

תאריך: 06/09/2020
 ת. עברי: י"ז באלול תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2020009

בתאריך: 06/09/2020 י"ז באלול 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 |

תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|-------------------------------|--|--|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----|
| 1 | בקשה מקוונת עם הקלות | 2020039612 1947407416 ת.בנין: 1370040 | מגורים, בנייה חדשה | גוש: 3872 חלקה: 91 מגרש: 91א | בן עזרא שמחה | שלום עליכם 4 | 3 |
| 2 | בקשה מקוונת עם הקלות | 2020028311 8577957671 ת.בנין: 20003760 | מגורים, תוספת למבנה קיים | גוש: 4586 חלקה: 263 מגרש: 7 | אברהם מצא | דולב 19 כניסה 7 | 5 |
| 3 | בקשה מקוונת עם הקלות | 2020034711 9578539729 ת.בנין: 20005154 | מגורים, פיצול לפי תיקון 117 | גוש: 3877 חלקה: 116 מגרש: 16 | שתם אילן | סמדר 17 כניסה ב | 7 |
| 4 | בקשה מקוונת עם הקלות | 2020012313 2949377201 ת.בנין: 9430220 | מגורים, בנייה חדשה | גוש: 80051 חלקה: 46 מגרש: 17מ | רוזנצוויג אריה | גדרה, 22 | 9 |
| 5 | בקשה מקוונת עם הקלות | 2020019613 9793288024 ת.בנין: 9430220 | מגורים, בנייה חדשה | גוש: 80051 חלקה: 46 מגרש: 17מ | גל בן סימון | גדרה, 22 | 13 |
| 6 | תוכנית בניין עיר מדיניות/כללי | N_20180001 | נוהל עבודת הועדה - דיון כללי הסמכת עבודת הועדה | | | | 15 |

| | | |
|--|----------------------------------|--------------------|
| סעיף 1 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20200396\2 | תיק בניין: 1370040 |
| סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | | |

רישוי זמין: 1947407416

תאריך פתיחה: 25/06/2020

בעלי עניין

מבקש

בן עזרא שמחה, ת.ז. 045831633

בעל הנכס

בן עזרא שמחה, ויצמן גדרה

עורך

גרף שלום, זיבוטינסקי 22 גדרה

מטפל בתיק שיראל חלא

כתובת: שלום עליכם 4

גוש וחלקה: גוש: 3872 חלקה: 91 מגרש: 91א

שימושים: מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 192.50 מ"ר שטח שירות: 21.17 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חצי מדו משפחתי במגרש בו ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל קומת קרקע, ממ"ד, פרגולה ו 2 חניות לא מקורות + אישור בית מגורים קיים הכולל קומת קרקע, מקלט ושתי חניות לא מקורות.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 21/04/2020 | 21/05/2020 |

פרוט הפרסום:

- הקטנת קו בניין צדדי ב 10% מצידו המזרחי של המגרש כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3 מ' - מגבלות גודל מגרש
- הגדלת תכסית בנייה ב 4% שהם 36.12 מ"ר כך שתכסית הבנייה תהיה 34% במקום 30% - שיפור איכות מגורים

| מפלס/ קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|---------------|----------------|---------------------------|--------|----------------|-------|--------------|-------|
| | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| 0.00 | מגורים יחי 1 | 88.08 | 100.42 | | | | |
| 1.00 | ממ"ד | | | | 8.67 | | |
| 0.00 | מגורים יחי 2 | | 92.08 | | | | |
| 0.00 | ממ"ד | | | | 12.50 | | |
| 0.00 | פרגולה | | | | | | 20.63 |
| סה"כ | | 88.08 | 192.50 | | 21.17 | | 20.63 |
| | | 280.58 | | 21.17 | | 20.63 | |
| | סה"כ שטח מבוקש | 213.67 מ"ר (עיקרי ושירות) | | | | | |
| | סה"כ שטח | 301.75 מ"ר (קיים ומבוקש) | | | | | |

הערות בדיקהתאריך: 03/09/2020

מהות הבקשה:

בית מגורים חדש חצי מדו משפחתי במגרש בו ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל קומת קרקע, ממ"ד, פרגולה ו 2 חניות לא מקורות + אישור בית מגורים קיים הכולל קומת קרקע, מקלט ושתי חניות לא מקורות.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020039612

התכנית החלה - זמ/1516 אזור מגורים א'

שטח המגרש - 686 מ"ר

שטח עיקרי מותר 50% שהם 343 מ"ר - מבוקש 280.58 מ"ר - תואם.

תכסית מותרת 30% שהם 205.80 מ"ר - מבוקש 280.58 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכסית הבניה ב-12% שהם 82.32 מ"ר, כך שתכסית הבניה תהיה 42%.

יש להסדיר את היחידה הקיימת בפועל והתוספת מוצע בבקשה.

תרשם הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול יח"ד הקיימת.

* לא התקבלה התנגדות לבקשה

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

| | | |
|--|----------------------------------|---------------------|
| סעיף 2 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20200283\1 | תיק בניין: 20003760 |
| סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | | |

רישוי זמין: 8577957671

תאריך פתיחה: 16/08/2020

בעלי עניין

מבקש

אברהם מצא, ת.ז. 001408798

רחל מצא, ת.ז. 007182116

בעל הנכס

אברהם מצא, דולב 19 גדרה

רחל מצא, דולב 19 גדרה

עורך

גרף שלום, זיבוטנסקי 22 גדרה

מטפל בתיק

עמית רייך

כתובת:

דולב 19 כניסה 7

גוש וחלקה:

גוש: 4586 חלקה: 263 מגרש: 7

יעוד:

2596.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

שטח עיקרי:

32.68 מ"ר

מהות הבקשה

מבוקש תוספת שטח לדירה 7 בבניין 19 לפי היתר 20000028 תוספת סלון ופרגולה

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 14/06/2020 | 19/07/2020 |

פרוט הפרסום:

ניוד שטח עיקרי מעליית הגג לקומות שמתחת סה"כ 30 מ"ר שהם 1.16% - שיפור איכות חיים

| מפלס/ קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|---------------|-----------------------|----------------------------|-------|----------------|--------|--------------|-------|
| | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| 0.00 | מגורים | 1,670.84 | 32.68 | | | | |
| 0.00 | ממ"ד | | | 150.00 | | | |
| 0.00 | אחסנה | | | 99.55 | | | |
| 0.00 | מתקנים ומערכות טכניות | | | 41.31 | | | |
| 0.00 | מעברים לציבור | | | 237.31 | | | |
| 0.00 | פרגולה | | | | | 14.63 | |
| 0.00 | מרפסות לא מקורות | | | | | 374.96 | |
| | סה"כ | 1,670.84 | 32.68 | 528.17 | 374.96 | 14.63 | |
| | | 1,703.52 | | 528.17 | | 389.59 | |
| | סה"כ שטח מבוקש | 32.68 מ"ר (עיקרי) | | | | | |
| | סה"כ שטח | 2,231.69 מ"ר (קיים ומבוקש) | | | | | |

הערות בדיוק

תאריך: 20/08/2020

תאור הבקשה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200283\1

למבנה קיים בהיתר 20000023 מבוקש תוספת שטח עיקרי

תכנית החלה זמ/586
שטח עיקרי מותר $18 \times 93 = 1674$ מ"ר - מבוקש תוספת של 32.68 מ"ר סה"כ שטח עיקרי 1703.52 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעליית גג

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעליית גג

גמר התוספת יהיה עפ"י הקיים במבנה

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

| | | |
|--|----------------------------------|---------------------|
| סעיף 3 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20200347\1 | תיק בניין: 20005154 |
| סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | | |

רישוי זמין: 9578539729

תאריך פתיחה: 17/03/2020

בעלי עניין

מבקש

שתם אילן, ת.ז. 023976517

שתם מיכל, ת.ז. 027927904

בעל הנכס

רשות הפיתוח

עורך

פרג' עדנה, אשחר 18 גדרה, 7049918

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:

סמדר 17 כניסה ב

גוש וחלקה:

גוש: 3877 חלקה: 116 מגרש: 16

תוכניות:

זמ/38/19, זמ/500/5, זמ/5/38/19

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: פיצול לפי תיקון 117

שטח עיקרי:

46.34 מ"ר

שטח שירות: -46.34 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר 20140169 מבוקש:

פיצול יח"ד בקומת מרתף, תוספת שירותים ומטבח, דלת כניסה חיצונית ומדרגות.

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 17/03/2020 | 16/04/2020 |

פרוט הפרסום:

פיצול יחידת דיור במרתף לפי תיקון לחוק 117 - הוראת שעה. נימוק: עזרה לבני המשפחה

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 11/08/2020 | 10/09/2020 |

פרוט הפרסום:

שירותים בקומת מרתף בגודל 3 מ"ר, לפי תכנית חלה זמ/800 ע"מ להסדיר מצב קיים

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|--------------------------|----------------|-------|----------------|---------------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| 0.00 | מגורים | 170.52 | | | | | |
| 0.00 | ממ"ד | | | | 13.00 | | |
| 0.00 | מרתף | | | -46.34 | 89.34 | | |
| 0.00 | פיצול יח"ד לפי תיקון 117 | 46.34 | | | | | |
| 0.00 | פרגולה | | | | | 36.82 | |
| | סה"כ | 170.52 | 46.34 | -46.34 | 102.34 | 36.82 | |
| | סה"כ שטח מבוקש | 216.86 | | 56.00 | | 36.82 | |
| | סה"כ שטח | | | | 272.86 (קיים) | | |

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202003471

הערות בדיקה

תאריך: 02/09/2020

מהות הבקשה :

לבית מגורים קיים בהיתר 20140169 מבוקש :
פיצול יח"ד בקומת מרתף, תוספת שירותים ומטבח, דלת כניסה חיצונית ומדרגות.

שטח יח"ד קיימת בהיתר - 170.52 מ"ר
שטח מרתף קיים בהיתר - 89.34 מ"ר
מבוקשת יח"ד לפיצול מהמרתף - 46.34 מ"ר

הגובה הקיים במרתף הינו 2.20 מטר - קיים כשטח שירות
עפ"י החלטת ועדת ערר, ניתן לפצל יח"ד במרתף שאינו שטח עיקרי (גובה הנמוך מ- 2.50 מטר)

מבוקשת הקלה להתקנת שירותים עד 3 מ"ר במרתף המשמש את היח"ד הקיימת.
יש לרשום הערה לפי תיקון 117 יח"ד לפיצול תהייה להשכרה או למגורי קרוב

*לא הוגשה התנגדות לבקשה

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

| | | |
|--|----------------------------------|--------------------|
| סעיף 4 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20200123\3 | תיק בניין: 9430220 |
| סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | | |

רישוי זמין: 2949377201

תאריך פתיחה: 15/01/2020

בעלי עניין**מבקש**

רוזנצוויג אריה, אחר 56173420

רוזנצוויג מרים, ת.ז 032848830

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב - יפו

עורך

מיכל אלקן, סמדר 9 גדרה, 7041807

מטפל בתיק עמית רייד

כתובת: גדרה, 22

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 46 מגרש: 17מ

תוכניות: זמ/589

שימושים: מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 168.84 מ"ר שטח שירות: 108.13 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הבקשה משובצת לדיון חוזר להתייחסות הוועדה להוספת הערה לגבי לסעיף 16.1.1 לבקשה לבניית יח"ד חצי מדו משפחתי בן 2 קומות מעל קרקע, קומת מרתף ובריכת שחייה

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 16/01/2020 | 15/02/2020 |

פרוט הפרסום:

- הקלה מקו בניין צידי מ' 3 ל' 2.7 מ' - לצורך שיפור תכנון
- העברת זכויות בנייה שירות מחנייה מקורה למרתף
- הקמת בריכה במגרש ששטחו פחות מ' 750 מ"ר - היות והמגרש בשטח 301 מ"ר בלבד
- מרחק הבריכה מבית המגורים יהיה קטן מ' 4 מ' - בשל מגבלות המגרש
- גידור הבריכה יהיה ממעקה קל ולא מגדר חיה - לצורך שקיפות ושליטה על הנעשה בבריכה
- הגדלת חדר מכוונות לכ- 10 מ"ר מ- 5 מ"ר לפי תוכנית, כל חדר המכוונות יהיה בגובה של 1.75 מ' - שטח בגובה הנ"ל לא נסכם במכלול השטחים
- מיקום בריכה כ- 0.6 מ' מגבול המגרש - בשל מגבלות המגרש

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 07/07/2020 | 06/08/2020 |

פרוט הפרסום:

- הקלה בפרגולה קידמית ואחורית החורגות מקו בניין שלא מעץ או ברזל אלא בטון.
- הקלה לשינוי מהבינוי לחניות שלא אחת ליד השניה אלא אחת אחרי השניה.
- עומק הקצה הרדוד בגובה 1.2- מ' ולא 1.0-מ' המותר עפ"י תכנית.
- ניוד 7 מ"ר מעליית גג לצורך הגדלת מתקן טכני לאיזון הבריכה.
- קירוי מבואת שער הכניסה למגרש בהקלה קלה מתכנית הבינוי
- גובה המרתף יהיה 2.40 מ' במקום 2.20 מ' לפי תכנית.

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|--------|----------------|------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| 0.00 | מגורים | 168.84 | | | | | |

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200123\3

המשך

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|--|-------|---------------------------|------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| 0.00 | ממ"ד | | | 12.25 | | | |
| 0.00 | מרתף | | | 67.94 | | | |
| 0.00 | בריכה | | | 18.63 | | | |
| 0.00 | שירות | | | 9.31 | | | |
| סה"כ | | 168.84 | | 108.13 | | | |
| | | 168.84 | | 108.13 | | | |
| סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח | | 276.97 מ"ר (עיקרי ושירות) | | | | | |
| | | 276.97 מ"ר (מבוקש) | | | | | |

הערות בדיקה

תאריך: 10/06/2020

בישיבת ועדת משנה מספר 2020008 מתאריך 19/08/2020 הוחלט :
בקשה לבנות יחידת דיור חצי מדו משפחתי , מרתף ובריכת שחיה
הבקשה כללה הקלות של הקטנת קו בניין צידי , העברת שטח שירות מהחניה למרתף, הקלות ביחס להקמת בריכת שחיה, הקלה בפרגולה קדמית ואחורית, שינוי בבנוי, קירוי מבואת כניסה , והגבהת גובה המרתף.
ההקלות פורסמו ולא הוגשו להן התנגדויות
ההקלות בדבר הגדלת חדר המכונות והקלה לניוד שטחים להגדלת מתקן טכני לאיזון הבריכה בוטלו.
הבקשה, ההקלות והצורך התכנוני נבחנו על ידי הצוות המקצועי של הועדה המקומית, ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה בכפוף לביצוע תיקונים לרבות יצירת קשר בין המבנה הקיים למבנה המוצע כולל תיקון בסוג החיפוי ובצבע . כמו כן לא ניתן לאשר את הבליטה שהוצעה בחזית המבנה שלא ניתן לאשרה בגלל חריגה מקו הבניין הקדמי

הועדה בחנה את הבקשה שמעה את עמדת הצוות המקצועי ואת עמדת מהנדס הועדה המקומית ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות (למעט ההקלות שבוטלו) , בכפוף לתיקונים הנדרשים לעיל, למעט הדרישות שהועלתה להתאמה למבנה הקיים במבנה - כלומר הועדה מאשרת את הבינוי והעיצוב המוצע בבקשה, ובכפוף להשלמת בקרת התכנן .
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לנצל שטחי שירות שנוידו במסגרת בקשה זו.

תאור הבקשה

הקמת יח"ד חדשה חצי מדומשפחתי

תכנית החלה זמ/589

שטח החלקה 602 מ"ר / שטח קנייני 301 מ"ר

שטח עיקרי מותר 170 מ"ר - מבוקש 168.84 מ"ר - תואם

מרתף מותר 40 מ"ר - מבוקש 67.94 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח שירות מקירוי חניה למרתף.

בריכה

שטח הבריכה 18.63 מ"ר

חדר מכונות 4.94 מ"ר

הבריכה אינה מרוחקת 1.0 מטר מגבול מגרש המזרחי ונמצאת בקו 0 עם הגדר של הדו - יש לקבל את אישור מהנדס הועדה

הערות בדיקה

- בסעיף 16.1 הוראות אדריכליות, כל בניה חלקית בתחום המגרש מחייבת תכנית בינוי שלמה - יש להציג 2 יח"ד כמבנה 1 - יש להתאים את גמר המבנה במיוחד בחזית קדמית שיראה כמבנה אחד - הנ"ל אינו נראה כך, המבקש הציג גמר חיפוי אבן גוון לבן ואפור השכן הדו הציג מבנה חיפוי טייח בגוון שמנת - **ניתן לראות בבירור בהדמיות שאין קשר בין המבנים.**
- שינוי מיקום החניות, מחניות אחת ליד השניה לחניה אחת אחרי השניה - **פוגע באחידות הרחוב ואינו תואם תשריט בינוי**
- שינוי מיקום שער להולכי רגל והוספת קירוי - **פוגע באחידות הרחוב ואינו תואם תשריט בינוי**

קבלת אישור שכן לגדרות החורגות מקו מגרש

קבלת אישור השכן הגובל (דו) בריכה בקו 0

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח שירות מחניה, לא ניתן יהיה לקרות חניות

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200123\3

* לא הוגשה התנגדות

תאריך: 20/08/2020

בהמשך להחלטת ועדת משנה 2020008 מתאריך 19/08/2020

בהחלטת הוועדה לא התקבלה כל התייחסות לנושא סעיף 16.1.1 בתכנית החלה זמ/589 לא פרסמה הקלה לסעיף / לא הוגש תכנית בינוי.

הבקשה משובצת לדיון חוזר להוספת הערה מסעיף 16.1.1
יש להגיש תכנית בינוי שלמה לאישור
או
יש לפרסם הקלה לסעיף 16.1.1

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

| | | |
|---|----------------------------------|--------------------|
| סעיף 5 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20200196\3 | תיק בניין: 9430220 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | | |

רישוי זמין: 9793288024

תאריך פתיחה: 14/06/2020

בעלי עניין

מבקש

גל בן סימון, ת.ז. 318896594

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב - יפו

עורך

דקלה צעירי שלמה, נתיב האפרסק 462 ניר בנים, 7952500

מטפל בתיק עמית רייד

כתובת: גדרה, 22

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 46 מגרש: 17מ

תוכניות: זמ/589

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 169.87 מ"ר שטח שירות: 14.70 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הבקשה משובצת לדיון חוזר להתייחסות הוועדה להוספת הערה לגבי לסעיף 16.1.1 לבית מגורים חד משפחתי הכולל ממ"ד, פרגולה, 2 חניות לא מקורות, גדרות

| סוג פרסום | סטטוס | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות | הכנת פרסום | 03/02/2020 | 04/03/2020 |

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בניין צידי 10% מ 3 מ' ל 2.7 מ' - מגרש צר

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|----------------|------------------|---------------------------|------|----------------|------|--------------|------|
| | | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים |
| 0.00 | מגורים | 98.52 | | 2.17 | | | |
| 3.20 | מגורים | 71.35 | | | | | |
| 0.00 | ממ"ד | | | 12.53 | | | |
| 0.00 | פרגולה | | | | | 21.58 | |
| 3.20 | מרפסות לא מקורות | | | | | 5.64 | |
| סה"כ | | 169.87 | | 14.70 | | 27.22 | |
| | | 169.87 | | 14.70 | | 27.22 | |
| סה"כ שטח מבוקש | | 184.57 מ"ר (עיקרי ושירות) | | | | | |
| | | 184.57 מ"ר (מבוקש) | | | | | |

הערות בדיון

תאריך: 14/06/2020

בישיבת ועדת משנה מספר 2020007 מתאריך 22/07/2020 הוחלט: החלטה לאשר בתנאים בקשה להקמת בית מגורים חדש במגרש 17מ לפי תכנית זמ/589.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2020019613

הבקשה כוללת הקלה של הקטנת קו בניין צידי.

הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדות

הבקשה, ההקלה והצורך התכנוני בה (ניצול זכויות במגרש צר) נבחנו על ידי מהנדס הועדה המקומית, ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה בכפוף לתיקונים ותנאים המפורטים בהערות הבדיקה.

הועדה מחליטה לאמץ את המלצת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה כולל ההקלה, ובכפוף לתיקונים ועמידה בתנאי הבדיקה ולהשלמת בקרת התכנון.

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 (ג1) 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 הליכי הבקשה.

תאור הבקשה

הקמת בית מגורים חדש חצי מדו

תכנית החלה זמ/589

שטח החלקה 602 מ"ר, שטח קנייני 301 מ"ר

מרתף - ללא מרתף

שטח עיקרי מותר 170 מ"ר - מבוקש 169.87 מ"ר - תואם

שטח שירות מותר 15 מ"ר - מבוקש 2.17 מ"ר עבור בליטות - תואם

מבוקשת הקלה עבור קו בניין צידי דרום מזרחי 10% שהם 2.70 מטר במקום 3.00 מטר המותרים - נימוקי הבקשה - מגרש צר.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח מהתכנית החלה

הערה - שלבויות תכני 3933

יש לעמוד בהוראות אדריכליות לפי סעיף 16.1 - בניה חלקית בתחום המגרש - בנוסף יש לקבל חתימת שכן לבנייה תואמת למבנה המבוקש (גמר/גג/סגנון וכ"ו)

תאריך: 20/08/2020

בהמשך להחלטת ועדת משנה 2020007 מתאריך 22/07/2020

בהחלטת הוועדה לא התקבלה כל התייחסות לנושא סעיף 16.1.1 בתכנית החלה זמ/589 לא פרסמה הקלה לסעיף / לא הוגש תכנית בינוי.

הבקשה משובצת לדיון חוזר להוספת הערה מסעיף 16.1.1

יש להגיש תכנית בינוי שלמה לאישור

או

יש לפרסם הקלה לסעיף 16.1.1

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

| | |
|---|--------------------------|
| סעיף 6 | מדיניות/כללי: N_20180001 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2020009 תאריך: 06/09/2020 | |

שם התכנית: נוהל עבודת הועדה - דיון כללי הסמכת עבודת הועדה

נושא נושא כללי

סוג תוכנית מדיניות/כללי

מהות התכנית

מדיניות הוועדה לתכנית זמ/2500

אישור נוהל דיוני הועדה בהתאם לסעיף 44 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

הערות בדיקה

מבקשים מהוועדה להוסיף סעיף מדיניות לגבי תכנית זמ/2500 שטח חקלאי

התכנית לא מאפשרת בניה במקום פרט לסככה חקלאית.
לכן, מבקשים להוסיף סעיף למדיניות הוועדה בתכנית זמ/2500
שלא ניתן להגיש בקשה לפטור מהיתר (עפ"י תיקון 101)