינים בתכנית המדידה.

נבנו הקירות בגבולות המגרש, חלק מקירות הפיתוח נבנו מעבר לתחום גבולות המגרש (ע"פ תכנית המדידה). קיים שביל גישה למגרש 30 ב' (לא מצויין בבקשה מופיע בתכנית המדידה). הליך משפטי - הבנייה נעשתה בסטיה מהיתר קודם בוצעה חפירה של כלל המגרש ובנוסף הונמד המפלס ונוצקו עמודים, התיק הוגש לתובע לתביעה משפטית. בפועל הופלו 2 עמודים ולא כל העמודים ע"פ תוואי ההסדר עם התובע.

פורסמו ההקלות הבאות:

- * הקלה בתכסית עד 45% במקום 30%
- * הקלה בקווי בניין צידיים 10% כולל פתחים ועד 30% בלא פתחים.
- * הקלה בקו בנין אחור עד 10% כולל פתחים ועד 30% בלא פתחים.
- * הקלה בהגדלת מניין יח' הדיוור ב 20%-5 יח' דיוור במקום 4 יח' המותרות בתב"ע.
- * הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבנייה המאושרות.
- * הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים
- * הקלה לגובה בנין עד 12.5 מ' ממפלס 0.00

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180047\1	תיק בניין: 3603030030
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180047

בעלי עניין

מבקש

לוי נפתלי

ר.מ.י.

עורך

מיכאל מיכאל, ת.ז. 021673710

מהנדס

בר משה

כתובת:

רחוב מצפה הבירה 24, מבשרת-ציון, שכונה: מעוז ציון א'

גוש וחלקה:

גוש: 30367 חלקה: 30 מגרש: 30א'

תוכניות:

ג'360

יעוד:

מגורים 5

שטח מגרש:

521.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה, בנייה חדשה

מהות הבקשה

ביטול היתר קודם והריסת כללית לבנוי עד כה (רצפת בטון רזה + עמודים)

הקמת בית מגורים חדש בן 5 יח',

מניין הקומות: מרתף חניה + 3 קומות עיקריות.

כמו כן הבניין יכלול מעלית, וגרם מדרגות משותפות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
24/02/2018	25/01/2018	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

ביטול היתר קודם והריסת כללית לבנוי עד כה (רצפת בטון רזה + עמודים)

הקמת בית מגורים חדש בן 5 יח',

מניין הקומות: מרתף חניה + 3 קומות עיקריות.

כמו כן הבניין יכלול מעלית, וגרם מדרגות משותפות

פרוט הפרסום:

* הקלה בתכסית עד 45% במקום 30%

* הקלה בקווי בניין צידיים 10% כולל פתחים ועד 30% בלא פתחים.

* הקלה בקו בנין אחור עד 10% כולל פתחים ועד 30% בלא פתחים.

* הקלה בהגדלת מניין יח' הדיר ב 20%-5 יח' דיר במקום 4 יח' המותרות בתב"ע. ,

* הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבנייה המאושרות.

* הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים

* הקלה לגובה בנין עד 12.5 מ' ממפלס 0.00

* הקלה לחשיפת מרתף ככל שתידרש ותתואם עם הוועדה בחלק הדרומי האחורי.

* הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסות זיזיות

* הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנטים בגמר טיח, רפפות אלומיניום וכן חומרים אחרים.

* הקלה להקמת גג צורני מכל סוג שהוא מפח אבץ או אלומיניום במקום רעפים אדומות (אופציה)

* הקלה להקמת מצללה עד 60% מקו בנין קדמי

* הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור 5% מסך הזכויות המאושרות

* הקלה להקמת חדר אשפה בפינה הצפון מזרחית של המגרש

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	03/08/2017	22/08/2017	אסתר ברוך
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	13/11/2017			
עיתון 2	זמן מבשרת			
תאריך עיתון 2	16/11/2017			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	17/11/2017			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.55	מגורים			46.92	60.99		
	מגורים	26.43	88.72	3.82	7.50		
3.40	מגורים	125.95					
6.25	מגורים	81.81					
	סה"כ	234.19	88.72	50.74	68.49		

הערות בדיקה:**תאריך: 30/07/2018****תכניות חלות:** הל/250, מי/360**זכויות מותרות:** 55% עיקרי ו 20% שירות.**זכויות מבוקשות(קיים ומוצע):** 322.91 מ"ר עיקרי = 49.68% ו 119.23 מ"ר שירות = 17.79%.**דו"ח פיקוח:****פרוט הפרסום:**

- * הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בנין עד 1.5 מ' מגבול מגרש.
- * הקלה לבניית חניה מקורה על קו 0.
- * הקלה בקו בנין קידמי לפי רב הבניינים שבאותו קו רחוב.
- * הקלה בתוספת קומה.
- * הקלה בגובה הבנין המבוקש 10.20 מ' במקום 9.00 מ'.
- * הקלה מהוראות התכנית לבניית גג בטון לחניה המקורה.

הבקשה מוצגת כתוספת בניה למבנה קיים, תיק המידע ניתן עם הדרישות המתאיות לתוספת בניה. בפועל כל המבנה היים מסומן להריסה, ומוצעת בניה חדשה לחלוטין. הקומה המוצעת כמרתף חשופה ב 2 חזיתות, ומהווה קומה עילית נוספת. בפועל מדובר במבנה בן ארבע קומות. ניתן להוסיף קומה אחת בהקלה, תוספת 2 ומות מהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית. מבוקשות חניות עיליות מקורות בנויות עד קו בנין 0 לחזית, החניות אינן מבוקשות במרתף מתחת לפני הקרקע, לא ניתן להתיר בניה עד קו בנין 0 מעל פני הקרקע.

החלטות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בבניה חדשה לחלוטין, המידע התבקש לתוספת בניה ולא להריסה ולבניה חדשה. תיק המידע נערך לבקשה לתוספת בניה, ולא לבניה חדשה, לא ניתן להגיש בקשה שאינה תואמת למידע שהתקבל. הבקשה לא עומדת בהנחיות המרחביות הרלוונטיות לבניה חדשה.
2. קומת המרתף חשופה בשתי חזיתות ומהווה קומה נוספת, מבוקשות ארבע קומות, תוספת 2 קומות מהווה סטיה ניכרת.
3. לא ניתן להתיר חניות בנויות עד קו בנין 0 לחזית.

ככל וינתן תיק מידע אשר עניינו בקשה להריסת מבנה קיים, והקמת מבנה חדש, ותוגש בקשה להתיר ע"פ המידע שיינתן, תדון הוועדה בשנית בבקשה.

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20170376\1	תיק בניין: 36020006001
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20170376

בעלי עניין

מבקש

דוגה חמה

דוגה אוליביה

דוגה דגנית

עורך

אלבאום חביאר, אחר 304454754

מהנדס

סוקול אנדרי

מודד

תאופיק גברה, בית חנינה החדשה ירושלים, 054-2207206

כתובת:

רחוב הבוסתנים 2, מבשרת-ציון, שכונה: מעוז ציון א'

גוש וחלקה:

גוש: 30462 חלקה: 6 מגרש: א

תוכניות:

מ/360 ב'

יעוד:

שטח מגרש: 670.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה, בריכת שחיה פרטית

מהות הבקשה

תוספת בניה ובריכת שחיה לבית קיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/09/2017	03/08/2017	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

תוספת בניה ובריכת שחיה לבית קיים.

פרוט הפרסום:

- * הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין עד 1.5 מ' מגבול מגרש.
- * הקלה לבניית חניה מקורה על קו 0.
- * הקלה בקו בניין קידמי לפי רב הבניינים שבאותו קו רחוב.
- * הקלה בתוספת קומה.
- * הקלה בגובה הבניין המבוקש 10.20 מ' במקום 9.00 מ'.
- * הקלה מהוראות התכנית לבניית גג בטון לחניה המקורה.

חלה רק על תכנית שקיבלו תוקף עד 2015.

מוצע לקדם הנחיות מרחביות לצורך קביעת מרווחי גמישות אפשריים:

1. תנאים למעבר מבינוי טורי לבינוי רגיל, בכפוף לשמירה על רצף מבונה מינימאלי.
2. בחינת הקלות אפשריות בעניין מרתפי חניה. קביעת כמות חניות עוקבות מקסימאלית.
3. קביעת הנחיות למילוי אדמה במרווח הקדמי מעל מרתפי חניה במרווח הקדמי, ולמילוי אדמה בתחום הגינות של דירות הגן הנמצאות מעל מרתפים.
4. הגדרות בינוי לרוחב שבילי כניסה, ספסלים, מתקני אופניים.
5. שטח לובי כניסה ראשי, ואחסנה משותפת לעניין עגלות, אופניים.
6. חיזוק הוראות לעניין מפלסי כניסה קובעים.
7. התייחסות לבינוי במגרשים פינתיים.
8. הנחיות לעניין גובה קירות בחזית מגרש לרחוב ולחומרי גמר.
9. הנחיות בעניין פיתוח נופי של עצים בחזית מגרש.
10. פירוט הנחיות לפיתוח בחזית מגרש, מסתורי מערכות טכניות, כמות חניות טוריות מקסימאלי.

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

הועדה דנה בתכנית הבינוי וכן בעקרונות ההנחיות המרחביות לשכונה.

- א. הועדה מחליטה לאשר את תכנית הבינוי בשינוי הבא: מגרש מספר 513 יפוצל לשתי חטיבות כפי שהוצג בפני הועדה ע"י אדרי' יער- 513 א' ו- 513 ב' כך שיתאפשר שיווק מיידי של המגרש אשר נמצא כולו בתחום השיפוט של המועצה המקומית מבושרת ציון. בדרך זו היקף השטח שיוצא לשיווק של תעסוקה ומסחר הינו כ- 25,000 מ"ר עיקרי כקבוע בתכנית.
- ב. הועדה מאשרת את עקרונות הנחיות המרחביות אשר הוכנו לשכונה והוצגו בפניה ע"י עורך התכנית. טרם פרסומן של הנחיות מרחביות יערך תיאום סופי של ההנחיות ובהקדם האפשרי בין מהנדס הועדה ומהנדס המועצה המקומית לבין המתכנן.
- ג. החברה המנהלת תגיש בהקדם האפשרי לדיון בפני הועדה הנחיות מרחביות לנושא תעסוקה ומסחר.
- ד. הועדה קוראת למועצה המקומית מבושרת ציון להתחיל לתכנן את השטחים המיועדים לשטחי ציבור חומים וירוקים בהתאם לצרכים שהשכונה תייצר.
- ה. הועדה קוראת לרשות מקרקעי ישראל למצוא את הדרך להגדיל של השיווק בשלב הראשוני לבני מקום וזאת בין היתר לאור המגבלה של שיווק עד 750 יח"ד במנה הראשונה שאינה מאפשרת תוספת יחידות בהתאם לתקנות שבס/ סער.
- ו. הועדה קוראת לחברת ערים להמשיך לקדם את תכנון הכביש שבין עין חמד לבין שדרות החוצבים. בנוסף, הועדה סבורה כי אין לאשר הקלות בהתאם לשבס/ סער כל עוד אין התקדמות משמעותית בתכנון ובביצוע הכביש.

החלטות

הוועדה מחליטה לתקן את ההנחה המרחבית הקודמת שאושרה למתחם המגרסה בעניין איסור חניות עוקבות. הוועדה תפרסם תיקון להנחיה המרחבית אשר יאפשר עד 10% חניות עוקבות מכלל כמות החניות הנדרשות במגרש, זאת מהנימוק שצורת מגרשי המגורים בתכנית, והחובה בהתקנת מקומות חניה תת קרקעיים, מצד אחד, ותקן החניה המוגבר אותו דורשת הוועדה מצד שני, יחייבו הקמת מספר מפלסים מרובה באם לא תתאפשר גמישות מסויימת לעניין חניות כפולות.

הוועדה מבהירה כי הנחיה מרחבית זו עוסקת בתכנית 0261289-101 מתחם ה"מגרסה" בלבד, ולא חלה על מתחמים אחרים ביישוב.

הוועדה תפסם את ההנחיה המרחבית להתייחסות הציבור לתקופה של 30 יום כנדרש.

מובא לדיון בנוגע לעדכון ההנחיה הרחבית לעניין כמות חניות עוקבות, כך שניתן יהיה לאחר הקמת עד 10 % מהחניות הנדרשות בפתרון של חניות עוקבות, וזאת בכדי להקטין מכמות מרתפי החניה הנדרשים. בבדיקה מדגמית של תכניות הבנוי שקודמו, נמצא כי היקף זה של חניות הינו סדר הגודל הנדרש לצורך האיזון בין עלויות הפוייקט, לבין טובת הדיירים.

תאריך: 03/01/2017

תכנית בינוי מוגשת ע"פ הוראות התכנית החלה ומבקשת לקבוע הנחיות בדבר: מפלסי פיתוח, כניסות למגרשים, גינון משותף, שבילים ותשתיות.

התכנית קובעת מפלסי פיתוח של מקרקעי הציבור ושל מגרשי המגורים. התכנית כוללת 2 נספחים בקני"מ 1: 500 + חוברת פרטי פיתוח ובינוי. תכנית הבינוי נערכה ע"י צוות מתכנני התכנית, ותואמת לתכנית המאושרת.

אופי הבינוי של השכונה מבקש לקבוע בינוי עירוני מרקמי עם חזיתות בינוי נאותות וזאת ע"י:

1. תכנון מפורט מלווה טופוגרפיה, מניעת קירות תמך בחזית מגרשי המגורים כלפי הרחוב.
2. מפלסי הפיתוח עוקבים אחרי מפלסי הרחוב בכל נקודה ונקודה, בהתאם להוראות מחייבות בתכנית.
3. בבניה מרקמית בגובה של כ- 4.5 קומות תוך שמירת השתלבות על הגבעה ונצפות בבינוי טורי ומדורג.
4. הנחיות בדבר פיתוח נופי בחזית המגרשים- הבינוי קטובע מרווח קדמי של פיתוח נופי לכל מגרשי המגורים לפי הוראות התכנית.

מאפייני הבינוי:

א. הקשר שכונתי:

1. בינוי פנימי היושב על שטחים ציבוריים- העורף (מגרשים 104-106, 302-303, 204-205)
2. בינוי הנצפה מרחוק על צלע ההר (מגרשים 101-103, 201-202)

ב. טיפוס בניה:

A- טיפוס טורי- 4 קומות מעל דירת גן+ קומת מרתף, 11 מגרשים:

- מגרש 101 בן 64 יח"ד. (8 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 102 בן 64 יח"ד. (8 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 103 בן 48 יח"ד. (6 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 104 בן 48 יח"ד. (6 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 105 בן 48 יח"ד. (6 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 106 בן 52 יח"ד. (5 מבנים- 8 יח"ד כ"א + מבנה פינתי בן 12 יח"ד)
 - מגרש 204 בן 52 יח"ד (5 מבנים- 8 יח"ד כ"א + מבנה פינתי בן 12 יח"ד)
 - מגרש 205 בן 40 יח"ד (5 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 301 בן 16 יח"ד - לא לשיווק (2 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 302 בן 56 יח"ד. (7 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
 - מגרש 303 בן 64 יח"ד. 8 מבנים- 8 יח"ד כ"א)
- טיפוס זה מהווה את רובה של התכנית.

B- טיפוס מדורג- 4 קומות מעל דירת גן + 4 קומות מתחת, 3 מגרשים:

- מגרש 201 בן 104 יח"ד (4 מבנים- 26 יח"ד כ"א)
- מגרש 202 בן 128 יח"ד (4 מבנים- 26 יח"ד כ"א + מבנה בודד בן 24 יח"ד)- לא לשיווק
- מגרש 203 בן 88 יח"ד (4 מבנים- 22 יח"ד כ"א). - לא לשיווק

C- טיפוס מדורג- 4 קומות מעל דירת גן + 7 קומות מתחת. מבנה אחד כולל 7 קומות מעל דירת גן, מגרש 1: מגרש 304 בן 106 יח"ד. (מבנה בן 28 יח"ד + מבנה בן 30 יח"ד + מבנה בן 32 יח"ד + מבנה בן 16 יח"ד)

הבינוי המדורג נמצא ברובו בשולי השכונה, למעט מגרש אחד.

רמ"י מתכוונים לשווק מנה ראשונה של השכונה בהיקף של כמעט כל יח"ד שלב א' לפי תכנית:

הכולל 746 יח"ד, 17,662 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה:

לא ניתן להוסיף זכויות בהקלה שכן התכנית קיבלה תוקף בשנת 2016, הוראת השעה (תיקון כחלון)

סעיף 11	תכנית בינוי : 2017001
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך : 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=20&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=988

שם התכנית: תכנית בינוי ופיתוח לפי תב"ע 101-0261289 "המגרסה" תכנון מתחם המגרסה

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 287.92 מ"ר (0.2879 דונם)

בעלי ענין

יזם

רשות מקרקעי ישראל

עורך/מתכנן

אביב יער

בעלים

מועצה מקומית מבשרת-ציון

כתובות מבשרת-ציון

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 29955 חלקות במלואן : 18

גוש : 29955 חלקי חלקות : 2-4, 12-13, 16, 21, 23

גוש : 29956 חלקי חלקות : 6, 9-10

גוש : 30465 חלקי חלקות : 19

גוש : 30470 חלקי חלקות : 1

מטרת התכנית

קביעת תכנית בינוי הכוללת הנחיות בדבר: מפלסי פיתוח, כניסות למגרשים, גינון משותף, שבילים מיקום תשתיות כגון פילרים, פתרונות פינוי אשפה וכו'.

חוות דעת

תאריך: 30/07/2018

תנית הבינוי לשכונת המגרסה אושרה על ידי הוועדה, וכן אושרו ההנחיות המרחביות למתחם.

הוועדה פירסמה את ההנחיות כנדרש, וההנחיות בתוקף.

במסגת ההנחיות נקבע כי לא יותר להקים חניות עוקבות במתחם המגרסה. פרויקט המגרסה שווק במסגרת פרוייט "מחיר למשתכן", ההנחיות המרחביות צורפו למסמכי השיוק.

במהלך השנה האחרונה קודמו ונבחנו בקשות לתכניות בינוי מפורטות של מגרשי המגורים אשר שווקו.

עם בחינת תכניות הבינוי הנ"ל נמצא כי האיסור הגורף על חניות כפולות עלול להביא למצב של חפירת מספר רב של מרתפי חניה, הן בשל צורת המגרשים (רובם צרים וארוכים), והן בשל דרישות תקן החניה הגבוהות יחסית של הוועדה.

כמו כן, עם שמיעת עמדות הציבור, שקלת הוועדה לדוש תמהיל דירות אשר יתבסס על רוב דירות בשטח בינוני, וגבוה, ומינימום הדירות הנדרש כדירות קטנות. תמהילזה יוצר דרישה גבוהה יותר לתאי חניה.

בשל חשיבותו של הפרוייקט, והיותו פרוייקט במסלול דיור למשתכן, בו מחירי הדירות ידועים ומבוקרים, ישנו משנה חשיבות להיבטי העלות של הקמת המבנים.

סעיף 10	תשריט איחוד וחלוקה: תצ/הל/500/ב
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1091

שם התכנית:	תצ"ר מתחם ספורט - י.ד. ברזאני
סוג תוכנית	תשריט איחוד וחלוקה
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	67,872.00 מ"ר (67.872 דונם)
בעלי ענין	
מודד	פוטומאפ בע"מ, דליה 2/66 ת.ד. 21 דליה, 30056, 0526457824
יזם	י.ד. ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ
מגיש	י.ד. ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ, קרית המדע 11 ירושלים
גושים חלקות	

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30447	לא		4	5	כן

חוות דעת

תאריך: 25/06/2018

תצ"ר המוצע הוגש ע"י י.ד. ברזאני בהתאם לתכנית הל/500 ומבקש שינויים מינוריים שניתן לאשר לפי תקנות המודדים ביחס לתצ"ר המאושר וביחס לתב"ע (שינוי פחות מ-10 מ"ר או לא יותר מ-3%).

בעבר אושר ונחתם תצ"ר מס' 20120192 מ-10.7.16 לפי תב"ע הל/500. התצ"ר אושר לרבות סטיות הבאות שהיו בהתאם לתקנות המודדים: חלקות 3, 13 ו-14 (חלקות ביועד שצ"פ), סטיה של 483 מ"ר המהווים 1%. חלקה 15 (ביעוד מגורים), סטיה של 94 מ"ר המהווים 1%. חלקה 7 (ביעוד דרך משולבת), סטיה שלא תואמה לתקנון המודדים של 69 מ"ר המהווים 11%.

התצ"ר מבקש ללאש עדכון עם סטיות נוספות- שטח הדרך בתצ"ר המוצע קטן ב-7 מ"ר (המהווים 1%) ל-844 מ"ר.

בעת האחרונה בוצעה בניה בסטיה מההיתר בתוך חלק מהמגרש שאושר ליעוד הקנטרי התצ"ר הקודם, על בסיס אישור התצ"ר בסטיה מתכנית מתאפשר מתקנות המודדים. לא ברור הבסיס לבקשה לעדכון נוסף של התצ"ר עם סטיה נוספת, לאחר שכבר אושרו סטיות בתצ"ר הקודם.

החלטות

לסרב לאשר תצ"ר עם סטיות נוספות מהנימוק שכבר בתצ"ר הקודם אושרו סטיות המותרות לפי תקנות המודדים, ולא ברורה הסיבה לשינויים הנוספים המבקשים להעביר שטח ציבורי מיעוד הדרך ליעוד מגרש הספורט והנופש. הוועדה מבקשת הסבר מפורט מאת המודד לסטיות שהוצגו בתצ"ר הקודם שנדון בפני הוועדה.

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"ח חלקה 59.

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

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180008 מתאריך 13/06/2018 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר :
קבלת נסח הרישום של חלקה 59, וקבלת הסכמת וחתימת כל בעלי הזכויות בחלקה זו.

החלטות

לאשר את תשריט החלוקה בתנאי חתימת כל הבעלים.

סעיף 9	תשריט חלוקה: תח/29527/60/א
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

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

יזם

עבדול רחמן אחמד

בעלים

עבדול רחמן אחמד

עבדול רחמן פאטמה

נאדר מחמד עבד אל-רחמן

איסרא עבדול רחמן גבר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29527	לא	60	60	כן	כן

חוות דעת

תאריך: 25/07/2018

תשריט חלוקה הובאה לדיון נוסף לאחר שהתשריט הוגש בלא חלקה 59, ועם שינוי בחלוקת השטחים. התשריט המוצע מקצה את שטח השכן שבמגרש 58/2, לפי תשריט המאושר, משטח החלוקה המוצע. בתשריט, השטח השייך למגרש 58/2 הוא בגודל 184 מ"ר, קיבל את מספר מגרש 7.

סך השטחים המוצעים לא כולל שטח מגרש 7 תואמים לסך השטחים לפי תשריט המאושר לא כולל שטח מגרש 7 : 3315 מ"ר.

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).

להפקיד התכנית כתכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א(א)2 בתנאים הבאים :

1. קבלת כתב שיפוי מאת המועצה המקומית.
2. קבלת אישור או התייחסות הולקחש"פ ככל הנדרש.
3. השלמת פירוט בעלי הזכויות במקרקעין הנכללים בתכנית , לצורך משלוח הוגעות כנדרש בחוק.
4. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	17/04/2018	16/06/2018

מהות הפרסום:

עמדה בתנאי סף ב-8.8.17 חייבת דיון תוך חודשיים (לפני 10.10.17)

החלטות

להאריך את תקופת ההפקדה ב 60 ימים נוספים לצורך השלמת הפרסום כדין.

על יזם התכנית לתלות שלטים באתר בגודל הנדרש, בכדי להשלים את ההפקדה כדין. מניין הימים לתליית השלטים יחל מיום תלייתם באתר. התכנית תובא לדיון לבהתנגדויות עם השלמת פרק הזמן של ההפקדה הנוספת.

התנגדות אליהו פולק - הבעלים בחלקה 271 הצמוד לתחום התכנית :

- אין כל צורך להרחיב את חלקה 288 כי היא כבר רחבה מידי.
- המטרה האמיתית של חיבור החלקות 288 ו-274 לא הוצג באופן ברור במסמכי התכנית.
- תשריט התכנית אינה משקף את הפרשי הגבהים בחלקות השונות עקב חפירות שנעשו ע"י המועצה המקומית.
- חוסר סמכות של הוועדה המקומית לאשר את התכנית :
- התכנית עוסקת בשינוי יעוד קרקע ולא הרחבת תוואי דרך.

- התנגדות להוראה בסעי' 4.1.2 להוראות התכנית כי תכנון המפורט של הדרך יעשה בכפוף להנחיות מהנדסת המועצה או מי מטעמה. יש לבטל על הוראות זו ולחייב הפיתוח בכפוף להוצאת היתרים מוסדרת לדיפונים וגם לחפירות ע"י המועצה המקומית.

- התכנית עלולה לגרום לנזק את משמשים שונים בדרך 274 לפול לתוך חפיר עצום הקיים בחלקה 271 שנעשה ע"י מגיש התכנית. דבר זה יגרום לתביעות על המתנגד. יש צורך בקביעת גדר לצידו של דרך 274.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגיש התכנית תבצע על חשבונה דיפון של חלקה 271 בגבול עם חלקה 274 כנדרש לפי הוראות מהדנס.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגיש התכנית תבצע על חשבונה גידור בגבול חלקה 274 עם חלקה 271 לכל אורכה ובכל מקום המהווה סכנה לציבור.

- יש לקבוע בהוראות התכנית פתיחת הדרך בחלקה 288 באזור התכנית ושימוש בדרך בחלקה 274 תעשה בכפוף לבניית גדר בגבול וביצוע דפונים וכלונסאות בגבול חלקות 274 עם 271.

- המתנגד מבקש לחייב את מגיש התכנית בהוצאות המתנגד.

התנגדות יהונתן ראם, הטוען לבעלות בחלקה 271 (ללא הוכחה) :

אין לוועדה המקומית סמכות לאשר את התכנית.

- לא על סמך סעיף 62א(2) כי מדובר בהרחבת דרך ולא הארכת דרך בתוך תוואי דרך מאושרת.

- עקב שהדרכים הקיימים (חלקות 274 ו-288) אושרו ע"י הוועדה המחוזית, התכנית הנדונה אמורה לקבל את אישורה ע"י הוועדה המחוזית ולא ע"י הוועדה המקומית.

- התכנית מבטלת על זכויות הבניה שניתן לממש עבור היעוד קרקע הקיים - שטח חקלאי א' - ועומדת בניגוד לסעיף 62א(6) האומרת שניתן לשנות את חלוקת שטחי הבניה שהותרו בתכנית הקודמת ולא ניתן לבטל על שטחי הבניה.

- לא התקבל אישור הולקשחש"פ לשינוי היעוד משטח חקלאי לדרך.

- לפי האתר תכנון זמין, לא מצוין שום פרסום בעיתונות.

תאריך: 16/08/2017

התכנית המוגשת ללא איחוד וחלוקה, בדרך האנדרטה ע"י המועצה המקומית קריית יערים המבקשת הרחבת הדרך הקיימת בהתאם לסעי' 62א(2) לחוק התכנון והבניה.

התכנית מבקשת הרחבת הדרך האנדרטה הקיימת שנוצרה ע"י תכנית מאושרת 152-0176552, ע"מ לחבר את הרחוב שבתכנית 152-0178194 לדרך האנדרטה.

גודל המגרש : 116 מ"ר.

אין כל תכנית מקומית החלה בתחום התכנית המוגשת.

התכנית היחידה החלה היא תכנית מתאר מקומית למועצה אזורית מטה יהודה מ/200.

לפי התכנית החלה, התכנית המוגשת משנה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי א' לדרך מוצעת.

תיקונים טכניים :

1. יש לפרט את הסעיף לחוק התכנון והבניה בסעיפים 1.4 סיווג התכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2. יש לפרט בסעי' 2.2 עיקרי הוראות התכנית שהתכנית מרחיבה את דרך האנדרטה (תכנית מאושרת מס' 152-0176552)

3. יש לפרט גושים וחלקות ישנים : גוש 295236 חלקה 170.

4. יש לשנות את יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות לתכנית המאושרת מ/200 מהחלפה לשינוי להוראות התכנית.

5. יש להוסיף את יעוד הקרקע וגודל מגרש במצב הקיים לסעיף 3.2 טבלת שטחים.

6. ייתכן שיידרש הגשת נספח תנועה

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170014 מתאריך 27/09/2017 הוחלט :

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית: 152-0496570
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1023

שם התכנית: הרחבת דרך האנדרטה, קריית יערים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 116.00 מ"ר (0.116 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
200/מי	שינוי

בעלי ענין

מודד

ראובן אלסטר, כנפי נשרים 68 ירושלים, 9143002, 050-5331854

יזם

נעמי רומן

עורך/מתכנן

מיכאל וינד

מגיש

נעמי רומן, קריית יערים

כתובות

קריית יערים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29536		לא	288	288	לא

מטרת התכנית

הרחבת דרך מאושרת.

מתנגדים

- אליהו פולק אצל עו"ד חננאל ברהום, סלולרי 0504897112

- יהונתן רום, ברגמן אליעזר 8 ירושלים, סלולרי 0548415671

חוות דעת

תאריך: 29/07/2018

התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר שתקופת פרסום להפקדה נגמרה והפרסום לא נעשה בהתאם להנחיות. התכנית פורסמה בשלטים בגודל A3 שלא בהתאם להנחיות- גודל מינימאלי 70/100. כמו כן, הנספחים המוכיחים על הפרסומים בשלטים ובלוחות מודעות טרם נמסרו לוועדה. לפי הנחיית היועמ"ש לוועדה, יש לתלות שלטים בהתאם לנדרש, ולהאריך את תקופת ההפקדה ב 60 יום נוספים.

תאריך: 23/07/2018

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ב-11.5.18 ותום תקופת ההפקדה ב-4.7.18. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

הוגשו התנגדויות ע"י בעלי עניין בקרקע אליהו פולק ויונתן ראם.

8. יש להציג את בטבלה הכללית את השטחים המאושרים, אלו להכשרה ואלו לתוספת בניה בטבלאות חישוב השטחים.

החלטות

להפקיד התכנית כתכנית שבסמכות מקומית לפי סעיפים 62א(א)4, 62א(א)5, 62א(א)15, 62א(א)16 וכתנאים הבאים:
הצגת פיתוח ע"ג מילוי במרווחי הצד, לרבות פיתוח נופי, ככל שמבוקשים שטחי אחסנה בתחום המרווחים שאינם באים במניין השטחים בשל גובהם, יש להתאים הוראות התכנית לעניין, לרבות לנושא הבינוי, וקווי הבניין, ולהציגם באופן מפורט בנספח הבינוי.
תיאום קווי הבניין לקונטור המבנה המוצע בכל המפלסים כולל תכנית הגג.
תיקונים טכניים בתיאום עם הוועדה.

ביום 14.12.16, הוועדה החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית כתכנית שבסמכותה בתנאי ביצוע התיקונים הבאים :

1. מרווחי הצד יתוכננו עם מילוי חוזר הכולל בפיתוח נופי מדורג, גובה פני הפיתוח הצדדיים יגיע למטר מתחת לפני תקרת קומת המרתף. - **לא ברור אם עניין זה תוקן בתכנית המוגשת**
2. לא תתאפשר גישה חיצונית לקומת המרתף, אלא רק ישירות מתוך שטחי החניה. - **תוקן**
3. ככל ויבקשו להסדיר יחידות דיור באופן פורמאלי בקומת המרתף, כמתאפשר בהקלה (יח"ד רביעית נוספת לשלושת היחידות הניתנות למימוש ע"פ תכנית המהווה תוספת של 30% לכמות יחידות הדיור), התכנית תציג פתרונות חניה כנדרש, והדבר יותנה בבדיקת פרוגרמה ככל שתדרוש לשכת התכנון.

התכנית המוגשת מבקשת תוספת זכויות בניה בהתאם לניתן בסמכות מקומית.
התכנית מבקשת מבנה מגורים בן 4 מפלסים ו-2 יח"ד, סה"כ זכויות בניה 371.71 מ"ר (86.6% מגודל המגרש).
התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר עיקרי (4.66% מהמגרש), מ-235.95 מ"ר ל-255.96 מ"ר (59.66%)
מבקשת תוספת שטח שרות של מ-85.8 מ"ר (מהווה 20%) לסה"כ 115.75 מ"ר עם חלוקה של 29.75 מ"ר מעל לכניסה (מהווה 7%) ו-86 מ"ר (מהווה 20%) מתחת לכניסה הקובעת.
התכנית מבקשת תוספת עליית גג עם גובה תקרה מקסימאלי של 2.1 מ' (גובה תקרה בגרסה הישנה היתה 2.4 מ'), גובה מעל הרחוב 12 מ'.

