

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

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

סעיף 22	בקשה להיתר: 20150033	תיק בניין: 3000944
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מספר 2016008 תאריך: 02/08/2016		

תאריך פתיחה: 22/01/2015

בעלי עניין

מבקש

ממן מרדכי, אחר 63078752

בעל הנכס

קק"ל חוכר: ממן שלמה

עורך

קזז שלומי, העצמאות 5 גן יבנה

מודד

בן אבי יצחק

בודק/ת היתרים

נטלי סיאני

מטפל בתיק

עפר קליינמן

כתובת:

רחוב הרצל 5, גן יבנה

גוש וחלקה:

גוש: 547 חלקה: 59

חלקה:

13000.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/598/99, זמ/598/3

יעוד:

שטח מגרש: 1300.00 מ"ר

שימושים:

מגורים+מסחר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים - בדיעבד

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 שירות קיים: 7.15 מ"ר

שטח עיקרי קיים: 144.10 מ"ר

שטח שירות מוצע: 123.22 מ"ר

שטח עיקרי מוצע: 301.76 מ"ר

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 שירות: 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.

שירות: 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'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

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

המשך בקשה להיתר: 20150033

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

הערות בדיקה

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).

1. 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.

2. 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.

4. 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:

1. לאחר בירור עם עורך הבקשה נבחרה תכנית המייצגת את המצב הקיים.

2. המבנה משמש כיום למרפאות וחלקו הינו חדר ריק ללא שימוש.

3. קיימת חריגה גדולה בזכויות המרתף אשר נבנה. יש להרוס את המרתף הקיים ולהתאים אותו לזכויות או להכין תכנית נקודתית בסמכות הוועדה המקומית.

4. המרחב המוגן אותו ניתן לאשר במסגרת זכויות הבניה הוא דירתי ומותר רק 12.5 מ"ר בשטח בשירות ושאר השטחים יילקחו מזכויות השטחים העיקריים.

5. במידה ותאושר הבקשה להיתר יהיה על המבקש להגיש בקשה לשימוש חורג.

חוות דעת מהנדסת הוועדה:

אין מניעה לאשר בכפוף להערות הבדיקה.

המלצות

מובא להחלטת המליאה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

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

המשך בקשה להיתר: 20150033

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף לממ"ד
- 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 איסכורית תוקם טרם התחלת הבניה
- חישובים סטטים 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 בועדה
- 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