

תאריך: 13/02/2020
ת. עברי: י"ח בשבט תש"ף

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

נכחו:

חברים:

מר דרור אהרון	- יו"ר הוועדה
עו"ד סביון יניב	- חבר ועדה
מר ירון ניסים	- חבר ועדה
חיים שוחמי	- חבר ועדה
עו"ד הדס ויצמן	- 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

נציגי מ.ממשלה

נעם ברוקמן	- נציג הוועדה המחוזית
אדריכל רפאל דנקנר	- נציג שר האוצר

מוזמנים:

חבר תרגומים בע"מ	- מתמללים ומקלטי הדיון בוועדה
------------------	-------------------------------

נעדרו:

חברים:

גבי ירדנה אוקמן	- מ"מ חבר ועדה
מר אילן רביבו	- חבר ועדה
גבי רוחמה קרן עזר	- מ"מ חבר ועדה
מר יורם סויסה	- 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:

רו"ח שרה שנר	- מבקרת הוועדה
--------------	----------------

נציגי מ.ממשלה

אינג' טופז פלד	- משרד התחבורה
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

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגי מ.ממשלה	גב' לארה גליזר	- רשות מקרקעי ישראל
	גב' שירן בוצ'וקלר	- רשות מקרקעי ישראל
	רפ"ק חיים חן	- מפקד נקודת משטרה גן יבנה
	להב סטיב תורגימן	- מפקד תחנת כיבוי גן יבנה

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדת משנה מספר 201908 מיום 22/12/2019.

על סדר היום:

**אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 201908 מתאריך: 22.12.2019.
הוחלט: לאשר, פה אחד.**

כללי:

נועם ברוקמן נציג הועדה המחוזית נכנס לדיון בשעה 15:35.
אדריכל רפאל דנקנר נציג שר האוצר יוצא מהדיון בשעה 16:00.
בסעיף 4 יו"ר הוועדה דרור אהרון פוסל עצמו מלשבת בדיון ויוצא מחדר הישיבות.
סעיף 4 ייחתם ע"י חבר הועדה יניב סביון מאחר ויו"ר הועדה לא נכח בדיון בבקשה.

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	5
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	6
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	7
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	8
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	10
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	14
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20190684\1 6812002318 ת.בנין : 30003465	תעשייה ומלאכה 1 ,	גוש : 2478 חלקה : 20 תכ' : זמ/בת/598/87 ,	אורדילן בע"מ	רחוב הפלדה 8	16
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	18
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	22
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	25
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	27

סעיף 1	תכנית מפורטת: 462-0512004
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

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

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

- 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.
- קו בניין צידי שמאלי מ-4.0 מ' ל-3.0 מ' בתא שטח מס' 1
- שינוי גודל מגרש מיני מ-750 מ"ר ל-747 מ"ר לתכנון 2 יח"ד בתא שטח מס' 2
- שינוי גודל מגרש מיני מ-1000 מ"ר ל-747 מ"ר לתכנון 3 יח"ד בתא שטח מס' 1.
- תוספת 7% זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

מהות הדיון

ביטול אישור תכנית

מתנגדים

- בוזגלו איציק שרון, דבורה הנביאה 58 גן יבנה

החלטות

לדחות התכנית על יסוד מפ"י לפיה המדידה בסיס התוכנית אינה מדויקת ואינה מהימנה.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 462-0739433
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

שם התכנית: הוספת יח"ד בחלקה 135 בגן יבנה

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

כתובות הניצחון 7

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.

החלטות

לאשר התוכנית למתן תוקף על בסיס המלצת מהנדס הועדה ולאחר שלא התקבלו התנגדויות.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 462-0739649
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202001 תאריך: 11/02/2020	

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

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 עניין

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 ממגרש	שלמות ממגרש	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

החלטות

לאשר התוכנית למתן תוקף על בסיס המלצת מהנדס הועדה ולאחר שלא התקבלו התנגדויות.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190520\1	תיק בניין: 30001728
קובץ החלטות 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

עורך

קוז שלומי

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב החרצית 12

גוש וחלקה:

גוש: 562 חלקה: 496 מגרש: 85

חלקה:

719.00 מ"ר

תוכניות:

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

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 360.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח שירות:

18.00 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית לפיצול יחידת דיור בבית קיים בהיתר מס' 20000173. מבוקש: שינוי במבנה קיים, פיצול יח"ד 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

(יח"ד א- בקומת קרקע בשטח: 133.2 מ"ר)

(יח"ד ב- בקומה א' בשטח: 45.22 מ"ר)

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 700 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל מגרש מבוקש 719 מ"ר עבור יח"ד 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.

תכסית: 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 יח"ד < 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 יח"ד בבית קיים לפי תיקון מס' 117 - הוראת השעה.

נימוק: פיצול קומה א' ליח"ד נוספת.

2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי ב- 10% במקום 3 מ' מבוקש 2.7 מ' לפי תכנית זמ/95/598.

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	

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					45.22	מגורים	1.00
		18.00	7.50		178.42	סה"כ	

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.

החלטות

לקבל ההתנגדות ולסרב לבקשה לפי המלצת המהנדס מהנימוקים הבאים:

1. שינוי החניות להסדרת חריגה באופן המבטל חניה ציבורית קיימת, ובפרט לאור היקף החריגות הקיימות.

2. אין מקום לביטול המדרגות הפנימיות מאחר שלא יתאפשר החזרת המצב לקדמותו.

3. מדרגות חיצוניות בניגוד למדיניות הועדה עם פתח לכיוון בית המתנגדים ובפרט לאור היותן מדרגות ברזל שבחריגה מקו בניין ואי חישובן במסגרת זכויות הבניה והתכסית.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190227\1	תיק בניין: 30005715
קובץ החלטות 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

עורך

גיא שלומי הר גיל

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב צה"ל 68 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 537

חלקה: 682.00 מ"ר

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 341.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 291.14 מ"ר שטח שירות: 22.69 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף + ממ"ד 9 עליית גג + בריכת שחייה וחדר מכונות + 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'.

תכסית: 35% שהם 119.35 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכסית 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/5/64/598 < פורסמו הקלות לקוי בניין, לחדר מכונות, למפת מדידה ולגודל מגרש. מגבלות תכנון: בנייה 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	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-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		

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.

החלטות

לדחות ההתנגדות על בסיס המלצת מהנדס הועדה ומשלא נמצא נימוק תכנוני מבוסס ולאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאי השלמת גליון הדרישות בבקרת התכן.

תנאים לשלב בקרת תכן

מידע/ית

- במידה ומבוקשת בריכת שחיה- יש להמציא אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבה ליסודות המבנה הצמוד או הקרוב.
- אישור חתום ע"י מחלקת הגביה על העדר חובות - טופס 530.
- אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- נספח יציבות - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה. כולל התייחסות לבניית הגקטזי בקומה עליונה.
- דו"ח קרקע וביסוס (לכל מבנה)
- אישור תאגיד המים על העדר חובות

- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- **תנאי שירשם בהיתר: תנאי לתעודת גמר ותו תקן למעלית ואישור משרד העבודה.**
- קיום תצהיר עורך הבקשה על השינויים שנעשו בתכניות בהתאם לדרישות גורמי החוץ/מכוני הבקרה. במידה והשינויים מהותיים תובא הבקשה לדיון נוסף.
- תרשם הערת אזהרה: איסור פיצול יחיד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיחיד אלא בשלמותה.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש
- תכנית אינסטלציה חתומה

תנאים לתחילת עבודות

מידע/ית

- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע תאום תשתיות מול ח"ח ותכנון בהתאם
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע תאום תשתיות מול בזק
- תכנית התארגנות כחלק מהבקשה להיתר שתכלול: גידור האתר (לרבות מתן פרט עמודים יציבים וגדר אטומה בצבע לבן חדש) + שער כניסה, מיקום עגורן לרבות רדיוסים או לחלופין הצהרה כי לצרכי הבניה לא יהיה שימוש בעגורן, אישור משרד העבודה להצבת עגורן ואו מנוף במידה ויידרש.
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.
- במידה והבקשה כוללת מרתפים או עודפי חפירה מעל 100 מ"ק-יש להגיש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.
- מינוי קבלן מבצע. יש להציג צילום של רשיון הקבלן.
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הודעה על מינוי האחראי לביקורת 16.02 ג'4.
- הודעה על התחלת עבודה ובניית גדר בטחון.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- אישור מודד מוסמך לסימון קווי בניין.
- תמונה לאחר ביצוע גידור
- התחייבות להצבת מכולה לאיסוף פסולת הבניין במגרש.

תנאים למהלך הביצוע

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה – אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)(1) + תצהיר על ביקורת סימון קווי הבניין (כעבור 5 ימים)- יוגש לוועדה לפני יציאת היסודות
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט, בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג'- גמר הקמת השלד- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ד' - דיווח על גמר הבנייה- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)

תנאים לתעודת גמר

מידע/ית

- בדיקות בטון
- בדיקות שרברבות- אינסטלציה.
- בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים(מדגרות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- אישור יועץ בטיחות על יישום ההנחיות שניתנו לתכנון ולביצוע הברכה.
- דו"ח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- הודעה בדבר פרטים שטרם הושלמו בהתאם לסעיף 95 (ג)
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע הנחיות הנספח האקוסטי בפועל.
- בדיקות למערכת סולרית/דודי חשמל/ מחממי מים- אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- בדיקת מתקני גז.(אישור התקנה ותו תקן יצרן), מיכל גז/ צובר גז תת קרקעי: היתר בניה (צובר גז), בדיקת מעבדה מאושרת, אישור חברה על התקנה.
- מרחב מוגן- בדיקת אטימות ובדיקת טיח.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- גמר בנייה.

- תצהיר אחראי לביצוע השלד תקנה 20 א'.
- אישור פיקוד העורף- דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לעניין תקינות המרחב המוגן.
- תמונות המבנה- כל החזיתות.
- אישור מפקח- בדיקת המפקח על התאמת הבניין להיתר הבניה.
- אישור מחלקת הנדסה לעניין החיבור לתשתיות (לרבות מחלקת תברואה).
- מפת מדידה מעודכנת, וחתומה לאחר הבניה הכוללת מיקום מבנה קיים, חניה, מבני עזר, מפלס 0.0 , מידה לגובה המבנה וגדרות.
- אישורים על פינוי פסולת בניה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.
- אישור מהנדס הועדה- חתימה זו תינתן רק לאחר השלמת כל הדרישות.
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 10 תקנה 2 ו').
- תצהיר מתכנן השלד
- מינוי אחראי לביקורת
- ביקורת בגמר סימון קווי בנין
- ביקורת בהתחלת בניה
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע היסודות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע הרצפות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע עמודים וקירות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע התקרות
- ביקורת בגמר ביצוע השלד
- ביקורת בגמר ביצוע המבנה
- תצהיר מעקות
- תצהיר דוד שמש
- תצהיר מהנדס בעניין תקינות תוצאות חוזק בטון, טיח אטימות והתקנת מסנן בממ"ד, תשתיות, דוד שמש, מים, ביוב, דלוחים.

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190128\1	תיק בניין: 30003354
קובץ החלטות 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

עורך

סלומון יניב

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב החרוב 25 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 556 חלקה: 298

חלקה: 780.00 מ"ר

תוכניות: זמ/108/598, זמ/800, זמ/26/598, זמ/1/26/598

יעוד: שטח מגרש: 390.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 82.18 מ"ר שטח שירות: 82.18 מ"ר יח"ד: 1

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/1/3/598 < פורסמו הקלות לקווי בניין, מפת מדידה, גודל מגרש מינימלי, תכסית הבריכה.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה בגובה תקרת המרתף מ- 2.20 ל- 2.30. נימוק: אישור מרתף קיים שנבנה בסטייה של 10 ס"מ בגובה תקרת מרתף.
2. 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 בריכת בבית קיים וישנן מגבלות תכנוניות.
3. הקטנת קו בניין צידי מזרחי עבור בריכת שחיה מ- 4 מ' ל- 2.41 מ'. נימוק: מדובר בבקשה לאישור בריכת בבית קיים וישנן מגבלות תכנוניות.
4. מבוקשת הקלה להגדלת שטח תכסית הבריכה מ- 12% ל- 14%. נימוק: מחסור בשטח פנוי בקומת קרקע.
5. מבוקשת הקלה לפיצול יחידה בקומת מרתף לבית קיים בהיתר מס' 2012053. נימוק: תוספת יח"ד למגורי קרוב לפי תיקון 117.
6. מבוקשת הקלה להגדלת חלונות מרתף מ- 0.50 ל- 1 מ'. נימוק: מכיוון שהמרתף משמש כשטח עיקרי למגורים, מבוקש ניצול חלונות למטרת מגורים.
7. מבוקשת הקלה לפתיחת דלת חיצונית בקומת מרתף ליח"ד המבוקשת. נימוק: המרתף משמש כשטח עיקרי למגורים נדרשת כניסה נפרדת ליח"ד נוספת.
8. 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/598/3 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		-82.18	94.45		
0.00	מגורים		118.48		8.12		
1.00	מגורים		70.48		6.46		
	סה"כ	188.96		82.18	109.03	-82.18	

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

תנאים לשלב בקרת תכנון

- רישום הערה בתנאי ההיתר: רעש- רמת הרעש מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש של היישוב.
- במידה ומבוקשת בריכת שחיה- יש להמציא אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבה ליסודות המבנה הצמוד או הקרוב.
- אישור הג"א - במידה ולא התקבל פטור מהג"א בעת פתיחת הבקשה להיתר.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- אישור תאגיד המים. (על עורך הבקשה לוודא כי תכנון בהתאמה להנחיות התאגיד)
- אישור תאגיד המים על העדר חובות
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.
- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- לבניה קיימת בפועל- במקום הסכם התקשרות יש להציג בדיקת מעבדה מאושרת. (עפ"י הפרוט באתר הועדה).
- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- תשלום אגרות בניה.
- תשלום ערבות בנקאית עבור התוספת המבוקשת ע"ס 5,000 ש"ח.
- דרישה לרישום הערת אזהרה בטאבו- פיצול יח"ד בבית קיים לפי תיקון 117 - היחידה המפוצלת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיחידה העיקרית.
- אישור יועץ בטיחות עבור בריכת שחיה - תשריט חתום+ קובץ הנחיות לתכנון וביצוע.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש
- תכנית חתומה ע"י מחלקת הנדסה+אישור מחלקת הגביה
- התחייבות המבקש לטיוח וצביעת הגדר משני צידי הגדר.
- נספח יציבות-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישובי לעומס רעידת אדמה, וליציבות מבנה הקיים.

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190684\1	תיק בניין: 30003465
קובץ החלטות 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

עורך

קזז שלומי

שניאור לאה

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הפלדה 8

גוש וחלקה: גוש: 2478 חלקה: 20

חלקה: 6399.00 מ"ר

תוכניות: זמ/בת/87, זמ/3/598, ת-ח/13/598/1

יעוד: תעשיה שטח מגרש: 6399.00 מ"ר

שימושים: תעשיה ומלאכה 1

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

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 ראשונים 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.

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.

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

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	תעשייה	3,319.13		98.15			

המשך

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
3.40	תעשייה	190.96					
	סה"כ	3,510.09		98.15			

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

תנאים לשלב בקרת תכנון

- אישור חתום ע"י מחלקת הגביה על העדר חובות - טופס 530.
- אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- אישור חברת חשמל- יש לצרף תשריט חתום על ידם ומאשר את מיקום הפילרים.
- אישור בזק- יש לצרף תשריט חתום על ידם ומאשר את מיקום הפילרים.
- נספח תנועה חתום ע"י מהנדס תנועה - במידה ויידרש ע"י בודקת ההיתר.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- נספח יציבות - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.
- אישור רשות העתיקות
- אישור תאגיד המים על העדר חובות
- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- תשלום אגרות בניה.
- חו"ד איגוד ערים לאיכה"ס לנושא אקוסטי + תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניה המוצעת לדרישות הנספח האקוסטי.
- אישור כיבוי אש.
- אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י רשם המהנדסים והאדריכלים.
- נספח תברואה- באישור היחידה לאיכ"הס.
- אישור משרד הבריאות : אישור + תכנית + נספח תברואה מאושרים.
- לחלוקת בהם נדרש סקר קרקע- יש להמציא אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הסקר.
- בבקשה בבעלות המדינה (רמ"י, קק"ל, רשות הפתוח) והכוללת הקלות- יש לקבל אישור רמ"י לאחר הדיון בוועדה וכתנאי לקבלת היתר.
- חתימת המבקש על התחייבות להוצאת תעודת גמר.
- אישור תאגיד מי-יבנה לתכנית המבוקשת + העדר חובות.
- היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
- תשלום אגרת בניה
- אישור איכות הסביבה על השלמת הדרישות בהתאם להנחיות בתגובתם.

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.
- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- מינוי קבלן מבצע. יש להציג צילום של רשיון הקבלן.
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הודעה על מינוי האחראי לביקורת
- לאחר מתן היתר יש להשלים את התנאים על מנת לקבל אישור לתחילת עבודות כחוק
- הצבת שלט בגודל 1 מ' / 1 מ' באתר עם הפרטים הבאים : עורך הבקשה, קבלן המבצע, אחראי לביצוע השלד,
- הצבת מכולת פסולת בשטח המגרש.

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190678\1	תיק בניין: 30005704
קובץ החלטות 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

עורך

בלקאי ילנה

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב יסעור 6

גוש וחלקה:

גוש: 547 חלקה: 81 מגרש: 81

חלקה:

1901.00 מ"ר

תוכניות:

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

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש:

1415.63 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

שטח עיקרי:

375.38 מ"ר

שטח שירות: 12.50 מ"ר

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	

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

מידע/ית

- בחלקות בבעלות המדינה (רמ"י, קק"ל, רשות הפיתוח) - יש לצרף אישור רמ"י (תכנית חתומה על ידם).
- אישור על תשלום פיקדון (או אישור לפטור - שניתן ע"י הוועדה)

תנאים לשלב בקרת תכנון

מידע/ית

- אישור חתום ע"י מחלקת הגביה על העדר חובות - טופס 530.
- אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- נספח יציבות - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.
- דו"ח קרקע וביסוס (לכל מבנה)
- אישור פיקוד העורף לממ"ד
- תכניות אינסטלציה סניטריות (נספח נפרד או כחלק מהתשריט)
- אישור תאגיד המים על העדר חובות
- אישור הסדרת תשלומים - (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- קיום תצהיר עורך הבקשה על השינויים שנעשו בתכניות בהתאם לדרישות גורמי החוץ/מכוני הבקרה. במידה והשינויים מהותיים תובא הבקשה לדיון נוסף.
- דרישה לרישום הערת אזהרה בטאבו - איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה. לא ניתן להקים מחסן חיצוני, שטח המחסן נוי לטובת שטח מחסן בתוך המבנה.
- בבקשה בבעלות המדינה (רמ"י, קק"ל, רשות הפיתוח) והכוללת הקלות - יש לקבל אישור רמ"י לאחר הדיון בוועדה וכתנאי לקבלת היתר.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש

תנאים לתחילת עבודות

מידע/ית

- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע תאום תשתיות מול ח"ח ותכנון בהתאם
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע תאום תשתיות מול בזק
- תכנית התארגנות כחלק מהבקשה להיתר שתכלול: גידור האתר (לרבות מתן פרט עמודים יציבים וגדר אטומה בצבע לבן חדש) + שער כניסה, מיקום עגורן לרבות רדיוסים או לחלופין הצהרה כי לצרכי הבניה לא יהיה שימוש בעגורן,

- אישור משרד העבודה להצבת עגורן ואו מנוף במידה ויידרש
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.
- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- במידה והבקשה כוללת מרתפים או עודפי חפירה מעל 100 מ"ק-יש להגיש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.
- מינוי קבלן מבצע. יש להציג צילום של רשיון הקבלן.
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הודעה על מינוי האחראי לביקורת 16.02 ג'4.
- הודעה על התחלת עבודה ובניית גדר בטחון.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- אישור מודד מוסמך לסימון קווי בניין.
- תמונה לאחר ביצוע גידור
- התחייבות להצבת מכולה לאיסוף פסולת הבניין במגרש.

תנאים למהלך הביצוע

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה – אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)(1)+ תצהיר על ביקורת סימון קווי הבניין (כעבור 5 ימים)- יוגש לוועדה לפני יציקת היסודות
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט, בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג'- גמר הקמת השלד- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ד' - דיווח על גמר הבנייה- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)

תנאים לתעודת גמר

מידע/ית

- דו"ח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש
- הודעה בדבר פרטים שטרם הושלמו בהתאם לסעיף 95 (ג)
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע הנחיות הנספח האקוסטי בפועל.
- בדיקות בטון
- בדיקות שרברבות- אינסטלציה.
- בדיקות למערכת סולרית/דודי חשמל/ מחממי מים- אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- בדיקת מתקני גז.(אישור התקנה ותו תקן יצרן), מיכל גז, בדיקת מעבדה מאושרת, אישור חברה על התקנה.
- מרחב מוגן- בדיקת אטימות ובדיקת טיח.
- בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים(מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- גמר בנייה.
- תצהיר אחראי לביצוע השלד תקנה 20 א'.
- אישור פיקוד העורף- דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לעניין תקינות המרחב המוגן.
- תמונות המבנה- כל החזיתות.
- אישור מפקח- בדיקת המפקח על התאמת הבניין להיתר הבניה.
- אישור מחלקת הנדסה לעניין החיבור לתשתיות (לרבות מחלקת תברואה).
- מפת מדידה מעודכנת, וחתומה לאחר הבניה הכוללת מיקום מבנה קיים, חניה, מבני עזר, מפלס 0.0 , מידה לגובה המבנה וגדרות.
- אישורים על פינוי פסולת בניה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.
- תצ"ר- רישום החלקה/ות יהווה תנאי לתעודת גמר
- אישור מהנדס הועדה- חתימה זו תינתן רק לאחר השלמת כל הדרישות.
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 10 תקנה 2 ו').
- תצהיר מתכנן השלד
- מינוי אחראי לביקורת
- ביקורת בגמר סימון קווי בנין

- ביקורת בהתחלת בניה
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע היסודות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע הרצפות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע עמודים וקירות
- ביקורת לפני ובגמר ביצוע התקרות
- ביקורת בגמר ביצוע השלד
- ביקורת בגמר ביצוע המבנה
- תצהיר מעקות
- תצהיר דוד שמש
- תצהיר מהנדס בעניין תקינות תוצאות חוזק בטון, טיח אטימות והתקנת מסנן בממ"ד, תשתיות, דוד שמש, מים, ביוב, דלוחים.

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 201905061	תיק בניין: 30005503
קובץ החלטות 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

עורך

קזז שלמה

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: הסייפן 60

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 525

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

יעוד: שטח מגרש: 370.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 99.50 מ"ר שטח שירות: 99.50 מ"ר יח"ד: 1

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	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-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	

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גליון הדרישות בבקרת התכנ.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

מידע/ית

- תצהירים חתומים: קובץ אישור/מקוון/אישור סרוק- הצהרה של בעל הזכות במקרקעין ומבקש ההיתר כי כל אחד מהם מסכים להגשת הבקשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.
- פרטי המקרקעין שלגביהן מבוקש ההיתר, כולל כתובתם ופרטי זיהויים.
- פרטי הבקשה לרבות תאור העבודה, השימוש, שטחי הבנייה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- אישור על תשלום פיקדון (או אישור לפטור- שניתן ע"י הוועדה)
- יש לצרף תעודות בעלי המקצוע (מתכנן - עורך הבקשה + מהנדס) ות.ז של המבקשים .
- בבקשה להיתר שכוללת שיטת בניה חדשה: נספח מפורט בהתאם לתקנה 33(18)(א), העתק תצהיר הממונה על שיטת הבניה בהתאם לתקנה 33(18)(ב), העתק אישור מבעל השיטה כי מסר לגוף המוסמך, על כוונתן להגיש אותה בקשה להיתר.
- הוכחת בעלות (נסח טאבו עדכני ואישורי חכירה)
- גרמושקה מלאה סרוקה וחתומה בחתימות הבעלים (או מיופה כח בהתאם לייפוי כח מקורי), חתימות עורך הבקשה ומתכנן שלד הבניה- בהתאם לצילום ת.ז + צילום רשיון, מפת המדידה תהיה עדכנית לשנה וחתומה ע"י המודד.
- במידה ובעלי הקרקע לא חתמו, יישלחו הודעות על פי כל דין, בהתאם לסעיף 36(א) לתקנות.
- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק על הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת.
- קובץ תכנית ראשית
- קובץ מדידה להיתר, מתוקנת בהתאם להערות המידענית, חתומה אלקטרונית ע"י מודד מוסמך ועדכנית לשנה ממועד הגשת הבקשה להיתר.
- קובץ תשריט סכמתי של שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים, ערוך לפי קומות בטבלה.
- קובץ הבקשה למידע להיתר והמידע להיתר, על המידע להיות תקף בעת מועד הגשת הבקשה.
- קובץ אישור/מקוון/ אישור סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין(לפי תקנה 36(ב) או 36(ו)(6) וכן אישור על מסירה בדואר רשום.
- בהעדר מענו של בעל זכות במקרקעין, יצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 34(ד).
- לבקשה בגן יבנה הכוללת בריכת שחיה: מפת מדידה מצבית ברדיוס של 50 מ' משפת הבריכה, מפורטת בהתאם לסעיף 8.2 בהוראות התכנית.
- ההגשה תכלול תכנית אינסטלציה, חתומה ע"י יועץ אינסטלציה, התכנית תכלול: חיבור למערכת ביוב מרכזית, פתרון מז"ח (זרימה חוזרת של מים).
- לציין בפרוש על גבי ההיתר כי הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. והערה: חיטוי הבריכה יעשה באמצעות טבליות היפוכלורית.
- יש להקים מחסן נעול ומשולט(לאחסון ציוד או מתקן הנחוצים להפעלת הבריכה) בגודל של עד 5 מ"ר, בצמוד לאחד ממבני המגרש- בתחום קווי הבניין.
- תכניות אינסטלציה, בכל מקרה בו מבוקשת אינסטלציה במרתף יש להגיש התכנית חתומה ע"י מהנדס אינסטלציה.
- הגדרות המבוקשות יהיו בתחום החלקה בלבד או חתימת השכן הגובל לגדר המשותפת. + התחייבות המבקש לטיוח וצביעת הגדר משני צידי הגדר.
- השלמת כל הדרישות לפתיחת בקשה בהתאם לתיק המידע ולהנחיות הגורמים מוסרי המידע - ייבדק ע"י בודקת ההיתרים בשלב הבקרה המרחבית.
- התכנית תכלול פתרון לחלחול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34
- אישור רשות העתיקות

תנאים לשלב בקרת תכנ

מידע/ית

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.
- אישור תאגיד המים על העדר חובות
- אישור הסדרת תשלומים- היטלי השבחה כחוק
- תשלום אגרות בניה.
- לאחר השלמת כל הדרישות לשלב בקרת התכנ יש לקבל תצהיר עורך הבקשה על השינויים שנעשו בתכניות בהתאם לדרישות גורמי החוץ/מכוני הבקרה. במידה והשינויים מהותיים תובא הבקשה לדיון נוסף.

תנאים לתחילת עבודות

מידע/ית

- אישור בזק- יש לצרף תשריט חתום על ידו ומאשר את מיקום הפילרים.
- הסכם עם מטמנה מורשת לפינוי פסולת+ הצהרת עורך הבקשה על כמות הפסולת.

- הסכם הזמנת בדיקות מעבדה.
- במידה והבקשה כוללת מרתפים או עודפי חפירה מעל 100 מ"ק-יש להגיש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.
- מינוי קבלן מבצע. יש להציג צילום של רשיון הקבלן.
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הודעה על מינוי האחראי לביקורת 16.02 ג'4.
- הודעה על התחלת עבודה ובניית גדר בטחון.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- אישור מודד מוסמך לסימון קווי בניין.
- בקשה לחיבור חשמל זמני.
- אישור תאום עם חברת הגז לעניין הצובר - במידה והחיבור הינון לצובר.
- התחייבות להצבת מכולה לאיסוף פסולת הבניין במגרש.

תנאים למהלך הביצוע

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה – אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה שלב א- סימון קווי בניין.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג'- גמר הקמת השלד.

תנאים לתעודת גמר

מידע/ית

- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע הנחיות הנספח האקוסטי בפועל.
- בדיקת בטון
- בדיקות שרברבות- אינסטלציה.
- בדיקות למערכת סולרית/דודי חשמל/ מחממי מים- אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- בדיקת מתקני גז.(אישור התקנה ותו תקן יצרן), מיכל גז/ צובר גז תת קרקעי : היתר בניה (צובר גז), בדיקת מעבדה מאושרת, אישור חברה על התקנה.
- מרחב מוגן- בדיקת אטימות ובדיקת טיח.
- בדיקת מעבדה מאושרת על מעקות ומסעדים התאמה לת"י 1142. מעקות פנים(מדרגות), מעקות חוץ (מרפסות), אישור מתקין זכוכית ותו תקן הזכוכית.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- גמר בנייה.
- תצהיר אחראי לביצוע השלד תקנה 20 א'.
- טופס 3 תקנה 4- בקשה לאישור הספקת חשמל/מים/טלפון.
- אישור פיקוד העורף- דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לעניין תקינות המרחב המוגן.
- תמונות המבנה- כל החזיתות.
- אישור מפקח- בדיקת המפקח על התאמת הבניין להיתר הבניה.
- אישור הרשות המקומית לתעודת גמר
- מפת מדידה מעודכנת, וחתומה לאחר הבניה הכוללת מיקום מבנה קיים, חניה, מבני עזר, מפלס 0.0 , מידה לגובה המבנה וגדרות.
- אישור עורך נספח הניקוז על ביצוע ההמלצות.
- אישורים על פינוי פסולת בניה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.
- אישור מהנדס הועדה- חתימה זו תינתן רק לאחר השלמת כל הדרישות.
- אישור יועץ בטיחות על יישום ההנחיות שניתנו לתכנון ולביצוע.

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190243\1	תיק בניין: 30003438
קובץ החלטות 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

עורך

שוחט פבל

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב שליין זלמן 22

גוש וחלקה:

גוש: 564 חלקה: 374 מגרש: 102

חלקה:

1401.00 מ"ר

תוכניות:

453-0121079, זמ/מ/800, זמ/מ/598, זמ/מ/598/4

יעוד:

שטח מגרש:

1401.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

-25.42 מ"ר

שטח שירות:

108.72 מ"ר

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 שירות קיים: 12.24 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

יחידה מספר 2

שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 5.12 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 7.38 מ"ר.

יחידה מספר 3 (לא חלק מהבקשה)

שטח שירות קיים: 12.24 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

יחידה מספר 4

שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 5.96 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 0.48 מ"ר.

יחידה מספר 5

שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 92.32 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 8.37 מ"ר.

יחידה מספר 6

שטח שירות קיים: 12.44 מ"ר.

שטח עיקרי קיים: 161.28 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 5.28 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 9.15 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.**

תכסית: 40% שהם 560.4 מ"ר < תכסית קיימת עפ"י היתר 459.54 מ"ר < תכסית 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.**

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	76.59	12.24				
1.00	מגורים	84.69					
0.00	מגורים	76.59	0.46	5.13	12.44		
1.00	מגורים	84.69	-7.85				
0.00	מגורים	76.59	12.24				
1.00	מגורים	84.69					
0.00	מגורים	76.59	3.15	5.97	12.44		
1.00	מגורים	84.69	-3.64				
0.00	מגורים	76.59	-0.94	92.33	12.44		
1.00	מגורים	84.69	-7.44				
0.00	מגורים	76.59	-1.31	5.29	12.44		
1.00	מגורים	84.69	-7.85				
	סה"כ	967.68	-25.42	108.72	74.24		

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

תנאים לשלב בקרת תכנון

- אישור חתום ע"י מחלקת הגביה על העדר חובות - טופס 530.
- אישור הג"א - במידה ולא התקבל פטור מהג"א בעת פתיחת הבקשה להיתר.
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי של התכנית החלה.
- נספח יציבות - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישוב לעומסי רעידת אדמה.
- אישור תאגיד המים. (על עורך הבקשה לוודא כי תכנון בהתאמה להנחיות התאגיד)
- אישור תאגיד המים על העדר חובות
- לבניה קיימת בפועל- במקום הסכם התקשרות יש להציג בדיקת מעבדה מאושרת. (עפ"י הפרוט באתר הועדה).
- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).
- תשלום אגרות בניה.
- תנאי למתן היתר - הצגת כל המסמכים והתצהירים לאחר הבניה בפועל חתומים ע"י מהנדס כולל דוחות מעבדה והפקת טופס 4 / תעודת גמר
- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש
- הגשה מלאה סרוקה וחתומה בחתימות הבעלים (או מיופה כוח מקורי), חתימות עורך בקשה ומתכנן שלד הבנייה.
- הוכחת הבעלות (נסח טאבו עדכני).
- הגשת רישיון בתוקף של מתכנן השלד ושל עורך הבקשה.
- תכנית חתומה ע"י מחלקת הנדסה+אישור מחלקת הגביה
- טופס בקשה לתעודת גמר

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190358\1	תיק בניין: 30005724
קובץ החלטות 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

עורך

קזז שלומי

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב גיבורים 31

גוש וחלקה:

גוש: 561 חלקה: 69

חלקה:

1062.00 מ"ר

תוכניות:

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

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

601.40 מ"ר

שטח שירות: 59.18 מ"ר יח"ד: 3

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.

סה"כ שטח עיקרי: 601.40 מ"ר סה"כ שטח שירות: 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 מזידה, 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' ל- 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 יח"ד 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 יח"ד 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 יח"ד 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 יח"ד 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 הבניין, 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 שרות מחניה מקורה לשטח שרות 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 שרות.

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			

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- להציג תצ"ר מאושר.

מידע/ית

- תכנית חתומה ע"י מחלקת הנדסה+אישור מחלקת הגביה

- אישור פיקוד העורף

- אישור יועץ אינסטלציה-תכנית חתומה

- נספח תנועה חתום ע"י מהנדס תנועה.

- אישור חברת חשמל ובזק

- תצהיר עורך הבקשה על תכנון בהתאם להנחיות אקוסטיקה לפי התכנית החלה.

- התחייבות המבקש לטיוח וצביעת הגדר משני צידי הגדר.

- דו"ח קרקע וביסוס לכל המבנה

- נספח יציבות-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס הכוללים חישובי לעומס רעידת אדמה.

- תצהיר מתכנן שלד. (טופס 9) יש להגיש חתום בחתימה מקורית).

- אישור תאגיד מי-יבנה לתכנית המבוקשת + העדר חובות.

- תצהיר עורך הבקשה על תכנון המבנה בהתאם לדרישות הבטיחות של כיבוי אש.

- דרישה לרישום הערת אזהרה בטאבו- תירשומה 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 מעל

- בתכניות שנדרש תצ"ר-יש להציג תצ"ר מאושר.

- אישור חברת חשמל ובזק.

- אישור הסדרת תשלומים- (אגרות בניה, היטלים מקומיים והיטלי השבחה).

- במידה והבקשה כוללת מרתף ואו עודפי חפירה מעל 100 מ"ק-להגיש תחשיב כמויות עפר ויעד פינוי והסכם התקשרות.

- היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.

תנאים לתחילת עבודות

מידע/ית

- לאחר מתן היתר יש להשלים את הדרישות על מנת לקבל אישור לתחילת העבודות כחוק.

