

תאריך : 27/05/2021
 ת. עברי : ט"ז בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד
 כמוס ארז משה
 הזורעים 14
 שדמה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20191020\5
בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021

תיק בניה: 20007128
 רישוי זמין: 9193556559
 כתובת: דונה גרציה נשיא 70
 גוש וחלקה: גוש: 80050 חלקה: 49 מגרש: 55
 תוכניות חלות: זמ/589
 שטח מגרש: 565.00 מ"ר
 שימושים: מגורים
 תאור הבקשה: בנייה חדשה
 שטח עיקרי: 436.98 מ"ר שטח שירות: 134.90 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
18/01/2020	19/12/2019	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין צידי דרום מערבי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי 3% מ 5 מ"ר ל 4.85 המהווים 15 ס"מ
- הקלה בשינוי מיקום חנייה מחנייה צמודה לחנייה טורית
- שינוי בגובה מרתף מ 2.2 מ' ל 2.4 מ'
- ניוד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א'
- ניוד שטח שירות חנייה למרתף
- הקלה במפלס 0.00 ב 50 ס"מ מגובה אבסלוטי מ 58.80 ל 58.30

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	218.49					
1.00	בליטות			6.44			
1.00	אחסנה			5.99			
1.00	ממ"ד			12.50			
1.00	אחר			2.54			
1.00	מרתף			39.98			
1.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
2.00	מגורים יחי 2	218.49					

תאריך: 27/05/2021
 ת. עברי: ט"ז בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד: 2
 בקשה מקוונת עם הקלות: 201910205

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

2.00	בליטות				6.44		
2.00	אחסנה				5.99		
2.00	ממ"ד				12.50		
2.00	אחר				2.54		
2.00	מרתף				39.98		
2.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
	סה"כ		436.98		134.90		103.48

הערות בדיקה

תאריך: 19/05/2021

תיאור:

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות.

תכנית החלה - זמ/589 מגורים א'

שטח המגרש המבוקש - 565 מ"ר

שטח עיקרי מותר $2 \times 170 = 340$ מ"ר - מבוקש $2 \times 169.97 = 339.97$ מ"ר - תואם.

שטח עליית גג מותר $2 \times 50 = 100$ מ"ר - מבוקש $2 \times 48.52 = 97.04$ מ"ר - תואם.

שטח שירות כללי מותר $2 \times 15 = 30$ מ"ר - מבוקש $2 \times 29.94 = 59.88$ מ"ר - תואם.

מרתף שטח שירות מתחת לקרקע מותר $2 \times 40 = 80$ מ"ר - מבוקש $2 \times 39.98 = 79.96$ מ"ר - תואם.

תכסית מותרת - 45% שהם 254.25 מ"ר - מבוקש 234.46 מ"ר - תואם.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית החלה על הקרקע.

מבוקש הנמכת מפלס 0.00 ב 0.50 מטר - תואם לתכנית החלה

* לא התקבלה התנגדות לבקשה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים הכולל 2 יח"ד. בגוש 80050 חלקה 49

הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי דרומי וצידי צפוני, הקלה בקו בניין אחורי, שינוי בגובה המרתף, ושינוי מפלס ה-00 של המגרש

יצוין כי פורסמו הקלות לשינוי מיקום חניה, ניווד שטחים מעליית הגג וניוד שטחים מהחניה למרתף - אך אלו בוטלו.

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 (למעט ההקלות שבוטלו) ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה.

ביחס להקלה בשינוי המפלס הכניסה למגרש תתבצע בחינה נוספת של מהנדס הועדה ואם הוא יאשר כי אין בהקלה פגיעה ביחס לניקוז המגרש והביוב היא תאושר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- 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.

תאריך : 27/05/2021
ת. עברי : ט"ז בסיוון תשפ"א
מס' עמוד : 3
בקשה מקוונת עם הקלות : 201910205

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בהעדר מענו של בעל זכות מקרקעין תצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 36(ד).

- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- אישור חברת חשמל למיקום ותכנון חדר שנאים - לפי בקשת העורך
- נספח תברואה חתום ע"י יועץ תברואה של מגיש הבקשה לאחר ביצוע תיאום עם מח' תפעול
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה

תנאים לשלב בקרת תכן - 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 תמר / אגודת באר ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- התייחסות מהנדס המועצה להקלה בשינוי מפלס 0.00 מ 58.80 ל 58.30

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- 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
- אישור פקיד היערויות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- תיאום טכני עם חברת חשמל

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך :

27/05/2021

ת. עברי :

ט"ז בסיוון תשפ"א

מס' עמוד :

4

בקשה מקוונת עם הקלות : 20191020\5

- 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
- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת מורשה נגישות
- 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 איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על קרינה
- אישור העדר חבות השבחה

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 : 27/05/2021
 ת. עברי : ט"ז בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד
 אברהם אמיר
 הזרעים 14
 שדמה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20191020\5
בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021

תיק בניה: 20007128
 רישוי זמין: 9193556559
 כתובת: דונה גרציה נשיא 70
 גוש וחלקה: גוש: 80050 חלקה: 49 מגרש: 55
 תוכניות חלות: זמ/589
 שטח מגרש: 565.00 מ"ר
 שימושים: מגורים
 תאור הבקשה: בנייה חדשה
 שטח עיקרי: 436.98 מ"ר שטח שירות: 134.90 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
18/01/2020	19/12/2019	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין צידי דרום מערבי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי 3% מ 5 מ"ר ל 4.85 המהווים 15 ס"מ
- הקלה בשינוי מיקום חנייה מחנייה צמודה לחנייה טורית
- שינוי בגובה מרתף מ 2.2 מ' ל 2.4 מ'
- ניוד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א'
- ניוד שטח שירות חנייה למרתף
- הקלה במפלס 0.00 ב 50 ס"מ מגובה אבסלוטי מ 58.80 ל 58.30

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	218.49					
1.00	בליטות			6.44			
1.00	אחסנה			5.99			
1.00	ממ"ד			12.50			
1.00	אחר			2.54			
1.00	מרתף			39.98			
1.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
2.00	מגורים יחי 2	218.49					

תאריך: 27/05/2021
 ת. עברי: ט"ז בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד: 2
 בקשה מקוונת עם הקלות: 201910205

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

2.00	בליטות				6.44		
2.00	אחסנה				5.99		
2.00	ממ"ד				12.50		
2.00	אחר				2.54		
2.00	מרתף				39.98		
2.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
	סה"כ		436.98		134.90	103.48	

הערות בדיקה

תאריך: 19/05/2021

תיאור:

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות.

תכנית החלה - זמ/589 מגורים א'

שטח המגרש המבוקש - 565 מ"ר

שטח עיקרי מותר $2 \times 170 = 340$ מ"ר - מבוקש $2 \times 169.97 = 339.97$ מ"ר - תואם.

שטח עליית גג מותר $2 \times 50 = 100$ מ"ר - מבוקש $2 \times 48.52 = 97.04$ מ"ר - תואם.

שטח שירות כללי מותר $2 \times 15 = 30$ מ"ר - מבוקש $2 \times 29.94 = 59.88$ מ"ר - תואם.

מרתף שטח שירות מתחת לקרקע מותר $2 \times 40 = 80$ מ"ר - מבוקש $2 \times 39.98 = 79.96$ מ"ר - תואם.

תכסית מותרת - 45% שהם 254.25 מ"ר - מבוקש 234.46 מ"ר - תואם.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית החלה על הקרקע.

מבוקש הנמכת מפלס 0.00 ב 0.50 מטר - תואם לתכנית החלה

* לא התקבלה התנגדות לבקשה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים הכולל 2 יח"ד. בגוש 80050 חלקה 49

הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי דרומי וצידי צפוני, הקלה בקו בניין אחורי, שינוי בגובה המרתף, ושינוי מפלס ה-00 של המגרש

יצוין כי פורסמו הקלות לשינוי מיקום חניה, ניוד שטחים מעליית הגג וניוד שטחים מהחניה למרתף - אך אלו בוטלו.

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 (למעט ההקלות שבוטלו) ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה.

ביחס להקלה בשינוי המפלס הכניסה למגרש תתבצע בחינה נוספת של מהנדס הועדה ואם הוא יאשר כי אין בהקלה פגיעה ביחס לניקוז המגרש והביוב היא תאושר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- 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.

תאריך : 27/05/2021
ת. עברי : ט"ז בסיוון תשפ"א
מס' עמוד : 3
בקשה מקוונת עם הקלות : 20191020\5

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בהעדר מענו של בעל זכות מקרקעין תצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 36(ד).

- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- אישור חברת חשמל למיקום ותכנון חדר שנאים - לפי בקשת העורך
- נספח תברואה חתום ע"י יועץ תברואה של מגיש הבקשה לאחר ביצוע תיאום עם מח' תפעול
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה

תנאים לשלב בקרת תכן - 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 תמר / אגודת באר ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- התייחסות מהנדס המועצה להקלה בשינוי מפלס 0.00 מ 58.80 ל 58.30

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- 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
- אישור פקיד היערויות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- תיאום טכני עם חברת חשמל

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך :

27/05/2021

ת. עברי :

ט"ז בסיוון תשפ"א

מס' עמוד :

4

בקשה מקוונת עם הקלות : 20191020\5

- 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
- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת מורשה נגישות
- 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 איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על קרינה
- אישור העדר חבות השבחה

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: 27/05/2021
ת. עברי: ט"ז בסיוון תשפ"א
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 10

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

יהודית לאורה גורביץ

הבילויים 12

גדרה

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20191020\5
בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021

תיק בניה: 20007128

רישוי זמין: 9193556559

כתובת: דונה גרציה נשיא 70

מבקש: אברהם אמיר

כמוס ארז משה

גוש וחלקה: גוש: 80050 חלקה: 49 מגרש: 55

תוכניות חלות: זמ/589

שטח מגרש: 565.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 436.98 מ"ר שטח שירות: 134.90 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	19/12/2019	18/01/2020

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין צידי דרום מערבי 10% מ 3 מ"ר ל 2.7 המהווים 30 ס"מ
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי 3% מ 5 מ"ר ל 4.85 המהווים 15 ס"מ
- הקלה בשינוי מיקום חנייה מחנייה צמודה לחנייה טורית
- שינוי בגובה מרתף מ 2.2 מ' ל 2.4 מ'
- ניוד שטח עיקרי מעליית גג לקומה א'
- ניוד שטח שירות חנייה למרתף
- הקלה במפלס 0.00 ב 50 ס"מ מגובה אבסלוטי מ 58.80 ל 58.30

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1.00	מגורים יחי 1		218.49				
1.00	בליטות			6.44			
1.00	אחסנה			5.99			
1.00	ממ"ד			12.50			
1.00	אחר			2.54			

תאריך: 27/05/2021
 ת. עברי: ט"ז בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד: 2
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20191020\5

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

1.00	מרתף			39.98			
1.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
2.00	מגורים יחי 2		218.49				
2.00	בליטות			6.44			
2.00	אחסנה			5.99			
2.00	ממ"ד			12.50			
2.00	אחר			2.54			
2.00	מרתף			39.98			
2.00	מרפסות לא מקורות					51.74	
	סה"כ		436.98		134.90	103.48	

הערות בדיקה

תאריך: 19/05/2021

תיאור:

בית מגורים הכולל 2 יח"ד עם מרתף, עליית גג, גדרות וחניות לא מקורות.

תכנית החלה - זמ/589 מגורים א'

שטח המגרש המבוקש - 565 מ"ר

שטח עיקרי מותר $170 \times 2 = 340$ מ"ר - מבוקש $2 \times 169.97 = 339.97$ מ"ר - תואם.

שטח עליית גג מותר $50 \times 2 = 100$ מ"ר - מבוקש $2 \times 48.52 = 97.04$ מ"ר - תואם.

שטח שירות כללי מותר $15 \times 2 = 30$ מ"ר - מבוקש 29.94 מ"ר עבור 2 יח"ד - תואם.

מרתף שטח שירות מתחת לקרקע מותר $40 \times 2 = 80$ מ"ר - מבוקש $2 \times 39.98 = 79.96$ מ"ר - תואם.

תכסית מותרת - 45% שהם 254.25 מ"ר - מבוקש 234.46 מ"ר - תואם.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית החלה על הקרקע.

מבוקש הנמכת מפלס 0.00 ב 0.50 מטר - תואם לתכנית החלה

* לא התקבלה התנגדות לבקשה

החלטות

בקשה להקמת בית מגורים הכולל 2 יח"ד. בגוש 80050 חלקה 49

הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי דרומי וצידי צפוני, הקלה בקו בניין אחורי, שינוי בגובה המרתף, ושינוי מפלס ה-00 של המגרש

יצויין כי פורסמו הקלות לשינוי מיקום חניה, ניווד שטחים מעליית הגג וניווד שטחים מהחניה למרתף - אך אלו בוטלו.

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 (למעט ההקלות שבוטלו) ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה.

ביחס להקלה בשינוי המפלס הכניסה למגרש תבצע בחינה נוספת של מהנדס הועדה ואם הוא יאשר כי אין בהקלה פגיעה ביחס לניקוז המגרש והביוב היא תאושר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך :

27/05/2021

ת. עברי :

ט"ז בסיוון תשפ"א

מס' עמוד :

3

בקשה מקוונת עם הקלות : 20191020\5

- 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 תצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי כאמור בתקנה 36(ד).
- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- אישור חברת חשמל למיקום ותכנון חדר שנאים - לפי בקשת העורך
- נספח תברואה חתום ע"י יועץ תברואה של מגיש הבקשה לאחר ביצוע תיאום עם מח' תפעול
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה

תנאים לשלב בקרת תכן - 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 תמר / אגודת באר ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- 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 שינויים
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה
- התייחסות מהנדס המועצה להקלה בשינוי מפלס 0.00 מ 58.80 ל 58.30

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- 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
- אישור פקיד היערויות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- תיאום טכני עם חברת חשמל

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך :

27/05/2021

ת. עברי :

ט"ז בסיוון תשפ"א

מס' עמוד :

4

בקשה מקוונת עם הקלות : 20191020\5

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
- 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
- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- הצהרת מורשה נגישות
- 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 איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על קרינה
- אישור העדר חבות השבחה

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