

תאריך: 27/07/2021
ת. עברי: י"ח באב תשפ"א

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מס' 20210006

בתאריך: 28/07/2021 י"ט באב תשפ"א שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

רונית מזר	- יו"ר הועדה
יורם שמעון	- חבר
יצחק רביץ	- חבר
גיבר סלים	- חבר
יעקב לוי	- חבר
ג'רמי סלטן	- חבר
אברהם חיים	- חבר

נציגים:

דב גל	- נציג שר הבינוי והשכון
אברמוביץ עמליה	- נציגת מ.מ.י.
יורי לדיזנסקי	- רמ"ח בטיחות אש
גלעד בהט	- נציג שר המשטרה
איתן רובינשטיין	- נציג שר הפנים
טליה שוסברגר	- נציגת שר הבריאות
אלה גורסקי	- נציגת אגף העתיקות
אבי בן-צור	- נציג איכות הסביבה
שי טלאור	- נציג שר התחבורה

סגל:

לאוניד נירקיס	- מהנדס הועדה
יאיר איתן	- יועץ משפטי
אבי וינברגר	- ממשרד היועץ המשפטי של הועדה
שבבו ניצה	- מזכירת הועדה

מוזמנים:

גאלב סעד-דין	- מהנדס מו"מ אבו-גוש
נעמי רומן	- מהנדסת מו"מ קרית יערים
טל כהן	- מהנדס מיגון כרשות מוסמכת י-ם פיקוד העורף
טל פרי	- מ"מ נציג איכות הסביבה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190091\1 דיון בהתנגדויות ת.בנין: 3330	מגורים, תוספת בניה	גוש: 29524 מגרש: 2 תכ': מי/במ/113 א'	מוחמד ג'אבר קיימת התנגדות	רחוב ג'בר, אבו גוש, שכונה: אבו - גוש	3
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0655670 דיון להפקדה	הוספת זכויות בחלקה 18 גוש 29533 מגרש 8 אבו	גוש: 29533 מחלקה: 18 עד חלקה: 18	מופיד אבו גוש	, שכונה: הוואדי	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	152-0923540 דיון להפקדה	חלוקת מגרש 7 בגוש 29524 חלקה 28 באבו גוש	גוש: 29524 מחלקה: 28 עד חלקה: 28	אזדהר גבר	עבדאל עזיז 15, אבו גוש	10
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0909457 דיון המלצה למחוז להפקדה	הוספת זכויות בחלקה 7 גוש 29540 ע"פ תכנית המתאר	גוש: 29540 מחלקה: 7 עד חלקה: 7	מוחמד אבו גוש	המצפה, אבו גוש	13
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	152-0937193 דיון המלצה למחוז להפקדה	אבו גוש-גוש 29540 חלקה 24 מגרש ב'	גוש: 29540 מחלקה: 24 עד חלקה: 24	איסמעיל עותמאן	אבו גוש	16
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210402\1 אישור בקשה ת.בנין: 36010003002	מגורים, תוספת בניה	גוש: 30366 חלקה: 3 מגרש: ב' תכ': מי/360 א'	משה קמחי	רחוב האפרסק 11, מבשרת ציון, שכונה: מעוז ציון א'	19
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210439\1 אישור בקשה ת.בנין: 11000302000	מסחר, תוספת בניה	גוש: 30449 חלקה: 31 מגרש: 302 תכ': הל/במ/110	תלתן חת 8	רחוב שדרות החושן, מבשרת ציון, שכונה: רכס חלילים	22
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200652\1 אישור בקשה ת.בנין:	מסחר, בנייה חדשה	גוש: 30470 חלקה: 1 מגרש: 58 תכ': 152-0390674	חרושת עץ וברזל- שותפות	שד החוצבים 5, מבשרת ציון	26
9	דיון כללי	2021006 דיון כללי	סקר עבירות				30
10	דיון כללי	2021010 דיון כללי	צוערים לתכנון אורבני				32
11	דיון כללי	2021011 דיון כללי	יועץ תנועה לוועדה				33
12	דיון כללי	2021012 דיון כללי	הפסקת התקשרות בנושא השמאים				34

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190091\1	תיק בניין: 3330
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20190091

בעלי עניין

מבקש

מוחמד ג'אבר

בעל הנכס

מוחמד ג'אבר

עורך

אמנון כספי, ת.ז. 059642637

מהנדס

עבדו זיאד

כתובת:

רחוב ג'בר, אבו גוש, שכונה: אבו - גוש

גוש וחלקה:

גוש: 29524 חלקה: מגרש: 2, חלקה: 14, חלקה: 2

תוכניות:

מי/במ/113 א', 18

יעוד:

שטח מגרש: 448.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת 30% לפי סעיף 151- הכשרת קומה קיימת- סה"כ 2 יח"ד ושימוש חורג לנגריה

דו"ח פיקוח:

הערה: תכנית המדידה ע"ג הבקשה לא עדכנית חלק עליון מגרש קיימות מדרגות פיתוח היורדות מחלק עליון מגרש ח"א ובנויות בחלקם על שטח מעבר לגבולות המגרש, המובילות לחלק תחתון מגרש (בבקשה לא קיים, ולא במדידה) חלק עליון מגרש קומה א' - קיימים מבנים מחסנים מעבר לגבולות המגרש מסומנים להריסה, נתווסף חלק מחסן, למחסן הקיים במדידה לא מצויין להריסה לא מצויין במדידה ולא להריסה בבקשה.

קומה א' מוצעת: גישה אליה כיום מחזית אחורית מבנה, הקומה בנויה קירות בהיקף בלוק עם טיח וצבע ללא חיפוי אבן נראה קבוע, קיים קירוי קל על כל השטח המוצע, בשטח בו מבוקש מרפסת גג פרגולה קיים גג קל מלא.

ח"א - קיימים חומרי נגרות ואלומניום בסמוך לפתח הכניסה נראה כנגריה ואו מסגריה לעבודות אלומניום, המקום היה סגור קיימת מרפסת פתוחה על גג המבנה (חדר מחוזק?).

חזית דרום בבקשה קיים חלון שלא מצוין בבקשה. חזית דרום מערבית - קיימות שתי מרפסות סמוכות שאין אליהם גישה כמצויין בבקשה.

קומת קרקע: מופיע "גג חנייה פרגולה מעל" - בפועל קיים גג אטום מלא מעבר לקו הבניין ועד לקיר פיתוח קדמי.

חזית צפון מערבית- חלק מהחלונות המוצעים לא כפי המצב הקיים בפועל.

חלק המבוקש בפועל להריסה יושב על עמוד צידי לא מצויין בחתך הקומה, ולא בחזית צפון מערבית, חדר מחוזק לא קיים (מבוקש).

קיימים קירות פתוח הגובלים עם שכנים מעבר לגבול מגרש (מדידה + בקשה).

מפלס חניה: קיימת חנייה תחת מרפסת מקורה, חניה נמוכה (חנייה 2 בבקשה).

המדרגות המבוקשות להריסה - בנויות.

חנייה 1 - סגורה לפי הנראה קיימת חנייה מקורה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
27/06/2021	25/02/2019		שימוש חורג

פרוט הפרסום:

*תוספת 30% לשטח הבניה הכולל, לפי תיקון 104 לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

*שימוש חורג ממגורים לנגריה

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	25/02/2019		קארין יוניוב
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	28/05/2021			
עיתון 2	מעריב ירושלים			
תאריך עיתון 2	28/05/2021			
עיתון 3	אל סינרה			
תאריך עיתון 3	28/05/2021			

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		236.46	-13.52	13.52			
3.30		85.56		16.30			
3.30				14.99			
	סה"כ	236.46	72.04	13.52	31.29		
		308.50		44.81			

הערות בדיקה - תאריך: 19/07/2021**רקע:**

בקשה מספר 20190091 הובאה לדיון בתאריך 25/05/2019 במליאה מספר 20190008 מהות הבקשה הייתה תוספת קומה למבנה מגורים קיים שכן כללה הקלה לתוספת 30% מ"ר לצורך הסדרת בניה לפי סעיף 151 לחוק.

בהחלטת המליאה הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד הנדסית אשר תבוצע על ידי מהנדס בניין מטעם הועדה. לאחר החלטת המליאה התקבלו התנגדויות (מפורט בהמשך) הבקשה מובאת לדיון לאחר בדיקת ההתנגדויות וכן קבלת חו"ד הנדסית, כמו כן בעקבות ההתנגדויות הטענו כי במקום מופעל עסק לנגריה המבקשים פרסום הקלה נוספת לשימוש חורג.

פרוט בעלות על הנכס:

הנכס רשום ברשם מקרקעין בבעלות:

1. חלקה 2 בבעלות של זהב אחמד סלח באשיר אשר נפטרה והותירה אחריה צוואה אך טרם נעשה רישום מחדש.
2. חלקה 14 רשומה על שם איברהים יוסף עבדול אחמיד אבו גוש, איברהים יוסף עבדול חמיד אבו גוש ורשות הפיתוח ישנו יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר משנת 1973 שניתן ע"י סבו יוסף עבדול חמיד למוחמד ג'בר אביו של המבקש.
- בשנת 1986 אושרה תוכנית מי/225 שאושרה בועדה המחוזית - התוכנית מציגה איחוד וחלוקה לשתי החלקות 14+2 . בתוכנית הנ"ל ישנה הערה שמגרש 2 שהינו המבוקש ירשם ע"ש הבעלים של חלקה 14+2 בגוש 29524

התכנות קניינית לניצול ברכוש המשותף בבית המשותף:

הבקשה חתומה ע"י 75% מיורשי בעלי הזכויות מחלקה 2 נשלחו הודעות על פי תקנה 36ב' לבעלי זכות בנכס שלא חתמו על גבי הבקשה. התאמה להוראות התכנית התקפה:

זכויות בניה:

מבוקש תוספת 30% לפי סעיף 151 לחוק

(2ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ביישוב מיעוטים, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום מגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה ועדה מחוזית, בהיקף של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית (להלן - התוספת) לא תיחשב כסטייה ניכרת הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל

· קו בניין:

הבניה המוצעת תואמת קוי בניין המופיעים בתשריט התב"ע

גובה הבניה:

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה

שימוש:

הבניה המוצעת נוגדת את השימוש המותר

התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה:

לעניין החריגות המבוקשות פורסמו הקלות המפורטות לעיל.

לא ניתן להמליץ על אישור ההקלות הבאות:

*תוספת 30% לשטח הבניה הכולל, לפי תיקון 104 לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

*שימוש חורג ממגורים לנגריה

שכן ההקלה לתוספת 30% בעצם תשתש לשימוש הנגרייה הקיים בפועל ולא לתוספת למגורים.

שימוש בנגריה באיזור זה מהווה הטרדה לשכנים ואינו מתאים לאופי הסביבה הקיימת במקום

וכן הקלות אלה נוגדות הוראות תקנות התכנון והבניה ומהוות סטייה ניכרת.

בנוסף לפי דוח הפיקוח הבקשה המוצעת אינה תואמת את המבוקש.

התקבלו ההתנגדויות הבאות:

מגיבר סמיר וקמאל עיקרי ההתנגדות:

- הנגרייה פועלת בחלקת אדמה שייכת להם על פי טאבו ואין לה רישיון עסק.

- הנגרייה מהווה מפרע בריאותי וסביבתי לכל תושבי השכונה

- בנוסף לנגריה יש עוד עסק לעבודות אלומיניום שפועל בסמוך לנגריה ושייך לבן השני של ג'בר מוחמד

ההתנגדות מעו"ד צבי מנדל - מייצג את סמיר ג'בר/ עיקרי ההתנגדות:

המבנה נבנה שלא כחוק על קרקע של אברהים יוסף עבדול חמיד אביו של המתנגד והקרקע רשומה בטאבו של שמו תוך פלישה

והסגת גבול. עובדה שנודע למתנגד רק לאחרונה.

הבקשה מבוקשת לתוספת בניה אך בפועל מדובר לתעשייה ולמלאכה.

בהתנגדות הראשונה העו"ד יצחק דהן- מייצג את סמיר וקמאל איברהים יוסף עבד חאמוד גבר, כאמל איברהים יוסף עבד

חמוד גבר, סווהילה איברהים יוסף עבד חאמוד גבר, סוריה איברהים יוסף עבד אל חמיד גבר, פריאל איברהים יוסף עבד אל

חמיד גבר,

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים הם יורשי המנוח של איברהים יוסף עבד אל חמיד גבר.

במקום מופעל נגריה - והחומרים שמתעסקים במקום גורמים לפגיעה בבריאות ונעשה בהם שימוש ללא היתר

מתנגדים

- ג'בר סמיר

- ג'בר קאמל

- עו"ד יצחק דהן

- עו"ד צבי מנדל

המלצות המהנדס:

1. לפי ממצאי דוח הפיקוח, בפועל קיים במקום עסק אלומיניום בניגוד ליעוד המגורים המותר,

השימוש המבוקש/הקיים מהווה סטייה ניכרת מכיוון שמשנה את אופייה של הסביבה הקרובה, לאור הנ"ל לא מומלץ לאשר

שימוש החורג.

2. אין מקום להמליץ על הקלה לתוספת זכויות בניה שכן התוספת מיועדת לשימוש שמהווה סטייה ניכרת.

3. מומלץ לוועדה לשקול תוספת 30% עבור מגורים בלבד, לאחר פינוי העסק, פירוק כל הבניה שהוקמה ללא היתר הנוגדת את

הוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה.

ניתן יהיה להגיש בקשה נוספת ללא פרסום חוזר לאחר התאמת הנכס בפועל למותר ובתיאום ואישור מחלקת הפיקוח

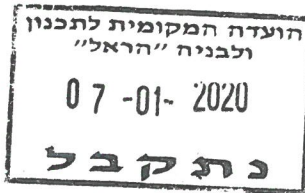
של הועדה.

נספחים

1. התנגדויות

2. התנגדות מוחמד גבר.pdf

24/12/2018



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
הנדון: בקשה להקפאת הליכים ואי הסכמה למתן רישיון עבודה או כל היתר של
בנייה כלשהי בגוש מס' 29524 חלקה מס' 14,2 ברחוב ג'בר באבו גוש.

אנו החתומים מטה מר ג'בר סמיר בעל ת.ז. 53808507 ומר ג'בר קאמל בעל
ת.ז. 0525891104 ומתגוררים ברחוב ג'בר מס' 20 ו 22 באבו גוש
אנו בעלי השליטה הבלעדיים על הנכס המפורט לעיל ואנו דוחים בכל תוקף כל בקשה למתן
היתר בנייה או רישיון של עסק כלשהו בגוש מס' 29524 חלקה 14,2 למר מוחמד ג'בר
שמתגורר בבניין ופועל בתקופה האחרונה להוציא רישיון עסק מסודר לעסק של הבן שלו מר
מחמוד ג'בר שקיים כבר שלושים שנה באמצע שכונת מגורים ומהווה מקור לרעש וזיהום
אוויר לכל מי שמתגורר בשכונה, ואין שום הצדקה לתת רישיון עסק במקום כזה, כבר
שלושים שנה אנו איפשרנו למר מוחמד ג'בר להפעיל את הנגרייה בנכס שלנו ללא כל
התנגדות על אף כל המגורעות שבדבר, אך עכשיו הוא הפך את המקום למרכז תעשייה
שלם בהוספת עוד מפעל ליצור וביצוע עבודות אלומינים וגם מעבדה לתיקון מכשירי חשמל
זה הפך לדבר שהוא מעבר ליכולת ספיגה של כל מי שמתגורר בשכונה ומה שמעיד על כך
התלוות של קרובי המשפחה של מר מוחמד לסגירת העסקים שהם מהווים נזק סביבתי
ורעש לא יתואר בשכונה של מגורים עם אוכלוסיה בוגרת שרוצה לחיות בשקט ובנחת.
אנו ג'בר סמיר וקאמל היינו מודעים לדבר קיום שליטה בנכס של ג'בר מוחמד אך לא היה
ידוע לנו באופן מדויק את שטח הנכס שבבעלותינו אלה לאחר תסריט החלוקה שביצענו
לאחרונה שמעיד שיותר מ 250 מ"ר הם בבעלותינו ולא רק כך אלה שיותר ממחצית הנכס
של מר מוחמד ג'בר נמצא בבעלותינו המלאה ויש לנו טאבו בזה ולצערינו רוב אחוזי הבנייה
של ג'בר מוחמד נמצאים בחלקה ששייכת לנו בין היתר הנגריה מפעל האלומיניום ומעבדת
תיקוני מכשירי חשמל נמצאים בחלקה שלנו ואנחנו היחידים שיכולים להוציא צוו בניה או
רישיון עסק בכל מה שקשור לגוש ולחלקה המצויינים לעיל ולא אף אחד אחר גם אם זה ג'בר
מוחמד או אחד מבניו שמתגוררים בינתיים בנכס שלנו.
במכתבנו זה אנו מצהירים שהנכס הוא בבעלותינו ואין שום סמכות למישהו אחר לבצע כל
היתר או בקשה כלשהי לבנייה או לרישיון, ומביאים לידיעתכם ההנהלה וחברי הוועדה
המקומית לתכנון ובנייה "הראל" את הצהרתנו זו, וכל אישור שניתן מצידכם למר מוחמד
ג'בר יהווה עבירה על החוק ולא יהיה בר תוקף.

