

תאריך: 11/04/2021
ת. עברי: כ"ט בניסן תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202102

בתאריך: 18/04/2021 ו' באייר תשפ"א 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 יוגב מינץ	- יועץ משפטי של הוועדה
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 יהב סימן	- מפקד נקודת משטרה גן יבנה
להב סטיב תורג'מן	- מפקד תחנת כיבוי גן יבנה
אדריכל רפאל דנקנר	- נציג שר האוצר

המשך משתתפים לשיבה:

מוזמנים: True Type - בתיה חן - מתמללים ומקלטי הדיון בועדה

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 202101 מתאריך 17/02/2021.

על סדר היום:

אישור פרוטוקול וועדת משנה מס' 202101 מתאריך: 17.02.2021.
הוחלט:

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	462-0896480	מרכז מסחרי סלדן-גן יבנה	גוש : 545 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	סלדן אש.רם יזמות בע"מ	גן יבנה	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינ/21/תמל1003/10	תכנית בינוי למבני ציבור תמ"ל 1003	גוש : 187 מחלקה : 14	מועצה מקומית ג.יבנה	גן יבנה	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20200611\1 3553842407 ת.בנין : 3000370	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 557 חלקה : 120 מגרש : 2010	לקט רגינה	רחוב יבנאי יוסף 23 כניסה ב	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20200016\1 8184093199 ת.בנין : 30003125	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 561 חלקה : 323 תכ' : 1/3/598 ,	עוז גולן	רחוב אתרוג 28	10
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200482\1 4861292431 ת.בנין : 30004394	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 556 חלקה : 187 מגרש : 5	מאיר זריהן	ברקת 5 כניסה ב	13
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20200100\1 7453965729 ת.בנין : 3000787	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 564 חלקה : 144 מגרש : 146	סקטר ליאם קיימת התנגדות	רחוב מרים 9	15
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200246\1 4751423386 ת.בנין : 30001118	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 557 חלקה : 133 מגרש : 5	פלדמן דן	רחוב האורן 13 כניסה 2	17
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20200497\1 10000016950 ת.בנין : 30005015	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 562 חלקה : 438 מגרש : 2	יוסף אופיר	אצ"ל	19
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20200644\1 4738943529 ת.בנין : 30005961	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 561 חלקה : 62 תכ' : זמ/598/61 ,	אסתר רטי	השופטים 38	21
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20200657\1 8002886496 ת.בנין : 30005757	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2768 חלקה : 26 מגרש : 131	גוהרי יוסי השקעות בע"מ - 514694199	גן יבנה	23
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20200701\1 27296460 ת.בנין : 3000712	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 564 חלקה : 195 מגרש : 24	אבקסיס יורם	יונתן 8	25
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20190912\1 3188027304 ת.בנין : 30001398	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 557 חלקה : 268 מגרש : 2026	הלוי אמנון	רחוב האורן 6	27

סעיף 1	תכנית מפורטת: 462-0896480
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021	

שם התכנית: מרכז מסחרי סלדן-גן יבנה

נושא: דיון הפקדה סמכות מקומית לפי 62 א

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 18,500.00 מ"ר (18.5 דונם)

מספר תכנית	יחס
101/598/זמ	שינוי לתוכנית

בעלי ענין

מודד

בן-אבי יצחק

יזם

סלדן אש.רם יזמות בע"מ, ת.ז. 516106416

מתכנן

אלכסנדר פריאון

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
545	לא	לא	2	2	לא
545	לא	לא	10	10	לא
545	לא	לא	47	47	לא
545	לא	לא	51	51	לא
545	לא	לא	58	58	לא
545	לא	לא	59	59	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
545	100	100		101/598/זמ

מטפל בתיק רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

מהות התכנית

תכנית בסמכות מקומית.

- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- הוראות בינוי למגרש 100 בייעוד מסחר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

מהות הדיון

הפקדת התכנית בסמכות מקומית עבור מגרש 100 בייעוד מסחרי.

הערות בדיקה

התכנית מבקשת שינוי בהוראות הבינוי וקוי הבניין מתכנית זמ/101/598 המיועד למסחר.
רקע:

מגרש מס' 100 בגוש : 545 הנמצא בצומת הרחובות שד' ירושלים ורח' העמל בייעוד מסחרי .

תיאור סטטורי :

על הנכס קיימות תכניות בניין עיר זמ/101/598.

זכויות הבניה המותרות :

ייעוד : מסחרי.

קווי בניין : עפ"י תשריט.

גודל מגרש : 18,500 מ"ר.

שטח עיקרי : 7,000 מ"ר, שטחי שירות : 3,500 מ"ר.

עיקרי התכנית :

קביעת קווי בניין.

קביעת שימושים

תכנית בינוי ותנועה מפורטות

קביעת תנאים למתן היתר.

הוראות :

1. יותר מספר מבנים במגרש.

2. יותר קומת גלריה ו/או קומה חלקית ו/או יציע שלא ייחשבו במניין הקומות אך ייחשבו בזכויות הבניה.

3. יותר פרגולה ברוחב של 2 מ' ללא עמודים מעבר לקו בניין.

4. יותר הקמת חדרי מדרגות, חדרים טכניים למינהם, חדרי חשמל וכו' על הגג כולל מעקות הסתרה שיהוו תוספת לגובה המבנה.

5. מפלס הקרקע הקובעת למתחם, יותר גמישות של עד 80 ס"מ עקב נתוני הקרקע הקיימים.

תנאים למתן היתר :

1. היתר בניה יינתן לאחר אישורה של תכנית זו.

2. ההיתר ייכלול נספחים שיאושרו בתכנית זו (פירוט יינתן מטה).

3. חניה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף.

4. יש להבטיח שטח גינון לחזית הרחובות העמל ושד' ירושלים.

5. תיאום מול חברת מקורות לתשתיות.

נספחים הנדרשים לאישור התכנית :

1. נספח תנועה וחניה לרבות חניית לקוחות, חניית צוות עובדים וחניה לרכב תיפעולי.

2. נספח פיתוח ונוף כולל פתרונות ניקוז, מערכת השקיה.

3. נספח תברואה לרבות חדר אצירת אשפה, איזור לדחסנית בתיאום מוקדם עם צוות הוועדה..

4. תיאום ואישור נגישות לכל המבנים והמעברים.

5. נספח בטיחות וכיבוי אש.

הערות :

1. יש לקבוע שימושים בתכנית תוך השמת דגש על הרחקת שימושים רועשים מאיזורי מגורים גובלים.

2. הגשת תכנית בינוי מפורטת עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה.

3. הגשת פיתרון תנועה בנתיב האטה מרחוב ירושלים.

4. הגשת פיתרון לאצירת אשפה.

5. תכנון לגינון-אדניות כולל מערכת השקיה ממוחשבת לגג נצפה בהתאם להנחיות בהוראות התכנית.

6. **כתב שיפוי** חתום עבור מדרכה ציבורית העוברת בתחומי החלקה.

7. **רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27** בדבר זיקת הנאה לטובת הציבור שתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל בתחום המגרש (בהתאם לתשריט הכולל זיקת הנאה).

חוות דעת יועמ"ש :

התוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י 62א(א)סעיף קטן 4, 62א(א)סעיף קטן 5.

אין מניעה משפטית מאישור התוכנית להפקדה.

המלצות

להפקיד התכנית ובכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה והערות הבדיקה לרבות כתב שיפוי ורישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 בדבר זיקת הנאה לטובת הציבור שתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל בתחום המגרש (בהתאם לתשריט הכולל זיקת הנאה).

סעיף 2	תכנית בינוי : בינו/21/תמל1003/10
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך : 18/04/2021	

שם התכנית: תכנית בינוי למבני ציבור תמ"ל 1003

נושא אישור תכנית בינוי

סוג תוכנית תכנית בינוי

סמכות תוכנית ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתוכנית	תמל/ 1003

בעלי ענין

מודד

לביב חלבי- פוטו מאפ בע"מ

יזם

מועצה מקומית ג.יבנה , ח.פ 500201660

מתכנן

נופר אדריכלים בע"מ

בעלים

מועצה מקומית ג.יבנה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
187	לא	לא	14		לא
2767	לא	לא	166	166	לא
2769	לא	לא	14		לא

מטפל בתיק רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

מהות התכנית

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לגני ילדים ובית- ספר מקיף ובית ספר יסודי במערב גן יבנה.

מהות הדיון

אישור תכנית בינוי למבנים המיועדים לצורכי ציבור לפי תמל 1003.

הערות בדיקה

תכנית בינוי נמצאת בייעוד שב"צ לפי תכנית תמ"ל 1003 .
 תא שטח 601 מיועד לבית ספר מקיף.
 תא שטח 602 מיועד לבית ספר יסודי.
 תא שטח 606-607 מאוחד למגרש אחד מיועד לגני ילדים.
 יש להגיש אישור "מהוד מהנדסים" על תיאום תשתיות.
 יש להגיש אישור תאגיד מי-יבנה.
 הגשת 4 עותקים חתומים ע"י כל בעלי עניין.

המלצות

לאשר תוכנית בינוי.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200611\1	תיק בניין: 3000370
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 3553842407

תאריך פתיחה: 03/09/2020

בעלי עניין

מבקש

לקט רגינה, אחר 51608909

לקט יהודה, ת.ז. 1334747

בעל הנכס

שדאור דרור

לקט יהודה ורגינה

לנדס שמעון ונעמה, יבנאי יוסף 1166

עורך

בלקאי ילנה, רח' הכלנית 16/8 אשדוד

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת:

רחוב יבנאי יוסף 23 כניסה ב

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 120 מגרש: 2010

תוכניות:

זמ/2/45/598, זמ/3/598, זמ/1/3/598, זמ/1/45/598

יעוד:

אזור מגורים א' שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית (יח"ד) קיים בהיתר 970573 מבוקש:

פיצול יח"ד לפי תיקון 117 ע"י תוספת יחידה משנית במפלס 1.53-, תוספת קומת מרתף בגובה כקומת מגורים, תוספת שטח בקומת קרקע ובמפלס 1.53-, תוספת סככה בקומת קרקע וביטול קומת עליית גג והפיכתה לקומה א'.

שטח עיקרי קיים: 149.37 מ"ר. שטח שירות קיים: 6 מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש: 211.45 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 26 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 700 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש 898 מ"ר קיימות 2 יח"ד (שטח יחסי למבקש 500 מ"ר) < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמה הקלה בקו בנין צידי ב-10%.

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

מרתף: שירות עפ"י תכנית זמ/800 < מבוקש מרתף עיקרי < פורסמה הקלה להגבהת המרתף.

עליית גג: 30 מ"ר עפ"י תכנית זמ/108/598 < בהיתר אושרה עליית גג בשטח של 25.12 מ"ר אך לא נבנתה בפועל.

תכנית: 35% שהם 175 מ"ר < תכנית מבוקשת 155.62 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 250 מ"ר < מבוקש 125.64 מ"ר < תואם.

שטח שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה מקורה: 20 מ"ר.

8 מ"ר מחסן בקומת קרקע.

6 מ"ר חדר שירות בקומה א'.

6 מ"ר בליטות.

פיצול יח"ד: עפ"י תיקון 117 לחוק תכנון ובניה.

מהות הפרסום:

1.הקלה לפיצול יח"ד בבית לפי תיקון מס' 117 -הוראה השעה.

- נימוק: פיצול יחיד בחוק.
2. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/108/598 לניוד שטח עיקרי 30 מ"ר.
- מעליית גג לקומת קרקע וקומה א' סה"כ 30 מ"ר. 21.5 מ"ר לקומת קרקע ו 8.5 מ"ר לקומה א'.
- נימוק: לנצל זכויות בניה ללא עליה לקומה נוספת, עליית גג שלא תבנה.
3. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/2/45/598 הגדלת תכנית קומת קרקע מעבר למותר מותר 35% שזה 175 מ"ר מבוקש 38% שזה 190 מ"ר.
- נימוק: לצורך הגדלת קומת קרקע.
4. הקלה מהוראות התכנית זמ/800 שינוי גובה מרתף במקום 2.2 מ' ל 2.6 מ'.
- נימוק: חלק מקומת מרתף תהיה קומת מגורים.
5. הקלה מהוראות התכנית זמ/800 שינוי גובה חלונות במרתף במקום 0.5 מ' ל 0.9 מ'.
- נימוק: קומת מרתף תהיה קומת מגורים לכן גובה חלון מתאים למגורים.
6. הקלה מהוראות התכנית זמ/2/45/598 הקלה בקו בניין צדדי ב 10% כך שיהיה 2.7 במקום 3 מ' המותרים נימוק: לצורך הרחבת הבית.
7. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/2/45/598 ניוד שטח שרות המיועד לסככה לחניה לשטח עבור סככה בקומת קרקע. נימוק: לצורך שימוש בשטח שרות לצורך סככה ביציאה מסלון.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-1.00	מרתף		85.81				
0.00	מגורים	149.37	6.25	6.00	20.00		
1.00	מגורים		119.39		6.00		
	סה"כ	149.37	211.45	6.00	26.00		
		360.82		32.00			
	סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח	237.45 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		392.82 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

דוח פיקוח מתאריך 25.5.2020 :

1. סגירת חניה ושימוש למגורים.
2. מחסן מחומר קל בשטח של כ-15 מ"ר.
3. סככת רעפים בחצר אחורית בשטח של כ-30 מ"ר.
4. חניה מקורה מחומר קל.
5. שער חניה נפתח כלפי זכות מעבר.

חוו"ד מהנדס הוועדה:

התכנית כפי שהוגשה מציגה בינוי הכולל מספר מרובה של יחידות דיור וזאת על רקע תבחינים הכוללים ריבוי פונקציות המפורטות להלן: כניסות, חדרים רטובים, חדרים מגורים, תכנון שאינו מהווה התאמה למבוקש. התכנית אינה מציגה פתרונות חניה ישימים ולו ליחידת המגורים המקורית שהותרה וזאת בשל מגבלות גאומטריות קיימות במגרש המונעות תמרון רכבים לפתרון המוצע.

חוו"ד יועמ"ש:

לאור הערות הבדיקה לא ניתן לאשרה במתכונתה הנוכחית ולפיכך לשוב ולדון לאחר השלמת האמור.

המלצות

לשוב ולדון לאחר השלמת הערות הבדיקה לרבות ע"ג תשריט הבקשה:

1. יש להציג בינוי התואם את המבוקש בבקשה הנוכחית ללא מספר מרובה של יחידות דיור.
2. יש להציג פתרונות חניה ישימים לרבות ליחידת המגורים המקורית שהותרה וזאת בשל מגבלות גאומטריות קיימות במגרש המונעות תמרון רכבים לפתרון המוצע.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200016\1	תיק בניין: 30003125
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 8184093199

תאריך פתיחה: 06/01/2020

בעלי עניין

מבקש

עוז גולן, ת.ז. 040964819

רוית גולן, ת.ז. 052319217

עורך

פרגי עדנה, אשחר 18 גדרה, 7049918

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב אתרוג 28

גוש וחלקה: גוש: 561 חלקה: 323

תוכניות: 1/3/598, זמ/108/598, זמ/800, זמ/2/62/598

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים (יח"ד עורפית) קיים בהיתר מספר 20110102 מבוקש: פיצול יח"ד לפי תיקון 117 הוספת יחידה משנית בקומה א', סגירת מרפסת בקומה א' והרחבת קומת קרקע.

שטח עיקרי קיים: 161.72 מ"ר. שטח שירות קיים: 12 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 20.78 מ"ר.

יח"ד לפיצול:

59.11 מ"ר (קיים) + 20.78 מ"ר (מבוקש) = 79.89 מ"ר.

זכויות

מגורים מיוחד.

גודל המגרש: 1,001 מ"ר עבור 3 יח"ד קיימות בהיתר (שטח יחסי למבקש 334 מ"ר) < ללא שינוי מההיתר הקיים.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 4 מ' < פורסמה הקלה לקו בנין צידי ב - 10%.

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

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע < לא מבוקש.

עליית גג: 30 מ"ר בהתאם לתכנית זמ/108/598 < פורסמה הקלה לניוד 14.23 מ"ר מעליית הגג לטובת קומה א'.

תכנית: 35% שהם 116.9 מ"ר < מבוקש 109.16 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 167 מ"ר < מבוקש 182.40 מ"ר < פורסמה הקלה לניוד 14.23 מ"ר (חסר 1.17 מ"ר עבורם לא פורסמה

הקלה) < לא תואם.

שטח שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה: 20 מ"ר חניה מקורה < לא מבוקש.

פיצול יח"ד: לפי תיקון 117 לחוק תכנון ובניה < פתרון החניה שהוגש לא ישים.

מהות הפרסום:

1.הקלה לניוד 14.23 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג לקומה א' לפי תכנית חלה זמ/1/62/598.

נימוק: הגדלת הבית מבלי לעלות לקומה נוספת.

2.הקלה בקו בנין אחורי 10% מ- 4.00 מ' ל - 3.60 מ', לפי תכנית חלה זמ/1/62/598.

נימוק: הצורך להרחיב את אזור חדר שינה ראשי.

3.הקלה לפיצול יח"ד בקומה א' לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה גודל היחידה המבוקשת 76.62 מ"ר.

נימוק: פיצול היחידה נועד לשמש בת משפחה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	102.61	6.55	12.00			

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		14.23	59.11				
		סה"כ		20.78	161.72	12.00			
				182.50		12.00			
		סה"כ שטח מבוקש		20.78 מ"ר (עיקרי)					
		סה"כ שטח		194.50 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
2. ככל הנראה התוספת המבוקשת בקומה א' הינה מחומר קל, תוספת מחומר קל אינו תואם להנחיות מרחביות.
3. ע"פ תוכנית ההגשה תוספת מבוקשת בקומה א' חורגת מקו בניין אחורי, לא פורסמה הקלה.
4. קיימת אי התאמה בין התכניות והחתכים.
5. ישנן הערות בדיקה רבות אשר לא קבלו התייחסות.
6. פורסמה הקלה לניוד זכויות מעליית הגג אך עדיין חסרים שטחים אשר לא פורסמה עבורם הקלה.
7. קיימת חריגה מסך השטחים המותרים.
8. מפת מדידה שהוגשה אינה מציגה מציאות קיימת במגרש, בפועל קיימת בריכת שחיה בחזית צפון מערבית שאינה קיימת במדידה.
9. מבוקשות שלוש חניות טוריות עבור יחידה הראשית ויחידה המשנית כאשר חניה של יחידה אחת תלויה ביחידה השניה.
10. לא ניתן פתרון פילרים ומיקום פח אשפה ליחידות.

להלן דו"ח פיקוח:

1. במבנה קיים פיצול ל-2 יחידות דיור < פתרון החניה שהוגש אינו ישים ולא יוכל להתקיים בפועל.
 2. בקומת קרקע נפתחה דלת חיצונית לטובת עלייה לקומה א' (ליחידה הנוספת).
 3. בקומת קרקע קיימת סגירת קיר גבס בגרם המדרגות המובילות לקומה א'.
 4. מעבה מזגנים על קירות חיצוניים.
 5. בפיתת המבנה (חזית צפון מערבית) קיימת במה מדק בגובה של כ-1.00-1.50 מ' בשטח של כ-16 מ"ר ובתוכה נמצאת בריכה < לא מסומן במפה ואין התייחסות לנושא בהגשה ובמקומה מבוקשת חניה טורית.
 6. בחזית מזרחית - קירוי סנטף בשטח של כ-10 מ"ר.
 7. בחזית מזרחית - מחסן מפלסטיק בשטח של כ-3 מ"ר.
- מצורף תשריט 1.

חו"ד מהנדס הוועדה:

בנסיבות המפורטות בהערות הבדיקה לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שאושרה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בבקשה לפיצול יח"ד כאשר פתרון החניה שהוגש אינו ישים ולא יוכל להתקיים בפועל.
- מבוקשות 3 חניות טוריות (בפועל קיימת במת דק+ברכה בשטחה של החניה השלישית המבוקשת), שלושת החניות הטוריות מבוקשות כפתרון עבור יחידת דיור הראשית ויחידת דיור המשנית כאשר חניה של יחידה אחת תלויה בחניית יחידה השניה.
2. התוספת המבוקשת בקומה א' הינה מחומר קל, תוספת מחומר קל אינו תואם להנחיות מרחביות.
3. ע"פ תוכנית ההגשה תוספת מבוקשת בקומה א' חורגת מקו בניין אחורי, לא פורסמה הקלה.
4. קיימת אי התאמה בין התכניות והחתכים.
5. ישנן הערות בדיקה רבות אשר לא קבלו התייחסות.
6. קיימת חריגה מסך השטחים המותרים.
8. מפת מדידה שהוגשה אינה מציגה מציאות קיימת במגרש, בפועל קיימת בריכת שחיה בחזית צפון מערבית שאינה קיימת במדידה.
9. לא ניתן פתרון פילרים ומיקום פח אשפה ליחידות.

חו"ד יועמ"ש:

מהטעמים שפורטו ע"י מהנדס הוועדה לא ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות

לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בבקשה לפיצול יח"ד כאשר פתרון החניה שהוגש אינו ישים ולא יוכל להתקיים בפועל.

מבוקשות 3 חניות טוריות (בפועל קיימת במת דק+בריכה בשטחה של החניה השלישית המבוקשת), שלושת החניות הטוריות מבוקשות כפתרון עבור יחידת דיור הראשית ויחידת דיור המשנית כאשר חניה של יחידה אחת תלויה בחניית יחידה השניה.

2. התוספת המבוקשת בקומה א' הינה מחומר קל, תוספת מחומר קל אינו תואם להנחיות מרחביות.

3. ע"פ תוכנית ההגשה תוספת מבוקשת בקומה א' חורגת מקו בניין אחורי, לא פורסמה הקלה.

4. קיימת אי התאמה בין התכניות והחתכים.

5. ישנן הערות בדיקה רבות אשר לא קבלו התייחסות.

6. קיימת חריגה מסך השטחים המותרים.

8. מפת מדידה שהוגשה אינה מציגה מציאות קיימת במגרש, בפועל קיימת בריכת שחיה בחזית צפון מערבית שאינה קיימת במדידה.

9. לא ניתן פתרון פילרים ומיקום פח אשפה ליחידות.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200482\1	תיק בניין: 30004394
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 4861292431

תאריך פתיחה: 13/07/2020

בעלי עניין

מבקש

מאיר זריהן, ת.ז. 036198281

בעל הנכס

אירוס חדוה

זריהן מאיר ואושרית, ברקת 1\5 גן יבנה

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: ברקת 5 כניסה ב

גוש וחלקה: גוש: 556 חלקה: 187 מגרש: 5

תוכניות: 1/3/598, 108/598, 1/26/598, 800/598, 26/598

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 374.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20160093 מבוקש הקמת בריכת שחיה ושינויים בפיתוח שטח ללא שינוי בשטחים.

שטח עיקרי קיים: 149.85 מ"ר. שטח שירות קיים: 12 מ"ר.

שטח בריכה מוצעת: 21.41 מ"ר.

זכויות

לא נעשו שינויים בזכויות הבניה מלבד הקמת בריכת שחיה ושינויים בפיתוח.

בריכת שחיה: בהתאם לתוכנית זמ/1/3/598 < פורסמו הקלות לקוי בנין, למפת מדידה ולגודל המגרש.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בתאריך 17.7.2020:

1. מבוקשת הקלה למפת מדידה ללא מדידה ברדיוס 50 מ' מסביב שלא לפי סעיף 8.2 תכנית זמ/1/3/598.

נימוק: הוצאה כספית גדולה מידי.

2. מבוקשת הקלה להקמת בריכת שחיה במגרש שגודלו 374.5 מ"ר במקום 800 מ"ר.

נימוק: הסדרת מצב קיים.

3. הקלה להקטנת קו בניין אחורי צפוני עבור בריכת שחיה במקום 5.00 מ' ל-1.10 מ'.

נימוק: ניצול מירבי של המגרש.

4. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי עבור בריכת שחיה במקום 5.00 מ' ל-2.25 מ'.

נימוק: ניצול מירבי של המגרש.

פורסמה הקלה נוספת בתאריך 11.12.2020:

5. הקלה להקטנת קו בניין אחורי צפוני עבור בריכת שחיה במקום 5.00 מ' ל-0.70 מ', כך שישאר מדרך של 0.60 ס"מ.

נימוק: ניצול מירבי של המגרש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	149.85		12.00		21.41	
	סה"כ	149.85		12.00		21.41	
		149.85		12.00		21.41	
	סה"כ שטח מבוקש	161.85		12.00		21.41	
	סה"כ שטח	161.85		12.00		21.41	

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח משלב המידע:

קיים מחסן חיצוני בשטח של כ - 5 מ"ר < מוצע לירוק.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה לאור מדיניות הועדה לבריכות שחיה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200100\1	תיק בניין: 3000787
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 7453965729

תאריך פתיחה: 30/01/2020

בעלי עניין

מבקש

תום תומי סקטר, ת.ז. 201585577

סקטר ליאם, ת.ז. 203946413

בעל הנכס

תום תומי סקטר, מרים 5 גן יבנה

סקטר ליאם, גן יבנה גן יבנה

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב מרים 9

גוש וחלקה:

גוש: 564 חלקה: 144 מגרש: 146

תוכניות:

זמ/2/3/53/598/16, זמ/800, זמ/108/598, זמ/1/3/598, זמ/2/3/53/598

יעוד:

אזור מגורים ב

שטח מגרש: 231.30 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

ליח"ד אחת קיימת מתוך 8 יח"ד קיימות בהיתר מספר 99040 מבוקש:

פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק תכנון ובניה, תוספת משטח חניה, תוספת מהלך מדרגות נוסף למבנה, תוספת קומה, תוספת שטחים ושינויים בפיתוח.

שטח עיקרי קיים: 143.95 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש: 68.10 מ"ר.

שטח שירות קיים: 20 מ"ר.

זכויות

מגורים ב'.

שטח מגרש: 2,216 מ"ר (שטח יחסי למבקש 231.30 מ"ר).

קווי בניין: צידי, צידי 3 מ' ואחורי 5 מ' < מגרש פינתי < ללא שינוי מההיתר הקיים.

מספר קומות: 2 + מרתף + עליית גג < מבוקשות 3 קומות < פורסמה הקלה לתוספת קומה שלישית במקום עליית גג ולניוד

שטחים עבור קומה זו.

מרתף: שירות בקונטור קומת קרקע < לא מבוקש.

עליית גג: בהתאם לתכנית זמ/108/598 < פורסמה הקלה לתוספת קומה שלישית במקום עליית גג ולניוד שטחים עבור קומה

זו.

תכנית: 50% שהם 115.65 מ"ר < תכנית מבוקשת 91.05 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 100% שהם 231.30 מ"ר + 30 מ"ר עליית גג = 261.30 מ"ר < מבוקש 2121.05 מ"ר < תואם.

שטחי שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה מקורה: קיימת עפ"י היתר 15 מ"ר.

פיצול יח"ד: עפ"י תיקון 117 לחוק תכנון ובניה < הוגש פתרון חניה, פתרון אשפה.

מהות הפרסום

1. מבוקשת הקלה לתוספת קומה מ- 2 קומות ועליית גג, ל 3 קומות.

נימוק: הסדרת פיצול יח"ד בחוק.

2. מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' וקרקע לעליית הגג, המהווים 8.65%, שהם 20 מ"ר, כך שבקומת עליית

הגג יהיה שטח 50 במקום 30 מ"ר המותרים לפי תב"ע זמ/108/598.

נימוק: לעמוד בדרישות הבקשה לפיצול למינימום 45 מ"ר.

3. שינוי בגובה גג מבנה רעפים כך שגובה המבנה יהיה 9.5 מ' במקום 9 מ'.

נימוק: הסדרת מצב קיים.

4. הקלה לפיצול יח"ד בבית הקיים בהיתר מספר 990040 לפי תיקון 117-הוראת שעה, מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד.

נימוק: הסדרת פיצול יח"ד בחוק.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	82.40	8.65	20.00			
1.00	מגורים	61.55	9.47				
2.00	מגורים		49.98				
	סה"כ	143.95	68.10	20.00			
		212.05		20.00			
	סה"כ שטח מבוקש		68.10 מ"ר (עיקרי)				
	סה"כ שטח		232.05 מ"ר (קיים ומבוקש)				

הערות בדיון

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק והתקבלו התנגדויות.

2. תינתן ערבות בנקאית ע"ס 22,000 ש"ח.

3. 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.

להלן דו"ח פיקוח:

1. מעבי מזגנים על קירות חיצוניים < ניתן לכך פתרון בבקשה זו.

2. בחזית אחורית בחצר משק - מחסן מפלסטיק בשטח של כ-1.5 מ"ר < הוסר מהבקשה.

3. בחזית אחורית בחצר משק, בפינת המגרש - גגון מעץ משופע בשני כיוונים עד מגרש שכנים בשטח של כ-6 < כך אושר בהיתר.

4. בחזית קדמית - חניה מקורה ברעפים משופעת, עד גבול מגרש בשטח של כ-15 מ"ר < כך אושר בהיתר.

5. שער חניה נגרר לכיוון הרחוב < מוצע שער נגלל לפני המגרש.

6. קיים פתח פנימי בגג המבנה < מתוכננת קומה נוספת.

7. במבנה מתקיימים שיפוצים.

חוו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200246\1	תיק בניין: 30001118
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 4751423386

תאריך פתיחה: 29/03/2020

בעלי עניין

מבקש

פלדמן דן, ת.ז. 66631763

בעל הנכס

פלדמן דן מורן ואחרים לפי נסח טאבו, האורן 2113 גן יבנה

עורך

פיאונה זינגר אזולאי, השיטת 5 נס ציונה, 7420813

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב האורן 13 כניסה 2

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 133 מגרש: 5

תוכניות:

1/3/598, זמ/108/598, זמ/2/45/598, זמ/800, ת-ח/2/45/598, תוס"ש/2/45/598

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 940331 מבוקש:

פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק תכנון ובניה, שינויים פנימיים, תוספת מהלך מדרגות, הוספת חניה, הוספת פילר אשפה ושינויים בפיתוח.

שטח עיקרי קיים: 171.78 מ"ר.

שטח שירות קיים: 35.61 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 25.51 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 4.88 מ"ר.

פיצול יח"ד: 65.75 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר עבור 3 יח"ד < גודל מגרש קיים 2,758 מ"ר (שטח יחסי למבקש 435 מ"ר).

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < ללא שינוי מההיתר הקיים.

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

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע < קיימת חדר רחצה המסומנת להריסה.

עליית גג: עפ"י תכנית זמ/108/598 < לא מבוקש.

תכנית: 35% שהם 152.25 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 131.54 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 217.5 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 197.29 מ"ר < תואם.

שטחי שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה מקורה: 20 מ"ר < לא מבוקש.

8 מ"ר מחסן בקומת קרקע.

6 מ"ר חדר שירות בקומה א' < מבוקש 3.12 מ"ר < תואם.

6 מ"ר עבור בליטות < מבוקש 3.03 מ"ר < תואם.

פיצול יח"ד: עפ"י תיקון 117 לחוק תכנון ובניה < הוצג פתרון חניה, פתרון אשפה, שטח יח"ד מבוקש עולה על 45 מ"ר < תואם.

מהות הפרסום:

הקלה לפיצול יחידות דיור לבית צמוד קרקע קיים - ע"פ תיקון 117.

נימוק: בית צמוד קרקע, 3 מפלסים כולל מרתף.

יחידה 1 בקומת מרתף וקרקע, סה"כ שטח יחידה 151 מ"ר.

יחידה 2 בקומה א, כניסה נפרדת ליחידה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך קונטור המבנה ובתוך קווי בניין. סה"כ שטח יחידה 67 מ"ר.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00		מרתף				35.61	-1.27		
0.00		מגורים		113.70	17.84		6.15		
1.00		מגורים		58.08	7.67				
		סה"כ		171.78	25.51	35.61	4.88		
				197.29		40.49			
		סה"כ שטח מבוקש		30.39 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		סה"כ שטח		237.78 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

- פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
- 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.
- תינתן ערבות בנקאית ע"ס 10,000 ש"ח.
- תנאי לתעודת גמר: הריסת כל המסומן בתוכנית להריסה וקבלת דו"ח פיקוח תקין.

להלן דו"ח פיקוח משלב המידע:

- המבנה מפוצל ל-2 יח"ד (קומה א וקומת קרקע).
- במהלך המדרגות לקומה א' נבנה קיר חוצץ בין קומת קרקע לקומה א'.
- בחזית צידית קיימות מדרגות חיצוניות המובילות ליחידה בקומה א'.
- בחזית המבנה קיים שער כניסה נוסף למבנה.
- בחזית אחורית - מחסן מפלסטיק בשטח של כ-3.5 מ"ר.
- בחזית אחורית - פרגולה מעץ מקורה.
- במהלך המדרגות לא קיים מעקה.
- בקומת מרתף קיים חדר רחצה.
- קיים תיק עבירה 20190363.

הערות אלו קבלו התייחסות בבקשה זו.

חו"ד יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200497\1	תיק בניין: 30005015
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 10000016950

תאריך פתיחה: 15/07/2020

בעלי עניין

מבקש

יוסף אופיר, ת.ז. 034923698

אופיר יפית, ת.ז. 061674420

בעל הנכס

יוסף אופיר

עורך

סלומון יניב, הרצל 74/1 יבנה

מודד

יצחק בן אבי מודדי השרון

מטפל בתיק תמי אוחנה

כתובת: אצ"ל

גוש וחלקה: גוש: 562 חלקה: 438 מגרש: 2

תוכניות: 800/זמ, 108/598/זמ, 1/3/598, 6/64/598

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 742.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 יח"ד על מגרש בו ניתן להקים 2 יח"ד, דירת גן גג הכוללת ממ"ד, 4 חניות 2 מקורות ו-2 לא מקורות, וגדרות. יח"ד אחת כוללת בריכת שחיה.

יחידה א':

שטח עיקרי מוצע: 176.03 מ"ר. שטח שירות מוצע: 12.95 מ"ר.

יחידה ב':

שטח עיקרי מוצע: 238.45 מ"ר. שטח שירות מוצע: 53.89 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי 735 מ"ר עבור 2 יח"ד > גודל המגרש המבוקש 742 מ"ר מבוקשות 2 יח"ד < תואם.

קווי בנין: קידמי ואחורי 5 מ', צידי 3 מ' < פורסמה הקלה להקטנת קו בניין אחורי צפוני ב-10%

מס' קומות מקס' 2+מרתף+עליית גג < מבוקש דירת גן מתחת לקרקע +דירה בקומת קרקע < פורסמה הקלה לניוד 60 מ"ר

שטח עיקרי מעליית גג לטובת הדירת גן.

מרתף: שרות בקונטור קומת הקרקע < מבוקש דירת גן

עליית גג לפי ז"מ/102/598 בשטח של 30 מ"ר < מבוקש ניוד של 60 מ"ר לטובת דירת הגן.

גגות: גג עליון מרעפים ו/ו גג שטוח באישור הועדה המקומית הנקודה הגבוהה ביותר עד 10 מ' בגג רעפים

תכסית: 35% שהם 259.70 מ"ר < תכסית קיימת 238.45 מ"ר < תואם.

שטח עיקרי 50% שהם 371 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש 414.48 מ"ר < מבוקש ניוד של 60 מ"ר לטובת דירת הגן.

מחסן שרות: 10 מ"ר בתוך המבנה <

חניה: 18 מ"ר ליח"ד < לא מבוקש.

מחסן חיצוני 6 מ"ר: מבוקש 6 מ"ר < תואם

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר

ברכת שחיה: עפ"י תוכנית זמ/1/3/598 < פורסמו הקלות לגודל מגרש, למבנה עזר, למפת מדידה ברדיוס 50 מ', לקווי בניין.

מגבלות תכנוניות: בניה עפ"י תקן אקוסטי.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה מסעיף 8.2 בתכנית מתאר זמ/3/598 מפת מדידה ללא מדידה ברדיוס 50 מ"ר מהמבנים סביב הבריכה.

נימוק: ע"פ דרישה זו יהיה צורך במדידה של שכונה שלמה הוצאה כספית גבוהה ללא צורך.

2. הקלה להקמת בריכת שחיה במגרש בגודל של 742 מ"ר במקום 800 מ"ר ע"פ התכנית החלה.

נימוק: גודל המגרש אינו עומד בגודל המינימלי הנדרש ע"פ התב"ע.

3.הקטנת קו בניין קידמי דרומי מ-5.00מ' ל-1.40מ' עבור בריכת שחיה.

נימוק: גודל המגרש אינו מאפשר את שמירת המרחקים המופיעים בתב"ע לא יישאר שטח פנוי לישיבה בגינה.

4.הקטנת קו בניין צידי מערבי מ-5.00מ' ל-1.30מ' עבור בריכת שחיה.

נימוק: גודל המגרש אינו מאפשר את שמירת המרחקים המופיעים בתב"ע ולא יישאר שטח פנוי לישיבה.

5.מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין אחורי צפוני ב-10% מ-3.00 ל-2.70 מ'.

נימוק: ניצול מקסימלי של זכויות המגרש.

6.הקלה לביטול גג רעפים.

נימוק: מכיוון שהבית מתוכנן בסגנון מודרני / קלאסי.

7.הקלה מהוראות תכנית זמ/1/3/598 מסעיף 9.4 מבנה עזר ייבנה בצמוד למחסן ולא בצמוד לבניין המגורים לפי התב"ע

החלה.

נימוק: ע"מ לשמור על אסטטיקה במגרש ולהצמיד את המחסן החומרים למחסן כלים שייבנה במגרש.

8.מבוקשת הקלה לניוד 60 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג לטובת דירת גן (יחידה א').

נימוק: על מנת לנצל את כל זכויות הבניה

9.הגדלת מידות ועומק חצר אנגלית מחוץ לקו בניין

נימוק: משמשת יחידה עצמאית בקומה התחתונה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים		177.39		12.95		
1.00	מגורים		239.72		30.49		
	סה"כ		417.11		43.44		
			417.11		43.44		
	סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		460.55 מ"ר (עיקרי ושירות)				
			460.55 מ"ר (מבוקש)				

הערות בדיקה

1.פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו הקלות.

2.תרשומה הערות אזהרה : לא ניתן לבנות עליית גג, כל זכויות שטחי הבנייה העיקריים נוצלו לדירת גן. איסור פיצול יחידת דיור ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיחידת דיור אלא בשלמותה.

חו"ד היועמ"ש:

לדיון והחלטת חברי ועדת המשנה.

המלצות

לדיון והחלטת חברי ועדת המשנה.

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200644\1	תיק בניין: 30005961
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 4738943529

תאריך פתיחה: 15/09/2020

בעלי עניין

מבקש

אסתר רטי, ת.ז. 030054183

בעל הנכס

אסתר רטי, עמק זבולון 17 מודיעין-מכבים-רעות, 717767

עורך

קזז שלומי, עצמאות 5 גן יבנה, 70800

מודד

יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ

מטפל בתיק

תמי אוחנה

כתובת:

השופטים 38

גוש וחלקה:

גוש: 561 חלקה: 62

תוכניות:

זמ/61/598, זמ/108/598, זמ/800, זמ/3/598, תצר/61/598/20

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש:

864.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 יח"ד במגרש דו משפחתי הכוללות: מגורים, ממ"ד, פרגולה, חניות לא מקורות והקמת גדרות.

יחידה א':

שטח עיקרי מוצע: 178.14 מ"ר.

שטח שירות מוצע: 12.36 מ"ר.

יחידה ב':

שטח עיקרי מוצע: 178.14 מ"ר.

שטח שירות מוצע: 12.36 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי כמסומן בתשריט: 864 מ"ר עבור 2 יח"ד (שטח יחסי לכל יח"ד 432 מ"ר) < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 וצידי 3 < פורסמה הקלה לקו צידי מערבי וקו בנין אחורי בנין אחורי צפוני ב- 10%.

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

מרתף: שירות בקונטור קומת הקרקע בהתאם לתוכנית זמ/800 < לא מבוקש.

עליית גג: בשטח של 30 מ"ר < לא מבוקש.

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 50% שהם 432 מ"ר עבור 2 היחידות < שטח בניה מבוקש 356.28 מ"ר עבור 2 היחידות שהם

41.23% < תואם.

תכנית: 35% שהם 302.40 מ"ר < תכנית מבוקשת 356.28 מ"ר שהם 41.23% < פורסמה הקלה להגדלת תכנית.

שטח חניה: 20 מ"ר ליח"ד < לא מבוקש.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

גגות: גובה הנקודה הגבוה של גג רעפים לא יעלה על 8 מ' ו-7 מ' בגג שטוח < מבוקש 5.25 מ' < תואם.

מגבלות תכנון:

בניה לפי תו תקן אקוסטי.

סימון הריסת מבני עזר קיימים החורגים מקו בניין או הנמצאים במגרש ללא היתר בניה.

מהות הפרסום:

1.מבוקשת הקלה בקו בניין צידי מערבי ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 לפי תכנית זמ/61/598 ליחידה נימוק: ניצול מירבי של שטחי בניה.

2.מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי צפוני ב-10% 4.50 מ' במקום 5.00 לפי תכנית זמ/61/598 ליחידה 2 נימוק: ניצול מירבי של שטחי בניה.

3.מבוקשת הגדלת תכנית קומת קרקע מעבר למותר עפ"י תכנית החלה על המקרקעין לפי תכנית זמ/61/598. מותר 151.90 מ" לכל יח"ד מבוקש 191.41 מ"ר לכל יח"ד.

נימוק : מבוקש בית חד קומתי תוך ויתור על קומה עליונה דבר המחייב הגדלת תכסית.
4.מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת קרקע לפי תכנית זמ/598/61 . שטח להעברה 27.15 מ"ר לכל יח"ד המהווים 6.25% לכל יח"ד.
נימוק : מבוקש בית חד קומתי תוך ויתור על קומה עליונה דבר המחייב הגדלת שטח קומת קרקע.

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		מגורים		358.10		24.72			
		סה"כ		358.10		24.72			
				358.10		24.72			
				358.10		24.72			
		סה"כ שטח מבוקש		382.82 מ"ר (עיקרי ושרות)					
				382.82 מ"ר (מבוקש)					

הערות בדיקה

- 1.פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו הקלות.
- 2.תרשם הערת אזהרה : איסור פיצול יחידת דיור ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיחידת דיור אלא בשלמותה.
- 3.תנאי למתן היתר ותעודת גמר רישום תצ"ר במפ"י.

חו"ד היועמ"ש :

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200657\1	תיק בניין: 30005757
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 8002886496

תאריך פתיחה: 22/09/2020

בעלי עניין

מבקש

גוהרי יוסי השקעות בע"מ - 514694199, ת.ז. 514694199

עורך

Dan Israelevitz, ויקטור הוגו 17 תל אביב - יפו, 6809262

מודד

אביגדור מזור

מטפל בתיק תמי אוחנה

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 2768 חלקה: 26 מגרש: 131

תוכניות: תמל/1003, 1/3/598, בינ/19/תמ"ל/1003

יעוד: אזור מגורים ב' - מבא"ת שטח מגרש: 1442.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת 4 יח"ד במגרש, כל יחידה כוללת מרתף ו-2 קומות מעל הקרקע, בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד וחניות לא מקורות.

שטח עיקרי מבוקש: 648.08 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 435.96 מ"ר.

זכויות

מגורים ב'.

גודל מגרש 1400 מ"ר עבור 4 יח"ד < גודל מגרש מבוקש 1442 מ"ר מבוקשות 4 יחידות דיור < תואם.

קווי בניין: קידמי ואחורי 3 מ' וצידי 5 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: 860 מ"ר עבור 4 יח"ד וככל שיתבקש שטח חדר על הגג יכלל בשטחים אלו <

מבוקש מ"ר < תואם.

שטחי שירות מתחת לקרקע: 400 מ"ר < מבוקש 323.40 מ"ר < תואם.

שטחי שירות מעל הקרקע: 180 מ"ר < מבוקש 112.56 מ"ר < תואם.

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 10 מ' < מבוקש גג בגובה של 8.80 מ' < תואם.

בריכת שחיה: עפ"י תוכנית זמ/1/3/598 < פורסמו הקלות לגודל מגרש, למפת מדידה ברדיוס 50 מ', לקווי בניין ולמבני עזר.

מהות הפרסום:

1.הקלה בקו בנין צפוני לבריכה 2.4 מ' במקום 5 מ' המותרים.

נימוק: ניצול מירבי של השטח.

2.הקלה בקו בנין מזרחי לבריכה 2.4 מ' במקום 5 מ' המותרים.

נימוק: ניצול מירבי של השטח.

3.הקלה בקו בנין מערבי לבריכה 2.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

נימוק: ניצול מירבי של השטח.

4.הקלה בקו בנין דרומי לבריכה 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.

נימוק: ניצול מירבי של השטח.

5.הקלה לגובה מרתף 2.50 מ' במקום 2.2 המותרים.

נימוק: לאפשר גובה תיקני לממ"ד - לא רלוונטי.

6.הקלה לגובה חלונות מרתף 1.5 מ' במקום 50 ס"מ המותרים ובכל מקרה שתחתית גובה החלון וחצר אנגלית לא פחות מ-

1.20 מ' מעל מפלס רצפת המרתף.

נימוק: הכנסת אוורור ואור למרתף.

7.הקלה למפה מצבית ברדיוס 50 מ' משפת הבריכה.

נימוק :

8.הקלה לתכנון מבני עזר בצמוד לבריכות השחייה.

נימוק : תכנון מיטבי של המערכות .

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		323.40				מרתף	-1.00
		91.32		318.48		מגורים	0.00
		21.24		329.60			1.00
		435.96		648.08		סה"כ	
		435.96		648.08			
1,084.04 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
1,084.04 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

הערות בדיקה

1.פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

2.תרשם הערת אזהרה : 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 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200701\1	תיק בניין: 3000712
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 27296460

תאריך פתיחה: 22/10/2020

בעלי עניין

מבקש

אבקסיס יורם, ת.ז. 55309769

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 ת"א

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מודד

איסר בדיר

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת:

יונתן 8

גוש וחלקה:

גוש: 564 חלקה: 195 מגרש: 24

תוכניות:

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

יעוד:

שטח מגרש: 390.40 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים עבור בית מגורים קיים בהיתר מספר 71791 מבוקש: תוספת שטח בקומת קרקע וסגירת חלל עובר בקומה א' לטובת חדר שינה, תוספת מדרגות עלייה למשרד.

שטח עיקרי קיים: 166.71 מ"ר.

שטח שירות קיים: 8.40 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 46.06 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 19.32 מ"ר.

מהות הפרסום:

1.הקלה מהוראות התכנית זמ/במ/3/53/598 הגדלת תכנית מעבר למותר, מותר 25% שזה 97.6 מ"ר מבוקש 30.7% שזה 119.6 מ"ר. סה"כ הקלה 5.6% שזה 22 מ"ר.

נימוק: כולל בליטת קומה א' קיימות בהיתר מקורי ולא כולל בליטות גג ושטחי שרות.

2.הקלה מהוראות התכנית זמ/במ/3/53/598 ניווד שטח עיקרי מעליית גג לקומת קרקע, סה"כ שטח ניווד 22 מ"ר.

נימוק: תואם למדיניות הועדה לצורך הגדלת תכנית.

3.הקלה מהוראות התכנית זמ/במ/3/53/598 ניווד שטח המיועד לחניה מקורה, לטובת שטח שרות בתוך הבית - בליטות. סה"כ ניווד 20 מ"ר.

נימוק: מצב קיים בהתאם להיתר וטופס 4. בליטות גג רעפים מכסה מבואת כניסה, הסדרה לפי דרישת הועדה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	87.52	31.82	8.40	19.32		
1.00	מגורים	79.19	14.24				
	סה"כ	166.71	46.06	8.40	19.32		
		212.77		27.72			
		סה"כ שטח מבוקש 65.38 מ"ר (עיקרי ושרות)					
	סה"כ שטח	סה"כ שטח 240.49 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
2. מבוקשות מדרגות לוליניות אשר קיימות בפועל ואינן תקינות, עפ"י חוק תכנון ובניה שלח מדרגה ברוחבו הצר ביותר לא יפחת מ- 12 ס"מ למדרגות המבוקשות אין רוחב מינימלי כלל.
3. עפ"י הנחיות מרחביות לא ניתן לתכנן מדרגות חיצוניות פרט לפיצול יח"ד ומדרגות המשמשות לירידה למרתף.
- במבנה המבוקש קיים מהלך מדרגות ומבוקש מהלך מדרגות חיצוני נוסף- לא ניתן.
- וכן, בכל בקשה להוספת מדרגות המקשרת בין מפלסים על המדרגות להיות כחלק אינטגרלי מהמבנה ובפנים הבית.
4. חומרי גמר מסוג בניה קלה בניגוד להנחיות מרחביות.

להלן דו"ח פיקוח:

1. בחזית אחורית - קירוי מעץ מקורה סנטף.
2. מחסן מעץ עם גג משופע.
3. מדרגות חיצוניות מפלדה + מדרך עליון, ללא גישה לפנים המבנה.
4. בקומת קרקע, חזית דרומית - תוספת שטח של כ-4 מ"ר.
5. בחזית קדמית - קיים גזיבו.
6. בקומה א', חזית דרומית - תוספת שטח של כ-13 מ"ר.

חוו"ד היועמ"ש:

בנסיבות המפורטות לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית, יש לשוב ולדון לאחר תיקון הערות הבדיקה וממצאי הפיקוח.

המלצות

לשוב ולדון לאחר תיקון הערות הבדיקה והערות ע"ג תשריט הבקשה:

1. לא ניתן גרם מדרגות נוסף וזאת בהתאם להנחיות מרחביות.
2. אין אפשרות להתקנת מדרגות חיצוניות אלא כחלק אינטגרלי של חלל המגורים ביחידה.
3. מדרגות שהוגשו אינן תקינות (גודל ורוחב).
4. חומרי גמר מסוג בניה קלה בניגוד להנחיות מרחביות.
5. יש ליישם את ממצאי דוח הפיקוח.

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190912\1	תיק בניין: 30001398
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202102 תאריך: 18/04/2021		

רישוי זמין: 3188027304

תאריך פתיחה: 17/12/2019

בעלי עניין

מבקש

הלוי אמנון, ת.ז. 057150989

בעל הנכס

דבוש מרים, האורן 6 גן יבנה

הלוי ניצה, האורן 6 גן יבנה

הלוי אמנון, האורן 6 גן יבנה, 708000

עורך

בלקאי ילנה, אורט - בניין סי פורט 18 אשדוד

מודד

קרנאוהוב קיריל-מודד מוסמך

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב האורן 6

גוש וחלקה: גוש: 557 חלקה: 268 מגרשים: 2026, א

תוכניות: זמ/2/45/598, זמ/108/598, זמ/1/27/598, זמ/27/598, זמ/3/598, זמ/1/3/598

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש: 618.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מספר 960013 ובהיתר מספר 20170602 מבוקש: פיצול יח"ד, תוספת שטח בקומה א' ושינוי שיפוע בגג רעפים קיים.

שטח עיקרי קיים: 182.48 מ"ר. שטח שירות קיים: 63.34 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש:

מהות הפרסום

1.הקלה מהוראות התכנית זמ/108/598 ניווד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א' . סה"כ ניווד 9.4 מ"ר.

נימוק: לטובת שטח מגורים בקומה א' .

2. הקלה לפי תקנה 117 פיצול ליחידה משנית בגודל כ 51.7 מ"ר בקומת מרתף. נימוק: אפשרות ליחידה משנית לבן מתבגר.

3.הקלה בהקמת מדרגות ירידה ליחידה משנית בתוך חצר אנגלית. נימוק: לטובת גישה ליחידה משנית .

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-1.00	מרתף	42.90		7.50			
0.00	מגורים	81.82		6.51			
1.00	מגורים	85.24	14.00				
2.00	מגורים	9.42					
	סה"כ	219.38	14.00	14.01			
			233.38		14.01		
	סה"כ שטח מבוקש					14.00 מ"ר (עיקרי)	
	סה"כ שטח					247.39 מ"ר (קיים ומבוקש)	

הערות בדיקה

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.
ינתנו 2 היתרים:
היתר ראשון עבור הסדרת פיתוח שטח והריסות והיתר שני לכל הבקשה.

יו"ר הוועדה המקומית
דרור אהרון

מהנדס הועדה
אינג' דרור איווניר