



תאריך: 25/08/2021

ת. עברי: י"ז באלול תשפ"א

פרוטוקול מלא ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 202107

בתאריך: 21/07/2021 י"ב באב תשפ"א

נכחו:

חברים:

- מר עמוס לוגסי - יו"ר ועדת המשנה
- גב' סמדר אהרוני - ס. ומ"מ רה"ע וחברת ועדת משנה לתכנון ולבניה

הערה:

הצטרפה לדיון בסוף סעיף מס' 1 נכחה בדיון עד סעיף מס' 8.

- מר אריאל אלמוג - ס. רה"ע וחבר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- מר נאור ירושלמי - ס. רה"ע וחבר ועדת משנה לתכנון ולבניה
- מר אלי לוי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

הערה:

נכח בדיון עד סעיף מס' 5.

- ד"ר רמי סקליטר - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

נציגים:

- אדר' יפה בן שחר - אדריכלית ומתכננת ערים מנהל התכנון נציגת שר הפנים

סגל:

- אינג' בועז גמליאל - מהנדס העיר
- עו"ד שולמית כהן מנדלמן - יועמ"ש
- עו"ד שרית גוטמן דגן - מנהלת מחלקת רישוי פיקוח
- טלי איטח - מרכזת תכנון עיר
- יהודאי יפה - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופקוח בניה
- ויקי דיין - מנהלת מחלקת הקצאת נכסים

מוזמנים:

- שלמה אליהו - מבקר העיריה

נעדרו:

חברים:

- גב' טלי חייט - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה

נציגים:

- רשות מקרקעי ישראל - נציגת משרד הפנים
- יהודית שמידט - רשות הכבאות
- אייל עוזמן - מפקד משטרת נס ציונה
- נציג משרד השיכון - נציג עורף
- מר מיכאל זלינגר - לשכת הבריאות הנפתית רחובות
- גב' ענת קטן - גב' נועם פלאם
- גב' טלי חייט - איגוד ערים לאיכות הסביבה



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה
סגל:	מר רוני הורביץ	- מדור מידע, מנהל ריכוז נתונים ותצ"רים
	גב' סמדר ירון	- מנהלת מחלקת בנין עיר
	מר אנדריי דיסקין	- מנהל מדור פיקוח בניה
	נעמה רוטברט	- מרכזת תכנון עיר
	גב' דורית רובין-ארמרמן	- ס. מנהל מח' רישוי ובניה
	נריה ארז	- מנהל מחלקת היטלי פיתוח והשבחה
	חגית סדון	- בודקת תוכניות
מוזמנים:	אברהם הורן	- מנהל הפיתוח העירוני וסגן מהנדס העיר
	רפאל קריספיל	- מנהל אגף שפ"ע

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 202106 מתאריך 16.6.2021

הפרוטוקול מאושר פה אחד.

מהנדס העיר: מבקש לעדכן את חברי הועדה ואת כל הנוכחים כי הועדה קיבלה את המלצת מינהל התכנון והועדה המחוזית, הפרקליטות ויחידת האכיפה הארצית להארכת הסמכת הועדה ל- 4 שנים נוספות. כרגע זה נמצא על שולחנה של השרה - איילת שקד שאמורה לחתום על הארכת ההסמכה הועדה עצמאית. מבקש להודות לכל מי שלקח חלק בתהליך.

שרית: מבקשת להוסיף כי היו מעט הערות שבחלקן הן טובות. אנו עומדים מבחינת לוחות הזמנים בכל מה שקשור לקליטת בקשה להיתר, בקרה מרחבית ובקרת התכן.

יועמ"ש: מבקשת להוסיף כי הועדה המקומית נס ציונה הינה אחת הועדות הראשונות שקיבלו הסמכה של ועדה עצמאית עוד בשנת 2009. יש כאן גם מורשת, יש כאן הווה, אבל יש פה גם עבר מפואר. מאז ועד היום אנו מחזיקים בהסמכה זו. נושא הבקרה הלך והתפתח היום בודקים הרבה מאוד דברים. כל המנגנון שמבקר הוא הרבה יותר הדוק.

מהנדס העיר: מבקש לשאול את הגב' יפה בן שחר לעניין נציג השר, אחד התנאים לאישור וחתימתה של השרה הינו נוכחות נציג השר בוועדות, האם את מתכוונת להמשיך איתנו? כי אם לא יש למנות נציג מכיוון שההסמכה מסתיימת בתאריך 1.8.2021.

יפה בן שחר: מה שסוכם הוא שמחפשים כרגע מחליף, משום שאינני יכולה להגיע ברכב לנס ציונה, כל עוד לא ימצא מחליף אני משמשת בתפקיד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצ"ר 738 אישור תשריט לצרכי רישום	תצ"ר/ 738 ע"פ נס/125/א/3	גוש : 3845 מחלקה : 78 עד חלקה : 78	יוראי אבני קיימת התנגדות	חמאה ואחד 1	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0931865 תיקון טעות סופר	נס/מק/86/א/5	גוש : 3846 מחלקה : 139 עד חלקה : 139	איתי צבי ליננברג	זבוטינסקי 1	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות	202007591 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 5102 חלקה : 253 תכ' : 407-0240556)	משה אברג'ל	רחוב לנדו דוד 16	9
4	בקשה מקוונת עם הקלות	2020072213 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה, הריסה	גוש : 3637 חלקה : 706 תכ' : 1/1	סחלב זמיר בע"מ קיימת התנגדות	רחוב זרובבל 17	15
5	בקשה מקוונת עם הקלות	2018164118 אישור בקשה	מסחר, שימוש חורג, שינוי שימוש	גוש : 3849 חלקה : 73 מגרש : 73_3849	קנה והצלח בע"מ	רחוב האיזמל 4	23
6	בקשה מקוונת עם הקלות	2020106912 אישור בקשה	יחידה אחת מדו משפחתי, בנייה חדשה, הריסה	גוש : 3641 חלקה : 198 תכ' : 1/1	שלומי קנדיל	רחוב העצמאות 41	29
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2021017212 אישור בקשה	יחידה אחת מדו משפחתי, שינויים ללא תוספת	גוש : 5726 חלקה : 71 מגרש : 159	לימור עמית	רחוב כרכום 1	34
8	בקשה מקוונת עם הקלות	2021077811 אישור בקשה	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 192 מגרש : 2307_3636	בוקובה מרים קיימת התנגדות	רחוב רמב"ם 17, רחוב העצמאות 78	38
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020103412 אישור בקשה	בית פרטי למספר משפחות, בנייה חדשה	גוש : 3642 חלקה : 14 מגרש : 5	אדלידה 80 השקעות בע"מ	נס ציונה	44
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2021056012 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 3639 חלקה : 240 תכ' : נס/46/4	פליקס שנדלזון	רחוב לוי משה 31, רחוב לוי משה 33	50



סעיף 1	תכנית לצרכי רישום: נס/תצ"ר 738
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021	

שם התכנית:

תצ"ר/ 738 ע"פ נס/125/א/3

סוג תוכנית

תכנית לצרכי רישום

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יוראי אבני

בעל קרקע

יוראי אבני

אבני רפאל

מתנגדים

- אבני רפאל

כתובות

המאה ואחד 1 - 3

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3845	לא		78	78	כן

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בהתאם לת.ב.ע נס/125/א/3

מטרת התכנית

הסדרת חלוקה ורישום בהתאם לתכנית נס/125/א/3

הערות בדיקה

ע"פ נסח הבעלות, למגיש יש 5/6 חלקים בנכס.
עותק מהתצ"ר נשלח לבעלי זכויות הרשומים בטאבו.
נתקבלה תגובת בעל זכויות בנכס, אבני רפאל. (מצ"ב)

המלצת מהנדס העיר

נשלחו הודעות לבעלי הזכויות בנכס, התקבלה הודעה על ידי בעל זכויות בנכס על שאינו חותם על התצ"ר.
למגיש יש 5/6 חלקים בנכס, לצורך אישור התצ"ר ע"י הוועדה לא נדרשת חתימת כל הבעלים.

לאור אמור בזאת, מומלץ לאשר את התצ"ר בתנאי השלמת דרישות ותיקון הערות טכניות בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר.
שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית, עיריית נס ציונה.
תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

מהלך דיון

אינג' בועז גמליאל: הנושא הראשון אישור תשריט לצרכי רישום, תצ"ר 738 על פי נס/125/א/3, על פי נסח הבעלות, למגיש יש 5/6 חלקים בנכס. עותק מהתצ"ר נשלח לבעלי זכויות הרשומים בטאבו. נתקבלה תגובת בעל זכויות בנכס, אבני רפאל, שהיא מצורפת. על שאינו חותם על התצ"ר. לצורך אישור התצ"ר על ידי הוועדה לא נדרשת חתימת כל הבעלים. לאור האמור בזאת, מומלץ לאשר את התצ"ר בתנאי השלמת דרישות ותיקון הערות טכניות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית, עיריית נס ציונה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלוקה החדשה על ידי רשם המקרקעין.

ז"ר רמי סקליטר: ומה הקשר לשטחי ציבור פה?

אינג' בועז גמליאל: יש הפקעות לשטחי ציבור גם במאה ואחד וגם ברחוב ויצמן. המטרה היא שתהיה לנו הגמישות לבוא ולהרחיב, אם נרצה, לעשות שם את הנתיב לפני חופשית ימינה מכיוון המאה ואחד לכיוון ויצמן.



אליהו לוי: וחבני לא מתנגד?

אינג' בועז גמליאל: היוזמה של התוכנית הייתה של חבני. התוכנית בתוקף עם ההפקעות. במסגרת התצ"ר מקבעים את הגבולות להפקעות שנרשמות על שם עיריית נס ציונה.

אליהו לוי: ומה חבני קיבל בתמורה?

אינג' בועז גמליאל: הוא קיבל זכויות בניה. אני מזכיר שהדיון היום הוא לא על התוכנית. התוכנית התאשרה.

ד"ר רמי סקליטר: והכניסה והיציאה, זה יהיה מהמאה ואחד או ממקום אחר?

אינג' בועז גמליאל: הכניסה והיציאה היא מכיוון רחוב האירוס, יש כניסה ויציאה עם זכות מעבר.

ד"ר רמי סקליטר: נאמר שיש מכתב מהבעלים המחזיק 1/6, אפשר להקריא אותו?

אינג' בועז גמליאל: מייל שנשלח על ידי רפי אבני, "בהמשך לדרישתכם לחתימה על מפת הרישום של חלקה 78 גוש 3845 מטעם חברני יוראי, הריני לציין שהעניין כרגע מתנהל בבית המשפט ולכן החתימה מטעמי נכון לעכשיו לא תבצע עד לתום ההליך המשפטי". יש הליך משפטי שמתנהל ולכן הוא לא חתם. בכל מקרה, אין צורך בחתימת כל הבעלים, יש פה 5/6 שהם בעצם המגוישים הינם בעלי 5/6 חלקים בקרקע וחתומים על התצ"ר.

אליהו לוי: היועצת המשפטית יכולה קצת להסביר לנו על זה מבחינה חוקית?

עו"ד מנדלמן-כהן: כן, האישור שלנו מתייחס להתאמת התצ"ר לתוכנית. במידה והינו תואם לתוכנית, אנחנו כמוסד תכנון לא דנים בסוגיות הקנייניות. מה שכן נבדק הוא היקף האנשים שמבקשים את התצ"ר יחסית לבעלויות בהתייחס להיתכנות הקניינית. במסגרת התצ"ר, אנחנו בודקים האם הוא תואם לתוכנית. בשלב הזה אנחנו מאשרים את העובדה שהוא תואם לתוכנית. האם כל הבעלים חתום או לא כל הבעלים חתום, הנושא הזה בדרך כלל בא לידי ביטוי בשלב רישום התצ"ר, שזה לא השלב הזה כרגע, ככל שהסוגיות הקנייניות יעצרו את הליך התצ"ר הזה בהמשך, הדבר לא עומד בסתירה לעובדה שהתצ"ר תואם לתוכנית.

אינג' בועז גמליאל: תודה רבה. כולם בעד?

עמוס לוגסי, יו"ר: כן.

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הועדה.

החלטות

לאשר את התצ"ר בתנאי השלמת דרישות ותיקון הערות טכניות בהתאם להנחיות מח' תכנון עיר. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית, עיריית נס ציונה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: עמוס לוגסי, סמדר אהרוני, אריאל אלמוג, נאור ירושלמי, ד"ר רמי סקליטר, אלי לוי.

