

תאריך: 18/11/2019
ת. עברי: כ' בחשוון תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 201907

בתאריך: 25/11/2019 כ"ז בחשוון תש"ף

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|---------------------|----------------|
| - מר דרור אהרון | - יו"ר הוועדה |
| - עו"ד סביון יניב | - חבר ועדה |
| - גבי ירדנה אוקמן | - מ"מ חבר ועדה |
| - מר אילן רביבו | - חבר ועדה |
| - גבי רוחמה קרן עזר | - מ"מ חבר ועדה |
| - מר ירון ניסים | - חבר ועדה |
| - מר יורם סויסה | - מ"מ חבר ועדה |
| - חיים שוחמי | - חבר ועדה |
| - עו"ד הדס ויצמן | - מ"מ חבר ועדה |
| - שרביט אלירם | - חבר ועדה |
| - ארביב רוני | - מ"מ חבר ועדה |
| - עו"ד מוטי יוסף | - חבר ועדה |
| - אילוז מירב | - מ"מ חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| - אינג' דרור איווניר | - מהנדס הוועדה |
| - עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי לוועדה (חיצוני) |
| - עו"ד יעל צוברי | - יועצת משפטית לוועדה |
| - גבי שרון לוי | - מנהלת הוועדה |
| - רו"ח שרה שנר | - מבקרת הוועדה |

נציגי מ.ממשלה

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| - אינג' טופז פלד | - משרד התחבורה |
| - נעם ברוקמן | - נציג הוועדה המחוזית |
| - גבי שני משיח | - משרד התחבורה |
| - מר יאיר גליק | - משרד החקלאות |
| - גבי אילנית איגל | - רשות הטבע והגנים |
| - גבי מירה אבנרי | - רשות הטבע והגנים |
| - מר דוד אמגדי | - רשות מקרקעי ישראל |
| - מר ניר בן סימון | - רשות מקרקעי ישראל |
| - גבי לארה גלייזר | - רשות מקרקעי ישראל |
| - גבי שירן בוציקלר | - רשות מקרקעי ישראל |
| - רפ"ק חיים חן | - מפקד נקודת משטרה גן יבנה |
| - להב סטיב תורג'מן | - מפקד תחנת כיבוי גן יבנה |
| - אדריכל רפאל דנקנר | - נציג שר האוצר |

המשך משתתפים לשיבה:

מוזמנים: חבר תרגומים בע"מ - מתמללים ומקלטי הדיון בועדה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 201906 מתאריך: 23.9.19.
הוחלט:

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0512004	זמ/מק/598/3/1/62/598 שינויים בקו בניין בגן יבנה	גוש : 561 מחלקה : 227 עד חלקה : 227	משה כהן קיימת התנגדות	בר יוחאי 63	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0701607	מגורים ג'-גן יבנה מערב	גוש : 186 מחלקה : 34 עד חלקה : 34	מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	10
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0720573	שימוש מעורב משרדים ותעסוקה במגורים ב'.	גוש : 557 מחלקה : 27 עד חלקה : 27	ירמיהו אמיר	הרצל 6	12
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	462-0475780	הארכת דרך- משצ"פ לדרך ברחוב ספיר	גוש : 556 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	מועצה מקומית ג.יבנה קיימת התנגדות	ספיר	14
5	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	תח/19/598/45/2ב	557/128 ארנון שמעון (חלוקה לצורכי בניה)	גוש : 557 מחלקה : 128 עד חלקה : 128	ארנון שמעון	תורה ועבודה	17
6	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינ/19/598/58א	547/157 יוחאי אריה	גוש : 547 מחלקה : 157 עד חלקה : 157	יוחאי אריה	הניצחון 21	19
7	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינ/19/598/58ב	547/158 יוחאי אריה	גוש : 547 מחלקה : 158 עד חלקה : 158	יוחאי אריה	שבזי	21
8	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	ת-ח/18/תמל3/1002	איחוד מגרשים 361-365	גוש : 2768 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ	גן יבנה	23
9	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	ת-ח/18/תמל3/1001	איחוד מגרשים 341-343	גוש : 2768 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ	גן יבנה	25
10	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינ/18/תמל3/1002	תכנית בינוי 361-365	גוש : 2768 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ	גן יבנה	26
11	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינ/18/תמל3/1001	תכנית בינוי 341-343	גוש : 2768 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ	גן יבנה	28
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20180213\1 5485906587 ת.בנין : 30004445	תוספת למבנה קיים	גוש : 547 חלקה : 106 מגרש : 1	רונן יאמין	רחוב אביר יעקב 6	30
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20190276\1 2928925534 ת.בנין : 30003911	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 562 חלקה : 562 תכ' : זמ/598/1,82	אביב לילך	רחוב הסייפן 76	32
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20190688\1 9638830904 ת.בנין : 30002953	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 557 חלקה : 9 מגרש : 2017	רויטל ממרוד	רחוב העצמאות 50, גן יבנה	34
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20180419\1 4559362040 ת.בנין : 30005532	בנייה חדשה	גוש : 557 חלקה : 118 תכ' : זמ/598/108,	אלבו יעקב ואורנה קיימת התנגדות	יבנאי יוסף 19	36
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20190661\1 2550581460 ת.בנין : 30003374	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 557 חלקה : 231 תכ' :	אוחיון שלום	רחוב ויצמן 19	39

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
17	בקשה מקוונת עם הקלות	20180760\1 3419608185 ת.בנין : 30001176	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 556 חלקה : 4 מגרש : 20	עשאל אמיר	רחוב אודם 7	41

סעיף 1	תכנית מפורטת: 462-0512004
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: זמ/מק/3/1/62/598 שינויים בקו בניין בגן יבנה

נושא לשוב ולדון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,763.58 מ"ר (1.7636 דונם)

מספר תכנית	יחס
1/3/598	כפופה לתכנית
3/598 זמ	שינוי
1/62/598 זמ	שינוי
108/598 זמ	כפיפות
110/598 זמ	כפיפות
800/זמ	כפיפות

בעלי ענין

יזם

משה כהן , ת.ז 279299

מגיש

משה כהן

מודד

ליאוניד ברנוביץ

כתובות בר יוחאי 63

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
561	לא	לא	227	227	כן
561	לא	לא	247	247	לא

גרסת הוראות התכנית: 2 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

1. להסדיר שינויים בקו בניין צידי ימני מ-4.0 מ' לפי תכנית מס' זמ/1/62/598 ל- 3.00 מ' וכן זיקת הנאה לרכב.
2. קו בניין צידי שמאלי מ-4.0 מ' ל- 3.0 מ' בתא שטח מס' 1
3. שינוי גודל מגרש מיני מ-750 מ"ר ל-747 מ"ר לתכנון 2 יח"ד בתא שטח מס' 2
4. שינוי גודל מגרש מיני מ-1000 מ"ר ל-747 מ"ר לתכנון 3 יח"ד בתא שטח מס' 1.
5. תוספת 7% זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

מהות הדיון

מובא לדיון חוזר לאחר שהתקבלה בקשה מהמתנגדים למתן הארכת זמן לברור גבולות מגרש בלשכת המודדים או/מפ"י טרם אישור פרסום למתן תוקף לתוכנית.

מתנגדים

- בוזגלו איציק שרון , דבורה הנביאה 1 58 גן יבנה

הערות בדיקה

דברי הסבר לתכנית:

1. שינויים בקווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ' בתא שטח מס' 1 מבלי לשנות את השטחים המותרים.
2. שינוי גודל מגרש מיני מ-750 מ"ר ל-747 מ"ר ל-2 יח"ד ו- שינוי גודל מגרש מינמלי מ-1000 מ"ר ל-747 מ"ר ל-3 יח"ד.
3. תוספת יח"ד לתא שטח מס' 1 במקום 2 יח"ד ל-3 יח"ד עפ"י מצב קיים.
4. קביעת רוחב זכות מעבר למגרש פנימי.

הערות: (תכנית בינוי נלקחה ע"י עורכת הבקשה ב-22.1.2019 טרם הוחזרה)

1. הוראות: * בדברי הסבר לא תוקן סופית
 - * טבלה 1.9 לא תוקנה עד הסוף, יש לתקן לפי ההערות בתשריט.
 - * טבלה 2.2 לתקן עפ"י הסימונים בתשריט.
 - * סעיפים 4.2 ו-4.3 למחוק לא רלוונטי.
 - * טבלה מס' 5 לתקן עפ"י הסימון בתשריט.
2. מצב מאושר: * יש לתקן את התשריט אין לסמן את החלוקה מחדש, יש להראות את המצב הנוכחי וקווי בניין לפי זמ/1/62/598.
 - * לתקן טבלה בהתאם - אין חלוקה במצב מאושר.
3. תשריט מצב מוצע: יש לתקן את הטבלת חלוקה ככה שתהיה קריאה.
 - גבול תכנית אינו כולל את הכביש יש להזיז את גבול התכנית לגבול מגרש.
4. נספח בינוי ותנועה: * תכנית תנועה מועדכנת לא הוגשה.
 - * מפת מדידה תקנית המראה את המבנים וגבהי קרקע מסביב.
 - * גרפיקה לא קריאה-יש לתקן עפ"י הסימון בתשריט.
 - * לסמן ותת מידות לקווי הבניין.
 - * לשנות גרפיקה התואמת זכות מעבר ולציין " זכות מעבר"
5. חסר כתב שיפוי.

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

התוכנית הוגשה על רקע מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך. טענת המתנגדים שגבול מגרש אינו במקומו. לאור הטענה על המדידה של המודד אחר מוסמך גם הוא, רשאי המתנגד להעביר את התוכנית ללשכת המודדים או מפ"י לקבלת הכרעתם. ככל שתתקבל החלטה אחרת מלשכת המודדים או מפ"י בתוך 30 ימים תובא התוכנית לדיון נוסף.

ככל שלא תתקבל החלטה בפרק זמן זה מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ובמקרה כזה לאשר בתום 30 יום למתן תוקף.

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

להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה.

רקע:

התכנית הוגשה לאחר שהוגשה בוועדת זמורה ונדחתה על רקע אי תיקונים.

מצב מאושר:

התכנית החלה על המקרקעין זמ/1/62/598 מ-1995 עפ"י התכנית הינה ביעוד מגורים א' המחולקת בקו חלוקה ל-2 מגרשים, עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות יח"ד אחת על מגרש 500 מ"ר, 2 יח"ד על מגרש 750 נמ"ר ועל מגרש 1000 מ"ר 3 יח"ד.

מתוך תיקי עבירה קודמים עולה כי בפועל קיימים 2 מבנים כאשר מבנה אחד פוצל ל-2 יח"ד כך שלמעשה יש על החלקה 3 יח"ד.

עפ"י הזכויות בניה ניתן לבנות 50% ו-70 מ"ר שירות.

הערות:

1. אין התייחסות בתכנית המוצעת לתוספת יח"ד בחלקה למרות שהיא קיימת בפועל (ישנו תיק עבירה ופסק דין בית משפט), כמו כן יצא מכתב מהעמ"ש על אי ביצוע פסק דין)
- * **תרשם הערת אזהרה בטאבו לאי-פיצול יח"ד ואו לחילופין תוסדר כחלק מהתכנית.**
2. קיימת אי התאמה בין שטח בתכנית המופיעה בהוראות לבין הרשון ע"ג המדידה ובתשריטים.
3. יש לצרף נספח תנועה חתום עי יועץ תחבורה כולל זכות מעבר, מידות, רדיוסים וכדו'.
4. לצרף תכנית בינוי (מתוקנת עפ"י הערות בתשריט) הכוללת גבהי פיתוח מוצעים, פילרים+פרט, חתך דרך המבנה הקיים והמוצע התואם את התכנית, חניות, 0.00 וכו'...
5. לתקן ע"ג התשריטים את מס התכנית התואמת את המספר ממנהל התכנון.
6. הגשת תצ"ר והסדרת הרישום תנאי להיתר, וחתימת תאגיד מי-יבנה

הערות לדיון 23.09.19:

בישיבת מליאת הוועדה מספר 201902 מתאריך 8.4.2019 הוחלט: להפקיד התכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לעניין האם טעון חתימת השר.

1. התכנית חזרה מהוועדה המחוזית-אינה טעונה חתימת השר.
2. התכנית פורסמה ב-3 עיתונים כחוק: עיתון הארץ ב-30.05.2019, עיתון ישראל היום ב-30.05.2019, מקומון "ערים"-כאן דרום ב-31.05.2019
3. התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-26.06.2019 מס' 8304 עמוד 12129-12130.
4. **התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר ב-29.08.2019**
5. **התקבלו התנגדויות לתכנית.**

הערות לדיון נוכחי 25.11.19:

התקבל מכתב מהמתנגדים לבקשה למתן הארכת זמן לברור גבולות מגרש.

חוות דעת יועמ"ש:

לאור העובדה שהתקופה שנקצבה בהחלטה נפלה על תקופת החגים, יש הצדקה להארכה ב-30 יום נוספים כדי לאפשר הזדמנות הוגנת להמצאת המסמך שצויין. ללא שינוי בכח יתר רכיבי ההחלטה.

המלצות

ניתן הארכה לברור מול מפ"י ולשכת המודדים ל-30 יום נוספים.
לאחר מועד זה וככל שלא תוגש חוות דעת אחרת מהגורמים הנדרשים, לאשר מתן תוקף לתוכנית.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 462-0701607
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית:	מגורים ג' - גן יבנה מערב
נושא	דיון עקרוני
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	114,764.00 מ"ר (114.764 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	תמל/ 1003

בעלי ענין

מודד

גטניו ושות' - מודדים מוסמכים

יזם

מועצה מקומית גן יבנה

מתכנן

אדריכל רז דהן

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 186 חלקי חלקות : 34, 83
גוש : 187 חלקות במלואן : 9, 12
גוש : 187 חלקי חלקות : 13-15
גוש : 563 חלקי חלקות : 67, 69
גוש : 882 חלקי חלקות : 18, 26-27, 30
גוש : 884 חלקי חלקות : 63-64, 67-69, 74, 78
גוש : 885 חלקות במלואן : 10
גוש : 885 חלקי חלקות : 9, 11-13, 15, 18, 23, 25, 27, 33
גוש : 986 חלקי חלקות : 4
גוש : 1003 חלקי חלקות : 5-7
גוש : 2767 חלקות במלואן : 22, 51, 166
גוש : 2767 חלקי חלקות : 6, 17, 21, 52
גוש : 2768 חלקות במלואן : 4, 10-11
גוש : 2768 חלקי חלקות : 5-6, 23-26
גוש : 2769 חלקות במלואן : 14-18, 24, 26, 28-29, 33-34

מטפל בתיק

פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

הוספת זכויות בנייה עבור מגרשים שייעודם מגורים ג' ומגורים ג' עם חזית מסחרית, מתכנית מאושרת תמ"ל/1003. התוספת הינה הוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע למגורים. במגורים ג' עם חזית מסחרית יותר שימוש שלא יעלה על 50% משטח התוספת לפי תכנית זו לשימוש מסחר. התכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א)16(א)1(1) הגדלת השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע בשיעור של 20% משטח המגרש ו/או 500 מ"ר הקטן מבניהם.

מהות הדיון

מובא לדיון חוזר לתיקון טעות סופר בהוראות התוכנית הערות לטבלת זכויות בעניין קווי בניין צדדים צ"ל 3.5 מ' ובטעות נרשם בהוראות 5.3 מ'.

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201903 מתאריך 28/05/2019 הוחלט :
לאשר מתן תוקף לתכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

בישיבת משנה מספר 201901 מתאריך 30/01/2019 הוחלט :
לאשר תיקון טעות סופר.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר 201802 מתאריך 11/12/2018 הוחלט :
להפקיד התכנית ובכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה האמורות בהערות הבדיקה.

1. מטרת התכנית הוספת זכויות בשטח עיקרי מעל הקרקע 20% או 500 מ"ר הקטן מבניהם, משטח המגרש למגורים ג' ומגורים ג כולל חזית מסחרית.
2. יש לתקן טבלת שטחים המצורפת להוראות ולציין שתוספת השטח הינה עבור מגורים ג' כולל חזית מסחרית משטח המגרש ולא משטח מגרש מיני.
3. לתקן בתשריט את בעלי העניין ראה הערות ע"ג תשריט.

חוות דעת יועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את תיקון טעות סופר.

הערות בדיקה לדיון 27/5/19 :

1. התכנית חזרה מהוועדה המחוזית- טעונה חתימת השר עפ"י סעיף 109א(א), בכפוף להערות המחוזית מיום 28.03.2019.
2. התכנית פורסמה ב-3 עותקים עפ"י החוק :

עיתון ישראל היום ב-04/01/19

עיתון דה-מרקר ב-03/01/19

מקומו "מה נשמע" ב-04/01/19

התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-17/01/2019 מס' 8083 עמוד 6416

חוות דעת יועמ"ש :

לאשר למתן תוקף בכפוף לאישור המחוזית עפ"י סעיף 62א(א)16א(1).

הערות לדיון נוכחי 28/11/2019 :

1. התכנית טעונה אישור השר לפי סעיף 109 ונחתמה ע"י המחוזית ב-26/06/2019.
 2. התכנית פורסמה למתן תוקף ב-3 עותקים עפ"י החוק :
- עיתון "ישראל היום" ב-05/07/2019
- עיתון "דה-מרקר" ב-04/07/2019
- מקומו "גדרון" ב-05/07/2019
3. התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-14/07/2019 מס' 8339 עמוד 12758
 4. **מובא לדיון חוזר** לתיקון טעות סופר. בהוראות התכנית **נרשם בטעות** בהערות לטבלת הזכויות והוראות בניה-מצב מוצע : גיליון מס' 31 הערה מס' 4 קווי בניין צדדים 5.3 מ' במקום הקיים ע"פ הוראות תמל 1003 **קו בניין צידי 3.5 מ'.** לפיכך הערה מס' 4 לטבלת הזכויות **קו בניין צידי צ"ל 3.5 מ'.**

חוות דעת יועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את תיקון טעות סופר, יש לפרסם הודעה בדבר תיקון טעות סופר ולעדכן את מסמכי התכנית במנהל התכנון.

