

תאריך: 30/05/2021
ת. עברי: י"ט בסיוון תשפ"א

סדר יום לישיבת רשות רישוי מס' 2021013
בתאריך: 30/05/2021 י"ט בסיוון תשפ"א שעה 12:00

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	20190003\1 10000011431 ת.בנין: 30005687	תעשיה , בנייה חדשה	גוש : 2477 חלקה : 11 תכ' : זמ/במ/87/598,	פנחס פרחן	רחוב הכישור	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20180711\1 4941980484 ת.בנין: 30005522	בנייה חדשה	גוש : 557 חלקה : 102 תכ' : 110/598,	רופא אריה רופא אליס-אליסה	רחוב יבנאי יוסף 14	4
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210078\1 10000015720 ת.בנין: 30005749	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 564 חלקה : 39 תכ' : זמ/598/108,	יונה השאש	רחוב הניצחון 36 כניסה 1	6
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200286\1 2166414534 ת.בנין: 3000032	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 561 חלקה : 86 תכ' : זמ/598/3,	מרכז משען	רחוב השיטה	8

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190003\1	תיק בניין: 30005687
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021013 תאריך: 30/05/2021		

רישוי זמין: 10000011431

תאריך פתיחה: 03/01/2019

בעלי עניין

מבקש

פנחס פרחן, ת.ז. 028450567

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 ת"א

עורך

יניב סלומון, אד' מיופה כח עובד, הרצל 74 גן יבנה

מודד

ס.מ.מדידות בע"מ

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הכישור

גוש וחלקה: גוש: 2477 חלקה: 11

תוכניות: זמ/במ/87, זמ/598/3, זמ/61/4

שימושים: תעשיה תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים לגדר בטון + שער + מתקן שקילה.

זכויות

תעשיה ומלאכה 1.

ישמש למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל < מבוקש בניית מתקן שקילה.

הערות בדיקה

1. קיימת תוכנית בסמכות מחוזית שמספרה 462-0633370, בתחולתה החלקה המבוקשת בבקשה הנוכחית להיתר נמצאת בתחום דרך הפקעה.

2. תוכנית מס' 462-0633370 נידונה בישיבת משנה לוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה 201802 מתאריך 9.5.18 הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בכפוף להערות אגף הנדסה.

3. תוכנית מס' 462-0633370 נידונה בישיבת 2020001 בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז והוחלט להפקיד את התוכנית: התוכנית נותנת מענה חשוב ונדרש להגדלת כושר הנשיאה של נחל ברקאי ונחל האלה ומסדירה את פשטי ההצפה בתאום עם רשות הניקוז. כמו"כ, היקפי הפיתוח המוצעים בתוכנית נדרשים ע"מ לחזק את תפקודה הכלכלי של המועצה המקומית גן יבנה. 4. על הנכס קיים צו הריסה מנהלי אשר לא כובד.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

עסקינן בבקשה להיתר בתחום מקרקעין.

ברישא הדברים יצוין כי בנכס חל צו הריסה מנהלי (אשר אינו מכובד על ידי המחזיק בנכס) לגדר אשר נבנתה ללא היתר בסטייה מהוראות התוכנית התקפה.

התוכנית התקפה מיעדת את המקרקעין למבנה תעשיה ו/או מלאכה.

לשכת התכנון המחוזית בישיבתה מספר 2020001 דנה ואישרה להפקיד תוכנית מספר 462-0633370 בתנאים העוסקת בהרחבת אזור התעסוקה הקיים.

המקרקעין נשוא הבקשה מיועדים בתוכנית הרחבת אזור התעסוקה לדרך המקשרת בין אזור התעסוקה הקיים לאזור התעסוקה המוצע.

סיכום דברים: בנסיבות העניין לא ניתן לאשר את הבקשה ולכן החלטה היא לסרב.

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180711\1	תיק בניין: 30005522
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021013 תאריך: 30/05/2021		

רישוי זמין: 4941980484

תאריך פתיחה: 08/08/2018

בעלי עניין

מבקש

רופא אריה רופא אליס-אליסה, ת.ז. 032305963

בעל הנכס

עמר נאור וליבנת, אלופי צה"ל 2/1 גן יבנה

רופא אריה רופא אליס-אליסה, רביבים 21 גן יבנה, 70800

קריסטל רינה, גן יבנה

עורך

סולומון יניב, הרצל 74 גן יבנה

מטפל בתיק

מירי שטיין

כתובת:

רחוב יבנאי יוסף 14

גוש וחלקה:

גוש: 557 חלקה: 102

תוכניות:

110/598, 1/3/598, זמ/1/45/598/18, זמ/800, ת-ח/1/45/598/18, תצ"ר/1/45/598/18

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מובא לדיון לצורך קביעת גובה ערבות לקבלת תעודת גמר ללא רישום תצ"ר.

הקמת בית מגורים חדש בן קומה 1 + מרתף הכולל ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

שטח עיקרי מבוקש: 288.09 מ"ר. שטח שרות מבוקש: 12.30 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 700 מ"ר עבור 2 יח"ד < גודל המגרש המבוקש 881.5 מ"ר עבור יח"ד אחת (שטח יחסי למבקש 381 מ"ר) <

תואם.

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

תכסית: 35% שהם 133.35 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 199.93 מ"ר שהם 52.47% < פורסמה הקלה להגדלת תכסית.

שטח עיקרי (מעל הקרקע): 50% שהם 190.05 מ"ר (שטח יחסי למבקש) < מבוקש 199.93 מ"ר שהם 52.47% < פורסמו הקלות

לניוד זכויות בניה מקומה א' ומעליית גג.

שטח עיקרי (במרתף): 20% שהם 76.2 מ"ר < מבוקש 88.16 מ"ר < פורסמה הקלה להגבהת המרתף והפיכתו לשטח עיקרי.

שטחי שרות: חניה מקורה ליח"ד 20 מ"ר + 10% במרתף < לא מבוקשת חניה מקורה, מבוקש ממ"ד במרתף < תואם.

קווי בניין: קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ' < פורסמה קלות לקו בנין צידי צפוני.

בריכת שחיה: בהתאם לתכנית החלה זמ/1/3/598 < לא מבוקשת בריכת שחיה.

מחסן חיפוי: 2*3 מ' מחומרים קלים ובגובה של 2.2 מ' < לא מבוקש.

מרחק בין מבנים: מרחק בין המבנים יהיה לפחות 5 מ'.

גובה שיא גג רעפים: 9 מ' < מבוקש 5.91 מ' < תואם.

בניה בהתאם לתקן אקוסטי.

מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בתאריך 12.10.18:

1. הקטנת קו בניין צידי צפוני 10% מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ' קיר עם פתחים.

נימוק: הקטנת קו בניין עבור עמוד דקורטיבי והרחבת ח. שינה מבלי להקטין את שטח הבית.

2. מבוקשת הקלה לניוד של 57.65 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע במסגרת השטחים המותרים לבניה.

נימוק: מחסור באחוזי בנייה בקומת הקרקע לאחר קירוי מרפסת יציאה מהסלון.

3. הקלה בגובה תקרת מרתף מ-2.20 מ' ל-2.66 מ'.
 נימוק: ניצול שטח המרתף למגורים.
 4. מבוקשת הקלה להגדלת גודל חלונות במקום 50 ס"מ לפי תב"ע ל-1.10 מ'.
 נימוק: המרתף משמש למגורים ולכן יש צורך בחלונות גדולים יותר.
פורסמו ההקלות בתאריך 17.1.19:
 5. הגדלת תכסית מ-35% שהם 133.35 מ"ר ל-53% שהם 202.00 מ"ר.
 נימוק: עקב ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע יש צורך בהגדלת התכסית.
 6. מבוקשת הקלה לניוד 12 מ"ר מעליית הגג לקומת הקרקע.
 נימוק: עקב קירווי מרפסת אחורית גדל שטח 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		88.16		12.30			
0.00		מגורים		199.93					
סה"כ				288.09		12.30			
				288.09		12.30			
				300.39 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח מבוקש				300.39 מ"ר (מבוקש)					
סה"כ שטח									

הערות בדיקה

בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 08/04/2019 הוחלט :
 לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנון.

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכניות החלות.
2. פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
3. יירשמו הערות אזהרה: *נותרו 18 מ"ר לבניית עליית גג, 12 מ"ר מעליית הגג נויזדו במסגרת הקלה לקומת קרקע.
 *איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.
4. תנאי לטופס 4 ותעודת גמר - סיום רישום התצ"ר.

מובא לדיון חוזר בתאריך 30.5.21:

מובא לדיון לצורך קביעת גובה ערבות לקבלת תעודת גמר ללא רישום תצ"ר.

המלצות

לאשר קבלת תעודת גמר בתנאי לקבלת ערבות בנקאית בסכום אשר ייקבע בדיון.

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210078\1	תיק בניין: 30005749
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021013 תאריך: 30/05/2021		

רישוי זמין: 10000015720

תאריך פתיחה: 31/01/2021

בעלי עניין

מבקש

יונה השאש, ת.ז. 054684295

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88 ת"א

עורך

אהרון דמרמרי סיגל, המר זבולון 48/2 גדרה

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הניצחון 36 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 564 חלקה: 39

תוכניות: זמ/108/598, זמ/58/598, זמ/800, זמ/3/598

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 1387.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הסדרה תכנונית למבנה קיים ללא היתר והתאמת המבנה להנחיות מרחביות + תוספת ממ"ד + חניות וגידור.

יחידה א' קיימת ללא שינוי:

שטח עיקרי קיים: 81.27 מ"ר.

יחידה ב' מבוקשת:

שטח עיקרי מבוקש: 101.32 מ"ר. שטח שירות מבוקש: 13.82 מ"ר.

זכויות

מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר עבור 3 יח"ד < שטח המגרש המבוקש 1,387 מ"ר עבור 2 יח"ד קיימות < תואם.

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

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

תכסית: 35% שהם 485.45 מ"ר < תכסית מבוקשת 182.59 מ"ר שהם 13.16% < תואם.

שטח עיקרי: 50% שהם 693.5 מ"ר < מבוקש 182.59 מ"ר שהם 13.16% < תואם.

שטחי שירות:

ממ"ד: עפ"י הוראות פקע"ר.

מחסן: 6 מ"ר מחומר קל < לא מבוקש.

הנחיות תכנון: בהתאם לנספח 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	81.27					
0.00	מגורים		101.32		13.82		
	סה"כ	81.27	101.32		13.82		
		182.59		13.82			
	סה"כ שטח מבוקש	115.14 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	196.41 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. התוכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתב"ע החלה על המקרקעין.
2. קיים תצר/58/598/21 א מאושר ע"י הוועדה.
3. תנאי לקבלת תעודת גמר רישום התצ"ר במפ"י.
4. תינתן ערבות בנקאית עבור הבניה המבוקשת ע"ס 38,000 ש"ח.

חו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200286\1	תיק בניין: 3000032
סדר יום לישיבת רשות רישוי מספר 2021013 תאריך: 30/05/2021		

רישוי זמין: 2166414534

תאריך פתיחה: 11/05/2020

בעלי עניין

מבקש

מרכז משען, ח.פ. 520020405

בעל הנכס

מרכז משען, בלוד 27 תל אביב

מועצה מקומית ג.יבנה, הרצל גן יבנה, 70800

ניו יורק אחוזת אלף בע"מ

עורך

ענת ברנע גולדשטיין, אפרסק 552 קדרון, 7079500

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

מובא לדיון לצורך קביעת גובה סך הערבות עבור הבניה המבוקשת.

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

בישיבת רשות רישוי מספר 2021012 מתאריך 20/05/2021 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכן.

1. התוכנית נבדקה ותואמת לתוכנית בינוי - בינ/598/20/3.
2. תנאי למתן היתר אישור הבינוי ע"י הוועדה.
3. 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.

מובא לדיון בתאריך 30.5.2021:

לצורך קביעת גובה סך הערבות עבור הבניה המבוקשת.

המלצות

להחלטת חברי רשות הרישוי לנושא גובה סכום הערבות.