

## **פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021010**

**בתאריך: 06/05/2021 כ"ד באייר תשפ"א שעה 17:00**

חברים:	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- מ"מ חבר ועדה
	<b>הערה:</b>	הצטרף לדיון בשעה 17:30
סגל:	משה לורברבום	- מהנדס הועדה
	אדר' יהונתן ספיר	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	ענבל מניסטרסקי	- מנהלת מחלקת תכנון עיר
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	ענבר גרשי	- בודקת היתרים
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
נעדרו:		
חברים:	בני אנניה	- מ"מ חבר ועדה
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	דורון אמסלם	- מ"מ חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- מ"מ חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
	עדי אביאני	- מ"מ חבר ועדה
סגל:	אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.
	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	הודיה לוי	- בודקת היתרים
	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
	מתי שטרית	- נציג מכבי אש
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה

**המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:**

	<b>נציגים:</b>	
- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות		רחלי כהן
- אגף רגולציה		נתנאל עובדיה
- אגף רגולציה		נקל ענת
- אגף רגולציה		שי תורגימן יחזקאל
- אגף רגולציה		תהילה נתן

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20202419\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4270 חלקה : 104 מגרש : 1	גיורא יוסף	רחוב שבטי ישראל 3	4
2	בקשה להיתר	20200022 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4259 חלקה : 39 מגרש : 2	יצחק משרקי	רחוב כנפי נשרים 21, רחוב אבן עזרא 21, שכונה : ראש	6
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20202369\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4253 חלקה : 193 תכ' : אפ/2000	טלי כהן	רחוב מלאכי יוסף	9
4	בקשה להיתר	20200546 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4271 חלקה : 12 מגרש : 1	בושרי אשר קיימת התנגדות	רחוב אבן גבירול 53, שכונה : ראש העין הותיקה	11
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20202408\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4253 חלקה : 193 תכ' : אפ/2000	רחל יוסף	רחוב מלאכי יוסף	13
6	בקשה להיתר	20192036 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 5507 חלקה : 66 מגרש : 2	שלמה תוד	רחוב רש"י 61, שכונה : ראש העין הותיקה	15
7	בקשה להיתר	20180771 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5512 חלקה : 31 מגרש : 3123	עולי הראל וגלית	רחוב תורי זהב 34-40, שכונה : מצפה אפק	18
8	בקשה להיתר	20200050 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5480 חלקה : 18 מגרש : 225	קבוצת רוכשים מעלה אפק (עו"ד אמתי ארליך)	רחוב שושנה דמארי 2, רחוב שושנה דמארי 4,	20
9	בקשה להיתר	20190713 אישור בקשה	בית צמוד קרקע למספר משפחות, תוספת למבנה קיים	גוש : 4253 חלקה : 62 מגרש : 1	דוד ואורטל הלל	סעדיה גאון 26, שכונה : ראש העין הותיקה	22
10	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/2 דיון לצורך אישור	מגרש 100 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון	גוש : ממגרש: 100 עד מגרש: 100	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם C	26
11	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/3 דיון לצורך אישור	מגרש 101 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון	גוש : ממגרש: 101 עד מגרש: 101	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם C	28
12	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/4 דיון לצורך אישור	מגרש 102 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון	גוש : ממגרש: 102 עד מגרש: 102	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם C	30
13	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/6 דיון לצורך אישור	מגרשים 105, 106, 129 רמי שבירו	גוש : ממגרש: 105 עד מגרש: 105		ראש העין	32
14	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/8 דיון לצורך אישור	מגרשים 131, 301 רמי שבירו	גוש : ממגרש: 131 עד מגרש: 131	רמי שבירו	ראש העין	35
15	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/10 דיון לצורך אישור	מגרש 126 - מתחם C צפון	גוש : ממגרש: 126 עד מגרש: 126		ראש העין	37

427010400001	תיק בניין:	20202419\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	1	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021					

תאריך פתיחה: 29/11/2020 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

ג'ורא יוסף, ת.ז. 024654295, שבטי ישראל 3 ראש העין, 054-6093217

**בעל הנכס**

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

**עורך**

אינה משה

**אחראי לתכנון השלד**

בדיר כמאל

**כתובת:** רחוב שבטי ישראל 3

**גוש וחלקה:** גוש: 4270 חלקה: 104 מגרש: 1

**תוכניות:** אפ.2000

**יעוד:** מגורים א/2 שטח מגרש: 805.00 מ"ר

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** שינוי שימוש

**מהות הבקשה**

פיצול לפי תיקון 117 לחוק תכנון ובניה+ תוספת מדרגות בקומת קרקע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
12/01/2021	13/12/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

פיצול יחיד קיימת בשטח 240.72 מ"ר ל-2 יחידות, יחיד 1 בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח 191.41 ויחיד 2 בקומת מרתף בשטח 49.31, לפי תיקון 117 לחוק. הקלה במרחק בין 2 בתים, במקום 6.00 מ' המותרים מבוקש 3.56 מ'.

**הערות בדיקה - תאריך: 15/03/2021**

**מבקשים:**

פיצול יחיד קיימת בשטח 240.72 מ"ר ל-2 יחידות, יחיד 1 בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח 191.41 מ"ר ויחיד 2 בקומת מרתף בשטח 49.31 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק. הקלה במרחק בין 2 בתים, במקום 6.00 מ' המותרים מבוקש 3.56 מ' לצורך בניית גרם מדרגות חיצוני בלבד ליחידה המבוקשת. הבקשה פורסמה בעיתונים ישראל היום המבשר ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, חלק מהגובלים חתמו ע"ג התכנית ולחלק נשלח דואר רשום. **לא התקבלו התנגדויות** התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 14.2.2021 המוצע טרם נבנה.

**החלטות**

לאשר בתנאים.

ההקלה למרחק בין המבנים היא לטובת גרם המדרגות בלבד. הצגת פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת.

### גליון דרישות

**\*\* אישורים וחתימות \*\***

נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

רישום הערה מתאימה לפיה הפיצול הוא להשכרה או למגורי קרוב.

חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.

אישור הג"א, מקור.

אישור יועץ תנועה לוועדה

**\*\* תשלומים \*\***

תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.

תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

דו"ח מפקח.

**עורך הדרישה:** אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

סעיף 2	בקשה להיתר: 2020022	תיק בניין: 42590390002
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021		

תאריך פתיחה: 02/01/2020 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

יצחק משרקי, ת.ז. 058712506, כנפי נשרים 12 ראש העין, 0524429189

**בעל הנכס**

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

**עורך**

נוטמן יצחק

**אחראי לתכנון השלד**

פאדי גנאיים

**כתובת:** רחוב כנפי נשרים 21, רחוב אבן עזרא 21, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4259 חלקה: 39 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/1 שטח מגרש: 1323.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

פיצול ל-2 יח"ד. יח"ד 1 בקומת קרקע יח"ד 2 בקומת מרתף וקומה א', תוספת ממ"ד + תוספת בניה + צלון ופרגולה מעל הכניסות + קירוי חניה + שינויים פנימיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
21/01/2021	22/12/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בניין צידי דרומי לצורך הקמת ממ"ד, מבוקש 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הוספת דירת מגורים בשיעור של 20% או פחות מהמספר המירבי המותר (מ-1.88 יח"ד ל-2 יח"ד)

**הערות בדיקה - תאריך: 15/03/2021**

**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, תותר הקמת סככה לחניה בתוך תחומי המגרש, קו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ', דלתות הכניסה לחניות בקו בניין קדמי 0.00 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה.

**פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:**

גודל המגרש 453 מ"ר.

ניתן להקים ע"ג המגרש 1.88 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה אחת

קומת קרקע 135.9 מ"ר לכל המגרש

קומה א' 135.9 מ"ר לכל המגרש

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה אחת.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

**מבקשים:**

פיצול בית קיים ל-2 יח"ד. יח"ד 1 בקומת קרקע יח"ד 2 בקומת מרתף וקומה א', תוספת ממ"ד + תוספת בניה + צלון ופרגולה מעל הכניסות + קירוי חניה + שינויים פנימיים.

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

הקלה בקו בניין צידי דרומי לצורך הקמת ממ"ד, מבוקש 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים. הוספת דירת מגורים בשיעור של 20% או פחות מהמספר המירבי המותר (מ-1.88 יח"ד ל-2 יח"ד)

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים מעריב הבוקר מעריב השבוע והמקומון פתח תקווה.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים.

**לא התקבלו התנגדויות**

**להלן פרוט השטחים:**

**מרתף (יח"ד 2 לא נכלל בבקשה)**

43.15 מ"ר+מקלט בשטח 13.26 מ"ר.סה"כ 56.41 מ"ר.

**קומת קרקע-יח"ד 1 מבוקשת**

שטח עיקרי: קיים: 106.05 מ"ר, מוצע: תוספת בניה בחזית דרום בשטח 12.18 מ"ר, קיים+מוצע 118.23 מ"ר (26.09% משטח המגרש)

שטח שירות: מוצע: ממ"ד בחזית דרום בשטח 12.50 מ"ר, סככת חניה בחזית דרום מזרח בקו 0.00 קידמי וצדדי בשטח 15.00 מ"ר צלון בחזית מזרח בשטח 2.51 מ"ר ומצללה בחזית דרום בשטח 5.31 מ"ר.סה"כ 35.32 מ"ר.

**קומה א' (יח"ד 2 לא נכלל בבקשה):**

שטח עיקרי: 102.86 מ"ר (22.70% משטח המגרש)

עפ"י דו"ח פיקוח החומה המזרחית המסומנת להריסה טרם נהרסה.

תוספת הבניה והממ"ד המוצעים טרם נבנו

סככת החניה המוצגת כקיימת לא בנויה.

**סה"כ השטחים בכל המבנה:**

עיקרי: 262.21 מ"ר כולל כל היחידות על המגרש (40.34% משטח המגרש).

שירות: 2.60 מ"ר.

**הערות בדיקה - תאריך: 02/01/2020**

שטח הבנייה הקיימת אינו תואם היתר.

ההיתר המקורי הינו ליחידת דיור אחת.

בבקשה המוגשת מסומנות שתי יחידות שאינן מעוגנות בהיתר.

לא ברורה הפרגולה המבוקשת והיכן היא ממוקמת.

בקומת הקרקע מסומן קיר החוצה אותה לשתיים, לא ברור אם מבוקש פיצול.

לא ברור מהיכן הכניסה לקומה א'.

במערכת קיימת בקשה לפיצול היחידה הקיימת לשתי יחידות עפ"י תיקון 117 לחוק ע"ש פנקר.

בקשה זו אושרה ביום 14.1.18 בתנאים שטרם מולאו.

יש להשלים את ההיתר לפיצול לפני הגשת בקשה לממ"ד ולשינויים המבוקשים.

מיקום הסככה לרכב אינה תואמת הוראות תכנית אפ/2000.

פרגולה ניתן להבליט לתוך קו בנין עד 40% עפ"י חוק הפרגולות ללא צורך בהקלה.

לא ניתן לאפשר מחסן במיקומו המבוקש - נוגד הוראות אפ/2000

ביום 12.1.20 הוגשה בקשה מתוקנת.

יש להראות פתרון חניות לשתי יחידות דיור.

יש לסמן כניסה ליחידה בקומה א'.

יש להטמיע את התשריט המאושר ע"י הועדה ולציין את שטח המגרש המופיע בתשריט.  
חישוב השטחים בקומת הקרקע לא ברור.

### החלטות

לשוב ולדון לאחר הגשת בקשה אחת המתייחסת לכל בית המגורים, והמוגשת בשם כל בעלי הזכויות.



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202369\1	תיק בניין: 42531930000
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021		

תאריך פתיחה: 15/11/2020 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

טלי כהן, ת.ז. 034383901, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 050-4448344  
 אייר כהן, ת.ז. 035749092, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 050-4448344  
 רחל יוסף, ת.ז. 055106025, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 054-4954060  
 עזרי יוסף, ת.ז. 051963759, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 054-4954060

**עורך**

אינה משה

**אחראי לתכנון השלד**

בדיר כמאל

**כתובת:** רחוב מלאכי יוסף

**גוש וחלקה:** גוש: 4253 חלקה: 193

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 2 שטח מגרש: 506.00 מ"ר

**שימושים:** בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** שינוי שימוש

**מהות הבקשה**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק + סככה בשטח 13.06 מ"ר ומצללה בשטח 28.14 מ"ר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	15/11/2020	15/12/2020

**מהות הפרסום**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

**הערות בדיקה - תאריך: 16/03/2021**

**מבקשים:**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק. + אישור בדיעבד לסככה בחזית מזרח בקומת קרקע בשטח 13.06 מ"ר ומצללה בחזית מזרח בשטח 28.14 מ"ר.

הבקשה פורסמה בעיתונים המבשר ישראל היום ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, חלק מהגובלים חתמו ע"ג הבקשה ולחלקם נשלח דואר רשום.

**לא התקבלו התנגדויות**

התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 11.2.2021

**החלטות**

לאשר בתנאים

סככה ופרגולה מחוץ לקו בניין - הריסה מוקדמת לפני מתן היתר.

אישור יועץ תנועה

אישור אגף שפ"ע

מובהר כי הגישה למגרש/יח"ד מפוצלת דרך השטח הציבורי מדרום אמנם הותרה בעבר, אולם אין הוועדה או העירייה מתחייבת לשמר דרך גישה זו.

### 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.

אישור יועץ תנועה לוועדה

**\*\* תשלומים \*\***

תשלום היטל השבחה ע"י יזם ו/או בעלי הזכויות במגרש.

תשלום אגרת בניה והיטלים מקומיים.

הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

דו"ח מפקח.

**עורך הדרישה: ענבר גרשי**

427101200001	תיק בניין:	20200546	בקשה להיתר:	4	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021					

תאריך פתיחה: 19/03/2020 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

בושרי אשר, ת.ז. 53329207, אבן גבירול 53 ראש העין, 0505358555

**בעל הנכס**

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

**עורך**

אשואל רעות

**אחראי לתכנון השלד**

ועלני דורון

**כתובת:** רחוב אבן גבירול 53, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4271 חלקה: 12 מגרש: 1

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א/2 שטח מגרש: 367.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים ביחידה מס' 2, קומת קרקע: תוספת בניה+סגירת קומת עמודים קומה א' תוספת בניה+סגירת מרפסות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
28/11/2020	29/10/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

**מהות הפרסום**

ניוד זכויות בשטח של 2.43 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 16.36 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש בקומת קרקע 128.74 מ"ר במקום 109.95 מ"ר המותרים. הקלה במרחק בין מבנים, מבוקש 3.34 מ' במקום 6.00 מ' מותרים.

**הערות בדיקה - תאריך: 08/04/2021**

**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 733 מ"ר, לא קיימת חלוקה ע"ג המגרש. תותר בניה של 3 יחיד.

קומת מרתף-50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע- 219.9 מ"ר

קומה א'- 219.9 מ"ר

קומת גג-30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות-45 מ"ר ליחידה.

**מבקשים:**

אישור מצב קיים-תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א', בחזית המגרש בנויה יחיד ובה קומת קרקע בלבד.

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

ניוד זכויות בשטח של 2.43 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 16.36 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש בקומת קרקע 128.74 מ"ר במקום 109.95 מ"ר המותרים. הקלה במרחק בין מבנים, מבוקש 3.34 מ' במקום 6.00 מ' מותרים.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום , מוקד ודה מרקר .  
מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס .

דואר רשום נשלח לגובלים .

**הוגשה התנגדות ע"י ישראל בושרי .**

**מהות ההתנגדות:**

המבקש פולש לשטח ציבורי .

**להלן פירוט השטחים:**

**קומת קרקע:**

שטח עיקרי-קיים: 65.77 מ"ר, **מוצע: תוספת בניה בחזית מערב בשטח 41.75 מ"ר**, קיים+מוצע 107.52 ( 14.66% משטח המגרש) .  
בחזית המגרש קיימת יח"ד ובה קומת קרקע בלבד בשטח 94.30 מ"ר (12.86% משטח המגרש)

בית חזיתי+בית מבוקש 201.82 מ"ר (27.53% משטח המגרש)

שטח שירות-קיים: מקלט בשטח 10.26 מ"ר, **מוצע: מחסן בשטח 9.48 מ"ר ושטח מקורה בשטח 6.56 מ"ר**, קיים+מוצע 26.30 מ"ר .

**משטחים לא מקורים: מוצע: מצללה בחזית דרום בשטח 10.61 מ"ר** (חלק מהמצללה החורג מ40% מקו בניין מיועד ומסומן להריסה)

**קומה א':**

שטח עיקרי- קיים: 82.83 מ"ר, **מוצע: תוספת חדריים בחזית מזרח בשטח 45.91 מ"ר**, קיים+מוצע 128.74 מ"ר (17.56% משטח המגרש)

התקבל דו"ח פיקוח-חלק מקומת הקרקע נאטמה ולא קיימת גישה בפועל מתוך הנכס .

סה"כ השטחים ביח"ד 2+1 קיים+מוצע:

עיקרי: 201.82 מ"ר (27.53% משטח מגרש)

שירות: 26.30 מ"ר .

**הערות בדיקה - תאריך: 29/10/2020**

גודל המגרש 733 מ"ר .

3.05 יח"ד

219.9 מ"ר לקומה

73.3 ליח"ד

366.5 מ"ר 733/2

109.95 מ"ר לחצי מהמגרש לקומה

**מתנגדים**

-

**החלטות**

לשוב ולדון לאחר פינוי הפלישה מהשטח הציבורי והריסת הגדרות, כתנאי לקיום דיון לגוף הבקשה .

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202408\1	תיק בניין: 42531930000
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021		

תאריך פתיחה: 23/11/2020 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

רחל יוסף, ת.ז 055106025, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 054-4954060

עזרי יוסף, ת.ז 051963759, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 054-4954060

**עורך**

אינה משה

**אחראי לתכנון השלד**

בדיר כמאל

**כתובת:** רחוב מלאכי יוסף

**גוש וחלקה:** גוש: 4253 חלקה: 193

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 2 שטח מגרש: 506.00 מ"ר

**שימושים:** בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** שינוי שימוש

**מהות הבקשה**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
23/12/2020	23/11/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.

**הערות בדיקה - תאריך: 08/04/2021**

**מבקשים:**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 219.55 מ"ר ל-2 יח"ד, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 118.82 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' ובקומת הגג בשטח 100.73 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק הבקשה פורסמה בעיתונים המבשר ישראל היום ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, חלק מהגובלים חתמו ע"ג הבקשה ולחלקם נשלח דואר רשום. **לא התקבלו התנגדויות**

**החלטות**

לאשר בתנאים

הצגת פתרונות ליחידה המבוקשת.

מובהר כי הגישה למגרש/יח"ד מפוצלת דרך השטח הציבורי מדרום אמנם הותרה בעבר, אולם אין הוועדה או העירייה מתחייבת לשמר דרך גישה זו.

**גליון דרישות**

\*\* אישורים וחתומות \*\*

נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

חתימת כל בעלי הנכס ת.ז. ואימות חתימה.

אישור הג"א, מקור.

אישור יועץ תנועה לוועדה

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.

הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)

דו"ח מפקח.

**עורך הדרישה:** ענבר גרשי

55070660002	<b>תיק בניין:</b>	<b>20192036</b>	<b>בקשה להיתר:</b>	<b>6</b>	<b>סעיף</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021					

**תאריך פתיחה:** 16/12/2019 **סטטוס:** החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

שלמה תוד, ת.ז. 305009425, רש"י 61 ראש העין  
שלמה תודה, ת.ז. 305009425, רש"י 61 ראש העין, 0548494566  
תודה הילה, ת.ז. 203759402, רש"י 61 ראש העין

**בעל הנכס**

עטרי תמר, ת.ז. 050690429, רש"י 61 ראש העין  
שלמה תודה, ת.ז. 305009425, רש"י 61 ראש העין, 0548494566  
סייגבקר סיוון, ת.ז. 300397809, רש"י 61 ראש העין  
תודה הילה, ת.ז. 203759402, רש"י 61 ראש העין

**כתובת:** רחוב רש"י 61, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 5507 חלקה: 66 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000

**יעוד:** מגורים א' 2 שטח מגרש: 764.00 מ"ר

**שימושים:** בית צמוד קרקע חד משפחתי **תאור הבקשה:** תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים מהיתר מס' 20170302-תוספת מרפסת זיזית בקומה א' בשטח 11.17 מ"ר, הגדלת חצר אנגלית בקומת מרתף ושינויים בפתחים ובחזיתות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
28/11/2020	29/10/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי-דרומי עבור פרגולה בטון, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

**הערות בדיקה - תאריך: 11/04/2021**

**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 מ-2.40 מ', קומת גג 30 מ"ר ליחידה.

**הזכויות המותרות על המגרש ע"פ תב"ע:**

גודל המגרש 765 מ"ר, לא קיימת חלוקה ע"ג המגרש..

**מבקשים:**

תכנית שינויים מהיתר קיים בבית דו משפחתי צמוד קרקע-שינויי בפתחים ובחזיתות, הגדלת חצר אנגלית ותוספת מרפסת זיזית בשטח 11.17 מ"ר.

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי-דרומי עבור פרגולה בטון, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים. ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום, מוקד והמבשר. מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.

דואר רשום נשלח לגובלים.

**להלן פירוט השטחים:**

**קומת מרתף:**

קיים: 49.99 מ"ר. מוצע: הגדלת חצר אנגלית לרוחב 1.45 מ' במקום 1.00 מ' המופיע בהיתר האחרון.

**קומת קרקע :**

שטח עיקרי-קיים: 76.96 מ"ר

שטח שירות-קיים: מחסן בשטח 14.99 מ"ר.

פתיחת וטרינה בחזית מזרח ופתיחת חלון בחזית מערב בחדר המדרגות.

**קומה א':**

שטח עיקרי- קיים: 80.23 מ"ר

שטח שירות: מוצע: מרפסת תלויה בשטח 11.17 מ"ר.

בחזית מערב בחדר המדרגות סגירת חלון קיים בהיתר ופתיחת 2 חלונות .

**קומת גג:**

קיים: 29.27 מ"ר.

בחזית מערב בחדר המדרגות סגירת חלון קיים בהיתר ופתיחת 2 חלונות .

התקבל דו"ח פיקוח- הנכס אינו תואם לבקשה.

**קומת מרתף**

קיימת תוספת חצר אנגלית בחזית המזרחית בניגוד לבקשה עם פתח חימוני.

כ"כ גובה מפלס החצר אנגלי אינו כמצוין בבקשה ( 1.5- מ' ) . גובהו כגובה מפלס קומת המרתף בניגוד

לבקשה.

**קומת הקרקע**

בחזית המערבית בחלקה הצפונית קיימת דלת חימונית בניגוד לתכנית בבקשה ובהתאם לחתך ב-ב.

**קומה א'**

בחזית המזרחית בחלקה הצפוני קיימת סגירה (עם תוספת שטח) של חלק ממרפסת לא מקורה בשטח של

22 מ"ר .

כ"כ, הדלת אינה בתכנית אינה קיימת בפועל, כ"כ לא קיים מעקה.

בחזית הדרומית מוצגת בבקשה מרפסת מרוצפת שאינה מקורה - בפועל קיימת פרגולה אור וצל מבטון.

**הערות בדיקה - תאריך: 17/12/2019**

יש להראות התייחסות להיתר הקודם .

הבית קיים בהיתר יש להראות אותו כקיים ואת המבוקש כמוצע .

השינויים לפי דו"ח פיקוח הם לא רק פרגולה ופתיחת חלון .

עפ"י חוות דעת משפטית מסיכום ישיבה שנערכה בין המבקש לשכן

הוחלט כי יש להראות קונטור בניה של השכן הקידמי סיגאוקר .

כולל פיתוח השטח וטבלת שטחים .

יש להגיש הבקשה ברישוי זמין הבקשה .

**החלטות**

לאשר בתנאים

לוודא הגבהת חצר אנגלית למפלס המבוקש.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתומות\*\*



- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- חתימת 75% מבעלי הזכויות בתוספת בניה בבית משותף.
- 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 הכוללת 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

54970003123	תיק בניין:	20180771	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021					

תאריך פתיחה: 04/06/2018 סטטוס: החלטה לדחות

**בעלי עניין**

**מבקש**

עולי הראל וגלית, ת.ז. 29303963, תורי זהב 40 ראש העין, 050-6270435

**עורך**

מרום יורם

**אחראי לתכנון השלד**

רוני דביר

**כתובת:**

רחוב תורי זהב 40-34, שכונה: מצפה אפק

**גוש וחלקה:**

גוש: 5512 חלקה: 31 מגרש: 3123

**תוכניות:**

418-0131003, רנ/מק/201/ג/2

**יעוד:**

מגורים ב' שטח מגרש: 2068.00 מ"ר

**שימושים:**

בית צמוד קרקע חד משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים-תוספת לבית מגורים קיים צמוד קרקע דו משפחתי בקומת קרקע שטח בשטח של 35.90 מ"ר+מחסן בשטח 3.84 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
20/07/2018	20/06/2018		פרסום הקלה

**מהות הפרסום:**

הקלה בקו בנין אחורי עד 30% ללא פתחים, במקום 4.50 מ', מבוקש 3.50 מ'.

**הערות בדיקה - תאריך: 13/04/2021**

בהמשך להחלטה מתאריך 30/11/2020 הוחלט:

לשוב ולדון לאחר לימוד נוסף של הבקשה ובכלל זה התאמתה לתכנית החלה (זכויות בניה/נספח בינוי וכיו"ב).

קיים נספח בנוי מתכנית מס' 0131003-418, מוצגות תוספות בניה אופציונליות בחזית האחורית וקו בנין אחורי 4.50 מ', קונטור התוספת בתכנית המבוקשת אינו תואם את קונטור התוספת המוצעת בנספח הבנוי, קו בנין אחורי בתכנית המבוקשת הוא 3.50 מ' במקום 4.50 מ' המותרים עפ"י נספח הבינוי (הקלה של 30% ללא פתחים בקו בנין)

**התקבל דו"ח פיקוח:**

המבוקש אחסנה אינו מקורה ועם גישה לגינה החיצונית מהצד המערבי.

בנוסף קיימת דלת מול הדלת המוצעת באחסנה לאזור המבוקש המהווה יח"ד נוספת עם מטבח.

**הערות בדיקה - תאריך: 22/11/2020**

**זכויות:**

עפ"י תכנית 418-0131003 מגורים א', 4 יח"ד, מספר קומות מעל כניסה קובעת-2.

שטחים למטרות עיקריות על קרקעות 764.48 מ"ר ל 4 יח"ד, 191.12 מ"ר מ"ר ליחידה.

שטחי שירות על קרקעי 168 מ"ר ל 4 יח"ד, 42 מ"ר ליח"ד (12 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר שטחי שירות, 15 מ"ר לחניה מקורה)

קו בנין אחורי 4.50 מ'.

גגות תוספת הבניה יקורו ברעפים באופן מלא או חלקי כדוגמת הקיים בעיצוב שישתלב עם הקיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

**מבקשים:**

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן בבית צמוד קרקע דו משפחתי בן 2 קומות.

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

הקלה בקו בנין אחורי עד 30% ללא פתחים, במקום 4.50 מ', מבוקש 3.50 מ'.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: מוקד, ישראל היום והמבשר. מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.

הגובלים/בעלי הקרקע חתמו ע"ג התכנית

**לא התקבלו התנגדויות**

**להלן פרוט השטחים:**

**קומת קרקע:**

שטח עיקרי: קיים-88.56 מ"ר, מוצע: הורדת שטח ממ"ד בשטח של 6.00- מ"ר, תוספת בניה בחזית דרום בשטח 35.90 מ"ר, קיים+מוצע 118.46 מ"ר.

שטח שירות: קיים: חצר משק בשטח 12.48 מ"ר, מוצע- ממ"ד בשטח 6.00 מ"ר, מחסן בשטח 3.84 מ"ר, קיים+מוצע 22.32 מ"ר.

משטחים לא מקורים : קיים: מצללה בשטח 9.88 מ"ר.

**קומה א':**

שטח עיקרי: קיים-72.39 מ"ר.

משטחים לא מקורים : קיים: מצללה בשטח 10.92 מ"ר.

**סה"כ השטחים בכל המבנה קיים+מוצע:**

עיקרי: 190.85 מ"ר.

שירות: 22.32 מ"ר.

### החלטות

לאשר בתנאים.

קירוי התוספת יהיה בגג רעפים בלבד.

יש להציג שטח המוצג כאחסנה, כשטח עיקרי.

### גליון דרישות

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתימות בעלי מקצוע\*\*
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- \*\*דרישות טכניות\*\*
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות:
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- 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:** אהובה אחרק - מזכירת ועדה אהובה

8 סעיף	בקשה להיתר: 20200050	תיק בניין: 5475
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021		

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 מליאת הועדה לתכנון ובניה מספר 2021001 מתאריך 18/04/21 הוחלט: להחזיר לדיון בוועדת המשנה.

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 מדו 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**

לא ניתן היה לקבל החלטה בבקשה עקב העדר פורום מינימלי.

ולכן הוחלט להוריד מסדר היום.

**החלטות**

החלטה להוריד מסדר היום

סעיף 9	בקשה להיתר: 20190713	תיק בניין: 5973
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021		

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 מליאת הועדה לתכנון ובניה מספר 2021001 מתאריך 18/04/21 הוחלט: **להחזיר לדיון בועדת משנה.**

בישיבת ועדת המישנה 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 גזוזטרא 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 יח"ד 2: עיקרי-153.54 מ"ר (21.32% משטח מגרש), שירות-39.28 מ"ר, קומת גג-29.64 מ"ר.

**יח"ד 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 יח"ד 3: עיקרי-183.24 מ"ר (25.45% משטח מגרש), שירות-19.55 מ"ר, קומת גג-29.32 מ"ר.

**סיכום שטחים יח"ד 1,2,3**

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

**החלטות**

לשנות את החלטת וועדת המשנה הקודמת ולאמץ כמדיניות הוועדה את תנאי מהנדס העיר :

בבקשה להיתר בה מתוכנן גרם מדרגות המשכי ל-4 קומות (מרתף, קרקע, קומה א' וקומת גג), באופן הנראה ככזה המחלק את המבנה ל-4 יח"ד עצמאיות, העלייה לקומת הגג תבצע בכל מקרה באמצעות גרם מדרגות פנימי (לא המשכי). עם זאת - לוועדת המשנה שמור שיקול הדעת לבצע התאמות במדיניות זו במקרה מתאים.

יתר התנאים שנקבעו בהחלטה קודמת יחולו.

**גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתומות\*\*
- אישור מ.מ.י.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- \*\*הצהרות וחתומות 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 יועץ התנועה לוועדה.
- נספח ניקוז ונספח תנועה לאישור מח' תשתיות.

**עורך הדרישה:** אהובה אחרק - מזכירת ועדה      אהובה

<b>סעיף 10</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/2</b>
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרש 100 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון

**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

ועדה מקומית

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
418-0195958	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

**כתובות:** שכונה: מיתחם C

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100		

**מטרת דיון**

דיון לצורך אישור התכנית.

**הערות בדיקה - תאריך: 19/04/2021**

בתאריך 21/03/2021 התקיימה ישיבה בה הוצג על ידי עורכי התכנית תמהיל דירות התואם את התכנית המאושרת - 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר. התכנית עולה לדיון על מנת לאשרה בכפוף לתנאים.

**הערות בדיקה - תאריך: 25/07/2019**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020021 מתאריך 01/02/2021 הוחלט: ההחלטה תתקבל בישיבה הבאה עד לבחינת סוגיית תמהיל הדירות הקטנות בתכנית.

התכנית לוותה עד ב-3 ישיבות ליווי כולל עם משהב"ש. התכנית מאושרת עקרונית ע"י מתכנני התב"ע (משרד מליס). התכנית מאושרת עקרונית ע"י משהב"ש. התכנית מאושר על ידי עקרונית.

**התנאים לאישור התכנית:**

1. התאמת התכנית לתכנית המאושרת.
2. אישור משהב"ש.
3. אישור צוות מלווה משהב"ש לתכנית הבינוי, 1:500 הכולל את אישור האדריכל, אדריכל הנוף, מתכנן התנועה, מתכנן הכבישים והתשתיות.
4. אישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה לנספחים שיוגשו, בנושאי: תנועה וחניה, ניקוז, שפ"ע ותאגיד המים.
5. העברת מסמך מאזן חפירה ומילוי.
6. אישור הצוות המלווה מטעם העירייה ו/או המינהלת.
7. למען הסר ספק, אישור זה אינו כולל כל נושא שנדרש בבקשה להקלה.

## החלטות

לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רט"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין

## גליון דרישות

- תאום רט"ג.
- אישור רשות העתיקות.
- קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון לקבלת מידע דיגיטלי למערכת GIS
- קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון להתקשרות וזכיה במכרז.
- אישור מחלקת שפע+ איכות הסביבה לפתרונות פינוי אשפה.
- אישור תאגיד המים והביוב.
- עמידה בהוראות התכנית לגבי תכסית, שטחי גינון נדרשים, שטחים נדרשים להחדרת מי נגר
- קבלת נספח נופי מחייב כולל מיקום עצים בוגרים, פרטי פיתוח לאישור מח' תכנון ויועץ הנוף.
- אישור יועץ תנועה לעירייה לנספח התנועה.
- אישור יועץ נוף לעירייה.
- מילוי הערות הבדיקה של מחלקת התכנון ואישור לביצוע ההשלמות.
- אישור יועץ ניקוז לנספח הניקוז.
- הגשת תחשיב מאזן עודפי עפר.
- הצגת רקע מדידה עדכני הכולל סימון עצים.
- תאום עם גורמי התכנון לתב"ע הראשית מטעם משרד השיכון: אד' התב"ע, יועץ תנועה ויועץ פיתוח.
- אישור תאום תשתיות מהחברה המנהלת (גוני הנדסה).
- עמידה בתקן בניה ירוקה - כוכב אחד.

<b>סעיף 11</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/3</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרש 101 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון

**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

ועדה מקומית

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
418-0195958	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

**כתובות** שכונה: מיתחם C

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101		

**מטרת דיון**

דיון לאישור התכנית.

**הערות בדיקה - תאריך: 19/04/2021**

בתאריך 21/03/2021 התקיימה ישיבה בה הוצג על ידי עורכי התכנית תמהיל דירות התואם את התכנית המאושרת - 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר. התכנית עולה לדיון על מנת לאשרה בכפוף לתנאים.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 20/01/2021**

- (1) התוכנית תואמת את התוכנית ותוכנית הבינוי שבתוקף בנושאים העיקריים לרבות מס' יח"ד, מס' הקומות, עקרונות הבינוי וכד'.
- (2) קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך היתר הבניה.
- (3) נותרו תיקונים גרפיים והשלמת פרטים קלים.
- (4) מסתורי כביסה שהופנו לחזיתות קדמיות: מוסכם כי מיקומם סביר לאור טיפוס הבניה שהוכתב ע"י תכנית הבינוי. בתכנית המאושרת הוראת גמישות לעניין.
- (5) הפרשי מפלס של כ- 1 מ' בכניסות לבניינים: על פניו נראה כי המוצע הוא סביר ביחס לתנאים הטופוגרפיים באתר ולכללי תכנון כבשים משופעים לחניות תת קרקעיות. אישור סופי לכך יותנה באישור יועצת הנוף לעירייה.
- (6) **נושאים שידרשו בהקלות:**
  1. חצרות פרטיות לדירות הקרקע כלפי הרחובות.
  2. פחות מ-20% דירות קטנות (תמהיל דירות).

**הערות בדיקה - תאריך: 25/07/2019**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020021 מתאריך 01/02/2021 הוחלט: **ההחלטה תתקבל בישיבה הבאה עד לבחינת סוגיית תמהיל הדירות הקטנות בתכנית.**

התכנית לוותה עד ב-3 ישיבות ליווי כולל עם משהב"ש.

התכנית מאושרת עקרונית ע"י מתכנני התב"ע (משרד מליס).  
התכנית מאושרת עקרונית ע"י משהב"ש.  
התכנית מאושר על ידי עקרונית.

#### התנאים לאישור התכנית:

1. התאמת התכנית לתכנית המאושרת.
2. אישור משהב"ש.
3. אישור צוות מלווה משהב"ש לתכנית הבינוי, 1:500 הכולל את אישור האדריכל, אדריכל הנוף, מתכנן התנועה, מתכנן הכבישים והתשתיות.
4. אישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה לנספחים שיוגשו, בנושאי: תנועה וחניה, ניקוז, שפ"ע ותאגיד המים.
5. העברת מסמך מאזן חפירה ומילוי.
6. אישור הצוות המלווה מטעם העירייה ו/או המינהלת.
7. למען הסר ספק, אישור זה אינו כולל כל נושא שנדרש בבקשה להקלה.

#### החלטות

**לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.**

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רטי"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין.

<b>סעיף 12</b>	<b>תכנית בינוי : רנ/בינוי/250/ב/4</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך : 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרש 102 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון  
**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור  
**סוג תוכנית:** תכנית בינוי  
 ועדה מקומית

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
418-0195958	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

**כתובות** שכונה : מיתחם C

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
102	102		

**הערות בדיקה - תאריך: 19/04/2021**

בתאריך 21/03/2021 התקיימה ישיבה בה הוצג על ידי עורכי התכנית תמהיל דירות התואם את התכנית המאושרת - 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר. התכנית עולה לדיון על מנת לאשרה בכפוף לתנאים.

**חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 20/01/2021**

**תכנית בינוי מפורטת 1:250, מכח תכנית: 418-0195958 ראש העין - מתחם C צפון רנ/250/ב**  
 סמכות : מקומית.

מתחם שיווק : 43361, זכייין: גיא ודורון לוי, אד' ערן לשם, נוף מרחב ירוק.  
**פרטי התכנית:**

שטח התכנית 4971 מ"ר,  
 גוש 54999 : חלקה : 9 בחלקיות, מגרש 102,  
 יעוד : מגורים ג', 72 יח"ד.

הערות לתכנית :

- (1) התוכנית תואמת את התוכנית ותוכנית הבינוי שבתוקף בנושאים העיקריים לרבות מס' יח"ד, מס' הקומות, עקרונות הבינוי וכד'.
- (2) קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך היתר הבניה.
- (3) נותרו תיקונים גרפיים והשלמת פרטים קלים.
- (4) מסתורי כביסה שהופנו לחזיתות קדמיות : מוסכם כי מיקומם סביר לאור טיפוס הבניה שהוכתב ע"י תכנית הבינוי. בתכנית המאושרת הוראת גמישות לעניין.
- (5) הפרשי מפלס של כ- 1 מ' בכניסות לבניינים : על פניו נראה כי המוצע הוא סביר ביחס לתנאים הטופוגרפיים באתר ולכללי תכנון כבשים משופעים לחניות תת קרקעיות. אישור סופי לכך יותנה באישור יועצת הנוף לעירייה.
- (6) **נושאים שידרשו בהקלות:**
  1. חצרות פרטיות לדירות הקרקע כלפי הרחובות.
  2. פחות מ-20% דירות קטנות (תמהיל דירות).

**הערות בדיקה - תאריך: 25/07/2019**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020021 מתאריך 01/02/2021 הוחלט :  
**ההחלטה תתקבל בישיבה הבאה עד לבחינת סוגיית תמהיל הדירות הקטנות בתכנית.**

התכנית לוותה עד ב-3 ישיבות ליווי כולל עם משהב"ש.  
התכנית מאושרת עקרונית ע"י מתכנני התב"ע (משרד מליס).  
התכנית מאושרת עקרונית ע"י משהב"ש.  
התכנית מאושר על ידי עקרונית.

**התנאים לאישור התכנית:**

1. התאמת התכנית לתכנית המאושרת.
2. אישור משהב"ש.
3. אישור צוות מלווה משהב"ש לתכנית הבינוי, 1:500 הכולל את אישור האדריכל, אדריכל הנוף, מתכנן התנועה, מתכנן הכבישים והתשתיות.
4. אישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה לנספחים שיוגשו, בנושאי: תנועה וחניה, ניקוז, שפ"ע ותאגיד המים.
5. העברת מסמך מאזן חפירה ומילוי.
6. אישור הצוות המלווה מטעם העירייה ו/או המינהלת.
7. למען הסר ספק, אישור זה אינו כולל כל נושא שנדרש בבקשה להקלה.

**החלטות**

**לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.**

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רטי"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין.

<b>סעיף 13</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/6</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרשים 105, 106, 129 רמי שבירו

**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

**בעלי ענין**

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
105	105	כן	
106	106	כן	
129	129	כן	

### מטרת דיון

לאשר התכנית לאחר התאמת החניה להערות הועדה מתאריך 15/11/2020.

### מטרת התכנית

הצגת בינוי למתחם מספר 43360 - מגרשים 105, 106, 129 חברת רמי שבירו.

### הערות בדיקה - תאריך: 19/04/2021

בתאריך 15/11/2020 הוצגה בפני הועדה תכנית אשר החניה חורגת מגבולות המגרש. התכנית המוצעת מציגה את החניות בתוך גבולות המגרש, במרתפים.

### חוות דעת סגנית מה"ע לתכנון - גב' אפרת כהן - תאריך: 20/01/2021

**תכנית בינוי מפורטת 1:250, מכח תכנית: 0195958-418 ראש העין - מתחם C צפון רנ/250/ב, בינוי: בתוקף: רנ/בינוי/250/ב/1.**  
סמכות: מקומית.

מתחם שיווק: 43360, זכיון: רמי שבירו, אד' איל איצקין, נוף: אריאל סדרה.  
**פרטי התכנית:**

שטח התכנית 12,145.75 סה"כ, ( 103 - 5226.13 מ"ר, 104 - 6919.62 מ"ר).  
גוש: 5599, חלקות בחלקיות: 11, מגרשים: 105-106, 129, יח"ד 164 סה"כ.

### ייעודי קרקע:

106- מגורים ג', 105 - מגורים ג' ומסחר, 129 - מגורים ד' ומסחר.

### הערות בדיקה:

- (1) התוכנית תואמת את התוכנית ותוכנית הבינוי שבתוקף בנושאים העיקריים לרבות מס' יח"ד, מס' הקומות, עקרונות הבינוי וכד'.
- (2) קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך היתר הבניה.
- (3) תיקון עיצוב החזית המסחרית.
- (4) נותרו תיקונים גרפיים והשלמת פרטים קלים.
- (5) מסתורי כביסה שהופנו לחזיתות קדמיות: מוסכם כי מיקומם סביר לאור טיפוס הבניה שהוכתב ע"י תכנית הבינוי. בתכנית המאושרת הוראת גמישות לעניין.
- (6) הפרשי מפלס של כ- 1 מ' בכניסות לבניינים: על פניו נראה כי המוצע הוא סביר ביחס לתנאים הטופוגרפיים באתר ולכללי תכנון כבשים משופעים לחניות תת קרקעיות. אישור סופי לכך יותנה באישור יועצת הנוף לעירייה..

### (7) הקלות נדרשת:

- (1) הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין קדמיים.
- (2) הגדלת תכסית הבינוי במגרש 105.
- (3) שינוי באופן הדירוג והנסיגה בקומות המגורים לכיוון רח' שבזי.
- (4) חצרות פרטיות לדירות הקרקע כלפי הרחובות.
- (5) פחות מ-20% דירות קטנות (תמהיל דירות).





### החלטות

**לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.**

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רטי"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין

<b>סעיף 14</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/8</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרשים 131, 301 רמי שבירו

**סוג סעיף** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**המבקש**

רמי שבירו

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
131	131		
301	301		

**מטרת דיון**

דיון לאישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 מתחם C צפון

**הערות בדיקה - תאריך: 20/01/2021**

בינוי בתוקף : רנ/בינוי/250/ב/1.

סמכות : מקומית

מתחם שיווק : 43363 זכייך : רמי שבירו, אדר' אייל איצקין, נוף : אריאל סדרה

### פרטי התכנית:

שטח התכנית : 131 - 2519 מ"ר, 301 - 3106 מ"ר, סה"כ - 5,625 מ"ר.

גוש : 5504 חלקה : 13 (חלק), 3 מגרשים : 131, 301

יעודי קרקע : מגורים ד' ומסחר. סה"כ 83 יח"ד.

### הערות בדיקה

- (1) התוכנית תואמת את התוכנית ותוכנית הבינוי שבתוקף בנושאים העיקריים לרבות מס' יח"ד, מס' הקומות, עקרונות הבינוי וכד'.
- (2) קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך היתר הבניה.
- (3) תיקון עיצוב החזית המסחרית.
- (4) נותרו תיקונים גרפיים והשלמת פרטים קלים.
- (5) מסתורי כביסה שהופנו לחזיתות קדמיות : מוסכם כי מיקומם סביר לאור טיפוס הבניה שהוכתב ע"י תכנית הבינוי. בתכנית המאושרת הוראת גמישות לעניין.
- (6) הפרשי מפלס של כ- 1 מ' בכניסות לבניינים : על פניו נראה כי המוצע הוא סביר ביחס לתנאים הטופוגרפיים באתר ולכללי תכנון כבשים משופעים לחניות תת קרקעיות. אישור סופי לכך יותנה באישור יועצת הנוף לעירייה..

### נושאים שידרשו בהקלה

- (1) הבלטות מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין קדמיים.
- (2) הגדלת תכסית הבינוי .
- (3) שינוי באופן הדירוג והנסיגה בקומות המגורים לכיוון רח' שבזי.

### החלטות

לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רט"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין.

<b>סעיף 15</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/10</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 תאריך: 06/05/2021	

**שם התכנית:** מגרש 126 - מתחם C צפון

**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

ועדה מקומית

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
126	126	כן	

### הערות בדיון - תאריך: 20/01/2021

**תכנית בינוי מפורטת 1:250 מכח תכנית 0195958-418 ראש העין - מתחם C צפון רנ/250/ב,**

בינוי בתוקף: רנ/בינוי/250/ב/1.

סמכות: מקומית

מתחם שיווק: 43366 זכיון: רמי שבירו, אדרי' אייל איצקין, נוף: אריאל סדרה

**פרטי התכנית:**

שטח התכנית: 4006 מ"ר.

גוש: 5504 חלקה: 13 (חלק) מגרש: 126

**יעודי קרקע:** מגורים ד' ומסחר. סה"כ 74 יח"ד.

### הערות בדיון

(1) השינוי בפרישת הבינוי במגרש, מתאפשר בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התוכנית. התפיסה הוצגה בישיבת להליווי במשהב"ש וזכתה לתמיכה מכל הגורמים.

(2) קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך היתר הבניה.

(3) קיים חוסר בשטחי חילחול (5% במקום 10%). ניתן להתגבר בהתאם להוראות התוכנית ע"י אישור פתרונות החדרת מי נגר ע"י מח' תשתיות של עיריית ראש העין.

(4) נותרו תיקונים גרפיים והשלמות פרטים קלים.

(5) מסתורי כביסה שהופנו לחזיתות קדמיות: מוסכם כי מיקומם סביר לאור טיפוס הבניה שהוכתב ע"י תכנית הבינוי, עם זאת ניתן לשיפור. בתכנית המאושרת הוראת גמישות לעניין.

### נושאים שידרשו בהקלה

(1) הוספת קומת מגורים (מ-16 ל-17). ניתן לפרשנות משפטית שתמנע את הצורך - קיימות 2 קומות מגורים במסגרת קומת המסחר.

(2) הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין קדמיים.

(3) בתוכנית מוצעות יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בשיעור של 18.9% מסך היח"ד (לעומת 20% נדרשים). יש לציין כי במאזן הכולל של המגרשים שבטיפול הזכיון מתוכננות יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בשיעור של 20.62% מסך היח"ד המתוכננות.

### מהלך דיון

השתתפו נציגי חברת שבירו באמצעות הזום. סלבדור פרקש (איצקין אדריכלים) הציג את התכנית.

הבקשה אושרה בתנאים, עומר רצון התנגד במחאה על גובה הבינוי.

### החלטות

**לאשר את התכנית בתנאים ובשינויים המחוייבים, וכן, בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות דעת.**

- (1) אישור מח' תכנון לרבות לנושאי אדריכלות ונוף.
- (2) תיאום עם מתכנני התוכנית הראשית.
- (3) תיאום עם משהב"ש.
- (4) הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
- (5) אישור מח' תשתיות לעניין תנועה וניקוז.
- (6) אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מח' שפ"ע.
- (7) אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק".
- (8) אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מנהלת המתחמים.
- (9) אישור רטי"ג על ביצוע פינוי גיאופיטים וקרקע החישוף מתחום המגרש.
- (10) אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.
- (11) כתב התחייבות חתום ע"י היזם בנוסח שיקבע ע"י המהנדס

אין באישור תכנית הבינוי משום מצג ו/או התחייבות לפיה יאושרו הקלות בעתיד לעת הליך הרישוי. כל בקשה שתכיל הקלות, אם תוגש, תידון לגופה בבוא היום ועפ"י דין

בכבוד רב,

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