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה(ככל שלא הוגש בבקרת תכן).

- הסכם התקשרות מקורי עם מעבדה מוסמכת לבדיקות הכולל : בדיקת בטונים, אטימות ממ"ד, טיח, מערכת אינסטלציה(ככל שלא הוגש בבקרת תכן).

- תצהיר מודד לעניין סימון קווי בניין, סימון מרכז הכלונס וגבהי פיתוח (ככל שרלוונטי).

- מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין(בעל ההיתר/קבלן).

- תצהיר קבלן רשום לביצוע הבניה+צילום רישיון קבלן רשום (קבלן רשום).

- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין (הנדסאי/מהנדס בניין).

- מינוי אחראי לביקורת (בעל ההיתר/קבלן).

- תצהיר האחראי לביקורת (הנדסאי/מהנדס הבניין)

- בשים לב כי על פי החוק האחראי לביקורת אינו יכול לשמש כאחראי לביצוע

- התניות לתחילת העבודה :

- הצבת שלט בגודל 1 מ' / 1 מ' באתר עם הפרטים הבאים : עורך הבקשה, קבלן המבצע, אחראי לביצוע השלד,

- גידור אתר הבניה בגדר איסכורית לבנה זמנית בגובה 2 מ' מעוגנת לקרקע בפרופילי ברזל בלבד-ככל שרלוונטי

- תמונה לאחר גידור

- מסמכים נוספים שנקבעו בהיתר כי יש להעבירם לרשות הרישוי טרם תחילת ביצוע העבודות (ככל שנקבעו)

- ביצוע העבודה נשוא ההיתר תתבצע ע"י קבלן רשום בעל סיווג קבלני תואם, שים לב כי תעודת גמר מותנה בתצהיר הקבלן על ביצוע העבודה.

- לאחר קבלת כל האישורים ובדיקת מחלקת הפיקוח ואישורם יוחתם ההיתר לתחילת העבודות

תנאים למהלך הביצוע

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה – אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים.

- דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - אישור מודד מוסמך למיקום קומת מסד ועמודים- בהתאם לסעיפים 87(א),

87(ב)1+ תצהיר על ביקורת סימון קווי הבניין (כעבור 5 ימים)- יוגש לוועדה לפני יציקת היסודות

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט, בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג'- גמר הקמת השלד- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ד' - דיווח על גמר הבנייה- בהתאם לסעיפים 87(א), 87(ב)

תנאים לתעודת גמר

מידע/ית

- טופס בקשה לתעודת גמר
- אישור מחלקות המועצה
- טופס וועדה - תקנה 1
- טופס וועדה - טופס 9 תצהיר מתכנן השלד (תקנה 2 (ה))
- טופס וועדה - טופס 10 תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס וועדה - תקנה 20 א' + אימות חתימה ע"י עו"ד
- טופס וועדה - מינוי האחראי לביקורת
- טופס הוועדה - ביקורת בגמר סימון קווי בניין
- טופס הוועדה - ביקורת בהתחלת בניה
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע יסודות
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע רצפות
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע עמודים וקירות ק.ק/ק.א
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע תקרות
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע שלד
- טופס הוועדה - ביקורת לפני ובגמר ביצוע מבנה
- טופס הוועדה - תצהיר מעקות
- טופס הוועדה - תצהיר דוד שמש
- טופס הוועדה - תצהיר מהנדס לעניין תקינות תוצאות חוזק בטון, טיח, אטימות, התקנת מסנן בממ"ד, תשתיות גז, מים, ביוב ונקזים ודלוחין
- טופס הוועדה - תצהיר קבלן חתום + תעודת קבלן רשום
- דוחות מעבדה : כלונסאות, חוזק בטון רצפה, חוזק בטון קירות ועמודים (לרבות קירות ועמודים בקומה א באם קיים), חוזק בטון תקרה (לרבות תקרה בקומה שנייה באם קיימת), טיח ממ"ד, אטימות ממ"ד, סנן בממ"ד, מים, ביוב, נק
- בנייה רוויה-בדיקת אטימות ובדיקת טיח במרחב המוגן.
- בנייה רוויה-המטרת קירות+הצפת גגות
- בנייה רוויה-בדיקת שליפת ציפויים
- תצהיר יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס) (ככל שנדרש עפ"י החוק)
- תצהיר יועץ תנועה על ביצוע ההמלצות
- אישור פיקוד העורף
- אישור מטמנה על פינוי הפסולת לאתר מורשה
- מפת מדידה מצבית ועדכנית בקובץ DWG (עד חצי שנה), לאחר גמר הבניה as made + קובץ מדידה בפורמט DWG ו-DWF
- אישור תאגיד מי-יבנה
- אישור מחלקת הנדסה לעניין חיבור לתשתיות-מועצה
- אישור מפקח על התאמת הבניין להיתר
- אישור התקנת גלאי עשן+גלגלון+מטף
- תצ"ר-רישום החלק/ות יהווה תנאי לתעודת גמר.
- אישור מהנדס הוועדה-חתימה זו תינתן לאחר כל השלמת הדרישות

יו"ר הוועדה - דרור אהרון

מהנדס הוועדה - אינג' דרור איווניר