

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191410\3	תיק בניין: 1567
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 202006 תאריך: 29/06/2020		

מס' רישוי זמין: 8936522744

בעלי עניין

מבקש

רונית מועלם

עורך

שמריהו בועז

כתובת:

רחוב כצלסון 15

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 670

שטח החלקות

845.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-2

845.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

ביח"ד מזרחית קיימת בהיתר מבוקש - התקנת בריכת שחיה פרטית, כניסה חיצונית למרתף והתקנת מתקנים סניטריים במרתף ופרגולה.

פורסמו ההקלות הבאות:

1. כניסה חיצונית למרתף.
2. הקמת מתקנים סניטריים במרתף.
3. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לבריכה 1 מטר במקום 2 מטר.
4. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה 1.2 מטר במקום 2 מטר.

גמר פרסום בתאריך 1/12/2019, לא התקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.20					73.58		
0.00			89.00		26.65		
1.00			82.34		23.59		
	סה"כ		171.34		123.82		
			171.34		123.82		

הערות בדקה

מבוקשת תוספת בריכת שחייה ומדרגות חיצוניות למרתף לרווחת הדיירים ללא תוספת שטחים עיקריים.

התייחסות להקלות שפורסמו:

1. כניסה חיצונית למרתף - אין מניעה לאשר
2. הקמת מתקנים סניטריים במרתף - אין מניעה לאשר בהתאם להחלטת מליאת מועצת העיר מתאריך 26.3.14 לעניין המרתף ובהתאם לתכנית בניין עיר שהומלצה ע"י הועדה המקומית לועדה מחוזית להפקדה ולאישור
3. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לבריכה 1 מטר במקום 2 מטר - אין צדקה תכנונית.
4. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה 1.2 מטר במקום 2 מטר - אין צדקה תכנונית.

התייחסות הפיקוח מביקורת שנערכה ביום 16/06/2020 :
הכניסה למרתף טרם בוצעה בפועל.

שינוי מיקום בלוני גז.

ביטול חלון דרום-מזרחית במפלס 3.20-.

לא קיימות מדרגות בין מפלסים 3.20- ל 2.50- - **נדרש לבצע בפועל.**

קיימת החלפת קירות מבזקים לקירות גבס במחסן.

לא קיימות מדרגות בין מפלסים 0.00 ל 0.70- - **נדרש לבצע בפועל.**

*** יש לתקן ולבצע את המדרגות שבוטלו שקיימות בהיתר ובבקשה המובאת לאישור.**

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

המלצות מהנדס העיר

הקלות מספר 1-2: ההמלצה לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14 לעניין

המרתף ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדה ואישור.

הקלות מספר 3-4 : ההמלצה **לא לאשר** את ההקלות המבוקשות. אין הצדקה תכנונית לבקש הקלה, ניתן לשנות את מיקום

הבריכה, ולמקמה עפ"י קווי הבניין של תב"ע נס/9/1 לבריכות שחיה.

לאור האמור לעיל, מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות 1-2, לסרב להקלות 3-4, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן, ותיקון

בפועל למבנה בהתאם להערות הפיקוח בהתאם לביקורת מיום 16/06/2020.

תרשם הערת אזהרה בדבר דבר תנאי בהיתר שניתן ע"י הועדה להקמת יחידת דיור אחת בלבד.

מהלך דיון

שרית גוטמן דגן: מבוקשת ביח"ד קיימת התקנת בריכת שחיה פרטית, כניסה חיצונית למרתף, הקמת מתקנים סניטריים ופרגולה.

ההקלות : כניסה חיצונית למרתף, מתקנים סניטריים, הקלות בקו בנין צידי ואחורי צפוני לבריכה. מבוקשת תוספת בריכת

שחיה ומדרגות חיצוניות לרווחת הדיירים, ללא תוספת שטחים עיקריים.

ההתייחסות להקלות :

כניסה חיצונית - אין מניעה לאשר.

הקמת מתקנים סניטריים - אין מניעה לאשר.

הקלה בקו בנין צידי מזרחי ואחורי צפוני - אין הצדקה תכנונית.

התייחסות הפיקוח מביקורת שנערכה בתאריך 16.6.2020 :

הכניסה למרתף טרם בוצעה בפועל. שונו מיקומי בלוני הגז. ביטול חלון דרום מזרחי - בוצע. אין מדרגות - נדרש לבצע בפועל,

קיימת החלפת קירות מבזקים לקירות גבס במחסן. לא קיימות מדרגות במפלסים - **נדרש לבצע. יש לתקן ולבצע את**

המדרגות שבוטלו הקיימת בהיתר בבקשה המובאת לאישור.

המלצת מהנדס העיר :

לאשר הקלות 1-2 בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר לעניין המרתף ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה.

הקלות 3-4 : ההמלצה היא לא לאשר את ההקלות המבוקשות. אין הצדקה תכנונית לבקשת ההקלה. ניתן לשנות את המיקום

של הבריכה ולמקמה על פי קווי הבניין של תב"ע נס/9/1 לבריכות השחיה. בהתאם לאמור לעיל מומלץ לאשר את הבקשה כולל

הקלות 1-2 ולסרב להקלות 3-4 בכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן. תיקון בפועל למבנה בהתאם להוראות הפיקוח ושתירשם

הערת אזהרה בדבר תנאי בהיתר שניתן על ידי הועדה להקמת יח"ד אחת בלבד.

אינג' בועז גמליאל: מדובר במגרש גדול ויש גמישות גדולה מאוד להצבת הבריכה ולכן, אני לא ממליץ

לאשר את ההקלה בקווי הבנין, להחלטתכם.

מר עמוס לוגסי: חברים, אני כן רוצה לאשר להם את ההקלות 3-4. אין לי שום בעיה עם זה. במיוחד,

שאינ התנגדות של השכנים. אישרנו בריכה של 1 מטר בהרבה מקומות בעיר.

רמי סקליטר: אישרנו אבל במקומות שהתכנון היה בעייתי, פה אין בעיה בתכנון.



עמוס לוגסי - יו"ר : בכל דבר אין שום בעיה אבל אני רוצה לנצל את השטח. אני קונה מגרש ובית, אני רוצה לנצל גם שיהי לי שטח.

רמי סקליטר : יש מגרשים קטנים בעייתיים כאן לא קיימת בעיה.

נאור ירושלמי : עמוס, דובר על זה שיהיה דיון במליאה כדי לשנות את זה למה לא התקדם?

רמי סקליטר : בואו נעשה סדר בזה, אני לא רוצה כל פעם שיש בריכה להתנגד לזה.

סמדר אהרונ : רמי כבר אישרנו בעבר וגם אין שום בעיה.

אליהו לוי : נאור צודק. למה כל פעם צריך להתווכח על הדבר הזה? נשנה את התקנה במליאה.

עמוס אני איתך אני חושב שצריך לאשר את הקלות 3 ו-4 אין פה שום בעיה. כל עוד שאין התנגדות של שכנים ואנחנו כן יכולים לעזור לאנשים.

סמדר אהרונ : גם אני חושבת כמוד עמוס.

רמי סקליטר : עמוס יש לך רוב.

אלי לוי : אני בעד.

רמי סקליטר : אני נמנע.

עו"ד שולמית מנדלמן : אציין שכל פעם כשאתם מאשרים הקלות, ההקלה אינה זכות מוקנית. הינה חריגה מתב"ע באופן שמותר לאשר על פי שיקול דעתכם כמובן.

רמי סקליטר : אני מבין ולכן אני נמנע.

נאור ירושלמי : אין סיבה להתנגד. אנו סותרים את הקביעה שלנו עצמנו. אם רוצים לשנות את זה, בואו נשנה

את זה פעם אחת ולא נצטרך לחזור לזה כל פעם. אין כאן התנגדות של שכנים. מהנדס העיר צודק שהמגרש מאפשר גם לעמוד בתקנה ומצד שני, אנו נוטים להקל ולאשר לאנשים שרוצים לנצל את המגרש שלהם באופן מיטבי. אין סיבה דווקא פה לא לאשר את זה, אבל בואו ניתן את הגמישות הזו בתקנות עצמן וזהו.

התקיים דיון לנושא הקלות מספר 3-4, שינוי מקוי הבנין שהוגדרו בתב"ע לבריכות שחיה :

הוחלט על ידי חברי הוועדה לאשר את ההקלות המבוקשות בניגוד להמלצת מהנדס העיר בין היתר לאור כך שלא התקבלו

התנגדויות להקלות קוי הבנין לבריכת השחיה.

עוד ביקשו להעלות את נושא מיקום בריכות השחיה לדיון, כך שלא יידרשו לקיים דיון בנושא כל פעם מחדש, יש לקבוע

מדיניות שונה מהמדיניות / התקנה הקיימת כיום.

אריאל אלמוג לא לא השתתף בדיון ובהחלטה שהתקבלה לנושא הקלות אלו.

החלטות

הקלות מספר 1-2: לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14 לעניין המרתף

ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה ע"י הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדה ואישור.

הקלות מספר 3-4 : הוחלט על ידי חברי הוועדה לאשר את ההקלות המבוקשות בניגוד להמלצת מהנדס העיר בין היתר לאור

כך שלא התקבלו התנגדויות להקלות קוי הבנין לבריכת השחיה.

לאור האמור לעיל, הוחלט לאשר הבקשה כולל ההקלות, בכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן, ותיקון בפועל למבנה בהתאם להערות הפיקוח בהתאם לביקורת מיום 16/06/2020.

תרשם הערת אזהרה בדבר תנאי בהיתר שניתן ע"י הועדה להקמת יחידת דיור אחת בלבד.

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 פיקדון 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.
- 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' 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.
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
- חוות דעת יועץ אקוסטי לבריכת שחיה.
- אישור מהנדס בטיחות לבריכת שחיה. (מסמך נלווה + חתימה על התכנית)
- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה" לבריכת שחיה.
- אישור חב' חשמל לבריכת שחיה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכן

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן **(ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)**
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומתמת 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.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019141013

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הועדה המקומית נס ציונה < טפסים < פיקוח < סט טפסים לתחילת עבודות.)
- 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

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, בצרוף 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

מחלקת מידע

- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"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 (תקן 1045, 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 וחתימת מהנדס אינסטלציה במידה ובוצע שינוי במע' הביוב.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- אישור תאגיד "מי ציונה" (במידה ויש שינוי סניטרי)
- בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.