



תאריך: 27/01/2021
ת. עברי: י"ד בשבט תשפ"א

פרוטוקול רשות רישוי מס' 202102
בתאריך: 27/01/2021 י"ד בשבט תשפ"א

נכחו:

חברים:

סגל:

- | | |
|------------------------|--|
| מר לוגסי עמוס | - יו"ר ועדת המשנה |
| אינג' בועז גמליאל | - מהנדס העיר |
| עו"ד שולמית כהן מנדלמן | - יועמ"ש |
| גב' שרית גוטמן דגן | - מנהלת מחלקת רישוי פיקוח |
| יהודאי יפה | - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופיקוח בניה |

נעדרו:

סגל:

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| מר אנדריי דיסקין | - מנהל מדור פיקוח בניה |
| גב' דורית רובין-ארמרמן | - ס. מנהל מח' רישוי ובניה |
| חגית סדון | - בודקת תוכניות |

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול רשות רישוי מספר 202101 מתאריך 12/01/2021.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה עקרונית	20210092 הודעה להפסקת שירות לפי סעיף 157א	אחר ,	גוש : 3852 חלקה : 36 תכ' : 1/1 , תממ/3, 21/3,	עיריית נס ציונה	רחוב ללא שם 13	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	2020032917 אישור בקשה	אחר , בנייה חדשה	גוש : 3634 חלקה : 23 מגרש : 1000	חברת חשמל בע"מ	נס ציונה	6



סעיף 1	בקשה עקרונית: 20210092	תיק בניין: 2018
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202102 תאריך: 27/01/2021		

בעלי עניין

מבקש

עיריית נס ציונה

כתובת: רחוב ללא שם 13

גוש חלקה: גוש: 3852 חלקות: 36, 53

שטח החלקות: 12996.00 מ"ר

תוכניות: 1/1, תממ/21/3, אכרזה חקלאית, נס/1/1, תמא/35

יעוד: חקלאות

שימושים: אחר

מהות הבקשה

קבלת החלטה לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה - הוראת ניתוק תשתיות מים וחשמל בנכס. ניתוק מתשתיות מבוקש לאור קיומן של עבירות בניה, כמפורט בהערות הבדיקה והמלצות רשות הרישוי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-999.00							
	סה"כ						

הערות בדיקה

ייעוד החלקה: חקלאי על פי תב"ע נס/1/1, בשטח חקלאי מוכרז.

סטטוס משפטי היסטורי:

- במסגרת גזר דין מתאריך 16/09/2007, ניתן צו הריסה לגג רעפים וקונסטרוקציה מעץ, לגדר מעץ, שער חשמלי, קונסטרוקציה ממתכת ודוד חשמלי. כמו כן, ניתן צו איסור שימוש חורג להיתר ולתב"ע במבנה.
- בכתב אישום מתאריך 14/12/2014, הואשם באי קיום צו שניתן כאמור לעיל, בכך שעושה שימוש חורג ללא היתר במבנה המצוי בשטח החלקאי (נשוא המקרקעין בבקשה זו להפסקת שימוש) כעסק להשכרת חדרי אירוח, וכן בכך שלא הרס את הבניה ללא היתר נשוא הצו. גזר הדין שניתן הינו: מאסר על תנאי למשך 4 חודשים, ולתקופה של 3 שנים, שלא יעבור על עבירה לחוק התכנון והבניה. קנס בסך 10,000 ש"ח, או 100 ימי מאסר תמורתם, עוד יחתום הנאשם על כתב התחייבות להימנע מעבירה בסך של 30,000 ש"ח לתקופה של 3 שנים מיום מתן גזר הדין (03/01/2017).

פירוט עדכני של המבנים הנוכחיים הקיימים ללא היתר, ובניגוד לתב"ע ולהכרזה חקלאית:

- 3 יח"ד המשמשים כצימרים - 160 מ"ר.
 - מבנה המשמש למשרד - 13 מ"ר.
 - אורוות סוסים - 57 מ"ר.
 - שני מחסנים - הראשון 72 מ"ר והשני 9 מ"ר.
 - מבנה המשמש לשירותים ומקלחת - 10 מ"ר.
 - ג'קוזי - 19 מ"ר.
 - מבנה המשמש לבר/פאב/מועדון - 49 מ"ר.
 - שלושה מבני מגורים - שניים מהם 35 מ"ר והשלישי 8 מ"ר.
- חומר החקירה שנאסף ע"י הפיקוח על הבניה הועבר לטיפול התובעת העירונית.

המלצות מהנדס העיר

רשות הרישוי ממליצה להורות על ניתוק תשתיות מים וחשמל בנכס לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה - הוראת ניתוק תשתיות מים וחשמל בנכס. להלן נימוקי רשות רישוי:

1. קיומם של עבירות בניה.

פירוט עדכני של המבנים הנוכחיים הקיימים ללא היתר, ובניגוד לתב"ע ולהכרזה חקלאית:

- 3 יח"ד המשמשים כצימרים - 160 מ"ר.
- מבנה המשמש למשרד - 13 מ"ר.
- אורוות סוסים - 57 מ"ר.
- שני מחסנים - הראשון 72 מ"ר והשני 9 מ"ר.
- מבנה המשמש לשירותים ומקלחת - 10 מ"ר.
- ג'קוזי - 19 מ"ר.
- מבנה המשמש לבר/פאב/מועדון - 49 מ"ר.
- שלושה מבני מגורים - שניים מהם 35 מ"ר והשלישי 8 מ"ר.

2. כמו כן נמצא בסיור מתאריך 31/08/2020 כי נעשה שימוש אסור במבנה ללא היתר למגורים, צימרים, מחסנים, ג'קוזי מדובר בעבריינות בנייה קשה, שימוש אסור ללא היתר, בניגוד להוראות התב"ע החלה, בחלקה שייעודה חקלאי, וכן בניה ללא היתר על שטח חקאי מוכרז.

3. מדובר בבניה ללא היתר המהווה סכנה לשהים בה ולמגיעים למקום והכל ללא דרכי גישה מוסדרות וחוקיות, תוך פריצה לעורק תנועה ראשי (רחוב ויצמן) תוך סיכון כל המשתמשים באותו עורק תנועה ראשי. לא ניתנו כל אישורים המחויבים על פי החוק.

4. מדובר בבעל נכס/משתמש העושה דין לעצמו, כמפורט בסטטוס משפטי היסטורי: במסגרת גזר דין מתאריך 16/09/2007, ניתן צו איסור שימוש חורג להיתר ולתב"ע במבנה. כמו כן, צו הריסה לגג רעפים וקונסטרוקציה מעץ, לגדר מעץ, שער חשמלי, קונסטרוקציה ממתכת ודוד חשמלי. בכתב אישום מתאריך 14/12/2014, הואשם באי קיום צו שניתן כאמור לעיל, בכך שעושה שימוש חורג ללא היתר במבנה המצוי בשטח החלקאי (נשוא המקרקעין בבקשה זו להפסקת שימוש) כעסק להשכרת חדרי אירוח, וכן בכך שלא הרס את הבניה ללא היתר נשוא הצו. גזר הדין שניתן הינו: מאסר על תנאי למשך 4 חודשים, ולתקופה של 3 שנים, שלא יעבור על עבירה לחוק התכנון והבניה. קנס בסך 10,000 ש"ח, או 100 ימי מאסר תמורתם, עוד יחתום הנאשם על כתב התחייבות להימנע מעבירה בסך של 30,000 ש"ח לתקופה של 3 שנים מיום מתן גזר הדין (03/01/2017).

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה: מבוקש אישור ניתוק מתשתיות לאור קיומן של עבירות בניה, כמפורט בהערות הבדיקה והמלצות רשות הרישוי.

החלטות

רשות הרישוי מחליטה להורות על ניתוק תשתיות מים וחשמל בנכס לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה - הוראת ניתוק תשתיות מים וחשמל בנכס. להלן נימוקי רשות רישוי:

1. קיומם של עבירות בניה.

פירוט עדכני של המבנים הנוכחיים הקיימים ללא היתר, ובניגוד לתב"ע ולהכרזה חקלאית:

- 3 יח"ד המשמשים כצימרים - 160 מ"ר.
- מבנה המשמש למשרד - 13 מ"ר.
- אורוות סוסים - 57 מ"ר.
- שני מחסנים - הראשון 72 מ"ר והשני 9 מ"ר.
- מבנה המשמש לשירותים ומקלחת - 10 מ"ר.
- ג'קוזי - 19 מ"ר.
- מבנה המשמש לבר/פאב/מועדון - 49 מ"ר.
- שלושה מבני מגורים - שניים מהם 35 מ"ר והשלישי 8 מ"ר.

2. כמו כן נמצא בסיור מתאריך 31/08/2020 כי נעשה שימוש אסור במבנה ללא היתר למגורים, צימרים, מחסנים, ג'קוזי מדובר בעבריינות בנייה קשה, שימוש אסור ללא היתר, בניגוד להוראות התב"ע החלה, בחלקה שייעודה חקלאי, וכן בניה ללא היתר על שטח חקאי מוכרז.

3. מדובר בבניה ללא היתר המהווה סכנה לשהים בה ולמגיעים למקום והכל ללא דרכי גישה מוסדרות וחוקיות, תוך פריצה לעורק תנועה ראשי (רחוב ויצמן) תוך סיכון כל המשתמשים באותו עורק תנועה ראשי. לא ניתנו כל אישורים המחויבים על פי החוק.

4. מדובר בבעל נכס/משתמש העושה דין לעצמו, כמפורט בסטטוס משפטי היסטורי:
- במסגרת גזר דין מתאריך 16/09/2007, ניתן צו איסור שימוש חורג להיתר ולתב"ע במבנה.
כמו כן, צו הריסה לגג רעפים וקונסטרוקציה מעץ, לגדר מעץ, שער חשמלי, קונסטרוקציה ממתכת ודוד חשמלי.
- בכתב אישום מתאריך 14/12/2014, הואשם באי קיום צו שניתן כאמור לעיל, בכך שעושה שימוש חורג ללא היתר במבנה המצוי בשטח החלקאי (נשוא המקרקעין בבקשה זו להפסקת שימוש) כעסק להשכרת חדרי אירוח, וכן בכך שלא הרס את הבניה ללא היתר נשוא הצו. גזר הדין שניתן הינו: מאסר על תנאי למשך 4 חודשים, ולתקופה של 3 שנים, שלא יעבור על עבירה לחוק התכנון והבניה. קנס בסך 10,000 ש"ח, או 100 ימי מאסר תמורתם, עוד יחתום הנאשם על כתב התחייבות להימנע מעבירה בסך של 30,000 ש"ח לתקופה של 3 שנים מיום מתן גזר הדין (03/01/2017).



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200329\7	תיק בניין: 10158
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מספר 202102 תאריך: 27/01/2021		

מס' רישוי זמין: 4034090729

בעלי עניין

מבקש
חברת חשמל בע"מ

עורך
מוני קובל

כתובת: נס ציונה

גוש חלקה: גוש: 3634 חלקה: 23 מגרש: 1000, חלקה: 26, חלקה: 27

שטח החלקות: 54980.24 מ"ר

תוכניות: נס/211/א

יעוד: מתקנים הנדסיים שטח מגרש: 12652.00 מ"ר

שימושים: תעשיה, אחר תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 329.99 מ"ר שטח שירות: 226.64 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת תחנת משנה הכוללת מבנה למסדר חשמלי, יסודות, שוחות, גדרות, שער ופשפש, מדרכות וכבישי אספלט, תעלות, כבלים וניקוז וצנרת תת קרקעית + דרך גישה מוצעת.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	חלל טכני			186.65			
0.00	שונות	329.99		39.99			
	סה"כ	329.99		226.64			
		329.99		226.64			

הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות ולתקנות התכנון והבניה.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:
מבוקשת הקמת תחנת משנה הכוללת מבנה למסדר חשמלי, יסודות, שוחות, גדרות, שער ופשפש, מדרכות וכבישי אספלט, תעלות, כבלים וניקוז וצנרת תת קרקעית + דרך גישה מוצעת.

החלטות

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 19/01/2021

גליון דרישות

- אישור תצ"ר חתום ע"י הוועדה המקומית

- סימון הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי
- תוכנית בינוי
- יש להגיש אישור קקל לטיפול בעצים

מחלקת מידע

- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין". כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות למעט קו מתח עליון.
- 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.
- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
- 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' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון 19/01/2021
- א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה.
- דו"ח בדיקת קרקע
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. יש להתאים את גבהי הפיתוח והתשתיות במגרש לתכנית הבינוי העיצוב והתשתיות המאושרת ע"י הוועדה המקומית ולהטמיע תכנית זו בתכנית הפיתוח.
- אישור תשתיות (הוט)
- יש להטמיע בבקשה את נספח הבינוי וגובה ה-0.00 במידה וקיים.
- הגשת הדמיה מוטמעת בתכנית ההגשה
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
- התייחסות/תיאום אגף נכסים.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה"

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכן

אגף נכסים

- תשלום היטל השבחה

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
- 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 בזק
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200329\7

- אישור יס
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור משרד הבריאות
- אישור פקע"ר
- אישור כיבוי אש
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
- מסירת כתב התחייבות בדבר פינוי תחמ"ש ארעית נס ציונה לרבות לו"ז פינוי.
- מסירת כתב התחייבות של חברת החשמל בדבר סילוק מסודר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה ומוטמעת בתכנית הראשית (ראה הנחיות להגשת תכנית התארגנות בהמשך המסמך)

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

מחלקת מידע

- הבטחת ביצוע דרכי הגישה לתחמ"ש.
- 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.
- 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.
- 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.

תנאים למהלך הביצוע
אגף נכסים

- הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי

לא הושלם

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 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

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)
- אישור 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 (רשימת הדרישות ניתן למצוא באתר ההנדסי של עיריית נס ציונה)
- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור תאגיד "מי ציונה".
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (על האדריכל להכין טבלה הכוללת את שטח כל דירה וכן את השטח היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים, את הטופס ניתן לקבל במדור פיקוח על הבניה)
- אישור כיבוי אש על איכלוס.
- אישור מהנדס פיקוד העורף לביקורת ממד"ים.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.

מחלקת מידע

- פיתוח השפ"פ בתא שטח 1003 והדרך בתאי שטח 1001 ו-1002 וביצוע בד בבד עם ביצוע הפיתוח במגרש.
- השלמת הפיתוח של השפ"פ ודרך הגישה.



אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה