

תאריך: 19/07/2020
ת. עברי: כ"ז בתמוז תש"ף

פרוטוקול רשות רישוי מס' 2020014
בתאריך: 19/07/2020 כ"ז בתמוז תש"ף שעה 09:00

נכחו:

חברים:

מר דרור אהרון
אינג' דרור איווניר

- יו"ר הועדה
- מהנדס הועדה

סגל:

גבי שרון לוי
- מנהלת הועדה

דרור אהרון
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה
גן יבנה

19/7/2020

19.7.2020

דרור איווניר
מהנדס המועצה
והועדה לתכנון ובניה
גן יבנה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200153\1 8518149987 ת.בנין : 30005460	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 564 חלקה : 69 מגרש : 2	פליק אלון	הר הצופים 9	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200034\1 7629801168 ת.בנין : 30001807	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 561 חלקה : 135 מגרש : ב/1	קונפינו מרגלית	רחוב המלך שלמה 12	5
3	תוכנית בניין עיר שינוי לתכנית	זמ/101/598	תכנית שינוי מתאר	גוש : 543	מ.מ. גן יבנה	גן יבנה	7
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200193\1 6682604263 ת.בנין : 30005936	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 187 חלקה : 14 מגרש : 112	מבנים ונתיבים	גן יבנה	9
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200196\1 2964752471 ת.בנין : 30005926	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 187 חלקה : 14 מגרש : 101	מבנים ונתיבים	גן יבנה	11
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20170299\1 1193414558 ת.בנין : 30001082	קוטגיים טוריים , תוספת למבנה קיים	גוש : 563 חלקה : 36 מגרש : 127	קרן הרשקוביץ	רחוב הכד 6	13

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 202001531	תיק בניין: 30005460
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך: 19/07/2020		

רישוי זמין: 8518149987

תאריך פתיחה: 24/02/2020

בעלי עניין

מבקש

פליק אלון, ת.ז. 023573454

עורך

בלקאי ילנה

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

הר הצופים 9

גוש וחלקה:

גוש: 564 חלקה: 69 מגרש: 2

תוכניות:

זמ/2/53/598, זמ/1/3/598, זמ/108/598, זמ/800

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לעדכון גוש וחלקה.

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20180591 מבוקש ביטול קומה א' ושינויים בקומת קרקע.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 223.77 מ"ר. שטח שירות קיים עפ"י היתר: 12.13 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 34.81 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 0.37 מ"ר.

שטח עיקרי לביטול: 108.02 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינמלי: 750 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש עפ"י נסח טאבו הינו 1752 מ"ר. לאחר הפקעה והורדות לדרך שטח המגרש הינו 1209 מ"ר < מבוקשת יח"ד אחת (שטח יחסי למבקש 491 מ"ר) מספר קומות: 2+עליית גג+מרתף < מבוקשת קומה אחת < תואם.

אחוז בניה מקסימלי: 50% שהם 245.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < שטח מוצע 150.56 < תואם.

תכסית הקרקע: 35% שהם 171.85 מ"ר < תכסית מבוקשת 150.56 מ"ר < תואם.

חניה מקורה: 20 מ"ר < לא מבוקש.

קווי בנין: קדמי ואחורי 5 וצידי 4 < תואם.

קו בנין אחורי בין מבנה קיים לחדש לפחות 8 מ' < מדובר במגרש ריק.

גובה שיא הגג: עד 8.5 מ' < גובה שיא הגג המבוקש הינו 8.25 מ' < תואם.

לפי התכנית החלה על המקרקעין נראה כי במקרקעין קיימת הפקעה לדרך, תנאי לטופס 4 -הגשת תצ"ר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	115.75	34.81	12.13	0.37		
1.00	מגורים	108.02	-108.02				
	סה"כ	223.77	-73.21	12.13	0.37		
		150.56		12.50			
	סה"כ שטח מבוקש	-72.84 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	163.06 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2020007 מתאריך 25/03/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי השלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

הערה מדיון קודם :

1. התוכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתוכניות החלות על המקרקעין.

הערה לדיון נוכחי :

הבקשה הובאה לדיון חוזר לעדכון גוש : 564 וחלקה : 69.

חו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות בבקרת התכן.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות בבקרת התכן.

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200034\1	תיק בניין: 30001807
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך: 19/07/2020		

רישוי זמין: 7629801168

תאריך פתיחה: 12/01/2020

בעלי עניין

מבקש

קונפיו מרגלית, אחר 50365410

קונפיו שבתאי, אחר 50365410

עורך

שאתית בע"מ מירי כסיף

מטפל בתיק

אביה דוד - מידענית ובודקת היתרים

כתובת:

רחוב המלך שלמה 12

גוש וחלקה:

גוש: 561 חלקה: 135 מגרש: ב/1

תוכניות:

1/3/598, 108/598, 99/598, 800/598, 44/598

יעוד:

אזור מגורים.

350.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד בלבד לבית קיים בהיתר מס' 1100.

בקשה זו אינה כוללת שינויים/תוספות/חריגות הקיימות בחלקי המבנה.

שטח עיקרי קיים בהיתר: 90.66 מ"ר

שטח שירות קיים בהיתר: 4 מ"ר (לביטול)

שטח עיקרי מוצע: 1.6 מ"ר

שטח שירות מוצע: 12.5 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מיני: 500 מ"ר < מבוקש: 650 מ"ר < תואם.

מס' יחיד: יחיד אחת < תואם.

ממ"ד בהתאם להוראות פקע"ר ובתוך קווי בניין.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	90.66	1.60		12.50		
0.00	לביטול			-4.00			
	סה"כ	90.66	1.60	-4.00	12.50		
		92.26		8.50			
		14.10 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		100.76 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. מובא לדיון לאישור ממ"ד בלבד, שאר המבנה אינו כלול בבקשה.
2. נמצא עפ"י מפת מדידה שקיימות תוספות שחלקן מעבר לקווי בניין במבנה הקיים, בקשה זו אינה מכשירה תוספות וחריגות בניה.
3. תכלית הבקשה הינה תוספת ממ"ד בלבד לצורך מיגון ובטיחות.

חוו"ד יועמ"ש:

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200034\1

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת התכן.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת התכן.

סעיף 3	שינוי לתכנית מתאר : זמ/598/101
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך : 19/07/2020	

תכנית שינוי מתאר

דיון עקרוני

שינוי לתכנית מתאר

ועדה מחוזית

169,400.00 מ"ר (169.4 דונם)

סוג סעיף

סמכות התוכנית

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
זמ/במ/3/598	שינוי לתוכנית
זמ/במ/1	שינוי לתוכנית

בעלי עניין

יזם

מ.מ. גן יבנה

בעלים

מ.מ.י.

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 569 בשלמותו חלקות במלואן : 65, 66, 67, 68, 69, 70-76, 82-101, 84, 89-90, 103-106, 109-114, 116-117, 119, 122-124
גוש : 543 חלקות במלואן :
גוש : 543 חלקי חלקות : 2
גוש : 544 חלקות במלואן : 4-8, 10-18, 15, 23-26, 33, 99
גוש : 544 חלקי חלקות : 1-3, 19-22, 28-29, 36, 40, 44, 46-49, 51
גוש : 545 חלקות במלואן : 3-4, 10-18, 31-35, 39, 42
גוש : 545 חלקי חלקות : 2, 9, 19-20, 28-30, 36-37, 44
גוש : 561 חלקי חלקות : 181
גוש : 569 חלקות במלואן : 114

מטפל בתיק

מטרת סעיף

מובא לדיון חוזר לדיון בנושא הפקעה בגוש 569 חלקה 114 בשלמות.
ההפקעה מתבקשת במסגרת הסכם המועצה וחברת אחוזה ניו יורק בע"מ משנת 2003.

מטרת התכנית

א. שינוי יעוד אזור מגורים ב' ג', אזור מגורים זמני ושטח
לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטח מסחרי.
ב. קביעת הוראות בניה.
ג. ביטול דרכים.
ד. קביעת בינוי עקרוני.

לא רלוונטי לדיון הנוכחי

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מספר 2019017 מתאריך 17/12/2019 הוחלט :
לאשר הבקשה להפקעה.

בישיבת רשות רישוי מספר 2019016 מתאריך 08/12/2019 הוחלט :
לאשר את הבקשה להפקעה לפי סעיפים 5 ו-7.

המלצות

לאשר הבקשה לביצוע הפקעה.

החלטות

לאשר הבקשה לביצוע הפקעה.

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200193\1	תיק בניין: 30005936
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך: 19/07/2020		

רישוי זמין: 6682604263

תאריך פתיחה: 08/03/2020

בעלי עניין

מבקש

מבנים ונתיבים, ח.פ. 512614256

עורך

יוסף לוי

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 187 חלקה: 14 מגרשים: 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121

תוכניות: תמל/1003, בינ/19/תמל/1003/ב, ת-ח/19/תמל/1003/ב, תמל/1003

יעוד: אזור מגורים ב'-מבא"ת

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

תכנית דיפון וחפירה, התארגנות, הקמת מנופים, הקמת רצפת מרתף וקירות מרתף.

זכויות

אזור מגורים ב' - תמל/1003

הערות בדיקה

מבוקש דיפון וחפירה למגרש 121 לאחר איחוד מאושר של המגרשים (112-121).
התכנית כוללת הנחיות ושעות עבודה באתר, כניסה ויציאת משאיות לאתר ומחוצה לו.
התכנית מסדירת מיקום מנופים בכפוף לאישור משרד העבודה.
התכנית כפופה להנחיות יועץ בטיחות מוסמך וליועץ תנועה.

הערות בדיקה:

- יש למצוא פתרון כניסה למשאיות לאתר, לא תתאפשר כניסה דרך רח' נעמי שמר.
- בעמודה 2 לציין כניסה ראשית מכיוון כביש 9.
- להראות ירידת משאיות בתכנית בגיליון 3.
- בגיליון 3 להראות תכנית מהנדס לכלוסאות ופני חפירה בלבד.
- בתכנית דיפון וכלוסאות להראות דיפון בצורה נכונה.
- בגיליון 3 - להתאים חתכים לתכנית לפי מיקום החתך, להראות פני חפירה בלבד ולמחוק מידע מיותר.
- בגיליונות 3-4 למחוק פיר איוורור עשן-אין תקרת מרתף לא רלוונטי.
- בגיליון 4 בתכנית קירות מרתף יש למחוק מידע מיותר ולהראות מפלסי הרצפה ללא פני חפירה, להבדיל בין קווי קרקע טיבעים ומוצעים -ראה בתשריט.
- בגיליון 4 למחוק פני חפירה-לא נכון יש להראות רק את רצפת המרתף, למחוק מספרי-חניות, למחוק חתכים כפולים, נמצאים כבר בגיליון 3.
- יש לעבור על כל ההערות ולהשלים.
- תנאי למתן היתר יהיה לאחר תיאום ואישור מול פרו-שיא.
- חתימת מהנדס בטיחות האתר ומהנדס קונסטרוקציה.
- להוסיף בתכנית יועץ תנועה וחתימתו ע"ג ההיתר.

חות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר הבקשה.

המלצות

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת תכן.

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200193\1

החלטות

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת תכן.

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200196\1	תיק בניין: 30005926
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך: 19/07/2020		

רישוי זמין: 2964752471

תאריך פתיחה: 08/03/2020

בעלי עניין

מבקש

מבנים ונתיבים, ח.פ. 512614256

עורך

יוסף לוי

מטפל בתיק פאני רודשטיין - בודקת תכניות

כתובת:

גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 187 חלקה: 14 מגרשים: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111

תוכניות: תמל/1003, בינ/19/תמל 6/1003 א, ת-ח/19/תמל 6/1003 א, תמל/1003

יעוד: אזור מגורים ב'-מבא"ת

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

תכנית דיפון וחפירה, התארגנות, הקמת מנופים, הקמת רצפת מרתף וקירות מרתף.

זכויות

מגורים ב'-תמל/1003

הערות בדיקה

מבוקש דיפון וחפירה למגרש 101 לאחר איחוד מאושר של המגרשים (101-111).
התכנית כוללת הנחיות ושעות עבודה באתר, כניסה ויציאת משאיות לאתר ומחוצה לו.
התכנית מסדירת מיקום מנופים בכפוף לאישור משרד העבודה.
התכנית כפופה להנחיות יועץ בטיחות מוסמך וליועץ תנועה.

הערות בדיקה:

- יש למצוא פתרון כניסה למשאיות לאתר, לא תתאפשר כניסה דרך רח' ביאליק ורח נעמי שמר.
- בעמודה 2 לציין כניסה ראשית מכיוון כביש 9.
- להראות ירידת משאיות בתכנית בגיליון 3.
- בגיליון 3 להראות תכנית מהנדס לכלוסאות ופני חפירה בלבד.
- בתכנית דיפון וכלוסאות להראות דיפון בצורה נכונה.
- בגיליון 3 - להתאים חתכים לתכנית לפי מיקום החתך, להראות פני חפירה בלבד ולמחוק מידע מיותר.
- בגיליונות 3-4 למחוק פיר איורור עשן-אין תקרת מרתף לא רלוונטי.
- בגיליונות 3-3 למחוק סימון אופנועים-לא רלוונטי.
- בגיליון 4 בתכנית קירות מרתף יש למחוק מידע מיותר ולהראות מפלסי הרצפה ללא פני חפירה, להבדיל בין קווי קרקע טיבעים ומוצעים-ראה בתשריט.
- בגיליון 4 למחוק פני חפירה-לא נכון יש להראות רק את רצפת המרתף, למחוק מספרי-חניות, למחוק חתכים כפולים, נמצאים כבר בגיליון 3.
- יש לעבור על כל ההערות ולהשלים.
- תנאי למתן היתר יהיה לאחר תיאום ואישור מול פרו-שיא.
- חתימת מהנדס בטיחות האתר ומהנדס קונסטרוקציה.
- להוסיף בתכנית יועץ תנועה וחתימתו ע"ג ההיתר.

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר הבקשה.

המלצות

לאשר בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת תכן.

החלטות

לאשר בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתנאי להשלמת גיליון דרישות בבקרת תכנ.

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20170299\1	תיק בניין: 30001082
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2020014 תאריך: 19/07/2020		

רישוי זמין: 1193414558

תאריך פתיחה: 09/02/2017

בעלי עניין

מבקש

קרן הרשקוביץ, ת.ז. 032247785

עורך

אמסלם אורית

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הכד 6

גוש וחלקה: גוש: 563 חלקה: 36 מגרש: 127

תוכניות: זמ/108/598, זמ/800, זמ/3/53/598

יעוד: אזור מגורים ב 1566.00 מ"ר

שימושים: קוטג'ים טוריים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לדיון בנושא אגרות.

ליחידת מגורים מספר 6 מתוך 7 קוטג'ים טוריים הקיימים בהיתר מספר 940283 מבוקש: הסדרת מצב קיים בעליית הגג ותוספת שטח בקומת קרקע.

שטח עיקרי קיים עפ"י היתר: 667.48 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש: 34.64 מ"ר.
שטח שרות קיים עפ"י היתר: 125.95 מ"ר.

זכויות

מגורים ב' - מבני מגורים צמודי קרקע טוריים.

שטח המגרש: 1566 מ"ר עבור 7 יחידות מבנים טוריים הקיימים בהיתר בניה מספר 940283.

תכנית: 50% שהם 783 מ"ר < תכנית מבוקשת 336 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 100% שהם 1566 מ"ר < שטח מבוקש 702.12 מ"ר < תואם.

מספר קומות: 2+מרתף+עליית גג < קיימות 2 קומות ומבוקשת הסדרת מצב קיים לעליית גג < תואם.

עליית גג: 30 מ"ר < מבוקש 29.55 מ"ר < תואם.

שטח שירות: ללא שינוי מהיתר הבניה.

קווי בניין: ללא שינוי מההיתר.

הנחיות תכנון:

בניה עפ"י תקן אקוסטי.

50% משטח הגג יהיה גג רעפים, גובה שיא הגג יהיה 9 מ' מקסימום < עפ"י מפת המדידה גובה שיא הגג הינו 8.96 מ' < תואם.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	330.91	5.09	125.95			
1.00	מגורים	336.57					
2.00	מגורים		29.55				
סה"כ		667.48	34.64	125.95			
		702.12		125.95			
	סה"כ שטח מבוקש	34.64 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	828.07 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2020002 מתאריך 14/01/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן ובהתאם להחלטת ישיבת רשות רישוי מספר 2020001 אשר התקיימה בתאריך 8.1.2020.

בישיבת רשות רישוי מספר 2020001 מתאריך 08/01/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

התוכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתוכניות החלות.
להלן דו"ח פיקוח:

1. בקומת קרקע - תוספת שטח של כ-5 מ"ר (בחדר מגורים).
2. עליית הגג מחולקת לשני חדרים וחדר רחצה.
3. גובה קומת קרקע כ-2.60 מ'.
- גובה קומת א' כ-2.60 מ'.
- גובה עליית הגג כ-2.50 מ'.

הבקשה המבוקשת הינה הסדרת מצב קיים לעליית הגג והסדרת שטח נוסף בקומת קרקע ומשכך תנאי לקבלת ההיתר יהיה השלמת כל הטפסים לקבלת תעודת גמר.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

מובא לדיון חוזר בתאריך 14.1.2020:

שינוי שמות הבעלים מקרן הרשקוביץ לדינה ויעיש נחמני.

מובא לדיון הנוכחי 19.7.2020 לדיון בנושא הפחתת אגרות הבניה.

המלצות

עסקינן בבקשה להסדרה תכנונית של תוספות בניה בבית מגורים קיים הצורך בהסדרה התכנונית התעורר על רקע מכירת הנכס אשר היה דאז בבעלות התושבת דינה נחמאני למיטב ידיעת הועדה התושבת מוכרת במחלקה לשרותים חברתיים מכח סעיף 1.00.17 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 סימן ד' יושב ראש ועדה מקומית רשאי לפי החלטת ועדה מקומית, ועל פי אישור לשכת הסעד כמשמעותה בחוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958, לפטור מבקש מתשלום אגרה, כולה או מקצתה, אם מצבו החומרי מצדיק זאת. עלות ההסדרה התכנונית למיטב ידיעת הועדה המקומית מושתת במלואה על התושבת דינה נחמאני על רקע האמור מובאת הבקשה לדיון בהפחתת האגרה כולה או מקצתה.

החלטות

לאשר פטור מאגרות הבניה לאחר קבלת חוות דעת מנהלת מחלקת הרווחה ואישור מהנדס המועצה.

יו"ר הועדה - דרור אהרון
19/7/2020
מזכיר הועדה המקומית לתכנון ובניה
גל יבנה

דרור איווניר
מהנדס המועצה לתכנון ובניה
מחמ"ס הועדה המקומית לתכנון ובניה
19.7.2020