

תאריך: 28/11/2011
ת. עברי: ב' כסלו תשע"ב

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005

בתאריך: 07/08/2011 ז' אב תשע"א שעה 17:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

- אירית נתן	- מנכ"לית
- משה כהן	- מבקר
- עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
- אריה גלברג	- מהנדס הועדה
- מיקי קפון	- מנהל הועדה לתכנון ובנייה
- אחרק אהובה	- מזכירת הועדה

נעדרו:

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:

- רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
- עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר	חמ/533/א	יהודה יעקב ורויטל	גוש : 4270 מחלקה : 93 עד חלקה : 93	יהודה יעקב ורויטל	יהודה הלוי 142 , שכונה : ראש העין הותיקה	3
2	בקשה להיתר	20110275	בית צמוד קרקע למספר משפחות , בניה קימת	גוש : 5508 חלקה : 127	פדלר מלכה קיימת התנגדות	צדק 4 , שכונה : ראש העין הותיקה	6
3	בקשה להיתר	20110135	בית צמוד קרקע חד משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4271 חלקה : 120 מגרש : 1	אחרק יחיאל	אפק 13 , שכונה : ראש העין הותיקה	8
4	בקשה לשימוש חורג	20110605	בית משותף , שימוש חורג	גוש : 4273 חלקה : 14 מגרש : 1	בצלאל יהודה וחנה	חותמי המגילה 20 , שכונה : ראש העין	11
5	בקשה להיתר	20100556	בית צמוד קרקע דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 4270 חלקה : 80 מגרש : 2	חירק גלי ורון	רש"י 134 , שכונה : ראש העין הותיקה	13
6	בקשה להיתר	20110598	בית צמוד קרקע דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 5018 חלקה : 117 מגרש : 408	הללי חנה ואבי	בזלת 69 , שכונה : גבעת הסלעים	15
7	בקשה להיתר	20110266	בית מגורים חזית מסחרית , בניה חדשה	גוש : 4253 חלקה : 99 מגרש : 2	קוממי מרדכי	צה"ל 9 , שכונה : ראש העין הותיקה	17
8	בקשה להיתר	20110682	בית צמוד קרקע דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 110 מגרש : 2	בהגלי ארז וליאת	דקר , שכונה : ראש העין הותיקה	19
9	בקשה להיתר	20101339	בית צמוד קרקע דו משפחתי , הריסה ובניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 143 מגרש : 173 א'	בן שמעון שושנה	מלכי ישראל 8 , שכונה : ראש העין הותיקה	21

סעיף 1	תשריט חלוקה : חמ/533/א
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך : 07/08/2011	

שם התכנית:	יהודה יעקב ורויטל
סוג סעיף	אישור בקשה
סוג תוכנית	תשריט חלוקה
	ועדה מקומית
שטח התוכנית	1648.00 (1.65 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	2000/אפ

בעלי ענין

המבקש

יהודה יעקב ורויטל

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות
גושים חלקות
יהודה הלוי 142, שכונה : ראש העין הותיקה

גוש	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270	לא	93	93	כן

מטרת התכנית

חלוקת משנה במגרש 2.

הערות בדיקה

בקשה מס' 20080595 אשר עניינה בקשה לאישור תוספת שטח של 51.08 מ"ר לקומה א + מרפסת מקורה בשטח 15.40 מ"ר, למבנה המערבי הגובל ברחוב המיילדת נדונה ברשות רישוי מס' 2010020, בתאריך 30/08/10. בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר שתוגש בקשה המתארת את כל הבנוי במגרש לנוכח דו"חות הפיקוח בנוגע לעברות הבניה הנרחבות שנמצאו במקרקעין, ולאחר הצגה והסדרת כל הניתן להסדרה, כמפורט להלן:

