

תאריך : 03/02/2019
ת. עברי : כ"ח בשבט תשע"ט
מס' עמוד : 1
מס' סעיף : 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גן יבנה"

דואר רשום

לכבוד
אולגה גרשוביץ
התבור 11
גן יבנה

**הנדון: התנגדות לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20180428\1
בישיבת משנה מספר 201901 מתאריך 30/01/2019**

תיק בניה: 30005537
רישוי זמין: 1487423636
כתובת: התבור 13
מבקש: עופר יוסף
שרון יוסף

גוש וחלקה: גוש: 564 חלקה: 317 מגרש: 20

תוכניות חלות: 1/3/598, 108/598, 1/1/53/598, 1/53/598, 4/53/598, 4/53/598

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 817.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

זכויות

מגורים א' מיוחד.

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר < שטח המגרש המבוקש 817 מ"ר (שטח יחסי למבקש 229) < **תואם.**

מספר קומות: 2+עליית גג+מרתף < מבוקש 2 קומות < **תואם.**

תכסית: 35% שהם 80.15 מ"ר < מבוקש 79.79 מ"ר < **תואם.**

שטח מקסימלי: 60% שהם 137.4 מ"ר + 30 מ"ר נידוד מעליית הגג = 167.4 מ"ר < שטח מקסימלי מבוקש 163.26 מ"ר <

פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר מעליית הגג.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמו הקלות לקווי בניין באזור בריכת השחיה והקלה לקו בניין צידי דרומי עבור **הקמת הממ"ד.**

בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בגודל מגרש מינימלי < **גודל המגרש המבוקש הינו 817 מ"ר (פורסמה הקלה לשטח המגרש היחסי של המבקש 229 מ"ר אך הקלה זו לא רלוונטית)**

חניה: סככת חניה בשטח של 20 מ"ר < **קיימת חניה אחת לא מקורה.**

מגבלות בניה: **עפ"י תקן אקוסטי.**

מהות הבקשה

מובא לדיון מחוץ לסדר יום באישור היו"ר.

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 930248 מבוקש תוספת קומה שנייה, שינויים פנימיים בקומת קרקע והקמת ממ"ד + בריכת שחיה.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 65.84 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 84.20 מ"ר. שטח שרות מבוקש: 13.22 מ"ר.

מהות הפרסום

פורסמו הקלות בתאריך 8.6.18:

1. העברת 30 מ"ר מעליית הגג לקומה א'.

תאריך : 03/02/2019
ת. עברי : כ"ח בשבט תשע"ט
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת עם הקלות : 20180428\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גן יבנה"

- נימוק:** ניצול זכויות מקסימלי בתב"ע מבלי לעלות לקומה שלישית.
2. מבוקשת הקלה, מפת מזידה ללא מזידה ברדיוס של 50 מ"ר מהמבנים מסביב לבריכה.
- נימוק:** ע"פ דרישה זו יהיה צור במדידה של שכונה שלמה שזו הוצאה כספית ללא צורך.
3. הקמת בריכת שחייה במגרש בגודל של 229 מ"ר במקום 800 מ"ר לפי התכנית החלה זמ/1/3/598
- נימוק:** גודל המדרש אינו עומד בגודל המינימלי ע"פ תב"ע. (לא רלוונטי)
4. הקטנת קו בניין צידי דרומי עבור בריכת שחייה מ-5 מ' ל-2 מ'.
- נימוק:** גודל המגרש אינו מאפשר שמירת מרחק של 3 מ' מהגבול, ולא יישאר מקום לאזור ישיבה.
5. הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עבור הקמת ממ"ד מ-5 מ' ל-2.76 מ'.
- נימוק:** גודל המגרש אינו מאפשר את הקמת הממ"ד במקום אחר מבחינה תכנונית.
6. הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עבור הקמת ממ"ד מ-3 מ' ל-2.28 מ'.
- נימוק:** גודל המגרש אינו מאפשר את הקמת הממ"ד במקום אחר מבחינה תכנונית.

הערות בדיקה

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות על המקרקעין.
2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק והתקבלו התנגדויות.

להלן חו"ד מהנדס הוועדה לנושא חניות:

בבדיקה בצילומי גוגל סטרייט נמצא כי מול מקום החניה הפונטציאלי קיימים ארונות סעף של חברת בזק ועמוד של חברת חשמל. העתקת תשתיות אלו אינה ישימה בשל העלות הגבוהה הכרוכה בהעתקתם.

תוכנית החלה על המקרקעין זמ/במ/4/53/598 קובעת בס' 21 לתקנון הבניה שהחניה ע"פ תכנית בינוי ויתרת מקומות החניה בכביש, במקביל לציר הדרך.

לפיכך מומלץ לאשר חניה אחת בתחום מגרש המבקש.

חו"ד היועמש:

לשמיעת המתנגדים והחלטת חברי הוועדה.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

- רישום הערה בתנאי ההיתר: רעש- רמת הרעש מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש של היישוב.
- במידה ומבוקשת בריכת שחיה- יש להמציא אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבה ליסודות המבנה הצמוד או הקרוב.
- אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- נספח יציבות - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.
- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- תשלום אגרות בניה.
- תשלום ערבות בנקאית עבור התוספת המבוקשת ע"ס 31,200 ש"ח
- אישור יועץ בטיחות עבור בריכת שחיה - תשריט חתום+ קובץ הנחיות לתכנון וביצוע.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

- אישור מהנדס הוועדה- חתימה זו תינתן רק לאחר השלמת כל הדרישות.
- אישור יועץ בטיחות על יישום ההנחיות שניתנו לתכנון ולביצוע הבריכה.
- דו"ח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- הודעה בדבר פרטים שטרם הושלמו בהתאם לסעיף 95 (ג)
- תצהיר מעקבות
- תצהיר דוד שמש
- אישור יועץ מיזוג לעניין מזגנים ומפוחים במרתפים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גן יבנה"

תאריך :

03/02/2019

ת. עברי :

כ"ח בשבט תשע"ט

מס' עמוד :

3

בקשה מקוונת עם הקלות : 20180428\1

- תצהיר מתכנן השלד
- מינוי אחראי לביקורת
- ביקורת בגמר סימון קווי בנין
- ביקורת בהתחלת בניה
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע היסודות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע הרצפות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע עמודים וקירות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע התקרות
- ביקורת בגמר ביצוע השלד
- ביקורת בגמר ביצוע המבנה
- תצהיר מהנדס בעניין תקינות תוצאות חוזק בטון, טיח אטימות והתקנת מסנן בממ"ד, תשתיות, גז, דוד שמש, מים, ביוב, דלוחים.