

תאריך : 13/11/2019
 ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

בראל אפי קפיטל

כנרת 5

תל אביב-יפו

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190278\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2019016 מתאריך 30/10/2019

תיק בניה: 9430410

רישוי זמין: 5418868659

כתובת: 9430 ללא שם - זמ/589 41

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 97 מגרש: 210מ

שטח מגרש: 2166.00 מ"ר

שימושים: בניין משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מגורים חדש בן 3 קומות הכולל 10 יח"ד, ממ"דים, פרגולות, חניות לא מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		03/10/2019	02/11/2019

מהות הפרסום

מבנה מגורים חדש בן 3 קומות הכולל 10 יח"ד, ממ"דים, פרגולות, חניות לא מקורות

פרוט הפרסום

1. הגדלת כמות יח"ד מ- 8 המותרות ל- 10. נימוק: כדאיות כלכלית לפרויקט המחיר למשתכן
2. תוספת 240 מ"ר שטח עיקרי המהווים 20% מהשטח המותר לבנייה לפי תקנת שבס כחלון. השטחים משמשים אך ורק בקומה א' לטובת הוספת דירות ומעברים. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
3. תוספת קומה שלישית חלקית. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
4. הגבהת מבנה מ- 10 מ' המותרים ל- 12.34 מ'. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
5. תוספת 5% שטחים עיקריים למטרת הנגשה לנכים. נימוק: הנגשה לנכים
6. הקטנת קו בניין אחורי צפון מערבי מ- 4 מ' המותרים ל- 3.6 מ'. נימוק: צורך תכנוני לפונקציות מסוימות בקומת קרקע
7. הקטנת קו בניין קדמי דרום מזרח למרפסות מ- 4 מ' המותרים ל- 3.7 מ'. נימוק: מגרש לא רגולרי
8. העברת 120 מ"ר שטחי עליות גג (4 כפול 30) לקומה ב'. נימוק: קומה שלישית חלקית במקום עליות גג

הערות בדיקה

תאריך: 06/10/2019

הבקשה נדונה בוועדת משנה 2019011 ו-2019012 - לשמיעת מתנגדים וכחלק מהחלטת הוועדה תיקון חישוב השטחים ורישום הערה לפי תקנה 27.
 *יש להציג את שטחי השירות בדירה כמחסן ולא כחדרי ארונות, הנ"ל מוצג כחלק מחדר - יש להציג את שטח השירות/אחסנה ככניסה נפרדת שלא כניסה מתוך חדר.

תאור הבקשה-

הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות - 10 יח"ד כולל ממ"דים, פרגולות, חניות

התכנית החלה זמ/589 - גודל המגרש 2166 מ"ר

תכסית מאושרת 35% שהם 758.10 מ"ר - מבוקש 590.84 מ"ר - תואם

שטח עיקרי 920 מ"ר + 2*50=100 מ"ר מעליות גג - 1020 מ"ר - מבוקש 1016.75 מ"ר - תואם

תאריך : 13/11/2019
ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

הערות בדיקה - המשך:

תוספת 2 יח"ד כחלון 20% מהשטח הכולל שהם 204 מ"ר - מבוקש 190.07 מ"ר - תואם
שטח שירות 120 מ"ר + 20% תוספת כחלון שהם 24 מ"ר - סה"כ 144 מ"ר - מבוקש 158.42 מ"ר - תואם

דירות שבס/כחלון מבוקש
1 יח"ד בגודל עד 120 מ"ר - מבוקש 116.76 מ"ר
1 יח"ד בגודל עד 75 מ"ר - מבוקש 73 מ"ר

הקלות מבוקשות
תוספת יח"ד לפי חוק שבס מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד - 20% שב"ס = 1.6 יח"ד
תוספת קומה מ-2 קומות + חדר על הגג - ל 3 קומות (קומה חלקית)
הגבהת המבנה מ-10 מטר ל-12.34 מטר

פרשנות לנושא חישוב השטחים הנוספים לפי כחלון
1. יש לחשב את 20% מהשטח הכולל כתוספת שטחים
2. תוספת השטחים אפשרית אך ורק לדירות החדשות, לרבות לשטחי השירות הצמודים או הנדרשים בשל הוספתן

כתנאי לבקרת תכן
1. יש להגיש נספח תנועה שיוכן ע"י מהנדס תחבורה בתיאום ואישור יועץ התנועה של הועדה.
2. יש להגיש נספח תברואה שיוכן ע"י יועץ מוסמך בתיאום ואישור אגף תפעול של המועצה.

שלביות ביצוע תחבורתיים
לפי התכנית החלה זמ/589 סעיף 25.1.3 - "היתר בניה ל 30% מיח"ד האחרונות של התכנית מחייבת הרחבת וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לדרך מס' 7, ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מע"צ ומשרד התחבורה"

הערות כלליות
יש להציג מיקום מנוע המזגן + פתרון ניקוז
יש להציג מיקום צובר גז מרכזי + היכן עובר הקו (הצינור)
יש להציג את שטחי השירות בדירה כמחסן ולא כחדרי ארונות, הנ"ל מוצג כחלק מחדר - יש להציג את שטח השירות/אחסנה ככניסה נפרדת שלא כניסה מתוך חדר.
יש לקבל אישור מחלקת תפעול לגודל חצר המשק + יש להתרחק ככול שניתן מחצר דירת קומת הקרקע

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניווד שטח מעלית גג.

אין מתנגדים להקלות

החלטות

דיון חוזר בבקשה להיתר במגרש 210 שאושרה בעבר על ידי הועדה המקומית.

מלכתחילה התבקש ניווד של 120 מ"ר מעליות הגג לקומות נמוכות יותר.

בפועל יש רק 2 יח"ד שניתן להקים בהם עליות גג משכך אישרה הועדה המקומית בדיון הקודם ניווד של 60 מ"ר בלבד (30 מ"ר לכל יחידה),

מבדיקה שנערכה נמצא כי הוראות התכנית מאפשרות הקמת עליות גג בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד ומשכך השטח המותר לבניה ולניווד הוא 100 מ"ר.

לאור האמור יש צורך לתקן החלטה הקודמת כך שניתן לנייד סך כולל של 100 מ"ר

תאריך: 13/11/2019
ת. עברי: ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד: 3
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

החלטות - המשך

אולם, תכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13) קובעת כי תנאי למתן היתרי בניה ל 30% של יחידות הדיור האחרונות שניתן להקים על פי התכנית יהיה רק לאחר 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.

מאחר והתנאי לא הושלם והיות ומספר יחידות הדיור נשוא בקשה זו נכללות במגבלה הנ"ל מחליטה הועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר שיקבל סטטוס של מצבה של התכנית להרחבת כביש 3933 וכן סטטוס של הפניה שנעשתה לועדה המחוזית לשינוי השלבויות.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)
- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- קובץ סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) (6) וכן אישור על מסירה בדואר רשום. בהעדר מענו של בעל זכות מקרקעין תצור
- קובץ מפת מדידה להיתר חתום ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ של התכנית הראשית בפורמט DWF ו-PDF כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להגיש קובץ PDF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34, תכנית בניה ופתרון ניקוז (יכול להיות חלק מהתכנית הראשית)
- פירוט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות המבנה המבוקש.
- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- תשלום פקדון אגרות בניה
- צילום ת.ז של מבקש הבקשה
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של עורך הבקשה + תצהיר העורך.
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של מתכנן השלד + תצהיר מתכנן שלד.
- תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
- הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
- הגשת פירוט הבקשה להקלה או שימוש חורג לפי סעיף 105 לתקנות חוק התכנון והבניה. לאחר קבלת נוסח פרסום ופיקדון על המגיש לפעול בהתאם לסעיף 106 לתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה-2016)
- ביצוע פרסום כולל שליחת הודעות לכל בעלי המקרקעין והגובלים. בנוסף יש להחתים בעל קרקע אחד ע"ג הבקשה עפ"י חוק, בהתאם למסמכי הוכחת בעלות.
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- תכנית/נספח בינוי מאושר ע"י הוועדה המקומית
- הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
- נספח תברואה חתום ע"י יועץ תברואה של מגיש הבקשה לאחר ביצוע תיאום עם מח' תפעול

