

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

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

לכבוד

מועצה מקומית גדרה

פינס גדרה 70700

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20170802  
בישיבת רשות רישוי מספר 2019017 מתאריך 23/10/2019**

תיק בנין: 20007041

רישוי זמין: 5887350470

כתובת: גדרה

גוש וחלקה: גוש: 4586 חלקה: 829 מגרש: צ-7-8

שימושים:

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת בית ספר הכולל 10 כיתות חינוך מיוחד, כיתות טיפול פרטני, אולם רב תכליתי, ממ"מים דו תכליתיים, חדרי מנהלה

**הערות בדיקה**

**תאריך: 22/10/2019**

מבוקש הקמת ביה"ס כולל 10 כיתות

יש לקבל התייחסות אדריכלית הוועדה לבקשה  
יש לקבל התייחסות מחלקת תפעול לנושא מיקום חצרות משק וכמות פחים  
יש לקבל התייחסות יועץ תנועה  
יש לקבל התייחסות יועץ נגישות

**החלטות**

**החלטה לאשר בתנאים לתיקון ערות בדיקת בודק התוכניות והשלמת בקרת התכן**

**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
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)
- 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 מפת מדידה להיתר חתום ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ של התכנית הראשית בפורמט DWF ו-PDF כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- 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 תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34, תכסית בניה ופתרון ניקוז (יכול להיות חלק מהתכנית הראשית)
- פירוט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות המבנה המבוקש.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 2  
בקשה להיתר: 20170802

- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
  - אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
  - במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
  - 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 שלד.
  - תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
  - הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
  - 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 כלל 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.
  - סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
  - תכנית/נספח בינוי מאושר ע"י הוועדה המקומית
  - הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
  - 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 ע"ג תכנית
  - אישור יועץ בטיחות
  - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - בקרת תכן
  - תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
  - אישור יועץ נגישות
  - 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

**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
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד + הצהרה

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
 ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
 מס' עמוד: 3  
 בקשה להיתר: 20170802

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- קובץ מזידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- לוח זמנים משוער לביצוע
- אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריקה)
- תיאום טכני עם חברת חשמל

#### **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 בפועל
- 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 מתכנן שלד
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות הממ"ד
- אישור מעבדה על תקינות מערכת גז
- אישור מעבדה על תקינות מערכת סולארית לפי ת"י 579
- אישור פיקוד העורף לתקינות ביצוע ממ"ד
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - תעודת גמר
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על הקרינה
- 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

#### **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: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשון תש"ף  
מס' עמוד: 4  
בקשה להיתר: 20170802

**קבלת קהל - בימים: א' בין השעות 16:00-18:30 בימי ה' בין השעות 08:30-12:00**  
**ימי ג' בין השעות 08:30 - 12:00 לאדריכלים בלבד ובתיאום מראש.**  
נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד  
כתובת הועדה: ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה גדרה

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 1  
מס' סעיף: 3

לכבוד

אריק אהרן שהם

מייטב 6

תל אביב - יפו 6789806

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20170802  
בישיבת רשות רישוי מספר 2019017 מתאריך 23/10/2019**

תיק בנין: 20007041

רישוי זמין: 5887350470

כתובת: גדרה

מבקש: מועצה מקומית גדרה

גוש וחלקה: גוש: 4586 חלקה: 829 מגרש: צ-7-8

שימושים: תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת בית ספר הכולל 10 כיתות חינוך מיוחד, כיתות טיפול פרטני, אולם רב תכליתי, ממ"מים דו תכליתיים, חדרי מנהלה

**הערות בדיקה**

תאריך: 22/10/2019

מבוקש הקמת ביה"ס כולל 10 כיתות

יש לקבל התייחסות אדריכלית הוועדה לבקשה  
יש לקבל התייחסות מחלקת תפעול לנושא מיקום חצרות משק וכמות פחים  
יש לקבל התייחסות יועץ תנועה  
יש לקבל התייחסות יועץ נגישות

**החלטות**

החלטה לאשר בתנאים לתיקון ערות בדיקת בודק התוכניות והשלמות בקרת התכנון

**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
- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- הצהרת בעל הזכות במקרקעין והמבקש כי כל אחד מהם מסכים לבקשת הבקשה להיתר בגרסה שהגיש עורך הבקשה (חתימה ע"ג גרמושקה)

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 מפת מדידה להיתר חתום ערוך בהתאם להנחיות מפ"י, ע"י מודד מוסמך ומעודכן לשנה אחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר
- קובץ של התכנית הראשית בפורמט DWF ו-PDF כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016)
- 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 תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34, תכנית בניה ופתרון ניקוז (יכול להיות חלק מהתכנית הראשית)

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
 ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
 מס' עמוד: 2  
 בקשה להיתר: 20170802

- פירוט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות המבנה המבוקש.
- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- במידה ומבוקשת גדר משותפת עם גבול מגרש שכן, יש להציג חתימת שכנים ע"ג הבקשה + התחייבות המבקש לחיפוי ו/או טיוח הגדר משני צידיה
- 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 שלד.
- תצהיר המבקש על מינוי בעלי המקצוע בבקשה להיתר
- הדמיות המבנה כחלק מהתכנית הראשית
- 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.
- סקר עצים חתום ע"י אגרונום - מעל 5 עצים בוגרים
- תכנית/נספח בינוי מאושר ע"י הוועדה המקומית
- הגשת תצ"ר לאישור הוועדה (לפי תכנית)
- 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 אישור 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 ע"ג תכנית
- אישור יועץ בטיחות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - בקרת תכן
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- אישור יועץ נגישות
- עורך הבקשה יגיש דוח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו שינויים לצורך קבלת אישור, תיאום או היועצות כאמור בתקנה 42 (ג) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016) או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים

#### **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



הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
 ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
 מס' עמוד: 3  
 בקשה להיתר: 20170802

- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד + הצהרה
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- קובץ מדידה הכולל את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך
- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע
- אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע
- לוח זמנים משוער לביצוע
- אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- חישוב עודפי חפירה + פתרון לפינוי עודפים (במידה וקיים מרתף/בריקה)
- תיאום טכני עם חברת חשמל

#### **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 בפועל
- 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 מתכנן שלד
- תצהיר קבלן רשום על ביצוע העבודות + רישיון הקבלן
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, אינסטלציה ואטימות הממ"ד
- אישור מעבדה על תקינות מערכת גז
- אישור מעבדה על תקינות מערכת סולארית לפי ת"י 579
- אישור פיקוד העורף לתקינות ביצוע ממ"ד
- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - תעודת גמר
- אישור תאגיד המים
- הצהרת עורכי בקשה משניים ככל שיש על התאמת הביצוע לדרישות ההיתר
- חדר שנאים - אישור היחידה הסביבתית על הקרינה
- 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

#### **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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 10/11/2019  
ת. עברי: י"ב בחשוון תש"ף  
מס' עמוד: 4  
בקשה להיתר: 20170802

**כתובת ועדת הערר: מוצקין 19 רמלה טל. 08-9216040**

**קבלת קהל - בימים: א' בין השעות 16:00-18:30 בימי ה' בין השעות 08:30-12:00  
ימי ג' בין השעות 08:30 - 12:00 לאדריכלים בלבד ובתיאום מראש.  
נא הקפד על הגעה במועדי קבלת קהל בלבד  
כתובת הועדה: ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)**

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה גדרה

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