

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021014

בתאריך: 19/08/2021 י"א באלול תשפ"א

חברים:	ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
	משה בן טובים	- חבר ועדה
	עופר גבאי	- חבר ועדה
סגל:	משה לורברבום	- מהנדס הועדה
	ענבל מניסטרסקי	- מנהלת מחלקת תכנון
	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	ענבר גרשי	- בודקת היתרים
	מיכל לדני	- מנהלת תפעול
נעדרו:		
חברים:	בני אננייה	- מ"מ חבר ועדה
	מיכאל מלמד	- חבר ועדה
	דורון אמסלם	- מ"מ חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- מ"מ חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	מעוז שלום	- מ"מ חבר ועדה
	עדי אביאני	- מ"מ חבר ועדה
סגל:	עו"ד פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
	נועם חבורה - בודק תכניות	- בודק היתרים
	הודיה לוי	- בודקת היתרים
	אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
	ניר אבנון	- מבקר העירייה
	צביה למברגר	- בודקת תכניות
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	אלון שבתאי	- מפקד תחנת כיבוי פ"ת
	מדלן סירי	- רכזת לשכת מפקד פ"ת
	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	רחלי כהן	- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות
	נתנאל עובדיה	- אגף רגולציה
	נקל ענת	- אגף רגולציה
	שי תורג'מן יחזקאל	- אגף רגולציה
	תהילה נתן	- אגף רגולציה

בקשה להיתר מספר: 20191304

מתנגד חביב חיים ומנוחה

מתנגד שגיב רפאלי

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מספר 2021012 מתאריך 21/07/2021 - אושר

2. דיון מחוץ לסדר היום בנוגע לעמדות טעינה לכלי רכב:

מטרת המדיניות היא, לייצר תשתית לטעינה חשמלית לעמדות חנייה פרטיות בבנייני מגורים, תעסוקה ומסחר. התשתית תכיל מקום ללוח חשמל ייעודי, מובלים כהגדרתם בתקנות החשמל ותכנון אספקת החשמל לבניין כך שתהיה מספקת לטעינת 100% מהחניות בבניין. התשתית איננה כוללת את עמדות הטעינה עצמן ולא את החיבור לחברת חשמל. עלויות הקמת תשתיות החשמל וההתקנה עשויות להשתנות מאתר לאתר, כפועל יוצא של מגוון משתנים ובהם מספר העמדות, מיקום העמדה, המרחק מתשתית החשמל הקיימת, ההספק החשמלי הזמין ומידת הצורך בהגדלתו, היקף עבודות החפירה והבינוי הנדרשים ומיקום תחנת הטרנספורמציה - עלילית או תת קרקעית. מבדיקה שנערכה עלות הכנת תשתית טעינה עבור חניה נעה בין 600-1000 ש"ח.

המדיניות אותה אנו רוצים לאמץ מבוססת על המלצת משרד הבינוי והשיכון למינהל התכנון לקביעת תקנות עתידיות בנושא ובצפיה פני עתיד כי הממשלה החדשה תאשר תקנות רלוונטיות. אי לכך, החל ממועד אישור התקנות, ובמידה ויחולו שינויים ועדכונים, המדיניות העירונית של עיריית ראש העין תותאם לתקנות המאושרות בממשלה.

1. ההנחיות:

1.1 בבניית בנין חדש בבנייה רוויה למגורים, תעסוקה ומסחר, יתוכננו ויבוצעו תשתיות למערכות טעינה לרבות ההכנות בשלבי השלד והפיתוח ולא ידרשו הכנות נוספות לאחר מכן, כך שבכל עמדת חניה ניתן יהיה להתקין עמדה לטעינה חשמלית לאחר איכלוס המבנה. במבנים לתעסוקה ומסחר, היקף התשתית תעמוד על 100% ממקומות החניה. 1.2 בקשות להיתר למבנים חדשים יכללו תכנון וביצוע של תשתית טעינה לרכב חשמלי לכל עמדת חנייה, דרישה זו תופיע במידע להיתר שיימסר למגיש הבקשה.

1.3 היתר הבנייה יכלול אישור יועץ חשמל וכן תיאום מול חח"י, במסגרת שלב בקרת התכן, לגבי המפרט המוצע בהיתר.

1.4 תוכניות בניין עיר שיאושרו בוועדה המקומית יכללו חיוב בגין הקמת תשתית לעמדות טעינה חשמליות, בהתאם למדיניות המעודכנת של הוועדה המקומית כפי שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

1.5 המדיניות תכנס לתוקף מיום אישורה בוועדה המקומית. הוראות אלו לא יחולו על בקשות אשר הוגשו ונקלטו לפני אישור מדיניות זו. עם זאת, העירייה ממליצה להטמיע תשתיות לטעינת רכבים חשמליים על פי הנחיות אלו, במידה והבניין נמצא בשלבים המתאימים להטמעת התשתיות, כאשר אין צורך בחפירת תעלות והקמת תשתית בדיעבד.

1.6 מדיניות זו תעודכן מעת לעת ככל שידרשו התאמות ושינויים ובהתאם לחקיקה שתגובש ע"י מוסדות התכנון. 2. ההנחיות לא יחולו על:

1.2 מבני מגורים בעלי חניות רובוטיות, אוטומטיות או חצי אוטומטיות - חניות מסוגים אלו נבנות כאילוץ או נובעות מצורך כאשר יש חוסר מקום ולא בבנייה סטנדרטית.

2.2 מבנים צמודי קרקע - מאחר ומדובר בקניין פרטי של בעלים יחיד וקיימת אפשרות בכל עת לבצע את התשתית בשונה מבניינים משותפים בבנייה רוויה.

3.2 מבני מגורים קיימים - המדיניות לא תחול על מבנים קיימים אלא על מבנים חדשים וככל הניתן בבניינים שבהם מבוצעת תוספת חיזוק לפי תמ"א 38.

הוועדה מאמצת את המדיניות המוצעת והיא תפעל לקידומה ולמימושה ככל הניתן.

3. תכנית תב"ע מס' 418-1009422 - רחוב וולפסון 14, פינת הרצל 1.

מטרת התכנית הסדרת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב. בשל תקלות טכניות במערכת המבא"ת, התכנית עולה מחוץ לסדר היום.

המלצות הצוות המקצועי:

לאשר התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאי אגף הנדסה. על מסמכי התכנית להכיל את השינוי המוצע בקווי הבנין בלבד ולטובת הכשרת ממ"ד בלבד. אישורה הפורמלי והסופי של התכנית יהווה תנאי לטופס 4, כמו גם הגשתה ואישורה של תכנית שינויים מתאימה.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
1	תוכנית בניין עיר	418-0722645	מתחם D - מרכז השכונה, ראש העין להפקדה	גוש : 5505 מחלקה : 1 עד חלקה : 1		ראש העין	5
2	תשריט חלוקה	909/חמ/ תשריט חלוקה	תשריט חלוקה עיקרית	גוש : 4271 מחלקה : 59 עד חלקה : 59	לירון עופרי	הירקון 34	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20210129\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5490 חלקה : 295 מגרש : 854	אורן נח ודייאנה	רחוב כרמל 21, שכונה : גבעת טל	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20210625\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5443 חלקה : 176 מגרש : 621	נאוה כגן	ראש העין, 55	11
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20202701\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 5508 חלקה : 41 מגרש : 1	מיכאל חזון	רחוב שילה 28, שכונה : ראש העין הותיקה	13
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20202700\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 5508 חלקה : 41 מגרש : 1	מיכאל חזון	רחוב שילה 28, שכונה : ראש העין הותיקה	16
7	בקשה להיתר	20191304 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4273 חלקה : 23 מגרש : 1	אושר עובדיה קיימת התנגדות	רחוב דוד המלך 10, שכונה : ראש העין הותיקה	19
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20210147\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 4274 חלקה : 138 מגרש : 2444	קרן עמר	רחוב גיון קנדי 45, רחוב הטייס 36, שכונה : ראש העין	23
9	בקשה להיתר	20192119 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 4270 חלקה : 53 מגרש : 1	יעל אהרון	אפק 82, שכונה : ראש העין הותיקה	26
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20210936\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5490 חלקה : 223 מגרש : 773	מרגלית יוסיפון	רחוב תבור 13, שכונה : גבעת טל	29
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20211635\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4274 חלקה : 57 מגרש : 2	רחמים אחרק	מודיעין 38, רחוב צה"ל 71, שכונה : ראש העין הותיקה	31
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20201956\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4270 חלקה : 56 מגרש : 2	ניצה כהן	אפק 70, רחוב אצ"ל 69, שכונה : ראש העין הותיקה	34
13	בקשה להיתר	20200789 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 68 מגרש : 1	מאיר אמסלם	רחוב מנחם עמוסי 26, שכונה : ראש העין הותיקה	39
14	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/9 דיון לצורך אישור	מגרשים 110-114 חברת שרבט מתחם צפון C			ראש העין	43

סעיף 1	תוכנית: 418-0722645
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021	

שם התכנית: מתחם D - מרכז השכונה, ראש העין

סוג סעיף: דיון לצורך המלצה להפקדה

סוג תוכנית

ועדה מחוזית

שטח התוכנית 198,372.00 מ"ר (198.372 דונם)

מספר תכנית	יחס
רנ/275/א	שינוי

בעלי ענין

בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

עורך ראשי

נעמה מליס

מתנגדים

- אין התנגדויות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5505	לא	לא	1	1	לא

גרסת הוראות התכנית: 14 **גרסת תשריט התכנית: 13**

מטרת התכנית

- יצירת מרכז לשכונה D המקושר למערך השטחים הציבוריים בכל השכונה.
- תוספת מסחר לשכונה, באפשרות למסחר מגוון.
- יצירת אפשרות לתמהיל מגורים מגוון.

