

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

אבנית צור

קהילת אוהיו 15

קרית עקרון

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20200561\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2020010 מתאריך 16/09/2020

תיק בניה: 20005641

רישוי זמין: 9752143631

כתובת: רחוב קרסנר אליעזר 10

גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 281 מגרש: 1171

תוכניות חלות: זמ/566/11, זמ/566/11, זמ/500/5, זמ/500/6, זמ/566

שטח מגרש: 500.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

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

הערות בדיקה

מהות הבקשה:

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, 2 משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

התכנית החלה - זמ/566/11 מגורים א' מיוחד.

שטח המגרש 1001 מ"ר, שטח מגרש קנייני מבוקש - 500.50 מ"ר.

שטח עיקרי מותר - 50% שהם 250 מ"ר - מבוקש 221.88 מ"ר - תואם.

תכנית מותרת - 30% שהם 150 מ"ר - מבוקש 166.34 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכנית הבניה ל - 35.63% שהם 178.32 מ"ר.

התקבל אישור שכן להקמת בריכה - לגודל מגרש שלם ולא לפי גודל מגרש קנייני.

יותקן כיסוי חשמלי בטיחותי תקני לבריכה במקום גדר בטיחות מסביב לבריכה - המבקש אינו מעוניין בגדר בטיחותית סביב הבריכה, יש לקבל התייחסות מהנדס הוועדה לנושא.

יש לקבל אישור שכן לגדר דרומית הגובלת עם חלקה 187.

*** התקבלה התנגדות לבקשה**

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 2
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים בגוש 3875 חלקה 281, מגרש 1171, כולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניה ובריכת שחיה, הבקשה כוללת הקלות של הגדלת תכנית, ניוד שטח מקומה א לקומת הקרקע, ניוד שטח שירות מחסן וממ"ד מקומת המרתף לקומה שמעל לפני הקרקע, הקלות הנוגעות לבריכת השחיה, שינוי מפלס ה-00 של המגרש. הבקשה פורסמה והוגשה לה התנגדות.

המתנגדת הנמצאת מדורם למגרש נשוא הבקשה הגישה התנגדות כתובה ומעלה בין היתר את הטענות הבאות : אין סיבה לסטות מהוראות הבניה. הרחבת הבניה, הגבהת המבנה, הקטנת קווי הבניין ביחס לבריכה תפגע בה ובאורח החיים שלה. הקירבה של הבריכה למגרש שלה בחריגה מקווי הבניין תפגע בה .

המבקשים טוענים כי הגבהת המפלס ב 60 ס"מ, הוא אילוף של התאמה למערכת התשתיות הקיימת, בבקשה אין סטיה מקווי הבניה המותרים המתקבלים למתנגדת,

הבקשה כוללת בריכת שחיה, יחד עם זאת יש גינון שיצור את ההפרדה בין הבריכה בהתאם להוראות תכנית זמ/6/500, הבריכה תשמש כבריכה טיפולית לאחת מבנות המשפחה הנדרשת לבריכה זו.

החלטה :

הועדה בחנה את הבקשה את טענות המתנגדת ואת טענות המבקשים ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף לאמור בהחלטה זו בכל הנוגע להגבהת המבנה :

הועדה לא התרשמה כי הבריכה המוצעת תגרום להפרעה למתנגדת שכן לעמדתה שימוש בבריכה אינו גורם להפרעה מיוחדת ושימוש כאמור אינו שונה מבחינת רעש וכיוצא באלה משימוש בשטח כחצר של משפחה, לפיכך אין מניעה לאשר את ההקלות הנוגעות להקמת בריכת השחיה, במיוחד שבין הבריכה למגרש המתנגדת תוקם צמחיה בהתאם לתכנית זמ/6/500.

באשר להגדלת המבנה - המבנה עצמו בנוי בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית ואין מהן חריגה

מהנדס הועדה יבחן את הטענה שיש נחיצות להגבהת המבנה בגלל התשתיות וככל שיתברר שיש אכן נחיצות כאמור תתואם הבקשה להגבהת הנדרשת וככל שיתברר שאין צורך להגבהת המבנה - על המבקשים יהיה להתאים את גובה המפלס הקובע להוראות התכנית.

באשר לאופן כיסוי הבריכה, תקנות הבניה קובעות כי יש לגדר את בריכת השחיה, ומשכך כיסוי שלה לא עונה על הנדרש בתקנות.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על כך שלא ניתן יהיה לנצל את השטחים שנידו במסגרת היתר הבניה.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- 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 תאגיד המים תמר ואגודת באר ע"ג תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחיה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הגשת פתרון מלא לברירת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- החלטת מהנדס הוועדה לנושא הגבהת גובה מפלס 0.00
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה (ג-1 + ג-6)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + הצהרה (ג-3 + ג-8)
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן (ג-4 + ג-9)
- הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה + הצהרה (ג-5 + ג-11)
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת
- אישור התקשרות עם מעבדה מורשת לבדיקות התאמה לתקן בטונים, מערכות הבניין ואטימות ממ"ד
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך (ג-12)
- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות בצירוף תכנית ארגון אתר בקובץ DWF ו-DWG / אישור פטור (ג-13)
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד
- 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

מידע/ית

- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה (ד-8)
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לתעודת גמר (ד-10)
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות ממ"ד
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מע' גז ומע' סולארית
- מפת עדות עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך בהתאם להנחיות מפ"י + קובץ של הבניין לאחר סיומו
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה כולל כמויות ושקילות
- העדר חובות מועצה מקומית
- אישור תאגיד המים תמר אגודת באר
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- אישור ממונה בטיחות על התאמת בריכת שחיה לדוח הבטיחות
- אישור העדר חבות השבחה

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

תאריך : 17/09/2020
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
מס' עמוד : 4
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 : - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה הרשומה לעיל רשאי לערור לפני ועדת ערר תוך 30 יום מהיום שבו הודיעו לו על ההחלטה.
כתובת ועדת הערר : מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040

קבלת קהל - בימים : א' בין השעות 16:00-18:30 בימי ה' בין השעות 08:30-12:00
ימי ג' בין השעות 08:30 - 12:00 לאדריכלים בלבד ובתיאום מראש.
נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד
כתובת הועדה : ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה

בנוסף ניתן לפנות באופן אישי, בדואר אלקטרוני, לעובדי הועדה המטפלים בבקשה להיתר.

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

אבנית נילי

קהילת אוהיו 15

קרית עקרון

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20200561\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2020010 מתאריך 16/09/2020

תיק בניה: 20005641

רישוי זמין: 9752143631

כתובת: רחוב קרסנר אליעזר 10

גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 281 מגרש: 1171

תוכניות חלות: זמ/566/11, זמ/566/11, זמ/500/5, זמ/500/6, זמ/566

שטח מגרש: 500.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

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

הערות בדיקה

מהות הבקשה:

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, 2 משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

התכנית החלה - זמ/566/11 מגורים א' מיוחד.

שטח המגרש 1001 מ"ר, שטח מגרש קנייני מבוקש - 500.50 מ"ר.

שטח עיקרי מותר - 50% שהם 250 מ"ר - מבוקש 221.88 מ"ר - תואם.

תכנית מותרת - 30% שהם 150 מ"ר - מבוקש 166.34 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכנית הבניה ל - 35.63% שהם 178.32 מ"ר.

התקבל אישור שכן להקמת בריכה - לגודל מגרש שלם ולא לפי גודל מגרש קנייני.

יותקן כיסוי חשמלי בטיחותי תקני לבריכה במקום גדר בטיחות מסביב לבריכה - המבקש אינו מעוניין בגדר בטיחותית סביב הבריכה, יש לקבל התייחסות מהנדס הוועדה לנושא.

יש לקבל אישור שכן לגדר דרומית הגובלת עם חלקה 187.

*** התקבלה התנגדות לבקשה**

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 2
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים בגוש 3875 חלקה 281, מגרש 1171, כולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניה ובריכת שחיה, הבקשה כוללת הקלות של הגדלת תכנית, ניוד שטח מקומה א לקומת הקרקע, ניוד שטח שירות מחסן וממ"ד מקומת המרתף לקומה שמעל לפני הקרקע, הקלות הנוגעות לבריכת השחיה, שינוי מפלס ה-00 של המגרש. הבקשה פורסמה והוגשה לה התנגדות.

המתנגדת הנמצאת מזרוע למגרש נשוא הבקשה הגישה התנגדות כתובה ומעלה בין היתר את הטענות הבאות : אין סיבה לסטות מהוראות הבניה. הרחבת הבניה, הגבהת המבנה, הקטנת קווי הבניין ביחס לבריכה תפגע בה ובאורח החיים שלה. הקירבה של הבריכה למגרש שלה בחריגה מקווי הבניין תפגע בה .

המבקשים טוענים כי הגבהת המפלס ב 60 ס"מ, הוא אילוף של התאמה למערכת התשתיות הקיימת, בבקשה אין סטיה מקווי הבניה המותרים המתקבלים למתנגדת,

הבקשה כוללת בריכת שחיה, יחד עם זאת יש גינון שיצור את ההפרדה בין הבריכה בהתאם להוראות תכנית זמ/6/500, הבריכה תשמש כבריכה טיפולית לאחת מבנות המשפחה הנדרשת לבריכה זו.

החלטה :

הועדה בחנה את הבקשה את טענות המתנגדת ואת טענות המבקשים ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף לאמור בהחלטה זו בכל הנוגע להגבהת המבנה :

הועדה לא התרשמה כי הבריכה המוצעת תגרום להפרעה למתנגדת שכן לעמדתה שימוש בבריכה אינו גורם להפרעה מיוחדת ושימוש כאמור אינו שונה מבחינת רעש וכיוצא באלה משימוש בשטח כחצר של משפחה, לפיכך אין מניעה לאשר את ההקלות הנוגעות להקמת בריכת השחיה, במיוחד שבין הבריכה למגרש המתנגדת תוקם צמחיה בהתאם לתכנית זמ/6/500.

באשר להגדלת המבנה - המבנה עצמו בנוי בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית ואין מהן חריגה

מהנדס הועדה יבחן את הטענה שיש נחיצות להגבהת המבנה בגלל התשתיות וככל שיתברר שיש אכן נחיצות כאמור תתואם הבקשה להגבהת הנדרשת וככל שיתברר שאין צורך להגבהת המבנה - על המבקשים יהיה להתאים את גובה המפלס הקובע להוראות התכנית.

באשר לאופן כיסוי הבריכה, תקנות הבניה קובעות כי יש לגדר את בריכת השחיה, ומשכך כיסוי שלה לא עונה על הנדרש בתקנות.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על כך שלא ניתן יהיה לנצל את השטחים שנידו במסגרת היתר הבניה.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- 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 תאגיד המים תמר ואגודת באר ע"ג תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחיה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה



תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הגשת פתרון מלא לברירת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- החלטת מהנדס הוועדה לנושא הגבהת גובה מפלס 0.00
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה (ג-1 + ג-6)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + הצהרה (ג-3 + ג-8)
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן (ג-4 + ג-9)
- הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה + הצהרה (ג-5 + ג-11)
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת
- אישור התקשרות עם מעבדה מורשת לבדיקות התאמה לתקן בטונים, מערכות הבניין ואטימות ממ"ד
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך (ג-12)
- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות בצירוף תכנית ארגון אתר בקובץ DWF ו-DWG / אישור פטור (ג-13)
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד
- 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

מידע/ית

- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה (ד-8)
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לתעודת גמר (ד-10)
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות ממ"ד
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מע' גז ומע' סולארית
- מפת עדות עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך בהתאם להנחיות מפ"י + קובץ של הבניין לאחר סיומו
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה כולל כמויות ושקילות
- העדר חובות מועצה מקומית
- אישור תאגיד המים תמר אגודת באר
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- אישור ממונה בטיחות על התאמת בריכת שחיה לדוח הבטיחות
- אישור העדר חבות השבחה

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 4
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 : - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה הרשומה לעיל רשאי לערור לפני ועדת ערר תוך 30 יום מהיום שבו הודיעו לו על ההחלטה.
כתובת ועדת הערר : מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040

קבלת קהל - בימים : א' בין השעות 16:00-18:30 בימי ה' בין השעות 08:30-12:00
ימי ג' בין השעות 08:30 - 12:00 לאדריכלים בלבד ובתיאום מראש.
 נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד
 כתובת הועדה : ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
 לתכנון ולבניה גדרה

בנוסף ניתן לפנות באופן אישי, בדואר אלקטרוני, לעובדי הועדה המטפלים בבקשה להיתר.

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד שיכטמן שולמית-הנדסאית גדרה 7070000
--

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20200561\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2020010 מתאריך 16/09/2020

תיק בניה: 20005641

רישוי זמין: 9752143631

כתובת: רחוב קרסנר אליעזר 10

מבקש: אבנית צור

אבנית נילי

גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 281 מגרש: 1171

תוכניות חלות: זמ/11/566, זמ/11/566, זמ/5/500, זמ/6/500, זמ/566

שטח מגרש: 500.50 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

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

הערות בדיקה

מהות הבקשה:

בית מגורים פרטי חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, גדרות, 2 משטחי חניות ובריכת שחיה פרטית.

התכנית החלה - זמ/11/566 מגורים א' מיוחד.

שטח המגרש 1001 מ"ר, שטח מגרש קנייני מבוקש - 500.50 מ"ר.

שטח עיקרי מותר - 50% שהם 250 מ"ר - מבוקש 221.88 מ"ר - תואם.

תכנית מותרת - 30% שהם 150 מ"ר - מבוקש 166.34 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכנית הבניה ל - 35.63% שהם 178.32 מ"ר.

התקבל אישור שכן להקמת בריכה - לגודל מגרש שלם ולא לפי גודל מגרש קנייני.

יותקן כיסוי חשמלי בטיחותי תקני לבריכה במקום גדר בטיחות מסביב לבריכה - המבקש אינו מעוניין בגדר בטיחותית סביב הבריכה, יש לקבל התייחסות מהנדס הוועדה לנושא.

יש לקבל אישור שכן לגדר דרומית הגובלת עם חלקה 187.

* התקבלה התנגדות לבקשה

תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 2
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים בגוש 3875 חלקה 281, מגרש 1171, כולל ממ"ד, גדרות, משטחי חניה ובריכת שחיה, הבקשה כוללת הקלות של הגדלת תכנית, ניוד שטח מקומה א לקומת הקרקע, ניוד שטח שירות מחסן וממ"ד מקומת המרתף לקומה שמעל לפני הקרקע, הקלות הנוגעות לבריכת השחיה, שינוי מפלס ה-00 של המגרש. הבקשה פורסמה והוגשה לה התנגדות.

המתנגדת הנמצאת מדורש למגרש נשוא הבקשה הגישה התנגדות כתובה ומעלה בין היתר את הטענות הבאות : אין סיבה לסטות מהוראות הבניה. הרחבת הבניה, הגבהת המבנה, הקטנת קווי הבניין ביחס לבריכה תפגע בה ובאורח החיים שלה. הקירבה של הבריכה למגרש שלה בחריגה מקווי הבניין תפגע בה .

המבקשים טוענים כי הגבהת המפלס ב 60 ס"מ, הוא אילוף של התאמה למערכת התשתיות הקיימת, בבקשה אין סטיה מקווי הבניה המותרים המתקבלים למתנגדת,

הבקשה כוללת בריכת שחיה, יחד עם זאת יש גינון שיצור את ההפרדה בין הבריכה בהתאם להוראות תכנית זמ/6/500, הבריכה תשמש כבריכה טיפולית לאחת מבנות המשפחה הנדרשת לבריכה זו.

החלטה :

הועדה בחנה את הבקשה את טענות המתנגדת ואת טענות המבקשים ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות, בכפוף לאמור בהחלטה זו בכל הנוגע להגבהת המבנה :

הועדה לא התרשמה כי הבריכה המוצעת תגרום להפרעה למתנגדת שכן לעמדתה שימוש בבריכה אינו גורם להפרעה מיוחדת ושימוש כאמור אינו שונה מבחינת רעש וכיוצא באלה משימוש בשטח כחצר של משפחה, לפיכך אין מניעה לאשר את ההקלות הנוגעות להקמת בריכת השחיה, במיוחד שבין הבריכה למגרש המתנגדת תוקם צמחיה בהתאם לתכנית זמ/6/500.

באשר להגדלת המבנה - המבנה עצמו בנוי בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית ואין מהן חריגה

מהנדס הועדה יבחן את הטענה שיש נחיצות להגבהת המבנה בגלל התשתיות וככל שיתברר שיש אכן נחיצות כאמור תתואם הבקשה להגבהת הנדרשת וככל שיתברר שאין צורך להגבהת המבנה - על המבקשים יהיה להתאים את גובה המפלס הקובע להוראות התכנית.

באשר לאופן כיסוי הבריכה, תקנות הבניה קובעות כי יש לגדר את בריכת השחיה, ומשכך כיסוי שלה לא עונה על הנדרש בתקנות.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על כך שלא ניתן יהיה לנצל את השטחים שנידו במסגרת היתר הבניה.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- 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 תאגיד המים תמר ואגודת באר ע"ג תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחיה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה



תאריך : 17/09/2020
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הגשת פתרון מלא לברירת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- החלטת מהנדס הוועדה לנושא הגבהת גובה מפלס 0.00
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה (ג-1 + ג-6)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + הצהרה (ג-3 + ג-8)
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן (ג-4 + ג-9)
- הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה + הצהרה (ג-5 + ג-11)
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת
- אישור התקשרות עם מעבדה מורשת לבדיקות התאמה לתקן בטונים, מערכות הבניין ואטימות ממ"ד
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך (ג-12)
- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות בצירוף תכנית ארגון אתר בקובץ DWF ו-DWG / אישור פטור (ג-13)
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד
- 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

מידע/ית

- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה (ד-8)
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לתעודת גמר (ד-10)
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות ממ"ד
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מע' גז ומע' סולארית
- מפת עדות עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך בהתאם להנחיות מפ"י + קובץ של הבניין לאחר סיומו
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה כולל כמויות ושקילות
- העדר חובות מועצה מקומית
- אישור תאגיד המים תמר אגודת באר
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- אישור ממונה בטיחות על התאמת בריכת שחיה לדוח הבטיחות
- אישור העדר חבות השבחה

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

תאריך : 17/09/2020
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
מס' עמוד : 4
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200561\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 : - הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה הרשומה לעיל רשאי לערור לפני ועדת ערר תוך 30 יום מהיום שבו הודיעו לו על ההחלטה.
כתובת ועדת הערר : מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040

קבלת קהל - בימים : א' בין השעות 16:00-18:30 בימי ה' בין השעות 08:30-12:00
ימי ג' בין השעות 08:30 - 12:00 לאדריכלים בלבד ובתיאום מראש.
נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד
כתובת הועדה : ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה

בנוסף ניתן לפנות באופן אישי, בדואר אלקטרוני, לעובדי הועדה המטפלים בבקשה להיתר.