

תאריך: 13/12/2011
ת. עברי: י"ז כסלו תשע"ב

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007

בתאריך: 27/11/2011 א' כסלו תשע"ב שעה 17:00

נכחו:

חברים:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| - משה סיני | - יו"ר הועדה המקומית |
| - רזיאל אחרק | - חבר ועדה |
| - אבינועם טובים | - חבר ועדה |
| - יעקב אדמוני | - חבר ועדה |
| - נתנאל בן יוסף אחרק, עו"ד | - חבר ועדה |
| - מתי יצחק | - חבר ועדה |
| - מיכאל מלמד | - חבר ועדה |

נציגים:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| - פאר טניה | - נציג מינהל מקרקעי ישראל |
| - טימור מגרלי | - נציג משרד השיכון |
| - דוד ינקוביץ | - נציג מכבי אש |
| - רוזליה פישקין | - נציגת משרד הבריאות |
| - עדית בר יוסף | - נציגת שר הפנים |
| - ורד אדרי | - נציגת משרד איכות הסביבה |

סגל:

| | |
|-------------------|----------------------------|
| - אירית נתן | - מנכ"לית |
| - רו"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 |
| - אחרק אהובה | - מזכירת הועדה |
| - מיקי קפון | - מנהל הועדה לתכנון ובנייה |

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 2011006 מיום 13.11.11

תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תאור ישות | גו'ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|------------------|-------------|--|---|---------------------------------|---|-----|
| 1 | בקשה להיתר | 20110704 | בית משותף, בניה חדשה | גוש: 5498 מגרש: 3104 | גבעות טל ר.א. בע"מ | רחוב גבעת טל, שכונה: גבעת טל | 5 |
| 2 | תוכנית בניין עיר | חמ/815 | משפחת יעיש | גוש: 4272 מחלקה: 59 עד חלקה: 59 | משפי יעיש | עלית הנוער 26, שכונה: ראש העין הותיקה | 8 |
| 3 | דיון עקרוני | 2011011 | חלוקה עקרונית למתחמי פיתוח של המרכז האזרחי | גוש: 4273 חלקה: 52 | עיריית ראש-העין | צה"ל, שבזי, שכונה: ראש העין הותיקה | 10 |
| 4 | דיון עקרוני | 2011010 | בקשה להסכמה עקרונית לקידום תכנית לשינוי יעוד | גוש: 4272 חלקה: 140 | בי גי אף בולדינגס | גיון קנדי 9-11, החמישה, שכונה: ראש | 11 |
| 5 | דיון עקרוני | 2011012 | קבלת החלטה על שינוי תקן חניה בתחום מתחם A, | | | | 12 |
| 6 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/148 | חב' אפרידר | גוש: 4271 מחלקה: 145 עד חלקה: 145 | | | 13 |
| 7 | תוכנית בניין עיר | רנ/22/א | שער ראש העין | גוש: 8865 מחלקה: 18 עד חלקה: 18 | עו"ד איתן חסון בשם בעלי הזכויות | מבצע | 15 |
| 8 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/48 | הכהן זיוה | גוש: 5019 מחלקה: 45 עד חלקה: 45 | הכהן זיוה | 44 | 17 |
| 9 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/140 | יגאל יוסף | גוש: 4259 מחלקה: 18 עד חלקה: 18 | יגאל יוסף | צה"ל 44, שכונה: ראש העין הותיקה | 19 |
| 10 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/140/א | ארז י.ב.מ בע"מ | | | צה"ל 46, שכונה: ראש העין הותיקה | 22 |
| 11 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/145 | חמרי עובדיה | גוש: 4253 מחלקה: 42 עד חלקה: 42 | חמרי עובדיה | רמב"ס 1, שכונה: ראש העין הותיקה | 24 |
| 12 | תוכנית בניין עיר | רנ/מק/147 | חרזי סלומון | גוש: 4270 מחלקה: 43 עד חלקה: 43 | | בעל מלאכת שלמה 3, שכונה: ראש | 26 |
| 13 | תוכנית בניין עיר | רנ/64 | משפי שעבלי | גוש: 5512 מחלקה: 58 עד חלקה: 58 | שעבלי יהודה ונירה | עין גדי 5 | 28 |
| 14 | תוכנית בניין עיר | חמ/184/ה | מזרחי מרדכי | | | | 29 |
| 15 | תוכנית בניין עיר | חמ/130 | שמחי יוסף | גוש: 4271 מחלקה: 130 עד חלקה: 130 | שמחי יוסף | שבזי 54, שכונה: ראש העין הותיקה | 30 |
| 16 | תוכנית בניין עיר | חמ/570/ה | חביב אברהם | גוש: 4270 מחלקה: 98 עד חלקה: 98 | | שבזי 129, שכונה: ראש העין הותיקה | 31 |
| 17 | בקשה להיתר | 20111181 | בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים | גוש: 4270 חלקה: 98 מגרש: 2 | חביב אברהם | רחוב שבזי 129, שכונה: ראש העין הותיקה | 32 |
| 18 | בקשה להיתר | 20111050 | בניה חדשה | גוש: 4271 חלקה: 41 מגרש: 2 | עדני מרים ניסים ורונית | רחוב אבן גבירול, שכונה: ראש העין הותיקה | 34 |

תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תאור ישות | גו'ח | בעל עניין | כתובת | עמ' / |
|------|------------------|----------|--|-------------------------------------|------------------------------|---|-------|
| 19 | בקשה להיתר | 20110135 | בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה | גוש: 4271 חלקה: 120 מגרש: 1 | אחרק יחיאל קיימת התנגדות | רחוב אפק 13, שכונה: ראש העין הותיקה | 36 |
| 20 | בקשה להיתר | 20090621 | בית צמוד קרקע דו משפחתי, בניה חדשה | גוש: 4272 חלקה: 143 מגרש: 4 | אשואל זכריה קיימת התנגדות | רחוב מלכי ישראל 10, שכונה: ראש | 39 |
| 21 | בקשה להיתר | 20111253 | בית צמוד קרקע למספר משפחות, תוספת למבנה קיים | גוש: 4272 חלקה: 111 מגרש: 1 | אלכורט שמעון | רחוב דקר 28, שכונה: ראש העין הותיקה | 41 |
| 22 | בקשה להיתר | 20110488 | בית צמוד קרקע למספר משפחות, תוספת למבנה קיים | גוש: 5442 חלקה: 212 מגרש: 722 | פרחי עוזי | רחוב פולג 17, שכונה: נווה אפק | 43 |
| 23 | בקשה לשימוש חורג | 20110265 | בית צמוד קרקע למספר משפחות, שימוש חורג | גוש: 4272 חלקה: 62 מגרש: 2 | יעקב טירם עבור סעדה חנה | רחוב הרצל כניסה 1, שכונה: ראש | 46 |
| 24 | בקשה לשימוש חורג | 20111247 | שימוש חורג | גוש: 5497 מגרש: 3122 | אברהם כרמית ויאיר | רחוב תורי זהב 30, שכונה: מצפה אפק | 48 |

| | | |
|--|----------------------|------------------------|
| סעיף 1 | בקשה להיתר: 20110704 | תיק בניין: 54980003104 |
| פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | |

בעלי עניין

מבקש

גבעות טל ר.א. בע"מ

עורך

רגב יובל

כתובת:

רחוב גבעת טל, שכונה: גבעת טל

גוש וחלקה:

גוש: 5498 מגרש: 3104

תוכניות:

אפ/במ/2010

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה לאישור הקמת בנין מגורים מס' 1 18 יח"ד ב 6 קומות. הבניין כולל 4 דירות גן, 11 דירות טיפוסיות ו- 3 דירות פנטהאוס.

שטח מוצע: 1,841.76 מ"ר, ממ"דים: 216.00 מ"ר, מתקנים ומערי טכניות: 6.90 מ"ר, חדרי מדרגות: 86.97 מ"ר, מבואות קומתיות: 113.32 מ"ר, קומה מפולשת: 49.41 מ"ר, מבואת כניסה: 27.86 מ"ר, פרגולות אור וצל: 42.45 מ"ר ומרפסות מקורות: 143.10 מ"ר.

חוות דעת

בישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 2011006 מתאריך 13/11/2011 הוחלט: לשוב ולדון לאחר בדיקת הטענות החדשות שהוצגו ע"י עו"ד אמיר לירן בעת הדיון בבקשה.

הבקשה להקלה להבלטת מרפסות 2.00 מ' מעבר לקו הבנין, תוספת 8 יח"ד, במקום 42 יח"ד המותרות, מבוקש 50 יח"ד תוספת 2 קומות, במקום 4 קומות המותרות, מבוקש 6 קומות, פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 17.7.11 ובעיתון שחק ביום 15.7.11, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום ביום 14.7.11

המבנה המבוקש הינו המבנה האחרון בשורת המבנים בבנייה רוויה, ולכן יש לו חשיבות כנקודת ציון שכונתית.

יש לשפר חזיתות לכיוון הככר.

יש לתחום את הבניין המבוקש באדום.

לציין גבול המגרש הצמוד לבנייה המבוקשת.

לציין את כיוון החזיתות(דרום, צפון וכו)

חישוב שטחי שרות (חדרי כביסה ומשטח שרות).