"...נוכח היקפן החריג של עבירות הבניה במגרש המבקשים, לא ברור אם ניתן כלל לאשר הבקשה להיתר ביחס לבית המגורים שברחוב המיילדת. ניתן לכן לשוב ולדון בבקשה הנוכחית להיתר רק לאחר הגשת בקשה אחת כוללת ומקיפה של שני בתי המגורים המצויים במגרש המבקשים, באופן בו יינתן פירוט שלם ומדוייק של כל הבנוי והקיים בפועל, תוך שיקוף אמת של המצב הקיים, ובכלל זה בקשה להכשרת כל הבניה החורגת, הצגת המחסנים במסגרת השטחים למטרות עיקריות, כמות מותרת ו/או מבוקשת של יחידות הדיור בכל המגרש (ככל שניתן), וכל נתון רלבנטי אחר. רק לאחר ובעקבות הגשת בקשה מפורטת וערוכה כדין כאמור, תינתן החלטה מתאימה שתתייחס למכלול הבנוי במגרש."

במסגרת ההחלטה הנ"ל הובאה התייחסות גם לנושא תשריט החלוקה כפי שמובא לעיל:

"על פניו ונוכח תוצאות בדיקת הפיקוח עוד נראה, כי אישור התשריט, במסגרתו חולק מגרש המבקשים לשני מגרשי משנה, בטעות יסודו, שכן מגרש המשנה בו מצוי בית המגורים שבחזית רחוב יהודה הלוי אינו יכול להכיל את היקפי הבניה המצויים בו בפועל כמו, ובוודאי לא את יחידות הדיור הקיימות. בנסיבות אלה מחליטה הוועדה גם על ביטול תשריט החלוקה מיום 2/3/2010 ."

הדיון מתקיים בהתאם להחלטת ביהמ"ש, תוך מיצוי זכות הטיעון של הצדדים המעורבים, בנוגע לביטול או אישור תשריט החלוקה.

התשריט שבדיון מבקש לחלק חלוקת משנה של מגרש אשר חולק בחלוקה ראשית מס' חמ/533.

תכנית אפ/2000 החלה על המקרקעין מאפשרת חלוקת משנה בתנאי שהמגרשים לאחר החלוקה יתאמו להוראות התכנית (סעיף 7.1(2) .

אישור החלוקה ייצור מגרשים אשר לא יתאמו להוראות תכנית אפ/2000 בנקודות הבאות, וכפי שיפורט בהמשך :

1. במגרש המזרחי תהיינה 5 יח"ד במקום 2 יח"ד.
2. הבניה הקיימת לא תעמוד בהוראות תכנית אפ/2000 ו- רנ/מק/2000 הנוגעות לקווי בניין.
3. הבניה הקיימת לא תעמוד בהוראות התכנית לגבי היקפי הבניה הניתנים לאישור :

החלוקה מבקשת ליצור מגרש בשטח 492 מ"ר, עליו ניתן לאשר לפי הוראות התכנית 2 יח"ד, 295.2 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר על הגג לכל יח"ד, סה"כ 60 מ"ר, עד 45 מ"ר שירות לכל יחידה, סה"כ 90 מ"ר שירות. היקף הבניה הקיימת במגרש המוצע : 275.66 מ"ר עיקרי בקומות, 47.95 מ"ר על הגג עיקרי, 16.37 מ"ר שירות על הגג סה"כ 64.32 מ"ר על הגג, 88.95 מ"ר שירות, מתוכם 7.5 מ"ר ממ"ד. שני המחסנים משמשים למגורים- תוספת של 81.8 מ"ר לשטחים העיקריים, היקף הבניה המשמשת לשימושים עיקריים בפועל- 357.46 מ"ר.

בתחום המגרש נשוא הבקשה לחלוקת משנה, קיימת בניה נרחבת שאינה תואמת היתרים לפי דו"ח מנהל הוועדה מתאריך 11/05/11, שנכתב בעקבות סיוור במקרקעין שנערך בתאריך 12/04/11 :

לגבי הבנוי בחלק המזרחי של המגרש, קיימות בפועל 5 יח"ד, 4 בקומת הקרקע ו- 1 בקומה א' במקום 2 יחידות : בקומת הקרקע קיימות 4 יח"ד במקום יחידת דיור אחת לפי הפירוט לעיל :

א. שני מבנים שהותרו כמחסנים הפכו ליחידות דיור- לכל "מחסן" קיימת מערכת כניסה מוגדרת ונפרדת הכוללת דלת פלדה, פעמון וכד'. כמו כן קיימים חלונות השונים מהחלונות שהותרו. לאחד המחסנים לא הותרה כלל כניסה חיצונית ולא חלונות, שניהם קיימים בפועל. לפי טענת מר יעקב יהודה עצמו, שני המחסנים אוחדו לכדי יחידת דיור אחת, לא ניתן היה לבדוק טענה זו שכן לא התאפשרה כניסה ל"מחסנים" על ידי הנ"ל. נתונים אלו מצביעים על אפשרות לשימוש בבנוי כשתי יחידות דיור. כאמור מר יהודה בעצמו מודה בקיומה של יח"ד אחת לפחות במקום המחסנים.

ב. פיצול המבנה המקורי בקומת לשתי יחידות נפרדות. לכל יח"ד כניסה נפרדת, מטבח ושירותים נפרדים והפרדה פיזית באמצעות קיר פנימי הכולל דלת.

ג. בנוסף, ניתן לפצל בנקל את קומה א מיח"ד אחת ל- שלוש יח"ד בזכות שינויים שמקורם בבניה שלא בהיתר ובסטייה מהיתר :

1. קיים גרם מדרגות פלדה חיצוני המוביל ממפלס הקרקע לקומה א'. גרם המדרגות בנוי שלא בהיתר ומעבר לקו בניין צדדי. גרם מדרגות זה מוביל למערכת כניסה נוספת שגם היא לא קיימת בהיתר, ואשר כוללת דלת פלדה ופעמון כניסה. בתוך המבנה בקומה א' ובצמוד לכניסה הנ"ל קיים מטבח גדול בגודל של מטבח ביתי ממוצע. נתונים אלו מצביעים על כוונת פיצול, במיוחד בהתחשב בעלות הגבוהה יחסית של מדרגות פלדה, של מערכת כניסה ושל מטבח.

2. בנייה בסטיה מהיתר :

א. המדרגות החיצוניות נבנו בסטייה מההיתר, ונבנה חיבור שלא בהיתר בין מרפסת לבין מדרגות הכניסה הנ"ל כפועל יוצא מנתונים אלו קיים משטח המאפשר גישה למערכת כניסה נוספת מהמדרגות החיצוניות.

ב. מערכת כניסה נוספת בקומה א' בסטיה מהיתר :

בהיתר הותרה דלת יציאה משנית ממזווה ברוחב של 70 ס"מ הנפתחת אל החוץ, בפועל נבנתה דלת כניסה לכל דבר ועניין ברוחב גדול יותר, הנפתחת פנימה.

ג. בקומה א' קיימים 2 מטבחים נוספים שלא ע"פ היתר, סה"כ 3 מטבחים מלאים.

בנוסף קיימת בניה נוספת שלא בהיתר של סככת חניה, והוגדל שטח הבניה על הגג.

במבנה המערבי נבנתה כמעט קומה שלמה בלא היתר, במקום חדר בודד שהותר.

נושא קווי הבניין :

לפי סעיף 6.2 להוראות תכנית רנ/מק/2000, תותר בניה בקיר משותף שנוצר עקב חלוקת משנה ובתנאי שישאר מרווח צדדי של 4 מ'.

אישור החלוקה הנ"ל יגרום לבנייה הקיימת לעמוד בסטייה להוראת התכנית הנ"ל, שכן תהיה בקו בניין 0 אחורי וצדי.

החלטות

הוועדה המקומית מאשרת את חלוקת המשנה במגרש משפחת יהודה, בתנאים הבאים :

1. התאמת הבינוי בשני מגרשי המשנה המוצעים להוראות תכנית רנ/מק/2000, לעניין קווי הבניין. (בין היתר לא ניתן לאשר קו בניין צדדי וגם אחורי 0).

2. השבת המחסנים המשמשים כיום כיחידות דיור לשימוש המקורי ע"פ היתר, כולל ההתאמות הנדרשות בחזיתות.

אין באישור זה בכדי לפגוע או כדי לגרוע בזכויות משפחת גיספאן במגרשם, הן לעניין זכויות הבניה והן לעניין כמות יחידות הדיור, שכן זכויותהם הן נגזרת של חלוקה עיקרית שאושרה עוד בשנת 2004 ושאינה עומדת כלל לדיון.

54970170000 תיק בניין:	20110275 בקשה להיתר:	2 סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך: 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש

פדלר מלכה

עורך

בשארי רחבעם

כתובת:

צדק 4, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה:

גוש: 5508 חלקה: 127

תוכניות:

אפ/2000

יעוד:

מגורים א' 2

שטח מגרש: 550.00

שימושים:

בית צמוד קרקע למספר משפחות

תאור הבקשה: בניה קימת

מהות הבקשה

בית מגורים 1 יחיד קיימת בקומת קרקע בשטח של 163.04 מ"ר, תוספת ליחידה קיימת בקומה א' בשטח של 9.33 מ"ר ובנייה קיימת בקומה ב' בשטח של 105.79 מ"ר, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות בשטח כולל של 79.01 מ"ר.

חוות דעת

הבקשה להקלה לתוספת קומה, במקום 2 קומות וקומה שלישית חלקית מבוקש 3 קומות מליאות, עד 2.50% לתוספת קומה שלישית, עד 6% בשטח בנייה, ניווד שטחים מקומה לקומה, פורסמה בעיתונים הארץ 29.3.11 והצופה ביום 28.3.11 ובעיתון מלבס ביום 1.4.11. ההודעה פורסמה על לוח המודעות ובכנס וצולמה, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום והוגשה התנגדות.

מטרת התכנית הינה הכשרת בנייה שבוצעה בפועל. המבקשת נשפטה וניתן גז"ד ביום 5.7.11 קנס וצו הריסה, התקבלה התנגדות בנוגע למס' יחיד הקיימות במגרש, לפי התכנית קיימים מחסנים בקומת הקרקע מעבר לניתן לאישור (15 מ"ר), קיימת בנייה נוספת מעבר לקו הבנין שניתן להתיר, התכנון המוצע מאפשר פיצול קומת הגג ליחידה נפרדת, הן בשטח הקומה והן מבחינת הגישה דרך חדר מדרגות נפרד. בקומת הקרקע קיימות 6 כניסות המעידות על פיצול, כאמור הורשעה מגישת הבקשה בעבירת פיצול ובבניה שלא בהיתר.

מתנגדים

- יצחק אדמוני, רשי 145 ראש העין

החלטות

לדחות ההתנגדות מהנימוק שמבוקש להתיר 2 יחיד לשוב ולדון לאחר:

1. תיאום תכנון עם מהנדס העיר.
2. סימון להריסה של כל הבנוי מעבר לקו הבנין.
3. הקטנת המחסנים ל - 15 מ"ר ליחידת דיור עם גישה ישירה מתוך המבנה בלבד.
4. גישה ישירה לקומת הגג מתוך חדר מדרגות פנימי ולא מחדר המדרגות המשותף.
5. הקטנת הבנייה על הגג ל - 60 מ"ר סה"כ המותרים עפ"י תכנית.
6. הגשת תכנית פיתוח עם פתרונות חניה ל - 2 יחיד.
7. שינוי המהות לבקשה לתוספת שטח ולתוספת יחידת דיור.
8. הגשה לפי תנאי סף.
9. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
10. תיקון הערות חו"ד.

42711200001	תיק בניין :	20110135	בקשה להיתר :	3	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך : 07/08/2011					

בעלי עניין

מבקש
אחרק יחיאל
עורך
כהן קריספין סיגל

כתובת : 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.

החלטות

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.

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 סטטיים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- 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 מסי' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- אישור התאגיד לתשלום.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **

המשך בקשה להיתר : 20110135

- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- דו"ח מפקח.

סעיף 4	בקשה לשימוש חורג: 20110605	תיק בניין: 42730140001
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך: 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש

בצלאל יהודה וחנה

עורך

בן נפתלי אל שדי

כתובת: חותמי המגילה 20, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4273 חלקה: 14 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2009,1/אפ/2000, רנ/10

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 956.00

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לחנויות בקומת קרקע בשטח של 70.03 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה לשימוש חורג לחנויות בקומת קרקע פורסמה בעיתונים מעריב, הצופה ביום 15.6.11 ובעיתון שחק ביום 17.6.11, ההודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

בעבר אושר שימוש חורג. המבקש ניסה לקדם תכנית בסמכות מחוזית לתוספת חזית מסחרית והקטנת זכויות בניה למגורים, התכנית סורבה במחוז.

החלטות

לאשר הבקשה ל - 5 שנים 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.
- 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 הקונסטרוקטובית
- 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.
- תכנית פיתוח השטח, סימון חניות, פילר, פחי אשפה, גדרות וכו'.
- ** 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 לשימוש חורג: 20110605

- חו"ד יועמ"ש

- דו"ח מפקח.

55080910002 : תיק בניין	20100556 : בקשה להיתר	5 עסיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך : 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש
חירק גלי ורון

עורך
אינה משה

כתובת: רש"י 134 , שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4270 חלקה: 80 מגרש: 2

גוש: 5508 חלקה: 91 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000, רנ/מק/79

יעוד: מגורים א' 2 שטח מגרש: 911.00

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

מהות הבקשה

תוספת יחידת דיור חדשה בקומה א' בשטח של 121.93 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.00 מ"ר, חניה מקורה בשטח של 15.00 מ"ר, חדר מדרגות בשטח של 5.51 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח של 9.32 מ"ר.

חוות דעת

הבקשה להקלה עד 10% בגודל מגרש מינימלי, במקום 960 מ"ר, מבוקש 911 מ"ר לצורך מימוש 4 יח"ד פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 12.4.11 ובעיתון מלבס ביום 15.4.11 וההודעה פורסמה בנכס וצולמה הגובלים חתמו

1. תכנית קומת הקרקע אינה תואמת היתרים קיימים, יש להתאים כנדרש.
2. יש לחשב יחידה קיימת בעורף המגרש כחלק מזכויות הבנייה.
3. יש להשלים תכנית פיתוח כולל פתרונות חניה כנדרש (ל - 4 יח"ד).
4. פתרונות ניקוז, משטחים מרוצפים וכו'.
5. הסבר למדרגות בצמוד לחזית הצפונית.

החלטות

לאשר בתנאים:

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות

בתנאי מהנדס העיר

החלטה לאשר בתנאים

גליון דרישות

- ** 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.
- 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 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, שינויו או תיקונו)
- ** 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.

50181170408 : תיק בניין	20110598 : בקשה להיתר	סעיף 6
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך : 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש
הללי חנה ואבי

עורך
אינה משה

כתובת: בזלת 69, שכונה: גבעת הסלעים

גוש וחלקה: גוש: 5018 חלקה: 117 מגרש: 408

תוכניות: אפ/1380/1

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 2445.00

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

מהות הבקשה

בקשה לאישור תוספת: 38.05 מ"ר וקירווי: 21.51 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בנייה, במקום 150 מ"ר, מבוקש 167.24 מ"ר פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 29.6.11 ובעיתון מלבס ביום 1.7.11, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

1. סימון ניקוז בגג השטוח.
2. תיקון גרפי בחזיתות.
3. דו"ח מפקח לנושא הבנייה הקיימת.

