

100

תאריך: 24/06/2015
ת. עברי: ז' בתמוז תשע"ה

פרוטוקול ועדת משנה מס' 201507
בתאריך: 21/06/2015 ד' בתמוז תשע"ה שעה 10:00

נכחו:

10:00	הוזמן לשעה:	- יו"ר הוועדה וראש העיר	מר אליהו זוהר	חברים:
10:00	הוזמן לשעה:	- מ"מ ראש העיר	מר חזן שמעון	
10:00	הוזמן לשעה:	- חבר הוועדה	מר בוריס בורוכוב	
10:00	הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר מישל טפירו	
10:00	הוזמן לשעה:	- נציגת ועדה מחוזית	גבי חגית אלמוגי	נציגים:
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג מכבי אש	מר אלי בן שושן	
10:00	הוזמן לשעה:	- יועצת משפטית	עו"ד עידית יפת לוי	סגל:
10:00	הוזמן לשעה:	- מהנדס העיר	אדר' נעם רווחה	
10:00	הוזמן לשעה:	- מפקח הוועדה	מר אבייב רפאל	
10:00	הוזמן לשעה:	- מנהלת הוועדה	גבי שירה מעודה	
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג קהילה נגישה	מר נחום שלום	אורח
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג קהילה נגישה	מר דניאל שטרם	

נעדרו:

10:00	הוזמן לשעה:	- חבר הוועדה	מר שי סיום	חברים:
10:00	הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר חיים שטיינר	
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא	נציגים:
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג ר.מ.י	מר ארנון רוזינסקי	
10:00	הוזמן לשעה:	- נציג המשרד לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב	
10:00	הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר ארו אבירן	סגל:
10:00	הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר חיים מסילתי	
10:00	הוזמן לשעה:	- מנכ"ל העיריה	מר תמיר היזמי	
10:00	הוזמן לשעה:	- מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמנוב	

על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובנייה נפתחה בשעה 10:20 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובנייה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201506 מיום 04.06.2015.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	100006/אח	תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים-ביטון פרחח	גוש : 2471 מחלקה: 29 עד חלקה: 29	ביטון פרחח	השפלה 17 כניסה א , שכונה: המייסדים	4
2	בקשה להיתר	20140019 ת.בנין : 144006	בניה חדשה	גוש : 2471 חלקה: 92 מגרש : 95ב	יפה בן עזרא	שבזי 20, שכונה: המייסדים	5
3	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0212324	תכנית מפורטת-משפי' לוגסי שכי יגאל אלון	גוש : 2468 מחלקה: 203 עד חלקה: 203	לוגסי יפה	לסקוב חיים 5 , שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון	7
4	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0164889	תכנית מפורטת-אברהם וכניש שכי יגאל אלון	גוש : 2468 מחלקה: 167 עד חלקה: 167	אברהם וכניש	צימוקי אריה 12 , שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון	9
5	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0263822	תכנית מפורטת-משפי' רסקין שכי חבייד	גוש : 2409 מחלקה: 21 עד חלקה: 21	יהושוע רסקין	שדי ירושלים 12 , שכונה: חבייד	11
6	בקשה להיתר	20150109 ת.בנין : 102905	מגורים מיוחד ב' , שינויים במהלך בניה	גוש : 2471 חלקה: 154 מגרש : 157 ב'	עזורי שלמה	רחוב הכרמל 46 כניסה ב, שכונה המייסדים	13
7	בקשה להיתר	20150108 ת.בנין : 102903	מגורים מיוחד ב' , שינויים במהלך בניה	גוש : 2471 חלקה: 154 מגרש : 157 א'	עזורי שלמה	רחוב הכרמל 46 כניסה א, שכונה המייסדים	16
8	בקשה להיתר	20150065 ת.בנין : 1000045	אזור מגורים א , בניה חדשה	גוש : 2929 חלקה: 39 מגרש : 204 ב'	עמית יוסף	דרור 35, שכונה שכי גבעת הסביונים	19
9	בקשה להיתר	20150106 ת.בנין : 1000072	מגורים מיוחד ב' , בניה חדשה	גוש : 2471 חלקה: 2 מגרש : 4-א	דמרי יורם	הגליל 3, שכונה המייסדים	22
10	בקשה להיתר	20150102 ת.בנין : 143201	אזור מגורים א , תוספת למבנה קיים	גוש : 2469 חלקה: 55 מגרש : 112א+ב	גבאי יוסף	גולן 19, שכונה המייסדים	25
11	בקשה להיתר	20150089 ת.בנין : 101802	מגורים מיוחד ב' , תוספת למבנה קיים	גוש : 2469 חלקה: 34	סלוק דוד	גולן 2, שכונה המייסדים	29
12	בקשה להיתר	20150044 ת.בנין : 1000032	תעשייה קלה ומלאכה , בניה חדשה	גוש : 2916 חלקה: 37 מגרש : 510	שרית ניהול נכסים בע"מ	קרית מלאכי, שכונה אזור תעשייה תימורים	32
13	בקשה להיתר	20150068 ת.בנין : 1000048	בניה חדשה	גוש : 2471 חלקה: 29 מגרש : 31	ביטון פרחח	השפלה 17, שכונה המייסדים	35

סעיף 1	תשריט איחוד וחלוקה : אח/100006
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך : 21/06/2015	

שם התכנית: תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים-ביטון פרוחה שכי המייסדים
סוג תוכנית תשריט איחוד וחלוקה
סמכות: ועדה מקומית
שטח התוכנית 629.00 מ"ר (0.629 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
סטייה מתכנית	1/122/03/18

בעלי ענין

יוזם/מגיש
ביטון פרוחה

כתובות השפלה 17 כניסה א , שכונה : המייסדים, השפלה 17 כניסה ב , שכונה : המייסדים, השפלה 17 כניסה ג , שכונה : המייסדים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	משלמות	מחלקה	עד חלקה	משלמות
2471	לא	לא	29	29	כן
2471	לא	לא	171	171	כן

מטרת התכנית

תשריט חלוקה מחדש של מגרשים 31 ו-175, בגוש : 271 בחלקות 29 ו-171 ברחוב השפלה 17 ב' ו-17 ג', בשכונת "המייסדים" בסטייה מתכנית מס' 1/122/03/18.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתשריט חלוקה מחדש של מגרשים 31 ו-175, בגוש : 271 בחלקות 29 ו-171 ברחוב השפלה 17 ב' ו-17 ג', בשכונת "המייסדים" בסטייה מתכנית מס' 1/122/03/18-על שם ביטון פרוחה. התושבת מבקשת לבנות במגרש 31, על מנת שתתאפשר לה בניה במגרש, היא נדרשה להכין תשריט איחוד וחלוקה, המסדיר את חריגתו של מבנה במגרש 175 לתוך המגרש שלה.

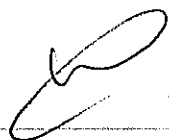
מנהדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את תשריט האיחוד וחלוקה בתנאים :

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.



תיק בניין: 144006

בקשה להיתר: 20140019

סעיף 2

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015

בעלי עניין

מבקש

יפה בן עזרא, שבזי 20 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים

עורך

דוד כהן, קיבוץ גלויות 9 שדרות

דוד כהן, קיבוץ גלויות 9 שדרות

כתובת:

שבזי 20, שכונה: המייסדים

גוש וחלקה:

גוש: 2471 חלקה: 92 מגרש: 95ב'

תוכניות:

11/122/03/18

יעוד:

אזור מגורים מיוחד ב'

שימושים:

יחידה אחת מדו-משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית חדש דו קומתי על מגרש דו - משפחתי.

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015002 מתאריך 11/02/2015 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לבחינת הנחה באגרות הבניה והיטל השבחה, התושבים אילנית ואיציק פרץ קיבלו את הנכס ללא תמורה מהוריה של אילנית, הגישו בקשה להיתר בניה והשלימו את כל הדרישות, כעת נותר להם לשלם אגרות בניה, הטלי פיתוח והשבחה. מבקשים לקבל הנחה עקב מצבם החומרי, הוצגו מסמכים שונים ומכתב ממחלקת הרווחה. עפ"י החוק ניתן לאשר פטור מלא או הנחה מתשלום אגרות בניה והטלי השבחה, אם מוכח מצב חומרי בעייתי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת

- מבקשת לעצור את ההקלטה כיוון שיש פה דיון בעניינים אישיים.
לפי החומר שהוצג בפניי, התושבים לא רכשו את הבית, הם קיבלו אותו ללא תמורה מההורים של האישה, לפי המסמכים שהוצגו ע"י המבקש ניתן לומר שיש לבני הזוג קשיים כלכליים וניתן לאשר הנחה בשלב זה על האגרות, לכשיגיעו היטלי השבחה, הבקשה תובא לדיון חוזר נדון על נושא ההיטלים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - על סמך המסמכים שהובאו בפניי, החלטה לאשר הנחה בגובה של 80%, בשלב זה באגרות הבניה, לאחר קבלת היטל השבחה, הבקשה תובא לדיון חוזר ויהיה דיון

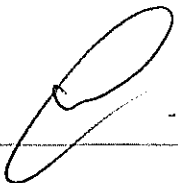
נוסף לבחינת הנחה בהיטל זה.

מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

1. לאשר הנחה בגובה של 80% בשלב זה באגרות הבניה, לאחר קבלת דרישת היטל ההשבחה, הבקשה תובא לדיון חוזר ויתקיים דיון נוסף לבחינת הנחה בהיטל זה.



סעיף 3	תוכנית מפורטת: 617-0212324
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015	

שם התכנית: תכנית מפורטת- משפי' לוגסי שכי' יגאל אלון

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 498.00 מ"ר (0.498 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס	שינוי לתכנית
16/102/02/18		שינוי לתכנית
2009/מק/18		שינוי לתכנית
29/102/02/18		שינוי לתכנית
41/102/02/18		שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

לוגסי יפה

לוגסי יוסי

בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

כתובות לסקוב חיים 5, שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2468	לא	לא	203	203	כן
2468	לא	לא	207	207	לא

מטרת התכנית

1. שינוי בקווי בניין.
2. שינוי בהוראות התכנית בדבר הבינוי.
3. הקמת בריכת שחייה פרטית.
4. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ושרות.
5. העברת זכויות שלא נוצלו מקומות המרתף לקומות מעל הקרקע.

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, בית משפי' לוגסי בשכי' יגאל אלון, מגרש אחורי עם זכות מעבר.

מבוקשים השינויים הבאים:

1. שינוי בקווי בניין אחורי מ-9 מ' ל-8.4 מ', ושינויים נקודתיים בקו בניין קדמי מ-3 מ' ל-0, וצדדי דרומי מ-4 מ' ל-0 להכשרת מצב קיים.
2. שינוי בהוראות התכנית בדבר הבינוי-הגדלת תכנית.
3. הקמת בריכת שחייה פרטית.
4. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ושרות שה"כ השטחים יהיו 250 מ"ר במקום 150 מ"ר.
5. העברת זכויות שלא נוצלו מקומות המרתף לקומות מעל הקרקע.

נציגת ועדה מחוזית גב' חגית אלמוגי - התבייע כבר הגיעה למשרדנו לפני המלצה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לתושב יש צו הריסה נדחה להסדרת חריגות הבניה, התכנית בסמכות מחוזית, הוועדה היא במעמד ממליץ.

נציגת ועדה מחוזית גבי חגית אלמוגי - מדובר בעברת בניה חמורה, בניה על גבול מגרש, יש שכנים שגובלים במגרשים האלה, יש לוודא שאין פתחים בבניה בגבולות המגרש, מפת המדידה אינה מספקת, היא לא מראה את המגרשים הסמוכים, כמו כן השכנים יכולים להתנגד לתכנית כשהיא תפורסם.

מפקח הועדה מר רפאל אבייב - אין פתחים בבניה בגבול המגרש, הפתחים בחריגה הם לפני המגרש.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אני בעד להסדיר חריגות בניה, אבל יש לעשות הפרדה, יש להתייחס מההיבט התכנוני, כאן מדובר בחריגת בניה חמורה, התושב קיבל צו הפסקה מינהלי, אישור התכנית יהווה הפרה של פסק הדין. לתושב ניתנה הזדמנות להכשיר את חריגות הבניה והוא לא עשה זאת.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - האם מדובר בבניה קלה, או בלוקים?

מפקח הועדה מר רפאל אבייב - בניה מבלוקים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מהנדס העיר אומר כי אם התושב לא היה קובע עובדה בשטח, הוא לא היה מאשר את הבניה, ויש לתת לזה התייחסות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אולי נצא לסיור במקום.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - אין טעם לצאת לסיור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - הועדה ממליצה תוספת הגדלת זכויות בניה במסגרת קווי הבנין המקובלים, של 3 מ' בקו בנין צידי וקידמי. מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. לאשר את תוספת הגדלת זכויות בניה במסגרת קווי הבנין המקובלים, של 3 מ' בקו בנין צידי וקידמי.
2. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.

סעיף 4	תוכנית מפורטת: 617-0164889
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015	

שם התכנית: תכנית מפורטת- אברהם וכניש שכי יגאל אלון

סוג תוכנית תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית 3,406.00 מ"ר (3.406 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
29/102/02/18	שינוי וכפוף
5/103/03/18	שינוי וכפוף

בעלי ענין

יוזם/מגיש
אברהם וכניש

מתכנן
מיכאל בורדמן

כתובות צימוקי אריה 12, שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2468	לא	לא	167	167	כן
2468	לא	לא	168	168	לא
2468	לא	לא	218	218	לא

מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע משצ"פ למגורים ב' הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין והוספת יח"ד.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201505 מתאריך 26/04/2015 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר בדיקת בעלים של השצ"פ וקבלת הסכמתם.

מהלך דיון

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן עוזב את הישיבה כיוון שהוא גר בבנין.

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר שבוצעה בדיקת בעלות לשצ"פ בחלקה 168, השצ"פ בבעלות בעירייה ועל כן לא ניתן לדון בתכנית ללא הסכמת בעלים, יש להעביר את התכנית לאישור במליאת הועדה. מדובר בשינוי יעוד קרקע משצ"פ למגורים ב' ליצירת חצרות לדיירי הבניין. הבניין בנוי עפ"י היתר בקו בניין 0, הקבלן מכר את היחידות עם ערוגות בתזיית המגרש, כאשר הוא הסביר כי זאת החצר של הדירה, כעת מבוקש לשנות את קו המגרש על חשבון השצ"פ, שטח כולל של כ-300 מ"ר. הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין והוספת יח"ד- הקלות שאושרו בעבר במסגרת בקשה להיתר בניה, כעת מבוקשות לאישור במסגרת התביע.

נציגת ועדה מחוזית גבי חגית אלמוגי - יש לשנות יעוד משצ"פ לשפ"פ, לא לתת להם יעוד של מגורים, כמו כן צריכה להיות הנחיה לגבי גידור המגרש שיהיה פרט אחיד, יש לקבל החלטה האם לחלק לדירות או להשאיר ללא חלוקה בין השכנים.

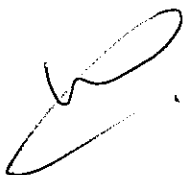
יש לתת הנחיות מחייבות.

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אין גינון בחזית המגרש, הכל מרוצף באבן משתלבת, לא יהיה מקום למעבר רכב כיבוי אש.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - נושא כיבוי אש נבדק בדיון הקודם, יצרנו קשר עם נציגות כיבוי אש ואין בעיה עם רוחב המעבר המבוקש, כמו כן אין מעבר של כלי רכב במקום, רק רכב חרום. השצ"פ משמש למעבר הולכי רגל, המתכנן יתן פרט לפרגולה וגדר שיהיו אחידים בתאום עם מהנדס העיר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - החלטה לאשר שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ, עם פרט פרגולה וגדר אחידים ובתנאי הסכמת בעלים. יש להעביר לוועדה תכנית מתוקנת, לאחר קבלת תכנית מתוקנת והסכמת בעלים התכנית תובא לדיון חוזר.
- מביא את התכנית להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על אישור התכנית בתנאים:

1. לאשר שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ, על המתכנן להציג פרט פרגולה וגדר אחידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
2. יש להעביר לוועדה תכנית מתוקנת.
3. קבלת הסכמת בעלים.



סעיף 5	תוכנית מפורטת: 617-0263822
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015	

שם התכנית: תכנית מפורטת-משפי רסקין שכי חב"ד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 828.00 מ"ר (0.828 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי לתכנית	7/102/2/18

בעלי ענין

יוזם/מגיש
יהושוע רסקין

מתכנן
מיכאל בורדמן

בעלים
עיריית קרית מלאכי
רשות מקרקעי ישראל

כתובות שדי ירושלים 12, שכונה: חב"ד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2409	לא	לא	21	21	כן
2409	לא	לא	28	28	לא
2409	לא	לא	46	46	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2409	214	214	כן	

מטרת התכנית

שינוי בקווי בנין קדמי וצדדי, הגדלת זכויות בניה, שינוי בהנחיות עיצוב אדריכלי וקביעת תכליות ושימושים.

מהלך דיון

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן נאלץ לעזוב את הישיבה ולכן לא השתתף בהצבעות מסעיף זה והלאה.

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בשינוי בקו בנין קדמי צפוני מערבי מ-5 מ' ל-4.4 מ', קו בנין קדמי דרומי מערבי מ-5 מ' ל-4 מ' וקו בנין צדדי דרומי מזרחי מ-3 מ' ל-2.8 מ' להסדרת מצב קיים, מרפסת מקורה וקומה א' חורגת מקוי בנין, הגדלת זכויות בניה מ-165 מ"ר ל-327 מ"ר, עיצוב אדריכלי הגבהת שינוי בהנחיות גובה המבנה ל-11 מ' והגבהת גובה 0.00 מעל 1.20 מ' המותר. וקביעת תכליות ושימושים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מדובר על עברות בניה ישנות, אין תיק עברה.

נציגת הועדה המחוזית גבי חגית אלמוגי - אם אין תיק משפטי מדוע היא מסדירה, מדובר בתוספת משמעותית, יש לשוב ולדון לאחר יציאה של פיקוח לשטח ויבדוק מה נבנה ביחס


להיתר, כמו כן יש לבדוק מה ההגבה של גובה ה-0.00 מעל גובה 1.20 לראות שאין בניה בקומת מרתף. יש לבדוק את הגבהת המבנה המבוקש שיהיה בגובה 11 מ' במקום?, שינוי בקווי הבנין הקידמיים, יש לבקש שהשינוי בקווי הבנין יהיו נקודתיים בהתאם לבליטות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - ממליץ לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.

החלטות

הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20150109	תיק בניין: 102905
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

עזורי שלמה, הכרמל 46 א קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

ענבר אהוד, ת.ד. 4293 ירושלים

מתכנן שלד הבנין

ענבר אהוד, ת.ד. 4239 ירושלים, 0532728083

כתובת: רחוב הכרמל 46 כניסה ב, שכונה המייסדים

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 154 מגרש: 157 ב'

תוכניות: 11/122/03/18

יעוד: אזור מגורים מיוחד ב'

שימושים: מגורים מיוחד ב' **תאור הבקשה:** שינויים במהלך בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130130 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' דרומית).

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	28/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130130 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' דרומית).

פרוט הפרסום

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גב' שירה מעודה	28/05/2015	28/05/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	28/05/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130130 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' דרומית).

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	14/06/2015	פורסם	הקלות

מהות הפרסום

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130130 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' דרומית).

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	21/06/2015	14/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			04/06/2015	תאריך עיתון 1
			כאן דרום	עיתון 2
			05/06/2015	תאריך עיתון 2
			ישראל היום	עיתון 3
			05/06/2015	תאריך עיתון 3

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 355 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד
מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי
גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.
עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.
סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.
תכנית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.
פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.
בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.
גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.
ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מסי מקומות החניה יהיה כמס' יחיד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.
חניה מקורה: תותר בקו בניין צדי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.
מס' מקומות חניה בחלקה: 1
מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצדי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.
גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.
קו בניין: קדמי 3 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 0-3 מ', אחורי - 6 מ'.

מהות הבקשה: תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130130 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' דרומית).
הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

קיים מבקש(ללא שינוי) : מגרש שכן :

שטח עיקרי קומת קרקע: 58.51 מ"ר המהווים 16.48% 58.51 מ"ר המהווים 16.48%
שטח עיקרי קומה א': 50.32 מ"ר המהווים 14.17% 50.32 מ"ר המהווים 14.17%
סה"כ שטח עיקרי: 108.83 מ"ר המהווים 30.65% 108.83 מ"ר המהווים 30.65%
סה"כ שטח עיקרי למגרש: 217.66 מ"ר המהווים 61.31%

שטח שרות קומת קרקע: 12.00 מ"ר המהווים 3.38% 12.00 מ"ר המהווים 3.38%
סה"כ שטח שרות: 24.00 מ"ר המהווים 6.76%

סה"כ שטח בנוי: 241.66 מ"ר המהווים 68.07%

תכסית מבוקשת: 141.02 מ"ר המהווים 39.72%
קוי בניין מבוקשים: קדמי 3מ', צדדי 0 מ', אחורי- 6מ'.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) תנאי לטופס 4- ביצוע בור חלחול בחלק האחורי של המגרש והקמת קיר גבוה ביציאה למרפסת גג.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) תוכנית פיתוח תכלול: גבול מגרש, גדרות, פרגולות, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, ניקוז!!!, מסתור כביסה, סימון כיוון פתיחת שער לתוך המגרש.
- 4) יש לצבוע רק את הבית המבוקש.
- 5) לא ניתן לאשר גישה למרפסת ללא קיר גבוה או הרחקה מגבול מגרש.

מהלך דינו

הבקשה ירדה מסדר יום-טרם הסתיים הליך הפרסום.

החלטות

להוריד מסדר היום

סעיף 7	בקשה להיתר: 20150108	תיק בניין: 102903
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
עזרי שלמה, הכרמל 46 א קרית מלאכי

עורך
רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

מתכנן שלד הבנין
ענבר אהוד, ת.ד. 4293 ירושלים
ענבר אהוד, ת.ד. 4239 ירושלים, 0532728083

כתובת: רחוב הכרמל 46 כניסה א, שכונה המייסדים

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 154 מגרש: 157 א'

תוכניות: 163/02/18

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: מגורים מיוחד ב' **תאור הבקשה:** שינויים במהלך בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130129 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' צפונית).
הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	28/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

מהות הבקשה: תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130129 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' צפונית).

פרוט הפרסום

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

מבצע	תאריך תחילה	תאריך סיום	שלב	מצב
גב' שירה מעודה	28/05/2015	28/05/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	28/05/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130129 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' צפונית).
הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	15/06/2015	פורסם	הקלות

מהות הפרסום

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130129 ללא תוספת שטחים הכוללת: שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' צפונית).
הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	21/06/2015	14/05/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי' 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			04/06/2015	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			05/06/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			05/06/2015	תאריך עיתון 3

חוות דעת

התב"ע החלה במקום : 1/122/03/18
שטח המגרש : 355 מ"ר

יעוד : אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות : 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין : עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי : 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

תכסית : 60%

חומרי גמר : החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים : במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד : ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים : יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין : יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים : יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארוכות : ארוכות יותר בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית : מס' מקומות החניה יהיה כמס' יחיד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה : תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה : 1

מחסן : יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות : שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר : תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין : קדמי 3 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 0-3 מ', אחורי - 6 מ'.

מהות הבקשה : תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130129 ללא תוספת שטחים הכוללת : שינויים בפיתוח, הגבהת גובה 0.00 מבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים (יח' צפופית).

הקלה להגבהת גובה 0.00 כך שיהיה 1.50 מ' מפני המדרכה, לאישור מצב קיים, גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 59.67.

קיים מבקש(ללא שינוי) : מגרש שכן :

שטח עיקרי קומת קרקע: 58.51 מ"ר המהווים 16.48% 58.51 מ"ר המהווים 16.48%
 שטח עיקרי קומה א': 50.32 מ"ר המהווים 14.17% 50.32 מ"ר המהווים 14.17%
 סה"כ שטח עיקרי: 108.83 מ"ר המהווים 30.65% 108.83 מ"ר המהווים 30.65%
 סה"כ שטח עיקרי למגרש: 217.66 מ"ר המהווים 61.31%

שטח שרות קומת קרקע: 12.00 מ"ר המהווים 3.38% 12.00 מ"ר המהווים 3.38%
 סה"כ שטח שרות: 24.00 מ"ר המהווים 6.76%

סה"כ שטח בנוי: 241.66 מ"ר המהווים 68.07%

תכסית קיימת: 141.02 מ"ר המהווים 39.72%
 קוי בניין קיימים: קדמי 3מ', צדדי 0 מ', אחורי- 6מ'.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) תנאי לטופס 4- ביצוע בור חלחול בחלק האחורי של המגרש והקמת קיר גבוה ביציאה למרפסת גג.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) תוכנית פיתוח תכלול: גבול מגרש, גדרות, פרגולות, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, ניקוז!!!, מסתור כביסה, סימון כיוון פתיחת שער לתוך המגרש.
- 4) יש לצבוע רק את הבית המבוקש.
- 5) לא ניתן לאשר גישה למרפסת ללא קיר גבוה או הרחקה מגבול מגרש.

מהלך דיון

הבקשה ירדה מסדר יום- טרם הסתיים הליך הפרסום.

החלטות

להוריד מסדר היום

סעיף 8	בקשה להיתר: 20150065	תיק בניין: 1000045
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמית יוסף, כלנית 3 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

עמית יוסף, כלנית 3 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין

עמית יוסף, כלנית 3 קרית מלאכי

כתובת: דרור 35, שכונה שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 39 מגרש: 204 ב'

שימושים: אזור מגורים א **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	05/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת יחידת דיור אחת בעלת קומה אחת, חלק מדו משפחתי+בקשה להקלה.

פרוט הפרסום:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	05/05/2015	10/05/2015	לירז כהן

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	01/06/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	01/06/2015	01/06/2015	לירז כהן
עיתון 1	הארץ			
תאריך עיתון 1	21/05/2015			
עיתון 2	ישראל היום			

תאריך עיתון 2	22/05/2015		
עיתון 3	כאן דרום		
תאריך עיתון 3	22/05/2015		
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	פורסם	01/06/2015	

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 309 מ"ר.

אזור מגורים א"

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.
תכנית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.
קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'. (לפי המסומן בתשריט)
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

הערה: במגרש 132 תנתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום המקרקעין.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מבוקש:

שטח עיקרי קומת קרקע: 121.12 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי: 121.12 מ"ר

שטח שרות קומת קרקע:	12.10 מ"ר
סה"כ שטח שרות:	12.10 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	133.22 מ"ר

תכנית מבוקשת: 133.22 מ"ר (מבוקשת בהקלה)
 קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', צדדי- 2.7 מ' (מבוקש בהקלה), אחורי- 5 מ'. (לפי המסומן בתשריט)

הערות בדיקה:

- (1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- (2) יש להשלים נתונים בטופס 1. לתקן מהות הבקשה.
- (3) יש לחשב שטח חלל הגג העולה על 2.20 מ' כשטח עיקרי.
- (4) חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולוטיים.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 133.22 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
 הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
 יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. גדרות יהיו בתחום גבול המגרש בלבד.
3. גדר בתזית מזרחית בתחום קוי המגרש תהיה בגובה קומה 3.00 מ'.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20150106	תיק בניין: 1000072
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

דמרי יורם, הגליל 3 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

כתובת:

הגליל 3, שכונה המייסדים

גוש וחלקה:

גוש: 2471 חלקה: 2 מגרש: 4-א

שימושים:

מגורים מיוחד ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	10/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה

פרוט הפרסום:

1. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	10/05/2015	10/05/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי' 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	26/05/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	08/06/2015	פורסם	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	08/06/2015	08/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי' 149)	סגור

			הארץ	עיתון 1
		28/05/2015		תאריך עיתון 1
		ישראל היום		עיתון 2
		29/05/2015		תאריך עיתון 2
		כאן דרום		עיתון 3
		29/05/2015		תאריך עיתון 3

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 393 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.
תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים תשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה: 1

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל

במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כתומרי הבניין.

בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין: קדמי 0, צדדי 0-0, אחורי 0-1 ו-6/7 מ'.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 66.27 מ"ר המהווים 16.86%

שטח עיקרי קומה א':

66.27 מ"ר המהווים 16.86%

סה"כ שטח עיקרי:

13.25 מ"ר המהווים 3.37%

שטח שרות קומת קרקע:

שטח שרות קומה א':

13.25 מ"ר המהווים 3.37%

סה"כ שטח שרות:

סה"כ שטח בנוי: 79.52 מ"ר המהווים 20.23%

תכנית מבוקשת: 79.52 מ"ר המהווים 20.23% קוי בניין מבוקשים: קדמי 0, צדדי 0- מ', אחורי 0 ו- 6/7 מ'.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לתקן את חישוב השטחים.
- 4) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: יש לתקן את הרוזטה על הכביש.
- 5) תוכנית העמדה תהיה בקניימ 1: 250 ותכלול: גדרות, חניות.
- 6) תוכנית פיתוח תכלול: גדרות(גדר קידמי תהיה בגובה 1.80 מ'), סימון רוזטות בגבולות המגרש, מסתור כביסה, תוכנית אינסטלציה.
- 7) תוכנית גג תכלול: מידות חיצוניות, מידות גושים, מפלסים, חומר גג, סימון קונטור מבנה, כיוון ואחוז שיפוע הגג.
- 8) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר(גדר קידמי היה 1.80 מ').

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת בית מגורים חד קומתי במבנה טורי הכולל: ממ"ד, גדרות וחניה לא מקורה. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20150102	תיק בניין: 143201
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

גבאי יוסף, גולן 19 קרית מלאכי

גבאי אילנה, גולן 19 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

מיכאל בורדמן, זבונטסקי 8 ת.ד. - 1071 קרית מלאכי, 052-2756443

מתכנן שלד הבנין

בזיני אבי, רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

כתובת: גולן 19, שכונה המייסדים

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 55 מגרש: 112+א

שימושים: אזור מגורים א **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה להיתר בניה מס' 1432 הכוללת: הגדלת שטח קומת קרקע, שינויים פנימיים וחיצוניים, הקמת מחסן חימוני, הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול המגרש.

בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין קדמי לפרגולת בטון כך שיהיה 5.0 מ' במקום 6.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
4. הקלה להגבהת גובה גדר כך שתהיה בגובה של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	04/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

תוספת מגורים + שינויים פנימיים לבית מגורים קיים בהיתר במספר 1432+בקשה להקלה

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין קדמי לפרגולת בטון כך שיהיה 5.0 מ' במקום 6.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
4. הקלה להגבהת גובה גדר כך שתהיה בגובה של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	04/05/2015	04/05/2015	גב' שירה מעודה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	27/05/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום:

תוספת בניה להיתר בניה מס' 1432 הכוללת: הגדלת שטח קומת קרקע, שינויים פנימיים וחיצוניים, הקמת מחסן חימוני, הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול המגרש.

חוות דעת

התב"עוה החלות במקום: 0196899-617, 1/122/03/18
שטח המגרש: 420.00 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים א'
 מספר קומות: 2 קומות
 מס' יח"ד: עד 2 יח"ד**

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.
 עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

זכויות ליח"ד אחת:

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 378.00 מ"רהכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%

2 יח"ד:

יח' דיור אחת בק. קרקע יח' שניה בקומה מעל. היח' העליונה לא תקטן מ-75% משטח היח' התחתונה ובכל מקרה לא תפחת מ-80.00 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור.

שטח המדרגות ליחידת הדיור השניה יהיה במסגרת קוי הבנין ובצמוד ליח"ד שבקומת קרקע. זכות גישה ליחידה שניה וגרם מדרגות לפי תכנית בינוי מסומנת כמקום משוער ותוגדר בעת הגשת בקשה להיתר ליח' זו.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית. **קומת עמודים:** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה: 1

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל

במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כתומרי הבניין.

בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין: קדמי 5/6.5 מ', צדדי 3.0 מ', אחורי 4.0 מ' (לפי המסומן בתשריט).

מהות הבקשה: תוספת בניה להיתר בניה מס' 1432 הכוללת: הגדלת שטח קומת קרקע, שינויים פנימיים וחיצוניים, הקמת מחסן חיצוני, הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול המגרש.

בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין קדמי לפרגולת בטון כך שיהיה 5.0 מ' במקום 6.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
4. הקלה להגבהת גובה גדר כך שתהיה בגובה של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

קיים: מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 89.30 מ"ר
 שטח עיקרי קומה א': 100.00 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 274.80 מ"ר

85.50 מ"ר

-

שטח שרות קומת קרקע: 8.88 מ"ר
סה"כ שטח שרות: 16.38 מ"ר

סה"כ שטח בנוי: 291.18 מ"ר

תכנית מבוקשת: 191.18 מ"ר המהווים 45.51%
קוי בניין מבוקשים: קדמי 5/6.5 מ', צדדי 2.7 מ' (מבוקש בהקלה), אחורי 4.0 מ' (לפי המסומן בתשריט).

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכנית.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש, גבהים לשוחות ביוב עירונית.
- 4) תכנית העמדה, יש לצבוע מחסן כמבוקש.
- 5) תוכנית פיתוח תכלול: יש להציג גבהי קרקע מתוכננים, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, תוכנית אינסטלציה.
- 6) יש לסמן רוזטות בגבולות המגרש.
- 7) חזיתות: פירוט חומרי גמר, יש להשלים קונטור מוצע באדום.
- 8) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

מהלך דיון

- מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתוספת בניה להיתר בניה מס' 1432 הכוללת: הגדלת שטח קומת קרקע, שינויים פנימיים וחיצוניים, הקמת מחסן חיצוני, הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול המגרש. בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה בקו בנין קדמי לפרגולת בטון כך שיהיה 5.0 מ' במקום 6.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 4. הקלה להגבהת גובה גדר כך שתהיה בגובה של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

נציגת הועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי - הגדר המבוקשת גבוהה מאוד.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את פריסת הגדרות, גדר קדמית מבוקשת בגובה 1.80 מ' עפ"י תב"ע מותר 1.80 מ' בגדר של החזית, גובה גדר אחורית מבוקש 2.0 מ' מסד בטון של כ-0.5 מ' ומעל גדר רשת, גדר צדדית צפונית מזרחית קיימת ברובה, יש השלמה בחלק הקדמי של גדר אטומה בגובה 1.80 מ' ובחלק האחורי גדר קלה ע"ב מסד בטון כדוגמת הקיים. גדר צדדית דרומית מערבית, גדר מבוקשת בחלק הקדמי גדר אטומה בגובה 1.80 מ' ובחלק האחורי גדר קלה על מסד בטון בגובה 2.0 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה, הגדרות הבנויים בחלק הקדמי צדדי הם באזור החניה, יתר הגדרות הם גדרות מחומר קל על מסד בטון ולכן אין מניעה לאשר את הגדרות כפי שהוצגו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש לעדכן מפת מדידה המציינת מיקום מחסן בחלק האחורי של המבנה.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

סעיף 11	בקשה להיתר: 20150089	תיק בניין: 101802
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש

סלוק דוד, גולן 2 קרית מלאכי

סלוק לימור, גולן 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

ענבר אהוד, ת.ד. 4239 ירושלים, 0532728083

מתכנן שלד הבנין

ענבר אהוד, ת.ד. 4239 ירושלים, 0532728083

כתובת: גולן 2, שכונה המייסדים

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 34

שימושים: מגורים מיוחד ב' **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: ממ"ד, והגדלת קומת קרקע מבוקשת הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	30/04/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

אישור בדיעבד לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: ממ"ד, והגדלת קומת קרקע.

פרוט הפרסום

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	30/04/2015	30/04/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			28/05/2015	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			29/05/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			29/05/2015	תאריך עיתון 3

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	10/06/2015	פרסום	הקלות

מהות הפרסום

אישור בדיעבד לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: ממ"ד, והגדלת קומת קרקע.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הילה גזית	10/06/2015	10/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור
			הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום:

אישור בדיעבד לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: ממ"ד, והגדלת קומת קרקע מבוקשת הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 371 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.
תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית. קומות עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים. פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות. מס' מקומות חניה בחלקה: 1

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין: קדמי 3 מ', צדדי - 0-3 מ'.

מהות הבקשה: אישור בדיעבד לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: ממ"ד, והגדלת קומת קרקע מבוקשת הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע.

מוצע:

קיים:

שטח עיקרי קומת קרקע: 35.31 מ"ר המהווים 9.51% 87.31 מ"ר המהווים 23.53%
סה"כ שטח עיקרי: 123.82 מ"ר המהווים 33.37%

שטח שרות קומת קרקע: - 13.00 מ"ר המהווים 3.50%
סה"כ שטח שרות: 13.00 מ"ר המהווים 3.50%

סעיף 12	בקשה להיתר: 20150044	תיק בניין: 1000032
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
שרית ניהול נכסים בע"מ, משק 102 בית עזרא

בעל הזכות בנכס
רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך
נכט מתן, 30 טל שחר

מתכנן שלד הבנין
גרוס גיורגי, אצ"ל 46 חולון, 58200

כתובת: קרית מלאכי, שכונה אזור תעשיה תימורים
גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 37 מגרש: 510

שימושים: תעשיה קלה ומלאכה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה עבור תעשיה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממי"מ ו-21 חניות לא מקורות, גידור המגרש והקלה עבור הגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 46.88%, במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	29/04/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת מבנה עבור תעשיה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממי"מ 21 חניות לא מקורות וגידור המגרש.

פרוט הפרסום:

1. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 46.88% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח עיקרי בקומת קרקע יהיה 46.88% במקום 40%, המותרים עפ"י תב"ע.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
הילה גזית	30/04/2015	29/04/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			28/05/2015	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			29/05/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			29/05/2015	תאריך עיתון 3

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	10/05/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת מבנה עבור תעשיה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממי"מ 21 חניות לא מקורות וגידור המגרש.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	10/06/2015	פורסם	הקלות

מהות הפרסום:

הקמת מבנה עבור תעשיה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממי"מ 21 חניות לא מקורות וגידור המגרש.

מבצע	תאריך תחילה	תאריך סיום	שלב	מצב
הילה גזית	10/06/2015	10/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18
שטח המגרש: 4,216 מ"ר

מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).

גובה מירבי: לתעשייה קלה ומלאכה - 12 מ', למעט מתקנים כגון: אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו':

סה"כ אחוזי בניה (עיקרי+שרות): 200%

תכסית מירבית: לתעשייה קלה ומלאכה - 50%

שטח למטרות עיקריות: 120%

לקומת קרקע - 40% משטח המגרש.

שטח למטרות שירות: מעל הקרקע - 20%.

לקומת קרקע - 10% משטח המגרש

מתחת לקרקע - 60%

שטח מגרש מזערי: 2,000 מ"ר

קוי בניין: קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ'.

על אף המסומן בתשריט, תותר בניה בקו בניין צידי 0 בין שני מגרשים, בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

חומרי בניה:

חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה. יותר שימוש בצבע עייג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

מהות הבקשה: הקמת מבנה עבור תעשייה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממ"מ ו-21 חניות לא מקורות, גידור המגרש והקלה עבור הגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 46.88%, במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 1977.51 מ"ר, שהם 46.88% (מבוקש במסגרת הקלה)
שטח עיקרי קומה א': 110.56 מ"ר, שהם 2.62%
סה"כ שטח עיקרי: 2088.07 מ"ר, שהם 49.5%

שטח שרות קומת קרקע: 18.33 מ"ר, שהם 0.45%
סה"כ שטח שרות: 18.33 מ"ר, שהם 0.45%

סה"כ שטח בנוי: 2106.4 מ"ר, שהם 49.96%
 תכנית מבוקשת: 1995.84 מ"ר, שהם 47.33%
 קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', צידי- 5 מ', אחורי- 5 מ'
 הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לתקן את הישוב השטחים.
- 4) תוכנית העמדה תכלול כיתוב "גבול מגרש", גדרות וחניות.
- 5) שטחי הבנייה חורגים מהשטחים המותרים. יש לפרסם הקלה.
- 6) יש להכין תוכנית פיתוח הכוללת: סימון גבול מגרש, קווי בניין ומידותיהם, גובה 0.00 מבנה, חניות, גדרות, תיקון גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, סימון ניקוז מי נגר עילי, תוכנית אינסטלציה.
 יש להתאים גבהי פיתוח לגובה 0.00 של המבנה - אין לתכנן פחות מ-3 מדרגות.
- 7) יש להכין תוכנית קומת קרקע הכוללת: סימון גבול מגרש, קווי בניין ומידותיהם, גובה 0.00 מבנה, ייעוד חדרים, השלמת פתרונות איורור לכל חלקי המבנה, מידות פתחים, מידות חיצוניות, מידות גושים.
- 8) תוכנית קומת גלריה תכלול: צביעת קירות, סימון פתחים המופיעים בחזיתות ועדכון קווי מידה בהתאם, פתרונות איורור לכל חלקי המבנה, השלמת מידות.
- 9) תכנית גגות: יש להסתיר חומר גג בחזית צפונית+מזרחית. ניתן ע"י הגבהת חזית.
- 9) חתכים: הגבהת גדר ל-2 מ', השלמת צביעה, השלמת גבול מגרש וקווי בניין.
 יש לצרף חתך נוסף, לרוחב המבנה.
- 10) חזיתות: בחזית צפונית+מזרחית יש לשנות חומרי גמר כנדרש בתב"ע.
 כמו כן יש להגביה גדר ל-2 מ', להשלים צביעה, להשלים גבול מגרש וקווי בניין.
- 11) יש לצרף פריסת גדרות הכוללת: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.
גדרות בחזית צפונית+מזרחית תחופינה באבן כוכרית מנוסרת.

מהלך דיון

מנהלת היועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת מבנה עבור תעשייה קלה ומלאכה, הכולל: משרדים, ממ"מ ו-21 חניות לא מקורות, גידור המגרש והקלה עבור הגדלת תכנית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 46.88%, במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
 הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
 יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות.
2. יש לחפות 2 חזיתות, הפונות לדרך, בהתאם להוראות התב"ע.
3. יש לתכנן גדרות על פי הנחיות התב"ע.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

סעיף 13	בקשה להיתר: 20150068	תיק בניין: 1000048
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201507 תאריך: 21/06/2015		

בעלי עניין

מבקש
 ביטון פרחח, קרית מלאכי, 052-8198520
בעל הזכות בנכס
 רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים
עורך
 בזיני אבי, רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי
מתכנן שלד הבנין
 בזיני אבי, רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי
כתובת: השפלה 17, שכונה המייסדים
גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 29 מגרש: 31

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.
 בקשה זו כוללת הקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	22/03/2015	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

פרוט הפרסום

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
רחלי רבינוביץ	20/05/2015	22/03/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	01/06/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מהות הפרסום

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	08/06/2015	01/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	08/06/2015	פורסם	הקלות

מהות הפרסום

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	14/06/2015	08/06/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
		הארץ	עיתון 1

28/05/2015	תאריך עיתון 1
ישראל היום	עיתון 2
29/05/2015	תאריך עיתון 2
כאן דרום	עיתון 3
29/05/2015	תאריך עיתון 3

חות דעת

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 444 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.

תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יחיד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה: 1

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין: כל קווי הבניין - אפס.

מהות הבקשה: הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

1. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 226.93 מ"ר המהווים 51.11%

שטח עיקרי קומה א': 121.85 מ"ר המהווים 27.44%

סה"כ שטח עיקרי: 348.78 מ"ר המהווים 78.55%

שטח שרות קומת קרקע: 26.96 מ"ר המהווים 6.07%
 שטח שרות קומה א': 26.96 מ"ר המהווים 6.07%
 סה"כ שטח שרות: 26.96 מ"ר המהווים 6.07%

סה"כ שטח בנוי: 375.74 מ"ר 84.62%

תכסית מבוקשת: 253.89 מ"ר המהווים 59.73%
 קוי בניין מבוקשים: בהיקף המגרש קוי בניין - 0, בצפון מערב (לפי המסומן בתשריט).

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש, תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום, גבהים במגרשי השכנים, גבהים לשוחת ביוב עירונית.
- 4) תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250, תכלול סימון גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, גובה 0.00 מבנה, גדרות, חניות, פרגולות.
- 5) יש לתקן את חישוב השטחים, יש לחשב שטח חלל הגג העולה על 2.20 מ' כשטח עיקרי, יש לחשב שטח פרגולה, יש לוודא התאמה בין מידות התוכנית למידות חישוב השטחים.
- 6) שטחי הבנייה חורגים מהשטחים המותרים.
- 7) שטחי הבנייה חורגים מקווי הבניין המותרים.
- 8) תוכנית גג תכלול: סימון חץ צפון, גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, מידות חיצוניות, מידות גושים, מפלסים, חומר גג, סימון קונטור מבנה, כיוון ואחוז שיפוע הגג, קולטים ודוד שמש, מסתור לקולטים, ניקוז הגג.
- 9) חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולוטיים.
- 10) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.
 בקשה זו כוללת הקלות:
1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

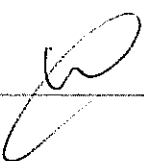
בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
 הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
 יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. יש לשלול תשריט איחוד וחלוקה מאושר ולסמן את הקיר משותף והגדרות בתוך גבול המגרש.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.





אליהו זוהר
יו"ר הוועדה



נועם רוחה
מהנדס חשמל