



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27/05/2021

ת. עברי: ט"ז בסיוון תשפ"א

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 2021006

בתאריך: 27/05/2021 ט"ז בסיוון תשפ"א שעה 08:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|-------------|
| - יו"ר הועדה | יוסי ברודני |
| - מ"מ יו"ר הועדה | בני סומך |
| - חבר ועדה | משה מרר |
| - חבר ועדה | הרצל ארביב |
| - חבר ועדה | עדי גרוס |
| - חברת ועדה | שלומית מנטל |

נציגים:

- | | |
|----------------------|---------------|
| - נציג בעל דעה מיעצת | גבעתי בן יוסף |
| - נציג משרד האוצר | שני ברדה |

סגל:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - מהנדסת העיר | אדרי רחל ברגר |
| - מנהלת מחלקת רישוי בניה | חלי הרשקוביץ |
| - מנהלת מח' תכנון | אדרי שלומית טייב |
| - מזכירת הוועדה | סיגלית שוקרון |
| - יועמ"ש עיריית גבעת שמואל | עו"ד אילנה תמם |
| - יועצת משפטית לועדה | עו"ד אילנה בראף-שניר |
| - מבקר העירייה | דוד שרוני |

מוזמנים:

- | | |
|---|----------------|
| - | אפרת ודב ארבל |
| - | שי ודליה אליאש |
| - | עו"ד ברק קינן |

מתנגדים:

- | | |
|---|-----------|
| - | חמדה ילוב |
|---|-----------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|----------|
| - חברת ועדה | רונית לב |
|-------------|----------|

נציגים:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - נציג שר הבריאות | איילת רדזינר |
| - נציג שר השיכון | בני חיים |
| - נציג המשרד לבטחון פנים | טרם מונה |
| - נציגת המשרד להגנת הסביבה | ורד אדרי |
| - נציג משרד התחבורה | טופז פלד |
| - נציג כיבוי אש | עדי שמר |
| - מינהל מקרקעי ישראל | דוד אמגדי |



עיריית גבעתיים שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	דרור בחור	- מנהל מחלקת פיקוח בניה
	עו"ד מירב קנזי-נאמן	- יועצת משפטית לוועדה
מוזמנים:	עו"ד יעל אודסקי	-
מתנגדים:	מלכה ואורלי דבח	-



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

1. אושר פרוטוקול מספר 2021005 מתאריך 29/04/21. התקיימה פרונטלית.
2. דיון בסעיפי ישיבה.

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	427-0702084 דיון בהתנגדויות	הרימון 10 - שינוי לתכנית מומ/מק/3072/ב/5.	גוש: 6191 מחלקה: 55 עד חלקה: 55	דליה אליאש קיימת התנגדות	הרימון 10 , שכונה:	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	427-0554766 כללי	התחדשות עירונית רח' הפלמ"ח 10-12 - שינוי לממ/853	גוש: 6189 מחלקה: 640 עד חלקה: 640	רון דוידוף	, שכונה:	7
3	בקשות מקוונות כולל הקלות	20200731 אישור בקשה	בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד, תוספת למבנה קיים	גוש: 6189 חלקה: 624 מגרש: 2842_6189	ביתן יהושע	רחוב ברנשטין כהן 2, פינת רחוב הפלמ"ח 9, רחוב	9
4	בקשות מקוונות כולל הקלות	20200631 אישור בקשה	בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד, הריסה	גוש: 6189 חלקה: 548 מגרש: 548_6189	יוסף זיאת קיימת התנגדות	רחוב בר אילן 13, רחוב בר אילן 15	12
5	בקשות מקוונות כולל הקלות	20210201 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 6185 חלקה: 280 מגרש: 280_6185	אלון משה דיין	הרצוג 19, הרצוג 21	16



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 427-0702084
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 27/05/2021	

שם התכנית: הרימון 10 - שינוי לתכנית ממ/מק/3072/ב/5.

סוג סעיף: דיון בהתנגדויות

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 8,504.00 מ"ר (8.504 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/מק/3072/ב/5	שינוי
ממ/במ/3072/א	כפיפות
ממ/במ/3072/ב	כפיפות
תמא/2/4	כפיפות
ממ/950	כפיפות
ממ/3072/ב/2	כפיפות
ממ/10002	כפיפות
ממ/במ/3072	כפיפות
ממ/מק/3072/ב/1	כפיפות
ממ/3180	כפיפות

בעלי ענין

מודד

תאופיק גבארה

חגי כבפי

יוזם

אפרת ארבל

שי אליאש

דליה אליאש

דב ארבל

בעלים

אפרת ארבל

שי אליאש

דליה אליאש

דב ארבל

מגיש

אפרת ארבל

שי אליאש

דליה אליאש

דב ארבל

מיקום התכנית: הרימון 10, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6191	לא	55	55	כן



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המסך תוכנית: 427-0702034

6191	לא	56	56	לא
------	----	----	----	----

גרסת תשריט התכנית: 9

גרסת הוראות התכנית: 15

מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים לשתי דירות קיימות בקומת קרקע בבניין מגורים קיים.

סוג נתון	מצב מאושר	שינוי למצב קיים	ערך	מצב מוצע ומאושר
מגורים (מ"ר)	7395.00		7485.00	

מתנגדים

- חמדה ילון

- מלכה ואורלי דבח

החלטות

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

דירות הגן יוכלו להתרחב לשטח הגינה בתחום הקורות כמבוקש אך יידרש להוסיף לתקנון התכנית (סעי' 4.1.2 ב') את ההוראה הבאה-

1. גג תוספת הבניה יפותח כחזית חמישית הכוללת צמחיה וטיפול נופי. כמו-כן יובטח טיפול להרחקת היונים.
2. גג התוספת ייבנה מבטון.
3. היתר הבניה יכלול פרט לתכנון הגג ועיצוב החזית החמישית.

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2 תכנית מפורטת: 427-0554766

קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 27/05/2021

שם התכנית: התחדשות עירונית רח' הפלמ"ח 10-12 - שינוי לממ/853 ו-ממ/3005

סוג סעיף: כללי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,376.00 מ"ר (2.376 דונם)

מספר תכנית	יחיד
ממ/950	כפיפות
ממ/3005	כפיפות
ממ/3180	כפיפות
427-0419887	כפיפות
ממ/853	החלפה

בעלי עניין

מודד

עבדללה אלזיר

יוזם

רון דוידוף וחברת הפלמ"ח 10-12

רון דוידוף

בעלים

עיריית גבעת שמואל

ועדה מקומית גבעת שמואל

רועי ברזילי

זיו גרומן

מגיש

רון דוידוף וחברת הפלמ"ח 10-12

ועדה מקומית גבעת שמואל

רון דוידוף

יועץ סביבתי

אלדד שרונ

יועץ תשתיות

אהרון בוזיקר

מיקום התכנית: שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בחלוקה	מחלקה	עד חלקה	בחלוקה
6189	לא	640	640	640	כן
6189	לא	641	641	641	כן
6189	לא	652	652	652	לא
6189	לא	800	800	800	לא



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: 427-0554768

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2114	2114		ממ/ 3005

גרסת תשריט התכנית: 26

גרסת הוראות התכנית: 49

מטרת התכנית

- קביעת מתחם להתחדשות עירונית ולשיפור חזות פני העיר ברחוב הפלמ"ח על ידי פינוי והריסה של 20 יח"ד ובניית 68 יח"ד בשלושה בניינים בני תשע קומות, ותוספת זכויות בהתאם.
- א. שינוי ייעוד שטח משביל למגורים.
ב. שינוי ייעוד שטח ממגורים לשצ"פ ליצירת כיכר עירונית בצומת הרחובות פלמ"ח ובן גוריון.
ג. שינוי ייעוד שטח ממגורים לדרך לצורך הרחבת זכות הדרך.
ד. שינוי ייעוד אזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
- קביעת קווי בנין למתחם
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

סוג נתון	מצב מאושר	שינוי למצב קיים	ערך	מצב מוצע ומאושר
מגורים (יח"ד)	20.00		68.00	
מגורים (מ"ר)	1412.00		5737.40	

החלטות

לאשר את הבקשה להארכת המועד להתנגדויות בעשרים ימים, עד לתאריך ה-12.7.2021.

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020073\1	תיק בניין: 940055400
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 27/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

ביתן יהושע

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

עורך

פרץ אייל

כתובת הבניה: רחוב ברנשטין כהן 2, פינת רחוב הפלמח 9, רחוב ברנשטין כהן 4

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 624 מגרש: 2842_6189

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: ממ/3005, ממ/210004, ממ/10008, ממ/10006, ממ/950, ממ/10005, ממ/10001, ממ/853

יעוד: אזור מגורים ב' שטח מגרש: 606.00 מ"ר

שימושים: בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

פרוט הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע, ותוספת ממ"ד.

הקלות:

קו בנין קידמי 1.00 מ' במקום 3.0 מ' עבור תוספת ממ"ד.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה		18/01/2021	11/03/2021

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	58.00	52.82	24.50			
	סה"כ	58.00	52.82	24.50			

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור תוספת חדר בצד במזרחי מותנה בהחלפת גג, יש לצרף פרט של הגג לבקשה להיתר ולהבטיח סיומת המסתיירה את שולי הגג ומערכות טכניות ככל שיתוכננו על הגג.
2. תנאי למתן היתר בניה פירוק אסבסט- בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס והריסת מחסנים לאישור המפקח.
3. אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
4. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

תאריך השלמה סטטוס

הגשת תצהיר עורך הבקשה כי התכניות הינן בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, 13/04/2021	הושלם
התקנים וסידורי הכבאות הנדרשים.	
חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"ג התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על 07/04/2021	הושלם
פי תקנה 36 בי מחברת פרסום	
תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתימתו 13/04/2021	הושלם

גליון דרישות



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקומות כולל הקלות : 202007311

הושלם	13/04/2021	רישיון מתכנן השלד
הושלם	13/04/2021	מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	07/04/2021	הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	13/04/2021	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
הושלם	13/04/2021	נספח התנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
לא הושלם		נספח תברואה
הושלם	07/04/2021	תכנית פיתוח
הושלם	07/04/2021	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
לא הושלם		תכנית צל לתוספת ממ"דים לכל יחיד במגרש
		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
		הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנ

אישור ר.מ.י.
נספח סניטרי
חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס
ערבות בנקאית לגמר ביצוע
אישור הג"א

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

הריסת מבנים חורגים מהיתר / שלא ניתן להכשיר את בנייתם בדיעבד
אישור פקיד היערוות (במידה וקיימים עצים לעקירה או העתקה) או תצהיר שמירה
על עצים קיימים במגרש ובגבולותיו
אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה
הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום.
(טופס 1א)
הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 2א) במקרה שלא מונה בדף
ראשון בתכנית הגשה.
הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס 3א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית
ההגשה.
אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס 4א)
אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז,
אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)
טופס הצהרה על כמות פסולת
הצבת מכולה לפינוי פסולת בתאום עם מחלקת הפיקוח העירוני
הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון (גדר אסכורית בגובה 2
מ') יש לצרף פרט גדר (טופס 5א)
אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר
תצהיר שמירה על עצים קיימים במגרש וגבולותיו במהלך הבניה
בקשה לאישור תחילת עבודות
הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים
ולתחתימם בהתאם)
הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים
ולתחתימם בהתאם)
הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או עבודה
טופס הודעה ושליחה למשרד העבודה למינוי מנהל עבודה
ביקורת מפקח לאישור גידור ושילוט (שלטי אזהרה ושלט המציין את פרטי הקבלן
ורישיונו - יאושר בוועדת שילוט מול אדריכלית העיר)
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם



עיריית גבעתיים שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות: 202007311

הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין

תנאים למהלך הביצוע

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה- גמר בנייה. (טופס 5)

דיווח על גמר הקמת השלד- לתוספת ממ"ד

כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

במידה ותידרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

הבניה תעשה תוך שמירה על יציבות יחידת הדיור הצמודה, כל נזק שיגרם, באם יגרם יהיה באחריות המבקש

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

דיווח אחראי משנה על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה

תנאים לתעודת גמר

בקשה לתעודת גמר

תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקת מתקני גז 5. בדיקות טיח ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון בממ"ד

תצהיר של האחראי לביצוע השלד – תוספת רביעית טופס (א20) – לתוספת ממ"ד אישור מחלקת גביה

תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.

קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 4	בקשות מקוונות כולל הקלות: 2020063\1	תיק בניין: 940114000
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 27/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

יוסף זיאת

בת שבע זיאת

בעל הנכס

יוסף זיאת

בת שבע זיאת

עורך

רון בת שבע

מתנגדים

- אזולאי מלכה

- גרבי אליהו ומלכה

כתובת הבניה: רחוב בר אילן 13, רחוב בר אילן 15

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 548 מגרש: 548_6189

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: 853/ממ

יעוד: אזור מגורים ב' שטח מגרש: 548.00 מ"ר

שימושים: בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד תאור הבקשה: הריסה

פרוט הבקשה

הריסת מבנה קיים וגדרות ובניית בית מגורים בן 2 יח"ד, הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחדרים על הגג, פרגולות, מעלית, חניות וגדרות. מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד מישנית.

הקלות

1. תוספת שטח של 6%.
2. תוספת שטח 2.5% בגין תוספת קומה.
3. תוספת 5% בשטחי שרות בגין הנגשה.
4. הגדלת תכנית קרקע.
5. הגדלת שטח מרתף בגין הגדלת תכנית קרקע.
6. קו בנין צידי 2.70 מ' במקום 3.0 מ'.
7. קו בנין אחורי 4.50 מ' במקום 5.0 מ'.
8. גובה מרתף 2.70 מ' במקום 2.20 מ' (עפ"י הבקשה).
9. גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.
10. גובה חדרים על הגג 3.00 מ' במקום 2.50 מ' (עפ"י הבקשה).
11. הוספת יח"ד משנית במרתף על פי מסמך המדיניות במרתף מיום 29.01.2020.
12. תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה		19/11/2020	01/01/2021

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף	45.58		53.62			

עיריית גבעתיים שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות : 20200631

המשך שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	78.96		16.11			
1.00	מגורים	86.50		22.36			
2.00	מגורים	62.56		3.68		56.10	
	סה"כ	273.60		95.77		56.10	

החלטות

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי:

לעניין הטענה בנושא החניית הטריות - לקבל את ההתנגדות, פתרון זה אינו ראוי ומונע מעבר תקני לכניסה לדירות בקומת הקרקע. כמו כן, ניכר כי הרחוב צר ודל בחניות והתשתיות אינן מאפשרות תוספת יחיד ולכן יחיד משנית במרתף אינה מאושרת.

לגבי יתר הטענות - לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. זכויות הבניה חורגות ומהוות סטייה ניכרת - אין הדבר נכון מדובר בהקלות שניתן לאשרן ע"פ חוק ואין מהוות סטייה ניכרת לתכנית.
2. הריסת חלק מקיר משותף - המבקש בונה קלונסאות בשטחו על מנת לשמור גם על הקיר המשותף בין השכנים
3. פגיעה בפרטיות - הטענה אינה נכונה מאחר והמבקש אינו מתכנן חלונות לכיוון בית המתנגד ובמפרסות יבנה קיר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
4. חסימת שמש - מדובר בבניה בגובה של עד 10 מ' כפי שמופיע בתב"ע, בית השכן המתנגד מגיע לגובה של כ- 9.00 מ'
5. עבודות ביוב ומים אשר ידרשו חפירות במגרש המתנגד ומחייבות תאום איתו - כל התאומים יעשו מול המבקש. כמו כן תאושר תכנית סניטרית אשר תנחה את המבקש למקום ההתחברות.

ההקלות הבאות לא מאושרות:

11. תוספת יחיד משנית במרתף על פי מסמך המדיניות במרתף מיום 29.01.2020 והוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ללא תוספת שטח.
 12. תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.
- אי לכך לא מאושרות מדרגות חיצוניות, גישה למרתף ותאפשר רק מתוך הבית בלבד

ולאשר את ההקלות הבאות ואת הבקשה בתנאים:

1. תוספת שטח של 6%.
2. תוספת שטח 2.5% בגין תוספת קומה.
3. תוספת 5% בשטחי שרות בגין הנגשה.
4. הגדלת תכסית קרקע.
5. הגדלת שטח מרתף בגין הגדלת תכסית קרקע.
6. קו בנין צידי 2.70 מ' במקום 3.0 מ'.
7. קו בנין אחורי 4.50 מ' במקום 5.0 מ'.
8. גובה מרתף 2.70 מ' במקום 2.20 מ' (עפ"י הבקשה)
9. גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.
10. גובה חדרים על הגג 3.00 מ' במקום 2.50 מ' (עפ"י הבקשה)
11. אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
12. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

תאריך השלמת סטטוס

הושלם	13/05/2021
הושלם	13/05/2021
הושלם	13/05/2021
הושלם	13/05/2021

גליון דרישות

אישור חברת החשמל
תיקון מפת מדידה בהתאם להנחיות המצורפות בתיק המידע ואישורה ע"י מחלקת מידע תכנוני (מידענית הועדה)
תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו.
רישיון מתכנן השלד



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקומות כולל הקלות: 202006311

הושלם	13/05/2021	הצגת חישוב שטחים	תכנית ראשית תכול: הצגת תמהיל דירות על פי שטח וקומה. הצגת חישוב שטחים
הושלם	13/05/2021		בנפרד לכל טיפוס דירה.
הושלם	13/05/2021		הוכחת בעלות על הנכס- נסח טאבו עדכני
הושלם	13/05/2021		צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
הושלם	13/05/2021		חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"ג התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
הושלם	13/05/2021		נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
הושלם	24/05/2021		אישור פקיד היערוות העירוני (במידה וקיימים עצים)
הושלם	13/05/2021		ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	13/05/2021		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
הושלם	13/05/2021		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
הושלם	13/05/2021		הערוות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית
הושלם	13/05/2021		חזיתות - לאישור אדריכלית העיר
הושלם	13/05/2021		הדמיה
הושלם	13/05/2021		הגשת תצהיר עורך הבקשה כי התכניות הינן בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, 13/05/2021
הושלם	24/05/2021		התקנים וסידורי הכבאות הנדרשים.
הושלם	13/05/2021		אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינן במתחם
הושלם	13/05/2021		תכנית פיתוח
הושלם	13/05/2021		הריסת מבנים חורגים מהיתר / שלא ניתן להכשיר את בנייתם בדיעבד

תנאים לשלב בקרת תכנ

לא הושלם	נספח סניטרי
לא הושלם	חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת מהנדס
לא הושלם	אישור הג"א

תנאים לתחילת עבודות

לא הושלם	רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
לא הושלם	הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס 1א)
לא הושלם	הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 2א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.
לא הושלם	הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס 3א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.
לא הושלם	אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס 4א)
לא הושלם	אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)
לא הושלם	טופס הצהרה על כמות פסולת
לא הושלם	אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה
לא הושלם	אישור ביצוע הפקעה על ידי ועדה מקומית
לא הושלם	הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון. יש לצרף פרט גדר (טופס 5א) הנחיות מיוחדות בהתאם לבקשה (גובה גדר מעל 2 מ', גדר דקורטיבית וכיוצ"ב).
לא הושלם	אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר
לא הושלם	תכנית התארגנות אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים (התכנית תתוכנן על פי מסמך 'הנחיות לעריכת תכנית התארגנות אתר')
לא הושלם	בקשה לאישור תחילת עבודות
לא הושלם	הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים ולהחתים בהתאם)
לא הושלם	הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מס' יועצים ולהחתים בהתאם)

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 5	בקשות מקוונות כולל הקלות: 2021020\1	תיק בניין: 940054900
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 27/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

אלון משה דיין

אייץ 1 פתרונות בע"מ

בעל הנכס

אייץ 1 פתרונות בע"מ

עורך

רם בן דוד מיכל

כתובת הבניה: הרצוג 19, הרצוג 21

גוש וחלקה: גוש: 6185 חלקה: 280 מגרש: 6185_280, חלקה: 281, חלקה: 318

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: מ/מ/854/2

יעוד: אזור מגורים ב' שטח מגרש: 449.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

פרוט הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע, תוספת ממ"ד בהקלה מקו בניין, הריסת גדרות וסככות, ובנית גדר חדשה בהתאם לקו מגרש - בקשה בדיעבד.

הקלות

הקלה בקו בנין צידי דרומי מ- 3.00 מ ל- 2.80 מ'
הקלה בקו בנין אחורי מזרחי מ- 5.00 מ ל- 1.80 מ' עבור ממ"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הפקה	06/04/2021	28/05/2021

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		36.74	64.22	20.53			
	סה"כ	36.74	64.22	20.53			

החלטות

לאשר את ההקלות המבוקשות ואת הבקשה בתנאים:

- ביצוע הריסות לאישור המפקח לפני מתן היתר כולל פירוק גגות אסבסט.
- אישור בקרת תכן באמצעות אגף הנדסה.
- תשלום אגרות היטלים והשבחה.
- גגון של התניה יפזר ויגוש פרט מתוקן של גגון במסגרת היתר הבניה לגגון חדש לאישור מהנדסת הועדה.

תאריך השלמה סטטוס

13/05/2021 הושלם

גליון דרישות

מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקומות כולל הקלות: 202102011

הושלם	24/05/2021	הגשת תצהיר עורך הבקשה כי התכנית הינן בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, 202102011
הושלם	13/05/2021	התקנים וסידורי הכבאות הנדרשים.
הושלם	24/05/2021	תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו.
הושלם	13/05/2021	רישיון מתכנן השלד
הושלם	13/05/2021	תכנית ראשית תכול: הצגת תמהיל דירות על פי שטח וקומה. הצגת חישוב שטחים
הושלם	13/05/2021	בנפרד לכל טיפוס דירה.
הושלם	13/05/2021	הוכחת בעלות על הנכס- נסח טאבו עדכני
הושלם	13/05/2021	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
הושלם	19/05/2021	חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"י התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
הושלם	13/05/2021	נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
הושלם	24/05/2021	אישור פקיד היעורות העירוני (במידה וקיימים עצים)
הושלם	13/05/2021	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	13/05/2021	הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
הושלם	13/05/2021	הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
הושלם	13/05/2021	הערות טכניות ע"י התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית
הושלם	24/05/2021	אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינון במתחם
הושלם	13/05/2021	חזיתות - לאישור אדריכלית הועדה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ

אישור הג"א
חישובים סטטיים + סכמה+הצהרת מהנדס
נספח סניטרי
ערבות בנקאית לגמר ביצוע

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס 1א)
הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 2א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.
הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס 3א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.
אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס 4א)
אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)
טופס הצהרה על כמות פסולת
אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה
אישור ביצוע הפקעה על ידי ועדה מקומית
הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון. יש לצרף פרט גדר (טופס 5א) הנחיות מיוחדות בהתאם לבקשה (גובה גדר מעל 2 מ', גדר דקורטיבית וכיוצ"ב).
אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר
תכנית התארגנות אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים (התכנית תתוכנן על פי מסמך 'הנחיות לעריכת תכנית התארגנות אתר')
אישור ביצוע הפקעה בפועל (במגרשים בהם קיימת הפקעה)
בקשה לאישור תחילת עבודות
הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מסי יועצים ולהחתימם בהתאם)



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשות מקוונות כולל הקלות: 202102011

לא הושלם הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע (יש לשים לב אם יש מסי יועצים ולהחתימם בהתאם)
לא הושלם הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או עבודה
לא הושלם טופס הודעה ושליחה למשרד העבודה למינוי מנהל עבודה
לא הושלם ביקורת מפקח לאישור גידור ושילוט (שלטי אזהרה ושלט המציין את פרטי הקבלן ורישיונו – יאושר בוועדת שילוט מול אדריכלית העיר)
לא הושלם הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
לא הושלם הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

לא הושלם דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – סימון קווי בנין (טופס ב1).
לא הושלם הבניה תעשה תוך שמירה על יציבות יחידת דיור הצמודה, כל נזק שיגרם, באם יגרם, יהיה באחריות המבקש
לא הושלם דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – אישור מודד מוסמך (טופס ב2).
לא הושלם דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – גמר יסודות וגמר הקמת מקלט (טופס ב3).
לא הושלם דיווח על גמר הקמת השלד (טופס ב4).
לא הושלם דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – גמר בנייה. (טופס ב5)
לא הושלם כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.
לא הושלם במידה ותידרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.
לא הושלם דיווח אחראי לביקורת על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
לא הושלם דיווח אחראי משנה על הביצוע, עריכת ביקורת באתר בניה
לא הושלם בקשה לביצוע עבודות הבניה ע"פ ההיתר בשלבים

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

לא הושלם הצהרת קבלן רשום לביצוע בניה או עבודות
לא הושלם הצהרת עורך בקשה ראשי
לא הושלם הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים
לא הושלם הצהרת עורך משנה נוסף
לא הושלם תצהיר מתכנן שלד הבנין (טופס 9).
לא הושלם תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין (טופס 10).
לא הושלם תצהיר של האחראי לביצוע השלד – תוספת רביעית טופס (א20)
לא הושלם בקשה לאישור להספקת חשמל / מים / טלפון.
לא הושלם בקשה לתעודת גמר. (טופס ראה באתר הוועדה)
לא הושלם אישור תקינות מעליות לפני חיבור חשמל במידה וקיימת מעלית.
לא הושלם מפה מצבית מעודכנת עם ציון גובה סופי של הבניין, גדרות, פיתוח, גבהים+ תצהיר מודד.
לא הושלם תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקות מתקני גז 5. בדיקות טיח ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון.
לא הושלם טופס טיולים.
לא הושלם אישור מחלקת הגביה (טופס ראה באתר הוועדה)
לא הושלם תיאום ביקור מפקח מטעם הוועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.
לא הושלם קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.
לא הושלם התקנה מסי בית מואר על המבנה.
לא הושלם אישור יועץ חשמל במידה וקיים חדר גנרטור/מעלית.
לא הושלם אישור יועץ נגישות במבנה מעל 6 יחיד. אישור יועץ בטיחות לקבלת תעודת גמר וטופס 4