

| | | |
|--|----------------------------------|-----------------|
| סעיף 12 | בקשה מקוונת עם הקלות: 20190409\2 | תיק בניין: 2648 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 201904 תאריך: 17/04/2019 | | |

מס' רישוי זמין: 2503881578

בעלי עניין

מבקש

יעקוב גבסו

דליה גבסו

עורך

צור כרמלי גל

כתובת: רחוב העצמאות 91, רחוב רמב"ם 19

גוש חלקה: גוש: 3636 חלקה: 255 מגרש: ב

שטח החלקות: 709.00 מ"ר

תוכניות: נס/1

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 301.00 מ"ר

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 179.86 מ"ר שטח שירות: 134.91 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בית פרטי (חצי מדו משפחתי-דרומי), שתי קומות כולל מרתף, ממ"ד משטחי חניה, וגדרות

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|-----------|--------|----------------|--------|----------------|--------|--------------|-------|
| | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| -3.00 | מרתף | | | | 115.39 | | |
| 0.00 | מגורים | | 95.86 | | 19.52 | | |
| 3.00 | מגורים | | 84.00 | | | | |
| סה"כ | | | 179.86 | | 134.91 | | |
| | | | 179.86 | | 134.91 | | |

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הוספת 6% שטחים עיקריים לשטח הבניה המותר עפ"י תכנית נס/1 - מהווים 18.30 מ"ר
- הקלה מהוראות תכנית נס/1 - צירוף מרפסות פתוחות בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניין.

גמר פרסום בתאריך 25/02/2019 לא התקבלו התנגדויות

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

המלצות מהנדס העיר

ההמלצה לאשר את ההקלות לצורך תכנון מיטבי של המגרש

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

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה : מדובר בבקשה להיתר לבית פרטי (חצי מדו משפחתי-דרומי), שתי קומות כולל מרתף, ממ"ד משטחי חניה, וגדרות.

הבקשה אושרה בעבר עם הקלות שונות, אשר גזרו היטל השבחה גבוה ולכן, הוחלט על ידי המבקשים לבקש הקלות אשר לדעתם בגינן יופחת גובה היטל ההשבחה.

בבקשה הנוכחית ההקלות המבוקשות הינן 6% תוספת שטחי הבינה וצירף מרפסות, בהתאם ל-1/1 בשיעור של 30%. ההקלות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות, מה"ע ממליץ לאשרה לצורך תכנון מיטבי.

החלטות

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

גליון דרישות

תאריך השלמה

סטטוס

| | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 07/04/2019 | סימון קווי הפקעה |
| הושלם | 07/04/2019 | סימון הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור תצ"ר חתום ע"י הוועדה המקומית |
| הושלם | 07/04/2019 | במידה והעץ המופיע בתמונה נמצא בתחום העבודה, יש לפעול לפי דרישות קק"ל. |
| הושלם | 07/04/2019 | תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון) |
| הושלם | 07/04/2019 | הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע"ר רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע"ר רישוי זמין" |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה. |
| הושלם | 07/04/2019 | מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות. |
| הושלם | 07/04/2019 | 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 | 07/04/2019 | מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות. |
| הושלם | 07/04/2019 | מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה. |
| הושלם | 07/04/2019 | מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה. |
| הושלם | 07/04/2019 | תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף. |
| הושלם | 07/04/2019 | הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה. |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל |
| הושלם | 07/04/2019 | פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק. |
| הושלם | 07/04/2019 | מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע. |
| הושלם | 07/04/2019 | 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 ייעשה ע"י יועץ תנועה בלבד פרט לצמודי קרקע בהם התאום ייעשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה. |
| הושלם | 07/04/2019 | התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות. |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור חברת חשמל |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור בזק |
| הושלם | 07/04/2019 | אישור תשתיות (הוט + יס) |
| הושלם | 07/04/2019 | התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה. |
| הושלם | 07/04/2019 | התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף. |

הושלם 07/04/2019

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ

אגף נכסים

- תשלום היטל השבחה

מחלקת מידע

- עותק על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכ
- 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 הג"א
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחומתת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור (חוזה) התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, חישוב כמות הפסולת ייעשה על ידי המהנדס האחראי לביקורת בהתאם להנחיות לחישוב פסולת בניין של המשרד להגנת הסביבה
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

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.

לא הושלם

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

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

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

פיקוח על הבניה

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)
- חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)
- מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG
- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז)
- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- 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