

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 1

לכבוד

מסילתי ויקטור

היצול 14 דירה 14

אשקלון

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190959\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020007 מתאריך 22/07/2020**

תיק בניה: 20007090

רישוי זמין: 2320357540

כתובת: דונה גרציה נשיא 60

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 89 מגרש: 47

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 332.00 מ"ר שטח שירות: 117.67 מ"ר יח"ד: 2

**מהות הבקשה**

בית מגורים דו משפחתי חדש על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל מרתף, פרגולות, ממדי"ם, בריכה פרטית וחדר מכוונות, שטחים מרוצפים לא מקורים, 4 חניות ששתיים מקורות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/12/2019	14/11/2019	הכנת פרסום	הקלות

**פרוט הפרסום:**

1. הקלה בקו בניין צידי צפוני מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד A)
2. הקלה בקו בניין צידי דרומי מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד B)
3. הקלה בגובה המרתף מ 220 ס"מ ל 240 ס"מ עבר 2 יח"ד
4. הקלה בגובה חלונות המרתף מ 50 ס"מ ל 100 ס"מ עבור 2 יח"ד
5. ביצוע גג שטוח במקום גג רעפים עבור 2 יח"ד

נימוקים: שיפור תכנון

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	332.00					
	ממ"ד			24.00			
	חניה מקורה			30.00			
	מרפסת מקורה			4.56			
	מרתף			59.11			
	פרגולה					51.28	
	מרפסת					16.96	
	סה"כ	332.00		117.67		68.24	

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

### הערות בדיקה

**תאריך: 07/06/2020**

בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020 הוחלט :  
החלטה לשוב ולדון בקשה להקמת מבנה דו משפחתי הכולל ממ"ד, מרתף, פרגולות, בריכת שחיה, חדר מכוניות, ו41 חניות.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי צפוני וצידי דרומי, הגבהת גובה המרתף ל 2.40 מטר, הגבהת גובה החלונות במרתף, וביצוע גג שטוח במקום גג רעפים.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדויות  
המבקש הגיש התנגדות לבקשה מס 6 והועדה סבורה שיש לדון בשתי הבקשות, שהן במגרשים גובלים במשותף, כך שהבקשה תידון בישיבת הועדה הבאה.

תאור הבקשה  
הקמת 2 יח"ד חדשות כולל מרתף

תכנית חלה זמ/589 - שטח החלקה 733 מ"ר  
קנייני A 300 מ"ר / קנייני B 433 מ"ר

שטח עיקרי מותר  $2 \times 170 = 340$  מ"ר - מבוקש 332 מ"ר - תואם  
מרתף  $2 \times 40 = 80$  מ"ר - מבוקש 59.11 מ"ר - תואם  
חניה מקורה  $2 \times 30 = 60$  מ"ר - מבוקש  $2 \times 15 = 30$  - תואם

פורסמו שתי הקלות: 1. הקלה בגובה המרתף. 2. הקלה עבור גודל החלונות במרתף. במייל שנשלח עורך הבקשה מצהיר כי מבקש לבטל שתי הקלות אלו. הבקשה תוקנה בהתאם וגובה המרתף המבוקש 2.20 מ' וגודל החלונות תואם.

הערה  
בצד המזרחי של החלקה יש קיר תמך שנבנה ע"י החברה המפתחת  
יש לשלוח לעורך את נתוני קיר התמך ואת מיקום ה"רגל" החודרת לשטח הפרטי

יש להתאים את הפיתוח לפרטי בינוי פיתוח  
יש לרשום הערה לגבי שלביות כביש 3933

לא התקבלה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ בקשה להקמת בית מגורים חדש מדו משפחתי במגרש 47 לפי תכנית זמ/589.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קו בניין צידי צפוני ודרומי, הגבהת גובה קומת המרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף, ובניית גג שטוח במקום גג רעפים  
הנימוק שניתן הוא שיפור תכנוני.  
הועדה המקומית דנה בבקשה ביום 14.6.20 והחליטה לשוב ולדון לאור ההתנגדות שהמבקש הגיש למגרש הגובל ודעת הועדה המקומית יש לדון בשתי הבקשות במאוחד.  
התקבל מכתב מאת עורך הבקשה שהוא מבקש לבטל את ההקלות שהתבקשו ביחס למרתף.  
מהנדס הועדה בחן את הבקשה, את ההקלות המבוקשות ולדעתו יש לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה  
במסגרת הדיון בבקשה במגרש הגובל (מגרש 46) החליטה הועדה ביחס לקיר הגובל בין שני המגרשים, בעלי המגרשים ינסו להגיע להסכמות ביחס לגובה המפלסים (שינוי של עד 0.5 מטר בכל מגרש) וגובה הקירות שיקבל את אישור מהנדס הועדה ככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.  
הועדה המקומית דנה בבקשה, ומחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה למעט את ההקלות הנוגעות למרתף ובכפוף לתיקונים המבוקשים.  
ביחס לקיר התמך שבגבול מגרש 46 הועדה מחליטה לאשר את ההסכמות בין הצדדים בכפוף להסכמת מהנדס הועדה המקומית, וככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 26/07/2020  
ת. עברי: ה' באב תש"ף  
מס' עמוד: 3  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190959\1

**החלטות - המשך**

היתר הבניה למבנה מותנה בקבלת אישור הועדה המחוזית לשינוי השלבויות שנקבעה בתכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13), דהיינו עד אשר לא ינתן האישור לפי סעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה שיאפשר מתן היתרי בניה טרם הרחבה וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לכביש 7 - לא ינתן היתר הבניה, יובהר כי הועדה המקומית מאפשרת את קידום הבקשה חרף האמור בסעיף 25.1.3 להוראות התכנית על מנת לאפשר למבקשי הבקשה (אם הם חפצים בכך) לקדם את הליכי הבקשה.

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

- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- 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).
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.

**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
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- חתימת שכן על בריכת השחיה
- תנאי למתן היתר קיום או ביטול השלבויות לפי זמ/589
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

**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)



הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

- 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 היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- 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
- 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**

**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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 5  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

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 : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 1

לכבוד

מסילתי רונן

9445 ללא שם - זמ/589 60

גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190959\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020007 מתאריך 22/07/2020**

תיק בניה: 20007090

רישוי זמין: 2320357540

כתובת: דונה גרציה נשיא 60

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 89 מגרש: 47

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 332.00 מ"ר שטח שירות: 117.67 מ"ר יח"ד: 2

**מהות הבקשה**

בית מגורים דו משפחתי חדש על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל מרתף, פרגולות, ממדי"ם, בריכה פרטית וחדר מכוונות, שטחים מרוצפים לא מקורים, 4 חניות ששתיים מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	14/11/2019	14/12/2019

**פרוט הפרסום:**

- הקלה בקו בניין צידי צפוני מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד A)
- הקלה בקו בניין צידי דרומי מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד B)
- הקלה בגובה המרתף מ 220 ס"מ ל 240 ס"מ עבר 2 יח"ד
- הקלה בגובה חלונות המרתף מ 50 ס"מ ל 100 ס"מ עבור 2 יח"ד
- ביצוע גג שטוח במקום גג רעפים עבור 2 יח"ד

נימוקים: שיפור תכנון

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	332.00					
	ממ"ד			24.00			
	חניה מקורה			30.00			
	מרפסת מקורה			4.56			
	מרתף			59.11			
	פרגולה					51.28	
	מרפסת					16.96	
	סה"כ	332.00		117.67		68.24	

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

### הערות בדיקה

תאריך: 07/06/2020

בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020 הוחלט :  
החלטה לשוב ולדון בקשה להקמת מבנה דו משפחתי הכולל ממ"ד, מרתף, פרגולות, בריכת שחיה, חדר מכוניות, ו4 חניות.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי צפוני וצידי דרומי, הגבהת גובה המרתף ל 2.40 מטר, הגבהת גובה החלונות במרתף, וביצוע גג שטוח במקום גג רעפים.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדויות  
המבקש הגיש התנגדות לבקשה מס 6 והועדה סבורה שיש לדון בשתי הבקשות, שהן במגרשים גובלים במשותף, כך שהבקשה תידון בישיבת הועדה הבאה.

תאור הבקשה  
הקמת 2 יח"ד חדשות כולל מרתף

תכנית חלה זמ/589 - שטח החלקה 733 מ"ר  
קנייני A 300 מ"ר / קנייני B 433 מ"ר

שטח עיקרי מותר  $2 \times 170 = 340$  מ"ר - מבוקש 332 מ"ר - תואם  
מרתף  $2 \times 40 = 80$  מ"ר - מבוקש 59.11 מ"ר - תואם  
חניה מקורה  $2 \times 30 = 60$  מ"ר - מבוקש  $2 \times 15 = 30$  - תואם

פורסמו שתי הקלות: 1. הקלה בגובה המרתף. 2. הקלה עבור גודל החלונות במרתף. במייל שנשלח עורך הבקשה מצהיר כי מבקש לבטל שתי הקלות אלו. הבקשה תוקנה בהתאם וגובה המרתף המבוקש 2.20 מ' וגודל החלונות תואם.

הערה  
בצד המזרחי של החלקה יש קיר תמך שנבנה ע"י החברה המפתחת  
יש לשלוח לעורך את נתוני קיר התמך ואת מיקום ה"רגל" החודרת לשטח הפרטי

יש להתאים את הפיתוח לפרטי בינוי פיתוח  
יש לרשום הערה לגבי שלביות כביש 3933

לא התקבלה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ בקשה להקמת בית מגורים חדש מדו משפחתי במגרש 47 לפי תכנית זמ/589.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קו בניין צידי צפוני ודרומי, הגבהת גובה קומת המרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף, ובניית גג שטוח במקום גג רעפים  
הנימוק שניתן הוא שיפור תכנוני.  
הועדה המקומית דנה בבקשה ביום 14.6.20 והחליטה לשוב ולדון לאור ההתנגדות שהמבקש הגיש למגרש הגובל ודעת הועדה המקומית יש לדון בשתי הבקשות במאוחד.  
התקבל מכתב מאת עורך הבקשה שהוא מבקש לבטל את ההקלות שהתבקשו ביחס למרתף.  
מהנדס הועדה בחן את הבקשה, את ההקלות המבוקשות ולדעתו יש לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה  
במסגרת הדיון בבקשה במגרש הגובל (מגרש 46) החליטה הועדה ביחס לקיר הגובל בין שני המגרשים, בעלי המגרשים ינסו להגיע להסכמות ביחס לגובה המפלסים (שינוי של עד 0.5 מטר בכל מגרש) וגובה הקירות שיקבל את אישור מהנדס הועדה ככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.  
הועדה המקומית דנה בבקשה, ומחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה למעט את ההקלות הנוגעות למרתף ובכפוף לתיקונים המבוקשים.  
ביחס לקיר התמך שבגבול מגרש 46 הועדה מחליטה לאשר את ההסכמות בין הצדדים בכפוף להסכמת מהנדס הועדה המקומית, וככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 26/07/2020  
ת. עברי: ה' באב תש"ף  
מס' עמוד: 3  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20190959\1

**החלטות - המשך**

היתר הבניה למבנה מותנה בקבלת אישור הועדה המחוזית לשינוי השלבויות שנקבעה בתכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13), דהיינו עד אשר לא ינתן האישור לפי סעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה שיאפשר מתן היתרי בניה טרם הרחבה וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לכביש 7 - לא ינתן היתר הבניה, יובהר כי הועדה המקומית מאפשרת את קידום הבקשה חרף האמור בסעיף 25.1.3 להוראות התכנית על מנת לאפשר למבקשי הבקשה (אם הם חפצים בכך) לקדם את הליכי הבקשה.

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

- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- 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).
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.

**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
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- חתימת שכן על בריכת השחיה
- תנאי למתן היתר קיום או ביטול השלבויות לפי זמ/589
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

**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)



הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

- 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 היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- 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
- 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**

**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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 5  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

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 : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 1  
 מס' סעיף : 3

לכבוד  
 גבאי כפיר  
 ירמיהו 9  
 שדרות

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20190959\1**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020007 מתאריך 22/07/2020**

תיק בניה: 20007090

רישוי זמין: 2320357540

כתובת: דונה גרציה נשיא 60

מבקש: מסילתי ויקטור

מסילתי רונן

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 89 מגרש: 47

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 332.00 מ"ר שטח שירות: 117.67 מ"ר יח"ד: 2

**מהות הבקשה**

בית מגורים דו משפחתי חדש על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד הכולל מרתף, פרגולות, ממדי"ם, בריכה פרטית וחדר מכונות, שטחים מרוצפים לא מקורים, 4 חניות ששתיים מקורות

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	14/11/2019	14/12/2019

**פרוט הפרסום:**

- הקלה בקו בניין צידי צפוני מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד A)
- הקלה בקו בניין צידי דרומי מ 3 מ' ל 2.7 מ' - 10% (יח"ד B)
- הקלה בגובה המרתף מ 220 ס"מ ל 240 ס"מ עבר 2 יח"ד
- הקלה בגובה חלונות המרתף מ 50 ס"מ ל 100 ס"מ עבור 2 יח"ד
- ביצוע גג שטוח במקום גג רעפים עבור 2 יח"ד

נימוקים: שיפור תיכנון

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	332.00					
	ממ"ד			24.00			
	חניה מקורה			30.00			
	מרפסת מקורה			4.56			
	מרתף			59.11			
	פרגולה					51.28	
	מרפסת					16.96	
	סה"כ	332.00		117.67		68.24	

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

### הערות בדיקה

תאריך: 07/06/2020

בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 14/06/2020 הוחלט :  
החלטה לשוב ולדון בקשה להקמת מבנה דו משפחתי הכולל ממ"ד, מרתף, פרגולות, בריכת שחיה, חדר מכונות, ו4 חניות.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קווי בניין צידי צפוני וצידי דרומי, הגבהת גובה המרתף ל 2.40 מטר, הגבהת גובה החלונות במרתף, וביצוע גג שטוח במקום גג רעפים.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדויות  
המבקש הגיש התנגדות לבקשה מס 6 והועדה סבורה שיש לדון בשתי הבקשות, שהן במגרשים גובלים במשותף, כך שהבקשה תידון בישיבת הועדה הבאה.

תאור הבקשה  
הקמת 2 יח"ד חדשות כולל מרתף

תכנית חלה זמ/589 - שטח החלקה 733 מ"ר  
קנייני A 300 מ"ר / קנייני B 433 מ"ר

שטח עיקרי מותר  $2 \times 170 = 340$  מ"ר - מבוקש 332 מ"ר - תואם  
מרתף  $2 \times 40 = 80$  מ"ר - מבוקש 59.11 מ"ר - תואם  
חניה מקורה  $2 \times 30 = 60$  מ"ר - מבוקש  $2 \times 15 = 30$  - תואם

פורסמו שתי הקלות: 1. הקלה בגובה המרתף. 2. הקלה עבור גודל החלונות במרתף. במייל שנשלח עורך הבקשה מצהיר כי מבקש לבטל שתי הקלות אלו. הבקשה תוקנה בהתאם וגובה המרתף המבוקש 2.20 מ' וגודל החלונות תואם.

הערה  
בצד המזרחי של החלקה יש קיר תמך שנבנה ע"י החברה המפתחת  
יש לשלוח לעורך את נתוני קיר התמך ואת מיקום ה"רגל" החודרת לשטח הפרטי

יש להתאים את הפיתוח לפרטי בינוי פיתוח  
יש לרשום הערה לגבי שלביות כביש 3933

לא התקבלה התנגדות לבקשה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים/ בקשה להקמת בית מגורים חדש מדו משפחתי במגרש 47 לפי תכנית זמ/589.  
הבקשה כוללת הקלות של הקטנת קו בניין צידי צפוני ודרומי, הגבהת גובה קומת המרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף, ובניית גג שטוח במקום גג רעפים  
הנימוק שניתן הוא שיפור תכנוני.  
הועדה המקומית דנה בבקשה ביום 14.6.20 והחליטה לשוב ולדון לאור ההתנגדות שהמבקש הגיש למגרש הגובל ודעת הועדה המקומית יש לדון בשתי הבקשות במאוחד.  
התקבל מכתב מאת עורך הבקשה שהוא מבקש לבטל את ההקלות שהתבקשו ביחס למרתף.  
מהנדס הועדה בחן את הבקשה, את ההקלות המבוקשות ולדעתו יש לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה  
במסגרת הדיון בבקשה במגרש הגובל (מגרש 46) החליטה הועדה ביחס לקיר הגובל בין שני המגרשים, בעלי המגרשים ינסו להגיע להסכמות ביחס לגובה המפלסים (שינוי של עד 0.5 מטר בכל מגרש) וגובה הקירות שיקבל את אישור מהנדס הועדה ככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.  
הועדה המקומית דנה בבקשה, ומחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה למעט את ההקלות הנוגעות למרתף ובכפוף לתיקונים המבוקשים.  
ביחס לקיר התמך שבגבול מגרש 46 הועדה מחליטה לאשר את ההסכמות בין הצדדים בכפוף להסכמת מהנדס הועדה המקומית, וככל שלא יגיעו להסכמה תשוב הועדה ותדון ברכיב זה בלבד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 26/07/2020  
 ת. עברי: ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד: 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20190959\1

### החלטות - המשך

היתר הבניה למבנה מותנה בקבלת אישור הועדה המחוזית לשינוי השלבויות שנקבעה בתכנית זמ/589 (סעיף 25.1.13), דהיינו עד אשר לא ינתן האישור לפי סעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה שיאפשר מתן היתרי בניה טרם הרחבה וביצוע בפועל צומת של כביש 40/3933 ואת קטע דרך מס' 3933 בין דרך מס' 40 לבין החיבור המזרחי המוצע לגדרה מתחת לכביש 7 - לא ינתן היתר הבניה, יובהר כי הועדה המקומית מאפשרת את קידום הבקשה חרף האמור בסעיף 25.1.3 להוראות התכנית על מנת לאפשר למבקשי הבקשה (אם הם חפצים בכך) לקדם את הליכי הבקשה.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

- הוכחת בעלות / נסח רישום במרשם המקרקעין
- קובץ סרוק של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36 (ב) או 36 (ו) 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).
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978
- סימון מיקום החניות, מידות וסוג החניה. סימון רדיוס סיבוב וסוג השער.

### 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
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- 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
- בריכת שחיה - הצהרת עורך הבקשה ויועץ הבטיחות על עמידה בתקנות בריכות פרטיות ודוח בהתאם לנהלי הוועדה
- חתימת שכן על בריכת השחיה
- תנאי למתן היתר קיום או ביטול השלבויות לפי זמ/589
- תשלום היטל השבחה - במידה ויש
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

### 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)



הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
 ת. עברי : ה' באב תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

- 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 היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- 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
- 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**

**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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך : 26/07/2020  
ת. עברי : ה' באב תש"ף  
מס' עמוד : 5  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20190959\1

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.