

תאריך : 29/04/2021
 ת. עברי : י"ז באייר תשפ"א
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

יגיל (רוזה) ורדה טודרוס
 מגדלי ים התיכון 3351
 נורדיה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201339\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021

תיק בניה: 20009758
 רישוי זמין: 2603902589
 כתובת: רחוב ירדן 6
 גוש וחלקה: גוש: 4586 חלקה: 341 מגרש: 163
 תוכניות חלות: זמ/במ/576, זמ/500, זמ/6/500, זמ/500
 שטח מגרש: 599.00 מ"ר
 שימושים: מגורים
 תאור הבקשה: בנייה חדשה
 שטח עיקרי: 359.48 מ"ר שטח שירות: 34.76 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בן 2 יח"ד על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד בקיר משותף.
 כל יח"ד כוללת 2 קומות, ממ"דים, חניות לא מקורות, וגדרות.

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

פרוט הפרסום:

- הגדלת פרגולה מ 18.00 מ"ר המותרים ל 37.01 מ"ר.
- ביטול חניה מקורה ע"פי תב"ע.
- ביטול גג רעפים המחויב על פי תב"ע ובניית גג בטון המקום.
- הגדלת תכסית מ 30.00% המותרים ל 34.25% המהווים 25.51 מ"ר.
- העברת 60.00 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג שלא נבנית לקומות התחתונות. מתוכם 25.51 מ"ר לקומת קרקע ו 34.49 מ"ר לקומה א'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	359.48					
	ממ"ד			25.00			
	בליטות			9.76			
	מרפסות לא מקורות					10.58	
	פרגולה					37.01	
	סה"כ	359.48		34.76		47.59	

תאריך: 29/04/2021
 ת. עברי: י"ז באייר תשפ"א
 מס' עמוד: 2
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

הערות בדיקה

תאריך: 20/04/2021

תיאור הבקשה:

בית מגורים חדש בן 2 יח"ד על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד בקיר משותף.
 כל יח"ד כוללת 2 קומות, ממ"דים, חניות לא מקורות, וגדרות.

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

שטח מגרש מבוקש - 599 מ"ר
 שטח עיקרי מותר 50% שהם 299.50 מ"ר - מבוקש 359.48 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח 60 מ"ר מעליית הגג שאינה נבנת לקומות התחתונות.
 שטח שירות - מבוקש 9.76 מ"ר עבור בליטות
 תכנית מותרת 30% שהם 179.70 מ"ר - מבוקש 205.21 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכנית.
 פרגולה ניתן עד 18 מ"ר ל-2 יח"ד - מבוקש 37.01 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת פרגולה.
 תרשם הערה בטאבו - לא ניתן לבנות עליית גג, 60 מ"ר נויודו במסגרת הקלה לקומת הקרקע ולקומה א' עבור 2 יח"ד.
 יש להפריד את שטחי יח"ד המבוקשות בטבלת השטחים - כל יח"ד במבוקשת בנפרד (יח"ד א + יח"ד ב)
 * לא התקבלה התנגדות לבקשה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי בגוש 4586 חלקה 341
 הבקשה כוללת הקלות של הגדלת תכנית, ניוד שטחים מעליית הגג לקומות נמוכות יותר, הגבהת גובה המרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף והתקנת שירותים במרתף
 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 לתיקונים מהנדס הועדה.
 תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על העדר אפשרות לבנות חדר בגג או עליית גג שכן הזכויות נויודו לטובת קומות נמוכות יותר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- תשלום פיקדון אגרות בניה
- הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
- 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.

תנאים לשלב בקרת תכנון - דרישות שלא הושלמו

- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה

מידע/ית

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הועדה/רשות רישוי
- נספח מיגון מאושר (קובץ signed סגור)
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס

תאריך : 29/04/2021
 ת. עברי : י"ז באייר תשפ"א
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- אישור תאגיד המים תמר ע"ג תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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
- 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

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 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
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- אישור העדר חבות השבחה

תאריך: 29/04/2021
ת. עברי: י"ז באייר תשפ"א
מס' עמוד: 4
בקשה מקוונת עם הקלות: 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

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.

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה

תאריך : 29/04/2021
 ת. עברי : י"ז באייר תשפ"א
 מס' עמוד : 1
 מס' סעיף : 8

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד
 דהאן רו
 מלר יוסף צבי 2
 גדרה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201339\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021

תיק בניה: 20009758
 רישוי זמין: 2603902589
 כתובת: רחוב ירדן 6
 מבקש: יגיל (רוזה) ורדה טודרוס
 גוש וחלקה: גוש: 4586 חלקה: 341 מגרש: 163
 תוכניות חלות: זמ/במ/576, זמ/500, זמ/6/500, זמ/500
 שטח מגרש: 599.00 מ"ר
 שימושים: מגורים
 שטח עיקרי: 359.48 מ"ר שטח שירות: 34.76 מ"ר יח"ד: 2
 תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בן 2 יח"ד על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד בקיר משותף.
 כל יח"ד כוללת 2 קומות, ממ"דים, חניות לא מקורות, וגדרות.

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

פרוט הפרסום:

- הגדלת פרגולה מ 18.00 מ"ר המותרים ל 37.01 מ"ר.
- ביטול חניה מקורה ע"פי תב"ע.
- ביטול גג רעפים המחויב על פי תב"ע ובניית גג בטון המקום.
- הגדלת תכסית מ 30.00% המותרים ל 34.25% המהווים 25.51 מ"ר.
- העברת 60.00 מ"ר שטח עיקרי מעליית גג שלא נבנית לקומות התחתונות. מתוכם 25.51 מ"ר לקומת קרקע ו 34.49 מ"ר לקומה א'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	359.48					
	ממ"ד			25.00			
	בליטות			9.76			
	מרפסות לא מקורות					10.58	
	פרגולה					37.01	
	סה"כ	359.48		34.76		47.59	

תאריך: 29/04/2021
ת. עברי: י"ז באייר תשפ"א
מס' עמוד: 2
בקשה מקוונת עם הקלות: 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

הערות בדיקה

תאריך: 20/04/2021

תיאור הבקשה:

בית מגורים חדש בן 2 יח"ד על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד בקיר משותף.
כל יח"ד כוללת 2 קומות, ממ"דים, חניות לא מקורות, וגדרות.

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

שטח מגרש מבוקש - 599 מ"ר
שטח עיקרי מותר 50% שהם 299.50 מ"ר - מבוקש 359.48 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח 60 מ"ר מעליית הגג שאינה נבנת לקומות התחתונות.
שטח שירות - מבוקש 9.76 מ"ר עבור בליטות
תכנית מותרת 30% שהם 179.70 מ"ר - מבוקש 205.21 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת תכנית.
פרגולה ניתן עד 18 מ"ר ל-2 יח"ד - מבוקש 37.01 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה להגדלת פרגולה.
תרשם הערה בטאבו - לא ניתן לבנות עליית גג, 60 מ"ר נויודו במסגרת הקלה לקומת הקרקע ולקומה א' עבור 2 יח"ד.
יש להפריד את שטחי יח"ד המבוקשות בטבלת השטחים - כל יח"ד במבוקשת בנפרד (יח"ד א + יח"ד ב)

* לא התקבלה התנגדות לבקשה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי בגוש 4586 חלקה 341
הבקשה כוללת הקלות של הגדלת תכנית, ניוד שטחים מעליית הגג לקומות נמוכות יותר, הגבהת גובה המרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף והתקנת שירותים במרתף
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 לתיקונים מהנדס הועדה.
תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על העדר אפשרות לבנות חדר בגג או עליית גג שכן הזכויות נויודו לטובת קומות נמוכות יותר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

מידע/ית

- תשלום פיקדון אגרות בניה
- הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
- 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.

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה

מידע/ית

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הועדה/רשות רישוי
- נספח מיגון מאושר (קובץ signed סגור)
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס

תאריך : 29/04/2021
 ת. עברי : י"ז באייר תשפ"א
 מס' עמוד : 3
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- אישור תאגיד המים תמר ע"ג תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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
- 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

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 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
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- אישור העדר חבות השבחה

תאריך : 29/04/2021
ת. עברי : י"ז באייר תשפ"א
מס' עמוד : 4
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201339\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

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.

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים
לתכנון ולבניה גדרה