

תאריך : 25/03/2021
 ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד
 רונן רחמים
 דרך הנחלים 31
 גדרה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201139\2
בישיבת ועדת משנה מספר 2021003 מתאריך 24/03/2021

תיק בניה: 20009919
 רישוי זמין: 871160338
 כתובת: רחוב דרך הנחלים 31, רחוב נחל עדה 1 כניסה 1
 גוש וחלקה: גוש: 4585 חלקה: 226 מגרש: 43
 שטח מגרש: 319.00 מ"ר
 שימושים: מגורים
 תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים
 שטח שירות: 27.00 מ"ר

מהות הבקשה
 לבית קיים בהיתר מס' 20050775 מבוקשת בריכה פרטית.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	30/12/2020	29/01/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה להקמת בריכה בגודל מגרש 639 מ"ר במקום 750 מ"ר הקבוע בתוכנית.
- הקמת חדר מכוונות מחוץ לקו בניין קדמי במרחק 0.50 מ' מגבול המגרש במקום 5.00 מ' המותר.
- הקלה להקטנת המרחק המינימלי הנדרש בין בית המגורים לבריכה - במקום 4.00 מ' המותרים ל 1.00 מ'.
- הקלה לביטול גדר חיה כך שישאר 0.60 מ' בין קווי מגרש לבריכה במקום 0.50 מ'.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	02/02/2021	04/03/2021

פרוט הפרסום:

- העברת 2 מטר משטח עיקרי לשטח שירות עבור חניה מקורה.
- העברת 10 מטר משטח שירות של אחסנה עבור חניה מקורה.

יח"ד קיימות 2.00 פיצול יח"ד (תיקו)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		311.63				
	ממ"ד			15.00			
	מדרגות			11.00			

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה
 תאריך: 25/03/2021
 ת. עברי: י"ב בניסן תשפ"א
 מס' עמוד: 2
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20201139\2

			5.74			שרות	
			10.30			מחסן	
		27.00				חניה מקורה	
28.00						בריכה	
1.83						חדר מכונות	
29.83		27.00	42.04		311.63	סה"כ	

הערות בדיקה

תאריך: 09/03/2021

תיאור הבקשה:

לבית קיים בהיתר מס' 20050775 מבוקשת בריכה פרטית.

תכנית החלה - זמ/במ/576 מגורים א' מיוחד

לא נוספו שטחים עיקריים מהיתר קיים - תואם.

עפ"י תכנית ניתן חניה מקורה בגודל של 15 מ"ר - מבוקש 27 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד

הערות נוספות

- עפ"י פיקוח נראה כי קיים מחסן מתחת לחניה המקורה המבוקשת ללא יכולת כניסת רכבים לחניה זו - **תנאי לתעודת גמר - הריסת המחסן על מנת לאפשר כניסת 2 רכבים תקינה.**
- גגון החניה חורג מגבול מגרש - יש להסדיר + להוסיף מזחלת לניקוז המים.
- בדופן הדרומית של הבריכה לא נותר מרחב בטיחות של 1.00 מ' אלא 40 ס"מ בלבד. - **להתייחסות הוועדה**

*לא התקבלה התנגדות לבקשה.

החלטות

בקשה להקמת בריכת שחיה בבית מגורים קיים בגוש 4585 חלקה 226
 הבקשה כוללת הקלות הנוגעות לבריכת השחיה
 הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה
 הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ומאשרת את הבקשה כולל ההקלות ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה.

תנאים לשלב בקרת תכנון - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- אישור תאגיד המים תמ"ר ע"ג תכנית
- 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 בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה ע"ס 18,000 ש"ח

תאריך : 25/03/2021
ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א
מס' עמוד : 3
בקשה מקוונת עם הקלות : 2020113912

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחייה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריכת השחייה על-ידי יועץ אינסטלציה

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)
- אישור התקשרות עם מעבדה מורשת לבדיקות התאמה לתקן בטונים, מערכות הבניין ואטימות ממ"ד
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת
- 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
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר העבודה

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
- 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
- אישור ממונה בטיחות על התאמת בריכת שחיה לדוח הבטיחות
- אישור העדר חבות השבחה
- הריסת מחסן מתחת לחניה מקורה

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה!

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 25/03/2021

ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א

מס' עמוד : 4

בקשה מקוונת עם הקלות : 20201139\2

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

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה

תאריך : 25/03/2021
 ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 6

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד
חגבי נשגב
שבזי 4
נס ציונה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201139\2
בישיבת ועדת משנה מספר 2021003 מתאריך 24/03/2021

תיק בנין: 20009919

רישוי זמין: 871160338

כתובת: רחוב דרך הנחלים 31, רחוב נחל עדה 1 כניסה 1

מבקש: רונן רחמים

גוש וחלקה: גוש: 4585 חלקה: 226 מגרש: 43

שטח מגרש: 319.00 מ"ר

שימושים: מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח שירות: 27.00 מ"ר

מהות הבקשה

לבית קיים בהיתר מס' 20050775 מבוקשת בריכה פרטית.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	30/12/2020	29/01/2021

פרוט הפרסום:

3. הקלה להקמת בריכה בגודל מגרש 639 מ"ר במקום 750 מ"ר הקבוע בתוכנית.
4. הקמת חדר מכוונות מחוץ לקו בניין קדמי במרחק 0.50 מ' מגבול המגרש במקום 5.00 מ' המותר.
5. הקלה להקטנת המרחק המינימלי הנדרש בין בית המגורים לבריכה - במקום 4.00 מ' המותרים ל 1.00 מ'.
6. הקלה לביטול גדר חיה כך שישאר 0.60 מ' בין קו מגרש לבריכה במקום 0.50 מ'.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	02/02/2021	04/03/2021

פרוט הפרסום:

7. העברת 2 מטר משטח עיקרי לשטח שירות עבור חניה מקורה.
8. העברת 10 מטר משטח שירות של אחסנה עבור חניה מקורה.

יח"ד קיימות 2.00 פיצול יח"ד (תיקו)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	311.63					

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה
תאריך: 25/03/2021
ת. עברי: י"ב בניסן תשפ"א
מס' עמוד: 2
בקשה מקוונת עם הקלות: 20201139\2

			15.00			ממ"ד
			11.00			מדרגות
			5.74			שרות
			10.30			מחסן
		27.00				חניה מקורה
28.00						בריכה
1.83						חדר מכונות
29.83		27.00	42.04	311.63		סה"כ

הערות בדיקה

תאריך: 09/03/2021

תיאור הבקשה:

לבית קיים בהיתר מס' 20050775 מבוקשת בריכה פרטית.

תכנית החלה - זמ/במ/576 מגורים א' מיוחד

לא נוספו שטחים עיקריים מהיתר קיים - תואם.

עפ"י תכנית ניתן חניה מקורה בגודל של 15 מ"ר - מבוקש 27 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד

הערות נוספות

1. עפ"י פיקוח נראה כי קיים מחסן מתחת לחניה המקורה המבוקשת ללא יכולת כניסת רכבים לחניה זו - **תנאי לתעודת גמר - הריסת המחסן על מנת לאפשר כניסת 2 רכבים תקינה.**

2. גגון החניה חורג מגבול מגרש - יש להסדיר + להוסיף מזחלת לניקוז המים.

3. בדופן הדרומית של הבריכה לא נותר מרחב בטיחות של 1.00 מ' אלא 40 ס"מ בלבד. - **להתייחסות הועדה**

*לא התקבלה התנגדות לבקשה.

החלטות

בקשה להקמת בריכת שחיה בבית מגורים קיים בגוש 4585 חלקה 226

הבקשה כוללת הקלות הנוגעות לבריכת השחיה

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ומאשרת את הבקשה כוללת ההקלות ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הועדה/רשות רישוי
- אישור תאגיד המים תמר ע"ג תכנית
- 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 בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הועדה
- רישום הערה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הועדה

תאריך : 25/03/2021
ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א
מס' עמוד : 3
בקשה מקוונת עם הקלות : 2020113912

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה ע"ס 18,000 ש"ח
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על-ידי יועץ אינסטלציה

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)
- אישור התקשרות עם מעבדה מורשת לבדיקות התאמה לתקן בטונים, מערכות הבניין ואטימות ממ"ד
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת
- 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
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר העבודה

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
- 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
- אישור ממונה בטיחות על התאמת בריכת שחיה לדוח הבטיחות
- אישור העדר חבות השבחה
- הריסת מחסן מתחת לחניה מקורה

אישור זה אינו מהווה היתר בנייה !

תוקפו של האישור הינו לשנתיים בלבד.

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

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

תאריך : 25/03/2021
ת. עברי : י"ב בניסן תשפ"א
מס' עמוד : 4
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201139\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה