

תאריך: 27/01/2020
ת. עברי: א' בשבט תש"ף

סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2020003
בתאריך: 27/01/2020 א' בשבט תש"ף שעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

מר דרור אהרון - יו"ר הועדה
אינג' דרור איווניר - מהנדס הוועדה

גב' שרון לוי - מנהלת הוועדה

סגל:

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180516\1 2069635135 ת.בנין : 30002523	תוספת למבנה קיים	גוש : 2768 חלקה : 27 מגרש : 97	מדינה שמואל	רחוב הערוגות 15, גן יבנה	3

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180516\1	תיק בניין: 30002523
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2020003 תאריך: 27/01/2020		

רישוי זמין: 2069635135

תאריך פתיחה: 05/06/2018

בעלי עניין

מבקש

מדינה שמואל, ח.פ. 51207710

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 תל-אביב

עורך

גואטה יוסף שבתאי, שקמה 3 גן יבנה, 7080000

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב הערוגות 15, גן יבנה

גוש וחלקה:

גוש: 2768 חלקה: 27 מגרש: 97

תוכניות:

זמ/108/598, זמ/102/598, זמ/800

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים יח"ד אחת מתוך 4 יח"ד בהיתר מספר 20040341 מבוקש: הסדרת מצב קיים עבור שימוש בעליית הגג, תוספת שטחים בקומת הקרקע, פרגולה ושינויים בפיתוח.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר ליח"ד אחת: 162.13 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתר ל-4 יח"ד 658.52 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 20.99 מ"ר.

שטח שרות קיים ע"פ היתר ל-4 יח"ד: 48.25 מ"ר.

(עפ"י עורך הבקשה:

לבית מגורים קיים בהיתר תוספת שכוללת מדרגות לעליית גג ותוספת שטח בעליית הגג, פרגולה מאלומיניום, מוצע חדר עיקרי בצמוד למטבח ומוצע כניסה לבית שטח עיקרי)

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 900 מ"ר עבור 3 יח"ד וכל תוספת של 200 מ"ר תזכה ביח"ד נוספת < גודל המגרש הקיים הינו 1203 מ"ר (שטח יחסי למבקש עפ"י זכויות מנהל הינו 279 מ"ר).

מספר קומות: 2 + עליית גג + מרתף < קיימות בהיתר 2 קומות ומעטפת עליית גג < מבוקש שימוש בעליית הגג < **תואם**. עליית גג: 30 מ"ר לפי תוכנית זמ/108/598 < שטח קיים בהיתר לעליית הגג הינו 28 מ"ר ומבוקש תוספת של 7.33 מ"ר, סה"כ שטח מבוקש לעליית הגג הינו 35.3 מ"ר < **לא תואם**.

תכנית: 35% שהם 97.65 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכנית מבוקשת 85.4 מ"ר < **תואם**.

שטח עיקרי: 50% שהם 139.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 147.8 מ"ר (חורג מהמותר ב-8.3 מ"ר) < **לא תואם**. שטח שירות: 30 מ"ר עבור חניה מקורה < לא מבוקשות חניות מקורות < **שטחי השירות המבוקשים אינם ברורים ולא ידוע מכח איזה תוכנית מבוקשים < לא תואם**.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

קווי בניין: חזית 5 מ', צד 3 מ', אחור 6 מ' < **ללא שינוי מההיתר שניתן**.

הערות בדקה

מדובר בבקשה להסדרת מצב קיים לשינויים שנעשו בפועל.

1. התוכנית הוגשה לוועדה ועברה בדיקת תנאים מוקדמים בתאריך 23.7.2018.
2. החל מתאריך 15.8.2018 החלה הבדיקה בשלב בקרה מרחבית וניתנו הערות בדיקה לעורך הבקשה.
3. הבקשה שהוגשה, הוגשה ברמה מקצועית נמוכה מאוד כאשר לא מובן כלל מה מבוקש, הרמה השרטוטית לא מובנת ולא ניתנת לבדיקה.
- החל מתאריך 15.8.18 ועד היום נעשו כ-14 בדיקות ע"י בודקות הוועדה והעברות לעורך הבקשה כולל שיחות הסבר בשעות קבלת קהל, שיחות למבקשים והסבר על אופן הגשת הבקשה.
4. **הבקשה המוצעת אינה תואמת לתוכניות החלות על המקרקעין הן בזכויות הבניה, בתרשים הסביבה שאינו תואם את התב"ע, באופן הצגת הישוב השטחים ועוד (מסומן ע"ג תוכנית הבדיקה):**
עליית גג, מותר 30 מ"ר עפ"י התוכנית החלה ומבוקש 35.3 מ"ר, כאשר מדידה מהתכנית מראה כ-51.50 מ"ר (כולל 5.80 מ"ר מדרגות שלא חושבו בניגוד לתקנות).
שטח עיקרי מותר ליחיד הספציפית לפי זכויות ברמ"י 139.5 מ"ר ומבוקש 147.8 מ"ר.
מוגדרים שטחי שירות עבור חניות ומבוקשים שטחי שירות נוספים אשר לא ברור מכח איזה תוכנית מבוקשים.
אין פירוט חישוב שטחים.
התוספת המבוקשת בקרקע אינה עומדת בגובה המינימלי לשטח עיקרי, גג מחומר קל סותר הנחיה מרחבית, מרחק 1.30 מ' בלבד בין קירות, אין פתרונות ניקוז, אין תכנית גגות לגג החדש.
התכנית ברמה ירודה, יש סתירות בין סימונים שונים בחלקי התכנית ובין התכנית ובין מפת המדידה והתמונות. בתצלומים מופיעים קירות שלא סומנו בבקשה, במפת המדידה רוחב חניה מסומן 2.90 מ' בעוד שבתכנית 2.68 מ' בלבד, ועוד.
דוד שמש מסומן על חזית גג הרעפים בניגוד להנחיה מרחבית, במקום אחר מסומן בתוך חלל הגג.
אין בתיק הסכמות שכנים או אישור מסירה.

חוות דעת יועמ"ש:

לסרב לבקשה בשל חריגה משטחים לפי התכנית (עליית גג כ-51.5 מ"ר לפי מדידה מתכנית, זכויות ל-30 מ"ר בלבד); שטח עיקרי שאינו עומד בדרישת גובה מינימלי בתקנות; סימון גג מחומר קל בסתירה להנחיה מרחבית; סימון דוד שמש על חזית רעפים בניגוד להנחיה מרחבית; מבוקש שטח עיקרי במנותק מהמבנה העיקרי. בנוסף, הוצגו סתירות במידות ובקיים בין חלקי התכנית ובין התכנית אל מול מפת מדידה ותמונות.
בנוסף לא ניתן לאשר בהיעדר חתימות שכנים או אישורי מסירה.

המלצות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

בשל חריגה משטחים לפי התכנית (עליית גג כ-51.5 מ"ר לפי מדידה מתכנית, זכויות ל-30 מ"ר בלבד); שטח עיקרי שאינו עומד בדרישת גובה מינימלי בתקנות; סימון גג מחומר קל בסתירה להנחיה מרחבית; סימון דוד שמש על חזית רעפים בניגוד להנחיה מרחבית; מבוקש שטח עיקרי במנותק מהמבנה העיקרי. בנוסף, הוצגו סתירות במידות ובקיים בין חלקי התכנית ובין התכנית אל מול מפת מדידה ותמונות.
בנוסף לא ניתן לאשר בהיעדר חתימות שכנים או אישורי מסירה.