

תאריך: 02/04/2019
ת. עברי: כ"ו באדר ב תשע"ט

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2019006

בתאריך: 26/03/2019 י"ט באדר ב תשע"ט שעה 18:00

חברים:	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
הערה:	בהעדרו של יו"ר הועדה שלום בן משה, מילא את מקומו כיו"ר הועדה בישיבה זו - מיכאל מלמד	
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
נציגים:	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
סגל:	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	אריה גלברג	- מהנדס הועדה
	אדר' משה אלטרמן	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	הדס ברקה	- יועץ
	אחרק אהובה	- מזכירת הועדה
הערה:	יצאה מהדיון בסעיף 13	
	ענבר גרשי	- בודקת תכניות
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
נעדרו:		
חברים:	שלום בן משה	- יו"ר הועדה המקומית
	עומר רצון	- חבר ועדה
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתי שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
סגל:	שלמה שילה	- מנכ"ל
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	תחיה גל	- יועץ

בקשה להיתר מספר: 20180551

מתנגד שרעבי רונן

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 2019005 מיום 17.3.19 - לאשר.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	418-0713057	שינוי קווי בניין ברחוב נתן שאול 22	גוש : 4274 מחלקה: 34 עד חלקה: 34	אבי קדמי	, שכונה : ראש העין הותיקה	4
2	תכנית מפורטת	418-0689455	שלום זכריה 8 - הוספת זכויות ותוספת פיצול	גוש : 4253 מחלקה: 126 עד חלקה: 126	אילן לוי	שלום זכריה 8 , שכונה : ותיקה	5
3	תכנית מפורטת	418-0724948	שינוי קווי בניין ברחוב העבודה 28	גוש : 4252 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	רם רמי אפל	, שכונה : אזור התעשייה - ראש העין הותיקה	6
4	תכנית מתאר מקומית	418-0729392	זיקת הנאה - שילה, מש' חתוכה.	גוש : 5508 מחלקה: 103 עד חלקה: 103	צדוק חתוכה	שילה 20	8
5	תכנית מתאר מקומית	418-0528687	לב השכונה - מתחם E	גוש : 5504 מחלקה: 13 עד חלקה: 13	ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין , שכונה : מתחם E	9
6	תשריט חלוקה	897/חמ תשריט חלוקה	משטרת ישראל	גוש : 4252 מחלקה: 124 עד חלקה: 124	משטרת ישראל	ראש העין , שכונה : אתר החורשים	12
7	תשריט איחוד וחלוקה	894/חמ תשריט איחוד	שלמה כהן חברה לבנין בע"מ	גוש : 5955	שלמה כהן חברה לבנין בע"מ	ראש העין , שכונה : מיתחם E	13
8	בקשה להיתר אישור בקשה	20180551	בית צמוד קרקע חד משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4271 חלקה : 44 מגרש : 2	יגיל ומירב ונה קיימת התנגדות	רחוב יבניאלי 8, שכונה : ראש העין הותיקה	14
9	בקשה להיתר אישור בקשה	20171670	בית צמוד קרקע דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 4271 חלקה : 159 מגרש : 14	יחיאל יוסף	רחוב הרכבת 13, שכונה : פרוייקט השוק	16
10	בקשה להיתר אישור בקשה	20181454	בית צמוד קרקע למספר משפחות , תוספת למבנה קיים	גוש : 5018 חלקה : 107 מגרש : 306	ויניצר עדי	רחוב גרנית 16, רחוב גרנית 14, שכונה : גבעת	18
11	בקשה להיתר אישור בקשה	20190162	בית צמוד קרקע חד משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 5442 חלקה : 337 מגרש : 821	בר דוד נתנאל ודליה	רחוב פולג 92, שכונה : נווה אפק	20
12	בקשה להיתר אישור בקשה	20181010	פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות , פיצול היתר	גוש : 5508 חלקה : 14 מגרש : 2	דיפני נפתלי	שילה 51 , שכונה : ראש העין הותיקה	22
13	בקשה לפיצויים דיון בתביעת פיצויים	20190203	בית משותף , תביעת פיצויים	גוש : 4272 חלקה : 144 תכ' : אפ/207,	ירון נאמן שמאי מקרקעין	רחוב גיון קנדי 36, רחוב הטייס , רחוב גיון קנדי 34,	24 שעה : 19:00
14	תכנית בינוי דיון לצורך אישור	רנ/בינוי/250/ב/1	מיתחם C צפון	גוש : 5499	משרד הבינוי והשיכון	ראש העין , שכונה : מיתחם C	26
15	תכנית בינוי דיון לצורך אישור	רנ/בינוי/250/א	מיתחם Cדרום		משרד הבינוי והשיכון	ראש העין , שכונה : מיתחם C	28

סעיף 1	תכנית מפורטת: 418-0713057
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019	

שם התכנית: שינוי קווי בניין ברחוב נתן שאול 22
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 380.00 מ"ר (0.38 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/2000	שינוי
אפ/2000	שינוי
ממ/830	שינוי

בעלי ענין

המבקש

אבי קדמי

זיוה קדמי

בעל הקרקע

אבי קדמי

זיוה קדמי

שכונה: ראש העין הותיקה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274	לא	לא	34	34	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין.

הערות בדיקה - תאריך: 19/03/2019

הערות מחלקת תכנון טופלו.

התכנית מומלצת להפקדה בכפוף להוספת תנאי בתב"ע: תנאי להיתר, הריסה בפועל של כל בניה קיימת החורגת מגבולות התכנית.

הערות בדיקה - תאריך: 12/02/2019

לאחר ביצוע תיקונים, נשלחו הערות נוספות לתיקון. (12.02.19).

הערות בדיקה - תאריך: 03/02/2019

נשלחו בדוא"ל תיקונים לעורך התכנית (3.02.19).

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים, יש לסמן להריסה מבנים מחוץ לגבול המגרש ובתחום הקו הכחול של התכנית.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 418-0689455
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019	

שם התכנית: שלום זכריה 8 - הוספת זכויות ותוספת פיצול
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 353.00 מ"ר (0.353 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה
ממ/830	החלפה

בעלי ענין

המבקש

אילן לוי

ענת לוי

בעל הקרקע

אילן לוי

ענת לוי

אליהו כהן

חנית כהן

שלום זכריה 8, שכונה: ותיקה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253		לא	126	126	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות.

הערות בדיקה - תאריך: 13/02/2019

התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים.

הערות מחלקת תכנון תוקנו.

אישור יועץ תנועה, יתקבל לאחר דיון והחלטת ועדה.

התכנית מומלצת להפקדה בכפוף לדו"ח פיקוח, אישור יועץ תנועה ואישור מחלקת תכנון.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים ככל שהמבקש עומד על פיצול דירה קיימת, יש להטמיע את כל מגבלות תיקון 117 לחוק בהוראות התכנית.

יש להביא לידיעת המבקש את האפשרות כי ניתן להתיר לו יחידת דיור נוספת שלא במסגרת התיקון.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 418-0724948
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019	

שם התכנית: שינוי קווי בניין ברחוב העבודה 28
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 435.00 מ"ר (0.435 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/830/12	שינוי
אפ/199	שינוי
אפ/2000	שינוי
ממ/830	שינוי
ממ/23/448/ב	שינוי

בעלי עניין

המבקש

רם רמי אפל

בעל הקרקע

רם רמי אפל

שכונה: אזור התעשייה - ראש העין הותיקה, העבודה 28

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4252	לא	לא	63	63	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 19/03/2019

התכנית יושבת בשטח תכנית רנ/25/א, המסדירה את האזור כולו. בשטח, תכנית בניה קיימת שאינה תואמת תב"ע ופלישה וגידור שטח ציבורי פתוח.

המלצה: לדחות התכנית.

הערות בדיקה - תאריך: 05/03/2019

בדיקה ראשונית 28.02.19:

התכנית עומדת בתנאי סף בתנאי השלמת הסעיפים הבאים:

1. הצהרת מודד - חסר סימון של רמת דיוק.
2. נספח ד' - מודד - חסר תאריך מדידה וסימון אופן קביעת קדסטר. (רלוונטי לשלב ההפקדה אבל כדאי להשלים כבר עכשיו).
3. רישום זכויות מהמנהל - יש להגיש נסח טאבו.
4. טבלה 2.3 בהתאמה לטבלה 5 - 522 מ"ר לפי 120% שנובע מאפ/199. יש לתקן את טבלה 5 ולמחוק את שטחי השירות. ראה הוראות תכנית המצ"ב.
5. חסרה חתימת מודד על גבי תשריט.

הערות תכנוניות לתכנית - בדיקה ראשונית:

1. טבלה 5 a - יש להוסיף תכסית. 40% לפי תכנית אפ/199. b. יש למלא נתוני קווי בניין (עם הערה ע"פ תשריט).
2. טבלה 1.6 - יש לסדר את התכניות בסדר יורד, מהחדשה לישנה.
3. יש למחוק סעיף 1.8.3 - בעלי עניין בקרקע.
4. בהתאם לדרישת אפ/199:

- a. יש להגיש תכנית פיתוח הכוללת פתרון חניה, אינסטלציה ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. התכנית תוגש על רקע מפה מצבית טופוגרפית.
- b. יש להוסיף תנאים למתן היתר בניה: תצהיר השלכות סביבתיות על כל פרטיו.
- c. יש לקלוט רדיוסי מגן B ו-C של קידוחי מים לתשריטי התכנית + יש לפעול ע"פ התקנות.
5. יש להסביר את חריגות הבנייה ולסמן להריסה/ פינוי כל מה שלא נכלל בהיתר קיים. תנאי לקידום התכנית יהיה פינוי הקונטיינרים והריסה של כל מבנה הנמצא על השצ"פ בחלק הצפון מזרחי של החלקה.

החלטות

לדחות התכנית. לא ניתן להתיר קווי בניין 0 בכל תחום המגרש, רק כדי להסדיר בנייה חורגת. הבינוי המבוקש גם אינו סביר כשלעצמו, מה עוד שאינו תואם גם את הוראות התכנית המופקדת לכל איזור התעשייה (רנ/25/א). זאת ועוד - קיימת בנייה ללא היתרים ופלישה לשטח ציבורי סמוך. יש להעביר לבדיקת הפיקוח והתביעה העירונית להמשך טיפול.

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019

שם התכנית: זיקת הנאה - שילה, מש' חתוכה.
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 2,096.00 מ"ר (2.096 דונם)

מספר תכנית	יחס
5/רנ	שינוי
12/830/אפ	כפיפות
2000/אפ	כפיפות
830/ממ	כפיפות

בעלי ענין
המבקש
 צדוק חתוכה
 רשות מקומית

כתובות
 שילה 20, הבנים 2
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5508	לא	לא	103	103	לא
5508	לא	לא	115	115	לא
5508	לא	לא	124	124	כן
5508	לא	לא	125	125	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 | גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית
 הסדרת דרך גישה לכלי רכב למגרש מגורים דרך ש.צ.פ. ו-ש.ב.צ.

הערות בדיקה - תאריך: 19/03/2019
 התכנית מבקשת להכשיר זיקת הנאה, לצורך גישה למגרש מגורים פנימי.
 התכנית מומלצת להפקדה בכפוף לאישור היועמ"ש.

הערות בדיקה - תאריך: 05/03/2019
 בדיקה ראשונית:
 לפני המשך טיפול בתכנית, יש לאשר שימוש ביעוד מתכנית מאושרת, מול מנהל התכנון.

החלטות
 לשוב ולדון רק לאחר הסרת ו/או הסדרת כל הבנייה החורגת בתחום המגרש, ולאחר הריסה בפועל של הבנייה הקיימת בשטח הציבורי.

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019

שם התכנית: לב השכונה - מתחם E

סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

ועדה מקומית

שטח התוכנית: 201,150.00 מ"ר (201.15 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/300/א	שינוי
418-0541003	החלפה

בעלי ענין

המבקש

ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין

כתובות: שכונה: מתחם E

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש: 5504 חלקי חלקות: 13
- גוש: 5505 חלקי חלקות: 1
- גוש: 24201 חלקי חלקות: 1
- גוש: 24205 חלקי חלקות: 1, 9, 10, 14

תכנית	שלמות מגרש	עד מגרש	ממגרש	גוש
רנ/300/א		340	340	1
רנ/300/א		354	350	2
רנ/300/א		369	356	3
רנ/300/א		407	406	4
רנ/300/א		409	409	5
רנ/300/א		506	501	6
רנ/300/א		522	518	7
רנ/300/א		526	524	8
רנ/300/א		551	550	9
רנ/300/א		601	600	10
רנ/300/א		900	900	11
רנ/300/א		913	913	12
רנ/300/א		917	917	13
רנ/300/א		921	921	14
רנ/300/א		923	923	15

1 **גרסת תשריט התכנית:**

1 **גרסת הוראות התכנית:**

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה.

הערות בדיוק - תאריך: 13/03/2019

התכנית תוקנה והותאמה לדרישות מחלקת תכנון.

התכנית מומלצת להפקדה בתנאים:

- 1) אישור מח' תשתיות לנושאי תנועה, ניקוז ותשתיות.
- 2) תיאום עם תאגיד המים והביו.ב.

הערות בדיקה - תאריך: 03/02/2019

הערות יועמ"ש מיום 03.02.19:

הערות מרכזיות:

1. למיטב הידיעה - הבעלים של השטחים הסחירים (בעל עניין בקרקע - סעיף 1.8.3 לתקנון) הוא רמ"י, ואילו הבעלים של הדרכים והשטחים הציבוריים, היא העירייה. יש לבצע בדיקה בעניין, להשלים ולמלא את סעיף 1.8.3 בתקנון התכנית ולתקן בהתאם גם את טבלת ההקצאה. הואיל והאיחוד וחלוקה הוא בהסכמה, יש לקבל את הסכמתו המוקדמת של רמ"י (ושל העירייה, במידת הצורך).
2. שטחי היעודים השונים: על פניו, בצד הגדלה של שטחי הדרכים ובצד שמירה על שטחי השב"צ, בוצעה הקטנה של שטח הספורט והנופש (13.14 דונם לעומת 15.24 דונם). הקטנה זו תיתכן בתכנית שהיא בסמכות הוועדה המקומית רק לטובת הגדלת שטחי הדרכים (אמיר - נא וודא את העניין).
3. יש למחוק כליל את נושא התכליות ובכל יעודי הקרקע, ולעשות זאת בדרך של הפניה לתכנית הראשית. לחלופין - לבצע העתקה שלמה ומדויקת של כל התכליות מהתכנית הראשית, מבלי להוסיף ומבלי לגרוע.
4. לא ברור לי איך הוגנבה שוב לסעיף התכליות ההוראה לפיה "הוועדה המקומית רשאית להוסיף מרתפי חניה במידת הצורך". עוד בהערותיי מיום 17/4/2018 עמדתי על כך שהוועדה המקומית אינה רשאית להוסיף הוראה מסוג זה, אלא אם מדובר בהעתקת הוראה זהה מהתכנית הראשית. ככל שמבקשים להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, יש לשנות את מטרות התכנית (לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק), לקבוע את היקפם ולהוסיפם בטבלת הזכויות של התכנית.
5. זכויות הבנייה: על פי בדיקתי, היקף השטחים למטרות עיקריות למגורים הוא 68,400 מ"ר. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא 86 מ"ר בלבד + 12 מ"ר ממ"ד = 98 מ"ר שטח פלדלת. סוכם לעומת זאת ששטח פלדלת ממוצע יעמוד על 110 מ"ר ליח"ד, אולם משאיר זאת לשיקולכם. אמיר - נא וודא ששטחי המגורים שהוקטנו נידו לטובת הגדלת זכויות למסחר ו/או למבני ציבור, תוך עמידה על מגבלת ה- 50% תוספת של היעוד המקבל.
6. סטייה ניכרת (סעיף 6.2): בסעיף 1.6 למחוק את המשפט: "על תכנית זו לא יחולו הוראות תכנית 418-0541003 הנמצאת בהליכי תכנון". התכנית פורסמה למתן תוקף עוד בחודש יולי 2018. יש להכניסה בצורה מסודרת לטבלה, כתכנית משתנה.
7. סעיף 6.1 חניה - להשמיט או להפנות לתכנית הראשית. זה לא מתיישב בכל מקרה עם סעיף 4.2 לפיו במגורים ג' נקבע מפתח של 1.8 מקומות חניה/יח"ד.
8. סעיף 6.3 תנאים להיתרי בנייה: להשמיט, אלא אם התוכן מועתק מהתכנית הראשית.
9. סעיף 6.4 כתב שיפוי - להשמיט.
10. התכנית אינה מכילה הוראת הפקעה! יש להוסיף הוראה לפיה כל הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או שיוקנו לה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
11. אם אין שלבי ביצוע (סעיף 7.1) - למחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 05/03/2018

מובא לדיון כעת, בעקבות בקשה של חברי ועדה לדיון במליאה לפי סעיף 18. (ז) לחוק תכנון ובניה.

הערות בדיקה - תאריך: 06/11/2017

מובא לדיון כעת, בעקבות בקשה של חברי ועדה לדיון במליאה לפי סעיף 18. (ז) לחוק תכנון ובניה. בוועדה מס' 2017002 בתאריך 16.11.17 הוחלט: לשוב ולדון.

הערות בדיקה - תאריך: 12/09/2017

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2018006 מתאריך 29/04/2018 הוחלט: החלטה לשוב ולדון

המלצה:

להפקיד את התכנית בכפוף למילוי הערות בדיקה של מח' התכנון.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017014 מתאריך 25/09/2017 הוחלט:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר בדיקת הנושאים הבאים:

1. בחינת דופן הבניה למגורים לאורך הכביש העורקי (שדי בן גוריון).
2. בדיקת תמהיל הדירות ובדיקת אפשרויות להקטנת שטח דירה ממוצע.
3. בדיקת האפשרות להתאמת התכנית לסמכות מקומית כולל בחינת תוספת המסחר המבוקשת. ללא שינוי במספר יח"ד במצב קודם (791 יח"ד) ותוספת 4,800 מ"ר מסחר.

החלטות

להפקיד התכנית בתנאים

סעיף 6	תשריט חלוקה : חמ/897
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך : 26/03/2019	

שם התכנית: משטרת ישראל

סוג סעיף: תשריט חלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

ועדה מקומית

שטח התוכנית: 13,566.00 מ"ר (13.566 דונם)

מספר תכנית	יחס
150/רנ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

המבקש

משטרת ישראל

שכונה : אתר החורשים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4252		לא	124	124	לא
4252		לא	146	146	לא
4252		לא	153	153	לא
8877		לא	16	16	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
61	61		150/רנ

גבולות

צפונית לאזור התעשייה הישן.

מטרת התכנית

חלוקת מגרש 61 עפ"י תכנית רנ/150 לצורך הקצאת מגרש לטובת משטרת ישראל.

הערות בדיקה - תאריך: 14/03/2019

יש לתקן מס' גוש, המגרש קיים בגוש 4252 ולא 4253

החלטות

אישור תשריט חלוקה בתנאים

גליון דרישות

- אשור מהנדס הועדה

סעיף 7	תשריט איחוד וחלוקה : חמ/894
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך : 26/03/2019	

שם התכנית: שלמה כהן חברה לבנין בע"מ
סוג סעיף: תשריט איחוד
סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 9,450.00 מ"ר (9.45 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	רנ/300/א

בעלי ענין

המבקש

שלמה כהן חברה לבנין בע"מ

שכונה : מיתחם E

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5955		לא			כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
215	218		

מטרת התכנית

תשריט איחוד מגרשים 215 - 218 לפי תכנית רנ/300/א במיתחם E

הערות בדיקה - תאריך: 19/03/2019

הבקשה לאיחוד מגרשים 215 - 218 במיתחם E פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 20.2.19, מוקד ביום 21.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

החלטות

אישור תשריט חלוקה בתנאים

8 סעיף	בקשה להיתר: 20180551	תיק בניין: 42710440002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 31/10/2018 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

יגיל ומירב ונה, ת.ז. 060405131, יבנאלי 8 ראש העין, 054-4392538

עורך

קול אמיר

אחראי לתכנון השלד

טואג דורון

כתובת: רחוב יבנאלי 8, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 44 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א' 2 שטח מגרש: 762.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש 1 יח"ד בן שתי קומות חלק מדו משפחתי + קומת גג בשטח כולל של 154.36 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.50 מ"ר ושרות בשטח של 3.64 מ"ר, משטחים מרוצפים בשטח של 76.55 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
30/11/2018	31/10/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקוי בניין צדדים עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ'.
ניוד 12.80 מ"ר מקומה א' לטובת קומת קרקע, במקום 72 מ"ר המותרים מתוך שטח מגרש של 240 מ"ר, מבוקש 84.80 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 31/10/2018

שטח המגרש לאחר ביטול החלוקה 762 מ"ר.

ניתן להקים 3 יח"ד.

יש לבטל החלוקה המוצגת בתכנית ולהטמיע את התשריט המאושר ללא החלוקה.

אם מחשבים את השטח המבוקש מתוך 240 מ"ר שטח מגרש, בכל קומה ניתן 72 מ"ר, לכן, יש לבקש ניוד זכויות מקומה א' לטובת קומת הקרקע.

שטח קומת קרקע המבוקש 84.80 מ"ר וקומה א' בשטח של 58.99 מ"ר, הניוד הינו 12.80 מ"ר.

שטח מותר בשתי קומות 60% משטח 240 מ"ר = 144 מ"ר.

מבוקש 143.79 מ"ר בשתי קומות.

בקומת הגג מבוקשת בנייה של 10.56 מ"ר.

יש לקבל חוות דעת יועץ תנועה למיקום החניות במגרש לפני הפרסום.

התקבל אישור יועץ תנועה 2.1.19 בכפוף להסכם כל בעלי הזכויות בנכס.

נמצא כי התמרון מופיע במגרש הקדמי של המתנגד, יש לקבל אישור יועץ תנועה או בעל הזכות בנכס במגרש הקדמי.

מבוקשת הקלה בקוי בנין צדדיים עד 10%.

יש לסמן שביל הולכי רגל לכניסה ליחידה המבוקשת.

יש לסמן פילרים ומיקום אשפה.

יש לתקן מספר גוש וחלקה ושם הרחוב.

יש למחוק מהבקשה את שאר השמות שאינם שייכים לבקשה.

ביום 24.1.19 הוגשה בקשה מתוקנת.

בטבלת ההקלות לא נרשמה ההקלה לניוד.

לא סומנו פילרים ומיקום אשפה.

הגוש, החלקה והכתובת תוקנו ידנית.

תשריט ביטול החלוקה לא נחתם ע"י כל בעלי הנכס ולא נחתם ע"י מהנדס הועדה.
בבקשה הוטמעה מפת מדידה עם חלוקת המשנה המאושרת.
תכנון הבנייה נעשה ללא חלוקה.

