

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20200001 ביום שלישי תאריך 14/01/20 י"ז טבת, תש"ף

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------|---------------|
| יוסי אברהמי | - יו"ר הוועדה |
| אשכול דוד | - חבר הוועדה |
| אמיר רחמני | - חבר הוועדה |
| אברהם בלאדי | - חבר הוועדה |
| אילנה דרור | - חברת הוועדה |
| אהרון היינמן | - חבר הוועדה |
| יצחק ברנר | - חבר הוועדה |
| שלמה בריזל | - חבר הוועדה |
| שלי בר זיו | - חברת מועצה |

סגל:

- | | |
|------------------|-----------------|
| סוניה קאופמן | - מזכירת הוועדה |
| אדר' אריה פאר | - מהנדס המועצה |
| ד"ר יחיאל וינרוט | - יועמ"ש |

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|--------------|
| יניב קדמי | - חבר הוועדה |
| יוסי מועלם | - חבר הוועדה |

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	220/10/15					3
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
2	215/2/38					5
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
3	220/1/29					6
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
4	220/23/1					9
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
5	220/10/21					10
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
6	220/10/25					11
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
7	220/10/26					12
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
8	215/2/37					13
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
9	220/1/16/2					14
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
10	220/1/38					15
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						

תוכנית מפורטת : 220/10/15

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20200001 בתאריך : 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 2,134.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית 220/10

בעלי עניין:

- ♦ **מתנגד:** שמואלביץ שחר
- ♦ **יזם:** צ'רבקובסקי אהרון
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **עורך התכנית:** אפרת אילן
- ♦ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב האיילות 45 , שכונה : אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדיון

דיון להתנגדויות

התכנית פורסמה להפקדה והתקבלה התנגדות משחר שמואלביץ מרחוב האיילות 47/8. המתנגד הוזמן לדיון בוועדה. דיון להתנגדויות

בניית תוספות בבניינים הקיימים
תוספת שטח מותר לבניה
שינוי קווי בניין

סוניה : מצגיגה את התכנית.

מתנגד שמואלביץ שחר :

אחרי שקינתי את הדירה, השטח שלי משתרע עד לתהום ועד לרקיע. נמצא שהשכן מעוניין לבנות בשטח המוגדר כשלי. אני מתנגד לזה. אני בניתי בניה לא חוקית בחצר אחורית. אני רוצה לבנות בחזית. אני אהרוס את הבניה הלא חוקית ואשתמש במקום כגינה.

נציג הדיירים צ'רבקובסקי :

במהלך ההפקדה אדם קנה את הדירה והוא מתנגד לתכנית בחלק אחורי.

דייר כהן צדק :

נוצר מצב אבסורדי. המתנגד רכש את הדירה תוך כדי התהליך, ידע לאן הוא נכנס ומה המציות הקיימת. זה לא שנוצרה מציות חדשה בזמן רכישת הדירה.

החלטה

מס' דף: 4:

על פי הדברים אין מקום להתנגדות. תמוה גם כיצד אדם בונה בניה בלתי חוקית ומעלה התנגדות כזו. הוועדה דוחה את ההתנגדות וממליצה להעביר את התכנית למת"ע למתן תוקף.

תוכנית מפורטת: 215/2/38

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 447.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס

שינוי לתכנית

לתכנית

215/2

בעלי עניין:

♦ מתנגד:

אוהב ציון משה

♦ יזם:

שמואל טביביאן

♦ בעל עניין בקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ עורך התכנית:

אביתר פנחס

♦ מגיש התוכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב פטדה 4, שכונה: הר שמואל, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית

1. שינוי מפלס הקובע למגרש
2. שינוי קו בניין צדדי
3. שינוי קו גבול התכנית בחזית הפונה לרחוב - החלפת שטחים בין שטח ציבורי לשטח פרטי

מהות התכנית

מדובר בתכנית להסדרת מצב קיים.
על פי היתר הבניה הפיתוח בגבול עם השכן היה אמור להיות בגובה 758.50.
נכון להיום גובה פיתוח עלה ב-2.61 מ' ונבנה קיר תומך על הקיר של השכן

סוניה: מציגה את התכנית

מתנגד אוהב ציון:

מסביר, כי הוא לא יתנגד לתכנית בתנאי, שקיר התומך לכיוון מגרש שלו יצופה באבן ויבוצעו בו פתחי ניקוז.

החלטה

להעביר את התכנית למתייע להפקדה לאחר ביצוע של ציפוי אבן ופתחי ניקוז בקיר.

תוכנית מפורטת: 220/1/29

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 703.000 מ"ר

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/1/1

בעלי עניין:

- ♦ **מתנגד:** כהן שולמית
- ♦ בק אייל
- ♦ כהן בן ארצי יהודית
- ♦ **יזם:** תורגימן חיים
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** משפחת אנגיל
- ♦ **עורך התכנית:** רבי ורד
- ♦ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב ארבעת המינים 16, שכונה: אנגיל - רוויה, גבעת זאב

מטרת הדיון

דיון להתנגדויות

התכנית פורסמה להפקדה והתקבלו התנגדויות מבעלי המגרשים הסמוכים. המתנגדים הוזמנו לדיון בוועדה.

תוספת 2 יח"ד

תוספת קומת מגורים

תוספת קומת מרתף חניה ומחסנים

מתנגדים:

- ♦ כהן שולמית הלולב 1 גבעת זאב
- ♦ בק אייל בארות 25
- ♦ כהן בן ארצי יהודית ליכטנשטיין 1 ירושלים

סוניה: מציגה את התכנית

מתנגדת יהודית כהן/בן ארצי:

בנוסף להתנגדות לקומה הנוספת, מוסיפה גם טענות בנושא חניות – חניות לא יכולות לעבור בשטח שלי, לא יודעת איך זה אושר.

כיום אתם רוצים לאשר קומה נוספת, והדבר שוב גורר חניות בשטח שלי. לא ניתן גם אישור של קמ"ט תחבורה ומהנדס תחבורה.

[בנוסף לטענות יהודית בפני הוועדה, עורך הדין שלח מכתב הכולל טענות התנגדות].

מתנגד אייל בק:

אין לנו התנגדות עקרונית לבנייה עצמה. אנחנו מתנגדים בנושא החניות. החניות הן בקונטר של בניין ח'. הצגנו מכתב מעו"ד.

בתמצית, הטענה היא שלא ניתן לספור חניות שלנו כחניות שלו.

מתנגד סימן טוב כהן:

לנושא החניה אין לי נגיעה, חוץ מזה שהדבר יגרום לנו לירידת ערך הבית. כל האזור היה מיועד להיבנות על בסיס שתי קומות צמודי קרקע, וכרגע מבוקשות 5 קומות. התנגדותי מתייחסת לקומה למעלה, לא למרתף.

עו"ד אופיר פורת בשם היזם:

ההתנגדות הכתובה של יהודית כהן, לא כללה את הטענות היום. גם אין תמיכה בתצהיר. הטענות של גב' כהן הוא שחלק מהחניות שחיים תכנן ובנה בבניין שלו, אמורות להיות מוקצות או מוצמדות לדירות שייבנו בעתיד בבניין ז', שבו יש ליהודית דירה, ולאיל בק דירות. הטענה אינה שמישהו סיפח שטח ששייך לבניין ז', אלא שבתוך המבנה של חיים (בניין ח') יש חניות שצריכות להיות מוקצות לבניין ז'. זוהי טענה במישור הקנייני, שבין אם היא נכונה ובין אם לא, אינה נוגעת למישור התכנוני. החלוקה של המתחם נעשתה בהסכם שיתוף משנת 1997, שחתומים עליו בעלי הזכויות כולל גב' כהן. הסכם זה מדבר על איך מנהלים את המתחם, שאין פרצלציה בתוכו. החלק המשותף הוא רח' ארבעת המינים, שכולל את החניון המקורה, ימינה ושמאלה, שמהווה גישה למבנה ח'. למבנה ח' אכן נכנסים דרך מבנה ז' ומבנה ו' ומבנה ה', ובדיוק באותו אופן שכאשר ייבנה בניין ז', ייכנסו אליו דרך בניינים ו' וכו'. לכן, ההתנגדות של גב' כהן לגבי הגישה לחניון בניין ח', אינה רלוונטית, והיא חלה גם כלפי עצמה. ברור שנכנסים דרך המבנים הקודמים. התכנית שהוגשה על ידי היזם כוללת חניות לפי התקן, 2 לדירה. לאור הטענה הקניינית של השכנים מבניין ז' ולמרות שאתם לא אמורים לדון בטענות קנייניות, היזם הגיש לפני מספר ימים תכנית חניה מתוקנת שתכלול יותר מקומות חניה, בתוך המבנה שלו באותו קומה. זאת באמצעות חניות כפולות ופתרונות מכניים מודרניים (מכפילי חניות). השורה התחתונה היא שישנן די מקומות חניה, גם לכל בניין ח' וגם לאותו מספר חניות שבניין ז' טוענים שאמורות להיות שלהם.

ראש המועצה יוסי אברהמי:

האם, פרקטית, הם ייפגעו?

עו"ד אופיר פורת:

לא. ככל שתאושר התכנית לא תהיה פגיעה. כמובן שתכנית החניה המקורית עברה דרך קמ"ט תחבורה באיו"ש וקיבלה את אישורו, וכך יהיה גם לגבי התכנית המתוקנת, שהוכנה על ידי יועץ חניה לפי התקנים הנדרשים. אופי הבנייה באזור כולל גם בניינים גבוהים, חלקם בגובה שדומה למבנה שאנו בונים. למשל, בתחילת רחוב המכבים, יש בניין שמוסיפים לו קומה כמעט באותה גובה. במגרש ג' 1 שמעבר לכביש המכבים, תוכננו או אושרו בניינים גבוהים בהרבה, כך שהבנייה שלנו אינה עוף חורג. התכנית אינה מזיקה לאיש. לא שמענו טענות תכנוניות מבוססות. בקומה הנוספת המבוקשת, הבנייה הותנתה על ידי מחלקת ההנדסה בנסיגה משני הצדדים, כך שגם מבחינה זו ההשפעה של הקומה הנוספת היא שולית. אתייחס בקצרה להתנגדות של משפחת כהן.

בית משפחת כהן בנוי מתחת לחניה שלנו. מדובר בשני ייעודי קרקע שונים. בתב"ע המקורית משנת 86, הבית של סימן טוב אמור היה להיבנות כשתי קומות בלבד, אסור היה לו לבנות מרתף שקירותיו חורגים מעל מטר ועשרים מפני הקרקע, ולעומת זאת כבר אז בתכנית המקורית, איפה שהיום בניין ח', היה מותר כבר אז שלוש קומות. כלומר במצב המקורי התכנוני, הבניין שלנו גבוה בקומה משלהם. כלומר, מראש, הטענות בעניין הסתרת אור השמש וירידת ערך, מעבר לכך שאופיין קנייניות, אינן נכונות גם תכנונית. הבניין שלנו גבוה משלהם, ובנוסף, משפחת כהן עצמם חרגו מהגובה המותר.

בעניין הסתרת אור השמש, המרחק בין הבניינים (מציג) הוא 8 מטר בין הבניין שלנו לזה של סימן טוב. הפרש הגבהים אינו גדול, ואם סימן טוב היה בונה, גם מבחינת קו בניין אחורי שלו, לפי התב"ע, הוא היה עוד יותר רחוק.

חבר וועדה אהרון הינמן:

התכנית הופקדה על ידי הוועדה. אין מקום להתנגדות לתכנית על בסיס טענות הנוגעות יותר למישור הפנימי בין דיירים לבין עצמם. אלה הן טענות שלמעשה נוגעות פחות במישור התכנוני, ויותר במישור הקנייני (וליתר דיוק במישור האובליגטורי). המתנגדים למעשה לא ייפגעו כתוצאה מהחניות, בנסיבות העניין.

עו"ד יחיאל וינרוט:

אני עברתי על הוספת טיעונים להתנגדות של עו"ד שי ניידרמן, המייצג את יהודית כהן. אין בתוספת טענות נוספות מעבר לדרישת חניה.

ראש המועצה יוסי אברהמי:

שמנו את המתנגדים ועו"ד של היזם. היזם הכין נספח תנועה חדש עם תוספת מקומות חניה עבור בניין ז' של המתנגדים. אציע לדחות את ההתנגדות ולהעביר את התכנית למתן תוקף. יש להעביר את נספח התנועה החדש לאישור קמ"ט תעבורה.

הצבעה:

בעד: יוסי אברהמי, אשכול דוד, אילנה דרור, אהרון הינמן, יצחק ברנר, שלמה בריזל.

נגד:

אמיר רחמני, אברהם בלאדי, שלי בר זיב.

החלטה

הוועדה דוחה את ההתנגדויות וממליצה להעביר את התכנית למתן תוקף.

יש לאשר את נספח התנועה החדש על ידי קמ"ט תעבורה.

תוכנית מפורטת: 220/23/1

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 3,340.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/23

בעלי עניין:

♦ יזם:

נופי ישראל בע"מ

♦ בעל עניין בקרקע:

הקרן של מדרשת ארץ ישראל

♦ עורך התכנית:

גולדשמידט רוני

♦ מגיש התוכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מטרת הדין

אישור תקן חניה בהתאם לתכנית 220/23 אזור מגורים ג' :
1.5 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש ועוד 0.3 מקומות חניה לאורחים בתחום הדרך.
בדיון בוועדה קודמת בתאריך 13/02/18 המלצנו על 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

החלטה

לאשר את התקן החניה בהתאם לתכנית 220/23 , 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד ועוד 0.3 מקומות חניה.

תוכנית מפורטת: 220/10/21

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 4,038.000 מ"ר

לחכנית	יחס
220/10	שינוי לתכנית

בעלי עניין:

- ישי שמעון **♦ יזם:**
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש **♦ בעל עניין בקרקע:**
- אפרת אילן **♦ עורך התכנית:**
- הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא **♦ מגיש התוכנית:**

רחוב האיילות 58, שכונה: אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדין

המלצה להפקדת התכנית

תוספת קומה ל-3 בנייני מגורים הקיימים
תוספת שטח מותר לבניה

החלטה

- להעביר את התכנית למת"ע להפקדה בתנאים הבאים:
- יש להקטין את שטח הקומה המבוקשת או לבקש תוספת יח"ד 1 לכל בניין עם תוספת 1.5 מקומות חניה.
- יש להכין את התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

תוכנית מפורטת: 220/10/25

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 4,000.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	220/10/7 220/10
<u>בעלי עניין:</u>	
♦ יזם:	קסון דווד
♦ בעל עניין בקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
♦ עורך התכנית:	גרידינגר בת שבע
♦ מגיש התוכנית:	הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב הכפיר 4, שכונה: אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדין

המלצה להפקדת התכנית

תוספת קומה לבניין קיים
תוספת שטח מותר לבניה

החלטה

להעביר את התכנית למתייע להפקדה
- יש להכין תקנון ונספח בינוי בהתאם לדרישות לשכת התכנון

תוכנית מפורטת: 220/10/26

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/10

בעלי עניין:

- ♦ יזם:
 - ♦ בעל עניין בקרקע:
 - ♦ עורך התכנית:
 - ♦ מגיש התוכנית:
- מועצה מקומית גבעת זאב
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
בורנשטיין בת שבע
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב האיילות, שכונה: אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית

שינוי יעוד מגרש 52 משטח ציבורי פתוח לשטח למבנה ציבור
שינוי יעוד מגרש 611 משטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת: 215/2/37

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 450.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס

שינוי לתכנית

לתכנית

215/2

בעלי עניין:

♦ יזם:

רבני יוסף

♦ בעל עניין בקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ עורך התכנית:

ערן צדוק

♦ מגיש התוכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב אבני החושן 65, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית

- א. שינוי ייעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד- מחד לדו משפחתי
- ב. שינוי גודל מינימלי למגרש דו משפחתי מ-650 מ"ר ל-450 מ"ר
- ג. שינוי מפלס קרקע קובע וגובה הפיתוח הסופי בהתאם לנספח בינוי
- ד. הפיכת קומת מרתף למגורים
- ה. שינוי מספר קומות המותר
- ו. שינוי שטח מותר לבניה
- ז. שינוי גובה בנייה מותר

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית ובהתאם לדרישות לשכת התכנון.

תוכנית מפורטת: 220/1/16/2

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 451.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	220/1/16

בעלי עניין:

- ♦ יזם: משעלי אברהם
- ♦ בעל עניין בקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ עורך התכנית: צדוק ערן
- ♦ מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב מבוא השקמה 4, גבעת זאב

מטרת הדין

המלצה להפקדת התכנית

שינוי מידות התוספת והגדלת שטח מותר לבניה
שינוי גג התוספת לגג שטוח במקום גג רעפים
שינוי קווי בניין

החלטה

- להעביר את התכנית למת"ע להפקדה.
- למשפחה 2 ילדים בוגרים נכים והתוספת שבהתאם לתכנית מפורטת מס' 220/1/16 שבתוקף,
לא מספקת את צרכיהם.
- יש לתכנן את התכנית בהתאם לדרישות לשכת התכנון.

תוכנית מפורטת: 220/1/38

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 419.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	220/1/1

בעלי עניין:

- ◆ **יזם:** צייטלין גיטה וגרירורי
- ◆ **בעל עניין בקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ◆ **עורך התכנית:** לוי יגאל
- ◆ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

גבעת זאב בנה ביתך 32
רחוב עמק איילון 32, גבעת זאב

מטרת הדין
המלצה להפקדה

שינוי גובה בניין
שינוי מספר קומות
תוספת שטח מותר לבניה

החלטה
להעביר את התכנית למת"ע להפקדה.
בזמנו הוועדה המליצה לשינוי תב"ע לתכנית שינויים שהוגשה בשנת 1988.
יש לתקן את התכנית בהתאם לדרישות לשכת התכנון.

מס' דף: 16

תאריך: 26/01/2020

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20200001
בתאריך: 14/01/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
17	יהלום 10 גבעת זאב	אדהאן משה	5			00/00/00	20190090	1
18	מבוא השקמה 10/2 גבעת זאב	פרנקל אלעזר				00/00/00	20190092	2
19	דוכיפת 6/2 גבעת זאב	סונגו מרדכי				00/00/00	20190091	3
20	ברקת 18 גבעת זאב	נתן עובדיה	141			00/00/00	20180090	4
21	ברקת 46 גבעת זאב	הר שמואל סנטר בע"מ	803			00/00/00	20190078	5
23	זמיר 2/3 גבעת זאב	שפיים שמואל ואיריס				00/00/00	2019026	6

מספר בקשה: 20190090 | **תיק בניין: 151001000**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מבקש:

אדהאן משה

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: הר שמואל

כתובת הבניין: יהלום 10 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 5 יעוד: מגורים א' - הר שמואל

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי שינויים+שטח ללא הקלה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקשת בקשה לשינוי תכנית מפורטת להפיכת בית קיים מחד לדו משפחתי, תוספת קומת מגורים מתחת לקומת הכניסה ותוספת שטח מותר לבניה. הבית נבנה עם היתר בניה וקיבל טופס 4. לאחר האיכלוס בוצעו עבודות ללא היתר במפלס המרתף ומחוץ לקווי הבניין, חלוקה ל-3 יח"ד, כולל עבודות פיתוח מחוץ לגבול המגרש בשטח הציבורי הצמוד. הוצע צו שיפוטי אשר עדיין לא בוטל.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מומלץ שלא לאשר את הבקשה.

מומלץ לצמצם את הצו השיפוטי לביצוע עבודות התאמה:

- יש להרוס את כל מה שנבנה בשטח הציבורי ולבנות גדר הפרדה בגבול המגרש
- יש למלא ולאטום חלל בנוי מחוץ לקווי בניין בחזית אחורית
- לאחר ביצוע העבודות ואישור המפקח, יבוטל הצו השיפוטי והתיק יעלה לדיון להמלצה להפקדה.

- הגשת חישובים סטטיים

- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד

- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב

הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.

יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה

- תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20190092 | **תיק בניין: 10001002**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020

מבקש:

פרנקל אלעזר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מבוא השקמה 10/2 גבעת זאב
גוש וחלקה: גוש: חלקה יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תאור בקשה | **שטח עיקרי**
 מגורים צמודי | תוספת בניה
 קרקע | 43.05

תאור הבקשה

מבוקשת בקשה לשינוי תכנית מפורטת לתוספת בחזית אחורית בשנת 2017 התקבל היתר לבניית התוספת. הבנייה לא בוצעה בהתאם להיתר ומהנדס אחראי לביצוע הסיר את אחריותו. לא מונה מהנדס חדש. התוספת בוצע בהגדלה, בשתי קומות במקום קומה 1 עם גג רעפים מחוץ לגבול המגרש. המבקש נמצא בהליך משפטי.

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			
					43.05		מגורים		
					43.05				
0.00% : %בניה:					43.05		סה"כ:		

החלטת הועדה

הבקשה לשינוי תכנית מפורטת איננה מאושרת - יש להתאים את התוספת להיתר.

- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20190091	תיק בניין: 72000602
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020	

מבקש:

• סונגו מרדכי

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: דוכיפת 6/2 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

שטח עיקרי
24.00

תאור בקשה
תוספת בניה

מגורים משותף

תאור הבקשה

מבוקשת המלצה לשינוי תכנית מפורטת לתוספת שנבנתה ללא היתר בגינה פרטית בבניין משותף. המבקש נמצא בהליך משפטי.

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			
					24.00		מגורים		
					24.00				
		%בניה: 0.00%		24.00		סה"כ:			

החלטת הועדה

הבקשה לשינוי תכנית מפורטת איננה מאושרת.

מספר בקשה: 20180090 | **תיק בניין: 156001800**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך:
14/01/2020

מבקש:

♦ נתן עובדיה

♦ נתן עובדיה ואמילי

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: ברקת 18 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 141 יעוד: מגורים א' - הר שמואל

שטח עיקרי

תאור בקשה

23.26

מגורים חד משפחתי תוכ' שינויים+שטח+הקלה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לתכנית שינויים שבוצעו בבית. מבוקשת הקלה של 5% בגובה ובמ"ר בניה. מבוקשת הגדלת מרתף ב-12.86 מ"ר ותוספת 2 מקומות חניה במגרש.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש להקטין את המרתף ל- 30 מ"ר

- מומלץ לאשר את ההקלות של 5% בגובה ובמ"ר בניה

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

- יש להגיש התחייבות עבור אי שימוש החללים במפלס המרתף ובעליית גג

- אישור הממונה על הרכוש הנטוש

- הגשת חישובים סטטיים

- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד

- תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20190078	תיק בניין: 156004600
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020	

מבקש:

הר שמואל סנטר בע"מ

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: ברקת 46 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 803 יעוד: מסחר

שכונה: הר שמואל

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>מבנה מסחרי</u>
177.92	1646.49	בנית מבנה חדש	

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר למבנה מסחרי בן שלוש קומות עם גג שטוח. מבוקשת הקלה של 10% בגובה המבנה.

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			
			177.92		1646.49		מסחר		
			177.92		1646.49				
%בניה: 0.00%			177.92		1646.49		סה"כ:		

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

מומלץ להעביר למת"ע בקשה להקלה של 10% בגובה המבנה מאחר והמגרש לא רגולרי ובעל שיפוע מעל 20%

יש להכין נספח חניה בהתאם להנחיות מפע"ת וחתום על ידי יועץ תנוע.

- יש להגיש אישור נגישות

- יש להגיש נספח סניטרי כולל חיבור לביוב עירוני

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

- אישור פקע"ר

- אישור כיבוי אש

- חתימת בעלי הקרקע

- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד

- תוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של פינוי עודפי חפירה

בהתאם לכמות שתחושב ע"י המהנדס ושפיכה באתר מוסדר

אלא אם כן יוגש אישור לכמות השפיכה מהאתר אזי ההיתר מאושר

בחלקו השני ותוקפו יהיה יפה לשלב השני של הבניה יציקת רצפה

ראשונה, לא כולל קירות, אלא אם כן תוגש מפת מדידה עדכנית חתומה

ע"י מודד מוסמך המאמתת +0.00 וקווי בניין התואמת להיתר, אזי

ההיתר מאושר גם בחלקו השלישי.

- הגשת העתק חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.

- הגשת פרטי פיתוח הכוללות: שבילים, מדרגות, גדירות, מעקות, תאורה,

ניקוז ונטיעות

- תגבה ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי בסך 100000 ש"ח שתחולט אם לא יונחו חומרי הבניה ו/או השפיכה באתר מוסדר וכן אם יגרם נזק לרכוש הציבורי ו/או תוחזר עם סיום הבניה ולאחר שהמפקח אישר כי לא נגרם כל נזק.
- להשלים עותקים נוספים לתוכניות הגשה
- כל קירות הפיתוח קירות התמך התחתונים והצדדיים כולל גדר קידמית ייבנו ע"י הקבלן עם גמר השלד לפני עבודות גמר.
- יש לצרף מפרט למערכת למניעת ראדון.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 2019026 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 14/01/2020	תיק בניין: 79000203
--	----------------------------

מבקש:

שפיים שמואל ואיריס

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: זמיר 2/3 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

שכונה: נווה מנחם.

שטח עיקרי
9.65

תאור בקשה
תוספת בניה

מגורים צמודי קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר להגדלת תוספת שאושרה בשנת 2012 לדיירת נכה ומצבה מדרדר.

התוספת מחוץ לקווי בניין ומהווה תוספת שטח מעבר למאושר בתב"ע קיימת.

האישור ניתן לבניה קלה עד לשינוי תב"ע נקודתית לתוספת מאבן. עד היום לא הוגשה בקשה לשינוי תב"ע.

שכנים מדירה הצמודה מתנגדים לתוספת.

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			
					9.65		מגורים		
					9.65				
0.00% : %בניה:					9.65		סה"כ:		

פרץ יעקב זמיר 2 דירה 2 גבעת זאב

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

התכנית ירדה מסדר יום. הוועדה החליטה לצאת לסיור ולקבל החלטה לאחר הסיור.