

תאריך: 11/07/2021  
ת. עברי: ב' באב תשפ"א

**סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2021012**  
**בתאריך: 11/07/2021 ב' באב תשפ"א**

**מוזמנים:**

**חברים:**

ישי אדוארד - סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר ועדת משנה  
לתכנון ובניה  
משה לורברבום - מהנדס הועדה

**סגל:**

עו"ד, משה כהן - יועצ"מ לועדה  
נועם חבורה - בודק תכניות - הנדסאי בניין  
נאוה ישראלי - הנדסאית אדריכלות  
הודיה לוי - הנדסאית אדריכלות

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210421\1 אישור בקשה	בית צמוד קרקע למספר משפחות, תוספת למבנה קיים	גוש : 5443 חלקה : 181	ניצה שורץ	זוהר 18	3
2	בקשה להיתר	20191801 אישור בקשה	בית משותף, גידור, דיפון וחפירה	גוש : 5955 מגרש : 101	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין	5
3	בקשה להיתר	20191800 אישור בקשה	בית משותף, גידור, דיפון וחפירה	גוש : 5955 מגרש : 209 תכ' : רנ/300/א	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין	6
4	בקשה להיתר	20200066 אישור בקשה	בית משותף, גידור, דיפון וחפירה	גוש : 5955 חלקה : 37 תכ' : 418-0363325	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	7
5	בקשה להיתר	20191079 אישור בקשה	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 5955 חלקה : 37 תכ' : 418-0363325	גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	8
6	בקשה להיתר	20200680 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4274 חלקה : 162 תכ' : אפ/2000	היקרי אורן	הסנהדרין 34, רחוב הסנהדרין 36, שכונה : ראש העין	12

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210421\1	תיק בניין: 6380
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 21/02/2021 **סטטוס:** בדיקה מרחבית אינה תקינה

**בעלי עניין**

**מבקש**

ניצה שורץ, ת.ז. 054876040, זוהר 18 ראש העין, 050-6299588

**בעל הנכס**

ניצה שורץ, ת.ז. 054876040, זוהר 18 ראש העין, 050-6299588

**עורך**

בלס יוסף

**אחראי לתכנון השלד**

בלס יוסף

**כתובת:** זוהר 18

**גוש וחלקה:** גוש: 5443 חלקה: 181

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

**מהות הבקשה**

תוספת חדר משפחה בקומת קרקע  
סגירת מרפסת בקומה א', תוספת חדר משפחה בקומת קרקע  
סגירת מרפסת בקומה א'

**הערות בדיקה - תאריך: 07/06/2021**

ב. בכל אזורי מגורים כולו יותר שימוש כמשרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים ומורים - ובלבד שהנ"ל יהיו חלק ממבנה המגורים.

צפיפות בניה/ יח"ד מספר יחידות דיור למגרש רנ/2009/3 1 יח"ד

מספר קומות רנ/2009/3 3 קומות הקומה השלישית תיועד כחדר עליית גג בלבד בחלל הגגות המשופעים או בגגות שטוחים.

גובה מבנה רנ/2009/3 9.6 מטר

קומת עמודים מפולשת - לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור. מרתפים: רנ/2009/3

תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ויבנה בתחום קווי הבניין ותכנית קומת הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. גובה פני תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

שטחים גודל מגרש מינימלי רנ/2009/3 200 מ"ר

**שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי רנ/2009/3 240 מ"ר**

1. מקסימום בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים.

2. כולל חדר עליית גג בגגות רעפים וחדרים על הגג בגגות.

**שטחי שרות - על קרקעי רנ/2009/3 40 מ"ר** שטח שרות - כללי רנ/2009/3 שטחי שירות- בתחום איזור המגורים: 1. תותר הקמת מבני שירות בשטח כולל עד 40 מ"ר שיכללו פונקציות כמו: חדרי הסקה וחימום, חדרי מכונות, מחסן דירתי, חדר משק ומחסן גינה אשר יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או כיחידה נפרדת אשר לגביהם יהיו קווי הבניין כדלהלן: קו בנין קדמי 3.5 מ' באיזור מגורים א ו- 1 א קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין 0 עד 50% מהתחום שבין קו בנין קדמי לקו מגרש אחורי בהסכמת המגרש הגובל תוך שמירה על תכנית פנויה מינימלית. 3. קירוי מבני השירות יהיה בגג שטוח בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' או גג רעפים דו שיפועי כדוגמת גג הבית הקיים. במקרה של גג רעפים גובה שיא הגג לא יעלה על 2.8 מ'. 4. ניקוז גגות מבני השירות ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

סה"כ שטחים למטרות עיקריות- רנ/2009/3 280 מ"ר מעל הקרקע.

קווי בנין הערות לקווי בנין רנ/2009/3 א. כמפורט בתשריטי הבינוי ובטבלת הוראות הבניה. ב. קווי הבניין לא כוללים כרכובים עיצוביים ואלמנטים להצללה.

חניה ודרכי גישה:

חניה רנ/במ/2009/2 חניה תהא בהתאם לתקני חניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983).

באזור זה תתאפשרנה כל החניות בשטחים הציבוריים.

גגות רנ/2009/3 גגות משופעים - שיפוע של עד 60%.

גדרות רנ/2009/3 1. גדרות ושערים- החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר אשר יוגשו במסגרת בקשה להיתר. 2. תותר הקמת גדרות עד לגובה של 2.5 מ' בין המגרשים, אך לא בחזית. 3. חומרי הגמר לגדרות יוגשו לאישור מהנדס העיר לפני הביצוע.

גג רעפים רנ/2009/3 הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים- באיזורים שבהם קיימים גגות רעפים בלבד או בגגות רעפים שיבנו כמפורט: א. תותר גג רעפים לחדר בעליית גג גם בבתיים עם גגות שטוחים אך בתנאי שאלמנטים עיצוביים של הדגם הקיים לא יפגעו ובאישור מהנדס העיר. ב. ניתן יהיה להשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים הקבועים להלן: 1. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים. 2. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.6 מ' מעל מפלס +0.00. 3. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. 4. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור, חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

ג. שטח מירבי מותר לבניה: השטח המירבי המותר לשימוש בחלל הגג לא יעלה יעל 60% משטח קומת המגורים העליונה ו בכל מקרה לא יעלה על 40 מ"ר משטח הגג שמעל 1.8 מ'.

שטח מגרש: 279 מ"ר

**שטח קיים על פי היתר.**

קומת קרקע: 63.91 מ"ר + מקלט 8.78 מ"ר

קומב א': 54.27 מ"ר

**מוצע:**

קומת קרקע: 12.33 מ"ר + 1.76 מ"ר המרת שטח שירות לעיקרי + גגון 2.72 מ"ר + מצללה 18 מ"ר

קומה א': 4.42 מ"ר

סה"כ קיים ומוצע:

קומת קרקע: 63.91 מ"ר + מקלט 8.78 מ"ר + גג 2.72 מ"ר + מצללה 18 מ"ר

קומה א': 54.27 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי 118.18 מ"ר + שטח שירות 11.5 מ"ר + מצללה 18 מ"ר

## המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

סעיף 2	בקשה להיתר: 20191801	תיק בניין: 6285
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

תאריך פתיחה: 24/11/2019 סטטוס: החלטה לדחות

#### בעלי עניין

##### מבקש

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511982910, אבא אבן 12 ת.ד. 2175 הרצליה פיתוח, 46725, 380602

##### בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

##### עורך

דניאל אהרון

איל איצקין אד'

כתובת: ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 5955 מגרש: 101

שימושים: בית משותף

תאור הבקשה: גידור, דיפון וחפירה

#### מהות הבקשה

בקשה לחפירה ודיפון, יסודות, גידור זמני ושילוט

#### הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2019047 מתאריך 16/01/2020 הוחלט:

##### החלטה לשוב ולדון

לאחר קבלת החלטות בועדה המחוזית לגבי שינוי אפשרי בשלביות להוצאת היתר.

#### המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

השלמת גליון דרישות

סעיף 3	בקשה להיתר: 20191800	תיק בניין: 6284
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

**תאריך פתיחה:** 24/11/2019 **סטטוס:** פעיל

#### בעלי עניין

##### **מבקש**

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511982910, אבא אבן 12 ת.ד. 2175 הרצליה פיתוח, 46725, 380602

##### **בעל הנכס**

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

##### **עורך**

איל איצקין אד'י

##### **אחראי לתכנון השלד**

דניאל אהרון

**כתובת:** ראש העין

**גוש וחלקה:** גוש: 5955 מגרשים: 209, 208

**תוכניות:** רנ/300/א

**שימושים:** בית משותף **תאור הבקשה:** גידור, דיפון וחפירה

#### מהות הבקשה

בקשה לחפירה ודיפון, יסודות, גידור זמני ושילוט

#### הערות בדיוק

בישיבת רשות רישוי מספר 2019047 מתאריך 16/01/2020 הוחלט :

##### **החלטה לשוב ולדון**

לאחר קבלת החלטות בועדה המחוזית לגבי שינוי אפשרי בשלביות להוצאת היתר.

#### המלצות

ממליץ לאשר בתנאים:  
השלמת גיליון דרישות

סעיף 4	בקשה להיתר: 20200066	תיק בניין: 6189
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

תאריך פתיחה: 08/01/2020 סטטוס: החלטה לדחות

#### בעלי עניין

##### מבקש

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511982910, אבא אבן 12 ת.ד. 2175 הרצליה פיתוח, 46725, 380602

##### בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

##### עורך

אייל איצקין

##### אחראי לתכנון השלד

דניאל אהרון

כתובת: ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה: גוש: 5955 חלקה: 37

גוש: 24201 חלקה: מגרשים: 193, 309, חלקה: 1 מגרש: 192

תוכניות: 418-0363325, רנ/300 א

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: גידור, דיפון וחפירה

#### מהות הבקשה

בקשה לחפירה ודיפון, יסודות, גידור זמני ושילוט

#### הערות בדיקה - תאריך: 07/07/2020

בישיבת רשות רישוי מספר 2019047 מתאריך 16/01/2020 הוחלט :

##### החלטה לשוב ולדון

לאחר קבלת החלטות בועדה המחוזית לגבי שינוי אפשרי בשלביות להוצאת היתר.

#### המלצות

ממליץ לאשר בתנאים :

השלמת גיליון דרישות

סעיף 5	בקשה להיתר: 20191079	תיק בניין: 6189
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

תאריך פתיחה: 22/07/2019 סטטוס: החלטה לדחות

#### בעלי עניין

##### מבקש

גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511982910, אבא אבן 12 ת.ד. 2175 הרצליה פיתוח, 46725, 380602

##### עורך

אייל איצקין

##### אחראי לתכנון השלד

דניאל אהרון

כתובת: ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה: גוש: 5955 חלקה: 37

גוש: 24201 חלקה: מגרשים: 193, 309, חלקה: 1 מגרש: 192

תוכניות: 418-0363325, רנ/300 א

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת 4 מבני מגורים סה"כ 44 יח"ד הכוללות הקלה במספר יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, במיתחם 4.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		22/07/2019	

#### מהות הפרסום

הקלה בתוספת יח"ד בשיעור של 22.22% המהווים 8 יח"ד לכל המיתחם במקום 36 יח"ד מבוקש 44 יח"ד. הקלה בתוספת שטחים בשיעור של 20% מסך הזכויות המותרות בתכנית כולל שטחי שרות ושטח עיקרי. שטחן של 50% מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר. שטחן של 50% הנוסף של הדירות יהיה אף הוא בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר, או שיוגדלו (עד ל- 120 מ"ר ועפ"י בחירת המבקש ע"ח סל הזכויות הקיים). הקלה בתוספת 1 קומה מתחת למיפלס הכניסה וקומה אחת מעל מיפלס הכניסה. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 40%.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		26/11/2019	26/12/2019

#### מהות הפרסום

הקלה בתוספת יח"ד בשיעור של 10 יחידות המהווים 27.7% יח"ד לכל המיתחם במקום 36 יח"ד מבוקש 46 יח"ד. הקלה בתוספת שטחים בהוראת שעה כחלון בשיעור של 20% מסך הזכויות המותרות בתכנית לטובת היח"ד בהקלה. הקלה בתוספת שתי קומות במקום 4 קומות מעל הקרקע, מבוקש 6 קומות. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 40% ועד 2 מ'.

#### הערות בדיקה - תאריך: 08/07/2021

מובא לדיון לשינוי תמהיל הדירות כדלקמן:

בנין 109 - 12 יח"ד

בנין 110 - 10 יח"ד

בנין 111 - 10 יח"ד

בנין 112 - 12 יח"ד ללא תוספת דירות.

שטח עיקרי: 4368.32 מ"ר



**שטח שירות: 1477.08 מ"ר**

**הערות בדיקה - תאריך: 06/08/2019**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021003 מתאריך 18/03/2021 הוחלט :  
החלטה לאשר בתנאים

לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר אישור הועדה המחוזית למטלות תחבורתיות ושלבי ביצוע ואישור משרד התחבורה לנ"ל.  
(בהתאם לפרק ט' לתב"ע רנ/300/א' שלבי ביצוע)  
- חתימה על כתב התחייבות ע"פ נוסח שיועבר ע"י המהנדס  
- ביצוע פרסום מחודש אם וככל שידרש יבחן לעת עמידה בתנאים להיתר  
- בקרת תכן תעשה ע"י מכון בקרה

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021001 מתאריך 22/02/2021 הוחלט :  
החלטה להוריד מסדר היום

לטובת בדיקה חוזרת של היקפי זכויות הבנייה ויחידות הדיור הנוספות, ביחס למדיניותה המוצהרת של הוועדה המקומית לתוספת זכויות בנייה ויחידות דיור במתחם E.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019014 מתאריך 06/10/2019 הוחלט :  
לדחות לישיבה הבאה.

לפי תכנית 0363325-418 יעוד הקרקע מגורים א.

**מגרש 192:**

שטח מירבי מעל מיפולס הכניסה 1440 מ"ר  
שרות מעל מיפולס הכניסה 360 מ"ר.  
מס' יחיד - 12  
ניתן להקים 4 קומות מעל מיפולס הכניסה.

**מגרש 193:**

שטח מירבי מעל מיפולס הכניסה 1800 מ"ר.  
שרות מעל מיפולס הכניסה 450 מ"ר.  
מס' יחיד - 15  
ניתן להקים 4 קומות מעל מיפולס הכניסה

**לפי תכנית 300/א מגרש 309:**

שטח מירבי מעל מיפולס הכניסה 1080 מ"ר  
שטח שרות מעל מיפולס הכניסה 270 מ"ר.  
מס' יחיד - 9 מתוכם 2 נגישות.  
מס' קומות 4 מעל מיפולס הכניסה.

סה"כ יחיד בכל המיתחם - 36

**סה"כ שטח עיקרי מירבי מעל מיפולס הכניסה בכל המיתחם - 4320 מ"ר.**

סה"כ שטח שרות מירבי מעל מיפולס הכניסה - 1080 מ"ר.

סה"כ שטח 5400 מ"ר

**מבוקשת הקלה במספר יחיד עד 30 % המהווים 10 יחיד נוספות ליחידות המותרות, מבוקשות 44 יחיד.  
מבוקש תוספת של 20 % המהווים 1080 מ"ר**

בכל מגרשי המגורים ניתן להוסיף לשטחי השרות 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע.  
באזורי המגורים התכסית המקסימלית המותרת של הבנין במגרש לא תעלה על 40 % משטח המגרש. התכסית הפנויה מבינוי וריצוף או חיפוי לא חדיר למים לא תיפחת מ - 30 % מתוכם 20 פנויים מעל ובתת הקרקע בחפיפה לצרכי גינון.

תותר העברת שטחי שרות לאזורים שמעל ומתחת למיפלס 0.00 ובלבד שגובה המבנה לא יעבור את מס' הקומות המותר, אופי הבנייני יהיה ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי ושתישמר מיכסת החניות המינימליות המחוייבת בתת הקרקע. תותר העברת שטח עיקרי מעל או מתחת למיפלס 0.00 במקרה התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי. ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות.

מס' הקומות המירבי יחושב מעל מיפלס ה - 0.00

תותר תוספת בנייה מעל הגג של הקומה העליונה המותרת לצרכי מתקני שרות ומערכות הנדרשים לתיפקוד הבנין. ובלבד שלא יובלטו מעל 3 מ' מעל גובה הגג ויהיו מוסתרים ומשולבים בחזית המבנה.

ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 15 מ"ר ליח"ד לצורכי הקמת פרגולה לדירות גג, לדירות מדורגות ולדירות גן. שטחי השרות יתווספו למניין שטחי השרות המוגדרים טבלת הזכויות.

ניתן להוסיף שטחי שרות עד 12 מ"ר לצרכי הקמת מרפסת מקורה שקרויה בקומה שמעליה. כל שטח מעל 12 מ"ר ייחשב במנין השטח העיקרי.

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, בשטחי המגורים כמות החניה בתחום המגרש לא תפחת מהמצויין בטבלת מאזן התחבורה שבניספח התנועה או תקן החניה התקף לעת מתן ההיתר הגדול מביניהם.

יותר קו בנין 0 לחניה מקורה שמתחת למיפלס 0.00 במגרשים המיועדים לבניה לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים והדבר לא ייחשב כחריגה מקוי בנין, מותר לנצל את הקירוי מעל החניה לצרכי חצרות פנימיות.

הכניסה לחניונים תהייה בהתאם למופיע בתכנית הבינוי והפיתוח למגרש, חריגה ממיקום הכניסות תעשה בתאום ובאישור מהנדס העיר בזמן הגשת היתר בניה.

### פרסומים:

הקלה בתוספת יח"ד בשיעור של 22.22% המהווים 8 יח"ד לכל המיתחם במקום 36 יח"ד מבוקש 44 יח"ד.

הקלה בתוספת שטחים בשיעור של 20% מסך הזכויות המותרות בתכנית כולל שטחי שרות ושטח עיקרי.

שטחן של 50% מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.

שטחן של 50% הנוסף של הדירות יהיה אף הוא בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר, או שיוגדלו (עד ל - 120 מ"ר ועפ"י בחירת המבקש ע"י סל הזכויות הקיים.

הקלה בתוספת 1 קומה מתחת למיפלס הכניסה וקומה אחת מעל מיפלס הכניסה.

הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 40%, פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 2.8.19 ומוקד ביום 1.8.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019014 מתאריך 06/10/2019 הוחלט : לדחות לישיבה הבאה.

מוצע 4 מבנים :

בנין 109 - 12 יח"ד

בנין 110 - 11 יח"ד

בנין 111 - 10 יח"ד

בנין 112 - 10 יח"ד

מוצע :

**שטח עיקרי מעל לקרקע 4625.72 מ"ר**

**שטח שירות מעל לקרקע 1499.34 מ"ר**

**שטח שירות מתחת לקרקע 1837.19 מ"ר**

**סה"כ שטח שירות 3336.53 מ"ר**

סה"כ שטח מוצע 7962.25 מ"ר

מבוקש להוסיף 14 יח"ד בהקלה שהן פחות מ - 30% כשמתוכן 7 יח"ד בשטח של 75 מ"ר ו - 7 יח"ד עד 120 מ"ר.

מבוקש להוסיף 20% מהשטח המותר המהווים מ"ר מ"ר

סה"כ שטח מותר לבנייה עם ההקלה : 6480 מ"ר

בתוספת 35 מ"ר לחניה במרתף לפי 42 חניות סה"כ 1470 מ"ר - בתוספת 6 מ"ר מחסן לכל דירה לפי 36 דירות סה"כ 216 מ"ר

סה"כ מותר : **8166 מ"ר**

מוצע : **7962.25 מ"ר**

על פי פרק ט' לתב"ע רנ/300/א' שלבי ביצוע :

לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר אישור הועדה המחוזית למטלות תחבורתיות ושלבי ביצוע ואישור משרד התחבורה לנ"ל.

### המלצה:

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.

תיקון הערות שנרשמו ע"י התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

השלמת הדרישות.

בתנאי מהנדס העיר.

- לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר אישור הועדה המחוזית למטלות תחבורתיות ושלבי ביצוע ואישור משרד התחבורה לנ"ל. (בהתאם לפרק ט' לתב"ע רנ/300/א' שלבי ביצוע)
- חתימה על כתב התחייבות ע"פ נוסח שיועבר ע"י המהנדס
- ביצוע פרסום מחודש אם וככל שידרש יבחן לעת עמידה בתנאים להיתר
- בקרת תכנ תעשה ע"י מכון בקרה

1. ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
  2. שטחן של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
  3. שטחן של 50 % הנוסף של הדירות יהיה אף הוא בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר, או שיוגדלו (עד ל - 120 מ"ר ועפ"י בחירת המבקש) ע"י סל הזכויות הקיים.
  4. מפתח החניה לדירות הנוספות יעמוד על 1: 1.
  5. ייבנה מחסן לכל דירה, בהתאם להוראות התכנית.
  6. אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.
- לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור הועדה המחוזית למטלות תחבורתיות ושלבי ביצוע ואישור משרד התחבורה לנ"ל. בהתאם לפרק ט' לתב"ע רנ/300/א' שלבי ביצוע.

#### הערות בדיקה :

- יש להראות חתכים דרך מחסנים דירתיים בגובה 2.2 מ' בלבד עם הנמכת תקרת בטון (לא גבס).
- שטח מרפסות מקורות על פי תקנות התכנון והבנייה 12 מ"ר השאר שטח עיקרי. יש להוסיף את ההפרש.
- יש לציין מרפסות זיזיות ומרפסות גג
- יש חוסר התאמה בין טבלת השטחים המוצעים לטבלאות של תמהיל הדירות.
- לא ברור מה המשמעות בתב"ע של דירות נגישות

**תכנית הבינוי אושרה בישיבת ועדת משנה מס' 2019011 ביום 10/7/2019**

#### המלצות

ממליץ לאשר שינוי בתמהיל הדירות.  
כפוף לאישור הבקשה וההקלות בוועדה המשנה מס' 2021003 מיום 18/3/2021

סעיף 6	בקשה להיתר: 20200680	תיק בניין: 42741620002
סדר יום לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 11/07/2021		

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

#### בעלי עניין

##### מבקש

היקרי אורן, ת.ז. 037146297, הסנהדרין 34 ראש העין, 050-5424149

##### עורך

ריאדינסקי אולג

##### אחראי לתכנון השלד

ריאדינסקי אולג

##### כתובת:

הסנהדרין 34, רחוב הסנהדרין 36, שכונה: ראש העין הותיקה

##### גוש וחלקה:

גוש: 4274 חלקה: 162

##### תוכניות:

אפ/2000

##### יעוד:

מגורים א/2

##### שימושים:

בית צמוד קרקע חד משפחתי תאור הבקשה: בניה חדשה

##### מהות הבקשה

בית מוצע בשטח כולל של 123.39 מ"ר.

#### הערות בדיקה - תאריך: 11/07/2021

הוגש תשריט מעודכן הכולל חתימת בעלי הזכויות ומציג את הבנוי ללא היתר להריסה בכוונת בעלת הזכויות על הבית הקדמי להגיש בקשה נפרדת להכשרת הקיים

#### הערות בדיקה - תאריך: 31/05/2021

הוגשה תוכנית מתוקנת.

מבוקש בית דו משפחתי

יח"ד 1 - לא נמצאו היתרים קיים (בית עמידר בשטח 34.80)

יח"ד 2 מבוקש לעיקרי שטח בקומת קרקע 72.07 מ"ר שטח בקומה ב' 38.83 מ"ר

מבוקש לשירות בקומת הקרקע ממ"ד 12.50 מ"ר

לשיקול הוועדה -גדר בנויה מעבר לקו בניין ופרגולה אור וצל (אורך של מטר)

לתקן חישובי שטחים - תוקן

להציג את כל התוכנית ע"ג כל המגרש

מידות לפתחים וחלונות

סימון ע"ג חתכים וחזיתות קווי בניין/ מגרש

לתקן את חישוב שטח המדרגת

השלמת חתימת כל בעלי הזכויות בנכס לפי בקשה מתוקנת- הושלם

הבקשה תואמת תב"ע

#### הערות בדיקה - תאריך: 13/04/2021

עפ"י אפ/ 2000 יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי 240 מ"ר. מותר 3 קומות, 30% לקומה סה"כ 60% לשתי הקומות, בקומה שלישית עד 30 מ"ר קו בניין בחזית 6 מטר .  
מרתף -גובה מרתף יהיה לפחות 2.20 ולא יותר מ 2.40  
שטחי שירות 45 עד מ"ר ליחידה.

הוגשה בקשה על בסיס תשריט חלוקה מאושר מתאריך 5.11.20 אשר ביטלה את חלוקת המשנה הבית הקיים בחזית המגרש -לאחר בדיקה מעמיקה לא נמצא היתר בניה ולכן נדרש להכיל את זכויות הבניה בכול החלקה כולה.  
יש לציין את השטחים בבית הקיים לרבות הסדרת חריגות בניה , בנוסף יש לציין את השטחים המוצעים בבית המבוקש **לפי גודל חלקה 744 מ"ר מותר לבנות במגרש 446.40 מ"ר**

### קיים

יח"ד 1 1 34.80 (עמידר)

### מוצע - יח"ד 2

**עיקרי** - קומת הקרקע 72.07 . **לשירות** - ממ"ד 12.50 מ"ר .  
**עיקרי** קומה א' 38.83 מ"ר . שטח מרפסת פתוחה 42.81 מ"ר  
**סה"כ מבוקש 123.40**

### סה"כ מבוקש ל 2 יח"ד 158.20

לא ניתן לאשר דלת מכיון המדרגות- תוקן  
יש להגיש חתימת גובל - הוגש לא נבדק. **לבדקתי**  
חסר דוח פיקוח  
אישור יועץ תנועה  
אישור אגף שפע  
אישור מחלקת תשתיות

### הערות בדיקה - תאריך: 04/03/2021

הערות בדיקה נמסרו בתאריך 18.2.21  
הוגשה תוכנית שאינה מתוקנת .

### הערות בדיקה - תאריך: 11/08/2020

בישיבת רשות רישוי מספר 2021004 מתאריך 22/04/2021 הוחלט :  
החלטה לשוב ולדון  
הבקשה חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכויות בנכס,  
סימון להריסה של כל הבנוי ללא היתר ואשר לא מבוקש להכשירו.

בישיבת רשות רישוי מספר 2021003 מתאריך 15/03/2021 הוחלט :  
החלטה לסרב  
לא הוצג היתר בניה לבית קיים בחזית המגרש,  
נדרש להציג את סך השטחים שנבנו והמבוקשים במגרש כולל חריגות בניה במידה וישנם.  
התכנית לא תוקנה ע"פ ההערות שניתנו.

יש לצרף תשריט חלוקה מאושר .  
לא ברור מהיכן נלקחו קווי הבניין אינו תואם תב"ע אפ/2000  
שטח האחסנה המסומן הינו ח. אמבטיה .  
כ. מקורה 3 קירות שטח עיקרי  
לבטל האצ' שחור .

**המלצות**  
לאשר בתנאים