

מס' דף: 1:

תאריך: 18/09/2017
כ"ז אלול תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20170002 ביום שני תאריך 11/09/17 כ' אלול, תשע"ז בשעה 15:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	552-0558304	דיון לצורך הפקדה	מאא/מק/1131 מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי למאא/163	2

שם: מאא/מק/1131 מרכז למורשת יהדות בבל, שינוי למאא/163

נושא : דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 20,510.000 מ"ר
סמכות:ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	מאא/163
שינוי	מאא/מק/1044
כפיפות	תמא/34/ב/2
כפיפות	תמא/4/2

גבולות התכנית
בין הרחובות סעדון אליהו, סקלאר, עולי הגרדום - אור יהודה

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** הועדה המקומית אור-יהודה
- ♦ הועדה המקומית אור יהודה
- ♦ **מתכנן:** מירון לוי
- ♦ אריה פישמן
- ♦ **בעל הקרקע:** רמ"י

רחוב שד' אליהו סעדון, אור יהודה
רחוב סקלאר (ושפרינצק), אור יהודה
רחוב סעדון אליהו, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7214
, 76, 71, 70, 69

מגרשים לתכנית:	11	בשלמותו מתכנית : מאא/ מק/ 1044
13	בשלמותו מתכנית : מאא/ מק/ 1044	
2	בשלמותו מתכנית : מאא/ 163	
6	בשלמותו מתכנית : מאא/ 163	

מטרת הדיון

מובאת לדיון בוועדה, תכנית לצורך אישור הפקדה של מרכז למורשת יהדות בבל. התכנית בסמכות מקומית.
התכנית באה להסדיר רקע הסטטוטורית הדרושה לביצוע תוספת בניה בקומת הקרקע בבניין המרכז למורשת יהדות בבל, הכרוכה בשינוי קווי בנין וגבולות מגרשים בתחום התכנית. מאחר וחלק מהמגרשים של בנין המרכז בעיוד שב"צ ומגרש שצ"פ הסמוך לפי תכנית התקפה מאא/163 פולשים לחלקה 70 שחלק ממנה אושר כמגרש ביעוד דרך לפי תכנית מאא/מק/1044, יש צורך לכלול חלקות 70 ו-71 ביעודם שב"צ בתחום התכנית להסדרת מגרשים באמצעות איחוד וחלוקה.

מטרות התכנית

הסדרת גבולות חדשים בין 2 מגרשים שייעודם שצ"פ ושב"צ ושינוי קווי הבניין במגרש שייעודו שב"צ למטרת הגדלת שטח בנין מרכז מורשת בבל.

הסדרת דרך קיימת כתא שטח נפרד בין 2 מגרשי מרכז המורשת ומגרשים ציבוריים אחרים.

מהות התכנית

עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין מגרש 2 (מבני ציבור) ומגרש 6 (שצ"פ) שבמתחם מרכז המורשת לפי סעיף 62א (א)1. כמפורט בתשריט, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (עיריית אור יהודה).
2. הסדרת הדרך, הקיימת בתחום תכנית זו מכוח תכנית מאא/163 (לפי סעיף 62 א.א.(1)), כתא שטח נפרד שמספרו 1001.
3. שינוי קווי בנין בתא שטח 2 בהתאם לבניה קיימת או מתוכננת (לפי סעיף 62 א.א.(4)). כמפורט בתשריט.

החלטות

לאשר הפקדת התכנית בתנאים:
תקונים טכניים במסמכי התכנית.

מס' דף: 4

תאריך: 18/09/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20160033	345014	7212	10		שמעונוב נתנאל מינה	כנרת 14 אור יהודה	5
2	20160084	247002004	7239	8		חנימוב רחמין	חרוב 2 אור יהודה	11
3	20170061	326001003	7211	157		זרוג ינס	צבי פנקס 1 אור יהודה	14
4	20170052	307029	7210	227		אברהם דוד	הפלמ"ח 29 אור יהודה	16
5	20170059	338001	6226	69	50	המרכז ללימודים אקדמיים באור יהודה בע"מ - חל"צ	היוצרים 1 אור יהודה	19
6	20170040	3105037039	6223	84	1134	ארביב ניסים	הרמ"א ר"פ 37 אור יהודה	21
7	20170049	212001007	7215	22		יעל (שלם) גילת	הרב עובדיה יוסף 3 אור יהודה	24
8	20170085	110005011	7215	18		בנימין אורי	יאיר שטרן 5 אור יהודה	27
9	20170086	206005	7214	36		דוד ברדה	החלוצים 3 אור יהודה	30

מספר בקשה: 20160033	תיק בניין: 345014
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 27/03/2016

שמענוב נתנאל מינה

כנרת 14 אור יהודה

דיירי בניינים מתחם כנרת
כנרת 21 דירה 65 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילב) קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 14 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 10 יעוד: מגורים

תכנית: מאא/במ/5/159, מאא/מק/1075

שכונה: סקיא א'

שטח עיקרי	שטח שירות
31.59	10.70

תאור בקשה	מגורים
תוספת בניה	

מהות הבקשה

בקשה לתוספת לבית קיים - הסדרת מצב קיים, הסדרת גדר קיימת במגרש גובל.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 6/6/17.

ביום 28/7/17 פורסמו הקלות:

- הקלה לניוד 23 מ"ר מזכויות מותרות בעליית הגג לקומות קרקע וא' - כך שהבניה תהיה במסגרת סה"כ השטחים המותרים - 183 מ"ר.
- הקלה לניוד כ 13 מ"ר משטחים המיועדים לסככת חניה לגגון מעל הכניסה של המבנה. התקבלה התנגדות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			10.70	63.84	31.59	151.84	מגורים		
			10.70	63.84	31.59	151.84			
			74.54		183.43		סה"כ:		
0.00%			%בניה:						

הערות בדיקה:

מבוקש תוספות ושינויים ביח"ד קיימת, בקומת קרקע וא', הריסת גגון חניה ומדרגות, ובניית גדר בחלקה הגובלת - הסדרת מצב קיים - ע"פ תכנית מיום 6/6/17.

ע"פ דיווח מהפיקוח מיום 19/07/2017: יש להתאים תכנית מצב קיים בהתאם להערות על גבי התוכנית והצילומים:

- לרשום קו סככה לפירוק, לא קיים גגון.
- להתאים משטח פלדה + מעקה בתוכנית, לא כל השטח פרגולה.
- לסמן מיקום וגודל מחסן בפינה דרום מערבית של השטח.
- כל הפרגולות עם סיכוך סנטף קיים, יש לציין בתוכנית לפירוק.
- קיים גג רעפים ולא מרפסת מקורה.
- קיימת סככה עם עמודים שלא מסומנת בתוכנית + מעקה ברזל.
- קיים מעקה ברזל בגובה 1 מטר בהיקף (3 צדדים) על גג המקלט.
- יש צורך להכניס בתוכנית בפריסת גדרות.

רקע דיונים קודמים:

- **בקשה מס' לשינויים ותוספות בקוטג' דו קומתי - הסדרת המצב הקיים נדונה בוועדת משנה 20140004 מיום 15/5/14, והחלטתה הייתה:**

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- לאשר את ההקלה המבוקשת.
- לאשר את הבקשה בתנאי שתתוקן באופן שיסומנו להריסה כל אותם אלמנטים שחורגים מעבר לגבול החלקה (הגדר וסככת החניה).
- ההיתר יינתן ב- 2 פעימות:
היתר מס' 1: להריסת הגדר הקיימת ובנייתה מחדש בגבולות חלקה 10.
היתר מס' 2 (לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח שההריסות המבוקשות בוצעו): לכל שאר המבוקש.
כל זאת: בתנאי מילוי הדרישות המפורטות להלן.

- **בקשה 20160033 לשינויים ותוספות בקוטג' דו קומתי – הסדרת מצב קיים, עברה וועדת משנה מס': 20160004 מיום 19/5/16 והחלטתה הייתה:**

- הוועדה דוחה את ההתנגדות, שכן הבקשה נחתמה ע"י בעל זכות בקרקע ורוב מכריע של בעלי הזכויות הנוספים והוועדה מצאה שיש לה תימוכין קנייניים.
- הוועדה מאשרת את הבקשה
- ההיתר לא יוצא אלא בחלוף 30 ימים ממועד ההחלטה.

- **על החלטה זו הוגש ערר ונדון בתאריך 24/11/16: ערר מס': אי/6119/16**

לאחר ששמענו את טענות הצדדים, אנו קובעים כי החלטת הוועדה המקומית נשוא הערר בטלה.
הבקשה להיתר נושא הערר, הינה בקשה לשינויים בתוספות בקוטג' דו קומתי, המהווה חלק מבית דו משפחתי (הסדרת המצב הקיים מכח תכנית מא/159+ הקלות), הכוללת - תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה עליונה, הריסת גג רעפים ליצירת מרפסת פתוחה בקומה העליונה, תוך הגבהת המעקות בהתאם, הקמת פרגולה בין הקוטג' למקלט המצוי בתחום מגרש המבקשים, הקמת פרגולה בין המקלט הני"ל לגבול הדרומי של מגרש המבקשים, הקמת סככת חניה של 15 מ"ר בין המקלט הני"ל לגבול הצפוני של מגרש המבקשים. הבקשה כוללת הקלות של 21 ניוז זכויות וחריגה מעבר לקו בניין צדדי.
הוועדה המקומית טענה כי תשריט הבקשה כלל הכשרת מצב קיים של גדר הבנויה מחוץ לגבולות החלקה, וזאת למרות שבמהות הבקשה הדבר לא צויך.
העורר הוא בעל זכויות בחלקה גובלת, היא החלקה בה מצויה אותה גדר, אשר אותה טוענת הוועדה המקומית שמבוקש להכשיר.
העורר טען בפנינו כי הבקשה החדשה להיתר לא פורסמה כדין, ונדע לו עליה יום אחד בלבד לפני המועד לדיון בהתנגדויות. העורר התייצב באותו הדיון והעלה את הטענה גם בפני הוועדה המקומית. עוד טען העורר כי הגדר במצבה הנוכחי פולשת לשטחו.
הוועדה המקומית טענה כי הבקשה להיתר המקורית שכללה הקלות, פורסמה בשנת 2013, וכי השינוי היחיד שנעשה בה היה הוספת בעל זכות במקרקעין שבהם בנויה הגדר, כמגיש הבקשה יחד עם מבקשי ההיתר. זאת, על מנת לנסות ולהתגבר על העובדה שהגדר אינה מצויה בחלקת מבקש ההיתר.
מבקש ההיתר טען כי הוא החתים על הבקשה החדשה חלק מבעלי המקרקעין הגובלים, אך לא החתים בעלי זכויות של דירות המושכרות לשוכרים. עמדתנו היא כי לא היה מקום להסתפק בפרסום הבקשה שנעשה בשנת 2013, לצורך דיון בבקשה משנת 2016, שכללה אף היא את אותן ההקלות שהתבקשו אז.

מאז שנת 2013 חלפו להן שלוש שנים, ולא מן הנמנע שהתחלפו בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים או שעמדתם השתנתה, ולפיכך אנו קובעים כי מדובר בפגם מהותי שמצדיק את ביטול ההחלטה.

עוד נציין, כי במסגרת ההחלטה בבקשה הקודמת שפורסמה להקלה בשנת 2013, נקבע כי יש לסמן את הגדר הפולשת להריסה ולסמן גדרות חדשות בגבול החלקה. באותה בקשה, לא התבקשה הכשרת אותה גדר, אלא שצוין על גבי התשריט כי הגדר אינה חלק מהבקשה להיתר.

הועדה המקומית ביקשה מאיתנו לקבוע כי ניתן להוציא את ההיתר באופן חלקי, ביחס להכשרת הגדר בלבד. דבר זה אינו מקובל עלינו. הבקשה הנוכחית להיתר, אינה מציינת ב"מהות הבקשה" כי מדובר בבקשה להכשרת גדר קיימת, אלא שכתוב באופן כללי כי הבקשה היא "להסדרת המצב הקיים מכוח תכנית מאא/159 + הקלות". ניסוח זה אינו מספיק מפורט ואינו מפורש דיו באופן שניתן להבין ממנו שמדובר בבקשה להיתר לגדר הקיימת ולפיכך לא ברור אם כל אלו שחתמו כאילו נתנו את הסכמתם לבקשה, הבינו כי הם מסכימים להכשרתה של אותה גדר. זאת ועוד, הבקשה להיתר הוגשה כמכלול, ולא פורסמה כדין ודי בכך כדי לדחות את בקשתה של הועדה המקומית.

ככל שתוגש בקשה חדשה להיתר הכוללת הקלות, על הועדה המקומית לדרוש פרסומה כדין.

בנוסף, תידרש הועדה המקומית לבחון את השאלה האם ניתן כלל להגיש את הבקשה להיתר בבקשה אחת המתייחסת לשתי החלקות יחדיו, או שיש לפצלה לשתי בקשות נפרדות.

עוד נעיר, כי ככל שתוגש בקשה חדשה, תידרש הועדה המקומית ליתן את דעתה לשאלה האם ניתן לתת היתר להקמת גדר בתחום שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש.

סיכומו של דבר, אנו מקבלים את הערר במובן זה שהחלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר מבוטלת.

הועדה המקומית תישא בהוצאות העורר בסכום של 2,500 ש"ח. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין ההחלטה ניתנה שלא במעמד הצדדים.

- **בתאריך 6/6/17 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת בקשה לשינויים ותוספות בניה ביח"ד קיימת – הסדרת מצב קיים. והסדרת גדר קיימת במגרש גובל.**

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מ.א.א 159 – מגורים,

תכנית מאא/מק-1075 – שינוי גובה.

יעוד המגרש: מגורים א.

שטח המגרש: 848 מ"ר.

מס' יח"ד מותרות: 2.

מס' קומות מותר: 2.

גובה מירבי לשיא הגג: 10 מ'.

גג רעפים בלבד.

שטח גג הרעפים: לא יפחת מ 60%.

שטח עיקרי מותר ליח"ד 160 מ"ר.

שטח עיקרי מותר ליח"ד לעליית גג – 23 מ"ר.

שטח שירות מותר – למרתף – 50 מ"ר, לחניה 15 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר עבור לכל המגרש: 480 מ"ר, בנוסף מותר 23 מ"ר לעליית גג לדירות עליונות (46 מ"ר) לעליית גג.

שטח לכל יח"ד במגרש: $480/4 = 120$ מ"ר (לא כולל מרתף לדירה בקומת קרקע, וחדר בעליית הגג לדירה בקומה עליונה).

שטחים:

יש להשלים את השטחים הקיימים במגרש.

קומה קרקע:

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע לדירה: 81.14 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 32.16 מ"ר.

שטח שירות קיים ציבורי מקלט בתוך החלקה: 48.84 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי קיים בקומת א': 70.70 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומה א': 4.29 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע לדירה לאחר התוספת: 188.29 מ"ר < 183 מ"ר המותרים - **סטיה ניכרת** - יש להתאים למותר.

מרפסות פתוחה קיים: 14.53 מ"ר

מבוקשת מרפסת פתוחה בקומה א' בשטח של 27.30 מ"ר + 13.12 מ"ר סה"כ מרפסות פתוחות מוצע - 40 מ"ר.

סה"כ מרפסות קיימת ומוצע: 27.74 מ"ר - **תואם למותר**.

מבוקשת סככה לחניה לפירוק - להעברת שטחים מסככה לגגון.

מבוקש גגון להריסה 2.4 מ"ר ובניית גגון חדש 13.1 מ"ר > 15 מ"ר - **תואם למותר בהקלה**.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 3 מ' - התוספת המבוקשת בולטת מעבר לקו בניין קדמי ל 2.7 מ' - **מהווה סטייה ניכרת**

קווי בניין צדדיים 3 מ'.

קו בניין אחורי 5 מ'

קומות:

קיים 2 קומות - **תואם למותר**.

גובה:

קיים 8.50 מ' > 10 מ' **תואם למותר**.

חניות:

ע"פ התקן לצמודי קרקע נדרש 2 מקומות חניה ליחיד - קיימות רק 1 חניה בלבד - **לא תואם למותר** - יש למצוא

פתרון לחניה נוספת בתחומי המגרש.

ביום 28/7/17 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד 23 מ"ר מזכויות מותרות בעליית הגג לקומות קרקע וא' - כך שהבניה תהיה במסגרת סה"כ

השטחים המותרים - 183 מ"ר.

2. הקלה לניוד כ 13 מ"ר משטחים המיועדים לסככת חניה לגגון מעל הכניסה של המבנה.

כמו כן, מבוקש בניית גדר (קיימת) במגרש השכן והסדרת הכניסה לרכב מתוך המגרש השכן. ע"פ ההיתר של המגרש הגובל (מס' 960016, 20010104) הגדר והכניסה לרכב מופיעים מהכיוון המוצע.

לצורך בקשת הגדר במגרש הגובל המבקשים הינם גם בעלי הזכות בנכס במגרש הגובל.

למעט 7 דירות כל הדיירים חתמו על הבקשה.

נשלחו תקנה ב2.

התקבלה התנגדות מהמתנגד שהיה גם בעבר.

• מתנגד: מר דוד שמואלי - סמטת כנרת 31.

עיקרי ההתנגדות:

1. מאחר ומהות הבקשה שונה נדרש מס' בקשה חדש.

2. הוא מתנגד להקלה לצורך בניי הגדר

3. המבקשים אינם בעלי זכות בנכס בו בנוי הגדר, ומצד בעלי הזכות בנכס אין הסכמה של 100%.

4. קיים חשד לכשירות החתימות.

5. המעבר בין החלקות למקלט הציבורי היה אמור להיות חופשי.

6. פתח הכניסה המבוקש לבית הינו נוסף על הפתח הקיים.

7. המעבר הפתוח לכניסה למגרש מונע מאיתנו להשתמש בשטחים הצמודים לנו.
8. קיימת מניעת קניין מהותית של הבית המשותף.
9. במהות הבקשה מבוקשת הקלה לבניית הגדר מעבר לגבול המגרש.
10. מגישי הבקשה מודעים לכך שהגדר פולשת לתחום המגרש הגובל ולא ציינו זאת בבקשה.
11. תוואי הגדר הקיימת מבוקשת לאחר השתלטות בלתי חוקית.
12. הגדר המבוקשת פוגעת בחניות של המגרש.
13. קו הבניין המבוקש אמור להיות מגבול המגרש ע"פ תב"ע ולא מהגדר.
14. בבקשה הקודמת מר יצחק אליאס היה חלק מהמבקשים וכעת אינו חתום על הבקשה.
15. הדיירים שחתמו על הבקשה לא שקלו את ירידת הערך של הנכס.
16. פלישת הגדרות לא נכלל בחכירה של רמ"י.

חוות דעת מהנדס:

1. במערכת אין צורך בקליטת מס' בקשה חדש.
2. הגדר אינה מבוקשת בהליך של הקלה.
3. המבקשים אכן אינם בעלי זכות בנכס הגובל, וקיימות הסכמות של 84.4% מבעלי הנכס במגרש.
4. יש לפנות למשטרה בנושא.
5. ע"פ ההיתר מס' 960016, 20010104 אין מעבר חופשי בין החלקות.
6. הפתח המבוקש הינו היחיד המוצע.
7. הפתח המוצע, כמו הגדר, מסומנים כך בהיתר מס' 960016, 20010104, ואינם משנים את ההיתר הקיים של המגרש.
8. הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה דנה בנושאים קנייניים, כמו כן, הוגשה הסכמת רוב מכריע של בעלי הזכות בנכס לבניית הגדר בתחום המגרש שלהם.
9. במהות ההקלות אכן מופיע בקשה להקלה כזו, אך מאחר וזו אינה הקלה אפשרית מבחינת החוק, לא פורסמה הקלה זו.
10. הגדר המוצעת הינה בתחום המגרש הגובל, ולכן המבקשים של הבקשה כוללים את הרוב המכריע של בעלי הזכות בנכס במגרש בו מצוי הגדר.
11. קיים תיק פיקוח, ומול המבקשים מתנהל תיק בבית המשפט.
12. ע"פ ההיתר מס' 960016, 20010104 אין שינוי בחניות של המגרש.
13. קו הבניין מסומן בבקשה מגבול המגרש התב"עי כנדרש בחוק.
14. הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה דנה בשיקולים קנייניים.
15. הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה דנה בשיקולים קנייניים.
16. הבקשה אכן אינה חתומה ע"י מר אליאס, נשלח אליו מכתב ע"פ תקנה 2ב, ולא התקבלה כל תגובה.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה חלקית:

1. לאשר תוספות במסגרת השטחים המותרים בלבד.
2. לאשר העברת השטחים המותרים לבניית סככה לרכב, לגגון מעל הכניסה.
3. יש לסמן חניות בתיאום עם יועץ תנועה.
4. לא לאשר תוספת המבוקשת בסטייה ניכרת מקו בניין קדמי.

לנושא הגדר – יש לשמוע את המתנגד.

המלצת מהנדס הועדה

לשיקול דעת הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את ההתנגדות מאחר והינה על רקע קנייני ולא תכנוני, ולאשר את הבקשה חלקית:

1. לאשר תוספות במסגרת השטחים המותרים בלבד.
 2. לאשר העברת השטחים המותרים לבניית סככה לרכב, לגגון מעל הכניסה.
 3. יש לסמן חניות בתיאום עם יועץ תנועה.
 4. לא לאשר תוספת המבוקשת בסטייה ניכרת מקו בניין קדמי.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20160084 | **תיק בניין: 247002004**
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017

מבקש:

הגשה 20/11/2016

חנימוב רחמין

חרוב 2 אור יהודה

סיני רינה

חרוב 2 אור יהודה

עורך:

הילל (חלילוב) קותי

יוני נתניהו 5 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חרוב 2 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7239 חלקה: 8 יעוד: מגורים א'

תכנית: מאא/511 (במ/12)

שכונה: נווה סביון

שטח עיקרי 0.31
 שטח שירות 6.90

תאור בקשה
 תוספת בניה מגורים

מהות הבקשה

דיון נוסף בבקשה לשינויים ותוספות ליח"ד אחת במגרש בו קיים בניין דו משפחתי, כולל הוספת מחסן ופרגולה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 31/1/17.

בתאריך 13/08/2017 התקבלה התנגדות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				26.53	10.62	74.83	מגורים	1.00	
						78.01	מגורים	2.00	
				5.70	-3.30		ממ"ד		
19.88							פרגולה		
					-7.01	7.01	עלית גג - מגורים	3.00	
6.64							מרפסת לא מקורה		
			6.90				מחסן		
			6.90	32.23	0.31	159.85			
סה"כ:			39.13	160.16	0.00%	%בניה:			

הערות בדיקה:

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 31/1/17:

מבוקש שינויים ותוספות ליח"ד אחת במגרש בו קיים בניין דו משפחתי, כולל הוספת מחסן ופרגולה.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 20/11/2016 הבקשה תואמת למצב בשטח (המבוקש טרם החלו בנית של שינויים, אין פרגולה בחזית פורקה).

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/ב.מ-12 ג

יעוד המגרש: מגורים א.

מותר 2 קומות + עלית גג.

שטח המגרש: 510 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה במגרש כולו: שטח עיקרי 308 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע: 80 מ"ר.
לכל יחיד: שטח עיקרי 160 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע: 70 מ"ר.
קיים היתר מס' 20070059 משנת 2007 לבניית בית מגורים.
קיימת חתימת בעל הזכות בכס.

שטחים:

שטח עיקרי קיים - 159.85 מ"ר,
שטח עיקרי קיים **קומה קרקע** - 74.83 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע **קומה קרקע** - 8.75 מ"ר.
ניתן להמיר שטח שחושב כשטח עיקרי בהיתר המקורי והינו חלק מהממ"ד.
סה"כ עיקרי קיים ומוצע **קומה קרקע** - 80.28 מ"ר
שטח עיקרי קיים **קומה א** - 78.01 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע **קומה א** - 2.91 מ"ר.
סה"כ עיקרי קיים ומוצע **קומה א** - 80.92 מ"ר.
מבוקש ביטול עליה לגג בשטח של 7.01 מ"ר (יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסת המדרגות וסגירת הגג).
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בדירה 161.20 מ"ר < 160 מ"ר המותרים - מהווה סטייה ניכרת - יש להתאים למותר.
שטח שירות קיים - 14.51 מ"ר.
שטח שירות ממ"ד קיים בהיתר - 7.5 מ"ר, שטח של 3.3 מ"ר מעבירים משטח עיקרי לשירות.
סה"כ שטח של ממ"ד קיים בפועל - 10.80 מ"ר
שטח מחסן מוצע: 6 מ"ר - **תואם למותר**.
מבוקש לסגור 0.90 מ"ר נוספים לחצר משק.
סה"כ שטח שירות קיים ומוצע - 32.21 מ"ר - **תואם למותר**

קווי בניין:

קו בניין קדמי - לפי תשריט ונספח בינוי.
קווי בניין צדדי 3 מ'.
קווי בניין אחורי 5 מ'
אין חריגה מקווי בניין.

מחסן מוצע 6 מ' בצמוד לקיר המבנה - **יש לסגור את הדלת פנימית**.
ניתן להרוס פרגולה מעל החנייה.
מבוקשות פרגולות בגינה אחורית בשטח של 28.80 מ"ר < 20 מ"ר המותרים ע"פ תב"ע - **יש להתאים**.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
יש לצבוע את התוכנית כחוק ממוחשב.
יש להוסיף תוכנית מדידה בתוך גרמושקה חתומה.
יש לסמן חניה בתחום המגרש הקיים.
יש לסגור את דלת פנימית למחסן מחצר משק המקורה.
יש לקבל דיווח מהפיקוח לסגירת הגג והריסת המדרגות הפנימיות.

לסיכום:

לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

בישיבת רשות רישוי מקומית (מספר: 20170003 מ: 26/02/17 הוחלט:
לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון
דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

בתאריך 13/08/2017 התקבלה התנגדות מאירית ויצחק אידלמן באמצעות עו"ד גוטשל.
עיקרי ההתנגדות:
חתימתם של איריס ויצחק אידלמן על הבקשה להיתר מבוטלת.

יש להזמין את מתנגדים.

המלצת מהנדס הועדה
לשיקול דעת הוועדה.

החלטות
מקבלים את ההתנגדות לעניין הגדר בלבד, ומאשרים את הבקשה בכפוף לכך שהגדר תיבנה בחלקו של המבקש בלבד.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20170061 **תיק בניין: 326001003**
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017

מבקש:

♦ **זרוג ינס**

צבי פנקס 1 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ רשות הפיתוח

עורך:

♦ שי אירנה

הרמה 28 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צבי פנקס 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 157 יעוד: מגורים;
 גוש: 6223 חלקה: 157 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מאא/159/במ/5

שכונה: סקיא א'

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	
12.40	48.55	תוספות, שינויים במבנה קיים	מגורים

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים בקומת קרקע.

התקבלה התנגדות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					48.55	74.60	מגורים	0.00	2
			12.40				ממ"ד	0.00	2
			12.40		48.55	74.60			
0.00% : %בניה			12.40		123.15		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת לבית קיים בקומת קרקע ממ"ד + מחסן + שינויים חזיתות.

ע"פ דיווח מהפיקוח מיום 27/11/16 המבוקש תואם למצב בשטח, לא בנוי. קימות חריגות בניה בבניין לדירות אחרות.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/159/במ/5 – מגורים.
 יעוד המגרש: מגורים ג'.
 שטח המגרש: 1066 מ"ר.
 מס' קומות מותר: 3-4.
 שטח עיקרי מותר ממוצע: 120 מ"ר.
 שטח שירות מותר – ממ"ד + מחסן 5 מ"ר.
 שטח הבניין המקורי: 379.26 מ"ר.
 שטח הבניין כולו בהיתרים: 503.80 מ"ר.
שטח מותר לבנייה: 8*120 = 960 מ"ר = 580.74 מ"ר = 72.6 מ"ר ליח"ד.
 קיים היתרים והיתר 155 משנת 76.
 בקומת קרקע קיימים היתרים לדירות בשטח של 84.92 מ"ר.
 בקומה א' קיימים היתרים בשטח של 39.62 מ"ר.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע לדירה: 74.16 מ"ר.
שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 48.55 מ"ר. ליחיד זו נשארו 52.73 מ"ר > 72.6 מ"ר – **תואם למותר**.
שטח שירות מוצע ממ"ד 12.40 מ"ר - **תואם למותר**.

מבוקש שינוי חזית אחורית של שתי חלונות בחזית הצפונית- **לא תואם לבניין** – לשיקול דעת הוועדה.
מוצע כניסה נוספת ממגרש גובל – לא ניתן לאשר כניסה ממגרש גובל המיועד למגורים.

קיימות חתימות של חלק מבעל הזכות בנכס, נשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 14/08/2017 לשאר הדיירים.
בתאריך 27/8/17 התקבלה התנגדות מכהן מלכה.
עיקרי ההתנגדות:

1. **קיים הסכם בין המתנגד למבקש לעניין החצרות, והמבקש בונה על שטח של המתנגד.**
2. **התוספת יוצאת כ 9 מ' מהבניין, יכער את הבניין.**
3. **מתגוררת הדירה אישה זקנה ותקופת הבניה תקשה עליה.**

קווי בניין:

קו בניין קדמי 3 מ'.
קו בניין צדדיים 3 מ'.
קו בניין אחורי 5 מ'.
אין בעיה מקווי בניין.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.
יש להשלים מידות
יש לעדכן את קניימ של חישוב שטחים.

לסיכום:

ניתן לאשר את בקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
יש לקבל דיווח מהפיקוח לסגירת הכניסה מהמגרש הגובל לפני הוצאת ההיתר.
יש לזמן את המתנגד.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

לשיקול דעת הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

מקבלים את ההתנגדות בחלקה, ומאשרים את הבקשה בכפוף להקטנת התוספת המוצעת ולהתאימה לתוספת הקיימת של השכן.
על הפיקוח על הבנייה לפנות לשכן ולאכופ את חוק התכנון והבניה בעניין חריגת הבנייה ולדרוש שיגיש בקשה להסדרת המצב הקיים.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מספר בקשה: 20170052	תיק בניין: 307029
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 19/06/2017

♦ **אברהם דוד**

הפלמ"ח 29 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ אברהם דוד

הפלמ"ח 29 אור יהודה

עורך:

♦ אלדן דניאל

הגליל 86 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפלמ"ח 29 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 227 יעוד: מגורים א'

תכנית: מאא/518 (ב/9)

שכונה: הראשונים

שטח עיקרי

133.21

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנים קיימם בשטח, ובנית 3 יח"ד חדשות.

ביום 15/8/17 פורסמו הקלות:

- הקלה לתוספת י"ח דיור שלישית ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 9(ד)(1) לתוספת 30% שהינם 0.6 חלק מדירה, וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
 - בנייה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי בשיעור של 10% המותרים שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 מ'.
 - בנייה מעבר לקו בניין אחורי צפוני בשיעור של 10% המותרים שהם 50 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 5 מ' לבנייה בקו בניין 4.5 מ'.
- התקבלו התנגדויות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					133.21	133.27	מגורים		
					133.21	133.27			

סה"כ:	266.48	%בניה: 0.00%
--------------	--------	---------------------

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש הריסת מבנה קיים ובניית 3 יח"ד חדשות .

לפי דוח הפיקוח מתאריך 19/06/2017 הבקשה תואמת למצב בשטח, (ע"פ דוח פיקוח ישנם 2 בתים בחזית קדמית ו-1 אחורית). מצב קיים בשטח תואם לתכנית מודד.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/518 (ב) – מגורים

יעוד המגרש: מגורים א 1.

שטח המגרש: 687 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה לכל יח"ד: 200 מ"ר.

שטח שירות מותר מעל הקרקע לכל יח"ד: 50 מ"ר (עבור חניה מקורה 30 מ"ר, ממ"ד וחצר משק).

שטח שירות מותר למרתף לכל יח"ד: 120 מ"ר .
קומות מותרות: 2 קומות + מרתף .
מותר למגרש של מינימום 600 : 2 יח"ד .
לא קיים היתר לבניין רק לגדר

יח"ד:

מותר 2 יח"ד – מבוקש 3 יח"ד.
בהקלה ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 9(ד1), ניתן לבקש 30% הקלה = 0.6 דירה – בשיקול דעת הוועדה ניתן לעגל לדירת מגורים אחת שלמה.

שטחים:

יח"ד 1:

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 97.28 מ"ר .
שטח עיקרי מוצע בקומה א': 35.99 מ"ר .
סה"כ שטח עיקרי מוצע ליח"ד 1 זו: 133.27 מ"ר > 200 מ"ר - **תואם למותר.**
שטח מרתף: 109.28 מ"ר > 120 מ"ר המותרים – **תואם למותר.**
שטח שירות ממ"ד מוצע- 12 מ"ר.
מרפסת גג פתוחה: 65.42 מ"ר - **תואם למותר.**

יח"ד 2:

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 98.77 מ"ר .
שטח עיקרי מוצע בקומה א': 34.44 מ"ר .
סה"כ שטח עיקרי מוצע ליח"ד 1 זו: 133.21 מ"ר > 200 מ"ר - **תואם למותר.**
שטח שירות ממ"ד מוצע- 12 מ"ר.
מרפסת גג פתוחה: 39.28 מ"ר - **תואם למותר.**
מרפסת גג פתוחה: 30.91 מ"ר - **תואם למותר.**
סה"כ מרפסות גג: 70.19 מ"ר

יח"ד 3:

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 103.37 מ"ר .
שטח עיקרי מוצע בקומה א': 29.98 מ"ר .
סה"כ שטח עיקרי מוצע ליח"ד 1 זו: 133.35 מ"ר > 200 מ"ר - **תואם למותר.**
שטח מרתף: 115.37 מ"ר > 120 מ"ר המותרים – **תואם למותר.**
שטח שירות ממ"ד מוצע- 12 מ"ר.
מרפסת גג פתוחה: 78.32 מ"ר - **תואם למותר.**

סה"כ שטח עיקרי לשתי יח"ד 266.48 מ"ר > 400 מ"ר – **תואם למותר.**
סה"כ שטח עיקרי לשלושה יח"ד 399.83 מ"ר = 400 מ"ר – **תואם למותר.**
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ'.
קווי בניין צדדיים 3 מ'. - קיימת בליטה כ 30 ס"מ מעבר לקו הבניין המותר , במקום 3 מ' ל 2.7 מ'- **לא תואם למותר-**
ניתן לאשר בהקלה.
קו בניין אחורי 5 מ' – קיימת בליטה כ 50 ס"מ מעבר לקו בניין , במקום 5 מ' ל 4.5 מ'- **לא תואם- ניתן לאשר בהקלה.**
יש חריגה מקווי בניין ניתן לאשר בהקלה.

ביום 15/8/17 פורסמו הקלות:

1. הקלה לתוספת י"ח דיור שלישית ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 9(ד1) לתוספת 30% שהינם 0.6 חלק מדירה, וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
2. בנייה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי בשיעור של 10% המותרים שהם 30 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 3 מ' לבנייה בקו בניין 2.70 מ'.
3. בנייה מעבר לקו בניין אחורי צפוני בשיעור של 10% המותרים שהם 50 ס"מ, במקום בנייה בקו בניין 5 מ' לבנייה בקו בניין 4.5 מ'.

התקבלו התנגדויות.

בתאריך 13/08/2017 התקבלו התנגדות מראובני אביבה:

- בניית 3 יח"ד יגרמו לרעש עקב הגדלת כמות הדיירים.
- בניית מעבר לקו צדדי מזרחי בסטייה של 10% מהמותר תפגע פרטיות , צפיפות והקרבה לביתנו לא ע"פ

- התקן המותר יגרמו לנו שאנשים חיים בתוך הבית.
- כמות הדירים יפגעו לחניות ברחוב בצורה לא סבירה וזאת עקב צמצום שטח החניה.
 - יחד עם זאת אין להן התנגדות עם תוגש בקשה לבניית 2 יח"ד ע"פ חוק

חניות:

מוצעות 6 מקומות חניות בתחום המגרש – תואם למותר.
החניות מבוקשות במקביל – נדרש אישור יועץ תנועה.

ע"פ תקנות חצר פתוחה – החצרות הפנימיות המבוקשות אינן עומדות בחוק – יש לתקן או לסגור את הגישה אליהן.
מוצעות חצרות אנגליות – תואמות למותר
מוצע גדר בנויה חדשה בגובה 1.40 מ' - תואם למותר .

קיימת כניסה נוספת ליח"ד 1 מהחניה – יש לסגור את הכניסה המוצעת.
קיים פנס במגרש – מסומן שהבניה היא על הפנס – יש לקבל אישור חברת חשמל.

הערות:

יש להוסיף קווי בניין במפה
יש להוסיף מפת מוצע עם שינויים לתוך הגרמושקה

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
יש לזמן את המתנגדים.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה
לשיקול דעת הוועדה

ה ח ל ט ו ת

לדחות את הדיון לצורך בדיקה מחודשת ויובא לדיון בישיבה הבאה.

מספר בקשה: 20170059	תיק בניין: 338001
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 26/06/2017

♦ המרכז ללימודים אקדמיים באור יהודה בע"מ - חל"צ
היוצרים 2 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ אי.אפ.סי בע"מ
היוצרים 1 אור יהודה

עורך:

♦ סגלה נד
עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה צפוני (ישן)

כתובת הבניין: היוצרים 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 69 מגרש: 50 יעוד: תעשייה
תכנית: מאא/מק/1018, מאא/100

תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג - מתעשייה למכללה - לתקופה של 10 שנים ללא שינוי בשטחים וחזיתות.

ביום 27/07/2017 פורסם שימוש חורג מתעשייה למכללה לתקופה של 10 שנים.
לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						622.56	כיתות לימוד	0.00	
						690.56	כיתות לימוד	1.00	
						690.56	כיתות לימוד	2.00	
						2003.68			
					2003.68		סה"כ:		
0.00%			%בניה:						

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג - מתעשייה למכללה לתקופה של 10 שנים.

- לפי דוח הפיקוח מתאריך 09/07/2017 הבקשה תאמת מצב קיים לא בנוי.
- שלוש קומות של תעשייה - לא ראיתי יחידות דיור.
- תכנית מודד תואמת למצב הקיים למעט החריגות למטה.
- יש לסמן סככות עד קו 0 יותר מופיע בתכנית + הפתח כניסה למתחם גדול יותר מי המופיע בתכנית וחניות לא מסומנות לפי התכנית מודד.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה : מאא/מק/1018 .
תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה : מאא/100 .
יעוד המגרש : אזור תעשייה.
שטח המגרש : 1526 מ"ר.
שטח עיקרי מותר לבנייה לפי תב"ע 40% משטח המגרש - 120% לכל שלושה קומות.
שטח שירות מותר לבנייה לפי תב"ע 150% מתחת לפני הקרקע או 75% מעל פני הקרקע.

מס' קומות המותרות 3 קומות או 12 מ'.
קיים היתר מס' 1329 משנת 85.

בעקבות הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למכללה ישנו שילוט ע"ג מבנה יש להגיש שינויים על שילוט.
יש לוודא על הריסה כל הסככות מסביב למכללה.
בפועל שער כניסה למגרש שונה מההגשה - **יש לתקן**.
ישנם מדרגות חיצוניות בקומת קרקע – לתקן.

ביום 27/07/2017 פורסם שימוש חורג מתעשייה למכללה לתקופה של 10 שנים.

לא התקבלו התנגדויות.

ע"פ נספח חניה נדרש 32 מקומות חניה עבור השימוש החורג – מסומן 5 בתוך המגרש, ונטען ששולם כופר חניה עבור 33 חניות במגרש הגובל – נדרש בדיקת יועץ תנועה.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.

יש לצבוע תכנית כחוק כולל כל השינויים הפנימיים המבוקשים

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה
לשיקול דעת הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

כדי לדון בבקשה לשימוש חורג על המבקש להציג את מיקום החניות לסטודנטים בצרוף חו"ד יועץ תנועה שתיבדק ע"י יועץ תנועה של הוועדה.

מספר בקשה: 20170040	תיק בניין: 3105037039
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 09/05/2017

ארכיב ניסים

הרמ"א ר"פ 37 רמת פנקס

בעל הנכס:

ארכיב אורלי

הרמ"א 37 רמת פנקס

עורך:

וויטסון ג'ס

הר דפנה 33 סביון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרמ"א ר"פ 37 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 84 מגרש: 1134 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/במ/5/238, תת/מק/49

שטח עיקרי

45.42

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת שני בתים: בית A שתי קומות + מרתף, בית B קומה אחת + מרתף.

ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 13/7/17.

ביום 03/08/2017 פורסמה הקלה מדרישה בתב"ע לגג רעפים בלבד, לבניית גג שטוח בשתי

יח"ד החדשות.

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					45.42	-157.81	מגורים		
					45.42	-157.81			
					-112.39		סה"כ:		
							0.00% %בניה:		

הערות בדיקה:

מבוקש הריסת בית קיים ובניית שני מבנים חדשים הכולל קומת מרתף.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 09/05/2017 הבקשה תואמת למצב בשטח, במגרש קיימת קרקע מתאים למצב קיים.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/5 (238) –מגורים

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש תממ/במ/49 –מחסן (10 מ"ר)

יעוד המגרש: מגורים א.

שטח המגרש: 1134 מ"ר לא הכולל הפקעה - אחרי הפקעה 1155 מ"ר.

השטח היחסי ע"פ נסח טאבו של המבקש: 577.50 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה בשתי קומות: 65% כולל עלית גג כולל מחסן 10 מ"ר = 375.37 מ"ר.

שטח עיקרי מקסימאלי בקומה: 35% = 396.9 מ"ר.

שטח שירות מותר: לכל יח"ד 50 מ"ר מרתף, ממ"ד, סככת חניה של 15 מ"ר.

יח"ד מותרות: 4 יח"ד.

קומות מותרות: 2 קומות + עליית גג + מרתף.

גובה מותר: 9 מ'.

קיים היתר משנת 81 מס היתר 3982

יח"ד:

יח"ד קיימות המגרש : 2, מוצעות: 3 יח"ד – תואם למותר.

שטחים:

שטח עיקרי קיים להריסה : 157.81 מ"ר.

יח"ד A :

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע : 119.55 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומה א' : 80.95 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה זו : 200.5 מ"ר.

שטח שירות מוצע מרתף : 49.43 מ"ר > 50 מ"ר המותרים – תואם למותר.

ממ"ד מוצע : 12.00 מ"ר .

מרפסות לא מקורות : 34.36 מ"ר.

יח"ד B :

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע : 64.17 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה זו : 64.17 מ"ר.

שטח שירות מוצע מרתף : 49.99 מ"ר > 50 המותרים – תואם למותר.

ממ"ד מוצע : 12.00 מ"ר.

סה"כ שטחים:

שטח עיקרי מוצע בקומת הקרקע עבור 2 יח"ד : 183.72 מ"ר = 31.80% > 35% המותרים – תואם למותר.

שטח עיקרי מוצע בקומה א' עבור A יח"ד : 80.95 מ"ר = 14% > 35% המותרים – תואם למותר.

שטח עיקרי מוצע בסה"כ 2 יח"ד : 264.67 מ"ר = 45.83% > 65% המותרים – תואם למותר.

אין בעיה בשטחים.

קומות:

מוצע ביח"ד A – 2 קומות – תואם למותר.

ביח"ד B – קומה.

גובה:

מוצע ביח"ד A – גובה של 7.3 מ' > 9 מ' המותר – תואם למותר.

מוצע ביח"ד B – גובה של 3.88 מ' > 9 מ' המותר – תואם למותר.

גגות:

ע"פ תב"ע נדרש גג רעפים – מבוקשת הקלה לבניית גג שטוח – ע"פ חוות דעת משפטית ניתן לבקש בהקלה.

חניות:

לא מסומנות חניות במגרש - יש להוסיף חניות בתוך המגרש ולסמן אותם.

ישנם חצרות אנגליות – גובה החצר המוצע (ורוחב בפינה מערבית) אינו תואם למותר ומהווה סטייה ניכרת - יש להתאים למותר.

ישנם מרפסות פתוחות - יש לחשב אותה.

פרגולה – יש להוסיף את כל השטחים של פרגולה.

גדר בנויה בחזית הרחוב – סעיף ט' על פי תב"ע - לא תואם למותר – יש להתאים.

ישם בליטות – יש לחשב ולהתאים למותר.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ' – תואם למותר.

קווי בניין צדדיים 3 מ' – תואם למותר.

קו בניין אחורי 5 מ' – תואם למותר.

יש לסמן את כל קווי הבניין כולל מידות.

הערות כלליות:

יש לתקן טבלת שטחים.

יש למלא טבלת זכויות

בתאריך 13/07/2017 התקבלה תכנית מעודכנת:
שטחים תואמים למותר.
גג ללא שינוי – שטוח
סומנו שלושה חניות במקום ארבע

ביום 03/08/2017 פורסמה הקלה מדרישה בתב"ע לגג רעפים בלבד, לבניית גג שטוח בשתי יח"ד החדשות.
לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. סימון חניות כנדרש ע"פ חוק.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

- לאשר את הבקשה בתנאים:
1. סימון חניות כנדרש ע"פ חוק.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים:
1. סימון חניות כנדרש ע"פ חוק.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
* הוועדה רואה לנכון להכין תכנית מחיקה לנושא זה.

מספר בקשה: 20170049	תיק בניין: 212001007
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 12/06/2017

♦ יעל (שלם) גילת

שרת - הסוכנות היהודי 3 אור יהודה

♦ יעל גורג

שרת - הסוכנות היהודי 3 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ יעל (שלם) גילת

שרת-הסוכנות היהודית 3 אור יהודה

♦ יעל גורג

שרת-הסוכנות היהודית 3 אור יהודה

עורך:

♦ הילל (חלילוב) קוטי

יוני נתניהו 5 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב עובדיה יוסף 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7215 חלקה: 22 יעוד: מגורים ד'

תכנית: מאא/100, מאא/66

שכונה: סקיא ב'

שטח עיקרי

9.30

תאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטח לדירה בקומה שלישית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/7/17.

בתאריך 13/8/17 פורסמה הקלה לבניית חדר מוגן (שיפור מיגון) ע"פ תקנות סטייה ניכרת

סעיף 151 (ב) 2 מעבר לקו בניין אחורי במקום 4 מ' ל 0.8 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				12.00	9.30	44.30	מגורים		
				12.00	9.30	44.30			
%בניה: 0.00%			12.00	53.60	סה"כ:				

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

מבוקש תוספת שטח לדירה בקומה שלישית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/7/17.

לפי דוח הפיקוח מתאריך 14/06/2017 המבוקש לא בנוי, מתאים למעט סככה קטנה בחזית המבוקשת לבניה.

רקע:

תב"ע לעניין זכויות בניה שחלה במגרש מאא/ 100 .

יעוד המגרש (לפי מאא/66)

מגורים ד'.

שטח המגרש: 1218 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה 32% לקומה.

קומות מותרות: 4.
שטח הבניין המקורי: 1611 מ"ר.
שטח הבניין כולו בהיתרים: 1829.57 מ"ר.
שטח הבניין עם היתרים וללא היתרים: 2238.39 מ"ר.
שטח מותר בקומה: 389.76 מ"ר.
שטח מותר לבנייה $4 * 32\% = 1280$ מ"ר.
לפי היתר מס' 1841 משנת 88 נעשה תכנון לכל הקומות לתוספות במסגרת שיקום שכונות.
בפועל רוב הבניין בנוי ללא היתרים.

שטחים:

שטח קומה ב' קיים: 488.83 מ"ר.
שטח עיקרי בדירה מוצע – 9.3 מ"ר.
שטח שירות מוצע שיפור מיגון – 12 מ"ר.
סה"כ שטח לדירה זו: 21.3 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע בקומה: 510.13 מ"ר < 389.76 מ"ר המותרים - לא תואם למותר – סטייה ניכרת.
ע"פ תכניות של שיקום שכונות נעשה תכנון אחדי לכל דירות. התוספת המוצעת תואמת בצורתה לתכנון של דירה B.
הבקשה כוללת בניית ממ"ד / חדר שיפור מיגון – יש לקבל אישור הג"א ואישור קונסטרוקטור וחיזוק בטון.

התוספת המוצעת הינה ע"ג תוספת קיימת שלא בהיתר.

ע"פ תקנות התכנון והבניה אמצעי איזור ותאורה תק' (מס' 3) תש"ס-1980 תק' תשס"ה-2004
2.20 חדר מגורים ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס בלבד.
יש למצוא פתרון לאוורור במטבח.
בנוסף יש בניה של שטח עיקרי מעבר לקו בניין אחורי.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 5 מ'
קו בניין אחורי 4 מ' – יש חריגה של בניין כולו שבנוי בחריגה.
קווי בניין צדדיים 4 מ'.

פרסום:

בתאריך 13/8/17 פורסמה הקלה:

הקלה לבניית חדר מוגן (שיפור מיגון) ע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 151 (ב) 2 מעבר לקו בניין אחורי
במקום 4 מ' ל 0.8 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

קיימות חתימות של חלק מבעל הזכות בנכס, נשלחו הודעות ע"פ תקנה 2 ב בתאריך 13/06/2017 לשאר הדיירים.
לא התקבלו התנגדויות

הערות כלליות:

יש להוסיף קווי בניין וגבול מגרש
יש לתקן טבלת שטחים.
יש להוסיף קווי בניין בקומות
יש להוסיף שטחים בתבלה של כל הקומות

לסיכום:

לאשר את הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר בניית ממ"ד בלבד במסגרת הקלה מקו בניין.
2. לא לאשר תוספות בניה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים ומקו בניין.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
- יש לקבל חוות דעת מהנדס לבניית הממ"ד ע"ג התוספות הקיימות.

ה מ ל צ ת מ ה נ ד ס ה ו ע ד ה

לאשר את הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בניית ממ"ד בלבד במסגרת הקלה מקו בניין.
 2. לא לאשר תוספות בניה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים ומקו בניין.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
 - יש לקבל חוות דעת מהנדס לבניית הממ"ד ע"ג התוספות הקיימות.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מאשרת את הבקשה באופן חלקי, בלב כבד, ומצפה כי הכשלים שיצוינו יתוקנו במהרה על מנת לאפשר לדיירת להשלים את הבנייה באותה מידה בה בנו השכנים בבניין:

1. לאשר בניית ממ"ד בלבד במסגרת הקלה מקו בניין.
 2. לא לאשר תוספות בניה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים ומקו בניין.
 3. ניתן להשתמש בגג שנותר לאחר הבניה כמרפסת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
 - יש לקבל חוות דעת מהנדס לבניית הממ"ד ע"ג התוספות הקיימות.

מספר בקשה: 20170085 | **תיק בניין: 110005011**
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017

מבקש:

הגשה 28/08/2017

בנימין אורי

יאיר שטרן 5 דירה 4 אור יהודה

בעל הנכס:

בנימין אורי

יאיר שטרן 5 דירה 4 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה עקרונית

כתובת הבניין: יאיר שטרן 5 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7215 חלקה: 18 יעוד: מגורים ד'

תאור בקשה

חדוש היתר

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שחזור היתר שאבד

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							מגורים		
0.00% %בניה:								סה"כ:	

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

קיים היתר מס' 0762 משנת 83 לתוספות והרחבות במסגרת שיקום שכונות לדירות בבניין. התוספות המוצגות בהיתר זהות לקיים. מעטפת הבניין מופיעה במלואה בחזיתות של כל ההיתרים שניתנו בבניין.

הוגש תצהיר מטעם המבקש בו הוא טוען שהתוספת של דירתו נבנתה במסגרת ההיתר הכולל של שיקום שכונות.

תצהיר

אני הח"מ, בנימין אורי ת.ז. 043407386, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הבעלים של הדירה ברחוב יאיר שטרן 5/4 אור יהודה.
2. קניתי את הדירה לפני כ-13 שנה כשהיא בנויה שנים רבות קודם לכן וקיבלתי אישור עירייה כולל היטל השבחה בהעברת הדירה על שמי.
3. המוכר שמכר לי את הדירה נפטר וקניתי את הדירה מיורשיו בזמנו.
4. הבניין שלי וכל השכונה עברה את פרויקט שיקום השכונות בשנות ה-80.
5. התוספת בדירה בה אני מתגורר, נבנתה כמו כל הדירות של הדיירים בהיתר הבנייה, ומשום מה, לא נמצא ההיתר בוועדה.
6. אין כל חריגה בתוספת הבנייה והיא תואמת לכל הדיירים שעבורם קיים ההיתר.
7. זו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימה

אישור



תאריך

אני הח"מ, ששון כביר, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 16/8/17, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב היוצרים 6 אור יהודה, מר/גב' אורי בנימין ת.ז. 043407386, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפני.



תאריך

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1983 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1983.

המלצת מהנדס הועדה

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1983 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1983.

החלטות

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1983 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1983.

מספר בקשה: 20170086	תיק בניין: 206005
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170002 בתאריך: 11/09/2017	

מבקש:

הגשה 28/08/2017

♦ **דוד ברדה**

החלוצים 3 דירה 3 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ **דוד ברדה**

החלוצים 3 דירה 3 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה עקרונית

כתובת הבניין: החלוצים 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7214 חלקה: 36 יעוד: מגורים ג'

תאור בקשה

חדוש היתר

מגורים

מהות הבקשה

שחזור היתר שאבד.

שטחים

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה				
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים							
							מגורים						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> </table>													
סה"כ:													
%בניה: 0.00%													

הערות בדיקה:

קיים היתר מס' 0860 משנת 82 לתוספות והרחבות במסגרת שיקום שכונות לדירות בבניין.

התוספות המוצגות בהיתר זהות לקיים.

מעטפת הבניין מופיעה במלואה בחזיתות של כל ההיתרים שניתנו בבניין.

הוגש תצהיר מטעם המבקש בו הוא טוען שהתוספת של דירתו נבנתה במסגרת ההיתר הכולל של שיקום שכונות.

תצהיר

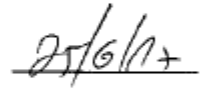
אני הח"מ דוד ברדה ת.ז. 042154161, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הבעלים של הדירה ברחוב החלוצים 3/3 אור יהודה.
2. הבניין שלי וכל השכונה עברה את פרויקט שיקום השכונות בשנות ה-80.
3. התוספת בדירה בה אני מתגורר, נבנתה כמו כל הדיירים בהיתר הבנייה, ומשום מה, לא נמצא ההיתר בוועדה, רצ"ב ההיתר הקיים.
4. אין כל חריגה בתוספת הבנייה והיא תואמת לכל הדיירים שעבורם קיים ההיתר.
5. זו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימה

אישור



תאריך

אני הח"מ, ששון כביר, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 25/6/17, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב ההסתדרות 22 אור יהודה, מרגבי דוד ברדה ת.ז. 042154161, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפני.



תאריך

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1982 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1982.

המלצת מהנדס הועדה

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1982 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1982.

החלטות

הוועדה המקומית מבהירה כי היא רואה בהיתר משנת 1982 כהיתר תקף לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, לרבות מבחינת הסדרת הבניה המבוקשת על-ידי המבקש בבקשה דנן, שכבר אושרה וניתן לה היתר בשנת 1982.