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2011002 מתאריך 28/08/2011 הוחלט: לשוב ולדון לאחר:

1. משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקות הגובלות.

2. קבלת תכנית הכוללת חתך דרך המבנה ועד רחוב תורי זהב.

3. לאשר עקרונית תוספת זכויות בניה לשטחי שירות ליחידות שנוספו בהקלה לפי פירוט שיוצג בדיון החוזר.

מובא לדיון חוזר לאחר ביצוע פרסומים, התקבלו התנגדויות של דיירים ברחוב תורי זהב:

התנגדות יורם ושרה גלעזר, רח' תורי זהב 42 :

1. שינוי בציביון האזור, שינוי במראה הנשקף מהבית בניין גבוה במקום 4 קומות.
2. הבניין נמצא מדרום מזרח ולכן מסתיר את שמש הבוקר.
3. נודע על כוונת היזם לבצע הגבהה המבנה ב-4 מ' מעל הגובה בתכנית אפ/2010.
4. ירידת ערך כתוצאה מהסעיפים הנ"ל.
5. תוספת שטח הינה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן להוסיף קומות.

התנגדות יוסף צדוק בשם דיירי רחוב תורי זהב :

15, 17, 19, 25, 29, 38, 40, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 70 :

1. פרטיות.
2. שבירת נוף.
3. פיל לבן.
4. שינוי צביון השכונה.
5. היום יקבל הקלה קטנה מחר יבקש עוד.
6. חסימת אוויר .
7. רעש.

תאור המבוקש :

המבנה המבוקש הינו מבנה במספר מפלסים :

4 קומות באגף הצפוני, +4 5 קומות באגף דרומי.

במסגרת הבקשה מוצגת הדירה במפלס הגבוה ביותר בצמוד לחזית המערבית הקרובה לרח' תורי זהב.

במסגרת הבקשה מוצג פיתוח מגרש מדורג , גובה קיר מקסימאלי לכוון רח' תורי זהב הינו כ-6 מ'.

וקיר תמך נוסף בגובה 2 מ' בנסיגה פנימית.

נראה שיש טעות טכנית בשרטוט החתך הפונה לרח' תורי זהב.

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2011006 מתאריך 13/11/2011 הוחלט :

לשוב ולדון לאחר :

בדיקת טענות עו"ד אמיר כפי שהוצגו בעת הדיון(פרוטוקול טרם אושר).

עיקרי טענות עו"ד אמיר לירן :

1. ההקלה שפורסמה - 50 יח"ד במקום 42 במגרש 3104 אינה תואמת לתקנות סטיה ניכרת שכן מס' היח"ד המקסימאלי הניתן לאישור במגרש הינו 30, לפי הוראות התכנית החלה ולכן בהקלה הינו מקסימום 36.
2. המגרשים לכיוון תורי זהב, מס' 2101, 20102 מבוססים על מילוי בגובה של 6-10 מ' כלומר ההגבהה שוות ערך לגובה של כ-2 עד 3 קומות. המושג פני קרקע סופיים כפי שמוזכר בתקנון התכנית החלה, לפרשנותו הינם פני הקרקע הטבעיים.
3. שינוי הטופוגרפיה במקרה זה הינו קיצוני ולא סביר.
4. שינוי הטופוגרפיה במגרשים הנ"ל, שאינו ניתן לאישור מייתר את הגבהה מגרש 3104.
5. יש להורות על תכנון מחדש ללא מילוי.

החלטות

החלטה :

א. לדון בהתנגדות :

התנגדות מר יורם גלעזר :

1. התנגדות בנוגע לשינוי הצביון ושינוי מראה :

לדחות ההתנגדות בנוגע לשינוי הציביון, מהנימוק שמבנה המתנגד נמוך בכ- 8 מ' מפלס הפיתוח של המבנה המבוקש בשל הבדלי טופוגרפיה טבעיים אשר הכתיבו מפלסי פיתוח לכל המתחם- לרבות למגרש הנ"ל, לפי הוראות התכנית ניתן היה לבנות 4 קומות, תוספת הקומה החלקית אינה גורמת להסתרת נוף נוספת. לקבל ההתנגדות בנוגע למראה בחלקה, ולשנות הבינוי לשני אגפים- מזרחי ומערבי, האגף המערבי הקרוב לרח' תורי זהב בגובה 4 קומות, האגף המזרחי בגובה 6+4 קומות, לאפשר מרפסות מדורגות לקומות 6+4 מעל האגף המזרחי, לחייב שתילת

- עצים בוגרים כחלק מתנאי ההיתר בתחום הפיתוח המדורג הפונה לרח' תורי זהב.
2. התנגדות בנוגע להסתרת השמש : **לדחות ההתנגדות** מהנימוק שלפי בדיקה שנעשתה לגבי יום שיא החורף, תוספת הקומות אינה מרעה את ההצללה הנגרמת צלפי המצב התכנוני המאושר.
3. הגבהת גובה הפיתוח : **לדחות ההתנגדות** מהנימוק שמפלס הפיתוח של המגרש נקבע ע"פ תכנית הפיתוח הכללית למתחם ע"י צוות יועצי הפיתוח לוועדה המקומית, והוא נמוך ככל הניתן. בכל מקרה לא יאושר מפלס פיתוח אחר מהמפלס שנקבע בתכנית הפיתוח הכללית.
4. התנגדות בנוגע לירידת ערך : **לדחות ההתנגדות** מהנימוק שאין הוועדה דנה בנושאי קניין.
5. ההתנגדות בנוגע לתוספת הזכויות : לדחות ההתנגדות מכיוון שמבוקש לתוספת זכויות בניה לתכליות שירות הניתנת להוספה לפי התקנות באם מאושרת הקלה לתוספת יח"ד, תוספת הקומות תואמת תקנות סטיה ניכרת.

התנגדות יוסף צדוק בשם תושבי הרחוב :
לקבל ההתנגדות בחלקה בנוגע לגובה הסיתוח ביחס לרח' תורי זהב, לדחות ההתנגדות בנוגע לתוספת הקומות מהנימוק שההקלה המבוקשת אינה משנה באופן מהותי את שניתן היה לבנות לפי התכנית המאושרת.

התנגדות עו"ד אמיר לירן :

1. ההתנגדות בנוגע למס' יחידות הדיור : **לקבל ההתנגדות** ולבחון היקף יחידות הדיור בכלל מגרשי הבניה הרוויחה, ובמקרה הצורך לבצע פרסום חוזר כנדרש.
2. ההתנגדות בנוגע לכמות המילוי ומפלס הפיתוח : **לקבל ההתנגדות בחלקה**, להתאים מפלסי הכניסה בבקשה למפלסי הפיתוח שהותרו בבקשה להיתר לעבודות פיתוח מס' 20110512, ולקבוע דירוג נוסף לכיוון רח' תורי זהב בתיאום עם מהנדס העיר.
- לדחות ההתנגדות** בנוגע לעצם מילוי הקרקע מהנימוק שמפלסי הפיתוח העקרוניים בכל המתחם נקבעו ע"פ אילוצים הנדסיים ע"י צוות מתכנני הפיתוח הכללי.
- עם ההתאמה למפלסים שנקבעו, יוגבה מפלס הפיתוח בכ- 5 מ' בלבד לכיוון רח' תורי זהב, הפרש זה ידורג בתיאום עם הוועדה המקומית.
3. ההתנגדות בנוגע לביטול המילוי - **לדחות ההתנגדות** מהנימוק שפני הקרקע הסופיים אינם פני הקרקע הטבעיים, וישנו כורך הנדסי בשינוי טופוגרפיה בראיה כללית של המתחם.

ב. לשוב ולדון לאחר בתנאים הבאים :

התאמת היקף יח"ד המותרות בשני המגרשים (42 יח"ד בסה"כ במגבלת 30 יח"ד למגרש בודד), וחישוב הקלה ביחס לכל מגרש בנפרד.
 עדכון מפלסי הכניסה הראשיים בהתאם למפלסי הפיתוח המאושרים, לרבות דירוג הפיתוח לכיוון רח' תורי זהב.
 עדכון התכנון לפי אגף מערבי נמוך, אגף מזרחי גבוה, להוסיף שתילת עצים בוגרים בתחום הפיתוח המדורג.
 אישור תכנית הבינוי לרבות תיאום עם יועץ התנועה לוועדה המקומית.

| | |
|--|-----------------------------|
| סעיף 2 | תשריט חלוקה : חמ/815 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך : 27/11/2011 | |

| | |
|--------------------|---------------------|
| שם התכנית: | משפחת יעיש |
| סוג סעיף | דיון בהתנגדויות |
| סוג תוכנית | תשריט חלוקה |
| | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 2920.00 (2.92 דונם) |

| | |
|-------------------|---------------|
| מספר תכנית | יחס |
| 2000/אפ | בהתאם לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

משפ' יעיש

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

מתנגד

יעיש עובדיה , דוד המלך 36 ראש העין ראש העין

עלית הנוער 26 , שכונה : ראש העין הותיקה

כתובות

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4272 | לא | 59 | 59 | כן |

מטרת התכנית

חלוקה עיקרית.

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2011011 מתאריך 01/06/2011 הוחלט :
לאשר התשריט כפוף למשלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בחלקה ובתנאי השלמת גליון דרישות.

הוחלט בישיבת רשות רישוי 2007023 : שנערכה ב: 05/07/07
לאשר התשריט בתנאי השלמת גליון דרישות.

הוחלט בישיבת רשות רישוי 2009002 : שנערכה ב: 15/03/09
היתרים קודמים נתנו על סמך תכנית חלוקה על בסיס ממ/830. תכנית שינויים שתוגש (אם תוגש) תתבסס על אותה חלוקה.

הוחלט בישיבת רשות רישוי 2009010 : שנערכה ב: 06/05/09
על רקע תשריט חלוקה קודם כמו גם לפי ממ/1150 וממ/830 ועל רקע היתרי בנייה קודמים שהוצאו בהסתמך על חלוקה זו, לאשר המבוקש בכפוף למילוי גליון דרישות.
הודעה תימסר למתנגד.

הוחלט בישיבת רשות רישוי 2009008 : שנערכה ב: 02/07/09

להוריד מסדר היום.

החלטת ועדת הערר:

מדובר בנושא בו נקבע קטגורית כי אפ/2000 היא זו הגוברת והוראותיה הן המחייבות אשר על כן ולאור כל האמור הדיון מוחזר לוועדה המקומית על מנת לשמוע ולהכריע בטענות הצדדים לגופם. יוזכר כי גופי התכנון לא יכריעו בסוגיות קנייניות. הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2009007 : שנערכה ב: 17/01/10 הועדה שבה ומאשרת החלטתה מיום 1.9.09. עמדת הוועדה הינה כי אישור תשריט שלא עפ"י תכנית ממ/1150, הוא בבחינת התערבות והכרעה במחלוקת קניינית מובהקת, מהסוג שעל ביהמ"ש המוסמך בו.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2009004 : שנערכה ב: 01/09/09

על רקע תכנית ממ/1150 ועל רקע היתרי בניה קודמים שהוצאו בהסתמך על חלוקה מוסכמת זו, הרי שניתן לאשר תשריט התואם את תשריט תכנית ממ/1150 בלבד. ניתן לשנות חלוקה סטטוטורית ומוסכמת זו רק באמצעות פניה לערכאות, או באמצעות אישורה של תכנית חדשה, על כל המשתמע והכרוך בכך.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולה 2009007 שנערכה ב: 17/01/10

הועדה שבה ומאשרת החלטתה מיום 1.9.09. עמדת הוועדה הינה כי אישור תשריט שלא עפ"י תכנית ממ/1150, הוא בבחינת התערבות והכרעה במחלוקת קניינית מובהקת, מהסוג שעל ביהמ"ש המוסמך בו.

הוחלט בישיבת רשות הרישוי 2011011 שנערכה ב: 01/06/11

לאשר התשריט כפוף למשלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בחלקה ובתנאי השלמת גליון דרישות.

בעקבות משלוח ההודעות התקבלה התנגדות:

עיקר ההתנגדות כי אישור החלוקה לפי תכנית ממ/1150 פוגע בזכויות הקנייניות של המתנגדים.

הערות:

החלוקה נקבעה בתכנית ממ/1150 שנשארה בתוקף גם בתכנית אפ/2000.

הדרך לשנות חלוקה שנקבעה בתכנית הינה ע"י תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה, אחרת ניתן לאשר חלוקה רק לפי הוראות התכנית שבתוקף.

וועדת הערר דחתה ערר בנדון כפי שפורט לעיל.

החלטות

לדון שנית בוועדה הקרובה לאחר מתן אפשרות לצדדים להגיע להסכמות.

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- התחייבות להריסת הבניה הלא חוקית טרם קבלת היתר בניה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח

| | |
|---|-----------------------------|
| סעיף 3 | דיון עקרוני: 2011011 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | |

תאריך פתיחה: 08/11/2011

בעלי ענין

מבקש

עיריית ראש-העין

כתובות צה"ל, שבזי, שכונה: ראש העין הותיקה

גושים חלקות גוש: 4273 חלקה: 52

תוכניות: רנ/10

יעוד: מעיר

מהות הדיון

דיון על אישור חלוקה עקרונית של מתחם A הכלול ביעוד מרכז אזרחי משולב לפי תכנית רנ/10 לשני מגרשים עיקריים: מסחרי, ושב"צ, כולל פיתוח עקרוני בהיבט של נגישות.

החלטות

לאשר החלוקה העקרונית למתחמים, ולקדם תכנית התואמת לחלוקה המוצעת.

תאריך פתיחה: 01/11/2011

בעלי ענין

מבקש

בי גי אף בולדינגס

כתובות

ג'ון קנדי 11-9, החמישה, שכונה: ראש העין הותיקה

גושים חלקות

גוש: 4272 חלקה: 140

מהות הדיון

בקשת מר מתי פיכמן מטעם גי בי אף הולדינגס בעלי הזכויות של דירה מס' 5 להסכמת הוועדה המקומית להכנת ולקידום של תכנית למבנה הבריטי ברח' ג'ון קנדי פינת החמישה.

מטרת התכנית:

שימור המבנה, שינוי היעוד משב"צ לשימושים סחירים, הסדרת מעמד המשתמשים במקרקעין ע"י חכירה לאחר אישור התכנית. העירייה תהיה חתומה על הבקשה, עלויות קידום התכנית תהיינה ע"ח המבקשים.

החלטות

לשוב ולדון לאחר:

1. קבלת הסכמה עקרונית של מנהל מקרקעי ישראל.
2. קבלת הסכמת הפונים להריסת תוספות הבניה שנבנו מעבר למבנה המקורי, כתנאי לקידום תכנית.

| | |
|---|----------------------|
| סעיף 5 | דיון עקרוני: 2011012 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | |

תאריך פתיחה: 10/11/2011

מהות הדיון

קבלת החלטה על שינוי תקן החניה בתכנית רנ/מק/265א, מתחם A.

החלטות

לתמוך בתקן חניה של 1.8 בתחום תכנית רנ/265א.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| שם התכנית: | חב' אפרידר |
| סוג סעיף | דיון לצורך הפקדה |
| סוג תוכנית | שינוי תכנית מתאר מקומית |
| | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 6439.00 (6.44 דונם) |

| מספר תכנית | יחס |
|------------|---------------|
| רנ/מק/10/א | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

מבקש

חב' אפרידר

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4271 | | 145 | 145 | לא |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|------|-------|---------|------------|
| 4271 | 101 | 101 | כן |
| 4271 | 501 | 501 | כן |

מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה משולב מסחר ומגורים.

הוראות התוכנית

1. איחוד בהסכמה לפי סעיף 62א(א).
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4.
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) 5.
- קביעת נספח בינוי מנחה.
- קביעת נספח תנועה לרבות כניסה לחניון תת קרקעי.
- קביעת זכויות בניה ליעודים השונים בהתאם לתכנית קודמת.

הערות בדיקה

1. התכנית מבקשת לאחד מגרש מסחר ומגרש מגורים למגרש אחד ביעוד מגורים משולב מסחר עם חזית מסחרית. לחו"ד יועמ"ש באם בסמכות מקומית.

2. התכנית נמצאת במיקום אסטרטגי על צומת הרחובות שלדמה המלך/שבזי. תכנית הבינוי שהוגשה חסרה בהיבט של הצגת אופי הבינוי המבוקש. יש לבחון הדמיות וחלופות בינוי בשל המיקום הנ"ל, בדגש על התאמה לבינוי המאושר של רחוב שבזי, לרבות דירוג, ויצירת דיור מיוחד.
3. התכנית מבקשת לאפשר חניה תת קרקעית בגישה מרחוב שבזי. יש לקבל נספח תנועה מפורט, לרבות תכנית מפלס המרתף, לצורך בדיקת היתכנות שחל יועץ התנועה לוועדה. יש לסמן כל העצים לפי תיקון 89, לסמן עצים להעתקה/עצים לעקירה, באישור פקיד היערות של קק"ל. יש לסמן המידע הנ"ל באופן ברור ע"ג תשריט ונספח הבינוי. התכנית אינה מפרטת הוראות בינוי לתכליות השונות, ואינה מגדירה את אופי הבינוי. יש להציג תשריט בקנה מידה מפורט יותר.
4. זכות הדרך לפי התכנית החלה - 24 מ'. תשריט מצב מאושר + מוצע, אינו תואם לנתון הנ"ל, יש להראות במצב מאושר את ההפקעה, ולהתאים המגרשים.
5. יש לפרט הוראות בנוגע לתנאים למתן היתר, והוראות נוספות. התכנית המבוקשת קרובה ל- 100%, יש להקטין ל- 70% ולהראות שטח פתוח משמעותי לכיוון הצומת. יש לתקן טבלת זכויות בתיאום עם הוועדה.

החלטות

לדון שנית בתכנית וזאת לאחר :

1. תיאום תכנון עם מהנדס העיר אשר יציג את אופי הבניה הסופי המבוקש, קיבולת הבניה, ועיצוב המגרש בהתחשב במיקומו המרכזי על צומת רחובות ראשי, לרבות הדמיות והצגתו בפני חברי הוועדה.
2. תיאום ובדיקה מוקדמים עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

גליון דרישות

- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- הבטחת תשלום היטל השבחה ע"י היזמים ו/ או בעלי הזכויות וכן התחייבות לשיפוי הועדה בגין תביעות
- לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (בתאום עם היועץ המשפטי לוועדה).
- חו"ד יועמ"ש
- הוספת סעיף בתקנון התכנית כלהלן :
- " היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות. במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות"
- אשור מהנדס הועדה

שם התכנית: שער ראש העין
סוג סעיף: דיון לצורך המלצה להפקדה
סוג תוכנית: שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית
 ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 159620.00 (159.62 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|------------|---------------|
| 2000/אפ | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

עו"ד איתן חסון בשם בעלי הזכויות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות

מבצע

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 8865 | לא | 18 | 18 | כן |
| 8865 | לא | 19 | 19 | לא |
| 8865 | לא | 20 | 20 | לא |
| 8865 | לא | 21 | 21 | כן |
| 8865 | לא | 22 | 23 | לא |
| 8865 | לא | 33 | 33 | כן |
| 8865 | לא | 34 | 34 | לא |

מטרת התכנית

1. שינוי יעוד איזור חקלאי לאזור תעסוקה, שצ"פ ודרך.
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה.
2. שינוי יעוד מחקלאי לתמהיל שימושים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. הקצאת קרקע לצרכי ציבור.
5. הסדרת תנועה וחניה.

הערות בדיקה

1. התכנית מבקשת לשנות יעוד של שטח חקלאי לתעסוקה, מסחר, דרכים, שצ"פ, שב"צ, בית עלמין ושפ"פ.

2. בתכנית המוצעת- סך שטח היעודים הסחירים המוצעים מעל פני הקרקע עיקרי ושירות הינו - 130,000 מ"ר, שטח היעודים הסחירים לרבות כבישים ושפ"פ כ- 58,812.5 מ"ר- סה"כ כ- 221% בממוצע לפי השטח ברוטו.
3. בתכנית לב הארץ- סך שטח היעודים הסחירים המאושרים 261,850 מ"ר שטח התכנית המכיל את היעודים הסחירים כ- 264043.8 מ"ר- סה"כ כ- 100% בממוצע לפי השטח ברוטו.
4. ברוב המגרשים הסחירים התכנית מבקשת לאשר שטחי בניה הנעים בטווח של 220%- 400% משטח המגרשים נטו.
5. התכנית מבקשת לאשר מבנים בגובה 8,14 קומות ובנוסף מגדל בשטח של 24 קומות.
6. בתכנית לב הארץ זכויות הבניה הינן כ- 150% למגרש ובגובה של עד 10 קומות.
7. התכנית סמוכה למרכז הלוגיסטי של כפר קאסם. גובה המבנים באזור זה עד 6 קומות.
8. לפי ניתוח סעיפים 2-6 הצפיפות הנתפסת לפי התכנית המוצעת הינה גבוהה יחסית ואינה אופיינית לאזור.
9. במסגרת התכנית מבוקש לאשר גשרים מחברים בין מבני המסחר בקומות הגבוהות, יש לוודא באמצעות הוראות התכנית ובנספח הבינוי כי תהיה העדפה לפעילות הולכי רגל במפלס הרחוב.
10. יש לקבל חלופות בינוי והדמיות אשר יראו כי נוצר אזור בעל איכות עדיפה על המרכזים הלוגיסטיים של כפר קסם.
11. בתחום אזור המסחר מוקצה שטח לשצ"פ.שצ"פ זה אינו זמין לאזור המסחר, ולא נראה כי תורם לתכנית.
12. במרכז אזור המסחר התכנית מבקשת לאשר מבנה מסחרי נמוך.
- לפי בדיקה ניתן להקצות שטח למסחר באזור השצ"פ הנ"ל גם במסגרת מגבלות קו הבניין לכביש 5. מוצע לבחון אפשרות למיקום השצ"פ הכולל מסחר נמוך בלב אזור המסחר בכדי להקטין הצפיפות הנתפסת, ובכדי לייצר ייתרון יחסי לפרוייקט על פני המרכזים הלוגיסטיים של כפר קאסם.
13. במסגרת התכנית מבוקש לקבוע מגרש לתחנת תדלוק. יש לבדוק נושא מרחקים מרדיוס מגן למקורות מים.
14. התכנית מבקשת להרחיב שטח בית העלמין לכוון מערב,
- עם זאת שטח בית העלמין המקודם להרחבה במסגרת תכנית רנ/2004 מיועד בתכנית הנדונה לתכנון בעתיד- יש לשנות בהתאם.
15. במסגרת התכנית מוצע שטח פרטי פתוח בסמוך לשטח למבנה ציבור, לא ברורה תכליתו.
16. נספח התנועה לתכנית מראה פתרונות חיבור לכביש המאושר מתכנית מח/64, עם זאת צמתים אלו אינם נכללים בקו הכחול. יש לשנות בהתאם.
17. יש לפרט פרק הוראות הבניה בתיאום עם הוועדה המקומית.
18. לא התקבלה חוות דעת מנההל מקרקעי ישראל.
19. באם מדובר בתכנית חלוקה יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולקבל חתימות הבעלים.
20. יש לבדוק ניראות והשלכת הבינוי המוצע על שכונת גבעת הסלעים באמצעות חתכים עקרוניים.

החלטות

- לשוב ולדון לאחר תיאום התכנית בנושאים הבאים :
1. התייחסות לקו הרכבת המתוכנן לעבור בסמוך או בתחום התכנית, ושילוב נושא מערכת הסעת המונים כחלק מהתכנית ככל הניתן.
 2. תיאום נפחי הבניה המבוקשים והתאם לנפחים שהוצגו בעבר בפני הוועדה המקומית עם הדרג המקצועי.
 3. תיאום התפיסה התכנונית, לרבות צפיפות נתפסת, גבהי מבנים וכד' עם הדרג המקצועי.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| שם התכנית: | הכהן זיוה |
| סוג סעיף | דיון לצורך אישור |
| סוג תוכנית | שינוי תכנית מתאר מקומית |
| | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 382.00 (0.38 דונם) |

| מספר תכנית | יחס |
|------------|---------------|
| אפ/1380/1 | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

הכהן זיוה

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

44 **כתובות**

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 5019 | לא | 45 | 45 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|-----|-------|---------|------------|
| | 112 | 112 | |

מטרת התכנית

שינוי בקוי בנין צדדיים וקו בנין אחורי עפ"י סעיף 62 א א 4

הערות בדיקה

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה 2008005 : שנערכה ב: 24/07/08 : לדחות עד להגשת תכנית מקיפה על הבנייה בשטח.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה 2009001 : שנערכה ב: 24/03/09 : להפקיד לאחר תיקונים טכניים.

התכנית הופקדה לאחר תיקונים, לא היו התנגדויות ולא נקבעה כטעונת אישור השר, ומובאת לאישור למתן תוקף.

החלטות

לאשר התכנית למתן תוקף.

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- חתימה וחורתמת מקורית של מודד מוסמך ע"ג התשריט.

תאריך השלמה סטטוס

המשך תוכנית בניין עיר : רנ/מק/48

- אשור מהנדס הועדה
 - דו"ח מפקח
 - חו"ד יועמ"ש
 - יש לעדכן תכנית הבינוי לפי הערות ע"ג התשריט.
 - יש לתקן סעיפים 2,3,4,5 בתקנון לפי הערות הוועדה.
- 22/05/2011
- 22/05/2011

| | |
|---|---------------|
| שניוי תכנית מתאר מקומית: רנ/מק/140 | סעיף 9 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | |

שם התכנית: יגאל יוסף
סוג סעיף: דיון לצורך אישור
סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר מקומית
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1831.00 (1.83 דונם)

| | |
|-------------------|---------------|
| מספר תכנית | יחס |
| רנ/130 | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

יגאל יוסף

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

מתנגד

בשארי אהובה

כתובות צה"ל 44, שכונה: ראש העין הותיקה

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4259 | לא | 18 | 18 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|-----|-------|---------|------------|
| | 1 | 1 | |

מטרת התכנית

- א. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק, כמפורט:
- שינוי קו בניין קדמי מ- 5 ל- 4 מ' לגזוזטראות בלבד.
 - שינוי קו בנין עילי צידי שמאלי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(5) לחוק כמפורט.
- שינוי גובה מירבי של של תקרה אחרונה של הבניין מ- 23 מ' מעל מיפלאס 0.00 המתוכנן של הבנין ל- 35 מ' מעל מיפלאס 0.00 המתוכנן של הבניין, כשהגובה איננו כולל מיתקנים וחדרים על הגג.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור למגורים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות למגורים בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(8) לחוק כמפורט:
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 14 יח"ד ל- 28 יח"ד.
 - הגדלת שטח השרות למגורים מעל מיפלאס 0.00 המתוכנן של הבניין מ- 530 מ"ר ל- 1050 מ"ר.

הערות בדיקה

התכנית נקבעה כתכנית הטעונה אישור השר מהנימוק שהצפיפות והגובה המוצעים בתכנית

יוצרים סטייה משמעותית מאופי הרחוב.

בפגישת עבודה שוטפת בלשכת התכנון בתאריך 18/05/11, הועלתה טענה נוספת כי לא ניתן למקם חניות בשפ"פ, כמו כן לשכת התכנון ביקשה עמדה עקרונית של הוועדה המקומית לגבי גובה הבינוי בכל רחוב צה"ל, ולא רק בראייה של תכנית נקודתית, ושל תפיסה תכנונית באם יש מקום למגוון גבהים של בניינים לאורך הרחוב.

התכנית לא נקבעה כתכנית שבסמכות המחוז, ונושא שינוי היעוד לא עלה מנימוקי ההחלטה הנ"ל, וככזו תואם כי ההתנגדויות תידונה במסגרת הוועדה המקומית.

הוגשה התנגדות ע"י בעלים בחלקה גובלת ממערב בתכנית.

עיקרי ההתנגדות שהוגשה:

1. התכנית אינה תכנית בסמכות מקומית, שינוי ייעוד אינו בסמכותה לפי תיקון 43.
2. עמימות התכנית- נספח הבינוי ונספח התנועה הינם נספחים מנחים בלבד, ולכן ייתכן ובשל ההיתרים יחולו שינויים ניכרים במבנה כפי שיבוקש.
3. נצפות ואור שמש- התכנית נמצאת באזור של בניה צמודת קרקע, ושונה באופן מהותי מהבנוי בסביבה.
4. מצוקת תנועה- הכפלת יחידות הדיור תחריף את מצוקת התנועה הקיימת.
5. מצוקת שטחי ובנייני ציבור- התכנית אינה מציעה פתרונות לנושא התשתיות הציבוריות הנדרשות לנוכח הכפלת מס' יחידות הדיור.
6. התכנית תגרור פגיעה בערך הקרקע של המתנגדת.

התכנית נדונה בישיבה מס' 2011004 מיום 12/7/11 בה הוחלט:

לדון בהתנגדויות.

ההתנגדות לגבי הסמכות-

לדחות ההתנגדות שכן שינוי היעוד ממגורים מיוחד למגורים ד' הינו שינוי יעוד טכני הנובע מהשינוי הוראות מבא"ת, כמו כן התכנית נקבעה כתכנית הטעונה אישור השר ע"י לשכת התכנון המחוזית מטעמים תכנוניים ולא מנימוק זה.

ההתנגדות בנוגע לסביבה הבנויה-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שתכנית רנ/10 החלה על כל האזור מייעדת האזור לבניה רוויה, לקבוע כי עקרונית הוועדה המקומית תומכת בהגדלת צפיפות ומספר יחידות דיור בתחום תכנית רנ/10 כמענה לצרכי האוכלוסייה.

ההתנגדות בנוגע לנושא התשתיות הציבוריות-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שקיימות עתודות קרקע ניכרות המיועדות לצרכי ציבור והזמינות לבניה באזור המע"ר, ומהנימוק שבאזור התכנית נמצא נחל רבה המהווה עתודת שצ"פ גדולה העומדת בפני פיתוח. עם זאת לדרוש לקבל מיזם התכנית סקר מלאי מקרקעין לצרכי ציבור ביחס להכפל כמות יח"ד בכל הרחוב.

ההתנגדות בנוגע להגדלת נפח התנועה-

לדחות ההתנגדות מהנימוק שלהגדלת מס' יחידות הדיור המבוקש בתכנית אין השלכה מהותית על נפח התנועה ברחוב.

ההתנגדות בנוגע למעמד נספחי הבינוי והתנועה-

לקבל ההתנגדות בחלקה, ולקבוע גובה מבנה מוחלט סופי מחייב במסמכי התכנית.

ההתנגדות בנוגע לירידת ערך:

לדרוש מיזם התכנית לספק חו"ד שמאית בנוגע להשלכות המבוקש בתכנית על ערך המקרקעין ברחוב, כחלק מהחומר שיועבר ללשכת התכנון המחוזית.

בנוסף לדרוש מהיזם חתימה על כתב שיפוי מעודכן , גם לעניין זה.

הוועדה המקומית תעביר המלצה חיובית לשכת התכנון המחוזית, במקביל לקבל המסמכים שפורטו בהחלטה מאת היזם לרבות כתב שיפוי מעודכן.

מובא לדיון חוזר , בעקבות בקשת היזם, לשינוי ההחלטה, ולהסרת הדרישה לבדיקה שמאית בדבר פגיעה אפשרית ברידת ערך.

החלטות

לאשר הבקשה, ולבטל הדרישה לבדיקת שמאי לגבי פגיעה אפשרית בגובלים.
לקדם התכנית בהתאם להחלטה הקודמת מול לשכת התכנון המחוזית,
לאחר השלמת יתר הדרישות מההחלטה הקודמת.

| | |
|---|----------------|
| שנינו תכנית מתאר מקומית: רנ/מק/140/א | סעיף 10 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | |

| | |
|--------------------|-------------------------|
| שם התכנית: | ארז י.ב.מ בע"מ |
| סוג סעיף | דיון לצורך הפקדה |
| סוג תוכנית | שינוי תכנית מתאר מקומית |
| | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 1431.00 (1.43 דונם) |

| | |
|-------------------|---------------|
| מספר תכנית | יחס |
| רנ/10 | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

מבקש

ארז י.ב.מ בע"מ

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות

צה"ל 46, שכונה: ראש העין הותיקה

מטרת התכנית

1. שינוי בקוי בנין
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
3. הגדלת מס' יח"ד.

הערות בדיקה

החלטת הועדה המחוזית דרשה הכנת תכנית כוללת כתנאי לדיון בתכניות אשר תבקשנה להכפיל צפיפות. (בסמכות מקומית או מחוזית).

התכנית הנ"ל מבקשת להכפיל צפיפות (28 במקום 14 יח"ד).
 ככל הנראה תיקבע כתכנית טעונה אישור השר באם תופקד בסמכות מקומית.
 התכנית זזה לתכנית רנ/מק/140 הצמודה הופקדה בסמכות מקומית ונקבעה כטעונה אישור השר.
 התכנית המוצעת זזה לתכנית שהופקדה, במגרש הצמוד: רנ/מק/140.
 יש לוודא בהוראות התכנית כי הנגישות המוטורית למגרש תתבצע מח' צה"ל בלבד.

החלטות

להפקיד התכנית כתכנית בסמכות מקומית בתנאים:

1. השלמת הערות הבדיקה.
2. תיאום התכנון עם מהנדס העיר.
3. השלמת תיקונים טכניים.

גליון דרישות

- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- הבטחת תשלום היטל השבחה ע"י היזמים ו/או בעלי
- הזכויות וכן התחייבות לשיפוי הועדה בגין תביעות
- לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (בתאום עם
- היועץ המשפטי לועדה).
- הוספת סעיף בתקנון התכנית כלהלן:
- "היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.
- במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים
- לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת
- הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות"

המשך תוכנית בניין עיר : רנ/מק/140/א

- חו"ד היועץ המשפטי של הועדה לתשריט ולתקנון.
- אשור מהנדס הועדה

| | |
|--------------------|-------------------------|
| שם התכנית: | חמרי עובדיה |
| סוג סעיף | דיון לצורך הפקדה |
| סוג תוכנית | שינוי תכנית מתאר מקומית |
| שטח התוכנית | ועדה מקומית |
| | 779.00 (0.78 דונם) |

| מספר תכנית | יחס |
|------------|---------------|
| 2000/אפ | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

חמרי עובדיה

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות רמב"ם 1, שכונה: ראש העין הותיקה

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4253 | לא | 42 | 42 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|-----|-------|---------|------------|
| | 1 | 1 | |

מטרת התכנית

- קביעת קו בנין עפ"י מצב קיים.
- הגדלת מסי יחידות דיור בקומת קרקע במבנה 2 עבור חמרי עובדיה.
- תוספת קומה בקומת הגג וניצול כל זכויות הבנייה.

הוראות התוכנית

- קביעת קו בנין צדדי לחלקה 41 עפ"י מצב קיים במקום 4 מ' מבוקש 1.06 מ', 3.06 מ', לחזית, במקום 5 מ' מבוקש 3.37 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
- תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (8).
- תוספת קומה וניצול כל זכויות הבנייה לפי סעיף 62 א (א) (9).
- כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, כפוף להוראות סעיף 151, עד 6% בשטח בנייה, תוספת קומה וניוד זכויות לפי סעיף 62 א (א) (9).

הערות בדיקה

- הקו הכחול של התכנית מקיף חלק מזכות המעבר.
- מהוראות התכנית לא ברורות הנקודות הבאות:

- לא ברורות היחידות המבוקשות לאישור.
- מבוקש להסדיר קוי בנין לחלק מהבנייה הקיימת.
3. התקבל נספח בינוי, והתקבל נספח תנועה וחניה שאושר ע"י יועץ התנועה לוועדה המקומית.
4. ניתן לדון בבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור בחלקה במסגרת היתר, התכנית נדרשת בשל נושא קווי הבניין.
5. תאום תקנון עם הועדה.

בישיבה מס' 2011003 מתאריך 24/05/11 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר:

1. הוספת נספח בינוי המראה פתרונות חניה.
 2. סימון קווי הבניין המבוקשים בצורה ברורה בתשריט.
 3. בדיקת הבניה הקיימת אל מול ההיתרים.
- הוגש נספח בינוי, בו הוצגה זכות מעבר לרכב ומיקום חניות. מוקמו 6 תאי חניה בתחום המגרש, יש לקבל טבלת מאזן חניות ביחס לגודל יח"ד. יש לאשר הנספח לרבות כמות החניות מול יועץ התנועה לוועדה. בנספח צוינו מס' היחידות המבוקשות בכל מבנה. זכות המעבר אינה כלולה כולה בתחום הדרך. חלק ממסמכי התכנית נצבעו ידנית.

החלטות

- לאשר התכנית להפקדה בסמכות מקומית בתנאי:
1. שינוי המהות לתוספת יח"ד בהקלה ושינוי קווי בניין.
 2. שינוי הקו הכחול כך שיכלול את כל זכות המעבר בתחום התכנית, ציון זכות המעבר בתשריט.
 3. עדכון הוראות התכנית בהתאם, כולל פירוט הוראות בנ וגע לזכות המעבר לרכב.
 3. אישור יועץ התנועה של הועדה לנושא הנגישות למגרש ופתרונות החניה.
 4. התנית היתרי בניה בהריסת הבניה המסומנת להריסה הרלוונטית להיתר.
 5. תיקונים טכניים בתיאום עם הועדה המקומית.
- ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים

גליון דרישות

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- הבטחת תשלום היטל השבחה ע"י היזמים ו/או בעלי הזכויות וכן התחייבות לשיפוי הועדה בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (בתאום עם היועץ המשפטי לוועדה).
- " היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.
- במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות".
- חוות דעת יועץ תחבורה של העיריה.
- אשור מהנדס הועדה

שם התכנית: חרזי סלומון
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר מקומית
ועדה מקומית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1388.00 (1.39 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|------------|---------------|
| רנ/3 | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין

מבקש: חרזי סלומון ואסתר
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

כתובות גושים חלקות: בעל מלאכת שלמה 3, שכונה: ראש העין הותיקה

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4270 | לא | 43 | 43 | לא |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|------|-------|---------|------------|
| 4270 | 2 | 2 | כן |

מטרת התכנית

קביעת קווי בנין עפ"י הקיים בפועל.

הוראות התוכנית

1. חלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א(א)1.
2. שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(א)4.
3. שינוי הוראות בינוי בנוגע לתכנית המותרת לפי סעיף 62 א(א)5.
4. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש להקמת מבנה לפי סעיף 62 א(א)7.
5. קביעת תכנית בינוי בנוגע למיקום חניות, תשתיות וקווי בניין בקומות.

הערות בדיקה

התכנית מראה חלוקת מגרשים, יש לעדכן תאי שטח בהתאמה + להוסיף רסטר חלוקה בהסכמה. יש לתאם נושא קווי בניין עם הוועדה.

יש לסמן מחסן להריסה.
יש לתקן התקנון בתיאום עם הוועדה המקומית.
יש לקבוע קו בניין מינימאלי 3 מ' לבניה בקומות ביחס למגרש השכן, ולתקן תשריט.
יש להוסיף נספח בינוי עקרוני לנושא החניות, התשתיות וקווי הבניין בקומות.
יש לפרט הוראות התכנית בנוגע לשימור מי נגר, תנאים למתן היתרי בניה.
יש להוסיף טבלת הקצאות לפי תקנות.

החלטות

- להפקיד התכנית כתכנית בסמכות מקומית לאחר :
1. קבלת נספח בינוי ערוך בתיאום עם הוועדה המקומית.
 2. השלמת התיקונים לפי חוות הדעת.
 3. השלמת הערות הבדיקה.

גליון דרישות

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- הבטחת תשלום היטל השבחה ע"י היזמים ו/ או בעלי הזכויות וכן התחייבות לשיפוי הועדה בגין תביעות
- לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (בתאום עם היועץ המשפטי לועדה).
- הוספת סעיף בתקנון התכנית כלהלן :
- " היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.
- במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים
- לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות"
- דו"ח מפקח
- אשור מהנדס הועדה

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| שם התכנית: | משפי שעבלי |
| סוג סעיף | דיון לצורך המלצה להפקדה |
| סוג תוכנית | שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית |
| | ועדה מחוזית |
| שטח התוכנית | 1830.00 (1.83 דונם) |

| | |
|-------------------|---------------|
| מספר תכנית | יחס |
| רנ/מק/201/ג/2 | שינוי לתוכנית |

בעלי ענין**המבקש**

שעבלי יהודה ונירה

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

עין גדי 5

כתובות**גושים חלקות**

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 5512 | לא | 58 | 58 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|-----|-------|---------|------------|
| | 3215 | 3215 | |

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי קו בנין אחורי לצורך הסדרת מצב קיים.

הערות בדיקה

התכנית מבקשת להסדיר בנייה קיימת ע"י תוספת זכויות בנייה והסדרת קו בנין. הבנייה הקיימת הינה מחומרים קלים (עץ וכו') בשטח דירת גן בבית משותף. הבנייה הקיימת פונה לשצ"פ.

החלטות

להמליץ בפני לשכת התכנון המחוזית על הפקדת התכנית.

גליון דרישות

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- חו"ד יועמ"ש
- לצרף תכנית בינוי.
- לסמן להריסה מבנים לא חוקיים.

| | |
|--|-------------------------------|
| סעיף 14 | תשריט חלוקה : חמ/184/ה |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך : 27/11/2011 | |

שם התכנית: מזרחי מרדכי

סוג סעיף: דיון לצורך אישור

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1996.00 (2.00 דונם)

בעלי ענין

מבקש

מזרחי מרדכי

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

מטרת התכנית

חלוקה עיקרית וחלוקת משנה במגרש 1.

הערות בדיקה

בשנת 2007 אושר תשריט חלוקה ע"פ תכנית מ/מ/830 בשל מחלוקות בין הצדדים ובהסתמך על תשריט היסטורי.

מבוקש לבטל החלוקה, ולאשר חלוקה חדשה, עיקרית וחלוקת משנה התואמת להוראות תכנית אפ/2000, בהתאם להסכמה בין הצדדים שהתקבלה בבית משפט.

החלוקה המובקשת אינה תואמת בחלקה להוראות תכנית רנ/10 החלה גם היא בחלק מהחלקה (לכוון רח' חותמי המגילה).

יש להראות החלוקה לפי תכנית רנ/10, בהתאם ליעוד הקרקע. לא ניתן לאשר חלוקה תכנונית למגרשים 1/3, 1/4 מכיוון שאינם תואמים לגודל מגרש מינימאלי ע"פ תכנית רנ/10. ניתן לאשר חלוקה פנימית (קניינית) בלבד לצרכי מנהל. יש לעדכן לוח שטחים בהתאמה.

החלטות

לאשר בתנאים:

התאמת המבוקש להוראות תכנית רנ/10 בהיבט של יעודי הקרקע. חלוקה בין 1/4 ל-1/3, פנימית בלבד למנהל, ולא לצרכי רישום כחלקות. תיקון הערות חו"ד. השלמת הדרישות בתנאי מהנדס העיר

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.
- חו"ד יועמ"ש
- אשור מהנדס הועדה

| | |
|--|-----------------------------|
| סעיף 15 | תשריט חלוקה : חמ/130 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך : 27/11/2011 | |

| | |
|--------------------|---------------------|
| שם התכנית: | שמחי יוסף |
| סוג סעיף | דיון לצורך אישור |
| סוג תוכנית | תשריט חלוקה |
| | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 2107.00 (2.11 דונם) |

| | |
|-------------------|---------------|
| מספר תכנית | יחס |
| 10/רנ | בהתאם לתוכנית |

בעלי ענין

המבקש

שמחי יוסף

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות שבזי 54 , שכונה : ראש העין הותיקה

גושים חלקות

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4271 | לא | 130 | 130 | כן |

מטרת התכנית

חלוקה עיקרית וביטול חלוקת משנה במגרש 3, 4.

הערות בדיקה

במקרקעין קיים תשריט מאושר משנת 1992, עם חלוקות משנה אשר אינן תואמות גודל מגרש מינימאלי לפי תכנית רנ/10 . מבוקש לבטל חלוקות המשנה.

החלטות

לאשר ביטול חלוקות המשנה, בתנאי הסכמת כל הבעלים.

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.
- התחייבות להריסת הבניה הלא חוקית טרם קבלת היתר בניה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח

שם התכנית: חביב אברהם
סוג סעיף: דיון לצורך אישור
סוג תוכנית: תשריט חלוקה
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1783.00 (1.78 דונם)

בעלי ענין

מבקש: חביב אברהם
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

כתובות גושים חלקות: שבזי 129, שכונה: ראש העין הותיקה

| גוש | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|--------|-------|---------|--------|
| 4270 | לא | 98 | 98 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש |
|------|-------|---------|------------|
| 4270 | 2 | 2 | |

מטרת התכנית

חלוקת משנה במגרש 2.

הערות בדיקה

מבוקשת חלוקת משנה לפי הוראות תכנית אפ/2000. המבוקש תואם להוראות התכנית.

החלטות

לאשר חלוקת המשנה.

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.
- חו"ד יועמ"ש
- אשור מהנדס הועדה

| | | | | | |
|---|------------|----------|-------------|----|------|
| 427009800002 | תיק בניין: | 20111181 | בקשה להיתר: | 17 | סעיף |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | | | | |

בעלי עניין

מבקש

חביב אברהם

עורך

בדיר כאמל

כתובת: רחוב שבזי 129, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4270 חלקה: 98 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000, רנ/1

יעוד: מגורים א' 2 שטח מגרש: 764.00

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

מהות הבקשה

הקמת יחיד חדשה בשטח של 157.17 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.00 מ"ר, חדר מדרגות בשטח של 11.08 מ"ר, כניסה בשטח של 2.70 מ"ר ופרגולות אור וצל בשטח של 19.20 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה להקלה עד 10% בקו בנין צדדי, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ', קו בנין אחורי, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ' ועד 30% בקו בנין אחורי, במקום 3 מ' מבוקש 2.15 מ' ללא פתחים פורסמה בעיתונים הצופה ומעריב ביום 27.10.11 ובעיתון שחק ביום 28.10.11, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים ובעלי הזכויות חתמו.

המבוקש מוגש כחלק ממגרש שלם,

לאחר הגשת הבקשה, הוגשה בקשה לאישור חלוקת משנה.

יש לוודא כי המבוקש תואם לזכויות היחסיות מהמגרש שיאושר בחלוקת המשנה.

יש לסמן פלישות לכיוון הרחוב.

המבואה החיצונית מוקפת בשלושה קירות, יש לחשב כעיקרי.

יש להראות פתרון אדריכלי לדוד השמש.

יש לציין חומרי מ צללות, מעבר לקו בניין בחומרים קלים בלבד.

החלטות

לאשר בתנאים:

התאמת המבוקש לזכויות היחסיות שבחלוקת המשנה.

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

גליון דרישות

- אישור התאגיד

** אישורים וחתומות **

- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.

- אישור הג"א, מקור.

- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.

- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.

- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטובית

- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.

- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.

- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור תאגיד המים
- אישור יועץ תחבורה.
- תנאי לקבלת טופס 4 התקנת מס' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש

| | | |
|---|-----------------------------|----------------|
| 427104100002 : תיק בניין | בקשה להיתר: 20111050 | סעיף 18 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | |

בעלי עניין

מבקש

עדני מרים ניסים ורונית

עורך

לורברבוס צופית

כתובת: רחוב אבן גבירול, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 41 מגרש: 2

יעוד: מגורים א/2 שטח מגרש: 743.00

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש 2 יח"ד בשטח של 306.09 מ"ר, ממ"ד ואחסנה בשטח כולל של 38.87 מ"ר, ומשטחים מרוצפים בשטח של 21.72 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה להקלה בהעברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע, במקום % 30 לקומה מבוקש % 36.12 בקומת קרקע ו - % 19.88 בקומה א' ובקו בניין צדדי עד 10%, פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 2.11.11 ובעיתון מלבס ביום 4.11.11, הגובלים ובעלי הזכויות בנכס חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. מבוקשות חניות מקבילות ולא טוריות, עם זאת, חניה לציבור נמצאת מהצד בהשני של הרחוב. מול הכניסה המבוקשת לאחת החניות קיים פילר, יש לסמנו להעתקה בתיאום עם מחלקת התשתיות. בחזיתות הקירות המבוקשים מוצגים שערים לחניות, יש להראות בתכנית פתיחה בתחום המגרש בלבד. יש לציין חומרי גמר גדרות לכיוון השכן.

החלטות

לאשר בתנאים:

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

גליון דרישות

- אישור התאגיד
- ** אישורים וחתימות **
- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטובית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- הצגת תכנית פיתוח: מפלסי קרקע קיימים ומוצעים בחזיתות
- ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל,
- בזק ומוני מים, פחי אשפה, גדרות וריצופים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)

- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- כבישים ומדרכות.
- אישור יועץ תחבורה.
- תנאי לקבלת טופס 4 התקנת מס' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- הגשת מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש

| | | | | | |
|--|-------------|----------|--------------|----|------|
| 42711200001 | תיק בניין : | 20110135 | בקשה להיתר : | 19 | סעיף |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך : 27/11/2011 | | | | | |

בעלי עניין

מבקש

אחרק יחיאל

עורך

כהן קריספין סיגל

כתובת : רחוב אפק 13, שכונה : ראש העין הותיקה

גוש וחלקה : גוש : 4271 חלקה : 120 מגרש : 1

תוכניות : אפ/2000

יעוד : מגורים א/1

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

מהות הבקשה

בקשה לאישור בית מגורים חדש בשטח של : 208.82 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, ח.משק : 10.00 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות : 7.70 מ"ר, יציאה לגג : 10.20 מ"ר גגון כניסה : 3.90 מ"ר, מחסן : 4.50 מ"ר, מרתף : 50.00 מ"ר, מצללה : 12.00 מ"ר ומשטחים לא מקורים : 27.60 מ"ר.

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מספר 2011015 מתאריך 28/03/2011 הוחלט :

לשוב לדון לאחר :

1. התאמת המבוקש לחלק היחסי במקרקעין.
2. השלמת הערות הבדיקה.

1. הבקשה להתרת יח"ד אינה תואמת לחלק היחסי במקרקעין, תחום מגרש בשטח של כ-372 מ"ר, במקום כ-305.5 מ"ר
2. בהתאמה, זכויות הבניה המבוקשות גדולות מהחלק היחסי במקרקעין,
3. יש להקטין הבניה המבוקשת לפי הזכויות בחלק היחסי, או לפרסם הקלה על ניוד זכויות בין יח"ד.
4. אין חניות כנדרש לפי התקן.
5. אין התאמה בין מפלס החצר האנגלית בתכנית לבין המפלס בחתך, יש להתאים לתקנות.
6. יש לתאם תכנון המחסן עם הוועדה המקומית יש לחשב מרפסות לא מקורות.
7. מבוקשת מרפסת לכוון שכן בק.ב. 0, יש לקבל הסכמה מפורשת.
8. התכנון מאפשר פיצול לשתי יח"ד, יש לשנות תכנון מיקום המדרגות, ולשנות מיקום הכניסה לא בצמוד למהלך המדרגות.

הבקשה מובאת לדיון בוועדת המשנה לאחר שפורסמה הקלה להעברת 8.67 מ"ר זכויות בנייה מקומה א' וקומת גג לטובת קומת קרקע בעיתונים הארץ ביום 6.7.11, הצופה ביום 5.7.11 ובעיתון מלבס ביום 8.7.11, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום וכל בעלי הזכויות בנכס חתמו. ההודעה פורסמה בנכס וצולמה הוגשה התנגדות.

ההתנגדות נוגעת לחצר המשק המבוקשת על קו 0 אחורי הגובל עם השכן, לפי הוראות התכנית קו בנין המותר לאישור הינו 3 מ', אם תאושר הבקשה ותיעשה פרצלציה בעתיד, המבנה יעמוד בסטייה מהוראות התכנית. הבנייה המבוקשת כולל חצר המשק מגדילה את התכנית היחסית באופן ניכר. יש אי התאמה בין החזיתות לתכנית, לכאורה מבוקשת כניסה שלישית נוספת שאינה תואמת להחלטה קודמת.

הכניסה למרתף אינה מתאפשרת מתוך הבית, אלא דרך מחסן מזווה בעל שתי דלתות נפרדות. אישור הבקשה ימנע אפשרות לאישור חלוקה עתידי לפי גבולות ההסכמה לחלוקה, שכן המבנה לא יעמוד בקווי בניין צדדיים.

בישיבת ועדת המיזנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 מתאריך 07/08/2011 הוחלט :

לקבל ההתנגדות בנוגע להקמת חצר המשק בקו בנין צידי 0 מהנימוק שלפי הוראות תכנית ניתן לאשר בניה בקו כנ"ל רק בהסכמת שכן.

לאשר בתנאים :

שינוי המבוקש - בלא בניה בקו 0 צידי לכוון השכן הגובל.

הוספת הערה כי לא ניתן יהיה לאשר חלוקת משנה בעתיד.

ביטול סימון חלוקה פנימית מכל סוג שהוא.

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות.

בתנאי מהנדס העיר.

הוגשה בקשה מתוקנת בה מוקמה חצר המשק בגבול הפנימי לכיוון מזרח. מיקום חצר המשק לאישור הוועדה.

מתנגדים

- שרון יעקב , 30693576 , מעודה שלמה 18 ראש-העין, 40800

החלטות

לאשר בתנאים :

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

גליון דרישות

- ** אישורים וחתימות **
- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטובית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- הצגת תכנית פיתוח : מפלסי קרקע קיימים ומוצעים בחזיתות
- ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל,
- בזק ומוני מים, פחי אשפה, גדרות וריצופים.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.

- 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
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה,מים, ביוב, תיעול ,
- כבישים ומדרכות ע"י התאגיד
- תנאי לקבלת טופס 4 התקנת מס' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- אישור התאגיד לתשלום.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- דו"ח מפקח.

| | | |
|---|----------------------|------------------------|
| סעיף 20 | בקשה להיתר: 20090621 | תיק בניין: 42721430004 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | |

בעלי עניין

מבקש
אשואל זכריה

עורך
חזי אברהם

כתובת: רחוב מלכי ישראל 10, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 143 מגרשים: 4, 4ב, 4א

תוכניות: אפ/2000, אפ/209

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1230.00

שימושים: בית צמוד קרקע דו משפחתי תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. אישור תוספת בקומת קרקע בשטח של 27.48 מ"ר וממ"ד.
2. אישור תוספת קומה א' בשטח של 118.68 מ"ר, מדרגות חיצוניות וממ"ד.
3. הקלה בשטח מגרש מינימלי ועד 6% בשטח בניה. (חידוש החלטה בישיבה מס' 2008003 מיום 25/05/08)

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מספר 2009034 מתאריך 16/12/2009 הוחלט: לאשר חידוש החלטה ובתנאי השלמת גליון דרישות.

הבקשה להקלה בשטח מגרש מינימלי ועד 6% בשטח בניה פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 19.11.02 ומלבס ביום 22.11.02 המודעה פורסמה על לוח המודעות, הודעה נשלחה לגובלים והוגשה התנגדות. בקשה מס' 950710 אושרה בתאריך 26/08/03 ע"י הוועדה.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011006 מתאריך 13/11/2011 הוחלט: לשוב ולדון בישיבה הבאה.

הערות בדיקה:

בתאריך 10.03.10 הונפק היתר בניה. ההיתר כלל בקשה להכשרה בדיעבד של בניה קיימת בקומה א' ולאישורה כיח"ד נוספת. מובא לדיון ע"פ בקשת יועמ"ש בעקבות פניית המבקש בנושא הערבות הבנקאית. לטענת המבקש לא ניתן היה לגבות ממנו ערבות בנקאית, שכן הטיפול הבקשה החל לפני כניסת תוקף התקנות בנוגע לערבות. ישנו סכסוך משפטי בין היורשים בנוגע למקרקעין. בעל ההיתר המקורי נפטר.

מתנגדים

- שמעון וסקר, מלכי ישראל 10 ראש העין

החלטות

לאשר ביטול ההיתר, בכדי לאפשר

המשך בקשה להיתר : 20090621

החזרת הפקדון.

| | | | | | |
|---|------------|----------|-------------|----|------|
| 42721110001 | תיק בניין: | 20111253 | בקשה להיתר: | 21 | סעיף |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | | | | |

בעלי עניין

מבקש

אלכורט שמעון

עורך

בשארי רחבעם

כתובת: רחוב דקר 28, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 111 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1378.00

שימושים: בית צמוד קרקע למספר משפחות תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

מבנה עץ קיים מוצע בשטח: 94.52 מ"ר, ממ"ד: 12.18 מ"ר, מדרגות: 5.20 מ"ר, אחסנה: 21.92 מ"ר, חדר כביסה: 14.57 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה להקלה בהעברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע במקום 30% לקומה, מבוקש 34.5% בקומה קרקע ו - 8.24% בקומה א' פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 4.11.11 ובעיתון מלבס ביום 11.11.11, הגובלים ובעלי הזכויות בנכס חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

מבוקשת הסדרה של מבנה עץ קיים ותוספת ממ"ד- יש לקבל אישור איגוד ערים לכיבוי אש. מבוקשות חניות לרוחב, יש לקבל אישור יועץ התנועה לוועדה לכניסה מהרחוב. יש להוסיף סכמת חישוב השטחים של כל המבנים הקיימים בהיתר במקרקעין. יש להסדיר כל הבניה שאינה קיימת בהיתר. יש לציין חומרי גמר בחזיתות. יש לערוך הבקשה בהתאם לדרישות הסף.

החלטות

לאשר בתנאים:

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

גליון דרישות

** אישורים וחתומות **

- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.

- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה,מים,ביוב, תיעול ,
- כבישים ומדרכות.
- אישור יועץ תחבורה.
- אישור התאגיד
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- הגשת מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש
- אישור תאגיד המים

| | | |
|---|----------------------|---------|
| 54422120722 תיק בניין: | 20110488 בקשה להיתר: | סעיף 22 |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | |

בעלי עניין

מבקש

פרחי עוזי

עורך

פרחי עוזי

כתובת:

רחוב פולג 17, שכונה: נווה אפק

גוש וחלקה:

גוש: 5442 חלקה: 212 מגרש: 722

תוכניות:

רנ/2009/3

יעוד:

מגורים א' 1

שטח מגרש: 300.00

שימושים:

בית צמוד קרקע למספר משפחות

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לאישור תוספת: 67.37 מ"ר.

חוות דעת

בקשה לאישור תוספת למבנה קיים

- יש לעדכן מפת מדידה.
 - אין תיאום גבולות מגרש בין תוכנית פיתוח לשאר התוכניות.
 - המבוקש לכאורה אינו עומד בקווי הבניין המותרים.
 - אין תיאום בין תוכנית קומת הקרקע לתוכנית קומה א.
 - יש לציין יעודים בתוכניות.
 - יש לערוך את התוכנית עפ"י דרישות הסף.
- בישיבת רשות רישוי מספר 2011023 מתאריך 20/06/2011 הוחלט:**
לשוב לדון לאחר תיקון הערות הבדיקה.

הבקשה להקלה בקו בנין אחורי עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ' פורסמה בעיתונים, הארץ והצופה ביום 6.10.11 ובעיתון מלבס ביום 7.10.11, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה. יש להתאים המבוקש להיתר אחרון, לסמן בשחור את הקיים, ובצבע המבוקש. מצבוקש לפרק קיר מגן, יש לקבל אישור פיקוד העורף לנושא. יש לחשב שטח מקורה מעל הכניסה כשירות. בחזית המערבית מצויין גגון, יש להראות בתוכניות הקומות, להתאים להוראות בנוגע להבלטה מעבר לקו בניין, לציין חומרים ולחשב כשירות.

החלטות

לאשר בתנאים:

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

גליון דרישות

** אישורים וחתימות **

- אישור מ.מ.י, מקור
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.

- אישור הג"א, מקור.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- 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 לפיניו 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, שינויו או תיקונו)
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- אישור תאגיד.
- דו"ח מפקח.
- ** אישורים וחתימות **
- 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 סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- 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 לפיניו 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, שינויו 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.

המשך בקשה להיתר : 20110488

- חו"ד יועמ"ש

- דו"ח מפקח.

| | | | | | |
|---|------------|----------|-------------------|----|------|
| 42720620002 | תיק בניין: | 20110265 | בקשה לשימוש חורג: | 23 | סעיף |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | | | | |

בעלי עניין

מבקש

יעקב טירס עבור סעדה חנה

עורך

לידני דוד

כתובת: רחוב הרצל כניסה 1, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 62 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1235.00

שימושים: בית צמוד קרקע למספר משפחות תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

חנות דגים קיימת בשטח של 33.82 מ"ר ומשטח מקורה בשטח של 14.33 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה לשימוש חורג לחנות לממכר דגים פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 25.7.11 ובעיתון מלבס ביום 12.8.11 הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום וההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

כחלק מהבקשה מוצגת סככה עד קו 0.

יש להתאים לתקנות, ולחשב השטח כמבוקש, יש לציין חומרי גמר.

1. יש להראות בתכנית את כל הקיים בקומת הקרקע עפ"י היתר ולסמן את החנות המבוקשת.

2. בתכנית מצויינת החנות מס' 3 ובטבלת השטחים חנות מס' 1.

3. עריכת התכנית כראוי וסימון כל הקיים בשטח.

החלטות

לאשר שימוש חורג ל- 5 שנים בתנאים:

הסדרת נושא הסככה בחזית כחלק מהבקשה.

אישור משרד הבריאות.

אישור מכבי אש.

אישור מחלקת שפ"ע ואיכות הסביבה.

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

ממליץ לאשר בתנאים

גליון דרישות

- ** אישורים וחתומות **
- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- אישור הג"א, מקור.
- אישור משרד הבריאות, מקור.
- אישור מכבי אש, מקור.
- אישור יועץ תחבורה.

- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- **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.

| | | | | | |
|---|------------|----------|-------------------|----|------|
| 54970003122 | תיק בניין: | 20111247 | בקשה לשימוש חורג: | 24 | סעיף |
| פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011007 תאריך: 27/11/2011 | | | | | |

בעלי עניין

מבקש

אברהם כרמית ויאיר

עורך

בשארי רחבעם

כתובת: רחוב תורי זהב 30, שכונה: מצפה אפק

גוש וחלקה: גוש: 5497 מגרש: 3122

תוכניות: רנ/מק/2001/ג/2, רנ/מק/23

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 1689.00

תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

שמוש חורג למספרה בבית מגורים בשטח של 9.39 מ"ר.

חוות דעת

הבקשה לשמוש חורג למכון יופי בבית מגורים פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 1.11.11 ובעיתון שחק ביום 4.11.11. ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

תוקף השמוש החורג שאושר עד 19.9.2012 מבוקש להאריך השימוש החורג.

החלטות

לאשר הארכת תוקף השימוש החורג ל- 5 שנים בתנאים: השלמת הדרישות בתנאי מהנדס העיר החלטה לאשר בתנאים