המלצות

לאשר תיקון טעות סופר בתנאי שתפורסם הודעה באתר הוועדה וכן ברשומות בדבר תיקון טעות סופר ולעדכן את מסמכי התכנית במנהל התכנון.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 462-0720573
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: שימוש מעורב משרדים ותעסוקה במגורים ב'.

נושא דיון הפקדה בסמכות מחוזית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 1,156.00 מ"ר (1.156 דונם)

מספר תכנית	יחס
זמ/3/45/598	שינוי
1/3/598	שינוי
זמ/108/598	כפיפות
תוס"ש/3/45/598	כפיפות

בעלי ענין

מודד

נתן שלסינגר

יזם

ירמיהו אמיר, אחר 27967413

מתכנן

נצר עופר

הרצל 6

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
557	לא	לא	27	27	לא
561	לא	לא	83	83	לא
562	לא	לא	4	4	לא

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

- עירוב שימושים משרדים ותעסוקה במגורים ב'.
- הוספת זכויות בניה למגורים ולמשרדים ותעסוקה במגרשים הקיימים.
- שינויי קווי בניין הקבועים בתכנית.
- קביעת גודל מגרש עבור 4 יח"ד ע"י איחוד וחלוקה מחדש.

מהות הדיון

דיון לאישור הפקדת תוכנית בסמכות מחוזית.

הערות בדיקה

התכנית מבקשת שינוי ייעוד ממגורים ב' ל- מגורים ב' + קומת קרקע משרדים (שימוש מעורב).

- שטח מגרש נטו 795 מ"ר.
- התכנית מבקשת לקבוע הקטנת גודל מגרש מיני עבור 4 יח"ד ע"י איחוד וחלוקה מחדש, לפי תוכנית זמ/3/45/598 גודל מגרש מיני 1000 מ"ר עבור 5 יח"ד, מבוקש גודל מגרש מינימלי 795 מ"ר עבור 4 יח"ד + משרדים.
- התוכנית כוללת הוראות בינוי עבור מגורים + חזית משרדים והנחיות לשילוט לפי חוקי עזר עירוניים.
- משרדים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא תתאפשר גלריה.

5. מיקום המותר למגורים יהיה בחלק העורפי של המשרדים ובקומה א' בלבד.
6. תוספת זכויות בניה בסך 160 מ"ר שטח עיקרי עבור משרדים (לא למגורים) לכל משרד תוספת של 40 מ"ר.
7. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' המותרים ל-4.70 מ' לפי הבניה הקיימת בפועל.
8. שינוי קו בניין צדדים דרומי וצפוני מ-3 מ' המותרים ל-2.80 מ'.
9. ע"פ דוח פיקוח בתיק מס' 20180149 וכן תיק משפטי: בהיתר בניה קיים 3 יח"ד **ובפועל מתקיים שימוש חורג למסחר וחנויות** בקומות הקרקע של יחידות הדיוור.
10. זכות מצב קיים: שטח עיקרי מעל הקרקע 56% + עליית גג ע"פ זמ/108/598, מרתף ע"פ זמ/800, שטחי שרות 4% + חניה 20 מ"ר ליח"ד בתוך קווי בניין + מחסן חיצוני לכל יח"ד 6 מ"ר ע"פ זמ/108/598, ע"פ תוס"ש 4/45/598 ניתן הקמת ממד על קרקעי כאשר לא נבנה מרתף. אין שינוי בזכויות הבניה למגורים.
12. אקוסטיקה לפי זמ/3/45/598
13. כניסות לחניה בכפוף להנחיות יועץ תנועה ותחבורה.
14. עירוב השימושים תואם את אופי רחוב הרצל כרחוב ראשי ביישוב ואת המדיניות התכנונית של הועדה.

חנות דעת יועמ"ש:

- תכנית קודמת למגרש 0144329-453 הומלצה ע"י זמורה להפקדה ביום 17.5.15. הועדה המחוזית בהחלטתה מיום 27.6.16 דחתה את התכנית בנימוק "המבוקש בתכנית יוצר עומס תכנוני על המגרש ללא פתרונות חניה בתחום המגרש והמותאמים לרח' הרצל שהינו רח' ראשי ביישוב".
- התכנית המוגשת כעת שונה מהתכנית הקודמת בשימוש המתווסף (משרדים, במקום מסחר ותעסוקה), ודומה ביתר מרכיביה. התכנית כוללת שטח ציבורי בתחום הקו הכחול.
- יש להשלים עמידה בתנאי סף עפ"י דרישות ועדה מחוזית.
- לא ניתן להסתמך על חניות בתחום הדרך לצורך עמידה בתקן; ניתן לשלב חניות בעירוב שימושים (מגורים, משרדים) בכפוף להוראה האוסרת הצמדת חניות למגורים.

המלצות

- עירוב השימושים תואם את אופי רחוב הרצל כרחוב ראשי ביישוב ואת המדיניות התכנונית של הועדה.**
- עם זאת, לא הוגשו הפתרונות הנדרשים להוספת שימושים במגרש הנתון, כמפורט בהערות הועדה המקומית.**
- להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הועדה המקומית לרבות פתרונות לנושא החניה.**

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 462-0475780
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: הארכת דרך- משצ"פ לדרך ברחוב ספיר

נושא ביטול תכנית

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 989.00 מ"ר (0.989 דונם)

מספר תכנית	יחס
64/598/זמ	שינוי לתוכנית

בעלי ענין

מודד

יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ

יזם

מועצה מקומית ג.יבנה, ח.פ. 500201660

מתכנן

נצר עופר

ספיר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
556	לא	לא	4	4	לא

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך בין רחוב ספיר שהינו רחוב ללא מוצא לרחוב המגינים על מנת להקל מבחינה תחבורתית על קשר של הדיירים ברחוב עם מרכז היישוב.

מהות הדיון

דיון חוזר לביטול תוכנית לאחר קבלת חוות דעת וועדת תמור.

מתנגדים

- הרשקוביץ אלון, ספיר 24 גן יבנה, 70800

מהות ההתנגדות

1. חשש מיצירת תנועה של רכבים מהירה ולהגביר את התנועה ברחוב.
2. יצירת עומס ומעבר רכבים לרחובות סמוכים, זיהום ורעש.
3. רחוב שהינו ללא מדרכות (אבן משולבת) השינוי מהווה סכנה להולכי רגל ותנועת הרכבים.

הנ"ל מייצג מס' מתנגדים מהרחוב: **ענבר רותי** מרח' ספיר 13

איריס וענת הראל מרח' ספיר 26

לילך ואלון הרשקוביץ מרח' ספיר 24

ורדית וניסן מרום מרח' ספיר 20

דפנה וצביקה פדר מרח' ספיר 11

נועה ואיתי דאנה מרח' שוהם 3

אלינור ודודי אשכנזי מרח' ספיר 26

עופר בר-נתן מרח' מגינים 25 פינת הספיר 17

חלי ואבי לוי מרח' ספיר 28

רז צורי מרח' ספיר 15

אורית חן שאולי מרח' ספיר 15

אפשרות ורועי כהן מרח' ספיר 12
סימה ושמעון כהן מרח' ספיר 30
אתי ושלום מלול מרח' ספיר 11
יהודה גרין מרח' ספיר 15
גבי ובלה סוויסה מרח' ספיר 17
סלומון ושרה מרקס מרח' ספיר 7

- צדוק אילן, ספיר גן יבנה

מהות ההתנגדות

1. הרחוב היה פתוח בעבר והיו מקרים של כמעט תאונות דרכים ובעקבות מקרים אלו הכביש נחסם.
2. אין מרווח מני' לשערי הכניסה לבתים.
3. השינוי מהווה סכנה בטיחותית להולכי רגל.
4. התוכנית הינה בניגוד להנחיות משרד התחבורה לעניין דרך משולבת.

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13/08/2019 הוחלט :

בהמשך לסיור שנערך ביום 30.7.19 סבורה הועדה כי פתיחת הרחוב ויציאה לכביש תיצור תנועה משמעותית ועלולה ליצור סיכון בטיחותי ולכן מבקשת לערוך בחינה נוספת של ההסדרים התחבורתיים באזור. בהתאם מחליטים להעביר לוועדת תנועה בה חבר נציג משטרת ישראל, לשוב ולדון לאחר קבלת המלצתה.

בישיבת משנה מספר 201904 מתאריך 03/07/2019 הוחלט :

הועדה תקיים סיור במקום יחד עם יועץ תנועה על מנת לבחון את היבטי הבטיחות וההשתלבות בתנועה בין הרחובות ספיר והמגינים. לאחר מיכן הדיון יועבר לדיון פנימי ולקבלת החלטה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201802 מתאריך 11/12/2018 הוחלט :

להמליץ בפני הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

קיימת חוות דעת בנושא הסדרי תנועה, בתאריך 12.12.17 נערך סיור מהנדס תחבורה עם מהנדס המועצה ונקבע שנדרש הכנת תבוע שתאפשר חיבור דו סטרי בין רחוב ספיר לרחוב המגינים בנוסף נדרש הכנת תוכנית הסדר תנועה (טרם התקבל).

חוות דעת יועמ"ש :

תוכנית המבוקשת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62(א)סעיף קטן 2.

בישיבת מליאה הוועדה מספר 201802 מתאריך 11/12/2018 הוחלט :
להפקיד התכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לעניין האם טעון חתימת השר.

הערות לדיון נוכחי 3/7/19 :

1. התכנית חזרה מהוועדה המחוזית- אינה טעונה חתימת השר עפ"י סעיף 109(א), בכפוף להערות (בעיקרי התוכנית לציין הארכת דרך לפי ס' 62א/א/2 לחוק תו"ב, לתקן שתוכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה) המחוזית מיום 31.03.2019.
2. התכנית פורסמה ב-3 עיתונים כחוק :
עיתון ישראל היום ב-10/01/19
עיתון דה-מרקר ב-10/01/19
מקומון "יבניתון-גדרון-גן יבניתון"- ב-11/01/19
3. התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-17/01/2019 מס' 8093 עמוד 6946.
4. לתוכנית הוגשו התנגדויות.

הערות לדיון נוכחי 25/11/2019 :

הנושא הועבר לבחינת ועדת תנועה ותמרור. פרוטוקול - וועדת תמרור מ-15.9.19 :
במקום נערך סיור על רקע בקשת תושבים לפתוח סטטורית את המעבר בין רחוב ספיר לרחוב המגינים.
בסיור נמצא כי פתיחת המעבר עלולה לגרום למפגע בטיחותי להולכי רגל במדרכה ברחוב המגינים אשר יחצו את ההצטלבות עם רחוב ספיר (ככל שייפתח) בנוסף נבדקה נחיצות איסור הכניסה לרחוב שוהם מכיוון רחוב ספיר ונמצא כי אין הצדק לתמרור זה, על רקע האמור מובאת הבקשה לביטול התמרור. הוחלט בוועדת תמרור לאשר את ביטול התמרור.

חוות דעת יועמ"ש :

לשיקול דעת הוועדה.

המלצות

לדחות את התוכנית ולבטלה בהתאם לחוות דעת וועדת תנועה ומהנימוק שפתיחת מעבר לרחוב המגינים עלול לגרום מפגע בטיחותי.

סעיף 5	תשריט חלוקה: תח/19/598/45/22
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: 557/128 ארנון שמעון (חלוקה לצורכי בניה)

נושא אישור תשריט חלוקה

סוג תוכנית תשריט חלוקה

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,759.00 מ"ר (2.759 דונם)

מספר תכנית	יחס
2/45/598/זמ	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

מודד

בן-אבי יצחק

זים

ארנון שמעון, ת.ז 006416788

בעלים

ניסמוב סימה

יגאל וניצה ואזנה

ארנון, כצמן, ניסמוב

כתובות תורה ועבודה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
557	לא	לא	128	128	כן

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

תשריט חלוקה לצרכי בניה.

מהות הדיון

תשריט חלוקה לצורכי בניה לפי זמ/2/45/598 מגורים א'.

הערות בדיקה

1. תשריט חלוקה לחלקה: 128, גוש: 557 כולל הפקעות בסך: 2759 מ"ר.
2. מוצע חלוקה ל-3 מגרשים בשטחים שונים מתכנית חלוקה מאושרת מס' ת-ח/598/1/3.
3. מבוקש ביטול תכנית חלוקה מאושרת ת-ח/598/1/3 ואישור תכנית חלוקה מעודכנת.
4. **תנאי למתן היתר**: הגשה ואישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית חלוקה + חתימת הוועדה ע"ג התשריט.
5. **תנאי לתעודת גמר-סיום** רישום התצ"ר.
6. יש להגיש 4 עותקים סופיים חתומים ע"י כל בעלי עניין.

חוות דעת היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאישור החלוקה המבוקשת.

המלצות

לאשר תשריט חלוקה לצורכי בניה.

גליון דרישות

- חתימת כל בעלי עניין
- חתימת תאגיד מי-יבנה

סעיף 6	תכנית בינוי : בינ/58/598/19א
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך : 25/11/2019	

שם התכנית: 547/157 יוחאי אריה

נושא אישור תכנית בינו

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,528.00 מ"ר (1.528 דונם)

בעלי ענין

מודד

צוראל מודדים

יזם

יוחאי אריה, ת.ז. 027353945

מתכנן

יוחאי אריה

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

כתובות הניצחון 21

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
547	לא	157	157	כן	כן

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

תכנית בינוי לצורכי בניה גוש : 547 חלקה : 157, 3 יח"ד.

מהות הדיון

אישור תוכנית בינוי למגרש ביעוד מגורים א'.

הערות בדיקה

מבוקשת תוכנית בינוי לגוש : 547 חלקה : 157 כתנאי בקשה להיתר, סה"כ 3 יח"ד.
התשריט כוללת פתרונות לחניה לכל יח"ד בכפוף ליועץ תנועה חתום, 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
התכנית ללא חלוקה וכוללת זכות מעבר משותף עפ"י התכנית החלה על המקרקעין .

הערות:

1. יש להשלים הערות ע"ג תשריט הבינוי.
2. אישור תאגיד מים.
3. הגשת 4 העתקים סופיים חתומים ע"י כל בעלי העניין.
4. יש לקבל חתימת שכן גובל בחלקה 156 לעניין זכות מעבר משותף.

חות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאישור התכנית.

המלצות

לאשר תוכנית בינוי.

גליון דרישות

- חותמת וחתימת מודד מוסמך מעודכנת חצי שנה אחורה

המשך תוכנית : בינ/19/58/598א

- אישור תאגיד מי-יבנה
- חתימת כל בעלי עניין ע"ג העותקים

סעיף 7	תכנית בינוי : בינ/58/598/19
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך : 25/11/2019	

שם התכנית: 547/158 יוחאי אריה

נושא אישור תכנית בינו

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,481.00 מ"ר (1.481 דונם)

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	58/598/זמ

בעלי ענין

מודד

צוריקאל מודדים

יזם

יוחאי אריה , ת.ז. 027353945

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

כתובות

שבזי, הניצחון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
547	לא	לא	158	158	כן

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

תכנית בינוי גוש : 547 חלקה : 158 , ל-3 יח"ד.

מהות הדיון

אישור תוכנית בינוי למגרש ביעוד מגורים א'.

הערות בדיון

מבוקשת תכנית בינוי לגוש : 547 חלקה : 158 כתנאי בקשה להיתר, סה"כ 3 יח"ד. התכנית כוללת פתרונות לחניה לכל יח"ד בכפוף ליועץ תנועה חתום. התכנית ללא חלוקה עם הפקעה לכיוון הכביש.

הערות:

1. במדידה מסומנת הפקעה-תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.
2. השלמת הערות ע"ג התשריט.
3. אישור תאגיד מים.
4. הגשת 4 עותקים סופיים חתומים ע"י כל הבעלי העניין.
5. ע"פ תוכנית מדידה ביחידה מס' 2 ברחוב שבזי קיים עמוד תקשורת בחזית המגרש, קיים אישור בזק להעתקת העמוד.

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאישור תכנית.

המלצות

לאשר תוכנית בינוי.

גליון דרישות

- חתימת וחותמת מודד מוסמך מעודכנת חצי שנה אחורה
- חתימת תאגיד מי-יבנה

סעיף 8	תשריט איחוד: ת-ח/18/תמל/1003/2
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: איחוד מגרשים 361-365
נושא: אישור תשריט איחוד
סוג תוכנית: תשריט איחוד
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 4,769.00 מ"ר (4.769 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמל/ 1003	בהתאם לתוכנית
462-0701607	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

יזם
 אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ, ח.פ. 514226273

מתכנן
 אייל דוד סנדרוביץ

מודד
 אלישיב יורם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2768		לא	10	10	כן
2768		לא	24	24	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
361	365		

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית
 איחוד מגרשים 365-361 למגרש אחד.

מהות הדיון
 אישור תוכנית איחוד מגרשים, מגורים ג'.

הערות בדיקה

1. תשריט איחוד לגוש: 2768 חלקה: 10,24 מגרשים 361-365
2. מוצע מגרש אחד מס 2 עבור 5 מבנים-בבניה רוויה.
3. יש להגיש 4 עותקים חתומים ע"י בעלי עניין כולל חתימת ר.מ.י תנאי לחתימת הוועדה
4. הגשת נסח טאבו עדכני
5. תשריט מתוקן -הערות ע"ג התשריט.
6. **תנאי למתן היתר:** הגשה ואישור+חתימת הוועדה על תצ"ר
7. אישור וחתימת תאגיד מי-יבנה.
8. **תנאי לתעודת גמר:** סיום רישום תצ"ר

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את המבוקש.

המלצות

לאשר תשריט איחוד למגורים.

סעיף 9	תשריט איחוד: ת-ח/18/תמל1003/1
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: איחוד מגרשים 341-343

נושא: אישור תשריט איחוד

סוג תוכנית: תשריט איחוד

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 3,861.00 מ"ר (3.861 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמל/ 1003	בהתאם לתוכנית
462-0701607	בהתאם לתוכנית

בעלי ענין

יזם

אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ, ח.פ. 514226273

מתכנן

אייל דוד סנדרוביץ

מודד

אלישיב יורם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2768		לא	10	10	לא
2768		לא	24	24	לא

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

איחוד מגרשים ל-341-343 למגרש אחד

מהות הדיון

איחוד מגרשים 341-343 למגרש אחד.

הערות בדיקה

1. תשריט איחוד לגוש: 2768 חלקה: 10,24 מגרשים 341-343
2. מוצע מגרש אחד עבור 3 מבנים-בבניה רוויה.
3. יש להגיש 4 עותקים חתומים ע"י בעלי עניין כולל חתימת ר.מ.י תנאי לחתימת הוועדה
4. הגשת נסח טאבו עדכני
5. תשריט מתוקן -הערות ע"ג התשריט.
6. תנאי למתן היתר: הגשה ואישור+חתימת הוועדה על תצ"ר
7. אישור וחתימת תאגיד מי-יבנה.
8. תנאי לתעודת גמר: סיום רישום תצ"ר

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את המבוקש.

המלצות

לאשר תשריט איחוד למגורים.

סעיף 10	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי: בינו/18/תמל1003/2
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019	

שם התכנית: תכנית בינוי 361-365

נושא: אישור תכנית בינו

סוג תוכנית: תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 4,769.00 מ"ר (4.769 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמל/ 1003	מתייחסת לתכנית

בעלי ענין

יזם

אדור א.ד. פרוייקטים בע"מ, ח.פ. 514226273

מתכנן

אייל דוד סנדרוביץ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2768		לא	10	10	כן
2768		לא	24	24	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
361	365		

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

תכנית בינוי ופיתוח למגרשים 361-365 - גן יבנה מערב תמ"ל/1003 - מגורים ג'.

מהות הדיון

אישור תכנית בינוי למגרשים 361-365 מגורים ג'.

הערות בדיקה

1. תכנית בינוי למגרשים 361-365 בהתאם לתמ"ל 1003.
2. התכנית מבקשת לאשר בינוי הכולל מפלסי פיתוח, גבהי בניינים, פתרונות ניקוז מי-נגר עילי בהתאם לדרישת תמל/1003.
3. התכנית מציעה חניה תת קרקעית במרתף וחיבור בין מגרשים.
4. יש להגיש תכנית בינוי מעודכנת עפ"י הערות בתשריט. יש לצרף תכנית בינוי הכוללת את אישור פרו-שיא לפיתוח ולתיאום המערכות וכולל תיקונים של כל ההערות המסומנות ע"ג התשריט.
5. יש להגיש 4 עותקים סופיים חתומים ע"י כל בעלי עניין.
6. אישור תאגיד מי-יבנה.

המלצות

לאשר תוכנית בינוי.

גליון דרישות

- חתימת תאגיד מי-יבנה

המשך תוכנית : בינ/18/תמל3/1002
- חתימת פרו-שיא

סעיף 11	תכנית בינוי : בינו/18/תמל 1/1003
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך : 25/11/2019	

שם התכנית:	תכנית בינוי 341-343
נושא	אישור תכנית בינו
סוג תוכנית	תכנית בינוי
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	3,861.00 מ"ר (3.861 דונם)

יחס	מספר תכנית
מתייחסת לתכנית	תמל/ 1003

בעלי ענין

מודד

אלישיב מדידות והנדסה בע"מ

יזם

אדור א.ד פרוייקטים בע"מ , ח.פ. 514226273

מתכנן

אייל דוד סנדרוביץ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2768		לא	10	10	לא
2768		לא	24	24	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2768	341	343		תמל/ 1003

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

תכנית בינוי ופיתוח 3 מגרשים מאוחדים למגרש אחד ובו 3 מבני מגורים ג' - גן יבנה מערב .

מהות הדיון

אישור תכנית בינוי למגרשים 341-343 מגורים ג'.

הערות בדיון

1. תכנית בינוי למגרשים 341-343 בהתאם לתמ"ל 1003.
2. התכנית מבקשת לאשר בינוי הכולל מפלסי פיתוח, גבהי בניינים, פתרונות ניקוז מי-נגר עילי בהתאם לדרישת תמל/1003.
3. התכנית מציגה חניה תת קרקעית במרתף וחיבור בין מגרשים.
4. יש להגיש תכנית בינוי מעודכנת עפ"י הערות בתשריט. יש לצרף תכנית בינוי הכוללת את אישור פרו-שיא לפיתוח ולתיאום המערכות וכולל תיקונים של כל ההערות המסומנות ע"ג התשריט
5. יש להגיש 4 עותקים סופיים חתומים ע"י כל בעלי עניין.
6. אישור תאגיד מי-יבנה.

המלצות

לאשר תוכנית בינוי.

גליון דרישות

- תכנית חתומה ע"י פרו-שיא
- חתימת תאגיד מי-יבנה

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180213\1	תיק בניין: 30004445
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 5485906587

תאריך פתיחה: 06/03/2018

בעלי עניין

מבקש

רון יאמין, ת.ז. 033482316

אורטל איטו יאמין, ת.ז. 065667255

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב - יפו

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב אביר יעקב 6

גוש וחלקה:

גוש: 547 חלקה: 106 מגרש: 1

תוכניות:

זמ/598/108, זמ/61/598, זמ/800, בנ/61/598/15

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים יח"ד אחת בהיתר מספר 3576 מבוקש:

תוספת יח"ד שניה ע"י פיצול יח"ד אחת לשתי יחידות (מתוך 4 יח"ד מותרות בחלקה) ב-2 קומות, שינויים ליח"ד הקיימת, הוספת 4 משטחי חניות לא מקורות, פיתוח, גדרות וממ"ד.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר, סה"כ: 185.43 מ"ר.

יח"ד מספר 1

שטח עיקרי קיים: 117.43 מ"ר.

יח"ד מספר 2

שטח עיקרי קיים: 68 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 12 מ"ר.

זכויות

מגורים מיוחד.

מספר יח"ד לחלקה: 4 < קיימות 2 יח"ד מבוקשת יח"ד שלישית (שטח יחסי למבקש הינו 411 מ"ר) < תואם.

מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשות 2 קומות וניוד זכויות הבניה מעליית הגג < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 205.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) + 30 מ"ר עליית גג סה"כ 235.5 מ"ר < מבוקש מ"ר < תואם.

תכסית: 35% שהם 143.85 מ"ר < תכסית מבוקשת 158.64 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < פורסמה הקלה להגדלת תכסית ולניוד

זכויות מעליית הגג.

שטח חניה: 20 מ"ר ליחידה < מבוקשות 2 חניות לא מקורות.

קווי בניין: קדמי 6 מ' צידי 3 מ' ואחורי 5 מ' < פורסמה הקלה להקטנת קו בניין אחורי ב - 10%.

מרתף: שרות בקונטור קומת הקרקע < לא מבוקש.

עליית גג: 30 מ"ר < לא מבוקש.

מחסן: חיצוני בשטח של 6 מ"ר < לא מבוקש.

גובה גג: רעפים עד 8 מ' < גובה שיא הגג המבוקש הינו 7.93 מ' < תואם.

מהות הפרסום:

1.הגדלת תכסית מעבר למותר עפ"י תוכנית החלה על המקרקעין. מותר 143.85 מ"ר, מבוקש 158.61 מ"ר.

נימוק: קיים בית בהיתר לפני 40 שנה. בבקשה החדשה מבקשים לחלק את הבית ליחידה נוספת ולהוסיף לה שטחים.

2. העברת שטחים מעליית גג לקומת קרקע וקומה א' סה"כ העברה 21.14 מ"ר.
 נימוק: התאמה לאופי הרחוב דו קומתיים.
 3. הקטנת קו בניין אחורי ב- 10% מ- 5 מ' ל- 4.5 מ'.
 נימוק: ניצול מירבי בקומת הקרקע.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		מגורים		78.61	185.43	12.00			
1.00		מגורים		80.03					
		סה"כ		158.64	185.43	12.00			
				344.07		12.00			
		סה"כ שטח מבוקש		170.64 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח		356.07 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
 2. תירשם הערת אזהרה: לא ניתן לבנות עליית גג, 21.41 מ"ר מעליית הגג נוידידו במסגרת הקלה לקומות התחתונות.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190276\1	תיק בניין: 30003911
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 2928925534

תאריך פתיחה: 02/05/2019

בעלי עניין

מבקש

אביב לילך, ת.ז. 052319472

אביב יואל כפיר, ת.ז. 040332033

בעל הנכס

אביב לילך, החרצית 15 ת.ד. 7388 גן יבנה

אביב יואל כפיר, החרצית 15 גן יבנה

עורך

סלומון יניב, הרצל 74/1 גן יבנה

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב הסייפן 76

גוש וחלקה:

גוש: 562 חלקה: 562

תוכניות:

זמ/1/82, זמ/1/3, זמ/108/598, זמ/800, זמ/82/598

יעוד:

שטח מגרש: 331.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20160536 מבוקש: ביטול גג רעפים + שינוי בחזיתות והוספת מרתף.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 176.62 מ"ר. שטח שירות קיים עפ"י היתר: 14.52 מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש: 101.05 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 21.36 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 660 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש 660 מ"ר (שטח יחסי למבקש 331) < תואם.

תכסית 50% שהם 165.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכסית מבוקשת 98.48 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי מקסי: 45% שהם 148.95 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 178.83 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר

מעליית הגג שאושרה בהיתר מספר 20160536.

שטח שירות: 15 מ"ר ליח"ד + 18 מ"ר עבור חניה מקורה (סה"כ שטחי שירות 33 מ"ר) < מבוקש 23.55 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 18 מ"ר

לניוד 18 מ"ר מחניה מקורה לטובת שטחי שירות ובליטות.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

גובה המבנה: 11 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין < מבוקש 9.78 מ' < תואם.

מספר קומות: 2+ מרתף < מבוקשות 2 קומות+ מרתף < תואם.

עליית גג: בשטח של 30 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד זכויות עליית הגג בבקשה מספר 20160536.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמה הקלה להקטנת קו בנין צידי ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3 בבקשה

להיתר מספר 20160536.

גינון: חובה להשאיר 30% מכל תת מגרש לטובת גינון וקליטת מי נגר < תואם.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה בגובה תקרת המרתף מ-2.20 ל-2.66 כשטח עיקרי.

נימוק: ניתן עפ"י התב"ע בשימוש עיקרי ומנוצל לח. מגורים.

2. מבוקשת הקלה לביטול גג רעפים.

נימוק: כי הבית מתוכנן בסגנון מודרני.

3. מבוקשת הקלה להגדלת חלונות המרתף במקום גובה 50 ס"מ לפי תב"ע ל-1.10 מ' זמ/800.

נימוק : ניצול מקסימלי של הזכויות בקרקע ולאורור טוב יותר של המרתף.
4.מבוקשת הקלה לניוד שטח 12מ"ר מחניה מקורה לטובת אישור שטח מקורה מתחת למרפסת.
נימוק : ניצול מקסימלי של זכויות הבניה בתב"ע.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			98.84					
0.00	מגורים			11.64	86.84	10.69	12.00		
1.00	מגורים			-9.43	89.78	10.67	2.52		
	סה"כ			101.05	176.62	21.36	14.52		
				277.67		35.88			
	סה"כ שטח מבוקש	122.41 מ"ר (עיקרי ושרות)							
		313.55 מ"ר (קיים ומבוקש)							
	סה"כ שטח								

הערות בדיקה

- 1.פורסמו הקלות כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
- 2.בבקשה להיתר מספר 20160654 פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר שטח עליית הגג עבור הקומות התחתונות. בפועל תכנון המבנה כלל שימוש של 27.67 מ"ר מתוך 30 מ"ר שהותרו בפרסום. בבקשה להיתר מספר נגבה היטל השבחה עבור כל 30 מ"ר של השטח המבוקש בניוד בשומה שנערכה ע"י שמאי הוועדה מר מוטי כהן שומה מספר לפיכך, ניתן בבקשה הנוכחית לנצל את כ-2 מ"ר הנותרים מתוך שטחי עליית הגג שעבורם נקבע היטל השבחה ללא מימוש בפועל. (אגרות בניה ייגבו עפ"י השטח המוצע בבקשה זו.
- 3.תירשם הערת אזהרה: לא ניתן להקים חניה מקורה, 18 מ"ר משטח חניה מקורה נויזו במסגרת הקלה לטובת שטחי שירות ובליטות.

חו"ד היועמ"ש :

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190688\1	תיק בניין: 30002953
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 9638830904

תאריך פתיחה: 12/09/2019

בעלי עניין

מבקש

רויטל ממרוד, ת.ז. 032159402

יוסי ממרוד, ת.ז. 024170169

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מודד

בן אבי יצחק

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת:

רחוב העצמאות 50, גן יבנה

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 9 מגרש: 2017, חלקה: 650 מגרש: 3, חלקה: 9 מגרשים: 3, 33

תוכניות:

זמ/108/598, זמ/800, זמ/71/598, זמ/3/598, בינ/71/598, זמ/1/3/598, ת-ח/1/71/598

יעוד:

אזור מגורים א' שטח מגרש: 328.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית קיים משנת 1952 מבוקש תוספת שטח מגורים וממ"ד בקומת קרקע + גגון כניסה.

שטח עיקרי קיים: 77.58 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש: 66.68 מ"ר.

שטח שרות מבוקש: 18.50 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 750 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש 750 מ"ר < קיימות 2 יח"ד (שטח יחסי למבקש 422 מ"ר) < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < תואם ללא שינוי מההיתר.

מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשת תוספת לקומת קרקע קיימת < תואם.

עליית גג: 30 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 15 מ"ר מעליית הגג אך בפועל הקלה זו לא נוצלה.

מרתף: שרות בקונטור קומת הקרקע < לא מבוקש.

תכסית: 30% שהם 126.6 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 144.26 מ"ר שהם 34% < פורסמה הקלה להגדלת תכסית והקלה לניוד הזכויות הנדרשות מקומה א'.

שטח עיקרי: 45% שהם 189.9 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 144.26 מ"ר < תואם.

חניה: 18 מ"ר ליח"ד < מבוקשות 2 חניות לא מקורות.

גובה שיא הגג: גג שטוח 8 מ' וגג רעפים 10 מ' < גג רעפים מוצע 6.60 מ' < תואם.

מגבלות תכנון: בניה בהתאם לתקן אקוסטי.

מהות הפרסום

לבית קיים משנת 1952 מבוקש תוספת שטח מגורים וממ"ד בקומת קרקע + גגון כניסה.

שטח עיקרי קיים: 77.58 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש: 66.68 מ"ר.

שטח שרות מבוקש: 18.50 מ"ר.

הערות בדיקה

1. מובא לדיון נוסף לאחר בקשת עורכת הבקשה להסרת הבקשה מדיון קודם היות ונעשה שינויים בתכנון הבית.

2. ההקלות שפורסמו ניתנו בבקשה מספר 20172592, נמצאות בתוקף וחלות על הבקשה הנוכחית.

3. **תנאי שירשם בתנאי ההיתר:** רישום הערה לגבי ההפקעה והריסת הגדר.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנן.

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180419\1	תיק בניין: 30005532
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 4559362040

תאריך פתיחה: 17/05/2018

בעלי עניין

מבקש

אלבז יעקב ואורנה, ת.ז. 025314378

בעל הנכס

כהן דבורה דורית, יבנאי יוסף גן יבנה

עורך

סולומון יניב, הרצל 74 גן יבנה

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

יבנאי יוסף 19

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 118

תוכניות:

זמ/108/598, זמ/2/45/598, זמ/800, תח/2/45/598/18

יעוד:

מגורים א' שטח מגרש: 789.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת ישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13.8.19. על מגרש בו ניתן לבנות 2 יח"ד מבוקש בניית 2 יח"ד חדשות ועוד יחידה שלישית בפיצול לפי תיקון 117 לחוק תכנון ובניה. ממ"דים + חניות לא מקורות, מרתף ובריכה ליחידה החדשה. (כולל הריסת מבנים קיימים)

יחידה 1 -

שטח עיקרי מבוקש: 104.81 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 12.32 מ"ר.

יחידה 2 -

שטח עיקרי מבוקש: 111.03 מ"ר.

יחידה 3 -

שטח עיקרי מבוקש: 311.16 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 12.42 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינמלי: 700 מ"ר עבור 2 יח"ד < מבוקשות 2 יח"ד + יח"ד שלישית בהקלה לפיצול דירה. מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשות עבור יחידה 1 ויחידה שניה 2 קומות ועבור יחידה 3 מבוקשות מרתף וקומה אחת < תואם.

מרתף: שרות עפ"י תכנית זמ/800 < יחידה 3 מבוקש מרתף עיקרי < פורסמה הקלה להגבהת גובה המרתף והפיכתו לשטח עיקרי.

עליית גג: 30 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 60 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 60 מ"ר מעליית הגג לקומות התחתונות.

שטח בניה עיקרי: 50% שהם 394.5 מ"ר + 60 מ"ר מעליית הגג = 454.5 מ"ר < מבוקש 405.26 מ"ר (סה"כ נוצלו 49.24 מ"ר מההקלה שפורסמה, נותרו 10.76 מ"ר לניצול זכויות עליית הגג)

תכנית: 35% שהם 276.15 מ"ר < תכנית מבוקשת 294.23 מ"ר שהם 37.29% < פורסמה הקלה להגדלת התכנית ל - 41% חניה מקורה: 20 מ"ר ליח"ד < מבוקשות חניות לא מקורות < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי, צידי 3 מ' < פורסמו הקלות לקוי הבניין האחורי והצידי.

מרחק בין מבנים: לפחות 5 מ' מרחק אחורי בין שני המבנים ואו המבנה הקיים והחדש.

מחסן: חיצוני קל במידות 3*2 מ"ר < לא מבוקש.

גובה שיא הגג: בגג רעפים עד 9 מ' ובגג שטוח עד 8 מ' < גובה שיא הגג המבוקש 8.27 מ' < תואם.

הנחיות תכנון: עפ"י תקן אקוסטי.

חלוקה במקרקעין עפ"י תב"ע < אושר ת"ח.

מהות הפרסום:

הקלה מהוראות תכנית זמ/4/64/598, זמ/108/598

1. הקטנת קו בניין אחורי מערבי ב-10% מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'

נימוק : אורך המגרש קטן מידי ונדרשים עוד 50 ס"מ לאורך הבית להגבלת תכנון אופטימאלי של קומת הקרקע

2 . הקטנת קו בניין צידי דרומי ב-10% מ-3.00מ' ל-2.70מ'

נימוק : רוחב המגרש צר מידי ונדרשים עוד 30 ס"מ לרוחב הבית ע"מ לתכנון מבואת כניסה מבטון מעבר לקו הבניין

3 . העברת 60 מ"ר מעליית גג לקומות התחתונות שהם 30מ"ר לכל יח"ד שטח עיקרי

נימוק : מתוכננות 2 יח' במגרש הקדמי דירת גן ודירת גג ונדרש ניצול מקסימלי של זכויות הבניה.

4 . מבוקשת הקלה מתכנית זמ/800 בגובה תקרת המרתף מ-2.20 ל-2.66

נימוק : ניתן עפ"י התב"ע כשטח עיקרי ומבקשים לנצל את המרתף למגורים לכן נדרשת הגבהת התקרה שיהיה סביר למגורים.

5 . הקלה בגודל מגרש מינימלי להקמת בריכת שחייה במגרש בגודל של 789מ"ר במקום 800 מ"ר לפי התכנית החלה זמ1/3/598

נימוק : גודל המגרש אינו עומד בגודל המינימלי הנדרש עפ"י התב"ע

6 . מבוקשת הקלה מהוראת סעיף 8.2 בתכנית מתאר זמ/3/598 מפת מדידה ללא מדידה ברדיוס 50 מ"ר מהמבנים מסביב

לבריכה.

נימוק : עפ"י דרישה זו יהיה צורך במדידה של שכונה שלימה שזו הוצאה כספית גבוהה ללא צורך

7 . הקטנת קו בניין מערבי עבור בריכת שחייה מ-5.00מ' ל-1.25מ'

נימוק : גודל המגרש אינו מאפשר שמירת מרחק של 5מ' מהגבול עפ"י תב"ע לא יישאר אזור ישיבה בין הבית לבין הבריכה.

8 . הקטנת קו בניין צידי דרומי עבור בריכת שחייה מ-3.00מ' ל-0.85מ'

נימוק : גודל המגרש אינו מאפשר שמירת מרחק של 5מ' מהגבול עפ"י תב"ע לא יישאר אזור ישיבה בין הבית לבין הבריכה

9 . מבוקשת הקלה לפיצול יחידה במרתף עם כניסה נפרדת

נימוק : לפי חוק כחלון ניתן לפצל יחידה בבית קיים בהיתר.

10 . מבוקשת הקלה להגדלת החלונות ופתיחת דלת חיצונית למרתף

נימוק : מכיוון שהמרתף משמש כשטח עיקרי למגורים ומבוקש אישור לפיצול נדרשת פתיחת דלת לכניסה חיצונית למרתף.

1 . הקלה בהקטנת קו בניין צידי צפוני ב-10% מ-3.00מ' ל-2.70מ' עבור מבואת כניסה מבטון

נימוק : רוחב המגרש צר מידי ונדרשים עוד 30 ס"מ לרוחב הבית עבור תכנון מבואת כניסה מבטון

2 . מבוקשת הקלה לפיצול יחידה א' עם כניסה נפרדת לקומה העליונה

נימוק : ניתן עפ"י חוק במסגרת תקנה 117 לחוק

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	104.81		12.32			
1.00	מגורים	111.03					
-1.00	מרתף	121.74					
0.00	מגורים	189.42		12.42			
		527.00		24.74			
	סה"כ	527.00		24.74			
	סה"כ שטח מבוקש	551.74 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	551.74 מ"ר (מבוקש)					

מתנגדים

- בלומנפלד זיוה , אריאל

מהות ההתנגדות

המתנגדת היא הבעלים של המגרש וקבלה את המגרש יחד עם אחותה בירושה.

במועד עסקת הרכישה נחתם הסכם שיתוף בין המתנגדת לבין אחותה שיחול על כל רוכש קרקע עתידי, בו נאמר במפורש

שעל חלק המגרש יבנו 2 יח"ד בלבד.

כעת הרוכשים מגישים תוכנית בעלת 4 יח"ד בניגוד להסכם השיתוף וברצוננו לפנות לביהמ"ש לבקשת צו עצירה מנהלי

עבור פעולות בחלק המגרש של מגישי הבקשה הנ"ל.

- פרנק דורון , יבנאי יוסף 17 גן יבנה

מהות ההתנגדות

על פי תב"ע יש לשמור על מרחקי ריווח בהתאם לתב"ע זמ/1/3/598.

אי שמירה על מרווחים מינימליים אלו עשויים לפגוע באיכות החיים של התושבים.

בשטח הנידון 557/118 יש סטייה של 1 מ' דרומה, דהיינו מחלקה 557/117 נגרע 1 מ' לטובת חלקה 557/118.

- צבי שניידר , יבנאי יוסף גן יבנה

מהות ההתנגדות

1. ברחוב יבנאי קיים הבדל בין המיקום בפועל של כל החלקות ברחוב לבין המצב המתואר במדידה העכשווית.
2. בשרטוט המודד של החלקה 118 מסומן הגבול הצפוני של חלקה 118 בתוך השטח בפועל של חלקה 119, החלקה שלי. הגבול לפי המדידה החדשה עובר בתוך כביש הכניסה המרוצף. כביש זה מוביל מרחוב יבנאעי לבית שלי, שהוא הבית הפנימי, וגם לחניות של שני הבתים של חלקה 119.
3. אם יאומץ הגבול, לפי המדידה החדשה, כביש הכניסה המוביל אל ביתי ואל החניות יהיה צר מידי ולא יאפשר מעבר רכב. ישנה בעיה של אי התאמה בשרטוט הגדרות על פי המדידה.
4. אם בעלי חלקה 118 מונים להשאיר את המצב הקיים אהיה מוכן להסיר את ההתנגדות.

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13/08/2019 הוחלט :

לאור דברי המבקשים ועורך הבקשה על שינוי בתכנון ובשטחים שהוגשו ולאור הפער המשמעותי ביחס למוצג בתיק המידע, לא ניתן לדון בבקשה המונחת בפנינו. במסגרת בקשה חדשה מתוקנת שתוגש, הועדה מפנה את תשומת לב האדריכל לחו"ד היועמ"ש ולצפיפות שאינה סבירה לאור גודל המגרש והצפיפות הקיימת באזור ומבהירה כי התכנון המוצע לגופו אינו עולה בקנה אחד עם עמדת הועדה.

לכן, לשוב ולדון בתוכנית מתוקנת בתאום מול מהנדס המועצה.

1. התכנית נבדקה ונמצאה כי אינה תואמת לתכניות החלות על המקרקעין ולא תואמת למדיניות הוועדה בנושא פיצולי דירות.
2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק והתקבלו התנגדויות.
3. במגרש בגודל 789 מ"ר ניתן לבנות 2 יח"ד, בפועל מוצגות בבקשה 4 יח"ד.

חו"ד היועמ"ש מדיון מתאריך 13.8.19 :

הבקשה מציגה 4 יח"ד חדשות עצמאיות ונפרדות. מספר היחידות חורג מהמותר בתוכנית החלה על המקרקעין ועולה כדי סטייה ניכרת.

מובא לדיון חוזר בתאריך 25.11.19 :

לאחר קבלת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת ישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13.8.19.

1. בבקשה הנוכחית מבוקשות 2 יח"ד ויח"ד נוספת ע"י פיצול יחידה.
2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק והתקבלו התנגדויות - המתנגדים הביעו את עמדתם בישיבה הקודמת.
3. תירשם הערת אזהרה: 49.24 מ"ר מעליית הגג נוידי במסגרת הקלה לקומות התחתונות, נותרו 10.76 מ"ר לניצול זכויות מעליית הגג.

חו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190661\1	תיק בניין: 30003374
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 2550581460

תאריך פתיחה: 04/09/2019

בעלי עניין

מבקש

אוחיון שלום, ת.ז. 068432400

אוחיון הלנה, ת.ז. 054175203

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב ויצמן 19

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 231

תוכניות:

71/598, זמ/800, זמ/108, זמ/1, 3/598, 453-0519512

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

על מגרש בו ניתן לבנות 3 יח"ד מבוקשות 2 יח"ד בנוסף ליח"ד אחת קיימת בהיתר מספר 20160093 הכוללות מרתפים, ממד"ים וחניות לא מקורות.

יח"ד מספר 1 (בהיתר מספר 20160093) -

שטח עיקרי קיים: 89.4 מ"ר.

יח"ד מספר 2:

שטח שירות מבוקש: 29.01 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 268.63 מ"ר.

יח"ד מספר 3:

שטח שירות מבוקש: 28.61 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 269.03 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 889 מ"ר עבור 3 יח"ד < גודל מגרש מבוקש 889 מ"ר יח"ד אחת קיימת ומבוקשות 2 יח"ד חדשות <

תואם.

מספר קומות מקסימלי: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשות 2 קומות + מרתף < תואם.

מרתף: עפ"י תכנית זמ/800, מרתף שרות < פורסמה הקלה להגבהת גובה המרתף ולהפיכתו לשטח עיקרי.

עליית גג: 30 מ"ר עבור כל יח"ד < פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 60 מ"ר.

תכסית: 40% שהם 355.6 מ"ר < תכסית קיימת ומבוקשת סה"כ 278.94 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 467.48 מ"ר + 60=2*30 מעליית הגג סה"כ 527.48 מ"ר < שטח עיקרי קיים ומבוקש 376.91 שהם 41.91% <

תואם.

שטח שירות: 4% שהם 35.96 < מבוקש 32.82 מ"ר < תואם.

חניה 20 מ"ר ליח"ד

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ', צידי ימני 3 מ' וצידי שמאלי 3 מ'.

גובה שיא הגג: בגג רעפים 8 מ' ובגג שטוח 10 מ'.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

הנחיות תכנון: עפ"י נספח אקוסטי.

מחסן חיצוני: 6 מ"ר.

מהות הפרסום:

1.מבוקשת הקלה להעברת שטחים מעליית גג לקומה א' סה"כ העברה 30 מ"ר (יחידה 2).
נימוק: חוסר בשטחים עיקריים בקומה א' והתאמה לרחוב.

2.מבוקשת הקלה להעברת שטחים מעליית גג לקומה א' סה"כ העברה 30 מ"ר (יחידה 3).
נימוק: חוסר בשטחים עיקריים בקומה א' והתאמה לרחוב.

3.הקלה לניוד שטחי שירות מחניה מקורה לבליטות. סה"כ 17.08 מ"ר לכל יחידה, סה"כ 34.16 מ"ר ליחידה 2 ויחידה 3.
נימוק: חוסר בשטחי שירות וויתור על חניה מקורה.

4.הקלה בקו בנין צידי צפוני ב - 10% 2.7 מ' במקום 3 מ' (יחידה 3).
נימוק: ניצול מירבי של שטחי הבניה.

5.הקלה בקו בנין צידי דרומי ב - 10% 2.7 מ' במקום 3 מ' (יחידה 2).
נימוק: ניצול מירבי של שטחי הבניה.

6.שינוי גובה 0.00 מתכנית בינוי מאושרת - מאושר 50.05 מבוקש 49.30.
נימוק: הימנעות ממדרגות מרובות בכניסה לבית.

7.הקלה בגובה המרתף, מותר 2.2 מ' ומבוקש 2.5 מ'.
נימוק: פיצול המרתף ליחידה נוספת.

8.הקלה בגובה החלונות במרתף מ - 50 ס"מ ל - 210 ס"מ והעמקת החצר אנגלית ל - 2.90 ס"מ.
נימוק: לאפשר כניסת אויר טובה יותר.

9.הקלה לפיצול שתי יח"ד לפי תיקון 117 - הוראות שעה.
נימוק: פיצול המרתף ליח"ד נוספת.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					89.40	מגורים	0.00
				86.58		מרתף	-1.00
		29.01		86.49		מגורים	0.00
				95.56		מגורים	1.00
		12.41		74.17		מרתף	-1.00
		12.45		103.05		מגורים	0.00
		3.75		91.81		מגורים	1.00
		57.62		537.66	89.40	סה"כ	
		57.62		627.06			
				595.28 מ"ר (עיקרי ושרות)		סה"כ שטח מבוקש	
				684.68 מ"ר (קיים ומבוקש)		סה"כ שטח	

הערות בדיקה
חוות דעת יועמש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180760\1	תיק בניין: 30001176
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201907 תאריך: 25/11/2019		

רישוי זמין: 3419608185

תאריך פתיחה: 04/09/2018

בעלי עניין

מבקש

עשאל אמיר, ת.ז. 027989888

נטלי אמיר, ת.ז. 039911870

בעל הנכס

נטלי אמיר, אודם 7 גן יבנה

עשהאל אמיר ואחרים, אודם 7 גן יבנה

עורך

פרג' עדנה, אשחר 18 גדרה, 7049918

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב אודם 7

גוש וחלקה:

גוש: 556 חלקה: 4 מגרש: 20

תוכניות:

זמ/95/598, זמ/1/3/598, זמ/108/598, זמ/800

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לאחר קבלת היתר בניה, לבקשת בעלי ההיתר והמבקשים לביטול ההיתר.

לבית מגורים שהותר ברישיון מס' 940555 מתאריך 25.01.1995 מבוקש:

תוספת בנייה בשטחים עיקריים עבור מגורים בקומת קרקע.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 136 מ"ר. שטח שירות קיים עפ"י היתר: 10.80 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 24.87 מ"ר.

זכויות

מגורים א'

שטח מגרש מיני: 700 מ"ר < מבוקש: 753 מ"ר (שטח יחסי למבקש 376.5 מ"ר) < תואם.

מס' יחיד: 2 יחיד < במגרש קיימות 2 יחיד בקיר משותף < תואם.

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

שטח עיקרי: 50% שהם מהווים 188.25 מ"ר < מבוקש: 160.87 מ"ר < תואם.

תכסית: 35% שהם מהווים 131.78 מ"ר < מבוקש: 92.47 מ"ר < תואם.

לא נעשו שינויים במסגרת שטחי השירות.

קיים פטור ממ"ד.

קווי בניין: קדמי/אחורי- 5 מ', צידי- 3 מ'.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בעיתונים בתאריך 1/11/18:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים מעליית גג לקומה א' סך השטחים המבוקשים לניוד 8.29 מ"ר.

נימוק: לא ניתן לנצל את עליית הגג כפי שהיא, מבקשים לנצל את הזכויות שניתן לטובת התוספות המבוקשות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	67.60	24.87	7.20			

המשך

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00		מגורים			68.40		3.60		
		סה"כ			136.00		10.80		
				160.87		10.80			
		סה"כ שטח מבוקש		24.87 מ"ר (עיקרי)					
		סה"כ שטח		171.67 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13/08/2019 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 08/04/2019 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת התכן.

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות.
2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
3. לא חושב בשטחים קירוי מעל הכניסה הראשית אשר אושרה כך בהיתר קיים מס' 940542.
4. תנאי למתן היתר : נסח טאבו מעודכן, ייתכן בדיקה חוזרת ועדכון.
5. תנאי למתן היתר : חתימות שכנים גובלים בגדרות.

1. התקבלה תכנית חדשה בה מבוקשת תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בלבד ללא תוספת שטחים בקומה א'.
2. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות.
3. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק אך לאחר קבלת תכנית חדשה לא נעשה שימוש בהקלות שפורסמו.
4. תנאי למתן היתר : נסח טאבו מעודכן.
5. תנאי למתן היתר : חתימת שכנים גובלים בגדרות.

מובא לדיון הנוכחי בתאריך 25.11.19 :

עפ"י בקשת הבעלים שהם המבקשים מובא לדיון חוזר לאחר קבלת היתר לצורך ביטול היתר הבניה שניתן.

חוו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

המלצה לביטול היתר

יו"ר הוועדה המקומית
דרור אהרון

מהנדס הועדה
אינג' דרור איווניר