

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20150005 ביום ראשון תאריך 21/06/15 ד' תמוז, תשע"ה בשעה 19:30

מ ו ז מ נ י ס:

חברים:

אריאלי דוד

חורש דוד

אייל פרדיס

הניג סבר נאווה

שמחון שמואל

עמית בלדרמן

חן וייסמן

נציגים:

שריד ענת

סלינה שמסי

רטור אילה

דרור ורד

מיכל דנצינגר

מיכאל סידלר

דני אטיאס

סגל:

עו"ד עודד רומנו

אד' מריוס ראפ

שושן אורלי

טורצינסקי טניה

שלומית גנסקו

-יו"ר הועדה

מ"מ יו"ר הועדה

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

נציגת משרד הפנים

נציגת משרד הפנים

- נציג מ.מ.י

- נציגת האיגוד לאיכות הסביבה

נציגת משרד הבריאות

- נציג משרד השיכון

- נציג כיבוי אש

- יועץ משפטי

מהנדס המועצה

מזכירת ועדה

רכזת רשות רישוי

בודקת תכניות

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20150004 מתאריך 10/05/2015.

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 20150005 בתאריך 21/06/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	306-0294603		שינוי קווי בניין ברחוב ציפורנים 26 ב (טב/277)	4

סעיף: 1	תכנית מפורטת נקודתית: 306-0294603
סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015	

שם: שינוי קווי בניין ברחוב ציפורנים 26 ב (טב/277)

שטח התוכנית: 654.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	טב/103
שינוי לתוכנית	טב/34

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:** שלו רינה

♦ **מתכנן:** ערן מבל

אזורים

רחוב צפורנים 26 ב, קרית טבעון

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 10592

204

מטרות התכנית:

שינוי קווי בניין ביחיד קיימת על חלקה ששטחה הכולל 1306 מ"ר עליה קיימים שני מבנים בודדים. מבוקשת הסדרת מרווחי בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים והריסת חלקי מבנה בחזית מערבית שנבנו בצמוד לגבול החלקה.

הערות בדיקה:

תיקונים בהוראות התכנית:


1. לפרט את דברי ההסבר בתכנית.
 2. לתקן את שטח התכנית שתכלול את כל החלקה ובהתאמה לתקן את כל הסעיפים הרלוונטיים.
 3. סעיף 1.6 יחס לתכנית להוסיף את טב/34 ותכנית טב/מק/210, טב/מק/233.
 4. תיקונים נוספים בהתאם לעותק משרדי.
- תיקון בתשריט מצב מוצע:
1. הקו הכחול יכלול את כל חלקה 204 ולסמן על החלק המבוקש לשינוי כי קיימות בו הוראות מיוחדות.
 2. קו הבניין לא יכול להתייחס לגבול התכנית כגבול מגרש רשום. יש לתת התייחסות למרווח הבניה הצפוני בהתאם.
- תשריט מצב מאושר:
1. לכלול את כל חלקה 204 בשלמותה.

המלצות:

למבנה הקיים נוספו במשך השנים נפחי בניה משמעותיים ללא היתר. השטח שהוסף וסך השטחים הבנויים לא ידוע.
נפחים אלו חורגים מקווי הבניין המאושרים מתקרבים לגבולות המגרש עד כדי 50 ס"מ.
קווי הבניין המוצעים מצמצמים את קווי הבניין המאושרים עד ל 1.80 מ' (מהות התכנית).
המבנה נשוא התכנית אינו מבנה ישן בן עשרות שנים אשר קווי הבניין נכפו עליו והחריבו חלקים ממנו או לחילופין שאין לגביו בוועדה תיק בניה המעיד על מצבו הסטאטוטורי.
במקרים הנ"ל, כאשר אין הוכחה לבניה המנוגדת להיתר או לבניה ללא היתר יש הצדקה לקדם ולאשר תכניות מפורטות אשר יתנו חוקיות למצב קיים תוך קביעת סייגים לבניה חדשה (אשר תבנה בתוך קווי בניין על פי התביע החלה על המגרש נשוא הבקשה ותגדיר מסגרות זמן למימוש).
במקרה זה, מדובר במבנה שהבניה החורגת היא חדשה, היא בוצעה ללא היתרים וקובעת הלכה למעשה קווי בניין מצומצמים על המגרש.
זהו הליך לא תקין שבו מתבצעת בניה בלתי חוקית המשפיעה על הסביבה באופן לא טוב (הצפיפות הנתפסת גדולה והמרווחים קטנים) מקבלת לגליזציה באמצעות הליך תכנוני סטאטוטורי.
לפיכך, המלצתי לא לאשר את התביע המוגשת. רצ"ב חוות דעת המהנדס.

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

עורך חוות הדעת				
שם: מריוס ראפ		תאריך: 31.05.2015	חתימה: 	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 306-0294603		מגיש התכנית: שלו רינה		עורך התכנית: ען מבל
כתובת: ציפורנים 26 ב' קריית טבעון		גושים וחלקות: גוש 10592 חלקה 204		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
שינוי קווי בניין במגרש מגורים ברחוב ציפורנים 26 ב				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א'		654	100%	מדובר בחלק מחלקה וקביעת חלוקה אשר לא קיימת
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
ללא שינוי				
הערות לגבי עריכת התכנית				
התכנית ערוכה רק על מחצית החלקה דבר שאינו מקובל מאחר ומדובר על יחידה תכנונית אחת ואשר מסמנת קווי בניין במרכז המחלקה אשר אינם קיימים ואינם נכונים ואמורים להתייחס לכלל החלקה.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
לא רלוונטי				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
לא רלוונטי				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות				
לא רלוונטי				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35		לא רלוונטי - מרקם לפיתוח		
תמ"א				
תמ"א				

קריית טבעון
חוות דעת מהנדס הוועדה

			תמ"א
			תמ"א
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי		
בריאות	לא רלוונטי		
דת	לא רלוונטי		
שטחים פתוחים	לא רלוונטי		
עתודות / אחר	לא רלוונטי		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		שינוי קווי הבניין וצמצום לכדי 1.80 מטר מגבולות המגרש אינם תואמים את חזון הישוב השואף לבניה מרווחית ולא צפופה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	לא משפיעה		
השפעות חברתיות:		אישור התב"ע יוביל להבנה ציבורית שניתן להקים מבנים ללא היתר ובניגוד לתב"עות החלות ולאחר מכן הכשרת ע"י הכנת תב"ע נקודתית.	
תשתיות ותחבורה:	לא משפיעה		
סביבה ונוף:		הגדלת הצפיפות והתכסית וע"י כך צמצום השטחים הפתוחים	
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
		<p>למבנה הקיים נוספו במשך השנים נפחי בניה משמעותיים ללא היתר. השטח שהוסף וסך השטחים הבנויים לא ידוע.</p> <p>נפחים אלו חורגים מקווי הבניין המאושרים מתקרבים לגבולות המגרש עד כדי 50 ס"מ. קווי הבניין המוצעים מצמצמים את קווי הבניין המאושרים עד ל 1.80 מ' (מהות התכנית).</p> <p>המבנה נשוא התכנית אינו מבנה ישן בן עשרות שנים אשר קווי הבניין נכפו עליו והחריבו חלקים ממנו או לחילופין שאין לגביו בוועדה תיק בניה המעיד על מצבו הסטאטוטורי.</p> <p>במקרים הנ"ל, כאשר אין הוכחה לבניה המנוגדת להיתר או לבניה ללא היתר יש הצדקה לקדם ולאשר תכניות מפורטות אשר יתנו חוקיות למצב קיים תוך קביעת סייגים לבניה חדשה (אשר תבנה בתוך קווי בניין על פי התב"ע החלה על המגרש נשוא הבקשה ותגדיר מסגרות זמן למימוש).</p> <p>במקרה זה, מדובר במבנה שהבניה החורגת היא חדשה, היא בוצעה ללא היתרים וקובעת הלכה למעשה קווי בניין מצומצמים על המגרש.</p>	

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

<p>זהו הליך לא תקין שבו בניה בלתי חוקית המשפיעה על הסביבה באופן לא טוב (הצפיפות הנתפסת גדולה והמרחוחים קטנים) מקבלת לגליזציה באמצעות הליך תכנוני סטאטוטורי. לפיכך, המלצתי לא לאשר את התב"ע המוגשת.</p>	
--	--

תאריך: 14/06/2015

סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר: 20150005 בתאריך 21/06/15

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגורש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
7	חורש 27 קרית טבעון	טלמן יגאל		27	10592	00/00/00	20150058	1
8	אמנון ותמר 16 קרית טבעון	בר גיורא איתי		332	11607	27/01/14	20130259	2
10	איריס 2/12 קרית טבעון	בלום יהודית ורועי		466	10592	15/04/15	20150037	3
11	עמק 12/3 קרית טבעון	לב יצחק				00/00/00	20150053	4
12	יערה 37 קרית טבעון	שפרלינג אשר וחנה		68	12705	00/00/00	20150045	5
13	צבעוני 59 קרית טבעון	טראק אי קום בעיימ		53	11398	00/00/00	20150023	6
15	אלה 1 קרית טבעון	יקירי אברהם ונעמי		363	10592	00/00/00	20150020	7
16	יהודה הנשיא 38/1 קרית טבעון	שנהר עידו ואורנית		90	10591	07/05/15	20150048	8
18	עמק 4 א קרית טבעון	גולדוין רמה		101	11392	28/04/11	20140102	9
19	נורית 1/1 קרית טבעון	פרידמן סרכיו		418	10607	11/05/14	20140058	10

סעיף: 1	מספר בקשה: 20150058	תיק בניין: 1160270
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

♦ **טלמן יגאל**

החורש 27 קרית טבעון מיקוד: 36000

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ רצ'ר גלעד

תעודת זהות: 17394479

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חורש 27 קרית טבעון

שטח מגרש: 1353.00 מ"ר שטח בניה מותר: 487.08 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 22.00%

גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 27 יעוד: מגורים א

תכנית: טב/34

תאור בקשה

בית מגורים חד תוכנית שינויים משפחתי

מהות

בקשה לתכנית שינויים להיתר מס' 20130232 מיום 17.08.2014 הבקשה כוללת שינויים, הוספת מדרגות, פיתוח שטח ושינוי חזית המבנה באזור הממ"ד.

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			
				12.00			ממ"ד		
						118.57	ק.קרקע		
						55.20	ק.א		
				12.00		173.77			
%בניה: 12.84%				12.00		173.77	סה"כ:		

המלצות:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה:
 - למספר מדרגות מבוקשות ולסמן חץ עליה.
 - להגיש מפת מדידה עדכנית המשקפת את המצב בשטח.
 - להוסיף מפלסים באזור מדרגות וקיר קידמי כך שלא יחרוג מ 1.50 מ' גובה.
 - לעדכן את מפת המדידה שתכלול את כל הפיתוח החדש שבוצע ולפרק את הפיתוח החורג לתחום חלקה 28 לפני קבלת היתר בניה.
 - בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20130259	תיק בניין: 1180160
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

בר גיורא איתי * תעודת זהות: 53450163
אמנון ותמר 16 קרית טבעון

בעל הנכס:

מנהל מקרקעי ישראל *

עורך:

שוורץ רוני *

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אמנון ותמר 16 קרית טבעון

שטח מגרש: 968.00 מ"ר שטח בניה מותר: 425.92 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 11607 חלקה: 332

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה משפחתי

מהות

בקשה לחידוש החלטת ועדה מתאריך 30.4.2014 לתוספת יח"ד למבנה קיים ויצירת בית דו משפחתי. הבקשה כוללת הקלה במרווח אחורי 4.30 מ' במקום 6.0 מ' עבור גזוזטרה. 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			
			6.00				מחסן/מבנה עזר		
			11.90				ממ"ד		
					98.79		ק כניסה		
						189.00	מבנה קיים		
					104.16		קומה 1-		
			17.90		202.95	189.00			
%בניה: 40.49%			17.90		391.95		סה"כ:		

ה מ ל צ ו ת:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את התכנית כפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים המפורטים:
1. תשלום היטל השבחה כחוק עבור הקלות וגם בגין מימוש.
 2. לתקן ולהשלים מפרט טכני. (חתימות)
 3. לתקן קו גובה בחתכים.
 4. להראות מיקום זמני לחומרי בניין בתוך החלקה
 5. להוסיף פרט הנמכת אבן שפה כולל גישה לכלי רכב בק.מ. 1:50.
 6. לציין חומרי גמר בשביל גישה לחניה כך שרוחב לא יעלה על 5.0 מטר.
 7. להוסיף פרט וחותך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
 8. לדאוג לפתרון לניקוז הגג ולהראות מרזבים.
 9. העתקת תשתיות היה ויידרש יועתק על חשבון היזם ובתאום עם חברת תשתיות.
 10. להרוס חלק מסככה החורגת לזכות הדרך.
 11. להוסיף מקום ל 2 חניות ליח"ד קיימת.
 12. לסמן להריסה. פיתוח קיים החורג לזכות דרך לצרף תצהיר שייהרס בעת הגשת בקשה להיתר ביח"ד קיימת.
 13. גובה להיתר ביח"ד קיימת, להוסיף פרישת קירות תומכים מצד השכנים.
 14. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20150037	תיק בניין: 1630032
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

♦ **בלום יהודית ורועי**
איריס 2/12 קרית טבעון

בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ מלמד מקסים
תעודת זהות: 319565867
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: איריס 2/12 קרית טבעון

שטח מגרש: 1849.00 מ"ר שטח בניה מותר: 118.89 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 6.43%
גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 466

תאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

מהות

בקשה למתן היתר לתוספת שטח ביח"ד בקומה עליונה ואחרונה בבית משותף. קיימת התנגדות שותפים בנכס (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			
13.12							מרפסת פתוחה		
					37.16	81.96	קומה ג		
					37.16	81.96			
%בניה: 6.44%					119.12		סה"כ:		

סיכום בדיקה:

התייחסות מהנדס המועצה להתנגדות:

התכנית המוגשת תואמת את הוראות ותשריטי תכנית הבינוי החלה על המגרש. אפשרות עתידיה לא ברורה ולא ודאית למימוש תמ"א 38 ואינה יכולה למנוע מימוש חוקי של תב"ע בתוקף. בכל מקרה אין בתכנית המוצעת סתימת גולל על תכנון תמ"א 38. לעניין הזכויות על הגג, זהו עניין קנייני שאינו בסמכות הוועדה לדון בה.

המלצות:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים המפורטים:
- להוסיף שני חתכים לפי המסומן בעותק המשרדי.
- להראות את מיקום הדודים העתידי.
- לתקן את המרפסת הקומה העליונה כך שתהיה תואמת לתב"ע.
- להראות מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
- להראות מיקום מזגנים.
- הסדרת והחזרת מצב לקדמותו: ניקוז מרזבי גג, גינון, צבע קירות וכו'.
- השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
- לבטל נישא בתחום המיועד למיקום דודים הפתרון המוצע לא יאפשר גישה וטיפול נאות לכלל הדודים העתידיים להיות ממוקמים במתחם זה.

28 באפריל 2015



אל פאקס 04-9931496; X
04-9534208

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
המועצה המקומית
קרית טבעון

א.ג.נ.

הנדון: בקשה להיתר בניה ע"ש בלום יהודית ורועי
. חלקה 466 בגוש 10592

מסתבר שהתוכנית לתוספת בניה היתה ערוכה כבר בראשית נובמבר 2014. עוד לפני כן גב' בלום התקשרה ואמרה לי שכאשר ניפגש היא תסביר לי מהי תוכניתם. היא לא חזרה אלי.

התוכנית נשלחה אלי על ידי משרד הועדה המקומית וג' במועצה המקומית קרית טבעון בצירוף מכתב הנושא תאריך 31.3.15. ועל פיו עלי להתייחס לתוכנית תוך 15 יום, בטרם תדון הוועדה בבקשה.

וכבר הבעתי את תמיהתי על הדרישה לתגובתי בתוך תקופת חג הפסח והמועדים שבאו אחריו כאשר לא יכולתי לקבל עצה משום גורם ומשרד במסגרת התקופה הזאת, כאשר הכל היה סגור ולא פעיל.

גג הבנין הוא רכוש משותף של כל בעלי הדירות הבניין. המציאות העכשווית בקרית טבעון שאין תוספות בניה במסגרת הזכויות שאותן מקנה תמ"א 38. הדברים עשויים להשתנות כפי שקרה בנוה שאנן ובמקומות אחרים. משמעות תוספת הבנייה של משפחת בלום (119 מ"ר !!!) היא כי רק הם יפיקו תועלת וזאת על חשבונם של בעלי הדירות האחרות.

לכן אני סבורה שלא ראוי להתיר למשפ' בלום לבנות על גג הבניין כאשר ניתן יהיה בעתיד לנצל את הגג לצורך בניית תוספות במסגרת הזכויות שאותן תקנה תמ"א 38 או אחרת.

אינני יודעת באיזו מידה ברורה לדיירים האחרים משמעות תוכנית הבנייה של משפ' בלום. ואפי אחרים שמעתי: הם משפחה דתית ובסך הכל רוצים להוסיף חדר..... ז'ם הבטיחו לסייד את חדר המדרגות... ייתכן וניתנו גם הבטחות אישיות אחרות. אני מתקשה להאמין שהוועדה תאשר את תוכנית תוספת הבניה כאשר על תוצאותיה יעמדו בעלי הדירות מאוחר מדי.

אינני מתיימרת לדעת יותר, ואינני רוצה להיחשב "פריירית". כדי להבין את משמעות התוכנית אני מבקשת אורכה של שבועיים נוספים על מנת לקבל יעוץ מקצועי. עלי להוסיף, שאינני בקו הבריאות, מה שמנע ממני גם היום להגיע למשרדכם ולעיין בחומר הנמצא בתיק.

בכבוד רב
שרה וייס, רחוב האירים 2 קרית טבעון
ל.א.ג.נ.

הנובת למכתבים: שרה וייס, רחוב הגליל 81 נו"ש חיפה

מסמך זה נבדק באמצעות מערכת הביטחון הלאומית. מסמך זה נבדק באמצעות מערכת הביטחון הלאומית.



תאריך: אפריל 15, 2015; ניסן כ"ג התשע"ה

אל: הועדה לתכנון ובנייה, קריית טבעון.

לידי: גב' אורלי שושן / גב' חדווה פלד

מאת: נחמיה מאי ושלומי טליאס – בעלי דירות ברח' האיריס 2/1, 2/3 בהתאמה. (המכתב נכתב במשותף ויישלח המייל ע"י כל אחד בנפרד).

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה של מש' בלום בגוש 10592 חלקה 466.
אסמכתא: מכתבך שנכתב ב- 31/03/2015 בדבר בקשה להיתר.

שלום רב,

1. הבניין בו מבוקשת ההרחבה שבנדון הוקם בשנת 1970 בזמן בו לא נדרשה עמידה ברעידות אדמה.
2. אנו חוששים כי ההרחבה המבוקשת במיקום המתוכנן, תמנע מבעדינו את זכותינו לחיזוק הבניין על פי תמ"א 38, הנותן מענה תכנוני לבניינים כגון זה שלנו שלא תוכננו לעמוד ברעידות אדמה.
3. אנו מתנגדים להרחבה של משפחת בלום על גג הבניין מהסיבות הבאות:
 - 3.1 תמ"א 38, נועד בראש וראשונה, לחזק את הבניין מפני רעידת אדמה. כידוע, יש סיכוי גבוה לרעידת אדמה בזמן הקרוב.
 - 3.2 המסלול האפשרי במצב הקיים לתמ"א 38 הוא דרך בנייה של קומה/ות נוספות על הגג.
 - 3.3 בבית ברח' האיריס 2, מתגוררות משפחות עם ילדים ואף גמלאים בפנסיה בעלי קשיי נגישות שרק יחמירו עם הזמן. השארת המצב הקיים עלולה לעלות אובדן בחיי אדם ונזקי גוף. בנוסף תשאיר את בעיית הנגישות במקומה (חוסר במעלית).
 - 3.4 רעידת אדמה שתגרום להרס הבניין או לגרימת סדקים בו, תביא בוודאי גם לנזק כלכלי נכבד לבעלי הדירות.
 - 3.5 אנו רוצים לנסות להקדים רפואה למכה.
 - 3.6 נועצנו עם מס' נציגי חברות בתחום תמ"א 38 כדי להבין איך להתקדם בתהליך ולעניין את יתר בעלי הזכויות בנכס.
 - 3.7 במסגרת התמ"א תותקן מעלית בבניין כך שתקל על תנועת הדיירים ובמיוחד משפחות עם תינוקות בעגלות, דיירים מבוגרים ודיירים עם קשיי נגישות. יש לקחת בחשבון את תכנון ההרחבות בשיקולים הכוללים של התמ"א.
 - 3.8 אנו חוששים כי ההרחבה של משפחת בלום על הגג, תמנע ביצוע שיפוץ לפי תמ"א 38. עקב כך אנו מתנגדים להרחבה כל עוד לא התבררה עד תומה האפשרות לשיפוץ תמ"א 38.
 - 3.9 בנוסף, באם יבוצע שיפוץ לפי תמ"א 38, ישנה אפשרות כי הדיירים יזכו בשטח נוסף לדירתם.
4. לכן, בהילקח השיקול הכללי של בריאותם וחוסנם הכלכלי של כלל הדיירים, אנו מבקשים מהועדה כי לא תתיר למש' בלום לבנות בהתאם לתוכנית הקיימת.
5. יש לציין כי באם יתבצע הליך תמ"א 38, גם מש' בלום תהנה ממנו ואולי היא אף תקבל חדר נוסף ללא עלות.

6. אנו מציעים לאפשר למש' בלום לבנות הצידה, כך שהתוספת לא תפריע לתכנון תמ"א 38.

7. נחמיה מאי מצרף עותק מנסח הטאבו המאשר שהוא בעל הדירה.

על תשובתכם נודה.

בברכה,

שלומי טליאס

נחמיה מאי

כתובת לדואר:
קיבוץ הסוללים
ד.נ. נצרת עילית, 1790500

כתובת לדואר:
רח' האיריס 2/1
קריית טבעון, 3606301

0528-557-956
shlomitaias@walla.co.il

0523-026-036
nemmay@013net.net

ע"י מקסם טבעון

מ.מ. ק. טבעון
מינהל הנדסי

19-04-2015

ה ת ק ב ל

19.04.15

לכבוד

אדרי מריס ראפ-מהנדס הוועדה לתכנון ובנייה, קריית טבעון

שלום רב.

הנדון: התייחסות למכתב התנגדות של בעלי דירות ברח' האיריס 2/1, 2/3 בדבר בקשה להיתר לתוספת בניה של משי בלום (דירה 2/12).

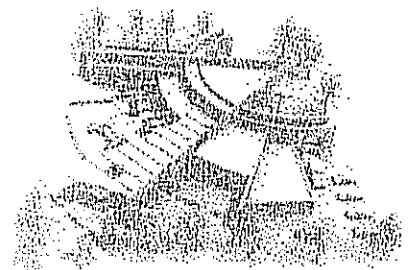
1. תוספת בניה עייג גג המבנה תוכננה על ידי על בסיס תבייע טב/234 ותכנית בנוי כחלק בלתי נפרד מ-טב/234 שנכנסה לתוקפה מ-07.05.08. אישור משרד הפנים מ-28.11.07, אישור של מנהל מקרקעי ישראל מ-16.06.08.

2. נספח בנוי שכלול בתבייע הוא נספח מחייב, הן מבחינת צורה, היקף הבניה, שטח, גובה, חומרי בניה וכ"ד לתוספות בנייה לכל מבנה בשכונת מגורים רחובות איריס-יסמין. בשכונה זאת כבר קיימות כ-3 תוספות בנייה זהות לתוספת שהוגשה עיי משי בלום.

3. כחלק מהתכנות לתמ"א 38 קיימות מספר חלופות לחיזוק מבנה. תוספות יחידות דיור עייג הגג מטעם תמ"א 38 הן לא מסלול האפשרי והיחיד. הן אחת מהחלופות. עפ"י תנאים של תמ"א 38 יש אפשרות לקבלן המבצע להוסיף עד 2.5 קומות מעל מבנה הקיים ולכל דירה קיימת תוספת של 25 מ"ר כאשר חלק מתוספת היא ממ"ד. בנוסף, קיימת תוספת של פיר מעלית כי חלק מחיזוק המבנה וסגירה קומת עמודים המפולשת ליחיד נוספות. אומנם יש חלופות אחרות לחיזוק המבנה עיי מערכת קונסטרוקטיבית של עמודים וקורות שעוטפים את המבנה הקיים ללא תוספת יחיד כלל. כלומר תוספת של משי בלום במתכונת של חיזוק עיי קורות ועמודים לא תגרום לביטול תמ"א 38 במבנה זה.



רח' הצנלסון 15/5 קרית טבעון 3603808
ני"ד : 054-9599930 . פקס : 04-9532120
mclamed_maxim@walla.co.il



מלמד מקסימ

4. הצעת המתנגדים לבנות "הצידה" אינה תואמת לתכנית בנוי. עפ"י תכנית בנוי המחייבת קומות 1 ו-2 בונים חרחבות לצדדים (בחזיתות חמועדות לכך לפי טב/234 בלבד) ובעלי דירות הגג בונים ע"ג הגג בלבד ללא תוספת שטח צדדי.

5. לקיום תמ"א 38 נדרשים תנאים נוספים אשר בלעדיהם לא תאושר תמ"א 38. התנאים הם:

5.1. פרצלציה לחלקה 466 אשר בגוש 10592.

5.2. נספח חניה עם איזון חניה לכל הדירות בבניין, הן דירות הקיימות והן דירות המוצעות ע"י התמ"א

6. עפ"י נסח טאבו המועדכן לחיום על חלקה 466 רשומים 2 מבנים משותפים-בית מס' 2 ומס' 4.

7. עפ"י דרישות של תמ"א 38, תוספת חניות פרטיות אמורה להתבצע במגרש עצמו או בחניה הציבורית הסמוכה בלי לפגוע בכמות חניות חקיימות. חניות קיימות כבר לא עומדות בתנאי תקן חניה עבור דיירי דירות בכל בית. תוספת של 2.5 קומות לפי תמ"א 38 גורמת לתוספת של כ-10 חניות חדשות לכל בית. אין אפשרות להרחבת חניון קיים ברחוב ובמיוחד לתכנון חניון חדש בתחום מגרש האפשרי של איריס 2 אחרי פרצלציה.

לדעתי ועל סמך הנאמר יש אפשרות אחת לחיזוק מבנה זה ע"י שימוש בתמ"א 38 והיא מערכת קורות ועמודים קונסטרוקטיביים. תוספת בניה המוצעת של מי בלום לא יבטל אפשרות זאת. מבקש מוועדה המקומית כן לאשר בניה המוצעת ולדחות את ההתנגדות.

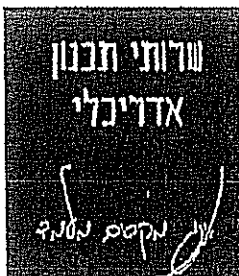
העצק:

משי בלום, יהודית ורועי

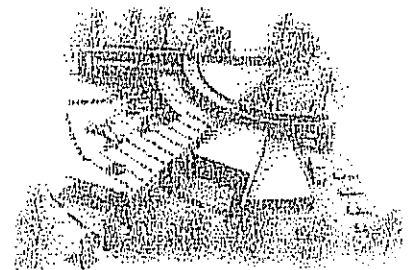


בכבוד רב

מקסים מלמד-מתכנן ועורך בקשה ראשי



רח' כצנלסון 15/5 קרית טבעון 3603888
ני"ד : 054-9599930 . פקס : 04-9532120
melamed_maxim@walla.co.il



סעיף 4:	מספר בקשה: 20150053	תיק בניין: 1740123
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

לב יצחק תעודת זהות: 56044704
עמק 12 קרית טבעון

בעל הנכס:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

חכם - בן צבי מרים תעודת זהות: 22739486
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עמק 12/3 קרית טבעון

שטח מגרש: 893.00 מ"ר שטח בניה מותר: 392.92 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 22.00%

תאור בקשה

בית מגורים חד תכנית שינויים מצב סופי משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים להיתר מס' 20130240 מיום 8.02.2015 הבקשה כוללת שינוי מיקום ממ"ד ביח"ד המבוקש כהקלה במרווח בניה צידי (קדמית) כחלק מבית דו-משפחתי קיים.

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			
				6.00			מחסן/מבנה עזר		
24.98							מרפסת פתוחה		
				12.81			ממ"ד		
						153.78	ק.קרקע		
						41.74	ק.א		
				18.81		195.52			
%בניה: 21.89%				18.81		195.52	סה"כ:		

המלצות:

אין מניעה לאשר את ההקלה עבור הממ"ד ואת הבקשה לתכנית השינויים.

סעיף 5:	מספר בקשה: 20150045	תיק בניין: 1880370
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

✦ שפרלינג אשר וחנה
הראשונים 69 ק.חיים

בעל הנכס:

✦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

✦ גוטהולץ גדעון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יערה 37 קרית טבעון

שטח מגרש: 502.00 מ"ר שטח בניה מותר: 220.88 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 12705 חלקה: 68 ; 181

תכנית: 50/טב

תאור בקשה

בית מגורים חד מעלית משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לתוספת מעלית לפיר קיים וסגירת סככת חניה קיימת בבית מגורים חד-משפחתי, הבקשה כוללת הקלה במרווח צידי וקדמי עבור מיקום מעלית (חזית מזרחית).

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			
						1.82	מעלית/מעבר		
				31.10			חניה מקורה		
						206.60	ק.קרקע		
						14.80	ק.א		
				31.10		223.22			
%בניה: 44.47%				31.10		223.22			סה"כ:

ה מ ל צ ו ת:

בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשר הבקשה למעט סגירת דפנות החניה בהן ניתן לאשר סגירה בסורג בלבד בחזית ובצידי החניה מעקה של עד 1.20 מטר. כמו כן, יש לתקן את הדרישות כמפורט:

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. יש להתאים את תכנית פיתוח למפת מדידה עדכנית.
3. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
4. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
5. יש להראות את כל החזיתות של המבנה קיים.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20150023	תיק בניין: 1900590
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש :

♦ טראק אי קום בע"מ
חדס 8 תמרת

בעל הנכס :

♦ ש. מינוף פרויקטים בע"מ

עורך :

♦ אפומנדו אורן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צבעוני 59 קרית טבעון

שטח מגרש: 715.00 מ"ר שטח בניה מותר: 314.60 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 11398 חלקה: 53

תאור בקשה

בית מגורים דו בניה חדשה+הקלה משפחתי

מהות

בקשה למתן היתר לבניית בית מגורים דו-משפחתי חדש בן שתי קומות + קומת מרתף, הבקשה כוללת הקלות:

1. במגרש מינימלי 715 מ"ר במקום 730 מ"ר.
2. בגובה מבנה 11.0 מטר במקום 8.50 מטר (גג רעפים) עבור מעלית נקודתי 12.70 מטר.
3. הגדלת אחוזי בניה עד 3%.
4. במרווח אחורי עבור מרפסת זיזית בליטה של 2.0 מטר.
5. בניית קירות תומכים מעל 1.50 מטר.

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			
			30.00				חניה ליח"ד א'		
			30.00				חניה ליח"ד ב'		
					181.57		ק קרקע בנין א'		
					153.18		ק.א בנין ב'		
			50.00				ק.מרתף בנין א'		
			6.00				מחסן בנין א'		
			6.00				מחסן בנין ב'		
			12.50				ממ"ד בנין א'		
			12.50				ממ"ד בנין ב'		
24.00							מרפסת לא מקורה בנין א'		
60.84							מרפסת לא מקורה בנין ב'		
			147.00		334.75				
			%בניה: 46.82%		147.00	334.75	סה"כ:		

ה מ ל צ ו ת :

בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף לביצוע התיקונים והשלמות כמפורט:

1. כל הקירות התומכים יחופו באבן לקט טבעית (יש לסמן בכל התכניות ובחתכים).
2. קיר התמך המערבי יורחק מגבול החלקה כך שחיפוי האבן שיבוא עליו לא יבלוט מגבולות החלקה.
3. תכנון קיר התמך בפינה הדרום מערבית מערבית ישונה כך שלא יהיה מעל התהום הקיים (שבוצע ע"י בעלי חלקה 55) ויבוצע עפ"י פרט מאושר ע"י קונסטרוקטור ויועץ קרקע. קיר התמך שמאחוריו יבוצע בנסיגה בהתאמה.
4. להוסיף קו חפירה במתלול חפור קידמי לכיוון הכביש. אין לבצע כל חפירה או שינוי בתחום ההפקעה.
5. ייתן פתרון תימוך לחפירה בסמוך לקיר קיים כך שלא תהיה פגיעה בקיר הקיים.
6. תשלום היטל השבחה כחוק.
7. לצרף הנחיות יועץ בטיחות בזמן הבניה.
8. לצרף הנחיות יועץ קרקע.
9. יש לציין שימושים בכל החללים המוצעים.
10. לתקן חישוב וטבלת שטחים לפי עותק משרדי.
11. להוסיף פרט וחתך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
12. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
13. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב.
14. להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1:25.
15. לתקן ולהשלים פריסת קירות לפי עותק משרדי שהכלול: ק.ק.ט קיימת, ק.ק.ט מתוכננת, מעקות.
16. סימון מיקום מזגנים ומסתורים.
17. קירוי חניה יבוצע מחומר קל בלבד.
18. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
19. הנמכת המדרכה תבוצע רק בסמוך לחניות ועפ"י הנחיות מחלקת תפעול.
20. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
21. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
22. להוסיף תכנית מפלס רחוב / חניות.
23. עפ"י פרט יועץ הקרקע והפרטים בתכניות ישנה בניה בתחום ההפקעה לפיכך יש לשנות הפרטים גם בדו"ח זה.
24. שגובה החציבה לא יעלה על 3.0 מטר.
25. לתקן חתכים וחזיתות לפי מפת מדידה.
26. לצמצם מרפסת קדמית כך שלא תחרוג מ 12.0 מ"ר.
27. לצמצם גובה המעלית לגובה סככת החניה.
28. לשנות פיתוח בחזית בהתאם לחתך ולתקן חתך ב-ב.
29. לשנות פיתוח בגבול מגרש אחורי בהתאם לעותק משרדי.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20150020	תיק בניין: 1130010
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

✦ יקירי אברהם ונעמי תעודת זהות: 9440934
אלה 1 קרית טבעון

בעל הנכס:

✦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

✦ נוריאל קאטי תעודת זהות: 26870964
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלה 1 קרית טבעון

שטח מגרש: 1005.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 10592 חלקה: 363

תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות

בקשה לשימוש חורג של חלק ממבנה קיים לשימוש תעשייה קלה - נגריה בשטח שייעודו עפ"י התב"ע למגורים. הבקשה כוללת הריסות/ פירוק סככות החורגות מגבולות החלקה. מבוקש שימוש חורג ל 5 שנים. בוצע פרסום כחוק. חלק מהגובלים לא ידועים.

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			
						-36.39	הריסה		
					359.67		שימוש חורג		
						585.16	ק.קרקע		
					359.67	548.77			
%בניה: 90.39%					908.44		סה"כ:		

המלצות:

עפ"י תכנית טב/261 ייעוד החלקה למגורים המאפשרת הקמת מבנה בין 3 יח"ד. הבקשה הינה לשימוש בחלק ממבנה קיים לנגריה (אשר פועלת במקום). סעיף 7.2 בתכנית קובע "לא יהיה כל פיתוח ובינוי בשטח טרם הריסת כל המבנים המצויים בתחום התכנית". האינטרס התכנוני של הוועדה הוא להגיע למימוש התכנית טב/216. מאחר ותכנית טב/216 קושרת בין המגרשים (אשר בבעלויות שונות) ומחייבת הריסת כל המבנים טרם מימוש מבנה המגורים הרי שמומלץ שבאם תאושר הבקשה לשימוש חורג היא תוקצב ל 3 שנים או הגשת בקשה ע"י כל בעלי הזכויות האחרים בתכנית למימושה, המוקדם מבין השניים. יש לתקן את התיקונים המפורטים:

1. להשלים את הבקשה ולהוסיף החתכים לאורך ורוחב.
2. מיקום מכולת אשפה יהיה עפ"י הנחיות מנהל מחלקת תברואה.
3. לראות פתרון חניה בתחומי החלקה לפי תקן חניה.
4. סככות קיימות המסומנות להריסה ייהרסו.
5. טרם קבלת מתן אישור לשימוש חורג.
6. תשלום היטל השבחה כחוק.
7. לצרף הצהרה כי בוצעו מאמצים למציאת גובל בנכס.

מספר בקשה: 20150048	תיק בניין: 1280381
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005	בתאריך: 21/06/2015

מבקש:

* שנהר עידו ואורנית

נופית ת.ד. 5182

בעל הנכס:

* מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

* שנהר עידו תעודות זהות: 30041

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהודה הנשיא 38/1 קרית טבעון

שטח מגרש: 1047.00 מ"ר שטח בניה מותר: 230.34 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 22.00%

גוש וחלקה: גוש: 10591 חלקה: 90

תאור בקשה

בית מגורים דו משפחתי תוספת שטח+הקלה

מהות

בקשה למתן היתר לתוספת שטח עיקרי + ממ"ד ליח"ד כחלק מבית דו-משפחתי, הבקשה כוללת הקלות ממרווח צידי 2.70 מטר ללא פתחים ובניית ממ"ד עד 2.70 במקום 4.0 מטר.

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			
			6.00				מחסן/מבנה עזר		
			12.50				ממ"ד		
					56.85	89.36	ק.קרקע		
			18.50		56.85	89.36			

סה"כ:	146.21	18.50	%בניה: 13.96%
-------	--------	-------	---------------

ה מ ל צ ו ת:

בבדיקת התוכנית נמצא כי:

1. תשלום היטל השבחה כחוק.
2. להוסיף פרט חיבור בק.מ. 1: 25.
3. בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
4. להוסיף פרט קיר תומך המבוקש בק.מ. 1: 25.
5. לתקן ולהשלים מפרט טכני.
6. להוסיף קו גובה בחתכים.
7. בתכנית קומת קרקע וגגות להוסיף: מפלסים, ניקוזים, שיפועים, מיקום לדוד שמש וקולטים.
8. יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
9. בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
10. להוסיף פריסת קירות מבוקשים כולל: ק.ק.ט, מפלסים, חומר, מידות.
11. סימון מיקום מזגנים ומסתורים.
12. לחשב תכסית קרקע כל שלא תחרוג מ-65%.
13. לציין כי כל הקירות התומכים יבנו מאבן לקט דו-פני.
14. להוסיף פרט וחותך דרך חניה כולל התחברות למדרכה וכביש.
15. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
16. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
17. הנמכת המדרכה תבוצע רק בסמוך לחניות.
18. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
19. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.

סעיף: 9	מספר בקשה: 20140102	תיק בניין: 1740040
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

♦ גולדוין רמה תעודת זהות: 9080441
 עמק 4 א קרית טבעון מיקוד: 36000

בעל הנכס:

♦ מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ ענת פיק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עמק 4 א קרית טבעון

שטח מגרש: 1096.00 מ"ר שטח בניה מותר: 482.24 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
 גוש וחלקה: גוש: 11392 חלקה: 101 יעוד: מגורים א
 תכנית: 84/ג

תאור בקשה

בית מגורים דו תוספת למבנה קיים משפחתי

מהות

בקשה לאישור בדיעבד לתוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ליח"ד כחלק מבית מגורים דו-משפחתי, הבקשה כוללת הקלה במרווח צידי עד 10% (3.60 מטר במקום 4.0 מטר).

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			
						9.96	מקלט		
				28.20			קומת עמודים		
					9.55	139.49	ק.קרקע		
				28.20	9.55	149.45			
			28.20		159.00		סה"כ:		
			%בניה: 14.51%						

ה מ ל צ ו ת:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי:
1. לתקן ולהשלים מפרט טכני.
 2. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
 3. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
 4. יש להרוס את המחסן לפני קבלת היתר בניה.
 5. תשלום היטל השבחה כחוק.
 6. לתקן חזיתות וחתכים על פי מפת מדידה עדכנית.
 7. להתאים את התוספת למפת מדידה עדכנית.

מספר בקשה: 20140058	תיק בניין: 1020011	סעיף: 10:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 20150005 בתאריך: 21/06/2015		

מבקש:

פרידמן סרכיו תעודת זהות: 011322963
יערה 29 קרית טבעון

בעל הנכס:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

חכם - בן צבי מרים תעודות זהות: 22739486
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נורית 1/1 קרית טבעון

שטח מגרש: 1591.00 מ"ר שטח בניה מותר: 700.04 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 44.00%
גוש וחלקה: גוש: 10607 חלקה: 418

תאור בקשה

בית משותף תוספת שטח+הקלה

מהות

בקשה למתן היתר בניה לסגירת קומת עמודים קיימת ביח"ד בקומת קרקע וקומת מרתף ביח"ד כחלק מבית ארבע משפחתי, הבקשה כוללת הקלה במספר קומות והקלה במרווח צידי עד 10%.

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			
						47.10	מרתף ליח"ד א'		
						14.81	ק קרקע בנין א'		
				24.97			ק.מרתף בנין א'		
			12.50				ממ"ד יחידה א		
				6.00			מחסן בנין א'		
43.02							מרפסת לא מקורה בנין א'		
			12.50	30.97	14.81	132.08			
סה"כ:				43.47		146.89			
%בניה: 9.23%									

ה מ ל צ ו ת:

- בבדיקת התוכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה כפוף לביצוע התיקונים והשלמת הדרישות כמפורט:
- הבקשה תכלול תשלום עבור קרן חניה ל 2 מקומות חניה בשטח הציבורי הסמוך.
 - תשלום היטל השבחה כחוק.
 - בתכנית פיתוח להוסיף: מיקום זמני לחומרי בניין, סימון קו ביוב, מיקום לפח אשפה.
 - לתקן ולהשלים מפרט טכני.
 - יש לציין "קיר תומך קיים לא לשינוי".
 - בחזיתות וחתכים להוסיף: מעקות, חומר גמר, מפלסים.
 - סימון מיקום מזגנים.
 - לצרף התחייבות לתקון נזקים לרכוש המשותף: חדירת מים, לחדרי מדרגות, סתימות ביוב.
 - הסדרת והחזרת מצב לקדמותו: ניקוז מרזבי גג, גינון, צבע קירות וכו'.
 - להוסיף קו ביוב בצבע כחול ושעון מים בצבע אדום.
 - להוסיף קו קרקע טבעית בחזיתות וחתכים.
 - לצרף התחייבות לשמירת ניקיון סביב בזמן הבניה (מדרגות, גינה).

13. צנרת מים וניקוז גלויה - יש לדרוש כיסוי בתעלות.
14. כינוס אסיפת דיירים להצגת התכניות וחתימת השכנים.
15. בבריכות הביוב - סימון בריכות קיימות ומיקום החדש.
16. יש לציין שימושים בכל החללים המוצעים.
17. לבצע גדר/מעקה תקני בהתאם לתקן במקומות הנדרשים.
18. לצרף חישובים סטטיים והצהרה ליציבות המבנה הקיים.
19. יש להשלים את צביעת הבקשה בצבעים מקובלים.
20. השלמות מידע חסר ותיקונים על פי עותק משרדי.
21. בשל התיקונים הנדרשים יכול שתהיינה דרישות והערות משמעויות נוספות לתכנית לאחר תיקונים.
22. פתרון גישה מוסכם לחלקה בזמן עבודות, מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
23. לצרף יועץ בטיחות לארגון האתר לפני זמן עבודות הבניה.