

תאריך : 20/06/2021  
 ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 יעקב קדוש  
 קבוץ גלויות 9  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 2\10962020**  
**בישיבת רשות רישוי מספר 2021007 מתאריך 20/06/2021**

תיק בניה: 20005593  
 רישוי זמין: 1434366444  
 כתובת: רחוב שלום עליכם 3, רחוב לרנר מרדכי 4  
 גוש וחלקה: גוש: 3872 חלקה: 97 מגרש: 97א  
 יעוד: אזור מגורים א  
 שטח מגרש: 841.00 מ"ר  
 שימושים: מגורים  
 שטח עיקרי: 188.68 מ"ר

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**  
**בקשה להקטנת/ביטול ערבות**

מהות הבקשה: תכנית שינויים להיתר מס' 20180009 למבנה בן 2 יח"ד טרם קבלת טופס 4, תוספת מרפסות מקורות, שינוי בפיתוח וגדרות + פיצול 2 יח"ד לפי תיקון 117.

| סוג פרסום | סטטוס      | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות     | בוצע פרסום | 20/11/2020  | 20/12/2020 |

**פרוט הפרסום:**

- ניוד 8.00 מ"ר מתוך 45.00 מ"ר שנשארו זכויות בניה על הגג לקומה א'. נימוק: עבור מרפסות מקורות
  - הגבהת גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.90 מ'. נימוק: אישור מצב קיים - סטייה בבניה
  - פיצול 2 יח"ד קיימות ל-4 יח"ד לפי תיקון 117 - הוראת שעה. נימוק: יצירת יח"ד להשכרה
- יח"ד קיימות 2.00 פיצול יח"ד (תיקו 2.00

| מפלס/קומה | שימוש                    | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |      | שטח אחר במ"ר |        |
|-----------|--------------------------|----------------|-------|----------------|------|--------------|--------|
|           |                          | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים | מבוקש        | קיים   |
| 1.00      | מגורים יחי 1             | 126.15         |       |                |      |              |        |
| 1.00      | פיצול יח"ד לפי תיקון 117 | 94.34          |       |                |      |              |        |
| 1.00      | ממ"ד                     |                | 12.50 |                |      |              |        |
| 1.00      | פרגולה                   |                |       |                |      | 23.17        | -23.17 |
| 2.00      | מגורים יחי 2             | 126.15         |       |                |      |              |        |
| 2.00      | פיצול יח"ד לפי תיקון 117 | 94.34          |       |                |      |              |        |
| 2.00      | ממ"ד                     |                | 12.50 |                |      |              |        |

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך: 20/06/2021  
 ת.עברי: י' בתמוז תשפ"א  
 מס' עמוד: 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20201096\2

|        |       |  |       |        |        |        |      |
|--------|-------|--|-------|--------|--------|--------|------|
| -23.17 | 23.17 |  |       |        |        | פרגולה | 2.00 |
| -46.34 | 46.34 |  | 25.00 | 188.68 | 252.30 | סה"כ   |      |

## הערות בדיקה

**תאריך: 03/05/2021**

בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021 הוחלט :

התנ"ב.

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ומאשרת את הבקשה כולל ההקלות ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה ולאמור בחוות דעתו הנ"ל.

תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על:

1. העדר אפשרות לבנות חדר בגג או עליות גג שכן הזכויות נוידו לטובת קומות נמוכות יותר.
2. יחידות הדיור המפוצלות ישמשו רק להשכרה או למגורי קרוב.

מהות הבקשה :

תכנית שינויים להיתר מס' 20180009 + פיצול 2 יח"ד לפי תיקון 117.

התכנית החלה זמ/516/1 מגורים א'.

שטח המגרש: 841 מ"ר

התכנית מאפשרת 50% שטח בניה מירבי .

התכנית מאפשרת 30% תכסית קרקע

תוספת חניה לכל יח"ד בפיצול, סה"כ 6 חניות ל 4 יח"ד.

מבוקש להגביה גדרות לחזית לגובה 1.90 מ'

אין הבדלי גובה בין מפלס הרחוב למפלס החצר, יש להגביל את גובה הגדר לחזית לעד 1.80 מטר בלבד.

רישום הערה לפי תיקון: יח"ד בפיצול תשמש להשכרה או למגורי קרובים בלבד

ורישום הערה על ניוד שטח מעליית הגג.

תיקון הערות ע"ג הבקשה.

לא התקבלה התנגדות לבקשה

**תאריך: 14/06/2021**

בישיבת משנה 2021005 מתאריך 26.5.2021

התקבלה החלטה לאשר את הבקשה בתנאים.

בנוסף נדרש להפקיד ערבות בסך 30,000 ש"ח

**הבקשה הינה תכנית שינויים כולל פיצול יח"ד**

**טרם הופק תעודת גמר להיתר המקורי 15.5.2016 מתאריך 20160149**

התקבל מכתב מהמבקש עבור ביטול דרישה להפקדת ערבות - טרם קבלת תעודת גמר להיתר משנת 2016

להחלטת הוועדה



תאריך : 20/06/2021  
 ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
 מס' עמוד : 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20201096\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### החלטות

לאור האמור שלהיתר 20160149 טרם הופק תעודת גמר הוועדה מחליטה להקטין את גובה הערבות ל 15,000 ש"ח לצורך השלמת דרישות והוצאת תעודת גמר.

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

#### מידע/ית

- דוח פיקוח התאמה למצב קיים

### תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

#### מידע/ית

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור על פטור מפקע"ר או נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור
- אישור תאגיד המים תמר ואגודת באר 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
- 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
- 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 30,000 ש"ח
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

### תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

#### מידע/ית

- 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)
- 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

### תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

#### מידע/ית

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

### תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

#### מידע/ית

- הצהרת עורך בקשה (ד-4)

תאריך : 20/06/2021  
ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
מס' עמוד : 4  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201096\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- 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
- 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 ואגודת באר
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- 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**

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

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה גדרה

תאריך : 20/06/2021  
 ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
 מס' עמוד : 1  
 מס' סעיף : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 שוחט פבל  
 הקוקיה 31 דירה 24  
 ראשון לציון

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201096\2**  
**בישיבת רשות רישוי מספר 2021007 מתאריך 20/06/2021**

תיק בניה: 20005593

רישוי זמין: 1434366444

כתובת: רחוב שלום עליכם 3, רחוב לרנר מרדכי 4

מבקש: יעקב קדוש

עופר גלובע

גלובע אורי

גוש וחלקה: גוש: 3872 חלקה: 97 מגרש: 97א

יעוד: אזור מגורים א

שטח מגרש: 841.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 188.68 מ"ר

**מהות הבקשה**

**בקשה להקטנת/ביטול ערבות**

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20180009 למבנה בן 2 יח"ד טרם קבלת טופס 4, תוספת מרפסות מקורות, שינוי בפיתוח וגדרות + פיצול 2 יח"ד לפי תיקון 117.

| סוג פרסום | סטטוס      | תאריך פרסום | תאריך תוקף |
|-----------|------------|-------------|------------|
| הקלות     | בוצע פרסום | 20/11/2020  | 20/12/2020 |

**פרוט הפרסום:**

- ניוד 8.00 מ"ר מתוך 45.00 מ"ר שנשארו זכויות בניה על הגג לקומה א'. נימוק: עבור מרפסות מקורות
- הגבהת גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.90 מ'. נימוק: אישור מצב קיים - סטייה בבניה
- פיצול 2 יח"ד קיימות ל-4 יח"ד לפי תיקון 117 - הוראת שעה. נימוק: יצירת יח"ד להשכרה

יח"ד קיימות 2.00 פיצול יח"ד (תיקו) 2.00

| מפלס/קומה | שימוש                    | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |      | שטח אחר במ"ר |      |
|-----------|--------------------------|----------------|--------|----------------|------|--------------|------|
|           |                          | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים | מבוקש        | קיים |
| 1.00      | מגורים יחי 1             |                | 126.15 |                |      |              |      |
| 1.00      | פיצול יח"ד לפי תיקון 117 | 94.34          |        |                |      |              |      |
| 1.00      | ממ"ד                     |                |        | 12.50          |      |              |      |

תאריך: 20/06/2021  
 ת.עברי: י' בתמוז תשפ"א  
 מס' עמוד: 2  
 בקשה מקוונת עם הקלות: 20201096\2

|        |       |  |       |        |        |                          |      |
|--------|-------|--|-------|--------|--------|--------------------------|------|
| -23.17 | 23.17 |  |       |        |        | פרגולה                   | 1.00 |
|        |       |  |       |        | 126.15 | מגורים יחי 2             | 2.00 |
|        |       |  |       | 94.34  |        | פיצול יח"ד לפי תיקון 117 | 2.00 |
|        |       |  | 12.50 |        |        | ממ"ד                     | 2.00 |
| -23.17 | 23.17 |  |       |        |        | פרגולה                   | 2.00 |
| -46.34 | 46.34 |  | 25.00 | 188.68 | 252.30 | סה"כ                     |      |

## הערות בדיקה

**תאריך: 03/05/2021**

בישיבת ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 26/05/2021 הוחלט :  
בקשה לאפשר שניוניים בבית מגורים קיים ופיצול של 2 היחידות הקיימות ל 2 יחידות דיור נוספות בגוש 3872 חלקה 97.  
הבקשה כוללת הקלות של ניוד שטחים מעליית הגג לקומה א', הגבהת הגדרות ופיצול 2 יח"ד לעוד 2 יח"ד לפי תיקון 117 לחוק התנו"ב.

הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ומאשרת את הבקשה כולל ההקלות ובכפוף לתיקוני מהנדס הועדה ולאמור בחוות דעתו הנ"ל.

תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על:

1. העדר אפשרות לבנות חדר בגג או עליית גג שכן הזכויות נוידו לטובת קומות נמוכות יותר.
2. יחידות הדיוור המפוצלות ישמשו רק להשכרה או למגורי קרוב.

מהות הבקשה:

תכנית שנינויים להיתר מס' 20180009 + פיצול 2 יח"ד לפי תיקון 117.  
התכנית החלה זמ/1/516 מגורים א' .  
שטח המגרש: 841 מ"ר

התכנית מאפשרת 50% שטח בניה מירבי .  
התכנית מאפשרת 30% תכסית קרקע

תוספת חניה לכל יח"ד בפיצול, סה"כ 6 חניות ל 4 יח"ד.

מבוקש להגביה גדרות לחזית לגובה 1.90 מ' אין הבדלי גובה בין מפלס הרחוב למפלס החצר, יש להגביל את גובה הגדר לחזית לעד 1.80 מטר בלבד.

רישום הערה לפי תיקון : יח"ד בפיצול תשמש להשכרה או למגורי קרובים בלבד ורישום הערה על נידוד שטח מעליית הגג.

תיקון הערות ע"ג הבקשה.

לא התקבלה התנגדות לבקשה

**תאריך: 14/06/2021**

26.5.2021 ביישיבת משנה 10052021 מתאריך  
התקבלה החלטה לאשר את הבקשה בתנאים.  
בנוסף נדרש להפקיד ערבות בסך 30,000 ש"ח

**הבקשה הינה תכנית שינויים כולל פיצול יח"ד**

טרם הופק תעודת גמר להיתר המקורי 14901602016 מתאריך 15.5.2016

תאריך : 20/06/2021  
ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
מס' עמוד : 3  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201096\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### **הערות בדיקה - המשך :**

התקבל מכתב מהמבקש עבור ביטול דרישה להפקדת ערבות - טרם קבלת תעודת גמר להיתר משנת 2016

להחלטת הוועדה

#### **החלטות**

לאור האמור שלהיתר 20160149 טרם הופק תעודת גמר הוועדה מחליטה להקטין את גובה הערבות ל 15,000 ש"ח לצורך השלמת דרישות והוצאת תעודת גמר.

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

##### **מידע/ית**

- דוח פיקוח התאמה למצב קיים

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

##### **מידע/ית**

- תכנית ראשית מתוקנת וכל מסמך אחר מתוקן שנדרש ע"י הוועדה/רשות רישוי
- נספח יציבות וחישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- אישור על פטור מפקע"ר או נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור
- אישור תאגיד המים תמר ואגודת באר 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
- 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
- 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 30,000 ש"ח
- תשלומי היטלי פיתוח
- תשלום אגרות בניה

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

##### **מידע/ית**

- 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)
- 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

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

##### **מידע/ית**



תאריך : 20/06/2021  
ת. עברי : י' בתמוז תשפ"א  
מס' עמוד : 4  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201096\2

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- דיווח על עריכת ביקורת באתר
  - דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר העבודה
- תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו**

**מידען/ית**

- הצהרת עורך בקשה (ד-4)
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - מתכנן שלד המבנה (ד-5)
- 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
- 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 ואגודת באר
- אישור עורך הבקשה/ אחראי לביקורת על ביצוע לתקנות כיבוי אש
- 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**

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

בכבוד רב,

בודק/ת ההיתרים  
לתכנון ולבניה גדרה