

תאריך: 14/06/2020  
ת. עברי: כ"ב בסיוון תש"ף

## **סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2020005**

**בתאריך: 14/06/2020 כ"ב בסיוון תש"ף שעה 17:30**

### **מוזמנים:**

#### **חברים:**

- |               |             |
|---------------|-------------|
| יואל גמליאל   | - יו"ר ועדה |
| דורית בן בוחר | - חברת ועדה |
| סהר רווח      | - חבר ועדה  |
| ענת טל        | - חברת ועדה |
| ציון ידעי     | - חבר ועדה  |
| שלום אזרד     | - חבר ועדה  |
| סהר פינטו     | - חבר ועדה  |

#### **סגל:**

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| אדר' סלאבן פנוביץ       | - מהנדס המועצה והועדה |
| אדר' אסנת אלרון         | - אדריכלית הועדה      |
| עו"ד דני גלס            | - יועמ"ש הועדה        |
| עו"ד גלית דמארי סקורסקה | - יועמ"ש המועצה גדרה  |
| עמית רייך               | - בודק בקשות להיתר    |
| מרב לרר                 | - מזכירת וועדה        |

#### **נציגים:**

- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| דוד אמגדי       | - רשות מקרקעי ישראל       |
| אורית פיילר     | - לשכת התכנון מחוז מרכז   |
| אילנית איגל     | - רשות הטבע והגנים        |
| אינג' טופז פלד  | - משרד התחבורה            |
| אפרת לוי        | - לשכת התכנון מחוז מרכז   |
| אתי בורל        | - משרד הבריאות            |
| ורד             | - נציג המשרד להגנת הסביבה |
| חיים דדוש-רשף   | - נציג כבאות              |
| טימור מגרלי     | - משרד הבינוי והשיכון     |
| לארה גליזר      | - רשות מקרקעי ישראל       |
| מירה אבנרי      | - רשות הטבע והגנים        |
| ניר בן סימון    | - רשות מקרקעי ישראל       |
| ציון סינאוני    | - נציג כבאות              |
| רבקה נוי-נקש    | - נציג משרד החקלאות       |
| רות ברנס        | - משרד הבינוי והשיכון     |
| רפ"ק אלדד אלישי | - משרד לביטחון פנים       |
| שירן בוצ'וקלר   | - רשות מקרקעי ישראל       |

### על סדר היום:

1. לאשר פרוטוקול ישיבה מספר 2020004 מתאריך 19.5.2020
2. דיון בבקשות להקלות ושימושים חורגים.
3. דיון בנושאים תכנוניים.

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20180952\3 8053789111 ת.בנין: 20006334	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 4570 חלקה: 148 מגרש: 131א	זולדן אורן	שבטי ישראל 32	5
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20190953\1 2470891002 ת.בנין: 20004942	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 3875 חלקה: 137 תכ': זמ/ 518	שלו אפרת	הנקין מרדכי 7	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20190968\2 6732971316 ת.בנין: 20007095	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 4585 חלקה: 287	כהן איתי	נחל תנינים 3 כניסה 1	9
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20190996\2 87223337361 ת.בנין: 20005547	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 4586 חלקה: 447 מגרש: 269	אילוז יוני	השומרון 2	11
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20190776\4 8827829154 ת.בנין: 1400620	בית פרטי חד משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 3874 חלקה: 76 מגרש: 79	אדרעי מרדכי	בן גפן 62	13
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20200318\1 9338531236 ת.בנין: 20007068	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 80051 חלקה: 85 מגרש: 46מ	אנידאגר יצחק קיימות התנגדות	ארבע האמהות 10	15
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200240\2 6555560195 ת.בנין: 20003911	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3875 חלקה: 112	יצחק כהן	צוקרמן 32	17
8	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200012\2 799318126 ת.בנין: 20007158	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 4660 חלקה: 51	ריזקאן מאור	לוי 32	19
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20190959\1 2320357540 ת.בנין: 20007090	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 80051 חלקה: 89 מגרש: 47	מסילתי ויקטור	דונה גרציה נשיא 60	21
10	בקשה מקוונת עם הקלות	201790203\1 1255284670 ת.בנין: 20003974	תוספת למבנה קיים	גוש: 3878 חלקה: 46 תכ': זמ/ 532	צוק האן בע"מ קיימות התנגדות	שכניץ 5	23
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20190710\2 1828304788 ת.בנין: 20007148	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 80051 חלקה: 23 מגרש: 203	ג.י.ק גניר השקעות	ארבע האמהות 11	26
12	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200513\1 20010542 ת.בנין: 20010542	תכנית פיתוח, בנייה חדשה	גוש: 3872 חלקה: 18 תכ': זמ/ 5/584	מועצה המקומית גדרה	פיתוח 11111	29
13	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200522\1 87770402491 ת.בנין: 20005310	כביש/דרך, בנייה חדשה	גוש: 3877 חלקה: 10 תכ': זמ/ 1/575	מועצה מקומית גדרה	רחוב הבילויים	30

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
14	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	460-0445338	מגרש מס' 2, שכי' המושבה, גדרה	גוש : 3876 מחלקה : 15 עד חלקה : 15	מיכל סוויד	מגינים	31
15	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	4575/תב	תכנית בינוי מרבד הקסמים		מועצה מקומית גדרה	מרבד הקסמים	32
16	תכנית בינוי	20200530 62283178621 ת.בנין : 20010405		גוש : 2218 חלקה : 310	מועצה מקומית גדרה	רחוב מתחם 573 אזה"ת	33

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20180952\3	תיק בניין: 20006334
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 8053789111

תאריך פתיחה: 19/11/2019

בעלי עניין

מבקש

זולדן אורן, ת.ז. 037393048

זולדן דנה, ת.ז. 040871303

בעל הנכס

זולדן אורן, שבטי ישראל 32 גדרה

זולדן דנה

עורך

גרף אדריכלים שלום גרף, הזית 10 גדרה

מטפל בתיק

עמית רייך

כתובת:

שבטי ישראל 32

גוש וחלקה:

גוש: 4570 חלקה: 148 מגרש: 131א

חלקה:

483.28 מ"ר

תוכניות:

זמ/מק/8/521, זמ/7/521, זמ/558, זמ/521, גד/2000/1, זמ/גד/2000, זמ/מק/11/521

יעוד:

אזור מגורים א

496.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

188.92 מ"ר

שטח שירות: 12.50 מ"ר

מהות הבקשה

מבוקש תוספת הנייה לבית קיים בהיתר

הגדלת קומת הקרקע + תוספת קומה א' + ממ"ד ופרגולה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	24/04/2020	24/05/2020

פרוט הפרסום:

1. העברת שטחים עיקריים מעליית הגג לקומות שמתחת, המהווים כ 6.05% שהם 30 מ"ר
2. הגדלת תכנית הבנייה ב 12% שהם 59.52 מ"ר כך שתכנית הבנייה תהיה 42% במקום 30%
3. בניית גג בטון במקום גג רעפים
4. הקלה לתוספת בנייה בקיר חופף משותף על גבול חלקה עם השכן בקו 0
5. הקטנת קו בניין צידי ב 10% בצידו הדרומי של המגרש כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
6. פיצול יחיד בקומת הקרקע בבית מגורים קיים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	73.00	188.92				
0.00	ממ"ד				12.50		
0.00	פרגולה					28.13	
סה"כ		73.00	188.92		12.50	28.13	
		261.92		12.50		28.13	
	סה"כ שטח מבוקש	201.42 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		274.42 מ"ר (קיים ומבוקש)					

המושך בקשה מקוונת עם הקלות : 20180952\3

### **הערות בדיקה**

**תאריך: 11/05/2020**

תאור הבקשה

למבנה קיים בהיתר 721 מבוקש תוספת שטח

תכנית החלה זמ/521 שטח החלקה 496 מ"ר

שטח עיקרי מותר 50% שהם 248 מ"ר - קיים 73 מ"ר מבוקש תוספת של 188.92 מ"ר, סה"כ 261.82 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעלית גג

הקלה 6 - פיצול יח"ד במבנה הקיים **בוטל** - גודל יח"ד קיימת קטן מ 120 מ"ר

הערות

1. **קיימת חריגת בניה בקו בניין קדמי, תוספת בניה שלא בהיתר.** הנ"ל מבקש להכשיר את החריגה, ניתן לאחר חריגה מקו בניין קדמי רק כאשר יש עוד מבנים (הקיימים בהיתר) ברחוב אשר חורגים מקו בניין קדמי - יש להציג את קו הרחוב המאפשר אישור לחריגה מקו בניין קדמי.

2. יש לתקן הערות בדיקה

3. יש לסמן להריסה גדרות חורגים לשצ"פ תל קטרה - תנאי לתעודת גמר יהיה הריסה של הגדרות החורגים מגבול מגרש.

4. יש לוודא גמר פרסום 15 ימים לאחר הקורונה - בוצע פרסום בעיתון בתאריך 24.4.2020

רישום הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול + ניוד שטח מעלית גג

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### **המלצות**

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190953\1	תיק בניין: 20004942
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 2470891002

תאריך פתיחה: 13/11/2019

בעלי עניין

מבקש

שלו יובל, ת.ז. 023052962

שלו אפרת, ת.ז. 028474237

בעל הנכס

שלו יובל, הנקין מרדכי 1 דירה 7 גדרה

שלו אפרת, הנקין מרדכי 2 דירה 7 גדרה

עורך

נצר עופר, 69 רח' הגורן, 79255

מטפל בתיק

עמית ריך

כתובת:

הנקין מרדכי 7

גוש וחלקה:

גוש: 3875 חלקה: 137

חלקה:

750.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/518

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

29.97 מ"ר

שטח שירות: 20.00 מ"ר

מהות הבקשה

למבנה בן 2 קומות קיים בהיתר המבוקש:

תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה לקליניקה + גג פנל + מדרגות חיצוניות בהקלה + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חנייה מאושרת

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	13/11/2019	13/12/2019

פרוט הפרסום:

1. ניווד שטחים מחדר על הגג לקומה ראשונה (במקום מרפסת גג בהיתר)
2. מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש (לשמירת הפרטיות של המטופלים והמשפחה)
3. שימוש בתוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית
4. בקשה חוזרת להקלה בקו בניין צפוני לבניה המבוקשת מ 3.0 ל 2.70 מטק
5. בקשה חוזרת להקלה בקו בנין אחורי מערבי לבניה המבוקשת מ 6.00 ל 5.40 מטר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	144.25	29.97				
0.00	ממ"ד			12.50			
0.00	חניה מקורה			20.00			
0.00	מדרגות			9.59			

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019095311

### המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
26.86	8.17					פרגולה	0.00
26.86	8.17	20.00	22.09	29.97	144.25	סה"כ	
35.03		42.09		174.22			
49.97 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
216.31 מ"ר (קיים ומבוקש)						סה"כ שטח	

### הערות בדיוק

תאריך: 07/06/2020

תאור הבקשה

למבנה הקיים בהיתר מבוקש תוספת שטח + שימוש חורג ממגורים לקליניקה.

תכנית החלה זמ/518 - שטח החלקה 750 מ"ר, חלוקה קניינית 324 מ"ר  
שטח עיקרי מותר 45% שהם 145.80 מ"ר - מבוקש 174.22 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח עיקרי מעליית הגג.  
חניה מקורה - תורשה בניית מוסך (סככה לרכב) בשטח של 20 מ"ר בקו בניין צדדי של 3.00 מטר או 0 בנסיעה של 1.50 מ' מחזיתה מגרש לכל יח"ד - קירוי החניה אינו תואם להוראות התכנית, קירוי החניה המוצעת הינו בשטח יח"ד עורפית והסככה נמצאת כ 30 מטר מחזית הרחוב

לצורך השימוש החורג בקליניקה מבוקש להוסיף כניסה חיצונית + מדרגות  
מבוקש תוספת בניה בפנל מבודד או בלוק איטונג - גמר החיפוי יהיה תואם לקיים  
בבניה מחומר קל - יש להציג אישור כיבוי אש

הערה לתעודת גמר - הריסת מחסן בחזית צפונית

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעלית גג  
הערה לשימוש החורג

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### המלצות

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190968\2	תיק בניין: 20007095
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 6732971316

תאריך פתיחה: 30/12/2019

### בעלי עניין

#### מבקש

כהן איתי, ת.ז. 37522174

כהן דליה, ת.ז. 038609657

#### בעל הנכס

כהן איתי, אבא אחימאיר 10 גדרה

שטרן יובל, השקד 2 גדרה

כהן דליה, אבא אחימאיר 10 גדרה

#### עורך

קול אמיר, דרך השלום 7 תל-אביב

מטפל בתיק עמית רייך

#### כתובת:

נחל תנינים 3 כניסה 1

גוש וחלקה: גוש: 4585 חלקה: 287

#### יעוד:

367.50 מ"ר

#### שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

#### שטח עיקרי:

205.33 מ"ר

שטח שירות: 132.32 מ"ר

יח"ד: 1

#### מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים, יחידת דיור אחת בעלת קומת קרקע, קומה א' ומרתף כולל ממ"ד, 2 חניות לא מקורות ובריכת שחייה לשימוש פרטי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	17/11/2019	17/12/2019

#### פרוט הפרסום:

- הקלה 10% בקו בניין צפוני וקו בניין מ' 3 ל' 2.7 מ' - שיפור תכנון
- ניוד 30 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג שלא נבנית לקומות שמתחת - שיפור איכות מגורים
- הגדלת שטח פרגולה המותר מ' 9 מ"ר ל' 34 מ"ר - שיפור איכות חיים
- בניית גג בטון במקום גג רעפים - התאמה למבנה צמוד
- הקטנת גודל מגרש מינימלי לבריכה מ' 750 מ"ר ל' 367.50 מ"ר - מגרש אינו תואם תב"ע
- הגדלת תכסית קומת קרקע מ' 30% ל' 30.07% - שיפור תכנון
- ביצוע 2 חניות לא מקורות - ביטול חניה מקורה - שיפור איכות מגורים
- הקלה מסעיף ה' בתקנון זמ/500-6 - ביטול גדר חיה במקביל לדפנת הבריכה מעבר סביב הבריכה וריצוף עד לגבולות המגרש - שיפור תכנון
- הקטנת בריכת שחייה בקו בניין קדמי מ' 5 ל' 1.6 מ' - שיפור תכנון
- הקטנת מרחק מינימלי בין הבריכה למבנה שכן בקיר צמוד מ' 4 ל' 11 מ' - שיפור תכנון
- הגבהת גובה מרתף מ' 2.2 המותרים ל' 2.5 מ' - אופציה לפיצול יח"ד עתידית - שיפור איכות מגורים
- הגדלת גובה חלונות מרתף מ' 50 ס"מ ל' 80 ס"מ - שיפור איכות מגורים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	205.33	191.25				

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019096812

**המשך**

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		12.50				ממ"ד	0.00
		119.82				מרתף	0.00
21.70						בריכה	0.00
3.26						חדר מכוונות	0.00
51.76						משטח מרוצף+פרגולה	0.00
76.72		132.32		205.33	191.25	<b>סה"כ</b>	
<b>76.72</b>		<b>132.32</b>		<b>396.58</b>			
<b>337.65 מ"ר (עיקרי ושרות)</b>						<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	
<b>528.90 מ"ר (קיים ומבוקש)</b>						<b>סה"כ שטח</b>	

**הערות בדיוק****תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

הקמת יח"ד חצי מדו משפחתי כולל בריכה פרטית

תכנית החלה זמ/במ/576 שטח החלקה 735 מ"ר שטח קנייני 367.50 מ"ר  
 שטח עיקרי מותר 50% שהם 183.75 מ"ר - מבוקש 205.33 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעלית גג מרתף - לפי זמ/800 ניתן מרתף בקונטור מבנה - לפי תכנית זמ/במ/576 תכנית קומת קרקע 30% שהם 110.25 מ"ר - מבוקש מרתף בגודל של 119.82 מ"ר שהם 32.62% - **יש להקטין את שטח המרתף** עד לשטח של 30%=110.25 מ"ר  
 בריכה - עד 12% מהשטח הפנוי במגרש שהם 29.34 מ"ר - מבוקש שטח בריכה 21.70 מ"ר - תואם

**הערות**

ניתן להקים חדר משחקים במרתף עד 1/3 משטח המרתף שהם 36.75 מ"ר - יש להציג חישוב חלל חדר משחקים.  
 גדרות לחזית יהיו בחיפוי אבן עפ"י פרט מחייב  
 יש להציג חריגת פרגולה עד 40% מקו בניין  
 שער חניה לא יפתח לרשות הרבים בכל שלב של הפתיחה

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעלית גג

לא הוגש התנגדות לבקשה

**המלצות**

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים

<b>סעיף 4</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190996\2</b>	<b>תיק בניין: 20005547</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>		

רישוי זמין: 87223337361

תאריך פתיחה: 05/01/2020

**בעלי עניין****מבקש**

אילוז יוני, ת.ז. 061989851

אילוז ענבל, ת.ז. 043225184

**בעל הנכס**

בנאדיבה שרון, שושן 3 גדרה

בנאדיבה ורד, שושן 3 גדרה

אילוז יוני, לשם 1 גדרה

אילוז ענבל, לשם 1 גדרה

**עורך**

סלומון יניב, הרצל 74/1 גן יבנה

**מטפל בתיק**

עמית רייך

**כתובת:**

השומרון 2

**גוש וחלקה:**

גוש: 4586 חלקה: 447 מגרש: 269

**חלקה:**

333.00 מ"ר

**תוכניות:**

זמ/במ/576

**יעוד:**

333.00 מ"ר

**שימושים:**

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

**שטח עיקרי:**

218.19 מ"ר

שטח שירות: 74.48 מ"ר

יח"ד: 1

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חדש בעל 2 קומות + מרתף הכולל ממ"ד, 2 חניות, אחת מקורה ואחת לא מקורה + מדרגות חיצוניות ופתיחת דלת חיצונית למרתף + שינוי בינוי וגדרות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	01/12/2019	31/12/2019

**פרוט הפרסום:**

הבקשה כוללת את ההקלות/שימוש חורג מתוכנית זמ/במ/576, זמ/800:

1. בקשה להקלה לניוד 10 מ"ר משטחי חנייה מקורה לטובת בליטות (עקב חוסר שטחי שירות)
2. הקלה בגובה תקרת המרתף מ 2.2 מ' ל 2.8 מ' (ניתן על פי תב"ע לשימוש עיקרי)
3. הקלה בגודל חלונות המרתף מ 50 ס"מ ל 100 ס"מ (ניתן על פי תב"ע בשימוש עיקרי)
4. ביטול גג רעפים (תכנון הבית בסגנון מודרני וגג רעפים לא משתלב)
5. שינוי מיקום חניות ופילרים לפי תוכנית בינוי מחייבת (הלקוח מעוניין כי חניות והפילרים יהיו במיקום שונה)
6. מדרגות חיצוניות ופתיחת דלת חיצונית למרתף\_ על פי מדיניות הועדה לתו"ב, זמ/800, ניתן לתכנן מדרגות חיצוניות ודלת חיצונית למרתף.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	19/03/2020	18/04/2020

**פרוט הפרסום:**

1. מבוקשת הקלה לניוד 30 מ"ר מעליית גג לקומות התחתונות - נימוק: ניצול מקסימלי של השטחים בתב"ע

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019099612

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				193.11	124.58	מגורים	0.00
		11.90				ממ"ד	0.00
		40.08		25.08		מרתף	0.00
		12.50				חניה מקורה	0.00
		10.00				בליטות	0.00
4.68						פרגולה	0.00
6.43						מרפסת	0.00
11.11		74.48		218.19	124.58	<b>סה"כ</b>	
<b>11.11</b>		<b>74.48</b>		<b>342.77</b>			
				<b>292.67 מ"ר (עיקרי ושירות)</b>			
				<b>417.25 מ"ר (קיים ומבוקש)</b>		<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	
						<b>סה"כ שטח</b>	

### הערות בדיקה

תאריך: 07/06/2020

תאור בקשה  
הקמת בית מגורים חדש חצי מדו משפחתי

תכנית החלה זמ/במ/576 - שטח החלקה 666 מ"ר שטח קנייני 333 מ"ר  
שטח עיקרי מותר 50% שהם 166.30 מ"ר - מבוקש 193.11 מ"ר - תואם לאחר פרסום שני לניוד שטח עיקרי מעליית גג מרתף - שטח המרתף עד 30% - מבוקש מרתף בגודל של 23.14% - תואם  
**קירוי חניה** - ניתן 15 מ"ר עבור קירוי חניה - מבוקש לנייד שטח של 10 מ"ר מחניה לבליטות - **לא ניתן להקים חניה מקורה**.

ירידה למרתף - מבוקש בהקלה מדרגות חיצוניות + דלת, תואם למדיניות הוועדה לתכנית זמ/800 המגרש הינו מגרש פינתי לכן ניתן לאפשר את מיקום המדרגות המוצעות רוחב המדרגות לא יעלה על 1.50 מטר (רוחב חצר אנגלית) ובצמוד למבנה המבוקש - **יש לתקן את הבקשה בהתאם**.

הערות כלליות  
יש להציג החזיתות את המבנה הקיים  
יש להציג התכנית פיתוח את המבנה הקיים  
הריסת אדנית - יבוצע ע"י המועצה ע"ח המבקש  
להציג מפלסי פיתוח  
יש להציג מעבר במרתף בין חדר המשחקים ואחסנה  
יש לבטל חניה מקורה - נויידו שטחים מחניה לבליטות

יש לרשום הערה לפי תקנה 27

1. ניוד שטח עיקרי מעליית גג

2. ניוד שטח מקירוי חניה

3. לאי פיצול יחיד

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### המלצות

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים

<b>סעיף 5</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190776\4</b>	<b>תיק בניין: 1400620</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>		

רישוי זמין: 8827829154

**תאריך פתיחה:** 22/10/2019**בעלי עניין****מבקש**

אדרעי לוריא שרית, ת.ז. 023975675

אדרעי מרדכי, ת.ז. 022173058

**בעל הנכס**

אדרעי לוריא שרית, בן גפן 62 גדרה

אדרעי מרדכי, בן גפן 62 גדרה

**עורך**

גרף אדריכלים שלום גרף, הזית 10 גדרה

**מטפל בתיק** עמית רייך**כתובת:** בן גפן 62**גוש וחלקה:** גוש: 3874 חלקה: 76 מגרש: 79**תוכניות:** זמ/511**שימושים:** בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים**שטח שירות:** 26.46 מ"ר**מהות הבקשה**

בית מגורים קיים בהיתר בנייה מס' 940454 מבוקש תוספת שטחי שירות, בריכת שחיה הגדלת פרגולה ושינויים בפיתוח החצר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	23/10/2019	24/05/2020

**פרוט הפרסום:**

- הקטנת גודל מגרש מינימלי לבריכה מ 750 מ"ר ל 623 מ"ר - ניצול זכויות הבנייה
- הקלה מסעיף ה' בתקנון זמ/500/6 - ביטול גדר חיה במקביל לדפנות הבריכה - עיצוב
- הקטנת קו בניין צדדי דרומי ב 10% מ 3 מ' ל 2.7 מ' - שיפור איכות השימוש
- ביטול דירוג גדר מערבית
- בניית בריכת שחיה פרטית מחוץ לקווי בניה מערבי וצפוני
- בניית חדר מכוונות ומחסן מחוץ לקו בניין מערבי
- בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות מחוץ לקו בניין דרומי ובגובה העולה על 1.50 מ'

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	176.51					
0.00	ממ"ד		7.00				
0.00	מרתף		25.19				
0.00	מחסן			26.46			
0.00	בריכה					31.50	
0.00	חדר מכוונות					3.83	
	<b>סה"כ</b>	176.51		32.19	26.46	35.33	
		<b>176.51</b>		<b>58.65</b>		<b>35.33</b>	
	<b>סה"כ שטח מבוקש</b>	26.46 מ"ר (שירות)					
	<b>סה"כ שטח</b>	235.16 מ"ר (קיים ומבוקש)					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019077614

### **הערות בדיקה**

**תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

לבית מגורים קיים מבוקש תוספת שטחי שירות + הקמת בריכה פרטית

תכנית החלה זמ/511 - שטח החלקה 623 מ"ר

שטח עיקרי - אין תוספת

שטח שירות - תוספת של 16.27 מ"ר - תואם

בריכה

מבוקשת בריכה בגודל של 31.50 מ"ר - תואם

### **המלצות**

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים

<b>סעיף 6</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20200318\1</b>	<b>תיק בניין: 20007068</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>		

רישוי זמין: 9338531236

תאריך פתיחה: 05/03/2020

בעלי ענייןמבקש

אנידאגר יצחק, ת.ז. 013437496

גרופי שי, ת.ז. 301849279

בעל הנכס

קרון קיימת לישראל, שד' מנחם בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

דהאן רו, מלר יוסף צבי 2 גדרה

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:

ארבע האמהות 10

גוש וחלקה:

גוש: 80051 חלקה: 85 מגרש: 46מ

יעוד:

785.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

שטח עיקרי:

406.26 מ"ר

שטח שירות:

40.00 מ"ר

יח"ד: 2מהות הבקשה

בית מגורים דו משפחתי, 2 יחידות בקיר משותף, הכולל 2 קומות, ממ"דים, משטחי חניה לא מקורים ובניית 2 בריכות שחייה לשימוש פרטי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	05/03/2020	04/04/2020

פרוט הפרסום:

- העברת 66.26 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג שלא נבנית לקומה עליונה - המנעות מעלייה לקומה נוספת
- הקטנת קו בניין אחורי דרום מזרחי לבריכת שחייה מ 2 מ' המותרים ל 1.57 מ' - הקטנת בריכת שחייה לשימוש פרטי
- הקטנת קו בניין צידי צפון מזרחי לבריכת שחייה מ 3 מ' המותרים ל 1.56 מ' - הקטנת בריכת שחייה לשימוש פרטי
- הקטנת קו בניין צידי דרום מערבי לבריכת שחייה מ 3 מ' המותרים ל 1.07 מ' - הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי
- הקטנת המרחק בין המבנה לבריכה מ 4 מ' המותרים למינימום 1.25 מ' - הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי
- הקמת קיר תמך בגובה 3 מ' על פי תקנות תו"ב במקום 2.2 מ' המותרים כמופיע בתב"ע בסעיף 18.1.2 - התאמה לחוק התכנון והבנייה
- הקמת 2 בריכות במקום בריכה אחת כמופיע בתב"ע - הקמת בריכת שחייה לכל יחידה מבוקשת

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	406.26					
0.00	ממ"ד			25.00			
0.00	בליטות			15.00			
0.00	בריכה					48.00	
0.00	חדר מכונות					10.00	
0.00	מרפסות לא מקורות					25.08	
<b>סה"כ</b>		406.26		40.00		83.08	
		406.26		40.00		83.08	
		446.26 מ"ר (עיקרי ושירות)					
<b>סה"כ שטח מבוקש</b>		446.26 מ"ר (מבוקש)					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200318\1

### מתנגדים

- מסילתי ויקטור, היצול 14 דירה 14 אשקלון, סלולרי 0548161404

### הערות בדיקה

תאריך: 27/05/2020

**היום 14.6.2020 התקבלה התנגדות להקלה מס' 6 - הקמת קיר תמך בגובה של 3.00 מטר**

מהות הבקשה

הקמת 2 יח"ד חדשות כולל בריכת שחיה פרטית

תכנית חלה זמ/589 - גודל מגרש 785 מ"ר

עיקרי מותר 340 מ"ר - מבוקש 406.26 - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעליית גג  
שטח שרות מותר 30 מ"ר - מבוקש 15 מ"ר - תואם

בריכה פרטית 2\*

שטח 2 ברכות  $24 \times 2 = 48$  מ"ר - תואם

הערה

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח עיקי מעליית גג  
יש צורך בהערה לגבי שלביות מתכנית זמ/589 לגבי כביש 3933

יש להציג ע"ג הבקשה חישוב שטחים לבריכות המתוכננות.

### המלצות

לאשר הבקשה בתנאים



סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200240\2	תיק בניין: 20003911
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 6555560195

תאריך פתיחה: 23/03/2020

בעלי ענייןמבקש

יצחק כהן, ת.ז. 028639391

טלי כהן, ת.ז. 031899834

בעל הנכס

יצחק כהן, משעול הרשי"ש ב/6 גדרה

טלי כהן, משעול הרשי"ש ב/6 גדרה

עורך

צידון כינרת, מושב משגב דב, 76867

מטפל בתיק

עמית רייך

כתובת:

צוקרמן 32

גוש וחלקה:

גוש: 3875 חלקה: 112

חלקה:

1335.00 מ"ר

יעוד:

אזור מגורים.

1335.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

160.03 מ"ר

שטח שירות: 138.10 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חלק מדו משפחתי הכולל בן 2 קומות, מרתף, בריכה לשימוש פרטי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	16/02/2020	17/03/2020

פרוט הפרסום:

- הגדלת תכסית מ 30% המותרים ל 41%
- ניוד שטח עליית גג שלא נבנית לקומה א' 30 מ"ר
- הקטנת קו בניין עבור בריכה מ 3 מ' המותרים ל 1 מטר.
- ריצוף בריכה מעבר לקו בניין
- הקטנת מרחק הבריכה מבית מגורים 4 מ' המותרים ל 1 מטר
- הקלה להגבהת מרתף ל 2.4 מ'
- הקלה להגדלת חלונות מרתף מ 50 ס"מ המותרים ל 1 מטר
- כניסה חיצונית למרתף - בחזית אחורית
- הגבהת גדר חזית מ 1.5 ל 1.8 מ'
- ניוד שטח ממוסד 20 מ"ר לשטחי שירות
- הגדלת פרגולה מ 9 מ"ר ל 20 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
		22/05/2020	

פרוט הפרסום:

- הקטנת קו בניין עבור מבנה עזר לבריכה מ 3 מ' המותרים ל 1 מטר.
- הקטנת מרחק מבנה עזר מבית מגורים מ-4 המותרים ל 1 מטר
- הקלה לתוספת שירותים + כיור עד 3 מ"ר במרתף
- הקלה לשינוי מפלס החלק הרדוד של הבריכה מ 1 מטר ל 1.20 מ'

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020024012

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				160.03	255.22	מגורים	0.00
		12.50				ממ"ד	0.00
		17.25				מחסן	0.00
		86.74				מרתף	0.00
		2.58				בליטות	0.00
		14.25				בריכה	0.00
		4.78				חדר מכוונות	0.00
12.22						מרפסות לא מקורות	0.00
12.22		138.10		160.03	255.22	סה"כ	
12.22		138.10		415.25			
298.13 מ"ר (עיקרי ושירות)						סה"כ שטח מבוקש	סה"כ שטח
553.35 מ"ר (קיים ומבוקש)							

### הערות בדיקה

תאריך: 27/05/2020

תאור הבקשה

הקמת יח"ד חדשה חצי מדו משפחתי כולל בריכת שחיה פרטית

תכנית החלה זמ/518 - שטח החלקה 1335 מ"ר, שטח קנייני 290 מ"ר  
תכנית מאושרת 30% - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת התכנית ל 41%  
מרתף - פורסמה הקלה להגבהת מרתף לגובה 2.40 מטר ובקונטור המבנה - תואם תכנית זמ/800  
שטח עיקרי מותר 45% שהם 130.50 מ"ר - מבוקש 160.03 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעלית גג

בריכה

גודל החלקה הינה 1335 מ"ר - התקבלו חתימות בעלים המאשרים הקמת בריכה ולניצול זכויות ללא פרסום הקלה לגודל מגרש מינימלי

מבוקש בריכה הגודל של 14.25 מ"ר - תואם תכנית זמ/6500 לגודל בריכה עד 12% מהשטח הפנוי.  
מבוקש כיסוי בריכה ללא גדר/מעקה בטיחות כ-1 מטר מסביב לבריכה באישור יועץ בטיחות - **לאישור מהנדס הוועדה**

הערות

יש לתקן הערות בדיקה

תרשם הערת לאי פיצול יח"ד

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח עיקרי מעליית גג

### המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

<b>סעיף 8</b>	<b>בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200012\2</b>	<b>תיק בניין: 20007158</b>
<b>סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>		

רישוי זמין: 799318126

תאריך פתיחה: 02/02/2020בעלי ענייןמבקש

ריזקאן מאור, ת.ז. 201558335

ריזקאן שני, ת.ז. 200720365

בעל הנכס

רמ"י רשות הפיתוח

עורך

פרג' עדנה, אשחר 18 גדרה, 7049918

מטפל בתיק עמית ריידכתובת: לוי 32גוש וחלקה: גוש: 4660 חלקה: 51יעוד:

408.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשהשטח עיקרי: 169.68 מ"ר שטח שירות: 65.49 מ"ר יח"ד: 1מהות הבקשה

יחידת דיור חדשה בת 2 קומות, קומת מרתף כולל ממ"ד + 2 חניות וגדרות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	26/03/2020	25/04/2020

פרוט הפרסום:

שירותים בקומת מרתף בגודל 3 מ"ר

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	150.87	169.68				
0.00	ממ"ד				12.59		
0.00	מרתף				52.90		
0.00	משטח מרוצף+פרגולה						66.16
סה"כ		150.87	169.68		65.49		66.16
		320.55		65.49		66.16	
	סה"כ שטח מבוקש	235.17 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		386.04 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות בדיוקתאריך: 07/06/2020

תאור הבקשה

יח"ד חדשה חצי מדו משפחתי

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200012\2

תכנית החלה זמ/514 - שטח החלקה 1543 מ"ר - שטח קנייני 408 מ"ר  
עיקרי מותר 50% שהם 204 מ"ר - מבוקש 169.68 מ"ר - תואם  
מרתף בקונטור המבנה - תואם

יש לתקן גודל ממ"ד עד 12.50 מ"ר שאר השטח הינו עובר לשטח עיקרי  
לתקן הערות בדיקה

לא התקבלה התנגדות לבקשה

### המלצות

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים

<b>סעיף 9</b>	<b>בקשה מקוונת עם הקלות: 20190959\1</b>	<b>תיק בניין: 20007090</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>		

רישוי זמין: 2320357540

תאריך פתיחה: 14/11/2019

בעלי ענייןמבקש

מסילתי ויקטור, ת.ז. 073378945

מסילתי רונן, ת.ז. 038294922

בעל הנכס

רמ"י

עורך

גבאי כפיר, ירמיהו 9 שדרות

מטפל בתיק

עמית רייד

כתובת:

דונה גרציה נשיא 60

גוש וחלקה:

גוש: 80051 חלקה: 89 מגרש: 47

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשהשטח עיקרי:

332.00 מ"ר

שטח שירות:

185.91 מ"ר

יח"ד: 2מהות הבקשה

בית מגורים דו משפחתי חדש על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל מרתף, פרגולות, ממדי"ם, בריכה פרטית וחדר מכוניות, שטחים מרוצפים לא מקורים, 4 חניות ששתיים מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	14/11/2019	14/12/2019

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין צידי צפוני מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד A)
- הקלה בקו בניין צידי דרומי מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד B)
- הקלה בגובה המרתף מ 220 ס"מ ל 240 ס"מ עבר 2 יח"ד
- הקלה בגובה חלונות המרתף מ 50 ס"מ ל 100 ס"מ עבר 2 יח"ד
- ביצוע גג שטוח במקום גג רעפים עבר 2 יח"ד

נימוקים: שיפור תכנון

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים		332.00				
0.00	ממ"ד				24.00		
0.00	חניה מקורה				30.00		
0.00	מרפסת מקורה				4.56		
0.00	מרתף				59.11		
0.00	פרגולה				51.28		
0.00	מרפסת				16.96		
סה"כ			332.00		185.91		
		332.00		185.91			
סה"כ שטח מבוקש		517.91 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		517.91 מ"ר (מבוקש)					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 201909591

### הערות בדיקה

**תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

הקמת 2 יח"ד חדשות כולל מרתף

תכנית חלה זמ/589 - שטח החלקה 733 מ"ר

קנייני A 300 מ"ר / קנייני B 433 מ"ר

שטח עיקרי מותר  $2 \times 170 = 340$  מ"ר - מבוקש 332 מ"ר - תואם

מרתף  $2 \times 40 = 80$  מ"ר - מבוקש 59.11 מ"ר - תואם

חניה מקורה  $2 \times 30 = 60$  מ"ר - מבוקש  $2 \times 15 = 30$  - תואם

פורסמו שתי הקלות : 1. הקלה בגובה המרתף. 2. הקלה עבור גודל החלונות במרתף. במייל שנשלח עורך הבקשה מצהיר כי מבקש לבטל שתי הקלות אלו. הבקשה תוקנה בהתאם וגובה המרתף המבוקש 2.20 מ' וגודל החלונות תואם.

הערה

בצד המזרחי של החלקה יש קיר תמך שנבנה ע"י החברה המפתחת  
יש לקבל את נתוני קיר התמך ואת מיקום ה"רגל" החודרת לשטח הפרטי

יש להתאים את הפיתוח לפרטי בינוי פיתוח

יש לרשום הערה לגבי שלביות כביש 3933

לא התקבלה התנגדות לבקשה

### המלצות

לאשר ההקלות המבוקשות והבקשה בתנאים

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 201790203\1	תיק בניין: 20003974
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 1255284670

תאריך פתיחה: 29/01/2017

בעלי עניין

מבקש

צוק האן בע"מ, ת.ז. 510434467

עורך

דהאן רו, מלר יוסף צבי 2 גדרה, 7041502

מודד

עלי מסארוה

מטפל בתיק שרון לוי - בודקת היתרים ומקרקעין

כתובת:

שכביץ 5

גוש וחלקה:

גוש: 3878 חלקות: 46, 47

חלקה:

5846.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/532

יעוד:

החלמה ונופש

שימושים:

החלמה ונופש

תאור הבקשה: תוספת למבנה קייםשטח עיקרי:

203.25 מ"ר

שטח שירות: 355.37 מ"רמהות הבקשהבקשה לרישום הערה בטאבו

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	06/02/2017	08/03/2017

מהות הפרסום:פורסמו הקלות בשלושה עיתונים כחוק בתאריך 3/3/17 והתקבלו התנגדויות:

1. בגוש 3878 בחלקה 46- בקשה לתוספת קומה חמישית חלקית, מתוך 3 קומות מותרות בתכנית המתאר.
2. בגוש 3878 בחלקה 46- תוספת 6% שטח עיקרי מ- 2838 מ"ר המהווים
3. גוש 3878 בחלקה- 46 תוספת שטחי שירות לצורך מרחב מוגן, מחסנים, חדרי מכונות וקירור בסך 294.50 מ"ר, המהווים 10.37% משטח המגרש 2838 מ"ר.
4. בגוש 3878 בחלקה 46- הקטנת קו בנין צידי צפוני מ- 3.0 מ' ל- 0 מ' עבור הקמת מרחב מוגן.

פרוט הפרסום:

1. צרכים פונקציונליים הנדרשים במבנה בית מלון
2. צרכים פונקציונליים הנדרשים במבנה בית מלון
3. לא הוגדרו שטחי שירות בתכנית המתאר.
4. צורכי מיגון ע"פ הנחיות פיקוד העורף.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00		1,791.47	74.18		292.38		

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 201790203\1

**המשך**

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		סה"כ	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00			229.22	129.07		62.99			
			2,020.69	203.25		355.37			
			2,223.94		355.37				
			סה"כ שטח מבוקש		558.62 מ"ר (עיקרי ושירות)				
		סה"כ שטח		2,579.31 מ"ר (קיים ומבוקש)					

**מתנגדים**

- אבי יושקביץ, שכביץ 5 גדרה, סלולרי 0508880363
- אבי לנג, הגורן 25 גדרה
- אדלה הלל, הגורן 12 גדרה
- ארבל תמר, הגורן 19 גדרה
- בוסטין יעקב, הגורן 29 גדרה
- בוסטין מישל, הגורן 29 גדרה
- בן גל אבי, הגורן 21 גדרה, 70700
- בן גל ניצה, הגורן 21 גדרה, 70700, סלולרי 054-4251856
- גרוסמן מיכל, הגורן 14/1 גדרה
- גרניט אהרון, הגורן 16 גדרה
- גרניט עליזה, הגורן 16 גדרה
- דיין הילה, הגורן 23 גדרה
- דיין שרון, הגורן 23 גדרה
- היקרי ינון, הגורן 27 גדרה
- היקרי מרים, הגורן 27 גדרה
- חיימוביץ יעקב, הגורן 18 גדרה
- חיימוביץ רינה, הגורן 18 גדרה
- יעקב בן צבי, שכביץ 5 גדרה
- מיכאל ארד, הבילויים 25 דירה 6 גדרה, סלולרי 0544313729
- מרים רוזנצוויג, הגורן 19 גדרה
- עו"ד יעקב בן צבי, בן יהודה 1 ירושלים
- עמוס גרוסמן, הגורן 14 גדרה
- עמיר נחשון, הגורן 25 גדרה
- ענת ארד, הבילויים 25 דירה 6 גדרה, סלולרי 0542492466
- עפר נצר, הגורן 20 גדרה
- צילה נדס, הגורן 20 גדרה
- רוזנצוויג אריה, הגורן 1 גדרה, סלולרי 050-8385955
- רון הלל, הגורן 12 גדרה
- רנדי לנג, הגורן 25 גדרה
- תיקי יושקביץ, שכביץ 5 גדרה, סלולרי 0526271588

**הערות בדיקה**

בישיבת ועדת משנה מספר 2019003 מתאריך 26/03/2019 הוחלט :



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 201790203\1

ירד מסדר היום עד לאחר קבלת דוח פיקוח.

מליאת הועדה המקומית זמורה 2017021

החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את הבקשה :

לאשר את הבקשה לבית מלון בלבד ללא אישור הצימרים בחלקה הסמוכה, יש להגיש בקשה מתוקנת המציגה את החלקה המוצעת לצורך הקמת בית מלון כפי שאושר בישיבה ובכפוף להשלמת גיליון הדרישות.

לאחר הוצאת היתר בנייה עבור חלקה 47 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית זמורה בוצע סיור במקום והופק דוח פיקוח - יוצג בפני חברי הוועדה.

לפי הסיור ודוח הפיקוח נמצא כי אין כניסה לרכב דרך חלקה 46 אלא הכניסה הראשית לרכבים נמצאת בחלקה הסמוכה 47 שלא מהווה חלק מהיתר הבנייה שהוצא - לכל חלקה צריך להיות כניסה נפרדת.

לפי יועץ התנועה של הוועדה המקומית - כמות מקומות החנייה בחלקה 46 הינה מינימלית ויש צורך להוסיף לפחות 2 מקומות חנייה.

יש צורך לתקן את ההיתר כך שהכניסה לחלקה תהיה דרך חלקה 46 בלבד. יוגש נספח תנועה מעודכן לוועדה המקומית לאישור יועץ התנועה של הוועדה.

בנוסף נמצא כי נעשה שימוש בחדר דוודים בקומה העליונה למטרות עיקריות וכי הצב מבנה מעץ על המרפסות. יש לפרק ולהפסיק את השימוש בחללים אלו באופן מיידי.

טרם בוצע חצר משק ע"פ היתר הבנייה.

ההיתר מובא להתלייה עד להסדרת כניסה תקנית לחלקה ותיקון הליקויים בהתאם לדוח הפיקוח.

**תאריך: 11/06/2020**

בהמשך לפניית עורך הבקשה ועפ"י פנייה של משרד התיירות לרישום הערה בנסח הטאבו

הערה תירשם לפי הנוסח הבא :

"המקרקעין ישמשו לבית מלון רגיל בלבד (ולא כמתקן אחסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות שמספרו 05/209 או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו), ולא יעשה במקרקעין כל שימוש אחר מלבד שימוש מלונאי. לא ייעשה שינוי ייעוד במקרקעין לייעוד שאיננו למלונאות בלבד ("אחסון מלונאי רגיל") שלא בהסכמת משרד התיירות".

**המלצות**

לאשר הבקשה בתנאים  
 הבקשה מחוץ לסדר היום  
 רישום של הערה 27

"המקרקעין ישמשו לבית מלון רגיל בלבד (ולא כמתקן אחסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות שמספרו 05/209 או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו), ולא יעשה במקרקעין כל שימוש אחר מלבד שימוש מלונאי. לא ייעשה שינוי ייעוד במקרקעין לייעוד שאיננו למלונאות בלבד ("אחסון מלונאי רגיל") שלא בהסכמת משרד התיירות".

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190710\2	תיק בניין: 20007148
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 1828304788

תאריך פתיחה: 26/12/2019

בעלי עניין

מבקש

ג.י.ק. גנר השקעות, ת.ז. 540279593

בעל הנכס

רמ"י

עורך

נכס מתן, נחל קדרון 30 מושב טל שחר, 76805

מטפל בתיק עמית רייד

כתובת:

ארבע האמהות 11

גוש וחלקה:

גוש: 80051 חלקה: 23 מגרש: 203

יעוד:

1030.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

שטח עיקרי:

558.45 מ"ר

שטח שירות:

116.29 מ"ר

יח"ד: 5מהות הבקשה

ניוד 100 מ"ר מעליית גג ולא 50 מ"ר כפי שהוחלט בוועדה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	16/09/2019	16/10/2019

פרוט הפרסום:

- הגדלת כמות יח"ד מ-4 המותרות ל- 5 עפ"י תקנות שב"ס כחלון נימוק: כדאיות כלכלית לפרוייקט.
- העברת 100 מ"ר שטח עליות גג (50\*2) לקומה ב'. נימוק: קומה שלישית חלקית במקום עליות גג.
- תוספת קומה שלישית חלקית. נימוק: שטח לטובת דירה נוספת.
- הגבהת מבנה מ' 10 מ' המותרים ל' 12.2 מ'. נימוק: לטובת דירה נוספת ומסתור מערכות.
- תוספת 5% שטחים עיקריים/שרות למטרת הנגשה לנכים נימוק: הנגשה לנכים.
- תוספת 3 מקומות חנייה כך שיהיה 2 לכל יח"ד ובסה"כ 10 מקומות חנייה נימוק: נוחות ונגישות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	558.45					
0.00	ממ"ד			62.50			
0.00	מדרגות			53.79			
0.00	מרפסת					148.38	
0.00	פרגולה					127.06	
<b>סה"כ</b>		558.45		116.29		275.44	
		558.45		116.29		275.44	
<b>סה"כ שטח מבוקש</b>		674.74 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		674.74 מ"ר (מבוקש)					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019071012

## הערות בדיקה

**תאריך: 12/02/2020**

בישיבת ועדת משנה מספר 2020002 מתאריך 19/02/2020 הוחלט :

החלטה לאשר בתנאים/ם בקשה להקמת 5 יח"ד חדשות, הכוללות ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, ופרגולה הבקשה כוללת הקלות של ניווד שטחים מקומות הגג לקומות נמוכות, תוספת קומה 3 חלקית, הגבהת המבנה, תוספת שטחים לנגישות ותוספת מקומות חניה.

ההקלות נומקו .

הבקשה, ההקלות והצורך התכנוני נבחנו על ידי מהנדס הועדה המקומית, ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה בכפוף לתיקונים המפורטים בהערות ותיקון היקף הניוד המבוקש - ושטח הניוד שניתן לבצע לעמדת היועץ המשפטי של הועדה מעליית הגג הוא 50 מ"ר.

על פי הוראות התכנית ניתן להקים 50 מ"ר לעליית הגג ליחידת דיור, במקרה שלפנינו מתבקשת הקמת יחידת דיור אחת בלבד בקומה האחרונה (ולא 2 יחידות) - ולה ניתן להוסיף 50 מ"ר לצורך הקמת עליית גג, ומשכך ניתן לנייד שטח של 50 מ"ר (אם היו מתבקשות 2 יחידות בקומה האחרונה ניתן היה להקים 100 מ"ר ולבקש לנייד אותן - אך הדבר לא נעשה במקרה דנן). הועדה מחליטה לאמץ את המלצת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה כולל ההקלות, למעט ההקלה בהיקף שטחי הניוד המבוקשים והיא מאפשרת ניווד של 50 מ"ר בלבד.

הועדה מציעה למבקש לבצע הסתרה של החלונות שיש בניהם מרווח של 3.90 מטר

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לנצל את הזכויות בגג שנייד לטובת הקומות התחתונות ולא ניתן יהיה לבנות עליית גג במבנה.

היתר הבניה למבנה מותנה בקבלת אישור הועדה המחוזית לשינוי השלבויות שנקבעה בתכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13), דהיינו עד אשר לא ינתן האישור לפי סעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה שיאפשר מתן היתרי בניה טרם הרחבה וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לכביש 7 - לא ינתן היתר הבניה,

יובהר כי הועדה המקומית מאפשרת את קידום הבקשה חרף האמור בסעיף 25.1.3 להוראות התכנית על מנת לאפשר למבקשי הבקשה (אם הם חפצים בכך) לקדם את הבקשה

## תאור הבקשה

הקמת מבנה 5 יח"ד כולל ממ"ד, חניות, פרגולות וגדרות

תכנית החלה זמ/589

שטח חלקה 1030 מ"ר

4 יח"ד לפי תכנית החלה - מבוקש תוספת של 1 יח"ד (עפ"י שבס) תוספת של 20% מיח"ד בחלקה = +0.8 - לאחר עיגול כלפי מעלה, ניתן להוסיף יח"ד נוספת סה"כ 5 יח"ד.

שטח עיקרי - 4\*115=460 מ"ר - מבוקש 558.45 מ"ר - מבוקש ניווד 100 מ"ר מעלית גג, בפועל במבנה המבוקש ישנה רק יח"ד 1 בקומה העליונה לכן ניתן לבקש לנייד רק 50 מ"ר זכויות של עליית גג - אך בהחלטת ועדת משנה 2019011 מתאריך 25.7.2019 (לפני שיחה עם היועמ"ש) עבור בקשה 20180879 אושר ניווד שטח של 100 מ"ר מעליית הגג (לסוג מבנה זהה - מבנה בעל 2 יח"ד קומת קרקע + 2 יח"ד קומה א' + יח"ד 1 בקומה העליונה), אך בשיחה עם היועמ"ש לגבי ניווד שטחים מעליית גג, הוחלט כי יש לאפשר בהקלה לנייד זכויות לפי סוג המבנה המוצע, ז"א כאשר יש יח"ד 1 עליונה ניתן יהיה לבקש לנייד זכויות של יח"ד 1 בלבד עבור עליית גג של אותה יח"ד עליונה, במידה ומוצע 2 יח"ד עליונות ניתן יהיה לנייד זכויות מעליית גג עבור 2 יח"ד עליונות וכך הלאה - להחלטת הועדה

שטח שירות - 4\*15=60 מ"ר - מבוקש 53.17 מ"ר - תואם

## הערות לתיקון

- יש לבצע תיאום בזכות המעבר וחצר המשק עם מגרש 202 של חברת אפי קפיטל - נשלח מייל לעורכי הבקשות לבצע תיאום.
- יש לקבל אישור מחלקת תפעול לכמות פחים ומיקום חצר המשק ומיקום מקום לגזם.
- מבואת הכניסה נמצאת בין 2 יח"ד - מרחק בין החלונות ח. שינה המוצעות בבקשה הינה 3.80 מטר - עפ"י התקנות יש לשמור על מרחק של 6.00 מטר לפחות, הנ"ל מופיע גם ביח"ד בקומה א'
- יש להציג גדרות הפונים לשצ"פ בחיפוי אבן + גדר קלה לפי פרטי בינוי/פיתוח
- יש להציג 30% גינון עבור חלחול

שלבויות כביש 3933 - לפי סעיף 25.1.3 היתר בניה ל 30% מיח"ד האחרונות מחייבות הרחבת כביש 3933 וביצוע בפועל של הצומת עם כביש 40

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניווד שטח מעליית גג

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019071012

**תאריך: 11/06/2020**

בדיון קודם נקבע כי בתכנון המוצע ניתן לנייד רק 50 מ"ר של עליות גג.  
לאחר בחינה חוזרת מול היועמ"ש ובחינת היתרים קודמים שיצאו למגרשים זהים  
נמצא כי אושר ניוד של 100 מ"ר על בסיס תכנית עליות גג.  
אי לכך, מתבקש דיון חוזר תוך אישור היועמ"ש כי ניתן לאשר בהקלה ניוד של 100 מ"ר  
מתוקף תכנית עליות גג.  
להחלטת ושיקול דעת הועדה האם לשנות החלטה

סעיף 12	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200513\1	תיק בניין: 20010542
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

**תאריך פתיחה:** 31/05/2020

**בעלי עניין**
**מבקש**

מועצה המקומית גדרה, אחר 11111

**בעל הנכס**

מועצה המקומית גדרה, פינס 2 גדרה, 70700

**עורך**

פרץ-סלע-הנדסה אזרחית, עקיבא סער 19 לוד

**מטפל בתיק**

מרב לרר

**כתובת:**

פיתוח 11111

**גוש וחלקה:**

גוש: 3872 חלקות: 18, 132

גוש: 3873 חלקות: 9, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 60, 61, 163, 164, 165, 166, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 214, 254, 255, 256, 258, 259, 263, 264

**חלקה:**

73163.00 מ"ר

**תוכניות:**

זמ/584, זמ/484, זמ/784, זמ/684, זמ/884

**שימושים:**

תכנית פיתוח

**תאור הבקשה:** בנייה חדשה

**מהות הבקשה**
**תוכנית בינוי/פיתוח שכונה 584 כולל עבודות עפר, מים, ביוב, חשמל תקשורת, פיתוח שצ"פים.**

כולל מדרכות, כבישים, קירות, תעלות, תאים, קווי תשתיות, תמרורים, ריהוט רחוב:

ספסלים, אשפתונים, עמודי מחסום, עמודי תאורה, שילוט רחוב, שילוט מואר, שתילת עצים, ראשי מערכת השקייה, גינות, פיתוח גינות ציבוריות, שבילי אופניים,

פיתוח שטח התארגנות זמני עבודות עפר בכבישים ובמגרשים.



סעיף 14	תכנית מפורטת: 460-0445338
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020	

<b>שם התכנית:</b>	מגרש מס' 2, שכי המושבה, גדרה
<b>נושא</b>	דיון הפקדה בסמכות מחוזית
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מחוזית
<b>שטח התוכנית</b>	611.00 מ"ר (0.611 דונם)

מספר תכנית	יחס
זמ/531	שינוי
זמ/500/5	כפיפות
זמ/800	כפיפות
453-0340554	כפיפות

**בעלי עניין****מודד**

יצחק בן אבי

**מגיש**

מיכל סוויד

אלי סוויד

א.מ.ש סוויד בע"מ

**כתובות**

מגינים

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3876	לא	לא	15	15	לא

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 9

**מהות התכנית**

הקמת מבנה מגורים הכולל חזית מסחרית ו 4 קומות, עבור מגורים (סה"כ 6 יח"ד), ו-2 יחידות אירוח.

**הערות בדיקה**

בישיבת ועדת משנה מספר 2020002 מתאריך 19/02/2020 הוחלט:

ס. 62 א - החלטה לשוב ולדון בתכנית תכנית 460-0445338 היא תכנית בסמכותה של הועדה המחוזית תכנית שמבקשת להקים מבנה למגורים של 4 קומות הכולל 6 יח"ד, וחזית מסחרית, התואמת לתכנית המתאר הכוללנית. התכנית הוצגה על ידי אדריכלית הועדה.

בטרם מתן המלצתה לועדה המחוזית מחליטה הועדה המקומית לשוב ולדון לאחר שיוצגו בפניה פתרונות חניה ותחבורה ביחס למתחם ובדיקת האזור מבחינה תחבורתית.

<b>סעיף 15</b>	<b>תכנית בינוי: תב/4575</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020</b>	

**שם התכנית:** תכנית בינוי מרבד הקסמים

**נושא:** אישור תכנית בינו

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**מתכנן**

דהאן רו

**מגיש**

מועצה מקומית גדרה

**כתובות** מרבד הקסמים



סעיף 16	תכנית בינוי: 20200530	תיק בניין: 20010405
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020005 תאריך: 14/06/2020		

רישוי זמין: 62283178621

תאריך פתיחה: 07/06/2020

בעלי ענייןמבקש

מועצה מקומית גדרה

בעל הנכס

מועצה מקומית גדרה, פינס גדרה, 70700

עורך

שקלאר מאיה

כתובת:

רחוב מתחם 573 אזה"ת

גוש וחלקה:

גוש: 2218 חלקות: 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 345, 346

מהות הבקשה

מתוקף תכנית זמ/573, מקודמת תכנית בינוי ופיתוח לאזור התעשייה. התכנית כוללת:

תכנון תשתיות לרבות חשמל, ביוב, מים, ניקוז, תאום מערכות וחתך תשתיות. עקרונות לתכנון שצ"פים. קביעת מפלסי 00 לבינוי. כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, קביעת חתכי רחוב ועקרונות גינון. עבודות עפר וחפירה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים