

תאריך: 6/2/2018

ת. עברי: כ"א שבט תשע"ח

**סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה גדרה מס' 20180001**  
**בתאריך: 08/2/2018 כ"ג שבט תשע"ח שעה: 18:00**

**מוזמנים:**  
**חברים:**

- מר יואל גמליאל	- יו"ר הוועדה
מר דני דורון	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
מר אלון גייר	- חבר ועדה מקומית
גברת דורית בן בוחר	- חבר ועדה מקומית
מר ניר בזק	- חבר ועדה מקומית
מר עמי בסון	- חבר ועדה מקומית
מר ציון ידעי	- חבר ועדה מקומית

**סגל:**

אינג' ארז חן	- מהנדס הועדה
נעה אוירבך	- מהנדסת הועדה בזמורה
דני גלס	- יועץ משפטי לועדה
אסנת אלרון	- אדרי' הועדה
עמית רייך	- בודק תכניות להיתר
נורית גוילי	- בודקת תכניות מתאר ותצ"רים
לי אלוש	- מידענית
יפעת כוכבי- ברמי	- טאבו והיטלים
מרב לרר	- נכסים והיטלי רישוי
אהוד הגפה	- מפקח בניה
סמדר קונסטנטיני	- בודקת בקשות להיתר ומידענית
תחיה קרטה	- השבחה

**נציג מחוז מרכז:**  
**נציגי מ. ממשלה:**

מיכל לשם	- ראש צוות דרום בלשכת התכנון מחוז מרכז
מר חיים דדוש- רשף	- נציג כבאות
אינג' טופז פלד	- נציגי משרד התחבורה
גברת שני משיח	- נציגי רשות מקרקעי ישראל
אדרי' דוד אמגדי	- נציגי רשות הטבע והגנים
מ"מ ניר בן סימון	- נציג משרד לביטחון פנים
מ"מ לארה גליזר	
אילנית איגל	
מ"מ מירה אבנרי	
רפ"ק אלדד אלישיב	

סעיף 44 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע כי סדר היום יוכן וישלח לגורמים השונים 7 ימים לפני הדיון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה (להלן: "הועדה המקומית") הוקמה על פי צו התכנון והבניה (גדרה), שפורסם בקובץ התקנות ביום 29.1.18.

הצו קבע כי תוקפו הוא מידי וכי הפעולות שנקטו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה ימשכו על ידי הועדה המקומית.

לאור ההעברה המידית שבוצעה על פי הצו, הצורך להכין את המערכת החדשה, הצורך לבצע פעולות שונות להקמת ולתפעול הועדה המקומית לא הייתה אפשרות לבצע פרסום במועד ומשכך ועל מנת שלא לפגוע במבקשי הבקשה להיתר, אני מחליט בזאת לאפשר את הכנסתם של הסעיפים הבאים לדיון שיתקיים ביום 8.2.18:

1. אישור נוהל דיוני הועדה.
2. אישור נהלי עבודת הועדה לתכנון ובניה גדרה.
3. אישור הנחיות מרחביות- לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר.
4. הנחיות בעניין ניגוד עניינים.
5. דיון בבקשות להיתר.

#### תקציר נושאים לדיון

ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה

רח' ירוחם 1 טלפון: 08-8595420 פקס': 08-8597914 מייל: vaada@gedera.muni.il



עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות ועדה מרחבית זמורה	מס' ישות ועדה מקומית גדרה	סוג ישות	סעיף
	הולצברג שמחה, 142, גדרה	ואטורי חנה	גוש : 5024 חלקה : 142 מגרש : 101 ב'	מגורים, בניה חדשה	20162145/1 ת. בנין 2006947	20170208 ת. בנין 2320082	בקשה להיתר	1
	רח' תרמ"ה, גדרה	אמסילי מבנים והנדסה בע"מ. אמסילי אברהם.	גוש : 3871 חלקה : 56 מגרש : 56	מגורים, בניה חדשה	20170932/1 ת. בנין 20005312	20170329 ת. בנין 1380030	בקשה להיתר	2
	שדי בן גוריון, גדרה	רחל יגיל, יגיל אלון, יגיל יעל, יגיל דלי תמר,	גוש : 4586 חלקה : 351	מגורים, בניה חדשה	20171266/1 ת. בנין 20006911	20170188 ת. בנין 2930140	בקשה להיתר	3
		בוני התיכון	גוש : 80050 חלקה : 38 מגרש : 319	מגורים, בנייה חדשה	20171682/1 ת. בנין 20006986	20170478 ת. בנין 2380310	בקשה להיתר	4

לכל המעוניין חוות הדעת המפורטות נמצאות במשרדי הוועדה המקומית גדרה, בכתובת: ירוחם 1, גדרה.

סעיף מס' 1מספר הבקשה: 20170208מספר בקשה זמורה: 20162145/1תאריך פתיחה (בועדת זמורה): 19/12/2016מבקש:

ואטורי חנה, ת.ז. 55622625

בעל הנכס: וויסליב פיוטר, הולצברג שמחה 142 גדרה

עורך: נכט מתןמטפל בתיק: עמית רייךכתובת: הולצברג שמחה 142, גדרהגוש וחלקה: גוש: 5024 חלקה: 142 מגרש: 101 ב'יעוד: מגוריםשימוש: מגוריםתיאור הבקשה: בניה חדשהשטח עיקרי: 142.27שטח שירות: 26.04יח"ד: 1מהות הבקשה: בית מגורים חדש על חלקה בה ניתן לבנות 2 יח"ד, בית המגורים בן 2 קומות + 2 חניות לא מקורות.הבקשה כוללת הקלות המפורטות בנספח מס' 1 תקציר בדיקת התוכנית של ועדת זמורה (מצורף).

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרים במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		26.04		142.27			0.00
		26.04		142.27		סה"כ	
		168.31 מ"ר (עיקרי ושירות)				סה"כ מבוקש	

הערות בדיקה: ראה נספח מס' 1, הערות בדיקה מרחבית ע"י ועדה מרחבית לתכנון זמורה.הערות והמלצת מהנדס הועדה "גדרה":

הבקשה האמורה קודמה עד שלב הדיון בוועדה המרחבית זמורה והועברה עם הכרזת מרחב התכנון גדרה, לטיפול הועדה המקומית גדרה. מצורפת בזאת, תקציר בדיקת מהנדסת הועדה המרחבית "זמורה".

מהנדס הועדה לתכנון ובניה גדרה רואה לנכון לקדם את הבקשה בהתאמה להליך שעברה עד כה בועדה המרחבית. אי לכך, המלצת המהנדס הינה לאמץ את המלצת מהנדסת הועדה בזמורה ולקדם את הבקשה בהתאם להנחיות הבדיקה וההשלמות הנדרשות למתן היתר.

ההיתר יינתן בכפוף להשלמות התנאים להיתר והערות הבדיקה התכנונית ובכפוף לאישורי תכן, תשלום מקדמות והיטל השבחה על פי חוק.

סעיף מס' 2

מספר בקשה: 20170329

מספר בקשה בזמורה: 20170932/1

תאריך פתיחה (בועדת זמורה): 26/4/2017

מבקש:

אמסילי אברהם, ת.ז. 026931253

אמסילי מבנים והנדסה בע"מ ת.ז. 511586273

בעל הנכס: סופר דורון, דר אליקום 16 ראשון לציון

סופר אורי, דר אליקום 16 ראשון לציון

עורך: אמסילי יחי, משק 82 כפר הרי"ףמטפל בתיק: עמית רייךכתובת: רחוב תרמ"ה, גדרהגוש וחלקה: גוש: 3871 חלקה: 56 מגרש: 56יעוד: אזור מגורים א'שימוש: מגוריםתיאור הבקשה: בניה חדשהשטח עיקרי: 416.24שטח שירות: 43.42יח"ד: 3מהות הבקשה: הקמת 3 יח"ד הכוללות ממ"ד פרגולות וחניות.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרים במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		43.42		416.24			0.00
		43.42		416.24		סה"כ	
		459.66 מ"ר (עיקרי ושירות)				סה"כ	
						מבוקש	

הערות בדיקה: ראה נספח מס' 2, הערות בדיקה מרחבית ע"י ועדה מרחבית לתכנון זמורה.הערות והמלצת מהנדס הועדה "גדרה":

הבקשה האמורה קודמה עד שלב הדיון בוועדה המרחבית זמורה והועברה עם הכרזת מרחב התכנון גדרה, לטיפול הועדה המקומית גדרה. מצורפת בזאת, תקציר בדיקת מהנדסת הועדה המרחבית "זמורה".

מהנדס הועדה לתכנון ובניה גדרה רואה לנכון לקדם את הבקשה בהתאמה להליך שעברה עד כה בוועדה המרחבית. אי לכך, המלצת המהנדס הינה לאמץ את המלצת מהנדסת הועדה בזמורה ולקדם את הבקשה בהתאם להנחיות הבדיקה וההשלמות הנדרשות למתן היתר.

ההיתר יינתן בכפוף להשלמות התנאים להיתר והערות הבדיקה התכנונית ובכפוף לאישורי תכן, תשלום מקדמות והיטל השבחה על פי חוק.

סעיף מס' 3

מספר בקשה: 20170188

מספר בקשה בזמורה: 20006911

תאריך פתיחה (בועדת זמורה): 06/06/2017

מבקש:

יגיל אלון, ת.ז. 068523182

יגיל יעל ת.ז. 55524136

יגיל תמר, ת.ז. 022582670

יגיל דלי, ת.ז. 029625407

עורך: דודש עומרי, הדר 26 מושב קדרון, 70795מטפל בתיק: עמית רייךכתובת: שד' בן גוריון, גדרהגוש וחלקה: גוש: 4586 חלקה: 351שימוש: מגוריםתיאור הבקשה: בניה חדשהשטח עיקרי: 1165.90שטח שירות: 140.3יח"ד: 8

מהות הבקשה: הקמת 8 יח"ד בארבעה בתי מגורים תלת קומתיים הכוללים דירות גן ודופלקסים גג. הבקשה כוללת הקלות המפורטות בנספח מס' 3 תקציר בדיקת התוכנית של ועדת זמורה (מצורף).

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרים במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		140.30		1,165.90			0.00
		140.30		1,165.90		סה"כ	
<b>1,306.20 מ"ר (עיקרי ושירות)</b>						סה"כ מבוקש	

הערות בדיקה: ראה נספח מס' 3, הערות בדיקה מרחבית ע"י ועדה מרחבית לתכנון זמורה.

הערות והמלצת מהנדס הועדה "גדרה":

הבקשה האמורה קודמה עד שלב הדין בוועדה המרחבית זמורה והועברה עם הכרזת מרחב התכנון גדרה, לטיפול הועדה המקומית גדרה. מצורפת בזאת, תקציר בדיקת מהנדסת הועדה המרחבית "זמורה". מהנדס הועדה לתכנון ובניה גדרה רואה לנכון לקדם את הבקשה בהתאמה להליך שעברה עד כה בוועדה המרחבית. אי לכך, המלצת המהנדס הינה לאמץ את המלצת מהנדסת הועדה בזמורה ולקדם את הבקשה בהתאם להנחיות הבדיקה וההשלמות הנדרשות למתן היתר.

ההיתר יינתן בכפוף להשלמות התנאים להיתר והערות הבדיקה התכנונית ובכפוף לאישורי תכן, תשלום מקדמות והיטל השבחה על פי חוק.

## סעיף מס' 4

מספר בקשה: 20170478

מספר בקשה בזמורה: 20171682/1

תאריך פתיחה (בועדת זמורה): 25/7/2017

מבקש:

בוני התיכון פרויקטים 1999 בע"מ, ת.ז. 512831595

עורך: עמיקם ודעי

מודד: רמזי קעואר

מטפל בתיק: סמדר קונסטנטיני

כתובת: גדרה

גוש וחלקה: גוש: 80050 חלקה: 38 מגרש: 319

שטח מגרש: 3281.00 מ"ר

יעוד: מגורים

שימוש: מגורים

תיאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי: 3364.99

שטח שירות: 1663.04

יח"ד: 36

מהות הבקשה: מחיר למשתכן-בנייה רוויה של 2 בנייני מגורים של 7 קומות (כוללת קומת מרתף חניה).

סה"כ: 36 יח"ד.

הבקשה כוללת הקלות המפורטות בנספח תקציר בדיקת התוכנית של ועדת זמורה (מצורף).

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרים במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		790.76				חניה ומחסנים	מרתף
		216.28		547.15		מגורים	0.00
39.40		131.20		590.77		מגורים	1.00
54.09		131.20		572.48		מגורים	2.00
75.03		131.20		551.53		מגורים	3.00
75.03		131.20		551.53		מגורים	4.00
75.03		131.20		551.53		מגורים	5.00
318.58		1,663.04		3,364.99		סה"כ	
		5,028.03 מ"ר (עיקרי ושירות)				סה"כ	
						מבוקש	

הערות בדיקה: ראה נספח בדיקה מרחבית ע"י ועדה מרחבית לתכנון זמורה

הערות והמלצת מהנדס הועדה "גדרה":

הבקשה האמורה קודמה עד שלב הדיון בוועדה המרחבית זמורה והועברה עם הכרזת מרחב התכנון גדרה, לטיפול הועדה המקומית גדרה. מצורפת בזאת, תקציר בדיקת מהנדסת הועדה המרחבית "זמורה".

מהנדס הועדה לתכנון ובניה גדרה רואה לנכון לקדם את הבקשה בהתאמה להליך שעברה עד כה בוועדה המרחבית. אי לכך, המלצת המהנדס הינה לאמץ את המלצת מהנדסת הועדה בזמורה ולקדם את הבקשה בהתאם להנחיות הבדיקה וההשלמות הנדרשות למתן היתר.

ההיתר יינתן בכפוף להשלמות התנאים להיתר והערות הבדיקה התכנונית ובכפוף לאישורי תכן, תשלום מקדמות והיטל השבחה על פי חוק.

ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה

רח' ירוחם 1 טלפון: 08-8595420 פקס: 08-8597914 מייל: vaada@gedera.muni.il



אישור מהנדס הועדה ויושב ראש הועדה על הסכמתם להוצאת היתר בניה לאחר השלמת התנאים הנדרשים להיתר

יו"ר הועדה לתכנון ובניה גדה  
מר דני דורון

מהנדס הועדה לתכנון ובניה גדרה  
אינג' ארז חן