

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2019012

בתאריך: 05/08/2019 ד' באב תשע"ט שעה 17:00

ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה	חברים:
עומר רצון	- חבר ועדה	
הערה:	הגיע בשעה 17:20	
בני בנגה בית אור	- חבר ועדה	
הערה:	יעקב אדמוני נכח במקום בני בנגה בית אור	
עומר שכטר	- חבר ועדה	
הערה:	שלום מעוז נכח במקום עומר שכטר והגיע בשעה 18:40	
עופר גבאי	- חבר ועדה	
משה בן טובים	- חבר ועדה	
סגל:		
עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה	
עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה	
אריה גלברג	- מהנדס הועדה	
אדרי' משה אלטרמן	- מנהל אגף רישוי ופיקוח	
אחרק אהובה	- מזכירת הועדה	
תחיה גל	- יועץ	
הדס ברקה	- יועץ	
ענבר גרשי	- בודקת תכניות	
מיכל לדני	- מנהלת תפעול	
נעדרו:		
חברים:	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתי שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
סגל:	שלמה שילה	- מנכ"ל
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר

בקשה להיתר מספר: 20181171
מתנגד מאירה לביאן

המשך משתתפים:

בקשה להיתר מספר: 20190611

מתנגד	חגיבי יוסף
מתנגד	חגיבי משה
מתנגד	חגיבי שרה
מתנגד	מזעקי יונה
מתנגד	הרשקוביץ דינה

בקשה להיתר מספר: 20181740

מתנגד	חגיבי יוסף
מתנגד	חגיבי משה
מתנגד	חגיבי שרה
מתנגד	מזעקי יונה
מתנגד	הרשקוביץ דינה

תוכנית מספר: 418-0250548

מתנגד	עדנה שטי
-------	----------

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מספר 2019011 מיום 10.7.19 - לאשר, ישי אדוארד, עופר גבאי, משה בן טובים, יעקב אדמוני בעד.

דיון עקרוני בבקשה לזיקת הנאה דרך שצ"פ ברחוב שלמה המלך גוש 4271 חלקה 110
החלטה: להגיש סקיצה בקנ"מ 1:250 לעיון יועמ"ש.

התכנית הובאה לצורך ידוע הועדה בהתאם לסעיף 108(ג) תכניות אלו מאושרות למתן תוקף:
418-0650234 זכות מעבר במגרש 904 מתחם B.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20171496 אישור בקשה	תעשייה, תוספת למבנה קיים	גוש : 4252 חלקה : 64 תכ" : אפ/199	זקס אייזיק (עוז יחיאל)	רחוב העבודה 26, שכונה : אזור תעשייה ישן	4
2	בקשה להיתר	20181301 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4270 חלקה : 205 תכ" : אפ/2000	לוי עראמי ליאורה	הלח"י 36	7
3	בקשה להיתר	20190393 אישור בקשה	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 5485 חלקה : 133 מגרש : 230	רוזנטל איתן ואתי	ראש העין, 87, ה' באייר 87, שכונה : הגבעה המזרחית	9
4	בקשה להיתר	20190130 אישור בקשה	פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות, פיצול היתר	גוש : 4271 חלקה : 225 תכ" : אפ/2000	גמליאל ראובן	אצ"ל 48, רחוב אפק 48, שכונה : ראש העין הותיקה	11
5	בקשה להיתר	20181171 אישור בקשה	פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות, פיצול היתר	גוש : 5507 חלקה : 38 מגרש : 1	יחיאל נתן קיימת התנגדות	רחוב רש"י 32, שכונה : ראש העין הותיקה	13
6	בקשה להיתר	20190611 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4274 חלקה : 65 מגרש : 1	אהרון טובה קיימת התנגדות	צה"ל 103, שכונה : צה"ל	15
7	בקשה להיתר	20181740 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4274 חלקה : 65 מגרש : 1	מנובלה אושרי קיימת התנגדות	צה"ל 103, שכונה : צה"ל	18
8	תכנית מפורטת	418-0250548 דיון בהתנגדויות	גבעת טל ראש העין	גוש : 5495 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	עיריית ראש העין קיימת התנגדות	, שכונה : גבעת טל	21
9	תכנית מתאר מקומית	418-0484501 דיון לצורך הפקדה	העצמאות 18-28, גלוסקא 15 - הרחבת יח"ד קיימות	גוש : 4271 מחלקה : 148 עד חלקה : 148	יעקב בן דוד	העצמאות 20	23
10	תכנית מפורטת	418-0730382 דיון לצורך הפקדה	אבן גבירול 31, תוספת זכויות	גוש : 4271 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	גל יצחק	אבן גבירול 31, שכונה : רמב"ם	25

42520640000 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20171496	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 13/11/2017 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

זקס אייזיק (עוז יחיאל), אחר 026964650, הסביון 12 אורנית

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

סרסור זוהרי

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: רחוב העבודה 26, שכונה: אזור תעשיה ישן

גוש וחלקה: גוש: 4252 חלקה: 64

תוכניות: אפ/199

יעוד: תעשיה שטח מגרש: 1747.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

סככה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 147.04 מ"ר, מחסן בקומת ביניים בשטח של 27.90 מ"ר, מחסן בקומה א' בשטח של 27.90 מ"ר, תוספת שרות ומדרגות בקומה ב' בשטח של 24.52 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/06/2018	27/02/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה עד 6% מתוך שטח המגרש המהווים 52.44 מ"ר, מבוקש 40.76 מ"ר כתוספת לזכויות המותרות, במקום 1048.80 מ"ר, מבוקש 1089.56 מ"ר. הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ'.

הערות בדיקה - תאריך: 27/02/2018

שטח המגרש 874 מ"ר.
 בכל קומה ניתן 40% = 349.60 מ"ר.
 ניתן להקים 3 קומות סה"כ שטח עיקרי = 1048.80 מ"ר.
 בקומת הקרקע קיים שטח של 337.38 מ"ר.
 מבוקשת קומת גלריה בשטח של 89.40 מ"ר.
 קומה א' קיים שטח של 325.05 מ"ר.
 מבוקשת קומה שלישית בשטח של 337.73 מ"ר.
 סה"כ שטח בכל הקומות כולל הקיים וכולל קומת הגלריה = 1089.56 מ"ר.
 מבוקשת הקלה של עד 6% בשטח בנייה.
 6% מתוך שטח המגרש = 52.44 מ"ר, מבוקש 40.76 מ"ר.
 שטחי השרות המותרים בסה"כ הינם 30% משטח המגרש = 262.20 מ"ר.
 שטח השרות הקיים = 49.82 מ"ר.
 מבוקשת סככה בקומת הקרקע בשטח של 147.04 מ"ר + מחסנים וחדר מדרגות = 227.34 מ"ר

קוי הבנין המותרים - קדמי 5 וצדדי 4, צדדי אחד ניתן 0 בהסכמת שכן.
 עפ"י מפת המדידה קו בנין צדדי 3.64 מ', יש לבקש הקלה בקו בנין.
 המצב הקיים המופיע בבקשה אינו תואם היתר מס' 1961.
 קיים מבנה בקוי בנין אחורי וצדדי 0, בניגוד להיתר יש לסמן להריסה.
 עפ"י ההיתר שטח קומת הקרקע 357.95 מ"ר, קומה א' 361.45 מ"ר, קומה ב' 337.15 מ"ר = 1056.55 מ"ר.

קומת הגלריה לא הובאה בחשבון שטח הבנייה.
יש להראות סככת החניה בתכנית קומת הקרקע.
יש לסמן להריסה חלק מהסככה הקיימת בקומת הקרקע בגבולות 0 אחורי ו - 0 צדדי.
יש להתאים שטחי הבנייה הקיימים עפ"י ההיתר.

25.3.18 הוגשה תכנית מתוקנת
יש לתקן את שטחי הבנייה בהתאם להיתר
לא ניתן לאפשר קירוי חניות עד קו בנין אחורי 0

ביום 29.4.18 הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להערות למעט שיש צורך לבקש את קומה ב' מכיוון שתוקף ההיתר פג.

הבקשה להקלה עד 6% מתוך שטח המגרש המהווים 52.44 מ"ר, מבוקש 40.76 מ"ר כתוספת לזכויות המותרות, במקום 1048.80 מ"ר, מבוקש 1089.56 מ"ר, הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ', פורסמה בעיתונים מעריב הבוקר והמבשר ביום 17.5.18, מקומון ביום 23.5.18, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו

ביום 2.7.19 הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להערות.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מסביר את הבקשה.

החלטות

לאשר בתנאי הריסת המסומן להריסה לפני מתן היתר והשלמת גליון דרישות.

גליון דרישות

- **אישורים וחתומות**
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור משרד הבריאות
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- **הצהרות וחתומות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות:
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.

- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- אישור יועץ תחבורה.

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

סעיף 2	בקשה להיתר: 20181301	תיק בניין: 4685
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 13/09/2018 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

לוי עראמי ליאורה, ת.ז. 022157861, הלח"י 36 ראש העין, 0527703747

עורך

אשואל רעות

אחראי לתכנון השלד

הינדי הראל

כתובת:

הלח"י 36

גוש וחלקה:

גוש: 4270 חלקה: 205

תוכניות:

אפ/2000

יעוד:

מגורים א' 2

שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בשטח של 31.45 מ"ר והקמת יח"ד חדשה בשטח של 175.09 מ"ר, מרתף הכולל ממ"ד בשטח של 50.00 מ"ר, אחסנה בשטח של 10.56 מ"ר וחנייה בשטח של 15.00 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
13/10/2018	13/09/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ'.
הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין לקומה עליונה, במקום 11 מ', מבוקש 8.70 מ'.

הערות בדיקה - תאריך: 13/09/2018

גודל המגרש עפ"י תשריט מאושר 484 מ"ר.
ניתן להקים 2 יח"ד 30% לקומה * 2 קומות ובקומה העליונה 30 מ"ר ליחידה.
בנוסף ניתן להקים מרתף בשטח של 50 מ"ר.
בכל קומה ניתן 145.20 מ"ר.
מבוקש מרתף בשטח של 50 מ"ר.
מבוקש בקומת קרקע שטח של 95.58 מ"ר.
מבוקש בקומה א' שטח של 97.02 מ"ר ובקומת הגג שטח של 30 מ"ר.
בנוסף מבוקש ממ"ד בקומת המרתף בשטח כולל של 50 מ"ר, שרות בשטח של 10.56 מ"ר וחנייה מקורה בשטח של 15 מ"ר.
קו בנין קדמי 5 מ' - יש לציין בברור.
מסומן קו חלוקה שאינו מאושר ע"י הועדה.
שטח המרתף לא יותר מ- 50 מ"ר.
על קומת הגג מסומנים שני דוודים וקולטי שמש, האם מבוקשות 2 יחידות?
יש לשנות מיקום חניות על מנת לאפשר ליחידה העתידית כניסה לרכב.
גובה הבנין עד 10 מ' מקסימום.
יש להקטין חלון חדר מדרגות לגובה תיקני.

הבקשה להקלה בקו בנין צדדי עד 10%, במקום 4 מ', מבוקש 3.60 מ', הקלה מהוראות בינוי בדבר נסיגה בקו בנין לקומה עליונה, במקום 11 מ', מבוקש 8.70 מ', פורסמה בעיתונים ישראל היום ומלבס ביום 12.10.18, המבשר ביום 11.10.18 ההודעה פורסמה בנכס וצולמה,

ביום 1.7.19 הוגשה בקשה מתוקנת בה הוטמע התשריט שאושר ע"י הועדה המאפשר גישה לבנייה העתידית בעורף המגרש מחלקה 206.

יש להנמיך גובה מעקה בקומת הגג ל - 1.10 מ'.
יש לבדוק חישוב שטח המרתף.
לא ניתן מחסן בקומת הקרקע כפי שמוצג בתכנית.
לא ניתן להוריד בקומה א' חלל כפול, זה חלק מחדר המדרגות.
יש לתקן חישוב השטחים בהתאם.
אם בעתיד תתבקש יח"ד נוספת על המגרש, זכויות הבנייה תהיינה קטנות מהמבוקש בבקשה זו.

ביום 3.7.19 הוגשה בקשה מתוקנת.
חניה מקורה, ניתן רק אחת.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מסביר את הבקשה.

החלטות

לא ניתן לאשר הבקשה במתכונתה המוצעת. לשוב ולדון לאחר תאום תכנון עם מהנדס העיר.

54960000230: תיק בניין	בקשה להיתר: 20190393	סעיף 3
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 14/03/2019 **סטטוס:** פעיל

בעלי עניין

מבקש

רוזנטל איתן ואתי, אחר 56002884, ה' באייר 87, ראש העין

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

בדיר כמאל

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: ראש העין, 87, ה' באייר 87, שכונה: הגבעה המזרחית

גוש וחלקה: גוש: 5485 חלקה: 133 מגרש: 230

תוכניות: רנ/210

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 693.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת לדירה מספר 4 - בקומה א' ובקומת הגג

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/06/2019	08/05/2019	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה מהוראות בינוי בדבר מיקום חדר מגורים במקום מרפסת פתוחה

הערות בדיקה - תאריך: 30/06/2019

זכויות

עפ"י תכנית מתאר רנ210/ אזור מגורים א' מיוחד שטח בניה העיקרי המותר לכל דירה לא יעלה על המצויין בנספח הבינוי. עפ"י נספח הבינוי בקומה א' קיימות 2 יח"ד, ביח"ד 1 ניתן לבנות עד 85.12 מ"ר ובקומת הגג 70.56 מ"ר. ביח"ד 2 ניתן לבנות עד 95.00 מ"ר ובקומת הגג 70.56 מ"ר, תותר הקמת מחסן בשטח 7.00 מ"ר.

מבקשים:

תוספת לבית קיים בקומה א'- יח"ד 1 עפ"י נספח הבינוי

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות בינוי בדבר מיקום חדר מגורים במקום מרפסת פתוחה.

ההקלות פורסמו בעיתון ישראל היום, מוקד ובעיתון המבשר.

בעלי הזכות המופיעים בנסח הטאבו חתמו ע"ג התכנית

מודעת הפרסום נתלתה ע"ג הנכס

להלן פירוט השטחים:

קומה א':

המרה של 6.94 מ"ר עיקרי לשטחי שירות

שטח עיקרי: קיים 67.30 מ"ר מוצע 15.82 מ"ר, קיים+מוצע 83.12 מ"ר.

קומת הגג: מוצע 44.76 מ"ר

ניתן לאשר המבוקש בכפוף להצגת כל השטחים המבוקשים של קומה א' כשטחים עיקריים תוך גריעה מקבילה של שטחי הבנייה בגג.

החלטות

לאשר המבוקש בכפוף להצגת כל השטחים המבוקשים בקומה א' כשטחים עיקריים, תוך גריעה מקבילה של שטחי הבנייה בגג ובכפוף להשלמת גליון דרישות.

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- טיח לכיוון שכן

עורך הדרישה: ענבר גרשי

סעיף 4	בקשה להיתר: 20190130	תיק בניין: 427109600001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 28/01/2019 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

גמליאל ראובן, אחר 039380682, אפק 48 ראש-העין, 40800

עורך

ריאדינסקיך אולג

אחראי לתכנון השלד

ריאדינסקיך אולג

כתובת: אצ"ל 48, רחוב אפק 48, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקות: 224, 222, 225

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1304.00 מ"ר

שימושים: פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות תאור הבקשה: פיצול היתר

מהות הבקשה

פיצול יחידת דיור אחת ל- 2 יחידות, יחידה אחת בקומת מרתף בשטח של 68.44 מ"ר ויחידה שנייה בשטח של 166.12 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
27/03/2019	25/02/2019		פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול יחידת דיור אחת ל- 2 יחידות, יחידה אחת שינוי שימוש בקומת מרתף בשטח של 68.44 מ"ר ויחידה שנייה בשטח של 166.12 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 28/01/2019

יש להראות בתכנית פיתוח השטח, את החניות הקיימות עפ"י ההיתר.
יש לסמן להריסה את הפלישה לשטח הציבורי.
יש לציין את מס' החלקה בה מבוקשת הבקשה.
יש לציין את הכתובת הנכונה.
עש לתקן בדף ראשון את סה"כ השטח הקיים.
במגרש זה התבקשה הקלה בגודל מגרש מינימלי, ניתן להתיר במגרש כולו פיצול של יחידה אחת נוספת בלבד במקום השתיים שהתבקשו.

הבקשה לפיצול יחידת דיור אחת ל- 2 יחידות, יחידה אחת בקומת מרתף בשטח של 68.44 מ"ר ויחידה שנייה בשטח של 166.12 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק, פרסמה בעיתונים כלכליסט ביום 11.4.19, ידיעות אחרונות 12.4.19 ומוקד ביום 11.4.19 ההודעה פרסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

החלטות

לאשר בתנאי השלמת גליון דרישות, קומת מרתף + מחסן (כשטחי שרות) מוגבלים ל- 60 מ"ר בסה"כ. מבוקש לכאורה 68.44 מ"ר במרתף.

גליון דרישות

** אישורים וחתימות **

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- אישור הג"א, מקור.
- אישור יועץ תחבורה.
- רישום הערה בטאבו מתאימה לפיה הפיצול הוא להשכרה או למגורי קרוב.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

55070380001	תיק בניין:	20181171	בקשה להיתר:	5	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019					

תאריך פתיחה: 15/08/2018 **סטטוס:** פעיל

בעלי עניין

מבקש

יחיאל נתן, ת.ז. 5611535, רש"י 32 ראש העין, 0548040608

עורך

כמאל בדיר

אחראי לתכנון השלד

כמאל בדיר

כתובת: רחוב רש"י 32, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 5507 חלקה: 38 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/2 שטח מגרש: 684.00 מ"ר

שימושים: פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות **תאור הבקשה:** פיצול היתר

מהות הבקשה

פיצול 2 יחידת דיור קיימות לארבע יחידות, שטח כל יחידה בקומת קרקע 58.13 מ"ר, שטח כל יחידה שנייה בקומה א' 107.64 מ"ר לפי תיקון 117.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/10/2018	02/09/2018		פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול 2 יחידת דיור קיימות לארבע יחידות, שטח כל יחידה בקומת קרקע 58.13 מ"ר, שטח כל יחידה שנייה בקומה א' 107.64 מ"ר לפי תיקון 117.

הערות בדיקה - תאריך: 15/08/2018

במגרש זה קיימת בקשה נוספת בה מבוקש לפצל 1 יחידה קיימות בחזית המגרש ל- 2 יחידות, כך שיווצרו 6 יחידות בשטח מגרש של 684.5 מ"ר

ביום 15.8.18 נבדק הנכס ע"י מפקח הועדה ונמצא כי הנכס תואם היתר למעט הריסת פחון שסומן להריסה בהיתר.

הבקשה לפיצול 2 יחידת דיור קיימות לארבע יחידות, שטח כל יחידה בקומת קרקע 58.13 מ"ר, שטח כל יחידה שנייה בקומה א' 107.64 מ"ר לפי תיקון 117, פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 7.11.18 מלבס ביום 9.11.18 הודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום ביום 11.12.18 בעלי הזכויות בנכס חתמו והוגשה התנגדות.

יש לתקן את שטח יחידה 1 בקומת הקרקע, השטח אמור להיות 82.88 מ"ר המצריך אישור יועץ תנועה. נמסר לי ע"י המתנגדת שאין לה התנגדות לפיצול הדירות בעורף המגרש.

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019002 מתאריך 04/02/2019 הוחלט:

על רקע התרת יח"ד בנויה בהליך הקלה קודם, ניתן להתיר במגרש כולו פיצול של שתי יחידות דיור נוספות בלבד במקום שלוש שהתבקשו. לא ניתן לכן להתיר המבוקש, אלא אם יגיעו בעלי הזכויות להסכמות ביניהם.

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט:

לשוב ולדון, ובנוכחות המתנגדת. יש להבהיר למתנגדת שבהיעדרה תאושר הבקשה, וכי משמעות האישור הוא מניעת היכולת שלה להגיש בעתיד בקשה לפיצול ביתה באותה המתכונת.

יש לתקן בתכנית כתובת הנכס ומספרי טלפון של המבקש.

בישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2019007 מתאריך 14/04/2019 הוחלט :
על הצדדים להמציא מסמך רלבנטי תוך 14 ימים. לאחר מכן תינתן החלטה סופית של הועדה המקומית.

בישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2019009 מתאריך 29/05/2019 הוחלט :
לשוב ולדון לטובת קבלת החלטה סופית, בשתי הבקשות שהוגשו באותו המגרש.

בישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2019010 מתאריך 23/06/2019 הוחלט :
פיצול יחידות הדיור הקיימות במגרש ל 3 - נוספות) יתאפשר רק לאחר הכרעה של ערכאה משפטית מוסמכת, או אם יגיעו ביניהם כל בעלי הזכויות להסכמות ביניהם. עם זאת, היה ושני בעלי הזכויות במבנה הדו משפחתי יגיעו להסכמה ביניהם, כי אף תתאפשר בשלב זה, פיצולה של יחידת דיור אחת מבין השתיים

ביום 7.7.19 הוגשה בקשה בה מבוקש לפצל יחידה 3 שהיא חלק מבית דו משפחתי עפ"י החלטת הועדה.

מתנגדים

- מאירה לביאן

החלטות

לאשר הפיצול כמבוקש ביחידה הדו משפחתית ופיצול זה בלבד על רקע החלטות קודמות והסכמות בעלי הזכויות ביחידה הדו משפחתית ובתנאי השלמת גליון דרישות.

גליון דרישות

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

עורך הדרישה: אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

סעיף 6	בקשה להיתר: 20190611	תיק בניין: 5699
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 30/04/2019 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

אהרון טובה, ת.ז 025257163, וולפסון ראש העין, 052-7112778

בעל הנכס

אהרון טובה, ת.ז 025257163, וולפסון ראש העין, 052-7112778

עורך

חבורה תמר

אחראי לתכנון השלד

ריאדינסקי אולג

כתובת:

צה"ל 103, שכונה: צה"ל

גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 65 מגרש: 1

תוכניות:

רנ/211

יעוד:

אזור מגורים א'1

שימושים:

בית צמוד קרקע דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש אחד מדו משפחתי בשטח של 194.96 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.00 מ"ר, סככת חניה בשטח של 15.00 מ"ר ומצללה בשטח 51.74 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
31/05/2019	01/05/2019	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

ניוד זכויות מקומת הגג :
7.72 מ"ר לקומת הקרקע במקום 84.00 מ"ר מבוקש 91.72 מ"ר
19.24 מ"ר לקומה א' במקום 84.00 מ"ר מבוקש 103.24 מ"ר
הקלה בקו בניין מזרחי 10% מקו בניין במקום 3.00 מ' מבוקש 2.7 מ'

הערות בדיקה - תאריך: 30/06/2019

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר רנ/211 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, תותר בניה של 60% לשטח עיקרי, שטחי שירות 45 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה, תכסית בנויה כולל שטחי שירות 40%.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 280 מ"ר, קיימת חלוקה מאושרת ע"ג המגרש

קומת קרקע - 84.00 מ"ר

קומה א'-84.00 מ"ר

קומת גג 30 מ"ר ליחידה

45 מ"ר שטחי שירות +15 מ"ר לסככת חניה ליחידה

מבקשים:

הקמת בית מגורים פרטי אחד מדו משפחתי ובו קומת קרקע קומה א' וקומת גג.

מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד זכויות מקומת הגג : 7.72 מ"ר לקומת קרקע ו-19.24 מ"ר לקומה א'

-10% הקלה בקו בניין צידי מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים, ישראל היום המבשר ומוקד.

נשלח דואר רשום לגובלים

מודעת הפרסום נתלתה ע"ג הנכס

להלן פרוט השטחים :

קומת קרקע:

שטח עיקרי-91.72 מ"ר במקום 84.00 מ"ר ניוד של 7.72 מ"ר מקומת הגג (32.75% משטח המגרש)

שטח שירות-ממ"ד מוצע בשטח 12.00 מ"ר (4.28% משטח המגרש) סככת חניה בשטח 15.00 מ"ר ומצללה בשטח 51.74 מ"ר

קומה א':

שטח עיקרי: 103.24 מ"ר במקום 84.00 מ"ר ניוד של 19.24 מ"ר מקומת הגג (36.87% משטח המגרש)

סה"כ השטחים בכל המבנה :

עיקרי : 194.96 מ"ר (69.63% משטח המגרש)

שרות : 27.00 מ"ר.

בתאריך 7/7/19 הוגשה התנגדות לוועדה ע"י בעלי זכויות-הגובלים בתת חלקה 2, חגבי יוסף חגבי שרה מזעקי יונה והרשקוביץ דינה, טענתם העיקרית היא כי תשריט החלוקה עליו מתבססת הבקשה אינו מאושר על ידם ואינם חתמו עליו.

