

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2014006

בתאריך: 15/06/2014 י"ז סיון תשע"ד שעה 17:00

### נכחו:

#### **חברים:**

- שלום בן-משה	- יו"ר הועדה המקומית
- רזיאל אחרק	- חבר ועדה
- סיגל שיינמן	- חבר ועדה
- עומר רצון	- חבר ועדה
- אביאני עדי	- חבר ועדה
- עוזי אשוואל	- חבר ועדה
- אלכס קפולוביץ	- חבר ועדה

#### **נציגים:**

- פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
- טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
- דוד ינקוביץ	- נציג מכבי אש
- רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
- ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
- מוחמד נאטור	- נציג משרד הפנים

#### **סגל:**

- ינאי יגאל	- מנכ"ל
- רוי"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
- משה כהן	- מבקר
- עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
- עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
- אריה גלברג	- מהנדס הועדה
- מיקי קפון	- מנהל הועדה לתכנון ובנייה
- סמדר אהרון	- מנהלת מחלקת תכנון
- אחרק אהובה	- מזכירת הועדה

**בקשה להיתר מספר: 20130894**

**מתנגד שחר לביא**

### אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014003 מיום 03/04/2014.  
אושר פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014004 מיום 10/04/2014.

### על סדר היום:

בקשה להפחתת ערבות בבקשה מס' 20120924, נקבעה ערבות ע"ס 60,000 ש"ח .  
מבוקש להפחית הערבות לערבות מינמאלית.  
צורפו מסמכים של ביטוח לאומי בנוגע לזכאות לקצבת נכות, נקבעה נכות של 65%, כ"כ צורפו מסמכים רפואיים המעידים על רקע בריאותי.

### החלטה:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מוועדה שתוקם לבדיקת בקשות כנ"ל, אשר תורכב מנציג המחלקה המשפטית, נציג הגזברות ונציג ציבור.

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	שינוי תכנית מתאר	418-0113464	אדוארד יואב	גוש : 4274 מחלקה: 301 עד חלקה: 301	אדוארד זהבה ויואב	נתן שאול 8 , שכונה : ראש העין הותיקה	5
2	שינוי תכנית מתאר מקומית	418-0129932	נירה שעבלי	גוש : 5512 מחלקה: 58 עד חלקה: 58	שעבלי יהודה ונירה	עין גדי 5 , שכונה : מצפה אפק	6
3	תכנית מפורטת	418-0190165	מגורים ג' ראש העין	גוש : 4271 מחלקה: 149 עד חלקה: 149	אבנר מג'יהו , חגית מג'יהו	העצמאות 26	7
4	תשריט חלוקה	חמ/205/ו	משרקי שמואל	גוש : 4272 מחלקה: 70 עד חלקה: 70	משרקי שמואל וזהבה	הרצל 31 , שכונה : ראש העין הותיקה	8
5	תשריט חלוקה	חמ/31/א	יאיר אדוארד	גוש : 4274 מחלקה: 29 עד חלקה: 29	אדוארד עידית ויאיר	יהושע בן נון 18 , שכונה : ראש העין הותיקה	10
6	תשריט חלוקה	חמ/228/ב	דניאל רדעי	גוש : 4274 מחלקה: 38 עד חלקה: 38	רדעי דניאל	צה"ל 104 , שכונה : ראש העין הותיקה	11
7	תשריט חלוקה	חמ/492/א	גמליאל חנוך	גוש : 4272 מחלקה: 37 עד חלקה: 37	גמליאל חנוך	מלכי ישראל 5 , שכונה : ראש העין הותיקה	12
8	תשריט חלוקה	חמ/289/א	תעיזי דני ותיקי	גוש : 4272 מחלקה: 92 עד חלקה: 92	תעיזי דניאל	גיון קנדי 5 , שכונה : ראש העין הותיקה	14
9	תשריט חלוקה	חמ/319/א	גדעון אמר	גוש : 4270 מחלקה: 92 עד חלקה: 92	גדעון אמר	יהודה הלוי 138 , שכונה : ראש העין הותיקה	15
10	תשריט חלוקה	חמ/584/א	עופרי שמואל	גוש : 5508 מחלקה: 67 עד חלקה: 67	שמואל עופרי	רש"י 107 , שכונה : ראש העין הותיקה	16
11	תשריט חלוקה	חמ/859	והב שחר, דביר פיני חלה	גוש : 4253 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	והב שחר, דביר חלה, יוסי גמזו	סעדיה גאון 20 , שכונה : ראש העין הותיקה	18
12	תשריט חלוקה	חמ/590/ב	יהוד רחל	גוש : 4253 מחלקה: 73 עד חלקה: 73	יהוד רחל		19
13	תשריט חלוקה	חמ/240/א	אחרק שחר	גוש : 4272 מחלקה: 16 עד חלקה: 16	אחרק שחר	יהודה הלוי 94 , שכונה : ראש העין הותיקה	21
14	בקשה לפיצויים	20140690	דיון בתביעת פיצויים	גוש : 5512 חלקה : 54	קליירנט פייבל		22
15	בקשה לפיצויים	20140692	דיון בתביעת פיצויים	גוש : 5512 חלקה : 27	רייבי שמעון		24
16	בקשה לפיצויים	20140693	דיון בתביעת פיצויים	גוש : 5498 חלקה : 64	ארואסטי , אביבי		26
17	בקשה לשימוש חורג	20120761	שימוש חורג	גוש : 5488 חלקה : 18 מגרש : 365	יצחק יעקב עבור ולסקה רוזמרין	רחוב הבשור 14, שכונה : גבעת טל	28
18	בקשה להיתר	20140085	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 5611 חלקה : 23 מגרש : 451	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שכונה : מיתחם B	30
19	בקשה להיתר	20131337	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 5611 חלקה : 23 מגרש : 451	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שכונה : מיתחם B	33

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
20	בקשה להיתר	20140257	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 19 מגרש : 2	עטרי אביעד	רחוב הטייס 61, שכונה : ראש העין הותיקה	36
21	בקשה להיתר	20140032	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4274 חלקה : 116 מגרש : 1	משה רוני ופנינה	הנביאים 28, שכונה : ראש העין הותיקה	38
22	בקשה להיתר	20140236	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 19 מגרש : 2	יעקבי יוסף יעקובי שמואל ועמרן מיכאל.	רחוב הטייס 63, שכונה : ראש העין הותיקה	40
23	בקשה להיתר	20140162	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 19 מגרש : 2	יעקבי יוסף יעקובי שמואל ועמרן מיכאל.	רחוב הטייס 63, שכונה : ראש העין הותיקה	42
24	בקשה להיתר	20140079	תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 45 מגרש : 2	רצון יחיאל, עזרא ובתיה	רחוב עלית הנוער 25, שכונה : ראש העין הותיקה	44
25	בקשה להיתר	20140397	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4274 חלקה : 49 מגרש : 1	צפרי ליאור ועידית	רחוב צה"ל 68, שכונה : ראש העין הותיקה	46
26	בקשה להיתר	20140360	תוספת למבנה קיים	גוש : 5512 חלקה : 71 מגרש : 3405	עמותת בית כנסת צעירי משהב	עין גדי, שכונה : מצפה אפק	48
27	בקשה להיתר	20140175	אישור בניה קימת	גוש : 4253 חלקה : 65 מגרש : 1	נחום נעמה וצביקה	רחוב סעדיה גאון 10, שכונה : ראש העין הותיקה	50
28	בקשה להיתר	20130849	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4253 חלקה : 106 מגרש : 1	ציפורי משה	רחוב חזון איש 3, שכונה : ראש העין הותיקה	52
29	בקשה להיתר	20121394		גוש : 8866 חלקה : 17	תאגיד מעינות המשולש		54
30	בקשה להיתר	20131086	תעשיה, תוספת למבנה קיים	גוש : 8863 מגרש : 502 תכ' : אפ/2002/א'	א.פ.א בע"מ	רחוב המלאכה 15, שכונה : אזור תעשיה חדש	55
31	בקשה להיתר	20120748	בית צמוד קרקע למספר משפחות,	גוש : 5507 חלקה : 58 מגרש : 2	גריידי יחיאל, חגי רות	רחוב קוממיות 1, שכונה : ראש העין הותיקה	57
32	בקשה להיתר	20121474	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4270 חלקה : 93 מגרש : 1	גיספאן יוסי	יהודה הלוי 18, המייילדת 18, שכונה : ראש העין	60
33	בקשה להיתר	20140305	תוספת למבנה קיים	גוש : 5443 חלקה : 39 מגרש : 434	קין אמיר עבור סידי דינה	רחוב קשת 23, שכונה : נווה אפק	62
34	בקשה להיתר	20140117	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5441 חלקה : 130 מגרש : 127	תמר שקד	גלעד 36, שכונה : נווה אפק	64
35	בקשה להיתר	20101330	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 46 מגרש : 2	יעיש מלכי	רחוב עלית הנוער 31, שכונה : ראש העין הותיקה	66
36	בקשה להיתר	20130894	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 5508 חלקה : 14 מגרש : 2	דיפני נפתלי קיימת התנגדות	שילה 51, שכונה : ראש העין הותיקה	68
37	תכנית בינוי	רנ/בינוי/9/ב	אישור בקשה	גוש : 4252 מחלקה : 9 עד חלקה : 9	נצבא		70

<b>סעיף 1</b>	<b>שינוי תכנית מתאר : 418-0113464</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** אדוארד יואב  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** שינוי תכנית מתאר  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 104.00 מ"ר (0.104 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
רנ/10	שינוי לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 אדוארד זהבה ויואב

**כתובות**  
 נתן שאול 8 , שכונה : ראש העין הותיקה  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	301	301	לא

**מטרת התכנית**

שינוי יעוד קרקע שטח ציבורי פתוח למגורים א/1.

**הערות בדיקה**

התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ למגורים.  
 יש להראות את כל חלקת המגורים הסמוכה כחלק מהקו הכחול.

**בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2012006 מתאריך 10/07/2012 הוחלט :**  
 להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית.

מובא לדיון חוזר לצורך אישור ההמלצה להפקדה לפי מס' התכנית החדש.  
**בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2013001 מתאריך 09/05/2013 הוחלט :**  
 להמליץ בפני לשכת התכנון על הפקדת התכנית.

(09.05.14) מובא לדיון נוסף על רקע דרישת וועדה מחוזית להצטרפות העירייה כמגישה נוספת של התכנית, כיוון שמדובר בשינוי מיעוד משטח ציבורי שבעלותה לשטח פרטי.

**החלטות**

בהתעלם מעמדת העירייה ו/או הוועדה המקומית ביחס לתכנה ולסבירותה של התכנית, אין בכוונתה להצטרף כמגישה נוספת. ככל שתמצא לנכון תבחן הוועדה המקומית קידום תכנית כללית לכל האזור לקביעת הגבול בין תחום השצ"פ לתחום מגרשי המגורים.

**שם התכנית:** נירה שעבלי  
**סוג סעיף:** דיון לצורך המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** שינוי תכנית מתאר מקומית  
 ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 1,830.00 מ"ר (1.83 דונם)

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
שינוי לתוכנית	רנ/מק/201/ג/2

**בעלי ענין**

**המבקש**  
 שעבלי יהודה ונירה

**כתובות**  
**גושים חלקות**  
 עין גדי 5, שכונה: מצפה אפק

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5512	לא	לא	58	58	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	3215	3215	

**מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה, שינוי קו בנין אחורי לצורך הסדרת מצב קיים.

**הערות בדיקה**

התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה וקווי בניין בכדי לאשר בניה קיימת בגינת דירת גן בבית משותף. הבניה הקיימת הינה בבניה קלה, וגובלת בקו 0 בשצ"פ. שטח הבניה המוצע הינו כ- 28 מ"ר. הוגש כ"א בגין הבניה שלא בהיתר, ישנה הרשעה וניתנו ארכות לביצוע ההריסה. ניתן להוסיף 10 מ"ר לכל דירה בתכנית בסמכות מקומית. התכנית המוצעת מתייחסת לדירה אחת מתוך 16 דירות. הבנייה הקיימת אינה תואמת באופייה לבניין הקיים- בניה קלה מעץ הנמצאת בחלקה בקו 0 על גבול השצ"פ הבניין בנוי בגמר טיח במצב טוב.

**החלטות**

לסרב לתכנית במתכונתה מהנימוק שמדובר בבניה לא מוסדרת ואינה תואמת למבנה הקיים. ניתן לשוב ולדון בתקופה של עד 6 חודשים, לאחר קבלת עמדת כלל בעלי הזכויות בבניין באם הם מעוניינים בתכנית הרחבה כללית ומוסדרת לכל הדירות בבניין.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- אשור מהנדס הועדה

<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0190165</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014	

<b>שם התכנית:</b>	מגורים ג' ראש העין
<b>סוג סעיף</b>	דיון לצורך המלצה להפקדה
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
	ועדה מחוזית
<b>שטח התוכנית</b>	15,845.00 מ"ר (15.845 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/10	שינוי
רנ/מק/10/א	שינוי

#### בעלי ענין

##### המבקש

אבנר מג'הז

חגית מג'הז

##### בעל הקרקע

אבנר מג'הז

חגית מג'הז

העצמאות 26

#### כתובות

##### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא		149	149	כן

#### מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה של 70 מ"ר בקומה ה-9 במבנה דירות בן 9 קומות וקומת חדרים על הגג.

#### הערות בדיקה

מבוקש להוסיף בניה למילוי כמעט מלא של המרפסות בדירת הגג בקומה 9.

מבוקש לאפשר הרחבת דירה קיימת מ-70 מ"ר ל-140 מ"ר.

התוספת המבוקשת הינה לדירה אחת בלבד מתוך 2 דירות, בבניין סימטרי לחלוטין.

הבניין הינו בניין זהה בשורה של 6 מבנים.

הבניה אינה קיימת בפועל.

מיקום התוספת נצפה מכיוון דרום באופן בולט גם מחוץ לגבולות העיר(כביש 444).

הבניין מחופים באבן.

הבניה המוצעת נצמדת לקו המבנה הקיים, ועלולה להווצר בעיה של תוספת בניה שאינה תואמת לחומרי הגמר הקיימים.

לא ניתן להתאים את חומרי הגמר שכן לא ניתן יהיה להשתמש באותו הסוג של חיפוי האבן הטבעית שבוצע בעבר.

התכנית לא מציעה הוראות מחייבות לגבי חומרי הגמר של התוספת.

#### החלטות

לשוב ולדון בתכנית מתוקנת בהתאם לעקרונות הבאים אשר תוסכם על כל בעלי הזכויות בבניין:

1. תוספת בניה באגף האחורי של הדירה, בסמוך לדירה הגובלת מצפון, לכוון צפון וצפון מערב.
2. בלא היצמדות למעטפת המבנה הקיימת- השארת מרווח ניכר בתיאום עם הוועדה המקומית בין הבניה הקיימת למעטפת הקיימת בכל נקודה.
3. שמירה על העקרון של מרפסות גדולות לכיוון דרום, בלא הרחבת הדירה בכיוון דרום ודרום מערב.
4. הוספת הוראות מחייבות בדבר עיצוב וחומרי גמר קשיחים בתיאום עם הוועדה.
5. הכפפת תוספות עתידיות בדירת הגג הצמודה ממזרח לרוח התכנית הנ"ל, באם תוגש תכנית נקודתית נוספת לדירה השניה, לרבות אישור מפורש לנושא של בעלי הדירה הנ"ל.

<b>סעיף 4</b>	<b>תשריט חלוקה : חמ/205/ו</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** משרקי שמואל

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,004.00 מ"ר (3.4 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/197/א	בהתאם לתוכנית
אפ/2000	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

משרקי שמואל וזהבה

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות** הרצל 31 , שכונה : ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא	לא	70	70	כן

**גבולות**

רחוב הרצל 31 ראש העין

**מטרת דיון**

דיון על ביטול חלוקת משנה.

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקת משנה במגרש 2 ביחס לתשריט מאושר מיום 10.9.13

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר ביטול חלוקת משנה בשל דרישת רמ"י.  
הוגשה בקשה להיתר על רקע החלוקה המאושרת הקודמת.  
עם אישור הבקשה הנ"ל יהיה צורך לאשר בשנית בקשה תואמת התשריט המתוקן.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים :  
סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
בתנאי מהנדס העיר.  
סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.



- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

<b>סעיף 5</b>	<b>תשריט חלוקה : חמ/31/א</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** יאיר אדוארד

**סוג סעיף** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 1,793.00 מ"ר (1.793 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

אדוארד עידית ויאיר

**כתובות** יהושע בן נון 18 , שכונה : ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	29	29	כן

**מטרת דיון**

אישור חלוקה עיקרית.

**מטרת התכנית**

חלוקה עיקרית

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר חלוקה ברח' יהושוע בן- נון.  
החלוקה תחואמת תכנית לרבות סימון ההפקעה בעורף המגרש.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים :  
סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
בתנאי מהנדס העיר.  
סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

<b>שם התכנית:</b>	דניאל רדעי
<b>סוג סעיף</b>	תשריט חלוקה
<b>סוג תוכנית</b>	תשריט חלוקה
	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	3,047.00 מ"ר (3.47 דונם)

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
בהתאם לתוכנית	אפ/2000

**בעלי ענין**

**המבקש**

רדעי דניאל

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

צה"ל 104, שכונה: ראש העין הותיקה

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274	לא		38	38	כן

**גבולות**

רחוב צה"ל 104 ראש העין

**מטרת דיון**

אישור תצ"ר.

**מטרת התכנית**

חלוקת עיקרית וחלוקת משנה לצרכי רישום בהתאם לתשריט מאושר מיום 30.1.06

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתשריט שאושר בעבר.

החלוקה תואמת תשריט שאושר בעבר.

יש לסמן להריסה חומות הנמצאות מעבר לקו החלקה.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:

סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.

קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.

בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.

בתנאי מהנדס העיר.

סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**שם התכנית:** גמליאל חנוך

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,963.00 מ"ר (2.963 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

גמליאל חנוך

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות** מלכי ישראל 5, שכונה: ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא		37	37	כן

**גבולות**

רחוב מלכי ישראל 5 ראש העין

**מטרת דיון**

אישור תצ"ר

**מטרת התכנית**

חלוקה עיקרית וחלוקת משנה במגרש 2 לצרכי רישום בהתאם לתשריט מאושר מיום 7.2.06.

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר תצ"ר הכולל חלוקות משנה.

בתצ"ר מסומן שביל לפי תכנית ממ/830.

רוחב השביל לפי מערכת המידע הגיאוגרפי 3 מ' - מוצג בתשריט ברוחב 4 מ'.

רוחב זה אינו תואם לרוחב השביל בהמשך- 3 מ'.

יש לתקן בתיאום עם הוועדה.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:

תיאום רוחב השביל עם הוועדה.

סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.

קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.

בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.

בתנאי מהנדס העיר.

סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.

- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

<b>סעיף 8</b>	<b>תשריט חלוקה : חמ/289/א</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** תעזיז דני ותיקי

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,702.00 מ"ר (2.702 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
רנ/197/א	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

תעזיז דניאל

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות** גיון קנדי 5 , שכונה : ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא		92	92	כן

**גבולות**

רח' המתמיד 18 ראש העין

**מטרת דיון**

אישור חלוקה עיקרית.

**מטרת התכנית**

חלוקה עיקרית בהתאם לתכנית רנ/197/א.

**הערות בדיקה**

בעבר אושר תשריט חלוקה לרבות הפקעות שהיו בתוקף בשעתו. תכנית רנ/197/א, שינתה את תמונת ההפקעות בסביבה. מבוקש לאשר חלוקה עיקרית שונה, אשר תחלק את החלקה באופן שווה, בהתייחס להפקעות שבתוקף היום. בתחום החלקה קיימת גדר תואמת לקו החלוקה הקודם- השינוי המבוקש אינו תואם גדר זו. החלקות המוצעות שוות בשטחן. השינוי המוצע מוציא מבנה קיים בהיתר מקווי בניין לפי תכנית.

**החלטות**

לשוב ולדון לאחר התאמת החלוקה כך שלא תפגע בקווי בניין של המבנה הקיים בהיתר.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

**שם התכנית:** גדעון אמר

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,576.00 מ"ר (1.576 דונם)

**בעלי ענין**

**המבקש**

גדעון אמר

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות:** יהודה הלוי 138 , שכונה : ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270	לא		92	92	כן

**גבולות**

רח' יהודה הלוי 138 ראש העין

**מטרת דיון**

אישור תצ"ר.

**מטרת התכנית**

חלוקת לצרכי רישום.

**הערות בדיקה**

בעבר אושר תשריט חלוקה עם סימון הפקעה בחזית. לאחר הקמת מערכת המידע הגיאוגרפי נמצא כי סומנה הפקעה חלקית בלבד. מבוקש לאשר תשריט עם סימון הפקעה תואם תכנית. אישור זה יהווה בסיס לאישור היתר מתוקן.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים :

סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.

קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.

בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.

בתנאי מהנדס העיר.

סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

<b>סעיף 10</b>	<b>תשריט חלוקה : חמ/584/א</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** עופרי שמואל

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,396.00 מ"ר (1.396 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

שמואל עופרי

**בעל הקרקע**

מינהל

**כתובות** רש"י 107, שכונה: ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5508	לא	לא	67	67	כן

**גבולות**

רח' רשי ראש העין

**מטרת דיון**

דיון על ביטול חלוקת משנה.

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקת משנה במגרש 1.

**הערות בדיקה**

מבוקש לבטל חלוקת משנה לצורך הסדרת בניה קיימת בסטייה מהיתר. ביטול החלוקה יאפשר הסדרת פיצול מבנה קיים לשתי יחידות.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:  
 סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
 קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
 בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
 בתנאי מהנדס העיר.  
 סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה



- התאמת תתי החלקות עפ"י נסח טאבו
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

<b>סעיף 11</b>	<b>תשריט חלוקה : חמ/859</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** והב שחר, דביר פיני חלה  
**סוג סעיף:** תשריט חלוקה  
**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה  
 ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 1,487.00 מ"ר (1.487 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/2000	בהתאם לתוכנית
רנ/190	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

והב שחר, דביר חלה, יוסי גמזו

**בעל הקרקע**

מינהל

סעדיה גאון 20, שכונה: ראש העין הותיקה

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	63	63	כן

**מטרת דיון**

אישור חלוקה עיקרית

**מטרת התכנית**

חלוקה עיקרית

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר חלוקה עיקרית.  
 לא אושרו חלוקות בעבר במגרש הנ"ל.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:  
 סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
 קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
 בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
 בתנאי מהנדס העיר.  
 סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

<b>תשריט חלוקה : חמ/590/ב</b>	<b>סעיף 12</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014	

**שם התכנית:** יהוד רחל

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,877.00 מ"ר (1.877 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

יהוד רחל

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	73	73	כן

**גבולות**

רח' חזון איש 62 ראש העין

**מטרת דיון**

אישור חלוקת משנה

**מטרת התכנית**

בקשה לאישור חלוקת משנה במגרש 2.

**הערות בדיקה**

מבוקש להתיר חלוקת משנה בחלקה 2.  
מגרשי המשנה תואמים גודל מגרשים ע"פ תכנית.  
יש לקבל תשריט חתום ע"י מודד בלבד.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:  
סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
בתנאי מהנדס העיר.  
סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

- סימון שביל זיקת הנאה במגרש 1 עפ"י תשריט מאושר.

**שם התכנית:** אחרק שחר

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,055.00 מ"ר (3.55 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

אחרק שחר

**בעל הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**כתובות** יהודה הלוי 94, שכונה: ראש העין הותיקה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא	לא	16	16	כן

**מטרת דיון**

אישור חלוקת משנה.

**מטרת התכנית**

חלוקת משנה במגרש 2 לצרכי רישום.

**הערות בדיקה**

מבוקש לאשר תשריט לצורכי רישום הכולל חלוקת משנה שלא אושרה בעבר. החלוקה העיקרית תואמת לתשריט החתום הקודם. לחו"ד יועמ"ש באם יש לציין חלוקת משנה כפי שנקבעה בתשריט הקודם, למרות שהשכן הגבל אינו משתתף ברישום.

**החלטות**

לאשר החלוקה בתנאים:  
 חו"ד יועמ"ש באם יש לכלול חלוקות משנה במגרש הגובל.  
 סימון הבנוי בתחום הפקעות להריסה.  
 קבלת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס.  
 בתנאי קבלת מפות לצרכי רישום כתנאי לטופס 4.  
 בתנאי מהנדס העיר.  
 סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- אשור מהנדס הועדה

סעיף 14	בקשה לפיצויים: 20140690	תיק בניין: 5188
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

סטטוס: פעיל

10/06/2014

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

מבקש

קליירנט פיבל, ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5512 חלקות: 54, 55

מהות הבקשה

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בגין תכניות רנ/265/א, רנ/265/ב

חות דעת

המשך דיון דיון בתביעות פיצויים לפי ס' 197 לחוק, בהמשך לוועדת משנה מס' 2014005 מיום 8.5.2014, על רקע חו"ד משפטית ושמאית מטעם הוועדה:

1. קליירנט פיבל ו- 21 אחי(סמדר 17, 19, 21, 23, 25)- גוש 5512, חלקות 54-55: תביעה ע"ס 2,969,000 ש"ח בגין תכניות רנ/265/א, רנ/265/ב.

סקירה/חו"ד יועמ"ש:

1. מטעם בעלי הזכויות בבתי המגורים המצויים ברחוב סמדר 17-25 הוגשו תביעות פיצויים בגין ירידת ערך נטענת של בתיהם, בגין ועקב אישורה של תכנית רנ/265/א מיום 25/11/2010. התביעות הוגשו באמצעות עוה"ד שחר הררי, ונתמכו בחו"ד השמאי אלעד משה חזיזה. ירידת הערך הנטענת והמצטברת לכל בתי המגורים היא בגובה 2,969,000 ש"ח למועד הקובע (25/11/2010).

2. התביעות הוגשו מכוח הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי "נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200". המסגרת המשפטית - נורמטיבית לענין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק כוללת התייחסות לשני מצבים: מצב קודם - קרי: שווי המקרקעין בפועל ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ומצב חדש - קרי: שווי המקרקעין לאחר אישורה של התכנית. החוק אינו עוסק בפגיעה תיאורטית הנובעת מהשוואה בין שני מצבי תכנון סטטוטוריים מאושרים, אלא מהשוואת תכונות המקרקעין ערב אישורה של התכנית הפוגעת לעומת תכונות המקרקעין לאחר אישורה.

3. ביום 8/5/2014 התקיים דיון בוועדה המקומית, במסגרתו הוצגה עמדת התובעים, באמצעות עוה"ד שחר הררי והשמאי מטעמם. איש מהתובעים לא נכח בדיון.

4. חו"ד שמאית מיום 16/5/2014 שנערכה עבור הוועדה המקומית ע"י השמאי יעקב צפריר, כפרה מכל וכל בירידת הערך הנטענת, טענה כי לא הוכחה כלל, וטענה (והוכחה) כי נפלו כשלים מהותיים בשומה עליה היא נסמכת.

5. עם זאת ומבלי לגרוע מכלליות ומנכונות האמור, להלן התייחסות נוספת ותמציתית.

6. הערה מקדימה: ביחס לחלק מהתובעים לא צורפו אסמכתאות מתאימות ביחס למועד רכישת הזכויות על ידם, וליתר דיוק לעובדת היותם בעלי זכויות במועד אישורה של התכנית הפוגעת, הכל כמפורט בסעיף 10 לשומת הוועדה.

7. מצב תכנוני קודם: במסגרת שומת התובעים נטען לנזק שעניינו מפגעים סביבתיים מכביש 100 שבתכנית, כתוצאה משינוי אופי הסביבה, ומפגיעה בתדמית כביכול. המצב התכנוני קודם לתכנית הפוגעת מורכב, כך עפ"י שומת התובעים, מתכנית מפורטת רנ/201/ג מיום 11/6/1995, ומתכנית זו בלבד.