חוות דעת מנהלת מחלקת תכנון - אדר' ענבל מניסטרסקי - תאריך: 08/08/2021

תכנית 418-0722645, מרכז השכונה, מתחם D, יוצרת מרכז לשכונה הכולל בתוכו עירוב נדונה בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019017 מתאריך 17/12/2019 ובה הוחלט לשוב ולדון, כאשר התכנית תוצג ע"י משרד נעמה מליס, עורכי התכנית. תכנית מרכז השכונה, מתחם D, קובעת שינוי בינוי מתכנית מספר 418-0492835 רנ/מק/275/ב, עבור מגרש 403 ביעוד מגורים ג' ומגרש 303 ביעוד מגורים ד' וכן עבור מגרש 707 ביעוד מבני ציבור. מגרש 403 הינו בשטח של 2,786 מ"ר ושטחו של מגרש 303 הינו 1,321 מ"ר. סה"כ שטחי מגרשי המגורים הינו 4,107 מ"ר. שטחו של מגרש 707 הינו 4,686 מ"ר. התכנית מאחדת את מגרשי המגורים למגרש אחד ששטחו 4,100 מ"ר וממקמת את המגרש המיועד למבני ציבור בחלקו העליון של התכנית. שטח המגרש המיועד למבנה ציבור מתכנית רנ/מק/275/ב הינו 4,686 מ"ר לעומת 4,700 מ"ר בתכנית זו.

בנוסף, התכנית קובעת את השינויים הבאים:

- שינוי מיקום שטחי השצ"פ מתכנית רנ/מק/275/ב בסמוך למגרש המגורים ולמגרש למבני ציבור.
- הגדלת שטחי מסחר והגדרת חזית מסחרית כלפי הרחוב הראשי;
- קביעת קווי בניין ומספר קומות מקסימלי
- קביעת הוראות בנוגע לזיקת הנאה ושטחי שירות למסחר ומגורים.

מספר הקומות המאושר בתכנית רנ/מק/275/ ב הינו 14 קומות עבור מגרש 303 ו 6 קומות עבור מגרש 403. התכנית זו קובעת 8-7 קומות עבור מגרש המגורים ועד 6 קומות עבור מבנה הציבור.

החלטות

להמליץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים אגף הנדסה.

סעיף 2	תשריט חלוקה : חמ/909
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך : 19/08/2021	

שם התכנית: תשריט חלוקה עיקרית
סוג סעיף: תשריט חלוקה
סוג תוכנית: תשריט חלוקה
 ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,465.00 מ"ר (1.465 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

המבקש
לירון עופרי

מתנגדים

- אין התנגדויות

כתובות הירקון 34

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271		לא	59	59	כן

מטרת התכנית

תשריט חלוקה עיקרית והריסת מבנה קיים.

הערות בדיקה - תאריך: 13/07/2021

מבוקשת חלוקה עיקרית שאינה מבוססת על הקיר המשותף של עמידר, מבוקש להרוס את המבנה הקיים על מנת שתהיה חלוקה ישרה ושווה בין שני המגרשים. ההפקעה המסומנת 59/3 עפ"י תכנית אפ/1283 לצורך הדרך.

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית

גליון דרישות

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 202101291	תיק בניין: 54902950854
פרוטוקול לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 13/01/2021 **סטטוס:** החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

אורן נח ודייאנה, כרמל 21 ראש העין, 052-2396325

בעל הנכס

אורן נח ודייאנה, כרמל 21 ראש העין, 052-2396325

עורך

זילברמן רעות יהל

אחראי לתכנון השלד

בלס יוסף

כתובת: רחוב כרמל 21, שכונה: גבעת טל

גוש וחלקה: גוש: 5490 חלקה: 295 מגרש: 854

תוכניות: אפ/2003/1

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 501.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת שטח בבית צמוד קרקע חד משפחתי, בקומת קרקע תוספת של 1.28 מ"ר+חניה מקורה בשטח של 25 מ"ר ותוספת של 40.10 מ"ר בקומה א'.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/04/2021	15/03/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין קדמי של עד 40% לצורך הבלטת גזוזטרא, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים. הקלה בגובה מבנה, מבוקש 9.60 מ' במקום 8.50 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 01/08/2021

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/2003/1 גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר, במבנה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש ולא יותר מאשר 250 מ"ר, במבנה דו קומתי ניתן לבנות בקומת קרקע עד 30% משטח המגרש. תותר בניה של 2 קומות גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ'. תותר בליטה של גגות רעפים עד ל 80 ס"מ מעבר לקו בנין.

כל יחיד תתן חניה לשתף מכוניות בתוך המגרש, תותר הקמת מוסכים לחניות בתוך תחומי המגרש כפי שישומו בתכנית הבינוי, שטחן לא יעלה על 25 מ"ר נטו ויחשב כשטח שירות, החניה תקורה בקירוי גג קל אך לא יותר תיחום החניה בקירות צד, קיר וסך בקו בניין צידי 0 יורת רק אם הוא חלק מקיר תומך קיים.

הגג אפשרי שיגיע עד קו בניין קידמי וצידי 0, לא תותר כל בליטה פתיחת שער או דלת מעבר לקו המגרש לרשות הציבור, ניקוז הגג יופנה לתחום המגרש המבקש. דלתות הכניסה למוסכים בקו בניין 0 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה.

חומרי הגימור לקירוי המוסך יהיו רעפים, דמויי רעפים או לוחות כיסוי פלסטי שקוף. יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים פרטי הגגות והשיפעים לפי תכנית הבינוי.

לא תותר הקמת מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש, בגג הרעפים הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

מבקשים:

גודל המגרש 501 מ"ר.

תוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א'+חניה מקורה בבית צמוד קרקע חד משפחתי.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין קדמי של עד 40% לצורך הבלטת גזוזטרא, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.

הקלה בגובה מבנה, מבוקש 9.60 מ' במקום 8.50 מ' המותרים.
ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים מעריב הבוקר מעריב השבוע והמקומון פתח תקווה.
מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס, דואר רשום נשלח לגובלים.

פירוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים 94.65 מ"ר, **מוצע: 1.28 מ"ר**, קיים+מוצע 95.93 מ"ר. (19.14% משטח המגרש)
שטח שירות- **מוצע: חניה מקורה בגג רעפים בחזית מזרח בשטח של 25 מ"ר.**

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 57.20 מ"ר, **מוצע: 40.10 מ"ר**, קיים+מוצע 97.3 מ"ר. (19.42% משטח המגרש)
משטחים לא מקורים-**מוצע: מרפסת תלויה הבולטת מקו בניין קידמי בשטח של 16.52 מ"ר.**

סה"כ שטחים בכל המבנה קיים+מוצע:

עיקרי-193.23 מ"ר (38.56% משטח המגרש)
שירות-חניה מקורה 25 מ"ר.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים
ביטול קירות מסביב לחניה המקורה-הריסה מוקדמת לפני מתן היתר.
העברת חתך נוסף לאורך המבנה העובר על הגג המוצע
כל המוצע בצבע
פריסת גדרות הכוללת את כל המידע הנחוץ והתואם את הוראות התב"ע.
ביטול דלתות כניסה בקומת קרקע
הצגת דוד שמש וקולטים כפי שמופיע בהוראות התב"ע.

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- 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 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210625\1	תיק בניין: 6392
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 15/03/2021 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

נאוה כגן, ת.ז. 016766354, זוהר 55 ראש העין, 054-4564260

שמואל כגן, ת.ז. 69528404, 55 ראש העין, 054-4564260

בעל הנכס

ר.מי מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

שגית יוסף

אחראי לתכנון השלד

בלס יוסף

כתובת: ראש העין, 55

גוש וחלקה: גוש: 5443 חלקה: 176 מגרש: 621

תוכניות: רנ/במ/2009/2

יעוד: אזור מגורים א'2

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

מהות הבקשה

אישור מצב קיים- תוספת בקומת קרקע בשטח של 15.42 מ"ר ובקומה א' בשטח של 24.11 מ"ר+מצללות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/04/2021	15/03/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין אחורי של עד 10%, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 01/08/2021

זכויות

עפ"י תכנית מתאר רנ/2009/3 גודל מצגרש מינימלי 200 מ"ר, תותר בניה של יח"ד 1 למגרש, 3 קומות, גובה המבנה 9.6 מ', שטחים עיקריים מעל הקרקע 240 מ"ר, שטחי שירות מעל הקרקע 40 מ"ר, קו בניין קידמי בקוטג' טורי 3 מ', קו בניין אחורי 4 מ' או 0.00 לשטחי שירות. גגות משופעים שיפוע של עד 60%.

מבקשים

אישור מצב קיים-תוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א' בקוטג' טורי+מצללות.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין אחורי של עד 10%, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים מעריב הבוקר, מעריב השבוע והמקומון פתח תקווה, מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס, דואר רשום נשלח לגובלים.

להלן פרוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי-קיים: 63.30 מ"ר, מוצע: 15.42 מ"ר (סגירת חצר פנימית וסיפוחה לשטחים עיקריים הממוקמת בין המקלט לקומת הקרקע+העברת שטח ממקלט קיים לשטח עיקרי+ תוספת שטח בחזית צפון מזרח). קיים+מוצע 78.72 מ"ר.

שטח שירות- קיים: מקלט בשטח 10.45 מ"ר, מוצע: הקטנת מקלט בשטח של 3.41 מ"ר, קיים +מוצע 7.13 מ"ר.

משטחים לא מקורים: מוצע: מצללות בחזית צפון ודרום בשטח של 33.04 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 53.66 מ"ר. מוצע: תוספת בחזית צפון + תוספת בחזית דרום בשטח של 24.11 מ"ר, קיים+מוצע 77.77 מ"ר.

סה"כ שטחים בכל המבנה קיים+מוצע:

שטח עיקרי- 156.96 מ"ר

שטח שירות- 7.13 מ"ר.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

מחסן לפרוק בחזית צפון-הריסה לפני מתן היתר

גליון דרישות

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

550804100001	תיק בניין:	2020270111	בקשה מקוונת עם הקלות:	5	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021					

תאריך פתיחה: 17/12/2020 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

מיכאל חזון, ת.ז. 053576369, טרומפלדור 3 כפר סבא, 050-6795202

בעל הנכס

מיכאל חזון, ת.ז. 053576369, טרומפלדור 3 כפר סבא, 050-6795202

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: רחוב שילה 28, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 5508 חלקה: 41 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/2 שטח מגרש: 637.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

סגירת קומת עמודים מפולשת בשטח 100.49 מ"ר וקומת גג בשטח 10.67 מ"ר+שטחי שירות בבית מגורים קיים בהיתר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/03/2021	08/02/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בתוספת של עד כ 6% משטח המגרש שהם 1.79 מ"ר לקומת קרקע.

הערות בדיקה - תאריך: 13/06/2021

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 גג 30 מ"ר ליחידה.

הזכויות המותרות על המגרש ע"פ תב"ע:

גודל המגרש 637 מ"ר, אין חלוקה ע"ג המגרש. ניתן לבנות 2.65 יח"ד.

קומת קרקע- 191.1 מ"ר לכל המגרש.

קומה א'- 191.1 מ"ר לכל המגרש.

קומת גג-30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות-45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

סגירת קומת עמודים מפולשת בבית צמוד קרקע אחד מדו משפחתי, בחזית המגרש קיים בית עמידר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בתוספת של עד כ 6% משטח המגרש שהם 38.22 מ"ר, מתוכם 1.79 מ"ר לקומת קרקע.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום, מוקד והמבשר.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.

הגובלים חתמו ע"ג התכנית.

לא הוגשו התנגדויות

להלן פירוט השטחים:

קומת קרקע (קומת עמודים מפולשת לסגירה):

שטח עיקרי- מוצע: סגירת קומת עמודים מפולשת בשטח 112.84 מ"ר.

הוגשה בקשה להיתר בחזית המגרש להריסת בית עמידר ובניית בית חדש, שטח קומת קרקע המוצעת הוא 110.98 מ"ר+112.84 מ"ר המבוקשים בבקשה הנוכחית, סה"כ 223.82 מ"ר, 35.13% משטח המגרש, (בית חזיתי-ניוד 15 מ"ר מקומת הגג+ בית עורפי מתוך הקלה של 6%)
שטח שירות-מוצע: אחסנה בשטח 4.98 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי- קיים: 108.61 מ"ר. **מוצע:** הורדת שטח אחסנה וחדר מדרגות בשטח של 19.34 מ"ר.
 הוגשה בקשה להיתר בחזית המגרש להריסת בית עמידר ובניית בית חדש, שטח קומה א' המוצעת הוא 94.38 מ"ר+89.27 מ"ר המבוקשים בבקשה הנוכחית, סה"כ 183.65 מ"ר, 28.83% משטח המגרש.
שטח שירות-קיים: ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר, **מוצע:** תוספת לממ"ד בשטח 4.90 מ"ר (סה"כ ממ"ד 12.40 מ"ר) ו**אחסנה בשטח 3.80 מ"ר.** סה"כ 16.20 מ"ר.

קומת גג:

מוצע: 10.67 מ"ר
משטחים לא מקורים: מוצע: מרפסת גג פתוחה בשטח 95.70 מ"ר.

סה"כ השטחים ביחידה המבוקשת קיים+מוצע:
 עיקרי: 202.11 מ"ר (31.72% משטח המגרש)
 שירות: 21.18 מ"ר
 חדר על הגג: 10.67 מ"ר

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

גדר צפונית מוצעת-יש לסמן בגבולות המגרש לאחר הפקעה כולל פילרים.
 לאחר בדיקת התכנית בקומת קרקע התקבל שטח של 32.03 מ"ר מעל המותר, יש להסדיר בטבלת ההקלות חדר מדרגות כעיקרי
 חניית חדשות בצבע וביטול חניות קודמות
 אחסנה בגובה 2.20 מ'

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- 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: יפעת מעברי - מידענית

550804100001	תיק בניין:	202027001	בקשה מקוונת עם הקלות:	6	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021					

תאריך פתיחה: 16/12/2020 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

מיכאל חזון, ת.ז. 053576369, טרומפלדור 3 כפר סבא, 050-6795202

בעל הנכס

מיכאל חזון, ת.ז. 053576369, טרומפלדור 3 כפר סבא, 050-6795202

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: רחוב שילה 28, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 5508 חלקה: 41 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/2 שטח מגרש: 637.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

הריסת בית עמידר קיים ובניית בית מגורים פרטי חדש הכולל קומת קרקע וקומה א'.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/03/2021	08/02/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין צידי עד 30% ללא פתחים, מבוקש 2.70 מ' המקום 3.60 מ' המותרים. ניווד שטחים מעליית גג לקומת קרקע בשטח של 15 מ"ר, מבוקש 67.79 מ"ר במקום 52.79 מ"ר המותרים. ניווד שטחים מעליית גג לקומה א' בשטח של 15 מ"ר, מבוקש 94.38 מ"ר במקום 79.38 מ"ר המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 08/07/2021

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 גג 30 מ"ר ליחידה.

הזכויות המותרות על המגרש ע"פ תב"ע:

גודל המגרש 637 מ"ר, אין חלוקה ע"ג המגרש. ניתן לבנות 2.65 יחיד.

קומת קרקע- 191.1 מ"ר לכל המגרש.

קומה א'- 191.1 מ"ר לכל המגרש.

קומת גג- 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות- 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

הריסת בית עמידר ובניית בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הכולל קומת קרקע וקומה א'

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין צידי עד 30% ללא פתחים, מבוקש 2.70 מ' המקום 3.60 מ' המותרים.

ניוד שטחים מעליית גג לקומת קרקע בשטח של 15 מ"ר, מבוקש 67.79 מ"ר במקום 52.79 מ"ר המותרים.
 ניוד שטחים מעליית גג לקומה א' בשטח של 15 מ"ר, מבוקש 94.38 מ"ר במקום 79.38 מ"ר המותרים.
 ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום, מוקד והמבשר.
 מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס.
 הגובלים חתמו ע"ג התכנית.

לא הוגשו התנגדויות

להלן פירוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי- מוצע: **110.98 מ"ר** (מתוכם 44.64 מ"ר הריסת בית עמידר קיים)

הוגשה בקשה להיתר בעורף המגרש לסגירת קומת עמודים מפולשת, שטח קומת קרקע המוצעת הוא 112.84 מ"ר+110.98 מ"ר המבוקשים בבקשה הנוכחית, סה"כ 223.82 מ"ר, 35.13% משטח המגרש, (בית חזיתי-ניוד 15 מ"ר מקומת הגג+ בית עורפי מתוך הקלה של 6%)

שטח שירות-מוצע: **ממ"ד בשטח 12.51 מ"ר**.

קומה א':

שטח עיקרי- מוצע: **94.38 מ"ר**.

הוגשה בקשה להיתר בעורף המגרש לסגירת קומת עמודים מפולשת, שטח קומה א' המוצעת הוא 89.27 מ"ר+94.38 מ"ר המבוקשים בבקשה הנוכחית, סה"כ 183.65 מ"ר, 28.83% משטח המגרש

שטח שירות-מוצע: **אחסנה בשטח 16.12 מ"ר ושטח מפולש בשטח 8.93 מ"ר**, סה"כ 25.05 מ"ר.

סה"כ השטחים ביחידה המבוקשת קיים+מוצע:

עיקרי: 205.38 מ"ר (32.24% משטח המגרש)

שירות: 37.56 מ"ר.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

לשמור על 6 מ' בין מבנים

חזית מזרח-מרפסת וחלונות על הקלה של 30%

גדר צפונית מוצעת-יש לסמן בגבולות המגרש לאחר הפקעה כולל פילרים.

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, אורור חניונים, מערכות מינדפים למסחר.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**

- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- אישור תקינות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- טיח לכיוון שכן

עורך הדרישה: ענבר גרשי

427302300001: תיק בניין	בקשה להיתר: 20191304	סעיף 7
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 27/08/2019 **סטטוס:** החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

אושר עובדיה, ת.ז. 024376394, הצנחנים 31 ראש העין, 485240, 054-6144465

בעל הנכס

אושר עובדיה, ת.ז. 024376394, הצנחנים 31 ראש העין, 485240, 054-6144465

עורך

גיובאני ברקוביץ שמרית

אחראי לתכנון השלד

אושר עובדיה

כתובת: רחוב דוד המלך 10, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4273 חלקה: 23 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 500.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים-מוצע: קומת מרתף, קומת קרקע: תוספת לקומה קיימת, קומה א': תוספת בניה. שינויים בגובה מפלס קומת קרקע, תוספת פרגולות, שינויים בחזיתות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
09/01/2020	10/12/2019	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
הקלה 40% בקו בניין צידי-צפוני ובקו בניין אחורי עבור מצללה
הקלה בעומק חצר אנגלית במקום 1.50 מ' מבוקש 2.40 מ'

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/05/2021	25/04/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
הקלה 40% בקו בניין צידי-צפוני ובקו בניין אחורי עבור מצללה
הקלה בעומק חצר אנגלית במקום 1.50 מ' מבוקש 2.40 מ'

הערות בדיקה - תאריך: 04/08/2021

לאחר אישור הבקשה בוועדה, הוגשה מחדש תכנית עם שינויים, נעשה פרסום חדש והבקשה הוגשה פעם נוספת ברישוי זמין. מצ"ב החלטת ועדה קודמת מתאריך 18.5.20 החלטה לאשר בתנאים

בשים לב להתנגדות שהוגשה ולאחר קבלת דו"ח פיקוח מתאים-לאשר בתנאים ובכפוף להשלמת גליון דרישות: חצר אנגלית בחזית צפונית תוקטן באופן שתחפוף את החלק הצפוני של המבנה. יש לסמן להריסה את כל החלק העודף כולל מדרגות ירידה למרתף.

יש לסמן להריסה סככה בחזית הקדמית. סככה תותר עד לקו בניין או כמצללה/פרגולה בחריגה של 40% ממנו בלבד. יש לסמן להריסה (בצירוף כיתוב מתאים) את הברכה הקיימת בעורף המגרש. יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בפינת המגרש. להבטחת ההריסה, יש לוודא קבלת ערבות בנקאית עפ"י חוק.

להציג פריסה של גדר קידמית
לפרט את תכנית פיתוח השטח

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, 30% בניה לקומה, 60% לשתי קומות.
שטחי שירות 45 מ"ר, מרתף בשטח 50 מ"ר.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש **500 מ"ר** קיימת חלוקה מאושרת ע"ג המגרש

מרתף 50 מ"ר

קומת קרקע 150 מ"ר

קומה א' 150 מ"ר

קומת גג 30 מ"ר

45 מ"ר שטחי שירות

מבקשים:

אישור בדיעבד לתוספת לבית קיים בבית פרטי חד משפחתי: מרתף מוצע בשטח 49.39 מ"ר, תוספת בקומת הקרקע בשטח 35.56 מ"ר ובקומה א' בשטח של 13.61 מ"ר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ'

הקלה 40% בקו בניין צידי-צפוני ובקו בניין אחורי עבור מצללה

הקלה בעומק חצר אנגלית במקום 1.50 מ' מבוקש 2.40 מ'

בוצע פרסום לפי סעיף 149

נתלה שלט עם נוסח הפרסום

דואר רשום נשלח לגובלים ולבעלי הזכויות

מודעה התפרסמה בשלושה עיתונים: ידיעות אחרונות כלכליסט וידיעות פתח תקווה.

לא הוגשו התנגדויות.

להלן פרוט השטחים:

מרתף- מוצע: 49.39 מ"ר

קומת קרקע:

שטח עיקרי- קיים: 70.36 מ"ר, מוצע: **תוספת של 43.66 מ"ר** (בחזית מזרח תוספת לסלון ובחזית מערב תוספת חדר שינה

בשטח) קיים+מוצע 114.02 מ"ר (22.99% משטח המגרש)

שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 8.26 מ"ר וחניה מקורה בשטח 16.96 מ"ר, סה"כ 25.22 מ"ר.

מצללות מוצעות: בחזית מזרח בשטח 14.96 מ"ר ובחזית מערב 7.76 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 87.56 מ"ר, **מוצע: 13.61 מ"ר** (תוספת חדר שינה בחזית דרום) קיים+מוצע 101.17 מ"ר (20.23% משטח המגרש)

סה"כ שטחים בכל המבנה קיים+מוצע

שטח עיקרי: 215.19 מ"ר (43.22% משטח המגרש)

שטח שירות כולל מרתף: 74.61 מ"ר

הערות בדיקה - תאריך: 03/03/2020

בהמשך להחלטת וועדה מתאריך 2/2/2020 מס' ישיבה 2019019 התקבל דו"ח פיקוח להלן עיקרי הדו"ח:
מצאתי כי: הנכס אינו תואם בקשה מס' 20191304-

- טרם פורק מחסן עץ בחלק הצפון מזרחי במגרש.
- קיים גרם מדרגות צדדי ירידה לקומת המרתף.
- בעורף המגרש בנויה בריכה בשטח כ-20 מ"ר.
- בחזית בנויה סככה בשטח כ-30 מ"ר הבנויה על קונסטרוקציית פלדה (ללא סגירה היקפית).

הערות בדיקה - תאריך: 30/10/2019

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020002 מתאריך 18/05/2020 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים:

בשים לב להתנגדות שהוגשה ולאחר קבלת דו"ח פיקוח מתאים-לאשר בתנאים ובכפוף להשלמת גליון דרישות:

חצר אנגלית בחזית צפונית תוקטן באופן שתחפוף את החלק הצפוני של המבנה. יש לסמן להריסה את כל החלק העודף כולל

מדרגות ירידה למרתף.

יש לסמן להריסה סככה בחזית הקדמית. סככה תותר עד לקו בניין או כמצללה/פרגולה בחריגה של 40% ממנו בלבד.

יש לסמן להריסה (בצירוף כיתוב מתאים) את הבריכה הקיימת בעורף המגרש.

יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בפינת המגרש.
להבטחת ההריסה, יש לוודא קבלת ערבות בנקאית עפ"י חוק.
להציג פריסה של גדר קידמית
לפרט את תכנית פיתוח השטח

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019019 מתאריך 02/02/2020 הוחלט :
נוכח אופי הטענות, לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח מתאים.

זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/2000 גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר, 30% בניה לקומה, 60% לשתי קומות.
 שטחי שירות 45 מ"ר, מרתף בשטח 50 מ"ר.
פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:
 גודל המגרש **500 מ"ר** קיימת חלוקה מאושרת ע"ג המגרש
 מרתף 50 מ"ר
 קומת קרקע 150 מ"ר
 קומה א' 150 מ"ר
 קומת גג 30 מ"ר
 45 מ"ר שטחי שירות

מבקשים:

אישור בדיעבד לתוספת לבית קיים בבית פרטי חד משפחתי: מרתף מוצע בשטח 49.39 מ"ר, תוספת בקומת הקרקע בשטח 35.56 מ"ר ובקומה א' בשטח של 13.61 מ"ר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה 10% בקו בניין צידי-צפוני, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ'
 הקלה 40% בקו בניין צידי-צפוני ובקו בניין אחורי עבור מצללה
 הקלה בעומק חצר אנגלית במקום 1.50 מ' מבוקש 2.40 מ'
 בוצע פרסום לפי סעיף 149
 נתלה שלט עם נוסח הפרסום
 הגובלים ובעלי הזכויות בנכס חתמו ע"ג התכנית
 מודעה התפרסמה בשלושה עיתונים: ישראל היום, המבשר ומוקד.
להלן פרוט השטחים:

מרתף- מוצע: 49.39 מ"ר

קומת קרקע:

שטח עיקרי- קיים: 70.36 מ"ר, מוצע: תוספת של 35.56 מ"ר (בחזית מזרח תוספת לסלון ובחזית מערב תוספת חדר שינה בשטח) קיים+מוצע 105.92 מ"ר (21.18% משטח המגרש)
שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 8.26 מ"ר וחניה מקורה בשטח 16.96 מ"ר, סה"כ 25.22 מ"ר.
מצללות מוצעות: בחזית מזרח בשטח 22.97 מ"ר ובחזית מערב 13.83 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי-קיים: 87.56 מ"ר, **מוצע: 13.61 מ"ר** (תוספת חדר שינה בחזית דרום) קיים+מוצע 101.17 מ"ר (20.23% משטח המגרש)

סה"כ שטחים בכל המבנה קיים+מוצע

שטח עיקרי: 207.09 מ"ר (41.41% משטח המגרש)

שטח שירות: 74.61 מ"ר

התקבלה התנגדות

בתאריך 23.01.2020 הוגשה התנגדות לוועדה לתכנון ובניה

המתנגדים:

מנוחה חביב ושגיב רפאל יורשי המנוחה ירדנה רפאלי

מהות ההתנגדות:

-הריסת חריגות הבניה טרם קבלת היתר.

-המצללה בחזית הבית המוצגת כמצללה אלא כחדר תחום בדלתות זכוכית ובעל גג אטום, מיקומו בקו 0 ואינו שומר מרחק של כפי שהחוק מחייב.

-בקומת המרתף קיימת יחידת דיור פעילה, הכניסה ליחידה היא דרך מדרגות חיצוניות, אין גישה לקומת המרתף דרך הבית, בניגוד למה שמוצג בתכנית.

-בדיקה כי אינו לוקח זכויות בניה משאר בעלי הזכויות בקרקע

מתנגדים

- חביב חיים ומנוחה

- שגיב רפאלי

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

סככת חניה מוצעת לבטל חצר אנגלית בחזית צפונית תוקטן באופן שתחפוף את החלק הצפוני של המבנה להראות בפיתוח שטח גדרות להציג פריסה של גדר קידמית לפרט את תכנית פיתוח השטח יש להתייחס בתכנית לבריכה. לא ניתן לאפשר סככה קדמית עד קו בנין 0. הריסה מוקדמת של כל המסומן בתכנית לפני מתן היתר.

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.
- 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 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210147\1	תיק בניין: 42741380001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 14/01/2021 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

יאיר עמר, ת.ז. 031836760, הטייס 36 ראש העין, 054-3088242

קרן עמר, ת.ז. 040835357, הטייס 36 ראש העין, 054-3088242

יקרנגי דוד, ת.ז. 43263557, הלוי 20 פתח תיקוה, 052-2451904

בעל הנכס

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

עורך

ורד משיח

אחראי לתכנון השלד

רוני דביר

כתובת: רחוב ג'ון קנדי 45, רחוב הטייס 36, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4274 חלקה: 138 מגרש: 2444

תוכניות: אפ/2000, ממ/830

יעוד: אזור מגורים א'1 שטח מגרש: 1426.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

בניית בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ובו קומת קרקע בשטח 80.55 מ"ר+ממ"ד בשטח 12 מ"ר וקומה א' בשטח 50.43 מ"ר+פרגולה, חניות, גדרות ופיתוח שטח.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
13/02/2021	14/01/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין קדמי של עד 10% מבוקש 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.

הקלה בקו בניין צידי של עד 10% מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 04/08/2021

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.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 310 מ"ר, קיימת חלוקה על המגרש.

ניתן להקים ע"ג המגרש 2.7 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 93 מ"ר לכל המגרש

קומה א' 93 מ"ר לכל המגרש

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

בניית בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי הכולל קומת קרקע וקומה א.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין צידי של עד 10% מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים ידיעות כלכליסט ומוקד
מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס
דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

להלן פרוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 80.55 מ"ר (25.98% משטח המגרש)

שטח שירות: ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר

שטחים לא מקורים: מצללה בחזית מזרח בשטח 27.25 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי: 50.43 מ"ר (16.26% משטח המגרש)

סה"כ השטחים בכל המבנה:

עיקרי: 130.98 מ"ר (42.25% משטח המגרש).

שירות: 12.00 מ"ר .

משטחים לא מקורים: 27.25 מ"ר.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

יש לתקן את תצהיר הבעלים שנשלח (לציין 137/2 ולשנות את השמות מצעירי ללוי)

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 שפייע לנושא פינוי אשפה
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות:

- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.
- בדיקות מערכת דלוחים.
- אישור תקינות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- טיח לכיוון שכן

עורך הדרישה: ענבר גרשי

9 סעיף	בקשה להיתר: 20192119	תיק בניין: 5452
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 31/12/2019 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

יעל אהרון, ת.ז. 057716912, אפק 82 ראש העין, 052-2429044

בעל הנכס

יעל אהרון, ת.ז. 057716912, אפק 82 ראש העין, 052-2429044

עורך

בדיר כמאל

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: אפק 82, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4270 חלקה: 53 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א' 1

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

מהות הבקשה

בית חדש: קומת קרקע בשטח 76.10 מ"ר, קומה א' בשטח 76.10 מ"ר, ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר ושטחי שירות בשטח 14.09 מ"ר.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/02/2020	20/01/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין צדדי-דרומי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים

הערות בדיקה - תאריך: 26/02/2020

זכויות:

עפ"י תכנית אפ/2000 גודל מגרש מינמלי 240 מ"ר, תותר בניה של שטחים עיקריים 30% משטח המגרש לקומה, 60% לשתי קומות, 45.00 מ"ר שטחי שירות.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 254 מ"ר המיועד לבניית יח"ד אחת, קיימת חלוקה מאושרת של המגרש.

קומת קרקע 76.20 מ"ר

קומה א' 76.20 מ"ר

קומת הגג 30 מ"ר

45 מ"ר שטחי שירות

מבקשים:

הקמת בית מגורים פרטי אחד מדו משפחתי ובו קומת קרקע וקומה א'

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין צדדי-דרומי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים מוקד המבשר וישראל היום

הגובלים חתמו ע"ג התכנית/נשלח דאר רשום

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

להלן פרוט השטחים:

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 72.64 מ"ר (28.6% משטח המגרש)

שטח שירות: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר ומחסן בשטח 4.64 מ"ר, סה"כ 17.14 מ"ר.

קומה א':

שטח עיקרי: **75.24 מ"ר** (29.62% משטח המגרש)
שטח שרות: **מחסן בשטח 9.45 מ"ר**
מרפסת פתוחה בשטח 10.47 מ"ר.

סה"כ השטחים בכל המבנה

עיקרי: 147.88 מ"ר (58.22% משטח המגרש)
שירות: 26.59 מ"ר

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

חומרי גמר בצבע המתאים
עדכון גובה מחסנים
הצגת מעקה תיקני בתכניות בחזיתות ובחתיכים
חדר כביסה להחזיר לשטח עיקרי
להראות בחזיתות את הבית הצמוד

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 שפייע לנושא פינוי אשפה, אוורור חניונים, מערכות מינדפים למסחר.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות:
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות מערכת אספקת מים.

- בדיקות מערכת דלוחים.
- אישור תקינות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם
- הפקדת ערבות בנקאית עפ"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,
- טיח לכיוון שכן

עורך הדרישה : ענבר גרשי

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 202109361	תיק בניין: 549400000773
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 25/04/2021 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

מרגלית יוסיפון, ת.ז. 008625733, תבור 13 ראש העין, 054-6626335

עורך

חתוכה יואל

אחראי לתכנון השלד

חתוכה יואל

כתובת:

רחוב תבור 13, שכונה: גבעת טל

גוש וחלקה:

גוש: 5490 חלקה: 223 מגרש: 773

תוכניות:

אפ/2003/1, אפ/2003/1, אפ/2003/3, רנ/מק/2003/4

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תוספת למבנה קיים **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע וקומה א'

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/06/2021	18/05/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה הקו בניין אחורי של עד 10%, מבוקש 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 21/07/2021

מבוקשת תוספת ליחידה המקורית בקומת קרקע בשטח של 28.21 מ"ר ותוספת של 46.23 בקומה א'.

קיים היתר לפיצול לפי תיקון 117 לחוק.

התוספות הינן ליחידה המקורית.

היחידה המפוצלת אינה תואמת את ההיתר שניתן לפיצול, אך שטח הדירה המפוצלת נשאר אותו שטח.

בדירה המפוצלת התוסף חדר הצמוד למדרגות על מנת לשמור על אותו שטח שניתן בהיתר ועל מנת לאפשר גישה מהיחידה

המקורית לתוספות המבוקשות.

מבוקשת הקלה בקו בנין אחרי עד 10%, במקום 6 מ', מבוקש 5.40 מ'.

תכנית קומה עליונה צבועה כקיימת, יש לתקן בהתאם.

יש לציין גובה בנין.

יש לציין בתכנית הפיתוח את הרחוב.

יש לערוך את התכנית עם כיוון צפון אחיד.

יש לציין במהות הבקשה שינוי ביחידה המפוצלת ועמידה בשטח שהותר.

8.8.21 - הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להערות.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

כולם בעד.

החלטות
החלטה לאשר בתנאים

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 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 .
- הריסה לפני היתר בניה וסימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- **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

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 202116351	תיק בניין: 42740570002
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 30/06/2021 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

רחמים אחרק, ת.ז. 050252584, מודיעין 38 ראש העין, 054-6908668

עורך

רוני הנדסה

כתובת:

מודיעין 38, רחוב צה"ל 71, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 57 מגרש: 2

תוכניות:

אפ/2000

יעוד:

מגורים א/1

שטח מגרש: 1467.00 מ"ר

שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש צמוד לבית מגורים קיים הכולל: מרתף קומת קרקע קומה א' וחדר על הגג.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/08/2021	06/07/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה מהוראות בינוי בדבר קו בניין לחזית הרחוב בקומת הגג, מבוקש 5.00 מ' במקום 11.00 מ' המותרים תוספת של עד 6% משטח המגרש עבור יח"ד 2 המהווים 14.67 מ"ר מתוכם: 11.21 מ"ר עבור קומת קרקע 0.80 מ"ר עבור קומה א'

הערות בדיקה - תאריך: 09/08/2021

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.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 489 מ"ר, קיימת חלוקה על המגרש.

ניתן להקים ע"ג המגרש 2 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 146.70 מ"ר לכל המגרש

קומה א' 146.70 מ"ר לכל המגרש

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

הכשרה בדיעבד של תוספות בניה בקומת קרקע וקומה א', תוספת קומת גג ומרתף בבית צמוד קרקע דו משפחתי.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות בינוי בדבר קו בניין לחזית הרחוב בקומת הגג, מבוקש 5.00 מ' במקום 11.00 מ' המותרים

תוספת של עד 6% משטח המגרש עבור יח"ד 2 המהווים 14.67 מ"ר מתוכם:

11.21 מ"ר עבור קומת קרקע

0.80 מ"ר עבור קומה א'

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים ידיעות כלכליסט ומוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

להלן פרוט השטחים:

קומת מרתף:

מוצע: ממ"ד בשטח 12 מ"ר, מרתף בשטח 47.92 מ"ר, סה"כ 59.92 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי: קיים- 73.11 מ"ר, מוצע: 11.45 מ"ר, קיים+מוצע 84.56 מ"ר (17.29% משטח המגרש)
שטח קומת קרקע של הבית הצמוד 73.34 מ"ר + 84.56 מ"ר הבית המבוקש (32.29% משטח המגרש)

קומה א':

שטח עיקרי: קיים- 72.70 מ"ר, מוצע: 1.45 מ"ר, קיים+מוצע 74.15 מ"ר (15.16% משטח המגרש)
שטח קומה א' של הבית הצמוד 73.27 מ"ר + 74.15 מ"ר הבית המבוקש סה"כ 147.42 (30.14% משטח המגרש)

קומת גג

מוצע 29.71 מ"ר

סה"כ השטחים בכל המבנה:

עיקרי: 158.71 מ"ר (32.45% משטח המגרש).

שירות: 12.00 מ"ר.

מרתף 47.92 מ"ר

הוצא היתר להקמת יחידת דיור אחת, הבנייה בוצעה כשתי יחידות, אחת הושלמה ואף הונפק היתר וטופס 4 ליחידה אחת כחלק מהיחידה הגדולה שהוצא לה היתר. הבקשה הנוכחית הינה לצורך הכשרת היחידה הנוספת וזאת לאחר שהמינהל חתם על התכנית.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה כולם בעד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

השלמת החוסרים המופיעים בטופס השלמת בדיקת תנאים מוקדמים

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י.
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה,
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

- מינוי אחראי לביקורת.
- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת 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 .
- אישור מכבי אש, מקור.
- **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

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 202019561	תיק בניין: 42700560002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021		

תאריך פתיחה: 29/09/2020 **סטטוס:** החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

ניצה כהן, ת.ז. 051880227, אפק 70 ראש העין, 054-5353800

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

ציבורו שמואל

כתובת: אפק 70, רחוב אצ"ל 69, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4270 חלקה: 56 מגרש: 2

תוכניות: רנ/מק/83, אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1301.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בקומת הקרקע, הבקשה כוללת תוספת ממ"ד. בניית יח"ד חדשה בקומה א' בשטח כולל ממ"ד בניית עליית גג ר מעל 2 היח"ד והריסת מקלט קיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/11/2020	15/10/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה בקו בניין צידי של עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 המותרים. הקלה בקו בניין קידמי של עד 40% לצורך הקמת מרפסות ומצללות, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
09/02/2021	10/01/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

תוספת בניה לבית קיים בקומת הקרקע בשטח 106.04 מ"ר, תוספת ממ"ד. בניית יח"ד חדשה בקומה א' בשטח 80.09 מ"ר כולל ממ"ד בניית עליית גג בשטח 60.00 מ"ר מעל 2 היח"ד והריסת מקלט קיים.

פרוט הפרסום

מבוקשת הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר לטובת עליית גג מיחידה 1A ליחידה 2A הקלה מתכנית בינוי לעניין החניות - מבוקש שינוי במיקום החניות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	22/06/2021		

מהות הפרסום

תוספת בניה לבית קיים בקומת הקרקע בשטח 106.04 מ"ר, תוספת ממ"ד. בניית יח"ד חדשה בקומה א' בשטח 80.09 מ"ר כולל ממ"ד בניית עליית גג בשטח 60.00 מ"ר מעל 2 היח"ד והריסת מקלט קיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/07/2021	22/06/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

תוספת בניה לבית קיים בקומת הקרקע בשטח 106.04 מ"ר, תוספת ממ"ד. בניית יח"ד חדשה בקומה א' בשטח 80.09 מ"ר כולל ממ"ד בניית עליית גג בשטח 60.00 מ"ר מעל 2 היח"ד והריסת מקלט קיים.

פרוט הפרסום:

מבוקשת הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר ביחידה 2 מקומה א' לטובת עליית גג.

הערות בדיקה - תאריך: 09/08/2021

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021001 מתאריך 22/02/2021 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים

לגבי ההקלות:

הקלה בקו בניין צידי של עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 המותרים. - לאשר

הקלה בקו בניין קידמי של עד 40% לצורך הקמת מרפסות ומצללות, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים. - מותר על פי החוק לבלוט עד 40% בקו בניין צדדי.

מבוקשת הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר לטובת עליית גג מיחידה A1 ליחידה A2 - **לא ניתן לאשר ההקלה על פי התב"ע מותר 30 מ"ר עליית גג לכל יחידת דיור.**

הקלה מתכנית בינוי לעניין החניות - מבוקש שינוי במיקום החניות - לאשר

תיקון הבקשה בהתאם להערות בדיקה

זכויות:

עפ"י תכנית רנ/מק/83 שאושרה למתן תוקף בשנת 2007 :

גודל מגרש מינימלי 1301 מ"ר, תותר בניה של 30% לקומת קרקע + 30% לקומה א' + 6% הקלה סה"כ 66% ו- 30 מ"ר על הגג לכל יחידת דיור + מרתף בשטח 50 מ"ר לכל יחידת דיור ושטחי שירות בשטח 45 מ"ר + 7.5 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מעבר לקו בניין.

תותר הערברת שטחים מקומה לקומה ובתנאי שסה"כ השטחים המותרים לבניה לא ישתנו.

ממ"ד לא יכלל בחישוב השטחים עד לשטח 8 מ"ר.

תותר קומת מרתף 2.5 מ'.

במסגרת השטח העיקרי יותר שימוש למגורים בקומת המרתף.

תותר העברת שטחים מקומה לקומה ובתנאי שסה"כ השטחים המותרים לבנייה לא ישתנו.

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 1301 מ"ר, לא קיימת חלוקה על המגרש.

ניתן להקים ע"ג המגרש 7 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 390.3 מ"ר

קומה א' 390.3 מ"ר

6% הקלה 78.06 מ"ר

סה"כ 858.66 מ"ר

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה. = 210 מ"ר לכל היחידות.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה + 7.5 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה. **סה"כ 67.5 מ"ר לכל יחידה.**

סה"כ שרות מותר: 315 מ"ר + 8 מ"ר ממ"ד לכל דירה + 105 מ"ר חניה

גודל מגרש ששייך בחלוקה למגרש 535 מ"ר - במגרש קיים חלק מהבית של ניצה כהן בשטח 40 מ"ר וכן בית נוסף בשטח 122.91 מ"ר.

מותר 60% = 321 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר חדר על הגג.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה + 7.5 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה. **סה"כ 67.5 מ"ר לכל יחידה.**

שטח עיקרי מותר לכל יח"ד 1449.66 מ"ר.

שטח שירות מותר לכל יח"ד: 606.54 מ"ר + (360 מ"ר מחסנים + 72 מ"ר ממ"דים + 135 מ"ר חניות) + מרתפים 450 מ"ר.

מבקשים:

תוספת בניה לבית קיים בקומת הקרקע. הבקשה כוללת תוספת ממ"ד ובניית יחידת דיור חדשה בקומה א' כולל ממ"ד ועליית גג מעל 2 יחידות הדיור והקריתס מקלט קיים.

מבוקשות ההקלות הבאות:

פרסום ראשון :

הקלה בקו בניין צידי של עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 המותרים.
הקלה בקו בניין קידמי של עד 40% לצורך הקמת מרפסות ומצללות, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.
ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים

המבשר

ישראל היום

מוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

שכנים גובלים חתמו ע"ג הבקשה

לא התקבלו התנגדויות

פרסום שני :

פורסמה בקשה להקלות נוספות

מבוקשת הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר לטובת עליית גג מיחידה 1A ליחידה 2A

הקלה מתכנית בינוי לעניין החניות - מבוקש שינוי במיקום החניות.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים בתאריך 14/1/2021

המבשר

ישראל היום

מוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

שכנים גובלים חתמו ע"ג הבקשה

לא התקבלו התנגדויות

במגרש קיימים 4 יחידות דיור בחזית לרח' האצ"ל ויחידת דיור בחזית לרח' אפק.

מבוקש להקים 3 יח"ד דיור נוספות בחלקה.

מוצע יח"ד אחת על שם ניצה כהן שמספרה 20201956 ובקשה שנייה על שם גיל מליחי שמספרה 20201787 מוגשת בבקשה

נפרדת.

קומת מרתף:

שטח קיים ל-4 יח"ד דיור : 145.2 מ"ר.

מקלט קיים 24 מ"ר.

קומת הקרקע שטח עיקרי :

שטח קיים בחמשת המבנים הקיימים 292.75 מ"ר

מוצע לבקשה 20201787 : 131.42 מ"ר

מוצע לבקשה 20201956 : 93.25 מ"ר.

סה"כ שטח קיים ומוצע לכל המבנים : 530.21 מ"ר

קומת קרקע שטח שירות:

שטח קיים בחמשת הבקשות : 65.2 מ"ר

מוצע לבקשה 20201787 : 43.83 מ"ר (8 מ"ר ממ"ד + 4.5 מ"ר שירות)

שטח לבקשה 20201956 : 39.36 מ"ר (ממ"ד 8 מ"ר + 4.5 מ"ר לשירות) פחות 11.76 מ"ר הריסה של מקלט

סה"כ שטח שירות קיים ומוצע לכל המבנים : 148.39 מ"ר

קומה א' שטח עיקרי :

שטח קיים לכל חמשת המבנים הקיימים : 96.9 מ"ר

מוצע בבקשה 20201787 : 98.84 מ"ר

מוצע בבקשה 20201956 : 82.12 מ"ר.

סה"כ שטח קיים ומוצע לכל המבנים : 398.74 מ"ר

קומת א' שטח שירות:

שטח קיים בחמשת הבקשות : 43.82 מ"ר

שטח לבקשה 20201787 : 8.88 מ"ר

שטח לבקשה 20201956 : 21.32 מ"ר (8 מ"ר ממ"ד + 4.5 מ"ר שירות)

סה"כ שטח מוצע לכל המבנים : 73.94 מ"ר

קומת גג :

שטח קיים : 58.94 מ"ר

שטח מוצע בבקשה 20201956 : 60 מ"ר.

סה"כ שטח קיים ומוצע לכל המבנים : 118.94 מ"ר

סה"כ השטח העיקרי הקיים והמוצע לכל שבעת המבנים : 1193.09 מ"ר

סה"כ השטח שירות קיים ומוצע כל שבעת המבנים : 222.33 מ"ר

הערות:

הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי לעניין החניות לכן פורסה הקלה.
יש להוסיף את כל שטחי השירות שבמרכז הבית לשטח העיקרי ולתקן בהתאם את חישוב השטחים ואת טבלת השטחים המוצעים

המלצות:

לגבי ההקלות :

הקלה בקו בניין צידי של עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 המותרים. - לאשר

הקלה בקו בניין קידמי של עד 40% לצורך הקמת מרפסות ומצללות, מבוקש 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים. - מותר על פי החוק לבלוט עד 40% בקו בניין צדדי .

מבוקשת הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר לטובת עליית גג מיחידה 1A ליחידה 2A - לא ניתן לאשר ההקלה על פי התב"ע מותר 30 מ"ר עליית גג לכל יחידת דיור.

הקלה מתכנית בינוי לעניין החניות - מבוקש שינוי במיקום החניות - לאשר
תיקון הבקשה בהתאם להערות בדיקה

לאור החלטת הוועדה כי לא ניתן לנייד זכויות בנייה לטובת עליית גג מיחידה ליחידה. פורסמה הקלה כדלקמן :

הקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר ביחידה 2 מקומה א' לטובת עליית גג.

ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים

המבשר

ישראל היום

מוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

שכנים גובלים חתמו ע"ג הבקשה

לא התקבלו התנגדויות.

בישיבה מיום הוחלט לאשר את הבקשה בתנאי תיקון בהתאם להערות הבקשה :

"יש להוסיף את כל שטחי השירות שבמרכז הבית לשטח העיקרי ולתקן בהתאם את חישוב השטחים ואת טבלת השטחים המוצעים"

"מצ"ב פניה של עורך הבקשה לאשר את מיקום המחסן כמוצע בבקשה.

החלטות

לאשר את ההקלה בניוד זכויות בנייה של 30 מ"ר ביחידה 2 מקומה א' לטובת עליית גג.

אישור הבקשה כפוף לאישור הבקשה וההקלות שאושרו בוועדת משנה מס' 2021001 מיום 22/2/2021 ובכפוף למילוי התנאים הבאים :

תיקון הבקשה בהתאם להערות בדיקה

יש להוסיף את כל שטחי השירות שבמרכז הבית לשטח העיקרי ולתקן בהתאם את חישוב השטחים ואת טבלת השטחים המוצעים

מילוי גליון דרישות

גליון דרישות

** אישורים וחתומות **

- אישור מנהל מקרקעי ישראל, מקור.

- נסח טאבו עדכני או חוזה חכירה.

- אישור חברת בזק ע"ג תכנית.

- אישור הג"א, מקור.

- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.

- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.

- חישובים סטטיים, 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.
- הגדת 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.
- אישור התאגיד
- אישור התאגיד

עורך הדרישה: ענבר גרשי

427206800001	תיק בניין:	20200789	בקשה להיתר:	13	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021					

תאריך פתיחה: 21/05/2020 סטטוס: החלטה לדחות

בעלי עניין

מבקש

דעוס משה ומזל, אחר 05684576, מנחם עמוסי 26 ראש העין
 נאווה אמסלם, ת.ז. 056000110, עמוסי מנחם 26 ראש העין, 054-9545466
 מאיר אמסלם, ת.ז. 055851075, עמוסי מנחם 26 ראש העין, 054-9545466

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

אינה משה

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: רחוב מנחם עמוסי 26, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 68 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 788.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

אישור מצב קיים- תוספת שטח עיקרי ושירות ל 3 יח"ד קיימות ושינויים פנימיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/12/2020	25/11/2020	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 הקלה של עד 10% בקו בניין אחורי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 יח"ד 1:

ניוד זכויות בשטח של 5.70 מ"ר מקומת הגג לקומת קרקע.

יח"ד 2:

ניוד זכויות בשטח של 8.09 מ"ר מקומת הגג לקומה א'.

יח"ד 3:

ניוד זכויות בשטח של 23.51 מ"ר מקומת קרקע (17.25 מ"ר) ומקומה א' (6.26 מ"ר) לקומת הגג.

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 21.00 מ"ר לקומת הגג.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/05/2021	07/04/2021	הכנת פרסום	פרסום הקלה

מהות הפרסום

הוספת דירת מגורים בשיעור של 20% או פחות מהמספר המירבי המותר, מבוקש 3 יח"ד במקום 2.91 יח"ד המותרות.
 הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 הקלה של עד 10% בקו בניין אחורי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

יח"ד 1:

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 19.04 מ"ר לקומת קרקע, מבוקש 124.04 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים.

יח"ד 2:

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 1.96 מ"ר לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 1.25 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש 108.21 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים.

יח"ד 3:

ניוד זכויות בשטח של 23.51 מ"ר מקומת קרקע (17.25 מ"ר) ומקומה א' (6.26 מ"ר) לקומת הגג.
 הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 21.00 מ"ר לקומת הגג, מבוקש 74.51 מ"ר במקום 30.00 המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 17/06/2021

הוגשה בקשה מתוקנת בהמשך להחלטת וועדה מישיבה מס' 2020021 מתאריך 1/2/21

פרוט הזכויות המותרות ע"ג המגרש:

גודל המגרש 700 מ"ר (350 מ"ר לכל מגרש)
ניתן להקים ע"ג המגרש 2.91 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 210 מ"ר לכל המגרש (105 מ"ר לכל מגרש)

קומה א' 210 מ"ר לכל המגרש (105 מ"ר לכל מגרש)

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

מבקשים:

הכשרה בדיעבד ליח"ד נוספת בחזית המגרש + תוספות ושינויים בבתיים קיימים.

מבוקשות ההקלות הבאות:

הוספת דירת מגורים בשיעור של 20% או פחות מהמספר המירבי המותר, מבוקש 3 יח"ד במקום 2.91 יח"ד המותרות.

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

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

יח"ד 1:

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 19.04 מ"ר לקומת קרקע, מבוקש 124.04 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים.

יח"ד 2:

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 1.96 מ"ר לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 1.25 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש

108.21 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים.

יח"ד 3:

ניוד זכויות בשטח של 23.51 מ"ר מקומת קרקע (17.25 מ"ר) ומקומה א' (6.26 מ"ר) לקומת הגג.

הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 21.00 מ"ר לקומת הגג, מבוקש 74.51 מ"ר במקום 30.00 המותרים.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים מעריב הבוקר מעריב השבוע ומוקד.

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

להלן פרוט השטחים:

בית חזיתי לרחוב מנחם עמוסי:

קומת קרקע יח"ד 1:

שטח עיקרי: קיים- 123.98 מ"ר, מוצע- 0.06 מ"ר, קיים+ מוצע 124.04 מ"ר (17.72% משטח המגרש)

(הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 19.04 מ"ר לקומת קרקע, מבוקש 124.04 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים).

שטח שירות: קיים-מקלט בשטח 11.20 מ"ר, מוצע: מחסן בשטח 12.97 מ"ר, קיים+מוצע 24.17 מ"ר.

משטחים לא מקורים: מצללה בחזית צפון בשטח 31.51 מ"ר.

שינויים פנימיים וחיצוניים: הקמת מדרגות פיתוח בחזית מזרח, שינוי מיקום דלת כניסה שינויי פתחים ושינויי פנים לצורך

חלוקה פנימית מחודשת.

קומה א' יח"ד 2:

שטח עיקרי: קיים-130.15 מ"ר, מוצע- הורדת שטח של 21.94 מ"ר עקב חישוב מחודש של שטח הקומה והעברת שטח עיקרי

לשירות ע"י הגדרת חדר כמחסן, קיים+מוצע 108.21 מ"ר (15.45% משטח המגרש)

(הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 1.96 מ"ר לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 1.25 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש

108.21 מ"ר במקום 105.00 מ"ר המותרים).

שטח שירות: מוצע- חדר שהוגדר כמחסן בשטח 10.92 מ"ר ומזווה בשטח 2.65 מ"ר, סה"כ 13.57 מ"ר.

משטחים לא מקורים: קירוי מרפסת קיימת במצללה בשטח 24.21 מ"ר בחזית מזרח.

שינויים פנימיים: שינויי פנים לצורך חלוקה פנימית מחודשת.

קומת גג יח"ד 2:

שטח עיקרי-מוצע: 28.76 מ"ר

שטח שירות-מוצע 11.83 מ"ר.

מרפסת פתוחה בשטח מ"ר-

סה"כ השטחים במבנה חזיתי קיים+מוצע:

יח"ד 1 קומת קרקע:

עיקרי: 124.04 מ"ר (17.72% משטח המגרש).
שירות: 24.17 מ"ר.

יח"ד 2 קומה א' וקומת גג:

עיקרי: 108.21 מ"ר (15.45% משטח המגרש).
שירות: 25.40 מ"ר.
קומת גג 28.76 מ"ר.

בית אחורי אמצעי במגרש יח"ד 3:

קומת מרתף:

קיים: 36.03 מ"ר כאשר חלק מהמרתף הינו ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי: קיים- 90.65 מ"ר, מוצע- הורדת שטח של 2.90 מ"ר עקב חישוב מחודש של שטח הקומה והעברת שטח עיקרי לשירות ע"י הגדרת חדר כמחסן, קיים+מוצע 87.75 מ"ר (12.53% משטח המגרש)
שטח שירות: מוצע- חלק מפינת משפחה שהוגדר כמחסן בשטח 10.70 מ"ר ושטח מקורה ע"י רצפת קומה א' בשטח 5.91 מ"ר, סה"כ 16.61 מ"ר.

משטחים לא מקורים: מצללות בחזית צפון ודרום בשטח 15.89 מ"ר.
שינויים פנימיים וחיצוניים: שינויי פתחים ושינויי פנים לצורך חלוקה פנימית מחודשת.

קומה א':

שטח עיקרי: קיים- 91.37 מ"ר, מוצע- 7.30 מ"ר, קיים+מוצע 98.67 מ"ר (14.9% משטח המגרש)
שטח שירות: מוצע- חדר שהוגדר כמחסן בשטח 8.29 מ"ר.

שינויים פנימיים וחיצוניים: שינויי פנים לצורך חלוקה פנימית מחודשת, הריסת מדרגות בחזית מערב ושינויים חיצוניים.

קומת גג:

מוצע: בניית קומת גג בשטח 74.51 מ"ר במקום 30 מ"ר המותרים ע"י הקלה "ניוד זכויות בשטח של 23.51 מ"ר מקומת קרקע (17.25 מ"ר) ומקומה א' (6.26 מ"ר) לקומת הגג.

(ניוד זכויות בשטח של 23.51 מ"ר מקומת קרקע (17.25 מ"ר) ומקומה א' (6.26 מ"ר) לקומת הגג.
הקלה של עד 6% משטח המגרש המהווים 21.00 מ"ר לקומת הגג, מבוקש 74.51 מ"ר במקום 30.00 המותרים.)

משטחים לא מקורים: מוצע- מרפסת מקורה במצללה בשטח 8.19 מ"ר.

סה"כ השטחים במבנה אחורי-אמצעי קיים+מוצע:

עיקרי: 186.42 מ"ר (26.63% משטח המגרש).
שירות: 24.90 מ"ר.

מרתף: 36.06 מ"ר

קומת גג 74.51 מ"ר

סה"כ שטחים בשני הבתים על המגרש קיים+מוצע

עיקרי: 418.67 מ"ר (59.81% משטח המגרש)
שירות: 74.47 מ"ר.

התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 1.6.21

הנכס המזרחי החזיתי לרחוב מנחם עמוסי משפחת **דעוס**:

קיימות 2 יח"ד. בקומת הקרקע מגורי הבן.

בקומה א' ובקומת הגג מגורי האב.

בקומת הקרקע:

- מדרגות מוצעות טרם נבנו.

- בחזית הדרומית קיימת מצללה עם עמודים מקורה פלסטיק עד לקו מגרש לאורך כל הפאה הדרומית.

בקומה א':

- בחזית הדרומית קיימת מרפסת תלויה המקורה בגג העליון בעומק של כ-1 מ' וברוחב של כ-2 מ' המסומנת להריסה - טרם נהרסה.

הנכס הדרומי משפחת **אמסלם**

בקומת הקרקע:

- מצללת עץ בחזית הצפונית משתרעת לאורך כל הפאה עד לקו המגרש בניגוד למוצע בבקשה. ויטרינות של מעטפת הוסרו, אך מסגרת הפרגולה ללא שינוי.

מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה
ישי-בעד
בן טובים-בעד
בנגה-נמנע
גבאי-נמנע

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

מרפסת פתוחה יח"ד 2 בקומת הגג להכניס לחישובי שטחים

גליון דרישות

- **אישורים וחתימות**
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- הסכמת שכן לבניה בקו 0.
- אישור תאגיד המים.
- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור חברת חשמל.
- אישור יועץ התנועה לוועדה.
- אישור מכבי אש, מקור.
- **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)
- אישור מח' תשתיות על מערכות אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול ,

עורך הדרישה : ענבר גרשי

סעיף 14	תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/9
פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021014 תאריך: 19/08/2021	

שם התכנית: מגרשים 110-114 חברת שרבט מתחם C צפון

סוג סעיף: דיון לצורך אישור

סוג תוכנית: תכנית בינוי

ועדה מקומית

מתנגדים

- אין התנגדויות

חוות דעת מנהלת מחלקת תכנון - אדר' ענבל מניסטרסקי - תאריך: 03/08/2021

תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 250:1 מכח תכנית 418-0195958 רנ/250/ב - מתחם C צפון. התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית.

מתחם שיווק: 4,3365, זכייין: זוהר וצפרייר שרבט בע"מ; אדריכלות: איל איצקין; אדר' נוף: אלתר תכנון נוף.

שטח התכנית: סה"כ 11,887 מ"ר

מגרש 110 - 2,548 מ"ר; מגרש 111: 2,467 מ"ר; מגרש 112: 1,862 מ"ר; מגרש 113: 2,656 מ"ר; מגרש 114: 2,354 מ"ר.

גוש: 5504, חלקה: 13, חלק מחלקה: 3.

יעוד הקרקע: מגורים ג', מגורים ד' ומסחר.

מספר יח"ד: 164 יח"ד.

הערות לתכנית:

1. תכנית הבינוי לוותה ונבדקה בהיבטים הבאים: אדריכלות, נוף ופיתוח, תנועה ותשתיות. תכנית הבינוי תואמת את התכנית המאושרת 418-0195958 ואת תוכניות הבינוי שבתוקף לרבות מס' יח"ד, מס' קומות, עקרונות הבינוי, חניה וכד'.
2. קיימים נושאים שידרשו בבקשות להקלות בהליך הבקשה להיתר בניה.
3. יש להשלים תיקונים גרפיים בתכנית.
4. חסרים כ - 760 מ"ר שטחי שירות במגרש 112. ניתן להשלים שטחי שירות אלו באמצעות איחוד מגרשים.
5. חריגה בתכניות הנדרשות עבור מגרשים 112-114. תוכנית הבינוי עומדת בתכנית הכללית. ניתן להסדיר את החריגה בתכנית באמצעות איחוד מגרשים.
6. חצרות פרטיות מסומנות בחריגה מקו הבניין כלפי הרחובות הצידיים..

8. נושאים שידרשו בהקלות:

א. חצרות פרטיות וגידור החורגים מקווי הבניין לכיוון הרחובות.

ב. נסיגות בחזיתות מעבר לקומה העליונה.

ג. איחוד מגרשים.

ג. חריגות נקודתיות בנתוני תכנית הבינוי ושטחי השירות באמצעות איחוד מגרשים.

התכנית קיבלה אישור עקרוני על ידי צוות הליווי של העירייה, משרד הבינוי והשיכון

ומשרד עורכי התכנית 418-0195958

תנאים לאישור התכנית:

1. יש לקבל את אישור הצוות המלווה מטעם העירייה ו/או המינהלת.

2. אישור משהב"ש לתכנית הבינוי הכולל את אישור האדריכל, אדריכל הנוף, מתכנן התנועה, והתשתיות.

3. אישור הגורמים הרלוונטים בעירייה לנספחים שיוגשו בנושאי: תנועה וחניה, ניקוז, שפ"ע ותאגיד המים.

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי רנ/בינוי/250/ב/9 בתנאים ובכפוף להערות אגף הנדסה, וכן בכפוף לפרסום הקלות כמפורט בחוות הדעת.

1. אישור מחלקת תכנון, לרבות נושאי אדריכלות נוף.
2. תיאום עם מתכנני התכנית התקפה 418-0195958.
3. תיאום עם משרד הבינוי והשיכון.
4. הגשת נספח מאזן חפירה ומילוי.
5. אישור מח' תשתיות לענין תנועה וניקוז.
6. אישור נספח הסדרי פינוי אשפה וגזם ע"י מחלקת שפ"ע.
7. אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים וביוב "עין אפק"
8. אישור תיאום תשתיות ע"י מנהל הפרוייקט מטעם מינהלת 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.
12. יש לקבל את אישור הצוות המלווה מטעם העירייה ו/או המינהלת.
13. אישור משהב"ש לתכנית הבינוי הכולל את אישור האדריכל, אדריכל הנוף, מתכנן התנועה, והתשתיות.
14. אישור הגורמים הרלוונטים בעירייה לנספחים שיוגשו בנושאי: תנועה וחניה, ניקוז, שפ"ע ותאגיד המים.

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 ועל פי דין.

בכבוד רב,

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