

תאריך: 05/09/2021
 ת. עברי: כ"ח באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2021009
בתאריך: 14/09/2021 ח' בתשרי תשפ"ב יום ג בשעה 17:30

מוזמנים:**חברים:**

- | | |
|--------------------|-------------|
| יואל גמליאל | - יו"ר ועדה |
| עו"ד אבי מטקו דנקו | - חבר 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' שי סקיטל | - אדריכל הרשות |
| עו"ד דני גלס | - יועמ"ש הועדה |
| עו"ד גלית דמארי סקורסקה | - יועמ"ש המועצה גדרה |
| עמית רייך | - מנהל מח' רישוי |

נציגים:

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| דוד אמגדי | - רשות מקרקעי ישראל |
| אורית פיילר | - לשכת התכנון מחוז מרכז |
| אילנית איגל | - רשות הטבע והגנים |
| אינג' טופז פלד | - משרד התחבורה |
| נתנאל רבינוביץ | - לשכת התכנון מחוז מרכז |
| אתי בורל | - משרד הבריאות |
| ורד | - נציג המשרד להגנת הסביבה |
| חיים דדוש-רשף | - נציג כבאות |
| טימור מגרלי | - משרד הבינוי והשיכון |
| לארה גלייזר | - 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 |
| מריה מצרפי | - המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל |

על סדר היום:

על סדר היום :

1. אישור פרוטוקול 2021008 מתאריך 15.08.2021
2. דיון בבקשות להיתר
3. נושאים תכנוניים

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20210159\3 10000022757 ת.בנין: 20007082	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 4578 חלקה: 62	גרסטהבר פיטר רוברט קיימת התנגדות	רמז דוד 23	4 שעה: 17:30
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20191021\3 2049377202 ת.בנין: 20002042	מבנה מסחרי, תוכניות שינויים	גוש: 4575 חלקה: 40 תכ': זמ/564	קניונים נכסים ובנין בע"מ קיימת התנגדות	רחוב בעלי מלאכה 9	6 שעה: 17:45
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20201348\3 3990323191 ת.בנין: 20004670	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 3875 חלקה: 133 מגרש: 207	יונתן קופרמן קיימת התנגדות	רחוב הנקין מרדכי 4	8
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20210435\1 10000049865 ת.בנין: 20008918	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3872 חלקה: 151 מגרש: 314	אילוז אופיר	רחוב קרסיקוב אריה 7	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20210446\2 10000045796 ת.בנין: 20006960	מגורים, פיצול לפי תיקון 117	גוש: 4623 חלקה: 80 מגרש: 45	חן חממי חלקיהו	מוצקין 19	14
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20210562\2 10000055160 ת.בנין: 20004316	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 4586 חלקה: 617 מגרש: 91b	אביטבול אביטל	רחוב סופר שלום 14	16
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20210554\1 10000060310 ת.בנין: 20005260	מגורים, פיצול לפי תיקון 117	גוש: 3876 חלקה: 102 מגרש: 73	כהן שמואל	רחוב אשר 10	18
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20210558\1 10000061507 ת.בנין: 20001053	מסחר ומשרדים, שימוש חורג	גוש: 4575 חלקה: 59 תכ': לפי ת.ב.ע,	כהן יגאל	רחוב מרבד הקסמים 2, ויצמן 19	20
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20210588\2 10000063255 ת.בנין: 20005109	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3872 חלקה: 172 מגרש: 388	מיקי מיכאל בן ישי	מלר יוסף צבי 37	22
10	תוכנית בניין עיר	2021/01	הפקעה לפי תכנית זמ/521 - גן שושנים	גוש: 4569 מחלקה: 25 עד חלקה: 25		גדרה	24

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210159\3	תיק בניין: 20007082
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000022757

תאריך פתיחה: 23/02/2021

בעלי ענייןמבקש

גרסטנהבר פיטר רוברט, ת.ז. 015317373

גרסטנהבר דליה, ת.ז. 050272061

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), דרך בגין 125 תל אביב - יפו תל אביב - יפו

עורך

דודש עמרי, הדר 26 קדרון

מודד

דן שלסינגר

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:

רמז דוד 23

גוש וחלקה:

גוש: 4578 חלקה: 62

יעוד:

שטח מגרש: 1207.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

604.07 מ"ר

שטח שירות:

65.67 מ"ר

יח"ד:

3

מהות הבקשה

מבוקשת בניה חדשה של 3 יח"ד

הקמת בית חד משפחתי בן 2 קומות + דו משפחתי בן 2 קומות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/04/2021	18/03/2021	בוצע פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי 4.50 מ' במקום 5.0 מ'
- הקלה בקו בנין צדדיים צפוני ודרומי 2.70 מ' במקום 3.0 מ'
- ניוד שטח 30 מ"ר לכל יח"ד C+B+A מעליית הגג לקומות התחתונות.
- הגדלת תכסית לכל 4 יח"ד מ 30% המותרים ל 35%
- גובה גדר עד 3.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
04/09/2021	05/08/2021	בוצע פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה לבניית 4 יח"ד בשני מבנים דו-משפחתיים, במקום במבנה אחד ע"פ התב"ע.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	מגורים יחי 1	189.05					

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2021015913

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	1.00
				199.65		מגורים יחי 2	2.00
		12.50				ממ"ד	2.00
		14.77				אחסנה	2.00
				204.47		מגורים יחי 3	3.00
		12.50				ממ"ד	3.00
		13.40				אחסנה	3.00
					94.18	מגורים יחי 4	4.00
78.85						פרגולה	0.00
				10.90		משטח מקורה	0.00
129.93						מרפסות לא מקורות	0.00
208.78		65.67		604.07	94.18	סה"כ	
208.78		65.67		698.25			
669.74 מ"ר (עיקרי ושירות)						סה"כ שטח מבוקש	
763.92 מ"ר (קיים ומבוקש)						סה"כ שטח	

מתנגדים

- דורפמן בועז, בן-גפן 34 גדרה גדרה, 70700, סלולרי 052-244476

- תלמה דורפמן, רמז דוד 23 גדרה

הערות בדיקה**תאריך: 05/09/2021**

תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה חדשה של 3 יח"ד. הקמת בית חד משפחתי בן 2 קומות + דו משפחתי בן 2 קומות.

תכנית החלה - זמ/523
 שטח מגרש - 1510 מ"ר
 מגורים א'
 שטח קנייני - 1207 מ"ר

שטח עיקרי מותר 45% שהם 543.15 מ"ר - מבוקש 604.07 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעליית הגג 30 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 90 מ"ר.

שטח תכסית מותר 30% שהם 362.10 מ"ר - מבוקש 374.05 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכסית ל-35% שהם 422.45 מ"ר.

שטח שירות מותר עבור מחסן 3X15 = 45 מ"ר - מבוקש 28.17 מ"ר - תואם.
 מבוקשת הקלה לבניית 4 יח"ד בשני מבנים דו-משפחתיים, במקום מבנה אחד לפי התב"ע החלה.

תרשם הערת אזהרה - לא ניתן לבנות עליית גג, 30 מ"ר עבור כל יח"ד מעליית הגג נויזו במסגרת הקלה לקומות התחתונות.

*התקבלה התנגדות לבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20191021\3	תיק בניין: 20002042
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 2049377202

תאריך פתיחה: 19/01/2020

בעלי ענייןמבקש

קניונים נכסים ובנין בע"מ, ח.פ. 511501595

בעל הנכס

קניונים נכסים ובנין בע"מ, ז'בוטינסקי 16 ראשון לציון

עורך

אהרן רביץ, שד גושן משה 16 קרית מוצקין

מטפל בתיק

עמית רייך

כתובת:

רחוב בעלי מלאכה 9

גוש וחלקה:

גוש: 4575 חלקה: 40

תוכניות:

זמ/564

יעוד:

שטח מגרש: 3041.00 מ"ר

שימושים:

מבנה מסחרי

תאור הבקשה:

תוכניות שינויים

מהות הבקשה

מבנה מגורים ומסחר מס' היתר 960321 - חיזוק תקרות

מתנגדים

- אליו חן, בעלי מלאכה 9 גדרה
- אליו יהלא, בעלי מלאכה 9 גדרה
- אפרים גרשון, בעלי מלאכה 91 גדרה, 707000, סלולרי 054-5860035
- גוב אסף, בעלי מלאכה 9 גדרה, 70700
- גוב דיאנה, תלתן יבנה יבנה
- גליץ בע"מ, בעלי מלאכה חנויות 9 4 גדרה, 70700
- גרינברג מלכה, הפטל 17/8 יבנה יבנה
- גרשון רוחמה, בעלי מלאכה 9 גדרה, 70700
- הלנה בקלה, בעלי מלאכה 9 גדרה
- הלנה סנדו, בעלי מלאכה 9 גדרה
- חטב חיים הקטור, בעלי מלאכה 9 גדרה
- חטב מזל, בעלי מלאכה 9 גדרה
- חמרה אמנון, בעלי מלאכה 9 גדרה
- טרמין פרידה, בעלי מלאכה 9 גדרה
- יורשי גרינברג אמיל, בעלי מלאכה 9 גדרה
- יורשי טרמין יהודה, בעלי מלאכה 9 גדרה
- יורשי פולק שושנה, בעלי מלאכה 9 גדרה
- כהן אדרה, 303 זמני ללא שם זמ/במ/580 גדרה
- לוי אביטל, בעלי מלאכה 9 גדרה
- לוי אמנון, בעלי מלאכה 9 גדרה, 70700
- מעודה יהודה, בעלי המלאכה 9/21 גדרה, 7057709, סלולרי 053-5251099

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20191021\3

- מעודה נאווה , בעלי מלאכה 9 גדרה גדרה, 70700
- מרון נעמי , בעלי מלאכה 9 גדרה גדרה, 70700
- משולם רענן , בעלי מלאכה 9 גדרה גדרה, 70700
- נועם שלומית , בעלי מלאכה חנות 9 גדרה גדרה, 70700
- סעיד יוסף , מנשה 13 גדרה גדרה, 70700, סלולרי 050-7472218
- שאול מיכאל , בעלי מלאכה 9 גדרה גדרה, 70700
- שאול מרים , בעלי מלאכה 9 גדרה
- שלו אדית , בעלי מלאכה חנות 9 גדרה גדרה, 70700
- שלמה בטי , שפירא 109 גדרה גדרה, 70700
- שלמה גבע , שפירא 109 גדרה גדרה, 70700, סלולרי 054-2251572

הערות בדיקה

תאריך: 16/02/2020

בישיבת רשות רישוי מספר 2020003 מתאריך 18/02/2020 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים/ם בכפוף להשלמת בקרת התכנון, תשלומי אגרות והיטלים. כמו כן, לא יינתן היתר עד למתן חוות דעת משפטית מטעם המועצה ושליחת מכתבים לפי סעיף 36 לבעלי הקרקע והחוכרים.
חיזוק התקרות יעשה בהתאם לתקן ובליווי צמוד של מהנדס יועץ. לאחר הבדיקה של מצב הצלעות והארגזים בכל התקרון יבוצע עדכון לתכנון ותוכניות החיזוק.

תאור הבקשה

למבנה קיים בהיתר 960321 מבוקש חיזוק המבנה הבנוי מתקרות פל-קל

הבקשה מלווה ע"י מהנדס יועץ חיצוני ששכרה הוועדה - מהנדס גדי גודוביץ
הנ"ל בודק את בקשת החיזוק העומד בהתאם לתקן

חיזוק התקרות יעשה בהתאם לתקן ובליווי צמוד של המהנדס היועץ גדי גודוביץ
לאחר שליפת גלילים מהתקרות, ייתכן עדכון תשריט החיזוק.

לאחר בדיקה עם היועץ המשפטי - הרשות יכולה לקדם היתר עם תנאים לנושא ביצוע הבדיקות הפיזיות הנדרשות לרבות הבדיקות הנדרשות בתקרה במפלס המגורים תוך כדי ביצוע

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201348\3	תיק בניין: 20004670
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 3990323191

תאריך פתיחה: 16/02/2021

בעלי עניין

מבקש

יונתן קופרמן, ת.ז. 305555005

אורה קופרמן, ת.ז. 057757676

בעל הנכס

קופרמן יונתן, הנקין 4 גדרה

אורה קופרמן, הנקין מרדכי 4 גדרה

עורך

דהאן רז, מלר יוסף צבי 2 גדרה

מטפל בתיק

לינוי אבוהדנה - בודקת תוכניות

כתובת:

רחוב הנקין מרדכי 4

גוש וחלקה:

גוש: 3875 חלקה: 133 מגרש: 207

תוכניות:

זמ/518, זמ/500, זמ/500, זמ/6, זמ/518, זמ/500

יעוד:

שטח מגרש: 751.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

129.46 מ"ר

שטח שירות: 12.43 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

שינוי תנאי מהחלטת ועדה 2021005 מיום 26.5.2021

מהות בקשה מקורית:

תוספת יחידת מגורים חדשה לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20070011 + פיצול יחידת דיור משנית עפ"י תיקון 117 לחוק

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	15/01/2021	14/02/2021

פרוט הפרסום:

1. ניווד 20.48 מ"ר המהווים 2.72% מקומה א לעליית גג
2. הגדלת עליית גג, מ 30.00 - מ"ר המותרים ל- 50.48 מ"ר, ללא תוספת שטחים
3. פיצול ליחידת דיור משנית ע"פ תיקון 117 סעיף 147 לחוק.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	מגורים יחי 1	176.17	-47.91				
1.00	ממ"ד			7.50			
1.00	חניה מקורה			20.00			
1.00	מרפסות לא מקורות					22.60	
1.00	פרגולה					12.53	
2.00	מגורים יחי 2		129.46				

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201348\3

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
12.08						מרפסות לא מקורות	2.00	
		12.43				ממ"ד	2.00	
				47.91		פיצול יח"ד לפי תיקון 117	3.00	
47.21		12.43	27.50	129.46	176.17	סה"כ		
47.21		39.93		305.63				
141.89 מ"ר (עיקרי ושירות)							סה"כ שטח מבוקש	
345.56 מ"ר (קיים ומבוקש)								סה"כ שטח

מתנגדים

- יצחק צחי הראל, הנקין מרדכי 5 גדרה, סלולרי 052-6018203

- ערן לס, הברזל 31 תל אביב-יפו, סלולרי 052-2588278

הערות בדיקה

תאריך: 18/05/2021

בישיבת רשות רישוי מספר 2021011 מתאריך 19/08/2021 הוחלט :

החלטה לסרב

בהמשך למכתב שהתקבל, לא ניתן לאשר בחניה שימוש חורג לקליניקה, יש להרוס את עבירת הבניה לפני היתר.

בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021 הוחלט :

בקשה לאפשר תוספת של יחידת דיור לבית מגורים קיים וכן לאפשר פיצול של יחידת הדיור הקיימת בגוש 3875 חלקה 133. הבקשה כוללת הקלות של ניווד שטחי עיקרי עליונית הגג, הגדלת שטח עליונית הגג, ופיצול יחידת דיור לפי תיקון 117 לחוק.

הבקשה פורסמה והוגשו לה התנגדויות

המבקשים והמתנגדים זומנו להשמיע את טענותיהם בפני חברי הועדה.

הבקשה הוצגה בפני חברי הועדה

המתנגדים שהם בעלי זכויות בחלקה הגובלת, באמצעות ערן לס, טוענים :

היקף הבניה המבוקש עולה על זה שמותר על פי התכנית החלה שקובעת כי היקף הבניה לבניה בקומה אחת היא 30% ולבניה בשתי קומות 45% - מאחר והבקשה היא לקומה אחת- המבוקש חורג מהמותר.

לא ניתן לפצל יחידת דיור שכן הפיצול אפשרי רק ביחידת דיור קיימת שאין בה תוספת בניה, והיות ובמקרה דנן מתבקשת גם תוספת בניה לא ניתן לעשות שימוש בפיצול 117 לחוק.

מבנה החניה שבמקרקעין אינו משמש לחניה, אלא, לעסק ובכל מקרה הבקשה אינה עומדת בתקן החניה הנדרש.

אין לאשר את ניווד הזכויות, שכן אין צורך בניוד שכן יש מקום לבניה מעל החלק המזרחי של המבנה, ככל שהתכנון יהיה

בנסיגה באופן שלא יהווה יחידה נפרדת ולא. יגרום לפגיעה אין התנגדות להקמת עליונית הגג.

ניווד השטח יוצר מבנה של 3 קומות בחלק המערבי ותוספת קומה זו גורמת לפגיעה במתנגדים של חסימת אור ואויר ופגיעה בפרטיות.

המבקשים, באמצעות עורך הבקשה, טענו כי

אין בעיה בתקן החניה - שכן מתבקש חניה נוספת ליחידת הדיור הנוספת ואין צורך לתוספת חניה ביחידת הדיור המפוצלת

החניה אינה משמשת בפועל לחניה - אך הבקשה מציגה את החניות המוצעות שישמשו לחניה.

בחלק המערבי של המבנה יש קיר בטון ורק מעליו ניתן להקים עליונית גג ולא ניתן לבצע את התוספת בחלק המזרחי של המגרש, בחלק המזרחי שי מבנה היסטורי שאין לו ביסוס שיאפשר את הרחבת השטח בצד המזרחי, נבחנה האפשרות לבצע את

ההרחבה במקום אחר כדי לנצל את זכויות הבניה והיא לא נמצאה.

האפשרויות האחרות להרחבת הבניה תגרום לפגיעה גדולה יותר במתנגדים.

החלטה:

הועדה בחנה את הבקשה, את ההקלות המבוקשות את טענות הצדדים שמעה את עמדת הצוות המקצועי ומחליטה כדלקמן :

לעניין היקף הבניה -מבוקשת בניה של קומה שניה מעל הקומה הקיימת - ובהתאם לקבוע בתכנית התקפה, במקרה של בניית 2 קומות מותרת בניה בהיקף של 45% - היקף שהבקשה עומדת בו ומשכך לא נמצא כי הבקשה חורגת מהמותר על פי התכנית . פיצול יחידת הדיור - סעיף 147 י' לחוק קובע כי יותר פיצול יחידת דיור קיימת שגודלה עולה על 120 מ"ר במקרה דנן הפיצול מתבקש בשטח של יחידת הדיור הקיימת, שגודלה הוא כ 176 מ"ר ומשכן אין מניעה לאשר את פיצול יחידת הדיור המבוקשת, **בכפוף להוספת כניסה חיצונית לאותה יחידה**, שלגביו לא הועלתה טענה תכנונית מדוע יש נסיבות מיוחדות שמונעות את אישור הפיצול המבוקש. יצויין כי בנוסף מתבקש הקמת יח"ד נוספת במקרקעין בקומה השניה וביחס אליה לא מתבקש הפיצול. הועדה אינה מקבלת את הטענה כי סעיף 147 י' לחוק מונע פיצול יחידת דיור קיימת כאשר מתבקשת בניה נוספת אחרת במקרקעין.

לגבי ניוד הזכויות - מהאמור בהתנגדות עולה כי הרחבת עליית הגג מ 30 מ"ר ל 50 מ"ר, יצרה הלכה למעשה מעיין קומה נוספת, הועדה מקבלת את טענות המתנגד כי ההקלות המבוקשות ביחס לעליית הגג גורמות לפגיעה במתנגדים ומסיבה זו לא מצאה הצדקה לאפשר חריגה מהוראות התכנית המאפשרת בניה של 30 מ"ר לטובת עליית גג.

לגבי החניה - תנאי להיתר יהיה הוספת מקום חניה נוסף (מעבר לחניה המוצעת) לטובת יחידת הדיור הנוספת המבוקשת, לעניין החניות הקיימות והמוצעות - מחלקת הפיקוח תוודא כי השימוש בחניות הוא בהתאם ליעודם וכי קיימת גישה לחניות אלו וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

תיבחן האפשרות מול מהנדס הועדה לבחון את האפשרות לצמצם את החניות מול המרחב הציבורי כדי למנוע פגיעה בכמות החניות הציבוריות

משכך הועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה וכן הוספת מקום חניה נוסף וכן יצירת כניסה נפרדת ליחידת הדיור המפוצלת בהתאם לקבוע בסעיף 147(ג) לחוק התנו"ב.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שיחידת הדיור המפוצלת תשמש להשכרה או למגורי קרוב בלבד.

מהות הבקשה :

תוספת יחידת מגורים חדשה לבית מגורים קיים בהיתר מספר 20070011 + פיצול יחידת דיור משנית ע"פ תיקון 117 לחוק.

התכנית החלה : זמ/518 מגורים א'

שטח המגרש : 751 מ"ר.

ניתן להקים 2 יח"ד בחלקה

התכנית מאפשרת 45% בשתי קומות שהם 337.95 מ"ר, מבוקש 137.46 מ"ר תואם.

לפי זמ/5-500- עליות גג- התכנית מאפשרת 30 מ"ר בניה מבוקש 50.48 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטחים.

קיימת יח"ד 1 בשטח של 176.17 מ"ר, מבוקש פיצול יח"ד קיימת בגודל של 47.91 מ"ר,

בנוסף מבוקש תוספת יח"ד שניה בגודל של 129.46 מ"ר (קומה עליונה+עלית גג) , עפ"י התכנית החלה ניתן להקים 2 יח"ד בחלקה.

רישום הערה ברשם המקרקעין -

יח"ד לפיצול תהייה למגורי קרוב או להשכרה בלבד

הערות בדיקה

יש להציג חניות עפ"י תקן חניה

חצר משק עבור 2 יח"ד

* הוגשה התנגדות לבקשה

תאריך: 12/08/2021

בהמשך להחלטת ועדה 2021005 מיום 26.5.2021

נרשם בהחלטה לגבי החניה - "תנאי להיתר יהיה הוספת מקום חניה נוסף (מעבר לחניה המוצעת) לטובת יחידת הדיור הנוספת המבוקשת, לעניין החניות הקיימות והמוצעות - מחלקת הפיקוח תוודא כי השימוש בחניות הוא בהתאם ליעודם וכי קיימת גישה לחניות אלו וזאת כתנאי למתן היתר בניה."

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020134813

במכתב מהמבקש שנשלח (מצ"ב) נרשם ש"בשנה האחרונה משמשת החניה כקליניקה לטיפול פסיכותרפי בעזרת אומנויות"

על הוועדה להחליט אם לקבל את בקשת התושב לשינוי התנאי, במקום שתנאי השימוש בחניה בהתאם ליעודו יהיה במתן היתר הנ"ל יעבור ויהיה כתנאי לתעודת גמר

בנוסף, אם הוועדה תחליט לאשר זאת, יש לבדוק אם יש צורך בקבלת ערבות בנקאית על כך שהשימוש בחניה הינו כקליניקה עד להוצאת תעודת גמר.

**** אבקש לציין שהשימוש במוסד חניה שאושר בהיתר המשמש כיום כקליניקה לטיפול אינו תואם את השימוש הנקבע בהיתר, בתכנית החלה ואינו תואם את תקנות חוק התכנון והבניה - להחלטת הוועדה.**

תאריך: 22/08/2021

הבקשה הינה בקשה עם הקלות, הבקשה שובצה בטעות לדיון ברשות רישוי וקיבלה החלטה, הבקשה משובצת שוב לדיון חוזר בוועדת משנה

בהמשך להחלטת ועדה 2021005 מיום 26.5.2021

נרשם בהחלטה לגבי החניה - **"תנאי להיתר יהיה הוספת מקום חניה נוסף (מעבר לחניה המוצעת) לטובת יחידת הדיור הנוספת המבוקשת, לעניין החניות הקיימות והמוצעות - מחלקת הפיקוח תוודא כי השימוש בחניות הוא בהתאם ליעודם וכי קיימת גישה לחניות אלו וזאת כתנאי למתן היתר בניה."**

במכתב מהמבקש שנשלח (מצ"ב) נרשם ש"בשנה האחרונה משמשת החניה כקליניקה לטיפול פסיכותרפי בעזרת אומנויות"

על הוועדה להחליט אם לקבל את בקשת התושב לשינוי התנאי, במקום שתנאי השימוש בחניה בהתאם ליעודו יהיה במתן היתר הנ"ל יעבור ויהיה כתנאי לתעודת גמר

בנוסף, אם הוועדה תחליט לאשר זאת, יש לבדוק אם יש צורך בקבלת ערבות בנקאית על כך שהשימוש בחניה הינו כקליניקה עד להוצאת תעודת גמר.

**** אבקש לציין שהשימוש במוסד חניה שאושר בהיתר המשמש כיום כקליניקה לטיפול אינו תואם את השימוש הנקבע בהיתר, בתכנית החלה ואינו תואם את תקנות חוק התכנון והבניה - להחלטת הוועדה.**

המלצות

לשיקול דעת הועדה

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210435\1	תיק בניין: 20008918
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000049865

תאריך פתיחה: 23/05/2021

בעלי ענייןמבקש

אילוז אופיר, ת.ז. 033616707

אילוז דנה, ת.ז. 035816495

בעל הנכס

יפה נעמי, סברדלוב 7 גדרה, 7057207

רוזנבלט בן ציון, סברדלוב 7 גדרה, 7057207

מלכה יעקב, פטל 52 יבנה יבנה

מלכה פאני, פטל 52 יבנה יבנה

גלמן אברהם, גפן 2 שילת, 7318800

גלמן רן, רביבים 5 אורנית, 4481300

עורך

מרקוביץ טליה, קק"ל 25 גדרה

מטפל בתיק שיראל חלא

כתובת:

רחוב קרסיקוב אריה 7

גוש וחלקה:

גוש: 3872 חלקה: 151 מגרש: 314

חלקה:

842.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/מק/21/518

יעוד:

שטח מגרש: 525.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

208.05 מ"ר

שטח שירות: 44.40 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית חדש כולל ממ"ד, בריכת שחיה פרטית ו-2 משטחי חניה לא מקורה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/08/2021	12/07/2021	בוצע פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי במסגרת 10% כך שיהיה 2.70 במקום 3.00 מ' המותרים.
- הקלה בקו בניין אחורי וצדדי עבור בריכת שחיה.
- הקלה בקו בניין אחורי עבור חדר מכוניות.
- הקלה לגודל מגרש קנייני קטן מ-750 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 יחי 1		208.05				

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202104351

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		12.00				ממ"ד	0.00
		28.00				בריכה	0.00
		4.40				חדר מכונות	0.00
11.50						פרגולה	0.00
11.50		44.40		208.05		סה"כ	
11.50		44.40		208.05			
252.45 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
252.45 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

הערות בדיקה**תאריך: 02/09/2021**

תיאור הבקשה:

הקמת בית חדש כולל ממ"ד, בריכת שחיה פרטית ו-2 משטחי חניה לא מקורה.

תכנית החלה - זמ/מק/21/518
 שטח מגרש - 842 מ"ר
 מגורים א'
 שטח קנייני - 525 מ"ר

שטח עיקרי מותר 45% שהם 236.25 מ"ר - מבוקש 208.05 מ"ר - תואם.
 שטח תכסית מותר 30% שהם 157.50 מ"ר - מבוקש 120.47 מ"ר - תואם.
 מבוקשת בריכת שחיה בשטח שפ"פ 28 מ"ר וח. מכונות 4.40 מ"ר - בוקשו כל ההקלות הנדרשות.

הוצג הסכם שיתוף
 שטח קנייני א' - 525 מ"ר
 שטח קנייני ב' - 317 מ"ר

עפ"י התכנית החלה בשפ"פ נרשם "לא תורשה כל בניה פרט לגדרות וגינון" - הבריכה מבוקשת הינה בשפ"פ, עפ"י חוות דעת מהנדס הבריכה הינה כחלק מפיתוח השפ"פ.

יש לתקן הערות בדיקה.

תרשם הערת אזהרה - איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.

*לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210446\2	תיק בניין: 20006960
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000045796

תאריך פתיחה: 24/05/2021

בעלי עניין**מבקש**

חן חממי חלקיהו, ת.ז. 059680918

בעל הנכס

חן חממי חלקיהו, מוצקין 19 גדרה

גיל אמנון, מוצקין 17 גדרה גדרה, 70700

עורך

ערקי איתן, חד-נס 220 חד-נס, 1295000

מטפל בתיק שיראל חלא

כתובת: מוצקין 19

גוש וחלקה: גוש: 4623 חלקה: 80 מגרש: 45

תוכניות: זמ/513, זמ/500, זמ/500, זמ/600, זמ/800, זמ/500, זמ/1358, זמ/3060, זמ/3060

יעוד: שטח מגרש: 403.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: פיצול לפי תיקון 117

מהות הבקשה

למבנה קיים בהיתר מספר 20200074 מתאריך 30.7.2020 מבוקש:
 ביטול שטח בקומה א' + פיצול בית מגורים קיים עפ"י תיקון 117

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	29/06/2021	29/07/2021

פרוט הפרסום:

1. מבוקש פיצול קומת קרקע לשתי יחידות מגורים על פי הוראת שעה תיקון 117

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	מגורים יחי 1	59.29					
2.00	*שטח להריסה	212.29	-58.43				
2.00	מגורים יחי 2	153.86	-60.74				
3.00	פיצול יח"ד לפי תיקון 117	60.74					
2.00	מרתף			63.37			
2.00	ממ"ד			12.50			
0.00	פרגולה					40.05	
0.00	מרפסות לא מקורות					141.45	
	סה"כ	213.15		75.87		181.50	
		213.15		75.87		181.50	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
							289.02 מ"ר (קיים)

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

המושך בקשה מקוונת עם הקלות : 2021044612

הערות בדיקה

תאריך: 02/09/2021

תיאור בקשה :

למבנה קיים בהיתר מספר 20200074 מתאריך 30.7.2020 מבוקש : ביטול שטח בקומה א' + פיצול בית מגורים קיים עפ"י תיקון 117.

מגורים א'	תכנית החלה - זמ/513
שטח קנייני - 403 מ"ר	שטח המגרש - 806 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר 212.29 מ"ר - מבוקש להריסה 58.43 מ"ר - סה"כ 153.86 מ"ר - תואם.
מבוקשת יח"ד בקומת הקרקע לפיצול - 60.74 מ"ר

ליח"ד מעל 60 מ"ר יש צורך בחניה נוספת - קיים בפועל 2 חניות ומבוקשת חניה נוספת - סה"כ מוצגות 3 חניות - תואם

תרשם הערה בטבאו - פיצול יח"ד בבית קיים לפי תיקון 117 - היחידה המפוצלת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיחידה העיקרית.

*לא התקבלה התנגדות לבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210562\2	תיק בניין: 20004316
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000055160

תאריך פתיחה: 04/07/2021

בעלי עניין

מבקש

אביטבול אביטל, ת.ז. 040959959

אביטבול חיים, ת.ז. 033632860

בעל הנכס

אביטבול אביטל

אביטבול חיים, סופר שלום 14 גדרה גדרה, 70700

עורך

ניר גמארי, שפרינצק 33 גדרה

מטפל בתיק

לינוי אבוהדנה - בודקת תוכניות

כתובת:

רחוב סופר שלום 14

גוש וחלקה:

גוש: 4586 חלקה: 617 מגרש: 91b

חלקה:

418.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/מק/3/572

יעוד:

שטח מגרש:

418.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

21.85 מ"ר

שטח שירות:

32.00 מ"ר

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20050181 מבוקש: בריכת שחיה פרטית, הפיכת חלל גג רעפים למגורים, שינויים בפיתוח

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	09/07/2021	08/08/2021

פרוט הפרסום:

1. בריכת שחיה לשימוש פרטי במגרש קטן מ 750 מ"ר - מגרש בשטח 418 מ"ר.
2. קו בנין צידי לשפת הבריכה בחזית מערבית קטן מהמותר מ 3.0 מ' לכ- 1.30 מ' - מגרש קטן וצר ולא מאפשר הצמדות לתכנית.
3. ח. מכונות תת קרקעי מחוץ לקו בנין - מגרש קטן, בריכה רחוקה מקו בנין.
4. פתיחת פתח בחומה בקיר צפוני לטובת שער פשפש להולכי רגל לרחוב רבין

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	21.85	154.80				
0.00	ממ"ד			7.79			
0.00	אחסנה			6.06			
0.00	שירות			10.17			

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2021056212

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	9.69					מרפסות לא מקורות	0.00
	38.45					פרגולה	0.00
		28.00				בריכה	0.00
		4.00				חדר מכוונות	0.00
	48.14	32.00	24.02	21.85	154.80	סה"כ	
48.14		56.02		176.65			
53.85 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
232.67 מ"ר (קיים ומבוקש)						סה"כ שטח	

הערות בדיוק**תאריך: 02/09/2021**

לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20050181 מבוקש: בריכת שחיה פרטית, הפיכת חלל גג רעפים למגורים, שינויים בפיתוח

התכנית החלה: זמ/מק/3/572 אזור מגורים א'.
שטח המגרש: 418 מ"ר.התכנית החלה מאפשרת 155.25 מ"ר - תואם.
התכנית מאפשרת 21.85 מ"ר שטח חדר על הגג- מבוקש 21.85 מ"ר - תואם!

המבקש מבקש לבנות בריכת שחיה - תואם את ההקלות המבוקשות

* יש לתקן לפי הערות ע"ג הגרמוקשה.
* יש להציג גידור סביב הבריכה

לא התקבלה התנגדות.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210554\1	תיק בניין: 20005260
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000060310

תאריך פתיחה: 23/06/2021בעלי עניין**מבקש**

כהן שמואל, אחר 4137317

בעל הנכס

כהן שמואל, אשר 8 גדרה

גנתון אלן מרים, אשר 10 גדרה

עורך

דהאן רוז, מלר יוסף צבי 2 גדרה

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:**רחוב אשר 10****גוש וחלקה:**

גוש: 3876 חלקה: 102 מגרש: 73

חלקה:

1025.00 מ"ר

תוכניות:

זמ/521

יעוד:

שטח מגרש: 569.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

פיצול לפי תיקון 117

מהות הבקשה

לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20130105 מבוקש פיצול יח"ד משנית ללא תוספת שטח.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	01/07/2021	31/07/2021

פרוט הפרסום:

מבוקשת הקלה לפיצול יחידה משנית ע"פ תיקון 117 סעיף 147 לחוק

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	303.89	-162.56				
0.00	פיצול יח"ד לפי תיקון 117	162.56					
0.00	שירות			27.18			
0.00	מרפסות לא מקורות					7.47	
0.00	פרגולה					140.41	
	סה"כ	303.89		27.18		147.88	
	סה"כ שטח מבוקש					147.88	
	סה"כ שטח						
							331.07 מ"ר (קיים)

הערות בדיקה**תאריך: 02/09/2021**

תיאור הבקשה:

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210554\1

לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20130105 מבוקש פיצול יח"ד משנית ללא תוספת שטח.

מגורים א'	תכנית החלה - זמ/521
שטח קנייני - 491 מ"ר	שטח מגרש - 1025 מ"ר

הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת להיתר - לא נוספו שטחים עיקריים.
שטח יח"ד לפני פיצול 303.89 מ"ר
מבוקש פיצול יח"ד בשטח 162.56 מ"ר
שטח יח"ד קיים 141.33 מ"ר

יש צורך להציג חניה נוספת ליח"ד בפיצול מעל שטח של 60 מ"ר - הוצגו 2 חניות מוצעות

תרשם הערה בטאבו - פיצול יח"ד בבית קיים לפי תיקון 117 - היחידה המפוצלת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיחידה העיקרית.

*לא התקבלה התנגדות לבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210558\1	תיק בניין: 20001053
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000061507

תאריך פתיחה: 27/06/2021

בעלי עניין**מבקש**

כהן יגאל, ת.ז. 058721846

כהן לירן, ת.ז. 024000556

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), דרך בגין 125 תל אביב - יפו תל אביב - יפו

עורך

גולדשטיין קהת חגית, הר הצופים 25א רחובות

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:

רחוב מרבד הקסמים 2, ויצמן 19

גוש וחלקה:

גוש: 4575 חלקות: 59, 63

תוכניות:

לפי ת.ב.ע, זמ/564

יעוד:

אזור מסחרי

שימושים:

מסחר ומשרדים

שטח מגרש: 2287.00 מ"ר

תאור הבקשה:

שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לצמיתות ל-3 חנויות שהן חלק ממבנה קיים בהיתר ללא תוספת שטחים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	בוצע פרסום	13/07/2021	12/08/2021

פרוט הפרסום:

שימוש חורג לצמיתות ל-3 חנויות שהן חלק ממבנה קיים בהיתר ללא תוספת שטחים.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מסחר	1,826.18					
0.00	ממ"ד		49.39				
0.00	מבואות + חדרי מדרגות		53.40				
	סה"כ	1,826.18	102.79	102.79			
		1,826.18		102.79			
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
							1,928.97 מ"ר (קיים)

הערות בדיקה**תאריך: 11/08/2021**

תיאור הבקשה:

שימוש חורג לצמיתות ל-3 חנויות שהן חלק ממבנה קיים בהיתר ללא תוספת שטחים.

תכנית החלה - זמ/564

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210558\1

עפ"י היתר החנויות המבוקשות קיימות כמחסנים ועפ"י התכנית החלה ניתן גם שימוש מסחרי.
הבקשה תואמת את השימושים החלים.
השימוש החורג המבוקש הינו שימוש חורג מהיתר - מאחסנה למסחר.

* לא התקבלה התנגדות

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210588\2	תיק בניין: 20005109
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021		

רישוי זמין: 10000063255

תאריך פתיחה: 15/07/2021

בעלי עניין

מבקש

מיקי מיכאל בן ישי, ת.ז. 065935561

דינה דנה בן ישי, ת.ז. 032558694

בעל הנכס

בעלי זכות שונים עפ"י נסח

מיקי מיכאל בן ישי, צאלה גדרה

דינה דנה בן ישי, צאלה גדרה

עורך

שרעבי ישיב, ישעיהו ישראל 9 גדרה

מטפל בתיק

שיראל חלא

כתובת:

מלר יוסף צבי 37

גוש וחלקה:

גוש: 3872 חלקה: 172 מגרש: 388

תוכניות:

זמ/518, 453-0132407

יעוד:

שטח חקלאי

שטח מגרש: 328.50 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

156.96 מ"ר

שטח שירות: 92.18 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש כחלק מדו משפחתי הכולל ממ"ד, חניה לא מקורה וקומת מרתף ובריכת שחיה פרטית.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	19/07/2021	18/08/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה לניוד שטחים עיקריים מעליית הגג בסך 10 מ"ר לטובת הקומות התחתונות עפ"י תכנית זמ/ 5/500 - נימוק: ניצול הזכויות המקסימלי בתכנית החלה על המקרקעין.
- הקלה להקמת בריכת שחיה בשפ"פ כחלק מפיתוח. - נימוק: בניית בריכה פרטית.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה מגודל 750 מ"ר לגודל $328.50 = 657.0 / 2$ מ"ר ליח"ד אחת. - נימוק: בניית בריכה פרטית
- הקטנת המרחק ממרחק המותר 3.00 מ' + 10% מתכנית זמ/ 6/500 שהם 3.30 מ' למרחק 1.07 מ' - 67.57% בקו בניין צדדי- מערבי - נימוק: בניית בריכה פרטית.
- הקטנת המרחק ממרחק המותר 3.00 מ' + 10% מתכנית זמ/ 6/500 שהם 3.30 מ' למרחק 1.12 מ' - 66.06% בקו בניין אחורי - דרומי. - נימוק: בניית בריכה פרטית.
- הקלה לבניית חדר מכוונות לבריכת שחיה מעבר לקו בנין אחורי- דרומי ב- 64.66% מ- 3.00 מ' ל- 1.06 מ' עפ"י תוכנית זמ/ 6/500 - נימוק: בניית בריכה פרטית.
- הקלה לביטול נטיעת גדר חיה סמיכה בגובה 1.80 מ' מאורך נדרש 5.00 מ' לפחות מתוכנית זמ/ 6/500 ל- 0 - נימוק: בניית בריכה פרטית.
- הקלה לשיפוע בריכה מ- 5% (עומק מקסימלי - 1.35 מ') ל- 11% (עומק מקסימלי - 1.65 מ') - נימוק: הגדלת עומק בריכה.
- הגבהת גובה חלונות מרתף מ- 0.50 מ' ל- 1.00 מ' - נימוק: התאמה לצרכי משפחה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2021058812

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				156.96		מגורים יחי 1	1.00
		12.50				ממ"ד	1.00
		51.30				מרתף	1.00
42.48						שטחים לא מקורים	1.00
23.71						פרגולה	1.00
		24.12				בריכה	1.00
		4.26				חדר מכונות	1.00
66.19		92.18		156.96		סה"כ	
66.19		92.18		156.96			
249.14 מ"ר (עיקרי ושירות)						סה"כ שטח מבוקש	
249.14 מ"ר (מבוקש)							סה"כ שטח

הערות בדיקה

תאריך: 05/09/2021

תיאור הבקשה:

הקמת בית מגורים חדש כחלק מדו משפחתי הכולל ממ"ד, חניה לא מקורה וקומת מרתף ובריכת שחיה פרטית.

תכנית החלה - 453-0132407
שטח המגרש - 657 מ"ר
מגורים א' + שפ"פ
שטח קנייני - 328.5 מ"ר

שטח עיקרי מותר $295.65/2 = 147.82$ מ"ר - מבוקש 156.96 מ"ר - תואם לאחר ניוד 10 מ"ר מעליית הגג שאינה נבנת לטובת הקומות התחתונות.
שטח תכנית מותר 30% שהם 98.55 מ"ר - מבוקש 98.42 מ"ר - תואם.
מרתף + ממ"ד כשטח שירות - מבוקש 63.80 מ"ר - תואם.
עפ"י תכנית המתפרים החדשה 460-0729327 שטח שירות מירבי הינו 65 מ"ר.

* ביצוע הפיתוח בריכה בקרבת הגדר בפיקוח ובאחריות המתכנן והאחראי לביצוע השלד, ייצוב יבוצע בהתאם להנחיות המהנדס המתכנן.

תרשם הערה בטאבו - 10 מ"ר מעליית הגג שאינה נבנת נוידידו במסגרת הקלה לקומות התחתונות.

*לא התקבלה התנגדות לבקשה.

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים

סעיף 10	תוכנית: 2021/01
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2021009 תאריך: 14/09/2021	

שם התכנית: הפקעה לפי תכנית זמ/521 - גן שושנים

נושא נושא כללי

סוג תוכנית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,728.00 מ"ר (2.728 דונם)

בעלי ענין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4569		לא	25	25	כן

מהות התכנית

הפקעה לצורכי ציבור סעיפים 5 ו-7 - חלקה 25 בגוש 4569.
 שטח לבניני ציבור לפי תכנית זמ/521.
 בחלקה חלקו המזרחי של "גן השושנים" ברחוב ויצמן ומקווה לילינבלום.

הערות בדיקה

מבחינה סטטוטורית ומבחינת מצב החזקה בשטח אין מניעה להפקיע את המקרקעין.