הבקשה להקלה בקוי בניין צדדים עד 10% , במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ'.
ניוד 12.80 מ"ר מקומה א' לטובת קומת קרקע, במקום 72 מ"ר המותרים מתוך שטח מגרש של 240 מ"ר, מבוקש 84.80 מ"ר,
פורסמה בעיתונים ידיעות אחרונות ומעריב ביום 8.2.19, ידיעות פתח תקוה ביום 15.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה,
הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום, הוגשה התנגדות

מתנגדים

- שרעבי רוני

החלטות

להוריד מסדר היום.
הבקשה לא הוגשה על בסיס תשריט חלוקה מאושר, מה עוד שהחלוקה הקיימת משקפת גם זכויות קניין שונות.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20171670	תיק בניין: 42711590014
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 18/12/2017 סטטוס: מאושר

בעלי עניין

מבקש

יחיאל יוסף, אחר 050253871, רכבת 13 ראש העין ראש העין, 052-8222941

עורך

בדיר כמאל

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: רחוב הרכבת 13, שכונה: פרוייקט השוק

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 159 מגרש: 14

תוכניות: אפ/1283

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 795.27 מ"ר

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

מהות הבקשה

2 מרתפים קיימים מבוקשים בשטח של 52.20 מ"ר עבור 2 יח"ד. תוספת בקומת קרקע בשטח של 1.07 מ"ר לכל יח"ד, סככה מבוקשת בשטח של 6.50 מ"ר עבור 2 יח"ד. תוספת בקומה א' בשטח של 3.65 מ"ר לכל יח"ד. תוספת בקומה עליונה בשטח עליונה 8.99 מ"ר לכל יח"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/01/2018	18/12/2017		פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה עד 6% בשטח בנייה לצורך אישור הגדלת מרתפים, במקום 22.90 מ"ר, מבוקש 26.10 מ"ר לכל יחידת דיור.

הערות בדיקה - תאריך: 18/12/2017

2 מרתפים קיימים מבוקשים בשטח של 52.20 מ"ר עבור 2 יח"ד. תוספת בקומת קרקע בשטח של 1.07 מ"ר לכל יח"ד, סככה מבוקשת בשטח של 6.50 מ"ר עבור 2 יח"ד. תוספת בקומה א' בשטח של 3.65 מ"ר לכל יח"ד. תוספת בקומה עליונה בשטח עליונה 8.99 מ"ר לכל יח"ד.

לפי תכנית אפ/1283 על מגרש של 750 מ"ר, ניתן להקים 4 יח"ד בשתי קומות עם קיר משותף. 30% לקומה.

מרתף - 40% משטח הקומה ברוטו.

חנייה ומחסן בשטח כולל של 15 מ"ר.

תותר יציאה לגג.

יש להבהיר יציאה לגג שאינה תואמת.

דו"ח מפקח להתאמת התכנית למצב הקיים.

הבקשה להקלה עד 6% בשטח בנייה לצורך אישור הגדלת מרתפים, במקום 22.90 מ"ר, מבוקש 26.10 מ"ר לכל יחידת דיור, פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 2.1.18, מוקד ביום 28.12.17, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2018003 מתאריך 18/03/2018 הוחלט:

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.
תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
תיקון הערות חו"ד.
קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.
השלמת הדרישות.
בתנאי מהנדס העיר.

הבקשה מובאת לדיון לצורך ביטול היתר.
המרתף נבנה ללא היתר וניתן גזר דין להריסתו.
בבקשה שהוגשה, המרתף לא סומן כפי שהוא קיים בפועל.
ההיתר ניתן עפ"י מידע מוטעה.

החלטות

אין מניעה עקרונית מביטול ההיתר, על רקע אי הצגת כל הבנוי בפועל בקומת המרתף, נשוא כתב אישום וגזר דין מתאים. עם זאת, נוכח העובדה כי סעד זה שמור למקרים מיוחדים, ולבקשת בעל הזכויות, תזומן ישיבה נוספת לצורך שמיעתו. מומלץ עם זאת כי תוגש על ידו בקשה מתוקנת להיתר, המשקפת את המצב הקיים בפועל לאשורו, תוך הבטחת הריסת הבנוי ללא היתר בהתאם לגז"ד.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20181454	תיק בניין: 54910000306
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 23/10/2018 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

ויניצר עדי, ת.ז. 03343476, גרנית 16 ראש העין

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

קסקוף חוסה

כתובת:

רחוב גרנית 16, רחוב גרנית 14, שכונה: גבעת הסלעים

גוש וחלקה:

גוש: 5018 חלקה: 107 מגרש: 306

תוכניות:

אפ/1380/1

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש:

713.00 מ"ר

שימושים:

בית צמוד קרקע למספר משפחות

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת מצללה בשטח של 33.85 מ"ר ובריכה מתועשת בשטח של 33.12 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/11/2018	23/10/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בנין צדדי, במקום 4 מ', מבוקש 1 מ' לצורך הקמת בריכה מתועשת בשטח של 33.12 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 23/10/2018

יש לסמן גדר מסביב לבריכה המבוקשת.
יש לסמן מיקום חדר מכוונת.

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי, במקום 4 מ', מבוקש 1 מ' לצורך הקמת בריכה מתועשת בשטח של 33.12 מ"ר, פורסמה בעיתונים המבשר ביום 30.10.18, ישראל היום ביום 31.10.18, מלבס ביום 2.11.18, הגובלים חתמו.

החלטות

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.
השלמת הדרישות.
בתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות

** אישורים וחתומות **

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין.
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- אישור תאגיד המים

- אישור יועץ בטיחות

** תשלומים **

- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- (לגבי הוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו)

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

550000100821 : תיק בניין	בקשה להיתר: 20190162	סעיף 11
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 04/02/2019 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

בר דוד נתנאל ודליה, ת.ז. 058865163, פולג 92 ראש העין

עורך

בלס יוסף

אחראי לתכנון השלד

בלס יוסף

כתובת:

רחוב פולג 92, שכונה: נווה אפק

גוש וחלקה:

גוש: 5442 חלקה: 337 מגרש: 821

תוכניות:

אפ/2009/1

יעוד:

מגורים א/2

שטח מגרש:

279.00 מ"ר

שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

אישור מחסן קיים בחזית המגרש בשטח של 9.60 מ"ר, קירווי מרפסת בקומה א' בשטח של 4.65 מ"ר ומצללה בשטח של 21.28 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/03/2019	04/02/2019		פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה מהוראות בינוי בדבר מיקום מחסן ששטחו 9.60 מ"ר, במקום בעורף המגרש מבוקש בחזית המגרש במיפלס נמוך מהכביש.

