



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 23/07/2019
ת. עברי: כ' בתמוז תשע"ט

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20190007

בתאריך: 30/07/2019 כ"ז בתמוז תשע"ט שעה 18:30

מיקום: חדר ישיבות בבנין המועצה

מוזמנים:

חברים:

- יו"ר הועדה	עידו גרינבלום
- מ"מ יו"ר הועדה	סבר נאווה
- חבר	אילנה אפללו פרץ
- חבר	שמחון שמואל
- חבר	שרון רופא אופיר
- חבר	שרה גרינצוויג
- חבר	שחר אטיאס

נציגים:

- נציגת משרד האוצר	שריד ענת
- נציג רשות מקרקעי ישראל	גיא רוני
- נציגת איגוד ערים	שרה איגר פרוסנר
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציגר
- נציג משרד השיכון	מיכאל סידלר
- נציג כיבוי אש	דני אטיאס
- בעל דעה מייעצת	אדם שאול
- נציג משרד התחבורה	הראל דמתי

סגל:

- יועץ משפטי	עו"ד עודד רומנו
- מהנדס המועצה	אד' מריוס ראפ
- מזכירת הועדה	שושן אורלי
- רכזת רשות רישוי	טורציינסקי טניה
- בודקת בקשות להיתר	שלומית גנסקו
- מידענית	צופיה לסרי

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20190006 מיום 18/06/2019.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	306-0761239	תוספת זכויות בניה בגוש 11396 חלקה 16 - קריית חרושת	גוש : 11396 מחלקה : 16 עד חלקה : 16	י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ	נחל קדומים 10	3 שעה : 18: 30
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20180303\1 ת.בנין : 1250100	מגורים , בניה חדשה	גוש : 10478 חלקה : 39	צפריר בן מלך קיימת התנגדות	רחוב אורנים 10	5
3	בקשה להיתר	20190153 ת.בנין : 1260361	בית מגורים חד משפחתי , תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 10607 חלקה : 303 תכ' : ג/222,	זולטן יריב וליאורה	רחוב רמז 36 כניסה 1	7
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20190081\1 ת.בנין : 1170270	בית מגורים תלת משפחתי , לגליזציה למבנה קיים+הקלה	גוש : 10607 חלקה : 17 תכ' : ג/405	דבי יוסף	רחוב אלונים 27	8
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20190196\1 ת.בנין : 1360300	מגורים , פיצול יחידת דיור קיימת	גוש : 11388 חלקה : 129	דודי חודדה	דרך קרית עמל 30	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	תכנית מפורטת: 306-0761239
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 30/07/2019	

שם התוכנית: תוספת זכויות בניה בגוש 11396 חלקה 16 - קריית חרושת

סוג תכנית תכנית מפורטת

סמכות ועדה מקומית

שטח התוכנית 775.00 מ"ר (0.775 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מק/טב/62/ב	שינוי
טב/34	שינוי
טב/62	שינוי
טב/140	שינוי
טב/מק/210	שינוי
מק/טב/62/א	כפיפות
טב/127	כפיפות

בעלי ענין

מודד

אחמד זועבי

יזם

י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ

מגיש

בתיא כהן

י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ

כתובות נחל קדומים 10

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11396	לא	לא	16	16	לא

גרסת הוראות התכנית: 5 **גרסת תשריט התכנית:** 3

מטרת תוכנית

לאפשר בניה בית מגורים תלת משפחתי במגרש ששטחו 775 מ"ר.

המלצות

מומלץ להפקיד את התכנית, שכן תכנית זו הינה תואמת לתכניות שכבר אושרה ברצועת רחוב נחל קדומים.

כמו כן במהותה היא מוסיפה 1% בניה מעבר ל 50% הבניה שאושרו להפקדה בתכנית מספר

306-0761239 באותה החלקה ולהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתכניות בחלקות סמוכות.

אחד התנאים להפקדת התכנית מספר 306-0761239 היה דיוק שטחי המגורים ושטחי ההפקעה משצומצם שטח המגורים מ

800 מ"ר מ"ר 775 נדרש להגדיל את זכויות הבניה מ-50% ל-51% בכדי לאפשר שטח יחידות דיור של 131 מ"ר בתוספת שטחי שרות.

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מפת המדידה תעודכן ותכלול את כל האלמנטים הקיימים בחלקה (גגונים, סככות אסבסט וכדו').

2. מטרת התכנית תכתב בהתאם למטרת התכנית לעיל.

3. סעיף 6.5 הוראות פיתוח - יש להסיר את ההנחיות אשר אינם רלוונטיים למבוקש בתב"ע ולאפיוני המגרש. למחוק את הממל הכפול אשר נכתב גם כן בטבלה 4.

4. לפי דוח שהופק מהמערכת מבא"ת נראה כי גם חלוקת 81, 93 ו- 94 נכללות בקו הכחול. יש להסירם ולכלול רק את חלקה 16.

5. נדרש לצרף כתב שיפוי לתכנית (נוסח יימסר ע"י הועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך תוכנית : 306-0761239

נספחים

1. חווד דעת מהנדס
2. חווד לענין סמכות

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 306-0761239	מגיש התכנית : בתיא כהן	עורך התכנית : מור מרדכי בללטי		
כתובת : קרית טבעון		גושים וחלוקת : גוש : 11396 חלקה : 16		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית :				
לאפשר בניית בית מגורים תלת משפחתי במגרש ששטחו 775 מ"ר.				
עיקרי התכנית :				
1. הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'. 2. שינוי קווי בנין צדדיים מ- 4.0 מ' ל- 3.5 מ' ואחורי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ'. 3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%. 4. הוספת שטח שרות לבליטות ואחסנה בשטח של 30 מ"ר עבור כלל היחידות. 5. קביעת תכסית - 28% לא כולל שטחי שרות				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים	3	0.775	100	51% שטחים עיקריים
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
1. הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'. 2. שינוי קווי בנין צדדיים מ- 4.0 מ' ל- 3.5 מ' ואחורי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ'. 3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%. 4. הוספת שטח שרות לבליטות ואחסנה בשטח של 30 מ"ר עבור כלל היחידות. 5. קביעת תכסית - 28% לא כולל שטחי שרות				
הערות לגבי עריכת התכנית				
1. מפת המדידה תעודכן ותכלול את כל האלמנטים הקיימים בחלקה (גגונים, סככות אסבסט וכדו'). 2. מטרת התכנית תכתב בהתאם למטרת התכנית לעיל. 3. סעיף 6.5 הוראות פיתוח - יש להסיר את ההנחיות אשר אינם רלוונטיים למבוקש בתב"ע ולאפיוני המגרש. למחוק את הממל הכפול אשר נכתב גם כן בטבלה 4. 4. לפי דוח שהופק מהמערכת מבא"ת נראה כי גם חלוקת 81, 93 ו- 94 נכללות בקו הכחול. יש להסירם ולכלול רק את חלקה 16. 5. נדרש לצרף כתב שיפוי לתכנית (נוסח יימסר ע"י הועדה)				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				

חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המופקדת)			
תואם את התכנית הכוללנית שכן אזור זה מוגדר כמגורים א'. וכן גם תכנית זו מגדירה את האזור כמגורים א'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תמ"מ 6 - קריית טבעון נמצאת בתחום אזור לפיתוח עירוני בו יש להטמיע עקרונות פיתוח בר קיימא, לייעל את השימוש בקרקע ולהקצות את השטחים הנדרשים לתשתית עירונית איכותית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35/1	קובעת כי קריית טבעון הינה יישוב עירוני לפיתוח בתוך מרקם "שמור משולב" שטח בעל ערכי טבע, חקלאות ומורשת הדורשת פיתוח זהיר המותנה בשימור ערכי הטבע ונוף, ללא שיוני מהותי של האזור ותוך מיצוי עתודות קרקע בבינוי קיים.		
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית במהותה מאפשרת ניצול של החלקה ותוספת יח"ד מעבר למאוסר בתכניות הקיימות. השינויים שהתכנית מציעה לא משפיעים על המענה הפרוגרמטי הקיים.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		
	החסרונות העיקריים של התכנית		
	בינוי של מבנים צמודי קרקע ע"י הוספה מתונה של יח"ד וזכויות בניה.		
	לא משפיעה		
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:	לא משפיעה		
תשתיות ותחבורה:	בתקנון נכתב כי נדרש פתרון לשני מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ובהתאם לתקן.		
סביבה ונוף:	התכנית ממשיכה את התכנון הקיים באזור גם בבינוי וגם בצפיפות וכן בתכסית המבנה והמגרש.		
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			

חוות דעת מהנדס הוועדה

לדחות מהסיבות הבאות:		<p>מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הכתובים לעיל, שכן תכנית זו הינה תואמת לתכניות שכבר אושרה ברצועת רחוב נחל קדומים.</p> <p>כמו כן במהותה היא מוסיפה 1% בניה מעבר ל 50% הבניה שאושרו להפקדה בתכנית מספר 306-0694737 באותה החלקה ולהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתכניות בחלקות סמוכות.</p> <p>אחד התנאים להפקדת התכנית מספר 306-0694737 היה דיוק שטחי המגורים ושטחי ההפקעה ומשצומצם שטח המגורים מ800 מ"ר ל775 מ"ר נדרש להגדיל את זכויות הבניה ל51% בכדי ליצור שטח יחידות דיור סביר של 131 מ"ר בתוספת שטחי שרות.</p>	
עורך חוות הדעת			
חתימה	תאריך: 11/07/2019	תפקיד: מהנדס מועצה	שם: מריוס ראפ

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 306-0761239	שם התכנית תוספת זכויות בניה בגוש 11396 חלקה 16 - קריית חרושת	מגיש התכנית י.פ.ע יזמות ובניה בע"מ	עורך התכנית מור מרדכי בללטי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בהחלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש (בהפקדה) <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מחוזית</u> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: <input type="checkbox"/>			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: <input checked="" type="checkbox"/>			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'.		א62 (א) סעיף קטן 8	הגדלת מספר יח"ד
תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%.		א62 (א) סעיף קטן 16	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית
הוספת שטח שרות לבליטות ואחסנה בשיעור של 30מ"ר עבור כלל היחידות.		א62 (א) (4)	הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש
קביעת תכסית - 28% עבור שימושים עיקריים		א62 (א) סעיף קטן 9	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151;
שינוי קווי בנין צדדיים מ-4.0 מ' ל-3.5 מ', אחורי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'		א62 (א) סעיף קטן 4	קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע התכנית
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה: מריוס ראפ	מספר ת.ז.: 016849846	חתימה	תאריך 10/07/2019
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה: עו"ד עודד רומנו	מספר ת.ז.: 023840002	חתימה	תאריך 17/07/2019

(ב)

(ג)

(ד)



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 201803031	תיק בניין: 1250100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 30/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

צפריר בן מלך, סמטת הגליל 6 קרית טבעון

אור בן מלך, כלניות 2 קרית טבעון

נתנאל בן מלך, הצבעוני 60 קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

רחוב אורנים 10

גוש וחלקה:

גוש: 10478 חלקה: 39

גוש: 10607 חלקה: 59

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 1220.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבניית שתי יח"ד חדשות בנוסף ליח"ד קיימת במגרש, ללא חיבור בפינת מבנה ויצירת בית מגורים תלת משפחתי, מבוקשות ההקלות הבאות:

א. גובה מבנה בגג רעפים, 9.67 מטר במקום 8.50 מטר (בשתי יח"ד)

ב. אופן חיבור בן יח"ד (בית עליון עם שתי יח"ד תחתונות ללא חיבור).

ג. במרווח צידי עד 10% (3.60 מטר במקום 4.0 מטר).

ד. גובה קירות פיתוח/ קיר תומך עד 2.95 מטר במקום 1.50 מטר מחוץ לקווי הבניין (כולל מילוי אדמה).

ה. קיר תומך מחוץ לקו בניין, 5.16 מטר במקום 1.50 מטר (כולל מילוי אדמה).

ו. בניית פרגולה קלה במקום 40% מקו בניין עד 1.0 מטר מגבול החלקה צידי ואחורי.

ההקלות פרסמו כחוק, התקבלה התנגדות שכנים, מצ"ב.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	09/10/2018	29/10/2018

מהות הפרסום:

הקלה בגובה קירות תומכים עד 5.16 מ' במקום 1.5 מ' בקיר מערבי.

הקלה בגובה מילוי עד 5.16 מ' במקום 1.5 מ' בצד מערבי.

הקלה בגובה קירות תומכים עד 2.95 מ' במקום 1.5 מ' בקיר מזרחי.

הקלה בגובה 9.67 מ' במקום 8.5 מ' בבית מס' 1.

הקלה בקו בניין צידי עד 10% בבית מס' 1.

הקלה בקו בניין צידי ואחורי לפרגולה קלה.

הקלה באופן חיבור בין יחידות הדיור.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ק קרקע בנין א'		114.85				
	ק.א בנין א'		73.66				
	ק.קרקע בנין ב'		112.45				
	ק.א בנין ב'		63.46				
	ממ"ד יחידה א				12.50		
	ממ"ד יחידה ב				12.50		
	חניה ליח"ד א'				30.00		



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20180303\1

המשך שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	חניה ליח"ד ב'			30.00			
	מחסן בנין א'			6.00			
	מחסן בנין ב'			6.00			
	סה"כ	364.42		97.00			
	% בניה 29.87	364.42		97.00			
	סה"כ שטח	461.42 מ"ר (מבוקש)					

התייחסות המהנדס להתנגדויות

המתנגד חושש כי בשל החרגה בגובה יוסתר הנוף ותצומצם כניסת האויר לביתו. מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ומדובר בחלקה שאינה כלל סמוכה לחלקה עליה מבוקשת הבניה. הגבהת חלק נקודתי במבנה לא יגרום להסתרת הנוף אשר נשקף מכל חלקה ובטח לא תחסום את זרימת האויר אשר מגיע מהוואדי.

מתנגדים

- יוסי פוקס

המלצות

- בבדיקת הבקשה נמצא כי לא ניתן לאשרה שכן לא ניתן לבקש הקלה מהנחיות המרחביות בדבר גובה קירות תומכים הכוללים מילוי אדמה ויצירת גיטון מחוץ לקווי הבניין המותרים. כמו כן, לא בוצעו התיקונים הנדרשים עוד טרם הדיון בבקשה. כמו כן, לא ניתן כל פתרון לחיבור ליח"ד הקיימת ליח"ד החדשות המוצעות. נדרש לתקן את התכנית כמפורט:
1. מסד שבתוך מרווחי הבניה מעל 1.80 מטר יחשבו כשטח עיקרי.
 2. בבקשה ישנם קירות בגבהים העולים על המותר ובניגוד להנחיות המרחביות (ראה המידע להיתר).
 3. לא יוצא היתר אלא לאחר השלמת רישום זיקת ההנאה הדדית למעבר ברכב בין חלקות 38, 60, 58 ו- 39 הכוללים דרך גישה משותפת.
 4. שביל הגישה יבוצע כשלב ראשון של היתר הבניה בכדי לאפשר גישה לכלי רכב עבודה. לא תותר כל הפרעה וחסומת הרחוב עבור כלי רכב לעבודה מאחר ומדובר ברחוב חד סטרי המהווה ציר גישה עיקרי למוסדות ציבור.
 5. השלמת תנאי בקרת תכן.
 6. תשלום היטל השבחה בגין הקלות כחוק.
 7. תשלום אגרות והיטלים כחוק.

נספחים

1. מכתב התנגדות - יוסי פוקס

16.01.2019

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית טבעון.

הנידון: התנגדות לבקשת הקלה .

בהמשך להתנגדות שהעברתי בטופס הפניה לוועדה מ 04.01.2019
ברצוני להגיש התנגדותי לבקשת ההקלה שברחוב אורנים 10 . גוש 10479/10607 . חלקה 39/59.
עיקר בקשתי מתייחסת לחריגה בגובה המבנים שבחלק התחתון של המגרש.
חריגה זו תגרום בוודאות להסתרת הנוף (המצומצם גם ללא הבניה) ולהפחתת כמות האוויר לבית המגורים שלי.
גם בניה של 8.5 מטר גובה תפריע ותגרום לחסימה האוויר.

לקבלת תגובתכם אודה.

בתודה.

יוסי פוקס

אורנים 6 קריית טבעון.

0545280700



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20190153	תיק בניין: 1260361
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 30/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

זולטן יריב וליאורה, רמז 36 ת.ד. 1320 קרית טבעון

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, שדרות פל-ים 15 חיפה

עורך

נייגר נורית, רמת יוחנן

כתובת:

רחוב רמז 36 כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 10607 חלקה: 303

תוכניות:

ג/222, טב/106, 222

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש:

745.00 מ"ר

שימושים:

בית מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה:

תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים (ללא תוספת שטח) להיתר 20150071 מיום 1.06.2016 הבקשה כוללת שינויים בפיתוח שטח, שינוי מיקום מדרגות (ירידה מהכביש עד הבית), שינויים פנימיים. נשלחו הודעות לשותפים בנכס, (הדואר לא נדרש).

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ק.קרקע	122.75					
	ק.א	185.00					
	ממ"ד			12.00			
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	סה"כ	307.75		18.00			
	% בניה 41.31	307.75		18.00			
	סה"כ שטח					325.75 מ"ר (קיים)	

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט: תשלום אגרות והיטלים כחוק



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190081\1	תיק בניין: 1170270
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 30/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

דבי יוסף, אלונים 27 קרית טבעון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, שד הפלי"ם 15, חיפה

עורך

מלמד מקסים, כצלסון 15 דירה 5 קרית טבעון

כתובת:

רחוב אלונים 27

גוש וחלקה:

גוש: 10607 חלקה: 17

1218.00 מ"ר

תוכניות:

405/ג

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 1218.00 מ"ר

שטח מותר

535.92 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים:

בית מגורים תלת משפחתי

תאור הבקשה: לגליזציה למבנה קיים+הקלה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לגליזציה לסגירת מרפסת בקומה א' ביח"ד דרומית בבית תלת משפחתי הבקשה כוללת הקלה בקו בניין קידמי בהתאם לסעיף 35 בתקנות התבנון והבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב המבנים ברחוב. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	25/03/2019	14/04/2019

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 35 בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים באותו קטע רחוב

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	שטח עיקרי דירה 3	96.61					
2.90	שטח עיקרי דירה 3	68.12		26.32			
	ממ"ד דירה 3			7.00			
	מחסן דירה 3			6.00			
	מגורים שכנים	160.81					
	מגורים שכנים	170.30					
	סה"כ	495.84		26.32	13.00		
	% בניה 42.87	522.16		13.00			
	סה"כ שטח	535.16 מ"ר (קיים ומבוקש)					

המלצות

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

- השלמת תנאי בקרת תכן.
- תשלום היטל השבחה כחוק בגין מימוש והקלה.
- ערבות בנקאית עבור מועצה מקומית קרית טבעון על סך של 8,400 שח.
- רישום הבית המשותף יתוקן וישקף את החלוקות הזכויות בהתאם למימוש הזכויות בהיתר בניה זה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190196\1	תיק בניין: 1360300
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 30/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

דודי חודדה, החורש 7 קרית טבעון

עורך

עידו שנהר, החרמון 23 נופית

כתובת:

דרך קרית עמל 30

גוש וחלקה:

גוש: 11388 חלקה: 129

יעוד:

מגורים

שטח מגרש:

501.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

פיצול יחידת דיור קיימת

מהות הבקשה

בקשה לפיצול יחידת דיור במבנה שבשלבי בניה בהתאם להיתר בניה, ששטחה הכולל 205.19 מ"ר. מבוקש לפצל ליחידת משנה בשטח של כ 70 מ"ר. הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע		62.64				
	ק.א		75.29				
	יחידה מתפצלת		51.06				
	ממ"ד			12.50			
	ממ"ד יחידה א			12.50			
	מחסן ביח"ד א			4.20			
	סה"כ	137.93	51.06	12.50	16.70		
	% בניה 27.53	188.99		29.20			
	סה"כ שטח				218.19 מ"ר (קיים ומבוקש)		

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את הבקשה ואת ההקלה עבור פיצול דירה ביח"ד קיימת. כמו כן, נדרש להשלים את התנאים המפורטים:
1. השלמת בקרת תכנ.
 2. תשלום אגרות והיטלים.
 3. תשלום היטל השבחה כחוק בגין פיצול יח"ד.
 4. רישום הערת אזהרה על פיצול הנכס לפי הוראת שעה תיקון 117 (4).