

סעיף 17	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180173\1	תיק בניין: 27403049095
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180014 תאריך: 21/11/2018		

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20180173](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180173)

#### בעלי עניין

##### מבקש

מרדכי זרגרי

ענת זרגרי

לארי שטרנשיין

דניאל ידיד

ארז היינסדורף

##### עורך

מיכאל מיכאל, ת.ז. 021673710

#### כתובת:

חצב 11, מבשרת-ציון, שכונה: מבשרת ירושלים

#### גוש וחלקה:

גוש: 30495 חלקה: 49 מגרש: 95

#### יעוד:

שטח מגרש: 583.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

#### תאור הבקשה:

הריסה, הריסה, בנייה חדשה, בנייה חדשה

#### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל 5 יח"ד.

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

#### מהות הפרסום:

הריסת בניין קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל 5 יח"ד.

#### פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית עד 45% במקום 30%.

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

הקלה בהגדלת מניין יח הדיורב- 20%, 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרת בתב"ע.

הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבניה המאושרות.

הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים.

הקלה לגובה בניין 10.7 מ' ממפלס 0.00.

הקלה לחשיפת מרתף עד 1.45 מ' במקום 1.2 מ' כקבוע בתקנות נקודתי.

הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסת זיזית.

הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנים בגמר טיח, רפפות אלמיניום, לוחות בטון וכן חומרים אחרים.

הקלה להקמת מצללה עד 74% מקו בניין קדמי וכן הקמתה מבטון במקום חומר קל.

הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור 5% מסך השטחים המאושרים.

הקלה עד קו בניין 0 לצורך הקמת חדר אשפה בדופן של המגרש.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	24/04/2018	24/04/2018	אסתר ברוך
עיתון 1	כל העיר			
תאריך עיתון 1	25/05/2018			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	25/05/2018			
עיתון 3	ערבית			
תאריך עיתון 3	25/05/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
2.80	מגורים			316.84			
0.00	מגורים	177.36		55.29			
3.30	מגורים	145.89		30.44			
6.60	מגורים	112.88		15.87			
סה"כ		436.13		418.44			
		436.13		418.44			

**הערות בדיקה - תאריך: 14/11/2018**

**התכניות החלות הן:** מי/274ג', מי/250, הל/250ד'.

**מבוקש:** הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים 5 יח"ד.

**דו"ח פיקוח:**

בביקור בנכס נמצא כי קיים נכס הבנוי מקומה אחת ומאחור בנוי מבנה מבטון וציפוי טיח. בנוסף קיימות בפועל גדרות מעבר לגבול מגרש בחזית הקדמית וצדדית. על פי המבוקש בבקשה הנכס, המבנה מאחור והגדרות מסומנות להריסה.

מצ"ב תמונות מהביקור.

**הקלות המבוקשות:**

הקלה בתכנית עד 45% במקום 30%.

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

הקלה בהגדלת מניין יח הדירוב - 20%, 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרת בתב"ע.

הקלה בתוספת 20% לאחוזי הבנייה מסך זכויות הבניה המאושרות.

הקלה בתוספת קומה שלישית למגורים.

הקלה לגובה בניין 10.7 מ' ממפלס 0.00.

הקלה לחשיפת מרתף עד 1.45 מ' במקום 1.2 מ' כקבוע בתקנות נקודתי.

הקלה מהוראות התכנית להקמת מרפסת זיזית.

הקלה מהוראות התכנית לשילוב אלמנים בגמר טיח, רפפות אלמיניום, לוחות בטון וכן חומרים אחרים.

הקלה להקמת מצללה עד 74% מקו בניין קדמי וכן הקמתה מבטון במקום חומר קל.

הקלה לתוספת שטחים לנגישות בשיעור 5% מסך השטחים המאושרים.

הקלה עד קו בניין 0 לצורך הקמת חדר אשפה בדופן של המגרש.

התקבלה התנגדות אשר הוסרה.

**זכויות:**

שטח עיקרי: 320.65 מ"ר

שטח שירות: 116.60 מ"ר

תוספת 20% לזכויות הבניה: 111.45 מ"ר

5% לנגישות: 27.86 מ"ר

מהות הדיון בתאריך 21/11/18: דיון על אישור בקשה להקמת בית מגורים הכוללת הקלות כמפורט לעיל.

**הערות בדיקה:** המבוקש נמצא במגרש צר וארוך ולכן יש הצדקה תכנונית לאשר ההקלות בקווי בניין, גובה הבניין אבסולוטי 703.35, לעומת הבניין השכן 703.70. הבניין מדורג במרפסות בחזית לרחוב מה שגורם לפחות מסה על הרחוב, בחזית לרחוב מבוקשת רצועת גינון. מפלס הכניסה הראשי נמצא בגובה סביר ביחס לפני המדרכה בחזית המגרש. בשכונת המבוקש קיימים שטחים חומים של מבנה ציבור וחניון, ושטחים ירוקים פתוחים, כך שאין השפעה על תוספת יח"ד באזור.

### המלצות המהנדס:

#### לאשר בתנאים:

#### 1. שלב בקרת התכנון:

- קבלת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
- קבלת אישור תיאום הנדסי של המועצה לעניין פתרונות מים וביוב.
- קבלת אישור המועצה לנושא פתרונות חניה.
- קבלת חישובים סטטיים.
- תיקון הערות חו"ד.

#### 2. שלב הנפקת היתר:

- השלמת חוזה התקשרות עם מכון בדיקות כמפורט בגליון הדרישות.
- תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

#### 3. שלב צו התחלת עבודה:

- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד וקבלן רשום.
- גידור האתר והצבת שלט.

#### 4. שלב תעודת גמר:

- השלמת הדרישות לשלב כמפורט בתיק המידע.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור יועץ בטיחות
הושלם	15/11/2018	- תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה):
הושלם	15/11/2018	- יש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס 1). – תיק פיזי.
הושלם	15/11/2018	- צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + ייפוי כוח לחותם מטעמו, וצילום ת.ז.
הושלם	15/11/2018	- הצגת תצהיר חתום ע"י עורך דין לגבי רשימת בעלי הזכויות בנכס.
הושלם	15/11/2018	- הצגת תצהיר לגבי בעלי זכויות במגרשים גובלים לעניין הקלות ו/או שימושים חורגים.
הושלם	15/11/2018	- תנאים להגשת בקשה מקוונת דרך מערכת רישוי זמין:
הושלם	15/11/2018	- הצגת תעודה מקצועית המתאימה לסוג העבודה המבוקשת (ייחוד פעולות) – לבקשה מקוונת. + צילום רישיון המודד.
הושלם	15/11/2018	- המצאת קבלה לתשלום פיקדון.
הושלם	15/11/2018	- חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)
הושלם	15/11/2018	- השלמת משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36 ב'.
הושלם	15/11/2018	- 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	15/11/2018	- התייחסות חב' בזק, אישור חב' וטל"כ.
הושלם	15/11/2018	- יש עצים בוגרים במגרש עם כוונת כריתה/ העתקה / שינוי- התייחסות פקיד היערות בעניין.

הושלם	15/11/2018	- התייחסות רשות העתיקות.
הושלם	15/11/2018	- הבקשה להיתר תכלול פרטי כל המעקים בתחום הבקשה בקני"מ 1: 50 תואמים לתקן הרלוונטי.
הושלם	15/11/2018	- הבקשה להיתר תכלול פרטי פיתוח בקני"מ 1: 50 / 1: 25 תואמים להנחיות המרחביות ו/או לנספח בינוי ככל שקיים, ופרטי רמפות הנגישות הנדרשות.
הושלם	15/11/2018	- יש לסמן להריסה את האלמנטים הבנויים והגדרות שחורגים מגבול מגרש בתחום הקרקע הציבורית ומעבר לקו מגרש. (מכיוון רח החצב).

## תנאים לשלב בקרת תוכן תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	- התייחסות תאגיד מים וביוב.
לא הושלם	- 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.
לא הושלם	- התייחסות משרד הכלכלה למיקום צובר גז (במידה ומבוקש)
לא הושלם	- תצהיר יועץ בטיחות לעמידה בתקני כיבוי אש.
לא הושלם	- "אישור איגוד ערים שורק ע"פ הנמסר במידע ( חתימה על טופס סטנדרטי לעניין פסולת בניה והצהרה.
לא הושלם	- תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור היח' הסביבתית שורק לנושא פתרון אורור מרתף החניה.
לא הושלם	- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
לא הושלם	- קבלת חישוביים סטטיים + הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
לא הושלם	- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם	- קבלת תכנית ניהול אתר לרבות הסדרי בטיחות והסדרי תנועה זמניים לעניין תמרון רכב הנדסי באתר ובסביבתו, חתומה ע"י מהנדס בטיחות, וע"י יועץ תנועה.
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 .
לא הושלם	- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת לנושאים הבאים : בדיקת שליפת חיפויים וברגי עיגון, בדיקת המטרת קירות, בדיקת איטום גגות.
לא הושלם	- מעליות- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה לבדיקת שלד בית המעלית וחיפוייה כולל הצהרת המבקש שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות למעליות בעת הוצאת ההיתר .
לא הושלם	- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
לא הושלם	- הריסה - בחישוב עודפי פסולת הבניה הצפויה, יש לכלול גם את כמות הפסולת של המבנה שנהרס ואת כמויות הקרקע שאמורות להיות מפונות מחפירת המרתף/ההתכנסות לגבול המגרש.
לא הושלם	- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
לא הושלם	- כל הבדיקות הנדרשות לפי אישור איגוד ערים לכיבוי אש
לא הושלם	- תנאי למתן היתר :
לא הושלם	- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
לא הושלם	- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
לא הושלם	- פירוק כל בניה שאינה נכללת בהיתר כפי שניתן, וכן פירוק בניה מעבר לקו מגרש.
לא הושלם	- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"ב העתק בקשה להיתר.

## תנאים לתחילת עבודות תאריך השלמה סטטוס

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.

- 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

- אכלוס המבנה מותנה בקבלת טופס 4.
- 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

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

- כל אישורי המעבדות שנדרשו.
- אישור הג"א
- אישור מועצה לצורך טופס 4
- אישור כיבוי אש לאכלוס .
- 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.
- טופס 4 לחיבור חשמל יינתן לאחר אישור המועצה המקומית על חיבור מבנה לביוב המרכזי.
- השלמת הליך האישים לרבות קבלת מס' חלקה סופי בלשכת רישום המקרקעין.

לא הושלם

לא הושלם

#### נספחים

1. הסרת התנגדות

## אסתי ברוך

מאת: Miki Kapon  
נשלח: יום שני 05 נובמבר 2018 17:39  
אל: אסתי ברוך; קרין יוניוב  
נושא: חצב 11 - תכנית מתוקנת: FW:

בברכה,

אדר. מיקי קפון  
מהנדס הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל"  
מייל: [mikik@v-harel.org.il](mailto:mikik@v-harel.org.il)  
כתובתנו באינטרנט: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)

From: Doobie Sabbo <[tourisrael4u@gmail.com](mailto:tourisrael4u@gmail.com)>  
Sent: Monday, November 5, 2018 5:01 PM  
To: Miki Kapon <[MikiK@v-harel.org.il](mailto:MikiK@v-harel.org.il)>  
Cc: <[roizizo10@gmail.com](mailto:roizizo10@gmail.com)> רועי זיזו; [michael.m6@gmail.com](mailto:michael.m6@gmail.com)  
Subject: Re: חצב 11 - תכנית מתוקנת

לכבוד מהנדס הוועדה,

בנדון ההתנגדות שלי לתוכנית בקשה מס' 20180173 חצב 11 בנוגע לגובה המרפסת,  
לאחר שהובהר לי כאן בכתב שהתוכנית תוקנה בהתאם כך שגובה המרפסת שלהם לא יעלה על גובה המרפסת של הדירה שלי בחצב 13,  
אני מסיר בזאת את התנגדותי בנושא זה,  
בכבוד רב,  
סבו חיים דב  
ת.ז. 058852807  
נייד לשאלות: 0524340830

Best Regards - Doobie Sabbo  
TEL +972524340830 -Israel - Jerusalem  
**TourIsrael 4U**  
[www.doobietours.com](http://www.doobietours.com) [Facebook](#) [twitter](#) [tripadvisor](#)

On Mon, Nov 5, 2018 at 4:14 PM <[michael.m6@gmail.com](mailto:michael.m6@gmail.com)> wrote מיכאל מיכאל

וודאי, - גובה רצפת הדירה הוא כגובה המרפסת של הדירה,

בתאריך יום ב', 5 בנוב' 2018 ב-16:05 מאת <[tourisrael4u@gmail.com](mailto:tourisrael4u@gmail.com)> Doobie Sabbo  
האם זה אומר גם שמפלס הרצפה במרפסת של קומה ב' שלכם באותו הגובה של הרצפה במרפסת שלי כלאמר שהמרפסת שלכם  
לא תסתיר לנו את הנוף!

Best Regards - Doobie Sabbo  
TEL +972524340830 -Israel - Jerusalem  
**TourIsrael 4U**  
[www.doobietours.com](http://www.doobietours.com) [Facebook](#) [twitter](#) [tripadvisor](#)

On Mon, Nov 5, 2018 at 3:40 PM <[michael.m6@gmail.com](mailto:michael.m6@gmail.com)> wrote מיכאל מיכאל

היי, בהמשך לשיחתנו מצ"ב תכנית מעודכנת.