

תאריך: 20/05/2021
ת. עברי: ט' בסיוון תשפ"א

פרוטוקול רשות רישוי מס' 2021012
בתאריך: 20/05/2021 ט' בסיוון תשפ"א שעה 10:00

נכחו:

חברים:

סגל:

מר דרור אהרון	- יו"ר הועדה
אינג' דרור איווניר	- מהנדס הוועדה
גב' שרון לוי	- מנהלת הוועדה

דרור אהרון
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה
גן יבנה
20/5/21

דרור איווניר
מהנדס המועצה
והועדה לתכנון ובניה
גן יבנה

20.5.2021

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גר'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	201906851 4713928339 ת.בנין : 30004563	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 562 חלקה : 447 מגרש : 11	ארז אברהם אדרי	רחוב צה"ל 40	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	202002861 2166414534 ת.בנין : 3000032	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 561 חלקה : 86 תכ' : זמ/598/3,	מרכז משען	רחוב השיטה	6
3	בקשה מקוונת עם הקלות	201908191 9037482919 ת.בנין : 30005626	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2767 חלקה : 166 מגרש : 317	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	גן יבנה	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	201908161 6971690160 ת.בנין : 30005619	מגורים ג' , בנייה חדשה	גוש : 2767 חלקה : 166 מגרש : 313	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	גן יבנה	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	201908151 5229934261 ת.בנין : 30005617	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2767 חלקה : 166 מגרש : 311	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	גן יבנה	16
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	202006921 5133511987 ת.בנין : 30006070	ספורט ונופש , בנייה חדשה	גוש : 544	מועצה מקומית ג.יבנה	גן יבנה	20

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190685\1	תיק בניין: 30004563
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 4713928339

תאריך פתיחה: 11/09/2019

בעלי עניין

מבקש

ארז אברהם אדרי, ת.ז. 031948516

עורך

בלקאי ילנה

מודד

לביב חלבי- פוטו מאפ בע"מ

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב צה"ל 40

גוש וחלקה:

גוש: 562 חלקה: 447 מגרש: 11

תוכניות:

64/598, 1/3/598, 6/64/598, 108/598, 800/598, 64/598

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון שטחי שירות.

הקמת 2 יח"ד חדשות הכוללות:

2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף בקומת מגורים, ליח"ד ב' מבוקשת בריכת שחיה בחצר פרטי, 2 חניות לא מקורות לכל יח"ד, שערים וגדרות.

יח"ד מספר 1 -

שטח עיקרי מבוקש: 240.06 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 29.72 מ"ר.

יח"ד מספר 2 -

שטח עיקרי מבוקש: 340.10 מ"ר.

שטח שירות מבוקש: 46.48 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי עבור 2 היחידות: 580.16 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מבוקש עבור 2 היחידות: 76.20 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי: 735 מ"ר עבור 2 יח"ד < מבוקש 742 מ"ר עבור 2 יח"ד < מבוקש.

קווי בניין: קדמי, קדמי 5 מ' וצדדי, צדדי 3 מ' (מגרש פינתי) < תואם.

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

מרתף: שירות בקונטור קומת קרקע < מבוקש מרתף בגובה 2.7 מ' כשטח עיקרי < פורסמה הקלה להפיכת המרתף לשטח

עיקרי, לגובה חלונות.

עליית גג: עפ"י תכנית זמ/108/598 30 מ"ר לכל יח"ד < פורסמה הקלה לניוד הזכויות לקומות התחתונות 60 מ"ר (סה"כ 30

מ"ר לכל יח"ד).

תכסית: 35% שהם 259.7 מ"ר < תכסית מבוקשת 251.55 שהם 33.81% < תואם.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 50% שהם 371 מ"ר + 60 מ"ר (עליות גג 30 מ"ר לכל יח"ד) = 431 מ"ר < מבוקש 426.72 מ"ר <

פורסמה הקלה לניוד הזכויות מעליית הגג 30 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 60 מ"ר. (נותנו 2.14 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 4.18 מ"ר)

שטח שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

חניה: סככת חניה בשטח של 18 מ"ר לכל יח"ד < פורסמה הקלה לניוד השטחים לטובת שטחי שירות בתוך הבית ובליטות.

מחסן: 10 מ"ר בתוך קווי בניין < פורסמה הקלה לניוד השטחים לטובת שטחי שירות בתוך הבית ובליטות.

מחסן גינה: 6 מ"ר מחומר קל בגובה 2.2 מ' < לא מבוקש.

רום הגג לא יעלה על 10 מ' < גובה מבוקש 8.80 מ' < תואם.

מהות הפרסום:

1. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/598/1/3 הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עבור ברכת שחיה. במקום 5 מ' המותרים ל 1.2 מ' שזה 80% מקו בניין המותר בתב"ע.
- נימוק: גודל מגרש לא מאפשר למקם ברכה במרחק כ 5 מ' בגבול מגרש.
2. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/598/1/3 הקטנת קו בניין קדמי דרומי עבור ברכת שחיה. במקום 5 מ' המותרים ל 1.2 מ' שזה 80% מקו בניין המותר בתב"ע.
- נימוק: גודל מגרש לא מאפשר למקם ברכה במרחק כ 5 מ' בגבול מגרש.
3. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/598/1/3 סעיף 8.2 הקלה ממפת מדידה ברדיוס 50 מ' מהמבנים מסביב.
- נימוק: מפה גדולה מידי, הוצאה כספית גדולה.
4. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/598/1/3 הקמת בריכת שחיה על מגרש בגודל 744 מ"ר, במקום 800 מ"ר לפי סעיף 8.5 תכנית החלה.
- נימוק: גודל המגרש אינו עומד בגודל מינימלי הנדרש ע"פ התב"ע.
5. הקלה מהוראות התכנית זמ/598/108 לניוד שטח עיקרי מעליית גג, סה"כ העברה 30 מ"ר לכל יחידה.
- נימוק: לנצל זכויות בניה ללא עליה לקומה נוספת, עליית גג שלא תבנה.
6. הקלה מהוראות התכנית זמ/800 שינוי גובה חלונות במרתף במקום 0.5 מ' ל 1.2 מ'.
- נימוק: קומת מרתף תיחיה קומת מגורים לכן גובה חלון מתאים ל מגורים.
7. הקלה מהוראות התכנית זמ/800 שינוי גובה מרתף במקום 2.2 מ' ל 2.7 מ'.
- נימוק: קומת מרתף תיחיה קומת מגורים.
8. הקלה בעמק חצרות אנגליים. במקום 1.5 מ' מפני מפלס כניסה ל 1.9 מ'.
- נימוק: תואם להנחיות הועדה (1.2 מ' מפני רצפת מרתף) ובהתאמה לגובה חלון במרתף.
9. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/64/598/6 ו זמ/64/598/64 הקטנת קו בניין צדדי מערבי ב 10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- נימוק: לצורך הרחבת הבית.
10. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/64/598/6 ו זמ/64/598/64 ניוד שטח שרות מחוץ למבנה המיועד לחניה מקורה לטובת שטח שרות ובלטות בתוך הבית סה"כ 9 מ"ר ליחידה א' בלבד.
- נימוק: אפשרות לשטחי שרות נוספים בתוך הבית.
11. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית זמ/64/598/6 ו זמ/64/598/64 ניוד שטח שרות מחוץ למבנה המיועד לחניה מקורה לטובת שטח שרות ובלטות בתוך הבית סה"כ 18 מ"ר ליחידה ב' בלבד.
- נימוק: אפשרות לשטחי שרות נוספים בתוך הבית.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף	57.77		12.26			
0.00	מגורים	105.49		11.47			
1.00	מגורים	76.80		5.99			
-1.00	מרתף	95.67		12.50			
0.00	מגורים	146.06		15.98			
1.00	מגורים	98.37		6.00			
סה"כ		580.16		64.20			
		580.16		64.20			
סה"כ שטח מבוקש		644.36 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		סה"כ שטח		644.36 מ"ר (מבוקש)			

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 202102 מתאריך 18.4.21 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

1. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
2. תירשם הערת אזהרה: לא ניתן לבנות עליית גג, 55.72 מ"ר נויזו במסגרת הקלה לקומות התחתונות. (נותרו 4.28 מ"ר. 2.14 מ"ר לכל יח"ד).
3. איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.

מובא לדיון חוזר בישיבת רשות רישוי לצורך עדכון שטחי שירות.
אגרת דיון נוסף כחוק.

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

המלצות
לאשר הבקשה בהתאם להחלטת ישיבת משנה מספר 202102 ובתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

החלטות
לאשר הבקשה בהתאם להחלטת ישיבת משנה מספר 202102 ובתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200286\1	תיק בניין: 3000032
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 2166414534

תאריך פתיחה: 11/05/2020

בעלי עניין

מבקש

מרכז משען, ח.פ. 520020405

עורך

ענת ברנע גולדשטיין

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב השיטה

גוש וחלקה: גוש: 561 חלקה: 86, 89, 90, חלקה: 91 מגרש: 2346, חלקה: 92 מגרש: 2346, חלקה: 93, חלקה: 94, חלקה: 95, חלקה: 96, חלקה: 97, חלקה: 105

תוכניות: זמ/3/598, זמ/72/598, זמ/1/2/72/598, זמ/2/72/598

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור שטח מגרש: 5495.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית לביתן מגורים מספר 3 בשטח פנימיית בית אפל. כולל שיפוץ, הרחבה ותוספת ממ"מ.

שטח עיקרי מבוקש: 364.46 מ"ר. שטח שירות קיים: 64.64 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 66.48 מ"ר.

זכויות

מבנים ומוסדות ציבור.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית בינוי 3/598/20 ביתן מספר 3 המתקיים על חלקות 95, 96 שטח הביתן: 495.58 מ"ר < עפ"י תוכנית בינוי. קווי בניין: תואם. גובה מבנה: 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			64.64			
0.00	מגורים	364.46		66.48			
	סה"כ	364.46		64.64		66.48	
		364.46		131.12			
	סה"כ שטח מבוקש	430.94 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	495.58 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

- התוכנית נבדקה ותואמת לתוכנית בינוי - 3/598/20.
- תנאי למתן היתר אישור הבינוי ע"י הוועדה.
- יש לקבל תוכנית התארגנות ע"ג ההגשה.

4. התקבל מסמך התחייבות מבית אפל לנושא שימוש ובניה על חלקה 86 בבעלות המועצה.
5. יש לקבל תוכנית חתומה ע"י כל הבעלים.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190819\1	תיק בניין: 30005626
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 9037482919

תאריך פתיחה: 24/11/2019

בעלי עניין

מבקש

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, ח.פ. 520033424

עורך

מרים חדס

מטפל בתיק

רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

כתובת:

גן יבנה

גוש וחלקה:

גוש: 2767 חלקה: 166 מגרשים: 317, 318

תוכניות:

תמל/ 1003, 462-0701607, בינ/ 19/תמל/ 1003, ת-ח/ 19/תמל/ 1003/ד4

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לעדכון הערת אזהרה.

מבוקש 2 מבני מגורים (במסגרת דיור למשתכן) 38 יח"ד, הכוללים 5 קומות מעל הקרקע ומרתף חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, פיתוח. (הבקשה כוללת כתב שיפוי והערת אזהרה לשימוש במרתפים מתחת לשצ"פ).

שטח שירות מוצע: 2819.65 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע: 3999.99 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות: 419.85 מ"ר.

זכויות

גודל מגרש מיני ל-317 1200 מ"ר, גודל מגרש מיני 318 1400 מ"ר, לאחר איחוד 2 המגרשים גודל מגרש 2600 מיני. גודל מגרש בפועל לאחר איחוד 2763 מ"ר < **תואם**.

מבוקש 2 מבני מגורים בני 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה משותף.

מספר קומות מקסימלי: 4 קומות+עליית גג-מבוקש 6 קומות מעל הקרקע+מרתף < **פורסמה הקלה להשלמת קומה במקום חדר על הגג ולתוספת קומה**.

מספר יחידות מקסימלי 30 יח"ד < מבוקש 38 יח"ד < **פורסמה הקלה לתוספת 8 יח"ד**.

תכנית: 45% < **לא נבדק**.

שטח עיקרי: 4000 מ"ר + 420 מ"ר מרפסות מקורות סה"כ: 4420 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש: 3999.99 מ"ר + 419.86 מ"ר

מרפסות מקורות < **תואם**

שטח שירות מעל הקרקע: 840 מ"ר + תוספת שטח ממדים=940 מ"ר < מבוקש 933.43 מ"ר < **תואם**.

שטח שירות מתחת לקרקע: 1300 מ"ר < שטח מבוקש: 1865.41 מ"ר, עפ"י חוות דעת יועמ"ש ניתן להגדיל שטח מרתף לצורך מניעת מרתף חניה נוסף.

קווי בניין: קדמי ואחורי 6 מ', צידי ימני ושמאלי 4 מ'. < **פורסמה הקלה להבלטת מרפסות**.

גובה מבנה: 17 מ' < גובה מבוקש 17.80 מ' < **פורסמה הקלה לגובה מבנה 19.30 מ'**.

ממ"ד: עפ"י הוראות פיקוד העורף.

הנחיות תכנון: עפ"י נספח אקוסטי והוראות בינוי.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בתאריך: 29.11.2019.

1. השלמת קומה אשר הותרה כחדר על הגג להלן סעיף ה' ו- סעיף 4(5) בטבלה 5 בהוראות התכנית וקומה נוספת מעל בכל שטח קונסטרו המבנה ובסך 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל בניין במגרשים 317-318.

נימוק: הגדלת מצאי הדירות כחלק מתוכנית אסטרטגית של מדינת ישראל.

2. הקלה בגובה מבנה 19.30 במקום 17 מ' עפ"י בתמ"ל/1003.

נימוק: בשל תוספת קומות כאמור בסעיף 1.

3. תוספת של 26.7% יח"ד שהם 19 יח"ד בכל בניין במקום 15 יח"ד עפ"י תמ"ל/1003 ובסה"כ תוספת כוללת של 8 יח"ד לכלל המגרשים.

נימוק: ראה נימוק בסעיף 1.

4. הקלה בקו בניין אחורי עד 10%, קו בניין 5.4 מ' במקום 6 מ' עפ"י תמ"ל/1003. נימוק: לשיפור תכנון וניצול זכויות בנייה.
5. הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% או עד 2.00 מ' הקטן מבניהם לפי בליטות המותרות מבניין תק' מס' 2 תשס"ב 2002, חלק ד' סעיף ג' בתקנות התכנון והבנייה. נימוק: ניצול זכויות ושיפור תכנון, קו בניין קדמי ואחורי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-4.00	מרתף			1,884.57			
0.00	מגורים	746.00		348.28			
3.05	מגורים	830.50		153.75			
6.10	מגורים	830.48		153.72			
9.15	מגורים	867.08		153.61			
12.30	מגורים	725.93		125.72			
3.05	מרפסת מקורה	165.97					
6.10	מרפסת מקורה	165.95					
9.15	מרפסת מקורה	87.93					
סה"כ		4,419.84		2,819.65			
		4,419.84		2,819.65			
סה"כ שטח מבוקש		7,239.49 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		7,239.49 מ"ר (מבוקש)					

שטח המרתף גדול מהשטח שנקבע בהוראות התכנית החלה על המקרקעין וזאת בהתאם לחוות דעת יועמ"ש כי ניתן להגדיל שטח מרתף במטרה למניעת מרתף חניה נוסף.

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2020017 מתאריך 14/09/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן ותוכנית בינוי מאושרת.

בישיבת משנה מספר 201908 מתאריך 22/12/2019 הוחלט :
להוריד מסדר היום ולשוב ולדון לאחר השלמת בדיקת הבקשה.

בישיבת משנה מספר 202003 מתאריך 31/05/2020 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת תכן ואישור תכנית בינוי.

מובא לדיון חוזר בתאריך 10.09.2020 לצורך אישור זכויות הבניה.

1. תכנית בינוי בהליך תיאום מערכות-טרם אושר .
2. היזם מתבקש להציג פתרונות ניקוז למרתף החניה למניעת הצפות, לרבות אמצעים טכניים הנדסיים שיופעלו במקרה של הצפה.
3. התקבל אישור ממהוד מהנדסים עם התניה לאישור התכנית מול התאגיד ומתן פיתרונות משאבה למרתף.
4. תכנית איחוד ותשריט לצורכי רישום אושרו בתאריך 22.12.2019

תנאים למתן היתר:

1. חובה להקפיד על 20% חילחול, במקרה של חצר צמודה לדירה הנכללת בחישוב שטחים לחילחול, יש לכלול תנאי בהיתר " איסור ריצוף ואו כיסוי".
2. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(3) אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(4) ביצוע בפועל של שתי חציות מעל קווי מקורות.
4. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(5) תכנית 500:1 לכל המתחם.
5. תנאי למתן היתר ראשון לפי סעיף 6.1(10) תחילת ביצוע כביש 3922.
6. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(11) אישור תאגיד מי-יבנה על פיתרון ביוב.

7. סעיף 6.1 ב"דירות קטנות 25%, ניתן לנייד אך לא יותר מ-50% במגרש.
8. סעיף 7.1 תנאי למתן היתר ביצוע מבני ציבור ושצפ"ם בד בבד להתקדמות ההיתרים.
9. תכנית איחוד חתומה
10. תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.
11. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי למועצה לנושא שיאושר ע"י היועמ"ש (לנושא התחייבות לכתוב בתקנון בית משותף שתחזוקה, ביטוח ושימוש באחריות הדיירים בלבד וביצוע עפ"י הנחיית המועצה).

בנוסף חוות דעת יועמ"ש לנושאים הבאים:

1. תוספת שטחי שירות בעקבות תוספת יח"ד:
לפי סעיף 151(ג) לחוק תכנון ובניה קובע, תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק ואו תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, בהתאם ככל שאושרה תוספת יח"ד בהקלה, תוספת ממ"דים לפי השטח מיני עבור היח"ד הנוספות ניתן לאשרה ללא צורך בפירסום הקלה.

2. תוספת שטח שירות לנגישות:

סעיף 151(ב1) לחוק קובע תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמדד מביניהם, הנדרשים לביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית. תוספת כזו לא תיחשב כסטייה ניכרת ואינה טעונה פרסום להקלה. תנאי לזכאות לתוספת שטחי השירות הינו ביצוע סידורי נגישות מעבר למתחייב עפ"י החוק.

3. הקלה לניוד שטח מרפסות מקורות לטובת שטח עיקרי לדירות:

תמ"ל / 1003 ובעקבותיה 462-0701607 כוללת טבלת שטחים א' המפרטת שטחים עיקריים ושטחי שירות לכל אחד מהמגרשים, טבלה ב' מפרטת שטחים נוספים עבור מרפסות לחלק מהמגרשים, קובעים ביחס למגורים ב' ומגורים ג' כי סגירת מרפסת תהווה סטייה ניכרת, לאור הוראה זו ובהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון ובניה(סטייה ניכרת מתכנית), אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר בהקלה.

אין סמכות להוסיף שטחים למרפסות מעבר לשטחים שפורטו בתמ"ל/1003, משזו הופקדה בשנת 2015 ואושרה ב-2016.

4. מרתפים:

- א. בסעיף 4.2.2(ב) נקבע כי במגורים ג' כי "ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף במטרה להימנע מהצורך ב-2 מרתפי חניה ואו במטרה לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים".
- סעיף קטן (3) מבהיר כי ניתן גם מרתף חניה למס' מגרשים מתחת לשבילים ציבוריים ככלו שחוצצים בין מגרשים אלו.
- לנוכח הוראות אלו סמכות זו של הוועדה המקומית לאשר תוספת שטח למרתף מעבר לשטחי בניה שנקבעו למפלס המרתף בטבלת הזכויות בסעיף 5, כאשר תוספת זו נדרשת ע"מ "להמנע מהצורך בשני מרתפי חניה" ואו על מנת לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים.
- סמכות זו מוגבלת להגדלת שטח המרתף בלבד.
- ב. בהתייחס לקווי בניין המונח "הרחבת שטח מרתף"-מאפשר חריגה מהגבולות שנקבעו למרתף.
- לצורך מטרה זו ניתן לאשר חריגה מקו בניין לגבול מגרש.

5. תכסית % חילחול:

במגורים ג' נקבע בסעיף 4.2(ז) כי יש להשאיר בכל מגרש תכסית פנוייה של 30% משטח המגרש מבינוי(לרבות של המרתף). במקרה של יצירת מרתף מאוחד למס' מגרשים ניתן לצמצם את התכסית הפנוייה ל-20% משטח המגרש.

6. איחוד מגרשים:

תנאי הכרחי לביצוע איחוד מגרשים ללא צורך בתב"ע הינו שהחלקות המאוחדות הינן באותו ייעוד.

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

מובא לדיון חוזר בתאריך 05.2021 לעדכון הערת אזהרה:

תרשם הערת אזהרה על חלקות המגורים במקרקעין הידועים כגוש 2767 חלקה 166 (בחלק) וגוש 2768 חלקות 4 (בחלק) ו-26 (בחלק) מגרשים 311-318 בדבר כפיפות זכויות הבעלים להתחייבות שניתנה למועצה מקומית גן יבנה ולוועדה המקומית לתו"ב גן יבנה בדבר זכות שימוש בתת הקרקע שמתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים שבבעלות המועצה לצורך מרתפי חניה, הכל בהתאם להוראות כתב התחייבות מיום 18.5.21.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190816\1	תיק בניין: 30005619
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 6971690160

תאריך פתיחה: 21/11/2019

בעלי עניין

מבקש

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, ח.פ. 520033424

עורך

מרים הדס

מטפל בתיק רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 2767 חלקה: 166 מגרשים: 313, 314, 315, 316

תוכניות: תמל/ 1003, 0701607-462, בינ/ 18, תמל/ 1003/4, ת-ח/ 19, תמל/ 1003/4

יעוד: מגורים ג' שטח מגרש: 5189.00 מ"ר

שימושים: מגורים ג' תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לעדכון הערת אזהרה.

מבוקש 4 מבני מגורים (במסגרת דיור למשתכן) סה"כ 76 יח"ד, הכוללים 6 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ופיתוח. (הבקשה כוללת כתב שיפוי והערת אזהרה לשימוש במרתפים מתחת לשצ"פ).

שטח עיקרי מבוקש: 7668.04 מ"ר
שטח עיקרי למרפסות: 839.56 מ"ר
שטח שרות מעל הקרקע מבוקש: 1790.64 מ"ר
שטח שרות מתחת לקרקע: 4557.24 מ"ר

זכויות

גודל מגרש מיני ל-313-316 4X1200 מ"ר, לאחר איחוד 4 המגרשים גודל מגרש 4800 מיני.

גודל מגרש בפועל לאחר איחוד 5189 מ"ר.

מבוקש 4 מבני מגורים בני 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה משותף.

מספר קומות מקסימלי: 4 קומות+עליית גג+מבוקש 6 קומות מעל הקרקע+מרתף פורסמה הקלה להשלמת קומה במקום חדר על הגג ולתוספת קומה.

מספר יחידות מקסימלי 60 יח"ד+מבוקש 76 יח"ד פורסמה הקלה לתוספת 16 יח"ד.

תכסית: 47.5%

שטח עיקרי: 7680 מ"ר + 840 מ"ר מרפסות מקורות סה"כ: 8520 מ"ר+שטח עיקרי מבוקש: 7668.04 מ"ר+839.56 מ"ר

מרפסות מקורות בסה"כ 8507.60 מ"ר+תואם.

שטח שירות מעל הקרקע: 1600 מ"ר+50 מ"ר לכל מבנה בעבור תוספת ממ"דים=1800 מ"ר+מבוקש 1790.64 מ"ר+תואם.

שטח שירות מתחת לקרקע: 2560 מ"ר+שטח מבוקש: 4257.24 מ"ר, עפ"י חוות דעת יועמ"ש ניתן להגדיל שטח מרתף לצורך מניעת מרתף חניה נוסף.

קווי בניין: קדמי ואחורי 6 מ', צידי ימני ושמאלי 4 מ' פורסמה הקלה להבלטת מרפסות.