בכבוד רב

ג'בר קאמל ת.ז. 0525891104
מס' נייד: _____
חתימה: _____

ג'בר סמיר ת.ז. 53808507
מס' נייד: 0542126779
חתימה: _____

בבית משפט השלום בירושלים

ת"א

בעניין: חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
ובעניין: פקודת הנזיקין [נוסח חדש]
ובעניין: עיזבון המנוח איברהים ג'בר ז"ל ת.ז. 020076766
ובעניין שבין: 1. סמיר איברהים יוסף עבד חאמוד ג'בר ת.ז. 053808507
2. כאמל איברהים יוסף עבד חאמוד ג'בר ת.ז. 053864575
3. סוהילה איברהים יוסף עבד חאמוד ג'בר ת.ז. 050877927
4. סוריה איברהים יוסף עבד אל חמיד ג'בר ת.ז. 05625403
5. פריאל איברהים יוסף עבד אל חמיד ג'בר ת.ז. 058564048

המנוח

התובעים/היורשים

מרחוב ג'אבר 20, אבו-גוש
כולס ע"י ב"כ עוה"ד יצחק דהן ו/או דמיטרי שמס
מרחוב יפו 33 (בית יואל), ירושלים
טל': 02-6236972; פקס': 02-6236970;

- נגד -

מוחמד ג'אבר ת.ז. 050321132
מרח' הורדים 12, אבו-גוש
ע"י ב"כ עוה"ד אדלר שחר אדלר
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת גן
טל': 03-6114475; פקס': 03-6114476;

הנתבע

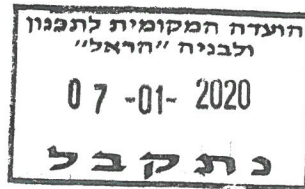
מהות התביעה: הסגת גבול, עשיית עושר ולא במשפט,
מטרד, נזק פיזי, פגיעה באור השמש ובאוויר
הסעד המבוקש: סילוק יד, צו מניעה קבוע

כתב תביעה

1. התובעים מיוצגים כמפורט בכותרת והכתובת להמצאת כתבי בי-דין בכתובת בא-כוחם.
2. הנתבע מתגורר באבו-גוש והוא שכנם של התובעים.
3. המנוח איברהים ג'בר רכש את המקרקעין הרשומים ו/או ידועים כגוש 29524, חלקה 14 ששטחה 847 מ"ר (להלן: "החלקה" ו/או "המגרש" ו/או "הנכס"), ב-3 מועדים נפרדים.
 - בהסדר ראשון מיום 05.01.1942 רכש $1/5 = 2/10$.
 - ביום 10.06.1947 נרשמו ע"ש המנוח עוד $1/10$ בעקבות עסקת רכישה.
 - ביום 22.03.1960 נרשמו ע"ש $5/10$ נוספות של החלקה.נסח טאבו של החלקה עד י נכון ליום 10.03.19 מצ"ב ומסומן א' 1
העתק תעודת רישום מיום 27.05.1960 מצ"ב ומסומנת א' 2



3/10/2019



לכבוד,

מנהל הלשכה לפיקוח על הבנייה, מחוז ירושלים.

הנדון: בקשה לטיפול בתלונה קיימת מלפני שנה באיזור אבו-גוש.

אנו החתומים מטה מר ג'בר סמיר ומר ג'בר קאמל, תושבי כפר אבו-גוש ומתגוררים ברח' ג'בר 18 ו 20, פונים לכבודך במכתבינו זה אחרי שכבר מיצינו את כל הדרכים האפשריות מתלונות ופניות רבות לוועדת הראל והמועצה המקומית באבו-גוש אשר אנו כפופים להם ותחת שלטונם בנדון לפעילות של הנגרייה שפועלת ברח' ג'בר 20 על ידי ג'בר מוחמד ובנו מוחמד, ופועלת באיזור מגורים ובשכונה צפופה, ופועלת במשך כל ימי השבוע בלי שום התחשבות בתושבי השכונה. הנגרייה פועלת בחגים ובימי מנוחה ועד שעות הלילה המאוחרות, יש לציין שהנגרייה נמצאת בחלקת אדמה ששיכת לנו על פי טאבו, ואין לה שום היתר בנייה או רישיון עסק רשמי כלשהו.

הנגרייה מהווה מפגע בריאותי וסביבתי לכל תושבי השכונה. ובנוסף לנגרייה יש עוד עסק לעבודות אלומיניום שפועל בסמוך לנגרייה והוא שייך לבן השני של ג'בר מוחמד וביתד הם הפכו את השכונה לאיזור תעשייה עם כל מה שמשתמע מזה מנוקים, רעלים, רעשים, ניצול מקומות הננייה וכו'.

אנו כבר פנינו במכתבים לוועדת הראל והיו גם פניות אישיות ושיחות ישירות עם נציגי הוועדה המקומית "הראל" וראש המועצה המקומית בכפר מר סלים ג'בר שהבטיח לקבל את תלונתנו בכובד ראש ולפעול לסגירת העסקים בשכונה ולטפל בתלונתנו אך לצערי אין שום מענה או טיפול לא מצד ועדת הראל ולא מראש המועצה משום מה.

לכן החלטנו לנקוט עוד צעד קדימה ולהגיש תלונה זו בלשכתכם כי המצב שלנו והנוקים שאנו סופגים כתוצאה מהפעילות של בתי העסק בשכונתנו מחייבים התערבות מיידית ונקיטת הליכים מידיים לסגירת העסק מפני שיש הרבה אנשים שנוקים מפעילות הנגרייה ומפעל האלומיניום ואין תחושת נחת ושלוה באיזור בכלל.

אנו מקווים לקבל תשובה לתלונתנו ולפעול לסגירת שני העסקים בהקדם האפשרי, נודה לכם על התייחסותכם לתלונתנו והפנייתה לגורמים הרלוונטים אם אפשר.

בכבוד רב

ג'בר סמיר
ג'בר קאמל

תל 053808507
053864575

ליצירת קשר: ג'בר סמיר: 054-2126779 ג'בר קאמל: 052-5891104

כתובת: אבו-גוש רח' ג'בר 20

*אנו מצרפים למכתבינו חלק מההתכתבויות שהיו לנו עם המועצה המקומית וועדת הראל.

מנדל משרד עורכי דין ונוטריון
Mandel – Law office & Notary

Zvi Mandel, adv & notary

צבי מנדל, עו"ד ונוטריון

Eran Moshe Mandel, adv

ערן משה מנדל, עו"ד

06/01/2020

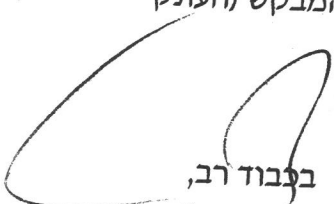
לכבוד,
הוועדה המקומית הראל

א, ג, נ,



הנדון: התנגדות לבקשה מקוונת כולל הקלות 20190091/1
תיק בניין 3330
המתנגד: סמיר ג'בר ת.ז. 53808507
ר' גבר 20 אבו גוש

בשם מרשי שבנדון נתבקשתי להודיע על התנגדות מרשי לבקשה.
במקום מנוהלים 3 עסקים, נגריה, עסק לאומניום, ועסק לתיקון טלוויזיות.
המבנה נבנה שלא כחוק על קרקע של אברהים יוסף עבדל חמיד אביו של מרשי והקרקע
רשומה בטאבו על שמו תוך פלישה והסגת גבול עובדה שנודעה למרשי רק לאחרונה
מרשי הוא אחד היורשיו של אביו.
רצ'ב תוכנית מדידה של מודד מוסמך לפיו מדובר בבניה על קרקע השייכת למרשי
מהווה פלישה לשטח פרטי של מרשי ואחיו אשר מתנגדים לבניה.
המדובר בבקשה לתוספת בניה לכאורה למגורים אך המשמשת בפועל לתעשייה
ולמלאכה בניגוד לתוכנית המתאר ותוך הפרעה ניכרת למרשי ולשאר השכנים.
בעניין זה הוגשה תלונה של מרשי כנגד הבניה הבלתי חוקית של המבקש (העתק
התלונה מצ'ב).


בכבוד רב,
צבי מנדל, עו"ד

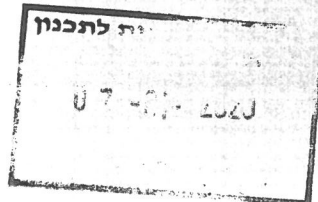
Harav Avida 3 st Jerusalem
Tel: 02-6250245
Fax: 02-6232999

eranmandellaw@gmail.com

ר' הרב אבידע 3 ירושלים מיקוד 94628
טל': 02-6250245
פקס': 02-6232999

ט"ז שבט תשע"ט
21/01/2019

לכבוד:
גיבר סמיר וג'בר קאמל
רח' ג'בר 20 אבו גוש



שלום רב,

הנדון: תלונת בעניין עברות בניה בגוש מס' 29524 חלקה 2,14 אבו גוש

בהמשך לתלונתך שהתקבלה בוועדה המקומית, אבקש להודיעך כי התלונה הועברה לבדיקת המפקח האחראי על האזור.

המשך הטיפול ייעשה בהתאם לנהלי הוועדה.

בברכה

אדווה סטרילץ
מפקחת על הבניה
הוועדה המקומית הראל



02/05/2021

NOTARY & MEDIATOR*

*מגשר ונוטריון.



לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-הראל

רח' שדרות החוצבים 2

ת.ד. 3424 מבשרת ציון

מיקוד 90805

הנדון : פירוט התנגדות
של סמיר ג'אבר ת.ז. 53808507
וכאמל ג'בר ת.ז. 253861475
גוש 29524 - חלקות 1-2

בהמשך להתנגדות לתוכניות הבניה להיתר הבניה שנתבקש ע"י מוחמד ג'אבר בגוש ובחלקה הנדונות.

אנו מתכבדים לפרט את ההתנגדות.

- 1) בתוכנית שהוגשה בצמוד לבקשת ההיתר מסומן תוך הטעיה מגרש 2 בלבד, כאשר בפועל חלק נכבד מהתוכנית עושה שימוש בשטח של חלקה 14.
- מדובר בניסיון הטעיה ברור ומפורש יש לבטל את התוכנית ולסמן את חלקה 2 בשטח הנכון שלה- רצ"ב תוכנית מדידה נכונה של חלקה 14. **מסומן א'.**
- 2) היתר הבניה המבוקש מתייחס לחלקה 14, שבה אין למבקש ההיתר כל זכויות. החלקה הינה למעשה בבעלות האב המנוח של המתנגדים- ראה נסח טאבו **מסומן ב'.**
- 3) אם לא די בכך. הרי בתשריט המבוקש מופיע כאילו אין קומה שניה כלל, בעוד שהקומה השנייה בנויה גם בנויה ומופעלת שם נגריה.
- כלל לא ברור כיצד ניתן רישיון לנגריה כשאין היתר בניה כלל לקומה השנייה – ורק עכשיו מנסים להכשיר את הבניה.
- 4) אם לא די באמור לעיל הרי שהבקשה היא **למגורים** בעוד שהשימוש כיום בפועל וגם השימוש המתוכנן הינו לנגריה ומסגריה.
- 5) מדובר באזור מגורים **צפוף מאוד**. מדובר בשימוש רועש מדיף ריח – דבקים צבעים – גם נגריה גם ארובה ועשן רב, רעש בלתי סביר. מרשתי שהיא מורה – לא הצליחה לקיים שיעורים באמצעות הזום.
- 6) אשר על כן, מבוקש לדחות את הבקשה שהוגשה תוך הסתרת האמת- נתונים לא נכונים, ושימוש בשטח של מרשיי. וכל זאת ללא הסכמת מרשיי.

עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569
יפו 33 טל: 02-6236972
מייל: dahanlaw@gmail.com

בכבוד רב,
יצחק דהן, עו"ד

ב

10/03/2019
ג' אדר ב תשע"ט
שעה: 14:23

תאריך

46684

נסח מס'

כרסס אהמלה
אלא פו



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 29524 חלקה: 14

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. מ. אבו גוש	847.00	מיר'

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
5/1942	05/01/1942	רישום בעלות לאחר הסדר	אברהים יוסף עבדול חמיד אבו גוש	1 / 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
29/1947	10/06/1947	מכר	איברהים יוסף עבדול חמיד אבו גוש	1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
22/1955	11/01/1955	מכר	רשות הפתוח	1 / 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
552/1960	22/03/1960	מכר	אברהים יוסף עבדול חמיד	ת.ז.	2007676
				החלק בנכס	5 / 10

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
5138/1986	17/08/1986	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	קיימת תכנית מפורטת מס' מי/225א'

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
1186/1988	16/03/1988	הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	קיימת תכנית מפורטת מס' מי/225א'

תאריך
10/03/2019
ג' אדר ב תשע"ט
שעה: 14:23
נסח מס' 46684

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 29524 חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר
1379/1996	22/01/1996	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל	
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4365 מיום 28.12.95		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

27/05/2021

NOTARY & MEDIATOR*

*מגשר ונוטריון.

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-הראל

רח' שדרות החוצבים 2

ת.ד. 3424 מבשרת ציון

מיקוד 90805

27
02-5333 124

הנדון : התנגדות

גוש 29524 - חלקות 2

לבקשה מס' 1-20190091 תיק בנין 3330

בהמשך להתנגדות לתוכניות הבניה להיתר הבניה שנתבקש ע"י מוחמד ג'אבר בגוש ובחלקה הנדונות.

אני מתכבד בשם מרשיי, סמיר ג'אבר ת.ז. 53808507 כאמל ג'בר ת.ז. 253861475 השכנים בעלי חלקה 14 בגוש 29524 להגיש את ההתנגדות.

1) בתוכנית שהוגשה בצמוד לבקשת ההיתר מסומן תוך הטעיה מגרש 2 בלבד כך גם מתייחס לחלקה 2 בלבד בעוד שהשטח נשוא התכנית שייל לחלקה 14 בעיקר, כאשר בפועל חלק נכבד מהתוכנית עושה שימוש בשטח של חלקה 14.

מדובר בניסיון הטעיה ברור ומפורש יש לבטל את התוכנית ולסמן את חלקה 2 בשטח הנכון שלה- רצ"ב תוכנית מדידה נכונה של חלקה 14. מסומן א'.

2) היתר הבניה המבוקש מתייחס לחלקה 14, שבה אין למבקש ההיתר כל זכויות. החלקה הינה למעשה בבעלות האב המנוח של המתנגדים- ראה נסח טאבו מסומן ב'.

3) אם לא די בכך. הרי בתשריט המבוקש מופיע כאילו אין קומה שניה כלל, בעוד שהקומה השנייה בנויה גם בנויה ומופעלת שם נגריה.

כלל לא ברור כיצד ניתן רישיון לנגריה כשאין היתר בניה כלל לקומה השנייה – ורק עכשיו מנסים להכשיר את הבניה .

4) אם לא די באמור לעיל הרי שהבקשה היא למגורים בעוד שהשימוש כיום בפועל וגם השימוש המתוכנן הינו לנגריה ומסגריה.

