

תאריך: 08/03/2021
ת. עברי: כ"ד באדר תשפ"א

סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2021006
בתאריך: 08/03/2021 כ"ד באדר תשפ"א שעה 08:30

מוזמנים:

חברים:

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

גב' שרון לוי - מנהלת הוועדה

סגל:

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200687\1 4167232873 ת.בנין: 30001241	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 563 חלקה: 93 מגרש: 123	ילנה ליונדס	רחוב הנס 2 כניסה 2	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200741\1 6246410797 ת.בנין: 30005823	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2769 חלקה: 15 מגרש: 143	שמעון צרפתי	רחוב המגינים	5
3	בקשה להיתר	20210076 ת.בנין: 3000435	מגורים, תוכ' שינויים ללא תוס' שטח	גוש: 562 חלקה: 114 תכ': זמ/598/108,	רמי אביאל	רחוב הרצל 21	7

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200687\1	תיק בניין: 30001241
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021006 תאריך: 08/03/2021		

רישוי זמין: 4167232873

תאריך פתיחה: 14/10/2020

בעלי עניין

מבקש

ילנה ליונדס, ת.ז. 319480752

אלכס ליונדס, ת.ז. 314271495

בעל הנכס

אלכס ליונדס

ילנה ליונדס ואחרים, הנס 2\2 גן יבנה

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מודד

קרנאוהוב קיריל-מודד מוסמך

מטפל בתיק תמי אוהנה

כתובת: רחוב הנס 2 כניסה 2

גוש וחלקה: גוש: 563 חלקה: 93 מגרש: 123

תוכניות: זמ/במ/3/53/598, זמ/מ/108/598, זמ/מ/800, זמ/מ/1/3/598

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית ליחידת דיור אחת מתוך 9 יחידות קיימות בהיתר מס' 960122 מבוקש: תוספת פרגולות בקומת קרקע, תוספת שטח בקומה א', עליית גג ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בהיתר: 163.02 מ"ר. שטח שירות קיים בהיתר: 9 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע: 10.56 מ"ר.

זכויות

מגורים ב'.

גודל מגרש מינימלי: 1000 מ"ר עבור 5 טוריים צמודי קרקע < גודל מגרש קיים 1938 מ"ר עבור 9 יחידות צמודי קרקע קיימים בהיתר (שטח יחסי למבקש עפ"י חלוקה קניינית 157 מ"ר) < תואם.

קווי בניין: קדמי 5 מ', אחורי 6 מ' וצדדי 3 מ' < תואם.

מספר קומות: 2 + עליית גג + מרתף < 2 קומות + עליית גג קיימות בהיתר < תואם.

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע וע"פ הוראות תכנית זמ/מ/800 < לא מבוקש.

עליית גג לפי זמ/במ/3/53/598: בשטח של 35 מ"ר < קיים 33.93 מ"ר בהיתר < תואם.

תכסית: 50% שהם 78.50 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < תכסית קיימת עפ"י היתר 66.02 מ"ר שהם 42.05% < תואם.

שטח עיקרי: 100% שהם 157 מ"ר + עליית גג 35 מ"ר < שטח עיקרי קיים עפ"י היתר 163.02 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש 10.56 מ"ר < סה"כ שטח עיקרי 173.58 מ"ר < תואם.

חניה: 20 מ"ר ליחיד < לא מבוקש.

מחסן חיצוני: 6 מ"ר < לא מבוקש.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

מגבלות תכנוניות: בניה ע"פ תקן אקוסטי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	66.02		9.00			

המשך

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	מגורים			10.56	63.07				
2.00	מגורים				33.93				
סה"כ				10.56	163.02	9.00			
				173.58		9.00			
				10.56 מ"ר (עיקרי)					
סה"כ שטח מבוקש									
סה"כ שטח									

הערות בדיקה

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות.
2. תנאי למתן היתר: השלמת כל הטפסים והדרישות לתעודת גמר וקבלתו במעמד ההיתר.
3. עפ"י תב"ע זמ/מב/3/53/598 החניה תהיה לכלי רכב אחד בתוך המגרש, ולשני בדרך הציבורית.
4. תרשם הערת אזהרה: אי פיצול יח"ד לשתי יחידות ולשא תתאפשר מכירה של חלק מיחידת הדיור אלא בשלמותה.

דו"ח פיקוח משלב המידע:

1. פיצול המבנה ל-2 יח"ד -
- * יח"ד דיור 1-הכניסה מהמדרגות הפנימיות הקיימות בדירה, כוללת את קומה א'+קומת עליית הגג.
- * יח"ד דיור 2-קיימת בקומת קרקע בלבד.
2. בקומה א'-תוספת שטח ע"ח מרפסת.
3. בחזית אחורית -פרגולה מעץ מקורה בפח.
4. בחזית קדמית -פרגולה מעץ מקורה סנטף
5. בקומת קרקע- הסבת חדר שרות לחדר שינה .

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 התכנ.

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200741\1	תיק בניין: 30005823
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021006 תאריך: 08/03/2021		

רישוי זמין: 6246410797

תאריך פתיחה: 09/11/2020

בעלי עניין

מבקש

שמעון צרפתי, ח.פ. 510927387

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 ת"א

עורך

אבי שטרנפלד, דרך החורש 4 יהוד-מונוסון

מטפל בתיק תמי אוחנה

כתובת: רחוב המגינים

גוש וחלקה: גוש: 2769 חלקה: 15 מגרש: 143, חלקה: 28 מגרש: 143

תוכניות: תמל/1003, בינ/20/תמל3/1003א, זמ/1/3/598

יעוד: אזור מגורים ב' - מבא"ת שטח מגרש: 1258.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת ארבע יחידות דיור דו קומתיות. שתי יחידות חד משפחתי הכוללות מרתף + קוטג' דו משפחתי ללא מרתף.

שטח עיקרי מבוקש: 656.94 מ"ר שטח שירות מבוקש: 272.74 מ"ר

זכויות

מגורים ב'.

גודל מגרש מינימלי 1100 מ"ר עבור 4 יחידות < גודל מגרש מבוקש 1258 מ"ר מבוקשות 4 יחידות דיור < תואם.

קווי בניין: קידמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < תואם.

מספר קומות: 2 קומות + מרתף + חדר על הגג < מבוקשות שתי קומות + מרתף < תואם.

תכסית: 40% שהם 503.20 מ"ר < מבוקש 330.80 מ"ר שהם 26.29% < תואם.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 660 מ"ר עבור 4 יחידות וככל שיתבקש שטח חדר על הגג יכלל בשטחים אלו <

מבוקש 656.94 מ"ר < תואם.

שטחי שירות מתחת לקרקע: 300 מ"ר < מבוקש 150 מ"ר < תואם.

שטחי שירות מעל הקרקע: 150 מ"ר < מבוקש 122.74 מ"ר < תואם.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 10 מ' < מבוקש גג בגובה של 8.27 מ' < תואם.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף			150.00			
0.00	מגורים	330.80		122.74			
1.00	מגורים	326.14					
	סה"כ	656.94		272.74			
		656.94		272.74			
	סה"כ שטח מבוקש	929.68 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	929.68 מ"ר (מבוקש)					

הערות בדיקה

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות על המקרקעין.
2. תרשומה הערות אזהרה: לא ניתן לבנות עליית גג, כל זכויות שטחי הבנייה העיקריים נוצלו לקומות קרקע ו-א', איסור פיצול יחידת דיור ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיחידת דיור אלא בשלמותה.

חו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה. .

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20210076	תיק בניין: 3000435
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021006 תאריך: 08/03/2021		

תאריך פתיחה: 28/01/2021

בעלי עניין

מבקש

רמי אביאל, ת.ז. 300704335

בעל הנכס

כהן שירן, הרצל 28 גן יבנה

כהן אמיר, הרצל 36 ת.ד. 1379 גן יבנה, 70800

עורך

קוז' שלומי, העצמאות 5 גן יבנה

כתובת: רחוב הרצל 21

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 114

תוכניות: זמ/598/108, זמ/800, זמ/598/69

יעוד:

שטח מגרש: 399.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מהות הבקשה

פיצול היתר מס' 20170620 ל - יח"ד 1 (אביאל רמי) מתוך 2 יח"ד. שינויים בפיתוח ושינוי שם בעלים מאייל ומיטל ממך לרמי אביאל ללא שינוי בשטחים.

שטח עיקרי קיים: 175.01 מ"ר. שטח שירות קיים: 12 מ"ר.

זכויות

ללא שינויים מהיתר הבניה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים		53.88		12.00		
1.00	מגורים		121.13				
	סה"כ		175.01		12.00		
			175.01		12.00		
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						187.01 מ"ר (קיים)

הערות בדיקה

- התוכנית תואמת להיתר בניה מספר 20170620
- מבוקשת בקשה לפיצול היתר ליחידה מספר 1 ע"ש רמי אביאל.
- תנאי להיתר: תיבדק בדיקת היטל השבחה עבור הבקשה.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר את הבקשה לפיצול היתר.