

תאריך : 19/08/2021  
 ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
 מס' עמוד : 1

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 פאנה טוזו  
 ויצמן 54  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201016\3**  
**בישיבת רשות רישוי מספר 2021011 מתאריך 19/08/2021**

תיק בנין: 20005175  
 רישוי זמין: 3803271643  
 כתובת: ויצמן 54  
 גוש וחלקה: גוש: 4624 חלקה: 13  
 תוכניות חלות: זמ/524  
 שטח מגרש: 434.00 מ"ר  
 שימושים: מגורים  
 תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים  
 שטח עיקרי: 143.10 מ"ר שטח שירות: 29.60 מ"ר

**מהות הבקשה**  
**הוספת שטח עיקרי**

בית מגורים הקיים בהיתר מס' 5644 מבוקש:  
 מבוקש הסדרת תוספת שטח במרתף קיים + שטח בקומת הקרקע, הסדרת פרגולות, גדרות ושינויים בפיתוח.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
13/12/2020	13/11/2020	בוצע פרסום	הקלות

**פרוט הפרסום:**

- הקלה להגבהת גובה נטו המרתף מ 2.2 מ' ל 2.5 מ' - צורך תכנוני
  - שרותים ונטלה בשטח המרתף - שיפור איכות מגורים
  - כניסה חיצונית למרתף + מדרגות חיצוניות בחזית מזרחית - הנגשה חיצונית למרתף
- יח"ד קיימות 1.00 פיצול יח"ד (תיקו)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	143.10	154.23				
	ממ"ד			10.54			
	מחסן			14.75	-14.75		
	חניה מקורה			14.85	-14.85		
	סה"כ	143.10	154.23	40.14	-29.60		

**הערות בדיקה**

**תאריך: 08/04/2021**

תאריך : 19/08/2021  
ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 202010163

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021 הוחלט :

בקשה לאפשר שינויים בבית מגורים קיים על ידי הוספת שטחים, הסדרת פרגולות, שינויים בפיתוח ובגדרות, בגוש 4624 חלקה 13.

הבקשה כוללת הקלות של הגבהת גובה המרתף, הוספת נטלה ושירותים במרתף, ויצירת כניסה חיצונית למרתף. הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה ובכפוף לבדיקת גבולות המגרש, כמו כן מובהר כי שטח חדר המשחקים בקומת המרתף לא יעלה על שליש מהשטח הבנוי, כאשר יתר השטחים במרתף ישמשו לשטחי שירות בלבד ובהתאם יש לסמן אותם בבקשה.

הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדס הועדה ומאשרת את הבקשה כוללת 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 נויזו לטובת קומות נמוכות יותר.

2. העדר אפשרות לפצל את יחידת הדיור ליחידות דיור נוספות

3. השימוש שיעשה במרתף יהיה כמפורט בהיתר הבניה, ובשטח השירות לא יתאפשר לעשות שימוש כשטח עיקרי.

תיאור הבקשה :

בית מגורים קיים בהיתר מס' 5644 מבוקש : מבוקש הסדרת שטח במרתף + שטח בקומת הקרקע, הסדרת פרגולות, גדרות ושינויים בפיתוח.

תכנית החלה - זמ/524  
שטח המגרש 2,068 מ"ר  
אזור מגורים א'  
שטח קנייני מבוקש 434 מ"ר

שטח עיקרי מותר 50% שהם 217 מ"ר - קיים בהיתר 154.23 מ"ר - מבוקש 59.40 מ"ר - סה"כ 213.63 מ"ר - תואם.

מרתף מותר בקונטור קומת הקרקע - מבוקש כשטח עיקרי 80.23 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לגובה מרתף מ' 2.20 מ' המותרים לגובה 2.50 מ'.

תרשם הערה בטאבו - איסור פיצול יח"ד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיח"ד אלא בשלמותה.

הערות על המדידה -

בחלק המזרחי של המגרש גובל בשביל ציבורי חלקה 78 - השביל לא קיבל התייחסות בבקשה להיתר. נשלח מייל למודד לתת התייחסות להערות.

בנוסף, יש להציג קיר בנוי בגובה 1.50 מטר לכל אורך החלקה הגובל בשביל.

לא התקבלה התנגדות

### תאריך : 16/08/2021

בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים כולל ההקלות.

לאחר הוועדה עורך הבקשה ביקש להזיז את מיקום המדרגות הפנימיות למיקום אחר עקב עמוד קונסטרוקטיבי המפריע לביצוע העבודה.

הוחלט ע"י הקונסטרוקטור לשנות את מיקום המדרגות היורדות למרתף אל מחוץ למבנה, כחלק מהמבנה.

ובכך נוספו 3.47 מ"ר

הנ"ל תואם לסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית.

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים

תאריך : 19/08/2021  
 ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
 מס' עמוד : 3  
 בקשה מקוונת עם הקלות : 20201016\3

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### **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
- דוח קרקע וביסוס תוך התייחסות לשימוש המבוקש
- אישור על פטור מפקע"ר או נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור
- אישור תאגיד המים תמר 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 היועצות כאמור בתקנה 42 (ג) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016)
- או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים
- 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**

#### **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
- אישור פקיד היערוך לכריתה/העתקת עצים בוגרים

### **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)
- 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
- 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

תאריך : 19/08/2021  
ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
מס' עמוד : 4  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201016\3

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

- העדר חובות מועצה מקומית
- אישור תאגיד המים תמר
- 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 : 19/08/2021  
 ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
 מס' עמוד : 1  
 מס' סעיף : 3

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

לכבוד  
 גרף שלום  
 ז'בוטינסקי 22  
 גדרה

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201016\3**  
**בישיבת רשות רישוי מספר 2021011 מתאריך 19/08/2021**

תיק בנין: 20005175

רישוי זמין: 3803271643

כתובת: ויצמן 54

מבקש: פאנה טזו

בריהון טזו

גוש וחלקה: גוש: 4624 חלקה: 13

תוכניות חלות: זמ/524

שטח מגרש: 434.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 143.10 מ"ר שטח שירות: -29.60 מ"ר

**מהות הבקשה**

הוספת שטח עיקרי

בית מגורים הקיים בהיתר מס' 5644 מבוקש: מבוקש הסדרת תוספת שטח במרתף קיים + שטח בקומת הקרקע, הסדרת פרגולות, גדרות ושינויים בפיתוח.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	13/11/2020	13/12/2020

**פרוט הפרסום:**

- הקלה להגבהת גובה נטו המרתף מ' 2.2 ל' 2.5 מ' - צורך תכנוני
- שרותים ונטלה בשטח המרתף - שיפור איכות מגורים
- כניסה חיצונית למרתף + מדרגות חיצוניות בחזית מזרחית - הנגשה חיצונית למרתף

יח"ד קיימות 1.00 פיצול יח"ד (תיקו)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	143.10	154.23				
	ממ"ד			10.54			
	מחסן			-14.75	14.75		
	חניה מקורה			-14.85	14.85		
	סה"כ	143.10	154.23	-29.60	40.14		

תאריך : 19/08/2021  
ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
מס' עמוד : 2  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201016\3

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### הערות בדיקה

**תאריך: 08/04/2021**

בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021 הוחלט :

הבקשה לאפשר שינויים בבית מגורים קיים על ידי הוספת שטחים, הסדרת פרגולות, שינויים בפיתוח ובגדרות, בגוש 4624 חלקה 13.

הבקשה כוללת הקלות של הגבהת גובה המרתף, הוספת נטלה ושירותים במרתף, ויצירת כניסה חיצונית למרתף. הבקשה פורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות.

מהנדס הועדה בחן את הבקשה ולעמדתו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים בהערות הבדיקה ובכפוף לבדיקת גבולות המגרש, כמו כן מובהר כי שטח חדר המשחקים בקומת המרתף לא יעלה על שליש מהשטח הבנוי, כאשר יתר השטחים במרתף יישמשו לשטחי שירות בלבד ובהתאם יש לסמן אותם בבקשה.

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

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

1. העדר אפשרות לבנות חדר בגג או עליית גג שכן הזכויות נוינו לטובת קומות נמוכות יותר.
2. העדר אפשרות לפצל את יחידת הדיור ליחידות דיור נוספות
3. השימוש שיעשה במרתף יהיה כמפורט בהיתר הבניה, ובשטח השירות לא יתאפשר לעשות שימוש כשטח עיקרי.

תיאור הבקשה :

בית מגורים קיים בהיתר מס' 5644 מבוקש : מבוקש הסדרת שטח במרתף + שטח בקומת הקרקע, הסדרת פרגולות, גדרות ושינויים בפיתוח.

תכנית החלה - זמ/524	אזור מגורים א'
שטח המגרש 2,068 מ"ר	שטח קנייני מבוקש 434 מ"ר

שטח עיקרי מותר 50% שהם 217 מ"ר - קיים בהיתר 154.23 מ"ר - מבוקש 59.40 מ"ר - סה"כ 213.63 מ"ר - תואם.  
מרתף מותר בקונטור קומת הקרקע - מבוקש כשטח עיקרי 80.23 מ"ר - תואם לאחר פרסום הקלה לגובה מרתף מ' 2.20 מ' המותרים לגובה 2.50 מ'.

תרשם הערה בטאבו - איסור פיצול יחיד ושלא תתאפשר מכירה של חלק מיחיד אלא בשלמותה.

הערות על המדידה -

בחלק המזרחי של המגרש גובל בשביל ציבורי חלקה 78 - השביל לא קיבל התייחסות בבקשה להיתר. נשלח מייל למועד לתת התייחסות להערות. בנוסף, יש להציג קיר בנוי בגובה 1.50 מטר לכל אורך החלקה הגובל בשביל.

לא התקבלה התנגדות

**תאריך: 16/08/2021**

בישיבת ועדת משנה מספר 2021004 מתאריך 28/04/2021 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים כולל ההקלות.

לאחר הוועדה עורך הבקשה ביקש להזיז את מיקום המדרגות הפנימיות למיקום אחר עקב עמוד קונסטרוקטיבי המפריע לביצוע העבודה.  
הוחלט ע"י הקונסטרוקטור לשנות את מיקום המדרגות היורדות למרתף אל מחוץ למבנה, כחלק מהמבנה.

ובכך נוספו 3.47 מ"ר  
הני"ל תואם לסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית.

תאריך : 19/08/2021  
ת. עברי : י"א באלול תשפ"א  
מס' עמוד : 3  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201016\3

הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

### החלטות

החלטה לאשר בתנאים

### 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
- דוח קרקע וביסוס תוך התייחסות לשימוש המבוקש
- אישור על פטור מפקע"ר או נספח מיגון מאושר, במידה ולא התקבל פטור
- אישור תאגיד המים תמר 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
- 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

#### 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 DWG ו-DWG / אישור פטור (ג-13)
- הגשת עותק של ההיתר החתום לוועדה
- אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקת עצים בוגרים

### 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)
- 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



הועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה

תאריך :

19/08/2021

ת. עברי :

י"א באלול תשפ"א

מס' עמוד :

4

בקשה מקוונת עם הקלות : 20201016\3

- 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
- 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