התכנית מציעה לממש את הזכויות הנ"ל בחלל גג רעפים משופע, עליית גג, בקומה המתוארת מתחת לכניסה הקובעת ובקומה כניסה.
התכנית מציעה מילוי אדמה, הגבהת מפלס של טרסה וריצוף גן בחצר והריסת אלמנטים בנויים, שינוי תכנית מ-30% ל-40%.
התכנית מבקשת לשנות קווי בניין על מנת להרחיב את 2 יח"ד הקיימות,
הכל בהתאם לסעיפים לחוק:
שינוי קווי בניין - 62א(א)(4),
שינוי תכנית - 62א(א)(5),
תוספת שטח שרות מתחת לכניסה - 62א(א)(15),
תוספת שטח עיקרי - 62א(א)(16)(א)(2).

לפי התכנית המתאר הכוללנית שקראת מתן תוקף, התכנית המוגשת נמצאת במתחם תכנון C5 בו יתווספו 530 יח"ד ו-63,121 מ"ר זכויות בניה למגורים.
התכנית המוגשת תואמת לתכנית המתאר הכוללנית בנושאים אלה.

התכנית מבקשת לאשר תוספות בניה לצורך הכשרת חריגות בניה בתחום מעטפת בניה שניתנה בהיתר (תוספת שטחים היו אמורים להיות אטומים המרתפים, הרחבת עליות גג, תוספות שטחים לקירוי חניה מפולשת בקו 0 בחזית).
שטח קומות השירות הנ"ל: כ-144.54 מ"ר

מבוקשות כניסות חיצוניות מהחניה למפלס שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.
אישור הבינוי הנ"ל יאפשר שימוש במנותק של שטחי השירות הנ"ל.

גובה המבנה הינו כ-12.2 מ' מעל המדרכה בהתאם לעקרונות התכנית המקודמת בסמכות מקומית לקביעת הוראות בינוי וזכויות בניה בתחום אזור מגורים 5.

לפי דוח פיקוח, בוצעו חריגות בניה בנכס לאחר מתן תופס 4.
היו הליכים משפטיים והוגשו כתבי אישום כנגד הבעלים.

יש להציג פיתוח ע"ג מילוי במרווחי הצד, לרבות פיתוח נופי, במקום הפיתוח בחזית.
יש לתאם את קווי הבניין לקונטור המבנה המוצע בכל המפלסים כולל תכנית הגג.

תיקונים טכניים :

1. יש לפרט את הסעיפים לחוק הרלוונטיים בסעי' 1.4 סיווג התכנית ולתקן את סעי' 2.2 עיקרי הוראות התכנית בהתאם להוראות בודק תב"ע.
2. יש לכלול את תב"ע מאושרת הל/מח/250ד בתוך הטבלה בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.
3. יש לתקן את טבלה 5 בעניין ייצוג קומת המרתף כקומה מתחת לכניסה.
4. יש לבקש תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר בהתאם לסעי' 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התכנון והבניה
5. יש לפרט בהערה לטבלה 5 באם ומבוקש לממש בפועל כמות זכויות פחות מ-50 מ"ר.
6. יש לתקן את הכותרת בטבלת השטחים עבור מפלס 6.15 + מ'.
7. יש להציג את שטח עיקרי ושטח שרות בנפרד בכל טבלאות חישוב השטחים לכל מפלס.

סעיף 7	תכנית מפורטת: 152-0615559
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1072

שם התכנית: הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב השחרור 5 מבשרת ציון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 430.00 מ"ר (0.43 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/250	שינוי
מי/340א	שינוי

בעלי ענין

יזם

יעקב חזן

שלום מירו

בעלים

יעקב חזן

שלום מירו

רמי רשות מקרקעי ישראל רמי רשות מקרקעי ישראל

מגיש

יעקב חזן, 5 מבשרת ציון, 052-2672672

שלום מירו, 5 מבשרת ציון, 054-4426514

שכונה: מעוז ציון

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30463	לא	לא	53	53	לא
30463	לא	לא	58	58	לא
30463	לא	לא	59	59	לא
30463	לא	לא	102	102	לא

מטרת התכנית

הרחבת שתי יחידות דיור בנה ביתך קיימות

חוות דעת

תאריך: 12/06/2018

תכנית מוגשת בסמכות מקומית, ברח' השחרור 5, מבשרת ציון, ללא איחוד וחלוקה, המבקשת תוספת זכויות בניה עיקרי ושרות, שינוי קווי בניין ושינוי תכנית.

גודל המגרש: 430 מ"ר.

התכנית הוגשה בעבר כתכנית בסמכות מחוזית - מס' 0436535 - 152:

התכנית הישנה ביקשה מבנה מגורים בן 4 מפלסים ו-3 יח"ד - סה"כ זכויות בניה 445.82 מ"ר (104% מגודל המגרש), מתוכם 253.88 מ"ר עיקרי (59% מהמגרש).

3. התכנית מציעה שטחי שירות לחניות הקיימים בפועל כחלק מהדירות.

4. מדובר בנסיון להכשרת עבירות בניה מהותיות בדרך אשר תכפיף את התכנון למציאות ולא להיפך. ניתן יהיה לבחון את הבינוי רק לאחר קביעת מגמות התכנון הנפחי העתידי במסגרת התיקון הכללי לתכנית הל/250/ד.

התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף 108.64 מ"ר עיקרי מ-278.3 מ"ר ל-386.94 מ"ר (מהוהים 21.47% מגודל המגרש) שלא בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) ותוספת שטח שרות ב-9 מ"ר מ-101.2 מ"ר ל-110.2 מ"ר, שלא בהתאם לסמכויות הוועדה. התכנית מציעה 35.8 מ"ר עבור שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף לחוק 62א(א)(15). התכנית מבקשת שינוי בתכנית המבנה מ-30% ל-38% בהתאם לסעיף 62א(א)(5). התכנית מבקשת שינוי גובה מ-10.2 מ' ל-15 מ' ושינוי במספר קומות מ-2 ל-4 בהתאם לסעיף 62א(א)(4). התכנית מבקשת שינוי לקווי הבניין בהתאם לתשריט מצב המוצע בהתאם לסעיף 62א(א)(4).

לא ברור מטבלת השטחים בנספח הבינוי כמה שטחים מבוקשים להכשרה וכמה לתוספת.

התכנית מציעה פתרונות חניה הנשענים בחלקם על מכפילי חניה. לא התקבל אישור של יועץ התנועה למועצה לעניין זה. ככל שפתרון התנועה אינו תקף בהיבט ההנדסי, לא ניתן לקדם התכנית להפקדה.

מוצע לדחות הדיון את התכנית לדיון נוסף לאחר 30 יום, לצורך התאמת התכנית לזכויות הבניה הניתנות לאישור בסמכות מקומית, ולצורך קבלת התייחסות המועצה להיבטים הטכניים.

החלטות

לשוב ולדון במליאה הבאה בתחילת חודש ספטמבר.

ככל ולא תוגש תכנית הניתנת לקידום בסמכות הוועדה המקומית, תובא התכנית לדיון בדחייתה.

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 152-0558536
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1070

שם התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מבוא תדהר 8, מבשרת ציון

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 506.00 מ"ר (0.506 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/250/ד	כפיפות
מי/274/ב	כפיפות

בעלי ענין

מודד

מיכאל שוורץ, השונית 4 אשקלון, 050-3069047

יזם

מימון ממך

עורך/מתכנן

עמוס גדרון

בעלים

מימון ממך

רשות מקרקעי ישראל

רזית גלרנטר

ליאת בן דוד אוהיון

מגיש

מימון ממך, מבוא תדהר 8 מבשרת ציון, 057-7665663

כתובות

מבוא תדהר 8, שכונה: מבשרת ציון, מבשרת ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30480		לא	19	19	כן

מטרת התכנית

הרחבת יח"ד בבניין מגורים קיים ברח' מבוא תדהר 8 מבשרת ציון.

חוות דעת

תאריך: 29/07/2018

התכנית מוגשת בסמכות מקומית ומבקשת להסדיר עבירות בניה ניכרות ולהוסיף זכויות בניה נוספות.

בעבר, תכנית דומה (מס' 152-0301259) נדונה מול הוועדה והוחלט כי התכנית אינה תואמת לסמכויות הוועדה ויכולה להיות מקודמת בוועדה המחוזית.

הוחלט ע"י הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית שלא להפקיד התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית אינה מתארת את היקפי יחידות הדיור הקיימות בפועל, כמות יחידות הקיימות בפועל פורצות את הצפיפות המאושרת לפי תכנית הל/250/ד, מעבר לניתן לאישור בהקלות.

2. הבינוי המוצג בתכנית בנוי בסטיה ניכרת מהיתר, ובסטיה מהותית מהבינוי הקיים בסביבה.

לפי התכנית המתאר הכוללת שלקראת מתן תוקף, התכנית המוצעת נמצאת במתחם תכנון 10 - מגורים ומבני ציבור בגבעת דהר ענקוש. שטח המתחם - 54,700 מ"ר. זכויות בניה עבור מגורים - עד 110% משטח המגרש (עיקרי ושירות), תכסית עד 50% משטח המגרש, גובה עד 12 מ', **עד 4 קומות עם חתך שלא יעלה בכל נקודה על 3 קומות.**
התכנית המוצעת לא תואמת לתכנית המתאר בעניין מספר הקומות (מבוקש 4 בחתכים)

התכנית מציגה חניות בוחב מינימאלי של 2.8 מ', ומעבר לשביל כניסה לדירה דרך החניות המוצעות. לא ניתן לשלב מעבר רגלי דרך כניסה לחניה, במיוחד לנוכח הרוחב המינימאלי של החניה.

לפי הביקור בשטח, קיים מרחק סביר בין החניה לבין בית השכן בחלקה 54.
לא מוצג באופן ברור בתכנית הבינוי באם מבוקש מילוי קרקע בשטח האחורי (צפון מהמבנה), ומה היא הגובה המוצע. בשטח זה.

התכנית מייצרת ספק לגבי מפלס הסופי המבוקש של השטח ליד חלקה 54 בקומת המרתף. יש להציג גבהים בשטח הנ"ל.

התכנית מציגה כניסה מכיוון מזרח ליחידת הדיור, בהסדר שניתן מול וועדת הערר נקבע כי לא תותר ניסה מכיוון זה. התכנית מציה בינוי כמעט מלא לכיוון זה.
יש לתקן הבינוי המוצע כך שתיבנה תוספת מלה עם יר אטום ליוון מערב, שטח זה יבוא במנין זכויות הבניה העיקריות. יש לתן את מסמכי התכנית בהתאם.

מפלסי הפיתוח במרווח הצפוני אינם ברורים, יש לתקן את נספח הבינוי והפיתוח בהתאם.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, כפוף לשינויים הבאים:

1. התאמת גובה המבנה והחתכים להוראות התכנית הכוללת, ביום הדון שיערך לעניין ההפקדה.
2. תכנון מחדש של החניות בחלק המגרש הצפון-מערבי, כך שתתאפשר גישה רגלית נפרדת ופנויה לדירה, ביטול מהלך המדרגות החיצוני הצמוד לחזית הצפונית אש מוביל לדירה הנגישה מתוך הבניין, מהנימוק שמהלך זה אינו מאפשר גישה רגלית נאותה לדירה בקומת הקרקע, ומאפשר פיצול למספקר יחידות דיור נוספות.
3. הוספת מבואת הכניסה המזרחית לשטח העיקרי, הצגת קיר אטום לכיוון מזרח, וקביעת הוראות מחייבות בעניין.

סעיף 5	תכנית מפורטת: 152-0546903
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1090

שם התכנית: ג'מאל עבד אלרחמן באבו גוש, גוש 29527 חלקה 116

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	מי/במ/113/א

בעלי ענין

מודד

תאופיק גבארה, 63 ירושלים, 052-2207206

יזם

ג'מאל עבד אלרחמן

עורך/מתכנן

אלרם שחר

בעלים

ג'מאל עבד אלרחמן

מגיש

ג'מאל עבד אלרחמן, התמר 4 אבו גוש

כתובות

התמר, אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29527	לא	לא	61	61	לא

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה בהתאם לתכנית כוללנית מס' 152-0150664 וקביעת הוראות בניה.

חוות דעת

תאריך: 12/06/2018

תכנית בסמכות מחוזית ללא איחוד וחלוקה באבו גוש הוגשה ע"י ג'מאל עבד אלרחמן לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה חלקית על הגג, שינוי קווי בניין, תוספת יח"ד, והעברת קומת מרתף לקומת קרקע.

גודל שטח התכנית: 500 מ"ר.

התכנית מבקשת להגדיל שטח עיקרי מ-250 מ"ר ל-498.5 מ"ר (99.7% מהמגרש) המהווה תוספת של 248.5 מ"ר והפחתת שטח שרות מ-60 מ"ר ל-51.52 מ"ר (10% המהווה הקטנה של 8.5 מ"ר - סה"כ שטחים בניה 550 מ"ר (110%), ע"מ לתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

התכנית מבקשת תוספת 2 יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד ותוספת 2 קומות מ-2 ל-4 קומות ושינוי גובה מבנה מ-9 מ' ל-12 מ'.

מוצגות בחתכים 4 קומות בניגוד להוראות התכנית.

התכנית מבקשת תוספת יח"ד בקומת מרתף (מפלס -3.28) והרחבת יח"ד קיימת במפלס +3.36. התכנית מציעה 4 יח"ד ו-8 תאי חניה בהתאם לתקן. תכסית 50%.

לא הושלם	- תחילת הבניה לאחר קבלת צו התחלת בניה חתום ע"י מהנדס הוועדה.
תנאים למהלך הביצוע	
תאריך השלמה סטטוס	
לא הושלם	- יש להציג בפני הוועדה אישור מודד מוסמך על מיקום הבניין במגרש לאחר סימון קווי הבניין בשטח, בתום עבודות הביסוס.
לא הושלם	- הבונה חייב לשמור על תקינות המדרכה והרכוש הציבורי בכל משך תקופת הבנייה.
תנאים לתעודת גמר	
תאריך השלמה סטטוס	
לא הושלם	- מפת מדידה עדכנית – לאחר גמר כל עבודות הבניה במגרש – פיתוח ומבנה מגורים.
לא הושלם	- מלבד נתוני המגרש, יש לוודא שפרטים אלו מצורפים : מדידה בקנ"מ 1:250 - סימון קווי בנין (יש לציין מרחקי מבנה לגבול מגרש) - סימון מידות כל קירות המבנה - סימון גובה רצפת מרתף (במידה ויש) - סימון גובה רצפה - סימון קומה שניה במדידה (במידה ויש) - סימון גובה גג עליון) - פרטי פיתוח, חשיבות לקירות בגבול מגרש ולמבני עזר
לא הושלם	- אישור הג"א
לא הושלם	- דו"ח בדיקות מעבדה בהתאם לחוזה התקשרות.
לא הושלם	- אישור מועצה לצורך טופס 4
לא הושלם	- אישור כיבוי אש לאכלוס (במידה והדרש בהיתר הבניה) ..
לא הושלם	- מילוי חוברת טפסים (מילוי טופס אחראי לביצוע השלד, אישור מודד להעמדת המבנה וכו') להורדה מאתר הוועדה. בכל האישורים יש להחתים את הגורמים הנדרשים בחותמת + חתימה.
לא הושלם	- המצאת אסמכתאות לפינוי כל פסולת הבניה ע"פ הצהרת מהנדס לאתר מורשה.
לא הושלם	- בנוסף לאישורים המפורטים כאן, יש להגיש לוועדה אישורי רשויות, לאחר גמר ביצוע, בהתאם לנדרש לקבלת היתר ולמפורט בהוראות התכנית.

- יש לסמן להריסה את האלמנטים והגדרות שחורגים מגבול מגרש בתחום הקרקע הציבורית.
- התייחסות חב' בזק, אישור חב' וטל"כ.
- אישור המועצה לפתרון החניה.
- תוספת יח"ד תותנה בבדיקת תקן החניה וכן בדיקת חישובי השטחים.
- במידה ויש עצים בוגרים במגרש ואין כוונת פגיעה/שינוי/העתקה/אין קרבה מהבניה המבוקשת—יש לצרף הצהרת עורך הבקשה לעצים לשימור.
- אם במסגרת הבקשה להיתר תבקש כריתה/העתקה של עץ בוגר, יהיה עליך לצרף מסמך אישור/התייחסות/דרישות מפקיד היערות
- תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה):
- ש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס 1). –תיק פיזי.
- צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + ייפוי כוח לחותם מטעמו, וצילום ת.ז.
- קיים תצהיר חתום ע"י עורך דין לגבי רשימת בעלי הזכויות בנכס.
- קיים תצהיר לגבי בעלי זכויות במגרשים גובלים לעניין הקלות ו/או שימושים חורגים.
- תנאים להגשת בקשה מקוונת דרך מערכת רישוי זמין:
- הצגת תעודה מקצועית המתאימה לסוג העבודה המבוקשת (ייחוד פעולות) – לבקשה מקוונת. + צילום רישיון המודד.
- המצאת קבלה לתשלום פיקדון.
- חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)

תנאים לשלב בקרת תוכן

- התייחסות תאגיד מים וביו.
- התייחסות המועצה המקומית מבשרת ציון לבקשה בנושאים הבאים: • חתימת מחלקת ההנדסה של המועצה הרלוונטית, לרבות התייחסות לנושא תשתיות ופינוי אשפה.
- • חתימת יועץ תנועה לפתרון חניה.
- קבלת חישוביים סטטיים + הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת/ מכון מורשה לבדיקות בטון הכולל הבדיקות הבאות: - בדיקות חוזק בטון, מערכות מים וביו (לרבות צנרת), ובדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה
- ההיתר ינתן ב-2 שלבים, קודם כל התכנסות לגבולות המגרש והשלב השני, מימוש ההיתר.
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"ב העתק בקשה להיתר.

תנאים לתחילת עבודות

- מינוי אחראי לביקורת.
- אישור חברת חשמל.
- קבלת מינוי אחראי לביצוע השלד - טופס מס' 9 חתום ע"י מתכנן השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רישיון הקבלן).
- צילום ת.ז. של מתכנן השלד + רישיון עבודה.
- קבלת אישור להעסקת קבלן רשום, ותצהיר קבלת אחריות של אחראי לביקורת.
- תנאי לתחילת עבודות גידור האתר בגדר פח איסכורית והצבת שלט עם פרטי ההיתר בחזית המגרש.

הגדר החדשה תהיה תקנית ולא תעלה על 1.05- לדחות מהנימוק שמותר גדר בין שכנים עד 1.80. אי לכל ירשם אזהרה בטאבו שלא תינתן האפשרות לפיצול ליחידה נוספת.

מתנגדים

- ברק אילן
- משה יצחק

החלטות

לדון בהתנגדויות:

ההתנגדויות שהוגשו אינן נוגעות להקלות שהתבקשו, אלא לאופן הקמת הגדרות.

יצחק משה שזומן לא הגיע לדיון והתנגדותו הוקראה.

נטען על ידי המבקשים כי ישנה הסכמה לגבי חלוקת הזכויות במגרש, ושהבקשה להיתר תואמת להסכמה זו, ההסכם בין הצדדים, הוגש לוועדה המקומית.

יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ואופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בתוך המגרש אינה מענינה של הוועדה המקומית, מה עוד שעל פניו הבקשה תואמת להסכמה שהוצגה בפני הוועדה המקומית. ככל שיש למתנגד טענות קנייניות עליו לפנות לערכאה המשפטית המתאימה.

לעניין הגדרות - הוועדה מקבלת את ההסכמות של הצדדים ביחס לגדר המערבית יחד עם זאת יובהר כי אין בהחלטה זו לקבוע גבולות חדשים של המגרש והגבולות התקפים הם הסטטוטוריים.

לאשר הבקשה בתנאים:

הבקשה מוצגת בצורה אשר מאפשרת פיצול לשתי יחידות דיור. תנאי למתן תעודה גמר יהיה רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנו המקרקעין בדבר אי פיצול בנסח הרישום של החלקה ולפי ההיתר הנ"ל.

1. שלב בקרת התכנון:

- א. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
- ב. קבלת אישור תיאום הנדסי של המועצה לעניין פתרונות מים וביוב.
- ג. קבלת אישור המועצה לנושא פתרונות חניה.
- ד. קבלת חישובים סטטיים.
- ה. תיקון הערות חו"ד.
- ו. תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

3. שלב צו התחלת עבודה:

- א. מינוי אחראי לביקורת.
- ב. מינוי אחראי לביצוע השלד וקבלן רשום, והשלמת חוזה התקשרות עם מכון בדיקות כמפורט בגליון הדרישות.
- ג. גידור האתר והצבת שלט.
- ד. השלמת כל הדיווחים והתצהירים לקבלת אישור תחילת עבודות, וקבל אישור תחילת עבודות חתום ע"י ר"ר.

4. שלב תעודת הגמר:

- א. השלמת הדרישות והדיווחים כנדרש.
- ב. קבלת תעודת גמר חתומה ע"י ר"ר.

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- השלמת משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36'.
- השלמת הליך הפרסום ככל שנדרש (הקלה או שימוש חורג) והמצאת אסמכתאות לגמר פרסום. (קבלת ספחי עיתונים, תצלום השלט באתר, משלוח הדואר לבעלי החלקות הגובלות).

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	21/01/2018	29/01/2018	אסתר ברוך
עיתון 1	ישראל היום			
תאריך עיתון 1	31/01/2018			
עיתון 2	כל העיר			
תאריך עיתון 2	02/02/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	02/02/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.00	מגורים	114.25		42.68			
	מגורים	86.86		13.97			
3.10	מגורים	86.86					
	סה"כ	173.72	114.25	56.65			

הערות בדיקה:

תאריך: 26/07/2018

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

מבוקש: תוספת שטחים לבית קיים והכשרת שטחים בקומת קרקע לשימוש עיקרי.

דו"ח פיקוח: בית מס' 1 : קומה תחתונה -3.00 : החלק המסומן כקיים משמש כיום כחלק עיקרי מיחידת הדיוור . המחסן והממד לא בנויים. החלק המבוקש לסלון ופינת אוכל לא בנויים . קומה עליונה דירה 1:

חדר השירות המבוקש בנוי בפועל .

פיתוח: גדרות : הגדר המסומנת להריסה ח. דרום, הינה גדר הבנויה בחלקה רשת עם צמחיה בתוך שטח השכן הגובל לא שייכת להיתר . המדרגות המסומנות להריסה הפיתוח בנויות בפועל. חלק תחתון מגרש - הגדר המסומנת להריסה המפרידה בין השכנים בנכס בנויה בפועל . חלק עליון מגרש - קיימת גדר מבולקים המפרידה בין שטח הגינה של המבקש לאחיו . שטח הפקעה- המדרגות המבוקשות להריסה בנויות בפועל. הליך משפטי: הוגשו כתבי אישום וניתן גזר דין בנכס הנ"ל לגבי שתי יחידות הדיוור.

פורסמו ההקלות:

* קו בניין אחורי נקודתי 4.53 מ' במקום 5.00 מ'.

* קו בניין צדדי דרום מערבי, 3.08 מ' במקום 3.50 מ'.

* קו בניין צדדי מערבי, לצורך ממ"ד 2.40 מ' במקום 3.50 מ'.

ההקלות פורסמו כדין, והתקבלו התנגדויות.

עיקרי ההתנגדות של אילן ברק:

שכן ממגרש צמוד 92ב' יש גדר שבנו אין ברצוננו להרוס אותה שיבנו בצד שלהם בלי לגעת בגדר שלנו. שישמר גבול המגרש.

בניית הגדר החדשה תפתור בעיות הנדסיות.

עיקרי ההתנגדות של משה יצחק:

התנגדות להזזת הגדר או פרוקו ובנייתו מחדש.

לא לבנות בתחום שלי, שיהיה שוויון זכויות ביננו- הזכויות מחולקות בן שני הבתים בשווה. הבניה תגרום לכלוך רעש ובלגן.

הערות בדיקה: הבקשה עוסקת בדירה מס' 1, הזכויות המבוקשות מחולקות בשווה בן הבתים 1 ו-2 התכנית מציעה שטחים עיקריים בקומה שהיתה שרות, הדירה תגדל ויש לה 2 כניסות במפלסים שונים כך שקיימת אפשרות לפיצול, המועצה לא נתנה התייחסות לבקשה.

עלויות הגדר אך ורק של משפחת משה- לדחות מהנימוק שהגדר נבנת בשטח המבקש וממילא זה באחריות.

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180038\1	תיק בניין: 36040092001
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180038

בעלי עניין

מבקש

סעדיה משה

עורך

עמירם דוד, אחר 067676379

מהנדס

אדרי מרדכי

כתובת:

רחוב הכרמים 66, מבשרת-ציון

גוש וחלקה:

גוש: 30367 חלקה: 92 מגרש: א'

תוכניות:

מ.ג. 360 ד'

יעוד:

שטח מגרש:

750.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

מבוקשת הרחבת קומת מרתף בצד הדרום מזרחי + הפיכת שטחי קומת מרתף לשימושים עיקריים במסגרת זכויות הבנייה המותרות + הכשרת סגירת מרפסות בקומה שנייה והשימוש בהן: האחת שטח שירות והאחרת שטח עיקרי. מיקום: על הקרקע במפלס קומת מרתף חשופה בחלקה הדרום מזרחי. מקלט: קיים מקלט בקומת מרתף, המקלט מתבטל ומוסב לחדר רחצה. במסגרת הבקשה להיתר מתוכנן ממ"ד חדש במפלס קומת מרתף. תיאור ההקלה/ השימוש החורג שמבוקש: 1. הקלה בקווי בניין. 2. הקלה לקומה נוספת בבניין הקיים שמכיל 2 יחידות דיור אחת על גבי השנייה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	21/01/2018	20/02/2018

מהות הפרסום:

מבוקשת הרחבת קומת מרתף בצד הדרום מזרחי + הפיכת שטחי קומת מרתף לשימושים עיקריים במסגרת זכויות הבנייה המותרות + הכשרת סגירת מרפסות בקומה שנייה והשימוש בהן: האחת שטח שירות והאחרת שטח עיקרי. מיקום: על הקרקע במפלס קומת מרתף חשופה בחלקה הדרום מזרחי. מקלט: קיים מקלט בקומת מרתף, המקלט מתבטל ומוסב לחדר רחצה. במסגרת הבקשה להיתר מתוכנן ממ"ד חדש במפלס קומת מרתף. תיאור ההקלה/ השימוש החורג שמבוקש: 1. הקלה בקווי בניין. 2. הקלה לקומה נוספת בבניין הקיים שמכיל 2 יחידות דיור אחת על גבי השנייה.

פרוט הפרסום:

- * קו בניין אחורי נקודתי 4.53 מ' במקום 5.00 מ'.
- * קו בניין צדדי דרום מערבי, 3.08 מ' במקום 3.50 מ'.
- * קו בניין צדדי מערבי, לצורך ממ"ד 2.40 מ' במקום 3.50 מ'.

לאחר שמיעת ראש המועצה המקומית מבשרת-ציון, נציגת רמ"י ונציגת החברה המנהלת אשר הציגה את התכנית, קיימו חברי הועדה דיון פנימי שנסוב על פרוגמת התכנית, שימושי הקרקע, השטחים הפתוחים, ותפיסת הבינוי המוצגים בה.

חברי הועדה סבורים שהתכנית במתכונתה המוצעת אינה תורמת ליישוב מעבר לנושא הוספת יחידות דיור, ואף מציעה תכנון לא איכותי בעניין כמות יחידות הדיור הגדולה, מאפייני הבינוי שאינם תואמים לאיזור והיקפי השטחים המוצעים לצרכי ציבור, כל זאת, במיוחד לנכח העובדה שהתכנית התקפה רואה בתא השטח הנ"ל כעתודת שטח פתוח לטובת ספורט ונופש, החסר באזור זה של היישוב בפרט, ובתחום היישוב בכלל.

על כן, הועדה המקומית ממליצה שלא להפקיד את התכנית במתכונתה המוצעת.

הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לקדם התכנית לאחר תיאום תכנון וביצוע שינויים דרמטיים כשליבת התכנית תהיה מושתתת על שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים לצרכי ציבור, תוך הוספת מגורים כשימוש נלווה.

הועדה מבקשת כי בתכנית המתקנת תערך בהתאם לעקרונות הבאים:

1. התכנית תושתת על מתן מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים.
 2. שטחי המגורים יתוכננו כשטחים נלווים בהיקף של עד 100 יח"ד לכל היותר.
 3. הבינוי למגורים ישונה, לבינוי מדורג המלווה טופוגרפיה, במקום בינוי המתבסס על בניינים בגובה של 8-12 קומות כמוצע כיום.
 - הועדה מעירה בהקשר זה כי אופי הבינוי בתכנית כפי שהוצגה הינו זר באופן חריג ליישוב- לאור העובדה כי הוא מציג רחוב אינטנסיבי המוקף בבינוי גבוה במיוחד המתנשא מעליו משני צדדיו, מציג שילוב לא ברור בין בניינים מרקמיים ובניינים גבוהים, ומציג מגרש מגורים המנותק מהקשרו העירוני אשר הגישה אליו הינה בדרך תת קרקעית מתחת לשצ"פ שהיישימות לביצועו מורכבת ונמוכה, כל זאת באופן הסותר את עקרונות תכנית המתאר הכוללנית הנמצאת ערב הפקדה.
 4. התכנית תציג שצ"פים ושטחי שב"צ קטנים, בנוסף לשטחים הגדולים הכלל יישוביים.
 5. התכנית תוסיף זכויות בניה עיקריות לשטחי הציבור, ותאפשר שימוש של עד 20% מהשטחים לטובת שימושים סחירים כמנוף להקמת מבני הציבור, ברוח תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות חברי הועדה, 3 אל מול מתנגד 1.

החלטות

הועדה מחליטה לקיים דיון מקדים של הדרג המקצועי, בהשתתפות נציגי המועצה המקומית מבשרת ציון, בטם יובא לדיון במליאה הקרובה. הנושא ירד מסד היום ויעלה לדיון לאחר קיום ישיבה כנ"ל.

הערות תכנוניות:

1. פרוגרמה-

- א. התכנית שבתוקף מציעה את שטח כאזור לפעילות ספורט פתוחה, התכנית המוצעת מציעה שכונת מגורים, בלא שטחי ספורט פתוחים כנ"ל, ועם שטחים פתוחים שאינם שוי ערך לתפקוד הנ"ל.
- ב. התכנית אינה מציעה הקצאות עודפות לצרכי ציבור כמענה לחוסרים כלל יישוביים, בניגוד לעמדת המועצה המקומית, ולתפיסת התכנית הכוללת המבקשת הקצאה של 65% לצרכי ציבור.
- ג. התכנית מציעה שכונת מגורים בת כ- 300 יח"ד, צפי אוכלוסיה של כ- 1200 איש, עם זאת התכנית אינה מציעה שירותים להיקף אוכלוסיה בסדר גודל זה.

מוצע לדרוש:

- א. הגדלת ההקצאות לצרכי ציבור ל- 65% , לרבות מגרשי ספורט הנדרשים באזור, זאת בהתאם לתפיסת התכנון כפי שמתגבשת בתכנית הכוללת.
- ב. התאמת היקף יחידות הדיור לעמדת המועצה המקומית כ- 100 יח"ד.
- ג. הוספת שטחים סחירים לתושבי המתחם בהיקף של כ- 200 מ"ר, ושטחים סחירים כבתי קפה וכד' התומכים בפעילות הספורט בהיקף של כ- 150 מ"ר. תוספת השטחים הסחירים לטובת תושבי השכונה חשובה גם בהיבט של מתן שירותים לתושבי השכונה בלא צורך בנסיעה לצורך קבלת שירותים.

2. פריסת ייעודי הקרקע:

- א. התכנית מציעה פריסת ייעודי קרקע אשר יוצרת שטחי שארית מרובים של שטחים פתוחים קטנים ולא אפקטיביים בין היתר (303,304)
- ב. התכנית מציעה שטחים פתוחים המפרידים באופן מלאכותי בין המערך המבונה לבין הרחובות (301,302), ואשר פוגעים ברצף המבונה. התכנית אינה מתייחסת לתפיסה העקרונית של שביל סובב מבושרת.
- ג. התכנית מציעה מגרש מגורים בעל חשיבות במרקם השכונתי (102) המנותק מהרחוב הראשי ע"י שצ"פ 301.
- ד. פריסת ייעודי הקרקע יוצרת רצף מבונה חלקי במתחם.
- ה. התכנית מבקשת לקבוע זיקת הנאה לטובת דרך ביוב המשרתת קו ביוב של שכונות מגורים בתחום מגרש מגורים 103.

