

תאריך: 23/08/2021
ת. עברי: ט"ו באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202108

בתאריך: 30/08/2021 כ"ב באלול תשפ"א יום ב

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - יו"ר הועדה | ישראל גל |
| - מ"מ יו"ר הוועדה | כהן נפתלי |
| - חבר | מיכלס גיל |
| - חבר | משה דאלי |
| - חברה | כוכבה קניסטר |
| - חברה | תמרה שיפרין |
| - חבר | עשהאל עמית |

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - נציגת מנהל מקרקעי ישראל | אפרת לוינשטיין |
| - נציגת מנהל התכנון | אורית צבר |
| - נציג שר האוצר | דניאל משה |
| - נציגת השר לאיכות הסביבה | אמיר לוטן |
| - נציג כיבוי אש | גיל נתיב |
| - נציג כיבוי אש | רב רשף אדי קריבושייב |
| - משרד הבריאות | ולרי פוהורילס |
| - נציג משטרת ישראל | הוד הלוי |

סגל:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - מהנדס הועדה | אדר' צבי לוי |
| - מנהלת אגף רישוי | מירב הלל הדרי |
| - יועמ"ש העיריה | עו"ד אלון רום |
| - יועץ למנהל הנדסה | עו"ד שחר בן עמי |
| - מנהלת הוועדה | מזל לוי |
| - מנהלת התחדשות עירונית | רות נורמן זק |
| - ס. יועמ"ש הועדה | שלי קרייצר-אביטבול |
| - יועצת הוועדה | רותם ארביב עו"ד |
| - יועצת הוועדה | חן גרינבלט עו"ד |
| - אדריכלית העיר | הדס קרן |

"מי שנדרשה הזמנתו לשיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול":

1. להשתתף בשיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו- כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מייעצת רשאי לבחור בדרך זו.
 2. לבקש כי יותר לו להשתתף בשיבה בנוכחות פיסיית- יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.
 3. לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הוועדה.
- בנוסף לאמור לעיל, היה הדיון בוועדה דיון בהתנגדויות או בערר יצוין בזימון כדלקמן:
- "מי שהוא צד להתנגדות או לערר ואין לו אפשרות מעשית וטכנולוגית להשתתף בשיבה בהיוועדות חזותית, רשאי לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולבקש כי יסופקו לו האמצעים הנדרשים לצורך השתתפות בשיבה בדרך של היוועדות חזותית - יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל (האמצעים יסופקו במשרדי מוסד התכנון או במקום אחר שיושב ראש מוסד התכנון קבע לכך).
- מצא יושב ראש מוסד התכנון כי הבקשה הוגשה בתום לב והיא מוצדקת אולם בנסיבות העניין לא ניתן לספק אמצעים כאמור ולא נמצאה דרך (לרבות בהסכמת יתר הצדדים) לאפשר את השתתפות הפונה בשיבה בנוכחות פיסיית - יידחה מועד הישיבה"

לוי מזל: מנהלת הוועדה
טלפון 5311165-03
מייל: mazal_l@vaada-ono.co.il

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית עיצוב אדריכלי	עצ/103 אישור תוכנית בניין	עיצוב אדריכלי לוי אשכול דרום		החברה הכלכלית לייזום התחדשות עירונית	קרית און	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית עיצוב אדריכלי	עצ/116 אישור תכנית	התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127		החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125, 127 בע"מ	קרית און	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	508-0908434 דיון בהתנגדויות	הרחבת מרפסות ברחוב יצחק רבין 5 קרית און	גוש : 6370 מחלקה : 39 עד חלקה : 39	ועד המרפסות רבין 5 קריית און קיימת התנגדות	רבין יצחק 5	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	202100681 אישור בקשה ת.בנין : 61782104	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש : 6178 חלקה : 255 מגרש : 104 תכ' : קא/322/ד/מח	שבירו רמי קיימת התנגדות	קרית און	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202101231 אישור בקשה ת.בנין : 61782105	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש : 6178 חלקה : 256 מגרש : 105 תכ' : קא/322/ד/מח	שבירו רמי	קרית און	14
6	בקשה מקוונת עם הקלות	202101221 אישור בקשה ת.בנין : 61782105	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש : 6178 חלקה : 256 מגרש : 105 תכ' : קא/322/ד/מח	שבירו רמי	קרית און	16
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202101211 אישור בקשה ת.בנין : 61782104	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש : 6178 חלקה : 255 מגרש : 104 תכ' : קא/322/ד/מח	שבירו רמי קיימת התנגדות	קרית און	18
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202101201 אישור בקשה ת.בנין : 61782104	בית משותף, שינויים ללא תוספת	גוש : 6178 חלקה : 255 מגרש : 104 תכ' : קא/322/ד/מח	שבירו רמי קיימת התנגדות	קרית און	20
9	בקשה מקוונת עם הקלות	202100721 אישור בקשה ת.בנין : 6492031	צמוד קרקע, תוספת למבנה קיים	גוש : 6492 חלקה : 31 תכ' : 132	ברהום סער קיימת התנגדות	רחוב הרצפלד 15	22
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202100731 אישור בקשה ת.בנין : 6492031	צמוד קרקע, תוספת למבנה קיים	גוש : 6492 חלקה : 31 תכ' : 132	הבתים המאוחזים תמ"א קיימת התנגדות	רחוב הרצפלד 15	24
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202102161 אישור בקשה ת.בנין : 7185148	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 7185 חלקה : 148 תכ' : תממ 124	טבצ'ניק יגיל ע"ד בשם הדיירים קיימת התנגדות	רחוב הכפר 11	26
12	בקשה מקוונת עם הקלות	202100851 אישור בקשה ת.בנין : 6492073	צמוד קרקע, תוספת למבנה קיים	גוש : 6492 חלקה : 73 מגרש : 1 תכ' : 508-0204875	רויטל כהן	רחוב המגינים 8	28
13	בקשה מקוונת עם הקלות	202102601 אישור בקשה ת.בנין : 6493277	צמוד קרקע, בנייה חדשה, הריסה, תוספת למבנה קיים	גוש : 6493 חלקה : 277	מימי זיגר קיימת התנגדות	רחוב ירמוך 5	30

סעיף 1	תכנית עיצוב אדריכלי : עז/103
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך : 30/08/2021	

שם התכנית: עיצוב אדריכלי לוי אשכול דרום

סוג תוכנית תכנית עיצוב אדריכלי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
508-0252536	בהתאם

בעלי ענין

יזם

החברה הכלכלית לייזום התחדשות עירונית

אדריכל

יהודה פייגין

מטרת התכנית

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם פינני בינוי לוי אשכול דרום הכולל 690 יח"ד לבנייה (232 יח"ד להריסה) ב- 10 בניינים הכוללים מסחר ומצב"ר בקומות הקרקע, שטחים ירוקים פתוחים ושטח לבנייני ציבור.

ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, בהתאם למפורט בסעיף 8.6.1 לתקנון התכנית.

מטרת התכנית בישיבת ועדת משנה מספר 202003 מתאריך 06/04/2020 :

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם פינני בינוי לוי אשכול דרום הכולל 690 יח"ד לבנייה (232 יח"ד להריסה) ב- 10 בניינים הכוללים מסחר ומצב"ר בקומות הקרקע, שטחים ירוקים פתוחים ושטח לבנייני ציבור.

ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, בהתאם למפורט בסעיף 8.6.1 לתקנון התכנית.

במקביל לדיון בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי, מציעים היזמים בסעיף 2 בסדר היום, תכנית שעיקרה חלוקה, תוספת קומות, שטחי בנייה ושימושים.

בישיבת ועדת משנה מספר 202003 מתאריך 06/04/2020 הוחלט :

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. ייחתם הסכם פיתוח עם עיריית קרית אונו לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
2. ככל שתאושר תכנית לתוספת שימושים עבור תעסוקה, מסמכי תכנית העיצוב יעודכנו בהתאם. ובכפוף לדרישות המפורטות

1. תחולת תכנית העיצוב תכול על כל שטח התוכנית כולל שפ"ים ושצ"פים, עם דגש על חיבורים, גבהים ונגישות

2. שטחים ציבוריים בנויים ישולבו בפרויקט כמתואר להלן :

- חלופה א' - השטחים הציבוריים הבנויים יכילו לפחות 4 גני ילדים ומעונות יום כנדרש בבסיס הפרוגרמטי של התוכנית. שטחים אלו ישולבו במבני המגורים בקומה אחת או שתיים.
- חלופה ב' - הקמת גני ילדים /מעונות יום במגרש הציבורי 700 בכפוף להסדר פיתוח ע"י היזמים ואישור התכנון ע"י משרד החינוך
- בנוסף ישולבו 250 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים במרכז הבניין במגרש 302 בדופן רח' לוי אשכול.
- מיקום סופי של שטחי המצבר"ים בפרויקט יתואם מול מה"ע לעת חתימת תכנית העיצוב ויהווה תנאי לחתימתה
- במידה ויידרש שימוש לגני ילדים, תוצמד אליהם חצר בשטח של 200 מ"ר. יתוכנן קירוי לחצר גני הילדים בהתאם לתקנות ובתיאום עם מהנדס העיר. כל זאת בכפוף להסכם עם עיריית קרית אונו לנושא זה.

3. מוצעות שתי חלופות לפרטי המצללה לאורך החזית המסחרית ברחוב לוי אשכול. תאום ואישור פרטי המצללה מול מה"ע יעשה לעת חתימת תכנית העיצוב.
4. יש לבחון את המשכיות הרחוב הפנימי מעל רמפת החניה באופן שיווצר חיבור לשצ"פ 602
5. חדרי הטרפו יתרחקו מאזורי המצב"רים והמגרשים הציבוריים ע"פ הנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה.
6. יש לבדוק את מערך העצים במתחם ובאזורים המשיקים לו במטרה לשמר את העצים הקיימים ככל הניתן.
7. חלחול: יש להראות סכמת חילחול בהתאם לדרישות התכנית. תכנית לניהול מי נגר תאושר ע"י הגורמים העירוניים המתאימים.
8. מפלסי הכניסות יתוכננו בהתאם למפלסי המדרגה הסמוכה.
9. פיתוח הקרקע יהיה ללא אלמנטים בולטים לרבות חלקים טכניים.
10. השפ"פ הפנימי והמעברים ממזרח למערב בין הרחובות לוי אשכול ליאנוש קורצ'אק יהיו עד כמה שאפשר נגישים ללא מדרגות.
11. סימון זיקת ההנאה בשפ"פ יעודכן בתוכנית העיצוב.
12. תכנון השפ"פים והמדרגות הסובבות את הפרויקט יהיו בהתאם להנחיות העיריה.
13. שבילים ומעברים לאופניים יתחברו למערך שבילי האופניים המתוכנן. יתוכננו חניויות אופניים במרחב הציבורי.
14. רמפות הכניסה לחניה לא יחרגו מקו הבניין. ישולבו פרגולות ברמפות הפתוחות.
15. ארובות חדרי הגנטור יעלו לגג ע"פ הנחיות ובאישור היועצים הסביבתיים של הוועדה.
16. אורור חניונים ושטחים מסחריים יהיה ע"פ הנחיות יועצי הסביבה של הוועדה ובאישור הגורמים העירוניים המתאימים.
17. יש לפשט את חזיתות המבנים, להמעיט בבליטות, מסתורי הכביסה לא יבלטו מהחזית.
18. החזית המסחרית לאורך רחוב לוי אשכול תהיה רציפה וללא הבלטות קירות ו/או כניסות.
19. תאורה אדריכלית ונופית, שילוט, חניויות אופניים, חומרי גמר וצבע - יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. אין לשלב לוגו בכותר המבנים.
20. אישור נספח פיתוח, תנועה וסביבה לשלב תכנית העיצוב.
21. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות צוות הוועדה.

רקע: דיון נוסף

תכנית בינוי: לוי אשכול דרום, אושרה בתאריך 06.04.2020 בהמלצת הצוות המקצועי, נכתב בין השאר:
לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. ייחתם הסכם פיתוח עם עיריית קרית-אנו לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
 2. (ד) מיקום סופי של שטחי המצבר"ם יתואמו מול מהנדס העיר לעת חתימת תכנית הבינוי ועיצוב יהיה תנאי לחתימתה.
- המלצת הצוות המקצועי - להעביר תנאים אלו ל"היתר בניה ראשון" הנובע מתכנית זו, שכן נושאים אלו טרם "הוסדרו" בין היזם לעירייה. יובהר כי בהיתר לחפירה ודיפון לא יידרש תנאי זה וזאת לצורך קידום יעיל של ביצוע הפרויקט. כמו כן השלכות של הסכם הפיתוח אינן מובהקות בחפירה ודיפון. שאר התנאים, ללא שינוי.**

המלצות המהנדס לאשר את המוצע

גליון דרישות

- יש לצרף את כל חזיתות המבנים ולהוסיף חתכים.
- חזיתות - יש להראות קוי בניין ומגרש, חיבור לסביבה, פיתוח ע"פ תכנית פיתוח, מספר קומות
- תכניות פיתוח: יש להוסיף גבהים ופירוט לגבי קירות, אלמנטים טכניים, מיקום תחילת רמפות, קונטור מצללה, מעליות ציבוריות
- יש להחליש קו כחול עבה ולהראות חיבור לסביבה.
- יש להוסיף מקרא לכל התכניות כולל תכנית חניונים.
- יש להוסיף כותרת / תאריך / גרסה על כל המסמכים

המשך עיצוב אדריכלי: עז/103

- יש להראות חזיתות עם שתי חלופות המצללה
- יש להוסיף לחוברת תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000
- יש להוסיף חתכי פיתוח במעברים בין הבניינים ובשצ"פ

סעיף 2	תכנית עיצוב אדריכלי: עז/116
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021	

שם התכנית: התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127

סוג תוכנית תכנית עיצוב אדריכלי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
508-0293589	בהתאם

בעלי ענין

יזם

החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125, 127 בע"מ

אדריכל

גולדוסר דורון

מטרת הדיון

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי המהווה תנאי להגשת היתר ע"פ הוראות התכנית, סעיף 6.1 (א).

מטרת התכנית

התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127 הכוללת:

2 בנייני מגורים חדשים, 50 יח"ד כל אחד וחזית מסחרית לרחוב לוי אשכול.

המלצות המהנדס

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים המהווים תנאי לחתימת הסט:

1. אישור הידרולוג הוועדה
2. אישור יועצי הסביבה של הוועדה
3. אישור מח' תשתיות
4. אישור יועץ קרינה של הוועדה
5. ביטול חניות מעבר לקו הבניין הצפוני
6. תאום פרט מצללה והארכת המצללה לאורך רח' לוי אשכול מעל לכניסה של בניין B
8. אין למקם מתקנים טכניים במרפסת הגג בקומה א'
9. הכנת גיליון "זיקות הנאה" בהתאם להוראות התכנית
10. גובה מילוי קרקע מעל מרתף יהיה מינימום 1.5 מ' עד פני ריצוף מתוכנן
11. אין להבליט אלמנטים טכניים בפיתוח מעל פני הקרקע
13. קומות הפנטהאוז לא יבלטו מעבר לקומות שמתחתן ולא תותר הבלטת מרפסת הגג מעבר לגזוזטראות. ככלל, לא יותרו בליטות של קומות עליונות מעבר לקומות שמתחתיהן, למעט בגומחות שבחזיתות הצידיות שיובאו לשיקול דעת מהנדס העיר.
14. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות צוות הוועדה

טרם הגשת בקשה להיתר:

1. יש לתכנן את הפתחים כך שיתקבל שטח מינימלי של כ- 18% חלונות משטח החזית, באישור מהנדס העיר
2. יוגש פרט למפגש בין החזית המסחרית למדרכה לאישור הוועדה
3. תיאום פירוק שנאי בעמוד על רחוב לוי אשכול / התאנה והעברת שנאי לחדר הטרפו של הפרוייקט במסגרת הפרוייקט. יש לתכנן את חדר הטרפו בהתאם.
4. אישור תמהיל הדירות.
5. תכניות הקומות אינן סופיות והינן עקרוניות בלבד התכניות יפורטו וייבחנו לעת הוצאת היתר בניה.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 508-0908434
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021	

שם התכנית: הרחבת מרפסות ברחוב יצחק רבין 5 קרית אונו

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 3,332.00 מ"ר (3.332 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תממ/281	שינוי
תמא/1	כפיפות
קא/395	כפיפות

בעלי ענין

יזם

ועד המרפסות רבין 5 קריית אונו

בעלים

אהובית ברקוביץ

שלומי אברהם בר

אברהם שויצר

מיכאל אלי לוי

דורית רוזנפלד

נטע בן פורת

קולטון ליאורה אורלי

רם שפרוט

יעל גולדפרב

יניב לרנטל

יונה קסנר

חן לאונרד

רועי גולדפרב

דוד מלול

דליה מוסקל

אליהו יורש

זיו שני

איל מוסקל

עודד נאוי

מנחם ויס

דן מיכאל לוי

רן לאונרד

מאי מלול

רבקה כרמל

רמי נוסר

המשך תוכנית : 508-0908434

גל סימן טוב
 דנה ימין-חה
 יהונתן גרושקה
 אילת שני
 אמיר רוזנפלד
 תומר קרול
 ארי אהרן אלבו
 ניצה יצחק
 אירית נוסר
 מורן דר
 עמוס יצחק
 דוד חיים קסנר
 ענת קצנלנבורן
 עמי טל
 שירלי סימן טוב
 משה מאוטנר
 ערן ריבק
 שי מורדכי קודיש
 אילנה ויס
 שלי לרנטל
 אפרת לאה שפרוט
 אורן רזון
 אהרון כרמל
 נאווה יורש
 ליטל יהודה
 שלומית אלבו
 ליאור ישראל שטרסברג
 קרין רזון
 עינת בנימינה אל חי
 דרור יהודה
 נאור אל חי
 יצחק שום
 אורן מתתיהו
 לילך לוי
 נעמה זיידל
 שלי שטרסברג
 אוהד בלומברג
 שגית לאה לוי
 רחל ריבק

המשך תוכנית: 508-0908434

יוסף חיים בלנגה

אברהם גרמן

גיל אורלי

ורדה שויצר

סוניה פולק

רמי נוסל

אירית נוסל

שרה חזקיהו

מגיש

ועד המרפסות רבין 5 קריית אונו

אדריכל

שלומי יונה

אבישי גרינטל

רבין יצחק 5

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6370	לא	39	39	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	108	108		תממ/ 281

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 9

מטרת הדיון

רקע לדיון הנוכחי

בדיון קודם מתאריך 22.02.2021 לאחר דיון בהתנגדויות בנושא חתימת בעלי הזכות במקרקעין, התקבלה החלטה לדחות את ההתנגדויות ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הבניה תהא מחומרים ובגוון הזהים לבניה הקיימת.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מחלקת התכנון.
3. חתימת הבעלים על כתב שיפוי.

דיון נוסף - דיון בהתנגדויות

בעלי דירות 40 + 41 בקומה 9 הגישו התנגדות בעת הפקדת התכנית ובה בקשה להוסיף מרפסות שרות שאין להם.

מטרת התכנית

תוספת שטח למרפסות

עיקרי הוראות התוכנית:

1. תוספת שטח בניה עיקרי למרפסות בהיקף של 336 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)א(3) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קו בניין בחזית לרחוב רפאל איתן עבור מרפסות גזוזטרה בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.

מתנגדים

- אליהו יורש

- נאוה יורש

- עמי טל

המלצות המהנדס

לדחות את ההתנגדות מהסיבות הבאות :

1. הבקשה חורגת מה"גריד" הקיים בחזית המבנה המקורי.
2. מדיניות הוועדה לאורך השנים היתה ועודנה, לא לאשר הקמת מרפסות ליחידות המגורים להן קיימות מרפסות גג נרחבות.

נספחים

1. התנגדות

4.4.2021

הועדה המקומית
לתכנון ולבנייה
קרית אונו

2021-04-05

גתקבל

לכבוד

ועדה מקומית קרית אונו

יצחק רבין 41 קרית אונו

הנדון – התנגדות לתוכנית מפורטת מספר 508-0908434

א.ג.כ.

נמסרת בזאת התנגדות לתוכנית מפורטת שמספרה 508-0908434 אשר נקראת הרחבת מרפסות ברחוב יצחק רבין 5 קריית אונו (להלן: "הרחבת המרפסות").

מתנגדים : בעלי הזכויות לדירות 40 + 41 ברחוב יצחק רבין 5 קריית אונו (להלן: "המתנגדים").

פרטי באי כח המתנגדים - מר עמי טל, מר אלי יורש וגב' נאוה יורש

פרטי התקשרות :

054-4244123 אימייל - ami@ayateam.com

עמי טל

054-2000593

נאוה יורש

073-2423700 אימייל - eli@asiagroup.co.il

אלי יורש

קבצים מצורפים:

1. שרטוט חוספת מרפסות שיחת לדירות 40+41

2. תווית דעת הדסית

נימוקי ההתנגדות –

א. בתאריך 22 לפברואר 2021 התקיימה ועדת משנה מספר 202102 בעקבות בקשה של חלק מדיירי בניין

רבין 5 לשינוי תב"ע עבור הרחבת המרפסות.

ב. המתנגדים אינם מבקשים להרחיב את המרפסות הקיימות שלהם אלא מבקשים חוספת של מרפסת שרות

שאין להם. מרפסות שכאלו קיימות בכל שאר הדירות בבניין וכמו שאר הדירים בפחיקט המעוניינים לשפר

את איכות החיים כך גם אנו.

- ג. מגישי הבקשה להרחבת המרפסות, מסיבות השמורות איתם, סרבו לקחת בחשבון את בקשת המתנגדים ומבלי לעדכן את המתנגדים הגישו בקשה לשינוי תב"ע וכפועל יוצא לא מלקחו בחשבון בקשתנו וצרכינו.
- ד. המתנגדים לא מסכימים שבבניין משותף תהיה איפה ואיפה, יטפל ויאשר רק את בקשתם של חלק מהדיירים.
- ה. בקשתנו היא, להוסיף את מרפסות השיחות של המתנגדים לבקשת שינוי התב"ע כמתואר במסמך המצורף.
- ו. ברצוננו להדגיש כי כל עוד לא ידונו בבקשתנו וצרכינו כמצוין במסמך זה אנחנו מתנגדים בכל תוקף להמשיך לטיפול והדיון בתב"ע זו.




גב נאוה יורש



מר אל יורש

בברכה,



מר עמי טל



GSB

הנדסת מבנים מתקדמת

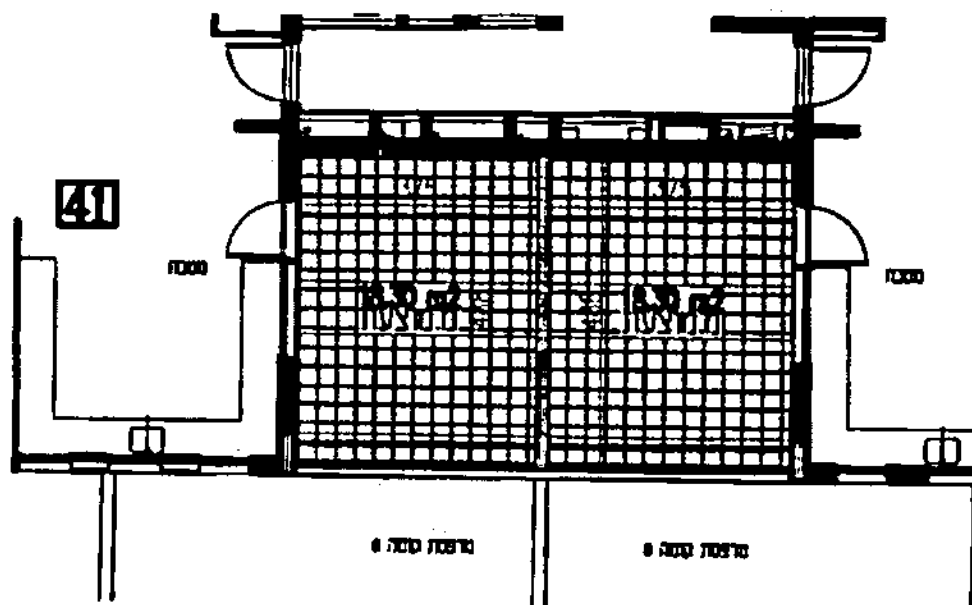
15/03/2021

לכבוד הוועדה המקומית קרית אונן,

חוות דעת הנדסית- רבין 5 קרית אונן, גוש 6370 חלקה 39

שלום רב,

מסמך זה מהווה חוות דעת קונסטרוקטיבית הנוגעת להתכנות ההנדסית של תוספת מרפסת כמותאר בסקיצה:



לפי נסיגה והכרחי עם שיטות הבניה המקובלות, אין כל מניעה בתוספת המרפסת הנשענת.
הנ"ל בתנאי שהמרפסת תבוצע בשיטת בניה קלה- פרפיל פלדה + חיפוי.

בברכה,
גדי בריס.
מהנדס מבנים.

גדי שלמה בריס
מהנדס מבנים
מ.ר. 34422965

-עמוד 1 מתוך 1-

עטרת 21, רמת גן • 0545-902-948 • gadi@beris-eng.com

9 : 100

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210068\1	תיק בניין: 61782104
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 03/03/2021

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

אייל איצקין

מהנדס

דניאל אהרון

מתנגדים

- כהן רפאל, סלולרי 0584171043

- קטקוב מיכאל

מתנגדים

- קרמיר כפיר חביליו משרד עו"ד מטעם המתנגדים, המלך ג'ורג' 16/א ירושלים

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 255 מגרש: 104

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן, בניין 1:

תכנית שינויים בזמן בניה הכוללת: תוספת מחסנים בקומה 1, שינויים פנימיים בקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת גג, הגבהת מאגר מים.

ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ומספר יח"ד.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
מעל הקרקע	מגורים	8276.16	-0.16	8276.00						
מעל הקרקע	מסחר	259.46		259.46						
מעל הקרקע	מרפסת מקורה	967.76		967.76						
מעל הקרקע	שטחי שירות					4037.21	112.56			
מעל הקרקע	פרגולה								65.87	107.14
מעל הקרקע	בריכה/מקוה/מז								19.80	
סה"כ מעל		9503.38	-0.16	9503.22		4037.21	112.56		19.80	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		9503.38	-0.16	9503.22		4037.21	112.56		19.80	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת מחסנים בקומה 1
2. תוספת בריכות שחיה פרטיות לדירות הגג

הוגשו התנגדויות ע"י חלק מרוכשי דירות בפרוייקט בנושאים הבאים:

1. מיקום המחסנים ובריכות השחיה על הגג.
2. מטרדים הנובעים מהקמת בריכת שחיה על הגג.
3. שימוש בשטח משותף (גג הבניין) לטובת דיירי הדירה בקומה העליונה.
3. החובה ליידע בנוגע לשינויים וביצוע ההקלות, וכי שינוי התכנון נעשה ב"מחשכים" ותוך הסתרה המידע על ידי החברה מכיוון שהחברה ידעה על השינוי המבוקש עוד במעמד הגשת הבקשה הראשונה.
4. חתימת בעלת המקרקעין, רמ"י לצורך הגשת הבקשה להיתר

שטחים :

- במגרש שלושה בניינים.
- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :
- שטח עיקרי למגורים מותר : 24,964 מ"ר
- עיקרי קיים למגורים : 24956
- שטח עיקרי למגורים מבוקש : 0.50 - מ"ר
- ס"ה שטח עיקרי : 24955.5 מ"ר

- שירות על קרקעי מותר - 12,400,
- שירות על קרקעי קיים : 12,146
- שירות על קרקעי מבוקש : 112.06
- ס"ה שטח שירות : 12,258 מ"ר

ללא שינוי בשטחים עיקריים למסחר ולמרפסות

המלצות המהנדס

- לדחות ההתנגדות לנושא ידוע הרוכשים, הוגש תצהיר עורך דין לנושא זה + העתק מההודעות שנשלחו.
- לדחות ההתנגדות לנושא חתימת רמי, שכן חתימת הרשות (במידה ותדרש) מהווה תנאי לקבלת היתר ולא תנאי לדין.
- לדחות ההתנגדות לנושא הבריכות בגג שכן הן ממוקמות כחלק ממרפסת היחידה הצמודה להן.
- לדחות ההתנגדות למיקום המחסנים מאחר והם מתוכננים במקום "חלל סגור" מעל קומת הלובי הכפולה ולא על חשבון שטח הבניין.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא
- אישור תאגיד מי אונו- לצרך תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- אישור מח' הנדסה
- חישובים סטטיים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור הג"א - קיים שינוי בתכנית הממ"ד בקומה 22
- אישור יועץ בטיחות
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות, אינסט', חשמל, מעליות, פיתוח .

נספחים

1. התנגדות

רח' המלך ג'ורג' 16 כניסה א' ירושלים, 94229 טל. 02-6251339, 6250791 פקס. 02-6232126
16 A King George St. Jerusalem, 94229, Tel. 02-6251339, 6250791, Fax. 02-6232126

benikfir@walla.com

Shalom Kramer, Adv. & Notary (LL.M)
Benjamin Kfir, Adv. & Notary.
Shmuel Havilio, Adv.

שלום קרמר, עו"ד ונוטריון (מוסמך למשפטים)
בנימין כפיר, עו"ד ונוטריון
שמואל חביליו, עו"ד

ירושלים, 3 במאי 2021

לכבוד

עיריית קריית אונור
הועדה לתכנון ובנייה
הועדה המקומית לתכנון ובנייה "אונור"

הנדון: מודעה לפי סעיף 149 - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תיק בנין 61782104

בקשות 20210068, 20210120, 20210121

התנגדות לתוכנית השינויים בפרויקט שבירו בשכונת אריאל שרון, דיור למשתכן

בשם הדיירים ורוכשי הדירות בפרויקט שבנדון הרוכשים מתנגדים לתוכנית השינויים בזמן בניה הכוללת תוספת מחסנים שבקומה 1, שינויים פנימיים שבקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת הגג, הגבהת מאגר מים.

הרוכשים מתנגדים גם לתוספת בריכת שחיה פרטית בקומה 23 על גג דירת הגג. הרוכשים רואים עצמם נפגעים מהתוספות המתבקשות ע"י הקבלן ואו היזם ואו מי מטעמו. הרוכשים מדגישים כי הכוונה והבקשה של שינוי התכנון הייתה ידועה למבקשים עוד בשלב הצגת הפרויקט והדירה ובודאי שלפני חתימת חוזה הרכישה, אך לרוכשים לא נאמר דבר בנושא והוסתר מהם! העדר הגילוי הנאות הוא כשלעצמו עילה מספקת לדחיית בקשת הקבלן/יזם שפעל במחשכים ובחוסר תום לב מול רוכשי הדירות.

השינויים המבוקשים ולהדגיש בריכת שחיה פרטית, הינם מבחינת הרוכשים מפגע תברואתי, מפגע רעש ומטרדים, ריח רע ונזילות מים שיגרמו להורדת ערך דירותיהם של הרוכשים. יש בשינויים המבוקשים העמסה בלתי מתקבלת על הדעת על תשתיות המים בבניין. השינויים המבוקשים יפגעו בזכות הדיירים מההנאה בדירותיהם. יש כאן השתלטות בלתי סבירה על שטחים ציבוריים בבניין ומניעת גישה נוחה וסבירה לגג הציבורי. ולהדגיש, השינויים המבוקשים הינם בניגוד גמור להסכם שנחתם בין הקבלן/יזם והרוכשים ופגיעה בלתי מידתית באיכות חייהם של רוכשי הדירות בפרויקט. רצ"ב רשימה של רוכשי הדירות המתנגדים לבקשת היזם / הקבלן לתוספות בניה (עד כה חתמו 75 רוכשי דירות).

לאור האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את בקשת היזם/קבלן.

בכבוד רב,

בני כפיר, עו"ד
ב"כ הדיירים

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210123\1	תיק בניין: 61782105
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 20/04/2021

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

איצקין איל

מהנדס

דניאל אהרון

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 256 מגרש: 105

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן:

תכנית שינויים בזמן בניה בניין 2 הכוללת: תוספת מחסנים בקומה 1, שינויים פנימיים בקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת גג, הגבהת מאגר מים.

ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ומספר יח"ד.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
מעל הקרקע	מגורים	8217.13	31.35	8248.48						
מעל הקרקע	מסחר	235.07		235.07						
מעל הקרקע	מרפסת מקורה	977.44		977.44						
מעל הקרקע	שטחי שירות					3956.25	233.63			
מעל הקרקע	פרגולה								47.20	125.81
מעל הקרקע	בריכה/מקוה/מז									19.80
סה"כ מעל		9429.64	31.35	9460.99		3956.25	233.63		19.80	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		9429.64	31.35	9460.99		3956.25	233.63		19.80	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת מחסנים בקומה 1
2. תוספת בריכות שחיה פרטיות לדירות הגג

הוגשו התנגדויות ע"י חלק מרוכשי דירות בפרויקט בנושאים הבאים:

1. מיקום המחסנים ובריכות השחיה על הגג.
 2. מטרדים הנובעים מהקמת בריכת שחיה על הגג.
 3. שימוש בשטח משותף (גג הבניין) לטובת דיירי הדירה בקומה העליונה.
 3. החובה ליידע בנוגע לשינויים וביצוע ההקלות, וכי שינוי התכנון נעשה ב"מחשכים" ותוך הסתרה המידע על ידי החברה מכוון שהחברה ידעה על השינוי המבוקש עוד במעמד הגשת הבקשה הראשונה.
 4. חתימת בעלת המקרקעין, רמ"י לצורך הגשת הבקשה להיתר שטחים:
- במגרש שני בניינים.

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

שטח עיקרי למגורים מותר : 18,623 מ"ר
עיקרי קיים למגורים : 18609 מ"ר
שטח עיקרי למגורים מבוקש : 10.12 מ"ר
סי"ה שטח עיקרי : 18,619 מ"ר

שירות על קרקעי מותר - - 9,250
שירות על קרקעי קיים : 12,146
שירות על קרקעי מבוקש : 112.06
סי"ה שטח שירות : 12,258 מ"ר

ללא שינוי בשטחים עיקריים למסחר ולמרפסות

המלצות המהנדס

- לדחות ההתנגדות לנושא ידוע הרוכשים, הוגש תצהיר עורך דין לנושא זה + העתק מההודעות שנשלחו.
- לדחות ההתנגדות לנושא חתימת רמי, שכן חתימת הרשות (במידה ותדרש) מהווה תנאי לקבלת היתר ולא תנאי לדיון.
- לדחות ההתנגדות לנושא הבריכות בגג שכן הן ממוקמות כחלק ממרפסת היחידה הצמודה להן.
- לדחות ההתנגדות למיקום המחסנים מאחר והם מתוכננים במקום "חלל סגור" מעל קומת הלובי הכפולה ולא על חשבון שטח הבניין.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכנון
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא
- אישור תאגיד מי אונ- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- אישור מח' הנדסה
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור הג"א - קיים שינוי בתכנית הממ"ד בקומה 22
- אישור יועץ בטיחות
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות, אינסט', חשמל, מעליות, פיתוח .

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210122\1	תיק בניין: 61782105
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 20/04/2021

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

איצקין איל

מהנדס

דניאל אהרון

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 256 מגרש: 105

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן, בניין 1:

תכנית שינויים בזמן בניה הכוללת: תוספת מחסנים בקומה 1, שינויים פנימיים בקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת גג, הגבהת מאגר מים.

ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ומספר יח"ד.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
מעל הקרקע	מגורים	8231.85	31.35	8263.20						
מעל הקרקע	מסחר	259.46		259.46						
מעל הקרקע	מרפסת מקורה	967.76		967.76						
מעל הקרקע	שטחי שירות					3952.41	229.48			
מעל הקרקע	*פרגולה								47.20	125.81
מעל הקרקע	בריכה/מקוה/מז									19.80
סה"כ מעל		9459.07	31.35	9490.42		3952.41	229.48		19.80	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		9459.07	31.35	9490.42		3952.41	229.48		19.80	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת מחסנים בקומה 1
2. תוספת בריכות שחיה פרטיות לדירות הגג

הוגשו התנגדויות ע"י חלק מרוכשי דירות בפרויקט בנושאים הבאים:

1. מיקום המחסנים ובריכות השחיה על הגג.
 2. מטרדים הנובעים מהקמת בריכת שחיה על הגג.
 3. שימוש בשטח משותף (גג הבניין) לטובת דיירי הדירה בקומה העליונה.
 3. החובה ליידע בנוגע לשינויים וביצוע ההקלות, וכי שינוי התכנון נעשה ב"מחשכים" ותוך הסתרה המידע על ידי החברה מכוון שהחברה ידעה על השינוי המבוקש עוד במעמד הגשת הבקשה הראשונה.
 4. חתימת בעלת המקרקעין, רמ"י לצורך הגשת הבקשה להיתר שטחים:
- במגרש שני בניינים.

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

שטח עיקרי למגורים מותר : 18,623 מ"ר
עיקרי קיים למגורים : 18609 מ"ר
שטח עיקרי למגורים מבוקש : 10.12 מ"ר
סי"ה שטח עיקרי : 18,619 מ"ר

שירות על קרקעי מותר - - 9,250
שירות על קרקעי קיים : 12,146
שירות על קרקעי מבוקש : 112.06
סי"ה שטח שירות : 12,258 מ"ר

ללא שינוי בשטחים עיקריים למסחר ולמרפסות

המלצות המהנדס

- לדחות ההתנגדות לנושא ידוע הרוכשים, הוגש תצהיר עורך דין לנושא זה + העתק מההודעות שנשלחו.
- לדחות ההתנגדות לנושא חתימת רמי, שכן חתימת הרשות (במידה ותדרש) מהווה תנאי לקבלת היתר ולא תנאי לדיון.
- לדחות ההתנגדות לנושא הבריכות בגג שכן הן ממוקמות כחלק ממרפסת היחידה הצמודה להן.
- לדחות ההתנגדות למיקום המחסנים מאחר והם מתוכננים במקום "חלל סגור" מעל קומת הלובי הכפולה ולא על חשבון שטח הבניין.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכנן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא
- אישור תאגיד מי אונ- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- אישור מח' הנדסה
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור הג"א - קיים שינוי בתכנית הממ"ד בקומה 22
- אישור יועץ בטיחות
- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות, אינסט', חשמל, מעליות, פיתוח .

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210121\1	תיק בניין: 61782104
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 20/04/2021

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

אייל איצקין

מתנגדים

- כהן רפאל, סלולרי 0584171043

מתנגדים

- קרמיר כפיר חביליו משרד עו"ד מטעם המתנגדים, המלך ג'ורג' 16/א ירושלים

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 255 מגרש: 104

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן, בניין 3:

תכנית שינויים בזמן בניה הכוללת: תוספת מחסנים בקומה 1, שינויים פנימיים בקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת גג, הגבהת מאגר מים.

ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ומספר יח"ד.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
מעל הקרקע	מגורים	8339.92	-0.16	8339.76						
מעל הקרקע	מסחר	259.46		259.46						
מעל הקרקע	מרפסת מקורה	980.74		980.74						
מעל הקרקע	שטחי שירות					4056.70	-0.53			
מעל הקרקע	*פרגולה								197.61	321.93
מעל הקרקע	בריכה/מקוה/מז								19.80	
סה"כ מעל		9580.12	-0.16	9579.96		4056.70	-0.53		19.80	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		9580.12	-0.16	9579.96		4056.70	-0.53		19.80	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת מחסנים בקומה 1
2. תוספת בריכות שחיה פרטיות לדירות הגג

הוגשו התנגדויות ע"י חלק מרוכשי דירות בפרוייקט בנושאים הבאים:

1. מיקום המחסנים ובריכות השחיה על הגג.
2. מטרדים הנובעים מהקמת בריכת שחיה על הגג.
3. שימוש בשטח משותף (גג הבניין) לטובת דיירי הדירה בקומה העליונה.
3. החובה ליידע בנוגע לשינויים וביצוע ההקלות, וכי שינוי התכנון נעשה ב"מחשכים" ותוך הסתרה המידע על ידי החברה.
- מכוון שהחברה ידעה על השינוי המבוקש עוד במעמד הגשת הבקשה הראשונה.
4. חתימת בעלת המקרקעין, רמ"י לצורך הגשת הבקשה להיתר.

שטחים :

- במגרש שלושה בניינים.

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

שטח עיקרי למגורים מותר : 24,964 מ"ר

עיקרי קיים למגורים : 24956

שטח עיקרי למגורים מבוקש : 0.50 - מ"ר

ס"ה שטח עיקרי : 24955.5 מ"ר

שירות על קרקעי מותר - 12,400

שירות על קרקעי קיים : 12,146

שירות על קרקעי מבוקש : 112.06

ס"ה שטח שירות : 12,258 מ"ר

ללא שינוי בשטחים עיקריים למסחר ולמרפסות

המלצות המהנדס

- לדחות ההתנגדות לנושא ידוע הרוכשים, הוגש תצהיר עורך דין לנושא זה + העתק מההודעות שנשלחו.

- לדחות ההתנגדות לנושא חתימת רמי, שכן חתימת הרשות (במידה ותדרש) מהווה תנאי לקבלת היתר ולא תנאי לדיון.

- לדחות ההתנגדות לנושא הבריכות בגג שכן הן ממוקמות כחלק ממרפסת היחידה הצמודה להן.

- לדחות ההתנגדות למיקום המחסנים מאחר והם מתוכננים במקום "חלל סגור" מעל קומת הלובי הכפולה ולא על חשבון שטח הבניין.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכנן

2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)

3. תשלום אגרות והיטלים

ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא

- אישור תאגיד מי אונז- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית

- אישור מח' הנדסה

- חישובים סטטיים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול

- אישור הג"א - קיים שינוי בתכנית הממ"ד בקומה 22

- אישור יועץ בטיחות

- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש

- תשלום אגרות בניה

- תשלום היטלי פיתוח

- תשלום היטלי תאגיד

- תשלום היטלי השבחה

- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות, אינסט', חשמל, מעליות, פיתוח.

נספחים

1. התנגדות

רח' המלך ג'ורג' 16 כניסה א' ירושלים, 94229 טל. 02-6251339, 6250791 פקס. 02-6232126
16 A King George St. Jerusalem, 94229, Tel. 02-6251339, 6250791, Fax. 02-6232126

benikfir@walla.com

Shalom Kramer, Adv. & Notary (LL.M)
Benjamin Kfir, Adv. & Notary.
Shmuel Havilio, Adv.

שלום קרמר, עו"ד ונוטריון (מוסמך למשפטים)
בנימין כפיר, עו"ד ונוטריון
שמואל חביליו, עו"ד

ירושלים, 3 במאי 2021

לכבוד

עיריית קריית אונור
הועדה לתכנון ובנייה
הועדה המקומית לתכנון ובנייה "אונור"

הנדון: מודעה לפי סעיף 149 - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תיק בנין 61782104

בקשות 20210068, 20210120, 20210121

התנגדות לתוכנית השינויים בפרויקט שבירו בשכונת אריאל שרון, דיור למשתכן

בשם הדיירים ורוכשי הדירות בפרויקט שבנדון הרוכשים מתנגדים לתוכנית השינויים בזמן בניה הכוללת תוספת מחסנים שבקומה 1, שינויים פנימיים שבקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת הגג, הגבהת מאגר מים.

הרוכשים מתנגדים גם לתוספת בריכת שחיה פרטית בקומה 23 על גג דירת הגג. הרוכשים רואים עצמם נפגעים מהתוספות המתבקשות ע"י הקבלן ואו היזם ואו מי מטעמו. הרוכשים מדגישים כי הכוונה והבקשה של שינוי התכנון הייתה ידועה למבקשים עוד בשלב הצגת הפרויקט והדירה ובודאי שלפני חתימת חוזה הרכישה, אך לרוכשים לא נאמר דבר בנושא והוסתר מהם! העדר הגילוי הנאות הוא כשלעצמו עילה מספקת לדחיית בקשת הקבלן/יזם שפעל במחשכים ובחוסר תום לב מול רוכשי הדירות.

השינויים המבוקשים ולהדגיש בריכת שחיה פרטית, הינם מבחינת הרוכשים מפגע תברואתי, מפגע רעש ומטרדים, ריח רע ונזילות מים שיגרמו להורדת ערך דירותיהם של הרוכשים. יש בשינויים המבוקשים העמסה בלתי מתקבלת על הדעת על תשתיות המים בבניין. השינויים המבוקשים יפגעו בזכות הדיירים מההנאה בדירותיהם. יש כאן השתלטות בלתי סבירה על שטחים ציבוריים בבניין ומניעת גישה נוחה וסבירה לגג הציבורי. ולהדגיש, השינויים המבוקשים הינם בניגוד גמור להסכם שנחתם בין הקבלן/יזם והרוכשים ופגיעה בלתי מידתית באיכות חייהם של רוכשי הדירות בפרויקט. רצ"ב רשימה של רוכשי הדירות המתנגדים לבקשת היזם / הקבלן לתוספות בניה (עד כה חתמו 75 רוכשי דירות).

לאור האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את בקשת היזם/קבלן.

בכבוד רב,

בני כפיר, עו"ד
ב"כ הדיירים

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210120\1	תיק בניין: 61782104
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 20/04/2021

בעלי עניין:

מבקש

שבירו רמי

עורך

אייל איצקין

מתנגדים

- כהן רפאל, סלולרי 0584171043

מתנגדים

- קרמיר כפיר חביליו משרד עו"ד מטעם המתנגדים, המלך ג'ורג' 16/א ירושלים

כתובת: קרית אונו

גוש וחלקה: גוש: 6178 חלקה: 255 מגרש: 104

תוכניות: קא/322/ד/מח

יעוד: מגורים ד'

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שכונת אריאל שרון, דיור למשתכן בניין 2:

תכנית שינויים בזמן בניה הכוללת: תוספת מחסנים בקומה 1, שינויים פנימיים בקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת גג, הגבהת מאגר מים.

ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ומספר יח"ד.

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
מעל הקרקע	מגורים	8339.92	-0.17	8339.75							
מעל הקרקע	מסחר	259.46		259.46							
מעל הקרקע	מרפסת מקורה	980.74		980.74							
מעל הקרקע	שטחי שירות					4051.56	-0.50				
מעל הקרקע	*פרגולה								65.87	107.14	
מעל הקרקע	בריכה/מקוה/מא									19.80	
סה"כ מעל		9580.12	-0.17	9579.95		4051.56	-0.50		19.80		
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי		9580.12	-0.17	9579.95		4051.56	-0.50		19.80		

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת מחסנים בקומה 1
2. תוספת בריכות שחיה פרטיות לדירות הגג

הוגשו התנגדויות ע"י חלק מרוכשי דירות בפרויקט בנושאים הבאים:

1. מיקום המחסנים ובריכות השחיה על הגג.
2. מטרדים הנובעים מהקמת בריכת שחיה על הגג.
3. שימוש בשטח משותף (גג הבניין) לטובת דיירי הדירה בקומה העליונה.
3. החובה ליידע בנוגע לשינויים וביצוע ההקלות, וכי שינוי התכנון נעשה ב"מחשכים" ותוך הסתרה המידע על ידי החברה מכון שהחברה ידעה על השינוי המבוקש עוד במעמד הגשת הבקשה הראשונה.

4. חתימת בעלת המקרקעין, רמ"י לצורך הגשת הבקשה להיתר - במגרש שלושה בניינים.

שטחים :

- השטחים המותרים מחושבים למגרש כולו :

שטח עיקרי למגורים מותר : 24,964 מ"ר

עיקרי קיים למגורים : 24956

שטח עיקרי למגורים מבוקש : 0.50 - מ"ר

ס"ה שטח עיקרי : 24955.5 מ"ר

שירות על קרקעי מותר - 12,400

שירות על קרקעי קיים : 12,146

שירות על קרקעי מבוקש : 112.06

ס"ה שטח שירות : 12,258 מ"ר

ללא שינוי בשטחים עיקריים למסחר ולמרפסות

המלצות המהנדס

- לדחות ההתנגדות לנושא ידוע הרוכשים, הוגש תצהיר עורך דין לנושא זה + העתק מההודעות שנשלחו.

- לדחות ההתנגדות לנושא חתימת רמי, שכן חתימת הרשות (במידה ותדרש) מהווה תנאי לקבלת היתר ולא תנאי לדיון.

- לדחות ההתנגדות לנושא הבריכות בגג שכן הן ממוקמות כחלק ממרפסת היחידה הצמודה להן.

- לדחות ההתנגדות למיקום המחסנים מאחר והם מתוכננים במקום "חלל סגור" מעל קומת הלובי הכפולה ולא על חשבון שטח הבניין.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :

1. השלמת בקרת התכן

2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)

3. תשלום אגרות והיטלים

ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל / בעלים / תצהיר עו"ד לנושא

- אישור תאגיד מי אונ- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית

- אישור מח' הנדסה

- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול

- אישור הג"א - קיים שינוי בתכנית הממ"ד בקומה 22

- אישור יועץ בטיחות

- נספח בטיחות- מאושר ע"י כיבוי אש

- תשלום אגרות בניה

- תשלום היטלי פיתוח

- תשלום היטלי תאגיד

- תשלום היטלי השבחה

- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות, אינסט', חשמל, מעליות, פיתוח .

נספחים

1. התנגדות

רח' המלך ג'ורג' 16 כניסה א' ירושלים, 94229 טל. 02-6251339, 6250791 פקס. 02-6232126
16 A King George St. Jerusalem, 94229, Tel. 02-6251339, 6250791, Fax. 02-6232126

benikfir@walla.com

Shalom Kramer, Adv. & Notary (LL.M)
Benjamin Kfir, Adv. & Notary.
Shmuel Havilio, Adv.

שלום קרמר, עו"ד ונוטריון (מוסמך למשפטים)
בנימין כפיר, עו"ד ונוטריון
שמואל חביליו, עו"ד

ירושלים, 3 במאי 2021

לכבוד

עיריית קריית אונור
הועדה לתכנון ובנייה
הועדה המקומית לתכנון ובנייה "אונור"

הנדון: מודעה לפי סעיף 149 - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תיק בנין 61782104

בקשות 20210068, 20210120, 20210121

התנגדות לתוכנית השינויים בפרויקט שבירו בשכונת אריאל שרון, דיור למשתכן

בשם הדיירים ורוכשי הדירות בפרויקט שבנדון הרוכשים מתנגדים לתוכנית השינויים בזמן בניה הכוללת תוספת מחסנים שבקומה 1, שינויים פנימיים שבקומות 19-22, תוספת מגורים בקומת הגג, הגבהת מאגר מים.

הרוכשים מתנגדים גם לתוספת בריכת שחיה פרטית בקומה 23 על גג דירת הגג. הרוכשים רואים עצמם נפגעים מהתוספות המתבקשות ע"י הקבלן ואו היזם ואו מי מטעמו. הרוכשים מדגישים כי הכוונה והבקשה של שינוי התכנון הייתה ידועה למבקשים עוד בשלב הצגת הפרויקט והדירה ובודאי שלפני חתימת חוזה הרכישה, אך לרוכשים לא נאמר דבר בנושא והוסתר מהם! העדר הגילוי הנאות הוא כשלעצמו עילה מספקת לדחיית בקשת הקבלן/יזם שפעל במחשכים ובחוסר תום לב מול רוכשי הדירות.

השינויים המבוקשים ולהדגיש בריכת שחיה פרטית, הינם מבחינת הרוכשים מפגע תברואתי, מפגע רעש ומטרדים, ריח רע ונזילות מים שיגרמו להורדת ערך דירותיהם של הרוכשים. יש בשינויים המבוקשים העמסה בלתי מתקבלת על הדעת על תשתיות המים בבניין. השינויים המבוקשים יפגעו בזכות הדיירים מההנאה בדירותיהם. יש כאן השתלטות בלתי סבירה על שטחים ציבוריים בבניין ומניעת גישה נוחה וסבירה לגג הציבורי. ולהדגיש, השינויים המבוקשים הינם בניגוד גמור להסכם שנחתם בין הקבלן/יזם והרוכשים ופגיעה בלתי מידתית באיכות חייהם של רוכשי הדירות בפרויקט. רצ"ב רשימה של רוכשי הדירות המתנגדים לבקשת היזם / הקבלן לתוספות בניה (עד כה חתמו 75 רוכשי דירות).

לאור האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את בקשת היזם/קבלן.

בכבוד רב,

בני כפיר, עו"ד
ב"כ הדיירים

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210072\1	תיק בניין: 6492031
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 08/03/2021

בעלי עניין:

מבקש

ברהום סער

עורך

גנדליס חוה

מהנדס

גבריאלי עופר

מתנגדים

- ארז שפירא, תל אביב-יפו

- גורפינקל צבי, הצבעוני 25 קרית אונו, סלולרי 0524806107

כתובת: רחוב הרצל 15

גוש וחלקה: גוש: 6492 חלקה: 31

תוכניות: 132, תממ/מ/132 א

יעוד: מגורים א'

שימושים: צמוד קרקע תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

פיצול בית קיים לשתי יח"ד: יח"ד דרומית בבית דו משפחתי הכוללת:
הריסה חלקית תוספת שטחים בקומות, תוספת קומה א', שינויים בחזיתות, ושינויים בפיתוח ובגדרות.

הערות בדיוק

בישיבת ועדת משנה מספר 202107 מתאריך 26/07/2021 הוחלט:
-לדחות ההתנגדות לנושא הקיר בין 2 החלקות. קיר זה מופיע בבקשה זו כקיים ללא שינוי ואף בהיתר המקורי של הבית סומן כקיים. עוד ייצוין כי בבקשה להיתר של בית המתנגד סומן הקיר כקיים ללא שינוי.
-לדחות ההתנגדות לנושא ההקלה בקו הבניין האחורי. הקלה זו אושרה בשנת 1993, והיום מבוקש להמשיך את הקיר הקיים ולהסדיר קטע אחר בקיר, על מנת שיעמוד במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש, שאינו מהווה סטייה ניכרת.
עוד יצוין כי המרחק נמדד מגבול המגרש ולא מהקיר הקיים בין החלקות ומאחר וגבול המגרש אלכסוני ביחס לבית, ההקלה המבוקשת מתבטאת באופן חלקי לאורך הקיר.
-הטענה לנושא מפת המדידה אינה רלוונטית לבקשה להיתר, הבקשה לבניית קומה א' וניצול חלל הגג לרבות גובה המבנה תואמת להוראות התכנית לנושאים אלו.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים:

1. השלמת בקרת התכן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר בהתנגדות נוספת שהתקבלה במועד.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
ק.קרקע	מגורים	119.90	11.35	131.25	25%					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210072\1

המשך שטחים

שטח אחר במ"ר	שטח שירות במ"ר/אחוז	שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
		מותר	מבוקש	קיים	סה"כ %		
		12	12.33			ממ"ד	ק.קרקע
		15	2.64			גגון כניסה	ק.קרקע
47.77						*פרגולה	ק.קרקע
					25%	מגורים	קומה 1
83.97						מרפסת לא מקוור	קומה 1
			-6.86			אחסנה	ק.קרקע
83.97	27	8.11					סה"כ מעל
							סה"כ מתחת
83.97	27	8.11					סה"כ כללי

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות :

- העברה של כ- 18.50 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לשטח עיקרי בקומת הקרקע.
- הקלה של 10% בקו בנין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
- הוגשה התנגדות שכן

המלצות המהנדס

לדחות ההתנגדות לנושא הקיר בין 2 החלקות. קיר זה מופיע בבקשה זו כקיים ללא שינוי ואינו חלק מהבקשה להיתר.

- לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :
- 1. השלמת בקרת התכן
- 2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
- 3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- אשור משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס מגן לבאר
- אם נמצאו חריגות בריכוזי מזהמים נדיפים בגז הקרקע ייקבע בהיתר כי יידרש מיגון של המבנה.
- מיגון המבנה ייעשה על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה. או לחילופין, ובאישור המשרד להגנת הסביבה, יבוצע סקר סיכונים ויוגש לאישור.
- תשלום היטלי תאגיד
- אישור הג"א
- אשור הרשות המקומית- מח' גביה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית ותכנית אדריכלית
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- הוראות לבסוס המבנה המבוססים על סקר קרקע
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס.
- אישור המהנדס לגבי שמירה על יציבות יח"ד צמודה/גדרות קיימות
- סיום הליך ברישוי זמין

נספחים

1. התנגדות
2. התנגדות

Zilker - Shapira, Law Office

67 Yigal Alon St.

Toyota Towers – Building B

Tel Aviv 6744317

Phone: 03-5614655

Fax: 03-5614659

E – MAIL:

zs-law@zahav.net.il

צילקר - שפירא, משרד עורכי דין

רח' יגאל אלון 67

מגדלי טויוטה, בנין B

תל אביב 6744317

טלפון 03 - 5614655

פקס 03 - 5614659

Ofer Zilker, Advocate

M.Sc in Urban & Regional Planning

Erez Shapira, Advocate

Real Estate Appraiser

Carmit Frost, Advocate

Tamar Karmely, Advocate

עו"ד צילקר, עו"ד

מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים

אד"ר שפירא, עו"ד

שומאי מקרקעין

כרמית פרוסט, עו"ד

תמר כרמלי, עו"ד

05 יולי 2021

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אונו

בדוא"ל

ג.א.ג.

הנדון: חלקה 31 בגוש 6492

בקשות להיתר מספר 202100731, 202100732

בשם מרשיי, ה"ה שושנה ויחיאל המר, מוגשת בזאת התנגדות לבקשות להיתר הבניה שבנדון. בפתח הדברים יבקשו המתנגדים להבהיר, כי הם לא מתנגדים לבניה המבוקשת לרבות החקלות וכי ההתנגדות מתמקדת בהסדת פלישות לחקלות בבעלות המתנגדים.

1. מרשיי הינם בעלי הזכויות במחצית המערבית שליד חלקה 30 בגוש 6492 (להלן: "חלקה 30") ובמחצית המזרחית של חלקה 31 בגוש 7185 (להלן: "חלקה 31").

* העתק נסחי הרישום מצורפים כנספחים א' 1' א' 2.

2. חלקה 30 המצויה אף היא ברחוב הרצפלד גובלת בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה ממזרח.

3. חלקה 31 בגוש 7185 הפונה בחזית לרחוב הצבעוני, גובלת בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה מדרום.

5. אומנם הגדרות בגבול החלקות מסומנות כגדרות קיימות ואולם גדרות אלו נבנו על ידי בעלי הזכויות הרשומות בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה והן נבנו בחריגה מגבול החלקה.
6. לטענה אפשרית של המבקשים, כי שאלת הפלישה היא שאלה קניינית שתועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בה ישיבו המתנגדים, כי הנתון ביחס לפלישה לחלקות המתנגדים עולה מתשריט המדידה של המבקשים ולכן אינו שנוי במחלוקת.
7. במקרה כזה הוועדה המקומית לא יכולה לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת פלישות לחלקות גובלות ועל הוועדה המקומית להתנות את אישור הבקשה להיתר בניה בהסדרת הפלישות.

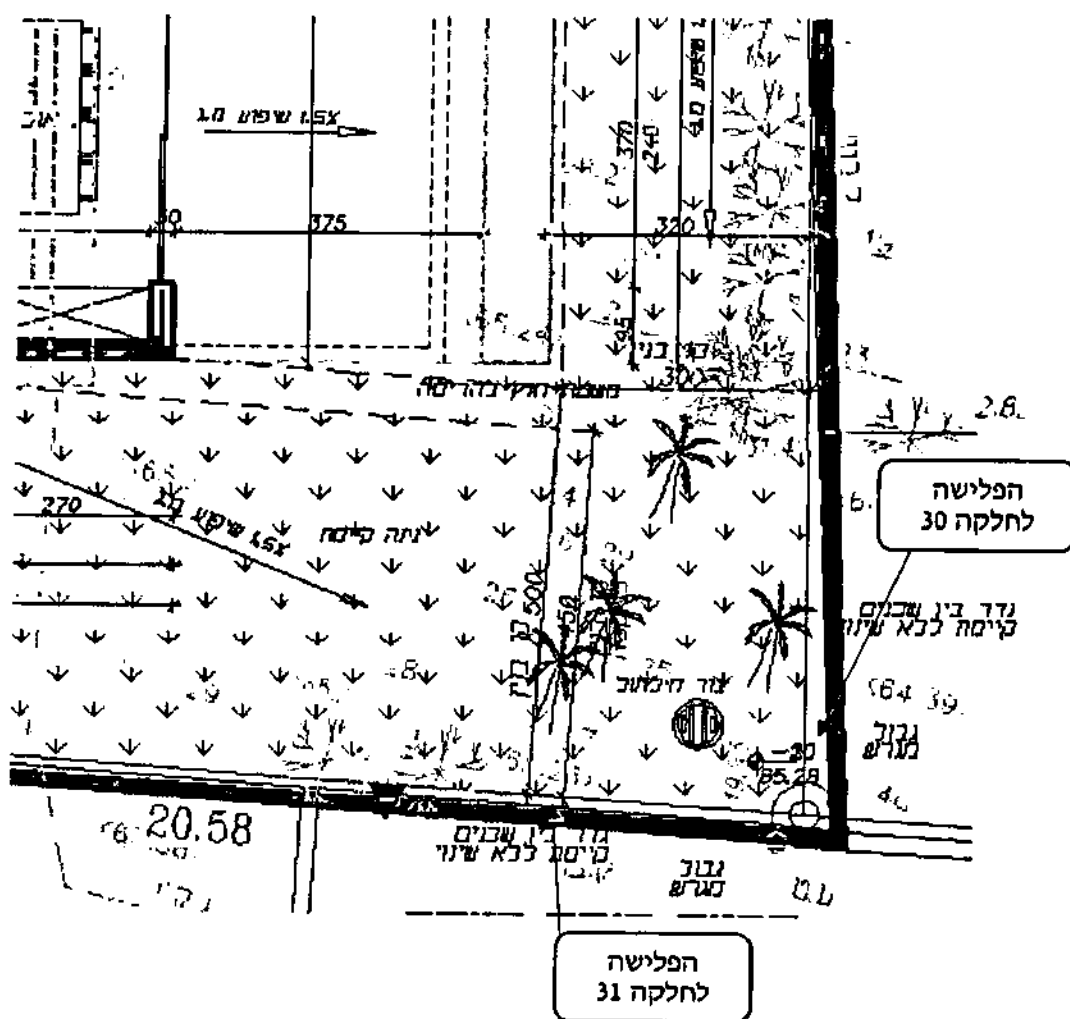
בכבוד רב,

ארז שפירא, שיד

להלן תרשים החלקות:



4. במסגרת חקשה לחיתור חבניה קיימת פלישה לחלקות המצויות בבעלות מרשי אותה יש להסדיר.



1/1

05/07/2021
כ"ה תמוז תשפ"א
שעה: 10:26

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

262680 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6492 חלקה: 30

תיאור הנכס

רשיונות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית קריית אונ	860.00	מיר
המספרים הישנים של החלקה		
6492/5		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21035/1971	20/12/1971	מכר	שפירא יואב	ת.ז.	836260
החלק בנכס					
1/4					
21035/1971	20/12/1971	מכר	שפירא זיוה	ת.ז.	738605
החלק בנכס					
1/4					
2122/1978	31/01/1978	מכר	המר יחיאל	ת.ז.	5068693
החלק בנכס					
1/4					
2122/1978	31/01/1978	מכר	המר שושנה	ת.ז.	0854118
החלק בנכס					
1/4					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42939/2011/1	23/11/2011	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות	חברה	520000225
החלק בנכס					
1/2					
סכום 500,000 ₪					
דרגה ראשונה					
על הבעלות של: שפירא יואב					
שפירא זיוה					

05/07/2021 תאריך
כ"ה תמוז תשפ"א
שעה: 10:26

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



262680 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6492 חלקה: 30

הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41865/2008/2	23/10/2008	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית קרית אונו
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5797 מיום 16.4.08 עמוד 2860 שטח ההפקעה 55 במ"ר, דרך			
סוף נתונים			

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

21

05/07/2021
כ"ה תמוז תשפ"א
שעה: 10:33

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



262705

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7185 חלקה: 31

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

03/10/2000

מיום:

30593/2000

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

714.00

רשויות

עיריית קריית אונו

הערות רשם המקרקעין

הבעלות לפני הרפיצול בגוש 6491 חלקות 1,4,6,7 ו-6492/6

המספרים הישנים של החלקה

7185/5

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/1	22/12/2010	מכר	המר יחיאל	ת.ז.	50686930
				החלק בגוש	1 / 4
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/1	22/12/2010	מכר	המר שושנה סיגל	ת.ז.	08541187
				החלק בגוש	1 / 4
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/3	22/12/2010	מכר	שפיר עמוס משה	ת.ז.	050836287
				החלק בגוש	357 / 714

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

1.7.2021

צבי גורפינקל, שופט בכיר (בדימ).

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

רחוב הצבעוני 25 קריית אונו

טל. 0524806107

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו.

הנדון: התנגדות להיתר בנייה ולמתן הקלות ברחוב הרצפלד 15 קריית אונו

המבקש ברהום סער גוש 6492 חלקה 31, בקשות 6492031, 20210072.

1. אשתי ואני בעלי הנכס ברחוב הצבעוני 25 קריית אונו, הגובל בחלקו הדרומי של המגרש ברחוב הרצפלד 15.

2. אנו רואים עצמנו נפגעים מהבקשה להיתר הבניה מהנימוקים שיפורטו להלן.

3. משה גוטלהף, בעל החלקה בהרצפלד 15, ביצע עבירת בניה, ובנה את הקיר התומך בין שתי החלקות, בפלישה של 44 ס"מ לתוך החלקה שלנו, כפי שניתן לראות עפ"י המפה הטופוגרפית. בפועל נטל מאיתנו שלא כדין שטח ברוחב 44 ס"מ ובאורך 14.57 מטר. כמו כן בוצעה חריגה מהתב"ע ע"י בנית קו בנין במרחק קטן מ-5 מטר.

4. הבקשה למתן הקלות בחלק הדרומי של החלקה, נגועה בחוסר תום לב. המבקש מבקש הקלה של בנייה בקו בנין אחורי 4.50 מטר במקום 5.00 כפי שמחייבת התב"ע. אולם, הבקשה מתייחסת למרחק שבין הקו האחורי של הבניין לבין הקיר התומך הבנוי כאמור בתוך השטח שלנו, ולא למרחק מקו הגבול בין שתי החלקות, כך שלמעשה הבקשה היא למתן הקלה של 4.10 מטר מקו הגבול, ולא 4.50 מטר.

אנו מתנגדים לחריגה של כל בניה במרחק קטן מ-5 מטר מקו הגבול של החלקות לפי המפה הטופוגרפית ולא עפ"י קו הגדר במיקום הלא חוקי שבנה הנ"ל.

5. בנוסף: עקב רשלנות של הועדה המקומית בעיריית קרית אונו, בביצוע מדידת הגבהים בין החלקה שלנו והחלקה ברחוב הרצפלד הגובלת מאחורינו, הוצגה ע"י עיריית קרית אונו מפה טופוגרפית שגויה שהיתה תקפה בעת קנית המגרש והוצגה גם למהנדס מטעמנו.

במפה טופוגרפית זאת צוין כאילו שתי החלקות נמצאות באותו קו גובה ובאותו מפלס. הפרש הגובה בין שתי החלקות לפי מפה שגויה זאת היה 17 ס"מ (גובה זעום זה נראה תואם את פני השטח הפיזיים בעת רכישת המגרש על ידינו). נציין שעל סמך המפה הזאת קנינו את המגרש.

שגיאה דרמטית זאת של הועדה בקרית אונו, כאשר בפועל הפרש הגובה בין החלקה שלנו לחלקה הגובלת מאחורינו הוא 2 מטר ולא 17 ס"מ, הביאה לכך שמצאנו את עצמנו בפועל כשהחלקה שלנו שקועה ונמוכה מהחלקה ברחוב הרצפלד בהפרש גבהים של 2 מטר, כשמולנו מתנשא קיר תומך בגובה שמעל 3 מטר. מתן היתר לגובה מקסימלי, משמעותו שאנו שקועים מתחת למגרש ברחוב הרצפלד, ואנו נתנגד לגובה זה כי בפועל הוא שני מטר יותר מהמפה השגויה שהוצגה לנו ושעיריית קרית אונו אחראית לה.

מפה טופוגרפית חדשה שתואמת את המציאות בשטח הוצאה זמן רב לאחר רכישת המגרש על ידינו.

6. כך נוצר מצב לפיו החלקה ברחוב הרצפלד 15 גבוהה מהחלקה ברחוב הצבעוני 25 בשני מטר, כאשר גובה הקיר התומך בין שתי החלקות עולה על שלשה מטר. בפועל, לאחר קנייתנו נפרסום מפה טופוגרפית מעודכנת התברר כי החלקה שלנו שקועה ונמוכה מהחלקה ברחוב הרצפלד בהפרש זה. עובדה זו, כאמור, התגלתה רק לאחר שכבר רכשנו את החלקה שלנו, ולא היתה ידועה ולא הופיעה במפה בזמן חתימת חוזה המכר.

7. כרגע בנויה בחלקה בהרצפלד 15 יחידת דיור אחת, המשתרעת על פני קומה אחת. אם יינתן היתר לבניית שתי

יחידות דיור במקום אחת, בשתי קומות, ובתוספת עליית גג, יתנשא מעלינו מבנה שמשמעותו המעשית הוא מגדל בגובה 11 מטר מעל השטח שלנו, ולא ב-9 מטר כפי שמתוכנן ע"י הקבלן בתכניתו.

מתן היתר ל-9 מטר גובה, תוך התעלמות מהמפה השגויה הוא התנערות העיריה מכל אחריות לנזק ולפגיעה שנגרמה לנו באור, באויר ובפרטיות.

לעיריה יש אחריות משפטית לנזק שנגרם לנו כתוצאה מהמפה הטופוגרפית השגויה, שאושרה על ידכם ושעל בסיסה מצאנו את עצמנו שקועים 2 מטר עם חומה של קיר תומך בגובה שמעל 3 מטר.

8. בנסיבות אלה, עקב המדידה הרשלנית של הועדה המקומית ביחס להפרשי הגבהים בין החלקות, אנו מתנגדים לפגיעה נוספת בנו על ידי הועדה, במתן היתר לבניית קומה נוספת ועליית גג מעל הקומה האחת הקיימת היום בהרצפלד 15. די בכך שנפגענו פעם על ידי הועדה ובמקום להתגורר במפלס אחד עם המגרש ברחוב הרצפלד, מצאנו עצמינו שקועים מתחת לחלקה הגובלת, אין מקום לפגיעה נוספת בנו באמצעות הגבהת המבנה מולנו בקומה נוספת, ובתוספת עליית גג.

כמו כן, אנו מתנגדים לחריגה של כל בניה במרחק קטן מ-5 מטר מקו הגבול של החלקות לפי המפה הטופוגרפית, ולא מהקיר התומך הנמצא בתוך שטחנו.

9. אנו מתנגדים למתן היתר בנייה וכתנאי למתן היתר יש לחייב את המבקש לבנות את הקו האחורי הדרומי של הבניין במרחק של 5.00 מטר לפחות מקו הגבול בין שתי החלקות כפי שמופיע במפה הטופוגרפית, ולא מהקיר התומך הנמצא כאמור 44 ס"מ בתוך שטחנו.

מתן ההקלה לסטות מקביעת התב"ע המחייבת מרחק של 5.00 מטר מקו הבניין האחורי תביא לבנייה סמוכה מאד של המגדל מעל החלקה שלנו, ובגובה כזה כל ס"מ של בנייה במרחק קטן מ-5.00 מטר מקו הגבול הדרומי כפי שהתב"ע מחייבת, יפחית במידה רבה את מידת הנאתנו מהנכס שלנו, השקוע מתחת לחלקה הסמוכה.

בנסיבות אלו, כל היתר חריג מעבר לתב"ע יוריד משמעותית את כמות האור, האויר ורמת הפרטיות ויגרום לירידה בשווי וערך הנכס שלנו.

10. לא די שנגרם לנו נזק עקב המדידה הרשלנית של הועדה ביחס להפרשי הגבהים בין החלקות, דבר שגרם לירידת ערך החלקה ולפגיעה בהנאה בשימוש בה עקב היותנו שקועים מתחת לחלקה הסמוכה, והדבר נודע רק לאחר שהעיריה הורידה את מפלס הכביש בשני מטר, אלא שעתה מבוקשת בנייה של קומה נוספת ועליית גג, ובעזות מצח מבוקשות הקלות נוספות על שתי עבירות חריגה: פלישה ואי שמירת מרחק כמתחייב מהתב"ע, דבר שיעצים עוד יותר את הפרשי הגבהים בין החלקות, ויגרום לירידת ערך החלקה, ויפגע בהנאת השימוש בחלקה עקב חדירת אויר ואור בעצמה נמוכה יותר.

11. אנו מתנגדים איפוא למתן היתר לבניית קומה נוספת ועליית גג ואיננו רואים כל הצדקה למתן ההקלה המבוקשת תוך סטייה מהוראות התב"ע של קו בניין אחורי במרחק שלא יפחת מחמישה מטר מקו הגבול בין שתי החלקות, ולא מהקיר התומך הנמצא בתוך שטחנו, על מנת שלא יימצא חוטא נשכר מביצוע שתי עבירות בנייה- האחת פלישה לשטחנו ובניית קיר תומך בתוך שטחנו ברוחב 44 ס"מ ובאורך 14.57 מטר, והשנייה סטייה מהתב"ע ובניית קיר דרומי של הבניין בהרצפלד 15 במרחק קטן מחמישה מטר מה ג ב ו ל בין שתי החלקות ולא מהקיר התומך הנמצא בתוך השטח שלנו. אנו מתנגדים בתוקף למתן היתר להפרות נוספות של החוק, מעבר למה שכבר בוצע.

12. כאמור, די בכך שנפגענו פעם אחת מרשלנות הועדה במדידת הגבהים בין שתי החלקות, ואין מקום לפגיעה נוספת בנו מצד הועדה. מתן ההקלות המבוקשות יפגע באופן קשה באיכות החיים שלנו, יפגום בהנאתנו מהנכס, ויפחית את ערך החלקה שלנו עקב בניית בית גבוה המתנשא בפועל 11 מטר מעל שטח החלקה שלנו ובמרחק קטן מזה שהתב"ע מאפשרת.

איננו רואים כל הצדקה למתן ההקלה המבוקשת ומתנגדים לכך באופן נחרץ.

13. למען הסר כל ספק אנו דורשים שההיתר יותנה בכך שהמבקש יבנה את הבנין כאשר קו הבניין הדרומי ייבנה במרחק של 5.00 מטר לפחות מקו הגבול האמיתי בין שתי החלקות, ולא מהקיר התומך שנבנה שלא כדין בתוך שטחנו, כמו כן אנו מתנגדים למתן היתר לבניית קומה נוספת ועליית גג, כפי שפורט בנימוקים שצויינו מקודם.

צבי גורפינקל, שופט בכיר (בדימ.)

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210073\1	תיק בניין: 6492031
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 08/03/2021

בעלי עניין:

מבקש

הבתים המאוחדים תמ"א 38 בע"מ

עורך

גנדליס חוה

מהנדס

גבראל עופר

מתנגדים

- עו"ד ארז שפירא

כתובת: רחוב הרצל 15

גוש וחלקה: גוש: 6492 חלקה: 31

תוכניות: 132, תממ/132/א

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 377.00 מ"ר

שימושים: צמוד קרקע תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

פיצול בית קיים לשתי יח"ד: יח"ד צפונית בבית דו משפחתי הכוללת: הריסה חלקית ותוספת שטחים בקומות, תוספת קומה א', שינויים בחזיתות, ושינויים בפיתוח ובגדרות.

הערות בדיוק

בישיבת ועדת משנה מספר 202107 מתאריך 26/07/2021 הוחלט: לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים:

1. השלמת בקרת התכנון

2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)

3. תשלום אגרות והיטלים

ולדרישות המפורטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר בהתנגדות שהתקבלה במועד.

שטח מגרש לזכויות בניה: 377.00 שטח בניה מותר: 377.00 אחוז בניה מותר: 100.0%

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר					שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	מותר	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
קומה 1-	מגורים	109.93	-11.15	98.78	26.2%	120					
קומה 1-	ממ"ד						12.50		12		
ק.קרקע	מגורים	95.10	35.75	130.85	34.7%	25%					
קומה 1	מגורים	60.40		60.40	16.0%	25%					
קומה 1	מרפסת לא מקוור									71.92	
ק.קרקע	אחסנה						-23.09				
ק.קרקע	סככת רכב						-34.22				
סה"כ מעל		155.50	35.75	191.25	50.7%		-57.31			71.92	
סה"כ מתחת		109.93	-11.15	98.78	26.2%		12.50		12		
סה"כ כללי		265.43	24.60	290.03	76.9%		-44.81		12	71.92	

פורסמו ההקלות:

- העברה של כ- 18.50 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לשטח עיקרי בקומת הקרקע.
- העברה של כ- 5.00 מ"ר משטח עיקרי בעליית הגג לשטח עיקרי בקומת הקרקע.

המלצות המהנדס

לדחות ההתנגדות לנושא הקיר בין 2 החלקות. קיר זה מופיע בבקשה זו כקיים ללא שינוי ואינו חלק מהבקשה להיתר.

- לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :
- 1. השלמת בקרת התכן
- 2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
- 3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- אישור חברת בזק
- אישור משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס מגן לבאר.
- אם נמצאו חריגות בריכוזי מזהמים נדיפים בגז הקרקע ייקבע בהיתר כי יידרש מיגון של המבנה.
- מיגון המבנה ייעשה על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה. או לחילופין, ובאישור המשרד להגנת הסביבה, יבוצע סקר סיכונים ויוגש לאישור.
- תשלום היטלי תאגיד
- תצהיר עורך הבקשה לנושא תקנות בטיחות וכיבוי אש.
- אישור הג"א
- אישור הרשות המקומית- מח' גביה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית ותכנית אדריכלית
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- הוראות לבסוס המבנה המבוססים על סקר קרקע
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס.
- אישור המהנדס לגבי שמירה על יציבות יח"ד צמודה/גדרות קיימות
- סיום הליך ברישוי זמין

נספחים

1. התנגדות

Zilker - Shapira, Law Office

67 Yigal Alon St.

Toyota Towers – Building B

Tel Aviv 6744317

Phone: 03-5614655

Fax: 03-5614659

E – MAIL:

zs-law@zahav.net.il

צילקר - שפירא, משרד עורכי דין

רח' יגאל אלון 67

מגדלי טויוטה, בנין B

תל אביב 6744317

טלפון 03 - 5614655

פקס 03 - 5614659

Ofer Zilker, Advocate

M.Sc in Urban & Regional Planning

Erez Shapira, Advocate

Real Estate Appraiser

Carmel Frost, Advocate

Tamar Karmely, Advocate

עופר צילקר, עו"ד

מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים

ארי שפירא, עו"ד

שומאי מקרקעין

כרמית פרוסט, עו"ד

תמר כרמלי, עו"ד

05 יולי 2021

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אונו

בדוא"ל

ג.א.ג.

הנדון: חלקה 31 בגוש 6492

בקשות להיתר מספר 202100731, 202100732

בשם מרשיי, ה"ה שושנה ויחיאל המר, מוגשת בזאת התנגדות לבקשות להיתר הבניה שבנדון. בפתח הדברים יבקשו המתנגדים להבהיר, כי הם לא מתנגדים לבניה המבוקשת לרבות ההקלות וכי ההתנגדות מתמקדת בהסדת פלישות לחלקות בבעלות המתנגדים.

1. מרשיי הינם בעלי הזכויות במחצית המערבית של חלקה 30 בגוש 6492 (להלן: "חלקה 30") ובמחצית המזרחית של חלקה 31 בגוש 7185 (להלן: "חלקה 31").

• העתק נסחי הרישום מצורפים כנספחים א'1 וא'2.

2. חלקה 30 המצויה אף היא ברחוב הרצפלד גובלת בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה ממזרח.

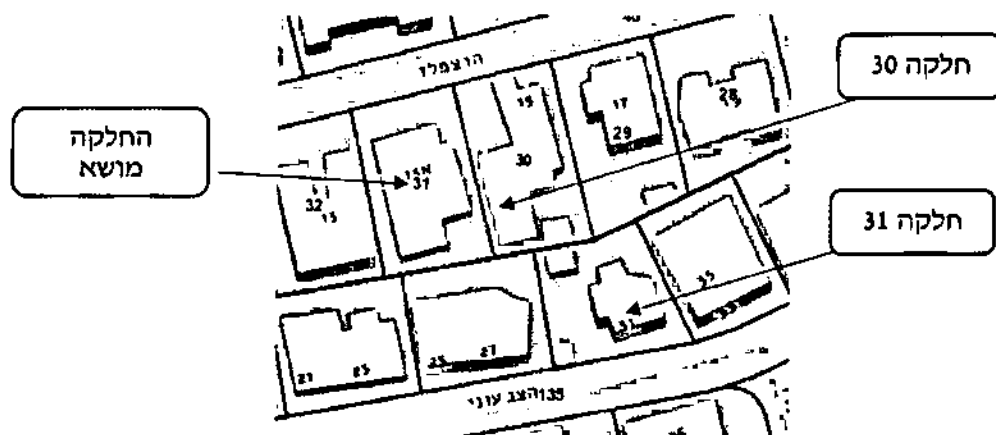
3. חלקה 31 בגוש 7185 הפונה בחזית לרחוב הצבעוני, גובלת בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה מדרום.

5. אומנם הגדרות בגבול החלקות מסומנות כגדרות קיימות ואולם גדרות אלו נבנו על ידי בעלי הזכויות הרשומות בחלקה מושא הבקשה להיתר הבניה והן נבנו בחריגה מגבול החלקה.
6. לטענה אפשרית של המבקשים, כי שאלת הפלישה היא שאלה קניינית שהוועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בה ישיבו המתנגדים, כי הנתון ביחס לפלישה לחלקות המתנגדים עולה מתשריט המדידה של המבקשים ולכן אינו שנוי במחלוקת.
7. במקרה כזה הוועדה המקומית לא יכולה לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת פלישות לחלקות גובלות ועל הוועדה המקומית להתנות את אישור הבקשה להיתר בניה בהסדרת הפלישות.

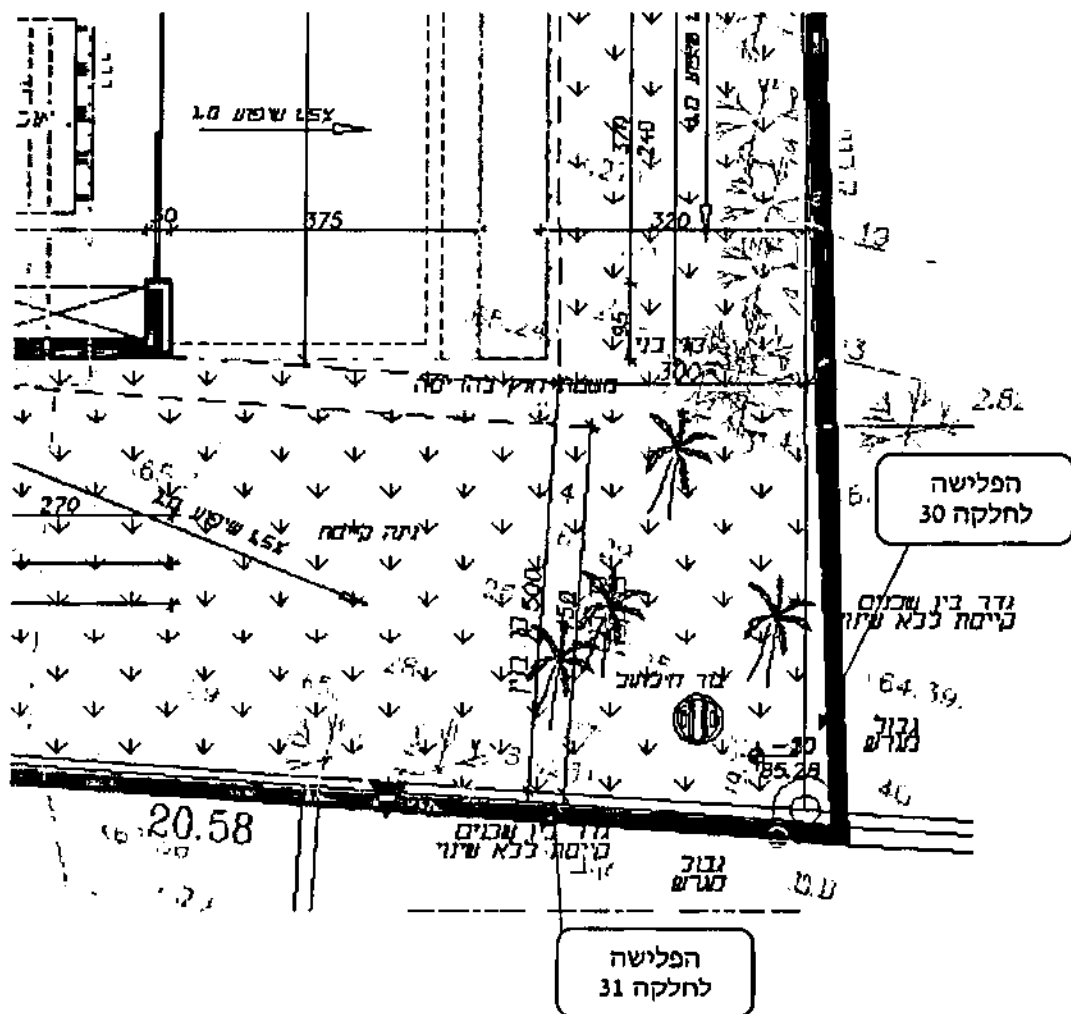
בכבוד רב,

ארי שפירא, עו"ד

להלן תרשים החלקות:



4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה קיימת פלישה לחלקות המצויות בבעלות מרשי אותה יש להסדיר.



05/07/2021
כ"ה תמוז תשפ"א
שעה: 10:26

תאריך

262680

נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE : وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6492 חלקה: 30

תיאור הנכס

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

רשויות

860.00

עיריית קריית אונו

המספרים הישנים של החלקה

6492/5

בעלויות

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

836260

ת.ז.

שפירא יואב

מכר

20/12/1971

21035/1971

החלק בנכס

1/4

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

738605

ת.ז.

שפירא זיוה

מכר

20/12/1971

21035/1971

החלק בנכס

1/4

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

5068693

ת.ז.

המר יחיאל

מכר

31/01/1978

2122/1978

החלק בנכס

1/4

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

0854118

ת.ז.

המר שושנה

מכר

31/01/1978

2122/1978

החלק בנכס

1/4

משכנתאות

מס' זיהוי

סוג זיהוי

בעלי המשכנתה

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

520000225

חברה

בנק לאומי למשכנתאות

משכנתה

23/11/2011

42939/2011/1

החלק בנכס

1/2

בע"מ

דרגה

סכום

ראשונה

500,000 ש"ח

על הבעלות של: שפירא יואב

שפירא זיוה

2

05/07/2021
כ"ה תמוז תשפ"א
שעה: 10:33

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

262705 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7185 חלקה: 31

הנכס נוצר ע"י שטר: 30593/2000 מיום: 03/10/2000 סוג שטר: פרצליה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית קריית אונ	714.00

הערות רשם המקרקעין

הבעלות לפני הרפיצול בגוש 6491 חלקות 1,4,6,7 ו-6492/8

המספרים הישנים של החלקה

7185/5

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/1	22/12/2010	מכר	המר יחיאל	ת.ז.	50686930
					החלק בנכס 1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/1	22/12/2010	מכר	המר שושנה סיגל	ת.ז.	08541187
					החלק בנכס 1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50155/2010/3	22/12/2010	מכר	שפיר עמוס משה	ת.ז.	050836287
					החלק בנכס 357 / 714

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210216\1	תיק בניין: 7185148
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 17/06/2021

בעלי עניין:

מבקש

טבצ'ניק יגיל עו"ד בשם הדיירים

עורך

ערן שילר

טרכטנברג ויקי

מהנדס

ויקטור בורביע

מתנגדים

- בושם מיכאל, הכפר 11 קרית אונו, סלולרי 0526894734

כתובת: רחוב הכפר 11

גוש וחלקה: גוש: 7185 חלקה: 148, מגרש: 2003

תוכניות: תממ 124, תממ מק/23

יעוד: מגורים מיוחד

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הגדלת שטחי מרפסות בבנין מגורים משותף ל-59 מרפסות מתוך 65 יח"ד על - חשבון שטחים לא מנוצלים של ממ"דים

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש
מגורים	7017.50	7017.50		7017.50						
ממ"ד						523.33	223.55			
גזוסטרא									980.71	150.24
סה"כ מעל	7017.50	7017.50		7017.50		523.33	223.55		980.71	150.24
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי	7017.50	7017.50		7017.50		523.33	223.55		980.71	150.24

פורסמה הקלה לתוספת בנייה להשלמת מרפסות קופצות ע"ח שטח ממ"דים שלא נוצל. הוגשה התנגדות של שכן שותף שמתנגד לסגירת חלל פתוח מעל המרפסת שלו, לטענתו מהווה ביטול מרפסת הסוכה שלו.

המלצות המהנדס

לקבל ההתנגדות בחלקה ולתקן את התוספת המבוקשת לדירת הגג בקומה 12, כך שתבוטל השלמת המרפסת מעל דירת המתנגד ותתאפשר השלמת החלק המערבי בלבד.

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים:

1. השלמת בקרת התכן
 2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
 3. תשלום אגרות והיטלים
- ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- אשור הרשות המקומית- מח' גביה
- חישובים סטטים + סכמה + הצהרת מהנדס
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת תכנית התארגנות האתר לאישור מח' תשתיות
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית ע"ס 30,000 ש"ח למילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור): מבקש, עורך, מהנדס, תנועה, נגישות, בטיחות

נספחים

1. התנגדות

20.7.21

להלן "המבקש"



בוסם מיכאל
רח' הכפר 11/61
קריית אונו 5552505
פלאמון 052-6834734
טל / פקס . 03-5330659
לכבוד
מר ישראל גל
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה . אונו
רח' יצחק רבין 41
קריית אונו
טלפון 03-5311146 פקס 03-5311146
אימייל July@vaada-ono.co.il

להלן "הועדה"

הנדון: התנגדות ליתן הקלה/הגדלה/הרחבה/ וזכויות בניה נוספות על אלה הקיימות למרפסת דירת גג בשטח 74.90 מ"ר בקומה 12, חלקת משנה 148/63 – גוש 7185 שברחוב הכפר 11 קריית אונו, ע"ח שטחים לא מנוצלים של ממ"דים .
זאת תוך פגיעה קשה בזכות הקניין ובזכות חופש הפולחן הדתי של המבקש .

ביום 18.7.21 נתלה שלט בגינת הדיירים שברחוב הכפר 11 קריית אונו , המודיע כי הוגשה בקשה להקלה לוועדה המקומית לתכנון ובניה "אונו" .

המבקשים : טבצ'ניק יגיל עו"ד בשם הדיירים רחוב הכפר 11 . גוש 7185 חלקה 148 . תיק מספר 7185148 .

מהות הבקשה: הגדלת שטחי מרפסות בבנין מגורים משותף כ 55 מרפסות להרחבה מתוך 65 יח"ד על חשבון שטחים לא מנוצלים של ממ"דים .

מירוס תהקלות: הקלה לנייד שטחים עיקריים משימוש לממ"ד עבור מרפסות, זאת לנוכח שינוי תקנות התגוננות אורחית .

המבקש מתנגד ליתן הקלה/הגדלה/הרחבה/ וזכויות בניה נוספות על אלה הקיימות , למרפסת דירת גג בשטח 74.90 מ"ר בקומה 12 בחלקת משנה 148/63 גוש 7185 שברחוב הכפר 11 קריית אונו, ע"ח שטחים לא מנוצלים של ממ"דים .
וזאת תוך פגיעה קשה בזכות הקניין ובזכות חופש הפולחן הדתי של המבקש .

יצוין שהמבקש לא מתנגד להגדלת/הרחבת שטחי יתר המרפסות שבבנין ע"פ החוק .

מהנימוקים הבאים .

למבקש טענות משפטיות וטענות תכנוניות כנגד ניווד שטחים עיקריים משימוש לממ"ד עבור מרפסת דירת הגג בשטח 74.90 מ"ר , חלקת משנה 148/63 . גוש 7185 ע"ח שטחים לא מנוצלים של ממ"דים .

לחלו העובדות .

1. הבניין אוכלס בשנת 2008 , לפני תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ולפני השינוי למרפסות " קופצות " .
2. המבקש קנה באופן מיוחד, ושלם ממיטב כספו עבור דירה עם מרפסת לא מקורה וחלל פתוח לשמים **לבנית סוכה בשרה** .
3. לבניין תקנון מוסכם . התקנון המוסכם/צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, מצ"ב סומן **נספח א** .

4. ע"פ התקנון המוסכם, המבקש מחזיק בקומה 11 חלקת משנה 148/61 - דירת 4 חדרים ומחסן בשטח רצפה 103.70 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח 8.60 מ"ר .

5. ולשכנים בקומה 12 חלקת משנה 148/63 - דירת גג 5 חדרים ומחסן בשטח רצפה 166.50 מ"ר + מרפסת לא מקורה בשטח 74.90 מ"ר .

6. בשטח מרפסת קומה 12 חלקת משנה 148/63 , קיימים שני " חורים חללים " כ.א. בגודל 8.6 מ"ר שריצפתם מחווה את מרפסת השמש הלא מקורה של המבקש ושל שכן נוסף ביחידת משנה 148/62 אותם המבקשים מיחידת המשנה 148/63 , רוצים לסגור. מצ"ב החלק הרלוונטי השנוי במחלוקת שבתכנית סומן נספח ב .

7. המבקש מתנגד בכל תוקף שיקרו/יסגרו /יאטמו את חלל המרפסת שלו הפתוח לשמים מכמה סיבות .
הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית כמפורט לעיל .

א. התנגדות מבחינה משפטית - לשינוי אופי המרפסת של המבקש מטעמי דת - בניגוד לחוק חופש הפולחן ולפגיעה משמעותית בזכות הקניין של המבקש .

1. לפני יותר מארבע עשרה שנים, המבקש בחר וקנה באופן מיוחד דירה עם מרפסת שמש לא מקורה, שבה חלל פתוח לשמים כדי שיוכל לבנות סוכה בשדה - לקיים את מצוות עשה מן התורה, שהיא המצווה הכי מרכזית בתג הסוכות - הקמת סוכה, לישיב בסוכה, לאכול, לשתות, ללמוד ולישון בסוכה .

ומיותר לציין, שסוכה כשרה חייבת להיות תחת כיפת השמים ואם היא מתחת גג כפי שמוצע בבקשה, המבקש לא יוכל לבנות סוכה כשרה .

תמונות מצוות הקמת סוכה של המבקש ושל אשתו מצ"ב סומן נספח ג .

2. כך בדיק למדו אביו ז"ל של המבקש וכך למדו אותו רבני ישיבת תורה ומלאכה בה למד להקפיד ולשמור על מסורת ישראל, לו למשפחתו לילדיו, נכדיו ומקרב .

3. חוספת תקרה וסגירת החלל הפתוח המיועד לסוכה כשרה במרפסת השמש של המבקש, תמונ מהמבקש את היכולת לבנות סוכה כשרה בניגוד לחוק חופש הפולחן ותוך פגיעה קשה בזכות הקניין של המבקש .

4. לא הגיוני ולא סביר שהוועדה תאשר/תסכים לשינוי אופי מרפסת המבקש בניגוד לחוק חופש הפולחן וגם תפגע פגיעה קשה בזכות הקניין של המבקש .

5. חופש הפולחן הוא חלק מחופש הדת, ועקרון זה תומך בחופש הפרט או הקהילה, להפגין את אמונתם או דתם בדרך של הוראה, פולחן, תרגול ושמירת המצוות באופן אישי ובאופן פומבי .

6. בג"ץ 4661/06 הועד לפתוח חדרון נ' מדינת ישראל. בפסק הדין נאמר כי, הזכות לחופש הפולחן מוכרת במשפט הישראלי כזכות יסוד של הפרט .

7. עם חקיקתו של חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו, הפך חופש הדת והפולחן לזכות יסוד חוקתית הנתונה לכל אדם בישראל .

8. בית המשפט העליון קבע כי כבוד האדם המעוגן בחוק היסוד, כולל בתוכו גם את חופש הדת, ולפיכך מעמד חופש הדת הוא כזכות חוקתית : " עם חקיקתו של חוק - יסוד : כבוד אדם וחירותו, הפך חופש הדת והפולחן לזכות יסוד, חקוקה עלי ספר, כחלק מכבוד האדם... כבוד האדם כערך חוקתי טומן בחובו את תפיסת היסוד בדבר זכותו של האדם לחופש, הן בגופו והן ברוחו, לעצב את אישיותו ולחיות על פי תפיסת עולמו באין מפרע " .

9. גם נפסק. אדם הקונה דירה שיש בה מרפסת פתוחה לסוכה, חרי שעל דעת כן נכנסו השותפים למגורים במקום זה, שכל אחד שקנה מרפסת סוכה, יוכל להשתמש בה לסוכה, וזו הדרך להסדרת השותפות מעיקרה, ובעל המרפסת זכה באוויר המרפסת שיוכל לבנות בה סוכה, ואין אחד מהשכנים רשאי לחסום

את האוויר שמעל הסוכה במרפסת או תבלי כביסה וכיוצ"ב הפוסלים את הסוכה."

" אמנם בשנת תשנ"ה תוקן החוק (תיקון מס' 18) ובסעיף 71 לז' לחוק נקבע שזי בהסכמת 75 אחוז מבעלי הדירות להסכים על הרחבה באחת הדירות גם ללא הסכמת הנותרים. אך נראה שביתס לבית מגורים שנבנה קודם לשינוי החוק, עפ"י החלטה אין בכח החוק להפקיע בעלות כלל בעלי הדירות על רכושם, ורק ביחס לבניין משותף שנבנה לאחר המועד שבו החוק נכנס לתוקף התפרסם בציבור והחלו לנהוג על פיו, שבעלי הדירות נכנסו לשותפות על דעת כן שינהגו בשותפות בהתאם למנהג המדינה."

10. מפנה גם לתיק רע"א 7112/93 בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים 5.12.94 לפני המשנה לנשיא א' ברק והשופטים מ' חשין, ד' דורנר.

בית המשפט פסק:

- 1.10 " זכות הקניין הינה, מן הזכויות בעלות העוצמה הרבה ביותר, והיא מעין זכות יסוד סבעית שהטילה עוגן במיתחם החוקתי אף הוא (562 א) "
- 2.10 גם אם הקניין שבחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו מתפרס אף על זכויות שאין זכויות קניין במובן הקלאסי, הגה בזכויות קניין קלאסיות ודאי שהוא תופס (562 ב).
- 3.10 זכות הקניין משמיעה, כעיקרון, זכותו של אדם לעשות, או שלא לעשות, בקניינו, כרצונו; הכול למגבלות שהדין חקוננטי קובע (562 ב-ג) ...
- 4.10 החסדר שקבע הדין לבית המשותף מגביל את זכותם של בעלי הדירות לעשות גם ברכוש המשותף גם בדירות שבבעלותם, וגם בכך ניכרת ייחודיותו הנורמטיבית של הבית המשותף ושל החסדרים החלים עליו (562 ד-ה)

11. יתרה מכך, סגירת החלל הפתוח לסוכה, תגרום נזק ממשי למבקש ולמשפחתו בכך שבתקופת החורף קרני השמש יחסמו ולא יוסיפו לחדור עמוק לתוך הסלון, לא יתנו אור ולא חום כפי שהיה המצב במשך תקופה של מעל 13 שנים. תמונת חדירת קרני השמש עמוק לתוך הסלון מצ"ב סומן נספח ד.

ב. התנגדות בגין השגת גבול.

סגירת מרפסת שמש של המבקש יש בה משום השגת גבול. מפנה לפרק ג בעלות והחזקה סימן א' תחום הבעלות.

סעיף 11 תחת הכותרת עומק וגובה.

1. " הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת ... והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום ". ההדגשה ב.מ.

2. ולסעיף 14 תחת הכותרת הגבלת זכויות. " בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי לחצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר "

ג. התנגדות מבחינה תכנונית לשינוי גודל/שטח מרפסת גג 74.90 מ"ר ביחידת משנה 148/63.

1. לחבנת המבקש, הבקשה להגדלת/הרחבת מרפסות הוגשה ע"י שטחים לא מטצלים של ממ"דים.

2. לדירת המבקש בחלקת משנה 148/61 אין שני ממ"דים ואין למבקש זכויות בניה בגין שני ממ"דים.

מאחר והמבקש בחר להגדיל/להרחיב את ריצפת מרפסתו שבקומה 11, לא נשארו למבקש זכויות בניה נוספות וגם אינו מעוניין בזכויות בניה נוספות בבניית תקרה בחלל מרפסתו הקיימת שתגדיל את שטח דירתו.

3. גם לשכן בדירת חגג, חלקת משנה 148/63 אין שני מממ"ד ואין לו זכויות בנייה בגין שני ממ"דים אם בכלל.
4. גם לא מדובר במרפסת "קופצת" של השכן מיחידת משנה 148/63 ואין להרשות לו לתפוס "טרמפ" על חשבון שטחים לא מנוצלים של ממ"דים.
5. עובדתית, ביחידה 148/63 קיימת כבר מרפסת לא מקורה בשטח 74.90 מ"ר. שהיא גדולה מהמותר בתקנות של הרחבת מרפסות. גם אינה עומדת בהגדרה של מרפסת קופצת וגם אינה יכולה להיכלל בתכנית הרחבת מרפסות ע"ח שטחים לא מנוצלים של ממ"דים. שכן, לא זו הייתה כוונת החוק. כוונת המחוקק הייתה להקל על מצוקת בעלי הדירות ולהקל על אפשרות הרחבת הדירות ולא להגדיל מרפסת גג בשטח של 74.90 מ"ר, שכבר היום היא גדולה מהקבוע בתקנות, תוך פגיעה בזכות חקניין של המבקש.
6. מגיש התכנית שגת בטבלה חישוב מרפסות מוצעות שהגיש לוועדה. שכן, עובדתית, ליחידת משנה 148/63, ע"פ התקנון המוסכם, קיימת כבר מרפסת/גוזזטרה בשטח 74.90 מ"ר ובמקום זאת רשם בטבלת חישוב מרפסות מוצעות 19.77 מ"ר. (פחות 55.13 מ"ר). נתון שגוי ולא נכון. הוועדה תתבקש לבדוק נתון זה.
7. כמו כן, לא ברור מדוע מגיש התכנית לא ציין בתוכנית שהוגשה שטחי מרפסות נוספות, שיש לחן השפעה על השטח המותר לבנייה באופן כללי. לפי הפירוט תבא:
- i. מס חלקת משנה 148/1 שלח מרפסת לא מקורה בשטח 21 מ"ר.
 - ii. מס חלקת משנה 148/2 שלח מרפסת לא מקורה בשטח 21 מ"ר.
 - iii. מס חלקת משנה 148/64 שלח מרפסת לא מקורה בשטח 58.8 מ"ר.
 - iv. מס חלקת משנה 148/65 שלח מרפסת לא מקורה בשטח 58.8 מ"ר. שטחים אלה משפיעים על אחוזי הבנייה הכללית.
 - v. שכן, לפי התקנות, גוזזטרה, ששטחה עד 14 מ"ר לא תובא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין.
- הוועדה תתבקש לבדוק גם נתון זה.
8. טענות תכנוניות נוספות.
- בקומה 12, ביחידת משנה 148/63 נוצלו כבר בעבר זכויות בניה, (אם היו כאלה), בכך שנבנה קירוי מחומר קשיח בין שני קירות ביציאה למרפסת חגג, באורך 6.3 מטר וברוחב של כ 4 מטר בשטח של כ- 25 מ"ר. ולא ברור מדוע מגיש התוכנית לא בדק/התעלם ולא ציין זאת בתכנית שהגיש לוועדה. הוועדה תתבקש לבדוק גם נתון זה.
9. בנוסף לכך, בקומה 12, ביחידת משנה 148/63 נוצלו בעבר זכויות בניה נוספות בכך שנבנה על שטח המרפסת, לול מקורה בבניה קשיחה המחובר חיבור של קבע לבעלי חיים/בעלי כנף. שמידותיו: אורך כ 4 מטר רוחב 2 מטר וגובה של כ 2.7 מטר בשטח של כ- 8 מ"ר. ולא ברור מדוע מגיש התוכנית לא בדק/התעלם ולא ציין זאת בתכנית שהגיש לוועדה.

הוועדה תתבקש לבדוק גם נתון זה.

10. המסקנה מחני"ל היא. שאם בקומה 12, ליחידת משנה 148/63 היו אחוזי בנייה הם נוצלו זה מכבר בעבר ואין כיום ליחידת משנה 148/63 אחוזי בנייה נוספים.

יצוין, שכבר בשלב מוקדם, בתאריך 29.11.2020 המבקש הביע את התנגדותו להרחבת שטח מרפסת הגג שבקומה 12, חלקת משנה 148/63 בפני אנשי צוות הרחבת המרפסות של חבנין. מצ"ב נספח ה.

11. יצוין גם, שהמבקש בתאריך 25.4.21 בשיחה טלפונית, ניסה להסביר לעורכת הבקשה חגבי ויקי טרכטברג שיש טעות בחישוב השטחים וזו הפנתה את המבקש לוועדה.

לסיכום.

12. הוועדה לתכנון ובניה אונו, תתבקש, שלא לאפשר קירוי/בניית תקרה / כיסוי החלל הפתוח במרפסת המבקש שבקומה 11 חלקת משנה 148/61.

מבחינת תכנונית

הוועדה תתבקש שלא להעניק הקלה/ זכויות בניה נוספות על הקיים כבר היום, למרפסת בשטח 74.90 מ"ר ביחידת משנה 148/63 שבקומה 12, כיוון שבמרפסת יחידת משנה 148/63 בקומה 12 יש כבר תוספות בניה שנבנו במהלך השנים האחרונות ולא ברור למה תוספות אלו, הוסתרו ולא הובאו לידיעת הוועדה. וכיום אין ליחידת משנה 148/63 זכויות בניה נוספות על הקיים.

מבחינת משפטית

13. כדי לא לשנות את אופי המרפסת של המבקש מטעמי דת ובניגוד לחוק חופש הפולחן, תוך פגיעה משמעותית בזכות הקניין של המבקש.
14. הוועדה תתבקש לבדוק את הנתונים הטכניים שבסעיפים 6, 7, ו-8 לעיל.
15. שכן, הנתונים הטכניים שהוצגו לוועדה בתוכנית, שגויים ואינם תואמים את הרשום בתקנון תמוסכס ובצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.
16. ליחידת משנה 148/63 מרפסת לא מקורה בשטח 74.90 מ"ר ואינה יכולה להכלל בפרויקט הגדלת/הרחבת שטחי מרפסות על חשבון שטחים לא מנוצלים של ממ"דים. בניגוד לכוונת המחוקק.
17. אין למבקש ביחידת משנה 148/61 בקומה 11 ואינו מבקש זכויות בניה נוספות המאפשרות כיסוי/קירוי החלל הפתוח שבמרפסתו הלא מקורה שבקומה 11 ובכך יגדיל את שטח דירתו.
18. אין לכסות/לקרות את מרפסת יחידת משנה 148/61 בקומה 11 נגד רצון המבקש, כפי שאין לכסות/לקרות את מרפסת יחידת משנה 148/63 בקומה 12 ואו לבנות קומה נוספת ואו סככה מעל מרפסת הגג, ללא הסכמתו המפורשת של בעל הנכס.
19. וגם כפי שאין לכסות/לקרות מרפסות בחלקת משנה 148/1 וחלקת משנה 148/2 בשטח 21 מ"ר כל אחת. הענקת הקלה נוספת על הקיים, ליחידת משנה 148/63 תפגע קשות בזכות הקניין של המבקש ותגרום לירידת ערך דירת המבקש.

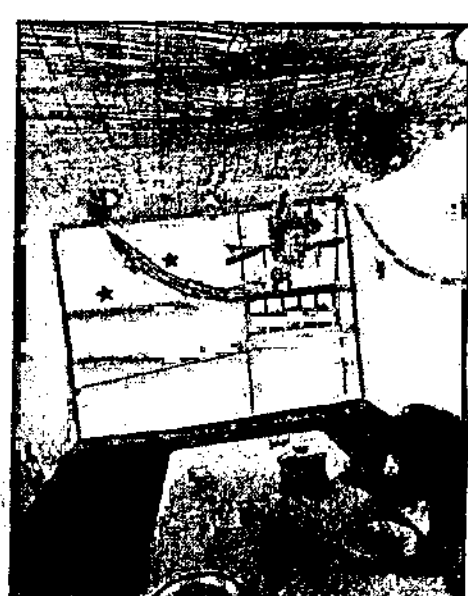
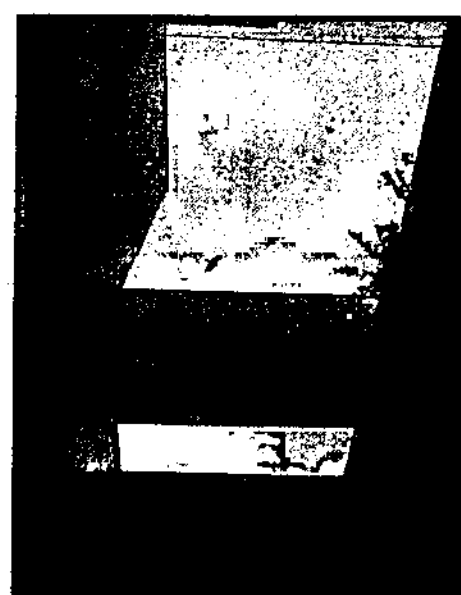
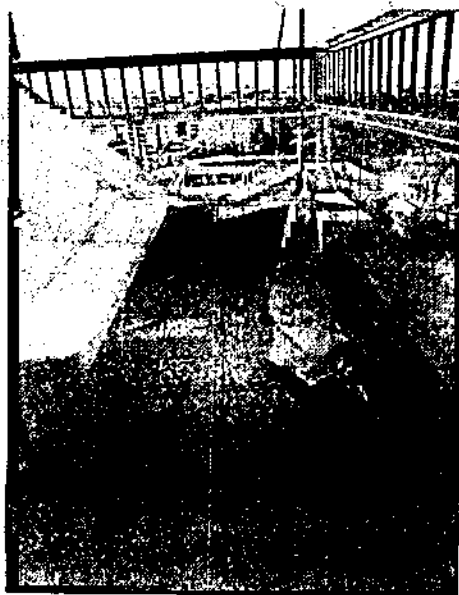
יהיה זה מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשת המבקש.

המבקש

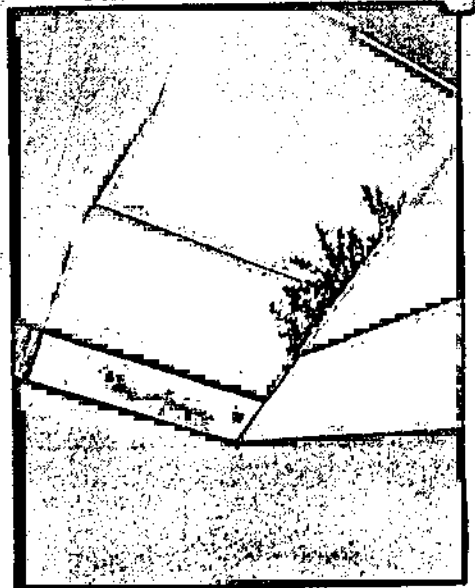
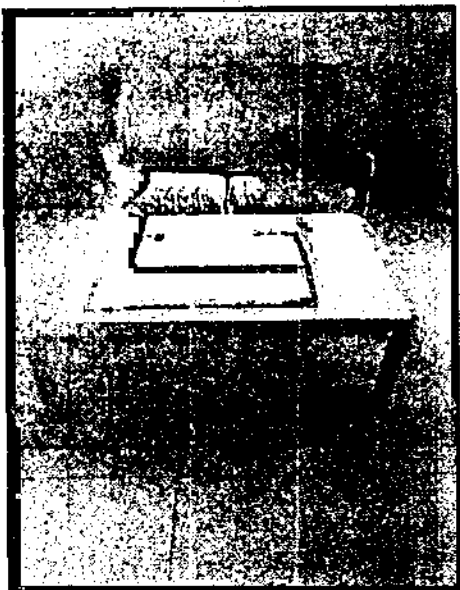
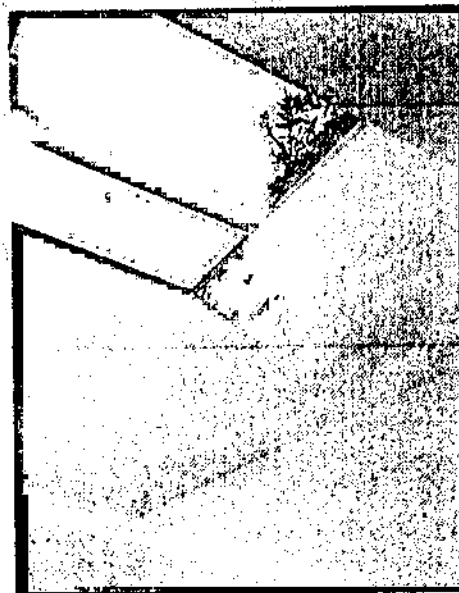
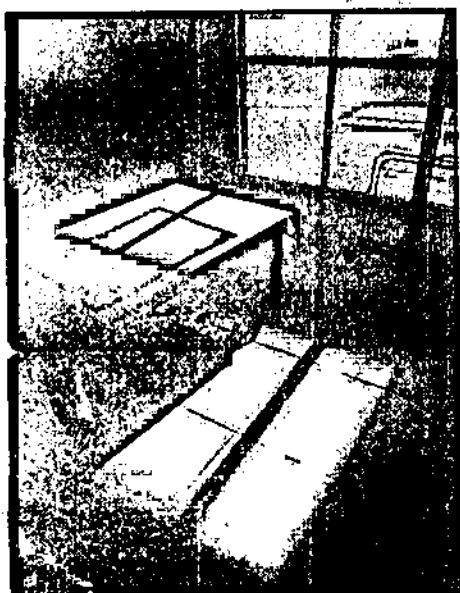
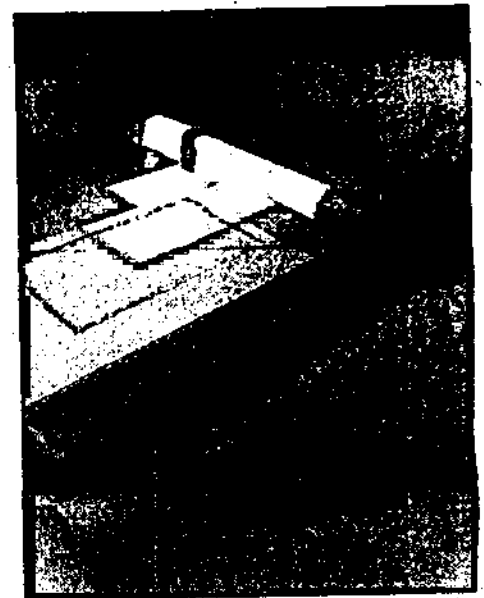


[illegible]

Level 2



Room 8



<send4boss@gmail.com> bossem michael



הערות לטיטות המסמכים בפרויקט הרחבת מרפסות הכפר 11 קריית אנו

הודעה אחת

29 בנובמבר 2020 בשעה 8:58

 <send4boss@gmail.com> bossem michael
 mirpasot.hakfar11@gmail.com אל:

לצוות הרחבת המרפסות .

הגב' טלי פריאל, הגב' נטית בן שמחון, למר אלון לוי ולמר תמיר יפת שלום וברכה.

א. מפנה אותכם להצעה " עבור הרחבת מרפסות תוספת של טיפוס 7 - פנטהאוז ישולם סך של 51,800 ש"ח לסגירת 2 חורים קיימים בלבד".

1. אני מזכיר לכם שהתנגדותי ואני מתנגד " לסגירת 2 חורים קיימים " כהגדרתכם בהצעה.
 2. באם יהיה צורך בכך, אגיש התנגדות מנומקת לגורמים המתאימים לפני קבלת רישיון הבניה הנדרש.
 3. כבר עכשיו הביא לידיעתכם שסגירת " 2 החורים " לא יכולים להכלל במסגרת הרחבת מרפסות ובודאי שלא מבחינת אחוזי בנייה מותרים.
 4. גם לא ארשה להעמיד פיוגומים על רצפת המרפסת שלי לסגירת " 2 החורים ".
- ב. בהתבסס על מה שרשמתי, יש 10 מרפסות בבניין שיש לפרק בהם משטח עציצים . לא ברור למה לא תמחרתם את פירוק 10 המרפסות הנ"ל בנפרד . אבקש שתתמחרו אותם בנפרד .

ג. התייחסו בבקשה בכתב למכתבי זה .

בברכה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 202100851	תיק בניין: 6492073
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 14/03/2021

בעלי עניין:

מבקש

רויטל כהן

עורך

רות אלוש רייף

מהנדס

עומר שזר

כתובת: רחוב המגינים 8

גוש וחלקה: גוש: 6492 חלקה: 73 מגרש: 1

תוכניות: 508-0204875, קא/מק/122, תממ/מק/341, תממ/מק/6

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שימושים: צמוד קרקע תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

יח"ד מערבית במבנה דו משפחתי הכוללת:

תוספת בריכה+ח. מכונות בחצר ושינויים בגדרות.

שטח מגרש לזכויות בניה: 502.00 שטח בניה מותר: 180.72 אחוז בניה מותר: 36.0%

שטחים

שטח אחר במ"ר			שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מבוקש	קיים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מבוקש	קיים	
				2.80							קומה 1- חדר מכונות
		36.00			37.08		28.2%	141.52		141.52	ק.קרקע שימוש עיקרי
	24.75										ק.קרקע בריכה/מקוה/מא
	24.75	36.00			37.08		28.2%	141.52		141.52	סה"כ מעל
				2.80							סה"כ מתחת
	24.75	36.00		2.80	37.08		28.2%	141.52		141.52	סה"כ כללי

פורסמו ההקלות הבאות:

-הקמת בריכת שחיה מחוץ לקו בניין צדדי לכיוון צפון במרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש ומחוץ לקו בניין צדדי לכיוון מערב במרחק של 2.20 מ' מגבול המגרש.
-הקמת ח. מכונות תת קרקעי לבריכה מחוץ לקו בניין מערבי במרחק של כ-20 ס"מ מגבול המגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

המלצות המהנדס

לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים:

1. השלמת בקרת התכנן
2. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
3. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל
- אשור הרשות המקומית- מח' גביה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210085\1

- אישור מח' הנדסה, שפי"ע ע"ג תכנית הגשה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית, תכנית אדריכלית והחלטת הוועדה המקומית
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- אישור המהנדס לגבי שמירה על יציבות גדרות קיימות
- אישור פטור מהג"א- בחתימת המהנדס 12.8.21
- אישור יועץ בטיחות לבריכה
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי תאגיד
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית ע"ס 15,000 ש"ח מילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס, בטיחות לבריכה.

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210260\1	תיק בניין: 6493277
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 30/08/2021		

תאריך פתיחה: 12/07/2021

בעלי עניין:

מבקש

מימי זיגר

שי שוסטר

עורך

גנדליס חוה

מהנדס

גבריאלי עופר

מתנגדים

- ברון חדוה ויעקב, מונטיפיורי 8 קרית אונו, סלולרי 0544796017

כתובת: רחוב ירמוך 5

גוש וחלקה: גוש: 6493 חלקה: 277

יעוד:

שטח מגרש: 400.00 מ"ר

שימושים: צמוד קרקע תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בית פרטי הכולל:

הריסה ובניית קומת מרתף+ממ"ד, קומת קרקע, קומה א', עליית גג, בריכה, שינויים בפיתוח ובגדרות.

שטח מגרש לזכויות בניה: 400.00 שטח בניה מותר: 192.00 אחוז בניה מותר: 48.0%

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש
קומה 1-	מרתף+מקלט		88.11	88.11	22.0%		11.93	12		
קומה 1-	חדר מכונות						5.00	5		
ק.קרקע	שימוש עיקרי		95.56	95.56	23.9%			24%		40.00
ק.קרקע	בריכה/מקוה/מא									
קומה 1	שימוש עיקרי		96.19	96.19	24.0%			24%		
עלית גג	עליית גג		29.95	29.95	7.5%			30		
עלית גג	מרפסת לא מקו									66.57
עלית גג	פרגולה									17.45
סה"כ מעל			221.70	221.70	55.4%					106.57
סה"כ מתחת			88.11	88.11	22.0%		16.93	17		
סה"כ כללי			309.81	309.81	77.5%		16.93	17		106.57

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

פורסמו ההקלות הבאות:

-בניית חדר מדרגות לצורך עליה לגג ללא שמירה על מרחק של 1.5 מ' ממעקה הגג לכיוון צפון ומזרח.

- הקמת בריכת שחייה במרחק של 1.15 מ' מגבול מגרש לכיוון מערב ובמרחק של 1.45 מ' מגבול מגרש לכיוון צפון.

- הקמת ח.מכונות תת קרקעי במרחק של 3.90 מ' מגבול מגרש לכיוון מערב ובמרחק של 0.80 מ' מגבול מגרש לכיוון צפון.

- הקלה של 10% בקו בנין צדדי לכיוון צפון, 3.60 מ' במקום 4.0 מ' .
הוגשו התנגדויות.

-פתרון חניה דרך סמטת הירמוך, סמטה צרה ברוחב של כ 2.8 מ'

המלצות המהנדס

- לקבל ההתנגדות בחלקה לגבי הרעש מח. המכונות, יש להגיש חו"ד יועץ אקוסטי וליישם המלצותיו.
- לדחות ההתנגדות לנושא ח. המדרגות שמהווה המשך של חלל המדרגות המתוכנן.
- לקבל ההתנגדות לנושא ההקלה בקו הבנין הצפוני מאחר ואין הצדקה תכנונית לצמצום המרחק לכיוון בית המתנגד.

- לאשר הבקשה, לרבות ההקלה, כפוף לאמור לעיל ולתנאים הבאים :
1. נושא החניה ייבחן על מנת לתת פתרון סביבתי או לחילופין ייגבה תשלום עבור כופר חניה.
 2. השלמת בקרת התכנן
 3. תצהיר עורך הבקשה (רישוי זמין)
 4. תשלום אגרות והיטלים ולדרישות המפורטות

פירוט הדרישות

- נדרשת התייחסות חברת החשמל
- חתימת רשות מקרקעי ישראל / תצהיר עו"ד לנושא
- תשלום היטלי תאגיד
- תצהיר עורך הבקשה לנושא תקנות בטיחות וכיבוי אש.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור הג"א
- אישור הרשות המקומית- מח' גביה
- אישור תאגיד מי אונו- לצרף תכנית סניטרית ותכנית אדריכלית
- חישובים סטטים+סכמה+הצהרת מהנדס בתיק כחול
- הוראות לבסוס המבנה המבוססים על סקר קרקע
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטלי השבחה
- ערבות בנקאית ע"ס 25,000 ש"ח למילוי תנאי ההיתר ועד לקבלת תעודת גמר
- 3 העתקים להיתר + חתימות (מקור) : מבקש, עורך, מהנדס.
- אישור המהנדס לגבי שמירה על יציבות יח"ד צמודה/גדרות קיימות
- תצהיר עורך הבקשה על המצאות/אי המצאות אלמנטים מאסבסט ובמידה וקיים אסבסט צמנט במבנה הוא יוסר לפני ההריסה, בהתאם לחוק ולהיתר עבודה שיוצא ע"י המשרד להגנ"ס.

נספחים

1. ההתנגדות ירמוך 5 חדוה ויעקב ברון

לכבוד הועדה לתכנון ובניה - עיריית קריית אונו

הנדון: בקשה להקלה ברחוב ירמוך 5

גוש 6493

חלקה 277

אנו יעקב וחדוה ברון מרחוב ירמוך 7 גוש 6493 חלקה 278 מתנגדים להקלה המבוקשת.

חדר השינה שלנו וכן היציאה מחדר המגורים לחצר, פונים דרומה לגבול הצפוני של המגרש המדובר.

להוותנו, חדר המכונות ובריכת השחייה נמצאים ממש מתחת לחדר השינה שלנו ומתחם היציאה לחצר.

הקמת הבריכה וחדר המכונות בגבול האמור סמוך כל כך למגרשינו, תגרום למטרד, לרעש, לאי שקט, שיפגעו בצורה משמעותית ביותר באיכות חיינו.

יש לציין שזו הפינה היחידה השקטה יחסית בסביבת ביתנו. ואנו זכאים לשקט היחסי הזה.

הפגיעה אינה רק באיכות חיינו, במעט השקט, שאנו זכאים לו מתוקף מגורינו בבית פרטי, הפגיעה תהיה גם בערך הנכס!!

אין כלל ספק, שבשעת מכירת הנכס לא נוכל למצות את מירב מחירו. אם נהיה חשופים כך להמולת בריכת השחייה וחדר המכונות.

ההיתר לקו בניה 3.60 במקום 4 מ גם הוא אינו מוסכם עלינו. זו קירבה מיותרת שתפגע בנו כאמור.

יואילו בעלי הנכס ומי שתכנן אותו להעביר את כל הטוב הזה, שרוצים להשית עלינו לאזור הדרומי והמזרחי של הנכס-שם אין צורך בשום הקלה...יש שם מרחב של 4 ואף 5 מטרים עד לגבול הנכס...שם אין דיירים שאמורים להיפגע כמונו.

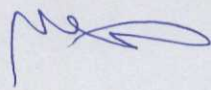
צד דרום גובל בפארק והצד המזרחי בסמטה—מה הוא הצורך הזה לפגוע בנו ובשכן ממזרח, כאשר יש שפע מקום בדרום ובמזרח כאמור וזה ללא הפרעה לאיש???

ובאשר למדרגות ללא שמירה על מרחק של 1.5 מ מהמעקה לכוון צפון ומזרח- את כל

המפגעים והכיעור היפנו אלינו אל הגבולות המאוכלסים. יש תחושה של "אצבע בעין"
בכל התנהלות של בקשת ההקלה. ובכן אין אנו מסכימים גם לזה!!
הניחו לנו והשתמשו באותו אזור פנוי שנמצא דרומית ומזרחית למגרש.
ובאשר לפיתוח והגדרות-בגבולנו הדרומי יש גדר שאנו הקמנו מאמינים שהיא אינה
מיועדת להריסה....וככל שאנו יודעים יש צורך להפריד את מערכת הביוב המשותפת.
גם זאת לא על חשבוננו.

והרשו לנו הערה כללית, בהזדמנות זו.
התחושה שלנו ושל אחרים, שעניין התכנון והבניה בקרית אונו מתנהל אך אינו מנוהל!
העיר הפכה לאתר בניה אחד גדול. היכן שלא בונים כעת. מוצב שלט שהינה
מתוכננת בניה (ראה העיריה לשעבר המרכז המסחרי ועוד.. האם יש מישהו בעירייה
שיודע גם להגיד לא לכל הדרישות הבקשות. ההפצרות. האם אין חושבים על
התושבים, שמתגוררים וזקוקים למרחב הליכה בטוח לאיזו רמה של אסתטיקה?
האם כל השינויים חייבים להתחולל בעת ובעונה אחת-? העיר הזו הופכת לסלמס!!!
לא ירחק היום ואנשים שיוכלו יינטשו אותה.

בכבוד,

חדוה ויעקב ברון.

מונטיפיורי 8.