דרישות לאחר ועדה

- המצאת 5 העתקים סופיים



המשך תכנית לצרכי רישום : נס/תצ"ר 738

- התחייבות לרישום
- המצאת קובץ סרוק לאחר חתימת ועדה
- פרסום



סעיף 2	תכנית מתאר מפורטת: נס/0931865-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021	

שם התכנית: נס/מק/86/א/5

סוג תוכנית תכנית מתאר מפורטת

שטח התוכנית 5,662.41 מ"ר (5.6624 דונם)

בעלי ענין

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

כתובות זבוטינסקי 1

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3846	לא	לא	139	139	לא
3846	לא	לא	142	143	כן
3846	לא	לא	400	400	לא

מטרת הדיון

התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף בתאריך 20.5.21. לאחר אישורה נמצא כי, בטבלת ההקצאות של התוכנית, בשטח החלקות המפרטות מצב קיים, חלה טעות סופר.

מטרת התכנית

איחוד 2 מגרשים ביעוד שטח לבינייני ציבור, קביעת קווי בניין במגרש המאוחד. הוספת 60 מ"ר שימושים סחירים במסגרת שטחי הבניה המותרים לטובת מבני הציבור. תוספת שימוש חניה במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח. הגדלת תכסית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ולפרסם את תיקון טעות סופר טבלת ההקצאות.

מהלך דיון

אינג' בועז גמליאל: סעיף מס' 2, ז'בוטינסקי מס' 1, בניין הרווחה והחינוך שלנו שאנחנו מקימים. מטרת הדיון: התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף בתאריך ה-20.5.21. לאחר אישורה, נמצא כי בטבלת ההקצאות של התוכנית, בשטח החלקות המפרטות מצב קיים, חלה טעות סופר. אין שינוי בשטח המגרשים המוצעים. לאחר פרסום אישור התוכנית, התברר כי בשטח החלקות שפורט במצב הקיים בטבלת ההקצאות, חלה טעות ונרשם שטח לא נכון. סה"כ שטחי התוכנית, הוא ללא שינוי והוא תואם לתוכנית שאושרה. היות ומדובר בשטחים שהם בבעלות העירייה והועדה המקומית היא זו שיזמה את התוכנית, אין צורך בידוע הבעלים ולא מתקיימת כל פגיעה. אין מדובר בשינוי שהוא מהותי, שמשליך על סביבת התוכנית, מטרותיה והוראותיה ולכן, אנחנו סבורים שאין צורך בידוע מיוחד של הציבור הגובלים, למעט פרסום דבר הטעות ותיקונה. אנחנו נעשה את הפרסום על פי ההנחיות לפרסום של תוכניות והוא יכלול פרסום בעיתונים, בלוח המודעות, שליד שטח התוכנית ובילקוט הפרסומים.

עו"ד מנדלמן-כהן: מדובר בתיקון טעות סופר. התוכנית התאשרה וסיימה את כל התהליך, מאחר ואין משהו מהותי, שצריך בשבילו לחדש את כל הליכי התוכנית ברמת ההליך השלם, אלא מדובר בטעות סופר שעוסקת בנתונים מספריים של מצב קיים, אפילו לא במצב המוצע בתוכנית, נעשה פרסום של התיקון טעות סופר על מנת שתהיה משוקפת החוצה, וזאת למרות שמדובר פה בבעלים אחד, העירייה, שהינה הבעלים של כל החלקות.

אינג' בועז גמליאל: חברים, החלטה?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הועדה.



החלטות

לאשר ולפרסם את תיקון טעות סופר טבלת ההקצאות

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: עמוס לוגסי, סמדר אהרוני, אריאל אלמוג, נאור ירושלמי, ד"ר רמי סקליטר, אלי לוי.



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200759\1	תיק בניין: 4590
פרוטוקול לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 83959393

בעלי עניין

מבקש

משה אברג'ל

סיגל גרוס

עורך

עדיאל אסל

כתובת: רחוב לנדו דוד 16

גוש חלקה: גוש: 5102 חלקה: 253 מגרש: 1

שטח החלקות: 610.00 מ"ר

תוכניות: 407-0240556 (נס/מק/), 407-0240556, תממ/3, 21, אכרזה חקלאית, במ/129, תמא/35, תמא/38, תצר/613

יעוד: מגורים א- מבא"ת, שטח פרטי פתוח שטח מגרש: 606.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 358.62 מ"ר שטח שירות: 42.32 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי, 2 יח"ד, כל אחת כוללת: 2 קומות + מחסן גינה + בריכת שחיה לשימוש פרטי + ממ"ד.

פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה להקטנת קו בנין להקמת בריכת שחיה בצידה המערבי אחורי, מזרחי אחורי ובצידה הדרומי ב-50% כך שקו בנין עבור בריכה יהיה 1 מטר במקום 2 מטר.
- ניוד שירות מחניות מקורות לבליטות המהווים 4% שהם 24.24 מטר מרובע ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
- הגדלת התכסית מ-35% שהם 212.10 מטר מרובע ל-38% שהם 230.28 מטר מרובע.

גמר פרסום בתאריך 26.3.2021, לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	179.74		42.32			
1.00	מגורים	178.88					
	סה"כ	358.62		42.32			
		358.62		42.32			

הערות בדיקה

התייחסות להקלות שפורסמו:

הקלה מס' 1: ניסוח לקוי להקלה בקוי בניין לבריכת שחיה - פורסמה הקלה אחת המאחדת בתוכה את



כל ההקלות לעניין הברירה. הכוונה לקו בניין צידי מערבי ולא אחורי, הקלה לקו בניין צידי מזרחי אינה רלוונטית - **אין מניעה לדון בהקלה**.
הקלות מס' 2-3: אין מניעה לדון בהקלה.

תנאי להיתר:

1. רישום הערת אזהרה - לגבי ניצול שטחים של סככת חניות לטובת שטחי שירות.
2. רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה בין מגרשים, וחלקה 277

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

המלצות מהנדס העיר

המלצת מהנדס העיר:

הקלה מספר 1: אין הצדקה תכנונית לבקש הקלה, ניתן למקם את הברירה או לצמצם את מיימדי הברירה ולמקמה עפ"י קווי הבניין של תב"ע נס/9/1 לבריכות שחיה.
הקלות מספר 2-3: ההמלצה לאשר לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את הקלה מספר 1, ולאשר הבקשה כולל הקלות 2-3, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר:

1. רישום הערת אזהרה - לגבי ניצול שטחים של סככת חניות לטובת שטחי שירות.
2. רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה בין מגרשים, וחלקה 277

הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל ולהשלמת תנאי בקרת התכן.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:

ברחוב דוד לנדא 16 מבוקשת הקמת בית דו משפחתי, 2 יח"ד, כל אחת כוללת:
2 קומות + מחסן גינה + בריכת שחיה לשימוש פרטי + ממ"ד.

פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה להקטנת קו בנין להקמת בריכת שחיה בצידה המערבי אחורי, מזרחי אחורי ובצידה הדרומי ב-50% כך שקו בנין עבור בריכה יהיה 1 מטר במקום 2 מטר.
2. ניווד שירות מחניות מקורות לבליטות המהווים 4% שהם 24.24 מטר מרובע ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
3. הגדלת התכסית מ-35% שהם 212.10 מטר מרובע ל-38% שהם 230.28 מטר מרובע.

גמר פרסום בתאריך 26.3.2021, לא התקבלו התנגדויות.

מבחינת הניסוחים וההתייחסות להקלות, יש לנו ניסוח לקוי להקלה בקו בנין לבריכת השחיה: פורסמה הקלה אחת המאחדת בתוכה את כל ההקלות לעניין הברירה, הכוונה לקו בנין צידי מערבי ולא אחורי. הקלה לקו בנין צידי מזרחי אינה רלוונטית, אין מניעה לדון. הקלות מס' 2-3 אין מניעה לדון בהקלות. ירשמו הערות אזהרה על מנת שהבעלים החדשים, ככל ויהיו ידעו שישנם שטחים לנצל יתרה משטחי השירות שנוצלו בהקלות ורישום הערת אזהרה לזיקת הנאה בין המגרשים בחלקה 277 כחלק מהתכנון.

הבקשה להיתר כוללת שתי יחידות דיור צמודות, הכניסה משותפת וזו זיקת הנאה. לכל אחת מיחידות הדיור יש בריכת שחיה.

המלצת מהנדס העיר:

הקלה מספר 1: אין הצדקה תכנונית לבקש הקלה, ניתן למקם את הברירה או לצמצם את מיימדי הברירה ולמקמה עפ"י קווי הבניין של תב"ע נס/9/1 לבריכות שחיה.
הקלות מספר 2-3: ההמלצה לאשר לצורך תכנון מיטבי של המגרש.



לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את הקלה מספר 1, ולאשר הבקשה כולל הקלות 2-3, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר:

1. רישום הערת אזהרה - לגבי ניצול שטחים של סככת חניות לטובת שטחי שירות.
2. רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה בין מגרשים, וחלקה 277.

הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל ולהשלמת תנאי בקרת התכן.

עמוס לוגסי - יו"ר: לעניין הקלה מס' 1, האם זו לא הייתה מטרת שינוי התב"ע לבריכת השחיה? התב"ע לא מדברת אם המגרש רגולרי או לא. ניתן לבקש עד קו אפס.

מהנדס העיר: השיקול לאשר הקלה או לא. כפי שאיננו מאשר הקלות לקו בנין ואנו לא מאשרים בטענה שניתן לממש את הבניה בלי ההקלה. זה אותו הדבר, אין הבדל. על פי דבריד כל הקלה שמגישים בקו בנין יש לאשר אותה מכיוון שהתב"ע מאפשרת הקלה בקו בנין לבנין עצמו ולא לבריכה. הבקשה מגיעה לשולחן הועדה, אנו בוחנים תכנונים ומתייחסים באם מדובר בהקלה נקודתית או בהקלה גורפת. האם המגרש הוא לא רגולרי, זהו בדיוק התפקיד שלי ושל הצוות המקצועי לבחון האם באמת המגרש מאפשר את המימוש או כן מאפשר.

עמוס לוגסי: זו לא הייתה המטרה של השינוי של התב"ע.

יועמ"ש: התב"ע בסך הכל אמרה שזה לא יהווה סטייה ניכרת. כלומר התב"ע איפשר לתת הקלות, אבל לא קבעה שכל מי שמבקש הקלה מקבלה אותה. השינוי היה לא להיות ברמה של אין יכולת בכלל לתת הקלה. העובדה שאנו יכולים לתת הקלה, אינה הופכת את זה ליכולת לקבל אותה באופן אוטומטי, זה מאפשר לוועדה המקומית לשקול את שיקול הדעת. מבקשים להשאיר שיקול דעת למקרים בהם יש הצדקה לסטות מקווי הבנין. כדי לקבל את ההקלה צריך את הסיבה, היא החרגי, היא לא הכלל. הכלל הוא קו הבנין שבתב"ע. כך אנו אמורים לבחון הקלות.

עמוס לוגסי: נכון, לכן הוא לא ביקש קו אפס. הוא מבקש 1 מטר. חוץ מזה, גם לא היו התנגדויות, גם כן יש לזה שיקול.

יועמ"ש: אבל תכנונית אפשר למקם את הבריכה על פי קווי הבנין של התב"ע, אז זו השאיפה.

עמוס לוגסי: מי קובע את התכנון? יש לי בית, אני רוצה לתכנן אותו כמו שאני רוצה.

מהנדס העיר: מי שקובע את התכנון, עמוס, לשאלתך, זו התב"ע. התב"ע קבעה 2 מטר. עכשיו מבוקש בבקשה זו לחרוג מה- 2 מטר.

עמוס לוגסי: לא, התב"ע מאפשרת לי לבקש הקלה.

מהנדס העיר: התב"ע מאפשרת לבקש הקלה, אבל היא קבעה 2 מטר, החרגי זה ההקלה.

עמוס לוגסי: אז אני מבקש כי מותר לי.

יועמ"ש: אבל צריך הצדקה תכנונית על מנת לקבל זאת.

עמוס לוגסי: אנו נביא את הנושא להצבעה. אני בעד לאשר להם.

אריאל אלמוג: אני בעד לאשר להם.

סמדר אהרונ: גם אני הולכת עם היו"ר.

רמי סקליטר: אני נגד, אני מקבל את ההמלצה של מהנדס העיר והצוות המקצועי

אלי לוי: גם אני מקבל בנושא הזה את המלצת מהנדס העיר.

נאור ירושלמי: אני עם היו"ר.



החלטות

המלצת מהנדס העיר:

הקלה מספר 1: אין הצדקה תכנונית לבקש הקלה, ניתן למקם את הברכה או לצמצם את מיימדי הברכה ולמקמה עפ"י קווי הבניין של תב"ע נס/9/1 לבריכות שחיה.
הקלות מספר 2-3: ועדת משנה מחליטה לאשר לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את הקלה מספר 1, ולאשר הבקשה כולל הקלות 2-3, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר:

1. רישום הערת אזהרה - לגבי ניצול שטחים של סככת חניות לטובת שטחי שירות.
2. רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה בין מגרשים, וחלקה 277

בעד המלצת מהנדס העיר לעניין הקלה מס' 1: מר אלי לוי, ד"ר רמי סקליטר.

בעד לאשר את הקלה מס' 1 בניגוד להמלצת מהנדס העיר: מר עמוס לוגסי, גב' סמדר אהרוני, מר אריאל אלמוג, מר נאור ירושלמי.

הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל ולהשלמת תנאי בקרת התכן.

גליון דרישות	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)	31/12/2020	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"	31/12/2020	הושלם
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.	31/12/2020	הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.	17/01/2021	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.	31/12/2020	הושלם
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.	17/01/2021	הושלם
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.	31/12/2020	הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.	31/12/2020	הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.	31/12/2020	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.	17/01/2021	הושלם
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל	לא נדרש	
- 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 "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).	17/01/2021	הושלם
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.	31/12/2020	הושלם
- התייחסות/תיאום מח' תשתיות ותאגיד המים "מי ציונה" לנספח סניטרי, תכנית מערכת הביוב IL/TL, קוטר, גובה, מס' תא ביוב, שיפועים וחתי, מיקום נק' חיבור לרשת העירונית מים+ביוב.	31/12/2020	הושלם
- אישור חברת חשמל כולל לבריכת שחיה	17/01/2021	הושלם
- אישור בזק	31/12/2020	הושלם
- אישור תשתיות (הוט + יס)	31/12/2020	הושלם
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.	31/12/2020	הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200759\1

- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף. 31/12/2020 הושלם
- חוות דעת יועץ אקוסטי לברכת שחיה. 31/12/2020 הושלם
- אישור מהנדס בטיחות לברכת שחיה. (מסמך נלווה + חתימה על התכנית) 17/01/2021 הושלם
- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה" לברכת שחיה. 31/12/2020 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר 16/08/2021 הושלם
 - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ 10/08/2021 הושלם
- (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)

- אישור פקע"ר 10/08/2021 הושלם
- דו"ח קרקע וביסוס 10/08/2021 הושלם
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי. 10/08/2021 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 10/08/2021 הושלם
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן. 10/08/2021 הושלם
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע. 10/08/2021 הושלם
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד) 10/08/2021 הושלם
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9) 10/08/2021 הושלם
- רישום הערת אזהרה לטובת זכות מעבר 12/08/2021 הושלם
- רישום הערות אזהרה ע"פ החלטה 12/08/2021 הושלם
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש. לא הושלם
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות לא הושלם
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > פיקוח < סט טפסים לתחילת עבודות.)
- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן לא הושלם
- 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 לא הושלם
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך. לא הושלם

מחלקת מידע

- תכנית התארגנות 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. לא הושלם
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות. לא הושלם
- תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן) לא הושלם
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר) לא הושלם



המס' בקשה מקוונת עם הקלות: 202007591

- 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)

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

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

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

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 מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- 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 עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם



סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200722\3	תיק בניין: 2302
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 3468912943

בעלי עניין

מבקש

סחלב זמיר בע"מ

עורך

משה מנו

מתנגדים

- אסף ודקלה יוסף

כתובת: רחוב זרובבל 17

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 706

תוכניות: 1/1

יעוד: מגורים ג שטח מגרש: 928.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

שטח עיקרי: 1319.65 מ"ר שטח שירות: 395.00 מ"ר יח"ד: 12

מהות הבקשה

הריסת 2 מבנים קיימים והקמת בניין מגורים משותף בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית. 12 יח"ד.

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת יחידת דיור מ - 11 יחידות דיור ל - 12 יחידות דיור.
2. ניוו שטחים עיקריים בין הקומות.
3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי של 10% מוצע 6.3 מטר במקום 7.00 מטר על פי תכנית בנין עיר.
4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי מערבי בשיעור של 40% ולא יותר מ-2 מטר.
5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי מזרחי בשיעור של 28.5% ולא יותר מ-2 מטר.
6. צירוף מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הקומה לשטחי הבניה.
7. הקלה בגובה קומת קרקע מ - 2.40 מטר ל- 4.10 מטר.

בוצעו שני פרסומים:

תאריך גמר פרסום ראשון 11/02/2020 - לפרסום זה לא התקבלו התנגדויות.

תאריך גמר פרסום שני 09/12/2020 - התקבלה התנגדות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	קומה מפולשת			86.08			
1.00	מגורים	308.61		64.77			
2.00	מגורים	308.61		64.77			
3.00	מגורים	308.61		64.77			
4.00	מגורים	262.20		58.00			
5.00	מגורים	131.62		31.51			
6.00	גג			25.10			
סה"כ		1,319.65		395.00			
				395.00			



הערות בדיקה

מגרש בו מבנים חד קומתיים קיימים להריסה והקמת בניין משותף בן 5 קומות, סה"כ 12 יח"ד, כולל קומת עמודים מפולשת, חניות ממ"ד ומרפסות.

הבקשה טופלה תחילה ע"י עורכת בקשה אדר' דליה לפידות אשר הסירה את אחריותה והועברה לטיפול ע"י אדר' משה מנו. מצורפים המסמכים הרלוונטיים.

התייחסות הרישוי להקלות שפורסמו: הקלות מספר 1-7 - אין מניעה לדון.

עקרי ההתנגדות:

המתנגדים מחלקה סמוכה מס' 816 הגובלים עם המבקש מצד מזרח, מתנגדים להקלות הבאות:

סעיף 1 - תוספת יח"ד - לטענת המתנגד מדובר באזור המאופיין בבתים צמודי קרקע וציפוף נוסף פירושו סטייה מהותית מאופיו של האזור והתאמה של תוספת רכבים ותצורות שירותים חברתיים, יצירת תקדים להגדלת זכויות ופגיעה במרקם הסביבתי.

סעיפים 3,5 - הקלה בו בניין מזרחי והקלה להבלטת מרפסות - לטענת המתנגד, הקרבה למגרש ע"י הגדלת המרפסות תהווה פגיעה קשה וחמורה בפרטיותם, דבר שיגרום לחסימת אור שמש ואויר שכן הינם מתגוררים בבית קרקע חד קומתי. בנוסף אישור ההקלות יגרום לירידת ערך משמעותית לנכס שבבעלותו.

התייחסות היזם לתגובה להתנגדות:

תוספת יח"ד - הינה הקלה מינורית מתחת ל-10%. בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן לבקש תוספת של עד 30% במספר יחידות הדיוור. תוספת זו לא דרשה כל הקלה נוספת שכן הדירה המבוקשת משתלבת היטב בתכנית המבנה המבוקש.

תוספת יחידה זו נדרשת על מנת לנצל באופן מיטבי את זכויות הבניה המוקנות למגרש ולאפשר בניית דירות קטנות בבניין, וזאת לאחר שנקבע לאחרונה ע"י ועדות ערר כי תוספת צפיפות יח"ד הינה צורך לאומי לפתרון משבר הדיוור.

הקלה בקו בניין אחורי 10% מ-7 מ' ל-6.3 מ' - קו בניין אחורי נקבע בתכנית נס/1 משנת 1972 והינו חריג ונדיר ביותר, על פי רוב קווי הבניין האחוריים הינם 5-4 מ'.

לאור רוחב קו הבניין, הרי שהקלה למיקום הבניין למרחק 6.3 מ' מגבול המגרש ולמיקום המרפסות עד 5 מ' מגבול המגרש מותרת עדיין מרחק גדול ביותר ומספק מעבר למקובל ונדרש.

בנסיבות אלו לטענת המתנגדים לפגיעה בפרטיות ואפשרות צפייה בביתם אין כל ממש.

מקורה של ההתנגדות היא בעצם הקמת בניין מגורים גדול מימדים, אלא שמלכתחילה ייעודו של מגרש המתנגדים הינו מגורים א-3 והמגרש מושא הבקשה הינו מגורים ג' וניתן להקים בו מבנה בן 5 קומות.

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

המלצות מהנדס העיר

בהתייחס להתנגדות -

הייעוד בצידו המזרחי של רחוב זרובבל הינו מגורים ג' - בניה רוויה ולא בניה צמודת קרקע.

המתנגד מתגורר ברחוב פלמ"ח שצידו המערבי, הגובל בחלקה נשוא הבקשה, נמצא בייעוד מגורים א'3 - צמוד קרקע.

אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה.

אופי הבניה המבוקשת תואם לתכניות החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה.

כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ-10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965-

הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017.

לנושא הקרבה של הבניין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק 5 מ' מגבול המגרש, במקום

7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת.

כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבניין האחורי בכדי להוות פגיעה,

בפרטיות, חסימת אויר או אור.

בהתייחס להקלות -

הקלה 1. תוספת יחידת דיוור מ - 11 יחידות דיוור ל - 12 יחידות דיוור:

אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה.

אופי הבניה המבוקשת תואם לתכניות החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה.



כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965-הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017.

לאור האמור לעיל, מומלץ לאשר את ההקלה.
הקלה 2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות : מומלץ לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
הקלות 3, 5. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי של 10% מוצע 6.3 מטר במקום 7.00 מטר על פי תכנית בנין עיר , הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי מזרחי בשיעור של 28.5% ולא יותר מ- 2 מטר :
לנושא הקרבה של הבנין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק - 5 מ' מגבול המגרש, במקום 7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת.
כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבנין האחורי בכדי להוות פגיעה, בפרטיות, חסימת אויר או אור.

לאור האמור לעיל, מומלץ לאשר את ההקלות.
הקלה 4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי מערבי בשיעור של 40% ולא יותר מ- 2 מטר - מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
הקלה 6. צירוף מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הקומה לשטחי הבניה : מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
הקלה 7. הקלה בגובה קומת קרקע מ - 2.40 מטר ל- 4.10 מטר : מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, בדבר ייעוד חניות נכים כרכוש משותף, לשימוש לא ייחודי.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה :

בקשה ברחוב זרובבל 17 בגוש 3637 חלקה 706.

הריסת 2 מבנים קיימים והקמת בניין מגורים משותף בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית. 12 יח"ד.

פורסמו ההקלות הבאות:

1. תוספת יחידת דיור מ - 11 יחידות דיור ל - 12 יחידות דיור.
2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות.
3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי של 10% מוצע 6.3 מטר במקום 7.00 מטר על פי תכנית בנין עיר.
4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי מערבי בשיעור של 40% ולא יותר מ- 2 מטר.
5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי מזרחי בשיעור של 28.5% ולא יותר מ- 2 מטר.
6. צירוף מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הקומה לשטחי הבניה.
7. הקלה בגובה קומת קרקע מ - 2.40 מטר ל- 4.10 מטר.

בוצעו שני פרסומים:

תאריך גמר פרסום ראשון 11/02/2020 - לפרסום זה לא התקבלו התנגדויות.

תאריך גמר פרסום שני 09/12/2020 - התקבלה התנגדות.

הבקשה טופלה תחילה על די עורכת הבקשה - אדר' דליה לפידות, שהסירה את אחרייתה והועברה לטיפול אדר' משה מנו. ההקלות שפורסמו, אין מניעה לדון בהקלות שפורסמו מבחינה חוקית.

שרית מקריאה את מכתב ההתנגדות ואת תגובת המבקשים להתנגדות.

עקרי ההתנגדות:

המתנגדים מחלקה סמוכה מס' 816 הגובלים עם המבקש מצד מזרח, מתנגדים להקלות הבאות:

סעיף 1 - תוספת יח"ד - לטענת המתנגד מדובר באזור המאופיין בבתיים צמודי קרקע וציפוף נוסף פירושו סטייה מהותית מאופיו של האזור והתאמה של תוספת רכבים ותצרוכת שירותים חברתיים, יצירת תקדים להגדלת זכויות ופגיעה במרקם הסביבתי.



