

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 1

לכבוד
מוזס שמואל
צוקרמן 10/א
גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20181338  
בישיבת רשות רישוי מספר 2019017 מתאריך 23/10/2019**

תיק בניה: 20003958  
רישוי זמין: 8093413218  
כתובת: צוקרמן 28 כניסה 2  
גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 111 מגרש: 5  
תוכניות חלות: זמ/518  
יעוד: אזור מגורים.  
שטח מגרש: 751.00 מ"ר  
שימושים: בית פרטי חד משפחתי  
תאור הבקשה: תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

לבית קיים בהיתר מספר 20010414 מבוקש:  
תכנית שינויים - שינוי מיקום חניות + פרגולות עץ מוצעות

**הערות בדיקה**

**תאריך: 22/10/2019**

תכנית שינויים למבנה הקיים בהיתר 20010414

יש להציג פרגולה החורגת עד ב 40% מקו בניין שהם עד 1.20 מטר  
הגדר בחזית חורגת בכ 20 ס"מ - הנ"ל מסומן להריסה

**תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו**

- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)
- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- קובץ מפת מדידה להיתר ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, חתום ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ DWF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016) או סימון מיקום שימוש חורג ע"ג היתר בניה קיים סרוק
- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להגיש קובץ PDF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- 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).
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34.
- פירוט שטחי הבניה הקיימים וההיתר הבניה המקורי הסרוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 2  
בקשה להיתר: 20181338

- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- אישור על פטור מפיקוד העורף או אישור על בניית ממ"ד במידה ומבקש פטור
- תשלום פקדון אגרות בניה
- צילום ת.ז של מבקש הבקשה
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של עורך הבקשה + תצהיר העורך.
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של מתכנן השלד + תצהיר מתכנן השלד
- תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
- הגשת פירוט הבקשה להקלה או שימוש חורג לפי סעיף 105 לתקנות חוק התכנון והבניה. לאחר קבלת נוסח
- פרסום ופיקדון על המגיש לפעול בהתאם לסעיף 106 לתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה-2016)
- 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.
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער לפי תקן חניה תקף.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978

#### **תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו**

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס תוך התייחסות לשימוש המבוקש
- נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור - פיקוד העורף
- אישור תאגיד המים ע"ג תכנית
- אישור כיבוי אש במקרה של בנייה מחומרים קלים או הצהרת עורך הבקשה על הכנת הבקשה בהתאם להנחיות כיבוי אש + נספח כיבוי ע"פ תקנות 18 לתקנות רישוי ובניה 2016
- בקרקע בבעלות רמ"י - יש לקבל אישור רמ"י במידה והתבקשו הקלות
- נספח אקוסטי לפי התכנית
- 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 ש
- 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
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה 5,000 ש"ח
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

#### **תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו**

- תכנית ארגון אתר חתום ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, יועץ בטיחות והקבלן המבצע, שתכלול: גידור האתר, שער כניסה, אישור רשות תמרור מקומית אם נדרש, שילוט אתר הבניה, מיקום מבנה עזר ומכולת אשפה
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן
- קובץ מדידה בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 3  
בקשה להיתר: 20181338

- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריכה)
- אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- תיאום טכני עם חברת חשמל

**תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר העבודה

**תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו**

- אישור ורישום תצ"ר בפועל בהתאם לתכנית
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות הנדרשות
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור פקע"ר במידה ונדרשת בניית ממ"ד
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- אישור בודק חשמל לעבודות חשמל/לוח חשמל מטעם המבקש
- תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניין להיתר (פיקוח עליון)
- אישור העדר חבות השבחה
- השלמת התחייבויות מול המועצה
- בריכות שחיה - תצהיר יועץ בטיחות על עמידת הבריכה בתקני בטיחות ותקנות והתאמה לנהלי הוועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 1  
מס' סעיף: 5

לכבוד

רז דהאן

מלר יוסף צבי 2

גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20181338  
בישיבת רשות רישוי מספר 2019017 מתאריך 23/10/2019**

תיק בנין: 20003958

רישוי זמין: 8093413218

כתובת: צוקרמן 28 כניסה 2

מבקש: מוזס שמואל

גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 111 מגרש: 5

תוכניות חלות: זמ/518

יעוד: אזור מגורים.

שטח מגרש: 751.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי חד משפחתי תאור הבקשה: תכנית שינויים

**מהות הבקשה**

לביית קיים בהיתר מספר 20010414 מבוקש:  
תכנית שינויים - שינוי מיקום חניות + פרגולות עץ מוצעות

**הערות בדיוק**

**תאריך: 22/10/2019**

תכנית שינויים למבנה הקיים בהיתר 20010414

יש להציג פרגולה החורגת עד ב 40% מקו בניין שהם עד 1.20 מטר  
הגדר בחזית חורגת בכ 20 ס"מ - הנ"ל מסומן להריסה

**תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו**

- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)

- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין

- קובץ מפת מדידה להיתר ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, חתום ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר

- קובץ DWF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016) או סימון מיקום שימוש חורג ע"ג היתר בניה קיים סרוק

- במקרה של בקשה להקלה/שימוש חורג יש להגיש קובץ PDF של התכנית הראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)

- 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).

- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 2  
בקשה להיתר: 20181338

- פירוט שטחי הבניה הקיימים וההיתר הבניה המקורי הסרוק.
- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- אישור על פטור מפיקוד העורף או אישור על בניית ממ"ד במידה ומבקש פטור
- תשלום פקדון אגרות בניה
- צילום ת.ז של מבקש הבקשה
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של עורך הבקשה + תצהיר העורך.
- צילום ת.ז + רישיון בתוקף של מתכנן השלד + תצהיר מתכנן השלד
- תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
- הגשת פירוט הבקשה להקלה או שימוש חורג לפי סעיף 105 לתקנות חוק התכנון והבניה. לאחר קבלת נוסח
- פרסום ופיקדון על המגיש לפעול בהתאם לסעיף 106 לתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה-2016)
- 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.
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער לפי תקן חניה תקף.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978

#### תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס תוך התייחסות לשימוש המבוקש
- נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור - פיקוד העורף
- אישור תאגיד המים ע"ג תכנית
- אישור כיבוי אש במקרה של בנייה מחומרים קלים או הצהרת עורך הבקשה על הכנת הבקשה בהתאם להנחיות כיבוי אש + נספח כיבוי ע"פ תקנות 18 לתקנות רישוי ובניה 2016
- בקרקע בבעלות רמ"י - יש לקבל אישור רמ"י במידה והתבקשו הקלות
- נספח אקוסטי לפי התכנית
- 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 ש
- 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
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה 5,000 ש"ח
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

#### תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- תכנית ארגון אתר חתום ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, יועץ בטיחות והקבלן המבצע, שתכלול: גידור האתר, שער כניסה, אישור רשות תמרור מקומית אם נדרש, שילוט אתר הבניה, מיקום מבנה עזר ומכולת אשפה
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה
- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן
- קובץ מדידה בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 3  
בקשה להיתר: 20181338

- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריכה)
- אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- תיאום טכני עם חברת חשמל

#### **תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר העבודה

#### **תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו**

- אישור ורישום תצ"ר בפועל בהתאם לתכנית
- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות הנדרשות
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור פקע"ר במידה ונדרשת בניית ממ"ד
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- אישור בודק חשמל לעבודות חשמל/לוח חשמל מטעם המבקש
- תצהיר עורך הבקשה על התאמת הבניין להיתר (פיקוח עליון)
- אישור העדר חבות השבחה
- השלמת התחייבויות מול המועצה
- בריכות שחיה - תצהיר יועץ בטיחות על עמידת הבריכה בתקני בטיחות ותקנות והתאמה לנהלי הוועדה