

סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 2021012

בתאריך: 21/07/2021 י"ב באב תשפ"א

מוזמנים:

חברים:

ישי אדוארד	- יו"ר ועדת משנה
עומר רצון	- חבר ועדה
בני אנניה	- מ"מ חבר ועדה
מיכאל מלמד	- חבר ועדה
דורון אמסלם	- מ"מ חבר ועדה
בני בנגה בית אור	- חבר ועדה
משה בן טובים	- 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:

משה לורברבום	- מהנדס הועדה
אפרת כהן	- סגנית מנהל אגף הנדסה לתכנון.
אדרי' 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 היתרים
ענבר גרשי	- בודקת היתרים
הודיה לוי	- בודקת היתרים
מיכל לדני	- מנהלת תפעול
אילן הררי	- מנכ"ל העירייה
רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה
ניר אבנון	- מבקר העירייה
צביה למברגר	- בודקת תכניות

נציגים:

פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
אלון שבתאי	- מפקד תחנת כיבוי פ"ת
מדלן סירי	- רכזת לשכת מפקד פ"ת
רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
יונתן יריחימוביץ	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
רחלי כהן	- נציגת מינהל התכנון אגף בקרה ועדות מקומיות

המשך משתתפים לשיבה:

נציגים:	נתנאל עובדיה	- אגף רגולציה
	נקל ענת	- אגף רגולציה
	שי תורג'מן יחזקאל	- אגף רגולציה
	תהילה נתן	- אגף רגולציה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מספר 2021011 מתאריך 01/07/2021

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	202024741 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, שינויים ללא תוספת	גוש : 4271 חלקה : 135 מגרש : 2	שניאור מוליחי	רחוב אפק 39, שכונה : ראש העין הותיקה	4
2	בקשה מקוונת עם הקלות	202022971 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינויים ללא תוספת	גוש : 4253 חלקה : 63 מגרש : 2	אורן יהודה	סעדיה גאון 20, שכונה : ראש העין הותיקה	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	202103571 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5480 חלקה : 30 מגרש : 37	ורדימון יצהרי	אלוף הרב גורן 41-43, שכונה : מיתחם B	7
4	בקשה מקוונת עם הקלות	202107591 אישור בקשה	בית צמוד קרקע דו משפחתי, שינוי שימוש	גוש : 5480 חלקה : 131 מגרש : 153	איתי לוי	רחוב אלוף הרב גורן 20, רחוב אלוף הרב גורן 22	9
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202108791 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, פיצול היתר קיים	גוש : 4253 חלקה : 146 מגרש : 3018	ינון פרסיק	רחוב חזון איש 82, שכונה : ראש העין הותיקה	11
6	בקשה להיתר	20161447 אישור בקשה	בית צמוד קרקע חד משפחתי, בניה חדשה	גוש : 4272 חלקה : 202 מגרש : 173	צוברה הראל ודנה	רחוב מלכי ישראל 8, שכונה : אביב	12
7	תשריט חלוקה	חמ/167/ב אישור בקשה	תשריט לצרכי רישום	גוש : 4272 מחלקה : 65 עד חלקה : 65	אושרי בועז	מנחם עמוסי 14 , שכונה : אביב	14
8	תשריט חלוקה	חמ/753/א אישור בקשה	חלוקה לצורך הקצאה	גוש : 4274 מחלקה : 189 עד חלקה : 189	בית חב"ד	יהודה הלוי 41	15
9	בקשה להיתר	20181709 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 5505 חלקה : 1 מגרש : 200	דונה חברה להנדסה	ראש העין, שכונה : מיתחם E	16
10	בקשה להיתר	20181801 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	18
11	בקשה להיתר	20181754 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201 חלקה : 1 מגרש : 204	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	21
12	בקשה להיתר	20190147 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201 חלקה : 1 מגרש : 210	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	24
13	בקשה להיתר	20190148 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201 חלקה : 1 מגרש : 211	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	28
14	בקשה להיתר	20190146 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201 חלקה : 1 מגרש : 213	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	33
15	בקשה להיתר	20190469 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24205 חלקה : 10 מגרש : 223	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	35
16	בקשה להיתר	20190845 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24205 חלקה : 10 מגרש : 223	דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ	ראש העין, שכונה : מיתחם E	37
17	בקשה להיתר	20181046 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24205 מגרש : 320 תכ' : רנ/300/א	שלמה כהן חברה לבנין בע"מ	ראש העין, שכונה : מתחם E	39
18	בקשה להיתר	20181047 דיון חוזר לעדכון/שינוי/אשרור	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 24201 חלקה : 2 מגרש : 215	שלמה כהן חברה לבנין בע"מ	ראש העין, שכונה : מתחם E	41

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202474\1	תיק בניין: 42711350002
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 02/12/2020 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

בעלי עניין

מבקש

שניאור מוליחי, ת.ז. 038405437, אפק ראש העין, 054-2453339

בעל הנכס

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

עורך

רעות אשוואל

אחראי לתכנון השלד

כמאל בדיר

כתובת: רחוב אפק 39, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 135 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א/1 שטח מגרש: 1503.00 מ"ר

שימושים: בית צמוד קרקע חד משפחתי תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 184.31 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח של 126.59 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 57.72 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק. +תוספת פרגולות.

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

מהות הפרסום

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 184.31 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח של 126.59 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 57.72 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 21/04/2021

מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 184.31 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח של 126.59 מ"ר ויח"ד 2 בקומה א' בשטח של 57.72 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק+תוספת סככה בקומה א' בשטח 30 מ"ר ומצללה בשטח 30.46 מ"ר בחזית מזרח המשוויכות ליח"ד המפוצלת+מצללה בקומת קרקע בחזית צפון בשטח 16 מ"ר.
הבקשה פורסמה בעיתונים ישראל היום הארץ ומוקד, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו ע"ג הבקשה/ נשלח דואר רשום.

לא התקבלו התנגדויות

התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 10/2/21

במרפסת הפתוחה המזרחית בקומה א' מוצע "פרגולה בניה קלה מוצעת".
הנ"ל מקורה בפועל בפאנל מוקצף.

המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

הריסה מוקדמת של הסככה כתנאי למתן היתר

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20202297\1	תיק בניין: 4594
סדר יום לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 08/11/2020 **סטטוס:** לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מוקדמים

בעלי עניין

מבקש

אורן יהודה, ת.ז. 033860966, המתמיד 5 ראש העין, 052-3269620

יונית יהודה, ת.ז. 037150315, המתמיד 5 ראש העין, 052-3269620

עורך

עוז אלעד

אחראי לתכנון השלד

ולדין דימטרי

כתובת: סעדיה גאון 20, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4253 חלקה: 63 מגרש: 2

תוכניות: אפ/2000

יעוד: מגורים א' 2

שימושים: בית צמוד קרקע דו משפחתי **תאור הבקשה:** שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 217.74 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 80.34 מ"ר כאשר 30.26 מ"ר מתוכם הינם שטחי שירות (ממ"ד בשטח 12.40 מ"ר ומחסנים בשטח 17.86 מ"ר), יח"ד 2 בקומה א' ובקומת גג בשטח של 132.24 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	11/01/2021	10/02/2021

מהות הפרסום

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 217.74 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח של 137.4 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע בשטח של 80.34 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 11/07/2021

מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 217.74 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע בשטח 80.34 מ"ר כאשר 30.26 מ"ר מתוכם הינם שטחי שירות (ממ"ד בשטח 12.40 מ"ר ומחסנים בשטח 17.86 מ"ר), יח"ד 2 בקומה א' ובקומת גג בשטח של 132.24 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

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 בתאריך 15/2/21 פרגולת הבטון המופיעה בהיתר לא נבנתה.

מבוקש לפצל יחידת דיור קיימת בת 2 קומות ל - 2 יחידות עפ"י תיקון 117 לחוק. היחידה הקיימת בהיתר בשטח של 182.41 מ"ר.

מבוקש לפצל את קומת הקרקע ליחידה הכוללת את הממ"ד, המזווה שחושב כשטח שרות ומחסן הסמוך לשירותים, בשטח כולל של 55.24 מ"ר, פתיחת דלת בחדר המדרגות במקום חלון הקיים בהיתר. לא ניתן לצרף שטח שרות מעל 7.50 מ"ר ליחידה המבוקשת.

המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

שטחי השירות בדירה המפוצלת יוגבלו ל-7.5 מ"ר בלבד (שאר השטחים יומרו לשטחים עיקריים אם וככל הניתן)
עמידה בפתרונות החניה הנדרשים כחוק (חסר מקום חניה אחד)

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210357\1	תיק בניין: 5680
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

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

בעלי עניין

מבקש

ורדימון יצהרי, ת.ז. 023645260, אלוף הרב גורן 41 ראש העין, 052-2429044

בעל הנכס

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

עורך

כאמל בדיר

כתובת:

אלוף הרב גורן 41-43, שכונה: מיתחם B

גוש וחלקה:

גוש: 5480 חלקה: 30 מגרש: 37

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 263.92 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 55.53 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 208.39 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 210.01 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת קרקע בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	11/02/2021	13/03/2021

מהות הפרסום:

שינוי שימוש במרתף לצורך מגורים בשטח 55.53 מ"ר, ביטול חצר אנגלית והקמת מדרגות חיצוניות ליח"ד אחת במרתף, יח"ד שנייה בשטח של 208.39 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 11/07/2021

מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 263.92 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 55.53 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 208.39 מ"ר + גגון מוצע בשטח 1.62 מ"ר סה"כ 210.01 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק + מצללה בקומת קרקע 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-

- קיימת מצללה בחזית צד במידות של 2מ'/2מ'.
- קיימת מצללה בחזית אחורית במידות של 6מ'/5מ', מגיע עד גבול מגרש.
- קיים מחסן פח בחזית בשטח של כ-2 מ"ר

המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

מצללה בקו בנין אחורי להתאים לקווי בנין (עד 40%)

מחסן בחזית הבית להכשיר/אם לא ניתן- להריסה.

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 קונסט'

תצהיר התאמה לדרישות תמ"א למתקנים פוטו וולטאים

הצגת פתרונות אשפה ליחידה המבוקשת

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210759\1	תיק בניין: 5690
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 07/04/2021 **סטטוס:** לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

בעלי עניין

מבקש

איתי לוי, ת.ז. 039720552, אלוף הרב גורן 20 ראש העין, 052-2429044

עורך

כאמל בדיר

כתובת:

רחוב אלוף הרב גורן 20, רחוב אלוף הרב גורן 22

גוש וחלקה:

גוש: 5480 חלקה: 131 מגרש: 153

תוכניות:

רנ/50, רנ/50/א

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

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

מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 263.92 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 52.27 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 מרתף בשטח 17.40 מ"ר ובקומת קרקע בשטח 12.88 מ"ר + מתקן פוטו וולטאי ע"ג הגג העליון.

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

מהות הפרסום:

שינוי שימוש במרתף לצורך מגורים בשטח של 52.27 מ"ר ליח"ד אחת במרתף, יח"ד שנייה בשטח של 203.94 מ"ר, עפ"י תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 11/07/2021

מבקשים:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 263.92 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת מרתף בשטח של 52.27 מ"ר (מרתף קיים בהיתר 45.05 מ"ר בוטל חדר מדרגות בשטח 4.78 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 מרתף בשטח 17.40 מ"ר ובקומת קרקע 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-תקין

המלצות

ממליץ לאשר בתנאים

בדיקת הורדת גרם מדרגות במרתף

מרפסת פתוחה מוצעת להציג בחישובי שטחים

מצללות מוצעות בצבע

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

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 202108791	תיק בניין: 42531460002
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 19/04/2021 סטטוס: לאחר פרסום עמידה בתנאים מוקדמים

בעלי עניין

מבקש

ינון פרסיק, ת.ז. 022102461, חזון איש 82 ראש העין, 054-5904030
רוית פרסיק, ת.ז. 028567154, חזון איש 82 ראש העין, 054-5904030

עורך

אינה משה

אחראי לתכנון השלד

בדיר כמאל

כתובת: רחוב חזון איש 82, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4253 חלקה: 146 מגרש: 3018

תוכניות: אפ/2000

יעוד: אזור מגורים א' 2 שטח מגרש: 549.00 מ"ר

שימושים: בית צמוד קרקע חד משפחתי תאור הבקשה: פיצול היתר קיים

מהות הבקשה

פיצול בית קיים ל-2 יח"ד לפי תיקון 117 לחוק התכנון ובניה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	19/04/2021	19/05/2021

מהות הפרסום:

פיצול יח"ד קיימת בשטח של 215.38 מ"ר ל-2 יחידות, יח"ד 1 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 161.45 מ"ר ויח"ד 2 בקומת קרקע וקומה א' בשטח של 53.93 מ"ר, לפי תיקון 117 לחוק.

הערות בדיקה - תאריך: 22/06/2021

מבוקש לפצל יח"ד ששטחה הכולל 195.56 מ"ר לשתי יחידות, יחידה אחת בקומת קרקע ובקומה א' בשטח של 148.95 מ"ר ויחידה שניה בקומה א' בשטח של 53.93 מ"ר לפי תיקון 117 לחוק.
הבקשה תואמת היתר מס' 20201633/1 למעט מדרגות שנבנו בחצר המשק.
המדרגות שנבנו בחצר המשק בשטח של 7.32 מ"ר נכללו בשטח היחידה המפוצלת המבוקשת.
שטח זה מנוייד מקומת הגג.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20161447	תיק בניין: 42721430005
סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

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 בדיוק - תאריך: 02/05/2021

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

לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.

תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.

תיקון הערות חו"ד.

קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.

השלמת הדרישות.

בתנאי מהנדס העיר.

רקע לדיון הנוכחי:

בעקבות תלונות של שכן שכנגדו ננקטים הליכי אכיפה של הרשות הארצית לאכיפה במקרקעין על פלישה לשצ"פ,

נבדק חשד כי ההיתר הנדון התקבל תוך הצגת גודל מגרש וגבולות מגרש שגויים, וזאת תוך ניכוס של רצועה מהשצ"פ הסמוך לתוך המגרש הפרטי.

יודגש כי ההיתר התבסס על מדידה ותשריט חלוקה שאינם משקפים נכונה את המציאות התכנונית והקניינית במגרש, ובהתאם לזאת יש לבטל את ההיתר שניתן ולפתוח בהליך תכנוני חדש המתבסס על נתוני אמת על מנת להכשיר את הבנוי.

יש לציין כי כל המבנה (הכולל כעת שני נכסים של משפחות בן שמעון וצוברה ומספר יחידות דיור בכל נכס) נבנה ללא היתר ובעקבות כך בוצעו הליכי אכיפה לאורך השנים, וכי הליכי הרישוי בנכס השכן טרם הסתיימו.

לדיון זומנו נציגי הצדדים: הראל צוברא ואלו מדר ובאי כוחם

סעיף 7	תשריט חלוקה: חמ/167/ב
סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021	

קישור למסמכים

http://rin.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=2899

שם התכנית:	תשריט לצרכי רישום
סוג סעיף	אישור בקשה
סוג תוכנית	תשריט חלוקה
	ועדה מקומית
שטח התוכנית	2,998.00 מ"ר (2.998 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	אפ/2000

בעלי ענין

המבקש
אושרי בועז

מתנגדים

- אין התנגדויות

כתובות

מנחם עמוסי 14, שכונה: אביב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4272		לא	65	65	כן

הערות בדיקה - תאריך: 11/07/2021

מבוקשת חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתשריט מאושר מיום 15.7.97.
מגרש 2/1 בשטח של 442 מ"ר עפ"י תשריט מאושר זהה למגרש 3 בתשריט מוצע.
מגרש 2/2 בשטח של 517 מ"ר זהה למגרש 2 בתשריט מוצע.
מגרש 2/3 בשטח של 440 מ"ר זהה למגרש 1 בתשריט מוצע.
מגרש 1/1 בשטח של 534 מ"ר זהה למגרש 4 בתשריט מאושר.
מגרש 1/2 בשטח של 434 מ"ר, זהה למגרש 5 בתשריט מאושר.
מגרש 1/3 בשטח של 431 מ"ר, זהה למגרש 6 בתשריט אושר.

המלצות

אישור תשריט חלוקה בתנאים

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 8	תשריט חלוקה: חמ/753/א
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021	

קישור למסמכים

http://rin.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=30&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=2900

שם התכנית: חלוקה לצורך הקצאה

סוג סעיף אישור בקשה

סוג תוכנית תשריט חלוקה

ועדה מקומית

שטח התוכנית 4,460.00 מ"ר (4.46 דונם)

בעלי ענין

המבקש

בית חב"ד

מתנגדים

- אין התנגדויות

כתובות יהודה הלוי 41

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4274	לא	לא	189	189	כן

הערות בדיקה - תאריך: 08/07/2021

מבוקשת הקצאת קרקע ליעוד בנייני ציבור לצורך בית חב"ד.

קוי הבנין הינם באישור הועדה המקומית.

יש לסמן להריסה מבנים קיימים שאינם בהיתר לרבות כל המבנים הקיימים בקו 0 עם רחוב יהודה הלוי.

בחלקה זו קיים היתר ל"יד שרה" במיקום הנכון.

קיימת הקצאה מאושרת לשטח של 584 מ"ר.

חב"ד התבקשו להגיש כתשריט לאישור הועדה.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20181709	תיק בניין: 5921
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 12/12/2018 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

דונה חברה להנדסה, ח.פ. 511543386, המעיין בנין ליגד 2 מודיעין-מכבים-רעות

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 5505 חלקה: 1 מגרש: 200

תוכניות:

רנ/300 א

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 9254.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 5 מבנה מגורים מדורגים בני 5 קומות יח"ד.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		12/12/2018	20/01/2019

מהות הפרסום:

הקלה בתוספת 2 קומות, במקום 3 קומות מעל הקרקע המותרות עפ"י התכנית, מבוקש 5 קומות. הקלה בקו בנין צדדי ואחורי עד 10%, במקום 5 מ', מבוקש 4.50 מ'. תוספת יח"ד עד 30%, במקום 57 יח"ד, מבוקש 74 יח"ד. תוספת זכויות עד 20% לפי סעיף 151 ב/3

הערות בדיקה - תאריך: 28/06/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט: החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019002 מתאריך 04/02/2019 הוחלט: לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט. תיקון הערות חו"ד. השלמת הדרישות. בתנאי מהנדס העיר.

- ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
- שטח של 50% מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
- שטח 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.
- מפתח החניה לדירות הנוספות יעמוד על 1:1
- ייבנה מחסן לכל דירה, בהתאם להוראות התכנית.
- אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300 א, יעוד המגרש מגורים א'.
 ניתן להקים 57 יח"ד מתוכם 4 יח"ד נגישות.
 מס' הקומות - 3 מעל פני הקרקע ו - 3 מתחת לפני הקרקע.
 שטח עיקרי מעל פני הקרקע 5330 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע 2080 מ"ר.
 שטח שרות מעל פני הקרקע 1230 מ"ר ומתחת לפני הקרקע 480 מ"ר.
 מבוקש להוסיף % 20 זכויות בנייה מהזכויות המותרות המהוות 1482 מ"ר
סה"כ זכויות עיקריות מעל פני הקרקע כולל % 20 = 8793.70 מ"ר
 תוספת של 17 יח"ד מתוכם 9 יח"ד בשטח של 75 מ"ר ו - 8 בשטח של 120 מ"ר.
 מבוקש להקצות חניה אחת לדירות הקטנות מ - 120 מ"ר במקום 1.8 חניה לדירה.
 יש להוסיף תכנית גג אחרון לכל המבנים.
 יש לסמן ניקוז בכל המרפסות.
 יש לסמן מידות לכל הפתחים החיצוניים בכל התכנית.
 יש לסמן גבהים אבסלוטיים בכניסה למבנה.

הבקשה להקלה בתוספת 2 קומות, במקום 3 קומות מעל הקרקע המותרות עפ"י התכנית, מבוקש 5 קומות.
 הקלה בקו בנין צדדי ואחורי עד % 10, במקום 5 מ', מבוקש 4.50 מ', תוספת יח"ד עד % 30, במקום 57 יח"ד, מבוקש 74 יח"ד,
 תוספת זכויות עד % 20 לפי סעיף 151 ב/3, פורסמה בעיתונים ישראל היום והמבשר ביום 19.12.18, מלבס ביום 21.12.18,
 ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום ביום 23.12.18

תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות
 הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
 שטח של % 50 מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר. שטח 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.

מותר על פי תב"ע:

שטח עיקרי: 7410 מ"ר + 1275 מ"ר (17X75) = 8685 מ"ר
 שטח שירות: 1710 מ"ר + 444 מ"ר (מחסנים 6 מ"ר לכל דירה) + 342 מ"ר (20% כחלון) = 2496 מ"ר

על פי בקשה שהוגשה ב - 20/11/2019

שטח עיקרי: 8663.43 מ"ר

שטח שירות: 2472.77 מ"ר

ביום 24/6/2021 הוגשה בקשה מתוקנת להיתר בהתאם לתיקונים שנדרשו (הוספת שטח עיקרי של מרפסות מעל 12 מ"ר)

שטח עיקרי: 8683.65 מ"ר

שטח שירות: 2495.03 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 10	בקשה להיתר: 20181801	תיק בניין: 5922
סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 27/12/2018 סטטוס: הפקת אגרה

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139 ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24201

גוש: 5501 חלקה: 1 מגרש: 201

גוש: 24201 חלקה: מגרש: 202, חלקה: 1 מגרש: 201

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה:

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 5 מבני מגורים מדורגים סה"כ 66 יח"ד איחוד מגרשים 201-202.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		30/01/2019	01/03/2019

מהות הפרסום:

הקלה מהוראות בינוי, שינוי חלוקת הקומות מעל/ מתחת למפלס הכניסה.

הקלה בקומה אחת. מבוקש- קומה 1 מתחת לכניסה ו- 6 קומות מעל הכניסה, במקום 3 קומות מתחת לכניסה ו- 3 קומות מעל הכניסה.

הקלה מקו בנין צדדי ואחורי עד 10%. מבוקש 4.5 מ' במקום 5 מ'.

הקלה בתוספת זכויות עבור 15 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממד) סה"כ 1125 מ"ר, לפי סעיף 151 ב3 הקלה בתוספת יח"ד עד 30%.

מגרש 201: הגדלה מ- 21 יח"ד ל-27 יח"ד.

מגרש 202: הגדלה מ-30 יח"ד ל-39 יח"ד.

הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 07/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט :
מאושר בתנאים :

1. ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
2. שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
3. שטח 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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד מגרשים 201, 202 - מגורים א'.

מגרשים אלה אוחדו ואושרו ברשות רישוי ביום 23.1.19.

מס' הקומות המותר - 3 קומות מעל מיפלס 0.00, ו - 3 קומות מתחת למיפלס 0.00.

מס' היחידות המירבי במגרש 201 - 21 יח"ד

מס' יחידות מירבי במגרש 202 - 30 יח"ד

סה"כ בשני המגרשים 51 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות מכל מגרש.

שטח עיקרי מעל מיפלס 0.00 במגרש 201 - 1560 מ"ר ובמגרש 202 - 2080 מ"ר, סה"כ בשני המגרשים 3640 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת למיפלס 0.00 במגרש 201 - 1170 מ"ר ובמגרש 202 - 1820 מ"ר, סה"כ בשני המגרשים 2990 מ"ר.

שטח שרות מעל מיפלס 0.00 במגרש 201 - 360 מ"ר ובמגרש 202 - 480, סה"כ 840 מ"ר.

שטח שרות מתחת למיפלס 0.00 במגרש 201 - 270 מ"ר ובמגרש 202 - 420 מ"ר, סה"כ 690 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש מעל מיפלס 0.00 בשני המגרשים - 7797.92 מ"ר.

שטח שרות מבוקש מתחת למיפלס 0.00 בשני המגרשים - 1910.64 מ"ר.

שטח שרות מבוקש מעל מיפלס 0.00 בשני המגרשים - 1132.18 מ"ר. סה"כ 3042.82 מ"ר

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 21 יח"ד במגרש 201, מבוקש 27 יח"ד, במקום 30 יח"ד במגרש 202, מבוקש 39 יח"ד

סה"כ תוספת של 15 יח"ד בשני המגרשים שהם - 66 יח"ד המהווים 30 % מהיחידות המותרות.

התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 1125 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי והמהווה כ - 17 %.

השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20 % משטחי השרות המותרים המהווים 306 מ"ר.

שטחי השרות המבוקשים עוברים על המותר כולל ההקלה המבוקשת.

מבוקשת הקלה במספר הקומות מעל מיפלס ה - 0.00, במקום 3 קומות, מבוקשות 6 קומות ובמקום 3 קומות מתחת למיפלס ה

- 0.00 מבוקשת קומה אחת.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.

להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.

סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.

סימון מיפלסים בתכנית.

תיקון חתכים בהתאם לתכנית.

סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.

ביטול בניה מעבר לקו בנין.

סימון ניקוז בכל המרפסות.

סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.

תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)

להוסיף טבלת ריכוז שטחים.

הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה מהוראות בינוי, שינוי חלוקת הקומות מעל/ מתחת למפלס הכניסה, הקלה בקומה אחת. מבוקש- קומה 1 מתחת לכניסה ו- 6 קומות מעל הכניסה, במקום 3 קומות מתחת לכניסה ו- 3 קומות מעל הכניסה, הקלה מקו בנין צדדי ואחורי עד 10%. מבוקש 4.5 מ' במקום 5 מ', הקלה בתוספת זכויות עבור 15 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממד) סה"כ 1125 מ"ר, לפי סעיף 151 ב3, הקלה בתוספת יח"ד עד 30%, מגרש 201 : הגדלה מ- 21 יח"ד ל- 27 יח"ד, מגרש 202 : הגדלה מ- 30 יח"ד ל- 39 יח"ד, הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים, פורסמה בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 7.2.19, מלבס ביום 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

שטח מותר על פי התב"ע

שטח עיקרי מעל מיפלס 0.00 במגרש 201 - 1560 מ"ר ובמגרש 202 - 2080 מ"ר, סה"כ בשני המגרשים 3640 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת למיפלס 0.00 במגרש 201 - 1170 מ"ר ובמגרש 202 - 1820 מ"ר, סה"כ בשני המגרשים 2990 מ"ר. סה"כ 6630 מ"ר + 1125 מ"ר (1575 מ"ר = שטח עיקרי 7755 מ"ר
שטח שרות מעל מיפלס 0.00 במגרש 201 - 360 מ"ר ובמגרש 202 - 480, סה"כ 840 מ"ר.
שטח שרות מתחת למיפלס 0.00 במגרש 201 - 270 מ"ר ובמגרש 202 - 420 מ"ר, סה"כ 690 מ"ר. סה"כ 1530 מ"ר + 396 מ"ר (מחסן לכל דירה) + 1120 מ"ר חניה מקורה לכל דירה ל- 32 חניות) + 306 מ"ר (20% כחלון) = שטח שירות 3352 מ"ר

שטחים שהוצעו בישיבה:

שטח עיקרי מבוקש מעל מיפלס 0.00 בשני המגרשים - 7797.92 מ"ר.
שטח שרות מבוקש מתחת למיפלס 0.00 בשני המגרשים - 1910.64 מ"ר.
שטח שרות מבוקש מעל מיפלס 0.00 בשני המגרשים - 1132.18 מ"ר. סה"כ 3042.82 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת שהוגשה ביום 4/12/2019 לאחר הישיבה:

שטח עיקרי: 7749.29 מ"ר

שטח שירות: 3021.99 מ"ר

בהתאם לבקשה מתוקנת שהוגשה ביום 27/6/2021 בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת שטח עיקרי למרפסות מעל 12 מ"ר).

שטח עיקרי: 7745.97 מ"ר

שטח שירות: 3043.11 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 11	בקשה להיתר: 20181754	תיק בניין: 5924
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 20/12/2018 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139 ירושלים, 91340, 03-5258333

בעל הנכס

ר.מ.י מרכז, מנחם בגין 125 תל אביב

עורך

יוסי לוי

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24201 חלקה: 1 מגרש: 204

תוכניות:

רנ/300 א

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 3769.26 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 מבני מגורים מדורגים הכוללים מדרגות, ממדים סה"כ 36 יח"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		30/01/2019	01/03/2019

מהות הפרסום:

הקלה בשתי קומות- 5 קומות במקום 3 (מעל הקרקע)
הקלה מקו בין צדדי מזרחי עד 10%.
הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% מקו בין קדמי.
הקלה בתוספת זכויות עבור 8 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממד) סה"כ 600 מ"ר.
לפי סעיף 151 ב3.
הקלה בתוספת יח"ד עד 30%. הגדלה מ- 28 יח"ד ל-36 יח"ד.
הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים.

הערות בדיוק - תאריך: 07/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התוי"ב

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט :

מאשר בתנאים :

- ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
- שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
- שטח 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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.
מס' הקומות המותר - 3 קומות מעל מיפלס 0.00, ו - 2 קומות מתחת למיפלס 0.00.
מס' היחידות המירבי במגרש - 28 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.
שטח עיקרי מעל מיפלס 0.00 - 2340 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת למיפלס 0.00 - 1300 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי - 3640 מ"ר.
שטח שרות מעל מיפלס 0.00 - 540 מ"ר.
שטח שרות מתחת למיפלס 0.00 - 300 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 4220.43 מ"ר.
שטח שרות מבוקש מתחת למיפלס 0.00 - 1196.39 מ"ר.
שטח שרות מבוקש מעל מיפלס 0.00 - 610.47 מ"ר.
התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 28 יח"ד, מבוקש 36 יח"ד.
סה"כ תוספת של 8 יח"ד מהווים 30% מהיחידות המותרות.
התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 600 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי ומהווה כ 16.5%.
השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים המהווים 168 מ"ר.
שטח השרות כולל ההקלה עובר על המותר.
מבוקשת הקלה במספר הקומות מעל מיפלס ה - 0.00, במקום 3 קומות, מבוקשות קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.
להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.
סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.
סימון מיפלסים בתכנית.
תיקון חתכים בהתאם לתכנית.
סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.
ביטול בניה מעבר לקו בנין.
סימון ניקוז בכל המרפסות.
סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.
תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)
להוסיף טבלת ריכוז שטחים.
הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה בשתי קומות - 5 קומות במקום 3 (מעל הקרקע), הקלה מקו בנין צדדי מזרחי עד 10%, הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% מקו בנין קדמי, הקלה בתוספת זכויות עבור 8 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממד) סה"כ 600 מ"ר, לפי סעיף 151 ב3, הקלה בתוספת יח"ד עד 30%.
הגדלה מ- 28 יח"ד ל-36 יח"ד, הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים, פורסמה בעיתונים המבשר ביום 7.2.19, ישראל היום ומלבס ביום 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

להלן הערות של גיניה.

1. בחתכים א-א, ב-ב, לסמן מעקה במרפסות כולל גובה במיפלס מינוס אחד.
2. בחתך א-א לסמן קירוי קומת קרקע, מדרגות כניסה, לפי תכנית הפיתוח.
3. להוסיף סימנים של המיפלסים בתכניות, לתקן מיפלסים בתכנית גגות.
4. להוסיף מידות בתכנית קומת מינוס אחד במבנה 817, 818.
5. לתקן חתך ג - ג במיפלס מינוס שתיים.
6. יש לסמן גדרות בתחום המגרש כולל חתכים וחזיתות.
7. יש לבטל תמרורים המסומנים מחוץ למגרש.
8. לתקן טבלת שטחים מותרים.

5.2.20

יש לתקן תאור הבקשה בדף ראשון.
לתקן טבלת שטחים מותרים (מסומן בתכנית).
יש להגדיל שטח מחסן המסומן בתכנית קומה 1 - מבנה 816.
יש לסמן גבולות המגרש בחתכים וחזיתות ולסמן קווי בנין.
יש לסמן צפון בתכנית.
יש להתאים חתכים וחזיתות לתכניות כולל אורך מרפסות, מרחק בין מרפסות.
לתקן חתכים בקומות הגג.

בחזית הדרומית מסומנת מרפסת במיפלס 3.15 - שלא בהתאם עם תכנית מיפלס 3.15 - ?
יש לסמן מיפלסים של קורות בחזיתות (מסגרת מסביב המרפסות).
הערות נוספות נרשמו על גבי התכנית.
יש לבוא ולקחת את התכנית עם ההערות.

שטח מותר על פי תב"ע:

שטח עיקרי מעל מיפלס 0.00 - 2340 מ"ר. שטח עיקרי מתחת למיפלס 0.00 - 1300 מ"ר. סה"כ 3640 מ"ר + 728 מ"ר (75X8 מ"ר)
שטח עיקרי 4368 מ"ר
שטח שרות מעל מיפלס 0.00 - 540 מ"ר.

שטח שרות מתחת למיפלס 0.00 - 300 מ"ר. סה"כ שטח שירות 840 מ"ר + 216 מ"ר (מחסן 6 מ"ר לכל דירה) + 1435 מ"ר)
חניה 35 מ"ר ל- 41 דירות) + 168 מ"ר (20% כחלון) = שטח שירות 2659 מ"ר

שטח שהוצע בישיבה:

שטח עיקרי מבוקש 4220.43 מ"ר.

שטח שרות מבוקש מתחת למיפלס 0.00 - 1196.39 מ"ר.

שטח שרות מבוקש מעל מיפלס 0.00 - 610.47 מ"ר. סה"כ שטח שירות 1806.77 מ"ר

על פי בקשה מיום 17/12/2021

שטח עיקרי: 4220.41 מ"ר

שטח שירות: 2010.46 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת שהוגשה ביום 29/6/2021 בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת לשטח העיקרי מעל 12 מ"ר מרפסת):

שטח עיקרי: 4249.27 מ"ר

שטח שירות: 2619.78 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 12	בקשה להיתר: 20190147	תיק בניין: 5925
סדר יום לשיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 30/01/2019 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139 ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24201 חלקה: 1 מגרש: 210

תוכניות:

רנ/300/א

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 2850.93 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 מבני מגורים הכוללים: מדרגות, ממ"דים ומניה. סה"כ 16 יח"ד כולל חניה מקורה (4 חניות מקורות = 140 מ"ר)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	03/02/2019	05/03/2019

מהות הפרסום:

הקלה בשתי קומות במקום 4 קומות, מבוקשות 6 קומות מעל מיפלס הכניסה.

הקלה בקו בנין קדמי עד 40% להבלטת מרפסות.

הקלה בתוספת זכויות עבור 5 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) לפי סעיף 151 ב/3

הקלה בתוספת יח"ד עד 30%, הגדלה מ - 16 יח"ד ל - 21 יח"ד.

הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות.

הערות בדיקה - תאריך: 07/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט:

החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט:

מאושר בתנאים:

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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.

מס' הקומות המותר - 4 קומות.

מס' היחידות המירבי במגרש - 16 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

שטח עיקרי - 2080 מ"ר.

שטח שרות - 480 מ"ר.

6 מ"ר עבור כל יחידה = 126 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 2080 מ"ר.

שטח שרות מבוקש - 620 מ"ר.

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 16 יח"ד, מבוקש 21 יח"ד.

סה"כ תוספת של 5 יח"ד המהווים כ - 32 % מהיחידות המותרות.

התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 375 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי ומהווה כ 18 %.

השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20 % משטחי השרות המותרים המהווים 124 מ"ר.

מבוקשת הקלה במספר הקומות, במקום 4 קומות, מבוקשות 6 קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.

להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.

סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.

סימון מיפלסים בתכנית.

תיקון חתכים בהתאם לתכנית.

סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.

ביטול בניה מעבר לקו בנין.

סימון ניקוז בכל המרפסות.

סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.

תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)

להוסיף טבלת ריכוז שטחים.

הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה בשתי קומות במקום 4 קומות, מבוקשות 6 קומות מעל מיפלס הכניסה, הקלה בקו בנין קדמי עד 40 %

להבליט מרפסות, הקלה בתוספת זכויות עבור 5 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) לפי סעיף 151 ב/3, הקלה בתוספת יח"ד עד

30 %, הגדלה מ - 16 יח"ד ל - 21 יח"ד, הקלה בתוספת שטחי שרות של 20 % משטחי השרות, פורסמה בעיתונים ישראל היום

והמבשר ביום 7.2.19, מלבס ביום 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

- 24.2.20

לסמן פרטי פיתוח כולל גבהים אבסלוטיים בתכנית של הקומות התחתונות.

לסמן מידות לפתחים חיצוניים ולחדר אשפה.

להוסיף פרטי חדר אשפה, מיסתור כביסה, פרגולה, גדרות, וחומרי גמר.

לתקן חתכים בהתאם לתכניות.

להוסיף חתכים כמסומן במיפרט הבקשה.

לתקן חישובי שטחים (ראה סימון בתכנית).

להוסיף טבלת מאזן חנייה.

יש לבטל סימון שלטים בתכנית הפיתוח.

להוסיף חתך 2-2, 1-1, שמסומנים בתכנית.

לתקן תאור הבקשה.

להוסיף סימנים של מיפלסים בתכניות.

הערות נוספות על גבי התכנית.

על פי תב"ע מותר:

שטח עיקרי - 2080 מ"ר. + 375 מ"ר (5X75) = 2455 מ"ר

שטח שרות - 480 מ"ר. + 126 מ"ר (6 מ"ר מחסן לכל דירה) + 140 מ"ר (35 מ"ר חניה ל - 4 חניות) = 842 מ"ר

השטח שהוצע בישיבה:

שטח עיקרי מבוקש 2080 מ"ר.

שטח שרות מבוקש - 620 מ"ר.

על פי בקשה מתוקנת שהוגשה ביום 29/6/2021 בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת לשטח העיקרי מעל 12 מ"ר מרפסת):

שטח עיקרי: 2403.46 מ"ר

שטח שירות: 837.76 מ"ר

הערות בדיקה - תאריך: 09/12/2020

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף החלטה

הערות בדיקה - תאריך: 20/02/2019

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט :

מאושר בתנאים :

1. ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
2. שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
3. שטח 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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.

מס' הקומות המותר - 4 קומות.

מס' היחידות המירבי במגרש - 16 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

שטח עיקרי - 2080 מ"ר.

שטח שרות - 480 מ"ר.

6 מ"ר עבור כל יחידה = 126 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 2080 מ"ר.

שטח שרות מבוקש - 620 מ"ר.

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 16 יח"ד, מבוקש 21 יח"ד.

סה"כ תוספת של 5 יח"ד המהווים כ - 32 % מהיחידות המותרות.

התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 375 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי ומהווה כ 18 %.

השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20 % משטחי השרות המותרים המהווים 124 מ"ר.

מבוקשת הקלה במספר הקומות, במקום 4 קומות, מבוקשות 6 קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.

להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.

סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.

סימון מיפלסים בתכנית.

תיקון חתכים בהתאם לתכנית.

סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.

ביטול בניה מעבר לקו בנין.

סימון ניקוז בכל המרפסות.

סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.

תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)

להוסיף טבלת ריכוז שטחים.

הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה בשתי קומות במקום 4 קומות, מבוקשות 6 קומות מעל מיפלס הכניסה, הקלה בקו בנין קדמי עד 40 %

להבטלת מרפסות, הקלה בתוספת זכויות עבור 5 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) לפי סעיף 151 ב/3, הקלה בתוספת יח"ד עד 30 % , הגדלה מ - 16 יח"ד ל - 21 יח"ד, הקלה בתוספת שטחי שרות של 20 % משטחי השרות, פורסמה בעיתונים ישראל היום

והמבשר ביום 7.2.19, מלבס ביום 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

- 24.2.20

לסמן פרטי פיתוח כולל גבהים אבסלוטיים בתכנית של הקומות התחתונות.
 לסמן מידות לפתחים חיצוניים ולחדר אשפה.
 להוסיף פרטי חדר אשפה, מיסתור כביסה, פרגולה, גדרות, וחומרי גמר.
 לתקן חתכים בהתאם לתכניות.
 להוסיף חתכים כמסומן במיפרט הבקשה.
 לתקן חישובי שטחים (ראה סימון בתכנית).
 להוסיף טבלת מאזן חנייה.
 יש לבטל סימון שלטים בתכנית הפיתוח.
 להוסיף חתך 2-2, 1-1, שמסומנים בתכנית.
 לתקן תאור הבקשה.
 להוסיף סימנים של מיפלסים בתכניות.
 הערות נוספות על גבי התכנית.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.
 מס' הקומות המותר - 4 קומות.
 מס' היחידות המירבי במגרש - 16 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.
 שטח עיקרי - 2080 מ"ר.
 שטח שרות - 480 מ"ר.
 6 מ"ר עבור כל יחידה = 126 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 2080 מ"ר.
 שטח שרות מבוקש - 620 מ"ר.

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 13	בקשה להיתר: 20190148	תיק בניין: 5926
סדר יום לשיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 30/01/2019 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139 ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24201 חלקה: 1 מגרשים: 211, 212

תוכניות:

רנ/300/א

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 4 מבני מגורים, סה"כ 43 יח"ד, איחוד מגרשים 211-212

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		03/02/2019	05/03/2019

מהות הפרסום:

הקלה מהוראות בנייה בדבר חלוקת הקומות, שינוי חלוקת הקומות מעל/מתחת למיפלס הכניסה. הקלה בקומה אחת. מבוקשות 2 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו- 5 קומות מעל מיפלס הכניסה, במקום 3 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו- 3 קומות מעל מיפלס הכניסה. הקלה בקו בנין אחורי עד 10%. הקלה בתוספת זכויות עבור 13 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד), סה"כ 975 מ"ר לפי סעיף 151 ב/3. הקלה בתוספת יח"ד עד 30% הגדלה מ- 43 יח"ד (בשני המגרשים) ל- 56 יח"ד. הקלה בתוספת שטחי שרות עד 20% משטחי השרות המותרים.

הערות בדקיה - תאריך: 07/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט: החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט: מאושר בתנאים:

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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.

מס' הקומות המותר - 3 קומות מעל מיפלס 0.00, ו- 3 קומות מתחת למיפלס 0.00.

מס' היחידות המירבי במגרש 211 - 20 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

מס' יחידות מירבי במגרש 212 - 23 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

שטח עיקרי במגרש 211 מעל מיפלס 0.00 - 1040 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 1560 מ"ר.

שטח שרות במגרש 211 מעל מיפלס 0.00 - 240 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 360 מ"ר.
 שטח עיקרי במגרש 212 מעל מיפלס 0.00 - 1430 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 1560 מ"ר.
 שטח שרות במגרש 212 מעל מיפלס 0.00 - 330 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 360 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי בשני המגרשים מעל ומתחת למיפלס 0.00 - 5590 מ"ר.
 שטח שרות בשני המגרשים מעל ומתחת למיפלס 0.00 - 1290 מ"ר.
 6 מ"ר עבור מחסן דירתי לכל יח"ד = 336 מ"ר.
 שטח עיקרי מבוקש 5590 מ"ר.
 שטח שרות מבוקש - 2585 מ"ר.

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 43 יח"ד, מבוקש 56 יח"ד.
 סה"כ תוספת של 13 יח"ד מהווים 30% מהיחידות המותרות.
 התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 975 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי ומהווה כ 17%
 השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
 מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים המהווים 168 מ"ר.
 שטח השרות כולל ההקלה עובר על המותר.
 מבוקשת הקלה במספר הקומות מעל מיפלס ה - 0.00, במקום 3 קומות, מבוקשות 5 קומות ו - 2 קומות מתחת למיפלס 0.00
 במקום 3 קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.
 להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.
 סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.
 סימון מיפלסים בתכנית.
 תיקון חתכים בהתאם לתכנית.
 סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.
 ביטול בניה מעבר לקו בנין.
 סימון ניקוז בכל המרפסות.
 סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.
 תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)
 להוסיף טבלת ריכוז שטחים.
 הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה מהוראות בינוי בדבר חלוקת הקומות, שינוי חלוקת הקומות מעל/מתחת למיפלס הכניסה, הקלה בקומה אחת.
 מבוקשות 2 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו - 5 קומות מעל מיפלס הכניסה, במקום 3 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו - 3
 קומות מעל מיפלס הכניסה, הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, הקלה בתוספת זכויות עבור 13 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד),
 סה"כ 975 מ"ר לפי סעיף 151 ב/3, הקלה בתוספת יח"ד עד 30% הגדלה מ - 43 יח"ד (בשני המגרשים) ל - 56 יח"ד, הקלה
 בתוספת שטחי שרות עד 20% משטחי השרות המותרים, פורסמה בעיתונים ישראל היום והמבשר ביום 7.2.19, מלבס ביום
 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

17.3.20 - לתקן תאור הבקשה: הקמת 4 מבנים בני 7 קומות (5 קומות מעל מיפלס 0.00 ו - 2 קומות מתחת למיפלס 0.00),
 סה"כ 56 יח"ד, ממד"ים, מחסנים, חניות והקמת צוברי גז.

בתכנית פיתוח כוללת, יש לבטל סימון שלטים.
 בכל התכניות יש לסמן כיוון צפון.
 בתכנית הפיתוח יש לסמן גבהים אבסלוטיים של הגדרות בחתכים, בחזיתות, לסמן גבהי גדרות בהתאם.
 יש לסמן בתכניות קונטור קומה מעל.
 יש להגיש את המחסנים בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
 יש לסמן מידות לחלונות ודלתות חיצוניות בכל התכניות.
 יש לתקן חתכים בהתאם לתכניות.
 להוסיף פרטים: פרט גדר עם סימון חומרי גמר משני הצדדים, פרט מיסתור כביסה.
 יש להפריד חזיתות מפריסת גדרות ולסמן חזיתות קומות תחתונות
 הערות נוספות על גבי התכנית.

על פי התב"ע שטח מותר:

שטח עיקרי במגרש 211 מעל מיפלס 0.00 - 1040 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 1560 מ"ר.
 שטח עיקרי במגרש 212 מעל מיפלס 0.00 - 1430 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 1560 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי: 5590 מ"ר +
975 מ"ר (75X13) סה"כ 6565 מ"ר
 שטח שרות במגרש 212 מעל מיפלס 0.00 - 330 מ"ר ומתחת למיפלס 0.00 - 360 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי בשני המגרשים מעל ומתחת למיפלס 0.00 - 5590 מ"ר.

שטח שרות במגרש 211 מעל מיפולס 0.00 - 240 מ"ר ומתחת למיפולס 0.00 - 360 מ"ר.
שטח שרות בשני המגרשים מעל ומתחת למיפולס 0.00 - 1290 מ"ר. סה"כ שטח שירות 1290 מ"ר + 336 מ"ר (6 מ"ר מחסן לכל דירה) + 1260 מ"ר (35 מ"ר חניה ל - 36 חניות). + 259 מ"ר (20% כחלון) = סה"כ שטח שירות 3144 מ"ר

השטח שהוצע בישיבה:

שטח עיקרי מבוקש 5590 מ"ר.
שטח שרות מבוקש - 2585 מ"ר.

על פי בקשה שהוגשה ביום 20/4/2021

שטח עיקרי: 6557.64 מ"ר
שטח שירות: 2996.52 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת שהוגשה ביום 8/7/2021 בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת לשטח העיקרי מעל 12 מ"ר מרפסת):

שטח עיקרי: 6561.16 מ"ר
שטח שירות: 3059.64 מ"ר

הערות בדיקה - תאריך: 09/12/2020

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף החלטה

הערות בדיקה - תאריך: 20/02/2019

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט :

מאשר בתנאים :

1. ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
2. שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
3. שטח 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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרש - מגורים א'.

מס' הקומות המותר - 3 קומות מעל מיפולס 0.00, ו - 3 קומות מתחת למיפולס 0.00.

מס' היחידות המירבי במגרש 211 - 20 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

מס' יחידות מירבי במגרש 212 - 23 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

שטח עיקרי במגרש 211 מעל מיפולס 0.00 - 1040 מ"ר ומתחת למיפולס 0.00 - 1560 מ"ר.

שטח שרות במגרש 211 מעל מיפולס 0.00 - 240 מ"ר ומתחת למיפולס 0.00 - 360 מ"ר.

שטח עיקרי במגרש 212 מעל מיפולס 0.00 - 1430 מ"ר ומתחת למיפולס 0.00 - 1560 מ"ר.

שטח שרות במגרש 212 מעל מיפולס 0.00 - 330 מ"ר ומתחת למיפולס 0.00 - 360 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי בשני המגרשים מעל ומתחת למיפולס 0.00 - 5590 מ"ר.

שטח שרות בשני המגרשים מעל ומתחת למיפלס 0.00 - 1290 מ"ר.
 6 מ"ר עבור מחסן דירתי לכל יח"ד = 336 מ"ר.
 שטח עיקרי מבוקש 5590 מ"ר.
 שטח שרות מבוקש - 2585 מ"ר.

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 43 יח"ד, מבוקש 56 יח"ד.
 סה"כ תוספת של 13 יח"דה מהווים 30% מהיחידות המותרות.
 התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 975 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי ומהווה כ 17%
 השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
 מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים המהווים 168 מ"ר.
 שטח השרות כולל ההקלה עובר על המותר.
 מבוקשת הקלה במספר הקומות מעל מיפלס ה - 0.00, במקום 3 קומות, מבוקשות 5 קומות ו - 2 קומות מתחת למיפלס 0.00
 במקום 3 קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.
 להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.
 סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.
 סימון מיפלסים בתכנית.
 תיקון חתכים בהתאם לתכנית.
 סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.
 ביטול בניה מעבר לקו בנין.
 סימון ניקוז בכל המרפסות.
 סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.
 תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת)
 להוסיף טבלת ריכוז שטחים.
 הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה מהוראות בינוי בדבר חלוקת הקומות, שינוי חלוקת הקומות מעל/מתחת למיפלס הכניסה, הקלה בקומה אחת.
 מבוקשות 2 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו - 5 קומות מעל מיפלס הכניסה, במקום 3 קומות מתחת למיפלס הכניסה ו - 3
 קומות מעל מיפלס הכניסה, הקלה בקו בנין אחורי עד 10%, הקלה בתוספת זכויות עבור 13 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד),
 סה"כ 975 מ"ר לפי סעיף 151 ב/3, הקלה בתוספת יח"ד עד 30% הגדלה מ - 43 יח"ד (בשני המגרשים) ל - 56 יח"ד, הקלה
 בתוספת שטחי שרות עד 20% משטחי השרות המותרים, פורסמה בעיתונים ישראל היום והמבשר ביום 7.2.19, מלבס ביום
 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

17.3.20 - לתקן תאור הבקשה: הקמת 4 מבנים בני 7 קומות (5 קומות מעל מיפלס 0.00 ו - 2 קומות מתחת למיפלס 0.00),
 סה"כ 56 יח"ד, ממדי"ם, מחסנים, חניות והקמת צוברי גז.

בתכנית פיתוח כוללת, יש לבטל סימון שלטים.
 בכל התכניות יש לסמן כיוון צפון.
 בתכנית הפיתוח יש לסמן גבהים אבסלוטיים של הגדרות בחתכים, בחזיתות, לסמן גבהי גדרות בהתאם.
 יש לסמן בתכניות קונטור קומה מעל.
 יש להגיש את המחסנים בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
 יש לסמן מידות לחלונות ודלתות חיצוניות בכל התכניות.
 יש לתקן חתכים בהתאם לתכניות.
 להוסיף פרטים: פרט גדר עם סימון חומרי גמר משני הצדדים, פרט מיסתור כביסה.
 יש להפריד חזיתות מפריסת גדרות ולסמן חזיתות קומות תחתונות.
 הערות נוספות על גבי התכנית.

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 14	בקשה להיתר: 20190146	תיק בניין: 5927
סדר יום לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 30/01/2019 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139 ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24201 חלקה: 1 מגרש: 213

תוכניות:

רנ/300 א

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 3347.25 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 מבני מגורים הכוללים: מדרגות, ממד"ים וחניה מקורה, סה"כ 24 יח"ד כולל חניה מקורה (26 חניות מקורות = 875 מ"ר)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		03/02/2019	05/03/2019

מהות הפרסום:

הקלה בשתי קומות במקום 3 קומות, מבוקש 5 קומות מעל מיפס הכניסה.
הקלה בהבלטת מרפסות עד 40 % מקו בנין אחורי.
הקלה בתוספת זכויות עבור 6 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) סה"כ 450 מ"ר לפי סעיף 151 ב/3.
הקלה בתוספת יח"ד עד 30 % הגדלה מ - 24 יח"ד ל - 30 יח"ד.
הקלה בתוספת שטחי שרות עד 20 % משטחי השרות המותרים.

הערות בדיקה - תאריך: 07/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019005 מתאריך 17/03/2019 הוחלט :
מאושר בתנאים :

1. ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
2. שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
3. שטח 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.

אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300 א היעוד - מגורים א'.

מס' הקומות המותר - 3 קומות מעל מיפס 0.00.

מס' היחידות המירבי במגרש - 24 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד נגישות.

שטח עיקרי מעל מיפס 0.00 - 3120 מ"ר.

שטח שרות מעל מיפס 0.00 - 720 מ"ר.

לכל יח"ד ניתן 6 מ"ר למחסן דירתי.

שטח עיקרי מבוקש - 3120 מ"ר.

שטח שרות מבוקש - 1595 מ"ר.

התבקשה הקלה במס' יח"ד, במקום 24 יח"ד, מבוקש 30 יח"ד, סה"כ תוספת של 6 יח"ד, המהווים 25% מהיחידות המותרות.

התבקשה הקלה לתוספת זכויות עבור היחידות הנוספות 450 מ"ר, שטח זה חושב מהשטח העיקרי והמהווה כ- 14.4%.

השטח הנוסף המבוקש עפ"י הבקשה מיועד לדירות של 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

מבוקשת גם הקלה בתוספת שטחי שרות של 20% משטחי השרות המותרים המהווים 319 מ"ר.

מחסנים דירתיים לכל היחידות - 420 מ"ר.

שטחי השרות המבוקשים עוברים על המותר כולל ההקלה המבוקשת.

מבוקשת הקלה במספר הקומות, במקום 3 קומות, מבוקשות 5 קומות.

להוסיף מידות לפתחים חיצוניים.

להוסיף חתכים כמסומן בבקשה.

סימון קוי בנין בחתכים ובחזיתות.

סימון מיפלסים בתכנית.

תיקון חתכים בהתאם לתכנית.

סימון קונטור קומה מעל בכל התכניות.

ביטול בניה מעבר לקו בנין.

סימון ניקוז בכל המרפסות.

סימון פרגולה בכל הקומות אם מבקשים ואת השטח של הפרגולה.

תיקון טבלת שטחים מותרים (תוספת שטח למחסנים 6 מ"ר לכל דירה נוספת).

להוסיף טבלת ריכוז שטחים.

הערות נוספות בבקשה להיתר.

הבקשה להקלה בשתי קומות במקום 3 קומות, מבוקש 5 קומות מעל מיפלס הכניסה, הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% מקו

בנין אחורי, הקלה בתוספת זכויות עבור 6 יח"ד כפול 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) סה"כ 450 מ"ר לפי סעיף 151 ב/3, הקלה בתוספת

יח"ד עד 30% הגדלה מ- 24 יח"ד ל- 30 יח"ד, הקלה בתוספת שטחי שרות עד 20% משטחי השרות המותרים, פורסמה

בעיתונים המבשר וישראל היום ביום 7.2.19, מלבס ביום 8.2.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

על פי תב"ע מותר :

שטח עיקרי מעל מיפלס 0.00 - 3120 מ"ר. + 450 מ"ר (75X6) סה"כ שטח עיקרי 3750 מ"ר

שטח שרות מעל מיפלס 0.00 - 720 מ"ר + 180 מ"ר (6 מ"ר מחסן לכל דירה) + 910 מ"ר (35 מ"ר לחניות ל - 26 דירות) + 144

מ"ר (20% כחלון) סה"כ שטח שירות 1954 מ"ר.

שטח הוצע בישיבה :

שטח עיקרי מבוקש - 3120 מ"ר.

שטח שרות מבוקש - 1595 מ"ר.

על פי בקשה מיום 6/7/2020 :

שטח עיקרי : 3550.41 מ"ר

שטח שירות : 1708.40 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת שהוגשה ביום 8/7/2021 בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת לשטח העיקרי מעל 12 מ"ר מרפסת) :

שטח עיקרי : 3559.41 מ"ר

שטח שירות : 1708.40 מ"ר

הערות בדיוק - תאריך : 09/12/2020

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף החלטה

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 15	בקשה להיתר: 20190469	תיק בניין: 5929
סדר יום לישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 31/03/2019 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139, ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24205 חלקה: 10 מגרשים: 223, 224, 225

תוכניות:

רנ/300, א, R6

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 1020.71 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים 6 קומות, 2 מתחת למיפלס הכניסה ו - 4 מעל מיפלס הכניסה, 3 מבנים 30 יח"ד בסה"כ, 10 יח"ד בכל מבנה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	11/06/2019	11/07/2019

מהות הפרסום

תוספת קומה מעל הקרקע, במקום 3 קומות, מבוקש 4 קומות.
תוספת 20 % שטחי שרות מעל המותר בתכנית.
הקלה עד 30 % תוספת יח"ד, במקום 24 יח"ד המותרות, מבוקש 30 יח"ד.
תוספת 20 % לפי סעיף 151(ב3).
הקלה עד 40 % למרפסות תלויות.
הקלה עד 10 % בקו בנין אחורי.

הערות בדיקה - תאריך: 07/07/2021

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2019011 מתאריך 10/07/2019 הוחלט :
לאשר.

תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות
הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.

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

שטח 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.
השלמת גליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה לתוספת קומה מעל הקרקע, במקום 3 קומות, מבוקש 4 קומות, תוספת 20 % שטחי שרות מעל המותר בתכנית.
הקלה עד 30 % תוספת יח"ד, במקום 24 יח"ד המותרות, מבוקש 30 יח"ד, תוספת 20 % לפי סעיף 151(ב3), הקלה עד 40 %
למרפסות תלויות, הקלה עד 10 % בקו בנין אחורי, פורסמה בעיתונים ישראל היום ומקומון ביום 14.6.19, המבשר ביום
13.6.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום.

על פי תב"ע מותר:

שטח עיקרי: 3120 מ"ר + 450 מ"ר (75X6) סה"כ 3570 מ"ר (1040 מ"ר לכל מגרש

שטח שירות : 720 מ"ר (240 מ"ר לכל מגרש) + 180 מ"ר (מחסן 6 מ"ר לכל דירה) + 980 מ"ר + (35 מ"ר חניה ל - 28 חניות). + 144 מ"ר (20% כחלון) = סה"כ 2024 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת מיום בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת שטח עיקרי למרפסת מעל 12 מ"ר)
שטח עיקרי : 3246.45 מ"ר
שטח שירות : 1756.46 מ"ר

הערות בדיקה - תאריך: 01/07/2019

בישיבת ועדת המיזנה לתכנון ולבניה מספר 2019011 מתאריך 10/07/2019 הוחלט :
לאשר.
תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
שטח 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.
השלמת גליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה לתוספת קומה מעל הקרקע, במקום 3 קומות, מבוקש 4 קומות, תוספת 20 % שטחי שרות מעל המותר בתכנית. הקלה עד 30 % תוספת יח"ד, במקום 24 יח"ד המותרות, מבוקש 30 יח"ד, תוספת 20 % לפי סעיף 151(ב3), הקלה עד 40 % למרפסות תלויות, הקלה עד 10 % בקו בנין אחורי, פורסמה בעיתונים ישראל היום ומקומון ביום 14.6.19, המבשר ביום 13.6.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום.

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 16	בקשה להיתר: 20190845	תיק בניין: 5929
סדר יום לישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 11/06/2019 סטטוס: החלטה לאשר

בעלי עניין

מבקש

דונה - חברה להנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 511543886, בית הדפוס 20 ת.ד. 34139, ירושלים, 91340, 03-5258333

עורך

יוסי לוי

אחראי לתכנון השלד

אלמוג בן זקן

כתובת:

ראש העין, שכונה: מיתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24205 חלקה: 10 מגרשים: 223, 224, 225, 226, 227, 228

תוכניות:

רנ/300, א, R6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים 6 קומות, 2 מתחת למיפלס הכניסה ו - 4 מעל מיפלס הכניסה, 3 מבנים 30 יח"ד בסה"כ, 10 יח"ד בכל מבנה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה	הכנת פרסום	11/06/2019	11/07/2019

מהות הפרסום:

תוספת קומה מעל הקרקע, במקום 3 קומות, מבוקש 4 קומות.
תוספת 20 % שטחי שרות מעל המותר בתכנית.
הקלה עד 30 % תוספת יח"ד, במקום 24 יח"ד המותרות, מבוקש 30 יח"ד.
תוספת 20 % לפי סעיף 151(ב3).
הקלה עד 40 % למרפסות תלויות.
הקלה עד 10 % בקו בנין אחורי.

הערות בדיקה - תאריך: 08/07/2021

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 2019011 מתאריך 10/07/2019 הוחלט :
לאשר.

תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות
הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.

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

שטח 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.
השלמת גליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה לתוספת קומה מעל הקרקע, במקום 3 קומות, מבוקש 4 קומות, תוספת 20 % שטחי שרות מעל המותר בתכנית.
הקלה עד 30 % תוספת יח"ד, במקום 24 יח"ד המותרות, מבוקש 30 יח"ד, תוספת 20 % לפי סעיף 151(ב3), הקלה עד 40 %
למרפסות תלויות, הקלה עד 10 % בקו בנין אחורי, פורסמה בעיתונים ישראל היום ומקומון ביום 14.6.19, המבשר ביום
13.6.19, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הודעה נשלחה לגובלים בדואר רשום.

על פי תב"ע מותר:

שטח עיקרי: 3120 מ"ר + 450 מ"ר (75X6) סה"כ 3570 מ"ר

שטח שירות: 720 מ"ר + 180 מ"ר (מחסן 6 מ"ר לכל דירה) + 980 מ"ר + (35 מ"ר חניה ל - 28 חניות). + 144 מ"ר (20% כחלון) = סה"כ 2024 מ"ר

על פי בקשה מתוקנת מיום בהתאם לתיקונים שנדרשו (תוספת שטח עיקרי למרפסת מעל 12 מ"ר)
שטח עיקרי: 3246.45 מ"ר
שטח שירות: 1756.38 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 17	בקשה להיתר: 20181046	תיק בניין: 5985
סדר יום לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 17/07/2018 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

שלמה כהן חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 510976053, הרטום הר החוצבים 10 ירושלים

עורך

איל איצקין אד'י

אחראי לתכנון השלד

צבי אברמוביץ

כתובת:

ראש העין, שכונה: מתחם E

גוש וחלקה:

גוש: 24205 חלקה: מגרשים: 320, 330, 331, חלקה: 10 מגרש: 319

תוכניות:

רנ/300 א

יעוד:

מגורים ב' 1

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 5 בנייני מגורים בני 5 קומות סה"כ 72 יח"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		10/10/2018	09/11/2018

מהות הפרסום:

- הקלה בתוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20 % מסה"כ השטחים המותרים לבנייה לטובת יח"ד שבהקלה. מתוכם 50 % דירות עד 120 מ"ר, ו - 50 % דירות עד 75 מ"ר עיקרי + שרות. (מכח כחלון).
- הקלה בתוספת קומות במגרשים 319, 320 קומה אחת מעל המותר, במגרשים 330, 331 שתי קומות מעל המותר.
- הקלה בתוספת 15 יח"ד למיתחם, המהווים 26 %, מותר 57 יח"ד מבוקש 72 יח"ד (מכח שבס).
- בבניינים 1, 2, 4 - תוספת 4 יח"ד לכל בנין, בבנין 3 תוספת של 2 יח"ד, בבנין 5 נוספה יחידה אחת.

הערות בדיוק - תאריך: 12/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט :
החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 2019002 מתאריך 04/02/2019 הוחלט :
לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.
תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
תיקון הערות חו"ד.
השלמת הדרישות.
בתנאי מהנדס העיר.

- ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
- שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
- שטח 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.
- מפתח החניה לדירות הנוספות יעמוד על 1:1
- ייבנה מחסן לכל דירה, בהתאם להוראות התכנית.

6. אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרשים ב/1
 במגרש 319 ניתן להקים בנין בן 4 קומות 18 יח"ד מתוכן 2 יחידות נגישות בשטח עיקרי 2160 מ"ר ושרות בשטח של 540 מ"ר.
 במגרש 320 כנ"ל
 במגרש 330 ניתן להקים בנין בן 3 קומות 8 יח"ד בשטח של 960 מ"ר ושרות בשטח של 240 מ"ר.
 במגרש 331 ניתן להקים בנין בן 3 קומות 13 יח"ד בשטח של 1560 מ"ר ושרות בשטח של 390 מ"ר.
 סה"כ יחידות בכל המיתחם 57 יח"ד.
סה"כ שטח עיקרי בכל המיתחם 6840 מ"ר
סה"כ שטח שירות בכל המיתחם 1710 מ"ר.
 תוספת % 30 יחידות מהווה 17 יחידות.
 תוספת % 20 זכויות בנייה מהוות 1710 מ"ר.
 מבוקש להוסיף 15 יח"ד למיתחם מתוכם מחצית דירות של 75 מ"ר ומחצית עד 120 מ"ר.

פורסמה בעיתונים ישראל היום, מלבס ראש העין ביום 12.10.18, והמבשר ביום 11.10.18, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.
על פי בקשה מיום 4/2/2019 השטחים:
שטח עיקרי: 7991.86 מ"ר
שטח שירות: 3405.89 מ"ר

על פי תב"ע:

שטח עיקרי 6840 מ"ר + 1125 (75X15) = 7965 מ"ר
שטח שירות: 1710 מ"ר + 282 מ"ר (6 מ"ר מחסן לעל דירה) + 1960 מ"ר (35 מ"ר לחניה עבור 56 חניות) בפועל יש 62 חניות מקורות + 585 מ"ר (הקלה 20%) = 4537 מ"ר
ביום 5/7/2021 התקבלה בקשה מעודכנת בהתאם להערות עדכון שטחים למרפסות ובהתאם להערות חברת הבקרה של הפרויקט.
שטח עיקרי: 7769.26 מ"ר
שטח שירות: 4380.55 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר

סעיף 18	בקשה להיתר: 20181047	תיק בניין: 5991
סדר יום לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2021012 תאריך: 21/07/2021		

תאריך פתיחה: 17/07/2018 סטטוס: ישיבה

בעלי עניין

מבקש

שלמה כהן חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 510976053, הרטום הר החוצבים 10 ירושלים

עורך

איל איצקין אד'

אחראי לתכנון השלד

צבי אברמוביץ

כתובת:

ראש העין, שכונה: מתחם E

גוש וחלקה: גוש: 24201 חלקה: 2 מגרש: 215, חלקה: 4 מגרש: 510, חלקה: 10 מגרשים: 216, 218, חלקה: 14 מגרש: 217

תוכניות:

רנ/300 א

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 12 בנייני מגורים בני 3 קומות סה"כ 60 יח"ד וצובר גז.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום הקלה		10/10/2018	09/11/2018

מהות הפרסום:

- הקלה בתוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20 % מסה"כ השטחים המותרים לבנייה לטובת יח"ד שבהקלה. מתוכם 50 % דירות עד 120 מ"ר, ו - 50 % דירות עד 75 מ"ר עיקרי + שרות. (מכח כחלון).
- הקלה בתוספת 12 יח"ד למיתחם, המהווים 25 %, מותר 48 יח"ד מבוקש 60 יח"ד בבניינים 1, 4, 5, 8, 9, 12 - תוספת 2 יח"ד לכל בנין סה"כ 12 יח"ד (מכח שבס).
- הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10 % כולל פתחים בבנין 1.
- הקלה בבניית חדר אשפה מעבר לקו בניין.

הערות בדיוק - תאריך: 08/07/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2020037 מתאריך 15/12/2020 הוחלט : החלטה להאריך תוקף החלטה בשנה ע"פ סעיף 46 לתקנות התו"ב

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2019002 מתאריך 04/02/2019 הוחלט :
לאשר בתנאים והשלמת גליון דרישות.
תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
תיקון הערות חו"ד.
השלמת הדרישות.
בתנאי מהנדס העיר.

- ככלל, תוספת זכויות בנייה במסגרת הוראת השעה (תיקון כחלון), תינתן על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות המבוקשות ב - 75 מ"ר.
- שטח של 50 % מהדירות הנוספות ועפ"י מגבלת החוק, לא יעלה על 75 מ"ר.
- שטח 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.
- מפתח החניה לדירות הנוספות יעמוד על 1:1
- ייבנה מחסן לכל דירה, בהתאם להוראות התכנית.

6. אין באמור כדי לגרוע מבדיקת התאמת כל בקשה להיתר, למגבלות הוראת השעה.

לפי תכנית רנ/300/א יעוד המגרשים א' במגרש 215 ניתן להקים בנין בן 3 קומות 14 יח"ד מתוכן 1 יחידה נגישה בשטח עיקרי 1820 מ"ר ושרות בשטח של 420 מ"ר. במגרש 216 כנ"ל במגרש 217 ניתן להקים בנין בן 3 קומות 8 יח"ד בשטח של 1040 מ"ר ושרות בשטח של 240 מ"ר. במגרש 218 ניתן להקים בנין בן 3 קומות 12 יח"ד בשטח של 1560 מ"ר ושרות בשטח של 360 מ"ר. סה"כ יחידות בכל המיתחם 48 יח"ד. סה"כ שטח עיקרי בכל המיתחם 6288 מ"ר. סה"כ שטח שירות בכל המיתחם 1440 מ"ר. תוספת % 30 יחידות מהווה 14 יחידות. תוספת % 20 זכויות בנייה מהוות 1545 מ"ר. מבוקש להוסיף יח"ד למיתחם מתוכם מחצית דירות של 75 מ"ר ומחצית עד 120 מ"ר.

הבקשה להקלה:

- א. הקלה בתוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20 % מסה"כ השטחים המותרים לבנייה לטובת יח"ד שבהקלה. מתוכם 50 % דירות עד 120 מ"ר, ו - 50 % דירות עד 75 מ"ר עיקרי + שרות. (מכח כחלון).
 - ב. הקלה בתוספת 12 יח"ד למיתחם, המהווים 25 %, מותר 48 יח"ד מבוקש 60 יח"ד בבניינים 1, 4, 5, 8, 9, 12 - תוספת 2 יח"ד לכל בנין סה"כ 12 יח"ד (מכח שבס).
 - ג. הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10 % כולל פתחים בבנין 1.
 - ד. הקלה בבניית חדר אשפה מעבר לקו בניין.
- פורסמה בעיתונים ישראל היום, מלבס ראש העין ביום 12.10.18, והמבשר ביום 11.10.18, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה.

על פי תב"ע

שטח עיקרי: 6240 מ"ר + 900 מ"ר (75X12) = 7140 מ"ר
שטח שירות: 1440 מ"ר + 288 מ"ר (מחסן 6 מ"ר לכל דירה) + 636 מ"ר (20%) = 2364 מ"ר

ביום 5/7/2021 התקבלה בקשה מעודכנת בהתאם להערות עדכון שטחים למרפסות ובהתאם להערות חברת הבקרה של הפרויקט.

שטח עיקרי: 6988.49 מ"ר

שטח שירות: 1531.83 מ"ר

המלצות

לאשר את הבקשה המתוקנת להיתר