

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני עיי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 26/12/2017
ת. עברי: ח' בטבת תשע"ח
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 4

לכבוד

קזז שלומי

העצמאות 5

גן יבנה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20150033

בישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מספר 2017019 מתאריך 26/12/2017

תיק בניה: 3000944

כתובת: רחוב הרצל 5, גן יבנה

מבקש: ממון מרדכי

גוש וחלקה: גוש: 547 חלקה: 59

תוכניות חלות: זמ/598/99, זמ/598/3

שטח מגרש: 1300.00 מ"ר

שימוש עיקרי: מגורים+מסחר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים - בדיעבד

זכויות

זמ/598/3

זמ/598/99

מגורים א'

750-700 מ"ר ניתן 2 יח"ד

1000 מ"ר, ניתן 3 יח"ד

מעל הקרקע:

שטח עיקרי: 50%

שטח שרות: 23 מ"ר (8 מ"ר ממ"ד (ממ"ד תקני), 15 מ"ר סככת חניה)

מתחת לקרקע:

עיקרי: 60 מ"ר בקונטור קומת הקרקע.

שרות: מרתף לפי זמ/800

תכסית: 35% לא כולל שטחי השרות.

מס' קומות: 1 או קוטג' + עליית גג (זמ/598/108)

גובה גג שטוח- 8 מ', גג רעפים 9 מ' ממפלס הכביש.

קווי בניין: קדמי: 5 מ', צדדי: 3, אחורי 5 מ'.

זמ/598/108 - מחסן 6 מ"ר, עליית גג 30 מ"ר.

מהות הבקשה

מהות הבקשה על פי עורך הבקשה:

תוספת שטחים בעבור חנות לממכר מזון+ משרדים.

מהות הבקשה לדיון:

בקשה לתוספת שטחים עיקריים עבור חנות לממכר מוצרי מזון, התוספת הינה לבית מגורים קיים בהיתר + חנות (שאושרה בעבר לשימוש חורג שפג תוקפו).

שטח שרות קיים: 7.15 מ"ר

שטח עיקרי קיים: 144.10 מ"ר

שטח שרות מוצע: 123.22 מ"ר

שטח עיקרי מוצע: 301.76 מ"ר

הערות בדיקה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 26/12/2017

ת. עברי: ח' בטבת תשע"ח

מס' עמוד: 2

בקשה להיתר: 20150033

בישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מספר 2016008 מתאריך 02/08/2016 הוחלט:

לאשר האת הבקשה בכפוף לתנאים לרבות התאמת גודל המרתף לזכויות על פי התכנית החלה על המקרקעין לרבות באמצעות הריסת השטחים העודפים - יש לסמן להריסה שטחים אלו, יש לתקן את המרחב המוגן על מנת שיהיה תואם לשטח של 12.5 מ"ר שטח שירות, יתר השטחים יחשבו כשטח עיקרי.
לאחר מתן ההיתר יש להגיש בקשה לשימוש חורג ביחס לשימושים המבוקשים.

הערות לדיון הקודם:

מדובר על בקשה שנידונה בעבר ואושרה עקרונית, לאחר פרסום הקלה ולאחר החלטה של בית משפט. המבקשים לא סיימו את הליך השלמת הדרישות למתן היתר ולא הופק היתר. כיום מאחר וחלפו מעל שנתיים מההחלטה נפתחה בקשה חדשה והיא מובאת לדיון (ללא פרסום הקלה).

- לפי מהות הבקשה, מבנה ישמש כחנות ממכר מזון וכמשרדים. על פי התכנית החלה זמ/99/598 החלקה מיועדת למגורים, על פי תכנית המתאר זמ/3/598 ייעוד הקרקע הינו למגורים וניתן להשתמש או לבנות חנויות באזור המיועד למגורים. כוונת התוכנית הייתה לאפשר חנויות מכולת שכונתיות לרווחת תושבי השכונה לחנות לממכר מוצרי מזון. טרם שיבוץ הבקשה לדיון התקיים סיור של מהנדסת הוועדה ונמצא כי בפועל המבנה אינו משמש לחנות ממכר מוצרי מזון - בפועל קיים מרפאות בריאות וסטודיו. לא ניתן לדון בבקשה כפי שהיא מוצגת היות ואינה משקפת את המצב הקיים בפועל והשימוש הקיים בפועל אינו תואם את זכויות הבניה.
- פג תוקפו של השימוש החורג, על מנת להסדיר שימוש זה יש להגיש בקשה עם הקלה.

3. בדיקת זכויות:

זמ/3/598

זמ/99/598

1000 מ"ר, ניתן 3 יח"ד > תואם.

מעל הקרקע:

שטח עיקרי: 50% (726 מ"ר) מוצע 445.86 מ"ר תואם.

שטח שרות: 23 מ"ר (8 מ"ר ממ"ד (ממ"ד תקני), 15 מ"ר סככת חניה) > תואם.

מתחת לקרקע:

עיקרי: 60 מ"ר בקונטור קומת הקרקע. > מוצע בשירות 123.22 מ"ר. לא תואם.

שרות: מרתף לפי זמ/800 > תקף למבנה מגורים בלבד

תכסית: 35% לא כולל שטחי השרות. (508.2 מ"ר) מוצע 445.86 מ"ר תואם.

מס' קומות: 1 או קוטג' + עליית גג (זמ/108/598) > תואם.

גובה גג שטוח- 8 מ', גג רעפים 9 מ' ממפלס הכביש. > תואם.

קווי בניין: קדמי: 5 מ', צדדי: 3, אחורי 5 מ'. > לא תואם.

זמ/108/598- מחסן 6 מ"ר, עליית גג 30 מ"ר. > לא רלוונטי.

- ע"פ דוח פיקוח נמצא כי שימוש במבנה בפועל אינו תואם לשימוש המוצג בתוכנית, בפועל שימוש מרפאות בריאות וסטודיו ובתוכנית מבוקש מכול.

חוות דעת מהנדסת הוועדה:

לתקן את הבקשה לפי המצב הקיים.

הערות לדיון הנוכחי:

- לאחר בירור עם עורך הבקשה נבחרה תכנית המייצגת את המצב הקיים.
- המבנה משמש כיום למרפאות וחלקו הינו חדר ריק ללא שימוש.
- קיימת חריגה גדולה בזכויות המרתף אשר נבנה. יש להרוס את המרתף הקיים ולהתאים אותו לזכויות או להכין תכנית נקודתית בסמכות הוועדה המקומית.
- המרחב המוגן אותו ניתן לאשר במסגרת זכויות הבניה הוא דירתי ומותר רק 12.5 מ"ר בשטח בשירות ושאר השטחים יילקחו מזכויות השטחים העיקריים.
- במידה ותאושר הבקשה להיתר יהיה על המבקש להגיש בקשה לשימוש חורג.

חוות דעת מהנדסת הוועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

תאריך: 26/12/2017
ת. עברי: ח' בטבת תשע"ח
מס' עמוד: 3
בקשה להיתר: 20150033

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

הערות בדיקה - המשך:

אין מניעה לאשר בכפוף להערות הבדיקה.

מובא לדיון במליאה בתאריך: 26.12.17

מובא לדיון בהתאם להחלטת הערר המאשרת שימוש מסחרי של ממכר מזון בהיקף שטח של 250 מ"ר.

לפי החלטת הערר: " העורר יגיש בקשה להיתר בניה מתוקנת..... הכוללת שטחי מסחרי ועיקרי של 250 מ"ר כשימוש כמרגול, כאשר הבקשה תסמן הפרדה קשיחה בין שטח המרכול לשטח המגורים, ולאחר השלמת התנאים הנדרשים להוצאת היתר בניה - ינתן לו היתר בניה."

חוות דעת מהנדסת הוועדה

לאשר את הבקשה כפי שהוחלט בדיון הערר

החלטות

לאשר את הבקשה כפי שהוחלט בדיון הערר ובתנאי השלמת כל גיליון הדרישות

גיליון דרישות - דרישות שלא הושלמו

- אישור פיקוד העורף לממ"ד
- רשות העתיקות - משלוח בפקס: 03-5605118 תשריט מגרש + אישור בעלות + מכתב בקשה
- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- אישור מהנדס תחבורה לחנייה המוצעת
- אישור חברת החשמל
- אישור בזק או חברת תקשורת אחרת
- בנייה פרטית - הצהרת עורך הבקשה להתאמת המבנה לדרישות נספח אקוסטי
- בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום
- תיקון תאור הבקשה והשלמת כל הפרטים בדף הראשון
- סמן על גבי העמדה/פיתוח בקו ירוק- מיקום גדר איסכורית + מלל: גדר אסכורית תוקם טרם התחלת הבניה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידות אדמה
- מפת מדידה בתוקף לחצי שנה אחרונה
- תכניות אינסטלציה סניטריות (נספח נפרד או כחלק מהתשריט)
- תכנית מתוקנת אחת חתומה ע"י מהנדס רישוי
- 3 עותקים זהים לתכנית שנחתמה כמתוקנת (סה"כ 4 עותקים להיתר)
- חתימת מועצת גן יבנה (תכנון הנדסי)
- חתימת תאגיד מי יבנה (מים, ביוב והיטלים)
- ערבות לביצוע תנאי היתר ע"פ תקנה 21 א (10 X אגרות בנייה) - ותוספת של 30,000 ש"ח להכנת התב"ע 161,750 ש"ח סה"כ
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת + הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת
- הסכם הזמנת בדיקות ממעבדה מאושרת ע"פ מפרט הנדרש בוועדה
- גידור אתר בנייה (איסכורית לבנה בחזית ואפורה בצד ואחור) והצבת שלט ע"פ הוראות החוק
- אישור על הסדרת היטל השבחה
- תיקון הערות על גבי התשריט
- תשלום אגרות בנייה
- התחייבות להכנת תכנית בנין עיר לאשרור המרתף בתקופה שלא תעלה על שנה מיום הוצאת ההיתר

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני עיי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 26/12/2017

ת. עברי: ח' בטבת תשע"ח

מס' עמוד: 4

בקשה להיתר: 20150033

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965: - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה הרשומה לעיל רשאי לערור לפני ועדת ערר תוך 30 יום מהיום שבו הודיעו לו על ההחלטה.

כתובת ועדת הערר: מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040

קבלת קהל - בימים: ב' בין השעות 08:30-12:00 בימי ד' בין השעות 12:00-15:00

נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד

כתובת הועדה: בניין מרכז ביל"ו ת.ד. 188 קרית עקרון (סמוך לביל"ו סנטר)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה זמורה

החלטות ושלבי הטיפול בבקשה מתעדכנים באופן יומיומי באתר הועדה: www.zmora.org.il
בנוסף ניתן לפנות באופן אישי, בדואר אלקטרוני, לעובדי הועדה המטפלים בבקשה להיתר דרך אתר הועדה בכפתור "כתוב לנו".