הערות בדיקה - תאריך: 04/02/2019

יש לחשב קירווי מרפסת בקומה א' בשטח עיקרי. קו בנין קדמי לפי טבלת הזכויות 3.50 מ', לפי הפרוט 3.00 מ'. המצללה המבוקשת בעורף המגרש עומדת בקוי בנין. מבוקש מחסן בשטח של 8.80 מ"ר בגבול הקדמי של מגרש על קו 0, מבוקשת הקלה בקו בנין. לא ניתן לאפשר הקלה בקו בנין קדמי. מיקום המחסן אינו תואם תכנית בינוי. לדברי המבקש המחסן נמוך ביחס לכביש ואינו בולט מעבר לגדר הקיימת. יש להראות תכנית המחסן לרבות גובה המחסן, קירווי המחסן ולהעביר חתך דרכו. קירווי המרפסת קיים, מצילומי האויר נראה שהמרפסת סגורה משני צידיה ועם וטרינה לכיוון החזית. יש לתעד את המצב הקיים בתכנית. תכנית הגגות אינה תואמת מצב קיים. החזית הצפונית אינה תואמת מצב קיים. המרפסת בחזית הדרומית מקורה, יש לתעד בבקשה לרבות השטח כשטח עיקרי.

ביום 10.2.19 הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להערות + בקשה להקלה מהוראות בינוי לענין המחסן

הבקשה להקלה מהוראות בינוי בדבר מיקום מחסן ששטחו 9.60 מ"ר, במקום בעורף המגרש מבוקש בחזית המגרש במיפלס נמוך מהכביש, פורסמה בעיתונים ישראל היום והארץ ביום 28.2.19, מלבס ביום 29.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

החלטות

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.

השלמת הדרישות.

בתנאי מהנדס העיר.

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.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

55080140002: תיק בניין	בקשה להיתר: 20181010	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 15/07/2018 **סטטוס:** פעיל

בעלי עניין

מבקש

דיפני נפתלי, 55728034, שילה 51 ראש העין, 054-5529666

עורך

סיגל כהן קריספי

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 מ"ר

שימושים:

פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות

תאור הבקשה: פיצול היתר

מהות הבקשה

פיצול בית מגורים קיים לשתי יחידות, יחידה אחת בקומת הקרקע בשטח של 135.73 מ"ר ויחידה שנייה בקומה א' בשטח של 46.63 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/09/2018	20/08/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום:

פיצול בית מגורים קיים לשתי יחידות, יחידה אחת בקומת הקרקע בשטח של 135.73 מ"ר ויחידה שנייה בקומה א' בשטח של 46.63 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 20/08/2018

מבוקש לפצל בית מגורים קיים. הוצא היתר ביום בו מסומן להמיר את גג הבטון לגג רעפים. הבנייה לא בוצעה בהתאם להיתר שהוצא לגבי גג הרעפים. מבוקשת יחידה נוספת בקומה שניה עם מדרגות חיצוניות הפונות לכיוון יחידת הדיור הקיימת בחזית המגרש. לא ברור אם קיים תשריט חלוקה.

הבקשה לפיצול בית מגורים קיים לשתי יחידות, יחידה אחת בקומת הקרקע בשטח של 135.73 מ"ר ויחידה שנייה בקומה א' בשטח של 46.63 מ"ר, פורסמה בעיתונים ישראל היום והמבשר ביום 5.9.18, מלבס ביום 7.9.18, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובל בדואר רשום ביום 4.9.18, גובל נוסף חתם על התכנית.

ביום 11.3.19 נעשה פיקוח במבנה ונמצא כי החלוקה הפנימית המוצעת בבקשה אינה תואמת מצב קיים, בקומה א' קיימת מרפסת מקורה שהקירו מסומן להריסה בבקשה.

החלטות

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות. קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה. השלמת הדרישות. בתנאי מהנדס העיר. בדיקת מפקח אם קיימת בנייה בשטח הציבורי

גליון דרישות

** אישורים וחתומות **

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- אישור הג"א, מקור.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- רישום הערה בטאבו מתאימה לפיה הפיצול הוא להשכרה או למגורי קרוב.

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

סעיף 13	בקשה לפיצויים: 20190203	תיק בניין: 42721440000
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך: 26/03/2019		

תאריך פתיחה: 10/02/2019 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

ירון נאמן שמאי מקרקעין, קרמניצקי 14 תל אביב-יפו, 03-7399992

כתובת: רחוב ג'ון קנדי 36, רחוב הטייס, רחוב ג'ון קנדי 34, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 144

תוכניות: אפ/207, 418-0179259

יעוד: בניי ציבור שטח מגרש: 9099.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תביעת פיצויים

מהות הבקשה

תביעת פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 10/02/2019

הנושא: דיון בתביעת פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק בגין נזקיה הנטענים של תכנית 0179259-418 (גוש 4272 חלקה 144). התובעים: שלום חמרי (רחוב הטייס 53 ראש העין - 512,000 ש"ח) וגילי יעקובי (רחוב הטייס 51 ראש העין - 443,000 ש"ח). כתב שיפוי מתאים ניתן מטעם חב' אהרון וצפר יזמות בע"מ.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019004 מתאריך 25/02/2019 הוחלט: לדחות הדיון וההחלטה בישיבה הקרובה.

מובא לדיון לצורך קבלת החלטה.

החלטות

ביום 24/6/2018 הוגשה לוועדה המקומית תביעת פיצויים בגין ירידת ערך נטענת בעקבות אישורה של תכנית 0179259 - 418 מיום 24/6/2015, מכוח ובהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. התביעה היא בגובה 955,000 ש"ח (512,000 ש"ח + 443,000 ש"ח), והיא נתמכה בחו"ד השמאי ירון נאמן.

ביום 10/2/2019 התקיים דיון ראשון בתביעת הפיצויים, במסגרתו נשמעו ובהרחבה התובעים והשמאי מטעמם (ירון נאמן), כמו גם הגורם המשפה (אהרון וצפר יזמות בע"מ), בא כוחו (עו"ד ארנון בן עמרם) והשמאי מטעמם (רן וירניק, חו"ד מיום 20/9/2018).

ביום 5/3/2019 נמסרה גם חו"ד שמאי הוועדה המקומית (יעקב צפריר), במסגרתה נשללה כליל הטענה לירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית 0179259 - 418.

הוועדה המקומית מאמצת ובמלואה את חו"ד השמאי מטעמה, והיא דוחה את תביעת הפיצויים. מבלי לגרוע במאומה ממכלול נימוקי חוות הדעת השמאית מטעמה, להלן ובתמצית מספר דגשים:

- שומת התובעים היא על בסיס מקדם פגיעה (עקיפה) של כ-17%, לכל אחד מבתי המגורים המצויים בסמיכות לתחום התכנית. מקדם הפגיעה מורכב מראשי הנזק הנטענים הבאים: הגדלת צפיפות, הצללה, חסימת אוויר, ואובדן פרטיות. מקדם הפגיעה מתבסס על מקדמים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים שונים, ללא קשר קונקרטי לפגיעה הנטענת בנכסים הנדונים ובנסיבות עובדתיות שונות בתכלית.
- נטל ההוכחה בדבר עצם קיומה של פגיעה המזכה בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק, כמו גם שיעורה, מוטל על כתפי התובעים.
- חוות דעת התובעים אינה מבוססת דיה. לא נכלל בה פירוט עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, ניתוחן ועריכת התאמות לנכסים נשוא התביעה.

4. חוות דעת התובעים מציינת מספר רב של ראשי נזק, אולם חסרה היא כל ביסוס מקצועי הנתמך בחו"ד יועצים רלוונטיים, דוגמת יועץ אקוסטיקה, יועץ סביבתי, יועץ תחבורתי וכיו"ב.

5. הנזק בו "מכיר" סעיף 197 לחוק, הוא תולדת השוואה בין שני מצבי תכנון סטטוטוריים מאושרים (ערב אישור התכנית ולאחריה). לעומת זאת ושלא כגישת התובעים, הבסיס להשוואה אינו המצב הקיים בפועל.

6. בתי התובעים נמוכים היו מהבינוי המותר עוד במצב תכנוני קודם, ומשכך ברור כי לא נגרם ולא יכול היה להיגרם להם נזק שעניינו פגיעה בנוף. לזאת יש להוסיף כי הבינוי ברחוב ג'ון קנדי (מערבית לתחום התכנית) הוא של בניינים בני 3-4 קומות, באופן המונע ובכל מקרה "נוף פתוח" מבתי התובעים.

7. כאמור, בתי התובעים נמוכים ביחס לתחום התכנית עוד במצב תכנוני קודם, באופן המונע גם כל נזק שעניינו הצללה, אור וחסימת אויר. בכל מקרה, את קיומה של הצללה יש לבחון באמצעות חו"ד מומחה מתאים, ובאמצעות הדמיה השוואתית של שני מצבי התכנון.

8. שלא כטענת התובעים, שטחי המסחר לא גדלו אלא הוקטנו לעומת מצב תכנוני קודם (840 מ"ר לעומת 1,024 מ"ר). משכך ולפחות בהקשר זה, הוטב מצבם.

9. ככל שהדברים אמורים בעומסי תנועה ומצוקת חניה, נראה כי שומת התובעים מייחסת את כל תוספת כלי הרכב למצב החדש, ולא רק את תוספת כלי הרכב המתחייבת מאישור התכנית. התכנית מוסיפה 18 יח"ד בלבד, ללא גידול בשטחים העיקריים, למעט "המרת" כ- 180 מ"ר ממסחר למגורים) ותוך הקטנה זהה של שטחי המסחר. האזור אינו מאופיין כלל במצוקת חניה. פתרונות החניה הן בתחום המגרש ו/או בחניון הציבורי הסמוך מצפון, מה עוד שבתי התובעים שפוצלו ושלא כחוק ליחידות דיור נוספות, אינן "תורמים" ובלשון המעטה לפתרון המצוקה הנטענת.

10. הטענה בדבר הקטנת קו בניין קדמי ופגיעה פרטיות אינה נכונה עובדתית, ומכל מקום אינה נתמכת בחו"ד מקצועית מתאימה. עוד במצב התכנוני הקודם הבינוי היה גבוה יותר, באופן שאפשר "הצצה" לנכסי התובעים. פרטיות לא הייתה קיימת גם אלמלא התכנית. לזאת יש להוסיף כי מנספח הבינוי של התכנית עולה כי השטח הכלוא בקווי הבניין גדול באופן ניכר מהתכנית המותרת, באופן שהבנייה מרוחקת מציר הרחוב (והיתר הבנייה יוכיח).

11. הפגיעה בשל הקטנת קו הבניין אינה מבוססת. קווי הבניין הוקטנו מ- 20 ל-18 מ' אך נקבע כי בעברו המזרחי של המגרש תהיה רצועת גינון.

12. טענה ל"שינוי אופי הסביבה", אפילו היה בה ממש, אינה מקנה זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, מה עוד שהבינוי במצב קודם (3 קומות מגורים מעל קומת מסחר) לא היה "כפרי" וצמוד קרקע בכל מקרה.

מעבר לכל אלה, תנאי סף להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא כי המקרקעין הנפגעים יהיו בתחום התכנית או גובלים עמה (משיקים פיזית). על פניו, נכסי התובעים אינם משיקים פיזית לתחום התכנית, שכן בינם ובין תחום התכנית מצוי רחוב הטייס.

בנסיבות ועל רקע כל האמור, מתייתר גם הצורך בבחינת תחולת סעיף 200 לחוק.

על החלטה זו ניתן לערור בפני וועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה, תוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה.