5) מדובר באזור מגורים צפוף מאוד. מדובר בשימוש רועש מדיף ריח – דבקים צבעים – גם נגריה גם ארובה ועשן רב, ורעש בלתי סביר . מרשתי שהיא מורה – לא הצליחה לקיים שיעורים באמצעות הזום.

6) אשר על כן, מבוקש לדחות את הבקשה שהוגשה תוך הסתרת האמת- נתונים לא נכונים, ושימוש בשטח של מרשיי. וכל זאת ללא הסכמת מרשיי.

עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569
יפו 33 ים טל: 02-6236972
מייל: dahanlaw@gmail.com
מפגש רב,
יצחק דהן, עו"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – הראל

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה 1965

הרינו מודיעים בזאת כי הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל בקשה למתן היתר בניה:
תוספת קומה למבנה מגורים קיים.

מס' בקשה: 20190091-1 מספר תיק בניה: 3330
שם המבקש:
מוחמד ג'אני

כתובת: אבו גוש, ג'בר מספר

גוש: 29524 חלקה: מגרש: 2

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת 30% לשטח הבניה הכולל, לפי תיקון 104 לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
- שימוש חורג ממגורים לנגריה

לכל מי שיש לו התנגדות מאיזו סיבה שהיא לבקשה הנ"ל, יואיל להגיש
לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתוך 15 יום מיום פרסום הודעה זו.

כתובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה: רחוב שדרות החוצבים 2
קבלת קהל: יום א' בין השעות 09:00-13:00, יום ג' בין השעות 13:00-
16:00
כתובת למשלוח דואר רשום: ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805.
כתובת מיילים: esterb@v-harel.org.il, leah@v-harel.org.il

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה "הראל"

30550

25/05/2021

תאריך תלוית השלט

1

10/03/2019
ג' אדר ב תשע"ט
שעה: 14:23

תאריך

46684

נסח מס'

כנסת
לחלק
אלל

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 29524 חלקה: 14

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. מ. אבו גוש	847.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
5/1942	05/01/1942	רישום בעלות לאחר הסדר	אברהים יוסף עבדול חמיד אבו גוש	1/5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
29/1947	10/06/1947	מכר	אברהים יוסף עבדול חמיד אבו גוש	1/10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
22/1955	11/01/1955	מכר	רשות הפתוח	1/5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
552/1960	22/03/1960	מכר	אברהים יוסף עבדול חמיד	ת.ז.	2007676
החלק בנכס					5/10

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
5138/1986	17/08/1986	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' מי/225א'		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
1186/1988	16/03/1988	הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' מי/225א'		

10/03/2019
ג' אדר ב תשע"ט
שעה: 14:23

תאריך

46684

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 29524 חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1379/1996	22/01/1996	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4365 מיום 28.12.95			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 152-0655670
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1264

שם התכנית: הוספת זכויות בחלקה 18 גוש 29533 מגרש 8 אבו גוש ללא הסכמה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 490.00 מ"ר (0.49 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/במ/113/א	החלפה

בעלי ענין

מודד

מוראד חוסין, עיסוויה ירושלים, 052-2457448

יזם

מופיד אבו גוש

עורך/מתכנן

זוהדי אבו רקיה

בעלים

גלאל עומר גלאל אברהים

נור גלאל אברהים

ראד גבר

נעמה מחמד עלי גבר

מחמוד גבר

זיא גלאל אברהים

דלאל גלאל אברהים

נאהזה גלאל אברהים

פהימה גלאל אברהים

גלאל אברהים

פהימה אברהים

מגיש

מופיד אבו גוש, 16 אבו גוש, 8094500, 058-4252655

כתובות שכונה: הוואדי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29533	לא	לא	18	18	לא

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 10

מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א', הגדלת זכויות בניה, וקביעת הוראות לגבי חריגה מקווי בניין עבור בניה הקיימת.

חוות דעת

תאריך: 08/07/2021

מטרת הדיון: הפקדה בסמכות מקומית

מובא לדיון תכנית בסמכות מקומית להוספת זכויות הבניה למגורים ע"מ להכשיר בניה שנבנה בסתירה מהיתר.

גודל המגרש : 490 מ"ר לפי תשריט חלוקה מאושר

רקע

המגרש מרוחק מהרחוב בכ-22 מ' ומוסתר ע"י המבנה במגרש הקדמי (מס' 7). בשנת 2008 הוצא היתר בניה מס' 20070002 עבור בניית בית מגורים דו-משפחתי - בסה"כ כ-298 מ"ר (57.6% מהמגרש).

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. הוספת שטחי בניה ב-50 מ"ר (מוצע 281 מ"ר עיקרי ו-73 מ"ר שרות - סה"כ 353.8 מ"ר (72.2%)).
2. קביעת יציאה לגג עם גג בגובה של 9.7 מ' (שינוי גובה מ-9 מ').
3. קביעת הוראה כי נספח הבינוי מחייב לעניין קו ההרחבה בלבד.

חניה

מוצגים בנספח החניה 4 תאי חניה בשני שורות. רוחב הגישה מרחוב הינו 3 מ'.

דו"ח פיקוח

קיים מבנה שלד בן 3 קומות ועליית גג.

קומה תחתונה-(חניית) לא מוגדרת בנספח הבינוי :

1. קירות חזיתות היקף קונטור המבנה יורדים עד תחתית רצפת הקומה במפלס 2.53- לרבות חיפוי אבן, קיימים חללים אטומים. התקרה מבוקשת בכניסה לחניה המקורה בנויה.

פיתוח:

1. הפרגולות המוצעות- יצוקות באופן מלא מרפסת מקורה.
 2. מרפסת אחורית מקורה בנויה עם קירוי מלא.
 3. קיימת פלישה של מגרש 2 למגרש 8, דרך הגישה לחלק הפנימי של המגרש בה קיים המבנה הינה ברובה תפוסה ע"י בעלים ממגרש 2 גובל חלק תחתון, קיים הפרש גבהים וקיר מפריד.
 4. חזית צידית מזרחית: קיימת פלישה של קיר גבול מגרש מעבר לגבולות המגרש ובנויים על שטח דרך.
 5. חזית אחורית: קיר התמך האחורי גבוה מהמצוין בנספח.
- קומה א':
1. הפרגולה המוצעת בפועל בנויה באופן מלא (מרפסת מקורה) .
 2. תוספת צידית מערבית לא בנויה.
 3. חזית אחורית - המבוקש בנוי - מרפסת מקורה.
- עליית גג:
- בנויה רק מעל המדרגות ללא גגות רעפים (נספח יש חתכים לא ברור).

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת

התכנית תואמת לתכנית המתאר לעניין צפיפות הבניה ותצוגת פתרון להסדרת חניה. התכנית המתאר הכוללת קבעה צפיפות בניה של 4.4 יח"ד לדונם. התכנית שבנדון מבקשת צפיפות קטנה יותר מהצפיפות שנקבעה ע"י התכנית המתאר ב-4.1 יח"ד לדונם.

התייחסות לתמ"א 35

התכנית שבנדון לא תואמת לתמ"א 35 לעניין צפיפות הבנייה המינימלית ביח"ד לדונם נטו. התמ"א קבעה צפיפות הבנייה מינימלית של 5.0 יח"ד לדונם (מרקם שמור משוכל - דגם ישוב 4 - 5,000 - 20,000 תושבים) והתכנית שבנדון מבקשת צפיפות בניה של 4.1 יח"ד לדונם.

הערות

1. תצוגת 3 תכניות מפלסי תכניות צל לתכנון עתידי הינה מיותרת.

המלצות

1. לא לאשר הפקדת התכנית בסמכות מקומית, שכן שטח הבניה הקיימת (המבוקשת בדיעבד) חורג מהשטח שניתן לאשר בסמכות הועדה המקומית.
2. מומלץ על הפקדת התכנית בסמכות ועדה מחוזית בכפוף לתצוגת כל הבניה שבנויה בפועל :
 - לפי דו"ח הפיקוח, נבנו שטחי בניה (מרפסות) אשר מסומנות כמצללות (פרגולות) וגם שטח אטום במפלס המרתף, אשר לא באו לידי ביטוי בחישוב שטחי הבניה.
 - הכניסה למגרש חסומה בפועל ונמצא במפלס נמוך יותר מהשכן, ולא מאפשר כניסה לכלי רכב.לסרב להפקיד

סעיף 3	תכנית מפורטת: 152-0923540
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1257

שם התכנית: חלוקת מגרש 7 בגוש 29524 חלקה 28 באבו גוש

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,187.00 מ"ר (1.187 דונם)

תוכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
מק/הל/407	שינוי
מי/במ/113/א	כפיפות

בעלי ענין

מודד

תאופיק גבארה, דרך בית חנינא 63 ירושלים, 9730079, 054-2207206

עורך/מתכנן

אלרם שחר

בעלים

אזדהר גבר

מגיש

אזדהר גבר, הוואדי 26 אבו גוש, 052-5405818

כתובות

עבדאל עזיז 15, אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29524	לא	לא	28	28	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
29524	7	7	כן	הל/מק/407

גרסת הוראות התכנית: 4 גרסת תשריט התכנית: 4

מטרת התכנית

חלוקה ל-2 מגרשי מגורים וקביעת הוראות בניה.

חוות דעת

תאריך: 19/04/2021

מטרת הדיון: הפקדה בסמכות מקומית

מובא לדיון תכנית בסמכות מקומית לחלוקת קרקע לשני מגרשי מגורים בהסכמה, שינוי קווי הבניין, הוספת זכויות בניה למגורים והוספת קומה חדשה והוספת יחידות דיור.

גודל המגרש: 1187 מ"ר

רקע

קיים מבנה מגורים בתא שטח A 7 אשר נבנה ללא היתר בניה כלל.

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. חלוקת הקרקע בהסכמת כל הבעלים לשני מגרשים הוספת 3 יח"ד :
7A - 743 מ"ר - הוספת 2 יח"ד (סה"כ 4)
7B - 444 מ"ר - הוספת יח"ד אחת (סה"כ 3)
2. הוספת שטחי בניה :
הוספת שטח עיקרי ב-7% מגודל המגרש לכל מגרש (סה"כ 676.6 מ"ר עיקרי (57%),
הוספת כ-101 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 7A בלבד (14%),
שטחי שרות ללא שינוי (20%),
סה"כ שטחי בניה - 903 מ"ר).
צפיפות :
לתאי שטח A : 140 מ"ר לכל יח"ד ו-5.4 יח"ד לדונם.
לתא שטח B : 114 מ"ר לכל יח"ד ו-6.8 יח"ד לדונם.
4. הוספת קומה אחת - סה"כ 3 קומות לכל תא שטח.
5. שינוי בקווי הבניין.
לא מוצע נספח בינוי.

חניה

התכנית חסרת הוראות ותצוגה לעניין פתרון החניה למגרשים.

דו"ח פיקוח

בביקור במקום נמצא כי קיים מבנה דו משפחתי חד קומתי בחזית קדמית מגרש.
ע"פ בדיקה בתיק הבניין של החלקה, לא נמצא היתר למבנה המדובר (במגרש מס' 7 שבחלקה).
המבנה בנוי ללא היתר, קיים שימוש למגורים.
ח"א מבנה - קיימת הפרדה מקיר גדר בטון קרקע בתולה ללא בנייה.

התייחסות המועצה המקומית

לפי ההתכתבות של מהנדס המועצה (רצ"ב), אין למועצה התנגדות לתכנית בתנאי סימון להריסה כל גדר/קיר/חלק מבנה הנמצא בתוואי הדרך המאושרת.

התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית

לפי הוראות התכנית המתאר הכוללנית במתחם 17 שבנדון, ניתן להקים כ-375 יח"ד בשטח בניה כולל של 5,2300 מ"ר, דהיינו שטחי ברוטו (כולל) עבור דירה אחת ב-140 מ"ר. במגרש שנדון, לפי התכנית הכוללנית, ניתנו זכויות המרביות של 110% (1306 מ"ר). הצפיפות המותרת על המגרש הינה 1305/140 = כ-9 יח"ד.
מבוקש בתכנית סה"כ 7 יח"ד, לכן התכנית תואמת לתכנית הכוללנית.

התייחסות לתמ"א 35

התכנית שבנדון תואמת לתמ"א 35 לעניין צפיפות הבנייה המינימלית ביח"ד לדונם נטו.
התמ"א קבעה צפיפות הבנייה ב-5.0 יח"ד לדונם (מרקם שמור משובל - דגם ישוב 4 - 5,000 - 20,000 תושבים) והתכנית שבנדון מבקשת צפיפות בניה בין 5.4 יח"ד לבין 6.8 יח"ד לדונם.

הערות

1. התכנית פוגעת בזכויות הבניה לתא שטח A 7 בזה שלא נקבעו שטחי שרות באופן שווה לשני תאי השטח.
2. חסרה התייחסות בהוראות התכנית לזה שהבניה בתא שטח 7A הינה ללא היתר.

המלצות

להפקיד את התכנית ללא חלוקת המגרש, שכן :

- מרווחים שנוצרו בחלוקה של המגרש בין 1 ל-2 מ'. הדבר יוצר מרחק קטן מאוד בין המגרשים ופגיעה במרקם הבינוי ללא כל צורך תכנוני.
- החלוקה הינה שרירותית שאין בה כל הגיון תכנוני ומיועדת להפרדה בין בעלי הזכות בנכס (הפרדה קניינית בלבד). לא נמצא צורך תכנוני בחלוקת המגרש.
- יש לציין כי ניתן לבצע הפרדה קניינית ע"י רישום בית משותף והצמדת קרקע בהתאם לתקנות המקרקעין ללא צורך בהליך התכנוני.
- הכל בכפוף ל :
- הצגת פתרון להכשרת הבניה הקיימת ללא היתר ;
- הצגת פתרון החניה (נספח חניה נערך ע"י יעוץ תנועה מוסמך) ;
- הצגת פתרון לניהול מי נגר ;

- הצגת נספח בינוי הכולל התייחסות להסדרת המבנה הקיים, לרבות הצגת טבלת חישוב שטחים המוכיח כי זכויות בניה המוצעות תואמות לנפח הבניה המוצעת ;
- סימון של הריסת כל האלמנטים הבנויים מעבר לגבול המגרש ;
- הגדרת הוראות לעניין תוספת בניין נוסף במגרש (ניתן לקבוע כי הבניין יהיה בקיר משותף, או הבטחת מרחק מינימלי של 6 מ' בין הבניינים להקמת מבנה נפרד)

להפקיד בתנאים

נספחים

1. חוות דעת מהנדס המועצה

Daniel Berkowitz

מאת: Ghalib Saad-Eldin <ghalib@abugosh.muni.il>
נשלח: 08:09 2021 אפריל 14 יום רביעי
אל: Daniel Berkowitz
עותק: לשכת ראש המועצה; Ariel Bariah
נושא: RE: התייחסות המועצה המקומית ב-3 תכניות לדיון

בוקר טוב דן,
אין לנו התנגדות לתכנית 152-0923540 בתנאי לסמן להריסה כול גדר/קיר/חלק מבנה
הנמצא בתוואי דרך מאושרת.
בעניין שתי התכניות האחרות כבר שלחתי לך התייחסות אתמול.

בכבוד רב
גאלב סעד דין
מהנדס מועצה מקומית אבו גוש
פל: 0532770352

From: Daniel Berkowitz [mailto:DanielB@v-harel.org.il]
Sent: Tuesday, April 13, 2021 3:36 PM
To: Ghalib Saad-Eldin
Subject: RE: התייחסות המועצה המקומית ב-3 תכניות לדיון

[152-0923540](tel:152-0923540)

בברכה,

דן ברקוביץ
בדוק תכניות

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה הראל

מייל: danielb@v-harel.org.il
כתובתנו באינטרנט: www.v-harel.co.il
טלפון: 02-5333125/6
נייד: 0508560360

From: Ghalib Saad-Eldin [mailto:ghalib@abugosh.muni.il]
Sent: Tuesday, April 13, 2021 1:44 PM
To: Daniel Berkowitz <DanielB@v-harel.org.il>
Subject: RE: התייחסות המועצה המקומית ב-3 תכניות לדיון

נא לשלוח אלי התכניות שבנדון כקבצים בבקשה.

בכבוד רב
גאלב סעד דין
מהנדס מועצה מקומית אבו גוש
פל: 0532770352

From: Daniel Berkowitz [mailto:DanielB@v-harel.org.il]
Sent: Tuesday, April 13, 2021 12:05 PM

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 152-0909457
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1281

שם התכנית: הוספת זכויות בחלקה 7 גוש 29540 ע"פ תכנית המתאר הכוללת אבו גוש

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 596.00 מ"ר (0.596 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/557/א	כפיפות
152-0150664	כפיפות
מי/במ/113/א	החלפה

בעלי ענין

מודד

תופיק גבארה, בית חנינה החדשה ירושלים, 9121302, 054-2207206

עורך/מתכנן

זוהדי אבו רקיה

בעלים

מועצה מקומית אבו גוש

מוחמד אבו גוש

מגיש

מועצה מקומית אבו גוש, 1 אבו גוש, 9084500

מוחמד אבו גוש, אל רשיד 13 אבו גוש, 9084500

כתובות: המצפה, אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29540	לא	לא	7	7	לא

גרסת הוראות התכנית: 7 **גרסת תשריט התכנית:** 5

מטרת התכנית

בניית בניין חדש בן 4 קומות

חוות דעת

תאריך: 08/07/2021

מטרת הדיון: המלצה למחוז על הפקדה

מובא לדיון תכנית בסמכות מחוזית אבו גוש לשינוי יעוד הקרקע מדרך למגורים, קביעת זכויות בניה ב-179% מהמגרש, קביעת תכנית, יח"ד, גובה המבנה וקווי בניין.

גודל המגרש: 445 מ"ר

גבולות המגרש מיוצרים ע"י גבולות החלקה בקצה הצפוני שלה וגבול המגרש השכן (מס' 100) שנקבע ע"י תב"ע הל/מק/557.

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים פירוט השינויים:

1. שינוי יעוד הקרקע מדרך למגורים.
2. קביעת גבולות מגרש חדשים.
3. קביעת זכויות בניה באופן הבא :
עיקרי - 89% מהמגרש (394 מ"ר),
שרות מעל לכניסה - 21% מהמגרש (95 מ"ר),
שרות מתחת לכניסה - 69% מהמגרש (305 מ"ר) עבור חניון תת קרקעי,
סה"כ - 179% מהמגרש (795 מ"ר).
4. קביעת תכנית ב- 50%
5. קביעת כמות יח"ד ב-3 יח"ד.
6. קביעת גובה המבנה ב-12.8 מ'.
7. קביעת קווי הבניין ב-3 מ' לכל כיוון.

חניה

מוצג בנספח החניה חניון תת קרקעי עבור 7 תאי חניה.
הגישה לחניון הינה מגבול הצפוני של המגרש.
חסר התייחסות למדיניות החניה של הוועדה.

דו"ח פיקוח

מדובר בקרקע בתולה קיים מבנה ישן מיועד להריסה.
חלק מקירות הפיתוח בנויים כיום מעבר לגבול המגרש לכיוון דרך.
קיים עץ בוגר על גבול המגרש, אין לגביו התייחסות בתכנית המדידה.
נבנה קיר פיתוח בגבול מגרש שכן גובל, לא מצוין בתשריט.

התייחסות לתכנון במגרש השכן (מגורים)

עקב שהתכנית שבנדון מבקשת לייצר מסגרת תכנונית חדשה ביחס למצב המאושר (דרך), מן הראוי להתייחס לתכנון במגרש השכן (מדרום למגרש שבנדון).
להלן השוואה בין התכנית שבנדון לבין התכנון במגרש השכן :
שטח עיקרי מוצע בתכנית : 89% מהמגרש - 50% במגרש השכן
שרות מעל לכניסה מוצע בתכנית : 21% מהמגרש - 12% במגרש השכן
שרות מתחת לכניסה מוצע בתכנית : 69% מהמגרש - לא הוצגו שטחי שרות מתחת לכניסה במגרש השכן
תכנית מוצע בתכנית : 50% - 25% במגרש השכן
יח"ד המוצעות בתכנית : 3 יח"ד - 2 יח"ד במגרש השכן
גובה מבנה מוצע בתכנית : 12.8 מ' - 9 מ' (2 קומות + קומה אחת מתחת לכניסה) במגרש השכן
קווי הבניין מוצעים בתכנית : 3 מ' לכל כיוון - 4 מ' לכל כיוון במגרש השכן

התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (מתחם 21 - < 15)

התכנית לא תואמת לתכנית המתאר הכוללנית מהסיבות הבאים :
1. תכנית המתאר לא ביטלה שטח לדרכים שנקבעו ע"י תכניות מאושרות. התכנית שבנדון מבקשת לשנות את יעוד הקרקע מדרך (ע"י תב"ע הל/מק/557) למגורים.
2. הגובה המירבי המותר לפי הכוללנית הינה 12 מ'. התכנית שבנדון מבקשת גובה של כמטר יותר גבוה ב-12.8 מ'.
3. התכנית המתאר הכוללנית קבעה צפיפות בניה של כ-140 מ"ר ליח"ד וכ-8 יח"ד לדונם.
התכנית שבנדון מבקשת יח"ד יותר גדולות, בכ-264 מ"ר ליח"ד וצפיפות קטנה יותר מתכנית המתאר ב-6.7 יח"ד לדונם.

התייחסות לתמ"א 35

התכנית שבנדון תואמת לתמ"א 35 לעניין צפיפות הבנייה המינימלית ביח"ד לדונם נטו.
התמ"א קבעה צפיפות הבנייה מינימלית של 5.0 יח"ד לדונם (מרקם שמור משובל - דגם ישוב 4 - 5,000 - 20,000 תושבים)
והתכנית שבנדון מבקשת צפיפות בניה של 6.7 יח"ד לדונם.

הערות

הדרך שנקבע ע"י הל/מק/557 לעולם לא בוטלה וכן מדובר בהפיכת שטח ציבורי לשטח פרטי (למגורים).
צורת הבינוי המוצעת לא תואמת למבנה על פירשת דרכים עם 2 - 3 חזיתות בפני הרחוב.
צורת קו הבניין לא הוכלת עם צורת המגרש (בכיוון צפון-מערב).
ביחס לתכנון המאושר לשכן, מבוקש להקטין את קווי בניין לכיוון הדרך מ-4 מ' ל-3 מ'.
נספח הבינוי הוכן כמו היתר בניה (פרטים של גודל, עובי וסוג חדרים), לא בתיאום עם הנחיות התכנון של הוועדה ולא באופן שנשמר גמישות להמשך התכנון של היתר הבניה.
חסרה התייחסות למסמך המדיניות לניהול נגר של מנהל התכנון.

המלצות

לא מצאנו לנכון להמליץ על הפקדת התכנית, שכן מדובר בקרקע המיועדת לצורכי ציבור. התכנית מבקשת לשנות שטח ציבורי (דרך) לשטח פרטי (מגורים) ללא נתינת שטחי ציבור חלופיים. ראוי ששטח זה ישמש כשצ"פ או כמבנה ציבור את כלל התושבים

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 152-0937193
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1279

שם התכנית: אבו גוש-גוש 29540 חלקה 24 מגרש ב'

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 800.00 מ"ר (0.8 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
152-0150664	כפיפות
507/הל/מק	החלפה

בעלי ענין

מודד

תאופיק ג'בארה, דרך בית חנינא 63 טייבה, 054-2207206

עורך/מתכנן

אנדריי קרישן

מגיש

איסמעיל עותמאן, המצפה אבו גוש, 054-8835346

אחמד האני ג'בר, המצפה אבו גוש, 052-8781115

וליד גמל, המצפה אבו גוש, 054-7491596

שאכר מוחמד ג'בר, דרך השלום 5 אבו גוש, 058-7333203

כתובות אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29540	לא	לא	24	24	לא

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת התכנית

הכשרת עבירות בנייה, תוספת בנייה והקמת בניין חדש.

חוות דעת

תאריך: 11/07/2021

מטרת הדיון: המלצה למחוז על הפקדה

מובא לדיון תכנית בסמכות מחוזית באבו גוש, המציעה שינויים הבאים:

- הוספת שטחי בניה ל-107% מהמגרש כדי להכשיר את הבנייה הקיימת ללא היתר ולהוסיף בניה נוספת,
- הוספת 3 יח"ד,
- שינוי הוראות בניה ע"מ לאפשר 2 מבני מגורים במגרש,
- הגדלת התכסית,
- שינוי קווי הבניין
- הגדלת גובה המבנה.

גודל המגרש: 800 מ"ר

רקע

התכנית הוגשה לוועדה ולא היה מספיק זמן לקבוע ישיבת ליווי עם מהנדס הוועדה לפני הכנתה לדיון. לא הוצא כל היתר בניה למבנה שנבנה במגרש.

להלן הפירוט על השינויים מבוקשים לפי הכרזת עורך התכנית:

1. הוספת שטחי בניה מ-62% (המהווה 496 מ"ר) ל-107% (המהווה 855 מ"ר) - הוספת 359 מ"ר (45%). לפי טבלת השטחים מנספח הבינוי, מוצעים שטחי הבניה הבאים :
 - א. 325 מ"ר להכשרת המבנה הקיים ללא היתר
 - ב. 528 מ"ר מוצעים לבניה חדשה
 - ג. גודל הדירות (ברוטו) :
 - דירה 1 - 68 מ"ר
 - דירה 2 - 58 מ"ר
 - דירה 3 - 250 מ"ר
 - דירה 4 - 161.5 מ"ר
 - דירה 5 - 139.5 מ"ר
 - דירה 6 - 136 מ"ר
2. הגדלת התכסית מ-25% ל-49%.
3. הוספת 3 יח"ד למותר - סה"כ 6 יח"ד.
- פירוט : 4 דירות במבנה להכשרה (ב-3 קומות) ו-2 יח"ד מוצעות במבנה המוצע (ב-2 קומות) ומרתף.
4. הוספת גובה המבנה מ-9 מ' ל-9.85 מ' (ללא שינוי בכמות הקומות (3 קומות)).
5. שינוי הוראות הבינוי ממבנה אחד במגרש לשני מבנים.
- שני המבנים מוצגים בתוך מסגרת קו בניין אחד עם מרחק של כ-4 מ' בין אחד לשני.
6. שינוי בקווי הבניין כמפורט :
 - צדדי : מ-3 מ' לשני הצדדים ל-0 לכיוון שכן המזרחי (ללא שינוי לכיוון המערב),
 - קדמי : מ-4 מ' לכיוון הכיכר ו-3 מ' כיוון זיקת ההנאה ל-0 לכיוון הכיכר ,
 - אחורי : מ-3.35 מ' ל-0.5 מ' בהתאם למעטפת המבנה הקיים בפועל.

חניה

מוצגים בתכנית 10 תאי חניה בתחום המגרש עבור 2 יח"ד קטנות ו-4 יח"ד בגדלים שונים. מוצעת התקנת מתקן מכפיל חניה כדי לספק 2 תאי חניה מתוך ה-10.

דו"ח פיקוח

לפי מס' דירה :

דירה 1 :

קיים קירוי מעבר לקו הבניין וגבול המגרש (משמש מעל למרפסת לדירה 6).

בחזית צדדית (צפונית) בצמוד לדירה 1, קיים קירוי גג מלא עד לגבול המגרש אשר לא הוצג בנספח הבינוי.

קיימת פתח בחזית צדדית איפה שמצוין חלון לחדר מחוזק בתכנית.

דירות 2 + 3 :

הדירות בנויות בפועל בקומת הקרקע. התוספת המוצעת לדירה 3 בקומה א' טרם בנויה, בהתאם לנספח הבינוי.

דירות 4 + 5 :

הדירות לא בנויות בפועל והקרקע בתולה. קיים הפרש גובה של כ-3 מ' (מדידה) בין מפלס הקרקע לבין המבנה הבנוי בפועל.

דירה 6 :

הדירה בנויה בקומה א', בהתאם המצוין.

קיימת מרפסת על עמודים וקורות בנויה מעבר לגבול המגרש על שטח לדרך אשר מבוקשת בחלקה להריסה.

קיימת דלת כניסה לדירה בחזית הצפונית, איפה שמסומן חלון בתכנית.

תכנית הפיתוח :

1. חזית קדמית (דירות 1 ו-6)

קיימת פלישה של הפיתוח על שטח הדרך לרבות גדרות שלא מצוינות להריסה בתכנית המוצעת (גינה, חלק ממדרגות הפיתוח, שערי כניסה וחלק ממרפסת מקורה שפורטה לעיל).

קיימים פילרים של חשמל הממוקמים על שטח הדרך (לא בתחום גבול המגרש).

2. חזית אחורית דירות 2 ו-3

קיימים מעבר לגבול המגרש קיר גדר פיתוח וחלק ממרפסת פיתוח שלא סומנו להריסה.

ממוקם פילר החשמל בתחום הדרך וקיימים מדרגות פיתוח אשר מוצעות להריסה.

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (מתחם תכנון 23ב)

התכנית שבנדון לא תואמת לתכנית הכוללת עקב שהיא מבקשת לתכנן רק את 4% מתוך תת מתחם התכנון, אשר לפי התכנית הכוללת, תת המתחם יתוכנן כמיקשה אחת וניתן אפשרות למוסד התכנון לאשר תכנון הכוללת עד 80% משטח תת המתחם, "בכפוף לשמירה על רצף תכנוני עם השטחים הגובלים, לרבות רציפות של דרכים, ובנימוקים שיירשמו בהחלטה".

התייחסות לתמ"א 35

התכנית שבנדון תואמת לתמ"א 35 לעניין צפיפות הבנייה המינימלית ביח"ד לדונם נטו. התמ"א קבעה צפיפות הבנייה מינימלית של 5.0 יח"ד לדונם (מרקם שמור משובל - דגם ישוב 4 - 5,000 - 20,000 תושבים) והתכנית שבנדון מבקשת צפיפות בניה של 7.5 יח"ד לדונם.

הערות

מוצע הוספת זכויות בניה לא שוויונית בין יחידות הדיור הקיימות - הרחבת דירה 3 בלבד (הוספת 119 מ"ר לדירה) ללא הוספת זכויות בניה לדירות הקטנות (1 ו-2).
לא מוצגים קווי בניין הנותנים מסגרת תכנונית מסודרת לעתיד אלא קווים הבאים להתאים למצב הבנוי בפועל.
הערה מס' 1 לסעי' 5 האומרת "עיקרי ושרות עד 110%" סותרת את הנתונים בטבלה המציגים סה"כ של 107% זכויות בניה מגודל המגרש.
חסרה הוראה לעניין הגשת ואישור תצ"ר בהתאם לתב"ע הל/מק/507 כתנאי להגשת בקשה להיתר.

המלצות

לא מצאנו לנכון להמליץ על הפקדת התכנית, שכן התכנית מתייחסת למגרש בודד, המגרש מהווה רק 4% מתוך מתחם התכנון הנקבע בהוראות התכנית הכוללת (התכנית קובעת כי תת מתחם יתוכנן כמיקשה אחת, או לפחות 80% ממנו) אם על אף ההוראה תכלית הועדה המחוזית להפקיד התכנית שבנדון להלן הערות לגופה של התכנית:

1. לא מצאנו צורך תכנוני לשינוי בקווי הבניין מהמאוסרים, שכן יוצרו מרווחים קטנים מעוד בין הבניינים הגובלים.
2. לא נקבעו הוראות להריסת כל אלמנטים הבנויים בתחום הדרך ומעבר לגבול המגרש כתנאי להגבת בקשה להיתר בניה.
3. אין תיאום בנספח הבינוי בהתאם למצב הבנוי בפועל לפי המפורט בדו"ח הפיקוח.
4. לא הוצג פתרון לתמרון כניסה ויציא לחניה המוצעת שהוכן ע"י יועץ תנועה. מומלץ לתת פתרון חניה בתת קרקע.

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210402\1	תיק בניין: 36010003002
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20210402

בעלי עניין

מבקש

משה קמחי

בעל הנכס

קמחי משה

קימחי רחל

עורך

שקולניק אמיר, ת.ז. 027438696

מהנדס

ידלין יהושוע

כתובת:

רחוב האפרסק 11, מבשרת ציון, שכונה: מעוז ציון א'

גוש וחלקה:

גוש: 30366 חלקה: 3 מגרש: ב'

515.00 מ"ר

תוכניות:

מי/360א'

יעוד:

מגורים 5

שטח מגרש: 515.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה: תוספת 2 קומות, ויח"ד אחת סה"כ 2 יח"ד.

דו"ח פיקוח:

פירוט דו"ח הביקורת באתר:

בביקור בשטח נמצא כי:

בנוי בפועל מבנה בעל 3 מפלסים המשמש למגורים

קומת מרתף:

- המבוקש לבניה בצד הדרומי של המבנה- בנוי בפועל.
- גרם המדרגות בקומה זו, לרבות המדרגות הסמוכות לפתח המקלט- לא בנויות בפועל.
- המבוקש להריסה בחזית המזרחית- בנוי בפועל מקומת המרתף ועד קומה א' (כולל).
- מתחת לחניות, מקום המסומן כמילוי, נמצא כי קיים בפועל חלון בצד הצפוני של האזור.
- הגבהת החצר המבוקשת בהיקף הקומה- לא הוגבהה.

קומת קרקע+ פיתוח:

- גג החניות הסמוכות למגרש 3א' המבוקשות להריסה- בנויות בפועל.
- החניה המבוקשת בסמוך למגרש 64- לא בנויה בפועל.
- פיר המעלית והמדרגות החיצוניות- לא בנוי בפועל.

קומות א+ב:

קומות אלו לא בנויות בפועל.

לא קיימים תיקי פיקוח במקום.

מצ"ב תמונות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/07/2021	07/06/2021	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

הקלה לתוספת קומה שלישית למגורים.
הקלה לקו בניין מזרחי עם פתחים 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
הקלה לקו בניין מזרחי ללא פתחים 2.8 מ' במקום 3.5 מ'.
הקלה בגובה המבנה 12.30 במקום 9.00 מ', לתוספת חדר מדרגות יציאה לגג.
הקלה מהוראות התכנית למרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בתחום קו בניין.
הקלה בדבר חריגה מקו הניין קידמי 1.45 מ' לתוספת מעלית חיצונית.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	07/06/2021	10/06/2021	אסתר ברוך
עיתון 1	המבשר			
תאריך עיתון 1	09/06/2021			
עיתון 2	ישראל היום			
תאריך עיתון 2	10/06/2021			
עיתון 3	כל העיר			
תאריך עיתון 3	11/06/2021			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח אחר במ"ר
		קיים	מבוקש	קיים
0.00		94.00	185.03	51.15
		94.00	185.03	51.15
	סה"כ		279.03	83.84

הערות בדיקה - תאריך: 19/07/2021

פרוט בעלות על הנכס:

- הנכס רשום ברשם מקרקעין בחכירת המבקשים.
- הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס בהתאם לתקנה 36א' לתקנות התכנון והבניה.

התאמה להוראות התכנית התקפה:

זכויות בניה:

על פי הוראות התכנית עומדים לזכותו של המבקש 283.35 מ"ר שטח עיקרי ו- 103 מ"ר שטח שרות.
הבניה המוצעת תואמת את המותר.

קו בניין:

הבניה מוצעת חורגת בכ- 0.50 מ' מקו בניין הקדמי- לטובת מעלית, וחורגת 0.35 מ' מקו בניין צידי (10% ממרווח). פורסמו הקלות לחריגות.

גובה הבניה:

הבניה המוצעת גבוהה ב- 1.55 מ' מעל גובה המותרת, פורסמה לכך הקלה.

שימוש: הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה

שונות:

מבוקש הגבהת מפלס חצר הפונה לחלקה הגובלת ממזרח, ההגבה יוצרת חומה בגובה כ-3 מ' כלפי מגרש שכן, ההגבהה בא למלא עפר סביב קומה מפולשת בכדי להפוך אותה למרתף

ממ"ד- מבוקש חדר מחוץ, חושב כעיקרי.

מרפסת זיז- לפי תב"ע מי/250 סעיף 18- לא תותר הקמת מרפסות זיז- פורסמה הקלה מהוראה זו.

מרתף- תרשם הערה בהיתר ותרשם הערה בספרי מקרקעין כי המרתף ישמש למתרות שרות בלבד (אחסנה).

התאמה לתקנות התכנון והבניה

- בניה במרווחים: פיר מעלית מחוץ לקווי בניין- פורסמה לכך הקלה המחסינים המוצגים בקומת המרתף מחולקים ל2 הדירות.
- פתרון חניה: ניתנה המלצה של יועץ תנועה של המועצה לעניין מס' החניות ומיקומן.
- גודל חלקי בניין: חדר יציאה לגג עבור דירה עליונה מבוקש מהלך מדרגות עם חדר יציאה לגג המשותף. היציאה למעשה מצמידה את גג הבניין לדירה העליונה. לא ניתן פתרון להקמת מערכות תכניות המשותפות על גג הבניין המשותף עם גישה עילה משטח המשותף.
- פתרון גישה משטח המשותף הפרדה בין המרפסת גג עליון לבין גג משותף.
- **התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה:**
- לעניין החריגות המבוקשות פורסמו הקלות המפורטות לעיל.

המלצות המהנדס:

לאשר הבקשה בהקלות הבאות:

- הקלה לתוספת קומה שלישית למגורים.
- הקלה לקו בניין מזרחי עם פתחים 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.
- הקלה בגובה המבנה 12.28 במקום 9.00 מ' מעל פני הכביש.
- הקלה מהוראות התכנית למרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בתחום קו בניין.
- הקלה בדבר חריגה מקו הניין קידמי 1.45 מ' לתוספת מעלית חיצונית.

בכפוף להצגת פתרון גישה משטח המשותף, הפרדה בין מרפסות גג עליון לבין גג משותף.

תרשם הערה בספר מקרקעין כי המרתף ישמש למתרות שרות בלבד(אחסנה).

הערה בהיתר: שימוש במרתף למטרה עיקרית כלשהי לרבות מגורים יהווה הפרה יסודית של תנאי ההיתר ויביא לבטולו.

תנאים לשלב בקרת תוכן

- התייחסות תאגיד מים וביוב.
- קבלת תצהיר עורך הבקשה לעניין בטיחות ובטיחות אש ותכנון המבנה בהתאם לתקינה הרלוונטית לרבות הטמעת אמצעי הבטיחות. בבקשה להיתר בניה.
- קבלת נספח מיגון כולל אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
- קבלת נספח יציבות הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
- **תנאי למתן היתר בניה-**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"ב העתק בקשה להיתר

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210439\1	תיק בניין: 11000302000
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20210439

בעלי עניין

מבקש

תלתן חת 8

עורך

מיכאל מיכאל, ת.ז. 021673710

מהנדס

ברק אילן

כתובת:

רחוב שדרות החושן, מבשרת ציון, שכונה: רכס חלילים

גוש וחלקה:

גוש: 30449 חלקה: 31 מגרש: 302

2400.00 מ"ר

תוכניות:

הל/במ/110, מי/250, הל/מק/110א

יעוד:

אזור מגורים 3 מיוחד

שטח מגרש: 1750.00 מ"ר

שימושים:

מסחר

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חנות בחניון קיים

דו"ח פיקוח:

המבוקש אינו בנוי בפועל.

הקירות המסומנות כקיימות במתחם החנות המבוקשת- בנויות בפועל.

הקשת שסומנה באדום בתכנית "פריסת חזית מסחרית" אינה תואמת למיקום החנות שסומנה בתכנית "קומת קרקע". לא קיימים תיקי פיקוח במקום.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		36.99		18.01			
	סה"כ	36.99		18.01			
		36.99		18.01			

הערות בדיקה - תאריך: 19/07/2021

רקע:

מבוקש תוספת חנות למסחר בקומת קרקע במגרש 302.

הזכויות למגרש 302 לפי תב"ע הינם:

שטח עיקרי: 1800 מ"ר, שטח עיקרי למסחר: 450 מ"ר

שטחי שירות: מרתף: 216, חניה: 2080, מיגון טכני מבואות: 255, קומה מפולשת: 160.

ישנו סעיף בתוכנית החלה במקום האומר (סעיף 10א3):

באישור הועדה המקומית ניתן לשנות את מספר יחידות הדיור במגרש, שטח הבניה במגרש וגבולות בין המגרשים, זאת בתנאי כי סה"כ שטחי הבניה העיקריים, שטחי השירות ומספר יחידות הדיור במבן כולו וכן מספר קומות המירבי בבניינים ישמרו כמפורט בטבלת הזכויות במגרשים ובנספח החתכים מס' 4.

בישיבת מליאה בתאריך 24/3/1999 מגרש 302 נדון במליאה בה הוחלט על העברת זכויות בין המגרשים, להלן פירוט ההחלטה:

מתחם ח' - מגרשים 330, 329, 303, 302.
קיימת תוכנית תב"ע מפורטת הל/במ/110.
אזור מגורים 3 מיוחד, המאפשרת בנית 3 קומות עם חזית מסחרית מעל קומת חניה, ומאפשרת העברת זכויות - ממגרש למגרש במבן.
מבוקש הגדלת מספר יחידות דיור עד 20% נוספים במקום 69 יח"ד ל- 82 יח"ד (סה"כ כ-19% תוספת יח"ד).

מס' מגרש	מס' יח"ד עפ"י ת.ב.ע.	מס' יח"ד מבוקש	סה"כ מ"ר מגורים	סה"כ מוצע
302	18	16	1500 מ"ר	1698 מ"ר
303	15	19	1800 מ"ר	1486 מ"ר
329	18	24	1800 מ"ר	1794 מ"ר
330	18	23	1800 מ"ר	1909 מ"ר
סה"כ	69 יח"ד	82 יח"ד	6900 מ"ר	6887 מ"ר

העברת זכויות מסחר ממגרשים 303, 329, 330 למגרש 302 כדלקמן :

מגרש	סה"כ מסחר עפ"י תב"ע	סה"כ מוצע
302	450 מ"ר	690 מ"ר
303	450 מ"ר	233 מ"ר
329	450 מ"ר	233 מ"ר
330	450 מ"ר	233 מ"ר
סה"כ	1800 מ"ר	1389 מ"ר

מבוקש במגרש 302 בשטח המסחרי להקים סופר-מרקט בשטח 690 מ"ר, (במקום 1092 מ"ר בבקשה קודמת), ו-2 קומות מגורים מעל הסופר מרקט

נערך פרסום הקלות הכולל את ההקלות הבאות :

- הגדלת מספר יחידות דיור עד 20% נוספים במקום 69 יח"ד ל- 82 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבניה.
- העברת זכויות בניה למסחר ממגרשים 303, 329, 330 למגרש 302.
- מגרש 302 : שינוי גובה חצר אחורית מ-765 + ל-766.3.
----- שינוי גובה חצר ליד כביש מס' 10 מ-763.5 ל-762.
בליטה של מדרגות ומעלית בקו בנין אחורי 2.8 מ'.
(פינה לחניה).
- מגרש 303 : שינוי גובה חלק מחצר הפונה לכביש מס' 1 מ-765 ל-758.5 מעל כניסה לחניה במרתף וחדר אשפה.
שינוי גובה בחלק מחצר קדמית ואחורית ליד כביש מס' 10 מ-762 ל-759.5.
- מגרש 329 : תוספת ק. מגורים חלקית מתחת למפלס 0.00 +/- ליד כביש 12, הקלה במספר הקומות במקום קירות תמך.
- מגרש 330 : תוספת ק. מגורים חלקית מתחת למפלס 0.00 +/- ליד כביש 12, הקלה במספר הקומות במקום קירות תמך.

המשך דיון - משיבה מליאה מס' 9802 מתאריך 23.3.98 לגבי מגרש 302 - הבקשה נדחתה - "לקבל את ההתנגדות, ולדחות את בקשת ההקלה לאור הפגיעה במגרשים במבנים הסמוכים ולאור השלב אליו הגיעה הבניה במגרשים אלו" המבקשים פנו לוועדת ערר והוחלט - "לבקשת העוררים, ובהסכמת הצדדים האחרים, אנו מוחקים את הערר ומורים למשיבה מס' 1 (וועדת הראל) לדון בבקשה חדשה שיגישו העוררים בזריזות ראויה" - הוגשה בקשה חדשה שכוללת שינויים שטח הסופרמרקט הוקטן ל-690מ"ר במקום 1092מ"ר שבוקש בבקשה הקודמת, וכן בקשת הקלה להגבהת מפלס ה-0.00+/- בוטל בבקשה זו.

פורסמה הקלה, נשלחו מכתבים לשכנים, נתקבלה התנגדות. התקבלה התנגדות מהמגרשים הסמוכים חב' י.ש כהן את לוי.

המשך דיון - משיבה מליאה מס' 9805 מתאריך 22.7.98.

נערך פרסום הקלות הכולל את ההקלות הבאות :

1. הגדלת מספר יחידות הדיור עד 7.9% למבן - תוספת 6 יח"ד נוספות במבן (המהוות יחד עם הקלה מאושרת קודמת סה"כ כ-18.8% תוספת יח"ד למבן - סה"כ 82 יח"ד מבוקשות במקום 69 יח"ד המותרות), ללא הגדלת שטחי הבניה.
2. הקלה מהוראות תכנית הל/במ/110 לגבי מבן - לפיה יעשו חלק מהבנוי והפיתוח במבן שלא בהינף אחד.
- 3 מגרש 302 : שינוי גובה חצר אחורית ליד כביש מס' 11 מ-765.0+ ל-766.0+, ושינוי גובה חצר אחורית מ-765.0+ ל-766.3+, ושינוי גובה חצר אחורית ליד כביש מס' 10 מ-763.5+ ל-762+, ובליטה של גוש מדרגות ומעלית בקו בנין אחורי 2.8מ'. (פונה לחניה).

פורסמה הקלה, נשלחו מכתבים לשכנים, נתקבלו התנגדויות.

מבדיקת הוועדה לבקשה הנוכחית (פירוט החישוב קיים בארכיב הקבצים) נמצא כי בהיתרים הקודמים היצאו לכלל המגרשים נוצלו השטחים הבאים :

מגורים : 6914.29-6900=-14.29

מסחר : 1762.17-1800=37.83

כלומר, לסך כל המגרשים נותר בשטח מסחר 37.83 מ"ר לניצול מבוקש 36.99 שטח עיקרי למסחר, 13.68 שטח לממ"ד 4.33 לאחסנה בהיתר הקודם השטח המבוקש קיבל ביטוי כשטח מקורה למשאיות פריקה וטעינה נמצא כי אין צורך לשתי חניות תפעוליות במתחם בהמלצת יועץ התנועה של המועצה. ישנה התייחסות המועצה המקומית מבושרת ציון לעניין חנייה, תנועה ותשתיות.

פרוט בעלות על הנכס :

הנכס רשום ברשם מקרקעין כבית משותף בעל 18 חלקות משנה.

המבקש רשום כחוכר באחת חלקות המשנה.

נשלחו הודעות על פי תקנה 36ב' לבעלי זכות בנכס.

התכנות קניינית :

לפי תצהיר עורך הבקשה ישנה הסכמה עקרונית מהבעלים הנוספים של המסחר

יש להציג עד לתאריך הדיון הסכמה בכתב

התאמה להוראות התכנית התקפה :

הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל

קו בניין :

הבניה מוצעת במסגרת קווי בניין המותרים

גובה הבניה :

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה

בינוי :

הבניה תואמת בינוי המאושר במקום

שימוש :

שימושים המוצעים תואמים המותר במקום .

התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה :
הבקשה מוצגת כתואמת תב"ע ללא הקלות אך בעקבות סעיף 3א10 ובשל העברת השטחים הבקשה מוצגת במסגרת מליאה.

המלצות המהנדס:

- לאשר ניווד של שטח עיקרי עבור מסחר לטובת מגרש 302 , סה"כ כ- 38מ"ר לטובת הקמת חנות במקום חניה תפעולית.
(עפ"י המלצתו של יועץ התנועה של הרשות).
1. בכפוף להשלמת בקרת תכנן, תשלום אגרות והיטלים.
2. בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת עם סימון פתח להעברת סחורה מהחנייה ולא מהחזית הקדמית שפונה לרחוב.

