



סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210173\1	תיק בניין: 2847
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202104 תאריך: 26/04/2021		

מס' רישוי זמין: 10000032593

### בעלי עניין

מבקש

אברהם כהן

עורך

סמיח נעאמנה

כתובת: רחוב הלב 2

גוש חלקה: גוש: 4546 חלקה: 64

שטח החלקות: 710.00 מ"ר

תוכניות: 22/4/1

יעוד: מגורים ג שטח מגרש: 710.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

שטח עיקרי: 1.12 מ"ר שטח שירות: 20.86 מ"ר

### מהות הבקשה

תכנית שינויים לבנין משותף, קיים בהיתרים מספר 2017006 ו- 202007, השינויים כוללים, שינוי מפלס 0.00, שינויים פנימיים, שינויים במעטפת הבניין, הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטח הפרשי ממ"דים. כמו כן מבוקשות הקלות בקווי בניין עקב טעות בהעמדת הבניין, כמפורט:

### פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין צדדי מערבי 470 סנטימטר במקום 500 סנטימטר.
- הקלה בקו בנין צדדי צפוני 385 סנטימטר במקום 400 סנטימטר.

גמר פרסום בתאריך: 11/04/2021, לא התקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף				541.59		
0.00	קומת קרקע	110.85	1.33	181.20	2.28		
1.00	מגורים	220.02	-1.09	45.42	4.88		
2.00	מגורים	220.02	-1.09	45.42	4.88		
3.00	מגורים	220.02	-1.09	45.42	4.88		
4.00	מגורים	220.02	-1.09	45.42	4.88		
5.00	מגורים	161.82	4.15	39.90	-0.94		
6.00	גג				29.19		
סה"כ		1,152.75	1.12	973.56	20.86		
			1,153.87		994.42		

### הערות בדיקה

בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202102 מתאריך 23/02/2021 הוחלט: הבקשה ירדה מסדר היום, בשל העובדה שהבקשה לא עמדה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר ובבקרה מרחבית תקינה, ולאור העובדה כי המבקש לא השלים את הליכי הפרסום במועד,



נכון להיום טרם חלף המועד הקבוע להתנגדויות ועל כן לא ניתן לדון בבקשה.

**הבקשה אושרה בישיבת ועדה המושנה לתכנון ולבניה מספר 201510 מתאריך 25/11/2015 בה הוחלט:**  
לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

**היתר מס' 2017006 הונפק בתאריך 16/01/2017.**

הפרוייקט נמצא בשלב לפני תעודת גמר.

מבדיקה של הפיקוח על הבניה בשטח נמצא כי התכניות המאושרות אינן תואמות את המצב הקיים בשטח. והבניין חורג מקווי הבניין הצפוני והמזרחי.

על מנת לסייע לתושבים הממתינים זמן רב לקבלת תעודת הגמר שתאפשר כניסתם לדירות, ובהמשך לשיחות שנערכו עם מגיש הבקשה, הוחלט על הגשת בקשה לאישור המצב הקיים (תכנית שינויים) בכפוף לפרסום ההקלות שלהלן:

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי 470 סנטימטר במקום 500 סנטימטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני 385 סנטימטר במקום 400 סנטימטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**

**הבקשה נבדקה מרחבית ונמצאה תואמת להיתר קיים.**  
**בבניין זה מוצו כל זכויות הבניה.**

**תנאי בהיתר, תנאי לתעודת גמר - נושא בטיחותי, נדרש לבצע כתנאי לתעודת גמר, את רמזורי בקרת התנועה בהתאם לתכנית שתאושר בתאום עם מחלקת תנועה (נושא זה לא אפשרי לדחייה בערבות).**

\* **מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. למלא ברישוי זמין את פרטי עורך הבקשה ומתכנן השלד.**  
**פרטי מתכנן השלד הושלמו**

**פרטי עורך הבקשה לא הושלמו במלואם - תקלה ברישוי זמין - במערכת ניהול ועדה תקין וכך גם בתכנית הראשית.** - הועדה המקומית רואה סעיף זה כתקין, על אחריות עורך הבקשה להסדיר **זאת כתנאי להיתר.**

#### המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן ובכפוף לתנאים הבאים:

**תנאי בהיתר, תנאי לתעודת גמר - נושא בטיחותי, נדרש לבצע כתנאי לתעודת גמר, את רמזורי בקרת התנועה בהתאם לתכנית שתאושר בתאום עם מחלקת תנועה (נושא זה לא אפשרי לדחייה בערבות).**

תנאי להיתר - \* **מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. למלא ברישוי זמין את פרטי עורך הבקשה ומתכנן השלד.**  
**פרטי מתכנן השלד הושלמו**

**פרטי עורך הבקשה לא הושלמו במלואם - תקלה ברישוי זמין - במערכת ניהול ועדה תקין וכך גם בתכנית הראשית - בכדי שיונפק היתר בניה תקין ממערכת רישוי זמין, על אחריות עורך הבקשה להסדיר **זאת כתנאי להיתר.****

#### מהלך דיון

**שרית מציגה את הבקשה :** זהו בנין ברחוב הל"ב 2 שנבנה והקבלן עזב. המצב הקיים כיום בשטח הוא

שקיים בנין כמעט בגמר בניה בלי תעודת גמר. בעלי הדירות לקחו את זה לידיהם, האדריכל שבמקור גם כן כבר פרש מהפרוייקט, מונה אדריכל חדש, המנסה לסייע ולראות איך ניתן לפתור את הבעיה. גם במקרה זה יש חריגה משני קווי הבנין ומעט "השמנה" של המבנה בשל אותה חריגה אותה מבקשים להסדיר. במקרה דנן אין חריגה מגבול החלקה, ישנה חריגה מקווי הבנין, אין התנגדויות. השינוי המבוקש הינו הקלה בקו בנין צדדי 4.70 מ' במקום 5 מ' 3.85 במקום 4 מ'. אלו הן החריגות שבפועל, לפי המדידה העדכנית.

יש היתר הבקשה אושרה בשנת 2015. בדיקת בקרה מרחבית נמצאה תקינה, הבקשה תואמת להיתר הקיים. בבנין כרגע, אחרי השינויים, נוצלו כל זכויות הבניה. הפרוייקט נמצא בשלב לפני תעודת גמר ובדיקת הפיקוח מצאה כי התכניות המאושרות אינן תואמות את המצב הקיים בשטח וחורגות מקווי הבנין הצפוני והמזרחי. ההקלות פורסמו. נדרש לבצע את רמזורי בקרת התנועה, מדובר בנושא בטיחותי. ישנו מגרש עם כניסה ארוכה הוא סידר את זה בתכנית ולכן זהו תנאי לתעודת גמר. להיתר אין בעיה.

#### המלצת מהנדס העיר:

לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן ובכפוף לתנאים הבאים:

**תנאי בהיתר, תנאי לתעודת גמר - נושא בטיחותי, נדרש לבצע כתנאי לתעודת גמר, את רמזורי בקרת התנועה בהתאם לתכנית שתאושר בתאום עם מחלקת תנועה (נושא זה לא אפשרי לדחייה בערבות).**



תנאי להיתר - \* מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. למלא ברישוי זמין את פרטי עורך הבקשה ומתכנן השלד.  
**פרטי מתכנן השלד הושלמו**

**פרטי עורך הבקשה לא הושלמו במלואם - תקלה ברישוי זמין - במערכת ניהול ועדה תקין וכך גם בתכנית הראשית - בכדי שיונפק היתר בניה תקין ממערכת רישוי זמין, על אחריות עורך הבקשה להסדיר זאת כתנאי להיתר.**

### החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנון ובכפוף לתנאים הבאים:

**תנאי בהיתר, תנאי לתעודת גמר - נושא בטיחות, נדרש לבצע כתנאי לתעודת גמר, את רמזורי בקרת התנועה בהתאם לתכנית שתאושר בתאום עם מחלקת תנועה (נושא זה לא אפשרי לדחייה בערבות).**

תנאי להיתר - \* מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. למלא ברישוי זמין את פרטי עורך הבקשה ומתכנן השלד.  
**פרטי מתכנן השלד הושלמו**

**פרטי עורך הבקשה לא הושלמו במלואם - תקלה ברישוי זמין - במערכת ניהול ועדה תקין וכך גם בתכנית הראשית - בכדי שיונפק היתר בניה תקין ממערכת רישוי זמין, על אחריות עורך הבקשה להסדיר זאת כתנאי להיתר.**

גליון דרישות	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)	16/02/2021	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"		לא הושלם
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.		לא הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.		לא 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.		לא הושלם
- אישור פרסום תוכנית ראשית באתר הוועדה - לפי תקנה 36 (ב)		לא הושלם
<p>ככל שעורך הבקשה/מבקש הבקשה להיתר, מבקשים לפעול בהליך שבהתאם לתקנה 36(ב), יש לפעול בהתאם לנוהל ולטפסים שבאתר הוועדה המקומית. יש לפרסם את התכנית הראשית באתר הוועדה המקומית, תאום הביצוע יהיה מול הגב' יפה יהודאי מנהלת תפעול הוועדה המקומית, שעם הפרסום תמציא אישור בהתאם, שאותו יש להטמיע כחלק מאישורי הוכחת בעלויות לבקשה להיתר, במערכת רישוי זמין.</p>		
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.		לא הושלם
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.		לא הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.		לא הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.		לא 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.		לא הושלם
- לא תתקבל מפה שאינה חתומה אלקטרונית (חתימה באמצעות כרטיס חכם) יש לערוך את המפה עפ"י קובץ הדוגמה שבאתר המרכז למיפוי ישראל (סעיף 9.1 להנחיית המנהל להכנת מפת מדידה להיתר בניה) - לשים לב בעיקר לאזור ההערות ונתוני רשת וגבולות שיהיה רשום בדיוק כמו במפה לדוגמא		לא הושלם
- בציון עדכון מדידה, יש לציין - מפת המדידה הסתיימה בתאריך: _____, זהו התאריך המציין את הביקור האחרון בשטח, והוא הקובע את בחינת תוקפה של מפת המדידה, לשנה.		לא הושלם
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.		לא הושלם
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.		לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210173\1

- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה ככל שקיים שינוי מההיתר (ראה נוהל הגשת תכניות הסדרי תנועה/חניה בהמשך המסמך).  
(הדבר ייעשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום ייעשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה, ככל שיש בידו את הידע הנותן מענה תכנוני לנושא תנועה).
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. (ראה סעיף 2.3 נוהל הגשת תכנית פיתוח).
- התייחסות/תיאום מח' תשתיות ותאגיד המים "מי ציונה" לנספח סניטרי, ככל שקיים שינוי מההיתר.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. ככל שקיים שינוי מההיתר.

תנאים לשלב בקרת תכנ	תאריך השלמה	סטטוס
- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר	19/05/2021	הושלם
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה).	19/05/2021	הושלם

- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
- החלטת מה"ע אישור רמ"י יתקבל כחלק מהתנאים שהוגדרו בערבות שתינתן עם תעודת הגמר**
- אישור פקע"ר
- 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 כיבוי אש
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה (תנועה/פיתוח/תשתיות) ומוטמעת בתכנית הראשית (ראה הנחיות להגשת תכנית התארגנות בהמשך המסמך)
- תכנון התנועה בתכנית ההתארגנות ייעשה ע"י יועץ תנועה בלבד.**
- 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.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

תנאים לתחילת עבודות	תאריך השלמה	סטטוס
- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.		לא הושלם
- סט טפסים לאישור תחילת עבודות		לא הושלם
<b>(ניתן למצוא את הטפסים באתר הוועדה המקומית נס ציונה &lt; טפסים &gt; פיקוח &lt; סט טפסים לתחילת עבודות.)</b>		
- 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
- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+קבלן מבצע.		לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210173\1

- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- 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.
- אישור מעבדה מוסמכת ומאושרת בגין תכנון מפורט (אישור שלב א') העומד בתקנות ותקן בניה ירוקה (ת"י 5281)
- 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** **תאריך השלמה** **סטטוס**

- 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.

**תנאים לתעודת גמר** **תאריך השלמה** **סטטוס**

- 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.