

תאריך: 30/01/2020
ת. עברי: ד' בשבט תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202001
בתאריך: 11/02/2020 ט"ז בשבט תש"ף שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-------------------|----------------|
| מר דרור אהרון | - יו"ר הוועדה |
| עו"ד סביון יניב | - חבר ועדה |
| גב' ירדנה אוקמן | - מ"מ חבר ועדה |
| מר אילן רביבו | - חבר ועדה |
| גב' 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 |
| גב' שרון לוי | - מנהלת הוועדה |
| רו"ח שרה שניר | - מבקרת הוועדה |

נציגי מ.ממשלה

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| אינג' טופז פלד | - משרד התחבורה |
| נעם ברוקמן | - נציג הוועדה המחוזית |
| גב' שני משיח | - משרד התחבורה |
| מר יאיר גליק | - משרד החקלאות |
| גב' אילנית איגל | - רשות הטבע והגנים |
| גב' מירה אבנרי | - רשות הטבע והגנים |
| מר דוד אמגדי | - רשות מקרקעי ישראל |
| מר ניר בן סימון | - רשות מקרקעי ישראל |
| גב' לארה גלייזר | - רשות מקרקעי ישראל |
| גב' 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

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 שינויים בקו בניין בגן יבנה	גוש : 561 מחלקה : 227 עד חלקה : 227	משה כהן קיימת התנגדות	בר יוחאי 63	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0739433	הוספת יח"ד בחלקה 135 בגן יבנה	גוש : 563 מחלקה : 135 עד חלקה : 135	אבוטבול סיגל	הניצחון 7	8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0739649	הסדרה תכנונית-רח מרגנית 5 גן-יבנה	גוש : 562 מחלקה : 411 עד חלקה : 411	סוניגו דוד	מרגנית 5	11
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20190520\1 5632237689 ת.בנין : 30001728	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 562 חלקה : 496 מגרש : 85	משה מזרחי קיימת התנגדות	רחוב החרצית 12	14
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20190227\1 5380483276 ת.בנין : 30005715	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 562 חלקה : 537 תכ' : 1/3/598 ,	סולימני יחזקאל ואינה קיימת התנגדות	רחוב צה"ל 68 כניסה 1	16
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20190128\1 2556334179 ת.בנין : 30003354	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 556 חלקה : 298 תכ' : זמ/598/108 ,	גולן ראובן וקורל	רחוב החרוב 25 כניסה 1	18
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20190684\1 6812002318 ת.בנין : 30003465	תעשייה ומלאכה 1 ,	גוש : 2478 חלקה : 20 תכ' : זמ/בת/87/598 ,	אורדילן בע"מ	רחוב הפלדה 8	20
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20190678\1 8845060578 ת.בנין : 30005704	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 547 חלקה : 81 מגרש : 81	מאיר נגר	רחוב יסעור 6	22
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20190506\1 7762167553 ת.בנין : 30005503	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 562 חלקה : 525 תכ' : זמ/598/108 ,	אליהו עופר ואביבית	הסייפן 60	24
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20190243\1 8096171372 ת.בנין : 30003438	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 564 חלקה : 374 מגרש : 102	אוחנה שלום ותמי	רחוב שליין זלמן 22	26
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20190358\1 2191952922 ת.בנין : 30005724	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 561 חלקה : 69 תכ' : זמ/62/598/1 ,	מיכה דוד	רחוב גיבורים 31	29

סעיף 1	תכנית מפורטת: 462-0512004
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

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

נושא: ביטול תכנית

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

ביטול אישור תכנית

מתנגדים

- בוזגלו איציק שרון, דבורה הנביאה 58 1 גן יבנה

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201907 מתאריך 25/11/2019 הוחלט :

לאשר הארכת פרק הזמן להגשת מסמכים לפי ההחלטה מיום 23.9.19 למשך 30 יום נוספים ממועד החלטה זו, לאור תקופת החגים ונימוקי המבקשים. ללא שינוי ביתר רכיבי ההחלטה הקודמת.

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/62/598/1.
* 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, ראוי 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/62/598/1 מ-1995 עפ"י התכנית הינה בייעוד 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.
התקבל מכתב תגובה מיוזמי התוכנית שמבקשים לדחות את הישיבה לצורך התארגנות.

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.

הערות לדיון נוכחי 11.2.2020:

התקבל מכתב מהמרכז למיפוי ישראל בדבר שגיאה במדידה ונקבע כי המדידה שהוכנה ע"י המבקשת לא שוחזרה באופן תקין ובסטייה של עד 50-70 ס"מ, עפ"י הצהרת המודד גבולות נקבעו גרפית, הערה הנוגדת תקנות המדידות.
מדובר על תב"ע נקודתית שהופקדה והוגשה לה התנגדות הנוגע למיקומו הנכון של גבול בין החלקות, הוועדה קיימה דיון והחליטה שהיות והתב"ע הוגשה חתומה ע"י מודד מוסמך מאשרת את התב"ע למתן תוקף, אך קבעה כי פרסום התב"ע יושהה לתקופה קצרה על מנת לאפשר למתנגד לנמציא אישור מרכז מיפוי ישראל בדבר שגיאת המדידה.
המסמך המצורף הינו אישור רשמי של המרכז למיפוי ישראל-הגורם המקצועי המוסמך בישראל בתחום המדידות התומך בעמדת המתנגד ומעיד כי המדידה שנערכה ועליה מבוססת התב"ע הינה שגויה.

חוות דעת יועמ"ש:

לאור מכתב מפ"י מיום 30.12.19 המדידה עליה מתבססת התוכנית לא בוצעה באופן תקין וכוללת סטייה ואף נערכה שלא בהתאם לתקנות המדידות.
מפ"י במכתבה ציינה כי נקטה בהליך אכיפה מול המודד. בנסיבות אלה למעשה אושרה טענת המתנגד ויש להביא את התנגדותו להחלטה.

המלצות

לאור דרישת הוועדה לבחון את מפות המדידה במרכז מיפוי ישראל עולה תמונה קשה בה אחת המפות אינה תואמת את המיפוי הקיים.
התוכנית שהוגשה כוללת נתוני מיפוי שאינם נכונים ולפי מרכז מיפוי ישראל נעשו באופן פסול, מדידה שאינה משקפת את מצב הגבולות.
לאור האמור מקבלת הוועדה את ההתנגדות במלואה ומורה על דחיית התוכנית.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 462-0739433
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

שם התכנית: הוספת יח"ד בחלקה 135 בגן יבנה

נושא: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 658.00 מ"ר (0.658 דונם)

מספר תכנית	יחס
58/598/זמ	שינוי לתוכנית
1/3/598	שינוי לתוכנית
58/598/11/תח	בהתאם לתוכנית
58/598/13/תצר	בהתאם לתוכנית
800/זמ	כפופה לתכנית
108/598/זמ	כפופה לתכנית
110/598	כפופה לתכנית

בעלי עניין

מודד

בן-אבי יצחק

מתכנן

נצר עופר

בעלים

אבוטבול סיגל

אבוטבול יעקב

הניצחון 7

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
563	לא	135	135	כן	כן

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

1. הוספת יח"ד שניה במגרש מגורים הקטן מגודל מגרש מיני מ-750 מ"ר ל-658 מ"ר.
2. הוספת זכויות והוראות הבניה ל-2 יח"ד, תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר.
3. הקטנת קו בניין מערבי.
4. הגדרת גודל מגרש לבריכת שחיה.

מהות הדיון

דיון למתן תוקף לתכנית בסמכות מקומית.

הערות בדיקה

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201905 מתאריך 13/08/2019 הוחלט:
לאשר הפקדת התכנית בתנאי מהנדס הועדה.

רקע:

גוש : 563 חלקה : 135 נמצא ברחוב הניצחון 7.

תיאור סטטורי:

על הנכס קיימות תכניות בניין עיר זמ/58/598, זמ/108/598-עליות גג+מחסן קל, זמ/800-מרתף, זמ/1/3/598-בריכות שחייה, תצ/58/598/13-תשריט לצורכי רישום מאושר מ-26.6.2013, תח/58/598/11-ג-תכנית חלוקה מ-02/08/2011.

בעלויות: אבוטבול סיגל ויעקב.

מטרת התכנית:

שינוי קווי בניין סעיף 4(א)א62.
קביעת גודל מגרש סעיף 7(א)א62.
תוספת יח"ד אחת סעיף 8(א)א62.
תוספת זכויות 50 מ"ר סעיף 16(א)א62.
הקלה סעיף 9(א)א62.
קביעת הוראות למיקום מחסן חיצוני ובריכת שחיה.

זכויות בניה מותרות עפ"י תכנית זמ/58/598:

ייעוד: מגורים א.

קווי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ' (קו בניין צדדי יורחב ל-4 מ' באיזור הכניסה) אחורי-5 מ'.
גודל מגרש מיני: 500 מ"ר-1 יח"ד.
750 מ"ר-2 יח"ד.
1000 מ"ר-3 יח"ד.

אחוזי בנייה המותרים: 50% שטח עיקרי מקסימלי + 30 מ"ר סככת חניה ליח"ד+מרתף בתכנית קומת הקרקע + 30 מ"ר עליית גג.

תכנית מקסימלית: 35% + 30 מ"ר סככת חניה, בריכת שחיה + 6 מ"ר מחסן קל.

זכויות הבניה המוצעות:

ייעוד מגורים א.

1. שינוי קו בניין קדמי מערבי מ-5 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 4(א)א62 סעיף קטן 4.
2. שינוי גודל מגרש מיני מ-750 מ"ר ל-658 מ"ר עבור 2 יח"ד לפי סעיף 8(א)א62 סעיף קטן 8.
3. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות לפי סעיף 8(א)א62 סעיף קטן 8.
4. תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 16(א)א62 סעיף קטן 16.
5. שינוי גודל מגרש מיני לבריכת שחיה מ-זמ/1/3/598.

הערות בדיקה:

1. יחס לתכנית: יש להוסיף תכנית לבריכות שחיה זמ/1/3/598.
2. להוסיף זמ/110/598-שימושים מותרים בשצ"פ.
3. להוסיף תצ/58/598/13 מאושר מ-26.6.2013.
4. תיקונים בהוראות התכנית.
5. להוסיף תכנית בינוי מנחה המראה את מיקום הבריכות וקווי בניין.
6. יש להגיש כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

חות דעת יועמ"ש:

התכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י 4(א)א62 סעיף קטן 4, 7(א)א62 סעיף קטן 7, 8(א)א62 סעיף קטן 8, 9(א)א62 סעיף קטן 16.
אין מניעה חוקית לאישור התכנית להפקדה.

הערות דיון נוכחי 11/2/2020:

1. התכנית חזרה מהוועדה המחוזית-19.12.29 נקבעה שאינה טעונה אישור השר.
2. התכנית פורסמה ב-3 עיתונים כחוק:
עיתון הארץ ב-26.9.2019
עיתון ישראל היום ב-26.9.2019
עיתון כאן דרום ב-27.9.2019
3. התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-5.11.2019 מס' 8504 עמוד 980.
4. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת יועמ"ש :
התכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י 62א(א) סעיף קטן 4, 62א(א) סעיף קטן 7, 62א(א) סעיף קטן 8, 62א(א) סעיף קטן 9, 62א(א) סעיף קטן 16.
אין מניעה חוקית לאישור מתן תוקף.

המלצות
להמליץ על מתן תוקף לתכנית.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 462-0739649
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

שם התכנית: הסדרה תכנונית-רח מרגנית 5 גן-יבנה

נושא דיון למתן תוקף

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 754.00 מ"ר (0.754 דונם)

מספר תכנית	יחס
זמ/800	כפופה לתכנית
זמ/108/598	כפופה לתכנית
זמ/79/598	שינוי
1/3/598	שינוי

בעלי ענין

מודד

בן-אבי יצחק

מתכנן

נצר עופר

בעלים

סוניגו דוד

סוניגו ציפורה

כתובות מרגנית 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
562	לא	לא	411	411	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
562	16	16		זמ/79/598

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

מהות התכנית

הסדרת בנייה קיימת בתחום התכנית כולל תוספת 7% לשטח עיקרי.

שינוי קווי בניין למבנה המגורים ולבריכת שחיה.

שינוי גובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.66 מ'.

מהות הדיון

דיון למתן תוקף לתכנית בסמכות מקומית

הערות בדיקה

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

לאשר הפקדת התוכנית בתנאי מהנדס הועדה.

רקע:

חלקה 411 מגרש 16 לפי זמ/79/598 נמצא ברח' מרגנית 5 בייעוד מגורים א'.

תיאור סטטורי:

על הנכס קיימות תוכניות בניין עיר זמ/79/598, עליות גג ומחסן קל זמ/108/598, מרתף זמ/800, בריכת שחיה זמ/1/3/598.

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. עפ"י הזכויות בניה ניתן לבנות 45% שטח עיקרי ו-18 מ"ר עבור מוסך חניה, 6 מ"ר מחסן חיצוני, ממ"ד ומרתף בתכנית קומת הקרקע.

מטרת התכנית:

שינוי קווי בניין סעיף 62א(א)4.
תוספת זכויות 50 מ"ר סעיף 62א(א)16.
הקלה סעיף 62א(א)9
קביעת הוראות למיקום מחסן חיצוני ובריכת שחיה

מצב מוצע:

1. שינוי בקו בניין צידי שמאלי עבור חצר אנגלית בלבד ושינוי בקווי בניין קדמיים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
2. תוספת 7% לשטח עיקרי, סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
3. הגדלת תכנית מ-30% ל-41%-אושר בהיתר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9-מה שניתן בהקלה.

קיים ע"פ היתר בניה:

קיימת לבריכת שחיה פרטית-אושרה בהיתר (כולל הקלות).
גובה מרתף 2.66 מ'-אושר בהיתר (כולל הקלות)

הערות בדיון:

1. יחס לתכנית: להוסיף יחס לתכנית זמ/800-מרתף, יחס לתכנית זמ/108/598-עליות גג+מחסן קל
2. לתקן בתשריט המאושר קו בניין קדמי 5 מ' הערות ע"ג התשריט.
3. לתקן בהוראות התכנית שינוי לקו בניין קדמי דרומי מ-5 מ' ל-2.7 מ'.
4. לתקן שינוי לקו בניין קדמי מערבי מ-5 מ' נקודתי ל-4.5 מ'.
5. להוסיף בתקנון סעיף 62א(א) סעיף קטן 16-תוספת 7% שטח עיקרי.
6. שינוי לקו בניין צדדי לפי תשריט-יש לתת מידות.
7. לתקן תשריט בינוי-הערות ע"ג התשריט.
8. פירוט הבקשה בהוראות.
9. השלמת תיקונים ע"ג התשריט והתקנון.
10. הגשת כתב שיפוי חתום.
11. הגשת מפת מדידה תקפה ועדכנית.

חוות דעת יועמ"ש:

התכנית המבוקשת בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, סעיף 62א(א) סעיף קטן 9, סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16.
אין מניעה חוקית להפקיד את התוכנית.

הערות לדיון נוכחי 11.02.2020:

1. התכנית חזרה מהוועדה המחוזית ב-29.12.2019-נקבעה שאינה טעונה אישור השר.
2. התכנית פורסמה ב-3 עיתונים כחוק:
עיתון הארץ ב-10.10.2019
עיתון ישראל היום ב-11.10.2019
עיתון כאן דרום ב-11.10.2019
3. התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים ב-3.11.2019 מס' 8496 עמוד 821.
4. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת יועמ"ש:

התכנית המבוקשת בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, סעיף 62א(א) סעיף קטן 9, סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16.
אין מניעה חוקית ללאישור מתן תוקף.

המלצות
להמליץ על מתן תוקף לתכנית.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190520\1	תיק בניין: 30001728
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 5632237689

תאריך פתיחה: 28/07/2019

בעלי עניין

מבקש

משה מזרחי, ת.ז. 024424541

רחל מזרחי, ת.ז. 024660987

בעל הנכס

מזרחי משה, רח' החרצית 12 גן-יבנה

מזרחי רחל, החרצית 12/2 גן יבנה

שאוילי עידן ומיכל, החרצית 7117

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת:

רחוב החרצית 12

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 496 מגרש: 85

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

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 360.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית לפיצול יחידת דיור בבית קיים בהיתר מס' 20000173. מבוקש: שינוי במבנה קיים, פיצול יחיד בקומה א' לפי תיקון 117 ותוספת חניה מקורה.

שטח עיקרי קיים בהיתר: 178.42 מ"ר שטח שירות קיים בהיתר: 7.5 מ"ר שטח שירות מוצע: 18 מ"ר

(יחיד א- בקומת קרקע בשטח: 133.2 מ"ר)
(יחיד ב- בקומה א' בשטח: 45.22 מ"ר)

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 700 מ"ר עבור 2 יחיד < גודל מגרש מבוקש 719 מ"ר עבור יחיד 1 (שטח יחסי למבקש 360 מ"ר) < תואם. קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמה הקלה בקו בנין צידי מזרחי ב- 10% במקום 3 מ' מבוקש 2.7 מ'. מספר קומות: 2 + עליית גג + מרתף < קיימות 2 קומות בהיתר < תואם. תכנית: 35% שהם 126 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < לא נעשה שינוי מהיתר. שטח עיקרי: 50% שהם 180 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < לא נעשה שינוי מהיתר. עליית גג: 30 מ"ר < לא מבוקש. חניה: 18 מ"ר עבור כל יחיד < מבוקש 18 מ"ר לסככת חניה < תואם. מחסן חיצוני: 6 מ"ר בגובה מקסימלי של 2.20 ובבניה קלה בלבד < לא מבוקש. ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר < לא קיים שינוי מהיתר. מגבלות תכנוניות: בניה ע"פ תקן אקוסטי. גובה גג: רום הגג לא יעלה על 10 מ' < גובה גג מבוקש 8.25 מ' < תואם.

מהות הפרסום

1. הקלה לפיצול יחיד בבית קיים לפי תיקון מס' 117 - הוראת השעה. נימוק: פיצול קומה א' ליחיד נוספת.
2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי ב- 10% במקום 3 מ' מבוקש 2.7 מ' לפי תכנית זמ/598/95. נימוק: עבור מדרגות עליה לקומה שניה.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		מגורים			133.20		7.50		18.00
1.00		מגורים			45.22				
		סה"כ			178.42		7.50		18.00
					178.42		25.50		
		סה"כ שטח מבוקש		18.00 מ"ר (שרות)					
		סה"כ שטח		203.92 מ"ר (קיים ומבוקש)					

מתנגדים

- חופי ליאור וגלי, ת.ד. 7113 חרצית 10/2 גן יבנה

מהות ההתנגדות

מתנגדים לפיצול יח"ד עקב צפיפות מגורים ומצוקת חניה.

נכון להיום מתגוררים המבקשים בקומה א' ובקומה ב' גרים בתו של המבקש עם בעלה.

קיימת צפיפות חניה היות ויש למבקשים כ-5 רכבים.

בנוסף לכך קיימות מדרגות מברזל המכערות את חזית המבנה ופולשות לקו בנין צידי וממוקמות ממש בפתח ביתנו. המדרגות פוגמות באוירה הכפרית הקיימת בשכונה ומוזילות את ערך הבתים.

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים בחוק והתקבלו התנגדויות.

2. **תרשם הערת אזהרה: לא תתאפשר מכירה של חלק מיחידת דיור לפיצול אלא בשלמותה.**

דו"ח פיקוח משלב המידע:

1. בחזית מזרחית - מחוץ לבית המגורים קיימות מדרגות מברזל המובילות לקומה עליונה ומהווים חלוקת בית המגורים ל-2 יחידות דיור.

2. בחזית מזרחית - קירוי משופע מקורה ברעפים, עד גבול מגרש שכן.

3. בחזית דרומית - בחניה קיימת סככה בשטח של כ-16 מ"ר עד גבול מגרש.

4. בחזית דרומית - פרגולה מעץ מקורה בשטח של כ-27 מ"ר עד גבול מגרש.

5. בחזית מערבית - מחסן מפלסטיק בשטח של כ-3.5 מ"ר.

6. בחזית מערבית - פרגולה מעץ מקורה ברעפים בשטח של כ-20 מ"ר, במרחק של כ-1.30 מגבול מגרש.

7. מעבי מזגנים תלויים על קירות חיצוניים.

הערות הנ"ל קיבלו התייחסות בהגשת הבקשה.

חו"ד היועמ"ש:

לשמיעת המתנגדים ולהחלטת חברי ישיבת המשנה.

המלצות

לשמיעת המתנגדים ולהחלטת חברי ישיבת המשנה.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190227\1	תיק בניין: 30005715
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 5380483276

תאריך פתיחה: 07/04/2019

בעלי עניין

מבקש

סולימני יחזקאל ואינה, ת.ז. 22291132

בעל הנכס

יוספי יצחק, תלתן 32 יבנה

עורך

גיא שלומי הר גיל, חנינא בן דוסא 20 תל אביב-יפו

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב צה"ל 68 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 537

תוכניות: 1/3/598, זמ/108/598, מק/5/64/598, זמ/800

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 341.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף + ממ"ד 9 עליית גג + בריכת שחייה וחדר מכוונות + גדרות + פילרים ושערים.

שטח עיקרי מבוקש: 291.14 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 22.69 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש הינו 682 עבור 2 יח"ד (שטח יחסי למבקש 341 מ"ר) < פורסמה הקלה לגודל מגרש מינימלי.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמה הקלה לקו בניין אחורי ב - 10%.

מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשות 3 קומות + מרתף < פורסמה הקלה לתוספת קומה.

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע ועפ"י תוכנית זמ/800 < פורסמה הקלה להגבהת גובה המרתף והפיכתו לשטח עיקרי, הקלה לגובה חלונות.

עליית גג: 30 מ"ר בחלל עליית גג < פורסמה הקלה להפיכת עליית הגג לקומה נוספת עם גג שטוח.

גובה שיא הגג: 8.5 מ' < פורסמה הקלה לגובה 10 מ'.

תכנית: 35% שהם 119.35 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכנית מבוקשת 84.14 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 42% שהם 143.22 מ"ר (שטח יחסי למבקש) + 30 מ"ר עבור עליית הגג = 173.22 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 173.08 מ"ר < תואם.

שטח שירות מעל הקרקע: 3% שהם 10.23 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 10.19 מ"ר.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה מקורה: 18 מ"ר < מבוקשות 2 חניות לא מקורות < תואם.

מחסן: חיצוני מחומר קל בשטח של 6 מ"ר ובגובה 2.2 מ' < לא מבוקש.

בריכת שחייה: בהתאם לתוכנית זמ/1/3/598 < פורסמו הקלות לקוי בניין, לחדר מכוונות, למפת מדידה ולגודל מגרש. מגבלות תכנון: בניה עפ"י תקן אקוסטי.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה לגודל מגרש מינימלי במקום 700 מ"ר ל - 682 מ"ר. בהתאם לתצ"ר רשום.

נימוק: מכיון שגודל מגרש מינימום הוא 700 מ"ר לפי הוראות התוכנית זמ/מק/5/64/598 ולפי תשריט לצרכי רישום מאושר תח/5/64/598 גודל המגרש הינו 682 מ"ר.

2. הקטנת קו בניין אחורי ב- 10% בצידה המערבי של המגרש שיהיה 4.50 מ' במקום 5 מ'. נימוק: מגרש צר.

3. שינוי בגובה מבנה שטוח לגובה 10 מ' במקום 8.5 מ'.

נימוק: שימוש במטרת גג לטובת מגורים.

4. יישום גג בטון שטוח במקום גג רעפים משופע מתוקף תוכנית מתאר זמ/3/598.
 נימוק: מראה אחיד עם הדו הצמוד.
 5. הקלה לבריכת שחיה במגרש הקטן מ - 800 מ"ר לפי סעיף 8.5 מתוכנית זמ/1/3/598.
 נימוק: מגרש קטן.
 6. הקלה למפת מדידה ללא מדידה ברדיוס של 50 מ' מהמבנים מסביב שלא לפי סעיף 8.2 מתוכנית זמ/1/3/598.
 נימוק: ביצוע של מפה זו כרוכה בהוצאה גדולה.
 7. הקטנת קו בניין אחורי עבור בריכת שחיה במקום 5 מ' ל - 1.2 מ' לפי סעיף 9.1 מתוכנית זמ/1/3/598.
 נימוק: מגרש צר וקטן.
 8. הקטנת קו בניין צידי עבור בריכת שחיה במקום 5 מ' ל - 1.2 מ' לפי סעיף 9.1 מתוכנית זמ/1/3/598.
 נימוק: מגרש צר וקטן.
 9. הקלה בעבור קו בניין לחדר עזר תת קרקעי במקום 3 מ' ל - 0 לפי סעיף 9.2 מתוכנית זמ/1/3/598.
 נימוק: מגרש צר וקטן.
 10. בקשה להקלה בעבור בניית קומה נוספת מ-2 קומות ל-3 קומות.
 נימוק: חוסר שטח למגורים.
 11. מבוקשת הקלה להפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי, שינוי בגובה המרתף מ - 2.2 מ' ל - 2.5 מ' בעבור הגדלת כמות חדרי מגורים לבית.
 נימוק: הגדלת כמות חדרי המגורים בבית.
 12. בקשה להקלה בגובה חלונות במרתף מ - 50 ס"מ ל - 100 ס"מ.
 נימוק: התאמת התנאים למגורים.

מהות הפרסום:

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			118.06					
0.00	מגורים			84.14		22.69			
1.00	מגורים			58.94					
2.00	מגורים			30.00					
		סה"כ		291.14		22.69			
				291.14		22.69			
		סה"כ שטח מבוקש		313.83 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח		313.83 מ"ר (מבוקש)					

מתנגדים

- בן ידע גפן דוד , צה"ל 69 גן יבנה , סלולרי 050-3665455

מהות ההתנגדות

הגדלת הצפיפות מהווה פגיעה בדיירים האחרים בשכונה, מורידה את ערך הבתים ופוגעת באיכות החיים.

הערות בדיקה

- פורסמו הקלו כחוק והתקבלו התנגדויות.
- תירשם הערת אזהרה : איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.

חו"ד היועמ"ש:

לשמיעת המתנגדים והחלטת ועדת המשנה.

המלצות

לשמיעת המתנגדים והחלטת ועדת המשנה.

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190128\1	תיק בניין: 30003354
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 2556334179

תאריך פתיחה: 20/02/2019

בעלי עניין

מבקש

גולן ראובן וקורל, ת.ז. 054956552

בעל הנכס

פרי טובי

גולן ראובן וקורל, שפירא משה חיים 11/3 אשדוד

עורך

סלומון יניב, הרצל 74/1 גן יבנה

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב החרוב 25 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 556 חלקה: 298

תוכניות: זמ/598/108, זמ/800, זמ/598/26, זמ/598/126

יעוד: שטח מגרש: 390.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20120253 מבוקשת תוכנית שינויים הכוללת תוספת בריכת שחיה, הסדרת מצב קיים לגובה מרתף והעברתו לשטח עיקרי ופיצול יח"ד לפי תיקון 117 לחוק תכנון ובניה.

שטח עיקרי קיים: 188.96 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש: 82.18 מ"ר.
שטח שירות קיים: 109.03 מ"ר. שטח שירות מבוקש: -82.18 מ"ר.

זכויות

לא נעשו שינויים בזכויות הבניה מההיתר שניתן מלבד:

מרתף: שטח שירות בקונטור קומת הקרקע, בגובה 2.2 מ', ללא כניסה חיצונית למרתף עפ"י תוכנית זמ/800 < פורסמה הקלה להגבהת המרתף והפיכתה לשטח עיקרי, כולל שינוי בגבהי החלונות וכניסה חיצונית למרתף לצורך פיצול יח"ד.
בריכת שחיה: עפ"י תוכנית זמ/598/1 < פורסמו הקלות לקווי בניין, מפת מזידה, גודל מגרש מינימלי, תכנית הבריכה.

מהות הפרסום

- מבוקשת הקלה בגובה תקרת המרתף מ- 2.20 ל- 2.30.
- נימוק: אישור מרתף קיים שנבנה בסטייה של 10 ס"מ בגובה תקרת מרתף.
- הקטנת קו בניין אחורי דרומי עבור בריכת שחיה מ- 5 מ' ל- 1.20 מ', שיוצר מדרג נקי של 1.0 מ'.
- נימוק: מדובר בבקשה לאישור בריכה בבית קיים וישנן מגבלות תכנוניות.
- הקטנת קו בניין צידי מזרחי עבור בריכת שחיה מ- 4 מ' ל- 2.41 מ'.
- נימוק: מדובר בבקשה לאישור בריכה בבית קיים וישנן מגבלות תכנוניות.
- מבוקשת הקלה להגדלת שטח תכנית הבריכה מ- 12% ל- 14%.
- נימוק: מחסור בשטח פנוי בקומת קרקע.
- מבוקשת הקלה לפיצול יחידה בקומת מרתף לבית קיים בהיתר מס' 2012053.
- נימוק: תוספת יח"ד למגורי קרוב לפי תיקון 117.
- מבוקשת הקלה להגדלת חלונות מרתף מ- 0.50 ל- 1 מ'.
- נימוק: מכיוון שהמרתף משמש כשטח עיקרי למגורים, מבוקש ניצול חלונות למטרת מגורים.
- מבוקשת הקלה לפתיחת דלת חיצונית בקומת מרתף ליח"ד המבוקשת.
- נימוק: המרתף משמש כשטח עיקרי למגורים נדרשת כניסה נפרדת ליח"ד נוספת.
- מבוקשת הקלה בגודל מגרש מינימלי להקמת בריכת שחיה במגרש בגודל 780 מ"ר במקום 800 מ"ר.
- נימוק: גודל המגרש אינו עומד בגודל מינימלי הנדרש ע"פ התב"ע.

9.מבוקשת הקלה מהוראת סעיף 8.2 בתכנית מתאר זמ/3/598 מפת מזידה ללא מזידה ברדיוס 50 מ"ר מהמבנים מסביב לבריכה.
נימוק: ע"פ דרישה זו יהיה צורך במזידה של שכונה שלימה שזו הוצאה כספית גבוהה ללא צורך.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			82.18	94.45	-82.18			
0.00	מגורים				118.48		8.12		
1.00	מגורים				70.48		6.46		
	סה"כ			188.96	82.18	109.03	-82.18		
				271.14		26.85			
	סה"כ שטח מבוקש	מ"ר (עיקרי ושירות)							
	סה"כ שטח	297.99 מ"ר (קיים)							

הערות בדיקה

מדובר בתוכנית שינויים והסדרת מצב קיים.

להלן דו"ח פיקוח:

- 1.חזית דרום מערב - מחסן מפלסטיק בשטח של כ-5 מ"ר > המחסן מוצע לפירוק.
- 2.חזית דרום מערב - הפרגולה מקורה > התקבלה תמונה המציגה כי הסככה פורקה.
- 3.בחזית צפון מזרח - קיים מבנה המשמש כמחסן בשטח של כ-2 מ"ר, צמוד לגדר שכנים > מוצע לפירוק.
- 4.במרתף קיימים מטבח, חדר רחצה וחדר שינה > מוצע להסדרת מצב קיים לשטח עיקרי ולפיצול יח"ד.
- 5.בחזית צפון מזרח - קיימת סככה מעל החצר אנגלית > מוצע להריסה.

תירשם הערת אזהרה:

פיצול יח"ד בבית קיים לפי תיקון 117 - היחידה המפוצלת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיחידה העיקרית.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190684\1	תיק בניין: 30003465
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 6812002318

תאריך פתיחה: 11/09/2019

בעלי עניין

מבקש

אורדילן בע"מ, ת.ז. 510225766

בעל הנכס

מ.מ.י, תל אביב-יפו

עורך

קזז שלומי, העצמאות 5 גן יבנה

שניאור לאה, אלה 5 מזכרת בתיה, 76804

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הפלדה 8

גוש וחלקה: גוש: 2478 חלקה: 20

תוכניות: זמ/בת/87/598, זמ/3/598, ת-ח/13/87/598

יעוד: תעשיה שטח מגרש: 6399.00 מ"ר

שימושים: תעשיה ומלאכה 1

מהות הבקשה

מבנה לאחסנת עץ + מממ"ים דו קומתי בחלק מהשטח.

שטח עיקרי מבוקש: 3510.09 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 98.15 מ"ר.

זכויות

תעשייה ומלאכה.

שטח מגרש: 6399 מ"ר < לא הוגדר שטח מגרש מינימלי עפ"י התב"ע.

קווי בניין: קדמי 5 מ' צדדי 4 מ' ואחורי 5 מ' < מדובר במגרש פינתי וע"כ קווי הבניין הם קדמי, קדמי 5 מ' וצדדי, צדדי 4 מ' <

תואם.

מספר קומות: 3 < מבוקשות 2 קומות < תואם.

תכנית: 40% שהם 2559.6 מ"ר < תכנית מבוקשת 3319.13 מ"ר שהם 51.87% < פורסמה הקלה להגדלת תכנית וניוד

השטחים מהקומות העליונות.

שטח עיקרי: 90% שהם 5759.1 מ"ר < מבוקש 3510.09 מ"ר < תואם.

שטח שירות: 30% שהם 1919.7 מ"ר < מבוקש 98.15 מ"ר < תואם.

גובה המבנה מקסימלי: 16 מ' < מבוקש 16 מ' < תואם.

גינון: מינימום 20% משטח המגרש < תואם.

חניה למבנה אחסנה: לרכב פרטי - לכל 300 מ"ר מקום אחד < $11.70 = 3510/300$ < מוצעות 12 חניות < תואם.

לחניה תפעולית: מקום אחד לכל 200 מ"ר עד 1000 מ"ר ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד < עבור 1000 מ"ר ראשוניים נדרשות

5 חניות ועבור 2510 מ"ר הנותרים נדרשות 5.02 חניות < מוצעות 10 חניות תפעוליות < תואם.

הוגש אישור יועץ חניה כולל מאזן חניה.

מהות הפרסום

1.מבוקשת הגדלת תכנית קומת קרקע כמפורט להלן: מבוקש 52.02% שהם 3328.98 מ"ר, במקום 40% שהם 2559.6 מ"ר

המותרים מכוח תוכנית זמ/בת/87/598.

נימוק: ניצול מירבי של הקרקע למטרות המפעל ובהלימה לתצורתו הגאומטרית של המגרש.

2.מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע סה"כ ניוד 769.38 מ"ר לפי תוכנית זמ/בת/87/598.

נימוק: מאחר ומגדילים את התכנית יש להעביר שטחים מקומה א' לקומת קרקע ניצול מירבי של אחוזי הבניה.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		98.15		3,319.13		תעשייה	0.00
				190.96		תעשייה	3.40
		98.15		3,510.09		סה"כ	
		98.15		3,510.09			
3,608.24 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
3,608.24 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

הערות בדיקה

פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

חוו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190678\1	תיק בניין: 30005704
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 8845060578

תאריך פתיחה: 09/09/2019

בעלי עניין

מבקש

מאיר נגר, ת.ז. 054308358

אהובה נגר, ת.ז. 055330088

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 תל-אביב

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב יסעור 6

גוש וחלקה: גוש: 547 חלקה: 81 מגרש: 81

תוכניות: זמ/1/97/598, זמ/108/598, זמ/97/598, זמ/800/598, זמ/1/3/598

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש: 1415.63 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

על חלקה בה ניתן להקים 3 יח"ד מבוקש הקמת יח"ד אחת חדשה. בית המגורים בן קומה אחת ומרתף וכן מדרגות עלייה לגג כולל פרגולה, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

שטח עיקרי מבוקש: 367.52 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 17.32 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 500 עבור יח"ד אחת < גודל המגרש המוקש הינו 500 מ"ר (לאחר הסדרת תשריט חלוקה וקבלת תצ"ר מאושר < מבוקשת יח"ד אחת < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמו הקלות לקווי הבניין הצידיים ב - 10%.

מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשת קומה אחת + מרתף < תואם.

מרתף: שירות בקונטור קומת קרקע ובהתאם להוראות תוכנית זמ/800 < פורסמו הקלות לגובה מרתף, שינוי גובה חלונות,

עומק חצר אנגלית והפיכתו לשטח עיקרי.

עליית גג: 30 מ"ר < לא מבוקש.

תכנית: 30% שהם 150 מ"ר < תכנית מבוקשת 186.78 מ"ר < פורסמה הקלה להגדלת תכנית ולניוד זכויות בניה מקומה א'.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 50% שהם 250 מ"ר < מבוקש 193.81 מ"ר < תואם.

שטח שירות: מחסן חיצוני 6 מ"ר < מבוקש 4.82 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד זכויות המחסן מחוץ למבנה לפני המבנה.

חניה מקורה: 40 מ"ר לכל יח"ד < לא מבוקש.

הנחיות תכנון:

בניה בהתאם לנספח אקוסטי.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה מתוכנית זמ/800 שינוי בגובה חלון במקום 50 ס"מ ל - 115 ס"מ.

נימוק: שימוש במרתף לקומת מגורים.

2. מבוקשת הקלה מתוכנית זמ/800 שינוי גובה במרתף במקום 220 מ' ל - 260 מ'.

נימוק: שימוש במרתף לקומת מגורים.

3. מבוקשת הגדלת תכנית מעבר למותר. מותר 30% שהם 150 מ"ר מבוקש 40.82% שהם 204.1 מ"ר.

נימוק: שיפור תכנון.

4. הקלה בעומק חצר אנגלית במקום 1.5 מ' ל - 1.86 מ' ביחס למפלס 0.0 ובהתאם למדיניות וועדה - 1.2 מ' מפני ריצוף

מרתף.

נימוק: קומת מגורים לאורור טבעי ואיטום מבנה טוב יותר.

5.מבוקשת הקלה מקו בניין צדדי מערבי 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים.

נימוק: שיפור תכנון והתאמה לאופי המגרש.

6.מבוקשת הקלה מקו בניין צדדי מזרחי 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים.

נימוק: שיפור תכנון והתאמה לאופי המגרש.

7.מבוקשת הקלה לניוד שטחי שירות הניתנות מחוץ המבנה לשטחי שירות בתוך המבנה - שטח מיועד למחסן גינה. סה"כ 6 מ"ר המותרים.

נימוק: אפשרות אחסון ושטחי שירות בתוך הבית, אסטטי ובטיחותי.

8.מבוקשת הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע סה"כ העברה 40 מ"ר שהם 8%.

נימוק: לצורך הגדלת תכסית.

9.מבוקשת הקלה מקו בניין אחורי כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

נימוק: שיפור תכנון והתאמה לאופי המגרש.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			181.57					
0.00	מגורים			186.78		12.50		4.82	
1.00	מגורים			7.03					
		סה"כ		375.38		12.50		4.82	
				375.38		12.50		4.82	
				387.88 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח מבוקש		387.88 מ"ר (מבוקש)					
		סה"כ שטח							

הערות בדיקה

1.פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

2.קיים תצ"ר מאושר ע"י הוועדה.

3.תירשמה הערות אזהרה: לא ניתן להקים מחסן חיצוני, שטח המחסן ניד לטובת שטח מחסן בתוך המבנה.

איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190506\1	תיק בניין: 30005503
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 7762167553

תאריך פתיחה: 23/07/2019

בעלי עניין

מבקש

אליהו עופר ואביבית, ת.ז. 32025314

בעל הנכס

אליהו עופר ואביבית, התלמים 5

עורך

קזז שלמה, העצמאות 5 גן יבנה

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: הסייפן 60

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 525

תוכניות: זמ/598/108, מק/598/5, זמ/800, זמ/598/64, תח/598/04/א5

יעוד: שטח מגרש: 370.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית לבית קיים בהיתר מספר 20171967 הגבהת גובה מרתף, תוספת מרפסת בקומה א', שינויים בפיתוח ובחזיתות.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 185.59 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 99.5 מ"ר (שטח מרתף המועבר לשטח עיקרי)

שטח שירות קיים עפ"י היתר: 122.62 מ"ר.

שטח שירות לאחר הורדת שטח המרתף: 23.12 מ"ר.

זכויות

ללא שינוי מההיתר שניתן מלבד:

מרתף: שרות בקונטור קומת הקרקע פ"י תוכנית זמ/800 < פורסמה הקלה להגבהת הקומה מ - 2.2 מ' ל - 2.52 מ'.

מהות הפרסום:

מבוקשת הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ' ל - 2.52 מ'.

נימוק: הסדרת מצב קיים.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-1.00	מגורים		99.50	122.62	-99.50				
0.00	מגורים	84.75		12.00			2.75		
1.00	מגורים	75.09		8.37					
2.00	מגורים	25.75							
סה"כ		185.59	99.50	142.99	-99.50	2.75			
		285.09		43.49		2.75			
	סה"כ שטח מבוקש	מ"ר (עיקרי ושירות)							
סה"כ שטח		328.58 מ"ר (קיים)							

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
2. לבקשה להיתר מספר 20171967 הוגש כתב התחייבות וערבות בנקאית להסדרת חריגות בנייה שמצאו פיקוח מתאריך 18.6.19.
3. מוגשת בזאת הבקשה להסדרת מצב קיים.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190243\1	תיק בניין: 30003438
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 8096171372

תאריך פתיחה: 11/04/2019

בעלי עניין

מבקש

סעידי אביב והילה, ת.ז. 021583687

אוחנה שלום ותמי, ת.ז. 037711892

קומפרטי דניאל ושירן, ת.ז. 300916467

גבאי שחר וקורין, ת.ז. 036292126

בעל הנכס

רינת בן חמו, שליין זלמן 3\22 גן יבנה

סעידי אביב והילה, שליין זלמן 22 גן יבנה

אוחנה שלום ותמי, שליין זלמן 22 גן יבנה

סויסה רותם, שליין זלמן 22 גן יבנה

מויאל דוד וליאת, שליין זלמן 22 גן יבנה

קומפרטי דניאל ושירן, שליין זלמן 22 גן יבנה

גבאי שחר וקורין, שליין זלמן 22 גן יבנה

עורך

שוחט פבל, כפר חיטים 7/4 ראשון לציון

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב שליין זלמן 22

גוש וחלקה: גוש: 564 חלקה: 374 מגרש: 102

תוכניות: 453-0121079, זמ/598/108, זמ/800, זמ/598/4/53

יעוד: שטח מגרש: 1401.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים להיתר מספר 20150077 ביחידות מספר 2,4,5 ו-6 הכוללים שינויים בשטחים עיקריים ושטחי שירות, שינויים בחזיתות ובפיתוח ותוספת מרתף ליחידה מספר 5.

יחידה מספר 1 (לא חלק מהבקשה)

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.24 מ"ר.

יחידה מספר 2

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 7.38 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 5.12 מ"ר.

יחידה מספר 3 (לא חלק מהבקשה)

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.24 מ"ר.

יחידה מספר 4

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 0.48 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 5.96 מ"ר.

יחידה מספר 5

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 8.37 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 92.32 מ"ר.

יחידה מספר 6

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר. שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 9.15 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 5.28 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי: 1404 מ"ר עבור 6 יח"ד < שטח המגרש המבוקש 1401 מ"ר וקיימות 6 יח"ד בהיתר < **תואם**.
 קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < **ללא שינוי מההיתר**.

מספר קומות מקסימלי: 2+מרתף+עליית גג < עבור כל היחידות קיימות 2 קומות ומבוקשת קומת מרתף עבור יח"ד מספר 6 < **תואם**.

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע < **תואם**.

תכנית: 40% שהם 560.4 מ"ר < תכנית קיימת עפ"י היתר 459.54 מ"ר < תכנית מוצעת 460.9 מ"ר < **תואם**.

שטח עיקרי: 1022.4 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש 942.26 מ"ר < **תואם**.

שטח שירות: 120 = 6*20 < מבוקש 24.43 מ"ר.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

מהות הפרסום:

מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין אחורי מערבי ב-4% המהווים 20 ס"מ, מ-5 מ' המותרים ל-4.80 מ'.
נימוק: סטייה בבנייה.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			12.24		76.59	מגורים	0.00
					84.69	מגורים	1.00
		5.13	12.44	0.46	76.59	מגורים	0.00
				-7.85	84.69	מגורים	1.00
			12.24		76.59	מגורים	0.00
					84.69	מגורים	1.00
		5.97	12.44	3.15	76.59	מגורים	0.00
				-3.64	84.69	מגורים	1.00
		92.33	12.44	-0.94	76.59	מגורים	0.00
				-7.44	84.69	מגורים	1.00
		5.29	12.44	-1.31	76.59	מגורים	0.00
				-7.85	84.69	מגורים	1.00
		108.72	74.24	-25.42	967.68	סה"כ	
		182.96		942.26			
83.30 מ"ר (עיקרי ושירות)						סה"כ שטח מבוקש	
1,125.22 מ"ר (קיים ומבוקש)						סה"כ שטח	

הערות בדיקה

- פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
- תנאי למתן היתר:** הצגת כל המסמכים לתעודת גמר.

להלן דו"ח פיקוח:

בדירה 5 -

- גובה המרתף תואם להיתר.
 - במרתף יש שרותים ואינסטלציה (נראה כהכנה למקלחת).
 - נוסף חלון (במיקום של חדר הרחצה).
 - חצרות אנגליים אינם חפורים וגובהם כגובה פני הקרקע.
- הערות הנ"ל קיבלו התייחסות בהגשת הבקשה.**

חו"ד היועמ"ש:
אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנן.

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190358\1	תיק בניין: 30005724
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020		

רישוי זמין: 2191952922

תאריך פתיחה: 30/05/2019

בעלי עניין

מבקש

מיכה דוד, ת.ז. 028825818

גיא רחמים, ת.ז. 043126945

גלעד ישעיהו, ת.ז. 034922716

בעל הנכס

סלוקי אייל אורי, מושב גבעתי 15 מושב גבעתי

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב גיבורים 31

גוש וחלקה:

גוש: 561 חלקה: 69

תוכניות:

זמ/1/62/598, זמ/1/3/598, זמ/108/598, זמ/800/18/598/1/62

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 יח"ד חדשות על חלקה אחת הכוללת ממ"דים, בריכות שחיה וחניות לא מקורות.

יחידה מספר 1-

שטח עיקרי מבוקש: 205.75 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 22.79 מ"ר.

יחידה מספר 2-

שטח עיקרי מבוקש: 192.98 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 19.29 מ"ר.

יחידה מספר 3-

שטח עיקרי מבוקש: 202.67 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 17.10 מ"ר.

601.40 מ"ר

59.18 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

מספר יח"ד: 4 לדונם < מספר יח"ד מבוקשות 3 יח"ד לגודל מגרש 1062 מ"ר < תואם.

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

מרתף: עפ"י תוכנית זמ/800 < לא מבוקש.

עליית גג: 30 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד זכויות עליית הגג לקומה א'.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 4 מ' < פורסמה הקלה להקטנת קו בנין צידי מערבי ב 10%.

שטח עיקרי: 50% שהם 531 מ"ר + 30 מ"ר עבור כל יח"ד לעליית גג סה"כ 90 מ"ר = 621 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש 601.40

מ"ר < פורסמה הקלה לניוד זכויות בניה מעליית הגג.

תכסית: 35% שהם 371.7 מ"ר < תכסית מבוקשת 358.78 מ"ר שהם 33.78% < תואם.

שירות: 20 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה מקורה < עבור יח"ד 1: 10.29 מ"ר, עבור יח"ד מספר 2: 6.79 מ"ר, עבור יח"ד מספר 3:

4.60 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 21.68 מ"ר משטחי שירות עבור חניות לטובת שטחי שירות עבור גגונים ומחסנים.

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

בריכת שחיה: בהתאם לתוכנית זמ/1/3/598 < פורסמו הקלות לגודל מגרש, מפת מדידה, קווי בניין לבריכה.

גובה מבנים: 8.5 מ' < פורסמה הקלה להגבהת המבנים ל- 9.52 מ'.

הנחיות תכנון: בהתאם לנספח אקוסטי.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה לניוד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א'.
- עבור יחידה 1 - 28.75 מ"ר שהם 8.12%.
- עבור יחידה 2 - 15.98 מ"ר שהם 4.52%.
- עבור יחידה 3 - 25.67 מ"ר שהם 7.25% , סה"כ 70.4 מ"ר לכל היחידות לפי תכנית זמ/1/62/598.
- נימוק: חוסר בשטח עיקרי בקומה א' והתאמה לאופי הרחוב.
2. מבוקשת הקלה 10% בקו בניין צידי מערבי במקום 4 מ' 3.6 מ' עבור כל היחידות.
- נימוק: מגרש צר וארוך והתאמה לאופי הרחוב.
3. מבוקשת הקלה למפת מדידה ללא מדידה ברדיוס 50 מ' מהמבנים מסביב שלא לפי סעיף 8.2 לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: ביצוע של מפה זו כרוך בהוצאה גדולה, עבור כל יחיד
4. מבוקשת הקלה להקמת 3 בריכות שחייה במגרש שגודלו 354 מ"ר כ"א במקום 800 מ"ר (עבור 3 יחידות) לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: מגרש קטן.
5. מבוקשת הקלה בהקטנת קו בניין צידי מערבי עבור בריכת שחייה במקום 5 מ' ל-1.2 מ' מגבול מגרש (עבור יחידות 1,2,3) לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: אין אפשרות לבנות בריכת שחייה במגרש קטן מבלי להקטין את קווי הבנין.
6. מבוקשת הקלה בהקטנת קו בניין אחורי צפוני עבור בריכת שחייה במקום 5 מ' ל-1.20 מ' מגבול מגרש (עבור יחידות 3) לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: אין אפשרות לבנות בריכת שחייה במגרש קטן מבלי להקטין את קווי הבנין.
7. מבוקשת הקלה בהקטנת קו בניין קדמי דרומי עבור בריכת שחייה במקום 5 מ' ל-1.30 מ' מדרך נטו מחומה מוצעת(עבור יחידות 1) לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: מגרש צר.
8. מבוקשת הקלה בהקטנת קו בניין צפוני בין המבנים עבור בריכת שחייה במקום 5 מ' ל-1.20 מ' מגבול מגרש (עבור יחידות 2) לפי תכנית זמ/1/3/598.
- נימוק: אין אפשרות לבנות בריכת שחייה במגרש קטן מבלי להקטין את קווי הבנין.
9. מבוקשת הקלה לשינוי בגובה הבנין, מותר 8.5 מ' מגובה הכביש מבוקש 9.52 מ' לשתי היחידות הקדמיות ו-10.3 מ' ליחידה האחורית. לפי תכנית זמ/1/62/598.
- נימוק: עבור קולטי ודוד שמש, אופי הקרקע משופע.
- הקלה נוספת פורסמה בתאריך 5.12.19:
10. מבוקשת הקלה להעברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטח שירות עבור גגונים ומחסנים. סה"כ העברה 21.68 מ"ר לכל היחידות. עבור יחידה 1 10.29 מ"ר, עבור יחידה 2 6.79 מ"ר, עבור יחידה 3 4.60 מ"ר.
- נימוק: חוסר בשטח שירות.

מהות הפרסום:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	122.84		5.92			
1.00	מגורים	82.91		16.87			
0.00	מגורים	119.17		1.27			
1.00	מגורים	73.81		18.02			
0.00	מגורים	116.77					
1.00	מגורים	85.90		17.10			
סה"כ		601.40		59.18			
		601.40		59.18			
סה"כ שטח מבוקש		660.58 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח 660.58 מ"ר (מבוקש)					

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

2. קיימת תוכנית בינוי בנ/18/598/621 המאושרת ע"י הוועדה ואשר הבקשה הוגשה לפיה.

3. תירשמה הערות אזהרה: לא ניתן לבנות חניה מקורה, שטחי חניה מקורה נידו במסגרת הקלה לשטחי שירות עבור מחסנים וגגונים.

עבור יח"ד מספר 1: לא ניתן לבנות עליית גג 28.75 מ"ר מעליית הגג נידו במסגרת הקלה לקומה א'. (נותרו 1.25 זכויות מעליית הגג)

עבור יח"ד מספר 2: לא ניתן לבנות עליית גג 15.98 מ"ר מעליית הגג נידו במסגרת הקלה לקומה א'. (נותרו 14.02 מ"ר זכויות מעליית הגג)

עבור יח"ד מספר 3: לא ניתן לבנות עליית גג 25.67 מ"ר מעליית הגג נידו במסגרת הקלה לקומה א'. (נותרו 4.33 מ"ר זכויות מעליית הגג)

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

יו"ר הוועדה המקומית
דרור אהרון

מהנדס הועדה
אינג' דרור איווניר