גובה מבנה: 17 מ' גובה מבוקש 17.80 מ' פורסמה הקלה לגובה מבנה.

ממ"ד: עפ"י הוראות פיקוד העורף.

הנחיות תכנון: עפ"י נספח אקוסטי והוראות בינוי.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בתאריך: 29.11.2019.

1. השלמת קומה אשר הותרה כחדר על הגג להלן סעיף ה' ו-סעיף 4(5) בטבלה 5 בהוראות התכנית וקומה נוספת מעל בכל שטח קונטור המבנה ובסך 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל בניין במגרשים 313-316.

נימוק: הגדלת מצאי הדיירות כחלק מתוכנית אסטרטגית של מדינת ישראל.

2. הקלה בגובה מבנה 19.30 במקום 17 מ' עפ"י בתמ"ל/1003.

נימוק: בשל תוספת קומות כאמור בסעיף 1.

3. תוספת של 26.7% יח"ד שהם 19 יח"ד בכל בניין במקום 15 יח"ד עפ"י תמ"ל/1003 ובסה"כ תוספת כוללת של 16 יח"ד לכלל המגרשים.

- נימוק: ראה נימוק בסעיף 1.
 4. הקלה בקו בניין אחורי עד 10%, קו בניין 5.4 מ' במקום 6 מ' עפ"י תמ"ל/1003.
 נימוק: לשיפור תכנון וניצול זכויות בנייה.
 5. הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% או עד 2.00 מ' הקטן מבניהם לפי בליטות המותרות מבניין תק' מס' 2 תשס"ב 2002, חלק ד' סעיף ג' בתקנות התכנון והבנייה.
 נימוק: ניצול זכויות ושיפור תכנון, קו בניין קדמי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-4.00	מרתף			4,557.24			
0.00	מגורים	1,492.00		616.16			
3.05	מגורים	1,578.00		307.72			
6.10	מגורים	1,578.00		307.72			
9.15	מגורים	1,578.00		307.72			
12.30	מגורים	1,442.04		251.32			
3.05	מרפסת מקורה	296.80					
6.12	מרפסת מקורה	296.74					
9.15	מרפסת מקורה	246.02					
סה"כ		8,507.60		6,347.88			
		8,507.60		6,347.88			
סה"כ שטח מבוקש		14,855.48 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		14,855.48 מ"ר (מבוקש)					

שטח המרתף גדול מהשטח שנקבע בהוראות התכנית החלה על המקרקען וזאת בהתאם לחוות דעת יועמ"ש כי ניתן להגדיל שטח מרתף במטרה למניעת מרתף חניה נוסף.

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 202003 מתאריך 31/05/2020 הוחלט :
 לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת תכן ואישור תכנית בינוי.

בישיבת משנה מספר 201908 מתאריך 22/12/2019 הוחלט :
 להוריד מסדר היום ולשוב ולדון לאחר השלמת בדיקת הבקשה.

1. בתאריך 13.05.2020 הוזן לראשונה בקשה ברישוי זמין לקבלת נוסח פרסום נוסף-טרם התקבל גמר פירסום.
2. בתאריך-2019.07.17 ניתנו הערות בדיקה לתכנית בינוי-טרם תוקנו.
3. תכנית איחוד ותשריט לצורכי רישום אושרו בתאריך 22.12.2019.
4. תכנית בינוי בהליך תיאום מערכות-טרם אושר.
4. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100+ פריסות התואמות את תכנית הבינוי-טרם הושלם.
5. תיקונים בתשריט בכל הקומות-טרם הושלם.
6. חזיתות וחתכים להתאם להערות בתשריט, להשלים פרטים כנדרש-טרם הושלם.
7. חישובי שטחים אינם תואמים את הוראות התכנית החלה על המקרקעין.
8. היזם מתבקש להציג פתרונות ניקוז למרתף החניה למניעת הצפות, לרבות אמצעים טכניים הנדסיים שיופעלו במקרה של הצפה.
9. היזם מתבקש בתיאום פרו-שיא לתת פתרונות חילחול.
10. לא ניתן חלונות איוורור ואו שיחרור עשן למגרש ציבורי.- יש לתת פיתרון חלופי
11. טרם הוגש גמר פירסום.

תנאים למתן היתר:

1. חובה להקפיד על 20% חילחול, במקרה של חצר צמודה לדירה הנכללת בחישוב שטחים לחילחול, יש לכלול תנאי בהיתר " איסור ריצוף ואו כיסוי".
2. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(3) אישור **תכנית בינוי ופיתוח**.
3. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(4) ביצוע בפועל של שתי חציות מעל קווי מקורות.
4. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(5) תכנית 1: 500 לכל המתחם.
5. תנאי למתן היתר ראשון לפי סעיף 6.1(10) תחילת ביצוע כביש 3922.
6. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(11) אישור תאגיד מי-יבנה על פיתרון ביוב.
7. סעיף 6.1 ב-דירות קטנות 25%, ניתן לנייד אך לא יותר מ-50% במגרש.
8. סעיף 7.1 תנאי למתן היתר ביצוע מבני ציבור ושצפ"ים בד בבד להתקדמות ההיתרים.
9. תכנית איחוד חתומה.
10. תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.
11. **חתימה על כתב התחייבות ושיפוי למועצה לנוסח שייאשר ע"י היועמ"ש** (לנושא התחייבות לכתוב בתקנון בית משותף שתחזוקה, ביטוח ושימוש באחריות הדיירים בלבד וביצוע עפ"י הנחיית המועצה).

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

חוות דעת יועמ"ש לנושאים הבאים:

1. **תוספת שטחי שירות בעקבות תוספת יח"ד**
לפי סעיף 151(ג) לחוק תכנון ובניה קובע, תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק ואו תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, בהתאם ככל שאושרה תוספת יח"ד בהקלה, תוספת ממ"דים לפי השטח מיני עבור היחיד הנוספות ניתן לאשרה ללא צורך בפירסום הקלה.

2. תוספת שטח שירות לנגישות

סעיף 151(ב) לחוק קובע תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים לביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית.
תוספת כזו לא תיחשב כסטייה ניכרת ואינה טעונה פירסום להקלה.
תנאי לזכאות לתוספת שטחי השירות הינו ביצוע סידורי נגישות מעבר למתחייב עפ"י החוק.

3. הקלה לניוד שטח מרפסות מקורות לטובת שטח עיקרי לדירות

תמ"ל / 1003 ובעקבותיה 462-0701607 כוללת טבלת שטחים א' המפרטת שטחים עיקריים ושטחי שירות לכל אחד מהמגרשים, טבלה ב' מפרטת שטחים נוספים עבור מרפסות לחלק מהמגרשים, קובעים ביחס למגורים ב' ומגורים ג' כי סגירת מרפסת תהווה סטייה ניכרת, לאור הוראה זו ובהתאם לתקנה 1912 לתקנות התכנון ובניה(סטייה ניכרת מתכנית), אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר בהקלה.
אין סמכות להוסיף שטחים למרפסות מעבר לשטחים שפורטו בתמ"ל/1003, משזו הופקדה בשנת 2015 ואושרה ב-2016.

4. מרתפים

- א. בסעיף 4.2.2(ב) נקבע כי במגורים ג' כי "ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף במטרה להימנע מהצורך ב-2 מרתפי חניה ואו במטרה לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים".
סעיף קטן (3) מבהיר כי ניתן גם מרתף חניה למס' מגרשים מתחת לשבילים ציבוריים ככלו שחוצצים בין מגרשים אלו.
לנוכח הוראות אלו סמכות זו של הוועדה המקומית לאשר תוספת שטח למרתף מעבר לשטחי בניה שנקבעו למפלס המרתף בטבלת הזכויות בסעיף 5, כאשר תוספת זו נדרשת ע"מ "להמנע מהצורך בשני מרתפי חניה" ואו על מנת לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים.
סמכות זו מוגבלת להגדלת שטח המרתף בלבד.
- ב. בהתייחס לקווי בניין המונח "הרחבת שטח מרתף"-מאפשר חריגה מהגבולות שנקבעו למרתף.
לצורך מטרה זו ניתן לאשר חריגה מקו בניין לגבול מגרש.

5. תכסית % חילחול

במגורים ג' נקבע בסעיף 4.2(ז) כי יש להשאיר בכל מגרש תכסית פנוייה של 30% משטח המגרש מבינוי(לרבות של המרתף). במקרה של יצירת מרתף מאוחד למס' מגרשים ניתן לצמצם את התכסית הפנוייה ל-20% משטח המגרש.

6. איחוד מגרשים

תנאי הכרחי לביצוע איחוד מגרשים ללא צורך בתב"ע הינו שהחלקות המאוחדות הינן באותו ייעוד.

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

מובא לדיון חוזר בתאריך 05.2021 לעדכון הערת אזהרה:

תרשם הערת אזהרה על חלקות המגורים במקרקעין הידועים כגוש 2767 חלקה 166 (בחלק) וגוש 2768 חלקות 4 (בחלק) ו-26 (בחלק) מגרשים 311-318 בדבר כפיפות זכויות הבעלים להתחייבות שניתנה למועצה מקומית גן יבנה ולועדה המקומית לתו"ב גן יבנה בדבר זכות שימוש בתת הקרקע שמתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים שבבעלות המועצה לצורך מרתפי חניה, הכל בהתאם להוראות כתב התחייבות מיום 18.5.21.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190815\1	תיק בניין: 30005617
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 5229934261

תאריך פתיחה: 21/11/2019

בעלי עניין

מבקש

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, ח.פ. 520033424

עורך

מרים הדס

מטפל בתיק רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 2767 חלקה: 166 מגרשים: 311, 312

תוכניות: תמל/ 1003, 462-0701607, בינ/ 18, תמ"ל/ 4/1003, ת-ח/ 19, תמל/ 4/1003

יעוד: מגורים ג' שטח מגרש: 2545.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון חוזר לעדכון הערת אזהרה.

מבוקש 2 מבני מגורים (במסגרת דיון למשתכן) סה"כ 38 יח"ד, הכוללים 5 קומות מעל הקרקע ומרתף חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ופיתוח. (הבקשה כוללת כתב שיפוי והערת אזהרה לשימוש במרתפים מתחת לשצ"פ).

שטח עיקרי מבוקש: 3834.02 מ"ר. שטח שרות מבוקש: 2698.39 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות: 419.78 מ"ר.

זכויות

גודל מגרש מיני 1200 מ"ר ל-2 המגרשים=2400 מ"ר < גודל מגרש בפועל לאחר איחוד 2545 מ"ר

מבוקש 2 מבני מגורים בני 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף חניה משותף? < תואם.

מספר קומות מקסימלי: 4 קומות+עליית גג < מבוקש 6 קומות מעל הקרקע+מרתף < פורסמה הקלה להשלמת קומה במקום חדר על הגג ולתוספת קומה.

מספר יח"ד מקסימלי 30 יח"ד < מבוקש 38 יח"ד < פורסמה הקלה לתוספת 8 יח"ד.

תכסית: 47.5% < טרם תוקן.

שטח עיקרי: 3840 מ"ר + 420 מ"ר מרפסות מקורות סה"כ: 4260 מ"ר < שטח עיקרי מבוקש: 3834.02 מ"ר + 419.78 מ"ר

מרפסות מקורות בסה"כ 4253.80 מ"ר < תואם.

שטח שירות מעל הקרקע: 800 מ"ר < מבוקש 895.32 מ"ר כולל תוספת שטחי שירות לממדים נוספים < תואם.

שטח שירות מתחת לקרקע: 1280 מ"ר < שטח מבוקש: 1799.59 מ"ר, עפ"י חוות דעת יועמ"ש ניתן להגדיל שטח מרתף לצורך

מניעת מרתף חניה נוסף < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 6 מ', צידי ימני ושמאלי 4 מ' < פורסמה הקלה לקו בניין אחורי-לא רלוונטי, ופורסמה הקלה להבלטת מרפסות.

גובה מבנה: 17 מ' < גובה מבוקש 19.00 מ' < פורסמה הקלה לגובה מבנה 19.30 מ'.

ממ"ד: עפ"י הוראות פיקוד העורף.

הנחיות תכנון: עפ"י נספח אקוסטי והוראות בינוי.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בתאריך: 29.11.2019.

1. השלמת קומה אשר הותרה כחדר גג להלן סעיף ה' ו סעיף 4(5) בטבלה 5 בהוראות התוכנית וקומה נוספת ממעל בכל שטח קונטור המבנה ובסך הכל 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל בניין במגרשים 311-312.

נימוק: הגדלת מצאי הדירות כחלק מתוכנית אסטרטגית של מדינת ישראל.

2. מבוקשת הקלה בגובה המבנה, 19 מ' במקום 17 מ' ע"פ תמל/ 1003.

נימוק: בשל תוספת קומות כאמור בסעיף 1.

3. מבוקשת תוספת של 26.7% יח"ד שהם 19 יח"ד בכל בניין במקום 15 יח"ד ע"פ תמל/ 1003 ובסה"כ תוספת כוללת של 8 יח"ד לכלל המגרשים.

נימוק: ראה נימוק בסעיף 1.

4.הקלה בקו בניין אחורי עד 10%, קו בניין 5.4 מ' במקום 6 מ' ע"פ תמל/1003.

נימוק: לשיפור תכנון וניצול זכויות בנייה.

5.הקלה בהבלטת מרפסות עד 40% או עד 2.00 מ' הקטן מבניהם לפי בליטות המותרות מבניין תק' מס' 2 תשס"ב 2002, חלק ד' סעיף ג' בתקנות התכנון והבנייה.

נימוק: ניצול זכויות ושיפור תכנון, קו בניין קידמי ואחורי.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות נוספות בתאריך: 13.05.2020 - טרם התקבל גמר פירסום.

6. מבוקשת הקלה לתוספת 5% שטחי שירות משטח המגרש עפ"י סעיף 151(ב) לחוק תכנון ובניה לשיפור נגישות.

נימוק: שיפור נגישות < ההקלה אינה רלוונטית.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.27	מרתף			1,799.57			
0.00	מגורים	746.00		311.58			
2.97	מגורים	937.40		153.86			
5.92	מגורים	937.37		153.86			
8.87	מגורים	912.01		153.86			
11.82	מגורים	721.02		125.66			
	סה"כ	4,253.80		2,698.39			
		4,253.80		2,698.39			
	סה"כ שטח מבוקש	6,952.19		6,952.19			
	סה"כ שטח	6,952.19		6,952.19			

שטח המרתף גדול מהשטח שנקבע בהוראות התכנית החלה על המקרקעין וזאת בהתאם לחוות דעת יועמ"ש כי ניתן להגדיל שטח מרתף במטרה למניעת מרתף חניה נוסף.

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מספר 2020017 מתאריך 14/09/2020 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון ותוכנית בינוי מאושרת.

בישיבת משנה מספר 201908 מתאריך 22/12/2019 הוחלט:

להוריד מסדר היום ולשוב ולדון לאחר השלמת בדיקת הבקשה.

בישיבת משנה מספר 202003 מתאריך 31/05/2020 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת תכנון ואישור תכנית בינוי.

מובא לדיון חוזר בתאריך 10.09.2020 לצורך אישור זכויות הבניה.

1. תכנית בינוי בהליך תיאום מערכות-טרם אושר.
2. היום מתבקש להציג פתרונות ניקוז למרתף החניה למניעת הצפות, לרבות אמצעים טכניים הנדסיים שיופעלו במקרה של הצפה.
3. התקבל אישור ממהוד מהנדסים עם התניה לאישור התכנית מול התאגיד ומתן פתרונות משאבה למרתף.
4. תכנית איחוד ותשריט לצורכי רישום אושרו בתאריך 22.12.2019

תנאים למתן היתר:

1. חובה להקפיד על 20% חילחול, במקרה של חצר צמודה לדירה הנכללת בחישוב שטחים לחילחול, יש לכלול תנאי בהיתר " אישור ריצוף ואו כיסוי".
2. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(3) אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תנאי להיתר לפי סעיף 6.1(4) ביצוע בפועל של שתי חציות מעל קווי מקורות.

4. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(5) תכנית 500:1 לכל המתחם.
5. תנאי למתן היתר ראשון לפי סעיף 6.1(10) תחילת ביצוע כביש 3922.
6. תנאי למתן היתר לפי סעיף 6.1(11) אישור תאגיד מי-יבנה על פיתרון ביוב.
7. סעיף 6.1ב'-דירות קטנות 25%, ניתן לנייד אך לא יותר מ-50% במגרש.
8. סעיף 7.1 תנאי למתן היתר ביצוע מבני ציבור ושפ"ים בד בבד להתקדמות ההיתרים.
9. תכנית איחוד חתומה.
10. תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט לצורכי רישום.
11. **חתימה על כתב התחייבות ושיפוי למועצה לנוסח שייאשר ע"י היועמ"ש** (לנושא התחייבות לכתוב בתקנון בית משותף שתחזוקה, ביטוח ושימוש באחריות הדיירים בלבד וביצוע עפ"י הנחיית המועצה).

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

בנוסף חוות דעת יועמ"ש לנושאים הבאים:

1. **תוספת שטחי שירות בעקבות תוספת יח"ד:**
לפי סעיף 151(ג) לחוק תכנון ובניה קובע, תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק ואו תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, בהתאם ככל שאושרה תוספת יח"ד בהקלה, תוספת ממ"דים לפי השטח מיני עבור היחיד הנוספות ניתן לאשרה ללא צורך בפירסום הקלה.
2. **תוספת שטח שירות לנגישות:**
סעיף 151(ב1) לחוק קובע תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים לביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית. תוספת כזו לא תיחשב כסטייה ניכרת ואינה טעונה פרסום להקלה. תנאי לזכאות לתוספת שטחי השירות הינו ביצוע סידורי נגישות מעבר למתחייב עפ"י החוק.
3. **הקלה לנייד שטח מרפסות מקורות לטובת שטח עיקרי לדירות:**
תמ"ל / 1003 ובעקבותיה 462-0701607 כוללת טבלת שטחים א' המפרטת שטחים עיקריים ושטחי שירות לכל אחד מהמגרשים, טבלה ב' מפרטת שטחים נוספים עבור מרפסות לחלק מהמגרשים, קובעים ביחס למגורים ב' ומגורים ג' כי סגירת מרפסת תהווה סטייה ניכרת, לאור הוראה זו ובהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר בהקלה. אין סמכות להוסיף שטחים למרפסות מעבר לשטחים שפורטו בתמ"ל/1003, משזו הופקדה בשנת 2015 ואושרה ב-2016.
4. **מרתפים:**
א. בסעיף 4.2(ב) נקבע כי במגורים ג' כי "ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף במטרה להימנע מהצורך ב-2 מרתפי חניה ואו במטרה לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים".
סעיף קטן (3) מבהיר כי ניתן גם מרתף חניה למס' מגרשים מתחת לשבילים ציבוריים ככלו שחוצצים בין מגרשים אלו. לנוכח הוראות אלו סמכות זו של הוועדה המקומית לאשר תוספת שטח למרתף מעבר לשטחי בניה שנקבעו למפלס המרתף בטבלת הזכויות בסעיף 5, כאשר תוספת זו נדרשת ע"מ "להמנע מהצורך בשני מרתפי חניה" ואו על מנת לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים.
סמכות זו מוגבלת להגדלת שטח המרתף בלבד.
ב. בהתייחס לקווי בניין המונח "הרחבת שטח מרתף"-מאפשר חריגה מהגבולות שנקבעו למרתף.
לצורך מטרה זו ניתן לאשר חריגה מקו בניין לגבול מגרש.
5. **תכסית % חילחול:**
במגורים ג' נקבע בסעיף 4.2(ז) כי יש להשאיר בכל מגרש תכסית פנוייה של 30% משטח המגרש מבינוי(לרבות של המרתף). במקרה של יצירת מרתף מאוחד למס' מגרשים ניתן לצמצם את התכסית הפנוייה ל-20% משטח המגרש.
6. **איחוד מגרשים:**
תנאי הכרחי לביצוע איחוד מגרשים ללא צורך בתב"ע הינו שהחלקות המאוחדות הינן באותו ייעוד.

חוות דעת יועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

מובא לדיון חוזר בתאריך 05.2021 לעדכון הערת אזהרה:

תרשם הערת אזהרה על חלקות המגורים במקרקעין הידועים כגוש 2767 חלקה 166 (בחלק) וגוש 2768 חלקות 4 (בחלק) ו-26 (בחלק) מגרשים 311-318 בדבר כפיפות זכויות הבעלים להתחייבות שניתנה למועצה מקומית גן יבנה ולוועדה המקומית לתו"ב גן יבנה בדבר זכות שימוש בתת הקרקע שמתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים שבבעלות המועצה לצורך מרתפי חניה, הכל בהתאם להוראות כתב התחייבות מיום 18.5.21.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200692\1	תיק בניין: 30006070
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 2021012 תאריך: 20/05/2021		

רישוי זמין: 5133511987

תאריך פתיחה: 18/10/2020

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית ג.יבנה, ח.פ. 500201660

עורך

טלי טרון

מודד

גטניו ושות' מודדים מוסמכים

מטפל בתיק רודשטיין פאני-בודקת תכניות בניין עיר

כתובת: גן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 544

גוש: 545 מגרש: 102

גוש: 569 מגרש: 101

שימושים: ספורט ונופש תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מגרש כדורגל חדש בשטח כ- 8000 מ"ר + טריבונת מושבים ל- 500 מקומות ישיבה + חדרי תמך הכוללים חדרי שחקנים, שירותי קהל, חדר שופטים, מחסנים (ח.טכני), קיוסק וממ"מ.

שטח עיקרי: 500 מ"ר.

זכויות

שטח ספורט פרטי המיועד למתקני בילוי ושעשועים, ספורט ונופש ומגרשי חניה. תותר הקמת מתקני עזר למגרשי ספורט ובריכת שחיה לרבות מסעדה ומזנון ששטחם הכולל לא יעלה 500 מ"ר לפי תכנית בינוי.

קווי בניין: עפ"י תשריט בינוי

שטח עיקרי + שירות 500 מ"ר < תואם

ממ"מ: עפ"י הנחיות פיקוד העורף

הנחיות תכנון: עפ"י נספח אקוסטי והוראות בינוי.

מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.35		400.05					
0.00		99.69					
	סה"כ	499.74					
		499.74					
	סה"כ שטח מבוקש	499.74 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	499.74 מ"ר (מבוקש)					

הערות בדיקה

מבוקש הקמת מגרש כדורגל חדש ביעוד שטח ספורט פרטי + טריבונת מושבים ל- 500 מקומות ישיבה. מתחת לטריבונה מתוכננים חדרי תמך הכוללים חדרי שחקנים, שירותי קהל, חדר שופטים, ממ"מ וכו'.

הערות בדיקה לדיון נוכחי:

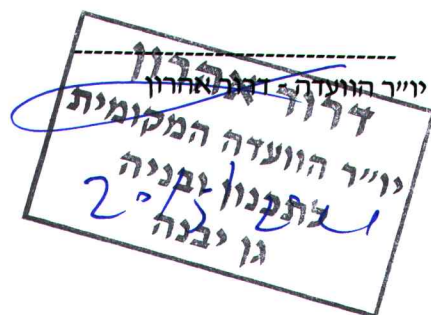
1. תנאי למתן היתר: אישור תכנית בינוי בינ/101/598/21 לפי הוראות התכנית החלה על המקרקעין.
2. יש להגיש נספח תנועה מתוקן הכולל נתיבי האטה והאצה.
3. אמפיפארק מוחרג מהתכנית ואינו להיתר-יוגש בבקשה בנפרד.
4. התכנית תאושר עפ"י הנחיות בטיחות האתר ובטיחות וכיבוי אש כולל אישורי נגישות.
5. לתקן הערות בתשריט.
6. יש להגיש את כל הנספחים הנדרשים: נגישות, בטיחות, תאורה/חשמל, פיתוח מפורטת, תנועה.

חוו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי השלמת גליון דרישות בבקרת התכנ.



~~דיון איומ"ר~~
~~מהנדס המועצה~~
מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
גן יבנה

20.5.2021