עורך הדרישה:

סעיף 14	תכנית בינוי : רנ/בינוי/250/ב/1
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 תאריך : 26/03/2019	

שם התכנית: מיתחם C צפון
סוג סעיף: דיון לצורך אישור
סוג תוכנית: תכנית בינוי
 ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
רנ/250/ב	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

המבקש
 משרד הבינוי והשיכון

שכונה : מיתחם C

כתובות
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5499		לא			כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
9				

מטרת התכנית

תכנית בינוי בהתאם לתכנית רנ/250/ב 418-0195958

הערות בדיקה - תאריך: 09/03/2017

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017010 מתאריך 30/07/2017 הוחלט : להוריד מסדר היום.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017006 מתאריך 21/05/2017 הוחלט : לשוב ולדון לאחר בדיקת תמהיל דירות וצפיפות המגורים במתחם.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2017004 מתאריך 19/03/2017 הוחלט :
החלטה לשוב ולדון לאחר בדיקה וקבלת תשובות מרמ"י וממשב"ש ולאחר אישור תכנית בינוי מיתחם C
 - מהי שיטת השיווק של הדירות שאינן במסגרת מחיר למשתכן.
 - האם יהיו בעקבות שיטת השיווק דירות גדולות מאוד, שיקשו על מכירתם במסגרת מחיר למשתכן ?
 - האם חלק הדירות שהן למכירה רגילה יהיו מתוך כל הדירות במכרז, או בהחלק שנותר לאחר הקצאה לבני המקום ?
לקבל חוות דעת של יועמ"ש הועדה משה כהן.
 - האם ניתן לבטל את הסטיה הניכרת לתוספת דירות במחתמים ? ובאיזה מהלך ?

התכנית מהווה תכנית בינוי לכלל מתחם C בהתאם לתכנית מאושרת רנ/בינוי/250/ב/1 התכנית נערכה בקני"מ 500 : 1 ע"פ הוראות התכנית על סמך תכנית זו יוגשו תוכניות בינוי מפורטות.

הערות בדיקה:

- לאשר בכפוף להגשת המסמכים הבאים באישור מח' תכנון והגורמים בהתאם לעניין:
- א. תשריטי הבינוי בקנ"מ 1:500.
 - ב. מסמך הוראות בינוי, הכולל הנחיות בינוי ופיתוח, לרבות לעניין החזיתות המסחריות, עקרונות הפרדת חניות בין המגרשים והבניינים, הנחיות לבניה ירוקה, הנחיות להיתרי בניה לשצ"פים והשתלבותם במערך הניקוז והחילחול וכד'.
 - ג. נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ התנועה של העירייה.
 - ד. נספח תשתיות מאושר ע"י מח' תשתיות.
 - ה. נספח מים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים והביוב.
 - ו. נספח נקוז מאושר ע"י יועץ הניקוז של העירייה ומתואם עם רשות הניקוז.
 - ז. תיאום עם אגף שפ"ע ואישור יועץ הנופי לעירייה לנושאי פרטי פיתוח והסדרי פינוי אשפה.
 - ח. יש לקבוע בהוראות הבינוי ובנספחי הבינוי כי פתרון החניות למסחר ינתן במגרשים הציבוריים הגדולים במתחם באמצעות כפר חנייה. לאשר בתנאים.
 - ט. הכללת מתחם קריות החינוך בתכנית הבינוי 1:500.
 - י. תכנית הבינוי לתשתיות יותאמו לתכנית מתחם C דרום לאחר שתופקד.

החלטות

- לאשר תכנית הבינוי בתנאי ריכוז פעילויות של מזון והסעדה במיתחם מרוכז ובתנאי מילוי גליון דרישות עופר גבאי, עומר שכטר ומיכאל מלמד - בעד.
בנגה בית אור - נגד.

גליון דרישות

- קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון לקבלת מידע דיגיטלי למערכת GIS
- קבלת סט תכניות חתום ע"י צוות מתכנני אתר במשהב"ש
- אישור מחלקת שפע + איכות הסביבה לפתרונות פינוי אשפה.
- אישור תאגיד המים.
- עמידה בהוראות התכנית לגבי תכסית, שטחי גינון נדרשים, שטחים נדרשים להחדרת מי נגר.
- קבלת נספח נופי מחייב כולל מיקום עצים בוגרים, פרטי פיתוח לאישור ועדה מקומית ואגף שפ"ע
- בבנייה הרוויה.
- אישור יועץ תנועה לעירייה.
- אישור יועץ נוף לעירייה.
- הערות מחלקת התכנון ואישור לביצוע ההשלמות.
- אישור יועץ ניקוז.

שם התכנית: מיתחם C דרום

סוג סעיף דיון לצורך אישור

סוג תוכנית תכנית בינוי

ועדה מקומית

בעלי ענין

המבקש

משרד הבינוי והשיכון

כתובות שכונה: מיתחם C

מטרת התכנית

מיתחם C דרום

החלטות

לאשר תכנית הבינוי בתנאי ריכוז פעילויות של מזון והסעדה במיתחם מרוכז ובתנאי מילוי גליון דרישות. עופר גבאי, עומר שכטר ומיכאל מלמד - בעד. בנגה בית אור - נגד.

גליון דרישות

- קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון לקבלת מידע דיגיטלי למערכת GIS
- קבלת סט תכניות חתום ע"י צוות מתכנני אתר במשהב"ש
- אישור מחלקת שפע + איכות הסביבה לפתרונות פינוי אשפה.
- אישור תאגיד המים.
- עמידה בהוראות התכנית לגבי תכסית, שטחי גינון נדרשים, שטחים נדרשים להחדרת מי נגר.
- קבלת נספח נופי מחייב כולל מיקום עצים בוגרים, פרטי פיתוח לאישור ועדה מקומית ואגף שפ"ע
- בבנייה הרוויה.
- אישור יועץ תנועה לעירייה.
- אישור יועץ נוף לעירייה.
- הערות מחלקת התכנון ואישור לביצוע ההשלמות.
- אישור יועץ ניקוז.

בכבוד רב,

שלום בן משה

ראש העיר ויו"ר הוועדה לתכנון ובניה