

## **פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021006**

**בתאריך: 26/04/2021 י"ד באייר תשפ"א שעה 17:00**

### **חברים:**

- ישי אדוארד - יו"ר ועדת משנה
- עומר רצון - חבר ועדה
- הערה:** הצטרף בשעה 17:45 ויצא בשעה 20:05
- מיכאל מלמד - חבר ועדה
- הערה:** הצטרף בשעה 17:30
- בני בנגה בית אור - חבר ועדה
- משה בן טובים - חבר ועדה

### **סגל:**

- משה לורברבוים - מהנדס הועדה
- אדר' יהונתן ספיר - מנהל אגף רישוי ופיקוח
- עו"ד פרומה פורת - יועצ"מ לעירייה
- הערה:** השתתפה באמצעות הזום
- עו"ד, משה כהן - יועצ"מ לוועדה
- ענבל מניסטרסקי - מנהלת מחלקת תכנון עיר
- ענבר גרשי - בודקת היתרים
- מיכל לדני - מנהלת תפעול

### **נעדרו:**

### **חברים:**

- בני אנניה - מ"מ חבר ועדה
- דורון אמסלם - מ"מ חבר ועדה
- יעקב אדמוני - מ"מ 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.
- 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

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציג לשכת התכנון משרד הפנים	יונתן יריחימוביץ	<b>נציגים:</b>
נציגת משרד איכות הסביבה	ורד אדרי	
נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות	רחלי כהן	
אגף רגולציה	נתנאל עובדיה	
אגף רגולציה	נקל ענת	
אגף רגולציה	שי תורג'מן יחזקאל	
אגף רגולציה	תהילה נתן	

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מספר 2021003 מתאריך 18/03/2021 - אושר

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2021004 דיון עקרוני	מכפילי החניה – יתרונות וחסרונות – הצגה עקרונית				5
2	תכנית מפורטת	418-0841833 דיון לצורך הפקדה	הוספת זכויות בנייה ברחוב ה' באייר 109.	גוש : 5485 מחלקה : 49 עד חלקה : 49	שי שמואל חסן	הא באייר 109	6
3	תכנית מפורטת	418-0861054 דיון בהתנגדויות	רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות	גוש : 5508 מחלקה : 60 עד חלקה : 60	קיימת התנגדות	רש"י 91 , שכונה : ותיקה	9
4	תכנית בינוי	רנ/בינוי/א/1 דיון לצורך אישור	יוסי כהן	גוש : 4271 מחלקה : 163 עד חלקה : 163	כהן יוסי	שד' שלמה המלך , שכונה : ראש העין חותיקה	12
5	תשריט איחוד	חמ/71/ד תשריט איחוד	אילן יהודה	גוש : 4274 מחלקה : 49 עד חלקה : 49	יהודה אילן ומיכל	צה"ל 68 , שכונה : צה"ל	14
6	תשריט איחוד	חמ/14/ג תשריט איחוד	גודיס צדקה	גוש : 4271 מחלקה : 108 עד חלקה : 108	צדקה גודיס	ארץ ישראל השלמה 22 , שכונה : שבזי	16
7	תשריט חלוקה	חמ/408/א תשריט חלוקה	ראובן פדלר	גוש : 4253 מחלקה : 47 עד חלקה : 47	פדלר ראובן	רמב"ם 31 , שכונה : רמב"ם	17
8	תשריט איחוד	חמ/479/ד' תשריט איחוד	נפתלי דייפני	גוש : 5508 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	נפתלי דיפאני	שילה 35	18
9	תשריט חלוקה	חמ/369/א תשריט חלוקה	רון מדרי	גוש : 4274 מחלקה : 124 עד חלקה : 124	רון מדרי	הצנחנים 22 , שכונה : אביב	19
10	תשריט איחוד	חמ/314/ד תשריט איחוד	משפחת יפת	גוש : 4272 מחלקה : 25 עד חלקה : 25	משפחת יפת	מלכי ישראל 61	20
11	תשריט חלוקה	חמ/877/א תשריט חלוקה	תצ"ר שאול וירדנה נתן	גוש : 4253 מחלקה : 135 עד חלקה : 135	שאול וירדנה נתן	רבי עקיבא 2 , שכונה : שכונת רמב"ם	21
12	תשריט חלוקה	חמ/183/ב' תשריט חלוקה	תצ"ר שלום נחמיה	גוש : 4270 מחלקה : 67 עד חלקה : 67	כפיר שלום	יורם חתוכה 49	22
13	תשריט חלוקה	חמ/13/ב תשריט חלוקה	תצ"ר קוממי זכריה	גוש : 4274 מחלקה : 112 עד חלקה : 112	קוממי זכריה ורויטל	הנביאים 25	24
14	תשריט חלוקה	חמ/493/ג תשריט חלוקה	תצ"ר רשות מקרקעי ישראל	גוש : 4259 מחלקה : 58 עד חלקה : 58	רשות מקרקעי ישראל	השריון , שכונה : צה"ל	25
15	תשריט חלוקה	חמ/414/ב תשריט חלוקה	תצ"ר גילי מעברי	גוש : 5507 מחלקה : 87 עד חלקה : 87	גילי מעברי	רש"י 73	26
16	תשריט חלוקה	חמ/748/ד תשריט חלוקה	מגד יחיאל	גוש : 4253 מחלקה : 120 עד חלקה : 120	מגד	שלום מנצורה 47	27
17	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	28
18	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	29

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
19	בקשה מקוונת עם הקלות	202023691	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4253 חלקה : 193 תכ' : אפ/2000	טלי כהן	רחוב מלאכי יוסף	32
20	בקשה להיתר	20200662	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 50 מגרש : 1	אוהד שמריהו	מלכי ישראל 60, וולפסון 32, וולפסון 34, עלית הנוער	33
21	בקשה להיתר	20200546	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	36
22	בקשה מקוונת עם הקלות	202024081	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4253 חלקה : 193 תכ' : אפ/2000	רחל יוסף	רחוב מלאכי יוסף	38
23	בקשה להיתר	20192036	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	39
24	בקשה להיתר	20180771	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5512 חלקה : 31 מגרש : 3123	עולי הראל וגלית	רחוב תורי זהב 40-34, שכונה : מצפה אפק	41
25	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	43
26	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	45
27	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	47
28	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/6 דיון לצורך אישור	מגרשים 105, 106, 129 רמי שבירו	גוש : ממגרש : 105 עד מגרש : 105		ראש העין	49
29	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	52
30	תכנית בינוי	רנ/בינוי/250/ב/10 דיון לצורך אישור	מגרש 126 - מתחם C צפון	גוש : ממגרש : 126 עד מגרש : 126		ראש העין	54
31	בקשה להיתר	20200050	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 5480 חלקה : 18 מגרש : 225	קבוצת רוכשים מעלה אפק (עו"ד אמתני ארליך)	רחוב שושנה דמארי 2, רחוב שושנה דמארי 4,	55
32	בקשה להיתר	20190713	בית צמוד קרקע למספר משפחות, תוספת למבנה קיים	גוש : 4253 חלקה : 62 מגרש : 1	דוד ואורטל הלל	סעדיה גאון 26, שכונה : ראש העין הותיקה	57

סעיף 1	דיון עקרוני: 2021004
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

תאריך פתיחה: 04/04/2021

### מהות הדיון

מכפילי חניה - יתרונות וחסרונות - הצגה עקרונית להחלטת הועדה

### חוות דעת

הצגת חוות דעת יועץ התנועה של הוועדה בנושא.

### מהלך דיון

משתתפים:

מיטל לוי - מנהלת מח' תחבורה

ליאור בר - יועץ תנועה חיצוני לוועדה

יועץ התנועה של הועדה הציג את נושא מכפילי החניה, היתרונות והחסרונות הרלוונטיים שבסוג זה לפיתרון חניה, והבטים טכניים והנדסיים הנוגעים למכפילי חניה. כמו כן הוצגו דוגמאות להנחיות של מספר ועדות עבור מכפילי חניה. הוצגו מספר המלצות עקרוניות לשימוש במתקן. הועדה דנה בנושא - חברי הועדה משמיעים טיעונים בעד ונגד.

הצעת החלטה משותפת: לשוב ולדון בנושא לאחר עבודת מטה, אגף הנדסה יכין הצעה עם המלצות וקריטריונים ברורים לפתרונות חניה המבוססים על מכפילים להצגה בוועדה.

### החלטות

לשוב ולדון בנושא לאחר עבודת מטה, אגף הנדסה יכין הצעה עם המלצות וקריטריונים ברורים לפתרונות חניה המבוססים על מכפילים להצגה בוועדה.

<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0841833</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

**שם התכנית:** הוספת זכויות בנייה ברחוב ה' באייר 109.

**סוג סעיף** דיון לצורך הפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 1,663.00 מ"ר (1.663 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/2000	כפיפות
ממ/830	כפיפות
אפ/במ/1/2009	כפיפות

### **בעלי עניין**

#### **המבקש**

יפעת שובי

יאיר שובי

רויטל חסן

שי שמואל חסן

חגית בלומנקרניץ

#### **בעל הקרקע**

יפעת שובי

יאיר שובי

רויטל חסן

שי שמואל חסן

פסח שורטוב

חגית בלומנקרניץ

אביעד עדן

נאוה עדן

יעל איון

עמיחי לוי

מיכל מנדלוביץ לוי

אביחי האלה

דרורה האלה

#### **עורך ראשי**

ארז גיאת

**כתובות** הא באייר 109

#### **גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5485	לא		49	49	כן

**גרסת הוראות התכנית:** 14 **גרסת תשריט התכנית:** 6

#### **מטרת התכנית**

הגדלת 2 יח"ד בקומת הקרקע ל-140 מ"ר ושינוי בקו בניין מזרחי (אחורי) וצפוני.

**חו"ד מהנדס - תאריך: 19/04/2021****הערות בדיקה - תאריך: 14/02/2021**

הגדלת 2 יח"ד בקומת הקרקע ל-140 מ"ר ושינוי בקו בניין מזרחי (אחורי) וצפוני.

1. שינוי קו בניין מזרחי (אחורי) וצפוני בהתאם לסעיף 4.62א(א).
  2. תוספת שטח בניה בהתאם לסעיף 4.62א(א)12.
- התכנית נשענת על פתרון תנועה שאושר בהיתר ונמצא מחוץ למגרש בשטח הציבורי הגובל - פתרון התנועה וטבלת מאזן חנייה לתכנית אושרו ע"י יועץ התנועה לתכנית.
- ישנן הערות לתכנית ולמסמכי הלוואי לתיקון, לרבות לעניין זכויות הבנייה ונספח הבינוי שעיקריהן:

07.02.2021

לכבוד  
**עו"ד ארז גיאת**  
**עורך התכנית**  
 שלום רב,

**הנדון: תכנית מס' 418-0841833 - הוספת זכויות ברחוב ה' באייר 109**

סימוכין: מסמכי תכנית שהועלו למבא"ת ליום 07.02.2021, מכתבי הערות מיום 17.06.2020 ואילך.

(מונה תדפיס הוראות 12, מונה תדפיס תשריט 6)

**להבא נא להקפיד להגיש מסמכים מתוקנים בצירוף מכתב נלווה בפירוט כל התיקונים שהוטמעו בתכנית, כמקובל. התכנית לא תיבדק ללא מכתב נלווה/ לכל הפחות תצהירים כנדרש בנוהל מבא"ת.**

**כלל ההערות תוקנו ממכתבינו הקודמים ובפרט מכתבי הערות מיום 17.06.2020 למעט ההערות שלהלן.**

1. נספח עצים בוגרים - הנסח הועלה כצרופה. הנספח הוא חלק ממסמכי התכנית, יש לערוך את הנספח לפי נוהל מבא"ת ולצרפו למסמכי התכנית (טבלה 1.7). יש לצרף את סקר העצים למסמכי התכנית ולא בצרופות ולערוך אותם לפי נוהל מבא"ת על דרישותיו.
2. בעלי עניין - יש לקלוט במערכת מבא"ת את פרטי בעלי העניין (טלפון ומייל) - הוטמע חלקית ממכתבי הערות קודמים.
3. דברי ההסבר לתכנית: מבוקש להסביר בצורה מפורטת יותר את המצב המאושר כיום ובפרט את המבוקש לתכנית (ראה את ההסבר המפורט שרשמתי לך לעניין טבלה 5, יש לקחת משם את הפירוט ולהבהיר ולפרט בדברי ההסבר לתכנית). הוטמע חלקית, יש לתקן. הערה חוזרת.
4. **מצב מאושר:** יש לערוך לפי נוהל מבא"ת (לסמן את גבולות התכניות המאושרות מסומנות בקו כחול מקווקו), וכן, תרשי"צ 3/35/6 החל על השטח אינו רלוונטי יותר כי החלוקה היום נרשמה לפיו ומה שרלוונטי היא התכנית הקובעת זכויות בניה - אפ/במ/2009/1. יש למחוק את התרשי"צ.

**מצב מוצע -**

5. **השלמת הבינוי ברקע המדידה לפי נוהל מבא"ת -** הושלם חלקית (לא הושלם במגרש מס' 257). ככל שהתקבל אישור שלא להשלים את המדידה בחלק זה, נא להעבירו אלינו. הערה חוזרת ממכתבנו שבסימוכין.
6. **בתחום התכנית בינוי החורג מקווי הבניין -** יש לסמן להריסה ולקבוע הוראות להריסתם. לחילופין, אם הבינוי אינו מיועד להריסה - יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם (מצב מוצע + הוראות).

**הוראות התכנית:**

7. **זכויות בניה מאושרות -** הערות לטבלת הזכויות. על מנת להציג את הנתונים בצורה נהירה יותר, מוצע לערוך את ההערה לטבלה 5 ולערוך נספח זכויות מאושרות באופן הבא: מדובר על מגרש 258 (חצי מחלקה 49 הכוללת גם מגרש 257) כאשר בפועל אוחדו שני מגרשים אלו לחלקה אחת 49. הבסיס לחישוב מצב מאושר הוא 90 מ"ר לדירה X 8 דירות = 720 ועוד 23 X 4 חדרים על הגג = 92 ובסך הכל מצב מאושר הוא 812 מ"ר. כמו כן מותרת לפי תכנית זו חנייה של עד 20 מ"ר לדירה. בתכנית המוצעת לדירה בקומת הקרקע אושר 90 מ"ר, התכנית מציעה תוספת של 50 מ"ר (42 עיקרי ו-8 שרות). מכאן שיש לתקן כלהלן את מסמכי התכנית - ההוראות בסעיף 2.2: " לפי סעיף 4.62א (12) - תוספת שטח בניה לשתי דירות בקומת קרקע של 42 מ"ר שטח עיקרי ו-8 מ"ר שטחי שרות לכל דירה ובסך הכל שטח כולל לכל דירה 140 מ"ר". בסעיף 5 - יש להציג בטבלת הזכויות את הזכויות לכלל היחידות בהתאם לתכניות החלות, וכן, לפתוח שורה חדשה שבה יוצגו הזכויות המתווספות לשתי דירות בקומת הקרקע - לסמן את הדירות בתשריטים בסימון מיוחד B-A, ולהוסיף את הזכויות לדירות הללו בטבלת הזכויות כנדרש. לחילופין, מאחר והתכנית המאושרת מתייחסת ומציגה שטח לדירה בודדת, להציג רק את המוצע לגבי שטחי שתי הדירות בלבד עם שטחי השרות ולהוסיף הערה מתחת לטבלה ולהציג את חישוב סך כל השטחים במגרש. בכל אחת מהחלופות בהן תבחר להציג את הזכויות, יש להוסיף בהערות לטבלה את שטח החנייה המאושר של 20 מ"ר לדירה. **הטבלה תוקנה בהתאם להערות אלו.**

**תאומים ואישורי יועצים: קיים אישור יועץ תנועה מתאריך 06/04/2021**

8. **אישור יועץ התנועה של התכנית -** בהמשך להנחייתי משיחתנו, יש להעביר את מסמכי התכנית על צרופותיהם הבדוקים ומאושרים בכתב במייל או לחילופין להעלות למבא"ת את אישורו תחת הצרופות. (ולא בעדכון טלפוני בע"פ/ במסרונים).
9. **נספח חניות מאושרות -** כחלק ממסמכי התכנית בעניין תנועה וחנייה -

מוצע לצרף את סידורי החנייה כחלק ממסכי התכנית או במסגרת הקו הכחול / כרקע בפתרון החנייה במסגרת נספח התנועה והחנייה, או כנספח (כפי שהסברתי לך טלפונית בעיקר לצורך הצגה בבדיקה של המחוזית לפי ס. 109) - לשיקולך.

הועברו למתכנן לתיקון הערות לבינוי ולאדריכלות:

1. נספח הבינוי לא מציג בצורה ברורה את המצב.
2. קווי הבניין לא סומנו בצורה ברורה - יש לסמן בצבע אדום בקו מקווקו ועבה מלווה בסימוני מידות לכיוון גבולות המגרש ובכל תוכניות המפלסים.
3. יש לסמן באותו אופן את קווי הבניין בחתכים ובחזיתות.
4. התייחסות להערה 6 לעיל - נראה כי קיימת חריגה מקו בנין לכיוון מזרח הן במבנה עצמו והן במחסן. לא מצאתי עדות בהוראות ובתשריט התוכנית לאפשרות לאשר זאת.
5. תוכנית קומה א' אינה משקפת את התוספת המבוקשת במלואה.
6. החזית הצפונית אינה משקפת נאמנה את יחס החריגה מקו הבניין - יתכן ויובהר לאחר תיקון תוכניות המפלסים.
7. ככלל הפתרון האדריכלי העיצובי בחיבור התוספת לקיים, כפי שמתבטא בחזית הבניין, לקוי.

#### **הערות היועמ"ש החיצוני לתכנית מיום 7.02.2021:**

- הואיל ומדובר בבית משותף, ובהרחבת דירות בלבד, די ב- 33% מבעלי הדירות כמגישים - 3 דירות מתוך 8 (התנאי מתקיים).
- סעיף 4.1.2 - ככל שהדברים אמורים בהיקף, בסוג ובמיקום שטחי השירות המותרים, יש להעתיק ובמדויק את הוראות התכנית התקפה. - טבלת הזכויות סעיף 5:
- 1. יש לוודא את היקף הזכויות במצב מאושר, פירוט המופיע בהערת שוליים 1 (לא צורפה טבלה מתאימה).
- 2. יש לפרט בטבלת הזכויות את כל 8 הדירות, ולתת את התוספת המבוקשת לשתי הדירות שבקומת הקרקע נשוא התכנית בלבד (יש לציין גם את סך כל השטחים המותרים במגרש).
- 3. לא צוין מהו היקף שטח השירות העל קרקעי המותר.
- 4. הגדלת דירות מותרת מכוח ס"ק 12 עד ל- 140 מ"ר שטח כולל (!), קרי - עיקרי ושירות ביחד (כולל למשל ממ"ד, מחסן דירת). בטבלת הזכויות נראה שנעשה תחשיב על בסיס 140 מ"ר שטח עיקרי בלבד (ראו הערת שוליים 1). יש לבדוק ולוודא.
- 5. בנספח הבינוי בולט בחלק האחורי (כך נראה) מחסן כשטח שירות בגובה של 2.2 מ', עם כניסה חיצונית, סמוך מאוד לגבול המגרש. יש לבדוק את העניין (ראו את ההערה הנוגעת לסעיף 4.1.2).

#### **מהלך דיון**

עומר רצון יצא מהדיון.

#### **החלטות**

**להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.**



<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0861054</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

**שם התכנית:** רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות

**סוג סעיף:** דיון בהתנגדויות

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 338.00 מ"ר (0.338 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/830	שינוי
גמ/2/448	שינוי
רנ/מק/2000	החלפה
אפ/2000	החלפה
אפ/171	החלפה

#### **בעלי ענין**

**בעל הקרקע**

יעקב יהודה

אלון עמרם

גל יהודה

סיגלית עמרם

תומר לידני

גלית לידני

**עורך ראשי**

אינה (משה) שושן

רש"י 91, שכונה: ותיקה

#### **כתובות**

#### **גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5508	לא	לא	60	60	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 10 **גרסת תשריט התכנית:** 2

#### **מטרת דיון**

דיון בהתנגדות

#### **מטרת התכנית**

שינוי בקו בנין קדמי והקלות לטובת יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש.

#### **הערות בדיקה - תאריך: 18/03/2021**

התכנית המוצעת מבקשת לאפשר הכשרת תוספת לבית עמידר קיים, שנבנתה בשנות השישים ולהסדיר תוספת חדשה שמתיישרת עם התוספת הישנה. ללא תוספת זכויות בניה. התכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם למפורט:

מצב מאושר: שטח עיקרי - 202.80 מ"ר (60% משטח המגרש) + 30.00 מ"ר עליית גג. סה"כ 232.80 מ"ר.

שטח שרות - 50.00 מ"ר מרתף, 12.50 מ"ר ממ"ד, 15.00 מ"ר חניה מקורה ועד 45.00 שטחי שרות (החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999 : 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יחיד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם : מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קווי בנין).  
מצב מוצע :

1. שינוי בקו בנין קדמי לפי סעיף 62א (א) (4) : מ-5 מ' ל-3.75 מ' (לבניה), 2.54 מ' (חצר אנגלית) ושינוי בקו בנין קדמי לעליית הגג : מ-11.0 מ' ל-9.0 מ'.
2. הקלות לפי סעיף 62א (א) (9) : א. ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע וגג : 18.30 מ"ר (12.94 מ"ר לטובת קומת קרקע ו-5.36 מ"ר לטובת עליית גג). ב. הקלה בקו בנין צדדי : מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.

התכנית נדונה בתאריך 15/07/20 ובתאריך 16/11/20 נדונה בשנית לאישור הפקדה.  
התכנית פורסמה כחוק להפקדה בתאריך 07/01/2021 בעיתונות ובתאריך 12/01/2021 בילקוט הפרסומים.  
התכנית עולתה לאתר הועדה כחוק בתאריך 07/01/2021.

בתאריך 07/03/2021 הוגשה התנגדות ולהלן עיקרי ההתנגדות :

1. התשריט בתכנית הנ"ל מחסיר שטח בנוי של בית המתנגד ואינו תואם את המצב הקיים.
2. אין באפשרות המתנגד להגיש התנגדות לנושא ניווד שטחים/ הקלות ללא קבלת תכנית הבניה ולכן שומר את זכות התנגדותו לנושא זה עם קבלתה.
3. בהתנגדות זו מבקש המתנגד למנוע מצב המוצג בתכנית יהווה בסיס או יכשיר כל תכנון בנייה עתידי העשוי לפגוע בכויות המתנגד.
4. לא הובאה לאישור המתנגד תוכנית בניה עתידית.
5. הבניה המבוקשת עולה בקנה אחד עם המניעה והקשיים שמערימים בפני המתנגד את ביצוע עבודות הטיח בביתו.

### הערות בדיקה

- בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020013 מתאריך 16/11/2020 הוחלט :
- לאשר את הפקדת התכנית בתנאים ובדרישות המפורטים בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית.  
הקו הכחול של התכנית יקבע בגבול מגרשם של המבקשים והוראותיה יחולו רק עליו.  
לשנות את הדרישה להריסת הגדר ולהתאימה לנסיבות העניין כדלקמן :
1. תנאי להיתר בנייה- בניית הגדר בתחום המגרש (ביעוד מגורים).
  2. קביעת הוראה מחייבת בעניין זה בהוראות התכנית.
  3. הוספת הוראה בהוראות התכנית בדבר סטייה ניכרת מתכנית לעניין הגדר וכל בינוי מחוץ לתחום המגורים.
  4. תנאי להפקדת התכנית : חתימה על כתב התחייבות המבטיח שהיום ייסוג לתחום המגרש.
  5. נספח הבינוי של התכנית יכיל בינוי מוצע בתחום המגרש בלבד ויכלול הקמת גדר בגבול המגרש.

### הערות בדיקה

- בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020009 מתאריך 15/07/2020 הוחלט :
- ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים בדרישות ותנאים המפורטים בגיליון הדרישות ובחוות דעת מהנדס הוועדה, וכן בתנאי : עומק החצר האנגלית לא תעלה על 1.5 מטר.  
בין הדרישות נכלל תנאי להפקדה : הריסת הגדר החורגת לתחום היעוד הציבורי דרך.

יזם התכנית פנה בבקשה לבטל את התנאי להפקדת התכנית בהריסת הגדר החורגת לתחום הדרך.  
לטענתו הגדר הוקמה על ידי העירייה (לא הוצגו אסמכות מתיק הרישוי כפי שהתבקש מהגורמים האמונים / יזם התכנית).  
כמו כן, ביקש להופיע בפני הוועדה להציג את טענותיו.  
מוצע :

1. לבחון כל אופציה המקובלת להסדיר את הבעייתיות אך מבלי שההליכים בתכנית יעצרו בהמשך, שכן מדובר על שימוש בשטח ציבורי וחריגת בנייה, הגם שלא היזם ביצע אותה. או בחלופות הבאות :
2. איחוד וחלקה מחדש מבלי לפרק את הגדר, כדוגמת מהמתווה שהוצע בהיוועצויות פנימיות טרם דיון בוועדת משנה.
3. מוצע להרחיב את תחום התכנית ולכלול בה גם את הגדר וזכות הנדרך, לסמן את הגדר להריסה ולהתנות תנאי להיתר בנייה הריסת הגדר.

4. לבחון את בקשת היזם להסדיר בתכנית את החריגות ולשנות קו כחול שיכלול את הגדר הקיימת ולשינויים בתכנית , בכפוף לאישור העירייה את התיקון בהיבט הקנייני. ככל שהוועדה תחליט על שינוי קו כחול, התכנית משתנה במילא ואז ניתן לשקול את הבקשה הנוספת של היזם לגבי שינויים בזכויות מכח פסק דין ו/או הסכמות עם השכן.

לשיקול דעת הוועדה

### **מהלך דיון**

משותפים בדיון :

מתנגד - אלירן תם

מבקשים - משפ' קנימח, אינה שושן עורכת התכנית

המתנגד, אלירן תם, מסביר את הסיבות להתנגדות (רשומות מעלה). בקצרה לטענתו המדידה המופיעה בתכנית אינה משקפת את הקיים בפועל בשטחו (שנמצא מעבר לקו הכחול), מבקש לתקן את השרטוט בהתאם למצב הקיים.

הצעה : לדחות את ההתנגדות לגופה, מטעם זה שאינה פוגעת במתנגד ולתת תוקף לתכנית

### **החלטות**

#### **לדחות את ההתנגדות לגופה.**

תחום התכנית המוצעת (הקו הכחול) הוא מגרש המבקשים בלבד. התכנית אינה פוגעת ואינה יכולה לפגוע במגרש המתנגד או בבנוי עליו כדין. הבנייה העתידית במגרש המבקשים היא על בסיס הקיר המשותף וללא חלונות. לעת הגשת בקשה להיתר מכוח התכנית, וככל שתכיל הקלות, תעמוד למתנגד זכות נוספת להגשת התנגדות.

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/196/א/1</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

**שם התכנית:** יוסי כהן  
**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור  
**סוג תוכנית:** תכנית בינוי  
 ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
בהתאם לתוכנית	רנ/196/א/1

**בעלי ענין**  
**המבקש**  
 כהן יוסי

**כתובות**  
**גושים חלקות**  
 שד' שלמה המלך, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271		לא	163	163	לא

**מטרת התכנית**  
 תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית רנ/196/א/1

**הערות בדיקה - תאריך: 14/04/2021**  
 בחלון 3 שנים מאישור עקרוני של תכנית הבינוי בתנאים, התכנית מוצגת שוב עם שתי חלופות לעניין החניה:  
 חלופה 1 - מרתף חניה חד קומתי  
 - מספר חניות נדרש: 34  
 - מספר חניות מוצע: 24  
 - מספר חניות חסרות: 10  
 כאשר מוצע למקם את החניות החסרות במגרש חניה שכן על דרך של כופר חניה.  
 חלופה 2 - מרתף חניה דו קומתי  
 - מספר חניות נדרש: 34  
 - מספר חניות מוצע: 48  
 - מספר חניות עודפות: 14

כמו כן הובהר למתכנן כי בכל מקרה נדרש אישור משרד התחבורה לנספח התנועה עקב קרבה למעגל התנועה.  
**בכל מקרה יש להציג תכנית בינוי חתומה בטרם המשך תהליך הרישוי.**

**הערות בדיקה - תאריך: 14/03/2017**  
 בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2017004 מתאריך 19/03/2017 הוחלט:  
**לאשר בתנאים:**

- תיקון התכנית כך שיתאימו לתב"ע ולנספחים מבחינת החנייה.  
**לאשר בכפוף להגשת המסמכים הבאים באישור מח' תכנון והגורמים בהתאם לעניין:**  
 א. תשריטי הבינוי בקני"מ 1: 500  
 ב. הוספת נספח בינוי ופיתוח נופי לאישור יועץ הנוף לעירייה, כולל מסמך הוראות בינוי ובו הנחיות בינוי ופיתוח, לרבות הצגת החזיתות המסחריות, עקרונות הפרדת חניות בין המגרשים והבניינים, הנחיות לבניה ירוקה, הנחיות להיתרי בניה לשצי"פים והשתלבותם במערך הניקוז והחילחול וכד'.  
 ג. נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ התנועה של העירייה. כולל מילוי דרישותיו לאישור הזזת מיקום כניסה למגרש.

- ד. נספח תשתיות מאושר ע"י מח' תשתיות.
- ה. נספח מים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים והביוב.
- ו. נספח נקוז מאושר ע"י יועץ הניקוז של העירייה ומתואם עם רשות הניקוז.
- ז. תיאום עם אגף שפ"ע ואישור יועץ הנופי לעירייה לנושאי פרטי פיתוח והסדרי פינוי אשפה.

#### אישור תכנית בינוי

- תכנית בינוי מפורטת לתב"ע רנ/196/א/1.
  - יש להראות את סיכום זכויות הבנייה המוצעות.
  - מוצעות 2 חניות החזית לרחוב, בניגוד לתב"ע.
  - יש לצרף תכנית תנועה וטבלת מאזן חניה.
  - מוצעות 19 חניות במרתף אחד.
  - בתב"ע, בנספח תנועה יש הגדרה לשתי קומות מרתף ודרישה ל-53 חניות, ומוצעות בתכנון 58 חניות.
  - הכניסה לחניון הינה במקום שונה מהמתוכנן בתב"ע.
  - יועץ התנועה של העירייה בדק ואין בעיה מבחינתו,
  - נדרש אישור משרד התחבורה למיקום הכניסה.
  - מוצעת מעלית אחת. יש לבדוק התאמה לתקנות.
- המתכנן מעדכן כי בתיאום עם יועץ תנועה תוגש תכנית חניות באופן שיכסה את שטחי הבנייה הנדרשים עפ"י תקן.

#### החלטות

##### **אישור תוכנית בינוי בתנאים**

לאשר את תכנית הבינוי על בסיס החלופה התואמת תכנית (שתי קומות מרתפי חניה). לעת הגשת בקשה להיתרי בנייה, תישקל ולגופה האפשרות להקלה מדרישה זו, ולהמרת קומת מרתף אחת בכפור חניה.

סעיף 5	תשריט איחוד: חמ/71/ד
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** אילן יהודה

**סוג סעיף:** תשריט איחוד

**סוג תוכנית:** תשריט איחוד

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,022.00 מ"ר (3.022 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	אפ/2000

**בעלי ענין**

**המבקש**

יהודה אילן ומיכל

**כתובות:** צה"ל 68, שכונה: צה"ל

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	49	49	כן

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקת משנה במגרש 1 בגוש 4274 חלקה 49 עפ"י דרישת רשות מקרקעי ישראל.

**הערות בדיוק - תאריך: 13/04/2021**

עפ"י דרישת מינהל, מבוקש לבטל חלוקת משנה במגרש. יש למן שביל גישה מרחוב צה"ל למבנה הקיים בעורף המגרש. למבנה העורפי הוצא היתר ללא חלוקת משנה עם סימון זכות מעבר. יש לסמן שביל זיקת הנאה המסומן בתשריט מאושר עם חלוקות המשנה.

לפני כ-15 שנה רכשו קרקע ברחוב הנ"ל, כאשר החלק שלנו הוא האחרון בשטח (החלק העורפי, שפונה לוואדי רבה, על משעול ציונה אושרי בכתובת הנ"ל).

על הקרקע שלנו בנינו את ביתנו עפ"י חוק ואנו מתגוררים בו למעלה מ-10 שנים.

את החלקים האחרים בקרקע, הפונים לכיוון רחוב צה"ל רכשו אחרים (שנים אחרי שקנינו ובנינו את ביתנו), ביניהם אילן יהודה. עם השנים נגררנו לדיונים משפטיים עקב העובדה שחלק מהשותפים לקרקע ביקשו לבצע חלוקה שונה של הקרקע, על מנת שימוצו כל זכויות הבניה עבור כל אחד מהרוכשים.

בעת התנהלות ההליך המשפטי היה תשריט שטח בו הופיע שביל זיקה ברוחב מטר, אך במסגרת הדיונים המשפטיים, ובהחלטת בית משפט, זומן שמאי שיעריך את כל השטחים והשמאי קבע תשלומי איזון שונים לפי החומר המשפטי (וביניהם התשריט המדובר), כאשר אנחנו אמורים לקבל 1/10 מתשלומי האיזון ביחס לשאר הבעלים בתת חלקה, בתמורה לכך שלא תתאפשר גישה ובכך בעצם ביטל את שביל הגישה ברוחב מטר לכל הרוכשים. בית המשפט בפסק הדין קיבל את החלטת השמאי באופן מלא, כמו כן שאר הצדדים לתביעה וביניהם אילן יהודה לא הגישו ערעור כל שהוא, היות ושאר הצדדים נהנו מקבלת תשלומי איזון גבוהים, או לחילופין הצד המשלם (אילן יהודה) נהנה מתשלום מופחת בכ-80,000 ש"ח פחות עבורנו.

לפני כשלושה שבועות הגיע אלינו מר אילן יהודה בבקשה שנחתום לו על תשריט חלוקה שמצייר תמונה בה אנו חבים לו עדיין את אותו שביל גישה. הסברנו לאילן בצורה חברית כי אין לנו יכולת לחתום לו על תשריט כזה, כיון שהוא סותר את קביעת השמאי ואת פסק הדין.

אילן הודיע לנו כי יפנה לעירייה למרות התנגדותנו לחתום כדי לאלץ את התשריט הזה.

אני מבקשת מכם שכל דיון שיתקיים בעניין זה, יערב אותו ויאפשר לנו להגיע ולהביע התנגדותנו ומצרפת לכאן את פסק הדין ואת החלטת השמאי של בית המשפט.

### **מהלך דיון**

ישי יצא מהדיון

### **החלטות**

לשוב ולדון לאחר חתימת כל בעלי הזכויות בנכס. ככל שיידרש, יוזמנו מתנגדים להישמע בפני הוועדה.

### **גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

<b>סעיף 6</b>	<b>תשריט איחוד: חמ/14/ג</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

**שם התכנית:** גודיס צדקה

**סוג סעיף:** תשריט איחוד

**סוג תוכנית:** תשריט איחוד

ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 2,975.00 מ"ר (2.975 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/203	בהתאם לתוכנית
אפ/2000	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

צדקה גודיס

**כתובות** ארץ ישראל השלמה 22, שכונה: שבזי

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4271	לא	לא	108	108	כן

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקת משנה וקביעת זכות מעבר לבנייה עתידית בעורף המגרש.

**הערות בדיקה - תאריך: 13/04/2021**

מבוקש לבטל חלוקת משנה וקביעת כניסה מרחוב ארץ ישראל השלימה בניגוד לתשריט שאושר עם כניסה משטח ציבורי פתוח.

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.



סעיף 7	תשריט חלוקה: חמ/408/א
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** ראובן פדלר

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,423.00 מ"ר (1.423 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

המבקש  
פדלר ראובן

**כתובות:** רמב"ס 31, שכונה: רמב"ס

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	לא	47	47	כן

**מטרת התכנית**

שינויים בשטח חלוקה עיקרית בין בעלים.  
עפ"י התשריט המאושר מיום 15.8.05 שטח מגרש 1 684 מ"ר, שטח מגרש 2 688 מ"ר.  
בתשריט המבוקש שטח מגרש 1 683 מ"ר ושטח מגרש 2 זהה.

**הערות בדיקה - תאריך: 11/03/2021**

שינויים בשטח חלוקה עיקרית בין בעלים.  
עפ"י התשריט המאושר מיום 15.8.05 שטח מגרש 1 684 מ"ר, שטח מגרש 2 688 מ"ר.  
בתשריט המבוקש שטח מגרש 1 683 מ"ר ושטח מגרש 2 זהה.  
המידות במגרש תואמות תשריט מאושר.  
סיכום השטחים בתשריט המוצע אינו תואם את השטח המצויין בתשריט המאושר.

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

סעיף 8	תשריט איחוד: חמ/479/ד'
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** נפתלי דייפני

**סוג סעיף:** תשריט איחוד

**סוג תוכנית:** תשריט איחוד

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,619.00 מ"ר (1.619 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

נפתלי דיפאני

**כתובות:** שילה 35

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5508	לא	14	14	כן	כן

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקת משנה במגרש 2 בין מגרש משנה 4 לבין מגרש משנה 5 עפ"י תשריט מאושר חמ/479/ב מיום 29.12.05

**הערות בדיקה - תאריך: 11/03/2021**

מבוקש לבטל חלוקת משנה בין מגרש 4 למגרש 5 המאושר בתשריט חמ/479/ב. יש לסמן ולרשום זכות מעבר ברוחב 3 מ' למגרש העורפי.

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות ואימות החתימות.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

<b>סעיף 9</b>	<b>תשריט חלוקה: חמ/369/א</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

<b>שם התכנית:</b>	רונן מדרי
<b>סוג סעיף</b>	תשריט חלוקה
<b>סוג תוכנית</b>	תשריט חלוקה
	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	3,078.00 מ"ר (3.078 דונם)

<b>יחס</b>	<b>מספר תכנית</b>
בהתאם לתוכנית	2000/אפ

#### **בעלי ענין**

**המבקש**  
רונן מדרי

**כתובות** הצנחנים 22, שכונה: אביב

#### **גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	124	124	כן

#### **מטרת התכנית**

שינויים בחלוקת משנה במגרש 1.

#### **הערות בדיקה - תאריך: 11/03/2021**

עפ"י תשריט מאושר מיום 30.8.10 מגרש 1 חולק ל - מגרשי משנה.

בתשריט המבוקש מגרש 1 שונה למגרש 2.

מבוקש להגדיל מגרש 2/1 ל - 492 מ"ר במקום 470 מ"ר, מגרש 2/2 להקטין ל - 474 מ"ר במקום 484 מ"ר ומגרש 2/3 להקטין ל - 473 מ"ר במקום 485 מ"ר.

בתשריט המבוקש מסומנת זכות מעבר גם מרחוב הצנחנים בנוסף לזכות המעבר שסומנה מרחוב הנביאים.

#### **החלטות**

##### **להוריד מסדר היום**

יש להעמיד תחילה את המבקשים על משמעות שינוי שטחי המגרשים, בהיבט זכויות הבנייה וכמות יחידות הדיור.

#### **גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

סעיף 10	תשריט איחוד: חמ/314/ד
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** משפחת יפת

**סוג סעיף:** תשריט איחוד

**סוג תוכנית:** תשריט איחוד

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,313.00 מ"ר (1.313 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/197	בהתאם לתוכנית
אפ/2000	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

משפחת יפת

**כתובות:** מלכי ישראל 61

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272	לא	לא	25	25	כן

**מטרת התכנית**

ביטול חלוקה משנה במגרש 2 בין תת משנה 4 ותת משנה 5 כך ששטח המגרש יהיה 827 מ"ר.

**הערות בדיקה - תאריך: 14/01/2021**

יש להעביר אישור זכויות עדכני.

יש להראות חלוקה תת חלקה 25/1 עפ"י תשריט מאושר.

סימון בניה ללא היתר. - יבדק.

קיים יפוי כח שניתן ע"י יפת מלאכי ז"ל לטובת רחל מלאכי והחתום ע"י עו"ד אסף ברק.  
עפ"י תשריט חתום מיום 23.9.04, קיימת חלוקת משנה במגרש 2 המחלק לתתי משנה 4 ו- 5 מבוקש לאחד מגרש 5 ומגרש 4 למגרש אחד בשטח של 827 מ"ר.

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות  
ובדיקת יפויי כח ע"י יועמ"ש.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בניה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

סעיף 11	תשריט חלוקה: חמ/877/א
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר שאול וירדנה נתן

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

**שטח התוכנית:** 1,365.00 מ"ר (1.365 דונם) ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**  
**המבקש**  
 שאול וירדנה נתן

**כתובות**  
**גושים חלקות**  
 רבי עקיבא 2, שכונה: שכונת רמב"ם

גוש	גוש נוסף	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא	135	135	כן

**מטרת התכנית**  
 חלוקה עיקרית וחלוקת משנה במגרש 1 לצרכי רישום, עפ"י תשריט מאושר.

**הערות בדיקה - תאריך: 24/03/2021**  
 מבוקש תשריט לצרכי רישום עפ"י תשריט מאושר מיום 22.1017 קיימים שינויים קלים במידות ביחס לתשריט המאושר.

**החלטות**  
 מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.
- הריסת גדר הפולשת לתחום הדרך.

סעיף 12	תשריט חלוקה: חמ/183/ב'
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר שלום נחמיה

**סוג סעיף** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 3,086.00 מ"ר (3.086 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

המבקש

שלום נחמיה

כפיר שלום

**כתובות** יורם חתוכה 49 - 51, שבזי 118 - 120

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4270		לא	67	67	כן

**מטרת התכנית**

תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**הערות בדיקה - תאריך: 01/03/2021**

מבוקש תשריט לצורכי רישום.

חלוקה עיקרית תואמת תשריט מאושר.

שינוי חלוקת משנה:

מגרש 1: 976 מ"ר מגרש 2: 487 מ"ר

מגרש 3: 650 מ"ר מגרש 4: 798 מ"ר.

שינוי מתשריט חלוקה חמ/183/א מיום 10.04.2014

מגרש 6/1: 488 מ"ר מגרש 6/2: 488 מ"ר מגרש 6/3: 487 מ"ר.

מגרש 3: 700 מ"ר מגרש 5: 748 מ"ר

בתשריט המוצע מבוקש לבטל חלוקת משנה מאושרת בתשריט קודם בין מגרש 6/1 ומגרש 6/2, כך ששטח המגרש יהיה 976 מ"ר.

מגרש 3 הוקטן ל- 650 מ"ר, מגרש 4 שמספרו בתשריט הקודם היה 5 הוגדל ל- 798 מ"ר.

מגרש 2 שמספרו היה 6/3 ללא שינוי.

**החלטות**

להוריד מסדר היום

על התצ"ר לסמן להריסה את כל הבנוי ללא היתרים במגרש.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.

- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.

- סימון להריסה מבנים לא חוקיים
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

סעיף 13	תשריט חלוקה: חמ/13/ב
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר קוממי זכריה

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	אפ/2000

**בעלי ענין**

**המבקש**

קוממי זכריה ורויטל

**כתובות:** הנביאים 25

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	112	112	כן

**מטרת התכנית**

תצ"ר לאישור

חלוקה לפי תשריט מאושר חמ/13/א מיום 16/11/05

**הערות בדיקה - תאריך: 01/02/2021**

יש לסמן מחסנים ומדרגות ללא היתר להריסה  
לצרף נסח טאבו מרוכז  
החתמת כל בעלי הזכויות בנכס .

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.



סעיף 14	תשריט חלוקה: חמ/493/ג
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר רשות מקרקעי ישראל

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
אפ/191/ב	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

רשות מקרקעי ישראל

**כתובות:** השריון, שכונה: צה"ל

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4259	לא		58	58	כן

**מטרת התכנית**

תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית אפ/191/ב

**הערות בדיקה - תאריך: 22/02/2021**

התשריט מבוסס על תכנית אפ/191/ב.  
מדובר במגרשים שהוקצו לבנייה עצמית דרך החברה הכלכלית  
אין התאמה לתכנית אפ/191/ב.  
יש להסביר חלקות 78, 80, 74, 76 עם סימון הפקעה.  
להראות הפקעות בצד מזרח לאורך רחוב השריון.  
יש להראות מגרשים 9, 10, 11, 12, 13 לפי תכנית רנ/מק/191.  
חלקות 23, 24, 45, 46, 47, 48, 49, 50 יש להראות לפי תכנית אפ/191 לרבות רחוב הגר"א ורחוב מודיעין.  
יש לתקן בטבלת השטחים מגרש 104 שב"צ ולא שב"פ.  
יש להראות חלקות 53, 54 בהתאם לתכנית לצרכי רישום שאושרה.

**החלטות**

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע בתנאים ע"י הועדה המקומית  
יש להרחיב את התצ"ר על כל תחום תכנית אפ/191/ב  
לתקן מגרש 104 שב"צ במקום שב"פ.

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- חתימה וחותמת מקורית של מודד מוסמך ע"ג התשריט.
- תיקון תשריט בתאום עם מהנדס הועדה.

סעיף 15	תשריט חלוקה: חמ/414/ב
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר ג'ולי מעברי

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,145.00 מ"ר (2.145 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/2000	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

**המבקש**

ג'ולי מעברי

**כתובות** רש"י 73

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5507		לא	87	87	כן

**מטרת התכנית**

תשריט לצורכי רישום

**הערות בדיוק - תאריך: 04/03/2021**

מבוקש חלוקה לצורכי רישום

תואם תשריט חלוקה חמ/414 מיום 20.07.99

**החלטות**

מאושר בתנאי השלמת גליון דרישות

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.
- הצהרת המבקש שלא בוצעה עיסקת פיצול עם המינהל.

סעיף 16	תשריט חלוקה: חמ/748/ד
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

**שם התכנית:** מגד יחיאל

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 1,378.00 מ"ר (1.378 דונם)

מספר תכנית	יחס
2000/אפ	בהתאם לתוכנית

**בעלי ענין**

המבקש  
מגד

**כתובות:** שלום מנצורה 47

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4253	לא		120	120	כן

**מטרת התכנית**

שינויים בחלוקת משנה במגרש 2.

**הערות בדיקה - תאריך: 13/04/2021**

מבוקש שינוי בחלוקת משנה במגרש 2 ביחס לתשריט מאושר.  
מגרש 2/1 ששטחו עפ"י תשריט מאושר 349 מ"ר ובתשריט המבוקש 311 מ"ר.  
מגרש 2/2 ששטחו עפ"י התשריט המאושר 340 מ"ר ובתשריט המבוקש 378 מ"ר.  
החלוקה אינה תואמת תשריט המאושר.  
בתשריט המבוקש זכות המעב ברוחב 3 מ' משויכת למגרש האחורי.  
נוצרת בעיית כניסה לרכב למבנה בחזית המגרש.

**החלטות**

**להוריד מסדר היום**

**גליון דרישות**

- נסח טאבו לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- סימון להריסה מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בנייה.

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202419\1	תיק בניין: 427010400001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

**תאריך פתיחה:** 29/11/2020 **סטטוס:** תשלום פקדון

**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.

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

**מהות הפרסום:**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 240.72 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח 191.41 ויח"ד 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 בדיוק - תאריך: 15/03/2021**

**מבקשים:**

פיצול יח"ד קיימת בשטח 240.72 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח 191.41 מ"ר ויח"ד 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**

**החלטה לשוב ולדון** בישיבה הבאה

סעיף 18	בקשה להיתר: 20200022	תיק בניין: 42590390002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

תאריך פתיחה: 02/01/2020 סטטוס: תשלום פקדון

#### 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.

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

#### 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

**החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה**

סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202369\1	תיק בניין: 42531930000
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

תאריך פתיחה: 15/11/2020 סטטוס: תשלום פקדון

#### בעלי עניין

##### מבקש

טלי כהן, ת.ז. 034383901, מלאכי יוסף 8 ראש העין, 050-4448344  
יאיר 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

החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה



סעיף 20	בקשה להיתר: 20200662	תיק בניין: 42720500001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

תאריך פתיחה: 28/04/2020 סטטוס: ישיבה

#### בעלי עניין

##### מבקש

אוהד שמריהו, ת.ז. 031203102, מלכי ישראל 62 ראש העין, 052-9203521

##### עורך

רוני הנדסה

##### אחראי לתכנון השלד

רוני הנדסה

כתובת: מלכי ישראל 60, וולפסון 32, וולפסון 34, עלית הנוער 45, עלית הנוער 47, רחוב מלכי ישראל 62, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 50 מגרש: 1

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1334.00 מ"ר

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

#### מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע בשטח של 11.73 מ"ר+ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר+תוספת קומה א' בשטח 82.54 מ"ר שטחי שירות בשטח 35.22 מ"ר ועליית גג.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	21/06/2020	21/07/2020

#### מהות הפרסום

קומת קרקע: תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 12.96 מ"ר, מתוכם 6.48 מ"ר לקומת הקרקע וניוד זכויות בשטח של 14.88 מ"ר מקומות הגג לקומת קרקע, מבוקש 86.16 מ"ר במקום 64.8 מ"ר המותרים.  
קומה א': תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 12.96 מ"ר, מתוכם 6.48 מ"ר לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 11.99 מ"ר מקומות הגג לקומה א', מבוקש 83.27 מ"ר במקום 64.8 מ"ר המותרים.  
הקלה של 30% ללא פתחים בקו בניין אחורי, מבוקש 2.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.  
הקלה של 10% בקו בניין אחורי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.  
הקלה לבניית ממ"ד בקו בניין אחורי, מבוקש קו בניין 0.00 במקום 3.00 מ' המותרים.

#### הערות בדיקה - תאריך: 16/11/2020

##### זכויות

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

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

גודל המגרש 1334 מ"ר, לא קיימת חלוקה ע"ג המגרש, תותר בניה של 5.55 יח"ד, החלק היחסי של המבקש 216 מ"ר. קומת מרתף-50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע- 400.2 מ"ר ( 64.8 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש)

קומה א'- 400.2 מ"ר ( 64.8 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש)

קומת גג-30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות-45 מ"ר ליחידה.

##### מבקשים:

תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בבית צמוד קרקע דו משפחתי.

בהיתר מס' 20050340 הוצג הבית המבוקש בבקשה הנוכחית (דרומי) להריסה ובמקומו אמור היה להיבנות דו משפחתי, בפועל רק החלק הצפוני של הדו משפחתי נבנה והבית המיועד להריסה לא נהרס ולא נבנה עפ"י ההיתר משנת 2005, בשנת 2011 הוגשה בקשה לפיצול היתר עבור הבית הצפוני ובבקשה מוצג הבית הדרומי (המבוקש בבקשה הנוכחית) באותו קונטור המיועד להריסה, עקב כך נוצר מצב בשטח של שני בתים ללא מרחק תיקני ביניהם.

#### מבוקשות ההקלות הבאות:

קומת קרקע: תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 12.96 מ"ר, מתוכם 6.48 מ"ר לקומת הקרקע וניוד זכויות בשטח של 14.88 מ"ר מקומת הגג לקומת קרקע, מבוקש 86.16 מ"ר במקום 64.8 מ"ר המותרים.  
קומה א': תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 12.96 מ"ר, מתוכם 6.48 מ"ר לקומה א' וניוד זכויות בשטח של 11.99 מ"ר מקומת הגג לקומה א', מבוקש 83.27 מ"ר במקום 64.8 מ"ר המותרים.  
הקלה של 30% ללא פתחים בקו בניין אחורי, מבוקש 2.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.  
הקלה של 10% בקו בניין אחורי, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.  
הקלה לבניית ממ"ד בקו בניין אחורי, מבוקש 0.00 מ' בניין 3.00 מ' 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-קיים: 73.00 מ"ר, **מוצע: 11.73 מ"ר**. קיים+מוצע 84.73 מ"ר.  
על המגרש בנויים עוד 5 יח"ד, שטח קומת הקרקע שלהן 330.36 מ"ר+בית מבוקש 84.73 מ"ר, קיים+מוצע 415.09 מ"ר (31.11% משטח המגרש)

שטח שירות-מוצע: ממ"ד בשטח 12 מ"ר, מחסן בשטח 11.84 מ"ר, קירות ממ"ד בשטח 1.43 מ"ר ושטח מפולש בשטח 9.95 מ"ר, סה"כ שטח שירות מוצע 35.22 מ"ר.

##### קומה א':

שטח עיקרי- **מוצע: 82.54 מ"ר**.

על המגרש בנויים עוד 5 יח"ד, שטח קומה א' שלהן 320.88 מ"ר+בית מבוקש 82.54 מ"ר, קיים+מוצע 403.42 מ"ר (30.24% משטח המגרש)

##### קומת גג:

**מוצע:** יציאה לגג בשטח 11.56 מ"ר ובגובה 1.80 מ', גובה קומת הגג הונמד מכיון שלא נותרו שטחים בגג עקב ניוד שטחים לקומת קרקע וקומה א'.

משטחים לא מקורים: מוצע-מרפסת פתוחה בשטח 54 מ"ר.

סה"כ השטחים ביחידה המבוקשת קיים+מוצע:

עיקרי: 167.27 מ"ר (12.53% משטח מגרש)

שירות: 35.22 מ"ר

#### הערות בדיקה - תאריך: 21/06/2020

בדיקה מול היתרים קודמים

שטחים לא תואמים

במגרש קיימות 6 יח"ד-בדיקת הסטורית הקלות

גודל המגרש 1334 מ"ר,

ניתן להקים 5.5 יח"ד

400.2 מ"ר לקומה

היחידה המבוקשת נמצאת על מגרש בשטח 216 מ"ר.

64.8 מ"ר לקומה

#### החלטות

##### החלטה לאשר בתנאים

יש להראות היצמדות לקיר הבית הנוסף בקומת הקרקע באמצעות פטיו, להנחת דעתו של מהנדס העיר. בקומה א' יישמר מרחק של 3 מ' לפחות מקיר הבית הנוסף.

## עורך הדרישה:

סעיף 21	בקשה להיתר: 20200546	תיק בניין: 427101200001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

תאריך פתיחה: 19/03/2020 סטטוס: תשלום פקדון

#### 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.

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

#### 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 מ-2.40 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 יחידות.

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 יחיד 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 מ-40% 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 מקומות הקרקע נאטמה ולא קיימת גישה בפועל מתוך הנכס.

סה"כ השטחים ביחיד 1+2 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 יחיד

219.9 מ"ר לקומה

73.3 ליחיד

733/2 366.5 מ"ר

109.95 מ"ר לחצי מהמגרש לקומה

#### **מתנגדים**

-

#### **החלטות**

**החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה**

סעיף 22	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202408\1	תיק בניין: 42531930000
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

תאריך פתיחה: 23/11/2020 סטטוס: תשלום פקדון

#### 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.

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

#### 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: 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 לחוקהבקשה פורסמה בעיתונים המבשר ישראל היום ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, חלק מהגובלים חתמו ע"ג הבקשה ולחלקם נשלח דואר רשום. לא התקבלו התנגדויות

#### החלטות

החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה

סעיף 23	בקשה להיתר: 20192036	תיק בניין: 55070660002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

**תאריך פתיחה:** 16/12/2019 **סטטוס:** תשלום פקדון

#### 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.

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

#### 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 חיצוני.

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 חיצונית 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 בדיוק - 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

החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה



סעיף 24	בקשה להיתר: 20180771	תיק בניין: 54970003123
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

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.

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

#### 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 בני מתכנית מס' 418-0131003, 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 קרקעיות 764.48 מ"ר ל 4 יח"ד, 191.12 מ"ר מ"ר ליחידה.

שטחי שירות על קרקע 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 ובית 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**

**החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה**

<b>סעיף 25</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/2</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

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

**סוג סעיף** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

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

**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 תמיהיל 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 המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2020021 מתאריך 01/02/2021 הוחלט: ההחלטה תתקבל בישיבה הבאה עד לבחינת סוגיית תמיהיל 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

### החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה

## 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 פינני אשפה.
- אישור תאגיד המים והביוב.
- עמידה בהוראות התכנית לגבי תכנית, 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 26</b>	<b>תכנית בינוי : רנ/בינוי/250/ב/3</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך : 26/04/2021</b>	

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

**סוג סעיף** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

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

**בעלי ענין**

**המבקש**

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

**כתובות** שכונה : מיתחם C

<b>ממגרש</b>	<b>עד מגרש</b>	<b>שלמות מגרש</b>	<b>תכנית</b>
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 תמחיל 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 (תמחיל דירות).

**הערות בדיקה - תאריך: 25/07/2019**

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2020021 מתאריך 01/02/2021 הוחלט :  
**ההחלטה תתקבל בישיבה הבאה עד לבחינת סוגיית תמחיל 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

החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה

<b>סעיף 27</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/4</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

**שם התכנית:** מגרש 102 גיא ודורון לוי מיתחם C צפון

**סוג סעיף:** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

ועדה מקומית

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

**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 תמחיל 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: 4,3361, זכיון: גיא ודורון לוי, אד' ערן לשם, נוף מרחב ירוק.  
**פרטי התכנית:**

שטח התכנית 4971 מ"ר,

גוש 5499: חלקה: 9 בחלקות, 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 (תמחיל דירות).

**הערות בדיקה - תאריך: 25/07/2019**

בישיבת ועדת המיטלה 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**

**החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה**



<b>סעיף 28</b>	<b>תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/6</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021</b>	

#### **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**

**החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה**

סעיף 29	תכנית בינוי: רנ/בינוי/250/ב/8
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021	

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

**סוג סעיף** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**המבקש**

רמי שבירו

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
131	131		
301	301		

**מטרת דיון**

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

**הערות בדיקה - תאריך: 20/01/2021**

בינוי בתוקף : רנ/בינוי/250/ב/1.

סמכות : מקומית

מתחם שיווק : 43363 זכיי : 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**

**החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה**

סעיף 30	תכנית בינוי : רנ/בינוי/250/ב/10
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך : 26/04/2021	

**שם התכנית:** מגרש 126 - מתחם C צפון

**סוג סעיף** דיון לצורך אישור

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

ועדה מקומית

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
126	126	כן	

#### הערות בדיוק - תאריך: 20/01/2021

**תכנית בינוי מפורטת 250:1 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 בדיוק

(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.

#### החלטות

**החלטת ועדה מקומית לשוב ולדון בישיבה הבאה**

סעיף 31	בקשה להיתר: 20200050	תיק בניין: 5475
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

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

#### בעלי עניין

##### מבקש

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

##### בעל הנכס

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

##### עורך

ישי בויגנמן

##### אחראי לתכנון השלד

אמנון לוינצקי

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

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

**תוכניות:** רנ/50/א

**יעוד:** מגורים א'

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

#### מהות הבקשה

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

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

#### מהות הפרסום

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

#### מידע מישיבות קודמות - תאריך: 14/01/2021

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

##### החלטה לאשר בתנאים

יש לבצע את כל התיקונים האחרונים שנשלחו למתכנן

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020010 מתאריך 05/08/2020 הוחלט:

##### החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2020007 מתאריך 24/06/2020 הוחלט:

##### החלטה לשוב ולדון

לשוב ולדון לאחר מיצוי הליך הפרסום ומסירת הודעות אישיות לגובלים.

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

שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר.

##### משטחים לא מקורים:

##### קומת קרקע:

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

**קומה א':**

מבוקשת מצללה בשטח 11.60 מ"ר.

**הערות בדיקה - תאריך: 08/09/2020**

מובא לדון נוסף לאחר קבלת דו"ח פיקוח עפ"י דרישת הוועדה מתאריך 5/8/2020  
להלן ממצאי דו"ח הפיקוח מתאריך 12/8/2020

ביקרתי בנכס בתאריך 12/8/20. מדובר על בדיקה בנכס שושנה דמארי 2.  
מצאתי כי:

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

**הערות בדיקה - תאריך: 14/01/2020**

**זכויות:**

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

**מבקשים:**

תוספת בניה בקומת קרקע וסגירת מרפסת בקומה א', תוספת מצללה גגון וסככת חניה+שינויי פנים בבית צמוד קרקע אחד 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.

**החלטות**

החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה



סעיף 32	בקשה להיתר: 20190713	תיק בניין: 5973
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021006 תאריך: 26/04/2021		

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

#### בעלי עניין

#### מבקש

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

#### עורך

זילברמן רעות יהל

#### אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

כתובת: סעדיה גאון 26, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4253 חלקה: 62 מגרש: 1

תוכניות: אפ/190

יעוד: אזור מגורים א'2

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

#### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בקומת קרקע בשטח של 100.10 מ"ר ובקומה א' בשטח של 114.92 מ"ר והקמת 2 יח"ד צמודות בשטח כולל של 374.81 מ"ר, 2 ממדי"ם 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.

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

#### 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 משיבות קודמות - תאריך: 11/04/2021

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 המיזנה 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

החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה

בכבוד רב,

עו"ד ישי אדוארד

סגן ומ"מ ראש העיר

ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה