

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017  
ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז  
מס' עמוד: 1  
מס' סעיף: 14

לכבוד

יושפה יואל

אוסישנסקי 62

רמת השרון

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20160043**

**בישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מספר 2017002 מתאריך 21/02/2017**

תיק בנין: 20002212

כתובת: רחוב משה ויהודית רוזנר 5, גדרה

מבקש: מבחר נכסים בע"מ

גוש וחלקה: גוש: 3873 חלקות: 35, 33

תוכניות חלות: זמ/במ/563, בינוי/563

יעוד: שטח למוסד

שטח מגרש: 6902.00 מ"ר

שימוש עיקרי: בית אבות

## מהות הבקשה

מהות הבקשה לדיון:

שינוי לבנין קיים: בניין-1 הריסה ותוספת בקומת קרקע, תוספת 4 מחלקות סיעודיות קומת גג.

בניין-2: לא כלול בבקשה,

בניין-3: הריסת מבנה קיים, מרתף ולובי כניסה חדש.

בניין-4: תוספת 3 חלקות תשושי נפש.

שטח עיקרי קיים: 3521.11 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע: 5324.26 מ"ר.

שטח שירות קיים: 1933.29 מ"ר.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017

ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד: 2

בקשה להיתר: 20160043

## מהות הבקשה - המשך

שטח שירות מוצע: 3065.23 מ"ר.  
שטח עיקרי לביטול: 1464.68 מ"ר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	02/05/2016	01/06/2016

## מהות הפרסום:

פורסמו הקלות בשלושה עיתונים עפ"י חוק בתאריך 6.5.2016 והתקבלו התנגדויות:

1. תוספת זכויות וקומות עפ"י תמ"א 38, פרסום לפי סעיף 149.
2. תוספת מרתפים עפ"י תמ"א 38, פרסום לפי סעיף 149.

## הערות בדיקה

זכויות בנייה:

עפ"י זמ/במ/563

עיקרי 90% מהווה 6211.8 קיים 3521.11 מ"ר מוצע 3859.58 - פורסמה הקלה < לבחינת מהנדסת הוועדה.  
תכסית 30% מהווה 2070.6 קיים 1445.7 מ"ר מוצע 712.87 מ"ר לביטול 620 מ"ר < תואם.

## מתנגדים:

אורית ואיל נבון.  
קארין ודרור מזעקי.  
ידידה ואבינעם שרעבי.  
נתנאלה בן חלקיהו.  
דבורה ודניאל כהן.  
איל רייצ'ס.

## מהות ההתנגדות:

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017

ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד: 3

בקשה להיתר: 20160043

## הערות בדיקה - המשך:

1. התכנית מציעה אחוזי בנייה גבוהים ולא פרופורציונליים לסביבה.
2. בניין מס' 2 (לא כלול בבקשה) נבנה בימים אלו ומהווה הפרעה משמעותית לתושבי הרחוב.
3. בניין מס' 1 גבוה ולא מתאים לשכונת מגורים צמודי קרקע.
4. הבניינים גורמים לצל על הרחוב.
5. קו הבניין בבניין מס' 1 הוא 3 מ' לגדר.
6. המרווחים בן הבניינים בתוך הפרויקט מזעריים.
7. פרויקט מגלומני בעל זכויות בניה אדירות שחורג מסביבתו מבחינה תכנונית.
8. לא הגיוני ולא ציבורי לאשר פרויקט בהיקף זכויות כה רחב בהליך מזורז של הקלות.
9. אינה עומדת בהוראות החוק של תמ"א 38 - ראה פירוט בנספח המצורף.

## הערות בדיקה:

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה : [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות : בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך : 23/02/2017

ת. עברי : כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד : 4

בקשה להיתר : 20160043

## הערות בדיקה - המשך :

1. יש לסדר את טבלת השטחים בצורה ברורה ומרוכזת של כל השטחים המוצעים.
2. למה שטחי שירות מוצעים בסופריים בבקשה? יש להראותם ולחשבם בצורה ברורה.
3. יש להראות מפלסים בכל המרפסות ולהראות מעקות בכל המרפסות בגובה מינ' 1.10 מ'.
4. חתכים וחזיתות לא תואמים לתכניות וייבדקו בשנית.
5. מרתף - עפ"י זמ/800 מרתף שירות יהיה עד גובה 2.20 בבקשה מוצע - 3.75 ויותר, יש להתאים את המרתף לפי התב"ע החלה עליו או לחלופין לפרסם הקלה.
6. חצר אנגלית - עפ"י חוק תהיה עד -1.50 עומק ולא יותר.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה : [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות : בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך : 23/02/2017

ת. עברי : כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד : 5

בקשה להיתר : 20160043

## הערות בדיקה - המשך :

7. יש להציג את כל השטחים הקיימים והמוצעים גם של שטחי שירות וגם שטחים עיקריים בצורה ברורה.

## חוו"ד היועץ המשפטי לוועדה :

1. חישוב זכויות הבניה לפי תמ"א 38 האם לפי חלקה או בניינים - כעקרון התמ"א מתייחסת למבנים שמחייבים חיזוק - סעיף 20 לתמ"א 38 על תיקונה קובע כי זכויות הבניה על פי התכנית מותנית בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת. משמע שתוספת זכויות מכח התמ"א היא רק למבנה הספציפי בה מבוצע חיזוק ולא ניתן להעתיק זכויות מכח תמ"א 38 למבנים אחרים.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017

ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד: 6

בקשה להיתר: 20160043

## הערות בדיקה - המשך:

2. אפשרות להענקת זכויות במבנה שיעודו בית אבות - התמ"א מאפשרת בסעיף 11 תוספות בניה במבנים שמיועדים למגורים, ובין היתר קובעת כי תנאי להוספת הזכויות היא דורשת כי יוקם מרחב מוגן לכל יחידת דיור קיימת או חדשה. במקרה דנן מדובר במבנה המיועד לבית אבות / מוסד - משמע שסעיף 11 לתמ"א לא חל עליו.

יחד עם זאת סעיף 14 לתמ"א קובע כי הועדה המקומית רשאית לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדסת הועדה, להתיר תוספות גם במבנים שאינם מיועדים למגורים - תוספת קומה (בתנאים שבסעיף 11.1.2) או תוספת אגף (בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.4 ב' ו ד') בהתאמות הנדרשות.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה : [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות : בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון .

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך : 23/02/2017

ת. עברי : כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד : 7

בקשה להיתר : 20160043

## הערות בדיקה - המשך :

3. היקף הבניה הנוספת המותרת על פי סעיף 12 לתמ"א היא בתוספת קומה - על פי הקונטור של הקומה מתחת (כולל הרחבה הנדרשת לחיזוק) ואם בתוספת אגף - בשטח של עד קומה טיפוסית אחת בבניין שאליו מוצמד האגף, מספר הקומות של האגף יהיה כזה של הבניין הקיים, אלא"כ קובע המהנדס כי לאור שיקולים אדריכליים תכנוניים או התאמה לסביבה נדרשות מספר קומות שונה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017

ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד: 8

בקשה להיתר: 20160043

## הערות בדיקה - המשך:

4. לגבי מרתף - ישנה הוראה המתייחסת לקומות תת קרקעיות רק במקרה של הריסה ובניה מחדש - שם נקבע כי קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק, כמו כן נקבע כי מתאפשרת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע לצרכי חניה על פי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד ועד פי 3 משטח המגרש. מאחר ולא קיימת הוראה לגבי חיזוק מבנים - מרתף ניתן לאשר רק אם מותרת הקמתו על פי הוראות התכנית והתקנות.
5. חשוב לציין כי בנספח 2 לתמ"א קיימים תנאים לדיון בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 ויש לבדוק שאכן המסמכים האמורים הוגשו לוועדה ונבדקו.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך: 23/02/2017  
ת. עברי: כ"ז בשבט תשע"ז  
מס' עמוד: 9  
בקשה להיתר: 20160043

## הערות בדיקה - המשך:

חוו"ד מהנדסת הוועדה:

לשמיעת המתנגדים.

קיימת אי בהירות לנושא השטחים המבוקשים במסגרת תמ"א 38.

## מהלך דיון

נוכחים:

מבקש: מבחר נכסים- מאיר רבינוביץ'.

מבקש: שירלי מאור.

מגיש הבקשה: אדרי' יואל יושפה.

מתנגדים: אורית ואייל נבון.

בפתח הישיבה הודיע ראש המ"מ מר' יואל גמליאל כי יש ניגוד עניינים ועזב את הישיבה.

לאור הקבוע בסעיף 42 לחוק התכנון והבניה אין אפשרות לקיים את הדיון בהיעדר מס' משתתפי המליאה.

המתנגדים טענו כי לקחו יום חופש ע"מ להגיע לדיו ומבקשים כי יפוצו בגין הטירחה ואובדן הזמן.

## החלטות

החלטה לשוב ולדון בישיבת המליאה הבאה מכיוון שלא ניתן לקיים את הדיון בהיעדר הרכב מליאה.

## אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

## תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965: - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה הרשומה לעיל רשאי לערור לפני ועדת ערר תוך 30 יום מהיום שבו הודיעו לו על ההחלטה.

כתובת ועדת הערר: מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה : [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

מועצות מקומיות : בני עי"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"

תאריך : 23/02/2017

ת. עברי : כ"ז בשבט תשע"ז

מס' עמוד : 10

בקשה להיתר : 20160043

**קבלת קהל - בימים : ב' בין השעות 08:30-12:00 בימי ד' בין השעות 12:00-15:00**

נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד

כתובת הועדה : בניין מרכז ביל"ו ת.ד. 188 קרית עקרון (סמוך לביל"ו סנטר)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה זמורה

החלטות ושלבי הטיפול בבקשה מתעדכנים באופן יומיומי באתר הועדה : [www.zmora.org.il](http://www.zmora.org.il)

בנוסף ניתן לפנות באופן אישי, בדואר אלקטרוני, לעובדי הועדה המטפלים בבקשה להיתר דרך אתר הועדה בכפתור "כתוב לנו".