

תאריך: 24/03/2021  
ת. עברי: י"א בניסן תשפ"א

**סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2021008**  
**בתאריך: 24/03/2021 י"א בניסן 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	20200743\1 2894588042  ת.בנין : 30005821	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2769 חלקה : 16 מגרש : 145	צרפתי שמעון בע"מ	רחוב המגינים	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210059\1 10000013244  ת.בנין : 30005830	משרד מכירות , בנייה חדשה	גוש : 187 חלקה : 14 מגרש : 365	צרפתי שמעון בע"מ	רחוב בגין מנחם	5
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200660\1 2342898811  ת.בנין : 30006106	בית ספר , בנייה חדשה	גוש : 2767 חלקה : 166 מגרש : 601	מועצה מקומית ג.יבנה	גן יבנה	6
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200682\1 6206991841  ת.בנין : 30006125	מוסדות חינוך , בנייה חדשה	גוש : 187 חלקה : 14 מגרש : 602	מועצה מקומית גן יבנה	רחוב נאות אשכול	8

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200743\1	תיק בניין: 30005821
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021008 תאריך: 24/03/2021		

רישוי זמין: 2894588042

תאריך פתיחה: 09/11/2020

בעלי עניין

מבקש

צרפתי שמעון בע"מ, 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: 16 מגרש: 145, חלקה: 28 מגרש: 145

תוכניות: תמל/1003, 462-0701607, 1/3/598, בינ/א7/תמל/1003

יעוד: אזור מגורים ב' - מבא"ת שטח מגרש: 1335.00 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 1335 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.

חוו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

### המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנן.



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200660\1	תיק בניין: 30006106
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021008 תאריך: 24/03/2021		

רישוי זמין: 2342898811

תאריך פתיחה: 22/09/2020

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית ג.יבנה, ח.פ. 500201660

בעל הנכס

מועצה מקומית גן יבנה, הרצל 1 גן יבנה

עורך

דוד נופר, נחלת יצחק 32 תל אביב - יפו, 6744824

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 2767 חלקה: 166 מגרש: 601

תוכניות: תמל/1003

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך שטח מגרש: 6003.00 מ"ר

שימושים: בית ספר תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תוכנית מתוקנת ולצורך עדכון שטחי הבניה.

הקמת בית ספר יסודי - 24 כיתות לימוד + 2 כיתות חינוך מיוחד כולל ממ"מים.

שטח עיקרי מבוקש: 2672.86 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 1469.69 מ"ר.

זכויות

מבנים ומוסדות ציבור.

תמ"ל 1003.

גודל מגרש מינמלי: 2,000 מ"ר < מבוקש 6,003 מ"ר < תואם.

קווי בניין: קו בניין קדמי - 18 מ' לדרך מספר 2 < תואם.

קווי בניין צידיים < 5 מ' < תואם.

קווי בניין אחוריים: 5 מ' < תואם.

מספר קומות: 3 קומות + מרתף < מבוקשות 3 קומות + מרתף < תואם.

תכסית: 45% שהם 2,701.35 מ"ר < מבוקש 903.13 מ"ר (שטח עיקרי) + 417.41 מ"ר (שטח שירות) = 1320.54 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 105% שהם 6,303.15 מ"ר < מבוקש 2656.08 מ"ר < תואם.

שטח שירות מעל הקרקע: 30% 1,800.9 מ"ר < מבוקש 1375.98 מ"ר < תואם.

שטחים מתחת לקרקע: עיקרי 35% שהם 2,101.05 מ"ר < מבוקש 16.78 מ"ר < תואם.

שירות 10% שהם 600.3 מ"ר < מבוקש 93.71 מ"ר < תואם.

גובה גג: 16 מ' < מבוקש 12.58 מ' < תואם.

חניות: החניות תיהינה בתחום תאי השטח בייעוד זה.

מספר החניות יהיה עפ"י התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה < לא תוכננו חניות במגרש התקבלה חו"ד מהנדס הוועדה

לנושא זה.

מי נגר: יש להתיר 30% משטח המגרש הפנוי מכל בניה ואספלט לצורך גינון והחדרת מי נגר יש להראות לכך תשריט < לא הוצג

חישוב אחוז מי נגר בבקשה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף	16.78		93.71			

### המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		417.41		903.13		ציבורי	0.00
		364.58		1,018.27		ציבורי	1.00
		593.99		734.68		ציבורי	2.00
		1,469.69		2,672.86		סה"כ	
		1,469.69		2,672.86			
4,142.55 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
4,142.55 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

### הערות בדיקה

**בישיבת רשות רישוי מספר 2020022 מתאריך 25/11/2020 הוחלט :**  
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

**מובא לדיון חוזר בתאריך 24.3.2021 :**  
התקבלה תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה וכן לצורך עדכון שטחים.

### המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200682\1	תיק בניין: 30006125
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021008 תאריך: 24/03/2021		

רישוי זמין: 6206991841

תאריך פתיחה: 13/10/2020

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית גן יבנה, ת.ז. 500201660

בעל הנכס

מועצה מקומית ג.יבנה, הרצל גן יבנה, 70800

עורך

דוד נופר, נחלת יצחק 32 תל אביב - יפו, 6744824

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב נאות אשכול

גוש וחלקה: גוש: 187 חלקה: 14 מגרש: 602

גוש: 2769 חלקה: 14

תוכניות: תמל/1003

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור-מבא"ת שטח מגרש: 10180.00 מ"ר

שימושים: מוסדות חינוך תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תכנית מתוקנת ולצורך עדכון שטחים.

הקמת בית ספר מקיף תיכון- 24 כיתות הכוללות מממ"ים, חדרי עזר וספח, חדרי מדעים וטכנולוגיה, ספרייה ואודיטוריום.

שטח עיקרי מבוקש: 5630 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 606 מ"ר.

זכויות

מבנים ומוסדות ציבור.

תמ"ל 1003.

גודל מגרש מינמלי: 2,000 מ"ר < מבוקש 10,180 מ"ר < תואם.

קווי בניין: קו בניין קדמי - 15 מ' לדרך מספר 9 < תואם.

קווי בניין צידיים < 5 מ' < תואם.

קווי בניין אחוריים: 5 מ' < תואם.

מספר קומות: 3 קומות + מרתף < מבוקשות 3 קומות < תואם.

תכסית: 45% שהם 4,581 מ"ר < מבוקש 1,957 מ"ר (שטח עיקרי) + 227 מ"ר (שטח שירות) < תואם.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 105% שהם 10,689 מ"ר < מבוקש 5,630 מ"ר < תואם.

שטח שירות מעל הקרקע: 30% שהם 3,054 מ"ר < מבוקש 594 מ"ר < תואם.

שטחים מתחת לקרקע: עיקרי 35% ושירות 10% < מבוקש 12 מ"ר < תואם.

גובה גג: 16 מ' < מבוקש 10.38 מ' < תואם.

חניות: החניות תיהיינה בתחום תאי השטח בייעוד זה.

מספר החניות יהיה עפ"י התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה < תינתן התייחסות של מהנדס הרשות.

מי נגר: יש להתיר 30% משטח המגרש הפנוי מכל בניה ואספלט לצורך גינון והחדרת מי נגר יש להראות לכך תשריט < לא הוצג

חישוב אחוז מי נגר בבקשה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	ציבורי					12.00	

## המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		227.00		1,957.00		ציבורי	0.00
		223.00		1,835.00		ציבורי	1.00
		144.00		1,838.00		ציבורי	2.00
		606.00		5,630.00		סה"כ	
		606.00		5,630.00			
		6,236.00 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		6,236.00 מ"ר (מבוקש)				סה"כ שטח מבוקש	
						סה"כ שטח	

## הערות בדיקה

**בישיבת רשות רישוי מספר 2020022 מתאריך 25/11/2020 הוחלט :**  
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת דרישות בבקרת התכנון.

1. חישובי שטחים לא נבדקו.
2. יש להשלים את כל הערות הבדיקה שנתנו ע"ג התשריט בקשה להיתר.
3. לא הוגש פתרון חניות.
4. לא הוגשה תוכנית מתוקנת.

**מובא לדיון חוזר בתאריך 24.3.2021 :**  
התקבלה תכנית מתוקנת ולצורך עדכון שטחים.

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

## המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.