מתנגדים

- הרשקוביץ דינה
- חגיבי יוסף
- חגיבי משה
- חגיבי שרה
- מזעקי יונה

החלטות

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות. החלוקה שעל בסיסה הוגשה הבקשה להיתר משקפת חלוקה שיוויינית וצודקת, תוך שמירה על זכויות הקניין של הצדדים ובמלואם, ועל בסיס המצב התכנוני התקף והמאושר. אין בכך כמובן כדי להביע כל עמדה ביחס לזכויות הקניין של הצדדים בתא השטח שהופקע בעבר, היה וישונה הייעוד בעתידאו אם תבוטל בעתיד ההפקעה.

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה,
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.

- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- אישור תקינות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- 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)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה,מים,ביוב,תיעול ,
- טיח לכיוון שכן
- אישור יועץ תנועה לוועדה

עורך הדרישה : ענבר גרשי

7 סעיף	בקשה להיתר: 20181740	תיק בניין: 5699
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019		

תאריך פתיחה: 16/12/2018 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

מנובלה אושרי, אחר 58345349, צה"ל 103 ראש העין

עורך

חבורה תמר

אחראי לתכנון השלד

ראדינסקיך אולג

כתובת:

צה"ל 103, שכונה: צה"ל

גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 65 מגרש: 1

תוכניות:

רנ/211

יעוד:

אזור מגורים א'1

שימושים:

בית צמוד קרקע דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש אחד מדו משפחתי בשטח של 201.32 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.00 מ"ר, סככת חניה בשטח של 15.00 מ"ר ומצללה בשטח 31.75 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/06/2019	06/05/2019	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

בקומת הקרקע: ניווד זכויות מקומת הגג 10.61 מ"ר לקומת הקרקע במקום 84.00 מ"ר מבוקש 94.61 מ"ר, בקומה א': ניווד זכויות מקומת הגג 19.39 מ"ר והקלה 6% משטח המגרש 3.32 מ"ר, במקום 84.00 מ"ר מבוקש 106.71 מ"ר. הקלה בקו בניין דרומי 10% מקו בניין במקום 4.00 מ' מבוקש 3.60 מ', הקלה בקו בניין מזרחי 10% מקו בניין במקום 3.00 מ' מבוקש 2.70 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 30/06/2019

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר רנ211/ גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, תותר בניה של 60% לשטח עיקרי, שטחי שירות 45 מ"ר +15 מ"ר סככת חניה, תכסית בנויה כולל שטחי שירות. 40%

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 280 מ"ר, קיימת חלוקה מאושרת ע"ג המגרש

קומת קרקע 84.00 - מ"ר

קומה א' 84.00 - מ"ר

קומת גג 30 מ"ר ליחידה

45 מ"ר שטחי שירות +15 מ"ר לסככת חניה ליחידה

מבקשים:

הקמת בית מגורים פרטי אחד מדו משפחתי ובו קומת קרקע קומה א' וקומת גג.

מבוקשות ההקלות הבאות:

ניווד זכויות מקומת הגג 10.61 : מ"ר לקומת קרקע 19.39 - מ"ר לקומה א'

10% - הקלה בקו בניין דרומי מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'

-הקלה בקו בניין מזרחי מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

-הקלה לתוספת זכויות בניה 16.8 (6% מ"ר) מתכסית הקרקע

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים, ישראל היום המבשר ומוקד.

נשלח דואר רשום לגובלים

מודעת הפרסום נתלתה ע"ג הנכס

להלן פרוט השטחים :

קומת קרקע:

שטח עיקרי-94.61 מ"ר במקום 84.00 מ"ר ניווד של 10.61 מ"ר מקומת הגג (33.78% משטח המגרש)

שטח שירות-ממ"ד מוצע בשטח 12.00 מ"ר (4.28% משטח המגרש) סככת חניה בשטח 15.00 מ"ר ומצללה בשטח 31.75 מ"ר

קומה א':

שטח עיקרי: 106.71 מ"ר במקום 84.00 מ"ר ניווד של 19.39 מ"ר מקומת הגג ו 3.32 מ"ר מתוך הקלת 6% (38.11% משטח המגרש)

סה"כ השטחים בכל המבנה :

עיקרי : 201.32 מ"ר (71.90% משטח המגרש)

שרות : 27.00 מ"ר.

בתאריך 7/7/19 הוגשה התנגדות לוועדה ע"י בעלי זכויות-הגובלים בתת חלקה 2, חגבי יוסף חגבי שרה מזעקי יונה והרשקוביץ דינה, טענתם העיקרית היא כי תשריט החלוקה עליו מתבססת הבקשה אינו מאושר על ידם ואינם חתמו עליו.

מתנגדים

- הרשקוביץ דינה
- חגיבי יוסף
- חגיבי משה
- חגיבי שרה
- מזעקי יונה

החלטות

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות. החלוקה שעל בסיסה הוגשה הבקשה להיתר משקפת חלוקה שיווינית וצודקת, תוך שמירה על זכויות הקניין של הצדדים ובמלואם, ועל בסיס המצב התכנוני התקף והמאושר. אין בכך כמושב כדי להביע כל עמדה ביחס לזכויות הקניין של הצדדים בתא השטח שהופקע בעבר, היה וישונה הייעוד בעתידאו אם תבוטל בעתיד ההפקעה.

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י.
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה,
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**

- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- אישור תקינות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- 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)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה,מים,ביוב,תיעול ,
- טיח לכיוון שכן

עורך הדרישה: ענבר גרשי

תכנית מפורטת : 418-0250548	סעיף 8
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך : 05/08/2019	

שם התכנית: גבעת טל ראש העין

סוג סעיף: דיון בהתנגדויות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 153,091.00 מ"ר (153.091 דונם)

מספר תכנית	יחס
R/6	שינוי
רנ/מק/2010	שינוי
אפ/2000	שינוי
רנ/2/2010	שינוי
אפ/במ/2010	שינוי
אפ/במ/1/2009	שינוי
תמא/10/ג/1	כפיפות
תממ/34/3	כפיפות

בעלי ענין

המבקש

עיריית ראש-העין

עיריית ראש העין

בעל הקרקע

עיריית ראש העין

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות: שכונה : גבעת טל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 5495 חלקי חלקות : 28

גוש : 5497 חלקות במלואן : 47

גוש : 5497 חלקי חלקות : 50, 52

גוש : 5498 חלקי חלקות : 11, 69, 76, 85, 86

תכנית	שלמות מגרש	עד מגרש	ממגרש	גוש
אפ/ במ/ 2010		1138	1126	1
אפ/ במ/ 2010		1141	1141	2
אפ/ במ/ 2010		1146	1143	3
אפ/ במ/ 2010		1167	1160	4
אפ/ במ/ 2010		1181	1169	5
אפ/ במ/ 2010		1198	1195	6
אפ/ במ/ 2010		1208	1206	7
אפ/ במ/ 2010		3104	3102	8

1 גרסת תשריט התכנית:

1 גרסת הוראות התכנית:

מטרת דיון

דיון בבקשות לועדה המקומית לזיום פנייה לועדה המחוזית למשיכת התכנית.

מטרת התכנית

הסדרה מחדש של שכונת מגורים הכוללת 38 יח"ד ומגרש מסחרי שכונתי עם השירותים הנלווים. תכנון של מערך התנועה והתחבורה. תכנון שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור. תכנון מערך שטחים פתוחים. שמירה על איכות הסביבה ומערכות תשתית.

מתנגדים

-

הערות בדיקה - תאריך: 25/01/2015

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2015001 מתאריך 05/02/2015 הוחלט : להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי מהנדס הועדה. מציאת פתרון חניה וגישה לכל המגרשים. הוספת נספחי תנועה ונוף לאישור יועצי הנוף והתנועה של העירייה. הוספת נספח תשתיות: מים, ביוב, ניקוז וכבישים לאישור יועצי העירייה ותאגיד המים והביוב. מילוי הערות בדיקה.

בדיקת יועץ תנועה ובחינת יעול מערך התנועה וריכוז השטחים הפתוחים. הוספת חתכים מעודכנים לבינוי. בחינה מחדשת של קוי הבנין למגורים. להוסיף הנחיות לענין מרתפים לפי הנחיות מהנדס הועדה. תאום הנחיות הבינוי וגבהי הבניה. בדיקת יועץ הנוף של העירייה.

החלטות

מתנגדים פוטנציאליים לתכנית המוצעת (כמו גם תומכים) נשמעו בוועדה המקומית ובאופן לא פורמלי. לכשתוגשנה התנגדויות לוועדה המחוזית, תינתן להם התייחסות הועדה המקומית בהתאם לחוק.

גליון דרישות

- שינוי מספר תכנית לרנ/3/2010 א
- להגדיל את הקו הכחול שיכלול את המובלעת בצד הדרום מערבי של התכנית הגובלת עם רחוב שבזי ליעוד שצ"פ

סעיף 9	תכנית מתאר מקומית: 418-0484501
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019	

שם התכנית: העצמאות 18-28, גלוסקא 15 - הרחבת יח"ד קיימות
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 23,924.00 מ"ר (23.924 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/10	החלפה
רנ/מק/10/א	החלפה
רנ/10/ג/1	החלפה

בעלי ענין

המבקש
 יעקב בן דוד
בעל הקרקע
 ל.ר.

כתובות
 העצמאות 20, העצמאות 22, העצמאות 24, העצמאות 26, העצמאות 28, גלוסקא 15, העצמאות 18,
 שכונה: חוצות אפק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	148	148	לא
4271	לא	לא	149	149	לא
4271	לא	לא	167	167	לא
4271	לא	לא	209	209	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת התכנית

הרחבת שטחם של יחידות דיוור, דירות הגג בבניינים לפי סעיף 62א(א) ס"ק (12) לחוק ולפי סעיף 62א(א) ס"ק (14) לחוק התכנון ובניה.

הערות בדיקה - תאריך: 22/05/2017

1. בעיקרון התכנית עומדת בסמכות אישור וועדה מקומית.
2. לתשומת הלב - התכנית מבקשת להרחיב דירות גן וגג. לדעתי הוחלט לאפשר רק דירות גג.
3. יש להפנות בתכנית לסעיף בחוק הרלוונטי 62א(א) (12) - הגדלת דירה קיימת לפחות 10 שנים, עד לשטח כולל של 140 מ"ר.
4. צריכה להיות התאמה מליאה בין תשריטי הבינוי להוראות בציון טיפוס הדירות ובשטחים המותרים לתוספת.
5. מציע להוסיף הוראה לתנאי היתרי הבניה: היתר בניה להרחבת דירה ינתן רק למלוא שטח התוספת האפשרי במסגרת התכנית ולקומה מלאה בלבד בכל בנין. התוספות יבנו בהיתר אחד וע"י אותו מבצע. חומרי גמר החוץ יהיו אחידים לכל התוספת באותה הקומה.
6. יש לצרף טבלת שטחים קיימים ומוצעים לטיפוסי הדירות להרחבה בנספח הבינוי.
7. יש לשפר איכות תדפיסי נספחי הבינוי.
8. יש לסמן קווי בניין כולל מידות לגבולות ההרחבה בנספחי הבינוי.
9. **יש לקבוע את מעמדו של נספח הבינוי כמחייב או כמחייב חלקית לכל הפחות.**
10. רצויה התייחסותו הברורה של מנהל מח' רישוי לתוספות וחזותן.
11. יש לקבל את חו"ד היועמ"ש לוועדה בקשר לדרישות החוק לגבי מס' בעלי העניין הנדרשים בחתימה ולהציג לו את מסמכי יפוי הכוח וחתימת המקדמים הנמצאים בצרופות לתכנית. לדעתי אין די במבקשים להרחבת הדירות. מלבד זאת כולם צריכים להופיע במסמך מקדמי התכנית.

12. כנ"ל מול היועמ"ש - נדרשים נסכי טאבו מרוכזים לכל הדיירים בבניינים ומסמכי בעלות לכל בעלי העניין.

החלטות

התכנית במתוכנתה אינה בשלה לדיון. לשוב ולדון בה לאחר ביצוע תיקונים נדרשים בהתאם לחוות דעת יועמ"ש.

גליון דרישות

- כתב שיפוי

סעיף 10	תכנית מפורטת: 418-0730382
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 05/08/2019	

שם התכנית: אבן גבירול 31, תוספת זכויות
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 729.00 מ"ר (0.729 דונם)

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

בעלי ענין

המבקש

ניר יצחק
 שרון יצחק
 שירן יצחק
 גל יצחק

כתובות
גושים חלקות
 אבן גבירול 31, שכונה: רמב"ם

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	17	17	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה
2. שינויי קווי בניין
3. שינוי תכנית בניה
4. תוספת זכויות בניה

הערות בדיקה - תאריך: 01/04/2019

התכנית יושבת על גוש 4271 חלקה 17 (מגרש 17/4271 מתכנית אפ/2000) בכתובת: אבן גבירול 31.
 שטח המגרש: 729 מ"ר.
 יעוד החלקה: מגורים א'.

התכנית מבקשת לבצע:

1. איחוד וחלוקה בהסכמה - חלוקת המגרש ל- 3 חלקים (243 מ"ר כל מגרש), לפי סעיף 62(א)1
2. שינויי קווי בניין צידי מזרחי למגרש 18: מ- 4 מ' ל- 3.2 מ', צידי מערבי לדו: מ- 0 מ' ל- 2.7 מ', אחורי: מ- 6 מ' ל- 3 מ' לפי סעיף 62(א)4.
3. שינוי תכנית בניה מ- 30% באפ/2000 ל- 50%, לפי סעיף 62(א)9
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 7% לפי סעיף 16(א)2.
 כל זאת, בכדי לייצר מתחם מגורים מתוכנן בצורה יעילה תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה והגדלת הזכויות הקיימות.

הערות לתב"ע:

1. כל מגרש חדש בשטח של 243 מ"ר צפוי לקבל זכויות בניה בהיקף של 320.8 מ"ר (אם להתייחס לסה"כ הזכויות על המגרש המקורי בשטח 729 מ"ר, מדובר במעל 960 מ"ר בנוי).
הבקשה מתייחסת ל- 60% מאפ/2000 + 7% ע"פ סעיף 62(א)16(א)2 + 30 מ"ר חדר על הגג + 45 מ"ר שטחי שירות לפי החלטת ועדה + 50 מ"ר עבור מרתף.

2. תוספת 7% לכל אחד משלושת המגרשים, (בפועל צריך להיות 7% למגרש המקורי, שאושר ע"י הועדה המחוזית).

3. התכסית על כל אחד מהמגרשים גדלה ל- 50% וכל אחד מהמבנים יהיה בן 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.

הוראות נוספות בתב"ע שאינן בהכרח תואמות את מדיניות הבניה באזור:

- ✓ תותר מרתפים בקו בניין 0.
- ✓ תותר חניה מקורה במפלס הפיתוח או בקומת המרתף.
- ✓ גגות של חניה מקורה יוכלו לשמש כמרפסת עבור יחיד.
- ✓ תותר בניית מצללות מחומר קשיח מעבר לקווי בניין עד 40%.
- ✓ תותר ניווד שטח מקומות לעליית/חדר על הגג.

החלטות

החלטה לשוב ולדון בתיאום עם יועמ"ש העירייה.

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד
סגן ומ"מ ראש העיר
ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה