



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 16/06/2020
ת. עברי: כ"ד בסיוון תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20200007

בתאריך: 23/06/2020 א' בתמוז תש"ף שעה 18:30

מיקום: חדר ישיבות בבנין המועצה

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - נציג משרד האוצר | אהוד ישראלי |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | גיא רונן |
| - נציגת איגוד ערים | שרה איגר פרוסנר |
| - נציגת משרד הבריאות | מיכל דנצינגר |
| - נציג משרד השיכון | מיכאל סידלר |
| - נציג כיבוי אש | עמירם קריספיל |
| - נציג משרד התחבורה | הראל דמתי |
| - בעל דעה מיעצת | אדם שאול |

סגל:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - יועץ משפטי | עו"ד עודד רומנו |
| - מהנדסת המועצה | אדר' אסנת ברנדס ברש |
| - מזכירת הועדה | שושן אורלי |
| - רכזת רשות רישוי | טורצ'ינסקי טניה |
| - בודקת בקשות להיתר | שלומית גנסקו |
| - מידענית | צופיה לסרי |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 20200006 מיום 26/05/2020.



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	306-0842393	שינוי קו בנין בחלקה 175 בגוש 11392, טבעון	גוש : 11392 מחלקה : 175 עד חלקה : 175	נועה ודורון די-קסטרו	קק"ל 47	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20190243\1 ת.בנין : 1060079	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10593 חלקה : 227	גילת אור קיימת התנגדות	רחוב גפן 7	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20200019\1 ת.בנין : 1280190	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10591 חלקה : 49 תכ' : טב/34	רועי אדר	רחוב יהודה הנשיא 19	7
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20190240\1 ת.בנין : 1230392	מגורים , תוכ' שינויים ללא תוס' שטח	גוש : 10478 חלקה : 78 תכ' : טב/105	צח יעקב ורמוס	רחוב דגניות 39 כניסה 2	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	תכנית מפורטת: 306-0842393
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20200007 תאריך: 23/06/2020	

שם התוכנית: שינוי קו בנין בחלקה 175 בגוש 11392, טבעון

סוג תכנית תכנית מפורטת

סמכות ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,002.00 מ"ר (1.002 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	טב/99

בעלי ענין

יזם

נועה ודורון די-קסטרו

כתובות קק"ל 47

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11392	לא	לא	175	175	כן

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 5

מטרת דיון

הפקדת תכנית

מטרת תוכנית

הסדרת קו בניין בחזית מערבית למבנה דו משפחתי קיים.

המלצות

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בשנת 2008 ניתן היתר בניה למבנה הדרומי בחלקה זו הכולל קווי בניין התואמים לתכנית טב/99 החלה כיום על החלקה. בעקבות פרצלציה שנעשתה בשנת 2009 ע"י רמ"י נוצרה אי התאמה בגבולות החלקה. תוכנית זו מטרתה להסדיר את מרווחי הבניה למבנים הקיימים כך שלא תהיה חריגה מהמרווחים המותרים.

כמו כן נדרש לתקן את כל הסעיפים המפורטים:

1. בסעיף 1.8.3 בעלי עניין בקרקע יש לרשום מדינת ישראל ובהתאם לרשום בנסח טאבו שצורף.

2. להתאים את הסטריפים של התשריטים (מצב מוצע, מצב מאושר) לאותו הגודל.

3. יש לכלול ביחס לתכניות את כל התכניות החלות על הנכס.

4. בהוראות התכנית:

א. בסעיף 4.1.1 להתאים את ההגדרה להוראות תכנית טב/99. בסעיף שימושים יש לכתוב כך: "ישמש לבניית בתי מגורים שיכללו יחידת דיור אחת או שתיים - הכל לפי גודל החלקה".

ב. בסעיף הוראות 4.1.2, לפרט רק את ההנחיות לשטחי השרות והבינוי בהתאם למפורט בתכנית טב/99 ותכנית טב/מק/210.

5. בטבלה 5 הערה 2 לציין 50 מ"ר ליחידת דיור ולבטל את הפרוט כך שבסעיף 4.1.2 יפורטו ההוראות בהתאם לתכניות החלות על הנכס.

6. פרק החשמל 6.2 יש להסיר את החלקים הלא רלוונטיים לתכנית.

7. יש להוסיף סעיף תשתיות בטבלה 6 ובה לכתוב "כל פתרונות תשתיות הביוב המים והניקוז יבוצעו בתחומי החלקה ויחוברו בהתאמה לתשתיות הציבוריות הקיימות בסמיכות".

8. יש להוסיף סעיף להיטל השבחה.

9. נדרש לשנות את מטרת הבקשה: "הסדרת קו בניין בחזית מערבית למבנה דו משפחתי קיים".

10. נדרש להוסיף הערה כי לא תתאפשר הקלה במבנה הצפוני לקומת הקרקע מעבר למבנה הקיים החורג בחזית המערבית, הקלה זו תהווה סטייה ניכרת, וכל בניה חדשה או תוספת תבוצע במרווח של 4 מ'.

11. יש לצרף כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית קריית טבעון בהתאם לנוסח שיימסר ע"י הוועדה.

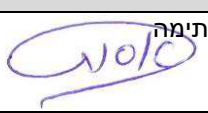
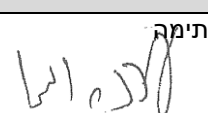
12. תיקונים תכניים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

נספחים

1. חוות דעת לענין סמכות

2. חוות דעת מהנדס

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 306-0842393	שם התכנית שינוי קו בנין בחלקה 175 בגוש 11392, טבעון	מגיש התכנית נועה ודורון די- קסטר	עורך התכנית יעל קוזוקר-מלאכי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בהחלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
שינוי קו בניין צידי בחזית מערבית	62 א (א) סעיף קטן 4	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע התכנית	
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה: אסנת ברש	מספר ת.ז.: 034080200	חתימה 	תאריך 02/06/2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה: עו"ד עודד רומנו	מספר ת.ז.: 023840002	חתימה 	תאריך 02/06/2020

(א)

(ב)


(ג)

(ד)

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 306-0842393		מגיש התכנית: נועה ודורון די-קסטרו		עורך התכנית: יעל קוזוקרו-מלאכי	
כתובת: קק"ל 47, קרית טבעון		גושים וחלוקת: גוש: 11392 מחלקה: 175			
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית: הסדרת קו בניין בחזית מערבית למבנה דו משפחתי קיים					
עיקרי התכנית: שינוי קו בנין מערבי כמפורט בתשריט התוכנית					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים א'	2	1.002	100	44%	היקף בניה- שטח עיקרי
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
השינויים הינם: קו בניין מערבי מ-4 מ' ל- 2.3-3.4 מ'					
הערות לגבי עריכת התכנית					
<ol style="list-style-type: none"> 1. בסעיף 1.8.3 בעלי עניין בקרקע יש לרשום מדינת ישראל ובהתאם לרשום בנסח טאבו שצורף. 2. להתאים את הסטריפים של התשריטים (מצב מוצע, מצב מאושר) לאותו הגודל. 3. יש לכלול ביחס לתכניות את כל התכניות החלות על הנכס. 4. בהוראות התכנית: <ol style="list-style-type: none"> a. בסעיף 4.1.1 להתאם את ההגדרה להוראות תכנית טב/99. בסעיף שימושים יש לכתוב כך "ישמש לבניית בתי מגורים שיקללו יחידת דיור אחת או שתיים- הכל לפי גודל החלקה." b. בסעיף הוראות 4.1.2, לפרט רק את ההנחיות לשטחי השרות והבינוי בהתאם למפורט בתכנית טב/99 ותכנית טב/מק/210. 5. בטבלה 5 הערה 2 לציין 50 מ"ר ליחידת דיור ולבטל את הפרוט כך שבסעיף 4.1.2 יפורטו ההוראות בהתאם לתכניות החלות על הנכס. 6. פרק החשמל 6.2 יש להסיר את החלקים הלא רלוונטיים לתכנית. 7. יש להוסיף סעיף תשתיות בטבלה 6 ובה לכתוב "כל פתרונות תשתיות הביוב המים והניקוז יבוצעו בתחומי החלקה ויחולבו בהתאמה לתשתיות הציבוריות הקיימות בסמיכות". 8. יש להוסיף סעיף להיטל השבחה. 9. נדרש לשנות את מטרת הבקשה " הסדרת קו בניין בחזית מערבית למבנה דו משפחתי קיים" 10. נדרש להוסיף הערה כי לא תתאפשר הקלה במבנה הצפוני לקומת הקרקע מעבר למבנה הקיים החורג בחזית המערבית, הקלה זו תהווה סטייה ניכרת, וכל בניה חדשה או תוספת תבוצע במרווח של 4 מ'. 11. יש לצרף כתב שיפוי עבור הוועדה המקומית ק.טבעון בהתאם לנוסח שיימסר ע"י הוועדה. 12. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מהנדסת המועצה. 					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
על פי התכנית הכוללנית חלקה זו אינה מבנה/אתר לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת)					
מהות התכנית הינה שינוי קו בניין צידי בלבד ואין לה כל השפעה על התכנית הכוללנית.					

חוות דעת מהנדס הוועדה

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	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 שינוי מהותי של האזור ותוך מיצוי עתודות קרקע בבינוי קיים.		
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך הקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			השינויים שהתכנית מציעה לא משפיעים על המענה הפרוגרמטי הקיים. שכן תכנית זו מציעה שינוי קו בניין בלבד.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מסדירה חריגה של בניין קיים הנוצר כתוצאה מפרצלציה והסדרת גבולות החלקות בחלקה	מרווח בנייה עד לכדי 2.3 מ' אינו מאופיין בסביבת התכנית.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין בתכנית זו השפעה ישירה על כלכלת היישוב.		
השפעות חברתיות:	שינוי קו הבניין המבוקש אינו משפיע על כך		
תשתיות ותחבורה:	ההיתרים הקיימים בחלקה הינם כוללים פתרון תחבורתי בדרך גישה מרחוב קק"ל.		
סביבה ונוף:	התכנית תואמת את הסביבה הקיימת שכן אין כלל שינוי בבינוי או בנפח הבניה.		
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
בשנת 2008 ניתן היתר בניה למבנה הדרומי בחלקה זו הכולל קווי בניין התואמים לתכנית טב/99 החלה כיום על החלקה. בעקבות פרצלציה שנעשתה בשנת 2009 ע"י רמ"י נוצרה אי התאמה בגבולות החלקה. תוכנית זו מטרתה להסדיר את מרווחי הבניה למבנים הקיימים כך שלא תהיה חריגה מהמרווחים המותרים. כמו כן נדרש לתקן את כל הסעיפים המפורטים בסעיף "הערות לגבי עריכת התכנית"			
עורך חוות הדעת			
שם: אסנת ברש	תפקיד: מהנדסת מועצה	תאריך: 02/06/2020	חתימה 



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190243\1	תיק בניין: 1060079
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20200007 תאריך: 23/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

גילת אור, ארגמן 12 שמשית

גיל קוטלר, מתת מתת

עורך

ברקאי ארז, זבולון 10 קרית טבעון

כתובת:

רחוב גפן 7

גוש וחלקה:

גוש: 10593 חלקה: 227

יעוד:

645.00 מ"ר

שטח מותר

110.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 17.05 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתוספת שטח ביח"ד עליונה מערבית במבנה 4 משפחתי. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה עד 10% בקו בניין צידי.

ב. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% קיר עם פתחים.

ג. הקלה בקו בניין אחורי עד 30% קיר ללא פתחים.

ד. הקלה בקו בנין אחורי עבור ממ"ד עד 4.55 מטר מגבול מגרש.

הבקשה פורסמה כחוק, התקבלה התנגדות שותפים לנכס, מצ"ב התנגדות והתייחסות להתנגדות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	16/09/2019	06/10/2019

מהות הפרסום:

פינת קיר עליית גג 5.27 מ' במקום 6.0 מ' מקו בניין אחורי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	06/01/2020	26/01/2020

מהות הפרסום:

הקלה עד 10% בקו בניין צידי.

הקלה בקו בניין אחורי עד 10% קיר עם פתחים.

הקלה בקו בניין אחורי עד 30% קיר ללא פתחים.

הקלה בקו בנין אחורי עבור ממ"ד עד 4.55 מטר מגבול מגרש.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.א	19.59	50.91				
3.23	עליית גג	30.44					
	ממ"ד			12.50			
	*מגורים שכן		95.12				
	*מגורים שכן		110.25				
3.23	*מגורים שכן		99.18				
	סה"כ	50.03	50.91	12.50			
	% בניה 15.65	100.94		12.50			
	סה"כ שטח	113.44 מ"ר (קיים ומבוקש)					

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190243\1

התייחסות המהנדסת להתנגדויות

1. הטענה לנזקי נזילות ובקשה לפיצוי הינה טענה קניינית ויכולה להיות מטופלת רק בערכאות משפטיות / אזרחיות שאינן בסמכות הוועדה.
2. בנושא איטום וזיפות הריצפה למניעת רעשים, **התוספת** המוצעת כוללת תכנון וביצוע של בידוד רעש ביריעות פלציב ואיטום בהתאם.
3. דוד שמש וקולט יועתקו על חשבון מבקש הבקשה ובתאום מול המתנגדים.

מתנגדים

- בר נורית ואברהם

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את ההקלות המבוקשות מאחר והבניה המבוקשת מוצעת ברובה על חלק מתוואי (קונטור) הבניה הקיימת בקומת הקרקע ואינה בולטת מעבר לכך. כמו כן, נדרש למלא ולהשלים את התנאים כמפורט:
1. השלמת בקרת תכן.
 2. תשלום קרן חניה עבור חניה אחת בסכום של 25,125 ש"ח.
 3. הפקדת ערבות בנקאית על סך של 20,430 ש"ח.
 4. תשלום היטלים ואגרות בניה כחוק.
 5. תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלות.
 6. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על מבנה קיים החורג ממרווח בניה בחלקו הצפוני 5.25 מ' במקום 6 מ'.

נספחים

1. מכתב התנגדות משפחת בר
2. מכתב תגובה להתנגדות
3. מכתב תגובה נוסף להתנגדות

רינת אביקסיס

מאת: Nurit Bar <nuritb@meden.co.il>
נשלח: יום ראשון 15 דצמבר 2019 08:09
אל: רינת אביקסיס
נושא: התנגדות -לבניה רחוב הגפן 7 קומה שניה - בר נורית ואברהם
קבצים מצורפים: ATT00001; ATT00002

שלום.
מתנגדים לבניה מהסיבות הבאות:
במשך שנה סבלנו מנזקי מים מנזילות מהבית מקומה ב' = ניגרם נזק רק אבקש פיצוי על כל הנזקים שניגרמו אנחנו תיקנו והתיקונים\השיפוץ עלה כסף!
למרות שפנינו לדיירים החדשים התעלמו מבקשותנו!
התחייבות לזפת את רצפת הבית בזפת בלבד למניעת והשנות ניזקי מים לבית שלנו. \התחייבות לאיטום רצפת ביתם למניעת רעשים וגרירות.
כמו כן בנו מרפסת ללא אישורנו אבקש תשלום על המרפסת! ועל כל הגג שלי!
אבקש התחייבות של הדיירים החדשים כי כל ההוצאות להעברת הדוד תחול עליהם בלבד!
כל ההתחייבות תהיה חתומה עי' עו"ד בלבד.
אחרי שכל התנאים הללו יקוימו
נשקול שנית את אשורנו למתן אישור לבניה מעל בתנו.

בברכה.
בר אברהם ונורית הגפן 7 קרית טבעון

-

Quality Bytes MailXpress Message: [Spam? Click this link](#)



22.12.2019

לכבוד
ו.מ. קריית טבעון
באמצעות מייל

הנדון: הגפן 7 – תשובה להתנגדות משפ' בר מ-15.12.19

כשגילת וגיל רכשו את הדירה הבהירה משפ' בר שתתנגד לכל בנייה שהם יתכננו, אך לא פירטה מדוע.
להלן התייחסותנו להתנגדות שהוגשה:

1. נזקים מנזילות מים וביצוע חומרי איטום – לא רלוונטי מבחינת הוועדה (ולעצם העניין – אולי הנזילות מאיטום לקוי בגג החדש שהם ביצעו בתהליך ההרחבה שלהם, ולמה לא תבעו עד כה את בעלי הנכס הקודמים?).
2. בניה בעבר על גג מרפסת – מוגשת תכנית הגשה חדשה להסדיר הכל ושעומדת בתנאי התב"ע (ולעצם העניין – למה עד כה לא תבעה משפ' בר את בעלי הנכס הקודמים שהם אלה שביצעו בניה של המרפסת?)
3. תשלום על שימוש במרפסת – לא רלוונטי מבחינת הוועדה (ולעצם העניין - מאז שגילת וגיל רכשו את הדירה אף אחד לא גר ולא משתמש בה אלה הוגשה מייד תכנית לשינויים ותוספות. למה עד כה משפ' בר לא תבעה את בעלי הנכס הקודמים על שימוש במרפסת לו רצתה?).
4. תשלום להעברת דוד – לא רלוונטי מבחינת הוועדה (ולעצם העניין – הוועדה הייתה צריכה לדרוש או דרשה התחייבות של משפ' בר להזזת הדוד והקולט ברגע שיוחלט להרחיב את הדירה מעליהם, הרי השטח שבו התקינו את הדוד מיועד מלכתחילה להרחבה של הדירה מעליהם ולא שייך למשפ' בר).

לסיכום - מאחר ונראה שההתנגדות היא קטנונית ולא עניינית בעוד תכנית ההגשה עומדת בתנאי התב"ע, ולכן אבקש לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר.

בברכה
אריז ברקאי



2.6.2020

לכבוד
ו.מ. קריית טבעון

הנדון: הגפן 7 – תאום העתקת דוד וקולט

במסגרת תכנית ההגשה של גיל קוטלר וגילת אור בגפן 7 לביצוע שינויים/תוספות בקומה א' ותוספת קומת עליית גג, הנחיות המהנדס לגבי העתקת תשתיות ומערכות שהם יהיו בתאום עם שאר בעלי הזכויות ועל חשבון המבקש.

כתוצאה מהשינויים יש צורך בהעתקת הדוד והקולט של הקומה התחתונה שהיו על הגג שלהם ועכשיו נמצאים באזור המיועד להרחבת הדירה בקומה א'.

לאחר בדיקת כל האפשרויות מצאנו את הפתרון הטוב ביותר: העתקת הקולט לגג עליית הגג החדש (יהיה צמוד לקולט שלנו) והעתקת הדוד לנישה שתבנה להסתרת הדוד, היא תהיה חלק מהקיר החדש והדוד יותקן בגובה שיאפשר גישה ישירה של בעלי הנכס בקומה התחתונה לדוד.

התייחסות בעלי הנכס בקומה התחתונה:

1. ביום ראשון 31.5.2020 קבעו המבקשים פגישה עם בעלי הנכס בקומה התחתונה כדי להציג להם את התכניות. בעלי הנכס שלחו לפגישה את בתם הגדולה שישבה יחד עם גיל וגילת – הם הציגו לה את התכניות ותכנית העתקת הדוד שהייתה מקובלת עליה. התכניות הושארו בידי הבת בסוף הפגישה.
2. היום 2.6.2020 פנו גיל וגילת לבעלי הנכס בקומה התחתונה כדי שיחתמו על התכנית שהושארה וישלחו אותה כעדות לכך שהתכנית מקובלת עליהם – התשובה הייתה שהם לא יאשרו שוב דבר בכתב עד שגיל וגילת לא יחתמו על הסכם עם עורך דינם לפי ראות עיניהם.

סיכומו של דבר:

1. מיקום העתקת הדוד והקולט הוא הנכון ביותר – עומד בתנאי התב"ע כולל הסתרה ומאפשר גישה ישירה לדוד.
2. בעלי הנכס בקומה התחתונה מנסים להפעיל לחץ על המבקשים ללא כל בסיס משפטי כדי שיפצו אותם על נזקים שנגרמו להם מהדיירים הקודמים (כמו ההתנגדות שהגישו - דורשים פיצוי לפני שיחתמו על אישור כלשהוא).
3. ההגשה עם בקשת ההקלה כולל מיקום העתקת הדוד והקולט עומדים בכל תנאי התב"ע, ולכן אבקש לקדם אותה לדיון שם יוצג התנגדות בעלי הנכס בקומה התחתונה, ההתייחסות שלנו להתנגדות וגם מכתב זה, כך שסה"כ ניתן יהיה לראות שאי חתימתם של בעלי הנכס בקומה התחתונה לכל אישור כלשהיא היא לא עניינית ונובעת משיקולים זרים.

בברכה
אריז ברקאי



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200019\1	תיק בניין: 1280190
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20200007 תאריך: 23/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

רועי אדר, יהודה הנשיא 19ב קרית טבעון, 360471

עינת אדר, יהודה הנשיא 19ב קרית טבעון, 360471

עורך

בן צבי דור, דגניות 25 קרית טבעון

כתובת:

רחוב יהודה הנשיא 19

גוש וחלקה:

גוש: 10591 חלקה: 49

שטח חלקה:

1136.00 מ"ר

תוכניות:

טב/34

יעוד:

מגורים א

1136.00 מ"ר

שטח מותר:

499.84 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים להיתר מס' 20150139 מיום 29.05.2017 ליח"ד מזרחית כחלק מבית דו-משפחתי קיים.

הבקשה כוללת, הסדרת תוספת שטח עיקרי במפלס המרתף, שינויים בחזיתות המבנה.

מבוקשת הקלה נקודתית בגובה מבנה 10.80 מטר במקום 8.50 מטר (גג רעפים) והקלה נקודתית לקומה נוספת (שלוש קומות במקום שתיים). הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

בוועדת רישוי מס' 20160023 אושרה חניה אחת בתחומי החלקה וחניה נוספת בקרן חניה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	22/01/2020	11/02/2020

מהות הפרסום:

תוספת קומה (שלוש קומות במקום שתיים)
גובה מבנה (10.80 מטר במקום 8.50 מטר) גג רעפים

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
מרתף		18.70	5.44	47.21	0.43		
ממ"ד				13.84			
ק קרקע בנין א'			99.65				
ק.א בנין א'			76.65				
ק.קרקע		-4.61	114.39				
ק.א		1.99	78.39				
חניה מקורה				15.00			
מחסן/מבנה עזר				2.97	0.51		
סה"כ		16.08	374.52	79.02	0.94		
% בניה 34.38		390.60		79.96			
סה"כ שטח				470.56 מ"ר (קיים ומבוקש)			

המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה ולאשר את ההקלה המבוקשת אשר נוצרה כתוצאה מחשיפת קרקע עבור מיקום מזגנים בסמוך למרתף שרובו קבור ובכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

- השלמת בקרת תכן.
- תשלום היטל השבחה כחוק.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200019\1

3. תשלום אגרות והיטלים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190240\1	תיק בניין: 1230392
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20200007 תאריך: 23/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

צח יעקב ורמוס, שזיף 9 תל עדשים

ירון ברק, אוליפנט 1 חיפה

עורך

מלמד מקסים, כצלסון 15 דירה 5 קרית טבעון

כתובת: רחוב דגניות 39 כניסה 2

גוש וחלקה: גוש: 10478 חלקה: 78

שטח חלקה: 513.00 מ"ר

תוכניות: 105/טב

יעוד: מגורים א 804.00 מ"ר

שטח מותר: 353.76 מ"ר אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוכי שינויים ללא תוסי' שטח

מהות הבקשה

- בקשה למתן היתר לתכנית שינויים להיתר מספר 20130101. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
1. הקלה בגובה עד 11.10 מ' במקום 7.0 מ'. (בהיתר מספר 20130101 ניתנה הקלה בגובה עד 10 מטר).
 2. הקלה בגובה עבור מדרגות פיתוח צידיות שגובהן מעל 1.5 מטר המותרים.
 3. הקלה נקודתית עבור מעלית 8.90 מ' במקום 7.0 מ'.
 4. הקלה עבור גג חניה 1.30 מ' מקו בניין צידי.
 5. הקלה מקו בניין צידי 10%. (הקלה זו ניתנה בהיתר 20130101).

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	11/09/2019	01/10/2019

מהות הפרסום

- הקלה בחריגה בגובה מעל 7.0 מ' עד 12.12 מ' הפרש (גובה אבסולוטי 170.7).
- הקלה בחריגה מעל 1.5 מ' של מדרגות פיתוח צידיות.
- הקלה בחריגה בגובה תקרת מעלית 8.90 מ' במקום 7.0 מ'.
- הקלה בחריגה של 1.30 מ' עבור גג חניה (עד 40% מקו בניין 5.0 מ').
- הקלה בחריגה 10% מקו בניין צידי.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע יחידה א	88.79	-1.51				
-3.75	ק.1- יחידה א	78.23	-0.60				
-3.75	מרתף יחידה א			43.13	2.40		
	ממ"ד יחידה א			12.00			
	חניה ליח"ד א'			29.76	3.34		
	ק.קרקע יחידה ב	88.79	0.34				
-3.75	ק.1- יחידה ב	78.06	0.38				
-3.75	מרתף יחידה ב			42.47	-6.89		
	חניה ליח"ד ב'			30.42	2.98		
	מחסן ביח"ד א			5.42	0.57		



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190240\1

המשך שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מחסן יח' ב'			5.42	0.57		
	פרגולה ליחידה א					17.40	
	פרגולה ליחידה ב'					21.80	
	סה"כ	333.87	-1.39	168.62	2.97	39.20	
	% בניה 41.35	332.48		171.59		39.20	
	סה"כ שטח	504.07 מ"ר (קיים ומבוקש)					

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשר את ההקלות המבוקשות. היתר הבניה שניתן בשנת 2018 כלל פתרון חניה מרחוב עוקף דגניות המאושר סטטוטורית בתכנית טב/105 אך לא קודם לביצוע בשל התנגדות בעלי הנכסים. השינוי המוצע בעיקרו יצירת דרך גישה מרחוב דגניות דרך חלקה 77 הסמוכה באמצעות זיקת הנאה וחניה בתחום חלקת המבקשים (78). על מנת לייצר נגישות טובה יותר למבנה, מפלס ה-0.00 של המבנה שונה ובשל כך נוצרה החריגה בגובה מבנה. בכדי לצמצם את מופע המבנה ממפלס הקרקע הטבעית ניתן פיתרון של מילוי ודרוג ע"י מסלעות. כמו כן נדרש התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. השלמת בקרת תכן.
 2. תשלום היטל השבחה כחוק עבור ההקלות שהתווספו.
 3. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם מקרקעין עבור דרך משותפת לחלקות 77, 78 טרם הוצאת היתר.
 4. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
 5. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בגין אי פיצול הנכס.
 6. שיפוע דרך הגישה יחל רק לאחר תחום זכות הדרך ובהתאם לחתך רחוב המוצע בתכנית המתאר הכוללנית.