

## **פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021011**

**בתאריך: 01/07/2021 כ"א בתמוז תשפ"א**

### **חברים:**

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| ישי אדוארד   | - יו"ר ועדת משנה |
| מיכאל מלמד   | - חבר ועדה       |
| משה בן טובים | - חבר ועדה       |
| יעקב אדמוני  | - מ"מ חבר ועדה   |

### **סגל:**

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| משה לורברבום             | - מהנדס הועדה           |
| ענבל מניסטרסקי           | - מנהלת מחלקת תכנון     |
| אדר' יהונתן ספיר         | - מנהל אגף רישוי ופיקוח |
| עו"ד פרומה פורת          | - יועצ"מ לעירייה        |
| עו"ד, משה כהן            | - יועצ"מ לועדה          |
| נועם חבורה - בודק תכניות | - בודק תשריטים          |
| ענבר גרשי                | - בודקת היתרים          |
| מיכל לדני                | - מנהלת תפעול           |

### **נעדרו:**

### **חברים:**

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| עומר רצון        | - חבר ועדה     |
| בני אנניה        | - מ"מ חבר ועדה |
| דורון אמסלם      | - מ"מ חבר ועדה |
| בני בנגה בית אור | - חבר ועדה     |
| עומר שכטר        | - חבר ועדה     |
| מעוז שלום        | - מ"מ חבר ועדה |
| עופר גבאי        | - חבר ועדה     |
| עדי אביאני       | - מ"מ חבר ועדה |

### **סגל:**

- |                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| אפרת כהן        | - סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון. |
| 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            |
| מתי שטרית        | - נציג מכבי אש                |
| רוזליה פישקין    | - נציגת משרד הבריאות          |
| יונתן יריחימוביץ | - נציג לשכת התכנון משרד הפנים |

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
	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 מקוונת עם הקלות מספר: 20202783\1  
מתנגד גודיס אברהם ורוחמה

בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20210351\1  
מתנגד ינון שפירא

בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20210319\1  
מתנגד יובל ויעל קט

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מספר 2021008 מתאריך 31/05/2021 -אושר

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	418-0841833	הוספת זכויות בנייה ברחוב ה' באייר 109.	גוש : 5485 מחלקה : 49 עד חלקה : 49	שי שמואל חסן	הא באייר 109 , שכונה :	4
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20202783\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5507 חלקה : 17 מגרש : 2	שגיב לוי קיימת התנגדות	הסנהדרין 37, שכונה : ראש העין הותיקה	6 שעה : 18:00
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20210364\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינויים ללא תוספת	גוש : 5489 חלקה : 195 מגרש : 673	פלטיאל ברק	ראש העין, 13	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20210351\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4274 חלקה : 48 מגרש : 2	שמחה עמרן קיימת התנגדות	רחוב צה"ל 74, שכונה : ראש העין הותיקה	10 שעה : 18:15
5	בקשה להיתר	20161447	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 202 מגרש : 173	צוברה הראל ודנה	רחוב מלכי ישראל 8, שכונה : אביב	12
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20202284\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 5508 חלקה : 15 מגרש : 1	יהודה סייג	רחוב שילה 55, שכונה : ראש העין הותיקה	14
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20202703\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5511 חלקה : 15	יפה ואגימי	הר המור 36	16
8	בקשה להיתר	20200789	בית צמוד קרקע דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4272 חלקה : 68 מגרש : 1	מאיר אמסלם	רחוב מנחם עמוסי 26, שכונה : ראש העין הותיקה	18
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20202282\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 4274 חלקה : 116 מגרש : 1	משה רוני	הנביאים 28, רחוב חותמי המגילה 50, רחוב חותמי	22
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20210320\1	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5480 חלקה : 132 מגרש : 152	לירן שטיינר	רחוב אלוף הרב גורן 24, רחוב אלוף הרב גורן 26	24
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20210319\1	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5480 חלקה : 132 מגרש : 152	נעה בן דוד קיימת התנגדות	רחוב אלוף הרב גורן 24, רחוב אלוף הרב גורן 26	26 שעה : 18:30
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20210399\1	בית צמוד קרקע חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 4274 חלקה : 111 מגרש : 2	אהרון חללי	רחוב הנביאים 4, שכונה : ראש העין הותיקה	28
13	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	30
14	בקשה להיתר	20200022	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 העין	33 שעה : 19:00
15	תשריט חלוקה	חמ/436 ד תשריט חלוקה	פנחס סעדיה	גוש : 4274 מחלקה : 131 עד חלקה : 131		גיון קנדי 76 , שכונה : ראש העין הותיקה	35

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 418-0841833</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021</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	שינוי
אפ/במ/1/2009	שינוי
ממ/830	כפיפות

#### **בעלי ענין**

##### **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 גיא

#### **מתנגדים**

- אין התנגדויות

**כתובות** הא באייר 109, שכונה:

#### **גושים חלקות**

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

גרסת תשריט התכנית: 6

גרסת הוראות התכנית: 15

### **מטרת התכנית**

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

### **הערות בדיקה - תאריך: 19/04/2021**

### **מטרת התכנית**

הגדלת 2 יח"ד בקומת הקרקע ל 140 מ"ר ושינוי בקו בנין אחורי, צידי ימני וצידי שמאלי.

### **הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין אחורי, צידי ימני וצידי שמאלי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. תוספת שטח בנייה לשתי הדירות בקומת הקרקע בהיקף של 42 מ"ר שטח עיקרי ו 8 מ"ר שטח שירות לכל דירה ובסך הכל 140 מ"ר לכל דירה - לפי סעיף 62א(א)(12) לחוק התו"ב.

התכנית עולה לדיון חוזר לבקשת העורך לצורך קביעה הוראה בדבר שינוי קו בנין דרומי (ימני) מ 3 מ' ל 2 מ'. זאת בנוסף לקביעת הוראה בדבר שינוי קו בנין אחורי וצידי שמאלי שאושרו ע"י הועדה בתאריך 26/04/21. התכנית נדונה בוועדה המשנה בתאריך 26/04/2021 לאחר השלמת דרישות הועדה מיום 14/02/2021 בה הוחלט על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.

פתרון התנועה - התכנית נשענת על פתרון תנועה שאושר בהיתר ונמצא מחוץ למגרש בשטח הציבורי הגובל - פתרון התנועה וטבלת מאזן החניה אושרו ע"י יועץ התנועה.

### **החלטות**

להפקיד את התכנית במתכונתה העדכנית והמתוקנת בכפוף לתנאי אגף הנדסה. כתב השיפוי יחתם על ידי שני בעלי הדירות שבקומת הקרקע בלבד, שהם יוזמי התכנית המוצעת ובעלי העניין היחידים בה.

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202783\1	תיק בניין: 5854
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

תאריך פתיחה: 29/12/2020 סטטוס: לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

שגיב לוי, ת.ז. 039336748, הסנהדרין 37 ראש העין, 052-7444748

עינת לוי, ת.ז. 300106606, הסנהדרין 37 ראש העין, 054-6838832

##### עורך

אזולאי יוסי

##### אחראי לתכנון השלד

אלישע רוני

##### כתובת:

הסנהדרין 37, שכונה: ראש העין הותיקה

##### גוש וחלקה:

גוש: 5507 חלקה: 17 מגרש: 2

##### תוכניות:

אפ/198

##### יעוד:

אזור מגורים א'2

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה: שינוי שימוש

##### מהות הבקשה

פיצול יח"ד לפי תקנה 117 בשטח של 59.98 מ"ר + תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף+הריסת גג רעפים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	01/03/2021	31/03/2021

##### מהות הפרסום

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 296.51 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף וקומת קרקע בשטח של 236.53 מ"ר ויח"ד 2 בקומת מרתף בשטח של 59.98 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 09/06/2021

##### 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 358 מ"ר, קיימת חלוקה על המגרש.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 107.40 מ"ר לכל המגרש

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

##### מבקשים:

תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף הריסת גג רעפים על גבי גג בטון מעל חניה ופיצול יח"ד לפי תיקון 117 לחוק.

##### מבוקשות ההקלות הבאות:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 296.51 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף וקומת קרקע בשטח של 236.53 מ"ר ויח"ד 2 בקומת מרתף בשטח של 59.98 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים ישראל היום המבשר ומוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים.

התקבלה התנגדות ע"י השכן הגובל מכיוון צפון- משפחת גודיס.

##### להלן פרוט השטחים:

#### מרתף+קומת קרקע:

שטח עיקרי קיים: 62.13 מ"ר, מוצע: העברת מחסן משרות לעיקרי בשטח 11.78 מ"ר, בניית מחסן בחזית מזרח בשטח 8.38 מ"ר + חצר אנגלית, קיים+מוצע 82.29 מ"ר (22.98% משטח המגרש)  
שטח שירות: קיים-45.48 מ"ר וחניה בהיתר בשטח 19.76 מ"ר, מוצע-ביטול מחסן בשטח 11.78 מ"ר, קיים+מוצע 57.26 מ"ר.  
(בהיתר המקורי אושרה קומת מרתף וקומת קרקע באותו מפלס, תוצאה של שיפועי קרקע קיימים)  
כמו"כ מבוקש פיצול לפי תיקון 117, שטח היחידה המפוצלת 59.98 מ"ר.

#### קומת א':

שטח עיקרי: קיים-136.48 מ"ר.

#### מתנגדים

- גודיס אברהם ורוחמה

#### מהלך דיון

נוכחים:

שגיב ועינת לוי - המבקשים

עו"ד הלפגוט המייצגת את המבקשים.

אברהם גודיס-המתנגד

עו"ד מרקוביץ' המייצג את המתנגדים.

הצוות המקצועי מציג את הבקשה ואת מהות ההתנגדות.

המבקשים והמתנגדים מציגים את טיעוניהם.

יעקב אדמוני יוצא מהדיון

ישי - בעד

בן טובים-בעד

מיכאל מלמד-בעד

#### החלטות

לאחר שמיעת המבקשים והמתנגדים - לשוב ולדון לאחר סיום במקום של חברי הוועדה וגורמי המקצוע, לטובת לימוד השטח והתרשמות בלתי אמצעית.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 202103641	תיק בניין: 549400000673
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 11/02/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

פליטאל ברק, ת.ז. 000359216, אילנות 13 ראש העין, 054-7938418

ברק יונה ופליטאל, אחר 52352671, אילנות 13 ראש-העין, 40800

##### עורך

אזולאי יוסי

##### אחראי לתכנון השלד

קסקוף חוסה

##### כתובת:

ראש העין, 13

##### גוש וחלקה:

גוש: 5489 חלקה: 195 מגרש: 673

##### תוכניות:

אפ/1/2003, אפ/3/2003

##### יעוד:

מגורים א'

##### שטח מגרש:

500.00 מ"ר

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

##### תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת

#### מהות הבקשה

בקשה לשינויים בהיתר + פיצול יח"ד לפי תקנה 117 + תוספת שטח עבור הנגשה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	02/03/2021	01/04/2021

#### מהות הפרסום:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 367.95 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 במפלס הכניסה, קומת מפלס 2.82- וקומת מפלס הרחוב 6.21- בשטח של 308.06 מ"ר ויח"ד 2 בקומה מפלס 2.82- בשטח של 59.89 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק. הקלה של עד 5% באחוזי הבניה שהם 25.00 מ"ר, מבוקש 9.37 מ"ר לקומת מפלס הרחוב 6.21- בשל ביצוע התאמת נגישות.

#### הערות בדיקה - תאריך: 08/06/2021

##### זכויות:

עפ"י תכנית מתאר אפ/1/2003 שטח מגרש מינמלי 400 מ"ר, במבנה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש אולם לא יותר מאשר 250 מ"ר, במנה דטוקומתי תותר בניה של 30% לכל קומה, שטח מרתף 50 מ"ר, קווי בנין לפי תשריט, קידמי 5 מ' צדדי מערבי 3 מ' צדדי מזרחי 2.90 אחורי 4 מ', לכל בניין תותר הקמת חצקר משק שטחה לא יעלה על 25 מ"ר ויחשב כשטח שירות, קירות חצר המשק אפשרי שיגיעו עד קו בניין קידמי אחורי או צידי 0, קירות שיבנו בקו בניין 0 או עד 2 צ' מבול מגרש שכן לא יתאפשר לפתוח בהם פתחים כלשהם. חצר משק תקורה בקירוי קל שלא יבלוט מעבר לקירות החצר, קירות חצר המשק בחומרים ובדוגמא כמו בבניין הקיים, חצר המשק תקורה בגג קל רעפים דמוי רעפים או לוחות כיסוי פלסטי שקוף.

##### מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 355.62 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 במפלס הכניסה, קומת מפלס 2.82- וקומת מפלס הרחוב 6.21- בשטח של 295.73 מ"ר ויח"ד 2 בקומה מפלס 2.82- בשטח של 59.89 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק. תוספת שטח עיקרי תוספת שטח שירות עבור נגישות ושינויים פנימיים, **גודל המגרש 500 מ"ר**.

##### מבוקשות ההקלות הבאות:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 367.95 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 במפלס הכניסה, קומת מפלס 2.82- וקומת מפלס הרחוב 6.21- בשטח של 308.06 מ"ר ויח"ד 2 בקומה מפלס 2.82- בשטח של 59.89 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק. הקלה של עד 5% באחוזי הבניה שהם 25.00 מ"ר, מבוקש 9.37 מ"ר לקומת מפלס הרחוב 6.21- בשל ביצוע התאמת נגישות. ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים: ישראל היום המבשר ומוקד. מודעת פרסום נתלתה על הנכס



דואר רשום נשלח לגובלים

**לא התקבלו התנגדויות**

**להלן פרוט השטחים:**

**מפלס -6.21:**

שטח עיקרי-קיים: 22.29 מ"ר.

שטח שירות-קיים: חניה בשטח 25 מ"ר, מרתף בשטח 13 מ"ר, חצר משק בשטח 3.78 מ"ר, מעלית בשטח 3.61 מ"ר.

מוצע: מעברים לצורך נגישות מתוך הקלה של 5% בשטח של 9.37 מ"ר. קיים+מוצע 54.76 מ"ר.

**מפלס -2.82:**

שטח עיקרי-קיים 73.09 מ"ר, מוצע: הורדה בשטח של -0.37 מ"ר. קיים+מוצע 72.72 מ"ר.

הבקשה לפיצול מבוקשת במפלס הזה, שטח יח"ד המפוצלת הינו 59.89 מ"ר.

שטח שירות- קיים: ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, מרתף בשטח 36.98 מ"ר.

**מפלס +0.00:**

שטח עיקרי-קיים: 152.29 מ"ר, מוצע: 2.80 מ"ר, קיים+מוצע 155.09 מ"ר

שטח שירות- העברת מיקום חצר משק מחזית מזרח לחזית מערב, חצר משק מאושרת בשטח 13.08 מ"ר, חצר משק מבוקשת 0.53 מ"ר סה"כ חצר משק 13.61 מ"ר, מבוקש הקטנת חדר מכוונות לשטח של 1.56 מ"ר (חדר מכוונות מאושר 4 מ"ר).

משטחים לא מקורים- קיים: 11.76 מ"ר, פרגולה בשטח 35.66 מ"ר. מוצע: ביטול בריכת שחיה ובניית ג'קוזי בחזית דרום

בשטח 5.72 מ"ר.

כמו"כ מבוקשות קשתות פלדה לתמיכת צמח מטפס ומדרגות מחוץ לקו בניין לכניסה ליח"ד מפוצלת מבוקשת.

**סה"כ השטחים קיים+מוצע**

עיקרי: 249.58 מ"ר (49.91% משטח המגרש)

שירות+מרתף 107.95 מ"ר.

משטחים לא מקורים: 47.42 מ"ר

## **מהלך דיון**

הצוות המקצועי מציג את הבקשה.

ישי-בעד

מיכאל מלמד-בעד

בן טובים-בעד

אדמוני-בעד

## **החלטות**

### **החלטה לשוב ולדון**

לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסום חוזר, המכיל גם הקלה בקו בניין לטובת מדרגות מוצעות לדירה המפוצלת. לא מאושרת ובכל

מקרה הקלה של 5% נוספים לטובת נגישות, בהיעדר הצדקה עניינית ו/או בסיס חוקי.

גגון על גבול מגרש להכניס לטבלה ולחישובי השטחים.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210351\1	תיק בניין: 427404800002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 10/02/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

שמחה עמרן, ת.ז. 041350133, צה"ל 74 ראש העין, 050-5628292

##### בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

##### עורך

אינה משה

##### אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

##### כתובת:

רחוב צה"ל 74, שכונה: ראש העין הותיקה

##### גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 48 מגרש: 2

##### תוכניות:

אפ/2000

##### יעוד:

מגורים א/1

##### שטח מגרש:

356.00 מ"ר

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

##### תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

אישור מצב קיים: תוספת בקומת קרקע ובקומה א' + פרגולה עץ

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	10/02/2021	12/03/2021

#### מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צידי של עד 10%, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.  
הקלה בקו בניין אחורי של עד 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

#### הערות בדיקה - תאריך: 03/06/2021

מבוקש להכשיר בנייה קיימת בקומת קרקע בשטח של 14.33 מ"ר, שינוי סככת רעפים לפרגולה ע"י פירוק הרעפים.  
קומה א' קיימת לאישור בשטח של 98.59 מ"ר.  
מדובר בבנייה במגרש עורפי הגובל עם שטח ציבורי פתוח ואדי ראבה.  
הכניסה למגרש הינה מרחוב צה"ל ע"י זכות מעבר.  
קיים היתר למבסנה המבוקש משנת 87, קומה אחת בשטח של 159.04 מ"ר  
מסגרת הבנייה הקיימת תואמת היתר.  
שטח המגרש עפ"י תשריט מאושר 757 מ"ר.  
30 % משטח המגרש מאפשר בנייה בשטח של 227.10 מ"ר.  
קיים שטח של 159.04 מ"ר עפ"י היתר, מבוקש להוסיף בקומת הקרקע 14.33 מ"ר ובקומה א' 98.59 מ"ר.  
השטח הקיים + המבוקש בקומת הקרקע עומד בזכויות המותרות לקומה.  
מבוקש להגביה את הבניין לצורך מימוש התוספת בחלל הגג.  
ההקלה המבוקשת הינה בקו בנין צדדי.

שיחה טלפונית עם המתנגד ביום 24.6.21 על מנת להזמין לדיון בנושא ההתנגדות שהגיש.  
כמו כן הוזמנה המבקשת באותו המעמד.

#### מתנגדים

- ינון שפירא

## **מהלך דיון**

נוכחים :

שמחן עמרן ובעלה - המבקשים

שפירא ינון -המתנגד

הצוות המקצועי מציג את הבקשה ואת מהות ההתנגדות .

המבקשים והמתנגדים מציגים את טיעוניהם.

ישי -בעד

בן טובים-בעד

מיכאל מלמד-בעד

## **החלטות**

### **החלטה לאשר בתנאים**

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה (בתנאים). ההתנגדות שהוגשה אינה נוגעת לעצם הבקשה להיתר ו/או להקלות שנתבקשו, וכל עניינה דרישה לנקיטה בהליך פלילי נגד המבקשים בגין בנייה חורגת, כתנאי לדיון או למתן היתר. החלטה בעניין זה צריכה להתקבל ובנפרד ע"י גורמי הפיקוח והתביעה העירונית, ועפ"י שיקול דעתם.

## **גליון דרישות**

- \*\*אישורים וחתימות\*\*
- אישור מ.מ.י .
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- 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 .
- \*\*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 5	בקשה להיתר: 20161447	תיק בניין: 42721430005
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

תאריך פתיחה: 21/12/2016 סטטוס: היתר/טופס 4

#### בעלי עניין

##### מבקש

צוברה הראל ודנה, ת.ז. 033864927, מלכי ישראל 8 ראש העין

##### עורך

עמרם אלון

##### אחראי לתכנון השלד

עמרם אלון

כתובת: רחוב מלכי ישראל 8, שכונה: אביב

גוש וחלקה: גוש: 4272 חלקה: 202 מגרש: 173

תוכניות: אפ/209

יעוד: מגורים א/3 שטח מגרש: 260.00 מ"ר

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

#### מהות הבקשה

זכות טיעון טרם קבלת החלטה לביטול היתר בניה שניתן על רקע מפת מדידה שאינה תואמת מצב תכנוני וכללה גם רצועת שצ"פ.

(אישור יחידת דיור קיימת חלק ממבנה דו משפחתי בן 2 קומות בשטח כולל של 185.83 מ"ר, מרתף הכולל ממ"ד בשטח של 61.23 מ"ר ושרות בשטח כולל של 24.18 מ"ר.)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		22/02/2017	17/03/2018

#### מהות הפרסום:

ניוד 1.98 מ"ר מקומת הגג לטובת קומה א', במקום 78 מ"ר המותרים, מבוקש 79.98 מ"ר.  
ניוד 20.51 מ"ר מקומת גג לטובת קומה א', במקום 78 מ"ר, מבוקש 98.51 מ"ר.  
הקלה בקו בנין צדדי עד 10 % במקום 4 מ' מבוקש 3.87 מ'.

#### הערות בדיקה - תאריך: 02/05/2021

בישיבה מס' 2018003 מתאריך 18/03/2018 הוחלט:

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.

תיקון הערות שנרשמו ע"י התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.

השלמת הדרישות.

בתנאי מהנדס העיר.

לאחר תלונה שהתקבלה וחשש לאי סדרים בקבלת ההיתר (מדידה שגויה) הוחלט להעלות לדיון מחודש.

#### הערות בדיקה - תאריך: 21/12/2016

לא ניתן להנפיק נוסח פרסום ל 6%, מהסיבה שתכנית אפ/209 הופקדה לאחר אוגוסט 89.

ניתן לנייד זכויות אך לא להוסיף.

בעבר כשהוגשה הבקשה ע"י בן שמעון אישרנו בהקלה רק ניוד זכויות וקו בנין עד 30 % ללא פתחים,

לכן יש למצוא פתרון אחר.

מדובר בהכשרת בניה קיימת.

בעבר הוצא היתר שבוטל ע"י הועדה מהסיבה שאגרות והיטלים שולמו באמצעות המחאה שלא כובדה ומהסיבה שהבניה בוצעה שלא בהתאם.

22.2.17 הוגשה תכנית מתוקנת, בה מבוקש לנייד זכויות מקומת הגג לטובת קומת קרקע וקומה א', כמו כן מבוקשת הקלה בקוי בנין. זכויות הבניה נגזרות משטח מגרש של 260 מ"ר המשוייכות למבקש. בקומת קרקע ניתן % 30 משטח של 260 מ"ר קרקע = 78 מ"ר, מבוקש 79.98 מ"ר. בקומה א' מבוקש 98.51 מ"ר. בקומת גג מבוקש 7.34 מ"ר. מבוקש לנייד מקומת הגג 1.98 מ"ר לטובת קומת קרקע ו - 20.51 לטובת קומה א'. בקומת גג מבוקש 7.34 מ"ר, כל הזכויות לכל המבנה נוצלו.

מדובר בבנין אחד, לא ניתן לדון במחצית הבנין, יש להגיש בקשה להכשרת כל הבנין ע"ש הבעלים הרשום ובחתימתו.

הוגש תשריט חלוקה בו מבוקשת חלוקה בין שתי היחידות הקיימות. זכויות הבנייה נגזרו משטח 260 מ"ר שנוצר בעקבות אישור התשריט.

ביום 5.2.18 הוגשה תכנית מתוקנת על רקע התשריט שאושר, בתכנית מבוקשת הקלה לנייד זכויות לטובת קומת קרקע וקומה א' וכן הקלה בקוי בנין.

הבקשה להקלה לנייד 1.98 מ"ר מקומת הגג לטובת קומה א', במקום 78 מ"ר המותרים, מבוקש 79.98 מ"ר, נייד 20.51 מ"ר מקומת גג לטובת קומה א', במקום 78 מ"ר, מבוקש 98.51 מ"ר, הקלה בקו בנין צדדי עד % 10 במקום 4 מ' מבוקש 3.87 מ', פורסמה בעיתונים ישראל היום ביום 15.2.18, המבשר ביום 14.2.18, מוקד ביום 15.2.18, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום.

ניתן לאפשר את הבנייה המבוקשת מהסיבה שהבנין אינו בשני קוי 0.

## החלטות

**החלטה להוריד מסדר היום**

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202284\1	תיק בניין: 55080150001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 05/11/2020 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

יהודה סייג, ת.ז. 023645260, שילה 55 ראש העין, 052-2429044

##### עורך

כאמל בדיר

##### כתובת:

רחוב שילה 55, שכונה: ראש העין הותיקה

##### גוש וחלקה:

גוש: 5508 חלקה: 15 מגרש: 1

##### תוכניות:

אפ/2000

##### יעוד:

מגורים א/2

שטח מגרש: 741.00 מ"ר

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

#### מהות הבקשה

בניית בית דו משפחתי הכוללים מרתף בשטח 98.84 מ"ר+ממ"דים בשטח 25 מ"ר וקומת קרקע בשטח 214.12 מ"ר.

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

#### מהות הפרסום:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשטח של 44.03 מ"ר ליח"ד מס' 1 ו- 47.75 מ"ר ליח"ד מס' 2.

#### הערות בדיקה - תאריך: 09/06/2021

##### 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 741 מ"ר, לא קיימת חלוקה על המגרש

ניתן להקים ע"ג המגרש 3.08 יח"ד.

מרתף 50 מ"ר ליחידה.

קומת קרקע 222.3 מ"ר לכל המגרש

קומה א' 222.3 מ"ר לכל המגרש

חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה.

שטחי שירות 45 מ"ר ליחידה.

##### מבקשים:

בניית דו משפחתי 2- יח"ד בעורף המגרש הכוללות: קומת מרתף וקומת קרקע, בחזית המגרש קיימת יח"ד בשטח 99.96 מ"ר.

##### מבוקשות ההקלות הבאות:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשטח של 44.03 מ"ר ליח"ד מס' 1 ו- 47.75 מ"ר ליח"ד מס' 2.

ההקלות פורסמו בשלושה עיתונים ידיעות כלכליסט ומוקד

מודעת פרסום נתלתה ע"ג הנכס

דואר רשום נשלח לגובלים.

לא התקבלו התנגדויות

##### להלן פרוט השטחים:

##### מרתף:

יח"ד 2 אמצעית 49.42 מ"ר+ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, סה"כ 61.92 מ"ר.

יח"ד 3 עורפית 49.42 מ"ר+ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר, סה"כ 61.92 מ"ר.

##### קומת קרקע:

#### שטח עיקרי :

יח"ד 2 אמצעית **108.92 מ"ר** (14.69 % משטח המגרש)

יח"ד 3 עורפית **105.20 מ"ר** (14.19 % משטח המגרש)

יח"ד 1 לא כלולה בבקשה בשטח 99.96 מ"ר (13.48 % משטח המגרש) + יח"ד 1 ויח"ד 2 מבוקשות, סה"כ **314.08 מ"ר** (42.38 % משטח המגרש)

#### שטח שירות :

יח"ד 2 אמצעית כניסה מקורה בשטח **2.70 מ"ר**.

יח"ד 3 עורפית כניסה מקורה בשטח **2.70 מ"ר**.

#### משטחים לא מקורים

יח"ד 2 אמצעית מצללה מפלדה בשטח **26.30 מ"ר**.

יח"ד 3 עורפית מצללה מפלדה בשטח **25.20 מ"ר**.

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

ישי-בעד

מלמד-בעד

בן טובים-בעד

אדמוני-בעד

#### החלטות

##### החלטה לאשר בתנאים

הסכמה פוזיטיבית של שכן לבנייה בקו אפס

הצגת צבעים בכל התכניות

מספור מדרגות

פרוט חומרים

הערות מגרסא 3

#### גליון דרישות

##### מחלקת מידע

- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד + אחראי לביקורת באתר + יועץ בטיחות הבניה (ככל שנדרש) + קבלן מבצע + מתכנן שלד + עורך בקשה.
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה. (יש לציין גידור, מיקום מנוף ורדיוס במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח, מיקום שירותים כימיים, כניסת/יציאת משאיות מהאתר בניה)
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.

##### מחלקת מידע

- הצהרת מודד מוסמך לסימון 0.00 מתווה יסודות
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - סימון קווי בניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - גמר יסודות וממ"ד/מקלט(טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין(טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (תקנה 20א') חתימת מהנדס למקלט/ממ"ד
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו - 2016

**עורך הדרישה :** יפעת מעברי - מידענית

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202703\1	תיק בניין: 6372
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 20/12/2020 **סטטוס:** תשלום אגרות והיטלים

#### בעלי עניין

##### מבקש

יפה ואגימי, ת.ז. 022981419, הר המור 36 ראש העין, 052-3507981

##### בעל הנכס

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

##### עורך

עוז אלעד

##### אחראי לתכנון השלד

סרסור זוהרי

##### כתובת:

הר המור 36

##### גוש וחלקה:

גוש: 5511 חלקה: 15

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

##### תאור הבקשה:

שינוי שימוש

#### מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 212.54 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 49.61 מ"ר, ויח"ד שנייה בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 162.93 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	20/12/2020	19/01/2021

#### מהות הפרסום:

שינוי שימוש במרתף לצורך מגורים בשטח של 49.61 מ"ר ליח"ד אחת, ויח"ד שנייה בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 162.93 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 05/05/2021

##### מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 212.54 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 49.61 מ"ר, ויח"ד שנייה בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 162.93 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק+שינויים פנימיים, שינויים בפיתוח שטח והקמת מצללות בחזית צפון ודרום בשטח 20.62 מ"ר. הבקשה פורסמה בעיתונים ישראל היום המבשר ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, מהגובלים חתמו ע"ג הבקשה.

##### לא התקבלו התנגדויות

התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 7/3/21

מצללה בקומת קרקע ובקומה א' ותוספת בניה בקומת הגג.

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

ישי-בעד

מלמד-בעד

בן טובים-בעד

אדמוני-בעד

#### החלטות

##### החלטה לאשר בתנאים

אישור פיקוד העורף

אישור שפי"ע

תיקון הערות מדו"ח פיקוח



תיקון הערות שנשלחו למתכנן  
חומה חורגת מגבולות מגרש-הריסה לפני היתר  
הצגת כל הבנוי והכשרתו אם ניתן

**עורך הדרישה:**

סעיף 8	בקשה להיתר: 20200789	תיק בניין: 427206800001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

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

#### בעלי עניין

##### מבקש

דעוס משה ומזל, אחר 05684576, מנחם עמוסי 26 ראש העין  
נאוה 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.

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

#### 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.

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

#### 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 מ"ר 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 1 מ' וברוחב של 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  
מלמד-בעד  
בן טובים-בעד  
אדמוני-בעד

### **החלטות**

#### **החלטה לאשר בתנאים**

הריסה לפני מתן היתר של כל המוצג להריסה בבקשה.  
מחסנים ביטול דלת פנימית ופתיחת דלת חיצונית+אטימת חלונות, גובה מחסנים 2.20 מ'.  
מרפסת פתוחה יח"ד 2 בקומת הגג להכניס לחישובי שטחים

**עורך הדרישה:**

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202282\1	תיק בניין: 42741160001
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 05/11/2020 **סטטוס:** לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

משה רוני, ת.ז. 056611239, הנביאים 28 ראש העין, 052-6868052

##### עורך

יהונתן עזאני

##### כתובת:

הנביאים 28, רחוב חותמי המגילה 50, רחוב חותמי המגילה 52, שכונה: ראש העין הותיקה

##### גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 116 מגרש: 1

##### תוכניות:

אפ/2000

##### יעוד:

מגורים א/1

שטח מגרש: 471.00 מ"ר

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי

תאור הבקשה: שינוי שימוש

#### מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 284.43 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 223.92 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 60.80 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	07/02/2021	09/03/2021

#### מהות הפרסום

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 255.02 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 194.22 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 60.80 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 16/06/2021

##### מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 284.43 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 223.92 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 60.80 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

הבקשה פורסמה בעיתונים מעריב, מעריב השבוע והמקומון פתח תקווה, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, דואר רשום נשלח לגובלים.

##### לא התקבלו התנגדויות

התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 10.2.20

##### סככה בחזית הדרומית טרם נהרסה.

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

ישי-בעד

מלמד-בעד

בן טובים-בעד

אדמוני-בעד

#### החלטות

##### החלטה לסרב

נדרשת הקלה בקו בניין למדרגות חיצוניות המובילות ליחידה המפוצלת הריסת מחסנים בגבולות המגרש המסומנים להריסה בתשריט החלוקה מחסן בקומת קרקע שונה מהיתר אחרון הקטנת דירת הסמך עד 60 מ"ר.

## תיקונים כפי שנשלחו למתכנן בגרסה 2

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210320\1	תיק בניין: 5689
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 08/02/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

לירן שטיינר, ת.ז. 039487392, אלוף הרב גורן 24 ראש העין, 052-2429044

##### עורך

כאמל בדיר

##### כתובת:

רחוב אלוף הרב גורן 24, רחוב אלוף הרב גורן 26

##### גוש וחלקה:

גוש: 5480 חלקה: 132 מגרש: 152

##### תוכניות:

רנ/50א

##### יעוד:

אזור מגורים א'

##### שימושים:

בית צמוד קרקע דו משפחתי

תאור הבקשה: שינוי שימוש

#### מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 254.59 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 57.05 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 197.54 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 199.16 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת המרתף בשטח 17.40 מ"ר + מצללה בקומת קרקע מעל מרפסת פתוחה בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	09/03/2021	08/04/2021

#### מהות הפרסום:

שינוי שימוש במרתף לצורך מגורים בשטח 57.05 מ"ר ליח"ד אחת במרתף, יח"ד שנייה בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 199.16 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 17/06/2021

##### מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 254.59 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 57.05 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 197.54 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 199.16 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת המרתף בשטח 17.40 מ"ר + מצללה בקומת קרקע מעל מרפסת פתוחה בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

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

##### לא התקבלו התנגדויות

התקבל דו"ח פיקוח-

**מתחת למצללה מוצעת קיים מחסן קל במידות של 2מ' / 3מ' .  
הכניסה ליח' המפוצלת היא מתוך חצר האנגלית ולא מסומן הכניסה.**

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

ישי-בעד

מלמד-בעד

בן טובים-בעד



אדמוני-בעד

### החלטות

#### **החלטה לאשר בתנאים**

יש לוודא עמידה בכל תנאי תקנה 24 לתקנות הפטור, ובכלל זה קבלת אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו וולטאי ואישור מהנדס מבנים כי המבנה יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב וכן כי כשל מבני במיתקן לא יגרום לכשל מבני במבנה או בנקודת העיגון למבנה. אישור מהנדס חשמל אישור קונסטי' תצהיר התאמה לדרישות תמ"א למתקנים פוטו וולטאים הצגת פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת

**עורך הדרישה:**

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210319\1	תיק בניין: 5689
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 08/02/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

נעה בן דוד, ת.ז. 204331938, אלוף הרב גורן 26 ראש העין, 0542245702

##### בעל הנכס

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

##### עורך

כאמל בדיר

##### כתובת:

רחוב אלוף הרב גורן 24, רחוב אלוף הרב גורן 26

##### גוש וחלקה:

גוש: 5480 חלקה: 132 מגרש: 152

##### תוכניות:

רנ/50א

##### יעוד:

אזור מגורים א'

##### שימושים:

בית צמוד קרקע דו משפחתי

##### תאור הבקשה:

שינוי שימוש

#### מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 254.59 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 57.05 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 197.54 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 199.16 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת המרתף בשטח 15.60 מ"ר + מצללה בקומת קרקע מעל מרפסת פתוחה בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	09/03/2021	08/04/2021

#### מהות הפרסום:

שינוי שימוש במרתף לצורך מגורים בשטח 57.05 מ"ר ליח"ד אחת במרתף, יח"ד שנייה בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 199.16 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיוק - תאריך: 17/06/2021

##### מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 254.59 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 57.05 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 197.54 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 199.16 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת המרתף בשטח 15.60 מ"ר + מצללה בקומת קרקע מעל מרפסת פתוחה בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

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

##### התקבלה התנגדות ע"י יובל ויעל קט

מהות ההתנגדות: הפיצול אינו תואם את אופי השכונה מבחינת תשתיות וחניות.

התקבל דו"ח פיקוח

#### מתנגדים

- יובל ויעל קט

### **מהלך דיון**

נוכחים :

נעה בן דוד ואז בן דוד - המבקשים.  
המתנגדים החליטו שלא להגיע לדיון.  
הצוות המקצועי מציג את הבקשה ואת מהות ההתנגדות .  
המבקשים מציגים את טיעוניהם.

ישי - בעד

בן טובים-בעד

מיכאל מלמד-נמנע

### **החלטות**

#### **החלטה לאשר בתנאים**

יש לוודא עמידה בכל תנאי תקנה 24 לתקנות הפטור, ובכלל זה קבלת אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו וולטאי ואישור מהנדס מבנים כי המבנה יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב וכן כי כשל מבני במיתקן לא יגרום לכשל מבני במבנה או בנקודת העיגון למבנה.  
אישור מהנדס חשמל  
אישור קונסטי'  
תצהיר התאמה לדרישות תמ"א למתקנים פוטו וולטאים  
הצגת פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת

**עורך הדרישה:**

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210399\1	תיק בניין: 42741110002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 18/02/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

#### בעלי עניין

##### מבקש

אהרון חללי, ת.ז. 054767611, אפרת 5 ראש העין, 050-6483388  
חללי דבורה, ת.ז. 22947584, הנביאים 4 ראש העין

##### עורך

רוני הנדסה

##### אחראי לתכנון השלד

רוני הנדסה

**כתובת:** רחוב הנביאים 4, שכונה: ראש העין הותיקה

**גוש וחלקה:** גוש: 4274 חלקה: 111 מגרש: 2

**תוכניות:** אפ/2000, אפ/2/960/א'

**יעוד:** מגורים א/1 **שטח מגרש:** 549.00 מ"ר

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

#### מהות הבקשה

פיצול לפי תיקון 117 לחוק + מדרגות מוצעות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	18/02/2021	20/03/2021

#### מהות הפרסום

פיצול יחיד קיימת בשטח של 282.77 מ"ר ל-2 יחידות, יחיד 1 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 237.52 מ"ר ויחיד 2 בקומה א' בשטח של 45.25 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

#### הערות בדיקה - תאריך: 15/06/2021

מבוקש לפצל יחידת דיור קיימת ששטחה העיקרי עפ"י היתר 249.48 מ"ר. יחידה אחת בקומת קרקע ובקומה א' בשטח כולל של 204.23 מ"ר והיחידה לפיצול בקומה א' בשטח של 45.25 מ"ר. בנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות לא מקורות העומדות בקו בנין אחורי 3 מ'.

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה

ישי-בעד

מלמד-בעד

בן טובים-בעד

אדמוני-בעד

#### החלטות

##### החלטה לאשר בתנאים

הצגת פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת.

#### גליון דרישות

##### מחלקת מידע

- אישור הג"א

- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה, על פי כל דין, לפינוי פסולת בניה (רשימה ארצית)
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- חישובים סטטים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחוייב בחישובים (חתימה וחותמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)

#### **מחלקת מידע**

- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+ יועץ בטיחות הבניה (ככל שנדרש)+קבלן מבצע+מתכנן שלד+עורך בקשה.
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה. (יש לציין גידור, מיקום מנוף ורדיוס במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח, מיקום שירותים כימיים, כניסת/יציאת משאיות מהאתר בניה)
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.

#### **מחלקת מידע**

- הצהרת מודד מוסמך לסימון 0.00 מתווה יסודות
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - סימון קווי בניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - גמר יסודות וממ"ד/מקלט(טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין(טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (תקנה 20א') חתימת מהנדס למקלט/ממ"ד
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016

**עורך הדרישה :** יפעת מעברי - מידענית

סעיף 13	בקשה להיתר: 20200050	תיק בניין: 5475
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

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

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

##### החלטה לאחר 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

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021008 מתאריך 31/05/2021 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים

למעט הבניה בקומת הקרקע מחוץ לקונטור המבנה ובאופן החורג מהבינוי של המתחם כולו.

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021010 מתאריך 06/05/2021 הוחלט:

החלטה להוריד מסדר היום

### 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 מדרושפחתי, שטח המגרש 801 מ"ר.

### מבוקשות ההקלות הבאות:

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

### פרוט השינויים והשטחים:

### קומת קרקע:

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

### קומה א':

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

סה"כ שטח הבית קיים+מוצע בית 1+בית 2

עיקרי: 327.30 מ"ר (40.86% משטח המגרש)  
שטח עיקרי הבית המבוקש 195.70 מ"ר  
שטח שירות הבית המבוקש: 46.90 מ"ר.

#### מהלך דיון

הצוות המקצועי מציג את הבקשה  
ישי-בעד  
מלמד-בעד  
בן טובים-בעד  
אדמוני-בעד

#### החלטות

##### החלטה לסרב .

בהמשך להחלטת וועדת המשנה מיום 14/1/2021, מובהר כי בכל מקרה היקף זכויות הבנייה המקסימליות לבית המגורים הוא 180 מ"ר עיקרי. הנחת המוצא שעמדה בבסיס הבקשה לפיה קיימים 30 מ"ר נוספים בגג המבנה הניתנים לניוד, שגויה.



סעיף 14	בקשה להיתר: 20200022	תיק בניין: 42590390002
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021		

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

#### בעלי עניין

##### מבקש

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

##### בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

##### עורך

נוטמן יצחק

##### אחראי לתכנון השלד

פאדי גנאים

##### 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

תוספת ממ"ד + תוספת בניה + צלון ופרגולה מעל הכניסות + קירוי חניה + שינויים פנימיים.

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

#### מהות הפרסום

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

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

#### הערות בדיוק - תאריך: 15/03/2021

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת וועדה מתאריך 31/5/21 מס' ישיבה 2021008:

על רקע הסכמת כל בעלי הזכויות, כפי שמצאה ביטוייה במהלך הדיון, הבקשה להיתר מאושרת ובתנאים. הבעלים הנוסף בנכס (משרקי) רשאי להגיש בקשה להיתר לתוספת בנייה, שתידון לגופה ובהתאם לכללים המקובלים.

##### 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:

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.

## מהלך דיון

נוכחים:

אלי ועינב פנקר - שותפים בנכס.

המבקשים החליטו שלא להגיע לדיון.

הצוות המקצועי מציג את הבקשה.

משפ' פנקר מציגים את טיעוניהם.

ישי-בעד

בן טובים-בעד

מיכאל מלמד-נמנע

## החלטות

**החלטה לאשר בתנאים**

ביטול חלון מטבח מוצע הפונה לחצר השכן.

ביטול דוד שמש מוצע מעל תקרת הממ"ד.

גג התוספת יבנה מבטון, גובה סופי של התקרה יהיה במפלס רצפת השכן מהקומה העליונה.

**עורך הדרישה:**

סעיף 15	תשריט חלוקה: חמ/436/ד
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021011 תאריך: 01/07/2021	

**שם התכנית:** פנחס סעדיה

**סוג סעיף:** תשריט חלוקה

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,078.00 מ"ר (3.078 דונם)

מספר תכנית	יחס
אפ/2000	בהתאם לתוכנית

#### מתנגדים

- אין התנגדויות

**כתובות:** גיון קנדי 76, שכונה: ראש העין הותיקה

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274		לא	131	131	כן

#### גבולות

רחוב גיון קנדי 76 ראש העין

#### מטרת התכנית

שינויים בחלוקת משנה במגרש 1.

#### הערות בדיקה - תאריך: 20/06/2021

מבוקש שינוי בחלוקת משנה במגרש 1 בלבד.

ע"פ תשריט מאושר

מגרש 1/1 0.724

מגרש 1/2 0.723

מבוקש

מגרש 1/1 0.525

מגרש 1/2 0.461

מגרש 1/3 0.461

זיקת הנאה למגרש 1/2 (אמצעי), מרחוב גיון קנדי, (ממגרש 1/1) בלבד.

#### הערות בדיקה - תאריך: 09/05/2021

ביום 9.5.21 בוצעה שיחת טלפון עם המתכננת ורד משיח בה הוסבר עניין גודל מגרש 1/2, 1/3 שלא יהיה ניתן להקים יחידה נוספת במגרשים אלה מהסיבה שאינם עומדים בגודל מגרש מינימלי לצורך 2 יח"ד.

#### החלטות

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

### 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.

בכבוד רב,

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