8. לעמדת הוועדה המקומית נפלו בשומת התובעים כשלים מהותיים ומרכזיים, המאיינים אותה מעיקרא. כך למשל - נפקדו מתיאור מצב קודם בשומת התובעים תכניות מתאר ארציות ומחוזיות (למשל - תמ"א 31, תמ"א 31 נוסח התשנ"ח, תמ"א 35, תמ"מ 34/3, תמ"מ 21/3, תכנית האב לראש העין, החלטות המועצה הארצית ועוד), כמו גם תכניות מפורטות שאושרו במרוצת השנים (למשל - תכנית רנ/50 א - מתחם B ותכנית מח/167 - הכביש העורקי), הכל כמפורט בחוה"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית. ניתוח התמונה התכנונית הנכונה והשלמה ערב אישורה של תכנית רנ/265 א מוביל בהכרח למסקנה כי כל אזור הגבעות המזרחיות, ובכלל זה ובמיוחד מתחם A הסמוך לבתי התובעים, מיועד היה להרחבת הפיתוח העירוני של ראש העין ולבנייתן של שכונות חדשות, שתכניות מפורטות להקמתן (או לפחות להקמת חלקן) אושרו עוד טרם התכנית הפוגעת.

9. התכנית הפוגעת כביכול לא יצרה לכן מצב תכנוני חדש, אלא (כאחותיה) הביאה אך לידי ביטוי מדיניות תכנון עקרונית ומגובשת ועקרונית ברמה הלאומית, האזורית והמקומית ומה שנים רבות. נוכח כשליה הבסיסיים של שומת התובעים, נעלה מספק כי לאו שומה היא. תיאור נכון ושלם של תכונות המקרקעין ערב אישורה של תכנית שביחס אליה נטען כי היא פוגעת, הוא מאושייתיה של כל שומה. תיאור מגמתי, חלקי ושגוי לעומת זאת, מוביל בהכרח לאיונה (וראו לענין זה ובהרחבה - עע"מ 1968/00 בענין חברת חלקה 10 + עת"מ 200/03 בענין חקק).

10. זאת ועוד - כבסיס לתביעת הפיצויים, כך עולה לפחות משומת התובעים, שימש המצב הפיזי הקיים בפועל בסמוך לבתי התובעים מדרום, ולא מצבם התכנוני של המקרקעין. כך למשל תואר בשומת התובעים המצב הקיים ערב אישורה של התכנית הפוגעת בזו הלשון (סעיף 2 לשומה): "על אף יעודי הקרקע הגובלים מדרום, לדרך ללא מוצא ולאזור מגורים ב' 2, למעלה מ- 17 שנה, משמשת הקרקע בפועל כשטח פתוח "מעין שמורה ירוקה" עם צמחיה טבעית ונוף הררי המשלב בתוכו אתרים ארכיאולוגיים היסטוריים לרבות קברים עתיקים". זו אינה, בכל הכבוד הראוי, נקודת המוצא להשוואה לצורך ביסוס תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

11. תיאור הפגיעה הנטענת: במסגרת סעיף 11.1 לשומת התובעים תוארה הפגיעה הנטענת באופן הבא: "ירידת ערך למקרקעין כתוצאה מביטול דרך ללא מוצא ברוחב של בין כ- 10 מ' לכ- 15 מ' והפיכתה לציר תנועה ראשי דו מסלולי ברוחב של 25 מ' בסמיכות לכביש מס' 10 המתוכנן שישורת כניסה ויציאה של כלי רכב...". תיאור זה שגוי מעיקרו, על רקע המצב התכנוני ערב אישורה של התכנית כמפורט לעיל, מה עוד שבתי התובעים גובלים כיום בדרך ראשית ומרכזית קיימת. השינוי התכנוני הינו הרחבת רחוב שבזי, בעיקול הכביש צפונה, וחיבורו של רחוב שבזי למערך הדרכים המתוכנן במזרח העיר, הא ותו לא.

12. חמור מכך - שומת התובעים התעלמה לחלוטין מקיומו של כביש עורקי 10 המצוי דרומית ובסמוך לכביש 100, במרחק של כ- 60 מ' בלבד מבתיהם, כביש שהוסדר עוד בתכנית מח/167 מיום 11/8/2009 ושקדמה לתכנית הפוגעת. שומת התובעים מתעלמת ממנו כאמור לחלוטין, היא אינה מנטרלת ממילא את "נוזקיו" הצפויים (אם בכלל), ודין תביעתם להידחות גם מטעם זה.

13. זאת ועוד - שמאי התובעים התעלם לחלוטין מהוראות התכנית, שעניינן הטמעת הנחיות אקוסטיות בהתאם לנספח האקוסטי של תכנית מח/167 ביחס למגרשי המגורים לאורך כביש עורקי 10. בנספח אקוסטי זה מפורטים ובהרחבה כלל המיגונים האקוסטיים - קירות אקוסטיים, חלונות אקוסטיים, אספלט שקט ועוד. דין התביעה להידחות גם מטעם זה.

14. שינוי אופי הסביבה: התובעים טוענים כי סביבת בתיהם תשתנה וכי במקום סביבה כפרית דלילה תהפוך לסביבה צמודת דופן לציר תנועה. אין בתיאור זה כל ממש, שכן אין ומעולם לא התקיימה לה מציאות נדל"נית ותכנונית של סביבה כפרית כביכול, על רקע המצב התכנוני (הנכון) והמתואר לעיל, בין הייתר גם על רקע תכנית רנ/201 ג עצמה, הכל כמתואר בשומת הוועדה המקומית. ויודגש - בתי התובעים הינם מבנים של 4 קומות הממוקמים בצמידות לרחוב שבזי, שהינו דרך ראשית ומרכזית בעיר. אין בין סביבה זו ובין סביבה כפרית, דבר וחצי דבר.

15. פגיעה בתדמית: פגיעה בתדמית, היא מובנה אשר יהא ואפילו היה בה ממש, אינה פגיעה בתכונות המקרקעין ואינה מזכה כלל בפיצוי. מכל מקום אין בטענה זו ממש גם לגופה, על רקע תיאור המצב התכנוני הקודם ובעיקר על רקע כביש עורקי מס' 10 נשוא תכנית מח/167.

16. אלמנטים משביחים: על שמאי התובעים היה להתחשב לא רק באלמנטים הנחזים כפוגעים שבתכנית אלא גם (או שמא - בעיקר) במכלול השפעותיה ובאלמנטים משביחים בה. תכנית מתחם A תוביל בהכרח לשיפור דרמטי בהיקף השטחים הציבוריים ובנגישותם (גם) לתובעים, ותשפר מאוד את מערך הדרכים והנגישות - בעיקר בזכות כביש 17, כביש 100, כביש עורקי 10 והחיבור לכבישים 5, 444 ו- 6.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

סעיף 15	בקשה לפיצויים: 20140692	תיק בניין: 5189
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

תאריך פתיחה: 10/06/2014

סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

רייבי שמעון, ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5512 חלקות: 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40

מהות הבקשה

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בגין תכניות רנ/265/א, רנ/265/ב

חוות דעת

המשך דיון בתביעות פיצויים לפי ס' 197 לחוק, בהמשך לוועדת משנה מס' 2014005 מיום 8.5.2014, על רקע חו"ד משפטית ושמאית מטעם הוועדה:

רייבי שמעון ו-18 אח' (תורי זהב 2-30, 34-40) - גוש 5512, חלקות 27-30 תביעה ע"ס 15,604,000 ש"ח בגין תכניות רנ/265/א, רנ/265/ב.

סקירה/חו"ד יועמ"ש:

1. מטעם בעלי הזכויות בבתי המגורים המצויים ברחוב תורי זהב 2-30 ו-34-40 הוגשו תביעות פיצויים בגין ירידת ערך נטענת של בתיהם, בגין ועקב אישורה של תכנית רנ/265/א מיום 25/11/2010. התביעות הוגשו באמצעות עוה"ד שחר הררי, ונתמכו בחו"ד השמאי אלעד משה חזיזה. ירידת הערך הנטענת והמצטברת לכל בתי המגורים היא בגובה 15,604,000 ש"ח למועד הקובע (25/11/2010).

2. התביעות הוגשו מכוח הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי "נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200". המסגרת המשפטית - נורמטיבית לענין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק כוללת התייחסות לשני מצבים: מצב קודם - קרי: שווי המקרקעין בפועל ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ומצב חדש - קרי: שווי המקרקעין לאחר אישורה של התכנית. החוק אינו עוסק בפגיעה תיאורטית הנובעת מהשוואה בין שני מצבי תכנון סטטוטוריים מאושרים, אלא מהשוואת תכונות המקרקעין ערב אישורה של התכנית הפוגעת לעומת תכונות המקרקעין לאחר אישורה.

3. ביום 8/5/2014 התקיים דיון בוועדה המקומית, במסגרתו הוצגה עמדת התובעים, באמצעות עוה"ד שחר הררי והשמאי מטעמם. איש מהתובעים לא נכח בדיון.

4. חו"ד שמאית מיום 16/5/2014 שנערכה עבור הוועדה המקומית ע"י השמאי יעקב צפריר, כפרה מכל וכל בירידת הערך הנטענת, טענה כי לא הוכחה כלל, וטענה (והוכחה) כי נפלו כשלים מהותיים בשומה עליה היא נסמכת.

5. עם זאת ומבלי לגרוע מכלליות ומנכונות האמור, להלן התייחסות נוספת ותמציתית.

6. הערה מקדימה: ביחס לחלק מהתובעים לא צורפו אסמכתאות מתאימות ביחס למועד רכישת הזכויות על ידם, וליתר דיוק לעובדת היותם בעלי זכויות במועד אישורה של התכנית הפוגעת, הכל כמפורט בסעיף 10 לשומת הוועדה.

7. מצב תכנוני קודם: במסגרת שומת התובעים נטען לנזק שעניינו מפגעים סביבתיים מכביש 100 שבתכנית (המשך רחוב שבזי), כתוצאה משינוי אופי הסביבה, מאובדן נוף פתוח ומפגיעה בתדמית כביכול. המצב התכנוני קודם לתכנית הפוגעת מורכב, כך עפ"י שומת התובעים, מתכנית מפורטת רנ/201/ג מיום 11/6/1995, ומתכנית זו בלבד.

8. לעמדת הוועדה המקומית נפלו בשומת התובעים כשלים מהותיים ומרכזיים, המאיינים אותה מעיקרא. כך למשל - נפקדו מתיאור מצב קודם בשומת התובעים תכניות מתאר ארציות ומחוזיות (למשל - תמ"א 31, תמ"א 31 נוסח התשנ"ח, תמ"א 35, תמ"מ 34/3, תמ"מ 21/3, תכנית האב לראש העין, החלטות המועצה הארצית ועוד), כמו גם תכניות מפורטות שאושרו במרוצת השנים (למשל - תכנית רנ/50/א - מתחם B ותכנית מח/167 - הכביש העורקי), הכל כמפורט בחוה"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית. ניתוח התמונה התכנונית הנכונה והשלמה ערב אישורה של תכנית רנ/265/א מוביל בהכרח למסקנה כי כל אזור הגבעות המזרחיות, ובכלל זה ובמיוחד מתחם A הסמוך לבתי התובעים, מיועד היה להרחבת הפיתוח העירוני של ראש העין ולבנייתן של שכונות חדשות, שתכניות מפורטות להקמתן (או לפחות להקמת חלקן) אושרו עוד טרם התכנית הפוגעת.



9. התכנית הפוגעת כביכול לא יצרה לכן מצב תכנוני חדש, אלא (כאחיותיה) הביאה אך לידי ביטוי מדיניות תכנון עקרונית ומגובשת ברמה הלאומית, האזורית והמקומית ומזה שנים רבות. נוכח כשליה הבסיסיים של שומת התובעים, נעלה מספק כי לאו שומה היא. תיאור נכון ושלם של תכונות המקרקעין ערב אישורה של תכנית שביחס אליה נטען כי היא פוגעת, הוא מאושרותיה של כל שומה. תיאור מגמתי, חלקי ושגוי לעומת זאת, מוביל בהכרח לאיונה (וראו לענין זה ובהרחבה - עע"מ 1968/00 בענין חברת חלקה 10 + עת"מ 200/03 בענין חקק).

10. זאת ועוד - כבסיס לתביעת הפיצויים, כך עולה לפחות משומת התובעים, שימש המצב הפיזי הקיים בפועל בסמוך לבתי התובעים מדרום, ולא מצבם התכנוני של המקרקעין. כך למשל תואר בשומת התובעים המצב הקיים ערב אישורה של התכנית הפוגעת בזו הלשון (סעיף 2 לשומה): "על אף יעודי הקרקע הגובלים מדרום, לדרך ללא מוצא ולאזור מגורים ב' 2, למעלה מ- 17 שנה, משמשת הקרקע בפועל כשטח פתוח "מעין שמורה ירוקה" עם צמחיה טבעית ונוף הררי המשלב בתוכו אתרים ארכיאולוגיים היסטוריים לרבות קברים עתיקים". זו אינה, בכל הכבוד הראוי, נקודת המוצא להשוואה לצורך ביסוס תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

11. תיאור הפגיעה הנטענת: במסגרת סעיף 11.1 לשומת התובעים תוארה הפגיעה הנטענת באופן הבא: "ירידת ערך למקרקעין כתוצאה מביטול דרך ללא מוצא ברוחב של בין כ- 10 מ' לכ- 15 מ' והפיכתה לציר תנועה ראשי דו מסלולי ברוחב של 25 מ' בסמיכות לכביש מס' 10..". תיאור זה שגוי מעיקרו. במצב התכנוני ערב אישורה של התכנית הפוגעת, גובלים בתי התובעים בדרך קיימת ובמפלס בתי המגורים שלהם. השינוי התכנוני בא לידי ביטוי בביטולה של הדרך, ביצירת חיץ של רצועת שצ"פ חדשה, וביצירת דרך חדשה דרומית לה. דרך חדשה מתוכננת זו היא דרך משוקעת ובמפלס הנמוך בכ- 6 מ' ממפלס בתי התובעים, באופן המונע כל מטרד אפשרי.

12. חמור מכך - שומת התובעים התעלמה לחלוטין מקיומו של כביש עורקי 10 המצוי דרומית ובסמוך לכביש 100, במרחק של כ- 60-80 מ' בלבד מבתיהם, כביש שהוסדר עוד בתכנית מח/167 מיום 11/8/2009 ושקדמה לתכנית הפוגעת. שומת התובעים מתעלמת ממנו כאמור לחלוטין, היא אינה מנטרלת ממילא את "נוזקיו" הצפויים (אם בכלל), ודין תביעתם להידחות גם מטעם זה.

13. זאת ועוד - שמאי התובעים התעלם לחלוטין מהוראות התכנית, שעניינן הטמעת הנחיות אקוסטיות בהתאם לנספח האקוסטי של תכנית מח/167 ביחס למגרשי המגורים לאורך כביש עורקי 10. בנספח אקוסטי זה מפורטים ובהרחבה כלל המיגונים האקוסטיים - קירות אקוסטיים, חלונות אקוסטיים, אספלט שקט ועוד. דין התביעה להידחות גם מטעם זה.

14. שינוי אופי הסביבה: התובעים טוענים כי סביבת בתיהם תשתנה, וכי במקום סביבה כפרית דלילה תהפוך לסביבה צמודת דופן לציר תנועה. אין בתיאור זה כל ממש, שכן אין ומעולם לא התקיימה לה מציאות נדל"נית ותכנונית של סביבה כפרית כביכול, על רקע המצב התכנוני (הנכון) והמתואר לעיל, ובין הייתר גם על רקע תכנית רנ/201 ג/עצמה, הכל כמתואר בשומת הוועדה המקומית.

15. אבדן נוף פתוח: אין ומעולם לא הייתה כל ציפייה סבירה לנוף הנשקף כנטען מבתי התובעים, על רקע המצב התכנוני שקדם לתכנית הפוגעת והמפורט ובהרחבה בשומת הוועדה, מה עוד שאין לאיש זכות קנויה לנוף פתוח בעיר מתפתחת ודינמית. הבסיס להשוואה אינו המצב הקיים בפועל, "מעין שמורה ירוקה" כמתואר בשומת התובעים, והדברים ברורים. על פניו, התכנית משפרת מאוד גם את מצב הנוף, שכן במקום דרך הגובלת בבתיהם ובמפלס חצרותיהם, תהיה דרך מוסטת ומשוקעת, וכאשר בין בתי המגורים ובין אותה דרך יחצוץ שטח ציבורי פתוח.

16. פגיעה בתדמית: פגיעה בתדמית, היא מובנה אשר היא ואפילו היה בה ממש, אינה פגיעה בתכונות המקרקעין ואינה מזכה כלל בפיצוי. מכל מקום אין בטענה זו כל ממש גם לגופה, על רקע תיאורו הנכון של המצב התכנוני הקודם ובעיקר על רקע כביש עורקי מס' 10 נשוא תכנית מח/167.

17. אלמנטים משביחים: על שמאי התובעים היה להתחשב לא רק באלמנטים הנחזים כפוגעים שבתכנית אלא גם (או שמא - בעיקר) במכלול השפעותיה ובאלמנטים משביחים בה. תכנית מתחם A תוביל בהכרח לשיפור דרמטי בהיקף השטחים הציבוריים ובנגישותם (גם) לתובעים, ותשפר מאוד את מערך הדרכים והנגישות - בעיקר בזכות כביש 17, כביש 100, כביש עורקי 10 והחיבור לכבישים 444, 5 ו- 6. לזאת יש להוסיף את החיץ המגן שיווצר בין השכונה הקיימת לקן הירוק, ועליית הרגשת הבטחון.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

סעיף 16	בקשה לפיצויים: 20140693	תיק בניין: 5190
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**סטטוס:** פעיל

10/06/2014

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

ארואסטי, ראש העין

אביבי, ראש העין

**גוש וחלקה:** גוש: 5498 חלקות: 64, 65

**מהות הבקשה**

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית רנ/265/א

**חוות דעת**

המשך דיון דיון בתביעות פיצויים לפי ס' 197 לחוק, בהמשך לוועדת משנה מס' 2014005 מיום 8.5.2014, על רקע חו"ד משפטית ושמאית מטעם הוועדה:

ארואסטי(הנקר 4)- גוש 5498, חלקה 64- תביעה ע"ס 625,000 ש"ח בגין תכנית רנ/265/א  
אביב(הנקר 2)- גוש 5498 חלקה 65, תביעה ע"ס 690,000 ש"ח בגין תכנית רנ/265/א.

**סקירה/חו"ד יועמ"ש:**

1. מטעם בעלי הזכויות בבתי המגורים המצויים ברחוב נקר 2 (גוש 5498 חלקה 65) וברחוב נקר 4 (גוש 5498 חלקה 64) הוגשו תביעות פיצויים בגין ירידת ערך נטענת של בתיהם, בגין ועקב אישורה של תכנית רנ/265/א מיום 25/11/2010. התביעות הוגשו באמצעות עו"ד חיים מסילתי, ונתמכו בחו"ד השמאי יניב שירן ובחו"ד מיכאל סורוב (לענין הרעש). ירידת הערך הנטענת היא בגובה 690,000 ש"ח למועד הקובע (25/11/2010) ביחס לרחוב נקר 2, ובגובה 625,000 ש"ח למועד הקובע ביחס לרחוב נקר 4.

2. התביעות הוגשו מכוח הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי "נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200". המסגרת המשפטית - נורמטיבית לענין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק כוללת התייחסות לשני מצבים: מצב קודם - קרי: שווי המקרקעין בפועל ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ומצב חדש - קרי: שווי המקרקעין לאחר אישורה של התכנית. החוק אינו עוסק בפגיעה תיאורטית, הנובעת מהשוואה בין שני מצבי תכנון סטטוטוריים מאושרים, אלא מהשוואת תכונות המקרקעין ערב אישורה של התכנית הפוגעת לעומת תכונות המקרקעין לאחר אישורה.

3. ביום 8/5/2014 התקיים דיון בוועדה המקומית, במסגרתו הוצגה עמדת התובעים, באמצעות עו"ד מסילתי והשמאי מטעמם. בדיון נכחו גם התובעים עצמם, שנשמעו ובהרחבה.

4. חו"ד שמאית מיום 16/5/2014 שנערכה עבור הוועדה המקומית ע"י השמאי יעקב צפריר, כפרה מכל וכל בירידת הערך הנטענת, טענה כי לא הוכחה כלל, טענה (והוכיחה) כי נפלו כשלים מהותיים בשומה עליה היא נסמכת, וכפרה בנוסף בעצם זכאות התובעים להגיש תביעה זו.

5. עם זאת ומבלי לגרוע מכלליות ומנכונות האמור, להלן התייחסות נוספת ותמציתית.

6. עצם הזכאות לתבוע: סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה למקרקעין המצויים "בתחום התכנית או גובלים עמה". בתי המגורים שברחוב נקר 2 ו-4 אינם מצויים בתחום התכנית, אם כי מצויים הם בסמוך לה. השאלה מהם מקרקעין הגובלים בתחום תכנית הוכרעה בפסה"ד בענין ויטנר (עע"מ 2775/01 מיום 4/9/2005), במסגרתו נקבע מבחן ההשקה הפיזית - "יש לקבוע כנקודת מוצא את הכלל, לפיו כדי לזכות בפיצוי לפי סעיף 197 על המקרקעין של התובע להשיק פיזית לגבול התכנית הפוגעת, כפי שהוא מסומן בתשריט". עם זאת נקבעו בפסה"ד שני חריגים לכלל ההשקה הפיזית - במצבים בהם בין הנכס התובע ובין תחום התכנית מצוי "כביש צר" או "שטח פתוח צר".

עפ"י הנטען בשומות התובעים - הבית שברחוב נקר 2 מצוי במרחק של 23 מ' מגבול התכנית, ואילו הבית שברחוב נקר 4 מצוי במרחק של 36 מ' מגבול התכנית. מרחקים אלה אינם מאפשרים לתובעים לתבוע פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק, שכן אינם נכנסים לחריג של "שטח צר" עפ"י הלכת ויטנר. כך למשל ולהשוואה - מרחק של כ-20 מ' מתוואי כביש חוצה ישראל לא הוכר כ"שטח צר" (ראו - עמ"נ 180/03 (ת"א) קרואני יעקב ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, פס"ד מיום 12/12/2005). בנסיבות אלה דין התביעות להידחות ועל הסף. עם זאת ולמעלה מן הצורך, להלן התייחסות תמציתית גם לעיקרי הדברים.

7. מצב תכנוני קודם: במסגרת שומת התובעים נטען לנזק שעניינו פגיעה בנוף ולנזקי רעש צפויים מכביש 17 שבתכנית. המצב התכנוני קודם לתכנית הפוגעת מורכב בעיקר, כך עפ"י שומת התובעים, מתכנית אפ/2000 מיום 22/4/1990, מתכנית אפ/במ/2010 מיום 19/11/1991, ומתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3 מיום 12/11/2003, ומתכניות אלה בלבד.

8. לעמדת הוועדה המקומית נפלו בשומת התובעים כשלים מהותיים ומרכזיים, המאיינים אותה מעיקרא. כך למשל - נפקדו מתיאור מצב קודם בשומת התובעים תכניות מתאר ארציות ומחוזיות (למשל - תמ"א 31, תמ"א 31 נוסח התשנ"ח, תמ"א 35, תמ"מ 34/3, תכנית האב לראש העין, החלטות המועצה הארצית ועוד), כמו גם תכניות מפורטות שאושרו במרוצת השנים (למשל - תכנית רנ/50 א - מתחם B ותכנית מח/167 - הכביש העורקי), הכל כמפורט בחווה"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית. ניתוח התמונה התכנונית הנכונה והשלמה ערב אישורה של תכנית רנ/265 א מוביל בהכרח למסקנה כי כל אזור הגבעות המזרחיות, ובכלל זה ובמיוחד מתחם A הסמוך לבתי התובעים, מיועד היה להרחבת הפיתוח העירוני של ראש העין ולבנייתן של שכונות חדשות, שתכניות מפורטות להקמתן (או לפחות להקמת חלקן) אושרו עוד טרם התכנית הפוגעת.

9. התכנית הפוגעת כביכול לא יצרה לכן מצב תכנוני חדש, אלא (כאחיותיה) הביאה אך לידי ביטוי מדיניות תכנון עקרונית ומגובשת ברמה הלאומית, האזורית והמקומית ומה שנים רבות. נוכח כשליה הבסיסיים של שומת התובעים, נעלה מספק כי לא שומה היא. תיאור נכון ושלם של תכנות המקרקעין ערב אישורה של תכנית שביחס אליה נטען כי היא תכנית פוגעת, הוא מאושיותיה של כל שומה. תיאור מגמתי, חלקי ושגוי לעומת זאת, מוביל בהכרח לאיונה (וראו לענין זה ובהרחבה - עע"מ 1968/00 בענין חברת חלקה 10 + עת"מ 200/03 בענין חקק).

10. זאת ועוד - בסעיף 9.2 לשומת התובעים בנקר 2 (אביב) נטען כי רכשו את בית המגורים שלהם ביום 9/12/2009. תכנית רנ/265 א לעומת זאת הופקדה עוד ביום 15/12/2006, שלוש שנים קודם לכן. גם אם אין בעובדה זו כדי לשלול פורמאלית את עצם זכאות התובעים להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק, הרי שיש בה לפחות כדי לשלול ובוודאות את טענת ההסתמכות הנטענת, אפילו היה בה ממש (להתחשבות בתכנית מופקדת כחלק ממצב קודם ראו - ע"א 483/86 בענין בירנבד). ממילא ניתן גם להניח כי התמורה ששולמה על ידם שיקפה כבר (או לפחות אמורה הייתה לשקף) את פגיעתה הצפויה של התכנית המופקדת, לשיטתם לפחות.

11. נזקי רעש: חו"ד התובעים לא "נטרלה" את רעשי מערכת הדרכים הקיימת, ודין תביעתם להידחות ולו מטעם זה. חמור מכך - מומחה התובעים התעלם לחלוטין מהוראות התכנית שעניינן הטמעת הנחיות אקוסטיות, בהתאם לנספח האקוסטי של תכנית מח/167 ביחס למגרשי המגורים לאורך כביש עורקי 10. בנספח אקוסטי זה מפורטים ובהרחבה כלל המיגונים האקוסטיים - קירות אקוסטיים, חלונות אקוסטיים, אספלט שקט ועוד. ענין נוסף הטעון הדגשה בהקשר זה הוא העובדה כי בשומת סורוב ביחס לרחוב נקר 4, נלקח בחשבון המרחק של נקר 2 מכביש 17 (23 מ') ולא המרחק של נקר 4 (36 מ') מכביש 17!

12. אבדן נוף: אין ומעולם לא הייתה כל ציפייה סבירה ל"נוף קדומים" הנשקף כנטען מבתי התובעים, על רקע המצב התכנוני שקדם לתכנית הפוגעת והמפורט ובהרחבה בשומת הוועדה, מה עוד שאין לאיש זכות קנויה לנוף בעיר מתפתחת ודינמית. זאת ועוד - בתנאי השטח והפרשי הגובה נמצאים בתי התובעים במפלס הנמוך ממפלס התכנית הקיימת. לזאת יש גם להוסיף כי פגיעה ב"תדמית", היא מובנה אשר יהא ואפילו היה בה ממש, אינה פגיעה בתכנות המקרקעין ואינה מזכה כלל בפיצוי.

13. אלמנטים משביחים: על שמאי התובעים היה להתחשב לא רק באלמנטים הנחזים כפוגעים שבתכנית אלא גם (או שמא - בעיקר) במכלול השפעותיה ובאלמנטים המשביחים בה. תכנית מתחם A תוביל בהכרח לשיפור דרמטי בהיקף השטחים הציבוריים ובנגישותם (גם) לתובעים, ותשפר מאוד את מערך הדרכים והנגישות - בעיקר בזכות כביש 17, כביש 100, כביש עורקי 10 והחיבור לכבישים 444, 5 ו-6.

14. נזקים ומטרדים בגין ביצוע עבודות: סעיף 197 לחוק מכיר עקרונית בנזק עקב אישורה של תכנית הפוגעת בתכנות המקרקעין, ביחס לתכנותיהם ערב אישורה, אולם אין הוא מכיר כלל בנזקים (זמניים עפ"י טיבם וטבעם) הנגרמים בשל הקרבה הפיזית לעבודות לביצועה של התכנית.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

54900000365 : <b>תיק בניין</b>	<b>בקשה לשימוש חורג : 20120761</b>	<b>סעיף 17</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014		

**תאריך פתיחה :** 17/07/2012 **סטטוס :** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

יצחק יעקב עבור ולסקה רוזמרין , ת.ז 42558353 , הבשור 14 ראש העין, 052-6122407

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל , תל- אביב

**עורך**

אזולאי יוסי

קלצל גרגורי

**כתובת :** רחוב הבשור 14, שכונה : גבעת טל

**גוש וחלקה :** גוש : 5488 חלקה : 18 מגרש : 365

**תוכניות :** אפ/2003/1

**יעוד :** מגורים א' **שטח מגרש :** 644.00

**תאור הבקשה :** שימוש חורג

**מהות הבקשה**

גן ילדים בשטח 147.22 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
			פרסום שימוש חורג

**מהות הפרסום :**

שימוש חורג בשטח 172.64 מ"ר ותוספת ממ"מ בשטח 18.42 מ"ר .

**חוות דעת**

הבקשה לשימוש חורג בשטח 172.64 מ"ר ותוספת ממ"מ בשטח 18.42 מ"ר, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 29.11.12 ובעיתון מלבס ביום 30.11.12, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום. מבוקש לאשר שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בגבעת טל.

**בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2012010 מתאריך 17/02/2013 הוחלט :**

לאשר שימוש חורג ממגורים לגן ילדים ל- 5 שנים בתנאים :

קבלת אישור משרד התמ"ת.

קבלת אישור איגוד ערים לכיבוי אש.

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

מובא לדיון נוסף לצורך אישור חוזר של בקשה בלא תוספת ממ"מ. מוצע לאשר המבוקש בלא תוספת ממ"מ בכפוף לאישור פיקוד העורף.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013013 מתאריך 29/05/2013 הוחלט :**

לחדש ההחלטה הקודמת בלא ממ"מ, לצורך קבלת פטור הג"א.

בתנאים הקודמים.

בתנאי השלמת הערות הבדיקה.

בתנאי תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

מובא לדיון בחידוש החלטה לאחר שהושלם אישור ממ"מ, ולשינוי המהות משימוש חורג לגן ילדים לשימוש חורג למעון. טרם התקבלו אישורי משרד הבריאות, ואישור כיבוי אש.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

**תאריך השלמה סטטוס**

23/06/2013 הושלם

04/07/2013 הושלם

06/06/2013 הושלם

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין.
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור משרד הבריאות למסחר/תעסוקה.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.

סעיף 18	בקשה להיתר: 20140085	תיק בניין: 4904
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 21/01/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 520021171, הירדן א/4 קריית שדה התעופה, 70100

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

גל-אור ג'ראר

**אחראי לתכנון השלד**

המלי צבי

**כתובת:** שכונה: מיתחם B

**גוש וחלקה:** גוש: 5611 חלקה: 23 מגרש: 451

**תוכניות:** רנ/50 א

**יעוד:** מגורים ג', מגורים ג'

**שימושים:** בית משותף **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בנין מגורים- מס' 4- בן 16 קומות, 79 יח"ד, עבודות פיתוח לרבות קירות, ריצוף, גינון, מצללות וריהוט גן.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
28/02/2014	29/01/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה במרחק בין בניינים 3, 4 - בקומות 1 - 9 15.18 מ' במקום 15.57 מ' ( % 48.7 במקום % 50).  
בקומות 10 עד הגג 21.54 מ' במקום 23.15 מ' ( % 46.52 במקום % 50).  
תוספת 30 יחידות דיור המהוות תוספת של % 11.72 מ - 256 יחידות דיור ל - 286 יחידות דיור.

**חנות דעת**

הבקשה להקלה במרחק בין בניינים 3, 4 - בקומות 1 - 9 15.18 מ' במקום 15.57 מ' ( % 48.7 במקום % 50).  
בקומות 10 עד הגג 21.54 מ' במקום 23.15 מ' ( % 46.52 במקום % 50).  
תוספת 30 יחידות דיור המהוות תוספת של % 11.72 מ - 256 יחידות דיור ל - 286 יחידות דיור.  
פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 16.3.14, שחק ביום 14.3.14, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום וההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

במסגרת הבקשה מבוקש לאשר תוספת דירות בהקלה הנגזרות מסך כחל היחידות במגרש.  
במסגרת תמהיל היחידות קיימות דירות 3 חדרים.

יש לתאם נושא שטח המרפסות, בהתאם לחו"ד יועמש יש לחשב כשטח גם מרפסות הנמצאות בגובה קומה כפול.  
מבוקשת דירה במפלס קרקע נמוך ממפלס הרחוב- יש לוודא כי ניתן לחבר הדירה הנ"ל למערכת השפכים המתוכננת.  
יש להראות הפיתוח הצמוד למבואות הכניסה בכל מפלס רלוונטי בנפרד.  
לא ניתן להפנות פתחי אוורור של החניונים למקרקעי הציבור, יש לשנות ההפניה בתיאום עם הוועדה.  
סך דירות 3 חדרים המוצעות בארבעת הבניינים הינו 12 המהווים כ- 4% מסך יח"ד בכל המגרש.

יש לערוך החתכים כראוי, ולסמנם באופן ברור.

יש לציין בדף הראשון את השטחים שהותרו בבקשה הקודמת.

יש לחשב כל השטחים המקורים במפלס הפיתוח כשטחי שירות.

יש להתאים שטח המרפסות לתקנות, שטחי מרפסות מעל 14 מ"ר ומעל הממוצע של 12 מ"ר ליח"ד יחושבו כשטח עיקרי.

יש לבטל בהתאמה האדניות ולהפוך למערכת קורות שתי וערב עם קורה היקפית.

יש לחשב שטחי מצללות במרפסות הגג.

בחלק מהדירות מוצעת מרפסת שמש לחדר שינה, יש לתאם התכנון ולוודא כי סך שטחי המרפסות עומד ב- 12 מ"ר לדירה.

יש לפרט חומרי גמר בחזיתות לרבות חומר מעקות ולהוסיף פרטים כנדרש.

יש להוסיף מפתח חניה לשלב הסופי לבדיקת יועץ התנועה לוועדה.

יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים וחתכים עקרוניים לפי הערות ע"ג הבקשה.  
יש להראות את תכנית מרתף החניה הרלוונטי לבקשה, ולהראות את ההצמדה של חניות בכמות מתאימה לבקשה.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

## גליון דרישות

- \*\*אישורים וחתומות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה, אורור חניונים, מערכות מינדפים למסחר.
- אישור מח' איכות הסביבה באגף שפ"ע לחניונים תת קרקעיים
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור משרד הבריאות למסחר/תעסוקה.
- אישור משרד העבודה לנושא מעליות.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור רשות שדות התעופה(בניינים בגובה כולל מעל 20 מ' ואנטנות).
- \*\*הצהרות וחתומות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות:
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקות המטרת קירות.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקות איטום גגות.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקות חוזק הדבקות אריחי פסיפס וקרמיקה לפי ת"י 1920 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- חיפוי אבן בשיטות מתועשות- בדיקות התאמה למפרט מהנדס, בדיקות שליפה לאבן שלמה.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת לנושא בדיקות מרחבים מוגנים :
- בדיקות מערכת אורור וסינון .
- בדיקות טיח ממ"ד.

- בדיקת פרטי מסגרות.
- בדיקת אטימות ממ"ד.
- חוזה בדיקה עם מעבדה מאושרת לנושא צוברי גז
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת אי המצאות גז ראדון במרתפים.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- כל הבדיקות הנדרשות לפי אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.



סעיף 19	בקשה להיתר: 20131337	תיק בניין: 4904
פרוטוקול ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 10/11/2013 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 520021171, הירדן 1/א קריית שדה התעופה, 70100

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

גל אור ג'ראר

**אחראי לתכנון השלד**

המלי צבי

**כתובת:** שכונה: מיתחם B

**גוש וחלקה:** גוש: 5611 חלקה: 23 מגרש: 451

**תוכניות:** רנ/50/א

**יעוד:** מגורים ג', מגורים ג'

**שימושים:** בית משותף **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

להקמת בנין מגורים מס' 1 בן 14 קומות 69 יח"ד לרבות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 5 מ' מבוקש 4.80 מ', הקלה במרחק בין בניינים 1 - 2 בקומות 1 - 9 בשיעור של 48.7% במקום 50%, בקומות 10 עד הגג, 21.47 מ' במקום 23.15 מ' ( 46.52% במקום 50%).

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	03/12/2013		פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

1. הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 5 מ' מבוקש 4.80 מ'.
2. הקלה במרחק בין בניינים 1 - 2 בקומות 1 - 9 בשיעור של 48.7% במקום 50%, בקומות 10 עד הגג, 21.47 מ' במקום 23.15 מ' ( 46.52% במקום 50%).

**חנות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 5 מ' מבוקש 4.80 מ', הקלה במרחק בין בניינים 1 - 2 בקומות 1 - 9 בשיעור של 48.7% במקום 50%, בקומות 10 עד הגג, 21.47 מ' במקום 23.15 מ' ( 46.52% במקום 50%), פורסמה בעיתונים הצופה, מעריב ביום 6.2.14 ובעיתון שחק ביום 7.2.14, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

מבוקשת דירה במפלס קרקע נמוך ממפלס הרחוב- יש לוודא כי ניתן לחבר הדירה הנ"ל למערכת השפכים המתוכננת. יש להראות הפיתוח הצמוד למבואות הכניסה בכל מפלס רלוונטי בנפרד.

לא ניתן להפנות פתחי אוורור של החניונים למקרקעי הציבור, יש לשנות ההפניה בתיאום עם הוועדה. סך דירות 3 חדרים המוצעות בארבעת הבניינים הינו 12 המהווים כ- 4% מסך יח"ד בכל המגרש.

יש לערוך החתכים כראוי, ולסמנם באופן ברור.

יש לציין בדף הראשון את השטחים שהותרו בבקשה הקודמת.

יש לחשב כל השטחים המקורים במפלס הפיתוח כשטחי שירות.

יש להתאים שטח המרפסות לתקנות, שטחי מרפסות מעל 14 מ"ר ומעל הממוצע של 12 מ"ר ליח"ד יחושבו כשטח עיקרי.

יש לבטל בהתאמה האדניות ולהפוך למערכת קורות שתי וערב עם קורה היקפית.

יש לחשב שטחי מצללות במרפסות הגג.

בחלק מהדירות מוצעת מרפסת שמש לחדר שינה, יש לתאם התכנון ולוודא כי סך שטחי המרפסות עומד ב- 12 מ"ר לדירה.

יש לפרט חומרי גמר בחזיתות לרבות חומר מעקות ולהוסיף פרטים כנדרש.

יש להוסיף מפתח חניה לשלב הסופי לבדיקת יועץ התנועה לוועדה.

יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים וחתכים עקרוניים לפי הערות ע"ג הבקשה.

יש להראות את תכנית מרתף החניה הרלוונטי לבקשה , ולהראות את ההצמדה של חניות בכמות מתאימה לבקשה.  
יש לתאם נושא שטח המרפסות, בהתאם לחו"ד יועמש יש לחשב כשטח גם מרפסות הנמצאות בגובה קומה כפול.

**בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2014003 מתאריך 03/04/2014 הוחלט :**  
לשוב ולדון בישיבה הקרובה.

מובא לדיון נוסף ביחד עם בקשה מקבילה לבניין הרביעי.

### החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

### גליון דרישות

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה, אורור חניונים, מערכות מינדפים למסחר.
- אישור מח' איכות הסביבה באגף שפ"ע לחניונים תת קרקעיים
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור משרד הבריאות למסחר/תעסוקה.
- אישור משרד העבודה לנושא מעליות.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור רשות שדות התעופה(בניינים בגובה כולל מעל 20 מ' ואנטנות).
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקות המטרת קירות.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקות איטום גגות.

- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת חוזק הדבקות אריחי פסיפס וקרמיקה לפי ת"י 1920 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי-חיפוי אבן בשיטות מתועשות- בדיקת התאמה למפרט מהנדס, בדיקת שליפה לאבן שלמה.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת לנושא בדיקות מרחבים מוגנים :
- בדיקת מערכת אוורור וסינון .
- בדיקת טיח ממ"ד.
- בדיקת פרטי מסגרות.
- בדיקת אטימות ממ"ד.
- חוזה בדיקה עם מעבדה מאושרת לנושא צוברי גז
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת אי המצאות גז ראדון במרתפים.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- כל הבדיקות הנדרשות לפי אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.

42720190001	תיק בניין:	20140257	בקשה להיתר:	20	סעיף
פרוטוקול ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014					

**תאריך פתיחה:** 25/02/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

עטרי אביעד, אחר 54968110, הטייס 61 ראש העין

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

כמאל בדיר

**אחראי לתכנון השלד**

כמאל בדיר

**כתובת:** רחוב הטייס 61, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4272 חלקה: 19 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 1 שטח מגרש: 1332.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת לבית קיים בקומת קרקע ובקומה א' + חניה מקורה + פרגולה אור וצל + ניוד שטחים מעליית הגג לקומת קרקע וקומה א'

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/04/2014	03/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

ניוד 1.44 מ"ר מקומת גג לקומת קרקע, ניוד 25.58 מ"ר מקומת גג לקומה א'.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה לניוד 1.44 מ' מקומת הגג לקומת הקרקע וניוד 25.58 מקומת הגג לקומה א', פורסמה בעיתונים הארץ ביום 28.4.14, הצופה ביום 28.4.14, שחק ביום 2.5.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום.

מבוקש להתיר תוספת שטחים ולהתיר שינויים בקיים.

יש לתאם נושא השינויים במחסן עם הוועדה- השינויים המבוקשים תואמים לשטח עיקרי ולא לשטח שירות. מוצעת חניה בלא גישה מהרחוב, החניה המקורה אינה עומדת בקווי בניין. יש לתאם הנושא עם הוועדה.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המיטנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*

- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 21	בקשה להיתר: 20140032	תיק בניין: 42741160001
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 07/01/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

משה רוני ופנינה, אחר 56611239, הנביאים 28 ראש העין

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

צברי אליהו

**אחראי לתכנון השלד**

צברי אליהו

**כתובת:** הנביאים 28, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4274 חלקה: 116 מגרש: 1

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/1 שטח מגרש: 471.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים- בניה בקומת הקרקע 46.7 מ"ר, ובקומה א' 136 מ"ר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/03/2014	04/02/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ'.  
הקלה בקו בנין צדדי עד 2.70 מ' ללא פתחים.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ', הקלה בקו בנין צדדי עד 2.70 מ' ללא פתחים, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 20.2.14, מלבס ביום 21.2.14, הגובלים חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. המבוקש תואם לזכויות הבניה במגרש. יש להשלים פרטים בתכנית הפיתוח בתיאום עם הוועדה. יש לבצע תיקונים טכניים בתמיאום עם הוועדה. יש להשלים פרטי פיתוח בקומת הקרקע בתיאום עם הוועדה.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.

- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 22	בקשה להיתר: 20140236	תיק בניין: 42720190002
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 18/02/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

יעקבי יוסף יעקובי שמואל ועמרן מיכאל, ת.ז. 043261569, הטייס 63 ראש העין, 054-4630102

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

גיובאני ברקוביץ שמרית

**אחראי לתכנון השלד**

עובדיה אושר

**כתובת:** רחוב הטייס 63, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4272 חלקה: 19 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 1 שטח מגרש: 1332.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בנייה חדשה, 1 יח"ד (חלק מדו משפחתי), ממ"ד אחסנה, 2 חניות לא מקורות ומרפסת לא מקורה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
20/03/2014	18/02/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ'.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ', פורסמה בעיתונים הארץ ביום 2.4.14, הצופה ביום 1.4.14 ומלבס ביום 4.4.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום. מבוקש להתיר בית חד משפחתי במגרש פנימי, ובצמוד לבית מוצע במגרש גובל. מיקום הפילרים אינו מרוכז במשותף לשני המבנים. מבוקש להתיר פילר חשמל בעומק המגרש, חח"י בד"כ אינה מאשרת זאת. יש לתאם תמרון לחניות עם יועץ התנועה לוועדה, ככל הנדרש יש לרכז הפילרים בכדי לאפשר תמרון.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*



- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 23	בקשה להיתר: 20140162	תיק בניין: 42720190002
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 02/02/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

יעקבי יוסף יעקובי שמואל ועמרן מיכאל, ת.ז. 043261569, הטייס 63 ראש העין, 054-4630102

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

גיובאני ברקוביץ שמרית

**אחראי לתכנון השלד**

עובדיה אושר

**כתובת:** רחוב הטייס 63, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4272 חלקה: 19 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 1 שטח מגרש: 1332.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בנייה חדשה, 1 יח"ד (חלק מדו משפחתי), ממ"ד אחסנה, 2 חניות לא מקורות ומרפסת לא מקורה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/03/2014	06/02/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ'.  
הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ'.  
ניוד 5.56 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע.

**חנות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ', הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ', ניוד 5.56 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע, פורסמה בעיתונים הארץ ביום 12.3.14, הצופה ביום 12.3.14 ומלבס ביום 14.3.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום.  
מבוקש להתיר בית חד משפחתי במגרש פנימי, ובצמוד לבית מוצע במגרש גובל.  
מיקום הפילרים אינו מרוכז במשותף לשני המבנים.  
מבוקש להתיר פילר חשמל בעומק המגרש, חח"י בד"כ אינה מאשרת זאת.  
יש לתאם תמרון לחניות עם יועץ התנועה לוועדה, ככל הנדרש יש לרכז הפילרים בכדי לאפשר תמרון.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.

- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

42720450002 : <b>תיק בניין</b>	<b>בקשה להיתר: 20140079</b>	<b>סעיף 24</b>
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 19/01/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

רצון יחיאל, עזרא ובתיה, עלית הנוער 25 ראש העין

**בעל הנכס**

מינהל מקרקעי ישראל, אחר 20, דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א קריית הממשלה ת"א, 6701

**עורך**

אינה משה

**אחראי לתכנון השלד**

כמאל בדיר

**כתובת:** רחוב עלית הנוער 25, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4272 חלקה: 45 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/1 שטח מגרש: 1431.00

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

סגירת קומת עמודים לבית קיים (תוספת 2 יח"ד), הכשרת בנייה קיימת, יחידה 5, 6 ובית כנסת.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
21/02/2014	22/01/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

1. הקלה בגודל מגרש מינימלי עד 10%, במקום 1440 מ"ר, מבוקש 1431 מ"ר על מנת לאפשר 6 יח"ד.
2. הקלה בקומה נוספת.
3. הקלה עד 6% בשטח בניה.
4. הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין, במקום נסיגה של 6 מ' בנוסף לקו בנין 5 מ' קדמי, מבוקש 5.40 מ'.
5. ניוד 116.16 מ"ר זכויות מקומות תחתונות לקומה עליונה.
6. שמוש חורג לבית כנסת בבנין מגורים בקומת קרקע בשטח של 87.79 מ"ר.

**חנות דעת**

הבקשה להקלה בגודל מגרש מינימלי עד 10%, במקום 1440 מ"ר, מבוקש 1431 מ"ר על מנת לאפשר 6 יח"ד, קומה נוספת, עד 6% בשטח בניה, הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין, במקום נסיגה של 6 מ' בנוסף לקו בנין 5 מ' קדמי, בוקש 5.40 מ', ניוד 116.16 מ"ר זכויות מקומות תחתונות לקומה עליונה, שמוש חורג לבית כנסת בבנין מגורים בקומת קרקע בשטח של 87.79 מ"ר, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 13.3.14, מלבס ביום 14.3.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום במבנה הכולל בית כנסת ויחידות 5,6 מבוקש לממש 75 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע מחוץ לממ"ד. ניתן להתיר 45 מ"ר ליח"ד, אין בקשה לממש שטחי שירות נוספים לדירות במבנה הני"ל. שטח בית הכנסת 88 מ"ר.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

## גליון דרישות

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.ל .
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 25	בקשה להיתר: 20140397	תיק בניין: 42740490001
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 24/03/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

צפרי ליאור ועידית, צה"ל 68 ראש העין

**בעל הנכס**

מינהל מקרקעי ישראל, אחר 20, דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א קריית הממשלה ת"א, 6701

**עורך**

קול אמיר

**אחראי לתכנון השלד**

טואג דורון

**כתובת:**

רחוב צה"ל 68, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:**

גוש: 4274 חלקה: 49 מגרש: 1

**תוכניות:**

אפ/2000

**יעוד:**

מגורים א/1

שטח מגרש: 1511.00

**שימושים:**

בית צמוד קרקע חד משפחתי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית מגורים חדש 1 יח"ד (מחצית מדו משפחתי), מרתף וממ"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
30/04/2014	31/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקוי בנין צדדיים עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ'.  
ניוד 5.70 מ"ר זכויות מקומה אי לקומת קרקע.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקוי בנין צדדיים עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ', ניוד 5.70 מ"ר זכויות מקומה אי לקומת קרקע, פורסמה בעיתונים הצופה ומעריב ביום 10.4.14, שחק ביום 11.4.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, בעלי הזכויות בנכס חתמו. הודעה לגובלים נשלחה בדואר רשום.  
מבוקש להתיר יחידת דיור חדשה. הבקשה מוצגת על רקע תכנית חלוקה כפי שאושרה לאחר התנגדויות. המבוקש עומד בזכויות הבניה.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.

- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

55120643405 : תיק בניין	בקשה להיתר: 20140360	סעיף 26
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 18/03/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

עמותת בית כנסת צעירי משהב, ח.פ. 580391605, אוהלי קידר 28 ראש העין

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

שולמן ולדמיר

**אחראי לתכנון השלד**

שולמן ולדמיר

**כתובת:**

עין גדי, שכונה: מצפה אפק

**גוש וחלקה:**

גוש: 5512 חלקה: 71 מגרש: 3405

**יעוד:**

בניני ציבור

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

מבנה לימוד מוצע בקומת הקרקע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/04/2014	18/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 5 מ' מבוקש 4.50 מ'.

הקלה בקו בנין צדדי במקום 4 מ' מבוקש 2.70 מ'.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 5 מ' מבוקש 4.50 מ', בקו בנין צדדי במקום 4 מ' מבוקש 2.70 מ', פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 27.3.14 ובעיתון מלבס ביום 28.3.14, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום וההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

מבוקש להוסיף מבנה בחלק האחורי של מגרש ההקצאה. יש להציג תכנית פיתוח מלאה ופתרונות לניקוז מי נגר בשטחים הפתוחים הנותרים.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.



- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- \*\* תשלומים \*\*
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה

סעיף 27	בקשה להיתר: 20140175	תיק בניין: 42530650001
פרוטוקול ועדת המיטתנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 04/02/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

נחום נעמה וצביקה, אחר 022102396, סעדיה גאון 10 ראש העין, 0506728320

**בעל הנכס**

מינהל מקרקעי ישראל, אחר 20, דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א קריית הממשלה ת"א, 6701

**עורך**

סרסור זוהרי

**אחראי לתכנון השלד**

סרסור זוהרי

**כתובת:** רחוב סעדיה גאון 10, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4253 חלקה: 65 מגרש: 1

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/2 שטח מגרש: 726.00

**תאור הבקשה:** אישור בניה קימת

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים בשטח של 115.03 מ"ר ושרות בשטח של 25.51 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
03/04/2014	04/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין אחורי עד 30% ללא פתחים, במקום 3 מ' מבוקש 2.10 מ'.  
הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ'.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי עד 30% ללא פתחים, במקום 3 מ' מבוקש 2.10 מ', הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ', פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 20.3.14, מלבס ביום 21.3.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

מבוקש להסדיר מבנה קיים, אשר חלקו חורג מקווי הבניין הניתנים לאישור גם בהקלה.  
יש לסמן להריסה כל שלא ניתן להסדרה.

המבוקש תואם לזכויות הבניה במגרש.

בחזית המגרש קיים מבנה מקורי עם תוספות בניה נרחבות, לא נמצא היתר בניה לתוספות אלו, עם זאת בבדיקה מקדמית נמצא כי כלל הבנוי בפועל אינו חורג מזכויות הבניה למגרש.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*

- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

42531060001 : תיק בניין	בקשה להיתר: 20130849	סעיף 28
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 11/07/2013 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

ציפורי משה, אחר 30452080, מהרי"ץ 20 ראש העין

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

פרייב בוריס

**אחראי לתכנון השלד**

פרייב בוריס

**כתובת:** רחוב חזון איש 3, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4253 חלקה: 106 מגרש: 1

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/2 שטח מגרש: 651.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת לבית קיים- סגירת קומת עמודים בשטח של 69.10 מ"ר ויציאה לגג

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	02/09/2013		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

ניוד 18.72 מ"ר מקומת גג לקומות התחתונות. הקלה עד 6% בשטח בנייה.

**חוות דעת**

מבוקש להתיר תוספות בניה בקומה א' ובקומת הקרקע. חלק ניכר מקומת הקרקע מוצגת כקיים בהיתר, לא נמצא היתר למבוקש. יש לתאר כל הבנוי שלא בהיתר כמוצג.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013023 מתאריך 15/09/2013 הוחלט:** לשוב ולדון לאחר תיאור כל הקיים שלא בהיתר כמבוקש.

הבקשה לניוד 18.72 מ"ר מקומת גג לקומות התחתונות, הקלה עד 6% בשטח בנייה, פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 28.11.13, שחק ביום 29.11.13, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו. מובא לדיון לאחר שכל הקיים שלא בהיתר תואר כמוצג, ועל כן פורסמו ההקלות כנדרש לאישור המבוקש. יש לתאם המבוקש עם יועץ תנועה. יש לתאם הכניסה הראשית עם הוועדה. יש להוסיף פרטים כנדרש בתכנית הפיתוח. באם מוצעות גדרות יש לציין באופן מדויק ולהוסיף פריסת גדרות.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתומות\*\*

- אישור מ.מ.ל .
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 29	בקשה להיתר: 20121394	תיק בניין: 4855
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**סטטוס:** פעיל

29/11/2012

**תאריך פתיחה:**

**בעלי עניין**

**מבקש**

תאגיד מעינות המשולש, טירה משולש

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

עבד אלחי ג'סאן

**אחראי לתכנון השלד**

עבד אלחי ג'סאן

**גוש וחלקה:** גוש: 8866 חלקה: 17

**מהות הבקשה**

קו סניקה מת"ש כפר קאסם עד לת"ש ג' בראש העין.

**חוות דעת**

בקשה להקמת קו סניקה המוגשת ע"י תאגיד המים של כפר קסם. קו הסניקה עובר מתוכן לספק שירות למגורים בכפר קאסם, לאזור תעשייה ישן בכפר קאסם, ולאזור התעסוקה לב הארץ של כפר קאסם קו הסניקה מתוכנן להתחבר לתחנת שאיבה ג' בתחום ראש העין. יש לוודא כי אין בעיה עם רדיוסי מגן ולקבל אישור משרד הבריאות.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2012028 מתאריך 26/12/2012 הוחלט:**

לאשר בתנאים:

1. הבקשה תבדק ע"י התאגיד "עין אפק", קבלת אישור התאגיד למבוקש.
2. בדיקת התאמת הבקשה אל מול אישורי ועדת התשתיות שליד הוועדה המחוזית.
3. תיאום עם מתכנני רנ/מק/9 ב' (חורשים)
4. תיאום עם אגף שפ"ע - תשתיות.
5. אישורי חפירה יינתנו באמצעות אגף תשתיות.
6. מותנה באישור איכות הסביבה.

מובא לחידוש ההחלטה בוועדת המשנה לאחר שהושלמו כל הדרישות. יש לוודא השלמת כל הנדרש לרבות תיאום עם חברת מפעלי תחנות, ולקבל בקשה להיתר תואמת אישור תאגיד המים.

**החלטות**

לחדש החלטה בתנאים:

בתנאים הקודמים.

בתנאי השלמת הערות הבדיקה.

בתנאי תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

88630000502 : <b>תיק בניין</b>	<b>בקשה להיתר: 20131086</b>	<b>סעיף 30</b>
<b>פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014</b>		

**תאריך פתיחה:** 11/09/2013 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

א.פ.א בע"מ, ח.פ. 5237994, המלאכה 15 ראש העין, 050-7630633

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

משה מרידור

**אחראי לתכנון השלד**

בנדרסקי רוברט

**כתובת:** רחוב המלאכה 15, שכונה: אזור תעשייה חדש

**גוש וחלקה:** גוש: 8863 מגרש: 502

**תוכניות:** אפ/2002/א'

**יעוד:** תעשייה **שטח מגרש:** 4726.00

**שימושים:** תעשייה **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

הוספת קומת גלריה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
09/04/2014	10/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקומה נוספת.  
הקלה עד 6% בשטח בנייה לצורך גלריה.

**חוות דעת**

הבקשה לאישור תוספת למבנה קיים במסגרת הקלות התוכנית לא משקפת את השטחים שנתנו בהיתר יש לציין את כל השטחים שניתנו, ולהבהיר ההקלות בהתאם. יש להבהיר תוספת הקלות בגין נגישות לשטחים מסויימים הנדרשים לנגישות.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013030 מתאריך 11/12/2013 הוחלט:**

לשוב ולדון במסגרת וועדת המשנה לאחר:  
הבהרת המבוקש.  
תיקון הערות חוות הדעת.  
פרסום הקלות כנדרש.

הבקשה להקלה בקומה נוספת, הקלה עד 6% בשטח בנייה לצורך גלריה, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 31.3.14, מלבס ביום 4.4.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום.

קיימת מעלית, מבוקש להוסיף עוד מעלית, כלל המבוקש נבדק מול היתרים קודמים, ונמצא תואם. יש להשלים נספח תנועה עם מאזן חניה לאישור יועץ התנועה של הוועדה. יש לקבל אישור כיבוי אש, נגישות וכל הנדרש לבניין תעשייה ותעסוקה.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור משרד העבודה לנושא מעליות.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.



55070580002	תיק בניין :	20120748	בקשה להיתר :	31	סעיף
פרוטוקול ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך : 15/06/2014					

**תאריך פתיחה:** 15/07/2012 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

גריידי יחיאל, ת.ז. 42048298, ביאליק 16 כפר סבא, 44448, 0577590149  
 חגי רות, ת.ז. 050514215, אהרונוביץ 10 דירה 14 פי"ת, 0505281670

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

משה אינה

**אחראי לתכנון השלד**

כאמל בדיר

**כתובת:** רחוב קוממיות 1, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 5507 חלקה: 58 (ח"ח) מגרש: 2

**יעוד:** מגורים א/2 שטח מגרש: 796.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע למספר משפחות

**מהות הבקשה**

3 יח"ד חדשות:

יח"ד 1: 179.76 מ"ר, מרתף: 50.00 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, ח. מדרגות: 4.02 מ"ר

יח"ד 2: 184.03 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, ח. מדרגות: 3.66 מ"ר

יח"ד 3: 184.03 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, ח. מדרגות: 3.66 מ"ר

משטחים לא מקורים סה"כ: 223.10 מ"ר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/04/2014	12/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה עד 6% בשטח בנייה עבור יחידה 1, במקום 159.60 מ"ר המותרים בשתי קומות, מבוקש 169.32 מ"ר.  
 הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין בקומה העליונה, במקום 11 מ',  
 מבוקש 7.70 מ', 9.40 מ', 10.5 מ' עבור יחידה 1.  
 הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין בקומה העליונה, במקום 11 מ', מבוקש 10 מ' עבור יחידה 2 ו- 3.  
 ניוו 4.60 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' עבור יחידה 2.

**חוות דעת**

בקשה לאישור הקמת 3 יח"ד בשטח כולל 547.82 מ"ר.  
 מבוקש להקים קירות בגבול המגרש- יש להתאים חומרי הגמר לאבן פראית כדוגמת הקירות שבוצעו הברח' רשי.  
 יש לתאם כניסות רכבים למגרש עם יועץ התנועה לוועדה.  
 יש להנמיך 0.00 של מפלס הכניסה במבנה המזרחי, לפחות ב- 60 ס"מ בהתאם לתקנות.  
 חלק מהבניה אינו עומד בקווי בניין: 4 או 0, יש לתקן.  
 חדרים בגג אינם עומדים בקווי בניין לפי אפ/2000 יש להתאים.  
 לא ניתן לאשר מצללה בקו בנין 0-, יש לתקן.  
 יש לצבוע גדרות מוצעות בתוכנית הפיתוח ולשרטט חתך חזית בין המבוקש והשכן כולל גבהים.  
 ניתן להפחית שטח מדרגות פעם אחת- יש לתקן חישובי השטחים בהתאמה.  
 יש לצרף פריסות קירות מוצעים בגבול מגרש, עד 0.60 ס"מ במגרשים פינתיים לפי הוראות תכנית אפ/2000.  
 יש לקבל אישור איכות הסביבה למיקום וגודל פילר אשפה.  
 הגבול הבנוי במנים הצמודים אינו תואם לתשריט החלוקה, יש להתאים.  
 יש לקבל אישור יועץ התנועה לוועדה לפתרונות הגישה והחניה.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2012022 מתאריך 07/11/2012 הוחלט:**  
 לשוב ולדון לאחר השלמת הערות הבדיקה.

מובא לדיון חוזר התכנית מתוקנת בלא בניה על הגג ביחידה המערבית.  
 פתרון החניה המוצע ליחידות הצמודות חופף על שביל הולכי הרגל לכניסה הראשית.  
 יש לתכנן חניות כך שלא יהיה תמרון על שביל הולכי הרגל.  
 חלק מהמבוקש בקומה א' ביחיד 3 חורג מקו בניין לחזית, לא ניתן לאשר, יש לתקן.  
 אין כמות פילרים לאשפה בהתאם לנדרש- יש לתקן.  
 יש לצרף חלוקה מאושרת.  
 יש להתאים הקיר המשותף בין 2 היחידות לקו החלוקה הפנימי.  
 ציין טיח כולל צבע בכיוון השכן.  
 במרפסות בקומה א' מעקה מזכוכית ולא מבניה.  
 המדרגות המוצעות ביחיד מס' 1 חורג מקו בנין

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013023 מתאריך 15/09/2013 הוחלט :**

לאשר בכפוף לשיפור חניה - יועץ  
 תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.  
 תיקון הערות חו"ד.  
 תיאום החניות במגרש, הפרדה בין מהלך הולכי הרגל לתנועה המוטורית.  
 קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.  
 השלמת הדרישות.  
 בתנאי מהנדס העיר.

מובא לדיון חוזר לצורך הבהרה כי מדובר בבקשה במגרש 2, ובמגרשי משנה 3,4,5

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013027 מתאריך 19/11/2013 הוחלט :**

לשוב ולאשר בתנאים :  
 גם בהתייחס למגרשי משנה 3,4,5  
 יש לציין מגרשי המשנה בדף הראשון בהתאם להחלטה זו.  
 בתנאים הקודמים.  
 קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.  
 בתנאי השלמת הערות הבדיקה.  
 בתנאי תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בנייה עבור יחידה 1, במקום 159.60 מ"ר המותרים בשתי קומות, מבוקש 169.32 מ"ר,  
 הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין בקומה העליונה, במקום 11 מ', מבוקש 7.70 מ', 9.40 מ', 10.5 מ' עבור יחידה 1,  
 הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין בקומה העליונה, במקום 11 מ', מבוקש 10 מ' עבור יחידה 2 ו- 3.  
 ניוד 4.60 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' עבור יחידה 2, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 20.3.14, מלבס ביום 21.3.14,  
 ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

יש לצרף פריסות קירות מוצעים בגבול מגרש, עד 0.60 ס"מ במגרשים פינתיים לפי הוראות תכנית אפ/2000.  
 יש לקבל אישור איכות הסביבה למיקום וגודל פילר אשפה.  
 יש לוודא עמידה בכל חו"ד הקודמות.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.

- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לפתרונות פינוי אשפה.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 32	בקשה להיתר: 20121474	תיק בניין: 4826
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 19/12/2012 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

גיספאן יוסי, יהודה הלוי 18 ראש העין

**בעל הנכס**

מינהל מקרקעי ישראל, אחר 20, דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א, קריית הממשלה ת"א, 6701

**עורך**

פרייב בוריס

**אחראי לתכנון השלד**

פרייב בוריס

**כתובת:**

יהודה הלוי 18, המיילדת 18, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:**

גוש: 4270 חלקה: 93 מגרש: 1

**יעוד:**

מגורים א' 2

**שימושים:**

בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת ליחידה 2 בקומה א' בשטח של 5.85 מ"ר, בקומת גג בשטח של 44.18 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.50 מ"ר ופרגולות בשטח של 50.43 מ"ר. תוספת ממ"ד ליחידה 3 בקומת קרקע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
			פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

העברת % 1.78 זכויות מקומה א' לטובת קומת הגג, במקום 30 מ"ר המותרים, מבוקש 44.18 מ"ר.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בהעברת % 1.78 זכויות מקומה א' לטובת קומת הגג, במקום 30 מ"ר המותרים, מבוקש 44.18 מ"ר, פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 8.10.13, שחק ביום 11.10.13, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. מבוקש להסדיר בניה קיימת בקומה א' ובקומת הגג ופיצול ל-2 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"ד בקומת הקרקע, בעלי הזכויות אינם מעוניינים בממ"ד זה, אך אינם מתנגדים לביסוס ממ"ד עליון בחצר המוצמדת להם. לפי בדיקה במערכת ה-GIS יש לעדכן את גבול ההפקעה בחזית המגרש, ולחשב שטחו מחדש. יש לקבל הסכמת שכן לבניה המוצעת בקו 0 צידי.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.

- אישור אגף שפ"ע לפתרונות פינוי אשפה.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

55000000434	תיק בניין:	20140305	בקשה להיתר:	סעיף 33
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014				

**תאריך פתיחה:** 04/03/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

קין אמיר עבור סידי דינה, אחר 56003858, קשת 23 ראש העין, 054-4556601

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

אזולאי יוסי

**אחראי לתכנון השלד**

נחום יזהר

**כתובת:** רחוב קשת 23, שכונה: נווה אפק

**גוש וחלקה:** גוש: 5443 חלקה: 39 מגרש: 434

**תוכניות:** רנ/2009/3, רנ/במ/2009/2

**יעוד:** מגורים א/1 **שטח מגרש:** 449.00

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי ושטח שרות בקומת קרקע+ תוספת בריכה+ תוספת פרגולות+ תוספת שטח עיקרי בקומה א'+ מרפסת לא מקורה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
03/05/2014	03/04/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין אחורי, 0.80 מ' במקום 4 מ' לצורך הקמת בריכה בשטח של 32.30 מ"ר.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי, 0.80 מ' במקום 4 מ' לצורך הקמת בריכה בשטח של 32.30 מ"ר, פורסמה בעיתונים הארץ ביום 11.4.14, הצופה ביום 18.4.14, מלבס ביום 18.4.14, הגובל חתם, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. המבוקש עומד בזכויות הבניה, עם זאת יש לבצע ההתאמות הבאות:

- יש לחשב שטח B+C כשטח עיקרי, ולהתאים המבוקש לקווי בניין בחזית לשטח עיקרי.
- יש ליחשב שטח מקורה מתחת למצללת בטון כשטח עיקרי.
- יש לקבל הסכמת גובל לשינויים בגדר האחריות, ולהוסיף פריסת גדרות.
- יש לוודא מרחק מינמאלי של 1 מ' בין הבריכה לגובל מגרש.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 34	בקשה להיתר: 20140117	תיק בניין: 5129
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 26/01/2014 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

תמר שקד, ת.ז. 003771470, גלעד 36 ראש העין, 052-2523232

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

יובל רותם

**אחראי לתכנון השלד**

יובל רותם

**כתובת:**

גלעד 36, שכונה: נווה אפק

**גוש וחלקה:**

גוש: 5441 חלקה: 130 מגרש: 127

**תוכניות:**

רנ/2009/3

**יעוד:**

מגורים א' 1

**שימושים:**

בית צמוד קרקע דו משפחתי

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת לבית קיים בקומת קרקע וקומה א' ובריכת שחייה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/04/2014	18/03/2014		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין אחורי, במקום 4 מ' מבוקש 1.15 מ' לצורך הקמת בריכת שחייה.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי, במקום 4 מ' מבוקש 1.15 מ' לצורך הקמת בריכת שחייה, פורסמה בעיתונים הצופה ביום 24.3.14, הארץ ביום 25.3.14, מלבס ביום 28.3.14, הגובלים חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. המבוקש עומד בזכויות הבניה, עם זאת יש לחשב שטח הגשר בקומה א'. מבוקש להשתמש בגג הממ"ד הקיים בהיתר כמרפסת. הממ"ד בנוי כדין מעבר לקו הבניין- במרחק של 1.56 מ' מגבול המגרש. לחו"ד הוועדה. יש לגדר את שטח הבריכה בהתאם לנדרש בתקנות, או להמציא פתרון אחר מאושר ע"י יועץ בטיחות.

**החלטות**

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.



- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

סעיף 35	בקשה להיתר: 20101330	תיק בניין: 42720460002
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 28/11/2010 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

יעיש מלכי, ת.ז. 41394164, עליית הנוער 31 ראש העין

**בעל הנכס**

מ.מ.י., דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א, 6701

**עורך**

בשארי רחבעם

**אחראי לתכנון השלד**

בשארי רחבעם

**כתובת:** רחוב עלית הנוער 31, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4272 חלקה: 46 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/1 שטח מגרש: 1429.00

**שימושים:** בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לאישור סגירת קומת עמודים קיימת מוצעת בשטח של: 133.46 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	12/08/2013		פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

הקלה בגודל מגרש מינימלי לצורך מימוש 4 יח"ד, במקום 960 מ"ר, המותרים עפ"י תכנית, מבוקש 953 מ"ר. הקלה בקו בנין צדדי, עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.88 מ'.

**חוות דעת**

**בישיבת רשות רישוי מספר 2013003 מתאריך 20/01/2013 הוחלט:** לשוב ולדון לאחר השלמת הערות הבדיקה.

- בקשה לאישור סגירת קומת עמודים .
- יש להגיש ללפי דרישות סף:
- להגיש על רקע מפת מדידה מעודכנת .
- יש לערוך טבלת שטחים בצורה ברורה - יש לציין כל הזכויות המאושרות, וכל המבוקשות .
- יש לתכנן מקומות חניה בהתאם לתקן.
- מבוקשת תוספת יח"ד, יש לציין במפורש, כולל במהות.
- לא ניתן להגיש על בסיס צילומים מהיתר קודם.

**בישיבת רשות רישוי מספר 2011033 מתאריך 07/11/2011 הוחלט:** לשוב ולדון לאחר השלמת הערות הבדיקה.

- מובא לדיון חוזר בתכנית מתוקנת.
- הבקשה לא תוקנה בהתאם להחלטה קודמת, יש להשלים תכנית פיתוח בהתאם לדרישות סף,
- יש להשלים נספח תנועה כולל לכל המגרש לאישור יועץ התנועה של הוועדה כולל כל פתרונות החניה הנדרשים ע"פ תקן.
- הדף הראשון אינו ברור, יש לציין באופן ברור מספרי היחלדות המצתוארות בבקשה.
- יש לציין השטחים באופן ברור.
- יש להראות פתרונות מיגון לכלל היחידות המתוארות בבקשה.
- יש לתאם פרונוות לפינוי אשפה בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.

הבקשה להקלה בגודל מגרש מינימלי לצורך מימוש 4 יח"ד, במקום 960 מ"ר, המותרים עפ"י תכנית, מבוקש 953 מ"ר ובקו בנין צדדי, עד 10% , במקום 4 מ', מבוקש 3.88 מ', פורסמה בעיתונים הארץ והמבשר ביום 7.1.14, מוקד ביום 9.1.14, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעות נשלחו לבעלי הזכויות בנכס והגובלים בדואר רשום. מובא לדיון בבקשה לאחר פרסום. המבוקש עומד בזכויות הבניה. הבקשה מהווה חלק משתי בקשות צמודות, פתרונות החניה משותפים לשתי הבקשות. יש להוסיף פרטי פיתוח בתיאום עם הוועדה המקומית. יש להצמיד את פתרונות החניה לאחת הבקשות, לרבות כל הפיתוח הנדרש.

## החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה.

## גליון דרישות

- \*\* אישורים וחתומות \*\*
- אישור מ.מ.י, מקור / הוכחת היוון של הנכס בבניה רוויה בלבד
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור הג"א, מקור.
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- אישור מהנדס שהמבנה להריסה אינו ממוצרי אסבסט לרבות לוחות אסבסט.
- במקרים בהם המבנה להריסה מחומר זה יש לפעול עפ"י התקנות.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת טיח בממ"ד.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטיים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטובית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינוי או תיקונו)
- \*\* תיקונים \*\*
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- \*\* תשלומים \*\*
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- \*\* הנחיות \*\*
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח.

55080140002 : <b>תיק בניין</b>	<b>בקשה להיתר: 20130894</b>	<b>סעיף 36</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014006 תאריך: 15/06/2014		

**תאריך פתיחה:** 23/07/2013 **סטטוס:** פעיל

**בעלי עניין**

**מבקש**

דיפני נפתלי, 55728034, שילה 51 ראש העין

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב

**עורך**

סמטבנד מריו

**אחראי לתכנון השלד**

ארנבורג יבגני

**כתובת:**

שילה 51, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:**

גוש: 5508 חלקה: 14 מגרש: 2

**תוכניות:**

אפ/2000

**יעוד:**

מגורים א/2

שטח מגרש: 701.00

**שימושים:**

בית צמוד קרקע חד משפחתי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית מגורים חדש 1 יח"ד בן שתי קומות, חדר על הגג בשטח כולל של 203.86 מ"ר, מרתף, שרות וממ"ד בשטח כולל של 66.15 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	16/09/2013		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה עד 6% בשטח בניה. הקלה לקומה נוספת.

**חוות דעת**

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בניה, הקלה לקומה נוספת, פורסמה בעיתונים הארץ ומוקד ביום 17.10.13 ובעיתון הצופה ביום 16.10.13, הגובלים חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. הוגש צו מניעה זמני התקבל צו מניעה מבית המשפט העליון האוסר בניה במקרקעין עד להחלטה אחרת של בית משפט. מוצע לקבל החלטה כי הבקשה תובא לדיון לאחר הסרת צו המניעה. מובא לדיון חוזר לאחר הסרת צו המניעה ע"י בית המשפט העליון. הוגשה התנגדות לבקשה ע"י שחר לביא אשר מהותה סכסוך קנייני בנוגע לבעלות על המקרקעין. באישור הזכויות של ממ"י לא מאוזכר המתנגד, עם זאת ניתן לידי הוועדה צו עיקול מצרקעין לטובת שחר לביא, כנגד דיפני נפתלי- המבקש. מבוקש להתיר יחידת דיור על מגרש שנוצר לאחר חלוקת משנה. הבקשה כוללת מרתף בשטח של כ- 47 מ"ר, שתי קומות מגורים וחדר על הגג. יש להתאים חצר אנגלית לתקנות(עד- 1.5 מ' מתחת ל- 0.00 מעבר לקו בניין). מבוקש להתיר מחסן וחדר למערכות טכניות בקומת הקרקע. יש לתאם המחסן עם הוועדה המקומית. המבוקש בקומה א' מפוצל בפועל לשתי יחידות דיור- יש לתאם המבוקש עם הוועדה. יש לבטל המצללה בקומה א' מעל הכניסה, שכן ישנו קירוי עליון במפלס הגג. יש לתאם המצללה בקומת הגג עם הוועדה.

**בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014001 מתאריך 09/02/2014 הוחלט:**

לסרב למבוקש מהנימוק שהבקשה כפי שמוצגת מתארת בפועל לפחות 5 יח"ד במגרש בו ניתן לאשר יח"ד אחת.

מובא לדיון חוזר בבקשה אשר הותאמה ליח"ד.

המבוקש בקומת הגג עולה על השטח שחושב מתואר שטח של 204.11, בפועל יש לחשב לרבות חדר הכביסה, סה"כ 208.68 מ"ר.

יש לפרסם הקלה חוזרת לתוספת השטח הנדרש לרישוי.

### מתנגדים

- שחר לביא

### החלטות

להעביר לדיון בוועדת המשנה הקרובה..

### גליון דרישות

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור רשות שדות התעופה(בניינים בגובה כולל מעל 20 מ' ואנטנות).
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- לרבות הצהרת מתכנן על התאמת הקובץ להיתר הבניה.
- \*\*תשלומים\*\*
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

**שם התכנית:** נצבא - שכונת קסם

**סוג סעיף** אישור בקשה

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/9/ב	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

המבקש

נצבא

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש : 4252 חלקי חלקות : 9, 110, 120 - 121, 123, 125, 126

גוש : 4253 חלקי חלקות : 199, 202

גוש : 8866 חלקי חלקות : 46, 49

**מטרת התכנית**

תכנית בינוי מפורטת למתחם המגורים מתכנית רנ/9/ב(החורשים)

**הערות בדיקה**

תכנית הבינוי מוגשת ע"פ הוראות תכנית רנ/9/ב.

התכנית מציגה מפלסי פיתוח עקרוניים, תכנון רעיוני של שטחי הציבור, ותכנון שלד התנועה של המתחם.

עם זאת יש לוודא כי תכנית הבינוי תכלול את כל היקף הקו הכחול של תכנית רנ/9/ב.

התכנית מציגה חניות עיליות מעטות, המשמשות גם לצרכי רחובות כבוי, ולצרכים תפעוליים.

בנספח הבינוי אין חניות עיליות, אך הן מתאפשרות מהוראות התכנית.

נספח הבינוי מצמצם את כמות הרמפות היורדות אל החניונים התת קרקעיים.

התכנית קובעת כי יש להשאיר 30% משטח כל מגרש להחדרת מי נגר, טרם התקבל נספח המציג כמות השטחים הפנויים הנ"ל.

תכנית הבינוי תואמה עם יועץ התנועה לוועדה, עם תאגיד המים לנושא מפלסי הפיתוח העקרוניים, והוצגה לאגף שפ"ע.

התכנית מציגה פתרונות ניקוז עקרוניים, עם זאת לא ברור כיצד מוחדרים המים בתחום השצ"פ המרכזי הגדול, על פניו

ע"פ הסימונים בתכנית הפיתוח חלק ממי הנגר מנוקז כנגר עילי כלפי הרחובות, שלא בהתאם להנחיות נספח הניקוז של תכנית

רנ/9/א.

טרם התקבל תיאום סופי לנושא הניקוז עם מנהל מחלקת התשתיות בעירייה.

תכנית הבינוי מצגיגה חניות תת קרקעיות מתחת לשצ"פים כמתאפשר מהוראות תכנית רנ/9/ב.

עם זאת הבנוסף לחניות מוצגים מחסנים ומערכות טכניות- יש לבטלם ולהציג חניות בלבד.

התכניות החלות על הקרקע מחייבות השארת רצועות פנויות להעברת תשתיות תת קרקעיות, יש לסמן באופן ברור את מעבר

הרצועות הנ"ל, גם בהתחשב בחניות הפרטיות המוצחעות מתחת לשצ"פים.

תכנית הפיתוח מציגה עקרונות תכנון לשצ"פ- יש לבדוק נושא הסכם הפיתוח, שכן פיתוח השצ"פ קשור באופן ישיר למפלסי

הפיתוח ולפתרונות הניקוז במגרשי המגורים.

**בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2014003 מתאריך 03/04/2014 הוחלט :**

לשוב ולדון לאחר :

הגשת מסמכי בינוי הכוללים את כל הקו הכחול של התכנית, לרבות העמדה עקרונית של מבני המסחר,

מפלסי פיתוח עקרוניים של מגרשי השב"צ, ופתרונות ניקוז ותשתית לכל המגרשים המיועדים לבניה הנכללים בתכנית.

הכללת תמהיל יחידות דיור כנספח לתכנית הבינוי לרבות דירות 3 חדרים.

תיאום תכנון עקרוני של השצ"פ המרכזי עם אזורים להשעיית החדרת מי נגר עילי,

תיאום איזורי קליטה למי נגר המופעים כניקוז בזרימה עילית.

השלמת תיאום פתרונות הניקוז והטיפול במי הנגר, קבלת אישור מחלקת התשתיות לנושא פתרונות הניקוז,

ההשגחה וההחדרה של מי הנגר, בדיקת הנושא גם כחלק מהפתרון המרחבי הכולל לנושא הניקוז.

התאמת הבינוי המוצע להוראות התכנית בעניין שטח פנוי להחדרת מי נגר בתחום מגרשי המגורים.

בלא כל שימוש מתחת לשצ"פים למעט חניות ומיסעות.

תיאום השארית רצועות תת קרקעיות פנויות להעברת תשתיות מתחת לשצ"פים.  
נושא פיתוח השטחים הציבוריים- יש לסייג כי אישור רמת ומפרט הפיתוח המוצע מותנה בחתימה על הסכם פיתוח מתאים.  
בתנאי מהנדס העיר.

**12.06.14) מובא לדין חוזר מחוץ לסדר היום**

בוצעו השלמות בתכנית הבינוי :

מסמכי הבינוי כוללים את כל תחום הקו הכחול וקובעים מפלסי פיתוח עקרוניים לכל המגרשים לרבות מגרשי השב"צ.  
נושא החדרת מי נגר :

מגרשי המגורים משאירים שטחים להחדרת מי נגר במידה נמוכה מהמצויין בהוראות התכנית(30%) , לפי המפתח הבא :

**מגרש אחוז מוצע:**

101	12%
102	5%
103	3%
104	3%
105	11%
106	9%
107	4%
108	11%

הוסף נספח ניקוז לרבות חו"ד של יועץ קרקע והידרולוג.

חו"ד מפרטת הטענות הבאות :

1. לא ניתן להחדיר מי נגר באזור זה בשל סוג הקרקע, ומציע פתרון של השחית מי הנגר התחום השצ"פ בהתבסס על גמישויות המתאפרות מתמ"א 3/ב/34, 4/ב/34.
2. ניתן לנצל את השצ"פ המרכזי כאזור קולט למי הנגר ממגרשי המגורים ובו לשלב פתרונות איגום שהיה וחלחול.
3. סך השטח המיועד להחדרות ולהשהיה במגרשי המגורים ובשצ"פ כמעט כפול מהשטח המינימאלי הנדרש ע"פ הוראות תמ"א 3/ב/34.

מוצע לקבל חו"ד בלתי תלויה של מומחה בתחום לבדיקת הטענות והצעות הפתרונות המוצגים בחוות הדעת.  
תכנון :

תכנית הבינוי מבקשת לאשר מעבר תת קרקעי מתחת לשצ"פ המרכזי לצורך פתרונות מילוט הנדרשים ע"פ התקנות בעניין בטיחות אש בחניונים תת קרקעיים.

תכנית הבינוי מציעה מילוי אדמה בגובה של 1.8 מ' מעל המעבר הנ"ל.

בתחום השצ"פ באזור זה מתוכנן פיתוח נופי אינטנסיבי לרבות נטיעת עצים רחבי נוף.

הקמת מעבר כנ"ל עלולה לגרור חבות בתיקון נזקי מים ו/או שורשים שעלולים להגרם בשל פיתוח השצ"פ.

לפי הוראות התכנית בתחום שצ"פ זה לא ניתן להקים חניונים תת קרקעיים.

יש לתאם פתרון מילוט חלופי בלא מעבר תת קרקעי מתחת לשצ"פ זה.

נחתם חוזה פיתוח מול היזם אשר יפתח את השצ"פים הכבישים והמדרכות.

יש לוודא כי סטנדרט הפיתוח המוצג בנספח הנתון לתכנית הבינוי עומד בעלות הפיתוח המוסכמת לפרוייקט, לקבל התחייבות מתאימה של היזם לאישור גורמי העירייה הרלוונטיים.

**מהלך דיון**

נציג לשכת התכנון המחוזית : ע"פ בדיקה מול היועמ"ש לוועדה המחוזית, לא ניתן לאשר תכנית בינוי ובהמשך הקלות מהוראות תכנית הקובעות שטח מגרש מינימאלי להחדרת מי נגר.

ההקלות בתמ"א 3/ב/34, 4/ב/34 מאפשרות שינוי לנושא שטח נדרש להחדרת מי נגר בדרך של תכנית ולא בדרך של הקלה.

**החלטות**

לשוב ולדון בתכנית בינוי אשר תציג 30% שטח להשהיה ולהחדרת מי נגר מכל מגרש.