תאריך : 13/11/2019
ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד : 4
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה
- תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו**
- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח מיגון מאושר - פיקוד העורף
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס
- אישור CPM בנושא חיבורי מים, ביוב, חשמל, אשפה
- אישור תאגיד המים ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- הגשת פתרון מלא לברירת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לברירת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג, בקרקע בבעלות רמ"י - יש לקבל אישור רמ"י
- עורך הבקשה יגיש דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או היוועצות כאמור בתקנה 42 (ג) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016) או הצהרה כי לא נערכו בבקשה ש
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו**
- תכנית ארגון אתר חתום ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, יועץ בטיחות והקבלן המבצע, שתכלול: גידור האתר, שער כניסה, אישור רשות תמרור מקומית אם נדרש, שילוט אתר הבניה, מיקום מבנה עזר ומכולת אשפה
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד + הצהרה
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- לוח זמנים משוער לביצוע
- אישור פקיד היערויות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריכה)
- תיאום טכני עם חברת חשמל
- תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו**
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר בגמר ריצפה ראשונה כולל ציון מפלס 0.00

תאריך : 13/11/2019
ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד : 5
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין
- הצהרת האחראי לביצוע שלד

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

- אישור ורישום תצ"ר בפועל
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר
- תצהיר מתכנן שלד
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות הממ"ד
- אישור מעבדה על תקינות מערכת גז
- אישור מעבדה על תקינות מערכת סולארית לפי ת"י 579
- אישור פיקוד העורף לתקינות ביצוע ממ"ד
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על הקרינה
- אישור בודק חשמל לעבודות חשמל/לוח חשמל מטעם המבקש
- תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניין להיתר (פיקוח עליון)
- אישור העדר חבות השבחה
- השלמת התחייבויות מול המועצה
- בריכות שחיה - תצהיר יועץ הבטיחות על עמידת הבריקה בתקני בטיחות ותקנות והתאמה לנהלי הוועדה

תאריך : 13/11/2019
 ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 10

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

דהאן רז

מלר יוסף צבי 2

גדרה 7041502

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190278\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2019016 מתאריך 30/10/2019

תיק בניה: 9430410

רישוי זמין: 5418868659

כתובת: 9430 ללא שם - זמ/589 41

מבקש: בראל אפי קפיטל

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 97 מגרש: 210מ

שטח מגרש: 2166.00 מ"ר

שימושים: בניין משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מגורים חדש בן 3 קומות הכולל 10 יח"ד, ממ"דים, פרגולות, חניות לא מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		03/10/2019	02/11/2019

מהות הפרסום:

מבנה מגורים חדש בן 3 קומות הכולל 10 יח"ד, ממ"דים, פרגולות, חניות לא מקורות

פרוט הפרסום:

1. הגדלת כמות יח"ד מ- 8 המותרות ל 10. נימוק: כדאיות כלכלית לפרויקט המחיר למשתכן
2. תוספת 240 מ"ר שטח עיקרי המהווים 20% מהשטח המותר לבנייה לפי תקנת שבס כחלון. השטחים משמשים אך ורק בקומה א' לטובת הוספת דירות ומעברים. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
3. תוספת קומה שלישית חלקית. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
4. הגבהת מבנה מ 10 מ' המותרים ל 12.34 מ'. נימוק: שטח לטובת דירות נוספות
5. תוספת 5% שטחים עיקריים למטרת הנגשה לנכים. נימוק: הנגשה לנכים
6. הקטנת קו בניין אחורי צפון מערבי מ 4 מ' המותרים ל 3.6 מ'. נימוק: צורך תכנוני לפונקציות מסוימות בקומת קרקע
7. הקטנת קו בניין קדמי דרום מזרח למרפסות מ 4 מ' המותרים ל 3.7 מ'. נימוק: מגרש לא רגולרי
8. העברת 120 מ"ר שטחי עליות גג (4 כפול 30) לקומה ב'. נימוק: קומה שלישית חלקית במקום עליות גג

הערות בדיקה

תאריך: 06/10/2019

הבקשה נדונה בוועדת משנה 2019011 ו-2019012 - לשמיעת מתנגדים וכחלק מהחלטת הוועדה תיקון חישוב השטחים ורישום הערה לפי תקנה 27.
 *יש להציג את שטחי השירות בדירה כמחסן ולא כחדרי ארונות, הנ"ל מוצג כחלק מחדר - יש להציג את שטח השירות/אחסנה ככניסה נפרדת שלא כניסה מתוך חדר.

תאור הבקשה-

הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות - 10 יח"ד כולל ממ"דים, פרגולות, חניות

התכנית החלה זמ/589 - גודל המגרש 2166 מ"ר



תאריך : 13/11/2019
 ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
 מס' עמוד : 2
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

הערות בדיקה - המשך:

תכסית מאושרת 35% שהם 758.10 מ"ר - מבוקש 590.84 מ"ר - תואם
 שטח עיקרי 920 מ"ר + $50 \times 2 = 100$ מ"ר מעליות גג - 1020 מ"ר - מבוקש 1016.75 מ"ר - תואם
 תוספת 2 יח"ד כחלון 20% מהשטח הכולל שהם 204 מ"ר - מבוקש 190.07 מ"ר - תואם
 שטח שירות 120 מ"ר + 20% תוספת כחלון שהם 24 מ"ר - סה"כ 144 מ"ר - מבוקש 158.42 מ"ר - תואם

דירות שבס/כחלון מבוקש
 1 יח"ד בגודל עד 120 מ"ר - מבוקש 116.76 מ"ר
 1 יח"ד בגודל עד 75 מ"ר - מבוקש 73 מ"ר

הקלות מבוקשות
 תוספת יח"ד לפי חוק שבס מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד - 20% שב"ס = 1.6 יח"ד
 תוספת קומה מ-2 קומות + חדר על הגג - ל 3 קומות (קומה חלקית)
 הגבהת המבנה מ-10 מטר ל-12.34 מטר

פרשנות לנושא חישוב השטחים הנוספים לפי כחלון
 1. יש לחשב את 20% מהשטח הכולל כתוספת שטחים
 2. תוספת השטחים אפשרית אך ורק לדירות החדשות, לרבות לשטחי השירות הצמודים או הנדרשים בשל הוספתן

כתנאי לבקרת תכן
 1. יש להגיש נספח תנועה שיוכן ע"י מהנדס תחבורה בתיאום ואישור יועץ התנועה של הועדה.
 2. יש להגיש נספח תברואה שיוכן ע"י יועץ מוסמך בתיאום ואישור אגף תפעול של המועצה.

שלביות ביצוע תחבורתיים
 לפי התכנית החלה זמ/589 סעיף 25.1.3 - "היתר בניה ל 30% מיח"ד האחרונות של התכנית מחייבת הרחבת וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לדרך מס' 7, ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מע"צ ומשרד התחבורה"

הערות כלליות
 יש להציג מיקום מנוע המזגן + פתרון ניקוז
 יש להציג מיקום צובר גז מרכזי + היכן עובר הקו (הצינור)
 יש להציג את שטחי השירות בדירה כמחסן ולא כחדרי ארונות, הנ"ל מוצג כחלק מחדר - יש להציג את שטח השירות/אחסנה ככניסה נפרדת שלא כניסה מתוך חדר.
 יש לקבל אישור מחלקת תפעול לגודל חצר המשק + יש להתרחק ככול שניתן מחצר דירת קומת הקרקע
 יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניווד שטח מעלית גג.

אין מתנגדים להקלות

החלטות

דיון חוזר בבקשה להיתר במגרש 210 שאושרה בעבר על ידי הועדה המקומית.

מלכתחילה התבקש ניווד של 120 מ"ר מעליות הגג לקומות נמוכות יותר.

בפועל יש רק 2 יח"ד שניתן להקים בהם עליות גג משכך אישרה הועדה המקומית בדיון הקודם ניווד של 60 מ"ר בלבד (30 מ"ר לכל יחידה),

מבדיקה שנערכה נמצא כי הוראות התכנית מאפשרות הקמת עליות גג בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד ומשכך השטח המותר לבניה ולניווד הוא 100 מ"ר.

תאריך : 13/11/2019
 ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

החלטות - המשך

לאור האמור יש צורך לתקן החלטה הקודמת כך שניתן לנייד סך כולל של 100 מ"ר

אולם, תכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13) קובעת כי תנאי למתן היתרי בניה ל 30% של יחידות הדיור האחרונות שניתן להקים על פי התכנית יהיה רק לאחר 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. מאחר והתנאי לא הושלם והיות ומספר יחידות הדיור נשוא בקשה זו נכללות במגבלה הנ"ל מחליטה הועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר שיקבל סטטוס של מצבה של התכנית להרחבת כביש 3933 וכן סטטוס של הפניה שנעשתה לועדה המחוזית לשינוי השלביות.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)
- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- קובץ סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) וכן אישור על מסירה בדואר רשום. בהעדר מענו של בעל זכות מקרקעין תצור
- קובץ מפת מדידה להיתר חתום ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ של התכנית הראשית בפורמט DWF ו-PDF כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להגיש קובץ PDF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34, תכנית בניה ופתרון ניקוז (יכול להיות חלק מהתכנית הראשית)
- פירוט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות המבנה המבוקש.
- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- תשלום פקדון אגרות בניה
- צילום ת.ז של מבקש הבקשה
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של עורך הבקשה + תצהיר העורך.
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של מתכנן השלד + תצהיר מתכנן שלד.
- תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
- הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
- הגשת פירוט הבקשה להקלה או שימוש חורג לפי סעיף 105 לתקנות חוק התכנון והבניה. לאחר קבלת נוסח פרסום ופיקדון על המגיש לפעול בהתאם לסעיף 106 לתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה-2016)
- ביצוע פרסום כולל שליחת הודעות לכל בעלי המקרקעין והגובלים. בנוסף יש להחתים בעל קרקע אחד ע"ג הבקשה עפ"י חוק, בהתאם למסמכי הוכחת בעלות.
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- תכנית/נספח בינוי מאושר ע"י הועדה המקומית

תאריך: 13/11/2019
ת. עברי: ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד: 4
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
- נספח תברואה חתום ע"י יועץ תברואה של מגיש הבקשה לאחר ביצוע תיאום עם מח' תפעול
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישור לגבי פחי אשפה
- תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו**
- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח מיגון מאושר - פיקוד העורף
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס
- אישור CPM בנושא חיבורי מים, ביוב, חשמל, אשפה
- אישור תאגיד המים ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג, בקרקע בבעלות רמ"י - יש לקבל אישור רמ"י
- עורך הבקשה יגיש דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או היוועצות כאמור בתקנה 42 (ג) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016) או הצהרה כי לא נערכו בבקשה ש
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו**
- תכנית ארגון אתר חתום ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, יועץ בטיחות והקבלן המבצע, שתכלול: גידור האתר, שער כניסה, אישור רשות תמרור מקומית אם נדרש, שילוט אתר הבניה, מיקום מבנה עזר ומכולת אשפה
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד + הצהרה
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- לוח זמנים משוער לביצוע
- אישור פקיד היעורר לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריכה)
- תיאום טכני עם חברת חשמל
- תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו**
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד

תאריך : 13/11/2019
ת. עברי : ט"ו בחשוון תש"ף
מס' עמוד : 5
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190278\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- דיווח על עריכת ביקורת באתר בגמר ריצפה ראשונה כולל ציון מפלס 0.00
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין
- הצהרת האחראי לביצוע שלד
- תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו**
- אישור ורישום תצ"ר בפועל
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר
- תצהיר מתכנן שלד
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות הממ"ד
- אישור מעבדה על תקינות מערכת גז
- אישור מעבדה על תקינות מערכת סולארית לפי ת"י 579
- אישור פיקוד העורף לתקינות ביצוע ממ"ד
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על הקרינה
- אישור בודק חשמל לעבודות חשמל/לוח חשמל מטעם המבקש
- תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניין להיתר (פיקוח עליון)
- אישור העדר חבות השבחה
- השלמת התחייבויות מול המועצה
- בריכות שחיה - תצהיר יועץ הבטיחות על עמידת הבריקה בתקני בטיחות ותקנות והתאמה לנהלי הוועדה