

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2020016

בתאריך: 05/11/2020 י"ח בחשון תשפ"א

חברים:	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- מ"מ חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
סגל:	משה לורברבום	- מהנדס הועדה
	אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.
	אדרי' יהונתן ספיר	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	ענבר גרשי	- בודקת היתרים
	הודיה לוי	- בודקת היתרים
נעדרו:		
חברים:	בני אנניה	- מ"מ חבר ועדה
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	דורון אמסלם	- מ"מ חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- מ"מ חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	עדי אביאני	- מ"מ חבר ועדה
סגל:	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
	אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר העירייה
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	מתני שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
	סבסטיאן ולרשטיין	- נציג משרד האוצר
	רחלי כהן	- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	מחפוד אפרת	- אגף רגולציה
	נתנאל עובדיה	- אגף רגולציה
	נקל ענת	- אגף רגולציה
	שי תורגימן יחזקאל	- אגף רגולציה
	תהילה נתן	- אגף רגולציה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 - מאושר
הערה - הדיון התקיים בחושך וללא אמצעים טכנולוגיים עקב הפסקת חשמל כללית, בהתאם לכך החליטו חברי הועדה לדון רק בסעיפים שלא נדרשו להצגה באמצעים טכנולוגיים.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
1	תשריט איחוד וחלוקה	חמ/114/ד תשריט חלוקה	גלית צפר	גוש : 4271 מחלקה : 121 עד חלקה : 121	גילת צפר	מעודה שלמה 14 , שכונה : שבזי	4
2	תשריט איחוד	חמ/819/ב תשריט חלוקה	משפחת היקרי	גוש : 4274 מחלקה : 162 עד חלקה : 162	היקרי אורן	הסנהדרין 34 , שכונה : ראש העין הותיקה	6
3	תשריט חלוקה	חמ/529/ב תשריט חלוקה	סיאג ציונה	גוש : 4253 מחלקה : 45 עד חלקה : 45	סיאג ציונה	רמב"ם 25	7
4	תשריט איחוד וחלוקה	חמ/905 תשריט חלוקה	משרד הבנוי והשיכון	גוש : 5581 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	משרד הבינוי והשיכון	שבזי , שכונה : מיתחם A	9
5	בקשה להיתר	20200647 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 4271 חלקה : 46 מגרש : 1	עמרן יוסף ונדרה עבור מליחי דנה ושלי	רחוב יבניאלי 14, שכונה : ראש העין הותיקה	10
6	בקשה להיתר	20200436 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 115 מגרש : 2	חבורה נאור ונעמה	יהודה הלוי 81, רחוב יהודה הלוי 83, שכונה : ראש	13
7	בקשה להיתר	20200217 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 5511 חלקה : 67 מגרש : 2197	אור דורון	מגדים 1-18, שכונה : מצפה אפק	15
8	בקשה להיתר	20201321 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 37 מגרש : 1	קוממי זכריה ורויטל	מלכי ישראל 7, רחוב מלכי ישראל 5, שכונה : ראש	17
9	בקשה להיתר	20200718 אישור בקשה	פיצול יחידת דיור ל - 2 יחידות , תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 65 מגרש : 2/1	יואב עופרי	רחוב הרצל 13, שכונה : ראש העין הותיקה	20
10	בקשה להיתר	20200315 אישור בקשה	בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 5611 חלקה : 67 מגרש : 468	אלעד ששון	פינת רחוב חנה רובינא 4, יונתן רטוש , שכונה :	22
11	בקשה להיתר	20171408 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי , בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 117 מגרש : 2	סעיד יעקב	רחוב יהודה הלוי 91, שכונה : ראש העין הותיקה	24
12	תכנית מפורטת	418-0687236 דיון לצורך הפקדה	שבזי 129- חזית מסחרית	גוש : 4270 מחלקה : 98 עד חלקה : 98	חביב אברהם	שבזי 129 כניסה 1 , שכונה : שבזי 129	27

סעיף 1	תשריט איחוד וחלוקה : חמ/114/ד
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך : 05/11/2020	

שם התכנית: גלית צפר
סוג סעיף: תשריט חלוקה
סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 3,007.00 מ"ר (3.007 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין
המבקש
 גילת צפר

כתובות
 מעודה שלמה 14 , שכונה : שבזי
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271		לא	121	121	כן

מטרת התכנית
 שינוי חלוקת המשנה בתת חלקה 1.

הערות בדיוק - תאריך: 22/10/2020

מבוקש לשנות חלוקת משנה במגרש 1 ביחס לתשריט חמ/114/ג' חתום מיום 25.03.18 עפ"י התשריט המאושר מגרש 121/5 בשטח של 500 מ"ר, מגרש 121/6 בשטח של 390 מ"ר, מגרש 121/7 בשטח של 504 מ"ר. בתשריט המבוקש מגרש 121/5 בשטח של 464 מ"ר, מגרש 121/6 בשטח של 465 מ"ר ומגרש 121/7 בשטח של 465 מ"ר. זכות מעבר מחלקה 121/7 אל 121/6.
 מגרש 2 ללא שינוי מתשריט מאושר.

עפ"י התשריט המבוקש במגרש 121/6 קיים מבנה ללא היתר הוגשה בקשה להיתר 20201634/1 בתאריך 13.08.20
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
 הקלה של עד 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 הקלה של 40% בקו בניין צידי-דרום מערב עבור מצללה , מבוקש 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 03/11/2019

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019018 מתאריך 06/01/2020 הוחלט :
לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת, בשל אי עמידה בקווי בנין.
ניתן להסדיר את החלוקה הקניינית באמצעות רישום או תיקון צו הבית המשותף וביצוע הצמדות מתאימות. בדרך זו תובטח גמישות רבה יותר בתכנון.

מבוקש לשנות חלוקת משנה במגרש 1 ביחס לתשריט חתום מיום 25.03.18
עפ"י התשריט המאושר מגרש 121/5 בשטח של 500 מ"ר, מגרש 121/6 בשטח של 390 מ"ר, מגרש 121/7 בשטח של 504 מ"ר.
בתשריט המבוקש מגרש 121/5 בשטח של 464 מ"ר, מגרש 121/6 בשטח של 390 מ"ר ומגרש 121/7 בשטח של 540 מ"ר.
מגרש 2 ללא שינוי מתשריט מאושר.

עפ"י התשריט המבוקש במגרש 121/6 קיים מבנה ללא היתר
ביום 19.2.07, אושרה בקשה במגרש זה לבית מגורים בשטח של 117.06 מ"ר, לבקשה זו לא הוצא היתר.
בבדיקת שטח הבנין המצוי במגרש 121/6 השטח הינו כ - 154.80 מ"ר.
במערכת נראה שמדובר על בנייה בקומה אחת.

המלצת יועמ"ש משה כהן :

יש לבקש הבקשה במסגרת בתיקון בית משותף כך יוצר מגרש גדול בלי פגיעה תכנונית ויהיו ההצמדות .

25.2.20 - הוגש תשריט מתוקן בו מסומן המבנה ללא היתר להריסה.
מטרת התשריט הינה רכישת הקרקע מהמינהל.

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקת/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית.

גליון דרישות

- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.

סעיף 2	תשריט איחוד : חמ/819/ב
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך : 05/11/2020	

שם התכנית: משפחת היקרי

סוג סעיף תשריט חלוקה

סוג תוכנית תשריט איחוד

ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,487.00 מ"ר (1.487 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

המבקש

היקרי אורן

כתובות הסנהדרין 34 , שכונה : ראש העין הותיקה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	162	162	כן

מטרת התכנית

ביטול חלוקת משנה בתת חלקה 2

הערות בדיקה - תאריך: 11/10/2020

מבוקש לבטל חלוקת משנה במגרש 2 ביחס לתשריט חתום חמ/819 מיום 24.03.2009 עפ"י התשריט המאושר מגרש 2/1 בשטח של 248 מ"ר, מגרש 2/2 בשטח של 248 מ"ר, מגרש 2/3 בשטח של 248 מ"ר. בתשריט המבוקש תת חלקה 162/2 בשטח של 744 מ"ר. מגרש 1 ללא שינוי מתשריט מאושר.

החלטות

ס.137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע בתנאים ע"י הועדה המחוזי

גליון דרישות

- אישור המודד שמס' ושטח תתי החלקות עפ"י נסח טאבו.

סעיף 3	תשריט חלוקה : חמ/529/ב
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך : 05/11/2020	

שם התכנית : סיאג ציונה

סוג סעיף תשריט חלוקה

סוג תוכנית תשריט חלוקה

ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,000.00 מ"ר (2 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

המבקש

סיאג ציונה

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובות רמב"ם 25

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253		לא	45	45	כן

מטרת התכנית

חלוקת משנה בתת חלקה 1

הערות בדיקה - תאריך: 29/10/2020

מבוקש שינוי חלוקת משנה בתת חלקה 1 מתשריט מאושר חמ/529 מתאריך 22.10.92
בתשריט המבוקש חלוקה למגרשים באופן שווה.
 מגרש 45/1 בשטח של 315 מ"ר, מגרש 45/2 בשטח של 315 מ"ר ומגרש 45/3 בשטח של 315 מ"ר.
תשריט מאושר חלוקה עיקרית 45/1 בשטח של 945 מ"ר 45/2 בשטח של 945 מ"ר .
 זכות מעבר מחלקה 45/1 אל 4582 ו-45/3.
 מגרש 2 ללא שינוי מתשריט מאושר.

ניתן הסכמתה הכתובה של סיאג ציונה .
 ובנוסף נעשה ווידא טלפוני .

הערות בדיקה - תאריך: 16/09/2020

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020011 מתאריך 23/09/2020 הוחלט :
 לשוב ולדון לאחר וידוא כי התשריט מוגש גם על דעת ובהסכמת המחזיקה בפועל בנכס.

חלוקה לשלושה מגרשים
 כל מגרש בשטח 316.66 מ"ר.
 וזיקת מעבר ברוחב 3.00 מ' למגרש האמצעי ואחורי .

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע בתנאים ע"י הועדה המקומית

גליון דרישות

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- אישור המודד שמס' ושטח תתי החלקות עפ"י נסח טאבו.

סעיף 4	תשריט איחוד וחלוקה : חמ/905
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך : 05/11/2020	

שם התכנית: משרד הבנוי והשיכון
סוג סעיף: תשריט חלוקה
סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 6,425.00 מ"ר (6.425 דונם)
בעלי ענין המבקש: משרד הבנוי והשיכון

כתובות גושים חלקות: שבזי , שכונה : מיתחם A

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5581	לא	לא	7	7	כן
5581	לא	לא	17	18	כן
5581	לא	לא	29	29	כן
5581	לא	לא	41	43	כן
5581	לא	לא	56	59	כן
5581	לא	לא	65	65	כן

מטרת התכנית: תשריט חלוקה לצורכי רישום עפ"י תוכנית 418-0332536

הערות בדיקה - תאריך: 25/10/2020
 תב"ע 418-0332536
 מטרת התב"ע :
 הקמת מתחם מגורים משולב תעסוקה, מבני ציבור, מסחר ושטחים פתוחים.
 התצ"ר שהוגש תואם תב"ע 418-0332536

החלטות
 ס.137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע בתנאים ע"י הועדה המקומית

- גליון דרישות**
- נסח טאבו לכל הבעלים.
 - חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
 - אישור מינהל מקרקעי ישראל.
 - רישום כל השטחים הציבוריים (לא רק דרכים) ע"ש העירייה.
 - רישום זיקות הנאה במגרשים השונים בהתאם לתכנית החלה (418-0332536).

סעיף 5	בקשה להיתר: 20200647	תיק בניין: 42710460003
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 26/04/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

עמרן יוסף ונדרה עבור מליחי דנה ושלי, ת.ז. 041472150, יבנאלי 14 ראש העין

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחס בגין 125 תל אביב

עורך

אזולאי יוסי

אחראי לתכנון השלד

רוני הנדסה

כתובת: רחוב יבנאלי 14, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 46 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א' 2 734.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מספר 20181099 במהלך בנית בית חדש+תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע בשטח 2.95 מ"ר ובקומה א' בשטח 10.06 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/07/2020	17/06/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

ניוד זכויות מקומת הגג לקומת קרקע בשטח של 2.95 מ"ר במקום 73.5 מ"ר המותרים מבוקש 95.47 מ"ר (בהיתר אחרון התבצע ניוד מקומה א' ומקומת הגג לטובת קומת הקרקע) ניוד זכויות מקומת הגג לקומה א' בשטח 10.06 מ"ר במקום 73.5 מ"ר המותרים מבוקש 78.33 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 12/10/2020

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר רנ/מק/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 אזור מגורים א'2 תותר בניה של 30% לקומה ו 60% בשתי קומות, שטחי שירות 30 מ"ר עד 45 מ"ר ליחידה, קומת מרתף 50 מ"ר ליחידה גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' ולא יותר מ2.40 מ', קומת גג 30 מ"ר ליחידה.

הזכויות המותרות על המגרש ע"פ תב"ע:

גודל המגרש 734 מ"ר, לא קיימת חלוקה ע"ג המגרש, החלק היחסי של המבקש 245 מ"ר. קומת מרתף-50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע-220.20 מ"ר (73.50 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש)

קומה א'-220.20 מ"ר (73.50 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש)

קומת גג-30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות-45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

תכנית שינויים מהיתר מס' 20181099 במהלך בניית בית חדש: שינויי פנים ותוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א'.

מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד זכויות מקומת הגג לקומת קרקע בשטח של 2.95 מ"ר במקום 73.5 מ"ר המותרים מבוקש 95.47 מ"ר (בהיתר אחרון התבצע ניוד מקומה א' ומקומת הגג לטובת קומת הקרקע)

ניוד זכויות מקומת הגג לקומה א' בשטח 10.06 מ"ר במקום 73.5 מ"ר המותרים מבוקש 78.33 מ"ר.

ההקלות פורסמו בשלון עיתונים: ישראל היום, מוקד והמבשר.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.
דואר רשום נשלח לגובלים.

לא הוגשה התנגדות

להלן פירוט השטחים:

קומת מרתף:

קיים: 62.49 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים: 92.52 מ"ר, מוצע: סגירת חלל עובר בשטח 2.95 מ"ר קיים+מוצע 95.47 מ"ר (38.96% משטח המגרש)
שטח שירות-קיים: גגון בשטח 13.75 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 68.27 מ"ר, מוצע: 10.06 מ"ר קיים+מוצע 78.33 מ"ר (31.97% משטח המגרש)

73.50 מ"ר המותרים עפ"י החלק היחסי של המבקש (5.23 מ"ר נוידו בהיתר הקודם לקומת קרקע)+ניוד שטחים מקומת הגג לקומה א' בשטח 10.06 מ"ר, מבוקש 78.33 מ"ר במקום 73.50 מ"ר המותרים.

שטח שירות-קיים: מחסן בשטח 12.04 מ"ר, מוצע: הורדת שטח אחסנה עקב החלפת מיקום מחסן בשטח -0.67 מ"ר.סה"כ 11.37 מ"ר.

מרפסות פתוחות: קיים: 17.07 מ"ר, פרגולות קיים: 10.23 מ"ר.

סה"כ השטחים ביחידה המבוקשת קיים+מוצע:

עיקרי: 173.80 מ"ר (21.2% משטח מגרש)

שירות: 20.337 מ"ר

קומת גג: 8.65 מ"ר

הערות בדיקה - תאריך: 18/06/2020

גודל המגרש (ללא תשריט חלוקה) 245 מ"ר.

73.5 מ"ר לקומה

(הקלות מהיתר אחרון ניוד 6.02 מ"ר מקומה א' ו - 15.20 מ"ר מקומת הגג לטובת קומת הקרקע במקום 74.30 מ"ר המותרים לקומה, מבוקש 95.52 מ"ר.)

12/10/20

גודל מגרש 734 מ"ר, 3.05 יח"ד.

220.2 מ"ר לקומה.

בית עורפי בהיתר

קרקע 92.52

קומה א' 68.27

2 בתים קדמיים בהיתר

קרקע 220.50

קומה א 205.62

קיים בכל השטח:

קרקע 313.02 מ"ר 42.64%

א' 273.89 מ"ר 37.31%

מהלך דיון

הצגת הנושא ע"י הצוות המקצועי.

ישי אדוארד-בעד

משה בן טובים-בעד

עומר רצון-בעד

עומר שכטר-בעד

יעקב אדמוני-בעד

החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ם

תשריט חלוקה

יש להכניס את שטחי 2 הבתים הקדמיים לטבלת השטחים.
התאמת מרפסת קומה א' להיתר האחרון.

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 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)

עורך הדרישה: ענבר גרשי

סעיף 6	בקשה להיתר: 20200436	תיק בניין: 42721150002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 03/03/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

חבורה נאור ונעמה, ת.ז. 37104353, יהודה הלוי 81 ראש העין, 054-6640681

בעל הנכס

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

עורך

אזולאי יוסי

אחראי לתכנון השלד

רוני הנדסה

כתובת: יהודה הלוי 81, רחוב יהודה הלוי 83, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 115 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/2 240.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

מוצע בית חדש הכולל: קומת מרתף בשטח 62.48 מ"ר, קומת קרקע בשטח 102.68 מ"ר, קומה א' בשטח 75.54 מ"ר + מחסן בשטח 13.39 מ"ר וחדר על הגג בשטח 37.90 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
24/07/2020	24/06/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

תוספת עד 6% משטח המגרש לקומת הגג המהווים 7.90 מ"ר, מבוקש 37.90 מ"ר במקום 30.00 מ"ר המותרים. הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים. ניוד זכויות בשטח של 12.68 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע, מבוקש 102.68 מ"ר במקום 90.00 מ"ר המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 15/10/2020

זכויות:

עפ"י תכנית רנ/מק/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 תותר בניה של 30% לקומה ו 60% לשתי קומות, חדר על הגג בשטח 30 מ"ר, מרתף בשטח 50 מ"ר ושטחי שירות בשטח 45 מ"ר.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 742 מ"ר, לא קיימת חלוקה על המגרש. ניתן להקים ע"ג המגרש 3.09 יח"ד. מרתף 50 מ"ר ליחידה. קומת קרקע 222.6 מ"ר קומה א' 222.6 מ"ר חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה. שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

בניית בית מגורים פרטי אחד מדו משפחתי הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחדר על הגג.

מבוקשות ההקלות הבאות:

תוספת עד 6% משטח המגרש לקומת הגג המהווים 7.90 מ"ר, מבוקש 37.90 מ"ר במקום 30.00 מ"ר המותרים. הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים. ניוד זכויות בשטח של 12.68 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע, מבוקש 102.68 מ"ר במקום 90.00 מ"ר המותרים.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים המבשר ישראל היום ומוקד מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

להלן פרוט השטחים:

קומת מרתף: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר + 49.98 מ"ר, סה"כ 62.48 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 89.90 מ"ר (12.11% משטח המגרש)

בחזית המגרש קיים בית בשטח 109.76 מ"ר-בית חזיתי+בית מבוקש = 199.66 מ"ר (26.90% משטח המגרש)

שטח שירות: מזווה/מחסן בשטח 11.77 מ"ר.

משטחים לא מקורים:

מצללה בחזית מזרח בשטח 26.55 מ"ר

קומה א':

שטח עיקרי: 88.93 מ"ר (11.98% משטח המגרש)

בחזית המגרש קיים בית בשטח 158.55 מ"ר-בית חזיתי+בית מבוקש = 247.48 מ"ר (33.35% משטח המגרש)

משטחים לא מקורים:

מרפסת פתוחה בחזית דרום- מערב בשטח 26.32 מ"ר ומצללה בחזית דרום בשטח 6.16 מ"ר.

קומת גג:

בשטח 37.90 מ"ר, במקום 30 מ"ר המותרים, תוספת של 14.23 מ"ר מתוך הקלה של תוספת עד 6% משטח המגרש לקומת הגג

המהווים 7.90 מ"ר, מבוקש 37.90 מ"ר במקום 30.00 מ"ר המותרים.

מרפסת פתוחה בשטח 43.50 מ"ר.

סה"כ השטחים בכל המבנה:

עיקרי: 178.83 מ"ר (24.01% משטח המגרש).

שירות: 11.77 מ"ר + מרתף 62.48 מ"ר.

חדר על הגג: 37.90 מ"ר.

משטחים לא מקורים: 99.93 מ"ר.

החלטות

החלטה לשוב ולדון

נדחה לישיבה הבאה

54970002197 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20200217	סעיף 7
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 02/02/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

אור דורון, ת.ז. 022027387, מגדים 8 ראש העין, 052-3314170

בעל הנכס

אור דורון, ת.ז. 022027387, מגדים 8 ראש העין, 052-3314170

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: מגדים 1-18, שכונה: מצפה אפק

גוש וחלקה: גוש: 5511 חלקה: 67 מגרש: 2197

תוכניות: אפ/201

יעוד: מגורים ב'

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

מהות הבקשה

סגירת מרפסות קיימות בקירוי קל בקומה א' בשטח 24.37 מ"ר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/04/2020	11/03/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

תוספת עד 6% משטח המגרש לקומה א' המהווים 4.82 מ"ר, מבוקש 154.82 מ"ר בשתי הקומות במקום 150.00 מ"ר המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 29/09/2020

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/201 תותר בניה של שטחים עיקריים 150 מ"ר ב 2 קומות או 95 מ"ר בקומה אחת, שטחי שירות 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד.

מבקשים:

אישור בדיעבד לסגירת מרפסות בקומה א' בבית צמוד קרקע (דרום-מזרח) אחד מתוך רביעייה, גודל המגרש 5,981 מ"ר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

תוספת עד 6% משטח המגרש לקומה א' המהווים 4.82 מ"ר, מבוקש 154.82 מ"ר בשתי הקומות במקום 150.00 מ"ר המותרים. ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים, המבשר ישראל היום ומוקד.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.

הגובלים חתמו ע"ג הבקשה- טרם הושלם.

לא התקבלו התנגדויות.

להלן פרוט השטחים:

קומת מרתף:

קיים: 23.71 מ"ר ומקלט בשטח 7.59 מ"ר, מוצע: 20.54 מ"ר, קיים+מוצע 51.84 מ"ר

קומת קרקע:

שטח עיקרי קיים: 79.80 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי- קיים: 55.00 מ"ר, מוצע: 21.67 מ"ר. קיים+מוצע 76.67 מ"ר.

שטח שירות- מוצע: מחסן (חזית צפון) 10.66 מ"ר, מחסן (חזית דרום) 8.88 מ"ר. סה"כ 19.54 מ"ר.

סה"כ שטחים בכל המבנה :
עיקרי : 156.47 מ"ר (מתוכם 4.52 מ"ר מתוך הקלה של 6%)
שירות : 19.54 מ"ר.
מרתף בשטח 51.84 מ"ר.

החלטות
החלטה לשוב ולדון
נדחה לדיון הבא

8 סעיף	בקשה להיתר: 20201321	תיק בניין: 42720370001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 13/07/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

קוממי זכריה ורויטל, אחר 25261785, הנביאים 25 ראש העין, 054-6640681
רויטל גתר קוממי, ת.ז. 031416001, מלכי ישראל 25 ראש העין, 054-6640681
שאקי משה, ת.ז. 200576668, מלכי ישראל 7 ראש העין
גתר שאקי הילה, ת.ז. 301428447, מלכי ישראל 7 ראש העין

בעל הנכס

קוממי זכריה ורויטל, אחר 25261785, הנביאים 25 ראש העין, 054-6640681
רויטל גתר קוממי, ת.ז. 031416001, מלכי ישראל 25 ראש העין, 054-6640681
שאקי משה, ת.ז. 200576668, מלכי ישראל 7 ראש העין
גתר שאקי הילה, ת.ז. 301428447, מלכי ישראל 7 ראש העין

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: מלכי ישראל 7, רחוב מלכי ישראל 5, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 37 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/2 1396.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

בניית בית מגורים פרטי הכולל קומת קרקע בשטח 64.44 מ"ר, קומה א' בשטח 66.78 מ"ר וקומת גג בשטח 44.23 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/08/2020	23/07/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת הגג, מבוקש 44.23 מ"ר במקום 30.00 מ"ר המותרים.
הקלה במרחק בין בניינים עתידיים, מבוקש 2.85 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 14/10/2020

זכויות:

עפ"י תכנית רנ/מק/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 תותר בניה של 30% לקומה ו 60% לשתי קומות, חדר על הגג בשטח 30 מ"ר, מרתף בשטח 50 מ"ר ושטחי שירות בשטח 45 מ"ר.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 1416 מ"ר, לא קיימת חלוקה על המגרש
ניתן להקים ע"ג המגרש 5.9 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 424.8 מ"ר

קומה א' 424.8 מ"ר

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

בניית בית מגורים פרטי אחד מדו משפחתי הכולל : קומת קרקע, קומה א' וחדר על הגג.
מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת הגג, מבוקש 44.23 מ"ר במקום 30.00 מ"ר המותרים.
 הקלה במרחק בין בניינים עתידיים, מבוקש 2.85 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים המבשר ישראל היום ומוקד מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות להלן פרוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 64.44 מ"ר (4.55% משטח המגרש)

בחזית המגרש קיים בית בשטח 21.87 מ"ר-בית חזיתי+בית מבוקש = 86.31 מ"ר (6.09% משטח המגרש)

שטח שירות: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, מחסן (מתחת לחדר מדרגות) בשטח 6.75 מ"ר, שטח מפולש בשטח 2.70 מ"ר סה"כ 21.95 מ"ר.

משטחים לא מקורים : בשטח 15.29 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי: 66.78 מ"ר (4.71% משטח המגרש)

שטח שירות : מחסן בשטח 4.50 מ"ר.

משטחים לא מקורים : מרפסת פתוחה בחזית מערב בשטח 18.24 מ"ר.

קומת גג:

בשטח 44.23 מ"ר, במקום 30 מ"ר המותרים, תוספת של 14.23 מ"ר מתוך הקלה של ניוד שטחים מקומה א' לקומת הגג.

מרפסת פתוחה בשטח 22.82 מ"ר.

סה"כ השטחים בכל המבנה :

עיקרי: 131.22 מ"ר (9.26% משטח המגרש).

שירות: 26.45 מ"ר.

חדר על הגג: 44.23 מ"ר.

משטחים לא מקורים: 56.35 מ"ר.

הערות בדיקה - תאריך: 13/07/2020

בדיקת גודל מגרש מינימלי.

גודל המגרש 1416 מ"ר

תותר בניה של 5.9 יח"ד

424.8 מ"ר לקומה

מהלך דיון

הצגת הנושא ע"י הצוות המקצועי.

ישי אדוארד-בעד

משה בן טובים-בעד

עומר רצון-בעד

עומר שכטר-בעד

יעקב אדמוני-בעד

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

החלטה לאשר בתנאי גרם מדרגות פנימי מקומה א' לגג.

לא ניתן לדון לעת הזאת בהקלה עתידיה שתבקש (אם תבקש) בעניין מרחק בין מבנים.

להוסיף מידות פנים בכל התכניות

הוספת טבלת שטחים למיצוי כל הזכויות במגרש

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 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

42720650001 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20200718	סעיף 9
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 10/05/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

יואב עופרי, ת.ז. 051355261, עמוסי מנחם ראש העין, 050-5466739

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

ריאדינסקי אולג

אחראי לתכנון השלד

ריאדינסקי אולג

כתובת: רחוב הרצל 13, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 65 מגרש: 2/1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 431.00 מ"ר

שימושים: פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

פיצול בית קרקע עפ"י תיקון 117, יח"ד 1 בשטח 90.33 מ"ר ויח"ד 2 בשטח 49.55 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/07/2020	02/06/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

פיצול יח"ד קיימת בשטח 147.38 מ"ר ל-2 יח"ד, יחידה אחת בשטח 90.33 מ"ר, שטח יחידה שניה 57.05 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 04/11/2020

הוגשה בקשה מתוקנת לאחר דו"ח פיקוח.

זכויות

גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר ליח"ד.

שטחים עיקריים מעל הקרקע 60% משטח המגרש.

תכסית 30% משטח הקרקע.

שטחי בניה תת קרקעי 50 מ"ר.

שטחי שירות 30 מ"ר - 45 מ"ר.

קווי בניין-קידמי 5.00 מ' צדדי 4.00 מ' אחורי 3.00 מ'

תותר בניית סככת חניה בשטח 15.00 מ"ר, חומרי הגמר לקירוי רעפים, דמוי רעפים, לוחות כיסוי פלסטי שקוף או לוחות פח

צבעוני, קווי בניין לסככה 0.00 מ' קידמי וצדדי. דלתות הכניסה לחניות בקו בניין קידמי 0.00 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה.

הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 534 מ"ר

תכסית 160.2 מ"ר

שטח עיקרי 320.4 מ"ר בשתי קומות.

שירות 30-45 מ"ר.

מבקשים:

פיצול יח"ד+תוספת שטח והריסת חריגות בניה קיימות.

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים : 139.88 מ"ר, מוצע : תוספת בחזית מזרח בשטח 9.93 מ"ר. קיים+מוצע 149.81 מ"ר (28.05% משטח המגרש), הריסת שטח שלא בהיתר בחזית מערב בשטח של כ 12.00 מ"ר (עפ"י דו"ח פיקוח)
 שטח שירות : קיים-ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר, מוצע : סככת חניה בשטח 12.50 מ"ר (חלק מהסככה מיועד להריסה), קיים+מוצע 20 מ"ר.
 כמ"כ מבוקש פיצול בית קיים בשטח 139.88 מ"ר ל 2 יח"ד, יחידה 1 בקומת קרקע בחזית מערב בשטח 49.55 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע בחזית מזרח בשטח 90.33 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 14/10/2020

מבקשים:

פיצול בית קיים בשטח 139.88 מ"ר ל 2 יח"ד, יחידה 1 בקומת קרקע בחזית מערב בשטח 49.55 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע בחזית מזרח בשטח 90.33 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.
 הבקשה פורסמה בעיתונים מוקד, ישראל היום והמבשר, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו ע"ג התכנית.
לא התקבלו התנגדויות
 התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 27.10.20

- קיימת הרחבה בבניה קלה לשטח הסלון בשטח כ-12 מ"ר, קיימת גישה חיצונית באמצעות גרם מדרגות ברזל צדדי.
- קיימת הרחבה בבניה קלה עורפית ליח"ד המתפצלת בשטח כ-15 מ"ר.
- סככת חניה בשטח כ-25 מ"ר.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם לממצאי דו"ח הפיקוח.

מהלך דיון

הצגת הנושא ע"י הצוות המקצועי.
 ישי אדוארד-בעד
 משה בן טובים-בעד
 עומר רצון-בעד
 עומר שכטר-בעד
 יעקב אדמוני-בעד

החלטות

החלטה לשוב ולדון

הוספת השטח בבקשה העדכנית (בעקבות דו"ח פיקוח) בצד הצדדי/צפוני אינה עומדת בקווי בניין. יש לבצע פרסום מחדש גם ביחס להקלה זו בקווי הבניין, מיד ועוד טרם הדין החוזר.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20200315	תיק בניין: 5124
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 16/02/2020 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

אלעד ששון, ת.ז. 040873358, חנה רובינא 4 ראש העין, 054-8124928

עורך

עוז אלעד

כתובת:

פינת רחוב חנה רובינא 4, יונתן רטוש, שכונה: מיתחם B

גוש וחלקה:

גוש: 5611 חלקה: 67 מגרש: 468

תוכניות:

רנ/50/א

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הוספת מרפסת בשטח 11.47 מ"ר בקומה א'

הערות בדיקה - תאריך: 14/10/2020

מובא לדיון חוזר.

הערות בדיקה

על העורך הבקשה למלא טופס 1 הכולל רישום זכויות הבניה המותרות

ובדיקה או נתרו זכויות למימוש.

סימון קו בניין.

יש להעביר אישור זכויות ממ"י ובדיקת החתמת בעלי הזכויות.

הערות בדיקה - תאריך: 29/07/2020

בישיבת רשות רישוי מספר 2020026 מתאריך 23/08/2020 הוחלט:

הבקשה תידון לאחר בדיקה נוספת.

מובא לדיון עקרוני.

הוספת מרפסת בשטח 11.47 מ"ר בקומה א' בבניין מגורים בן 17 קומות. מתחם B.

תיקון טבלת השטחים ממוצע לקיים. -תוקן
יש לציין שטח הדירה בנפרד כולל המרפסת. -תוקן
חסר החתמת כל בעלי הזכויות בנכס
נסח טאבו הדיירים טרם רשומים כבעלי הזכויות
יש להעביר אישור זכויות
יש לציין שם דייר הגר בקומת הקרקע וחתימתו.

מהלך דיון

מהנדס העיר הבהיר כי הבקשה הובאה לדיון עקרוני למרות שהיא יכולה להיות נדונה ברשות רישוי.

מכיוון שיש פה סוגיה עקרונית לנראות של תוספת מרפסת ו/או שינוי במבנה חדש בשכונות החדשות.

המרפסת המבוקשת קיימת במבנים אחרים שבהם נבנתה מרפסת זו מלכתחילה. ואילו פה זה מחייב בנייה באמצעות עמוד.

הסוגיה העקרונית הינה שיש חשש ליצירת כיעור למבנה חדש וגם כאשר נדרוש חומרי גמר זהים לקיים יש חשש לביצוע בפועל. חברי הוועדה החליטו לחוות את דעתם לגבי הסוגיה העקרונית ברוב של שלושה מול שניים כי יש לאשר תוספת כזו, כמובן בתנאים המתאימים למבנה הקיים. אבל לפי חו"ד היועמ"ש לוועדה הוחזרה ההחלטה לרשות ריושי כנדרש.

החלטות

החלטה להוריד מסדר היום

הבקשה מוצגת כבקשה תואמת תכנית. עפ"י חוות יועמ"ש, יש לדון בה במסגרת רשות הרישוי.

סעיף 11	בקשה להיתר: 20171408	תיק בניין: 42721170002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020		

תאריך פתיחה: 30/10/2017 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

סעיד יעקב, ת.ז. 41392127, יהודה הלוי 119 ראש העין

בעל הנכס

סעיד יעקב, ת.ז. 41392127, יהודה הלוי 119 ראש העין

עורך

בדיר כמאל

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: רחוב יהודה הלוי 91, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 117 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א' 2 מ"ר 742.00

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

מהות הבקשה

הריסת בית קיים בשטח 73.75 מ"ר ובניית בית מגורים חדש ובו קומת מרתף קומת קרקע קומה א' וקומת גג.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/07/2020	07/06/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

ניוד בשטח של 15.18 מ"ר מקומה א' לקומת גג, מבוקש 45.18 מ"ר במקום 30.00 המותרים. הקלה בקו בניין קדמי בקומת הגג, מבוקש 6.73 מ' במקום 11.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 29/10/2020

מובא לדיון נוסף, לאחר התייעצות של המתכננת עם מנהל הוועדה הוחלט כי ניתן להשאיר את גרם המדרגות כפי שמופיע בבקשה, בשונה מההחלטה מתאריך 23/9/20 "לאשר בתנאי שינוי גרם מדרגות בין קומה א' לקומת גג"

הערות בדיקה - תאריך: 08/09/2020

זכויות

עפ"י תכנית מתאר רנ/מק/2000 גדל מגרש מינימלי 240 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 אזור מגורים א'2 תותר בניה של 30% לקומה ו 60% בשתי קומות, שטחי שירות 30 מ"ר עד 45 מ"ר ליחידה, קומת מרתף 50 מ"ר ליחידה גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' ולא יותר מ-2.40 מ', קומת גג 30 מ"ר ליחידה.

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

גודל המגרש 742 מ"ר, לא קיימת חלוקה ע"ג המגרש, בעורף המגרש קיימת יחיד נוספת. קומת מרתף-50 מ"ר ליחידה. קומת קרקע-222.6 מ"ר. קומה א'-222.6 מ"ר. קומת גג-30 מ"ר ליחידה. שטחי שירות-45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

הריסת בית קיים בשטח 73.75 מ"ר ובניית בית מגורים חדש ובו קומת מרתף קומת קרקע קומה א' וקומת גג.

מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד בשטח של 15.18 מ"ר מקומה א' לקומת גג, מבוקש 45.18 מ"ר במקום 30.00 המותרים.

הקלה בקו בניין קדמי בקומת הגג, מבוקש 6.73 מ' במקום 11.00 מ' המותרים.
 ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום בתאריך 1.6.20, מוקד בתאריך 4.6.20 והמבשר.
 מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.
 הגובלים חמו ע"ג התכנית.

לא התקבלו התנגדויות.

להלן פירוט השטחים:

קומת מרתף:

48.41 מ"ר

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים: בית להריסה בשטח 73.75 מ"ר, מוצע: **15.84 מ"ר**, קיים+מוצע 89.59 מ"ר (12.07% משטח המגרש)
 בעורף המגרש קיים בית נוסף בן קומת קרקע בלבד, שטח קומת הקרקע 122.89 מ"ר.
 יח"ד 2 מבוקשת+יח"ד 1 קיימת= 212.48 מ"ר (28.64% משטח המגרש)
 שטח שירות-מוצע: **ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר**.

קומה א':

שטח עיקרי- מוצע: **81.70 מ"ר** (11.01% משטח המגרש)

מרפסות פתוחות: **14.22 מ"ר** (מרפסת בחזית דרום בשטח 4.73 מ"ר ומרפסת בחזית מערב בשטח 9.49 מ"ר)

קומת גג:

45.18 מ"ר - 30 מ"ר המותרים בתב"ע+ניוד בשטח של 15.18 מ"ר מקומה א' לקומת גג.
מרפסות פתוחות: **55.36 מ"ר**.

סה"כ השטחים ביחידה 3 מבוקשת:

עיקרי: 171.29 מ"ר (23.08% משטח מגרש)

שירות: 12.50 מ"ר

קומת גג: 45.18 מ"ר ומרתף 48.41 מ"ר.

מהלך דיון

הצגת הנשוא ע"י הצוות המקצועי.

ישי אדוארד-בעד

משה בן טובים-בעד

עומר רצון-בעד

עומר שכטר-בעד

יעקב אדמוני-בעד

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

לתקן החלטה קודמת מיום 23/9/2020, ולאשר את גרם המדרגות במיקומו המבוקש.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

גליון דרישות

- אישור התאגיד

** אישורים וחתימות **

- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.

- אישור הג"א, מקור.
- אישור יועץ תנועה
- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- חישובים סטטים, סכימה סטטית והגדרת השיטה הקונסטרוקטיבית
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת מרחבים מוגנים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת אינסטלציה
- אישור מהנדס שהמבנה להריסה אינו ממוצרי אסבסט לרבות לוחות אסבסט.
- במקרים בהם המבנה להריסה מחומר זה יש לפעול עפ"י התקנות.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן)
- ו/או לחילופין התחייבות להציג חוזה טרם תחילת הבניה.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין בנפח פסולת מטון ומעלה.
- התקשרות עם קבלן פינוי מורשה במידה ונפח הפסולת קטן מ-10 טון
- קביעת נפח פסולת לפינוי בהתאם להצהרת מהנדס
- הסכמת שכן לבניה בקו בנין אפס.
- הגשת דיסקט לפני הוצאת היתר בנייה.
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- כבישים ומדרכות.
- אישור יועץ תחבורה.
- תנאי לקבלת טופס 4 התקנת מס' בית בהתאם להנחיות העירייה.
- ** תשלומים **
- תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.
- תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.
- ** הנחיות **
- מילוי כל דרישות מהנדס הועדה.
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- הגשת מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- דו"ח מפקח.
- חו"ד יועמ"ש
- אישור תאגיד המים
- אישור משרד השיכון
- נספח ניקוז ונספח תנועה לאישור מח' תשתיות.

עורך הדרישה : ענבר גרשי

סעיף 12	תכנית מפורטת: 418-0687236
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020016 תאריך: 05/11/2020	

שם התכנית: שבזי 129 - חזית מסחרית
סוג סעיף: דיון לצורך הפקדה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 651.00 מ"ר (0.651 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/1	כפיפות
ממ/830	כפיפות
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה

בעלי ענין

המבקש
 חביב אברהם
בעל הקרקע
 אברהם חביב
 יש תקוה רם - חביב
עורך ראשי
 עבד אל חפז מרעי

כתובות
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270	לא	לא	98	98	לא

גרסת הוראות התכנית: 17 **גרסת תשריט התכנית:** 8

מטרת התכנית

הוספת חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים (המרת זכויות בנייה ממגורים למסחר), תוספת שטח כולל, תוספת יחיד ושינוי קווי בניין.

הערות בדיקה - תאריך: 11/06/2020

לדיון במכינה:

התכנית בבדיקה ומילוי דרישות ותנאים להפקדה.

1. חריגות: בין התנאים נכללו, הריסת גדרות יוטה וחריגות לחזית הרחוב הראשי, רחוב שבזי. מביקור פיקוח שנערך במקום עלה שההריסות לא פורקו, וכי במקום פיצולים שלא בהיתר ככל הנראה 4-5 דירות שה"כ כאשר ההיתר הנו על 2 דירות.

2. תקן חנייה: תכנית התנועה והחנייה אושרה על ידי יועץ התנועה, וכללה רק 1 חנייה לכל דירה (תקן החנייה למגורים עבור מבנה בו יש 4 דירות קטנות של מתחת ל-80 מ"ר (צריך לוודא שאכן זה נכון) הוא בין 0.5 חניה לדירה ל-1.5 חנות לדירה, ולא פחות חנייה אחת לדירה).

חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 10/06/2020

חוות דעת מיום 10.06.20 לדיון להפקדת התכנית:

התכנית חלה ברח' שבזי 129, ראש העין.
גוש : 4270 חלקה : 98 מגרש : 2/1.

שטח התכנית : 651 מ"ר

תכנית ראשית : אפ/2000 (בתוקף מתאריך 22/04/1990).
תכניות נוספות החלות על החלקה :
 רנ/ מק/ 2000 (תוקף 11/06/2002), רנ/ 1 (תוקף 21/07/1996), ממ/ 830 (תוקף 08/03/1979).

זכויות בניה מאושרות :

שטח בניה עיקרי 60% לפי תכנית אפ/2000
 מגרש מינמלי 240 מ"ר (לפי רנ/מק/2000).
 30 מ"ר חדר יציאה לגג (למגרש מינימלי).
 50 מ"ר מרתף (למגרש מינימלי).
 שטחי שירות לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע : 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם : מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין.

יעוד מתכנית מאושרת : מגורים א'2

מצב קיים : על החלקה מבנה קיים עם שימוש חורג למסחר, היתר בניה קיים משנת 2014 (אינו בתוקף).

מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

1. **הוספת חזית מסחרית** במגרש המיועד למגורים, לפי סעיף 62א(11), מבלי לשנות את השטח הכולל המותר למבנה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.
2. **תוספת שטח עיקרי** 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16א(2).
3. **הגדלת מס' יח"ד** (מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד) ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) 8.
4. **הקטנת קווי בניין לצדדים** (לפי תשריט - צידי למזרח מ- 4 מ' ל- 2.1 מ' ו- 2.7 מ' ומ- 4 מ' ל- 2.6 למערב) כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4.

רקע קודם

התכנית נדונה בועדת משנה מס' 2019017 בתאריך 17/12/2019, בדיון התקבלה ההחלטה :
לשוב ולדון לאחר בחינת נושא פתרונות החנייה והבינוי המוצע כך שיינתן מענה התואם את תכניות הבינוי רנ/10.

התכנית תוקנה לפי דרישות מחלקת תכנון והיועמ"ש עו"ד משה כהן והותאמה להוראות תכנית הבינוי רנ/10. ביום 10.06.2020 התקבלו הערות יועץ התנועה כלדלקמן :
חוות דעת יועץ התנועה מיום 10.06.2020 :

1. יש לסמן את הקיר שמחוץ לגבולות מגרש להריסה .
2. תקן החנייה למגורים עבור מבנה בו יש 4 דירות קטנות של מתחת ל-80 מ"ר (צריד לוודא שאכן זה נכון) הוא בין 0.5 חניה לדירה ל-1.5 חנות לדירה, ולא פחות חנייה אחת לדירה .
3. תקן החנייה למסחר בין 25 מ"ר ל-50 מ"ר לחניה - כלומר בין 3 חניות ל-5 חניות, תוכננו 3 חניות, צ.ל. לפחות 4 חניות. ההערות וההנחיות בסעיפים 2-3 הובערו לבדיקה חוזרת שלו ביום 14.06.20 ביחס לתקן הארצי התקף.

החלטות

החלטה להוריד מסדר היום

גליון דרישות

- תנאי להפקדת התכנית הריסת כל הבנוי ללא היתר והתאמה להיתר.

- 2.8.20- הועברה בקשה ליוני להוציא פיקוח ולהעביר לי דוח.
- 3.8.20- בשיחה טלפונית עם תיקי חביב עידכנה שהכל פורק. הובהר לה שיש צורך בדוח פיקוח ויוני קיבל ממני בקשה. 12.08.20- הועברה תזכורת ליוני.
- כתב שיפוי
- הועלה צילום למבאת. לא הוגש מקורי.

בכבוד רב,

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