

תאריך: 12/10/2015  
כ"ט תשרי תשע"ו

**טדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 20150009 ביום ראשון תאריך 18/10/15 ה' חשוון, תשע"ו בשעה 19:30

**מ ו ז מ נ י ס :**

**חברים:**

אריאלי דוד

חורש דוד

אייל פרדיס

הניג סבר נאוה

שמחון שמואל

עמית בלדרמן

חן וייסמן

**נציגים:**

שריד ענת

סלינה שמסי

שי רגב

דרור ורד

מיכל דנצינגר

מיכאל סידלר

דני אטיאס

אדם שאול

**סגל:**

עו"ד עודד רומנו

אד' מריוס ראפ

שושן אורלי

טורציינסקי טניה

שלומית גנסקו

יו"ר הועדה

מ"מ יו"ר הועדה

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

נציגת משרד הפנים

נציגת משרד הפנים

נציג רשות מקרקעי ישראל

נציגת האיגוד לאיכות הסביבה

נציגת משרד הבריאות

נציג משרד השיכון

נציג כיבוי אש

בעל דעה מייצגת

יועץ משפטי

מהנדס המועצה

מזכירת הועדה

רכזת רשות רישוי

בודקת בקשות להיתר

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20150008 מתאריך 20/09/2015.

עדכון חברי הוועדה בנושא עתירה מנהלית שהוגשה כנגד הוועדה המקומית בדרישה לשנות את ייעוד הקרקע בגוש 10607 חלקה 280 ובגוש 10479 חלקה 35, כלניות 7 מייעוד מגורים למסחרי:

עפ"י תכנית ג/405 המאושרת משנת 1972 ייעוד המגרש היה מגורים. בשנת 1985 הופקדה תכנית טב/34 אשר שינתה את הייעוד למסחרי אך אושרה רק בתאריך 22/11/1999. בתאריך 20/01/1999 במקביל לאישורה של תכנית טב/34 הופקדה תכנית טב/105 אשר ייעדה את המגרש למגורים. לתכנית זו לא הוגשה התנגדות ע"י בעלי הזכויות והיא אושרה בשנת 2002. בעלי הזכויות הגישו עתירה בטענה בהליך אישור התב"ע לא היו מיודעים לשינוי וכי הפרסום לא כלל הפנייה ספציפית לשינוי יעוד המגרש.

בית המשפט המחוזי קיבל את טענתם וקבע שתכנית טב/105 לא הוגדרה כתכנית מתארית ולא יכלה לשנות ייעוד מתכנית מתאר, בנוסף נפל פגם בפרסום התכנית וכי יש לבטל את כל התכנית או לחילופין רק במגרש הנדון. פרקליטות המדינה בשם הוועדה המחוזית ומנהל התכנון הגישו בקשה לדיון בבית המשפט העליון בטענה כי כל התכניות במדינה מתנהלות בהליך זהה וללא הגדרת התכניות המפורטות כמתאריות. בית המשפט העליון הפך את החלטת בית המשפט המחוזי וקבע כי רוב התכניות במדינה אכן מנוהלות בצורה זו וכי המגרש יוחרג מתכנית טב/105 וישאר בייעוד מסחרי ותידרש לו הכנת תכנית בניין עיר מפורטת. הוחלט כי החל מ- 30/10/2015 תקבלנה ההסכמות בין הצדדים תוקף של פסק דין, ייעוד המגרש יהיה עפ"י טב/34 מסחרי ושעל בעלי הזכויות יהיה להכין תכנית בניין עיר מפורטת אשר תקנה זכויות בניה והגדרות בינוי למגרש. רצ"ב נוסח ההסכם.

מס' דף: 3

תאריך: 12/10/2015

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/15

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20150127	00/00/00	10592	365		קליין צבי	אלה 6 קרית טבעון	4
2	20150121	09/09/15	11391	36		ברקוביץ טוביה ואירית	כרמל 54 קרית טבעון	5
3	20150117	08/09/15				גליקו כפיר ורוני	יהודה הנשיא 44 קרית טבעון	7
4	20150009	08/02/15	10592	80		קליין נדב	חורש 56/5 קרית טבעון	9
5	20150035	00/00/00	10592	148		גולדשטיק אורלי ויואב	צפורנים 13 קרית טבעון	10
6	20150065	16/06/15	11394	15		שקד צחי והילה	זייד אלכסנדר 26 קרית טבעון	12
7	20150123	10/09/15	10591	140		מורגנלנדר אורי	בורוכוב 51 קרית טבעון	14

מספר בקשה: 20150127	תיק בניין: 1130060
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/2015	

**מבקש:**

קליין צבי

חרמון 10 כפר ורדים

**בעל הנכס:**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

קליין צבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלה 6 קרית טבעון

שטח מגרש: 1178.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 365

תכנית: טב/216

**תאור בקשה**

שמוש חורג

נגריה

**מהות**

בקשה לשימוש חורג ממגורים למלאכה זעירה (נגריה הכוללת הדרכות לציבור, מחסן) במבנה וסככה קיימים בשטח של כ- 38 מ"ר. השכן הגובל לא אותר.

**טבלת שטחים:**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקוי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					38.10		מסחר		
					38.10				
	<b>%בניה: 3.23%</b>				<b>38.10</b>		<b>סה"כ:</b>		

**המלצות:**

- מומלץ לאשר שימוש חורג לתקופה של שלוש שנים או לתקופה של מימוש תכנית טב/216, המוקדם מביניהם:
- להוראות פתרון למיקום חומרי עבודה וכן למיקום אשפה.
  - השימוש יהיה ללא קהל עם גישה למפעילי המקום בלבד ולמטרה לשמה הוגדר (עבודות נגרות).
  - לצרף אישור כיבוי אש.
  - לתקן את התכניות שיכללו את מפת המדידה העדכנית.
  - אין לבצע כל פיתוח וחניה חדשה למעט התאמה לבטיחות והנגשה הנדרש עפ"י החוק. (דרך גישה, כניסה מונגשת, אישור בטיחות)

מספר בקשה: 20150121	תיק בניין: 1320540
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/2015	

**מבקש:**

ברקוביץ טוביה ואירית  
 רבין יצחק 64 קרית טבעון

**בעל הנכס:**

רשות מקרקעי ישראל

**עורד:**

בקין אוהד תעודת זהות: 5219682

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: כרמל 54 קרית טבעון**

שטח מגרש: 800.00 מ"ר שטח בניה מותר: 352.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%

גוש וחלקה: גוש: 11391 חלקה: 36

תכנית: טב/97

**תאור בקשה**

בית מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות**

בקשה לבניית בית מגורים חד משפחתי בן שני קומות + קומת מרתף, במגרש עורפי הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. מרווח אחורי עד 10% (4.50 מטר במקום 5.0 מטר).
  2. גובה מבנה 9.0 מטר במקום 7.0 מטר (גג שטוח).
  3. שלוש קומות במקום שתיים.
  4. מרווח צידי עד 10% (3.60 מטר במקום 4.0 מטר).
- נשלחה הודעה לגובלים ולא התקבלה התנגדות.

**טבלת 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			
			5.62				מחסן/מבנה עזר		
			29.64				חניה מקורה		
			27.67		21.67		מרתף		
			32.46				קומת עמודים מפולשת		
			13.00				ממ"ד		
					103.97		ק.קרקע		
					71.87		ק.א		
			108.39		197.51				

סה"כ: 197.51 108.39 %בניה: 24.69%

**ה מ ל צ ו ת:**

בבדיקת התכנית נמצא כי אין הצדקה תכנונית לאשר שלוש קומת במבנה המבוקש. כמו כן, יש לתקן את התנאים המפורטים:

1. מדרגות מבוקשות מחוץ לקוי בניין יבוטלו או לחילופין יבוצעו על מילוי של 1.50 מטר..
2. מרתף "העליון" המבוקש יבוטל או לחלופין כל השטח יחושב כשטח עיקרי.
3. לבטל דלת היצונית באזור מרתף "תחתון".
4. תשלום היטל השבחה כחוק.
5. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.

6. להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 25:1.
7. לצרף אישור קק"ל.
8. להוסיף פריסת קירות מבוקשים כולל: ק.ק.ט, מפלסים, חומר, מידות.
9. סימון מיקום מזגנים.
10. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
11. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה.
12. להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
13. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
14. להוסיף תרשים סביבה לגרמושקה.
15. יש לצמצם את שטח העיקרי כך שלא יחרוג מ-22%.
16. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
17. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' מקרקע טבעית. ניתן להנמיך את המבנה עד למפלס הקרקע הטבעית או לחילופין לבטל ריצפה עד לממשק עם הקרקע הטבעית.
18. לדאוג לגובה ראש תיקני בקומה אחרונה בכניסה למפלס 3.06 מ'.
19. לפרט חומרי גמר לדרך יש לכלול את כל הדרך בבקשה תוך פירוט חומרי גמר כניסות משנה וכדומה.
20. להוסיף חתך אורכי נוסף.
21. הגבהת גינה בגבול מגרש אחורי אינה מאושרת ויוצרת בניה כ"מרפסת" מחוץ לקווי בניין.
22. לצרף חוות דעת לתכנון ע"י יועץ קרקע.
23. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
24. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.

מספר בקשה: 20150117	תיק בניין: 1280440
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009	בתאריך: 18/10/2015

**מבקש:**

♦ גליקו כפיר ורוני  
יהודה הנשיא 44 קרית טבעון

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ עמרני אביב תעודת זהות: 28128668

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: יהודה הנשיא 44 קרית טבעון**

שטח מגרש: 1248.00 מ"ר שטח בניה מותר: 549.12 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%  
תכנית: 34/טב

**תאור בקשה**

בית מגורים דו משפחתי תוספת שטח+הקלה

**מהות**

בקשה לאישור בדיעבד לשינויים פנימיים וחיצוניים בחזיתות, שינויים בפיתוח שטח, החלפת גג ועפים על קונסטרוקציה קיימת. הבקשה כוללת בקשה לבניית ממ"ד חדש ושינוי מיקום משטח חניה בחזית המגרש. קיימות התנגדות השותפים בנכס, והתייחסות המבקשים רצ"ב.

**טבלת 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			
			12.50				ממ"ד		
						95.40	ק קרקע בנין א'		
						66.48	ק.קרקע		
						111.63	ק.א		
			12.50			273.51			
<b>%בניה: 21.92%</b>			12.50		273.51		<b>סה"כ:</b>		

**סיכום בדיקה:**

**התייחסות מהנדס המועצה להתנגדות:**

1. יציבות המבנה מתוכננת ע"י קונסטרוקטור ובאחריותו. אין מניעה כי המתנגדת תקבל העתק מהחשובים הנ"ל (באחריותה לפנות לוועדה), אולם האחריות מבחינת הוועדה לתכנון נכון וליציבות היא על הקונסטרוקטור המלווה את הבקשה.
2. תנאי ההיתר כוללים חובת בניית גדר הפרדה אטומה בגובה 2.0 מטר טרם תחילת העבודות.
3. אחוזי הבניה המבוקשים הינם עד 50%.
4. הממ"ד המבוקש רחוק מקיר התומך ואין סיבה לפגוע בו.

**המלצות:**

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

1. על גבי דירות השכנים יש להוסיף "לא כלול".
2. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
3. להוסיף תכנית גגות כולל: מפלסים, ניקוזים, שיפועים, מיקום לדוד שמש וקולטים.
4. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
5. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים, שינויים.

6. להדגיש ולשנות קו בניין באדום בכל התכניות.
7. סימון מיקום מזגנים.
8. יש לדרג את הפיתוח כולל קירות כך שגובהם לא יעלה על 1.50 מטר במרווחים.
9. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
10. גובה קיר מבוקש בחזית לא יעלה על 80 ס"מ.
11. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
12. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
13. יש להשלים את צביעת הבקשה בצבעים המקובלים.
14. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעותיות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
16. מיקום החניה המבוקש הוא באזור של כביש משופע, יש להראות פתרון גישור על הפרשי הגובה הן לאורך החניה והן לרוחבה יתוכנן ויבוצע בתחומי המגרש בלבד.
17. לצרף תכנון מפורט עם גבהים לכניסה לחניה ולמדרכה.



7/10/15

מ.מ. ק.טבעון  
מינהל הנדסל  
08-10-2015  
התקבל

אגוד

ועד מקומי למסן וגנים  
מוצב מקומי לראש סלמ

נוכח: הנהלת-אגוד גנים עם איזו כפר וסמל

גש 10591 חקר דר גיה וקוצב הנסלו 44

הנוי חרף הנכח דברים גדל עם משפחה הננו אר  
משגל זר גש 10591 חקר דר.

מקלש מווקצב אגוד-על היצר הקנים לצדדש הקטולא:

1) אזור ערודכ כי מצאנו דמקה ישן, גנו דטט מכלסים  
שונש (הן שני חלקי קצו) ומקושס "עו ימז כרצו,

מקלש-כצג אכטן קנצס' מתויד אסע-יסוצה התקנה

(קצו משפחה) ואולשום "עו מקנצס. קצג הממזלים קטל  
נוצב אקפני.

2) מתר ומתנה פדים ילדים צערוש, אלקש אקצב עככ  
קשוחה גקו חמברלז בן קנגש/סדק אלקר התנה.

3) אקנש גושל על גזיקתם ל החתה התנה "עו משפחה  
איזו אנה חרש מ-סמס מן אולש קנניה החלונה  
חמנט בלו.

4) אלקש אקקו אל מתקו הוצג קעוצב קממח התמס  
על החתנה חקל אפאץ  
גדיס קאוקר גין המכלסים.  
גדיכע וקעצב אפס  
סילי דכג אש

0546320692



דן ירדן & אביב עמרני  
אדריכלים

תאריך: 09.10.15  
הועבר במייל: שלומית

לכבוד:  
מח' הרישוי  
מינהל הנדסה טבעון  
המועצה המקומית קרית טבעון  
א.ג.ב.

**הנדון: בקשה להיתר משפחת גליקו**  
**גוש 10591, חלקה 87, רחוב יהודה הנשיא 44 קריית טבעון- תשובה**  
**להתנגדות סיגל רהב גנון**

שלום רב,  
בהמשך למכתב ההתייחסות לבניה של משפחת גליקו של הגב' סיגל רהב גנון אשר הועבר למשרדכם בתאריך 08-10-15, להלן תשובתינו המנומקת לטענותיה של המתנגדת ע"פ הסדר המופיע במכתבה:

- 1- לאור האמור בסעיף זה אציין כי ע"פ חוקי תכנון ובניה כל בקשה להיתר המצריכה שינוי קונסטרוקטיבי מחייבת חתימתו של מהנדס בניין בשלב ההגשה להיתר כולל חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ליציבות המבנה. אין בדעתנו לשנות את הנאמר בחוק וכל דרישות המהנדס ימולאו בהתאם לנדרש בוועדה.
  - 2- תיבנה גדר קשיחה לתקופת הבניה בלבד התוחמת את האזורי הבניה כך שילדי המתנגדת וילדי משפחת גליקו לא יפגעו, הגדר תוסר בשלב סיום הבניה.
  - 3- ע"פ חישוב זכויות הבניה ניתן לראות כי טרם נוצלו מלוא אחוזי הבניה בבקשה הנוכחית ובטח שלא נלקחו ממשפחת רהב גנון. מצ"ב חישובי הזכויות כפי שמופיע בסעיף חישובי השטחים גרמושקה:  
סה"כ שטח מגרש:  $549.12 = 44\% \times 1248 \text{ מ"ר}$   
לפי קומות:  $44\% = 22\% + 22\%$   
חלוקה לשתי יחידות דיור שוות:  $274.56 = 549.12 / 2$  מ"ר לכל יחידה
- סה"כ שטח בבקשה להיתר משפחת גליקו (קיים + מוצע): 162.41 מ"ר
- 4- ע"פ הבקשה להיתר ניתן לראות כי הקיר המשותף, קיר התומך בין המפלסים, מרוחק כ- 2 מ' מקירות תוספת הבניה ולכן אין כל חשש שיפגע במהלך הבניה. במידה וייפגע כתוצאה מהבניה נתקנו ונחזירו למצבו ההתחלתי כפי שהיה, אבל כאמור אינני צופה בעיה כזו.
- כמו כן אבקש להפנות את תשומת לב הוועדה כי כל טענותיה של הגברת רהב גנון אינן מתנגדות לבניה של משפחת גליקו אלא מתריעה בפני פגיעה ברכושה כשותפה בנכס. כל טענותיה הינן הגיוניות ובמילא היו נלקחות בחשבון בכל שלבי ההיתר והבניה.
- אודה על טיפול בהתנגדות בהתאם לטענותי/תשובותי למכתבה לאור זו שאין בבקשה להיתר כל פגיעה בזכויותיה של הגברת רהב גנון.

בברכה  
אביב עמרני-אדריכל  
M.sc.Eng

מספר בקשה: 20150009	תיק בניין: 1160565	סעיף: 4
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/2015		

**מבקש:**

♦ קליין נדב

הדולב 4 כפר ורדים מיקוד : 25147

**בעל הנכס:**

♦ מנהל מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ עאסי לורנס תעודת זהות: 57601205

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: חורש 56/5 קרית טבעון**

שטח מגרש: 1049.00 מ"ר שטח בניה מותר: 90.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 10.49%

גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 80

תכנית: טב/111

**תאור בקשה**

בית משותף תוספת שטח+הקלה

**מהות**

בקשה למתן היתר עבור תוספת שטח וממ"ד ליח"ד אמצעית תחתונה בבית משותף הבקשה כוללת הקלה ממרווח קידמי עבור ממ"ד עד 4.90 מ' מגבול מגרש קדמי.

**טבלת שטחים:**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקוי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
7.20							פרגולה		
						14.00	ממ"ד		
					19.73	26.13	ק.קרקע		
					19.60		ק-1		
					39.33	40.13			
		<b>%בניה: 7.57%</b>				<b>79.46</b>	<b>סה"כ:</b>		

**ה מ ל צ ו ת:**

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- להגיש סקר עצים.
  - בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
  - לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
  - בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
  - פיתוח שטח יבוצע עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
  - תשלום עבור קרן חניה למקום אחד.
  - לסמן בריכות ביוב קיימות ולהראות מיקומן החדש בתכניות.
  - לצרף התחייבות לשמירת ניקיון סביר בזמן הבניה.
  - להוסיף ונטה לשירותים בקומה 2.70-.
  - חלון מזרחי בתכנית יהיה בתוך קוי הבניין ותואם לחתך ב-ב.
  - להדגיש בכל החתכים והחזיתות את ההריסה בצהוב.
  - לציין כי שביל הגישה בגבול אחורי נשאר ללא שינוי.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20150035	תיק בניין: 1120130
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/2015		

**מבקש:**

♦ גולדשטיק אורלי ויואב  
צפורנים 13 קרית טבעון

**בעל הנכס:**

♦ מנהל מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ רציר גלעד תעודות זהות: 17394479

סוג בקשה: בקשה להיתר

**פתובת הבניין: צפורנים 13 קרית טבעון**

שטח מגרש: 515.00 מ"ר שטח בניה מותר: 226.60 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%  
גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 148 תכנית: טב/103

**תאור בקשה**

בית מגורים חד משפחתי תוספת למבנה קיים

**מהות**

בקשה למתן היתר להריסת מבנה קיים. ובניית יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד, מדרג, חניה מקורה. מבוקשת הקלה במרווח אחורי וצידי עד 10% והקלה עבור מיקום ממ"ד במרווח צידי 3.35 מטר במקום 4.0 מ' בקיר אטום והקלה בגובה מבנה לפרגולה בטון 8.50 מטר במקום 7.0 מטר. על החלקה קיימת יח"ד נוספת.

**טבלת שטחים:**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שידות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			6.00				מחסן/מבנה עזר		
			50.00		29.51		מרתף		
					8.77		קומת עמודים מפולשת		
					133.24		ק.קרקע		
					92.92		ק.א		
			56.00		264.44				

סה"כ: 264.44 56.00 %בניה: 51.35%

**ה מ ל צ ו ת:**

- בבדיקת התכנית נמצא כי יש לתקן את התנאים המפורטים:
- להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1:25 מצופה באבן לקט.
  - לצרף אישור קק"ל.
  - להוסיף קו גובה בחתכים.
  - להראות את הפרגולה לפי לחוק.
  - יש להוסיף "מחסן-גינה" בגובה עד 2.20 מ"ר עד 6.0 מ"ר
  - בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
  - להוסיף פריסת קירות מבוקשים כולל: ק.ק.ט, מפלסים, חומר, מידות.
  - יש לצמצם את קירוי חניה ב-0.5 מטר פנימה בתוך החלקה.
  - להוסיף חתך במרתף כפי שמסומן בעותק המשודר.
  - לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
  - להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.

12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. קיר מבוקש בחזית לא יעלה על 80 ס"מ.
14. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
15. יש לצמצם את שטח העיקרי כך שלא יחרוג מ-44%, כמו כן, לבטל קומת עמודים מאחר ומהווה שטח עיקרי וקומה שלישית למעט המרתף.
16. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
17. להוסיף חץ צפון בכל תכניות.
18. הגישה למבנה תהיה מרחוב ציפורנים.
19. לבטל סימון קו בניין בחזית מערבית מאחר ואין גבול חלקה סטוטורי בין המבנים ולדאוג למרווח של 8.0 מטר לפחות בין המבנים.
20. לשנות פרט קיר תומך בחזית בהתאם לעותק משרדי.
21. תשלום היטל השבחה כחוק.
22. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.

מספר בקשה: 20150065	תיק בניין: 1410260
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009	בתאריך: 18/10/2015

**מבקש:**

♦ שקד צחי והילה

זייד אלכסנדר 15 א קרית טבעון

**בעל הנכס:**

♦ מנהל מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ בן צבי דור תעודת זהות: 23715709

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: זייד אלכסנדר 26 קרית טבעון**

שטח מגרש: 1106.00 מ"ר שטח בניה מותר: 486.64 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%

גוש וחלקה: גוש: 11394 חלקה: 15

**תאור בקשה**

בית מגורים חד משפחתי תוספת שטח+הקלה

**מהות**

בקשה למתן היתר בניה לאישור בדיעבד לקומות עמודים קיימת ואטימת חלק קיים החורג ממרווח צידי. מבוקש הרחבת שלון ופינת אוכל, תוספת קומה נוספת, שינויים פנימיים וחיצוניים, שינויים מיקום חניה, אטימה ומילוי באדמה של חללים חורגים, הבקשה כוללת הקלה במרווח אחורי לבניית חדר בטחון. 3.0 מטר במקום 4.0 מטר.

**טבלת שטחים:**

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			5.87				מתחן/מבנה עזר		
15.87							פרגולה		
			33.18				קומת עמודים מפולשת		
			9.20				ממ"ד		
					31.05	95.72	ק.קרקע		
					63.19		ק.א		
			48.25		94.24	95.72			

סה"כ: 189.96 48.25 %בניה: 17.18%

**המלצות:**

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- לבטל חלק מרפסת שחורגת בחזית דרומית בקומה שניה.
- לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
- לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
- רישום הערת אזהרה בטאבו על חלק ממבנה קיים החורג במרווחים.
- להוסיף פריסת קירות מבוקשים כולל: ק.ק.ט, מפלסים, חומר, מידות.
- להשלים מפת מדידה ולהוסיף: קוי טופוגרפיה, מדידה 10 מטר מכל כוון, מפלסים, פיתוח קיים.
- בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
- להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1: 25.
- לתקן ולהשלים מפרט טכני.
- יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".

## מס' דף: 13

11. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, גבהים אבסולוטיים.
12. להוסיף פריסת קירות מבוקשים כולל: ק.ק.ט, מפלסים, חומר, מידות.
13. לדרג גובה קיר תומך באזור החלל למילוי לשני קירות של 1.30 מטר כל אחד.
14. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
15. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20150123	תיק בניין: 1270510
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150009 בתאריך: 18/10/2015		

**מבקש:**

♦ מורגנלנדר אורי  
בורוכוב 51 קרית טבעון

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ מלמד מקסים תעודת זהות: 319565867

סוג בקשה: בקשה להיתר

**פתובת הבניין: בורוכוב 51 קרית טבעון**

גוש וחלקה: גוש: 10591 חלקה: 140

תכנית: טב/34

**תאור בקשה**

גשרון גישה

בית משותף

**מהות**

בקשה למתן היתר להקמת גשר ממתכת ממפלס הרחוב למרפסת קיימת ליח"ד בקומה א' כחלק מבית מגורים משותף, הבקשה כוללת אישור בזיעבד לפרגולה קיימת בחזית. רצ"ב התנגדות השותפה בנכס.

**טבלת שטחים:**

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

**סיכום בדיקה:**

**התייחסות מהנדס המועצה להתנגדות:**

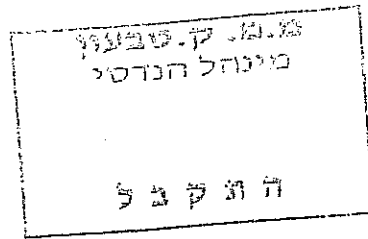
- לדחות את ההתנגדות מאחר ועפ"י בחינה הזוויית מהגשר לחלונות הקיימים לא נראית כל פגיעה בפרטיות ואפשרות לנצפות ישירה, בנוסף בניית גגון מעל החלון אינה אפשרית ומהווה סטייה ניכרת.
- עפ"י הנתונים המצויים בידי הוועדה נראה כי התכניות שהוצגו תואמות למצב בשטח.

**המלצות:**

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
- לפרק את גגון הקיים מעל המרפסת ולהתאים להגדרות של פרגולה.
  - העמוד המבוקש ימוקם בתחומי החלקה בלבד.
  - לציין חומר גמר לגשר מבוקש.
  - השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
  - בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.



3/9/15



לכבוד

הוועדה לתכנון ולבניה

קרית טבעון

**הנדון: תוספת גשר מתכת בבית משותף- בורוכוב 51 גוש 10591 חלקה 140**

א.ג.ב.

שמי אורלי אופק ואני מתגוררת ברח' בורוכוב 51 בקרית טבעון. לאחרונה פנה אלי מר אורי מורגנלנדר המתגורר בדירה מעלי וביקש שאחתום לו על תכנית לתוספת גשר מתכת ממפלס רחוב למרפסת קיימת בקומה 1. מכיוון שאיני בקיאה בתחום זה נעזרתי באדריכל אשר בדק את התכנית ולאור המלצותיו פניתי למר מורגנלנדר והצגתי לפניו את השגותיי לפיהן אפשר בשמחה את בנייתו של גשר זה אך לצד בניית גשר זה אני מבקשת שמר מורגנלנדר ידאג לבנות גגון מעל חלון הממוקם בסלון ביתי...חלון זה פונה לכיוון הגשר העתיד להבנות אשר בנייתו תגרור אחריה חדירה רבה לפרטיותי ולסלון ביתי. ברצוני לגעת בנקודה נוספת והיא העובדה שמעיון בתכנית שהציג לי מר מורגנלנדר מתברר כי הגרמושקה נשענת על תכנית בית ישנה והיא אינה עדכנית.

אין בכונתי לפגוע כהוא זה בהליך בניית הגשר אך עלי לוודא כי בנייתו לא תפר את פרטיותי ותאפשר לי להמשיך ולנהל את חיי ביתי בפרטיות המתבקשת ולכן מבקשת מהועדה לדרוש ממר מורגנלנדר להוסיף גגון (בתכנית וכמובן לבצע) מעל הפתח הנדון לשביעות רצוני ושגגון זה יהיה בעומק 60 סמ לפחות על מנת שימנע הצצה מהגשר לתוך דירתי.

~~בכבוד רב  
אורלי אופק  
(בורוכוב 51)  
קרית טבעון~~

נייד: 050-8388684