החלטות

לאשר בתנאים:
תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
תיקון הערות חו"ד.
השלמת הדרישות
בתנאי מהנדס העיר

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

** אישורים וחתימות **

הושלם	11/09/2011	אישור מ.מ.י, מקור / הוכחת היוון של הנכס בבניה רוויה בלבד
הושלם	30/08/2011	נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
הושלם	30/08/2011	חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
הושלם	30/08/2011	הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
הושלם	30/08/2011	אישור הג"א, מקור.
הושלם	30/08/2011	הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
הושלם	30/08/2011	חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
הושלם	30/08/2011	הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
הושלם	30/08/2011	חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
הושלם	30/08/2011	אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
הושלם	30/08/2011	הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
הושלם	30/08/2011	ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
הושלם	30/08/2011	קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
הושלם	30/08/2011	הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
הושלם	30/08/2011	התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
הושלם	30/08/2011	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 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.
- לא הושלם
לא הושלם
- לא הושלם
לא הושלם
- לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

425309900002	תיק בניין:	20110266	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך: 07/08/2011					

בעלי עניין

מבקש
קוממי מרדכי

עורך
אבן יוסי

כתובת: צה"ל 9, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4253 חלקה: 99 מגרש: 2

תוכניות: רנ/10

יעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית שטח מגרש: 695.00

שימושים: בית מגורים חזית מסחרית תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים 4 יח"ד בשטח של 591.99 מ"ר, ממ"ד ושרות בשטח כולל של 20.38 מ"ר כתוספת לבית מגורים קיים 2 יח"ד ושימוש חורג למגורים בקומת הקרקע במקום מסחר.

חנות דעת

הבקשה לשימוש חורג בקומת קרקע ממסחר למגורים בשטח של כ- 85 מ"ר, פורסמה בעיתונים מעריב והצופה ביום 16.3.11 ובעיתון שחק ביום 18.3.11, ההודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

הבקשה לא מראה גבולות ההפקעה.
הקולונדה והחניה מבוקשעים בתחום מקרקעי הציבור.
לא חושבו השטחים המקורים של החניות.
חסרה תכנית פיתוח.
לא סומנו השימושים השונים בתכנית קומת הקרקע.
יש לתקן תכנון לובי הכניסה עם הוועדה.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011002 מתאריך 26/04/2011 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר:

1. תיקון המבוקש לאחר סימון ההפקעה.
2. חניות בתחום המגרש בלבד.
3. השלמת תכנית פיתוח מלאה, כולל אישור יועץ תנועה לנושא מיקום החניות.
4. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
5. השלמת הערות הבדיקה.
6. השלמת הדרישות.
7. בתנאי מהנדס העיר.

הוגשה תכנית מתוקנת אשר מראה גבולות ההפקעה ומבקשת לאשר חניות למסחר בתחום מקרקעי הציבור.

הבקשה אושרה ע"י יועץ התנועה לוועדה המקומית ובתנאי שיאושר הסדר של כופר חניה לנושא החניות בתחום מקרקעי הציבור ע"י מהנדס העיר.
הבקשה אושרה ע"י מחלקת שפ"ע.
יש לחשב שטחים מקורים בקומה מפולשת.
יש לתאם פיתוח נופי עם הוועדה המקומית.

החלטות

לאשר בתנאים :

- הסדרת נושא כופר החניה כחלק מתנאי ההיתר.
- תיאום התכנון כך שיובטח השימוש מסחרי עם תום השימוש החורג למגורים.
- תיאום תכנון נופי עם הוועדה.
- 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.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור הג"א, מקור.
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול, כבישים ומדרכות.
- אישור מכבי אש, מקור.
- 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
- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.
- אישור יועץ תחבורה.
- הצגת תכנית פיתוח : מפלסי קרקע קיימים ומוצעים בחזיתות
- ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל,
- ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל,
- בזק ומוני מים, פחי אשפה, גדרות וריצופים.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 4)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הוועדה.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח.

427211000002 : תיק בניין	20110682 : בקשה להיתר	8 סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך : 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש
בהגלי ארז וליאת

עורך
לוי אורית

כתובת: דקר, המעפיל 8, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 110 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1

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

מהות הבקשה

בקשה לאישור מחצית מבית דו משפחתי בשטח: 165.09 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, אחסנה: 3.24 מ"ר, מחסן חימוני: 13.12 מ"ר, מדרגות: 11.27 מ"ר ופרגולה אור וצל: 13.55 מ"ר.

חוות דעת

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי, עד 10%, במקום 4 מ' מבוקש 3.60 מ' והעברת 2.6% זכויות מקומת קרקע לקומה א' פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 18.7.11 ובעיתון מלבס ביום 22.7.11, הודעות נשלחו לגובלים בדואר רשום.

לחשב מחסן צמוד לממ"ד כשטח עיקרי.

לחשב מבואה מקורה כשטח שרות.

לסמן את הבנייה המוצעת בתרשים המגרש.

לסמן זכות מעבר לבנייה העתידית בתנאי התחייבות המבקש להעתקת עמוד החשמל על חשבוננו, לחלופין פתרון אחר לזכות המעבר.

מרפסת בקומה א' יכולה לבלוט עד 40% מקו בנין.

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.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	
הושלם	23/11/2011
לא הושלם	
הושלם	23/11/2011
לא הושלם	
הושלם	23/11/2011
הושלם	23/11/2011
הושלם	23/11/2011

הושלם	23/11/2011	- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
הושלם	23/11/2011	- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
הושלם	23/11/2011	- הצגת תכנית פיתוח : מפלסי קרקע קיימים ומוצעים בחזיתות
הושלם	23/11/2011	- ובחתיכים, סימון קליטת מי גשם ונגר בחצרות, סימון פילר חשמל,
הושלם	23/11/2011	- בזק ומוני מים, פחי אשפה, גדרות וריצופים.
לא הושלם		- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
לא הושלם		- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
הושלם	23/11/2011	- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
לא הושלם		- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מעל 10 טון.
לא הושלם		- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ- 10 טון
לא הושלם		- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
הושלם	23/11/2011	- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
לא הושלם		- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
לא הושלם		- אישור התאגיד
לא הושלם		- אישור יועץ תחבורה.
		- ** תשלומים **
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
לא הושלם		- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
		- ** הנחיות **
לא הושלם		- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
לא הושלם		- דו"ח מפקח.
לא הושלם		- חו"ד יועמ"ש

427214300173 תיק בניין:	20101339 בקשה להיתר:	9 סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2011005 תאריך: 07/08/2011		

בעלי עניין

מבקש
בן שמעון שושנה

עורך
ארנבורג יבגני

כתובת: מלכי ישראל 8, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 143 מגרש: 173 א'

תוכניות: אפ/209

יעוד: מגורים א' 3 שטח מגרש: 570.00

שימושים: בית צמוד קרקע דו משפחתי תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש 2 יח"ד בשטח של 392.14 מ"ר, 2 מרתפים, 2 ממדי"ם ומחסן בשטח כולל של 129.44 מ"ר.

חנות דעת

הבקשה להקלה/העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע ועד 30% בקו בנין אחורי ללא פתחים פורסמה בעיתונים הצופה ומעריב ביום 19.7.11 ובעיתון שחק ביום 22.7.11, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום

מבוקשים חלונות בתחום ההקלה של ה - 30% לחוות דעת הועדה אם ניתן לאשר לבני זכוכית. להתאים מיפלט 0.00 לתקנות.

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 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
- 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.
- ** 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.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש