

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 2021001

בתאריך: 18/04/2021 ו' באייר תשפ"א שעה 17:00

חברים:	שלום בן-משה	- יו"ר הועדה המקומית
	אדוארד ישי	- יו"ר ועדת משנה
	מלמד מיכאל	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	רז שגיא	- חבר ועדה
	חנוך עוז	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- חבר ועדה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	דורון אמסלם	- חבר ועדה
	הערה: הצטרף לדיון בשעה 17:55	
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	אביאני עדי	- חבר ועדה
סגל:	אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	משה לורברבום	- מהנדס הועדה
	אדרי' יהונתן ספיר	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
	ענבל מניסטרסקי	- מנהלת מחלקת תכנון עיר
נציגים:	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
מוזמנים:	יגאל יוסף	-
	הערה: הוזמן לנושא הראשון שלא מן המניין	
	ברק גלבוץ	-
	הערה: הצגת התכנית בסעיף 1 בלבד	
<u>נעדרו:</u>		
חברים:	בני אנניה	- חבר ועדה
	יוכבד פנחסי אדיב	- חברת ועדה
	מיכל סופרין דיסטניק	- חברת ועדה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	ניר אבנון	- מבקר העירייה
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.
	ענבר גרשי	- בודקת תכניות
נציגים:	מתי שטרית	- נציג מכבי אש
	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה

על סדר היום:

א. תכנית 418-0508762 צה"ל 44-46 ראש העין: ביום 10/12/2019 קיבלה מליאת הוועדה המקומית (פה אחד) את ההחלטה הבאה: "התכנית תידון ובשנית במליאת הוועדה המקומית, לאחר קבלת הכרעה משפטית סופית ביחס לזכויות הקניין בתת חלקה 2 (חוכר רשום דניאל משולם). היה ומי מבעלי הזכויות או מי מהטוענים להיות בעלי זכויות בתחום התכנית, יבקשו להשמיע טענותיהם, כי אז יתקיים דיון נוסף לשמיעתם ולאחריו תתקבל החלטה נוספת". בעל זכויות בתחום התכנית (יגאל יוסף) מבקש להישמע בפני מליאת הוועדה המקומית, בהתאם להחלטה. מהלך הדיון:

מר יגאל יוסף השמיע את טענותיו ביחס לצדקת ולסבירות התכנית המוצעת. עו"ד משה כהן הזכיר ובתמצית את עיקרי התכנית המדוברת, תוך שימת דגש על הפן הקנייני שמשמעותו, על רקע פסק דין שניתן בביהמ"ש המחוזי ביום 6/2/2020 (לאחר ההחלטה האחרונה מיום 10/12/2019) ועל רקע ערעור שהוגש לביהמ"ש העליון והקבוע לשמיעה ביום 23/6/2021, כי המבקשים אינם רשאים ליזום או להגיש תכנית. הובהר כי לעת הזאת ובהתאם להחלטתה מיום 10/12/2019, החלטת מליאת הוועדה ביחס לתכנית עצמה אינה נדרשת.

ב. סעיפים 1, 3-6: מובאים לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהתאם להוראת סעיף 18 (ז) לחוק, עפ"י דרישת חבר הוועדה חנוך עוז.

ג. סעיף 2: מובא לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהתאם להוראת סעיף 18 (ז) לחוק, עפ"י דרישת חבר הוועדה מיכאל מלמד.

ד. סעיף 7: מובא לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהתאם להוראת סעיף 18 (ז) לחוק, עפ"י דרישת חבר הוועדה עומר רצון.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
1	תכנית מתאר מקומית	418-0528687	לב השכונה - מתחם E	גוש : 5504 מחלקה : 13 עד חלקה : 13	ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש קיימת התנגדות	ראש העין , שכונה : מתחם E	4
2	תכנית מפורטת	418-0829978	רחוב הרב דוד חגיבי - שינוי יעוד לשפ"פ	גוש : 4253 מחלקה : 145 עד חלקה : 145	עיריית ראש העין	הרב חגיבי דוד , שכונה : צה"ל	6
3	בקשה להיתר	20200414	פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות , פיצול היתר	גוש : 5480 חלקה : 129 מגרש : 154	אביב שויקי	רחוב אלוף הרב גורן 18	8
4	בקשה להיתר	20200413	פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות , פיצול היתר	גוש : 5480 חלקה : 94 מגרש : 12	אורן אדר	רחוב ברכה צפירה 15 , רחוב ברכה צפירה 17 , שכונה :	11
5	בקשה להיתר	20190920	פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות , פיצול היתר	גוש : 5480 חלקה : 81 מגרש : 403	עובדיה ארז	רחוב חנוך לוין 1 , שכונה : מיתחם B	13
6	בקשה להיתר	20200050	בית צמוד קרקע דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 5480 חלקה : 18 מגרש : 225	קבוצת רוכשים מעלה אפק (עו"ד אמתני ארליך)	רחוב שושנה דמארי 2 , רחוב שושנה דמארי 4 ,	15
7	בקשה להיתר	20190713	בית צמוד קרקע למספר משפחות , תוספת למבנה קיים	גוש : 4253 חלקה : 62 מגרש : 1	דוד ואורטל הלל	סעדיה גאון 26 , שכונה : ראש העין התיקה	17

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021

שם התכנית: לב השכונה - מתחם E

סוג סעיף: דיון לצורך אישור

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

עורך ראשי

ברק גלבוץ

שכונה: מתחם E

כתובות

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

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

גרסת תשריט התכנית: 15

גרסת הוראות התכנית: 23

מטרת התכנית

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

מידע מישיבות קודמות - תאריך: 11/04/2021

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019016 מתאריך 27/11/2019 הוחלט:

הוחלט פה אחד על הארכת המועד להגשת התנגדויות ב- 30 יום נוספים, ממועד קבלת החלטה זו אצל המבקשים. ככל שהוגשו בינתיים התנגדויות, הן ייחשבו כהתנגדויות שהוגשו במועד.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019006 מתאריך 26/03/2019 הוחלט:
להפקיד התכנית בתנאים

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

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 (שד' 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.

מהלך דיון

- הצגת הקרע הכללי של התכנית ע"י מר בני במגה וע"י ראש העיר
- הצגת התכנית ע"י המתכנן ברק גלבע
- השמעת טעוני חברי הוועדה
- הועלתה הצעה ע"י חלק מהחברים לנייד 300 יח"ד למתחם אחר או לבטלם לגמרי.
נטען ע"י חלק מהחברים והיועמ"ש כי הצעה זו בשלב זה מול משרד השיכון אינה מעשית.

הצעת החלטה ע"פ המלצת הצוות המקצועי:
לאשר את החלטת ועדת המשנה להפקיד את התכנית.
הטיפול בתכנית ימשך מהנקודה אליה הגיעה, וההתנגדויות שהוגשו ישמעו בוועדת המשנה.
בעד: שלום בן משה, יש אדוארד, עומר שכטר, בני בנגה, רז שגיא, מעוז שלום, עומר רצון, יעקב אדמוני, עופר גבאי, דורון אמסלם, משה בן טובים, עדי אביאני.
נגד: חנוך עוז
נמנע: מיכאל מלמד
ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטות

לאשר את החלטת ועדת המשנה להפקיד את התכנית.
הטיפול בתכנית ימשך מהנקודה אליה הגיעה, וההתנגדויות שהוגשו יישמעו בוועדת המשנה.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 418-0829978
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021	

שם התכנית: רחוב הרב דוד חגיבי - שינוי יעוד לשפ"פ

סוג סעיף: דיון לצורך המלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת
ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 3,961.00 מ"ר (3.961 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/מק/191	כפיפות
אפ/191	החלפה
אפ/2000	החלפה
418-0467159	החלפה

בעלי ענין

המבקש

עיריית ראש העין
ליאור מלמד
איתמר לוי

בעל הקרקע

עיריית ראש העין

עורך ראשי

עינב קוה-יאיר

הרב חגיבי דוד, שכונה: צה"ל

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	145	145	לא

גוש	מגורש	עד מגורש	שלמות מגורש	תכנית
1	201	201		418-0467159

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ ושבילים.

מידע מישיבות קודמות - תאריך: 11/04/2021

בישיבה מספר 2020013 מתאריך 16/11/2020 הוחלט:

ס.62(א) - לא ניתן אישור מועצת העיר להגיש תכנית בשמה. לא נמצאה גם כל הצדקה תכנונית ו/ראו עניינית להכשרה בדיעבד של פלישה לשטח הציבורי בדרך של התרה למעשה של סיפוח השטח למגרשי המגורים הוועדה החליטה להמליץ על דחיית התכנית בפני הוועדה המחוזית. חבר הוועדה משה בן טובים מתנגד להמלצה על דחיית התכנית בשל הצורך בנגישות.

מהלך דיון

- ראש העיר נתן רקע כללי על התכנית הנדונה
- חברי הוועדה השמיעו את טענותיהם
- עו"ד משה כהן עונה לשאלות חברי הוועדה ומסביר את המלצת הצוות המקצועי

הצעת החלטה ע"פ המלצת הצוות המקצועי:

הוועדה מורה על הכנת תכנית חדשה, במסגרתה ישונה ייעוד רצועת השצ"פ (או חלקה) למגורים, באופן בו יוגדלו מגרשי המגורים ובאופן בו תתאפשר רכישת השטח על ידם מרמ"י.
הגדלת מגרשי המגורים לא תהיה כרוכה בהוספת זכויות בנייה. קווי הבניין הקיימים ומרחק המבנים מגבול המגרשים הקיימים, יישמרו גם לאחר הגדלתם.
בעד: שלום בן משה, מיכאל מלמד, עומר שכטר, בני בנגה, רז שגיא, חנוך עוז, מעוז שלום, עומר רצון, יעקב אדמוני, דורון אמסלם, משה בן טובים, עדי אביאני.
נגד: ישי אדוארד
נעדר מההצבעה: עופר גבאי
ההצעה התקבלה ברוב קולות.

החלטות

הוועדה מורה על הכנת תכנית חדשה, במסגרתה ישונה ייעוד רצועת השצ"פ (או חלקה) למגורים, באופן בו יוגדלו מגרשי המגורים ובאופן בו תתאפשר רכישת השטח על ידם מרמ"י.
הגדלת מגרשי המגורים לא תהיה כרוכה בהוספת זכויות בנייה. קווי הבניין הקיימים ומרחק המבנים מגבול המגרשים הקיימים, יישמרו גם לאחר הגדלתם.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20200414	תיק בניין: 5691
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021		

תאריך פתיחה: 01/03/2020 סטטוס: החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

אביב שויקי, ת.ז. 058089780, אלוף הרב גורן 18 ראש העין, 054-4990225

עורך

עוז אלעד

כתובת: רחוב אלוף הרב גורן 18

גוש וחלקה: גוש: 5480 חלקה: 129 מגרש: 154

תוכניות: רנ/50א

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש: 639.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

פיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 153.31 מ"ר - שינוי שימוש ממרתף למגורים בשטח של 51.20 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
31/03/2020	01/03/2020		פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 153.31 מ"ר - שינוי שימוש ממרתף למגורים בשטח של 51.20 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

מידע מישיבות קודמות - תאריך: 29/06/2020

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים

יש להציג פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת

לאשר בתנאים. יש להציג בבקשה את כל השינויים שבוצעו בפועל, בהתאם לדו"ח פיקוח, ובכלל זה לסמן להריסה ולפירוק את

מחסן הפלסטיק הממוקם בחניה הקיימת ואת הקירוי (קל) של חצר אנגלית.

הריסה בפועל היא תנאי לקבלת היתר.

הערות בדיקה:

פיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 153.31 מ"ר - שינוי שימוש ממרתף למגורים בשטח של 51.20 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים: ישראל היום, מוקד והמבשר.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.

דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 28/7/2020 התקבל דו"ח פיקוח ואילו עיקריו:

הנכס פוצל ל 2 יחיד טרם מתן היתר, יחידה אחת בקומת מרתף ויחידה שניה בקומת קרקע ובקומה א'.

לצורך פיצול הדירה נעשו שינויים פנימיים וחיצוניים המפורטים בדו"ח הפיקוח.

בשטח החניה קיים מחסן פלסטיק העומד בתקנות הפטור לגביו קיימת חובת דיווח.

בתאריך 22/9/2020 התקבל דו"ח פיקוח

קומת מרתף- יחידה ראשונה- 1. הפתח בחצר האנגלית נאטס בגבס ולא בבטון/ בלוקים כפי שבהיתר ולא ניתן להיכנס דרכו. המצב הוחזר להיתר בסיסי מס' 20170436 מבחינת כך שהחצר האנגלית נאטמה אך לא מבחינת חומר האיטום עצמו.

2. 3 המדרגות שנוצקו בירידה לחצר האנגלית עקב שינוי המפלסים- עדיין קיימות במקום ללא היתר. עדיין תואם תשריט בקשה להיתר מס' 20200414.

3. דלת הכניסה לקומת המרתף שהותקנה מתוך החצר האנגלית- פורקה ובמקומה הותקנה רשת על בסיס סגירת גבס ולא בטון כפי שבהיתר. המצב הוחזר להיתר בסיסי מס' 20170436 מבחינת כך שהדלת פורקה אך עדיין אין חלון אלא רק רשת והרשת יושבת על גבס ולא על בטון/ בלוקים כפי שבהיתר.

4. דלת העץ שהותקנה בקומה זו בתחילת העלייה במדרגות ומנעה עלייה בגרם המדרגות לקומת הקרקע- עדיין קיימת במקום ללא היתר. עדיין תואם תשריט בקשה להיתר מס' 20200414. כמו כן, לא ניתן לפתוח את הדלת ואין גישה מתוך הבית לקומת המרתף שכן זה חסום בספרייה ובציוד נוסף. לא הייתה גישה ולא היה ניתן לבדוק.

5. הסככה הקטנה/ פרגולה אור וצל עם סנטף, שנמצאת מעל לחצר האנגלית על כל שטחה- עדיין קיימת במקום ללא היתר ולא פורקה. בשטח של כ- 5.2 מ"ר. הסככה לא מופיעה בתשריט היתר בסיסי מס' 20170436 ולא מופיעה גם בתשריט בקשה להיתר מס' 20200414.

אציין כי עדיין ישנו מטבח בקומה זו אך הוא לא פעיל ואין במקום שוכרים. הקומה בשיפוצים עקב בעיות של נזילות.

2. **קומת קרקע+ קומה א- יחידה שנייה-** דלת העץ שהותקנה בסוף גרם המדרגות הפנימי העולה מקומת המרתף לקומת הקרקע- עדיין קיימת במקום ללא היתר. עדיין תואם תשריט בקשה להיתר מס' 20200414. מקומת הקרקע יש מעבר חופשי של המשך המדרגות הפנימיות לקומה א. כמו כן, ובהמשך לעיל, אין קישור בין קומת הקרקע לקומת המרתף.

אציין כי ביחידה זו עדיין ישנה שוכרת.

מחסן הפלסטיק + פח בשטח של כ- 6 מ"ר שנמצא בתוך שטח החניה המקורה של הנכס- עדיין נמצא במקום.

מהלך דיון

- עו"ד משה כהן נותן רקע כללי על שלושת הבקשות להיתר לפיצול לפי תיקון 117 שהועלו לדיון במליאה :
 א. בקשה ע"ש אביב שוויקי - בוועדת משנה הוחלטת לאשר בתנאים
 ב. בקשה ע"ש אורן ואנדריאה אדר - בוועדת משנה הוחלט לסרב בשל דו"ח פיקוח לא תקין
 ג. בקשה ע"ש עובדיה ארז - בוועדת משנה הוחלט לאשר בתנאים
 הדיון בסעיפים אלו יהיה כל סעיף לגופו.

- חנוך עוז משמיע את טענותיו בקשר לסעיף הנוכחי.

הצעת החלטה של הצוות המקצועי :
לאשר את החלטת וועדת המשנה.
בעד : שלום בן משה, ישי אדוארד, עומר שכטר, בני בנגה, מעוז שלום, עומר רצון, עופר גבאי, דורון אמסלם, עדי אביאני.
נגד : רז שגיא, חנוך עוז, משה בן טובים
נעדרו מההצבעה : מיכאל מלמד, יעקב אדמוני
ההצעה התקבלה ברוב קולות.

החלטות

לאשר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה.

גליון דרישות

- ** אישורים וחתימות ****
- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.
- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.
- אישור הג"א, מקור.
- 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.
- דו"ח מפקח.

עורך הדרישה : אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

סעיף 4	בקשה להיתר: 20200413	תיק בניין: 4899
פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021		

תאריך פתיחה: 01/03/2020 **סטטוס:** החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

אורן אדר, ת.ז. 301267332, ברכה צפירה 15 ראש העין, 484014, 054-2228462

אדר אנדריאה, ת.ז. 204008304, ברכה צפירה 17 ראש העין

עורך

אורן אדר

אחראי לתכנון השלד

אורן אדר

כתובת: רחוב ברכה צפירה 15, רחוב ברכה צפירה 17, שכונה: מיתחם B

גוש וחלקה: גוש: 5480 חלקה: 94 מגרש: 12

תוכניות: רנ/50 א

יעוד: מגורים א'

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

מהות הבקשה

פיצול יחידת דיור אחת קיימת - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 97.79 מ"ר.
פיצול יחידת דיור שנייה - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 99.48 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
31/03/2020	01/03/2020		פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול יחידת דיור אחת קיימת - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 97.79 מ"ר.
פיצול יחידת דיור שנייה - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 99.48 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 17/09/2020

דו"ח פיקוח עדכני מתאריך 31/8/20 בהמשך להחלטת וועדה אחרונה:
החניות עדיין משמשות כחצרות סגורות של הגנים. גדר הברזל עם הכניסה - קיימת בשני הצדדים, הדשא הסינטטי בשני הצדדים - קיים, צעצועים בשני הצדדים - קיימים.

הערות בדיקה - תאריך: 22/03/2020

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 הוחלט:
החלטה לשוב ולדון
לא ניתן לאשר הבקשה במתכונת בה הוגשה (מגבלת שטח של 60 מ"ר לדירה מפוצלת במרתף).
בקשה חוזרת תוגש גם על בסיס מקומות החניה בהיתר המקורי, כשהם פנויים, לא חסומים וזמינים לשימוש המקורי.

הבקשה לפיצול יחידת דיור אחת קיימת - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 97.79 מ"ר, פיצול יחידת דיור שנייה - שינוי שימוש במרתף למגורים בשטח של 99.48 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק, פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 9.3.20, מוקד ביום 12.3.20, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום ביום 17.3.20 בתאריך 8/6/2020 התקבל דו"ח פיקוח
ומצאתי כי: הנכס אינו תואם בקשה מס' 20200413.

- יעוד קומת המרתף בשימוש גן ילדים ב-2 יח"ד.
- שתי חניות כפולות בחזיתות הנכסים נסגרו ומשמשות בפועל כחצר תפעולית לגן הילדים.
- שתי פרגולות אור וצל בשטח כ-25 מ"ר כ"א בעורף המבנים.

מהלך דיון

לאחר הסבר על תוכן הבקשה, הודיע חבר המועצה חנוך עוז על משיכת בקשתו לקיום דיון חוזר בעניין זה. החלטה: מתייטר הצורך בדיון חוזר במליאת הוועדה. החלטת וועדת המשנה בבקשה, סופית.

החלטות

מתייטר הצורך בדיון חוזר במליאת הוועדה. החלטת וועדת המשנה בבקשה, סופית.

5010	תיק בניין:	20190920	בקשה להיתר:	5	סעיף
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021					

תאריך פתיחה: 23/06/2019 סטטוס: החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

עובדיה ארז, ת.ז. 37598463, חנוך לוי 1 ראש העין

עורך

חתוכה יואל

אחראי לתכנון השלד

חתוכה יואל

כתובת: רחוב חנוך לוי 1, שכונה: מיתחם B

גוש וחלקה: גוש: 5480 חלקה: 81 מגרש: 403

תוכניות: רנ/50 א

יעוד: מגורים א'

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

מהות הבקשה

פיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 175.98 מ"ר לשתי יחידות. יחידה אחת בקומת מרתף הכוללת ממ"ד בשטח של 83.36 מ"ר ויחידה שנייה בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 175.98 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
23/07/2019	23/06/2019	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 175.98 מ"ר לשתי יחידות. יחידה אחת בקומת מרתף הכוללת ממ"ד בשטח של 83.36 מ"ר ויחידה שנייה בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 178.98 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 28/07/2020

הקטנת מרתף (יח"ד מפוצלת) ל 60 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 23/06/2019

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 הוחלט:
החלטה לאשר בתנאים

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019013 מתאריך 08/09/2019 הוחלט:
לאשר בתנאי דו"ח מפקח לאימות הבנייה הקיימת בהתאם להיתר והשלמת גליון דרישות.

מבוקש לפצל יחידת דיור בקומת מרתף עם פתיחת דלת חיצונית.

הבקשה הינה ברחוב חנוך לוי 1 מיתחם B.

יש לתקן מסי גוש ל - 5480 ולחלקה 81.

עפ"י תיקון 117 לחוק ניתן לפצל יחידת דיור צמודת קרקע ששטחה הוא 120 מ"ר לפחות.

התכנית החלה נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011

התכנית במיתחם B קיבלה תוקף ביום 3.2.03

הבקשה לפיצול יחידת דיור קיימת בשטח של 175.98 מ"ר לשתי יחידות. יחידה אחת בקומת מרתף הכוללת ממ"ד בשטח של 83.36 מ"ר ויחידה שנייה בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 178.98 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק, פורסמה בעיתונים מוקד ביום 18.7.19, ישראל היום והמבשר ביום 17.7.19, הגובלים חתמו, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

מהלך דיון

- לאחר הסבר כללי על בקשה זו הצעת ההחלטה של הצוות המקצועי לאשר את החלטת וועדת המשנה עולה להצבעה :
בעד: שלום בן משה, ישי אדוארד, עומר שכטר, בני בנגה, רז שגיא, מעוז שלום, עופר גבאי, דורון אמסלם, משה בן טובים, עדי אביאני.

נגד: חנוך עוז

נעדרו מההצבעה: מיכאל מלמד, עומר רצון, יעקב אדמוני
 הצעת ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטות

לאשר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה.

גליון דרישות

**** אישורים וחתומות ****

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.

- 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.

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 22/10/2019

הושלם 16/02/2020

הושלם 16/02/2020

הושלם 22/10/2019

הושלם 12/07/2020

לא הושלם

אהובה

אהובה אחרק - מזכירת ועדה

עורך הדרישה:

סעיף 6	בקשה להיתר: 20200050	תיק בניין: 5475
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021		

תאריך פתיחה: 07/01/2020 סטטוס: היתר/טופס 4

בעלי עניין

מבקש

קבוצת רוכשים מעלה אפק (עו"ד אמתי ארליך), ת.ז. 023686116, אבא הלל 14 רמת גן, 050-6902620

בעל הנכס

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

עורך

ישי בויגנמן

אחראי לתכנון השלד

אמנון לוינצקי

כתובת: רחוב שושנה דמארי 2, רחוב שושנה דמארי 4, שכונה: מיתחם B

גוש וחלקה: גוש: 5480 חלקה: 18 מגרש: 225

תוכניות: רנ/50/א

יעוד: מגורים א'

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

מהות הבקשה

הכשרת תוספת בנייה קיימת בקומת הקרקע בשטח 22.50 מ"ר וסגירת מרפסת בקומה א' בשטח 41.60 מ"ר שינוי במיקום דלת הכניסה+גגון קל וסככת חניה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/03/2020	04/02/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

ניוד שטח של 15.70 מ"ר מקומת הגג לקומה א', במקום 180 מ"ר המותרים בשתי הקומות מבוקש 195.70 מ"ר.

מידע מישיבות קודמות - תאריך: 14/01/2021

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 הוחלט: **החלטה לאשר בתנאים יש לבצע את כל התיקונים האחרונים שנשלחו למתכנן**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020010 מתאריך 05/08/2020 הוחלט: **החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020007 מתאריך 24/06/2020 הוחלט: **החלטה לשוב ולדון לשוב ולדון לאחר מיצוי הליך הפרסום ומסירת הודעות אישיות לגובלים.**

בתאריך 14/1/21 הגשה בקשה עם שינויים העברת שטחים משטח שירות למשטחים לא מקורים. להלן השינויים המבוקשים

שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר.

משטחים לא מקורים:

קומת קרקע:

מבוקש: חניה מקורה וגגון בשטח 34.90 מ"ר הומרו מסככות למצללות ולכן אינן בשטחי שירות.

קומה א':
מבוקשת מצללה בשטח 11.60 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 08/09/2020

מובא לדון נוסף לאחר קבלת דו"ח פיקוח עפ"י דרישת הוועדה מתאריך 5/8/2020
להלן ממצאי דו"ח הפיקוח מתאריך 12/8/2020
ביקרתי בנכס בתאריך 12/8/20. מדובר על בדיקה בנכס שושנה דמארי 2.
מצאתי כי:

1. הנכס תואם תשריט בקשה להיתר מס' 20200050 שעדיין לא אושר ולא נחתם למעט: סככה החניה המוצעת עדיין לא נבנתה.
2. אין פיצול בנכס. יש דלת כניסה אחת ראשית לנכס, אין חסימות בתוך הנכס ויש מעבר חופשי בכל קומה ובין הקומות ואין סימנים אחרים לפיצול במקום.

הערות בדיקה - תאריך: 14/01/2020

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר רנ/50 שטח מגרש מינימלי 480 מ"ר ל 2 יח"ד, סה"כ שטחים למטרות עיקריות מעל 360 0.00 מ"ר, תכנית עד 50% משטח המגרש, סה"כ שטחי שירות מעל 60 0.00 מ"ר ליח"ד, מותרת הקמת חדר על הגג בשטח של עד 30 מ"ר.

מבקשים:

תוספת בניה בקומת קרקע וסגירת מרפסת בקומה א', תוספת מצללה גגון וסככת חניה+שינויי פנים בבית צמוד קרקע אחד מדוד משפחתי, שטח המגרש 801 מ"ר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד שטח של 15.70 מ"ר מקומת הגג לקומה א', במקום 180 מ"ר המותרים בשתי הקומות מבוקש 195.70 מ"ר.

פרוט השינויים והשטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי- קיים: 81.75 מ"ר, מוצע: תוספת לסלון בחזית דרום בשטח של 22.50 מ"ר, קיים+מוצע 104.25 מ"ר.
(שטח בית צמוד 81.75 מ"ר, בית 1+בית 2=186 מ"ר) תכנית קרקע של 2 הבתים 23.22% משטח המגרש
שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר, מוצע: חניה מקורה בשטח 30 מ"ר וגגון כניסה בשטח 4.90 מ"ר, קיים+מוצע 46.90 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 49.85 מ"ר, מוצע: סגירת מרפסת בחזית דרום בשטח של 41.60 מ"ר, קיים+מוצע 91.45 מ"ר. (שטח בית צמוד 49.85 מ"ר, בית 1+בית 2=141.30 מ"ר)

סה"כ שטח הבית קיים+מוצע בית 1+בית 2

עיקרי: 327.30 מ"ר (40.86% משטח המגרש)

שטח עיקרי הבית המבוקש 195.70 מ"ר

שטח שירות הבית המבוקש: 46.90 מ"ר.

מהלך דיון

- מר חנוך עוז מסביר מדוע העלה סעיף זה לדיון מחדש.
- הצוות המקצועי מסביר באופן כללי את מהות הבקשה.
- עו"ד משה כהן מציע להחזיר את ההחלטה לועדת המשנה לאור הטענות על פגמים, לכאורה, שנפלו בדיון האחרון בבקשה זו, הצעה זו עולה להצבעה.

בעד: שלום בן משה, ישי אדוארד, עומר שכטר, בני בנגה, רז שגיא, חנוך עוז, מעוז שלום, דורון אמסלם, משה בן טובים, עדי אביאני.

נעדרו מההצבעה: מיכאל מלמד, עומר רצון, יעקב אדמוני, עופר גבאי.
הצעת ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

להחזיר לדיון בוועדת המשנה.

7 סעיף	בקשה להיתר: 20190713	תיק בניין: 5973
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2021001 תאריך: 18/04/2021		

תאריך פתיחה: 19/05/2019 סטטוס: החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

דוד ואורטל הלל, ת.ז. 66127671, סעדיה גאון 26 ראש העין, 0502245755

עורך

זילברמן רעות יהל

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת:

סעדיה גאון 26, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה:

גוש: 4253 חלקה: 62 מגרש: 1

תוכניות:

אפ/190

יעוד:

אזור מגורים א'2

שימושים:

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

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בקומת קרקע בשטח של 100.10 מ"ר ובקומה א' בשטח של 114.92 מ"ר והקמת 2 יח"ד צמודות בשטח כולל של 374.81 מ"ר, 2 ממדיים בשטח של 25 מ"ר, שרות בשטח של 74.52 מ"ר, מרתף ליחידה 2 בשטח של 50 מ"ר. הקמת יחידה שלישית נפרדת בשטח כולל של 183.24 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.50 מ"ר, מרתף בשטח של 50 מ"ר, שרות בשטח של 17.48 מ"ר, משטחים לא מקורים בשטח כולל של 321.48 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/06/2020	12/05/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה של עד 6% משטח המגרש לקומת קרקע המהווים 33.29 מ"ר, מבוקש 249.29 מ"ר בקומת הקרקע במקום 216 מ"ר המותרים.

הקלה בקו בניין קידמי בקומת הגג, מבוקש קו בניין 5 מ' במקום 11 מ'

הקלה בקו בניין צדדי-צפוני עד 30% ללא פתחים מבוקש קו בניין 2.80 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הקלה בקו בניין אחורי עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

הקלה בקו בניין אחורי לצורך הקמת ממ"ד, מבוקש קו בניין 0 במקום 3.00 מ' המותרים.

הקלה במרחק בין 2 בתים, מבוקש 4.60 מ' במקום 6.00 המותרים.

הקלה בעומק חצר אנגלית, מבוקש 2.40 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

הקלה בהבלטת גזוזטרא לחזית קידמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווים 40% מהמרווח המותר.

מידע מישיבות קודמות - תאריך: 11/04/2021

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2020017 מתאריך 28/12/2020 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים השלמת גליון דרישות ותיקון הערות בדיקה

יח"ד 1 ביטול מחסן בקומה א'

תיקון חומרי גמר בחזיתות

הצגת פריסת גדרות.

קו בניין אחורי יח"ד 2 צריך להיות 2.70 מ'

הפרדת שטחים בטבלה

יח"ד 2-בדיקת מחסנים בקומת קרקע ובקומה א'

יח"ד 2 קירות ביסוס ממ"ד במרתף-בדיקה

פירוט מרפסות ומצללות בצורה ברורה

הקלה בקו בניין אחורי- יח"ד 1

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020010 מתאריך 05/08/2020 הוחלט :
החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה.

הערות בדיקה - תאריך: 20/07/2020

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, 30% בניה לקומה 60% בשתי קומות, מרתף 50 מ"ר ליחידה, קומת גג 30 מ"ר ליחידה ושטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

פרוט הזכויות המותרות על המגרש עפ"י תב"ע:

גודל המגרש 720 מ"ר, לא קיימת חלוקה על המגרש.
 קומת מרתף 50 מ"ר ליחידה
 קומת קרקע 216 מ"ר
 קומה א' 216 מ"ר
 קומת גג 30 מ"ר
 שטחי שירות 45 מ"ר

מבקשים:

תוספת שטחים ל 2 יח"ד והפיכתם לדו משפחתי+ אישור לבניית בית חדש יחידה מס' 3.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה של עד 6% משטח המגרש לקומת קרקע המהווים 33.29 מ"ר, מבוקש 249.29 מ"ר בקומת הקרקע במקום 216 מ"ר המותרים.

הקלה בקו בניין קידמי בקומת הגג, מבוקש קו בניין 5 מ' במקום 11 מ'
 הקלה בקו בניין צדדי-צפוני עד 30% ללא פתחים מבוקש קו בניין 2.80 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 הקלה בקו בניין אחורי עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 הקלה בקו בניין אחורי לצורך הקמת ממ"ד, מבוקש קו בניין 0 במקום 3.00 מ' המותרים.
 הקלה במרחק בין 2 בתים, מבוקש 4.60 מ' במקום 6.00 המותרים.
 הקלה בעומק חצר אנגלית, מבוקש 2.40 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 הקלה בהבלטת גוזזטרא לחזית קידמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווים 40% מהמרווח המותר.
 ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: מעריב הבוקר ומלאבס בתאריך 22.5.20 ומעריב השבוע בתאריך 21.5.20.

מודעת פרסום נתלתה על הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים

לא התקבלו התנגדויות

להלן פירוט השטחים:

בחלק המערבי של המגרש קיים בית המיועד להריסה בן 2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע ויח"ד 2 בקומה א'. מעטפת הבית תהרס ובמקומו יבנה דו משפחתי (יח"ד 2+1) הכולל קומת מרתף קומת קרקע קומה א' וקומת גג. החלק המזרחי של המגרש ריק ועליו יבנה בית חד משפחתי (יח"ד 3) הכולל מרתף קומת קרקע קומה א' וקומת גג.

יח"ד 1 אחד מדו משפחתי, הבית השמאלי-דרומי

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים: 60.85 מ"ר, מוצע: 18.83 מ"ר, קיים+מוצע 79.68 מ"ר (11.06% משטח המגרש)

שטח שירות-מוצע: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, מחסן בשטח 11.84 מ"ר, סה"כ 24.34 מ"ר.

משטחים לא מקורים:

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 82.27 מ"ר, מוצע: -8.21 מ"ר הורדת שטח, קיים- מוצע 74.06 מ"ר. (10.28% משטח המגרש)

שטח שירות-מוצע: מחסן בשטח 13.38 מ"ר.

משטחים לא מקורים-

קומת גג:

מוצע: 30.00 מ"ר

משטחים לא מקורים:

סה"כ שטחים יח"ד 1: עיקרי-153.74 מ"ר (21.35% משטח מגרש), שירות-37.72 מ"ר, קומת גג-30 מ"ר.

יח"ד 2 אחד מדו משפחתי, הבית הימני-צפוני

קומת מרתף:

מוצע 50.00 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים: 39.25 מ"ר, מוצע: 49.85 מ"ר, קיים+מוצע 89.10 מ"ר (12.37% משטח המגרש)

שטח שירות-מוצע: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, מחסן בשטח 15.00 מ"ר, סה"כ 27.50 מ"ר.

משטחים לא מקורים :

קומה א' :

שטח עיקרי- קיים: 32.65 מ"ר, מוצע: 31.79 מ"ר, קיים- מוצע 64.44 מ"ר. (8.95% משטח המגרש)

שטח שירות- מוצע: מחסן בשטח 11.78 מ"ר.

משטחים לא מקורים-

קומת גג :

מוצע: 29.64 מ"ר

משטחים לא מקורים :

סה"כ שטחים יחיד 2 : עיקרי-153.54 מ"ר (21.32% משטח מגרש), שירות-39.28 מ"ר, קומת גג-29.64 מ"ר.

יחיד 3 אחד חד משפחתי בודד בצפון המגרש

קומת מרתף :

42.13 מ"ר.

קומת קרקע :

שטח עיקרי- מוצע: 80.51 מ"ר (11.18% משטח המגרש)

שטח שירות-מוצע: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, מחסן בשטח 7.05 מ"ר, סה"כ 19.55 מ"ר.

משטחים לא מקורים :

קומה א' :

שטח עיקרי- מוצע: 73.41 מ"ר, (10.19% משטח המגרש)

משטחים לא מקורים-

קומת גג :

מוצע: 29.32 מ"ר

משטחים לא מקורים :

סה"כ שטחים יחיד 3 : עיקרי-183.24 מ"ר (25.45% משטח מגרש), שירות-19.55 מ"ר, קומת גג-29.32 מ"ר.

סיכום שטחים יחיד 1,2,3

עיקרי: 490.52 מ"ר (68.12% משטח המגרש).

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הרקע לבקשה ולהשגה של עומר רצון בעניין החלטה שהתקבלה בוועדת משנה.

הצעת החלטה : להחזיר את הבקשה לדיון מחדש בוועדת המשנה.

בעד : שלום בן משה, ישי אדוארד, עומר רצון, מעוז שלום, דורון אמסלם, משה בן טובים, עדי אביאני.

נגד : בני בנגה, רז שיא, חנוך עוז.

נעדרו מההצבעה : מיכאל מלמד, עומר רצון, יעקב אדמוני, עופר גבאי,

ההצעה התקבלה ברור קולות.

החלטות

להחזיר לדיון בוועדת המשנה.

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד

סגן ומ"מ ראש העיר

ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה