

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180538\1	תיק בניין: 5291007008
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20190008 תאריך: 25/09/2019		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20180538

בעלי עניין

מבקש

אבישר יצחק

עורך

מיכאל מיכאל, ת.ז. 021673710

מהנדס

בר משה

כתובת:

רחוב אורן 8, שכונה: מבשרת ירושלים, מבשרת-ציון

גוש וחלקה:

גוש: 30446 חלקה: 7 מגרש: 8

תוכניות:

מ/529

יעוד:

מגורים 1

שטח מגרש:

767.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מטרת דיון

דיון בהתנגדויות להקלות.

מהות הבקשה

פיצול היתר - תוספת בניה בחצי מדו במסגרת הקלה 6%, תוספת מעלית לנגישות, תוספת שטחים לנגישות במסגרת 5% מסך הזכויות המאושרות, שינויים בפיתוח.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	25/12/2018	24/01/2019

מהות הפרסום:

פיצול היתר - תוספת בניה בחצי מדו במסגרת הקלה 6%, תוספת מעלית לנגישות, תוספת שטחים לנגישות במסגרת 5% מסך הזכויות המאושרות, שינויים בפיתוח.

פרוט הפרסום:

הקלה לסטיה להוראות התכנית מ/529.
הקלה לתוספת בניה במסגרת 6%.
הקלה בהקמת מעלית חיצונית לבניין קיים.
הקלה בקו בניין צפוני 10%.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	25/12/2018	17/02/2019	אסתר ברוך
עיתון 1	ידיעות			
תאריך עיתון 1	05/04/0019			
עיתון 2	ערבית			
תאריך עיתון 2	17/05/2019			
עיתון 3	מעריב ירושלים			
תאריך עיתון 3	05/04/2019			

הערות בדיקה - תאריך: 15/07/2019

תוכניות חלות: מ.י.250, מ.י.250 א', מ.י.529, מ.י.529 א'.

מבוקש: פיצול היתר ותוספת בניה בחצי מדו.

זכויות המותרות לפי תב"ע: זכויות עבור מגרש דו-משפחתי: 35% משטח המגרש-252 מ"ר, 10% משטח המגרש עבור שירותים-82 מ"ר, שטח של שני מקלטים תקניים-20 מ"ר, שטח עבור מדרגות-30 מ"ר, סה"כ: 374 מ"ר.

זכויות מבוקשות: 18.67 מ"ר כשטח עיקרי, 6%=46.02, לכל יח"ד מותר להוסיף סה"כ: 23.01 מ"ר.

דו"ח פיקוח:

בביקור בשטח נמצא כי:

- המעלית המבוקשת בנויה בפועל בבניה קלה.
- החלל המסומן לאטימה בסמוך למעלית סגור בחלקו ע"י לוחות.
- קומת קרקע- קיימת מרפסת מקורה ברעפים בחזית מערב.
- קומת קרקע- המסומן לסגירה בחזית מזרח, בפועל קיים חלון.
- קומת מרתף- המסומן לאטימה אינו אטום בפועל.
- רצפת הדק בנויה בפועל.
- לא קיימת אטימה מתחת לרצפת הדק.
- התוספת המבוקשת בקומה א' בנויה בפועל.

פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה לסטיה להוראות התכנית מ/529.

הקלה לתוספת בניה במסגרת 6%.

הקלה בהקמת מעלית חיצונית לבניין קיים.

הקלה בקו בניין צפוני 10%.

קיימת התנגדות:

- הדק המוצע לא מונח על חלל אטום ומהווה מחסן לציוד ישן למינהו.
- השכן טוען שסובל רבות מהשכנות הזו.
- התנגדות למעלית ולחומרי הגמר שלה.

הערות בניה: נפתחה בקשה חדשה בעיקבות בקשה 20150008 שנסגרה לאחר שפג זמנה. הבקשה עוסקת באותה מהות בקשה. מבוקש ריצפת דק שורטט לפי החלטת ועדה וקיים חתך המראה את מילוי המבוקש.

סודרו חישובי שטחים.

בהחלטות שנתנו בעבר לאחר שמיעת ההתנגדויות בבקשה קודמת הוחלט לאשר הבקשה בתנאי תיקונים.

הבקשה המוצגת בפני הוועדה תוקנה בהתאם להחלטה הקודמת בעניין ההתנגדויות משנת 2015:

1. "הבקשה תתוקן כך שתציג אטימת כל השטחים לרבות ביטול דלתות וחלונות בחלל שמתחת לחניה לרבות חיפוי החזית באבן.

2. ככל שמוסך החניה הבנוי על קו 0 אינו בנוי בהיתר הבקשה תתוקן כך שתציג לפירוק את מבנה החניה,

- או לחלופין תכלול מבנה זה לרישוי באם ניתן ע"פ הוראות התכנית.
3. השגת הדק לקו בניין ביחס למגרש המתנגד בהתאם להחלטה בהתנגדויות.
4. התאמת המבוקש לכיוון קו בניין אחורי בהתאם להחלטה בהתנגדויות.
5. תיאום חומרי גמר לפיר המעלית בהתאם להחלטה בהתנגדויות.
6. הוספת פריסות קיר מלאות של בסיס הדק, לרבות חומר גמר של חיפוי אבן.
7. הוספת חתך מקומי בין קיר מסד הדק במגרש המבקש עד למגרש המנגד."

החלטות שהתקבלו ביום: 25/09/2019

לאחר שמיעת המתנגדים מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. הוועדה מקבלת את ההתנגדות בעניין חומרי הגמר של פיר המעלית, ודורשת כי פיר המעלית יחופה באבן בהתאם להוראות התכנית החלה על המקרקעין.
2. הוועדה דוחה את ההנגדות לעניין מיקום הדק מעבר לקו הבניין הצדדי, מהנימוק שמוצעת הרחקה ראוייה של הדק מגבול המגרש ברוחב של מטר, היוצר דירוג ראוי בין המגרשים (בדומה לנדרש לפי תקנות הבניה במרווחים לעניין דירוג קירות תמך העולים על גוב 3 מ').
- עם זאת הוועדה מבקשת לוודא כי לא יהיה שימוש בחלל מתחת לדק ועל כן חוזרת על החלטתה כפי שפורטה בבקשה הקודמת וקובעת כי ההיתר יינתן בשני שלבים - הראשון האמתגבולות הדק, וביצוע מילוי החלל שמתח לדק לאישור מפקח הוועדה, השני המשך הבניה.

לאשר הבקשה כולל ההקלות, למעט ההקלה לחומר גמר שאינו אבן לחיפוי קיר המעלית, ובתנאים הבאים:

בקרה מרחבית:

א. תיקון הבקש וסימון חיפוי אבן על קיר המעלית.

שלב בקרת התכן:

- א. השלמת הדרישות לשלב.
- ב. קבלת חישובים סטטיים.
- ג. תיקון הערות חו"ד.

שלב הנפקת היתר:

- א. השלמת חוזה התקשרות עם מכון בדיקות כמפורט בגליון הדרישות.
- ב. תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

שלב אישור התחלת עבודה:

- א. מינוי אחראי לביקורת.
- ב. מינוי אחראי לביצוע השלד וקבלן רשום.
- ג. גידור האתר והצבת שלט.

שלב תעודת גמר:

- א. השלמת הדרישות לשלב כמפורט בתיק המידע.

ההיתר יינתן בשני שלבים, הראשון התאמתגבולות הדק למוצג בבקשה, וביצוע המילוי לאישור מהנדס הוועדה, השני המשך הבניה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- סימון בתכנית הראשית של האמצעים לגילוי וכיבוי אש.
- תנאי לדיון- קבלת אישור המועצה לנושא חניה, תנועה ותשתיות וכל נושא תשתית
- אחר שבתחום אחריותה.
- תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה):

לא הושלם
לא הושלם

16/09/2019 הושלם

- יש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס 1).
- צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + ייפוי כוח לחותם מטעמו ,
- וצילום ת.ז.
- מסמכים קנייניים : אישור הוכחת בעלות נסח טאבו/ להגיש אישור זכויות או חוזה מול מנהל מקרקעי ישראל + חוזה רכישה של הנכס מעו"ד המעיד ממתי המבקשים הינם בעלי הנכס להוכחת בעלות על הנכס. בקשת נייר.
- הצגת תצהיר חתום ע"י עורך דין לגבי רשימת בעלי הזכויות בנכס.
- הצגת תצהיר לגבי בעלי זכויות במגרשים גובלים לעניין הקלות ו/או שימושים חורגים.
- תנאים להגשת בקשה מקוונת דרך מערכת רישוי זמין :
- הצגת תעודה מקצועית המתאימה לסוג העבודה המבוקשת (ייחוד פעולות) – לבקשה מקוונת. + צילום רישיון המודד.
- המצאת קבלה לתשלום פיקדון.
- הבקשה תכלול מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה, חתומה ע"י מודד מוסמך. יש לתקן את ההערות ע"י מפת המדידה - קווי הבניין המסומנים אינם תואמים למסומן בבניין התכנית-מצב מדידה עם הערות.
- השלמת הליך הפרסום ככל שנדרש (הקלה או שימוש חורג) והמצאת אסמכתאות לגמר פרסום. (קבלת ספחי עיתונים, תצלום השלט באתר, משלוח הדואר לבעלי החלקות הגובלות).
- התייחסות רשות העתיקות.
- אישור פיקוד העורף לבקשה לפטור ממיגון (על סמך ממ"ד קיים/ חדר מחוזק מוצע)

תאריך השלמה סטטוס

- קבלת תצהיר עורך הבקשה לעניין בטיחות ובטיחות אש ותכנון המבנה בהתאם לתקינה הרלוונטית לרבות הטמעת אמצעי הבטיחות. בבקשה להיתר בניה.
- התייחסות תאגיד מים וביוב.
- קבלת נספח יציבות הצהרת מהנדס חתומה מקורית.
- תנאי למתן היתר בניה :
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם.
- חתימת רשות מקרקעי ישראל ע"י העתק בקשה להיתר-ככל ונדרש.
- הפקדת ערבות בנקאית ע"י תקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 21) באם נדרש.

תאריך השלמה סטטוס

- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין.
- תקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- מילוי חוברת טפסים לרבות מינוי כל הגורמים הנדרשים ע"י התקנות.
- איגוד ערים שורק- יש למסור לוועדה טופס הצהרה מצורף לעניין פסולת בנין ועודפי עפר.
- תנאי לתחילת עבודות גידור האתר בגדר פח איסכורית והצבת שלט עם פרטי ההיתר בחזית המגרש.
- תחילת הבניה לאחר קבלת צו התחלת בניה חתום ע"י מהנדס הוועדה + יו"ר וועדה.
- התייחסות חברת חשמל.
- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת/ מכון מורשה לבדיקות בטון הכולל הבדיקות הבאות :: בדיקות חוזק בטון, מערכות מים וביוב (לרבות צנרת), ובדיקות מערכת סולארית.
- מעלית- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה לבדיקות שלד בית המעלית וחיפוייה כולל הצהרת המבקש שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות למעליות בעת הוצאת ההיתר .

תנאים לתחילת עבודות

<u>תאריך השלמה</u> <u>סטטוס</u>	<u>תנאים למהלך הביצוע</u>
לא הושלם	- עמידה בדרישות התקנות לעניין קבלת הדיווחים הנדרשים כמפורט בחוברת ההנחיות למהלך בניה.
לא הושלם	- הבונה חייב לשמור על תקינות המדרכה והרכוש הציבורי בכל משך תקופת הבנייה.
<u>תאריך השלמה</u> <u>סטטוס</u>	<u>תנאים לתעודת גמר</u>
לא הושלם	- עמידה בדרישות התקנות לעניין קבלת הדיווחים הנדרשים כמפורט בחוברת ההנחיות למהלך בניה.
לא הושלם	- קבלת מפת עדות חתומה ע"י מודד המכילה כל הפרטים הנדרש בתקנות.
לא הושלם	- אישור מועצה לצורך אכלוס.
לא הושלם	- דו"ח בדיקות מעבדה בהתאם לחוזה התקשרות.
לא הושלם	- מילוי חוברת טפסים (מילוי טופס אחראי לביצוע השלד, אישור מודד להעמדת המבנה וכו') להורדה מאתר הועדה. בכל האישורים יש להחתים את הגורמים הנדרשים בחותמת + חתימה. - אישור תאגיד המים.
לא הושלם	- המצאת אסמכתאות לפינוי כל פסולת הבניה ע"פ הצהרת מהנדס לאתר מורשה.
לא הושלם	- בנוסף לאישורים המפורטים כאן, יש להגיש לוועדה אישורי רשויות, לאחר גמר ביצוע, בהתאם לנדרש לקבלת היתר ולמפורט בהוראות התכנית.
לא הושלם	- אישור האחראי על הביצוע כי המבנה תואם לכל תקני הבטיחות הנדרשים לפי חוק, תקנות וכל תקינה רלוונטית אחרת.
<u>תאריך השלמה</u> <u>סטטוס</u>	<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>
לא נדרש	- חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)
לא נדרש	- השלמת משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה, לפי תקנה 36ב'.