סעיפים 3,5 - הקלה בו בניין מזרחי והקלה להבלטת מרפסות - לטענת המתנגד, הקרבה למגרש ע"י הגדלת המרפסות תהווה פגיעה קשה וחמורה בפרטיותם, דבר שיגרום לחסימת אור שמש ואויר שכן הינם מתגוררים בבית קרקע חד קומתי. בנוסף אישור ההקלות יגרום לירידת ערך משמעותית לנכס שבבעלותו.

התייחסות היזם לתגובה להתנגדות:

תוספת יח"ד - הינה הקלה מינורית מתחת ל- 10%. בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן לבקש תוספת של עד 30% במספר יחידות הדיוור. תוספת זו לא דרשה כל הקלה נוספת שכן הדירה המבוקשת משתלבת היטב בתכנית המבנה המבוקש. תוספת יחידה זו נדרשת על מנת לנצל באופן מיטבי את זכויות הבניה המוקנות למגרש ולאפשר בניית דירות קטנות בבניין, וזאת לאחר שנקבע לאחרונה ע"י ועדות ערר כי תוספת צפיפות יח"ד הינה צורך לאומי לפתרון משבר הדיוור. **הקלה בקו בניין אחורי 10% מ- 7 מ' ל- 6.3 מ'** - קו בנין אחורי נקבע בתכנית נס/1 משנת 1972 והינו חריג ונדיר ביותר, על פי רוב קווי הבניין האחוריים הינם 5-4 מ'. לאור רוחב קו הבניין, הרי שהקלה למיקום הבניין למרחק 6.3 מ' מגבול המגרש ולמיקום המרפסות עד 5 מ' מגבול המגרש מותרת עדיין מרחק גדול ביותר ומספק מעבר למקובל ונדרש. בנסיבות אלו לטענת המתנגדים לפגיעה בפרטיות ואפשרות צפייה בביתם אין כל ממש. מקורה של ההתנגדות היא בעצם הקמת בניין מגורים גדול מימדים, אלא שמלכתחילה ייעודו של מגרש המתנגדים הינו מגורים א-3 והמגרש מושא הבקשה הינו מגורים ג' וניתן להקים בו מבנה בן 5 קומות.

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

בהתייחס להתנגדות -

הייעוד בצידו המזרחי של רחוב זרובבל הינו מגורים ג' - בניה רוויה ולא בניה צמודת קרקע. המתנגד מתגורר ברחוב פלמ"ח שצידו המערבי, הגובל בחלקה נשוא הבקשה, נמצא בייעוד מגורים א'3 - צמוד קרקע. **אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה.** אופי הבניה המבוקשת תואם לתכניות החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה. כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965-הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017. לנושא הקרבה של הבנין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק - 5 מ' מגבול המגרש, במקום 7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת. כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבנין האחורי בכדי להוות פגיעה, בפרטיות, חסימת אויר או אור.

בהתייחס להקלות -

הקלה 1. תוספת יחידת דיוור מ- 11 יחידות דיוור ל- 12 יחידות דיוור:

אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה. אופי הבניה המבוקשת תואם לתכניות החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה. כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965-הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017.

לאור האמור לעיל, מומלץ לאשר את ההקלה.

הקלה 2. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות: מומלץ לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המגרש. **הקלות 3, 5. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי של 10% מוצע 6.3 מטר במקום 7.00 מטר על פי תכנית בנין עיר, הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי מזרחי בשיעור של 28.5% ולא יותר מ- 2 מטר:**

לנושא הקרבה של הבנין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק - 5 מ' מגבול המגרש, במקום 7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת. כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבנין האחורי בכדי להוות פגיעה, בפרטיות, חסימת אויר או אור.

לאור האמור לעיל, מומלץ לאשר את ההקלות.

הקלה 4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי מערבי בשיעור של 40% ולא יותר מ- 2 מטר - מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.



הקלה 6. צירוף מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הקומה לשטחי הבניה : מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

הקלה 7. הקלה בגובה קומת קרקע מ - 2.40 מטר ל- 4.10 מטר : מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, בדבר ייעוד חניות נכים כרכוש משותף, לשימוש לא ייחודי.

החלטות

בהתייחס להתנגדות -

הייעוד בצידו המזרחי של רחוב זרובבל הינו מגורים ג' - בניה רוויה ולא בניה צמודת קרקע. המתנגד מתגורר ברחוב פלמ"ח שצידו המערבי, הגובל בחלקה נשוא הבקשה, נמצא בייעוד מגורים א'3 - צמוד קרקע. אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה. אופי הבניה המבוקשת תואם לתכנית החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה. כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965- הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017. לנושא הקרבה של הבנין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק - 5 מ' מגבול המגרש, במקום 7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת. כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבנין האחורי בכדי להוות פגיעה, בפרטיות, חסימת אויר או אור.

בהתייחס להקלות -

הקלה 1. תוספת יחידת דיור מ - 11 יחידות דיור ל - 12 יחידות דיור:

אין בהקלות המבוקשות בכדי לשנות את גובה הבניין או מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית החלה. אופי הבניה המבוקשת תואם לתכנית החלות, ואין בו בכדי לשנות את אופי הסביבה. כמו כן, הבקשה להקלה לתוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 10% יח"ד. (על פי התכנית החלה מותר 11 יח"ד, מבוקשת יחידה אחת נוספת, סה"כ 12 יח"ד), הבקשה תואמת להוראת שעה - תיקון 108, סעיף 147 (ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965- הוראה המחייבת את הועדה מקומית לתוספת 10% יח"ד מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, כמו גם תואמת להחלטת מליאת הועדה המקומית מאוגוסט 2017. לאור האמור לעיל, הועדה מחליטה לאשר את ההקלה.

הקלה 2. ניוו שטחים עיקריים בין הקומות : הועדה מחליטה לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

הקלות 3, 5. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי של 10% מוצע 6.3 מטר במקום 7.00 מטר על פי תכנית בנין עיר, הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי מזרחי בשיעור של 28.5% ולא יותר מ- 2 מטר :

לנושא הקרבה של הבנין והמרפסות לגבול המגרש האחורי, מבוקש הבלטת המרפסות עד למרחק - 5 מ' מגבול המגרש, במקום 7 מ', הקלה זו מותרת בהתאם להקלות סטייה ניכרת.

כמו כן, 5 מ' מרחק מגבול מגרש מהווים מרחק סביר, ואין בקרבה המבוקשת לגבול הבנין האחורי בכדי להוות פגיעה, בפרטיות, חסימת אויר או אור.

לאור האמור לעיל, הועדה מחליטה לאשר את ההקלות.

הקלה 4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי מערבי בשיעור של 40% ולא יותר מ- 2 מטר - הועדה מחליטה לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

הקלה 6. צירוף מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הקומה לשטחי הבניה : הועדה מחליטה לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

הקלה 7. הקלה בגובה קומת קרקע מ - 2.40 מטר ל- 4.10 מטר : הועדה מחליטה לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר - רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, בדבר ייעוד חניות נכים כרכוש משותף, לשימוש לא ייחודי.



<u>תאריך השלמה</u> <u>סטטוס</u>		<u>גליון דרישות</u>
לא נדרש		- אישור תצ"ר חתום ע"י הוועדה המקומית
		ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.
הושלם	02/08/2020	- במידה ויש עצים שיפגעו בזמן הבניה יש להגיש אישור קקל
הושלם	02/08/2020	- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
הושלם	02/08/2020	- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע"י "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע"י "רישוי זמין"
הושלם	02/08/2020	- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.
הושלם	20/12/2020	- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
הושלם	02/08/2020	- 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.
הושלם	20/12/2020	- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
הושלם	20/12/2020	- מינוי וחתומת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
הושלם	20/12/2020	- מינוי וחתומת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
הושלם	02/08/2020	- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.
הושלם	20/12/2020	- 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 נדרש		- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
הושלם	02/08/2020	- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
הושלם	02/08/2020	- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
הושלם	02/08/2020	- 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 "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).
הושלם	02/08/2020	- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.
הושלם	02/08/2020	- 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.
הושלם	20/12/2020	- אישור חברת חשמל הכולל הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי
הושלם	02/08/2020	- אישור בזק
הושלם	02/08/2020	- אישור תשתיות (הוט + יס)
הושלם	20/12/2020	- הגשת הדמיה (מוטמעת בתכנית ההגשה)
הושלם	20/12/2020	- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
הושלם	02/08/2020	- דו"ח קרקע וביסוס
הושלם	02/08/2020	- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
הושלם	02/08/2020	- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
הושלם	02/08/2020	- התייחסות/תיאום אגף נכסים.
לא נדרש		- אישור משרד הכלכלה לצובר גז, ככל שיבוקש צובר.
הושלם	02/08/2020	- החלטת עורך בקשה לביצוע הליך בקרת תכן במכון בקרה או ברשות רישוי.
הושלם	02/08/2020	- אישור יועץ לבניה ירוקה
הושלם	02/08/2020	- אישור מכון התעדה לבניה ירוקה.
<u>תאריך השלמה</u> <u>סטטוס</u>		<u>תנאים לשלב בקרת תכן</u> <u>אגף נכסים</u>



המשך בקשה מקומית עם הקלות: 2020072213

לא הושלם - תשלום היטל השבחה

מחלקת מידע

לא הושלם - 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
לא הושלם - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
לא הושלם - (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)

לא הושלם - אישור פקע"ר
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 כיבוי אש
לא הושלם - תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה ומוטמעת בתכנית הראשית (ראה הנחיות להגשת תכנית התארגנות בהמשך המסמך)
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 - אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
לא הושלם - מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
לא הושלם - רישום הערת אזהרה ע"פ החלטה
לא הושלם - אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה"
לא הושלם - תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

לא הושלם - סט טפסים לאישור תחילת עבודות
(ניתן למצוא את הטפסים באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > פיקוח < סט טפסים לתחילת עבודות.)
לא הושלם - גידור+שילוט (לציון 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 - 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.
לא הושלם - מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
לא הושלם - תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן)
לא הושלם - הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר)
לא הושלם - בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
לא הושלם - הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)
לא הושלם - אישור קונסטרוקטור על בסיס המנוף ובכלל, בעת הרכבת המנוף.



- אישור משרד הכלכלה על העמדת המנוף ובדיקת רדיוס סיבוב הזרוע.

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

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.

לא הושלם
לא הושלם

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

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

אגף נכסים

- רישום ואישור תצ"ר ממרכז מיפוי ישראל (מפ"י) ורישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין
- ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.
- מפת מדידה עדכנית

לא הושלם
לא הושלם

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.

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
לא הושלם
לא הושלם



סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20181641\8	תיק בניין: 1192
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 7802181484

בעלי עניין

מבקש
קנה והצלח בע"מ

עורך
פדרמן תומר

כתובת: רחוב האיזמל 4

גוש חלקה: גוש: 3849 חלקה: 73 מגרש: 73_3849

שטח החלקות: 2048.41 מ"ר

תוכניות: 1/1, 10/1, תממ/3/21, ב/ב, מש/204/202, מק/1/6, 2/1, תמא/34/ב/4, תמא/35, תמא/38

יעוד: תעשייה שטח מגרש: 2053.00 מ"ר

שימושים: מסחר תאור הבקשה: שימוש חורג, שינוי שימוש

שטח עיקרי: 419.35 מ"ר שטח שירות: 25.20 מ"ר

מהות הבקשה

אישור מצב קיים + כולל תוספת ממ"מ + שני שלטים עצמאיים להריסה ושימוש חורג מתכנית, מתעשייה למסחר ל-10 שנים.

פורסמו ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש של מסחר המותרים על פי הוראות התכנית החלה למשך 10 שנים עבור שטח של 65 מ"ר בקומת הקרקע.
- הקלה בקו בניין קדמי - בנייה קיימת במקום 5.00 מ' - קו בניין 4.00 מ'.

גמר פרסום בתאריך 14/10/2020, לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מחסן	419.35		25.20			
	סה"כ	419.35		25.20			
		419.35		25.20			

הערות בדיקה

מדובר באישור מצב קיים למבנה המשמש ברובו כאחסנה ובחלקו הקדמי משמש כמסחר בשטח של 65 מ"ר.

סטטוס פיקוח - המצב המבוקש כולל השלטים קיים בפועל, מלבד הממ"ד.

התייחסות להקלות שפורסמו:

- שימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש של מסחר המותרים על פי הוראות התכנית החלה למשך 10 שנים עבור שטח של 65 מ"ר בקומת הקרקע - משך השימוש החורג - להחלטת הועדה המקומית. בפועל נדרש להכשיר שימוש חורג מתכנית לכלל המבנה: למבנה הקיים ולמבנה להכשרה בדיעבד/מוצע.
- הוטמעה בתכנית הראשית מפת מדידה בין הצמתים של הרחוב המראה כי מרבית הבניינים הקיימים חורגים



מקו בניין - הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

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

המלצות מהנדס העיר

התייחסות להקלה בקו בניין קדמי לפי בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים:
ע"פ מדידה שהומצאה לועדה המראה מדידות של קו בנין קדמיים למבנים קיימים בין צומת לצומת בקטע המבנה נשוא הבקשה, הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלה, שימוש חורג מתכנית לכלל המבנה: למבנה הקיים ולמבנה להכשרה בדיעבד/מוצע למשך 10 שנים, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:

מדובר בבקשה ברחוב האיזמל 4, בקשה לשימוש חורג שפג תוקפו.
מדובר באישור מצב קיים + כולל תוספת ממ"מ + שני שלטים עצמאיים להריסה
ושימוש חורג מתכנית, מתעשייה למסחר ל-10 שנים.

פורסמו ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש של מסחר המותרים על פי הוראות התכנית החלה למשך 10 שנים עבור שטח של 65 מ"ר בקומת הקרקע.
2. הקלה בקו בניין קדמי - בנייה קיימת במקום 5.00 מ' - קו בניין 4.00 מ'.

גמר פרסום בתאריך 14/10/2020, לא התקבלו התנגדויות.

המבנה המדור משמש ברובו כאחסנה ובחלקו הקדמי כמסחר בשטח של 65 מ"ר.

סטטוס פיקוח:

המצב המבוקש כולל השלטים קיים בפועל, מלבד הממ"ד.

התייחסות להקלות שפורסמו:

1. שימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש של מסחר המותרים על פי הוראות התכנית החלה למשך **10 שנים** עבור שטח של 65 מ"ר בקומת הקרקע - משך השימוש החורג - להחלטת הועדה המקומית.
בפועל נדרש להכשיר שימוש חורג מתכנית לכלל המבנה: למבנה הקיים ולמבנה להכשרה בדיעבד/מוצע.
2. הוטמעה בתכנית הראשית מפת מדידה בין הצמתים של הרחוב המראה כי מרבית הבנינים הקיימים חורגים מקו בניין - הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכנון החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.
רמי סקליטר: כשאנו מסכימים למצב, אנו מכשירים את כל מה שאני מבין שזה בניה בלתי חוקית? או לא?

שרית: הוא מכשיר את מה שאפשר להכשיר.

מהנדס העיר: מבחינה תכנונית, יש לו את הזכויות להכשיר את אותם שטחים במסגרת הבקשה להיתר. כמובן, שהם קיימים ללא היתר ולכן הם לא חוקיים כרגע עד שלא יוסדרו במסגרת הבקשה להיתר. אנו מנהלים את הליך הפיקוח במקביל להליך התכנוני. לעתים מקבלים קנסות מאוד גדולים על כל עבירות הבניה שיש להם, אין קשר בין הדברים.
במסגרת ההסדרה, הוא כמובן נדרש לשלם את כל התשלומים כגון: אגרות והיטלים הכוללים היטל השבחה על שימוש חורג.



נאור ירושלמי: אני מבקש לשאול שאלת הבהרה את היועצת המשפטית. מבקש לשמוע את עמדתך. אנו עושים אסדרה של מקום שחרג, מבקש לשמוע את דעתך על התהליך הזה האם את מגדירה אותו כתקין ומה צריך לעשות כדי שהוא יהיה כזה?

יועמ"ש: יש היום את הנחיות יועמ"ש הממשלה לעניין אישור תכניות באות להסדיר חריגה ושם אומר היועץ המשפטי לממשלה שאסור שהמצב בשטח יכתיב את התכנון. כלומר אם מישהו עשה איזושהי חריגה על מנת לאשר אותה הוא צריך לשנות תכנון ומגיש תכנית, שבאה בעצם לשנות מהתכנון הקיים על המקרקעין, אז בא היועמ"ש לממשלה ואומר שהועדה צריכה לראות את העובדה שמדובר באישור מצב חריג, כעומד לרעתו של אותו מבקש תכנית. פה אנחנו בבקשה להיתר. בבקשה להיתר יש קס כל תב"ע. התב"ע מייצגת את השטח לתעשייה. כאן מבוקש לשנות את הייעוד תעשייה למסחר ואני חושבת שבמדיניות התכנונית שלנו אנו מאשרים זאת לזמן מוגבל כי זה שימוש החורג מהתכנית. הועדה צריכה לבחון האם זה נכון מבחינתה לא כי זה כבר קיים. אמורה להיות ההסתכלות ואם זה לא בסדר אז גם לא צריך לאשר את זה. אם מישהו בנה ואתם חושבים שאי אפשר לאשר לו, אז הוא יצטרך להרוס.

נאור ירושלמי: השאלה כאן היא לא לעניין השימוש החורג. המבקש מציע לנו כבנוס על זה שאנחנו נותנים לשימוש חורג, שהוא יסדיר את המצב, את החריגות שלו, יהרוס את מה שצריך להרוס, יוריד שלטים יסיר פלישה. אלוה דברים חיוביים אבל השאלה האם זה גם מנקה אותו מעוולות העבר? האם זה לכאורה מסיר את כל הצורך של אכיפה וכו'?

רמי סקליטר: אני אשאל את מה שנאור שואל: אני מבין שאנחנו מאשרים לו שימוש חורג מתעשייה למסחר בתמורה לזה שנותנים לו הוא עושה אסדרה של הבניין. האם בגלל שנותנים לו שימוש חורג לזמן קצוב, אני משנה את המצב החוקי של היתרי הבניה שלו וכן הלאה, או לא?

עמוס לוגסי: כרגע הוא בא להסדיר הוא רוצה לבנות מותר לו? נעזוב רגע את השימוש החורג.

שרית: אני אנסה קצת לחדד. ישנו מבנה שקיים שיש לו היתר למבנה תעשייה. בחלק הצפוני ישנה בניה ללא היתר שעכשיו הוא מסדיר לפי הזכויות המוקנות לו. הוא חייב לנקות את כל מה שלא חוקי ולא תקין, בין היתר פלישות במבנים, סככות שלא חוקיות. לשאלתך נאור, מדובר בחריגות מאוד ישנות, כולל הפלישה מקדמת דגן שלא נאכפו ולא טופלו. הוא פועל על פי התקנות לא ממקום שהוע "עושה טובה" הוא חייב מרחב מוגן והוא מוסיף אותו ומכשיר והורס את כל הבניה הבלתי חוקית.

יועמ"ש: נאור, אנו בוחנים את בקשה זו כדף חלק, לא בהכרח כמצב קיים. האם הזכויות המנוצלות הן זכויות המוקנות לו מכוח התב"ע, ככל שכן הוא מאשר אותן. מבחינת השימוש אין לו את השימוש שהוא רוצה לכן מבקש שימוש חורג. כאשר מביטים על רחוב האיזמל למסחר, אז האם אנו רואים לנגד עינינו את העובדה שיש שם שימוש למסחר? אני חושבת שבעניין זה יש לכם שיקול דעת ואתם יכולים לומר האם ברחוב האיזל הוא יכול.

רמי סקליטר: הוא לא חריג, יש שם עוד עסקים של מסחר בקומפלקס הזה.

מהנדס העיר: יש את תכנית המתאר הכוללת בעתיד. כל האזור של המתחם הזה: רחוב האיזמל, כל מתחם ישפרו סנטר מרחוב רבין ועד רחוב הנפת הדגל מיועד לעירוב שימושים בתכנית המתאר הכוללת, זה המע"ר החדש שאמור לכלול בתוכו גם מסחר, גם מגורים וגם מבני ציבור וזה עומד בהלימה לעניין זה. לעניין השימוש החורג המבוקש הוא קצוב בזמן. סמכותכם לקצוב את זה לפחות מ-10 שנים כפי שביקש, אתם יכולים להחליט שזה יהיה ל-5 שנים.

רמי סקליטר: אני חושב ש-5 שנים זה הוגן, זה מספיק זמן.

נאור ירושלמי: אני מסכים שצריך להגביל את ההיתר ל-5 שנים ואז באמת בקדנציה הבאה יקבלו החלטה על ההמשך. לא רואה שום סיבה שבגינה תהיה בעיה בהמשך.

החלטות

התייחסות להקלה בקו בניין קדמי לפי בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים:
ע"פ מדידה שהומצאה לועדה המראה מדידות של קו בנין קדמיים למבנים קיימים בין צומת לצומת בקטע המבנה נשוא הבקשה, הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקו הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלה, ושימוש חורג מתכנית לכלל המבנה: למבנה הקיים ולמבנה להכשרה בדיעבד/מוצע למשך 5 שנים, ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

**גליון דרישות****תאריך השלמה סטטוס**

- סימון הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי
- ינתנו היתרי בניה בכפוף לקביעת שטחים שישמרו כעתודה להפקעה לצורכי ציבור. - 02/12/2019 הושלם
- ינתנו היתרי בניה בכפוף לביצוע הנחיות ארכיטקטוניות של הועדה המקומית. - 26/10/2020 הושלם
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון) - 25/09/2019 הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע"י "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע"י "רישוי זמין" - 25/09/2019 הושלם
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה. - 25/09/2019 הושלם
- סימון פינוי פלישות משטח ציבורי - 02/12/2019 הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. - 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. - 21/10/2020 הושלם
- חתימה של בעלי הזכות במקרקעין - נשלח משלוח דואר אך הוחזר לשולח. - הושלם
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות. - 25/09/2019 הושלם
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה. - 25/09/2019 הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה. - 04/11/2019 הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף. - 21/10/2020 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. - 25/09/2019 הושלם
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק - 21/10/2020 הושלם
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע. - 21/10/2020 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון 25/09/2019 הושלם
- א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה. - הושלם
- (הדבר "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה). - הושלם
- דו"ח בדיקת קרקע - 21/10/2020 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. - 25/09/2019 הושלם
- אישור חברת חשמל - 25/09/2019 הושלם
- אישור בזק - 25/09/2019 הושלם
- אישור תשתיות (הוט + יס) - 21/10/2020 הושלם
- אישור רשות העתיקות - 25/09/2019 הושלם
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה. - 25/09/2019 הושלם
- התייחסות/תיאום אגף נכסים. - 21/10/2020 הושלם
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. - 25/09/2019 הושלם
- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה" - 25/09/2019 הושלם
- אישור משרד הכלכלה לצובר גז, ככל שיבוקש צובר. - הושלם
- לא נדרש

תנאים לשלב בקרת תכנ**תאריך השלמה סטטוס**

- תשלום היטל השבחה - 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 התכנ - לא הושלם
- אישור מחלקת שילוט - לא הושלם
- אישור פקע"ר - 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



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20181641\8

- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור משרד הבריאות למבני תעשיה ומסחר.
- אישור כיבוי אש
- אישור (חווה) 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 (חווה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- 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)
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

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

תנאים לתעודת גמר

פיקוח על הבניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20181641\8

- 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.
 - מפת מדידה עדכנית
- 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



סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201069\2	תיק בניין: 2430
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 10000027525

בעלי עניין

מבקש

שלומי קנדיל

עורך

צור כרמלי גל

כתובת: רחוב העצמאות 41

גוש חלקה: גוש: 3641 חלקה: 198

תוכניות: 1/1

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 268.50 מ"ר

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

שטח עיקרי: 155.52 מ"ר שטח שירות: 129.37 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד חדשה, (חצי מדו משפחתי-מערבלי) 2 קומות ומרתף עם כניסה חיצונית, ממ"ד, גדרות, פרגולות וחניות.

פורסמו ההקלות הבאות:

- הוספת 6% שטחים עיקריים לשטח הבניה המותר על פי תכנית נס/1/1 והמהווים 24.54 מטר מרובע. התכנית אושרה והופקדה לפני 1 באוגוסט 1989.
- הקלה מהוראות תכנית נס/1/1 - צירוף מרפסות פתוחות בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניין.
- הקלה בגובה תקרת מרתף 2.60 מטר במקום 2.40 מטר.
- הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף.
- הקלה בגובה חלונות מרתף 150 סנטימטר במקום 80 סנטימטר בחזית דלת הכניסה למרתף בלבד.
- התקנת כלים סניטריים בקומת המרתף.
- הגדלת הפרש הקרקע העוטפת ביותר מ-1 מטר לכיוון חזית דלת כניסת מרתף.
- ניוד שטח עיקרי מקומת קרקע לקומה א' כך שבקומה א' יתקבלו כ-25%.
- הנמכת חצר אנגלית במרווח צדי, במרחב של כ-2.0 מטר מגבול מגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר יהיה כ-3.0 מטר.

גמר פרסום בתאריך 5.1.2021, 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			93.71			
0.00	מגורים	73.05		35.66			
1.00	מגורים	82.47					
	סה"כ	155.52		129.37			
		155.52		129.37			

הערות בדיקה

מדובר בהריסת בית קיים והקמת בית חצי מדו משפחתי בן 2 קומות הכולל מרתף עם כניסה חיצונית.



התייחסות להקלות שפורסמו :
הקלות 1,2,5,8 : לצורך תכנון מיטבי - **אין מניעה לדון בהקלות.**
הקלות 3,4,6,7 : לא רלוונטיות בהתאם לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף - **אין מניעה לדון בהקלות.**
הקלה 9 : - נוסח הקלה לקוי, אין הכוונה להקטנת קו בניין צידי אלא להעמקת חצר אנגלית לגובה 3 מ' - **אין מניעה לדון בהקלה.**

תנאי להיתר - תירשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

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

המלצות מהנדס העיר

הקלות 1,2,5,8 : מומלץ לאשר את ההקלות לטובת אפשרות ניצול זכויות בניה ותכנון מיטבי של המגרש.
הקלות 3,4,6,7 : מומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף.
הקלה 9 : - מומלץ לאשר לצורך תכנון מיטבי של המרתף.
תנאי להיתר - תירשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

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

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה :

ברחוב העצמאות 41 מבוקשת הריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד חדשה, (חצי מדו משפחתי-מערבי) 2 קומות ומרתף עם כניסה חיצונית, ממ"ד, גדרות, פרגולות וחניות.

פורסמו ההקלות הבאות :

1. הוספת 6% שטחים עיקריים לשטח הבניה המותר על פי תכנית נס/1/1 והמהווים 24.54 מטר מרובע. התכנית אושרה והופקדה לפני 1 באוגוסט 1989.
2. הקלה מהוראות תכנית נס/1/1 - צירוף מרפסות פתוחות בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניין.
3. הקלה בגובה תקרת מרתף 2.60 מטר במקום 2.40 מטר.
4. הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף.
5. הקלה בגובה חלונות מרתף 150 סנטימטר במקום 80 סנטימטר בחזית דלת הכניסה למרתף בלבד.
6. התקנת כלים סניטריים בקומת המרתף.
7. הגדלת הפרש הקרקע העוטפת ביותר מ-1 מטר לכיוון חזית דלת כניסת מרתף.
8. ניווד שטח עיקרי מקומת קרקע לקומה א' כך שבקומה א' יתקבלו כ-25%.
9. הנמכת חצר אנגלית במרווח צדי, במרחב של כ-2.0 מטר מגבול מגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר יהיה כ-3.0 מטר.

גמר פרסום בתאריך 5.1.2021, לא התקבלו התנגדויות.

מדובר בהריסת בית קיים והקמת בית חצי מדו משפחתי בן 2 קומות הכולל מרתף עם כניסה חיצונית.

התייחסות להקלות שפורסמו :

הקלות 1,2,5,8 : לצורך תכנון מיטבי - **אין מניעה לדון בהקלות.**
הקלות 3,4,6,7 : לא רלוונטיות בהתאם לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף - **אין מניעה לדון בהקלות.**
הקלה 9 : - נוסח הקלה לקוי, אין הכוונה להקטנת קו בניין צידי אלא להעמקת חצר אנגלית לגובה 3 מ' - **אין מניעה לדון בהקלה.**

תנאי להיתר - תירשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.



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

הקלות 1,2,5,8: מומלץ לאשר את ההקלות לטובת אפשרות ניצול זכויות בניה ותכנון מיטבי של המגרש.
הקלות 3,4,6, 7: מומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף.
הקלה 9: - מומלץ לאשר לצורך תכנון מיטבי של המרתף.
תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

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

החלטות

הקלות 1,2,5,8: הועדה מחליטה לאשר את ההקלות לטובת אפשרות ניצול זכויות בניה ותכנון מיטבי של המגרש.
הקלות 3,4,6, 7: הועדה מחליטה לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם לתכנית בנין עיר נס/1/2 ג' שאושרה למתן תוקף.
הקלה 9: - הועדה מחליטה לאשר לצורך תכנון מיטבי של המרתף.
תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

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

גליון דרישות	תאריך השלמה	סטטוס
- סימון הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי	25/05/2021	הושלם
- סימון פינוי פלישות משטח ציבורי	25/05/2021	הושלם
- לא נראה שיש עצים במתחם, במידה ויש, יש להגיש אישור קקל לטיפול	12/04/2021	הושלם
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)	12/04/2021	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"	12/04/2021	הושלם
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.	12/04/2021	הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.	25/05/2021	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.	12/04/2021	הושלם
- מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.	12/04/2021	הושלם
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.	12/04/2021	הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.	12/04/2021	הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.	25/05/2021	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.	25/05/2021	הושלם
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל		לא נדרש
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.	12/04/2021	הושלם
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.	12/04/2021	הושלם
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון 12/04/2021		הושלם
א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה. (הדבר "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).		



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2020106912

- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. 12/04/2021 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. 12/04/2021 הושלם
- אישור בזק 12/04/2021 הושלם
- אישור תשתיות (הוט + יס) 12/04/2021 הושלם
- אישור רשות העתיקות 12/04/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. 12/04/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף. 12/04/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום אגף נכסים. 25/05/2021 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

אגף נכסים

- תשלום היטל השבחה לא הושלם

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר לא הושלם
 - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לא הושלם
- (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה).

- אישור פקע"ר לא הושלם
- דו"ח קרקע וביסוס לא הושלם
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי. 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
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע. לא הושלם
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומתמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד) לא הושלם
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9) לא הושלם
- רישם הערות אזהרה ע"פ החלטה לא הושלם
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש. לא הושלם
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות לא הושלם
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הוועדה 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. 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. לא הושלם

מחלקת מידע

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



המועדון בקשה מקוונת עם הקלות : 2020106912

- 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)

תאריך השלמה סטטוס

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

אגף נכסים

- 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 (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 מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- 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 עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.



סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210172\2	תיק בניין: 3879
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 10000039160

בעלי עניין

מבקש
לימור עמית

עורך
שקלי חווה

כתובת: רחוב כרכום 1

גוש חלקה: גוש: 5726 חלקה: 71 מגרש: 159

שטח החלקות: 603.00 מ"ר

תוכניות: במ/117, תממ/21/3, ב/2/1, 1/1, אכרזה חקלאית, במ/1999, תמא/35, תמא/38, תצר/1/607

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 603.00 מ"ר

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

ליח"ד דרומית קיימת בהיתר, מבוקשת כניסה חיצונית למרתף ושינוי חזית קדמית.

פורסמו ההקלות הבאות:

- הגדלת מפתח חלון מרתף לגובה 2.00 מטר במקום 0.80 מטר על פי התכנית החלה.
- הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף בצד הקדמי של המגרש.
- העמקת חצר אנגלית מגובה 1.50 מטר לגובה 2.20 מטר.

גמר פרסום בתאריך 01/04/2021 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה

התייחסות להקלות שפורסמו:

- הגדלת מפתח חלון מרתף לגובה 2.00 מטר במקום 0.80 מטר על פי התכנית החלה. - אין מניעה לדון בהקלה.
- הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף בצד הקדמי של המגרש. ההקלה לא רלוונטית, התכנון תואם לתכנית בניין עיר נס/2/1 ג' שאושרה למתן תוקף.
- העמקת חצר אנגלית מגובה 1.50 מטר לגובה 2.20 מטר. אין מניעה לדון בהקלה.

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

המלצות מהנדס העיר

הקלות מס' 1,3: מומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות לצורך תכנון מיטבי של המרתף. לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה: פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:

ברחוב הכרכום 1 מבוקשת ליח"ד דרומית קיימת בהיתר, כניסה חיצונית למרתף ושינוי חזית קדמית.

פורסמו ההקלות הבאות:

- הגדלת מפתח חלון מרתף לגובה 2.00 מטר במקום 0.80 מטר על פי התכנית החלה.



2. הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף בצד הקדמי של המגרש.
3. העמקת חצר אנגלית מגובה 1.50 מטר לגובה 2.20 מטר.

גמר פרסום בתאריך 01/04/2021 לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות שפורסמו:

1. הגדלת מפתח חלון מרתף לגובה 2.00 מטר במקום 0.80 מטר על פי התכנית החלה. - **אין מניעה לדון בהקלה.**
2. הקלה מהוראות התכנית החלה לפתיחת דלת חיצונית למרתף בצד הקדמי של המגרש. **ההקלה לא רלוונטית, התכנון תואם לתכנית בניין עיר נס/2/1/ג' שאושרה למתן תוקף.**
3. העמקת חצר אנגלית מגובה 1.50 מטר לגובה 2.20 מטר. **אין מניעה לדון בהקלה.**

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

המלצת מהנדס העיר:

הקלות מס' 1,3: מומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות לצורך תכנון מיטבי של המרתף. לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה: פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

החלטות

הקלות מס' 1,3: הועדה מחליטה לאשר את ההקלות המבוקשות לצורך תכנון מיטבי של המרתף.

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

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה: פתיחת הדלת במרתף - לא תיצור יחידת דיור נוספת במגרש.

<u>גליון דרישות</u>		<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- אין תנאים		28/04/2021	לא נדרש
<u>מחלקת מידע</u>			
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)		28/04/2021	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע"י "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע"י "רישוי זמין"		28/04/2021	הושלם
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.		28/04/2021	הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.		28/04/2021	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
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.		28/04/2021	הושלם
- מינוי וחתומת עורך בקשה ראשי + הצהרה.		28/04/2021	הושלם
- מינוי וחתומת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.		28/04/2021	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 והנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.			לא הושלם
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל			לא נדרש
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.		28/04/2021	הושלם
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.			חסר/לקוי



המשך בקשה מקומית עם הקלות: 2021017212

- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. 28/04/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. 28/04/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף. לא הושלם
- פטור מפקע"ר (במידה ואין אישור לפטור ניתן להשלים בשלב בקרת התכנון) חסר/לקוי

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנון

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
 - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון 17/08/2021 הושלם
- (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)

- אישור פקע"ר במידה ולא ניתן פטור 17/08/2021 הושלם
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחותמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד) 17/08/2021 הושלם
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9) 17/08/2021 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 17/08/2021 הושלם
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן. 17/08/2021 הושלם
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע. 22/08/2021 הושלם
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי. 17/08/2021 הושלם
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר. 22/08/2021 הושלם
- רישום הערות אזהרה ע"פ החלטה 22/08/2021 הושלם
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש. לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הוועדה 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. לא הושלם
- גידור יהיה מפה חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב לא הושלם

מחלקת מידע

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210172\2

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

תאריך השלמה סטטוס

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 ע"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210778\1	תיק בניין: 1837
פרוטוקול לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 10000052166

בעלי עניין

מבקש

בוקבזה מרים

בוקבזה מוריס

עורך

שיקלי חוה

מתנגדים

- יפת שמעון, גולי דמשק 1 נס ציונה

כתובת: רחוב רמב"ם 17, רחוב העצמאות 78

גוש חלקה: גוש: 3636 חלקה: 192 מגרש: 2307_3636

שטח החלקות: 1627.24 מ"ר

תוכניות: 10/1, 1/1

יעוד: אזור מגורים א' 2 שטח מגרש: 756.24 מ"ר

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 5.03 מ"ר שטח שירות: 38.40 מ"ר

מהות הבקשה

ליח"ד דרומית בת קומה אחת הקיימת בהיתר מבוקש תוספת לבית מגורים קיים + מחסן.

פורסמה ההקלה הבאה:

מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין קדמי ב-59.5% בצידו המזרחי של המגרש, בהתאם לקו שלפיו בנויים מרבית הבניינים ברחוב, בין צומת רחוב העצמאות לצומת רחוב הבנים, כך שקו הבניין הקדמי המבוקש יהיה 3.57 מטר במקום 6.00 מטר.

תאריך גמר פרסום: 29.5.2021 התקבלה התנגדות גובל מערבי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	92.80	5.03		38.40		
	סה"כ	92.80	5.03		38.40		
		97.83		38.40			

הערות בדיוק

התייחסות להקלה שפורסמה

מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין קדמי ב-59.5% בצידו המזרחי של המגרש בהתאם לקו שלפיו בנויים מרבית הבניינים ברחוב בין צומת רחוב העצמאות לצומת רחוב הבנים, כך שקו הבניין הקדמי המבוקש יהיה 3.57 מטר במקום 6.00 מטר. - אין מניעה לדון. הוגשה מפת מדידה המראה כי קו הבניין הינו בהתאם לשאר הבתים ברחוב.

עיקר ההתנגדות:



חסימת אוויר, הריסת הנוף.

* יודגש כי ההתנגדות איננה להקלה המבוקשת.

נמצא כי הבקשה תואמת לתוכנית החלה, ואין בתכנון המבוקש בכדי להוות חסימה אוויר או הריסת הנוף. הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכנית החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

מבוקשת בנייה של גג מחומר קלרעף, (ולא רעפי חרס), לאור השימוש בחומר זה, ולאחר בחינת הנושא מול ת"י : תנאי להיתר - התקשרות עם מעבדה מוסמכת לנושא אישור מפרט בניית גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון המעבדה המוסמך.

תנאי בהיתר - תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה לביצוע גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון מעבדה מוסמך.

המלצות מהנדס העיר

בהתייחס להקלה:

ע"פ מדידה שהומצאה לועדה המראה מדידות של קוי בנין קדמיים למבנים קיימים בין צומת לצומת בקטע המבנה נשוא הבקשה, הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

בהתייחס להתנגדות:

ההתנגדות איננה להתנגדות להקלה המבוקשת,

כמו כן, נמצא כי הבקשה תואמת לתוכנית החלה, ואין בתכנון המבוקש בכדי להוות חסימה אוויר או הריסת הנוף. לאור האמור לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנן.

תנאי להיתר - התקשרות עם מעבדה מוסמכת לנושא אישור מפרט בניית גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון המעבדה המוסמך.

תנאי בהיתר - תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה לביצוע גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון מעבדה מוסמך.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:

מדובר בבקשה להיתר ברחוב רמב" 17 מבוקשת ליח"ד דרומית בת קומה אחת הקיימת בהיתר תוספת לבית מגורים קיים + מחסן.

פורסמה ההקלה הבאה:

מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין קדמי ב-59.5% בצידו המזרחי של המגרש, בהתאם לקו שלפיו בנויים מרבית הבניינים ברחוב, בין צומת רחוב העצמאות לצומת רחוב הבנים, כך שקו הבניין הקדמי המבוקש יהיה 3.57 מטר במקום 6.00 מטר.

תאריך גמר פרסום: 29.5.2021 התקבלה התנגדות גובל מערבי.

מדובר בבניה שקיים בגינה הליך של אכיפה ובמקביל להליך מבקשים הקלה להסדרת יחידת הדיור הקיימת בת קומה אחת, תוספת לבית מגורים קיים ומחסן. הוגשה מפת מדידה המראה כי קו הבנין הינו בהתאם לשאר הבתים ברחוב.

שרית מקריאה את מכתב ההתנגדות בפני הועדה. ההתנגדות אינה להקלה המבוקשת. הבקשה תואמת לתכנית החלה ואין בתכנון המבוקש בכדי להוות חסימת אוויר או הריסת הנוף. הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכנית החלות בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.



הם מבקשים לבנות בניית גג מחומר קל רף, לא רעפי חרס, לאור השימוש בחומר זה, לאחר בחינתו מול התקן הישראלי, תנאי להיתר התקשרות עם מעבדה מוסמכת לנושא אישור מפרט בניית גג קל על פי תקן ישראל 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון המעבדה המוסמך. תנאי בהיתר לתעודת גמר - אישור מעבדה לביצוע הגג לפי התקן או כל תקן שנדרש.

סמדר אהרונ: חברים, אני קוראת את ההתנגדות, קראתי אותה גם קודם, אני לא רואה מניעה לאשר.

המלצת מהנדס העיר:

בהתייחס להקלה:

ע"פ מדידה שהומצאה לוועדה המראה מדידות של קוי בנין קדמיים למבנים קיימים בין צומת לצומת בקטע המבנה נשוא הבקשה, הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

בהתייחס להתנגדות:

ההתנגדות איננה התנגדות להקלה המבוקשת,

כמו כן, נמצא כי הבקשה תואמת לתוכנית החלה, ואין בתכנון המבוקש בכדי להוות חסימה אויר או הריסת הנוף. לאור האמור לעיל מומלץ **לדחות את ההתנגדות** ולאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנן.

תנאי להיתר - התקשרות עם מעבדה מוסמכת לנושא אישור מפרט בניית גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון המעבדה המוסמך.

תנאי בהיתר - תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה לביצוע גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון מעבדה מוסמך.

החלטות

בהתייחס להקלה:

ע"פ מדידה שהומצאה לוועדה המראה מדידות של קוי בנין קדמיים למבנים קיימים בין צומת לצומת בקטע המבנה נשוא הבקשה, הוכח כי המבוקש עומד תכנונית בקוי הבנין בהתאם להקלה המבוקשת.

בהתייחס להתנגדות:

ההתנגדות איננה התנגדות להקלה המבוקשת,

כמו כן, נמצא כי הבקשה תואמת לתוכנית החלה, ואין בתכנון המבוקש בכדי להוות חסימה אויר או הריסת הנוף. לאור האמור הועדה מחליטה **לדחות את ההתנגדות** ולאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנן.

תנאי להיתר - התקשרות עם מעבדה מוסמכת לנושא אישור מפרט בניית גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון המעבדה המוסמך.

תנאי בהיתר - תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה לביצוע גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון מעבדה מוסמך.

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	09/06/2021
הושלם	09/06/2021
הושלם	09/06/2021
הושלם	09/06/2021
הושלם	09/06/2021
הושלם	09/06/2021

גליון דרישות

- סימון קווי הפקעה
- סימון הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי
- לא נראים עצים בצילומים במידה קיימים, יש לשמר אותם או לצרף אישור משרד החקלאות
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע"י "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע"י "רישוי זמין"
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.



המועד בקשה מקוונת עם הקלות: 20210778\1

- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. 09/06/2021 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. 09/06/2021 הושלם
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות. 09/06/2021 הושלם
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה. 09/06/2021 הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה. 09/06/2021 הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף. 09/06/2021 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. 09/06/2021 הושלם
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל 09/06/2021 הושלם
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק. 09/06/2021 הושלם
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע. 09/06/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה (ראה נוהל הגשת תכניות הסדרי תנועה/חניה בהמשך המסמך). 09/06/2021 הושלם
- (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). 09/06/2021 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. 09/06/2021 הושלם
- אישור בזק 09/06/2021 הושלם
- אישור תשתיות (הוט + יס) 09/06/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. 09/06/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום אגף נכסים. 09/06/2021 הושלם
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף. 09/06/2021 הושלם
- יש להגיע למנהלת המחלקה - אלה לשם עם תצלומי חוץ של העצים מסביב למגרש בדגש על הכניסה למגרש.
- פטור מפקע"ר (במידה ואין אישור לפטור ניתן להשלים בשלב בקרת התכנן) 09/06/2021 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

אגף נכסים

- תשלום היטל השבחה לא הושלם

מחלקת מידע

- תנאי להיתר בניה- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר 12/08/2021 הושלם
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן 08/08/2021 הושלם

(ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)

- אישור פקע"ר (ככל שלא ניתן פטור) 08/08/2021 הושלם
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומתמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד) 08/08/2021 הושלם
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9) 08/08/2021 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 08/08/2021 הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20210778\1

- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- כמו כן לנושא אישור מפרט בניית גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיות מכון המעבדה המוסמך.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

הושלם 08/08/2021
הושלם 08/08/2021
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

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 מפה חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב

לא הושלם

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)

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

אגף נכסים

- הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי

לא הושלם

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.

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

אגף נכסים

- מפת מדידה עדכנית

לא הושלם

פיקוח על הבניה

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)

לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20210778\1

- 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 מעבדה לביצוע גג קל עפ"י ת"י 1556 או כל תקן הנדרש בהתאם להנחיית מכון מעבדה מוסמך.
- 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.

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201034\2	תיק בניין: 5271
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 10000036783

בעלי עניין

מבקש

אדלדה 80 השקעות בע"מ

עורך

הרן ילון

כתובת:

נס ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3642 חלקה: 14 מגרש: 5

שטח החלקות

1524.42 מ"ר

תוכניות:

נס/130,ב, 407-0250795 (נס/2/1), 407-0528539 נס/2040, נס/1/1, נס/10/1, נס/2/1

יעוד:

מגורים ב'- מבא"ת שטח מגרש: 1640.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי למספר משפחות תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

1693.40 מ"ר שטח שירות: 625.15 מ"ר יח"ד: 8

מהות הבקשה

הקמת 8 יח"ד חדשות - 4 דו משפחתיים, כולל מרתף חניה תת קרקעי משותף לכל המתחם הכולל מעלית ומדרגות מילוט + הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה.

כל יח"ד כוללת:

2 קומות + חלל יציאה לגג ומרפסת + מרתף הכולל ממ"ד, כניסה חיצונית, כלים סניטריים וחניות.

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 2.70 מטר במקום 3 מטר.
- הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המערבי של המגרש שיהיה 3.60 מטר במקום 4 מטר.
- הקטנת קו בנין אחורי ב-10% בצדו הדרומי של המגרש שיהיה 4.5 מטר במקום 5 מטר.
- הקטנת קו בנין צדדי ב-100% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 0.0 מטר במקום 3 מטר - לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה.
- הגבהת קומת המרתף ל-4.05 מטר במקום 2.80 מטר על פי הוראות התכנית החלה.
- הגדלת מפתחי חלונות ל-2.80 מטר ולא צמוד תקרה במקום 0.8 מטר וצמוד לתקרה על פי הוראות התכנית החלה.
- העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח קדמי במרחק של 3.70 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר.
- העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח צדדי במרחק של 1.65 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 4.05 מטר.
- העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר.

גמר פרסום בתאריך 15/07/2021 לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.60	מרתף	422.45		552.30			
0.00	מגורים	601.00		66.05			
3.50	מגורים	659.45					
6.77	מגורים	10.50		6.80			
סה"כ		1,693.40		625.15			
		1,693.40		625.15			



הערות בדיקה

התייחסות להקלות שפורסמו:

1. הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 2.70 מטר במקום 3 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
2. הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המערבי של המגרש שיהיה 3.60 מטר במקום 4 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
3. הקטנת קו בנין אחורי ב-10% בצדו הדרומי של המגרש שיהיה 4.5 מטר במקום 5 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
4. הקטנת קו בנין צדדי ב-100% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 0.0 מטר במקום 3 מטר - לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה - **אין מניעה לדון בהקלה.**
5. הגבהת קומת המרתף ל-4.05 מטר במקום 2.80 מטר על פי הוראות התכנית החלה - **אין מניעה לדון בהקלה.**
6. הגדלת מפתחי חלונות ל-2.80 מטר ולא צמוד תקרה במקום 0.8 מטר וצמוד לתקרה על פי הוראות התכנית החלה - **אין מניעה לדון בהקלה.**
7. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח קדמי במרחק של 3.70 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
8. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח צדדי במרחק של 1.65 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 4.05 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**
9. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר - **אין מניעה לדון בהקלה.**

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

המלצות מהנדס העיר

- הקלות מס' 1-3:** מומלץ לאשר את ההקלה המבוקשת לצורך תכנון מיטבי. מדובר בהקלות הנדרשות מהנימוקים שהשטח הצמוד לכל יח"ד הינו קטן - 205 מ"ר (1640/8=205) וכמו כן צורת מגרש האי רגולרית, מגרש טרפזי, וההקלות המבוקשות הינן בחלקן נקודתיות ולמספר יח"ד פרטניות.
- הקלה מס' 4:** מומלץ לאשר את ההקלה לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה המשרת את כלל המגרש.
- הקלה מס' 5-9:** מומלץ לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המרתף הכללי הכולל חניות והמרתפים הפרטיים של כל יח"ד.

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

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה : פתיחת הדלת במרתף ליח"ד - לא תיצור יחידות דיור נוספת במגרש.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה :

מדובר בבקשה להיתר במגרש מס' 5 בתב"ע נס/130. זהו מגרש לבנייה צמודת קרקע. מבוקשת הקמת 8 יח"ד חדשות - 4 דו משפחתיים, כולל מרתף חניה תת קרקעי משותף לכל המתחם הכולל מעלית ומדרגות מילוט + הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה. כל יח"ד כוללת :

2 קומות + חלל יציאה לגג ומרפסת + מרתף הכולל ממ"ד, כניסה חיצונית, כלים סניטריים וחניות.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 2.70 מטר במקום 3 מטר.
2. הקטנת קו בנין צדדי עם פתחים ב-10% בצדו המערבי של המגרש שיהיה 3.60 מטר במקום 4 מטר.
3. הקטנת קו בנין אחורי ב-10% בצדו הדרומי של המגרש שיהיה 4.5 מטר במקום 5 מטר.
4. הקטנת קו בנין צדדי ב-100% בצדו המזרחי של המגרש שיהיה 0.0 מטר במקום 3 מטר - לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה.
5. הגבהת קומת המרתף ל-4.05 מטר במקום 2.80 מטר על פי הוראות התכנית החלה.
6. הגדלת מפתחי חלונות ל-2.80 מטר ולא צמוד תקרה במקום 0.8 מטר וצמוד לתקרה על פי הוראות התכנית החלה.
7. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח קדמי במרחק של 3.70 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר.



8. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח צדדי במרחק של 1.65 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 4.05 מטר.
9. העמקת חצר אנגלית מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3 מטר מגבול המגרש, כך שעומק החצר האנגלית ממפלס פני הקרקע לרצפת החצר האנגלית יהיה עד 3.20 מטר.

גמר פרסום בתאריך 15/07/2021 לא התקבלו התנגדויות.

רמי סקליטר: אצירת אשפה זה פסולת של הבניין? זה גם מרכז מחזור כזה? מה הייעוד של זה?

מהנדס העיר: גם וגם. בצד אחד יש להם אשפה רטובה ובצד השני יש להם מתקן מחזור.

שרית: ישנן מספר הצעות בבינוי והם בחרו את ההצעה שבאמת כיוונו אליה, דבר שאינו פשוט ליזם לבנות מרתף משותף, דבר שלכאורה מכביד עליו מבחינת העלויות אבל הוא נכון תכונות.

מהנדס העיר: מתכנית הבינוי אותה אישרנו בוועדה המקומית הם היחידים שהתיישרו. מדובר בשמונה יחידות דיור של צמודי קרקע הם ביצעו חניה תת קרקעי, אחרת כל קומת הקרקע הייתה הופכת להיות חניות.

רמי סקליטר: האם אפשר לחייב את כל היזמים לעבוד לפי הסטנדרט הזה?

מהנדס העיר: אנו עושים את מירב המאמצים, קשה לחייב מכיוון שהתב"ע איפשרה גם פתרון תת קרקע וגם פתרון במפלס הקרקע. בתכנית הבינוי שאושרה בוועדה המקומית, דגלנו בפתרון התת קרקעי. אנו נשמח שכולם יהיו בתת הקרקע, אבל זהו החלץ הראשון שיוצר תכנון נכון יותר, איכותי יותר, אולי בבקשות הבאות יתיישרו לפי התכנון הזה ולכן היה חשוב לנו גם לסייע להם להתקדם.

רמי סקליטר: אני מסכים עם הגישה הזו לגמרי.

המלצת מהנדס העיר:

הקלות מס' 1-3: מומלץ לאשר את ההקלה המבוקשת לצורך תכנון מיטבי. מדובר בהקלות הנדרשות מהנימוקים שהשטח הצמוד לכל יח"ד הינו קטן - 205 מ"ר (205=1640/8) וכמו כן צורת מגרש האי רגולרית, מגרש טרפזי, וההקלות המבוקשות הינן בחלקן נקודתיות ולמספר יח"ד פרטניות.

הקלה מס' 4: מומלץ לאשר את ההקלה לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה המשרתת את כלל המגרש.

הקלה מס' 5-9: מומלץ לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המרתף הכללי הכולל חניות והמרתפים הפרטיים של כל יח"ד.

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

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה: פתיחת הדלת במרתף ליח"ד - לא תיצור יחידות דיור נוספת במגרש.

החלטות

הקלות מס' 1-3: הועדה מחליטה לאשר את ההקלה המבוקשת לצורך תכנון מיטבי. מדובר בהקלות הנדרשות מהנימוקים שהשטח הצמוד לכל יח"ד הינו קטן - 205 מ"ר (205=1640/8) וכמו כן צורת מגרש האי רגולרית, מגרש טרפזי, וההקלות המבוקשות הינן בחלקן נקודתיות ולמספר יח"ד פרטניות.

הקלה מס' 4: הועדה מחליטה לאשר את ההקלה לצורך הקמת מבנה עזר לאצירת אשפה המשרתת את כלל המגרש.

הקלה מס' 5-9: הועדה מחליטה לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המרתף הכללי הכולל חניות והמרתפים הפרטיים של כל יח"ד.

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

תנאי להיתר - תרשם הערת אזהרה: פתיחת הדלת במרתף ליח"ד - לא תיצור יחידות דיור נוספת במגרש.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות



המשך בקשה מקומית עם הקלות : 2020103412

- אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית
- 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.
- 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 א.ש.מ/אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה. /הדבר "עשה ע"י" יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. יש להתאים את גבהי הפיתוח והתשתיות במגרש לתכנית הבינוי/עיצוב המאושרת ע"י הועדה המקומית ולהטמיע תכנית זו בתכנית הפיתוח.
- אישור פרושיא הנדסה בניה ותשתיות בע"מ (מנהלי הפרוייקט) על הבקשה להיתר.
- 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
- אישור תשתיות (הוט + יס)
- אישור רשות העתיקות
- הגשת הדמיה (מוטמעת בתכנית ההגשה)
- דו"ח קרקע וביסוס
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (ניתן למצוא את הטופס באתר הועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה).

לא הושלם
לא הושלם

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



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020103412

- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור כיבוי אש
- התקבל מייל מכיבוי אש שהבקשה לא נדרשת להתייחסותם
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה ומוטמעת בתכנית הראשית (ראה הנחיות להגשת תכנית התארגנות בהמשך המסמך)
- 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.
- התחייבות לרישום הערת אזהרה בשלב תעודת גמר
- תשלום היטל השבחה ככל שיידרש.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

לא הושלם
לא נדרש 02/08/2021

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

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

- ביצוע בפועל של התשתיות בתחום נס/130/ב
- 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)
- אישור קונסטרוקטור על בסיס המנוף ובכלל, בעת הרכבת המנוף.
- אישור משרד הכלכלה על העמדת המנוף ובדיקת רדיוס סיבוב הזרוע.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

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).

לא הושלם

לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020103412

- 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

תנאים לתעודת גמר

- רישום הערת אזהרה ע"פ החלטה

תכנון עיר

- רישום ואישור תצ"ר ממרכז מיפוי ישראל (מפ"י) ורישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין
- ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.

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 מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- 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 עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.

מחלקת מידע

- סיום עבודות פיתוח בתחום נס/130/ב

לא הושלם



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210560\2	תיק בניין: 4699
פרוטוקול לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202107 תאריך: 21/07/2021		

מס' רישוי זמין: 10000030758

בעלי עניין

מבקש
סולטן אביחי
פליקס שנדלזון
רימה פוגץ שנדלזון
מירב שבי סולטן
עורך
עדיאל אסל

כתובת: רחוב לוי משה 31, רחוב לוי משה 33

גוש חלקה: גוש: 3639 חלקה: 240 מגרש: 25

שטח החלקות: 1033.33 מ"ר

תוכניות: נס/46/4

יעוד: אזור מגורים א מיוחד שטח מגרש: 501.50 מ"ר

שימושים: בית פרטי דו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 334.03 מ"ר שטח שירות: 50.73 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

הקמת 2 יח"ד חדשות (דו משפחתי) מתוך 4 המותרות עפ"י תב"ע .
כל יח"ד כוללת: 2 קומות + ממ"ד + חניות

פורסמה ההקלה הבאה:

מבוקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים מקומת הגג לקומה א' המהווים 10% שהם 50.15 מטר מרובע, כך שבקומה א' יהיה שטח של 175.52 מטר מרובע במקום 125.37 מטר מרובע, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.

גמר פרסום בתאריך 02/07/2021 לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	159.45		50.73			
1.00	מגורים	174.58					
	סה"כ	334.03		50.73			
		334.03		50.73			

הערות בדיקה

התייחסות להקלה שפורסמה:

מבוקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים מקומת הגג לקומה א' המהווים 10% שהם 50.15 מטר מרובע, כך שבקומה א' יהיה שטח של 175.52 מטר מרובע במקום 125.37 מטר מרובע, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים - אין מניעה לדון.



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

המלצות מהנדס העיר

הקלה מס' 1: מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי בהיתר - תנאי לתחילת עבודות - תכנית התארגנות הכוללת גידור, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב (כולל תמרורי אזהרה כנדרש בתקנות), מיקום מכולה ומיקום שירותים כימיים.

מהלך דיון

שרית מציגה את הבקשה:
מדובר בבניה ברחוב משה לוי 31 מבוקשת הקמת 2 יח"ד חדשות (דו משפחתי) מתוך 4 המותרות עפ"י תב"ע.
כל יח"ד כוללת: 2 קומות + ממ"ד + חניות

פורסמה ההקלה הבאה:

מבוקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים מקומת הגג לקומה א' המהווים 10% שהם 50.15 מטר מרובע, כך שבקומה א' יהיה שטח של 175.52 מטר מרובע במקום 125.37 מטר מרובע, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.

גמר פרסום בתאריך 02/07/2021 לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלה שפורסמה:

מבוקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים מקומת הגג לקומה א' המהווים 10% שהם 50.15 מטר מרובע, כך שבקומה א' יהיה שטח של 175.52 מטר מרובע במקום 125.37 מטר מרובע, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים - **אין מניעה לדון.**

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

המלצת מהנדס העיר:

הקלה מס' 1: מומלץ לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
לאור האמור לעיל מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי בהיתר - תנאי לתחילת עבודות - תכנית התארגנות הכוללת גידור, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב (כולל תמרורי אזהרה כנדרש בתקנות), מיקום מכולה ומיקום שירותים כימיים.

החלטות

הקלה מס' 1: הועדה מחליטה לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של המגרש.
לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

תנאי בהיתר - תנאי לתחילת עבודות - תכנית התארגנות הכוללת גידור, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב (כולל תמרורי אזהרה כנדרש בתקנות), מיקום מכולה ומיקום שירותים כימיים.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות



- סימון פיגור פלישות משטח ציבורי
- 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' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה. /הדבר "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.
- אישור בזק
- אישור תשתיות (הוט + יס)
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
- התייחסות/תיאום אגף נכסים.
- חוות דעת יועץ אקוסטי לבריכת שחיה.
- אישור מהנדס בטיחות לבריכת שחיה.
- אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה" לבריכת שחיה.

תאריך השלמה סטטוס**תנאים לשלב בקרת תכנ****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 התכנן (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה).

- 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 פקע"ר
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- 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



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2021056012

- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומת מת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות
- תכנית התארגנות מאושרת.
- 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, 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)

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

אגף נכסים

- פינוי פלישות משטח ציבורי
- הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח 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 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

אגף נכסים



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2021056012

לא הושלם

- 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 (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 מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- 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 עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה