

תאריך: 29/10/2019
ת. עברי: ל' בתשרי תש"פ

סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2019015
בתאריך: 29/10/2019 ל' בתשרי תש"פ שעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר דרור אהרון
אינג' דרור איווניר

- יו"ר הועדה
- מהנדס הוועדה

סגל:

גב' שרון לוי
- מנהלת הוועדה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180602\1 3373240599 ת.בנין : 30002622	יחידת מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 556 חלקה : 373 תכ' : זמ/598/2/63,	לוי יצחק	רחוב אלכסנדר 9 כניסה ב	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20190020\1 5137952920 ת.בנין : 30003908	מגורים , שינויים ללא תוספת	גוש : 562 חלקה : 163 מגרש : ב1	אטיאס סוזן	רחוב בלנקשטיין מורלי 11	5

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180602\1	תיק בניין: 30002622
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2019015 תאריך: 29/10/2019		

רישוי זמין: 3373240599

תאריך פתיחה: 03/07/2018

בעלי עניין

מבקש

לוי יצחק, אחר 056510977

לוי שושנה, אחר 057707184

עורך

ענת איטה, 31 חצור-אשדוד, 6097000

מודד

לביב חלבי

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת:

רחוב אלכסנדר 9 כניסה ב

גוש וחלקה: גוש: 556 חלקה: 373

תוכניות: זמ/2/63/598, זמ/108/598, זמ/800, תוס"ש 2/63/598

יעוד: מגורים א'

שימושים: יחידת מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרת קומה א' קיימת בבית בהיתר מספר 20050143 (יחידה ב' מתוך 3 יח"ד קיימות) פירוק קירוי פרגולה קיימת והוספת מחסן קל.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 106.19 מ"ר. שטח שירות קיים עפ"י היתר: 9.9 מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש: 66.21 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 1.98 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 1000 מ"ר עבור 3 יח"ד < גודל המגרש המבוקש 1035 מ"ר עבור 3 יח"ד קיימות בהיתר (שטח יחסי למבקש 345 מ"ר) < תואם.
שטח עיקרי: 45% שהם 155.25 מ"ר (שטח יחסי למבקש) + עליית גג 30 מ"ר < שטח עיקרי קיים + מבוקש להסדרה סה"כ 174.2 מ"ר < 50% לא תואם.
שטח שירות: תוס"ש 2/63/598 - 5% שהם 17.25 מ"ר (שטח יחסי למבקש)
חניה: 20 מ"ר לכל יחידה.
תכנית: 30% שהם 103.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכנית קיימת 106.19 עפ"י היתר.
מספר קומות: 2+עליית גג+מרתף < קיימת קומה אחת בהיתר ומבוקשת קומה נוספת בבקשה זו.
קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < ללא שינוי מההיתר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	106.19		9.90	1.98		
1.00		66.21					
	סה"כ	106.19	66.21	9.90	1.98		
		172.40		11.88			
	סה"כ שטח מבוקש	68.19 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	184.28 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. התוכנית נבדקה ונמצאה כי אינה תואמת את התוכניות החלות על המקרקעין.
2. התוכנית חורגת מזכויות הבניה המותרות עפ"י תב"ע. מותר 45% שטח עיקרי ומבוקש כ- 50% וכן הקומה הנוספת המבוקשת אינה תואמת את המצב הקיים בפועל. קיים מטבח נוסף בקומה המבוקשת אשר נמצא בחלל שנמוך מ- 1.80 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך 27.2.19:

1. חזית דרום מערב-פרגולת רעפים במקום עץ < מוצע בבקשה להריסה.
2. חזית דרום מערב-חלון בחלל הגג < מוצע להסדרה קומה נוספת בבקשה זו.
3. קומת קרקע-חדר שמאלי בכניסה לבית משמש כחלל מדרגות(פלדה) < מוצע להסדרה קומה נוספת בבקשה זו.
4. חלל הגג משמש למגורים, מקלחת+שירותים+מטבחון.

חוו"ד היועמ"ש:

- עפ"י התכנית הבקשה חורגת מזכויות הבניה וכן מציגה שימושים עיקריים בשטחים בקומה א' שאינה עומדת בגובה מינימלי עפ"י התקנות.
- לא ניתן לאשר שימוש עיקרי בקומה שאינה עומדת בגובה מינימלי, אף לא בהקלה כאשר הגובה הנדרש לשימוש עיקרי הינו 2.5 מ'.
- ועפ"י כן יש לסרב לבקשה.

המלצות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. שטח קיים ומוצע מבוקש להסדרה חורג מזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית החלה על המקרקעין.
2. הקומה המבוקשת אינה תואמת לתקנות חוק תכנון ובניה לגבי גובה קומה מינימלי, כמו כן בפועל קיימים חלקי מבנה עיקריים כגון מטבח, שירותים, מקלחות וכו' אשר נמצאים בגובה שנמוך מ- 2.5 מ'.
3. לא ניתן לאשר שימוש עיקרי בקומה שאינה עומדת בגובה מינימלי, אף לא בהקלה.

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190020\1	תיק בניין: 30003908
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2019015 תאריך: 29/10/2019		

רישוי זמין: 5137952920

תאריך פתיחה: 09/01/2019

בעלי עניין

מבקש

אטיאס סוזן, ת.ז. 063790190

אטיאס יעקב, ת.ז. 061466868

בעל הנכס

אטיאס יעקב וסוזן ואחרים עפ"י נסח טאבו, בלנקשטיין מורלי 11 גן יבנה

עורך

יניב סלומון, אד' מיופה כח עובד, הרצל 74 גן יבנה

מטפל בתיק שיראל חלא

כתובת:

רחוב בלנקשטיין מורלי 11

גוש וחלקה:

גוש: 562 חלקה: 163 מגרש: 11

תוכניות:

1/3/598, זמ/598/108, זמ/598/91, זמ/800, זמ/598/25, זמ/598/25, תוש/598/5/א

יעוד:

מגורים א' שטח מגרש: 375.25 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לתיקון טעות סופר.

תכנית שינויים לבית בהיתר מס' 20160438 הכולל שינוי מיקום בריכה, שינוי חזיתות ופיצול יחידה בקומת המרתף.

שטח עיקרי קיים: 307.37 מ"ר שטח עיקרי לפיצול יח"ד: 59.15 מ"ר (מתוך השטח העיקרי הקיים)

שטח שירות קיים: 23.65 מ"ר שטח שירות מוצע: 2.59 מ"ר

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מיני: 750 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש הינו 750 עבור יח"ד 1 (שטח יחסי למבקש 375.25 מ"ר) <

תואם.

מס' יח"ד: 2 יח"ד במגרש < מבוקש: 3 יח"ד < פורסמה הקלה לפיצול יחידות לפי תיקון 117.

מס' קומות: 2 קומות + מרתף < מבוקש: 2 קומות + מרתף < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 187.62 (שטח יחסי למקש) + 30 מ"ר לעליית הגג סה"כ 217.62 מ"ר < מבוקש מעל הקרקע 217.4 מ"ר

+ 89.97 מ"ר מתחת לקרקע < תואם.

שטח שירות: 6 מ"ר למחסן חיצוני + 24 מ"ר בתוך המבנה לפי תוש"ס/598/25 א' + ממ"ד < מבוקש 26.24 מ"ר < תואם.

מרתף: בגובה מקסימלי 2.20 מ', חלונות בגובה 50 ס"מ ובקונטור קומת הקרקע עפ"י תכנית זמ/800 < התקבלה הקלה בהיתר

קודם לשימוש עיקרי במרתף ובהיתר נוכחי מבוקשת הקלה לגובה חלונות < תואם.

חניה: 18 מ"ר עבור כל יח"ד < לא מבוקש.

בריכת שחיה: בהתאם להוראות תכנית 1/3/598 < פורסמו הקלות בקו בניין < תואם.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה לפיצול יחידה במרתף לבית קיים בהיתר.

נימוק: ניתן עפ"י חוק במסגרת תקנה 117.

2. מבוקשת הקלה להגדלת חלונות מרתף מ-0.50 מ' ל-1.00 מ'.

נימוק: מכיוון שהמרתף משמש כשטח עיקרי למגורים, מבוקש ניצול חלונות לגודל למטרת מגורים.

3. מבוקשת הקלה לפתיחת דלת חיצונית בקומת מרתף ליח"ד המבוקשת.

נימוק: המרתף משמש כשטח עיקרי למגורים, נדרשת כניסה נפרדת ליח"ד נוספת.

4. מבוקשת הקלה בקו בנין אחורי מזרחי עבור בריכת שחיה מ-5 מ' ל-0.50 ס"מ הסדרת מצב קיים.

נימוק: בריכה קיימת לפי היתר מס' 20160438 ומבוקשת הזזת בריכה בלבד.

5. מבוקשת הקלה בקו בניין צידי צפוני מ- 5 מ' ל- 1.00 מ' עבור בריכת שחיה הסדרת מצב קיים.
נימוק: לא נותר מספיק מקום עבור ישיבה ליד בריכה.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מגורים		89.97				
0.00	מגורים		135.41		17.89	2.59	
1.00	מגורים		81.99		5.76		
	סה"כ		307.37		23.65	2.59	
			307.37		26.24		
		2.59 מ"ר (שרות)					
		333.61 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201906 מתאריך 23/09/2019 הוחלט :

לאשר הבקשה להסרת הערת אזהרה בדבר איסור שימוש בקומה א' כיחידה שלישית, בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון והשלמת הדרישות מישיבה קודמת.

בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 08/04/2019 הוחלט :

לאשר את הבקשה בכפוף לביטול היחידה השלישית בקומה העליונה, הסדרת תוספת חניות ליחידה המפוצלת בקומת המרתף, שינוי תכנון מרתף ותיקון הבקשה בתאום עם מהנדס המועצה.

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכנית החלוקה.

2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

3. טרם הושלמו הערות הבדיקה שניתנו על תשריט הבקשה להיתר.

4. **תנאי למתן היתר: " השלמת כל הערות הבדיקה שנכתבו ע"ג תשריט הבקשה".**

5. עפ"י היתר הבניה קיימת בריכת שחיה בחלקו המזרחי של המגרש במרחק נקודתי צר של 70 ס"מ ומתרחב בשני צידיו.

בפועל נבנתה הבריכה במיקום נקודתי של 59 ס"מ שהולך ומתרחב למדריך של 92 ס"מ.

6. **ירשמו הערת אזהרה :** פיצול יחידה בבית קיים לפי תיקון 117 - היחידה המפוצלת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיחידה העיקרית, איסור שימוש בקומה א' כיחידה שלישית עצמאית.

חוו"ד יועמ"ש:

הבריכה אושרה בהיתר מס' 20160438 במרחק לגבול מגרש מזרח 70 ס"מ וצפוני כ- 5 מ', בפועל נבנתה במיקום שונה במרחק המגיע בנקודה מסוימת ל- 59 ס"מ מגבול מגרש מזרחי ו-1 מ' מגבול מגרש צפוני. מדיניות הועדה כיום להבטיח לפחות 1 מ' מדריך, הגם שבמקרה זה יש הצדקה לאפשר חריגה מסוימת ממדיניות זו לאור ההיתר שאושר. התכנון המוצג בבקשה חורג ממדיניות הועדה והן מההיתר, וכן כולל חריגה מקו בנין לגבול צפוני שלא התבקש בהיתר, מובא לשיקול דעת חברי הועדה.

מובא לדיון חוזר בתאריך 23.09.19:

1. ביטול הערת אזהרה בדבר איסור שימוש בקומה א' כיחידה שלישית.
2. הוגשה בקשה ע"י המבקשים לביטול הערת האזהרה בדבר איסור שימוש ביחידה א' כיחידה שלישית.
3. **טרם הוגשה לוועדה תוכנית מתוקנת** הכוללת את הבקשה והערות שנתנו מתאריך 8.4.19.

דו"ח פיקוח מתאריך 16.9.19:

1. נבדק בהתאם לתוכנית שהיתה בישיבת משנה מס' 201902 מיום 8.4.19.
2. שער חניה נגרר כלפי חוץ על שטח ציבורי.
3. גדר צפונית - גובה מהרצוב כ-1.50 מ', גובה מקצה המגרש כ-1.80 מ'.
4. גדר מערבית - גובה כ-1.55+גדר קלה כ-0.25 מ'.
5. גובה חצרות אנגליות כ-3 מטר.

בחזית צפונית בוטלה חצר אנגלית בפינה מזרחית.
בקומה א' ביציאה למרפסת קיימת דלת במקום חלון.
מסתור כביסה מקורה בסנטף.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

מובא לדיון נוכחי 29.10.19:

1. הוגשה תכנית מתוקנת, טרם הושלמו כל הערות הבדיקה, נשלחו הערות הבדיקה לעורך הבקשה לטיפול.
2. תוקנו חישובי השטחים ונמצא טעות סופר בחישוב סך שטחי הבניה הקיימים לכן מובא לעדכון על מנת שניתן יהיה לקדם את הבקשה לבדיקת שמאי.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנן והשלמת הדרישות משיבה קודמת.