

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

סעיף 9	בקשה להיתר: 20120047	תיק בניין: 2744021009
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20120006 תאריך: 11/07/2012		

בעלי עניין

מבקש

שאול זוהר ולימור

עורך

אלבאום חביאר, אחר 304454754

מהנדס

גנזל ארנולד

כתובת:

רחוב חצב 43, מבשרת-ציון, שכונה מבשרת ירושלים

גוש וחלקה:

גוש: 30496 חלקה: 9 מגרש: 21

יעוד:

שטח מגרש: 820.00 מ"ר

שימושים:

בית מגורים 4 יח"ד

מהות הבקשה

תוספת 3 יח"ד לבית קיים סה"כ 4 יח"ד.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום (ישן לא בשימוש)			

פרוט הפרסום:

הקלה לבניית 2 מבנים במגרש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	שטחים	287.25		101.67			
	סה"כ	287.25		101.67			

הערות בדיון:

* דיון בהתנגדויות.

קיימת תכנית מי/274ד' ו-ת.מתאר הל/מח/250ד' שאושרה בתאריך 7.1.02.

קיים היתר למבנה הקיים.

מבוקשת תוספת 3 יח"ד למבנה הקיים (סה"כ 4 יח"ד), בהקלות כדלקמן:

הקלות בקווי בניין.

הקלה בתכסית 39% במקום 30%.

הקלה במבנה גגות.

פורסמה הקלה, נשלחו מכתבים לשכנים, לא נתקבלו התנגדויות.

דוח פיקוח: המבנה המבוקש אינו בנוי, קיימת בעיית גשיה היות והגשישה חסומה ע"י השכן הגובל.

* קיימים תביעות (מהמועמה והשכנים) כנגד השכן הגובל לסילוק יד ממקרקעין.

מתנגדים

- ה"ה מזרחי ששון וכרמלה

- מזרחי שלמה

מהלך דיון

נכחו:

מבקשים: מר שאול זוהר
עו"ד אביעד פנחס
אדרי' אלבאום חביאר
מתנגדים: ה"ה ששון וברוך מזרחי

* מהלך דיון ישיבת המליאה למעט חלק הישיבה שנדון בפורום סגור - נמצא לעיון במשרדי הועדה *

החלטות

הבקשה עוסקת בתוספת 3 יח"ד ומרתף חניה למבנה קיים הכולל יח"ד אחת במגרש שייעודו מגורים 5. הבקשה כללה מספר הקלות ולכן פורסמה. יש לציין שבקשה קודמת ע"י אותם מבקשים נדחתה ע"י הועדה בעיקר בגלל היעדר פתרון חניה מספק. לבקשה הוגשה התנגדות של שכן גובל מצפון - משפ' מזרחי. הצדדים זומנו לדיון הועדה. עיקר התנגדות משפ' מזרחי (ר' גם את כתב ההתנגדות): א. במבנה הקיים עבירות בניה, תוספת היח"ד צריכה לכלול יח"ד קיימות, לכן מותר להוסיף רק 2 יח"ד. ב. התכנית החלה מתירה מבנה 1 ואילו הבקשה כוללת 2 מבנים שכן החיבור לא תואם לתכנית החלה המחייבת חיבור ע"י רצפות משותפות. ג. תכנית גדולה מדי. ד. לא נשמרים קוי הבנין המותרים. ה. פתרון החניה לא ברור, ולא בר-ביצוע. ו. פגמים בחישובי שטחים, בניה מגלומנית. ז. הגובה המירבי חורג מהוראות התכנית. ח. להרחיק את המדרגות הירידה לחניה מגבול המגרש המשותף. ב"כ המבקש ועורך הבקשה דחו את הטענות והסבירו שהבקשה תואמת לתכנית למעט ההקלות שאושרו דומות להן במבשרת. לאחר צאת הצדדים קיימה הועדה דיון פנימי והחליטה לדחות את עיקר ההתנגדויות כמפורט: א. לפי דו"ח הפיקוח יח"ד הדיור שנוספה למבנה הקיים בוטלה ולכן אין מניעה לתוספת 3 יח"ד נוסף על היח"ד הקיימת (סה"כ 4 יח"ד במגרש). ב. 2 מבנים במגרש: לענין זה סבורה הועדה שיש לקבל את ההתנגדות, שכן החיבור המוצע בין המבנים אינו תואם את תכנית הל/250. אמנם מתווספת רצפה המחברת בין המבנה החדש לישן, אבל ס' 7 ב' ג' קובע "...הבניה תבצע בבנין אחד בלבד (פרט למבנה החניה) כאשר החבור בין יחידות הדיור יהיה בקיר משותף או רצפות ותקרות משותפות..." החיבור המוצע הוא אמנם ברצפה אך היא אינה משותפת עם רצפת מבנה מגורים החדש ואינה מהווה חיבור בין יח"ד אלא המשכית לקיים בלבד, יוצרת רצפה שמתחתיה מילוי המונמך ב-1.5 מ' רק כדי שלא יחושב כשטח, רצפה באורך של כ-6 מ', דבר המגדיל את נפחי הבניה באופן מלאכותי ולא תואם את כוונת התכנית - לבנות מבנה אחד במגרש. לפי חו"ד יועמ"ש הועדה יש לפרסם הקלה מהוראות התכנית כדי לדון בהתרת הקמת 2 מבנים במגרש, אף שהנושא עלה בדיון ההתנגדות אך לא פורסם. ג. תכנית - כפי שהנושא עלה בדיון ההתנגדות רבות, מדיניות הועדה היא לאשר הקלה בתכנית עד 45% וזאת מאחר והתכנית שנקבעה בתכנית הל/250 (30%) היא נמוכה ביחס להגדלת הזכויות. ד. הקלות בקוי הבנין: הועדה סבורה שהגדלת זכויות הבניה בתכנית הל/250 מצדיקה את ההקלות בקוי הבנין. הקלות אלו דומות להקלות רבות שאושרו בנסיבות דומות. ה. פתרון החניה: פתרון החניה המוצע כולל גישה למגרש דרך רצועת שצ"פ כמו מגרשים נוספים הסמוכים למגרש נשוא הבקשה. מדיניות הועדה היא לאפשר שימוש לגישה ברכב דרך שצ"פ כאשר אין גישה אחרת כמו במקרה זה. הגישה מרח' חצב אינה ברת ביצוע לדעת יועץ התנועה של המועצה. אבל בגלל שחלק מהשצ"פ תפוש ע"י הגובלים, ניתנה למבקש זיקת הנאה דרך מגרש גובל - מגרש 22א'. ולכן, במקרה זה ניתן לאשר את הכניסה דרך השצ"פ והמגרש הגובל, אבל יש לצרף את חו"ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר: 20120047

המועצה ומהנדס התנועה שלה שאכן ניתן להגיע למגרש בשצ"פ.
הבקשה מציעה קומת חניה שחלקה פונה למגרש 23' וחורג מקווי הבנין המותרים. הועדה סבורה שיש לבטל חלק זה של קומת החניה ולקבוע 2 חניות שאינן מקורות במקום החלק החורג. זאת כדי להקטין את נפחי הבניה ואת קירות התמך (ר' חתך 1:1).
ו. פגמים בחישוב השטחים - תערך בחינה נוספת של חשובי השטחים, אבל לא נמצאו שגיאות חישוב של ממש, אולם בכל מקרה - לא תותר בניה החורגת מהשטחים המותרים כפי שנגזר משטח המגרש לפי התכנית החלה.
ז. חריגה בגובה: לא נמצאה חריגה בגובה, שכן התכנית מתירה גובה של 9' מעל מפלס הקרקע הסופי.
הבקשה כוללת עליית גג שמעליה תקרת בטון (שלא צויין עוביה, ויש לקבוע בבקשה שעוביה לא יפחת מ-10ס"מ) אבל ספק שקיים "גובה ראש" ולכן יש להראות בחתך שקיים הגובה הנדרש בתקנות.
ח. הרחקת המדרגות ממגרש המתנגד - הועדה מקבלת את בקשת המתנגד, שכן החצרות האנגליות לא נדרשות וכן הדבר יביא להקטנת נפחי הבניה.
סיכום:
הועדה דחתה את עיקר ההתנגדויות למעט:
א. החיבור בין המבנים.
ב. מדרגות חיצוניות הירידה למרתף.
בנוסף, יידרש להראות שפתרון הגישה דרך השצ"פ הוא בר ביצוע וכן את הסכמת השכן לזיקת הנאה דרך מגרשו.
לכן, הוחלט לשוב ולדון בבקשה לאחר תיקונה כאמור לעיל ופרסום הקלה נוספת לענין הקמת 2 מבנים במגרש במקום אחד.

- תיאום הבקשה עם המו"מ מבשרת-ציון.
- אישור הג"א.
- אישור חברת החשמל.
- אישור "בזק".
- אישור יועץ תנועה לפתרון החניה.
- תשלום היטל השבחה.
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות מעבדה לפי כל דין.
- חישובים סטטים+התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- חישובי פסולת בניין (תנאי לט"4 אשור פינוי לאתר שפך מוסדר).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בנין.
- אישור הגיחון.
- אישור מינהל מקרקעי ישראל.
- גידור בטיחותי קשיח כולל שילוט, בגובה 2' לפחות במהלך הבניה כולל שילוט אזהרה.