תנאים לשלב בקרת תוכן

- קבלת תצהיר עורך הבקשה לעניין בטיחות ובטיחות אש ותכנון המבנה בהתאם לתקינה הרלוונטית לרבות הטמעת אמצעי הבטיחות. בבקשה להיתר בניה.
- התייחסות תאגיד מים וביוב.
- קבלת נספח מיגון כולל אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
- קבלת נספח יציבות הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
- תנאי למתן היתר בניה :
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"ב העתק בקשה להיתר-ככל ונדרש.

סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200652\1	תיק בניין: 304700010058
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200652

בעלי עניין

מבקש

שריקי שלום

חרושת עץ וברזל- שותפות

בעל הנכס

שריקי שלום

חרושת עץ וברזל- שותפות

עורך

אדריכל טוני ריג, ת.ז. 015235252

מהנדס

ניסים שלומי

כתובת:

שד החוצבים 5, מבשרת ציון

גוש וחלקה:

גוש: 30470 חלקה: 1 מגרשים: B, 58 C, 58 A 58, 58

תוכניות:

152-0390674

שימושים:

מסחר, משרדים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בניין בן 4 קומות וחצי קומה מלאה, עבור משרדים (4 קומות) וקומת מסחר אחת, כולל חניון תת קרקעי ב-3 מפלסים, ובניית חדר שנאים עבור חח"י.

דו"ח פיקוח:

בביקור בשטח נמצא כי:

- א. מדובר בשטח בו היה מבנה בעבר ונהרס בהיתר מס': 20200269.
- ב. נכון למועד הביקור המגרש מגודר בפח אסכורית, וקיימים 2 מבנים יבילים.
- ג. בחזית המגרש הגובל עם שד' החוצבים קיים מתקן שנאי חשמל (כמוצג במדידה) להתייחסות בהתאם.
- ד. בין המגרש הנוכחי למגרש A57 הסמוך ממערב, קיים קיר בנוי ואינו מחופה בפועל באבן כמוצג בבקשה אלא בחיפוי טיח.
- וכן יש לתת התייחסות לגמר קירות הפיתוח.

לא קיימים תיקי פיקוח במקום.

מצ"ב תמונות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	13/10/2020	21/11/2020

פרוט הפרסום:

1. הקלה בהקמת חדרי מערכות (שנאים) בקו מגרש 0
2. הקלה בהבלטת קרניז דקורטיבי מעבר לקו בניין צידי (מזרחי) (10%) לפי סטיה ניכרת
3. תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית
4. ניווד שטחי שירות מתחת קרקע למעל קרקע לשיקול הועדה

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	13/10/2020	17/06/2021	אדווה סטריליץ
עיתון 1	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 1	21/02/0020			
עיתון 2	המבשר			
תאריך עיתון 2	22/10/2020			
עיתון 3	ערבית			

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		3,439.98		4,417.02			
		3,439.98		4,417.02			
	סה"כ	3,439.98		4,417.02			

הערות בדיקה - תאריך: 19/07/2021

הבקשה מורכבת מתאי שטח C58, B58, A58, התב"ע היא חלוקה ללא איחוד, לכן היה צריך את אישור רמ"י לעניין תאי שטח שבבעלותה. התקבל אישור רמ"י לעניין זה.
פרוט בעלות על הנכס:

- הנכס רשום ברשם במקרקעין חכירה של המבקש.
הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס בהתאם לתקנה 36א' לתקנות התכנון והבניה.

התאמה להוראות התכנית התקפה:

- **זכויות בניה:**

על פי הוראות התכנית של המבקש עומדים לזכותו 3440 מ"ר שטח עיקרי ו- 310 מ"ר שטח שרותמעל מפלס כניסה קובעת 4230 מ"ר שרות מתחת למפלס כניסה קובעת.
הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל.

- **קו בניין:**

הבניה מוצעת חורגת ב קו מגרש 0 להקמת חדרי שנאים בחזית אחורית, הבלטת קרניז דקורטיבי לקו בניין צידי מזרחי 10%- פורסמו הקלות.

- **גובה הבניה:**

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה.

מספר קומות:

מבוקש 9 קומות כאשר לפי התב"ע מותר קומות, 3 מתחת למפלס כניסה קובעת 5 מעל- סטיה ניכרת.

- **שימוש:**

שימושים המוצעים תואמים המותר במקום.

- **שונות:**

חישובי שטחים: מבוקשים הורדות של עובי קירות, שטחי מרפסות ומסדרונות בשטחי שרות יש לחשבם בעיקרי.

גדרות - קיימים קירות תמך העולים על האמור בתב"ע (5 מ' צידיים)

ברכה- מבוקש בריכת נוי, יש לציין בחדר עומק.

בניה במרווחים: במפלס +5.88 קיימת מרפסת עד גבול מגרש, סטיה ניכרת, יש להתכנס לקווי בניין.

התאמה לתקנות התכנון והבניה

- פתרון חניה: קיים התייחסות של יועץ תנועה מטעם המועצה לעניין החניה- אין התנגדות.

התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה:

- יש להתאים את החריגות להוראות התכנית. לעניין קוי הבניין במפלס + 5.88, לעניין קירות תמך מעל המותר בתב"ע.

המלצות המהנדס:

לאשר הבקשה בהקלות הבאות:

1. הקלה בהקמת חדרי מערכות (שנאים) בקו מגרש 0
2. הקלה בהבלטת קרניז דקורטיבי מעבר לקו בניין צידי (מזרחי) (10%) לפי סטיה ניכרת
3. תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית
4. נידוד שטחי שירות מתחת קרקע למעל קרקע לשיקול הועדה

בכפוף להורדה קומה תשיעית, 8 קומות לפי תכנית 0390674-152. המהווה סטיה ניכרת בכפוף להתכנסות לקו בניין במפלס + 5.88, המהווה סטיה ניכרת. בכפוף לתיקון חישובי שטחים בהתאם לתקנות.

תנאים לשלב בקרת תוכן

- התייחסות תאגיד מים וביוב.

- התייחסות איגוד ערים שורק לבניה רוויה הכוללת חזית מסחרית ו/או מרתף חניה .
- נספח בטיחות אש כולל חתימת רשות כיבוי והצלה עג"ב הנספח.
- קבלת נספח פרשה טכנית בריאותית כולל התייחסות משרד הבריאות.
- התייחסות משרד הכלכלה למיקום צובר גז באם מבוקש.
- קבלת נספח מיגון כולל אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון.
- קבלת נספח יציבות הצהרת מהנדס תומה מקורית.
- קבלת נספח תברואה חתום ע"י הגורמים הרלוונטים.
- קבלת דו"ח קרקע וביסוס.
- הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה המבטיחה את ניקיון המגרש מרעלים וממזהמים וכי השימושים המוצעים למבנה אינם חורגים מהמותר בהוראות המופיעות לעיל לשימוש זה.
- "קבלת נספח קרינה כולל אישור קרינה תקף לחדרי לעניין תחנת השנאים כולל דו"ח קרינה ע"פ דרישת הגנ"ס.
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל עג"ב העתק בקשה להיתר.

סעיף 9	דיון כללי: 2021006
סדר יום לישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 2021006 תאריך: 28/07/2021	

סטטוס: פעיל

מהות הבקשה

סקר עבירות

חוות דעת

סקר עבירות בניה:

חוק התכנון והבניה קובע בסעיף 254טז שכל וועדה מקומית צריכה לבצע "סקר עבירות בניה". לפי הסעיף בחוק כל הוועדות היו צריכות לבצע את הסקר בתוך 18 חודשים מיום תחילתו של תיקון 116 לחוק (אוקטובר 2017).

הוועדה המקומית הראל עדיין לא ביצעה סקר ובהתאם לחוק עליה לבצע את הסקר. בהתאם לסעיף 254טז(ג) לחוק, במידה והוועדה המקומית לא מבצעת את סקר העבירות רשאי מנהל היחידה הארצית לבצע את הסקר במקום הוועדה, ולחייב את הוועדה "בתשלום בסך כפל ההוצאות שהוצאו לערכית הסקר או עדכנו".

לאור האמור, נדרשת מליאת הוועדה המקומית לאשר יציאה למכרז במסגרתו יוגשו לוועדה המקומית הצעות לעריכת "סקר עבירות בניה".

סקר עבירות בנייה (תיקון מס' 116) תשע"ז-2017

254טז. (א) ועדה מקומית ורשות מקומית המוסמכת לאכיפה יבצעו בתחומן סקר עבירות בנייה בתוך 18 חודשים מיום תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116), התשע"ז-2017, ויעדכנו את הסקר מדי חמש שנים; סקר ועדכון סקר שנערכו כאמור יוגשו למנהל היחידה הארצית לאכיפה ולמנהל המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין.

(ב) סקר עבירות בנייה יערך לפי הוראות שיפרסם מנהל היחידה הארצית לאכיפה באתר האינטרנט של היחידה ויכלול, בין השאר, ריכוז של העבירות המשמעותיות, בתחומי התכנון והבניה, כפי שהוגדרו באותן הוראות, שבוצעו בתחום כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) לא ביצעה ועדה מקומית או רשות מקומית המוסמכת לאכיפה סקר עבירות בנייה או עדכון שלו לפי סעיף קטן (א), רשאי מנהל היחידה הארצית לאכיפה או מי שהוא הסמיך לכך, לבצע את הסקר או את העדכון כאמור ולהטיל על הוועדה המקומית או על הרשות המקומית המוסמכת לאכיפה, לפי העניין, לשאת בתשלום בסך כפל ההוצאות שהוצאו לעריכת הסקר או עדכנו.

(ד) בסעיף זה, "סקר עבירות בנייה" - סקר לעניין עבירות של ביצוע עבודה אסורה או שימוש אסור.

המלצות

החלטות מליאת מ-2021.6.2

מאשרים באופן עקרוני ביצוע סקר עבירות. עם זאת, בטרם פרסום מכרז מעוניינים חברי המליאה לקבל פרטים לגבי המפרט של הסקר והיקפו וכן בכל הנוגע לעניין ההוצאה הכספית (האם הוועדה המקומית נושאת במלוא התשלום עבור הסקר, או שמא ניתן לקבל תקצוב ממנהל התכנון / משרד הפנים). הוחלט שיו"ר הוועדה תביא לדיון בישיבת המליאה הבאה מפרט לגבי המכרז שמציע את העבודה המבוקשת ממנו יוכלו חברי המליאה ללמוד על היקף הסקר. לעניין מימון הסקר - ראש המועצה המקומית מבשרת ציון יפנה ליועמ"ש המועצה על מנת לקבל חוות דעת לעניין זה.

המלצות לישיבת המליאה 30/06/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 02/06/2021 - מובאת הבקשה לדיון נוסף בנושא סקר עבירות סוכס שיו"ר הוועדה תעביר לחברי המליאה את המפרט לדוגמא - ראה מצ"ב.

המלצות לישיבת מליאה ב-28.7.2021

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210005 מתאריך 30/06/2021 הוחלט :
מאשרים יציאה לסקר עבירות בניה.
לפני היציאה למכרז חברי הוועדה מעוניינים לעבור על המפרט, שהומלץ על ידי יו"ר הוועדה.
על מנת להעיר הערות שיובאו למליאה הבאה.

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 30.6.2021 - מובא הנושא למליאה להערות חברי הוועדה, במידה ויש.

נספחים

1. סקר עבירות.pdf
2. מפרט לביצוע סקר שטחים רגילים.pdf

תאריך: 24.5.2021

לכבוד
חברי המליאה
א.נ.

הנדון: סקר עבירות

בהמשך לדיון במליאת הוועדה מיום 24/2/2021, יועלה הנושא לדיון במליאה הקרובה.

בהתאם לבקשת מר יורם שמעון, ראש מועצה מקומית מבשרת ציון, לקבלת הערכת עלות הסקר והוועדות המרחביות שביצעו אותו.
מצ"ב מידע שהתקבל מהרשות לאכיפה במקרקעין:

1. וועדות שסיימו לבצע את הסקר:

גליל מזרחי
גליל עליון
חבל אשר
מבוא העמקים
מורדות הכרמל
נגב מזרחי
שורקות

וועדות לקראת סיום הסקר:

גבעת אלונים
גליל מרכזי
יזרעאלים
לב הגליל
מעלה נפתלי
מצפה אפק
ישובי הברון

וועדות בתהליך:

זמורה
נגב מערבי
קריות

ועדות שטרס ביצעו:

בקעת בית הכרם

מזרח השרון

מנשה אלון

מעלה הגליל

מעלה חרמון

רכס הכרמל

שפלת הגליל

2. הערכה שהתקבלה ע"י רשות האכיפה במקרקעין היא כ-200 אלף ש"ח.

לידיעתכם

בברכה,

רונית מזר
יו"ר הוועדה

העתק: אדר' לאוניד נירקיס, מהנדס הוועדה
עו"ד יאיר איתן, יועמ"ש הוועדה
ניצה שבבו, מזכירת הוועדה

מפרט לביצוע סקר עבירות בניה בשטחים רגילים

1. צילום אוויר

יש לבצע או לרכוש צילום אוויר (אורתופוטו מיושר) המבוסס על גיחת צילום שבוצעה במהלך השנה האחרונה. צילום האוויר יהיה הבסיס לאיתור העבירות. התוצר של צילום האוויר יהיה בפורמט המאפשר להתקין אותו כשכבה בתכנת GIS.

הצילום יבוצע ברזולוציה של 10 ס"מ, ויכלול את כל השטח במרחב התכנון של אותה וועדה, וכן רצועה של כ-100 מטר מעבר לגבול מרחב התכנון, בכל כיוון.

2. קומפילציה תכנונית

יש לבדוד במפת הקומפילציה התכנונית את השטחים הרגילים, על פי היעודים הבאים:

2.1. שטחים פתוחים:

- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- חקלאי פתוח
- שמורות טבע
- גנים לאומיים
- יער
- חוף רחצה
- מגבלות בניה ופיתוח (אלא אם כן ההוראות המתייחסות לשטח זה מתירות בו בניה)

2.2. שטחי ציבור:

- פארק / גן ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- מבנים ומוסדות ציבור (רק בהתייחס לקרקע ציבורית, ככל שניתן להפריד. בתכניות טרום-מבא"ת רק בהתייחס לבניני ציבור)
- דרך
- דרך משולבת
- דרך ואו טיפול נופי
- דרך נופית
- שביל
- מסילת ברזל
- רצועת תשתיות
- בית קברות

בתכניות שיעודיהן אינם על פי נוהל מבא"ת, יש לבחור ביעודים שמשמעותם זהה או קרובה ליעודים הנ"ל.

2.3. שטחים מתוכננים :

שטחים העומדים בכל הדרישות הבאות גם יחד (כולן ביחד) :

- חלה לגביהם תכנית שאושרה ב-5 השנים האחרונות, או שיש תכנית בהכנה, או שהתפרסמה במהלך 3 השנים האחרונות הודעה לפי ס' 77 לעניין הכנת תכנית, או שתכנית הופקדה במהלך 3 השנים האחרונות ;
- התכנית היא ל-100 יחידות דיור ויותר ; או 50,000 מ"ר של שימושים אחרים ; ובלבד שעיקר השטח בתכנית מיועד למגורים, לתעסוקה או למבני ציבור ;
- התכנית מתפרשת על פני שטח של 5 דונם או יותר ;
- עוד לא התחילו לבצע עבודות פיתוח בתחום התכנית ;
- היעוד הקודם (או הנוכחי, אם התכנית טרם אושרה) היה שטח פתוח למינו.

2.4. את השטחים הרגישים יש לאפיין לפי "משפחות היעודים" המפורטות להלן :

2.4.1. **חקלאי** – ייעודי המבא"ת "שטחים פתוחים", "קרקע חקלאית" ו-"חקלאי

פתוח", וכן כל יעוד שאינו על פי נוהל מבא"ת והוא הדומה לאחד משני אלה.

את האזור המיועד למגורים בנחלות במושבים יש להגדיר כמגורים, ולפיכך הוא לא ייכלל בקומפילציה.

2.4.2. **שטחים פתוחים** : כל השטחים שלא מותרת בהם בניה, כגון שצ"פ, יערות,

פארקים, ודומיהם.

אין לכלול במשפחת יעודים זו את חופי הרחצה, שמורות טבע וגנים לאומיים. ראו להלן.

2.4.3. **שטחים ערכיים** : חופי רחצה, שמורות טבע, גנים לאומיים.

2.4.4. **מבני ציבור** : שב"צ (לא קיים במבא"ת), מבנים ומוסדות ציבור.

3. זיהוי עבירות

יש להשוות את הקומפילציה לתצ"א. ככל שיזוהו מבנים או חלקי מבנים בשטחים שייעודם הוא אחד מהיעודים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל, או בגבולות התכניות לפיתוח ניכר, יש לבצע את הפעולות הבאות :

3.1. לוודא בשטח שאכן מדובר במבנה (ראו סעיף 6.2.2. להלן. נידרש צילום מהקרקע של כל עבירה).

3.2. לסמן את קונטור המבנה בקו שחור ;

3.3. לבחון את חוקיות המבנה על ידי וידוא קבלת היתר בניה.

אם יתברר שיש למבנה היתר בניה, יש לסמן את הקונטור של המבנה על פי ההיתר בצבע כחול. אם יימצאו סטיות (ראו להלן) – יש לברר אם הסטיות הללו הותרו, וקיימים היתרים נוספים.

לצורך סעיף זה – "סטייה" היא רק אחת מאלה :

- חריגה מתחום המגרש למרחק של 25 ס"מ או יותר.
 - מבנה או חלק ממנו, ששטחו עולה על 8.0 מ"ר, והוא אינו כלול בקונטור ההיתר.
 - תזוזה של 1.0 מטר או יותר במיקום המבנה הקיים מהמיקום שלו בהיתר.
- 3.4 יש לסמן בקו אדום את כל המבנים או חלקי המבנים שאין להם היתר או שהם בסטייה מההיתרים שניתנו להם.
- 3.5 יש למדוד את שטח המבנה שאין לו היתר, או שהוא סוטה מההיתר.

4. דפיות וטבלה

4.1 לאחר שזוהו כל עבירות הבניה בשטחים הרגישים יש לרכז את הנתונים הבאים לגבי כל עבירה. הנתונים יירשמו בטבלת אקסל:

- 4.1.1 זיהוי הוועדה המקומית :
- 4.1.1.1 שם הוועדה ;
 - 4.1.1.2 מחוז ;
 - 4.1.1.3 שם הרשות המקומית (אם זו רשות מרחבית) ;
 - 4.1.1.4 שם הישוב (אם זה ישוב במועצה אזורית).
- 4.1.2 מיקום העבירה, על ידי הנתונים הבאים :
- 4.1.2.1 מספר סידורי פנימי של העבירה.
 - 4.1.2.2 נ.צ. של נקודה מרכזית במבנה ;
 - 4.1.2.3 גוש וחלקה (ותת חלקה בבית משותף) ;
 - 4.1.2.4 כתובת (אם יש) ;
- 4.1.3 תיאור העבירה, על ידי הנתונים הבאים
- 4.1.3.1 תיאור סוג הבניה (קשיחה/ קלה/ מבנה יביל) ;
 - 4.1.3.2 מספר הקומות ;
 - 4.1.3.3 שטח קומת המסד ;
 - 4.1.3.4 תיאור מילולי, 5 מילים לכל היותר.
- 4.1.4 תכנון :
- 4.1.4.1 מס' התכנית החלה על השטח ;
 - 4.1.4.2 מועד אישור התכנית ;
 - 4.1.4.3 יעוד הקרקע של המגרש בו נמצאת העבירה ;
 - 4.1.4.4 השימוש בפועל במבנה (רצוי, אופציונלי).

4.1.5 רישוי :

- 4.1.5.1 יש/אין היתר ;
- 4.1.5.2 מספר ההיתר ;
- 4.1.5.3 תיאור הסטייה מההיתר (עד 5 מילים) ;
- 4.1.5.4 מועד הוצאת ההיתר.

4.2 את הנתונים הנ"ל, ונתונים נוספים כמתואר בהמשך, יש לארגן בדפית איתור לכל עבירה. להלן הנתונים הנוספים שיש לכלול בדפית האיתור :

- 4.2.1 תרשים סביבה ;
- 4.2.2 תצלום של המבנה (צולם מהקרקע) ;
- 4.2.3 תצלום אוויר של המבנה.

4.3 קישוריות

- 4.3.1 כל מבנה שזוהה כעבירה וסומן בקונטור אדום יהיה מקושר באופן דיגיטלי לדפית האיתור, כך שכאשר מסמנים את העבירה על גב הקומפילציה והתצ"א, תוצג על המסך חלונית ובה דפית האיתור של אותה עבירה.
- 4.3.2 מתוך דפית האיתור, במקום המתייחס להיתר הבניה, יש לייצר קישור לתצלומי של ההיתר עצמו.
- 4.3.3 כנ"ל, במקום המתייחס לתכנון, יש לייצר קישור למסמכי התכנית באתרים של רמ"י או מינהל התכנון.

5. פרסום הסקר

- 5.1 את ממצאי הסקר יש לפרסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ללא טבלת האקסל וללא שמותיהם או פרטי הזיהוי של בעלי העניין בנכסים בהם יש עבירות ;
- 5.2 את ממצאי הסקר – שכבות GIS, טבלת אקסל וכרטיסיות לכל עבירה בפורמט PDF יש להעביר ליחידה הארצית לאכיפה ;

סעיף 10	דיון כללי: 2021010
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

סטטוס: פעיל

מהות הבקשה

העסקת צוער בוועדה

חוות דעת

העסקת צוער בוועדה החל מחודש נובמבר 2021
ראה מסמכים מצ"ב

המלצות

לדיון במליאה

נספחים

1. צוער לתכנון אורבני מכתב היור + קוח.pdf

12.7.2021

מר יורם שמעון – ראש מועצה מקומית מבשרת ציון

מר סלים ג'אבר – ראש מועצה מקומית אבו-גוש

מר יצחק רביץ – ראש מועצה מקומית קרית יערים

הנדון: צוערים לתכנון אורבני

שלום רב לכולכם,

פנו אלי בימים האחרונים בעניין קבלת הזכות להעסיק צוער לתכנון אורבני בוועדת "הראל".

תכנית הצוערים לאסטרטגיה ותכנון אורבני הוקמה במינהל התכנון בשנת 2014 לצורך חיזוק הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, בין היתר, כתולדה של תיקון 101 לחוק התכנון ובנייה.

הצוערים בתכנית לומדים תואר שני בתכנון ערים בטכניון ובסיום הלימודים מושמים בוועדות מקומיות/מרחביות למשך 4 שנים.

תוכנית צוערים לתכנון אורבני נולדה מתוך הרצון לחזק את השלטון המקומי באמצעות הכשרת צעירים מצטיינים בעלי כישורי מנהיגות לעבודה בשלטון המקומי. הצוער נכנס בכפיפות למהנדס/ לאדריכל או למנהל אגף ההנדסה.

במקרה של ועדת הראל הוא יהיה כפוף ליו"ר הוועדה ולמהנדס.

צוער לתכנון אורבני נועד לסייע ביצירת עבודת מטה מובנת באגפי ההנדסה (שגרה ארגונית, קבלת החלטות מסודרת, פיתוח והטמעה של נהלי עבודה) לצד עבודה תכנונית ובכלל זאת: ריכוז, בנייה או יישום של תוכניות (אסטרטגיות, אב וכדומה), סיוע בגיבוש מדיניות תכנונית או מסמכי הנחיות סביבתיות, קידום מיזמי התחדשות עירונית, סיוע בכתיבת נהלי עבודה וגיבוש מדיניות ועוד.

מכיוון שהראל היא ועדה מרחבית היא זכאית לתמרוץ, כלומר השכר של הצוער יהיה גבוה יותר ולכן תמיכת משרד הפנים תהיה גבוהה יותר. צוער נכנס

בס"ד	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ההאל"
------	--

להשמה למשך 4 שנים מתוך הרעיון שכלל והוא מוכיח את עצמו הוועדה תפעל לגייס אותו.

לעניין עלות הצוער לוועדה:

סדר גודל של 10,500-11,500 ₪ לחודש כעלות שכר. בשנה הראשונה העלות של הוועדה תהיה 5% (השאר ימומן ע"י משרד הפנים), בשנה השנייה הרשות תממן 15% מעלות הצוער, בשנה השלישית זה עולה ל-25% ובשנה הרביעית העלות המלאה תהיה על הוועדה.

לצוער יוגדרו מספר תפקידי יעד רחבים ואסטרטגיים המשרתים את צרכי הוועדה ובין השאר ישמש כעוזר מהנדס הוועדה, מתכנן אסטרטגי ומנהל פרויקטים תכנוניים.

עוד אבקש לציין, כי מניסיון של ועדות אחרות, שקיבלו צוער לחיזוק הוועדה, מדובר באנשים איכותיים שייתרמו לעבודת הוועדה.

במקרה הספציפי שלנו, מדובר בצוער בשם ירון ברק, שעשה פרקטיקום בקרית יערים, תחת ניהולה של מהנדסת הוועדה, כך שמכיר עבודה של מועצה מקומית והשתלבות לבטח תהיה קלה יותר.

מצ"ב קורות החיים שלו.

מאחר ומדובר בצוער איכותי, יהיו ועדות רבות שישמחו לקבלו אליהם.

לפיכך, אודה להתייחסותכם בהקדם על מנת שנוכל לשלבו בוועדה בהקדם האפשרי.

בברכה,
חנית מזר
יו"ר הוועדה

העתקים:

מר לאוניד נירקיס – מהנדס הוועדה

עו"ד יאיר איתן – יועץ משפטי לוועדה

גב' ניצה שבבו – מזכירת הוועדה

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל: בימים א' ו-ה' בין השעות 09:00-13:00

יום ג' בין השעות 13:00-16:00

כתובת האתר: www.v-harel.org.il

ירון ברק

תאריך לידה: 24/01/1982
 ארץ לידה: ישראל
 כתובת: בן טבאי 1, ירושלים.
 טלפון: 0544621066
 מספר זהות: 052999810
 דוא"ל: yaronbarak6@gmail.com

תמצית

איש של עשייה, בעל יחסי אנוש מעולים, יכולת עבודה בצוות, וניהול פרויקטים. מערכתי, בעל מוטיבציה גבוהה, עם יכולת חשיבה מחוץ לקופסה. בימים אלה לקראת סיום תכנית ההכשרה של הצוערים לשלטון המקומי במסלול תכנון ערים בטכניון. במסגרת ההכשרה ביצעתי פרקטיקום במחלקת ההנדסה של הרשות המקומית קריית יערים.

ניסיון בתפקידים שונים במערכת החינוך, כולל הוראה וניהול מגמה, בתחומי התרבות, קולנוע ותקשורת (הן ישראלית והן כללית-מערבית).

השכלה

2019-2021: לימודי תואר שני לתכנון אורבני (במסגרת קורס צוערים לשלטון המקומי), הטכניון.

2015-2011: בוגר לימודי תעודת הוראה במדעי החברה, אוניברסיטת בר-אילן.

2014-2010: לימודי תואר שני בקולנוע, אוניברסיטת תל-אביב

2008-2005: בוגר לימודי תואר ראשון בתקשורת ומדעי המדינה, אוניברסיטת בר אילן.

2000-1997: בוגר ישיבה תיכונית "נחלים", מגמת מחשבים.

נסיון תעסוקתי

2015-2020 ראש מגמת "תקשורת וחברה", ומורה בישיבה התיכונית "לפיד" במודיעין ובאולפנת אמי"ת בגבעת שמואל

- הוראת לימודי "תקשורת וחברה" בכיתות י'-יב.
- הגשה לבגרות 5 יח"ל ב"תקשורת וחברה".
- רכז מגמת תקשורת.

2016-2015: מורה לקולנוע בבית הספר היסודי "תחכמוני" בנתניה

- הוראת לימודי קולנוע בכיתות ד'-ו'.
- לימודים מעשיים ועיוניים לבימוי ועריכה

ניהול תכנית "מיל"ת" של קרן רש"י לקידום ושילוב עולים חדשים:

- ניהול צוות של 6 מורים, ומטפלת רגשית
- הקניית כישורי שפה וחשבון באמצעות משחקים ופעילויות יצירתיות.
- סיוע לילדים בשילוב חברתי ופיתוח העצמה אישית

2014-2015: בית ספר "מורשת מנחם", גבעת שמואל - ליווי ושילוב תלמיד עם בעיות רגשיות

- סיוע בשילוב תלמיד עם בעיות חברתיות ורגשיות בקבוצות העצמה בבית הספר.
- הוראה בקבוצות למידה קטנות.

2013-2012: תיכון "ריגלר" נתניה - מורה לקולנוע עיוני במגמת קולנוע

- הוראת לימודי קולנוע (מקצועי ועיוני) בכיתות י'-יב

2009-2011: שידורי "קשת" – עוזר הפקה

- סיוע בהפקה ובבימוי תכנית הטלוויזיה "ארץ נהדרת".

כישורים ויכולות:

- חריצות, התמדה, ומשימתיות
- לויאליות ומערכיות
- יחסי אנוש מעולים
- יצירתיות וחשיבה מחוץ לקופסא
- יכולת הובלת צוות וניהול פרויקטים
- שליטה ביישומי Office
- היכרות עם המערכת GIS

שירות צבאי

2002-2003: לוחם חי"ר בחטיבת גבעתי.

שפות אנגלית: רמה גבוהה מאוד עברית: רמת שפת אם

תעודות והמלצות יינתנו במידת הצורך.

סעיף 11	דיון כללי: 2021011
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

סטטוס: פעיל

מהות הבקשה

יועץ תנועה לוועדה

חוות דעת

רקע:

עפ"י הוראות חוק תכנון ובניה וועדה מקומית אחראית על רגולציה בהליכי תכנון ורישוי בניה. בין היתר באחריותה לוודא כי התכניות וההיתרים כוללים פתרונות תנועה והחניה עפ"י התקן. נכון להיום הוועדה לא מעסיקה אנשי מקצוע בתחום התנועה. כפתרון למצוקה זו הוועדה משתמשת בשירותיו של יועץ התנועה של מו"מ מבשרת ציון אך רק עבור התיקים שבתחום המועצה. כרגע לא קיים פתרון ולא נמצא איש מקצוע בתחום התנועה שנותן שירות עבור בקשות במו"מ: אבו-גוש וקרית-יערים. מבוקש אישור להעסקת יועץ תנועה יעודי למתן שירות לבדיקת פתרונות תנועה וחניה בתחום מו"מ: אבו-גוש וק. יערים.

המלצות

לדיון במליאה

סעיף 12	דיון כללי: 2021012
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210006 תאריך: 28/07/2021	

סטטוס: פעיל

מהות הבקשה

הפסקת התקשרות בנושא השמאים

חוות דעת

המלצות

לדיון בוועדה

נספחים

1. הפסקת התקשרות עם שמאי הוועדה מ-8.6.2021.pdf
2. הפסקת התקשרות שמאי הוועדה מרונית ליורם ב-19.7.2021.pdf
3. הפסקת התקשרות שמאי הוועדה לרונית מיורם ב-21.7.2021.pdf



מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

ראש המועצה

08 יוני 2021
כ"ח סיון תשפ"א

לכבוד
גב' רונית מוזר
יו"ר הועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל

שלום רב,

הנדון: הפסקת התקשרות עם שמאי הועדה סימוכין: מכתבו מיום 9.2.21

כחבר הועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל (להלן: "הועדה המרחבית"), גובר הועדה המרחבית וראש המועצה המקומית מבשרת ציון, הריני לפנות אליך כדלקמן.

1. ההתקשרות עם השמאים מרדכי (מוטי) כהן ואביגדור סירוטה הייתה בניגוד לסעיף 2 לפרק "ביצוע התקציב" שבאוגדן הנהלים לוועדות מרחביות לתכנון ובניה (דצמבר 2009), הקובע כי "יו"ר הועדה והגזבר אחראים לביצוע תקציב הועדה, והם יהיו מורשי החתימה בשם הועדה".