מוצע לדרוש:

- א. הפיכת שצ"פ 303 שטחו כ- 500 מ"ר לשטח ביעוד שב"צ .
- ב. ביטול שצ"פ 302 , והגדלת מגרשי המגורים 101,100 על חשבונם בכדי ליצור בינוי צמוד דופן רחוב, וקביעת שטח ביעוד שצ"פ בעורף מגרשים אלו במקום לצורך מתן אפשרות לפיתוח שביל סובב מבושרת.
- ג. שינוי גיאומטריות שצ"פ 301 ומגרש המגורים 102, כך שמגרש המגורים יגבול בככר המתוכננת ויתאים לגיאומטרית הככר, וכך שיווצר חיבור בין שצ"פ 300, לשצ"פ 301, ובהמשך לשביל סובב מבושרת המבוקש.
- ד. יצירת רצף מבונה המשכי בין מגרש 103, 102 למעט מעבר וחיבור לשכונה הקיימת. בהקשר זה אבקש לציין כי שצ"פ 301 במתכונתו המוצעת הינו אסטנסיבי בשל פיתוח מדרוני.
- ה. קביעת ייעוד של שביל בתחום דרך הביוב הקיימת בעורף מגרש 103, והפרדת מגרש המגורים הנ"ל מדרך הביוב.

3. בינוי וזכויות בניה:

- א. התכנית מציעה במגרש 103 בינוי במשלב בנייני דירות בגובה של 8 קומות, בשילוב בנייני מגורים בגובה של 3 קומות. כ"כ התכנית מציעה במגרשים 101,100 בינוי של בניי מגורים בגובה 8 קומות, אשר חלק מהקומות גובל קבור ע"י טופוגרפיה. כל זאת על חתך פתוח של כ- 35 מ'.
 - ב. בפועל נוצרת סיטואציה של בינוי עירוני אינטסביב יחסית, אשר אינו תואם לאופי הבינוי בשכונות הסמוכות בפרט, וביישוב בכלל, כמו כן זר לתפיסת התכנית הכוללת באזור זה.
 - ג. התכנית מציעה בינוי בהיקפי בינוי כוללים נמוכים במגרש המשולב - כ- 47% כולל המוצעים במגרש גדול יחסית.
 - ה. התכנית מציעה שטחים סחירים נלווים מינוריים בהיקף של 50 מ"ר, בשונה מהניתוח הפרוגרמטי.
- מוצע לדרוש:
- א. בחינה של חלופת בינוי מדורג חצי טורי, אשר ילווה את הטופוגרפיה במגרשי מגורים 100,101,103, בלא בינוי בגובה של 8 קומות, יצירת אופי בינוי מרקמי יותר המתאים לאזור. היקף יח"ד בתיאום עם המועצה.
 - ב. הגדלת זכויות הבניה במגרש המשולב, לרבות מספר הקומות להיקף של 150% לפחות.
 - ג. קביעת מיקום לשטחים מסחריים, והיקפי בניה לשטחים כנ"ל.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170006 מתאריך 19/04/2017 הוחלט :

11. התנגדות לעניין מבני ציבור

לא קיימים מבני ציבור זולת גני ילדים וצהרונים, אין מועדונים לנוער ולמבוגרים.

12. חוסר תמיכה של הוועדה המקומית

החלטת הוועדה המקומית מיום 19.4.17 אינה תומכת באופי הבניה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180009 מתאריך 11/07/2018 הוחלט :

בתחילת הדיון ביקש חבר הוועדה מר רוני שטייניץ להודיע כי עמדת המועצה היא שלא לאפשר את שינוי הייעוד של שכונת הגולף, ולא לבנות גם לא יחיד אחת בשטח זה.

המועצה מודיעה כי תפנה לכל הערכאות העומדות לרשותה כולל בג"צ על מנת לדחות את תוכניות רשות מקרקעי ישראל לבניה למגורים בשטח זה.

עוד הודיע מר רוני שטייניץ כי המועצה המקומית מתגדת לכל דיון בתכנית בוועדה המקומית הראל.

מ"מ יו"ר הוועדה ציין כי מכיוון ומבדובר התכנית בעל השלכות מהותיות, יתקיים דיון בהתנגדויות לגופן לצורך גיבוש עמדה של הוועדה המקומית לקראת הדיון בהתנגדויות שיערך בוועדה המחוזית.

תאריך: 29/03/2017

תכנית בסמכות מחוזית, ללא איחוד וחלוקה, להקמת שכונת מגורים בין שכונת ז' לבין שכונת רכס חלילים (שכונה ח'). שטח התכנית: 47,227 מ"ר.

תכניות החלות: מי/250 ו-הל/במ/110

התכנית מבקשת שינוי יעוד קרקע מפרטי פתוח למגורים ג', שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ודרך. התכנית מציעה:

מגורים:

(סה"כ 317.64% מגודל המגרש - 81,456 מ"ר, מתחלק בין 110.4% עיקרי, 37.24% שרות, 170% שרות מתחת).

התכנית מציעה 5 תאי שטח, 10 מבני מגורים, 232 יחיד ו-58 יחיד קטנות, קובעת קווי בניין, גובה מבנים (מ-32 מ' עד 42 מ') ומספר קומות (מבנים בין 9 - 12 קומות), קובעת תכנית בין 25% לבין 45%, והוראות בדבר זיקות הנאה עבור תשתיות ומעבר ברכב.

תא שטח (102) למגורים מנותק וחצר קשרים למבנים קיימים הסמוכים.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

לשימושים מבנים ומוסדות ציבור (סה"כ 60.26% מגודל המגרש - 3520 מ"ר, 49.65% עיקרי) ומסחר (50 מ"ר עיקרי בלבד). התכנית מציעה מרכז קהילתי משולב עם 2 גני ילדים במגרש זה.

בנוסף התכנית מציעה שטחים לטובת שצ"פים ולטובת דרכים.

התכנית המתאר הכוללת שהוחלט להפקידה קובעת ההנחיות הבאות למתחם הגולף:

א. בתכנון המתחם יש להפקיע 65% משטחו לצורכי ציבור עבור דרכים, שצ"פים ומבני חינוך.

ב. יש לייצר קישוריות רבה ככל האפשר לשביל סובב מבשרת ולשטחים הפתוחים העוטפים את השכונה.

ג. הוראות לתכנון קו המגע עם השטח הפתוח, ראה סעיף 4.1.8, כמו גם בנספח הנופי-סביבתי, והנחיות הנספח הנופי בנושא המתארות שיקום קו המגע של הבינוי עם השטח הפתוח.

תמ"א 35 - התכנית מציעה צפיפות של 11.3 יחיד לדונם, מעל לצפיפות המינימלית תמ"א 35 קבעה למבשרת ציון.

חסר נספח בינוי המראה את תמהיל גודל יחידות הדיוור.

חסר פרוגרמה הנותנת מענה לצורכי ציבור הנדרשים למתחם.

הערות תכנוניות:

התכנית במתכונתה מבקשת לשנות מתחם המיועד לשימושי ספורט פתוחים למתחם בדגש על מגורים הכולל כ-300 יחיד, גודל האוכלוסיה הצפוי כ-1200 נפשות. המועצה המקומית רואה במתחם זה עתודת קרקע פתוחה משמעותית, בה ניתן להקים יחידות דיור בהיקף מינורי יותר באופן הנלווה לשימושי ספורט פתוחים, ולא כעיקר התכנית.

- בניית השכונה תגרום לעומסי תנועה חריגים במיוחד בשעות הבוקר בשדרות הראל, הגברת זיהום האוויר, ורעש תחבורתי בשכונות הסמוכות.
- הוספת כ-1000 ויותר תושבים עלולה להביא לקריסת תשתיות השכונה בעת מצב חירום.
- מבוקש ע"י החברה להגנת הטבע כי אין כל הצדקה תחבורתית בבניית כביש נוסף לשכונה של 250 יח"ד - בהתאם להחלטת הוועדה להתנגדויות.
- התכנית מתעלמת מבעיות התחבורה במבשרת ציון.
- שדרות החושן תפגע תהפוך לכביש דו נתיבי בכל מסלול וההרחבה תהיה על חשבון יופי השדרה ועל מקומות החניה של תושבי הרחוב.
- חוסר הכללת תכנון שביל אופניים.
- התכנית לא מציעה כל מענה לתחבורה ציבורית
- תוספת כמות של תושבים ומכוניותיהם לאזור תמנע את הגישה של כלי רכב חירום.
- אישור התענית עלולה לגרום להעמסה על תשתיות מים, ביוב, וכיוצ"ב ולהביא לקריסת התשתיות והריסת מרקם החיים הקיים.

6. התנגדות לעניין חוזי פיתוח מול רמ"י והתנהלות של רמ"י

- חתמה רמ"י וחברת ערים על חוזים מול התושבים והיזמים, בהם שולמו הבעלים כספים רבים לרמ"י עבור הזכות לקבל את פיתוח מתחם הגולף לטובת צרכי פנאי וספורט שישרתו את התושבים בהתאם לתב"ע המאושרת הל/במ/110.
- אין לרמ"י זכות להפר את חוזים אלו על חשבונם של החותמים.
- על רמ"י להשלים את התחייבויותיה ע"פ ההסכמים ולהוציא את התכנית לפיתוח מתחם הגולף כפי שמוגדר בתב"ע המאושרת.
- על המועצה המקומית החובה לחייב את רמ"י לעמוד על חוזים אלו.
- בעת שינוי יעוד הקרקע למגורים, יש לרמ"י להחזיר את תשלום אשר שולם להם עבור הפיתוח מתחם הגולף לפנאי וספורט.
- התנהלות של רמ"י החורגת ממנהל תקין אינה ברורה כלל ועיקר
- אישור התכנית תהווה הפרה בוטה של מינהל תקין.

7. התנגדות לעניין תכניות המאושרת והמצב הקיים

- א. תכנית המאושרת
- התכנית המוצעת בניגוד לתכנית המאושרת הל/במ/110 ומי/250 בעניין שינוי היעוד משטח פרטי פתוח למגורים
- ב. סוג הפיתוח
- הקמת בניינים בני כ-250 יח"ד אינה תואמת לאזור הקיים
- ג. המצב הקיים
- נפלא טעות כי הצגת המבנים הצמודים למתחם אינה תואמת למציאות. הוצג בניינים בני 6 קומות בשד' החושן ובפועל גובהם הם 3 קומות מעל הכביש. הוצגו בניינים בני 4 קומות ברח' אופיר, בפועל הבניינים הם נבנו באופן מדורג ונמצאים בני 2 קומות מעל הכביש.
- אי-התאמה השינויים המבוקשים בין הנתונים הייחודיים של הקרקע, לרבות גודלו, מיקומו, דרכי הגישה, ואופי הבינוי בשכונת רכס חלילים והמבנה הטופוגרפי.

8. התנגדות לעניין פנאי וספורט

- בעת בניית שכונת הגולף, לא יהיה שטח חליפי להקמת פארק למתקני פנאי לרווחת התושבים.
- לא קיים בכל תא שטח התכנית כל מתקן לנוער בגילאי הביניים או לבוגרים.

9. התנגדות לעניין הסכמת המועצה המקומית

- הבנייה המוצעת מתוכננת על בסיס הסכמת "הגג" שם חתמה המועצה ללא דיון ציבורי ע"י מליאת המועצה.

10. התנגדות לעניין חשיבה אסטרטגית ויצירתיות

- לא נעשתה כל חשיבה אסטרטגית בניגוד לעקרונות יסוד שבדיני תכנון ובניה.
- לא התקבלו חוות דעת מקצועיות רציניות באשר לתחבורה, שטחי ושרותי ציבור.
- התכנית לא מתוכננת באופן יצירתי.
- הגדלת השכונה לא סבירה ואין כל אחיזה בתשתית הקיימת

ג. נושאי פרוגרמה ופריסת ייעודי הקרקע, תנועה וחניה פרוגרמה ופריסת ייעודי הקרקע

- חוסר בהירות לגבי מגרשי השב"צ בנוגע לתיאום לדרישות הפרוגרמה, שמישות, ותפקידם
- חוסר בהירות לגבי הצורך בגודל מגרשי מגורים המוצע .
- חוסר בהירות בעניין תיאום החניה המוצעת לתקן החניה הנדרש ע"י הוועדה
- חוסר בהירות בעניין ישימות מרתפי חניה
- ד. הצעות לתיקון חלק מהנושאים אשר פורטו :
נפחי הבינוי וגודל הדירות

- צמצום גובה הקומה הטיפוסי
- התאמת זכויות בניה כך שגודל ממוצע של דירה לאחר הפחתת הדירות הקטנות יעמוד על 100 מ"ר עיקרי ושרות
- הקטנת שטח המחסן לדירה
- קביעת מימוש מחסנים בקומת המרתף בלבד
- הנחיות למגרשים 100 ו-101
- שינוי השצ"פ הגדול במגרשים אלו לשצ"פ ליניארי וצמצום המגרשים בצד הצפוני
- הבינוי במגרשים אלו יהיה מדורג לכיוון צפון עם גובה לכיוון הרחוב על 5 קומות וקומות מדורגות מתחת למפלס הכניסה לכיוון צפון
- צמצום שטח דירות הגן הצפוניות ובהתאם לסקיצה הרצ"ב.
- הנחיות למגרש 103

- שינוי הבינוי לבניינים מדורגים וקומפקטיים יותר בני כ-12 יח"ד - 2 מבנים בני 5 קומות וכ-4 מבנים מדורגים בגובה עד 4 קומות בלא בניה טורית.
- תכנון כניסה נוספת במרכז של המגרש לחניות
- תכנון שצ"פ ליניארי לאורך חזיתו הקדמית של המגרש
- הנחיות למגרש 102 - לאפשר בינוי פחות מאסיבי ללא הקטנת כמות יחידות דיור
- הקטנת המגרש בעופרו עבור יצירת שצ"פ אחורי ע"מ לחסוך עלויות התימוך והפיתוח הגבוהות ולמנוע הקמת מבנה מורכב בקומות רבות המייצר חללים אטומים
- לאפשר חניה חשופה במרווח האחורי מאחורי הבינוי
- חלוקת נפחי בניה ל-3 מבנים בני 7 קומות, הקטנת השצ"פ המוצע
- הצבת נפחי הבינוי בזיקה ישרה יותר לרחוב
- הוספת זיקת הנאה למגרש ע"מ לקבוע אחריות ברורה לעניין התפעול
- יצירת מרחב ציבורי נאות במתחם
- בחינת פיתוח חלופי של שצ"פ המרכזי ע"מ לאפשר שימוש במפלסי ביניים וקישור שבילים בין השכונה הקיימת לבין המתוכננת
- בחינה מחדש של אזור החיבור של השכונה אל מערכת הדרכים הקיימת וטיוב הקישור הרגלי בנקודה זו.

4. התנגדות בעלי הזכויות בשכונה הצמודה לעניין איכות החיים

א. חסימת הנוף :

בניית מגדלי השכונה החדשה תחסום את תצפית הנוף, עבורו הרבה קנו את בתיהם.

ב. רעש

בניית השכונה תגרום לרעש של תנועת משאיות ותפגע קשה באיכות החיים של התושבים.

ג. ירידת ערך נכסים קיימים

- בנייה שכונת הגולף תגרום לירידת ערך בנכסים בשכונות הקיימות עקב הסרת פניה הדירות לכיוון שטח פתוח.

- בניית שכונת הגולף יהווה הפרת אמון מצד רשויות התכנון כלפי התושבים.

ד. צפיפות הבניה

צפיפות וגובה המבנים מהווה מפגע מבחינות הבאות : צפיפות מופרזת, בניה לגובה כדי לייצר יח"ד רבות, חסימת אור השמש, אוויר, הסתרת הנוף.

ה. בריאות

- לפי חוות דעת מקצועית, הבנייה תהווה מפגע בריאותית עקב ייצור כמויות אבק סלעי שבו חומרים רעילים ביותר שיסכנו בעיקר עת אוכלוסיית הקשישים ואת בעלי הקשיים הנשימתיים.

- עבודות חפירה, הסלילה והבניה יגרמו לזיהום אוויר כבד, ישבשו את התחבורה, יגרמו לעצירות התנועה.

ו. צביון

הבניה המוצעת תפגע בצביון של השכונה הקיימת, באטרקטיביות שלה ותפגע באיכות החיים של תושבי השכונה ובערך הנכסים.

5. התנגדות לעניין תחבורה ותשתיות

הוגשו התנגדויות ע"י תושבים, ע"י גופים ציבוריים, וע"י מהנדס הוועדה. הגופים הציבוריים אשר הגישו התנגדויות לתכנית הינם : החברה להגנת הטבע.

ההתנגדויות נחלקו למספר נושאים עקרוניים :

1. גבולות התכנית
2. התנגדות החברה להגנת הטבע בעניין שמורת הטבע ותחבורה
3. התנגדות מהנדס הוועדה
4. התנגדות בעלי הזכויות בשכונה הצמודה לעניין איכות החיים
5. התנגדות לעניין תחבורה ותשתיות
6. התנגדות לעניין חוזי פיתוח מול רמ"י והתנהלות של רמ"י
7. התנגדות לעניין תכנית המאושרת, סוג הפיתוח והמצב הקיים
8. התנגדות לעניין פנאי וספורט
9. התנגדות לעניין הסכמת המועצה המקומית
10. התנגדות לעניין חשיבה אסטרטגית ויצירתיות
11. התנגדות לעניין מבני ציבור
12. חוסר תמיכה של הוועדה המקומית

1. גבולות התכנית

חלק משטח התכנית נמצא מעבר לקו שביתת הנשק משנת 1949 (קו הירוק), לכן, אין כל זכות לרמ"י לבנות מעבר לקו הירוק.

2. התנגדות החברה להגנת הטבע בעניין שמורת הטבע ותחבורה

- נמצא בשטח התכנית שמורת טבע בעל ערך. אישור התכנית תהרוס ותפגע את השמורה והאוכלוסיות של בעלי החיים המתגוררים בה.

- התכנית מצמצמת את השטח הטבעי הפתוח המשמש למעבר לחיות בר מוגנים.

בקשות החברה להגנת הטבע:

א. מבוקש להוסיף הנחיות ברורות של "הוספת התייחסות לממשק בין התכנית לבין השטח הפתוח".

ב. מבוקש להטמיע את הוראה 4.1.8 "ממשק עם השטח הפתוח" שהופיע בתכנית המתאר הכוללת של משרת ציון ולתקנה בהתאם להחלטת וועדת ההתנגדויות.

ג. מבוקש להדגיש בהוראות התכנית הנחיות על פי תקן מחמיר למניעת זיהום אור, הנחיות לבניית חומה, חיץ ברור וקבוע אשר תבחין בין התחום המפותח לתחום הפתוח הטבעי, התייחסות לנושא הפסולת ומניעת שפיכת פסולת בניין או ביתית אל תחום השטח הטבעי, ביצוע ניטור עיתי לפני הבנייה, בזמן הבנייה ולאחריה ע"מ להבטיח את התפקוד השטח הטבעי.

ד. מבוקש להוסיף סימון מצפון לשטח התכנית כשטח חיץ אקולוגי.

3. התנגדות מהנדס הוועדה

א. סתירות לתכנית המתאר הכוללת שלקראת מתן תוקף התכנית הנדונה לא תואמת במאפיינים הבאים :

- לתפיסת התכנון של הכוללת בעניין גובה המבנים.
- לתפיסת הפיתוח הנופי לגבי שביל סובב מבשרת.
- לעקרונות התכנון הדרשים למתחמים חדשים : אין חיבור אפקטיבי לרחובות ולסביבה.
- איכות המרחב הציבורי המוצע לא ברורה, וספק אם תואמת לעקרונות התכנית הכוללת.
- לא מוצע חיבור לשביל סובב מבשרת.

ב. הבינוי המוצע למגורים

- חוסר תיאום בין מסמכי התכנית בעניין גובה מפלס הכניסה הקובע,
- קיים חשש כי קו המגע בין מגרש 102 לבין השצ"פ בתא שטח 301 יתבסס על קירות תמך גבוהים וקיים ספק עם פתרון זה יותר סביבת מגורים נאותה בהיבט המרחב הציבורי ובהיבט השצ"פ.

שטח הדירות

- שטחי הדירות עלולים להיות גדולים, הצמדות שטחים גדולים לדירות אשר עלולות להביא לדירות יקרות.
- שטחים משותפים גדולים המורכבים לתחזוקה, לרבות לעניין פתרונות החניה.
- בינוי גבוה בתא שטח 102, מוצעות קומות רבות במבנה שלא פונקציונאליות הקבורות ביחס לקרקע.
- בינוי לא מאוזן בתא שטח 103 ספק אם שילוב הבינוי המוצע ראוי בהיבט התכנוני, בהיבט של חזית הרחוב ובהיבט התפעולי.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 152-0438994
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=984

שם התכנית: שכונת הגולף, מבשרת ציון
סוג תוכנית תכנית מפורטת
סמכות תוכנית ועדה מחוזית
שטח התוכנית 47,228.00 מ"ר (47.228 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
250/מי	ביטול
110/במ/הל	ביטול

בעלי ענין

מודד
לביב חלבי, עיר הכרמל

יזם
רשות מקרקעי ישראל

עורך/מתכנן
מילוסלבסקי אדריכלים

בעלים
רשות הפיתוח

מגיש
רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

כתובות שכונה: ז', מבשרת ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30307	לא	לא	80	80	לא
30449	לא	לא	66	66	לא

מטרת התכנית

הקמה ופיתוח של שכונת מגורים בת 250 יח"ד, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

חוות דעת

תאריך: 30/07/2018

מובא לדיון חוזר לצורך קבלת החלטה בדבר עמדת הועדה המקומית בענין התנגדויות שהוגשו.

תאריך: 22/05/2018

מובא לדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.

ההתנגדויות אמורות להידון בלשכת התכנון המחוזית בזמן הקרוב, ולצורך הדיון התבקשה קבלת עמדת הועדה המקומית לעניין ההתנגדויות שהוגשו.

ההתנגדויות המפורטות הועלו לאתר הועדה, וסוכמו ע"י הדרג המקצועי של הועדה- מר דן ברקוביץ בודק התכניות, ומהנדס הועדה.

3. תיקון תקנון הוראות התכנית בהתאם להחלטה בהתנגדויות הנוגעות לנושא המחסנים.
לתת תוקף לתכנית עם ביצוע התיקונים בהתאם למפורט.

א. ההתנגדות לעניין מיקום משרדי המועצה, ומיקום המחסנים :

נטען על ידי היזם בהתנגדות העצמית שהוגשה כי אין קשר בין התכנית לבין הרצון לשינוי מיקום משרדי המועצה, לא היה מקום לקשור בין השניים ולכפות על היזם להכניס את רצונותיה של המועצה המקומית. וככל שמתבקש שינוי של מיקום המועצה היה מקום להגיש תכנית נפרדת.

לדחות ההתנגדות

הועדה המקומית סבורה שאין מקום ליצור תכניות על אותו מתחם ואם ניתן לשלב באותה תכנית מספר נושאים, כפי שקורה במקרה זה, אין מניעה ואף רצוי לעשות כן, כך שלא הייתה מניעה לדרוש באותה תכנית את שינוי מיקום משרדי המועצה במסגרת התכנית גם אם מלכתחילה היא הוגשה למטרה אחרת.

הועדה מקבלת את עמדת המועצה המקומית, שניתן במסגרת תכנית זו לשנות את מיקום המשרדים, באופן שתאפשר יצירת משרדים שיש להם פתחים בצלע הצפונית, ולמעשה מדובר בתיקון טעות שנעשתה בתכנית המאושרת.

יש הצדקה תכנונית למקם את משרדי המועצה בסמיכות למשרדי הקניון, במקום הראוי לקליטת קהל, ולא במפלס השירות הנמוך ביותר בסמוך לדחסיניות האשפה. באותה המידה, אין הצדקה תכנונית למיקום מחסנים שאינם משמשים לשהיית אנשים אנשים ולקבלת קהל במפלס המתאים לשירות קהל, ולא במפלס בו כבר ישנן תשתיות תפעוליות.

ב. ההתנגדות לעניין קשר בין שטח החנות לבין שטח המחסנים :

במסגרת התכנית נדרש הגבלה על גדלי שטחי השירות וכן קשר בין המחסן לחנות שאותה היא תשרת.

לטענת היזם לא היה מקום לקבוע מגבלות אלו ויש לאפשר גמישות באופן יצירת המחסנים כמו כן הבהיר היזם כי מחסן יכול לשרת גם אחסנה של גורמים חיצוניים שלא נמצאים בקניון ולאו דווקא את השטחים העיקריים בתחום התכנית.

לקבל ההתנגדות בחלקה

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, קובעות כי שטח שירות ישרת את השטח העיקרי (להשגת המטרות העיקריות). במקרה שבו שטח משמש למטרה עיקרית לא יראו אותו כשטח שירות. אחסנה מוגדרת בתקנות אלו ככזו שאמורה לשרת את החלקים העיקריים באותה מבנה.

כלומר אם מחסן לא ישרת שטח עיקרי (חניות במקרה דנן) אלא ישמש לאחסנה כשלעצמה, יראו בו כשטח עיקרי. משכך יש לעמוד על כך ששטחי המחסנים ישרתו את השטחים העיקריים, והדבר יבדק במסגרת מתן היתר הבניה שיתבקשו למחסנים, כמו כן יובהר כי ניתן יהיה לשנות את החלוקה הפנימית של המחסנים באופן שתשנה גם את שטחם ובלבד שינתן לכך אישור קודם של מהנדס הועדה המקומית.

הועדה מקבלת את ההתנגדות ביחס להיקף שטחי השירות של כל אחד מהמחסנים, ולא תהיה מגבלה על שטחי המחסנים ובלבד שמהנדס הועדה ישתכנע כי שטח המחסן המבוקש ישרת שטח עיקרי במבנה.

בהתאם לאמור יש לתקן את תקנון התכנית כמפורט :

1. יתווספו ההוראות הבאות בתקנון תכנית:

מימוש שיטחי שירות יתאפשר רק לטובת השטחים העיקריים של מבנה הקניון.

שטח החלוקה למחסנים ושטח המחסנים יפורט בהיתר הבניה אשר יבקש לממש שטחים אלו.

ניתן יהיה לשנות את החלוקה בין המחסנים, ואש שטח המחסנים, ובכך שתיתן הזכמת מהנדס הועדה לעניין.

2. ההוראות הנוגעות לסוג המחיצות שבין המחסנים, ולשטח המחסנים תבוטלנה.

ג. ההתנגדות לעניין התניית מתן היתר הבניה בהכפלת הנתיבים :

לעניין הסדרת התנועה - נטען כי לא ניתן להעלות דרישה זו שכן השטח נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית.

לדחות ההתנגדות

הועדה המקומית תבהיר כי דרישה תחבורתית זו מתחייבת לאור דרישת משרד התחבורה והיא תואמת לעמדתה העקרונית של הועדה, כפי שהובהרה גם לוועדת הערר והיא עומדת גם בקביעה של תכנית הל/447א.

נושא הכפלת הנתיבים הינו מתחייב לפי אישור רשות התמרור הלוונטית, ולכן היה תנאי למתן אישור האכלוס לראשונה. יש צורך להבטיח את העמידה בתנאי רשות התמרור, טרם הוספת שטח עיקרי נוסף.

ד. ההתנגדות לכל נקודות במכתב ההתנגדות של המועצה המקומית מבשרת ציון.

לקבל ההתנגדות לעניין סימון חלוקות הפנים של משרדי המועצה, לעניין הוספת פרטי חלונות של המועצה,

ולעניין הקצאת חניות לטובת המועצה בלבד, לדחות את ההתנגדות הנוגעת ליתר דרישות המועצה, בהתאם למפורט בהתייחסות להתנגדות המועצה.

לתת תוקף לתכנית בכפוף לביצוע התיקונים הבאים :

1. הוספת הוראות מחייבות במסמכי התכנית לעניין המפלס בו יוקמו משרדי המועצה.

2. הוספת הוראות בתכנית לענין האפשרות לפתיחת חלונות לטובת משרדי הניון ומשרדי המועצה

ניתנה בשעתו ערבות ע"י היזמים לצורך הבטחת הכפלת הנתבים על ידם, ולאחרונה הוגש ערר על ידי היזמים לצורך החזרת הערבות הנ"ל בטענה שלא ניתן לדרוש מטלה שאינה בתחום בקו הכחול. יש להרחיב את הקו הכחול כך שיכלול את הפנייה הנ"ל, ולחזור על הדרישה מהתכנית המקורית.

2. בתכנית האחרונה שאושרה ע"י לשכת התכנון המחוזית, נקבע כי יוקצו 300 מ"ר לצרכי ציבור בתחום המבנה. יש לעדכן את נספח הבינוי ולקבוע את המיקום הסופי למשרדים אלו בתיאום עם המועצה.

3. בתכנית האחרונה נקבעו הוראות סטי ניכרת לעניין מיקום הדוכנים במעברים, מוצע לקבוע הוראה כי ניתן יהיה לשנות את מיקום הדוכנים בלא לשנות את שטחם הכולל.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170008 מתאריך 14/06/2017 הוחלט :
לשוב ולדון במליאה הקרובה.

התכנית מבקשת :

1. שינוי קו בניין תת קרקעי לצורך מימוש משרדים ומחסנים לפי סעי' 4א62(א) לחוק.
 2. העברת זכויות של סך 398.17 מ"ר ממגרש 2 למגרש 3 לשטח תת קרקעי במגרש 3 לפי סעי' 4א62(א) לחוק.
 3. העברת שטחים שנקבעו מעל הקרקע במגרש 3 לתת הקרקע במגרש 3 לפי סעי' 4א62(א) לחוק.
- ניוד השטחים לצורך הקמת משרדים ומחסנים.

סה"כ מבוקש להכשיר שטח של 368 מ"ר לאחסנה, ושטח של 86 מ"ר עיקרי להרחבת משרדי הקניון.

לפי בדיקה נמצא כי לא מומשו כל הזכויות העיקריות, וכל זכויות השירות שניתנו בתכנית הקודמת, הזכויות המבוקשות לניוד תואמות ליתרת הזכויות הלא מנוצלות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	16/04/2018	15/06/2018

התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה

החלטות

לדון בהתנגדויות

התנגדות המועצה המקומית מבשרת ציון מתרכזת בעניין משרדי המועצה שבמפלס 9.5- מ' לפי נספח הבינוי :

א. חסר לסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית פרטים על ה-300 מ"ר שיוקצו לטובת משרדי המועצה.

לקבל ההתנגדות בהוראות התכנית ייקבע המפלס בו ימומשו משרדי המועצה, מהנימוק שיש הצדקה תכנונית למיקום משרדי המועצה במקום נאות, ובסמוך למשרדי הקניון

ב. קביעת נספח הבינוי כמסמך מחייב

לקבל ההתנגדות באופן חלקי- כך שהמיקום הכללי של משרדי המועצה יחייב, מהנימוק הקודם.

2. פירוט מידות מפורטות לשטח המוקצה לטובת המועצה

לקבל ההתנגדות באופן חלקי, כך שיצוינו המידות הכלליות של משרי המועצה באופן שיהלום את השטח שהוקצ בתכנית קודמת.

3. קביעה בנספח הבינוי חלונות לאורך קיר הצפון מזרחי והוראות הקובעות אפשרות פתיחת חלונות בקו בניין 0.

לקבל ההתנגדות באופן חלקי, כך שייקבע באופן מפורש כי תתאפשר פתיחת חלונות בחזית הרלוונטית, גם למשרדי המועצה, וגם למשרדי הקניון. משום שיש לאפשר אוורור טבעי לשטחים המשמשים למטות עיקריות.

עם זאת לא רצוי לקבוע הוראות מדויקות בתכנית לעניין גודל החלונות וזאת בכדי לשמור על רמת הגמישות .

4. הצגת חתך בנספח הבינוי המראה את גובה החלונות עבור משרדי המועצה.

לדחות ההתנגדות מהנימוקים שצוינו בסעיף הקודם.

5. ההתנגדות בדבר הדרישה להציג חלוקת פנים של משרדי המועצה :

לדחות את ההתנגדות מהנימוק שהמקום לבצע תכנון מדויק הוא במסגרת הגשת הבקשה להיתר ולדעת הועדה יש לשמור על גמישות בחלוקת משרדי המועצה, לעת התכנון המפורט והגשת הבקשה להיתר.

6. הצגת מקומות חניה לטובת משרדי המועצה בצמוד למשרדי המועצה בנספח בינוי ופיתוח.

לדחות ההתנגדות מהנימוקים הבאים :

תקן החניה הינו כללי לכל הקניון, ומכסה את הנדרש גם עבור משרדי המועצה.

בסיס הדרישה הינו קנייני ולא תכנוני.

לדיון בוועדה לעניין מנגנון הבקרה על השימוש בשטחי האחסנה, ועל נושא תיאום השטח לטובת המועצה כתנאי להפקדה.

תיקונים טכניים לתקנון :

1. יש לפרט לפי אלו סעיפים ותת סעיפים התכנית מסתמכת מחוק התכנון והבניה בסעי' 1.4 ובסעי' 2.2 לתקנון.
2. יש לפרט את השימושים המותרים למבנה בסעי' 4.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170015 מתאריך 08/11/2017 הוחלט :
להוריד מסדר היום ולדון במליאה הקרובה לצורך בחינת היועמ"ש לעניין נושא איחוד המגרשים.

תאריך: 20/06/2017

1. התכנית מבקשת לנייד סה"כ 398.17 מ"ר מתוך סה"כ 453.96 מ"ר שלא מומשו בהיתרים.
2. התכנית מבקשת להגדיר שטח עיקרי מתחת לכניסה עבור מגרש 3 בגודל קטן יותר מהשטח הרשום בהיתר בהפרש של 213.96 מ"ר.
3. התכנית מבקשת לקבוע תוספת שטח שירות עבור משרדי הקניון בהיקף של 320.99 מ"ר, שטחים אלו מתפקדים בפועל כשטח עיקרי, לא ניתן להוסיף שטחים אלו כיוון שסעיף 62(א) מאפשרת תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הקובע לטובת שטחים מעל המפלס הקובע.
4. התכנית שומרת על זכויות הבניה של 300 מ"ר עבור משרדי המועצה כפי שהן נקבעו בתכנית המאושרת ולא מבקשת לנייד אותן.
5. הרחב של הפרוזדור בתחום המשרדים החדשים הוא 1.1 מ'.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170009 מתאריך 28/06/2017 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר :

1. בלא תוספת שטחי שירות למשרדי הקניון.
2. התאמת טבלת הזכויות להיתרי הבניה כפי שניתנו.
3. קביעת מיקום סופי למשרדי המועצה בתיאום עם המועצה, ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
4. קביעת הוראת גמישות בדבר מיקום הדוכנים.

תאריך: 17/05/2017

יש לעמוד בהוראות סעיף 86 ב' ו- ה' חוק התכנון והבניה, בדבר המועדים להפקדת התכנית. יש להפקיד התכנית בתוך 3 חודשים, יו"ר מוסד תכנון רשאי להאריך המועד בהתאם למפורט בסעיף 86 לחוק.

תכנית בסמכות מקומית עבור קניון מבשרת במבשרת ציון. התכנית הוגשה ע"י חברות הורייזן גולד השקעות ורמי לוי שיווק השקמה.

התכנית מבקשת שינוי קו בניין תת-קרקעי וניוד זכויות מתא שטח 2 (ב-317.97 מ"ר) לתא שטח 3, וניוד שטחי בניה מעל הכניסה בתא שטח 3 (ב-80.2 מ"ר) לתוך שטחי בניה תת קרקעיים בתא שטח 3 (סה"כ 398.2 מ"ר לניוד), ללא הוספת זכויות בניה.

בהשוואה בעניין זכויות הבניה של התכנית לבין הזכויות שמומשו ע"י היתרים, נמצאו כי מומשו 11,216.1 מ"ר עיקרי, 23,629.62 מ"ר שרות (סה"כ 34,845.72 מ"ר) ע"י היתרים, מתוך 11,302.15 מ"ר עיקרי (כולל 300 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור), 23,997.53 מ"ר שרות (סה"כ 35,299.68 מ"ר) לפי הזכויות הנתונות מתב"ע 0230664 - 152. מי זה, נמצא כי מומשו 86.05 מ"ר שטח עיקר ו-367.91 מ"ר שטח שרות פחות מהנתון בתב"ע, סה"כ 453 מ"ר, ואין בעיה ברמה הכללית בעניין השטחים שמומשו בהיתר בניה.

התכנית מייצרת סטירה בינה לבין היתר הבניה. לפי ההיתר, מומשו 1663.88 מ"ר מתחת לכניסה בתא שטח 3 והתכנית מבקשת לקבוע 1449.92 מ"ר מתחת לכניסה בתא שטח 3, המהווה שוני של 213.96 מ"ר שיהיו בניגוד להיתר הבניה המאושר.

היתר הבניה ניתן בשעתו למבנה אחד על שני מגרשים צמודים.

יש לקבוע בתכנית הוראה לאיחוד המגרשים, לצורך התאמת הרישום להיתרי הבניה.

1. בתכנית המקורית נדרשו בעלי הזכויות לבצע פיתוח בסמוך לתחום התכנית.

אישור התנועה של רשות התמרון במשרד התחבורה דרשה הכפלת נתיבי התנועה שמאלה משדרות החלומים לרח' שבע אחיות.

- 62א(4), 62א(5), 62א(6), 62א(9), בתנאים הבאים :
1. קביעת המנגנון המתאים להבטחת השימוש לאחסנה בתקנון התכנית, לרבות הוראות סטיה ניכרת מתאימות- לעניין חובת מתן היתר בניה לעניין מימוש זכויות הבניה למחסני חנות הקושר בין המחסן לחנות, קביעת יחס בין שטח המחסן לשטח החנות, וקביעת הוראה עקרונית לעניין שטח מחסן מירבי.
 2. מיקום משרדי המועצה בצמוד למשרדי הקניון המבוקשים, ומיקום מחסני החנויות המבוקשים במקום משרדי המועצה לפי המצב התכנוני נכון להיום.
 3. הגשת כתב שיפוי חתום, על ידי מורשה חתימה באישור עו"ד.
 4. בלא בניה על הגג מעבר לבינוי בתכנית האחרונה מס' שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית
 5. קביעת תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר ע"פ תכנית זו בהשלמת הכפלת נתיבי הפניה שמאלה משדרות החוצבים לרח' שבע אחיות.
 5. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.

תאריך: 19/11/2017

מובא לדיון חוזר לאחר בדיקת יועמ"ש לעניין איחוד המגרשים :
לאור העובדה שמדובר בניוד שטחים בין המגרשים, המתאפשר ע"פ החוק, אזי לצורך ההחלטה הזו אין צורך להכריע האם יש צורך לאחד המגרשים או שלא.
נציין גם כי בתכנית האחרונה שאושרה בוועדה המחוזית אושר מבנה אחד על שני המגרשים וייתכן כי היה צורך לדון בנושא בתכנית זו, בכל מקרה בתכנית הספציפית הזו אין צורך להכריע בעניין.
כ"כ בבדיקה חוזרת נמצא כי מבוקש להוסיף תוספות בניה על גג המבנה, בלא הצדקה תכנונית, ובלא זכויות נוספות למימוש על הגג.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170016 מתאריך 29/11/2017 הוחלט :

במהלך הדיון טען חבר המועצה מר רוני שטייניץ כי היועץ המשפטי אינו יכול להמציא בעת הדיון בתכנית מהנימוק שהצגת מועמדותו לראשות עיריית ירושלים מציבה אותו בניגוד עניינים, שכן שני בעלי הזכויות במקרקעין הינם ירושלמים.
היועמ"ש לוועדה טען בתגובה כח לפי דעתו אין כל ניגוד עניינים, על אחת כמה וכמה שמועמדותו טרם הוצגה באופן פורמאלי.
הוחלט לשוב ולדון בוועדה הבאה, רוני שטייניץ התבקש להמציא חו"ד משפטית בדיון הבא התומכת בטענתו לעניין ניגוד העניינים של היועמ"ש לוועדה.

תאריך: 15/10/2017

התכנית הובאה לדיון נוסף לאחר שמולאו התנאים להפקדה מהדיון הקודם :

1. בלא תוספת שטחי שירות למשרדי הקניון
2. התאמת טבלת הזכויות להיתרי הבניה כפי שניתנו
3. קביעת הוראות גמישות בדבר מיקום הדוכנים.

אין אינדיקציה כי מיקום משרדי הוועדה מתואם על דעת המועצה המקומית, מוצע לעמוד בדרישה זו כתנאי להפקדה.

התכנית מציעה קביעת שטח למחסנים במרתף הקניון, בסמוך למשרדי הקניון המוצעים.

בכדי למנוע מצב של שימוש בשטחי שירות לטובת שטחים עיקריים מוצע לחייב אחד מהמנגנונים הבאים במסמכי התכנית :

1. מאפייני הבינוי של השטחים המוצעים תואמים לשטח שירות (רוחב נטו צר), יש להתאים המחסן האחרון לרוחב של 2 מ' נטו.
לחלופין :
2. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למימוש שטחי האחסנה יהיה הגשת בקשה להיתר המציגה את החנות הנהנית מהמחסן, ולייחד את המחסן לחנות ספציפית, כ"כ לקבוע כי שטח המחסן לא יעלה על 20% משטח החנות הנהנית, כמקובל ביחס בין שטח שירות לשטח עיקרי בהנחיות מנהל התכנון, ובכל מקרה לא יעלה על 55 מ"ר למחסן.
3. לקבוע כי כל שימוש שלא לצרכי אחסנה יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

חוות דעת

תאריך: 18/07/2018

התכנית מובאה לדיון לאחר שהתכנית פורסמה בהתאם לנדרש להפקדה, ונגמר תקופת פרסום זו. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר ע"י הועדה המחוזית.

הוגשו התנגדויות ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון וע"י מגיש התכנית המוצג ע"י אייל קוצ'ינסקי.

התנגדות המועצה המקומית מבשרת ציון מתרכזת בעניין משרדי המועצה שבמפלס 9.5- מ' לפי נספח הבינוי :

- א. חסר לסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית פרטים על ה-300 מ"ר שיוקצו לטובת משרדי המועצה.
- ב. מבקשים את קביעת נספח הבינוי כמסמך מחייב
- ג. מבקשים לפרט מידות לשטח המוקצה לטובת המועצה
- ד. מבקשים קביעה בנספח הבינוי חלונות לאורך קיר הצפון מזרחי והוראות הקובעות אפשרות פתיחת חלונות בקו בניין 0, לרבות הצגת חתך בנספח הבינוי המראה את גובה החלונות עבור משרדי המועצה.
- ה. מבקשים להציג בנספח הבינוי תכנון מפורט למשרדי המועצה כולל חלוקה פנימית והטמעת הוראות על דבר ביצוע הכשרת המשרדים.
- ו. מבקשים להציג מקומות חניה לטובת משרדי המועצה בצמוד למשרדי המועצה בנספח בינוי ופיתוח.

התנגדות עו"ד אייל קוצ'ינסקי המייצג את מגישי התכנית חברת הוריון גולד השקעות בע"מ ורמי לוי שיווק השקמה בע"מ :

מתנגדים לתנאי ההפקדה הבאים :

- א. התנגדות לשינוי מיקום משרדי המועצה ממפלס 12.5- מ' לפי תב"ע המאושרת וקביעת מחסני הקניון במפלס 9.5 מ', לפי התשריט הרצ"ב.
- בקשת הוועדה, בתיאום עם המועצה, לשינויים אלו אינה חוקית.
- מבקשים לקבוע את המחסנים במפלס משרדי הקניון.
- ב. התנגדות לסעיף 6.2 ב' לתקנון על תנאי למימוש שטחי האחסון.
- תנאי זה אינו רלוונטי כלל למרכז מסחרי האמור להפיק את מירב הרווחים מהשקעותיו העצומות בהקמת המבנה.
- אין כל היגיון או טעם תכנוני להגביל את שטח המחסן המירבי ולקבוע כי כל מחסן ישרת חנות אחת בקניון בלבד.
- אין כל היגיון לקשור את שטח המחסן לשטח החנות.
- קביעת יחס בין שטח החנות לשטח המחסן איננה סבירה, מיותרת ומקשה על שימוש יעיל בשטחי האחסנה, מקשה על העברות בין שוכרים, חסר טעם תכנוני.
- מבקשת לבטל את סעיף 6.2 ב'.
- ג. התנגדות לסעיף 6.2 ג' לתקנון הקובע תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר השלמת הכפלת נתיבי הפניה שמאלה.
- אין קשר בין התכנית המופקדת לבין הדרישה שחיצונית ואינה חוקית. בקשה זו לא בהתאם לשינויים המבוקשים בתכנית שלא מבקשת כל שינוי או השפעה תחבורתית.
- בקשת הוועדה להטמיע את סעיף זה מהווה ניצול סמכות שלא כדין.
- ד. התנגדות לכל נקודות במכתב ההתנגדות של המועצה המקומית מבשרת ציון.

תאריך: 03/12/2017

מובא לדיון נוסף בהתאם להחלטה הקודמת, ולעדכון ההמלצה.
יש לוודא כי תוספת שטחי השירות לטובת שטחי שירות לחנויות לא תשמש למטרות אחרות, על כן מוצע לקבוע המנגנונים הבאים בהוראות התכנית :

1. תנאי למימוש שטחי השירות הנ"ל יהיה הגשת בקשה להיתר בה תוצג החנות אליה מוצמד מחסן, וכן לקבוע יחס בין שטח רצפת החנות לשטח המחסן המוצמד כך ששטח המחסן לא יעלה על 20% משטח הרצפה.
2. כן לקבוע מגבלה לשטח מחסן בודד מקסימאלי שלא יעלה בכל מקרה על 20 מ"ר.

טרם התקבלה חו"ד מאת רוני שטייץ לעניין ניגוד העניינים של היועמ"ש לוועדה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180001 מתאריך 03/01/2018 הוחלט :

בתחילת הדיון הודיע מר רוני שטייץ כי הוא מקבל את עמדת היועמ"ש לוועדה כי אין לו ניגוד עניינים בליווי התכנית, ולכן הוא מסיר את התנגדותו להשתתפות היועמ"ש בדיון בנושא זה.
להפקיד התכנית כתכנית שבסמכות מקומית לפי סעיפים :

סעיף 2	תכנית מפורטת: 152-0517789
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1000

שם התכנית: קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין מגרשים

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 8,815.00 מ"ר (8.815 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/447 א	שינוי
152-0230664	שינוי

בעלי ענין

מודד

אברהם ארנסטר , רחוב מס 1 47 ירושלים

יזם

הורייזן גולד השקעות בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה

עורך/מתכנן

מיכל כהן מגן

בעלים

הורייזן גולד השקעות בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

הורייזן גולד השקעות בע"מ , רחוב מס 1 ירושלים

רמי לוי שיווק השקמה , רחוב מס 1 ירושלים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30469		לא	4	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2	3		152-0230664

מטרת התכנית

שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות ממגרש 2 ל-3.

מתנגדים

- הורייזן גולד השקעות בע"מ , רחוב מס 1 ירושלים

- מועצה מקומית מבשרת-ציון , החוצבים 3 - ת.ד 3556 מבשרת-ציון, 90805

- רמי לוי שיווק השקמה , רחוב מס 1 ירושלים

החלטות

ענינה של התכנית היא איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לתכנית הוגשה התנגדות על ידי אחד מבעלי הזכויות במקרקעין. הוועדה זימנה את הצדדים לדיון ושמעה את טענותיהם.

במהלך הדיון נשמעה חו"ד היועמ"ש בענן הקשורים בנושאים משפטיים כמפורט להלן :

צורף פסק דין שניתן בין הצדדים ביחס לאופן החלוקה שעל פניו תואם לחלוקה שהוגשה לוועדה המקומית. בפסק הדין נקבע כי הצדדים בהליך לא יתנגדו להליך התכנוני שיקודם מכוח ההליך המשפטי, הועלתה טענה כי מתנגדים לא יכלו להגיש התנגדות לאור פסק הדין, בעניין זה יובהר כי הוועדה המקומית אינה משמשת כערכאה שיפוטית, אלא כמוסד תכנון והיא מאפשרת להשמיע טענות תכנוניות, וטענה לביזיון החלטות בית משפט מקומה בפני אותה ערכאה שיפוטית ולא בפני הוועדה המקומית שתדון בתכנית בהתאם לסמכויותיה.

במהלך הדיון הובהר על ידי המתנגדים כי אין להם טענה לגבי החלוקה, אלא לגבי תוואי הדרך שבחלק הצפוני של התכנית.

אומנם ניתנה הסכמה לחלוקה המוצעת, יחד עם זאת, נראה כי המתנגדים לא יחתמו על טבלת ההקצאות, משמע שיש להמשיך בתכנית כתכנית איחוד וחלוקה לא מוסכמת שכללת טבלת איזון, שגם תואמת את פסק דינו של בית המשפט.

אין מקום לקבל את הטענה בדבר זיקת הנאה שנטענה במהלך הדיון על ידי המתנגדת ובעניין זה מקובלת עמדת ב"כ היזם, מה עוד שטענה זו לא הועלתה במסגרת ההתנגדות.

בהמשך לחו"ד היועמ"ש הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות מהנימקים הבאים :

1. מדובר בדרך מאושרת מתניות קודמות, והתכנית אינה מבקשת לשנות את התואי.
2. המועצה המקומית מקדמת תכנית במקביל לתיקון תוואי הדרך, אשר תתן מענה לנושאים שהועלו בהתנגדות.
3. החלוקה תואמת להסכמות שהתקבלו בבית המשפט.
4. הוועדה השתכנעה שאין בעיית גישה לבית הגובל ממזרח לתכנית, וממילא נושא זיקת הנאה לא פוט בהתנגדויות והוועדה השתכנעה שאין בעיית גישה לבית המתנגדת.

לתת תוקף לתכנית כתכנית שבסמכות מקומית.

בנוסף, התכנית מבקשת לקבוע את החלוקה של קווי הבניין הצדי בין המבנים מ-6 מ' (ניתן גם קו בניין 0 בקיר משותף לפי תב"ע) עם חלוקה שווה לחלוקה לא שווה של 3.3 מ' צידי של תא שטח 2 ו-2.7 מ' צידי עבור תא שטח 1. התכנית מבקשת להוסיף עוד 2 יח"ד על המצב המאושר - 11 במקום 9.

יש לקבוע הוראות להריסת קירות ואלמנטים בנויים הנמצאים בתאי שטח 5, 6, 7, ו-8 (בקרע ביעוד דרך) במסמכי התכנית.

תאריך: 13/10/2016

תכנית ברח' דרך השלום 5 ו-9 באבו גוש, לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

קיימות שני תכניות החלות על השטח: על חלקה 33 (תאי שטח 1 ו-2) ותכנית מי/במ/113א על חלקה 35 (תאי שטח 3 ו-4). התכנית המוגשת תואמת בעניין אחוזי הבניה לתכניות המאושרות ב- 60% עיקרי ו-15% שרות על כלל החלקה 33 ו-50% עיקרי ו-12% שרות על כל תא שטח.

התכנית מבקשת לחלק 2 חלקות ל-4 תאי שטח עבור 4 מבני מגורים, תוספת זכויות בניה של 4.75 מ"ר (תוספת של 0.1% מהשטח - סה"כ אחוזי בניה 68.6%) ותוספת 2 יח"ד (סה"כ 11 יח"ד), ולקבוע קווי בנין. גודל המגרש: 5068 מ"ר.

על המקרקעין קיימות 2 תכניות, מבוקש לשנות חלוקת מגרשים בתחום כל תכנית. זכויות הבניה בכל תכנית מאושרת שונות אחת מהשניה, על תאי שטח 1.2 חלה תכנית הל/429 עליה ניתן להתיר 360% עיקרי, 12% שירות, 3 קומות + מרתף+שטחים למיגון ולחניה, 7 יח"ד ב-3 בניינים. על תאי שטח 3,4 חלה תכנית מי/במ/113א - המאפשרת על מגרש בשטח 400 מבנה אחת בן 2 קומות ו-2 יח"ד עם זכויות בניה של 50% עיקרי ו-12% שרות.

התכנית מבקשת לייצר מגרשים חדשים הנשענים על התכניות הקודמות, בלא שינוי גבולות בין התכניות. התכנית מבקשת לחלק מחדש את הזכויות בין תאי השטח המתייחסים לכל תכנית בהתאמה, זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הל/429 לא מחולקות שווה בין המגרשים, זכויות במגרשים עליהם חלה תכנית הל/במ/113א מלחולקות באופן שווה. יש לבצע בדיקה של טבלת האיזון וההקצאה ע"י שמאי הוועדה, יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם לסעיף המאפשר שינוי בחלוקת הזכויות.

לפי התכנית הכוללת המופקדת, שטח התכנית נמצא במגרש 302, במתחם תכנון 7 - רחוב השלום, וביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה. שטחי הבניה המותרים במתחם הם 75% משטחי הבניה המותרים למגורים ו-25% למסחר, תעסוקה ואיכסון מלונאי. מותרים במתחם זה עד 125% משטח המגרש, תסכית מירבית עד 60% משטח המגרש, עד 15 מ' גובה מבנה, ועד 5 קומות עם חתך הלא יעלה על 4 קומות. התכנית אינה מבקשת לבצע התאמה לזכויות ולשימושים המתאפשרים מהתכנית הכוללת.

יש לעדכן את הוראות התכנית בתיאום עם הוועדה. במקרקעין קיימים 3 בעלי זכויות, התכנית מקודמת ע"י אחד מהם שלא בהסכמה. יש לבצע בדיקה מול היועמ"ש לוועדה כי ניתן לקדם התכנית בהיבט הקנייני. יש להשלים טבלת איזון לבדיקת שמאי הוועדה.

תיקונים טכניים:
יש לתקן את הוראות התכנית לעניין מטרת התכנית והסעיפים בחוק.
יש להוסיף לתת הסעיפים הרלוונטיים בסעי' 2.2 את הסעיפים הרלוונטיים לחוק התכנון ובניה שהתכנית מסתמכת.
יש להוסיף את התכנית עבור כל תא שטח בסעי' 5.
יש לפרט כמות הקומות עבור כל בית עבור תא שטח 1.
יש להוסיף תת סעיפים לסעיף 6 עבור: היטל השבחה, תנאי מימוש התכנית הגשת תצ"ר

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160017 מתאריך 23/11/2016 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר:

- קבלת טבלת איזון חתומה ע"י שמאי לבדיקת שמאי הוועדה.
- תיקון מטרות התכנית והסעיפים בחוק.
- עדכון ייעוד הקרקע ליעוד לפי תכנית באזור המגורים, הכביש ישאר ביעוד דרך.
- בדיקה יועמש לעניין יכולת קידום התכנית שלא בהסכמה ע"י בעלים אחד מתוך שלושה, ולעניין אי פגיעה קניינית לפי סעיף 86 לחוק התכנון והבניה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	09/04/2018	08/06/2018

המתנגדים טוענים כי :

1. מימוש התכנית כמו שהיא מונעת מהבעלים יוסף אבו קטיש מלממש את הגישה לביתו,
2. התכנית תפגע אנושות בבעלים רטיבה אבו גוש דרך הרס לחלק מביתה,
3. מבקשים לקבוע כי הדרך תיקטע ע"מ לשמור על גישה לכל הבתים בדרכים חלופיות.
4. מבקשים כי הדרך תהיה מיועדת לכלל בעלי המקרקעין הסמוכים לדרך בין הנקודות A - ב' לפי התשריט הרצ"ב.

תאריך: 26/12/2017

מובא לדיון נוסף לאחר שהמועצה המקומית ביקשה לעכב קידום התכנית הגדולה יותר, וזאת בכדי לאפשר קידום התכנית שבנדון, אשר אמורה לתת ביטוי תכנוני להליך משפטי קנייני בין הצדדים, מצ"ב מכתב ראש המועצה בנדון. התקבלה בקשה מצד עו"ד משה חן בו מתבקשת הוועדה לעכב הליכי תכנון שכן מתקיים הליך פירוק שיתוף עם צדדים נוספים, מצ"ב פניית עו"ד חן לסדר היום. הצדדים המיוצגים ע"י עו"ד משה חן לא נכללים במסגרת האיזונים שבתכנית. לחו"ד היועמ"ש לעניין קידום התכנית להפקדה.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20180001 מתאריך 03/01/2018 הוחלט :

להפקיד התכנית כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62א(1), 62א(4), 62א(6), 62א(8) בתנאי הבאים :

1. בדיקה נוספת של שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
2. משלוח הודעות אישיות על הפקדת התכנית לטוענים הנוספים לזכויות, בהתאם למכתב עו"ד חן, הן ע"י הוועדה והן ע"י יזמי התכנית.

יש לעמוד בהוראות סעיף 86 ב' ו-ה' חוק התכנון והבניה, בדבר המועדים להפקדת התכנית. יש להפקיד התכנית בתוך 3 חודשים, יו"ר מוסד תכנון רשאי להאריך המועד בהתאם למפורט בסעיף 86 לחוק.

תאריך: 26/11/2017

עדכון לסדר היום :

הוגשה תכנית מס' 0546028 - 152 שמשנה חלוקת המקרקעין בכל האזור, לרבות בתחום התכנית, ואשר משנה גם את תואי הדרך, על כן לתכנית החדשה השפעה מהותית על התכנית הנקודתית הנ"ל. בנסיבות אלו לא ניתן להפקיד התכנית טרם סיום הטיפול בתכנית הכללית.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20170016 מתאריך 29/11/2017 הוחלט :

לדחות התכנית התכנית מהנימוק שהמועצה המקומית מקדמת תכנית גדולה יותר הכוללת את התכנית הנ"ל המציעה חלוקה חדשה ושינוי תואי כביש הנכלל בתכנית שבנדון. על כן התכנית הגדולה משפיעה באופן מהותי על ייעודי הקרקע וחלוקת המקרקעין הנכללים בתכנית שבנדון באופן הסותר את המבוקש בתכנית זו.

תאריך: 30/10/2017

מובא לדיון לאחר שמולאו כל התנאים לדיון להפקדה :

- א. התקבל טבלת איזון חתומה ע"י שמאי ושמאי הוועדה בדק ואישר אותה.
- ב. מטרות התכנית והסעיפים בחוק תוקנו בהתאם.
- ג. ייעוד הקרקע תוקן בהתאם.

ד. יועמ"ש הוועדה אישר את יכולת קידום התכנית שלא בהסכמה ע"י בעלים אחד מתוך שלושה בתנאי שליחת הודעות לכל הבעלים בקרקע.

התכנית מבקשת העברת זכויות בניה בין מבני המגורים בסך של 41 מ"ר ללא שינוי לסה"כ הזכויות הנתונות לפי התכניות המאושרות הל/429.

העברת זכויות אלו בהתאם לתכנית המאושרת שמאפשרת העברת זכויות בין המבנים עד 50 מ"ר. העברת הזכויות מתפצלת כך שמבוקש להעביר 36 מ"ר עיקרי מתא שטח 2 (בניין ג') לתא שטח 1 (מפוצל בין המבנים : העברת 21 מ"ר לבניין א' והעברת 15 מ"ר לבניין ב'). והעברת 5 מ"ר שרות מתא שטח 1 (בניין ב') לתא שטח 2 (בניין ג').

סעיף 1	תכנית מפורטת: 152-0395061
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180011 תאריך: 08/08/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=904

שם התכנית: חלוקה חדשה אבו קטיש

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 5,068.00 מ"ר (5.068 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/במ/113/א	
הל/429	שינוי
הל/מק/289	שינוי

בעלי ענין

מודד

גבארה תאופיק , בית חנינה החדשה ירושלים, 054-2207206

יזם

פריד אבו קטיש

עורך/מתכנן

אלרם שחר

בעלים

פריד אבו קטיש

יוסף אבו קטיש

בסמה אבו קטיש

מגיש

פריד אבו קטיש , דרך השלום 5 אבו גוש, 050-5213635

כתובות דרך השלום 9 , אבו גוש, דרך השלום 5 , אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29521	לא	לא	33	33	כן
29521	לא	לא	35	35	כן

מטרת התכנית

חלוקה למגרשים.

מתנגדים

- עו"ד משה חן בשם רטיבה אבוגוש ומהדי אבוקטיש , שמעוני 35 ירושלים, 92623 , סלולרי 054-4674245

חוות דעת

תאריך: 16/07/2018

התכנית מובאה לדיון לאחר שהתכנית פורסמה בהתאם לנדרש להפקדה, ונגמר תקופת פרסום זו. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר ע"י הועדה המחוזית.

הוגשה התנגדות מעו"ד משה חן המייצג את בעלי העניין בקרקע גב' רטיבה אבו גוש ומהדי אבו קטיש.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
14	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/135א'	רפאל דניאל הול	רחוב יצחק , קרית יערים - "טלז-סטון"	51
15	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180127\1 ת.בנין : 2953002002	בנייה חדשה, בנייה חדשה פקדון : 18/03/2018	גוש : 29530 חלקה : 2 מגרש : 2	פתחי אבו קטיש	העוזרר , שכונה : אבו - גוש , אבו-גוש	55
16	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180234\1 ת.בנין :	תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים פקדון : 23/05/2018	גוש : 29533 חלקה : 43 מגרש : 100/1 תכ' : מ.י/113 א'	גיבר חכמת	רחוב התמר , אבו-גוש, אבו-גוש, שכונה : אבו - גוש	59

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0395061	חלוקה חדשה אבו קטיש פקדון:	גוש : 29521 מחלקה: 33 עד חלקה: 33	פריד אבו קטיש קיימת התנגדות	דרך השלום 9 , אבו גוש	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0517789	קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין פקדון:	גוש : 30469 מחלקה: 4 עד חלקה: 4	הורייזן גולד השקעות בע"מ קיימת התנגדות		9
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0438994	שכונת הגולף, מבשרת ציון פקדון:	גוש : 30307 מחלקה: 80 עד חלקה: 80	רשות מקרקעי ישראל	מבשרת ציון , שכונה : ז'	17
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	201800381 ת.בנין : 36040092001	תוספת למבנה קיים, תוספת למבנה קיים פקדון : 21/01/2018	גוש : 30367 חלקה : 92 מגרש : א' תכ' : מ.י. 360 ד'	סעדיה משה קיימת התנגדות	רחוב הכרמים 66, מבשרת-ציון	25
5	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0546903	גימאל עבד אלרחמן באבו גוש, גוש 29527 חלקה 116 פקדון:	גוש : 29527 מחלקה: 61 עד חלקה: 61	גימאל עבד אלרחמן	התמר , אבו גוש	30
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0558536	הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מבוא תדהר 8, מבשרת ציון פקדון:	גוש : 30480 מחלקה: 19 עד חלקה: 19	מימון ממן	מבוא תדהר 8 , שכונה : מבשרת ציון , מבשרת ציון	32
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0615559	הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב השחרור 5 מבשרת פקדון:	גוש : 30463 מחלקה: 53 עד חלקה: 53	יעקב חזן	שכונה : מעוז ציון	34
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0496570	הרחבת דרך האנדרטה, קריית יערים פקדון:	גוש : 29536 מחלקה: 288 עד חלקה: 288	נעמי רומן קיימת התנגדות	קריית יערים	37
9	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	תח/29527/60/א	תשריט חלוקה גוש 29527 חלקה 60 פקדון:	גוש : 29527 מחלקה: 60 עד חלקה: 60	עבדול רחמן אחמד		40
10	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד וחלוקה	תצר/הל/500/ב	תצ"ר מתחם ספורט - י.ד. ברזאני פקדון:	גוש : 30447 מחלקה: 4 עד חלקה: 5	י.ד. ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ		42
11	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	2017001	תכנית בינוי ופיתוח לפי תב"ע 101-0261289 פקדון:	גוש : 29955 מחלקה: 2 עד חלקה: 4	רשות מקרקעי ישראל	מבשרת-ציון	43
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	201703761 ת.בנין : 36020006001	מגורים , תוספת בניה, בריכת שחיה פרטית פקדון : 03/08/2017	גוש : 30462 חלקה : 6 מגרש : א' תכ' : מ.י. 360 ב'	דוגה חמה	רחוב הבוסתנים 2, מבשרת-ציון, שכונה : מעוז ציון א'	46
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	201800471 ת.בנין : 3603030030	בנייה חדשה, בנייה חדשה פקדון : 25/01/2018	גוש : 30367 חלקה : 30 מגרש : 30א' תכ' : 360 ג'	לוי נפתלי	רחוב מצפה הבירה 24, מבשרת-ציון, שכונה : מעוז ציון א'	48