

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 2017910\3	תיק בניין: 4366
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 201810 תאריך: 29/08/2018		

מס' רישוי זמין: 3512601976

#### בעלי עניין

מבקש

חיים פיילר

יפה פיילר

עורך

נעים מאירה

כתובת: רחוב סנונית 27

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 3839, חלקה: 26 מגרשים: 150,150 א'

שטח החלקות: 715.00 מ"ר

תוכניות: 105/א

יעוד: מגורים א שטח מגרש: 688.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 171.92 מ"ר שטח שירות: 135.45 מ"ר יח"ד: 1

#### מהות הבקשה

הקמת יח"ד חדשה (חצי מדו משפחתי - מערבי), 2 קומות + מרתף, משטחי חניות, גדרות ופרגולות

#### מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי בניה בקומה א' לכ-25% במקום 15% ללא חריגה בסך כל אחוזי הבניה.
- הגדלת פתחי חלונות המרתף לכ-2.40 מטר במקום 0.80 מטר על פי תכנית בנין עיר.
- העמקת חצר אנגלית לעומק של 3.30 מטר לחשיפת מרתף בצד החצר האנגלית.
- הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף.
- הוספת ירידה ופתח חיצוני נוספת למרתף.
- שינוי גובה המרתף מ-2.40 מטר ל-2.66 מטר.

גמר פרסום בתאריך 18/01/2018 לא התקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-6.29	מרתף			96.20			
-3.23	מגורים	87.27		36.40			
0.00	מגורים	84.65		2.85			
סה"כ		171.92		135.45			
		171.92		135.45			

#### הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

הקלה מס' 1: מדובר בניוד שטחים מקומת קרקע לקומה א' - ללא תוספת שטח.

## המלצות מהנדס העיר

### לאשר הבקשה כולל הקלות:

הקלה מס' 1, לצורך תכנון מיטבי של המגרש וניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.  
הקלות 2-6, בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14 לעניין המרתף ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדה ואישור.

ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנן.

## מהלך דיון

שרית מציגה הבקשה בפני הועדה :

שרית מציגה הבקשה בפני הועדה : יח"ד חלק מדו משפחתי , 2 קומות, מרתף, משטחי חניה, גדרות ופרגולה. ההקלות המבוקשות : הגדלת אחוזי הבניה מקומה א' לכ-25% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה. מדובר בניוד שטחים מקומת הקרקע לקומה א', ללא תוספת שטח. הגדלת פתחי חלונות מרתף ל - 240 מ' במקום 0.80 ס"מ, על פי התכנית החלה. העמקת חצר אנגלית לעומק 3.30 מ' וחשיפת מרתף בצד החצר האנגלית. הקמת מתקן רחצה ושירותים במרתף, הוספת ירידה ופתח חיצוני נוסף למרתף ושינוי גובה המרתף.

הקלה 1 הינה לצורך תכנון מיטבי של המגרש. לעניין ההקלות למרתפים, אנו מסתמכים על התכנית הנמצאת בהכנה ותואמת להנחיות ולהוראות התכנית ולהחלטת מועצת העיר בעניין, ולכן המלצתנו לאשר. ההקלות האחרות הינן לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

## החלטות

### לאשר הבקשה כולל הקלות:

הקלה מס' 1, לצורך תכנון מיטבי של המגרש וניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.  
הקלות 2-6, בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14 לעניין המרתף ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדה ואישור.

ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנן.

## גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
- אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה.
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות : נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.
- מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 201791013

- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון א.ש.מ/אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה.
- **הדבר ייעשה ע"י יועץ תנועה בלבד פרט לצמודי קרקע בהם התאום ייעשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה.**
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור תשתיות (הוט + יס)
- יש להטמיע בבקשה את נספח הבינוי וגובה ה-0.00 במידה וקיים.
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
- התייחסות/תיאום אגף נכסים.

#### **תנאים לשלב בקרת תכ**

##### **מחלקת מידע**

- עותק על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכ
- התייחסות/תיאום מח' תשתיות ותאגיד המים "מי ציונה" לנספח סניטרי, תכנית מערכת הביוב IL/TL, קוטר, גובה, מס' תא ביוב, שיפועים וחתך, מיקום נק' חיבור לרשת העירונית מים+ביוב.
- אישור הג"א
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחותמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור (חוזה) התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, חישוב כמות הפסולת ייעשה על ידי המהנדס האחראי לביקורת בהתאם להנחיות לחישוב פסולת בניין של המשרד להגנת הסביבה
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- תשלום היטל השבחה במידה ויידרש.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

#### **תאריך השלמה סטטוס**

#### **תנאים לתחילת עבודות**

##### **פיקוח על הבניה**

- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.

##### **מחלקת מידע**

- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.
- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+קבלן מבצע.

- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
- תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר)
- בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)

#### תנאים למהלך הביצוע

##### פיקוח על הבניה

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

##### מחלקת מידע

- הצהרת מודד מוסמך לסימון 0.00 מתווה יסודות.
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - סימון קווי בניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - גמר יסודות וממ"ד/מקלט (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (תקנה 20 א') חתימת מהנדס למקלט/ממ"ד
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד ע"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תנאים לתעודת גמר

##### פיקוח על הבניה

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)
- חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)
- מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG
- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז)
- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור תאגיד "מי ציונה".
- אישור תשתיות על פיתוח ואי פגיעה בשטח ציבורי.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- בדיקת מעבדה לעמידות באש ע"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם