

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 שלו יובל  
 הנקין מרדכי 1 דירה 7  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190953\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020**

תיק בניה: 20004942  
 רישוי זמין: 2470891002  
 כתובת: רחוב הנקין מרדכי 7  
 גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 137  
 תוכניות חלות: זמ/518  
 יעוד: אזור מגורים א  
 שטח מגרש: 324.00 מ"ר  
 שימושים: בית פרטי דו משפחתי  
 תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים  
 שטח עיקרי: 29.97 מ"ר שטח שירות: 20.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

למבנה בן 2 קומות קיים בהיתר המבוקש:  
 תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה לקליניקה + גג פנל + מדרגות חיצוניות בהקלה + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חנייה מאושרת

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	13/11/2019	13/12/2019

**פרוט הפרסום:**

1. ניווד שטחים מחדר על הגג לקומה ראשונה (במקום מרפסת גג בהיתר)
2. מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש (לשמירת הפרטיות של המטופלים והמשפחה)
3. שימוש בתוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית
4. בקשה חוזרת להקלה בקו בניין צדיד צפוני לבניה המבוקשת מ 3.0 ל 2.70 מטק
5. בקשה חוזרת להקלה בקו בנין אחורי מערבי לבניה המבוקשת מ 6.00 ל 5.40 מטר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	29.97	144.25				
	ממ"ד			12.50			
	חניה מקורה			20.00			
	מדרגות			9.59			
	פרגולה					26.86	8.17
	<b>סה"כ</b>	<b>29.97</b>	<b>144.25</b>	<b>20.00</b>	<b>22.09</b>	<b>26.86</b>	<b>8.17</b>

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### הערות בדיקה

**תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

למבנה הקיים בהיתר מבוקש תוספת שטח + שימוש חורג ממגורים לקליניקה.

תכנית החלה זמ/518 - שטח החלקה 750 מ"ר, חלוקה קניינית 324 מ"ר שטח עיקרי מותר 45% שהם 145.80 מ"ר - מבוקש 174.22 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח עיקרי מעליית הגג. חניה מקורה - תורשה בניית מוסך (סככה לרכב) בשטח של 20 מ"ר בקו בניין צדדי של 3.00 מטר או 0 בנסיגה של 1.50 מ' מחזיתה מגרש לכל יחיד - **קירוי החניה אינו תואם להוראות התכנית**, קירוי החניה המוצעת הינו בשטח יחיד עורפית והסככה נמצאת כ 30 מטר מחזית הרחוב

לצורך השימוש החורג בקליניקה מבוקש להוסיף כניסה חיצונית + מדרגות מבוקש תוספת בניה בפנל מבודד או בלוק איטונג - גמר החיפוי יהיה תואם לקיים בבניה מחומר קל - יש להציג אישור כיבוי אש

הערה לתעודת גמר - הריסת מחסן בחזית צפונית

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעלית גג הערה לשימוש החורג

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ם בקשה לשינויים במבנה קיים הכוללים תוספת שטח עיקרי לקליניקה והקמת מדרגות חיצוניות + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חניה

הבקשה כוללת ניוד שטח משטח הגג לקומה הראשונה, הקמת מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש, שימוש תוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית, הקלה בקו בניין צידי צפוני ואחורי מערבי.

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות

הבקשה נבחנה על ידי היועץ המשפטי של הועדה ולעמדתו לא ניתן לאשר את הבקשה הכוללת גם תוספת שטח וגם שימוש חורג, שכן הפעלת קליניקה הכוללת קבלת קהל ומהווה יחידה נפרדת בבנין אינו שימוש מותר על פי הוראות התכנית המייעדת את המבנה לאזור מגורים.

הועדה המקומית יכולה לדון ביתר המבוקש בבקשה (תוספת שטח + ניוד).

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את תוספת הבניה המבוקשת - ללא מדרגות חיצוניות והוספת כניסה חיצונית לקליניקה המבוקשת

ביחס לקירוי החניה - הקירוי המבוקש אינו תואם להוראות התכנית, שכן קירוי כאמור צריך להיות בחזית המגרש והקירוי מבוקש בשטח היחידה העורפית במרחק רב מהחזית, ולכן לא ניתן לאשרו.

כמו כן יש לבצע תיקונים בבקשה וכן להרוס את המחסן הנמצא בחזית הצפונית וזאת כתנאי למתן תעודת הגמר למבנה.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת היועץ המשפטי של הועדה ואת המלצת מהנדס הועדה והיא מאשרת את תוספת הבניה המבוקשת בלבד ואת ההקלות בקווי הבניין, בכפוף לתיקונים הנדרשים על ידי מהנדס הועדה, לרבות הריסת המחסן כתנאי לתעודת גמר ובכפוף להשלמת בקרת התכנן.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לבנות עליית גג או חדר על הגג במבנה מאחר והזכויות נידו לטובת קומה תחתונה.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- אישור על פטור מפיקוד העורף או אישור על בניית ממ"ד במידה ומבקש פטור
- 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)

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער לפי תקן חניה תקף.

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

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה
- 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
- הגשת פתרון מלא לברכת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לברכת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה
- 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
- 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/בריקה)
- אישור פקיד היעירות 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

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### **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 מפקח לבדיקת 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

### **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**

**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.**

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 שלו אפרת  
 הנקין מרדכי 2 דירה 7  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190953\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020**

תיק בניה: 20004942  
 רישוי זמין: 2470891002  
 כתובת: רחוב הנקין מרדכי 7  
 גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 137  
 תוכניות חלות: זמ/518  
 יעוד: אזור מגורים א  
 שטח מגרש: 324.00 מ"ר  
 שימושים: בית פרטי דו משפחתי  
 תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים  
 שטח עיקרי: 29.97 מ"ר שטח שירות: 20.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

למבנה בן 2 קומות קיים בהיתר המבוקש:  
 תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה לקליניקה + גג פנל + מדרגות חיצוניות בהקלה + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חנייה מאושרת

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	13/11/2019	13/12/2019

**פרוט הפרסום:**

1. ניווד שטחים מחדר על הגג לקומה ראשונה (במקום מרפסת גג בהיתר)
2. מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש (לשמירת הפרטיות של המטופלים והמשפחה)
3. שימוש בתוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית
4. בקשה חוזרת להקלה בקו בניין צדיד צפוני לבניה המבוקשת מ 3.0 ל 2.70 מטק
5. בקשה חוזרת להקלה בקו בנין אחורי מערבי לבניה המבוקשת מ 6.00 ל 5.40 מטר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	144.25	29.97				
	ממ"ד			12.50			
	חניה מקורה			20.00			
	מדרגות			9.59			
	פרגולה					26.86	8.17
	<b>סה"כ</b>	<b>144.25</b>	<b>29.97</b>	<b>22.09</b>	<b>20.00</b>	<b>26.86</b>	<b>8.17</b>

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### הערות בדיקה

**תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

למבנה הקיים בהיתר מבוקש תוספת שטח + שימוש חורג ממגורים לקליניקה.

תכנית החלה זמ/518 - שטח החלקה 750 מ"ר, חלוקה קניינית 324 מ"ר שטח עיקרי מותר 45% שהם 145.80 מ"ר - מבוקש 174.22 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח עיקרי מעליית הגג. חניה מקורה - תורשה בניית מוסך (סככה לרכב) בשטח של 20 מ"ר בקו בניין צדדי של 3.00 מטר או 0 בנסיגה של 1.50 מ' מחזיתה מגרש לכל יחיד - **קירוי החניה אינו תואם להוראות התכנית**, קירוי החניה המוצעת הינו בשטח יחיד עורפית והסככה נמצאת כ 30 מטר מחזית הרחוב

לצורך השימוש החורג בקליניקה מבוקש להוסיף כניסה חיצונית + מדרגות מבוקש תוספת בניה בפנל מבודד או בלוק איטונג - גמר החיפוי יהיה תואם לקיים בבניה מחומר קל - יש להציג אישור כיבוי אש

הערה לתעודת גמר - הריסת מחסן בחזית צפונית

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעלית גג הערה לשימוש החורג

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ם בקשה לשינויים במבנה קיים הכוללים תוספת שטח עיקרי לקליניקה והקמת מדרגות חיצוניות + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חניה

הבקשה כוללת ניוד שטח משטח הגג לקומה הראשונה, הקמת מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש, שימוש תוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית, הקלה בקו בניין צידי צפוני ואחורי מערבי.

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות

הבקשה נבחנה על ידי היועץ המשפטי של הועדה ולעמדתו לא ניתן לאשר את הבקשה הכוללת גם תוספת שטח וגם שימוש חורג, שכן הפעלת קליניקה הכוללת קבלת קהל ומהווה יחידה נפרדת בבנין אינו שימוש מותר על פי הוראות התכנית המייעדת את המבנה לאזור מגורים.

הועדה המקומית יכולה לדון ביתר המבוקש בבקשה (תוספת שטח + ניוד).

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את תוספת הבניה המבוקשת - ללא מדרגות חיצוניות והוספת כניסה חיצונית לקליניקה המבוקשת

ביחס לקירוי החניה - הקירוי המבוקש אינו תואם להוראות התכנית, שכן קירוי כאמור צריך להיות בחזית המגרש והקירוי מבוקש בשטח היחידה העורפית במרחק רב מהחזית, ולכן לא ניתן לאשרו.

כמו כן יש לבצע תיקונים בבקשה וכן להרוס את המחסן הנמצא בחזית הצפונית וזאת כתנאי למתן תעודת הגמר למבנה.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת היועץ המשפטי של הועדה ואת המלצת מהנדס הועדה והיא מאשרת את תוספת הבניה המבוקשת בלבד ואת ההקלות בקווי הבניין, בכפוף לתיקונים הנדרשים על ידי מהנדס הועדה, לרבות הריסת המחסן כתנאי לתעודת גמר ובכפוף להשלמת בקרת התכנן.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לבנות עליית גג או חדר על הגג במבנה מאחר והזכויות נידו לטובת קומה תחתונה.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- במקרקעין בבעלות רמ"י, קבלת אישור רמ"י
- אישור על פטור מפיקוד העורף או אישור על בניית ממ"ד במידה ומבקש פטור
- 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)



תאריך : 16/06/2020  
ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
מס' עמוד : 3  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער לפי תקן חניה תקף.

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

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה
- 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
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה
- 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
- 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/בריקה)
- אישור פקיד היעירות 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

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### **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 מפקח לבדיקת 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

### **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**

**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.**



תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 1  
 מס' סעיף : 2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 נצר עופר  
 69  
 רח' הגורן 79255

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190953\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020**

תיק בניה: 20004942

רישוי זמין: 2470891002

כתובת: רחוב הנקין מרדכי 7

מבקש: שלו יובל

שלו אפרת

גוש וחלקה: גוש: 3875 חלקה: 137

תוכניות חלות: זמ/518

יעוד: אזור מגורים א

שטח מגרש: 324.00 מ"ר

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

שטח עיקרי: 29.97 מ"ר שטח שירות: 20.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

למבנה בן 2 קומות קיים בהיתר המבוקש:  
 תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה לקליניקה + גג פנל + מדרגות חיצוניות בהקלה + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חנייה מאושרת

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	13/11/2019	13/12/2019

**פרוט הפרסום:**

1. ניווד שטחים מחדר על הגג לקומה ראשונה (במקום מרפסת גג בהיתר)
2. מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש (לשמירת הפרטיות של המטופלים והמשפחה)
3. שימוש בתוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית
4. בקשה חוזרת להקלה בקו בניין צדיד צפוני לבניה המבוקשת מ 3.0 ל 2.70 מטק
5. בקשה חוזרת להקלה בקו בנין אחורי מערבי לבניה המבוקשת מ 6.00 ל 5.40 מטר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	29.97	144.25				
	ממ"ד			12.50			
	חניה מקורה			20.00			
	מדרגות			9.59			

תאריך: 16/06/2020  
ת. עברי: כ"ד בסיוון תש"ף  
מס' עמוד: 2  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

26.86	8.17					פרגולה
26.86	8.17	20.00	22.09	29.97	144.25	סה"כ

### הערות בדיקה

**תאריך: 07/06/2020**

תאור הבקשה

למבנה הקיים בהיתר מבוקש תוספת שטח + שימוש חורג ממגורים לקליניקה.

תכנית החלה זמ/518 - שטח החלקה 750 מ"ר, חלוקה קניינית 324 מ"ר שטח עיקרי מותר 45% שהם 145.80 מ"ר - מבוקש 174.22 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח עיקרי מעליית הגג. חניה מקורה - תורשה בניית מוסך (סככה לרכב) בשטח של 20 מ"ר בקו בניין צדדי של 3.00 מטר או 0 בנסיגה של 1.50 מ' מחזיתה מגרש לכל יחיד - **קירוי החניה אינו תואם להוראות התכנית**, קירוי החניה המוצעת הינו בשטח יחיד עורפית והסככה נמצאת כ 30 מטר מחזית הרחוב

לצורך השימוש החורג בקליניקה מבוקש להוסיף כניסה חיצונית + מדרגות מבוקש תוספת בניה בפנל מבודד או בלוק איטונג - גמר החיפוי יהיה תואם לקיים בבניה מחומר קל - יש להציג אישור כיבוי אש

הערה לתעודת גמר - הריסת מחסן בחזית צפונית

יש לרשום הערה לפי תקנה 27 על ניוד שטח מעלית גג הערה לשימוש החורג

לא הוגשה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ם בקשה לשינויים במבנה קיים הכוללים תוספת שטח עיקרי לקליניקה והקמת מדרגות חיצוניות + פרגולה + מחסן חיצוני + קירוי חניה

הבקשה כוללת ניוד שטח משטח הגג לקומה הראשונה, הקמת מדרגות חיצוניות לקליניקה של המבקש, שימוש תוספת הבניה לקליניקה לרפואה סינית, הקלה בקו בניין צידי צפוני ואחורי מערבי.

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות

הבקשה נבחנה על ידי היועץ המשפטי של הועדה ולעמדתו לא ניתן לאשר את הבקשה הכוללת גם תוספת שטח וגם שימוש חורג, שכן הפעלת קליניקה הכוללת קבלת קהל ומהווה יחידה נפרדת בבנין אינו שימוש מותר על פי הוראות התכנית המייעדת את המבנה לאזור מגורים.

הועדה המקומית יכולה לדון ביתר המבוקש בבקשה (תוספת שטח + ניוד).

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את תוספת הבניה המבוקשת - ללא מדרגות חיצוניות והוספת כניסה חיצונית לקליניקה המבוקשת

ביחס לקירוי החניה - הקירוי המבוקש אינו תואם להוראות התכנית, שכן קירוי כאמור צריך להיות בחזית המגרש והקירוי מבוקש בשטח היחידה העורפית במרחק רב מהחזית, ולכן לא ניתן לאשרו.

כמו כן יש לבצע תיקונים בבקשה וכן להרוס את המחסן הנמצא בחזית הצפונית וזאת כתנאי למתן תעודת הגמר למבנה.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת היועץ המשפטי של הועדה ואת המלצת מהנדס הועדה והיא מאשרת את תוספת הבניה

המבוקשת בלבד ואת ההקלות בקווי הבניין, בכפוף לתיקונים הנדרשים על ידי מהנדס הועדה, לרבות הריסת המחסן כתנאי לתעודת גמר ובכפוף להשלמת בקרת התכן.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לבנות עליית גג או חדר על הגג במבנה מאחר והזכויות נידו לטובת קומה תחתונה.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

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

תאריך : 16/06/2020  
 ת. עברי : כ"ד בסיוון תש"ף  
 מס' עמוד : 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- אישור על פטור מפיקוד העורף או אישור על בניית ממ"ד במידה ומבקש פטור
- 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)
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער לפי תקן חניה תקף.

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

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- תיאום עם מח' תפעול וקבלת אישורם לגבי פחי אשפה
- 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
- הגשת פתרון מלא לברית השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לברית השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ בטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- הפקדת ערבות בנקאית לטובת המועצה המקומית לפי סעיף 70 בתקנות רישוי הבניה
- 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
- 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

תאריך: 16/06/2020  
ת. עברי: כ"ד בסיוון תש"ף  
מס' עמוד: 4  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190953\1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- 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 מפקח לבדיקת 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

**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**

**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.