

תאריך : 17/09/2020  
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד

ד.ע ימין נכסים בע"מ

סירני אנצו 7 גבעתיים

גבעתיים

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20200472\2**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020010 מתאריך 16/09/2020**

תיק בניה: 20010452

רישוי זמין: 9866642853

כתובת: רחוב ארבע האמהות

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 79 מגרש: 38מ

תוכניות חלות: 453-0340554, זמ/500, זמ/589, זמ/6500, זמ/800, זמ/500, גד/16

שטח מגרש: 601.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

מבוקש מבנה דו משפחתי בן 2 קומות + קומת מרתף, ממ"ד, חניות ופרגולה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	17/05/2020	02/08/2020

**הערות בדיקה**

מהות הבקשה

דו משפחתי בן 2 קומות + קומת מרתף, ממ"ד, חניות ופרגולה.

התכנית החלה - זמ/ 589 מגורים א'.

שטח המגרש המבוקש - 601 מ"ר.

שטח עיקרי מותר - 340 מ"ר עבור 2 יח"ד - מבוקש 368.91 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעליית הגג עבור קומות תחתונות.

שטח שירות מותר - 60 מ"ר ל-2 יח"ד עבור חניה.

שטח מרתף מותר 80 מ"ר עבור 2 יח"ד - מבוקש 119 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מחניה מקורה עבור מרתף.

שטח שירות עבור אחסנה מותר 30 מ"ר ל-2 יח"ד - מבוקש 23.99 מ"ר - תואם.

תכסית מותרת - 45% שהם 270.45 מ"ר - מבוקש 168.372 מ"ר - תואם.

יש לרשום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על ניוד שטח שירות - 60 מ"ר מחניה עבור מרתף - לא ניתן להקים קירוי חניה. (ניוד שטח שירות מחניה מקורה מבטלת את האפשרות לשטח עיקרי במרתף)

רישום הערה על ניוד שטח מעלית גג לקומות תחתונות.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח מתכנית החלה על הקרקע.

גדרות הפונים לשטח ציבורי יהיו בחיפוי אבן עפ"י פרט.

\* לא התקבלה התנגדות לבקשה

תאריך : 17/09/2020  
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

**הערות בדיקה - המשך :****החלטות**

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי בגוש 80051 חלקה 79 מגרש 38 לפי תכנית זמ/589  
הבקשה כוללת הקלות של הגבהת גובה המרתף, הקטנת קו בניין צידי, ניווד שטח מעליית הגג לקומת קרקע וקומה א, ניווד שטחים מחניות למרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדויות  
הבקשה נבחנה על ידי מהנדס הועדה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.  
הועדה המקומית דנה בבקשה, ומחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לעשות שימוש במרתף כיחידת דיור, ולא ניתן יהיה להקים חניות מקורות ולא עליית גג ו/או חדרים על הגג שכן שטחים אלו נויודו במסגרת היתר הבניה.

**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 / אגודת באר ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- 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
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הוועדה
- 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)
- הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה + הצהרה (ג-5 + ג-11)

תאריך : 17/09/2020  
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
 מס' עמוד : 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- 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 DWG 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  
 כתובת הועדה: ירוחם 1 גדרה (בוויז : מחלקת הנדסה)

תאריך : 17/09/2020  
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
מס' עמוד : 4  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה גדרה

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

תאריך: 17/09/2020  
 ת. עברי: כ"ח באלול תש"ף  
 מס' עמוד: 1  
 מס' סעיף: 4

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 ראובן עדי  
 ליבוביץ 2 גדרה  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20200472\2**  
**בישיבת ועדת משנה מספר 2020010 מתאריך 16/09/2020**

תיק בניה: 20010452

רישוי זמין: 9866642853

כתובת: רחוב ארבע האמהות

מבקש: ד.ע ימין נכסים בע"מ

גוש וחלקה: גוש: 80051 חלקה: 79 מגרש: 38מ

תוכניות חלות: 453-0340554, זמ/500, זמ/589, זמ/600, זמ/500, זמ/16, זמ/500, זמ/16

שטח מגרש: 601.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

מבוקש מבנה דו משפחתי בן 2 קומות + קומת מרתף, ממ"ד, חניות ופרגולה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/08/2020	17/05/2020	הכנת פרסום	הקלות

**הערות בדיקה**

מהות הבקשה

דו משפחתי בן 2 קומות + קומת מרתף, ממ"ד, חניות ופרגולה.

התכנית החלה - זמ/589 מגורים א'.

שטח המגרש המבוקש - 601 מ"ר.

שטח עיקרי מותר - 340 מ"ר עבור 2 יח"ד - מבוקש 368.91 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מעליית הגג עבור קומות תחתונות.

שטח שירות מותר - 60 מ"ר ל-2 יח"ד עבור חניה.

שטח מרתף מותר 80 מ"ר עבור 2 יח"ד - מבוקש 119 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לניוד שטח מחניה מקורה עבור מרתף.

שטח שירות עבור אחסנה מותר 30 מ"ר ל-2 יח"ד - מבוקש 23.99 מ"ר - תואם.

תכסית מותרת - 45% שהם 270.45 מ"ר - מבוקש 168.372 מ"ר - תואם.

יש לרשום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על ניוד שטח שירות - 60 מ"ר מחניה עבור מרתף - לא ניתן להקים קירוי חניה. (ניוד שטח שירות מחניה מקורה מבטלת את האפשרות לשטח עיקרי במרתף)

רישום הערה על ניוד שטח מעלית גג לקומות תחתונות.

יש לעמוד בפרטי הבינוי והפיתוח מתכנית החלה על הקרקע.

גדרות הפונים לשטח ציבורי יהיו בחיפוי אבן עפ"י פרט.

\* לא התקבלה התנגדות לבקשה

תאריך : 17/09/2020  
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

**הערות בדיקה - המשך :****החלטות**

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי בגוש 80051 חלקה 79 מגרש 38 לפי תכנית זמ/589  
הבקשה כוללת הקלות של הגבהת גובה המרתף, הקטנת קו בניין צידי, ניווד שטח מעליית הגג לקומת קרקע וקומה א, ניווד שטחים מחניות למרתף, הגבהת גובה החלונות במרתף.  
הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדויות  
הבקשה נבחנה על ידי מהנדס הועדה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.  
הועדה המקומית דנה בבקשה, ומחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ולאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על כך שלא ניתן יהיה לעשות שימוש במרתף כיחידת דיור, ולא ניתן יהיה להקים חניות מקורות ולא עליית גג ו/או חדרים על הגג שכן שטחים אלו ניוודו במסגרת היתר הבניה.

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

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הועדה/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 / אגודת באר ע"ג תכנית
- נספח אקוסטי במידה ונדרש עפ"י תכנית
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- אישור רשות העתיקות - במידה ונדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978
- תצהיר עורך בקשה להתאמה לדרישות בטיחות אש לפי תקנה 18 בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- למבנה בבניה קלה - הוכחת התייעצות עם כיבוי אש
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ קונסטרוקציה
- הגשת פתרון מלא לבריקת השחייה על הגג/בקומה על-ידי יועץ אינסטלציה
- 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 הועדה
- רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין עפ"י דרישת הועדה
- 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)



תאריך : 17/09/2020  
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
מס' עמוד : 3  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן (ג-4 + ג-9)
- 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.**

תאריך : 17/09/2020  
 ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף  
 מס' עמוד : 4  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20200472\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

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.