2. כך, בהסכם ההתקשרות של הועדה המרחבית עם השמאי מרדכי (מוטי) כהן נעדרת חתימתו של גובר הועדה, וחסרה היא אף במכתב הארכת ההתקשרות עמו מיום 1.2.21. בדומה לכך, חתימה זו חסרה אף במכתב הארכת ההתקשרות עם השמאי אביגדור סירוטה.

3. לאור האמור, ההתקשרות עם שמאים אלו הינה מנוגדת לכללי מנהל תקין ולפיכך יש להפסיקה.

4. בנוסף, לאחרונה נמצאו אי סדרים בשומות שניתנו על ידי השמאים בדבר גובה היטלי ההשבחה שיש להטיל על מספר מבנים במבשרת ציון.

5. אי סדרים אלו הינם חמורים מאוד ואף עולים כדי מחדל שיש בו פגיעה בקופה הציבורית ובתושבי מבשרת ציון.

6. ויוזכר, כי לפי סעיף 4(ד) להסכם ההתקשרות עם השמאים הנ"ל, "...הועדה תהיה רשאית להביא חוזה זה לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהודעה על כך נמסרה לשמאי לפחות 30 יום מראש". דברים אלו מובאים למעלה מן הצורך, שכן כאמור החוזה מנוגד לכללים החלים ולחלופין הופר בהתאם למפורט בסעיפים 4-5 לעיל.

7. לאור כל המפורט, אבקש להעלות לסדר יומה של ישיבת המליאה הקרובה של הועדה המרחבית את נושא הפסקת התקשרותה של הועדה עם השמאים: מרדכי (מוטי) כהן ואביגדור סירוטה.

8. עוד יצוין, כי אף בחשבון שכר טרחתו של השמאי מרדכי (מוטי) כהן העלה תהיות, ועל כן הועבר לבדיקה.



מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

ראש המועצה

9. בטרם סיום דברי, אבהיר כי אני רואה בחומרה התנהלות זו במסגרתה התקשורויות של הוועדה המרחבית מאושרות ללא חתימת גזבר המועצה ובניגוד לכללי מנהל תקין, וכן למכתבי מיום 9.2.21 בנושא זה.

בכבוד רב,
יורם שמעון
ראש המועצה

העתיקים:

מר תמיר פרץ – מנכ"ל המועצה
מר ששי דקל – גזבר המועצה
עו"ד ולריה פלקסברג – יועמ"ש המועצה
אדרי אבשלום סדן – מהנדסת המועצה
עו"ד יאיר איתן – יועמ"ש הוועדה המרחבית
חברי ועדת הראל

מועצה מקומית מבשרת ציון

מסמך והאמור בו נבדק, ומאושר משפטית:

תאריך: 8/6/21

פלקסברג ולריה עו"ד

חתימה +חותמת יועמ"ש: מ.ר. 90805

19.7.21

לכבוד

מר יורם שמעון, ראש המועצה המקומית מבשרת ציון

א.נ.,

הנדון: בקשתך ל"הפסקת התקשרות עם שמאי הוועדה"

בהמשך למכתבך שבנדון הריני להשיבך כדלהלן,

1. במכתבך אתה מבקש להעלות לדיון לישיבת מליאת הוועדה המקומית את סוגיית הפסקת ההתקשרות עם שמאי הוועדה המקומית.
2. עם זאת, מעיון במכתב עולה בבירור כי לא יהיה כל דיון ענייני בסוגיה אלא החלטה להפסקת ההתקשרות.
3. לא אוכל לתת יד להתנהלות שכזו, שתפגע בוודאות בהתנהלות הוועדה המקומית, שגם כך אינה פשוטה בשל קשיים שמערימים על גורמי המקצוע בוועדה, ודי לחכימא ברמיזה.
4. מעבר לאמור לעיל, לגופו של עניין, במכתבך אתה מפרט שתי סיבות עיקריות שבעטיין יש להפסיק לטענתך את ההתקשרות עם שמאי הוועדה המקומית:
 1. החתימה על הסכם ההתקשרות ועל הארכת ההסכם בוצעה לטענתך בניגוד לכללי המנהל התקין מכיוון שנדרשות חתימות נוספות מטעם הוועדה המקומית מעבר לזו של יו"ר הוועדה.
 2. לטענתך קיימים לאחרונה "אי סדרים חמורים" בשומות של שמאי הוועדה (שומות שניתנה בעניין שכונת המגרסה) שפוגעים בקופה ציבורית.
5. לעניין החתימה על הסכם ההתקשרות ועל הארכת ההסכם אשיב כי מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית עולה כי במקרים רבים נהגה הוועדה לאורך השנים לחתום על ההסכמים ועל הארכות ההסכמים עם נותני השירות באמצעות יו"ר הוועדה. רצ"ב מספר דוגמאות.
6. מעבר לאמור לעיל, גם אם שגתה הוועדה בכל הנוגע לגורמים שהיו צריכים לחתום על ההסכם ואו הארכות ההסכם, עדיין אין המדובר בשגיאה שבגינה יש לבטל את ההתקשרות עם נותן השירות, אלא ראוי ונכון לתקן את הטעות. בתיקון הטעות תתנהל הוועדה המקומית באופן מידתי וענייני כפי שמצופה מרשות מנהלית. הרי מדובר בעניין טכני-פרוצדוראלי.
7. לעניין טענתך ל"אי סדרים חמורים" בשומות שנערכו על ידי שמאי הוועדה, אשיב כי אין כל ממש בטענה.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל: בימים א' ו-ה' בין השעות 09:00-13:00

יום ג' בין השעות 13:00-16:00

כתובת האתר: www.v-harel.org.il

8. שמאי הוועדה המקומית, כמו בכל וועדה מקומית אחרת, עורך את השומות בהתאם לשיקול דעתו המקצועי.
9. השומות שהועברו על ידי שמאי הוועדה המקומית, בעניין שכונת המגרסה, הן שומות מנומקות וענייניות.
10. לא זו אף זו, בבירור המחלוקת שנערך בפני השמאית הגב' שושי שרביט ובחוות הדעת שניתנה על ידה, לא ציינה הגב' שרביט שהייתה טעות כלשהי או "אי סדרים חמורים" (או אי סדרים כלשהם) בשומות שהוצאו על ידי שמאי הוועדה המקומית.
11. ידוע לכל בר דעת שעריכת שומות להיטל השבחה הוא אינו מדע מדויק ובין היתר בשל כך נקבעו בדיון מנגנונים להשגה / ערעור על שומות כאלו (פנייה לשמאי מכריע / פנייה לוועדת ערר / ערעור מנהלי).
12. ואף ידוע שקיימים מקרים רבים שלאחר פנייה להליך של שמאי מכריע / וועדת ערר, מתקבלת תוצאה שונה מזו שהתקבלה בשומת שמאי הוועדה המקומית.
13. לאור ההתנהלות של שמאי הוועדה המקומית בכלל ולאור ההתנהלות בכל הנוגע לשומות בשכונת המגרסה ולאור חוות דעתה של הגב' שרביט, אינני סבורה כלל שבוצעו "אי סדרים חמורים" או אי סדרים כלשהם על ידי שמאי הוועדה המקומית ובוודאי לא התנהלות כלשהי שראוי לשקול את הפסקת ההתקשרות עם שמאי הוועדה.
14. בשולי הדברים אציין כי העיתוי של דרישתך להפסקת ההתקשרות עם שמאי הוועדה המקומית הנו בשל השומות שהוציא השמאי בעניין שכונת המגרסה. בכך קיים לטעמי טעם לפגם. ולהזכיר, כפי שצוין לעיל, כי בסופו של יום חוות הדעת מטעם הגב' שרביט לא קבעה שהייתה התנהלות לא תקינה של שמאי הוועדה המקומית. לא זו אף זו, במקרים רבים אימצה הגב' שרביט את גישתו של שמאי הוועדה המקומית.
15. לאור כל האמור לעיל, ולאור העובדה שהפסקת ההתקשרות עם שמאי הוועדה המקומית תפגע בוודאות בהתנהלות הוועדה, אני לא רואה כל הצדקה להעלות את הסוגיה לדיון בפני מליאת הוועדה המקומית.
16. הח"מ תמצה את הבדיקה בכל הנוגע לגורמים המוסמכים מטעם הוועדה המקומית, שנדרשים לחתום על הסכמי ההתקשרות וככל שנדרשות חתימות נוספות מעבר לזו של יו"ר הוועדה, אזי תפעל הוועדה בהתאם.

בכבוד רב,
דנית מזר
יו"ר הוועדה המקומית הראל

העתיקים:

חברי מליאת הוועדה המקומית הראל.
מר לאוניד נירקיס, מהנדס הוועדה המקומית הראל.
עו"ד יאיר איתן, יועץ משפטי לוועדה המקומית הראל.
הגב' ניצה שבבו, מזכירת הוועדה המקומית הראל.



מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

ראש המועצה

21/07/2021

י"ב/אב/תשפ"א

לכבוד

גב' רונית מזר

יו"ר ועדה מקומית הראל

הנדון: מענה למכתב מיום 19.7.21 בעניין דיון במליאת הוועדה בנושא השמאים

בהתייחס למכתב שבנדון הריני להשיבך כדלקמן:

1. נדהמתי לקרוא את מכתבך, יחד עם הנספחים שצרפת למכתבך שמצביעים על מנהל לא תקין בעבודת הוועדה המרחבית הראל (להלן: הוועדה). בשנים האחרונות, אני יחד עם חברי הוועדה עושים כל שביכולתנו לתקן את עבודת הוועדה ולהניח אך ורק את האינטרסים של טובת היישובים, קופת הרשויות והתושבים לנגד ענייננו ולדאבוננו לא אחת אנו למדים שאין חפיפה בין אינטרסים אלו לעבודת הוועדה שפועלת בניגוד לא רק למנהל תקין אלא בניגוד למטרות ואינטרסים אלו.
2. פעם אחר פעם, וגם על פי מכתבך נראה כי מנהל תקין בוועדה הינו בגדר המלצה, זאת במטרה לבצע את הדברים כראות עיניך, ובהתאם לאינטרסים האישיים של הגורמים בוועדה ולא מתוך שמירה על אינטרס היישוב, המועצה, קופת המועצה, והתושבים.
3. כל הטענות במכתבך מוכחות מכל וכל, הן לעניין הכוונות שהנך מכוונת כלפיי והן לעניין הטיעונים כמוזכר בסעיף 3 במכתבך וכן טענות דומות במכתב עצמו.
4. בהתייחס לסעיף 5 במכתבך, הבהרתי עוד במכתבי מיום 9.2.2021 בעניין הרצון להעסיק את העובדת הגב' לאה דרורי, כי לא ניתן להמשיך ולהעסיק את הגב' דרורי, בהתאם להוראות החוק המחייבות את הוועדה, להמשיך התקשרויות עם ספקים ונותני שירותים, כקבוע בהוראות החוק בסעיף 263' להעסקת עובדים וכן בסעיף 26 לצו המועצות המקומיות, וכן כפי שנדרש לעניין החזרת כספים שנגבו שלא כדין.

טל': - 02-5348500/1 - 02-5348561 - 02-5348524 - פקס: 02-5348593

ת.ד. 3556 מעוז – ציון, מיקוד 90805

"על הר גבוה עלי לך מבשרת ציון" (ישעיהו מ' ט')



מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

ראש המועצה

5. כמו כן, במכתבי מיום 9.2.2021 ו- 8.6.2021, וכך מכתבי הרבים בעבר, מפרטים באופן ברור ובהיר את הוראות החוק להארכת חוזים והתקשרויות עם ספקים ונותני שירותים בוועדות המקומיות.
6. מכתבך שבנדון, מצביע על חוסר הבנה חמור מצדך, את הוראות החוק למרות מכתבי מפברואר 2021 שהעניק לך הסבר פשוט ומפורט לכללים והנהלים להתקשרויות של ספקים ונותני שירותים לוועדה.
7. לא מיותר לציין, כי אי ידיעת החוק מצדך אינה פוטרת מאשמה, בפרט כשעומד לרשותך יועץ משפטי של הוועדה אשר אמור לחוות את דעתו לעניין השאלות העולות במכתבי בעניין השמאים ובכלל.
- יש לציין, כי עד היום לא התקבלה במשרדי תשובה למכתבי מיום 9.2.2021, דבר המצביע על קבלת תוכן מכתב זה על ידך.
8. לסיכום, אני דורש שכל נושא השומות והספקים ונותני כפי שבקשתי במכתבי מיוני 2021, בעניין השמאים יובא לדיון במליאת הוועדה הקרובה. נכון הדבר לשתי בקשות נוספות שבקשתי להביא לדיון במליאה במכתבי מיום 19.7.2021 לעניין העסקת הצוער מר ברק אשר ביקשת להעסיק, וכן לעניין אישור נוסף למבנה בנושא אישור המבנה הארגוני שהוכן על ידי הגב' ציפורית גליק, אשר הטמיעה בתוכו את דרישות שר הפנים ממכתבו מנובמבר 2020.
9. אני דורש להעלות את שלושת הנושאים המצ"ב לדיון במליאת הוועדה הקרובה, ואין עומדת לרשותך הזכות למנוע העלאת נושאים לדיון לבקשת חברי הוועדה, וכן אינך יכולה לנהל את הוועדה באופן אישי וללא שיתוף חברי הוועדה כפי שמאפשר החוק, לקיום דיון ממצה וקבלת החלטות בדרך של רוב ולא בדרך של יו"ר מקבלת החלטות באופן אישי ובלעדי.
10. הניסיון שלך בניגוד להוראות החוק, לעקר את הזכות הקיימת בחוק לחברי המליאה לקיים דיון בעניינים אלו ואחרים, חמורה ואין אני מתכוון לעבור על כך לסדר היום. בנוסף, צירוף הנספחים התמוהה במכתבך האחרון מעיד על שורה ארוכה של ליקויים חמורים בתפקוד הוועדה, הן בתקופת כהונתך והן בתקופות קודמות, ואין בכוונתי לאפשר מנהל לא תקין מעין זה, בזמן שאני מכהן כחבר ועדה יחד עם עוד שבעה חברים נוספים.



מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

ראש המועצה

11. בכוונתי להעביר את כלל החומרים שהועברו על ידך לבחינת גורמי הביקורת והאכיפה לרבות משרד הפנים, מבקר המדינה ומבקר המועצה אשר מכהן גם כמבקר הוועדה על פי חוק.

12. במידת הצורך, ולאור השתלשלות האירועים האחרונים, אעביר את כלל החומרים לידי משטרת ישראל אשר תבחן בצורה יסודית ומעמיקה את התנהלות הוועדה, כפי שבאה לידי ביטוי בביקורת החד פעמית על היטלי השבחה בשכונת המגרסה, המעידה אלף מונים על התנהלות הוועדה והנזק שגרמה במשך עשרות שנים לקופת המועצה ולתושבי היישוב.

13. זוהי חוצפה ועזות מצח שאין כדוגמתה, ומסגרת "הרצחת וגם ירשת", לטעון שגם הוועדה שגורמת לנזקים כפי שהסתבר משומות השמאים, וגם מסרבת לקבל על עצמה את הוראות החוק והמנהל התקין לעניין דיון בנושא חוקיות ההתקשרות עם השמאים.

14. לסיכום, אבקש להעלות את שלושת הנושאים המובאים לעיל לדיון במליאת הוועדה הקרובה.

15. במידה ותסרבי, אפעל בכל הכלים המשפטיים והחוקיים העומדים לרשותי להבאת נושאים אלו לדיון במליאת הוועדה.


בברכה,
יורם שמעון
ראש המועצה

העתקים:

עו"ד יהודה זמרת, יועמ"ש משרד הפנים
עו"ד מתניה גנדלמן, מבקר המדינה
עו"ד דן שוויץ, יועמ"ש מועצה מקומית מבשרת ציון
עו"ד יאיר איתן, יועמ"ש וועדה מקומית הראל
עו"ד מני בליליס, מבקר המועצה
חברי הוועדה