

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

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

נכחו:

חברים:

סגל:

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

דרור אהרון
יו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
גן יבנה
30/5/2021

~~דרור איווניר
מהנדס הוועדה
והועדה לתכנון ובניה
גן יבנה~~

30.5.2021

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	תעשייה , 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	5
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	7
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	9

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

רישוי זמין: 10000011431

תאריך פתיחה: 03/01/2019

בעלי עניין

מבקש

פנחס פרח, ת.ז. 028450567

עורך

יניב סלומון, אד' מיופה כח עובד

מודד

ס.מ.מדידות בע"מ

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הכישור

גוש וחלקה: גוש: 2477 חלקה: 11

תוכניות: זמ/במ/87/598, זמ/3/598, זמ/3/61/4

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 לועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה 201802 מתאריך 9.5.18 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בכפוף להערות אגף הנדסה.

3. תוכנית מס' 462-0633370 נידונה בישיבת 2020001 בועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז והוחלט להפקיד את התוכנית: רשות הניקוז. כמו"כ, היקפי הפיתוח המוצעים בתוכנית נדרשים ע"מ לחזק את תפקודה הכלכלי של המועצה המקומית גן יבנה. על הנכס קיים צו הריסה מנהלי אשר לא כובד.

חוו"ד היועמ"ש:

אין מניעה חוקית לאשר את הבקשה.

המלצות

עסקינן בבקשה להיתר בתחום מקרקעין.

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

התוכנית התקפה מייעדת 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.

החלטות

עסקינן בבקשה להיתר בתחום מקרקעין.

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

התוכנית התקפה מייעדת את המקרקעין למבנה תעשייה 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
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מספר 2021013 תאריך: 30/05/2021		

רישוי זמין: 4941980484

תאריך פתיחה: 08/08/2018

בעלי עניין

מבקש

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

עורך

סולומון יניב

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 חיצוני: 3*2 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 בניה 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 אי לקומת הקרקע יש צורך בהגדלת התכסית.
 6. מבוקשת הקלה לניוד 12 מ"ר מעליית הגג לקומת הקרקע.
 נימוק: עקב קירוי 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			
	סה"כ שטח מבוקש	300.39 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	300.39 מ"ר (מבוקש)					

הערות בדיקה

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

1. התכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתכנית החלטה.
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 נויודו 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.

החלטות

לאשר קבלת תעודת גמר בתנאי לקבלת ערבות בנקאית בסכום של 10,000 ש"ח.

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 202100781	תיק בניין: 30005749
פרוטוקול 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

עורך

אהרון דמרמרי סיגל

מטפל בתיק מירי שטיין

כתובת: רחוב הניצחון 36 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 564 חלקה: 39

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

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			
		115.14 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		196.41 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיקה

1. התוכנית נבדקה ונמצאה תואמת לתב"ע החלה על המקרקעין.
2. קיים תצר/58/598/21א 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.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי להשלמת גיליון הדרישות בבקרת התכנ.

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 202002861	תיק בניין: 3000032
פרוטוקול 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

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

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/בינ

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 התכנ.

1. התוכנית נבדקה ותואמת לתוכנית בינוי - בינ/20/598/3.
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.

החלטות

גובה סכום הערבות לקיום תנאי ההיתר יהיה 50,000 ש"ח.



יו"ר הוועדה - דרור אהרון

30/5/21

דרור אינג' איווניר
מהנדס התכנון
והועדה לתכנון ובניה
גן יבנה

מהנדס הוועדה - אינג' דרור איווניר

30.5.21