



סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191505\3	תיק בניין: 5127
פרוטוקול החלטות ועדת המיטת לתכנון ולבניה מספר 202003 תאריך: 25/03/2020		

מס' רישוי זמין: 3292701906

#### בעלי עניין

מבקש  
רוטיגליאנו בע"מ

עורך  
ידוב קרן

כתובת: נס ציונה

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 21, 22, 23, חלקה: 15 מגרש: 4001

תוכניות: נס/מק/145

יעוד: תעשייה עתירת ידע שטח מגרש: 34455.50 מ"ר

שימושים: תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 24299.47 מ"ר שטח שירות: 31809.77 מ"ר

#### מהות הבקשה

מבנה תעסוקה הכולל קומת קרקע + 14 קומות + 2 קומות חניון תת קרקעי, ממ"מים + גדרות + פיתוח. תעשייה עתירת ידע 70% היתרה למשרדים ושרותים נלווים ע"פ סעיף 4.1.2 ל-ת.ב.ע

#### לבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

מבוקשת הקלה להגבהת קומת המרתף העליון ל - 5.30 מטר במקום 2.80 מטר על פי הוראות התכנית החלה.

גמר פרסום 02/02/2020, לא נתקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	תעסוקה	24,299.47		31,809.77			
	סה"כ	24,299.47		31,809.77			
		24,299.47		31,809.77			

#### הערות בדיקה

הקלה מס' 1: הבקשה להגבהת המרתף נובעת ממיקום המתקנים הממוקמים בקומת המרתף כגון חדרי אשפה והמצב יוצר דרישה לכניסת רכבים וחניות תפעוליות (משאיות) ועל כן מומלץ לאשר את הגבהת המרתף.

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

#### המלצות מהנדס העיר

הקלה מס' 1: הבקשה להגבהת המרתף נובעת ממיקום המתקנים הממוקמים בקומת המרתף כגון חדרי אשפה והמצב יוצר דרישה לכניסת רכבים וחניות תפעוליות (משאיות) ועל כן מומלץ לאשר את הגבהת המרתף.

לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

#### מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

## החלטות

הקלה מס' 1: הבקשה להגבהת המרתף נובעת ממיקום המתקנים הממוקמים בקומת המרתף כגון חדרי אשפה והמצב יוצר דרישה לכניסת רכבים וחניות תפעוליות (משאיות) ועל כן הועדה מחליטה לאשר את הגבהת המרתף.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

## גליון דרישות

### תכנון עיר

- אישור תכנית שינוי בינוי
- אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית

### תשתיות

### אגף נכסים

- אישור תצ"ר חתום ע"י הועדה המקומית

### גנים ונוף

- במידה ויש עצים במתחם העבודה הדורשים אישור קק"ל יש לפעול בהתאם

### מחלקת מידע

תאריך השלמה	סטטוס	החלטות
01/03/2020	הושלם	תכנון עיר
01/03/2020	הושלם	תשתיות
01/03/2020	הושלם	אגף נכסים
01/03/2020	הושלם	גנים ונוף
01/03/2020	הושלם	מחלקת מידע
01/03/2020	הושלם	תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
01/03/2020	הושלם	הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
01/03/2020	הושלם	אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה.
01/03/2020	הושלם	מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
01/03/2020	הושלם	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.
01/03/2020	הושלם	מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
01/03/2020	הושלם	מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
01/03/2020	הושלם	מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
01/03/2020	הושלם	תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.
01/03/2020	הושלם	הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
01/03/2020	הושלם	פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
01/03/2020	הושלם	מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
01/03/2020	הושלם	התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה.
01/03/2020	הושלם	הדבר ייעשה ע"י יועץ תנועה בלבד פרט לצמודי קרקע בהם התאום ייעשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה.
01/03/2020	הושלם	דו"ח בדיקת קרקע
01/03/2020	הושלם	התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.יש להתאים את גבהי הפיתוח והתשתיות במגרש לתכנית הפיתוח והבינוי המאושרת ע"י הועדה המקומית ולהטמיע תכנית זו בתכנית הפיתוח.
01/03/2020	הושלם	אישור יהל מהנדסים (מנהלי הפרויקט) על הבקשה להיתר.
01/03/2020	הושלם	אישור חברת חשמל
01/03/2020	הושלם	אישור בזק
22/03/2020	הושלם	אישור תשתיות (הוט + יס)
01/03/2020	הושלם	הגשת הדמיה (מוטמעת בתכנית ההגשה)
01/03/2020	הושלם	התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
01/03/2020	הושלם	התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019150513

- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.

- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה"

הושלם 01/03/2020

הושלם 01/03/2020

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- יש להכין תכניות בהתאם לתכנית בינוי ותאום מערכות של תב"ע נס/145/א,

נס/145/ב/3

לא הושלם

- יש להטמיע בבקשה את נספח הבינוי וגובה ה-0.00 במידה וקיים.

חסר/לקוי

- התייחסות/תיאום אגף נכסים.

#### אגף נכסים

לא הושלם

- תשלום היטל השבחה

#### מחלקת מידע

לא הושלם

- עותק על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר

לא הושלם

- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון

לא הושלם

- 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.

לא הושלם

- אישור הג"א

לא הושלם

- אישור יהל מהנדסים לאחר החלטת ועדה - נדרש בהתאם לאישורם טרם הדיון בבקשה

לא הושלם

- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)

לא הושלם

- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)

לא הושלם

- אישור משרד הבריאות

לא הושלם

- אישור כיבוי אש

לא הושלם

- תשלום אגרות והיטלים/ מי ציונה

לא הושלם

- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

לא הושלם

- אישור עבור תכנון בניה ירוקה התקשרות עם יועץ ומכון התעדה

לא הושלם

- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה. (יש לציין מיקום מנוף ורדיוס במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח, מיקום שירותים כימיים, כניסת/יציאת משאיות מהאתר בניה)

לא הושלם

- 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

לא הושלם

- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.

לא הושלם

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.

לא הושלם

- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים לתחילת עבודות

##### פיקוח על הבניה

לא הושלם

- 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.

לא הושלם

- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב

לא הושלם

- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.

##### מחלקת מידע

לא הושלם

- ביצוע בפועל של התשתיות בפארק המדע הצפוני.

לא הושלם

- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.

לא הושלם

- 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)
- אישור קונסטרוקטור על בסיס המנוף ובכלל, בעת הרכבת המנוף.
- אישור משרד הכלכלה על העמדת המנוף ובדיקת רדיוס סיבוב הזרוע.

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם

#### תנאים למהלך הביצוע

##### אגף נכסים

- הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי
- פינוי פלישות משטח ציבורי

##### 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 עפ"י סעיפים 94-91 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

#### תנאים לתעודת גמר

##### תכנון עיר

- אישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

##### אגף נכסים

- אישור תצ"ר ממרכז מיפוי ישראל (מפ"י)
- מפת מדידה עדכנית

##### 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 מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור תאגיד "מי ציונה".

לא הושלם  
לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20191505\3

- אישור תשתיות על פיתוח ואי פגיעה בשטח ציבורי.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.

#### מחלקת מידע

- סיום עבודות פיתוח בפארק המדע הצפוני.

לא הושלם

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
- אישור משרד הכלכלה לצובר גז, ככל שיתוכנן צובר.
- נמסר תצהיר עורך בקשה כי לא מבוקש

לא נדרש

לא נדרש