

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20170501\1	תיק בניין: 340400207000
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180014 תאריך: 21/11/2018		

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=71&Entity_Type=P&Entity_Number=20170501

בעלי עניין

מבקש

מכון בית דוד - 580038545

בעל הנכס

מכון בית דוד - 580038545

עורך

אלבאום חביאר, אחר 304454754

מהנדס

בורושנסקי אנטולי

כתובת:

רחוב ערבה (מבוא), מבשרת-ציון, שכונה: מעוז ציון ב'

גוש וחלקה:

גוש: 30464 מגרש: 207

1375.00 מ"ר

תוכניות:

מ/340ד'

יעוד:

שרותים קהילתיים

שטח מגרש:

1375.00 מ"ר

שימושים:

בנייני ציבור

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת, שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שינויים ללא תוספת שטח, ביטול קומה עליונהתוספת חדר גנרטור שינויים בחלוקה פנימית

הערות בדיקה - תאריך: 13/11/2018

מהות הדיון מתאריך 21/11/18: דיון בבקשה לתיקון ההיתר שהתקבלה מבעל ההיתר

היתר הבניה כפי שנחתם לא תאם לאישור פיקוד העורף, ולאישור המועצה. אישור פיקוד העורף דרש ממ"מ אחד, במקום השניים שהוצגו בבקשה שהיתה בדיון, ובהיתר כפי שנחתם.

ישנו עודף זכויות בניה עיקריות, שכן קומה מלאה אשר הותרה בהיתר המקורי, לא נבנתה. הממ"מ העודף לא בוצע בפועל, ולכן נדרש תיקונו של ההיתר בכדי שניתן יהיה לקדם מתן ט' 4 ותעודת גמר למבנה.

החלטה משיבה קודמת

בישיבת רשות רישוי מקומית "הראל" מספר 20180003 מתאריך 14/03/2018 הוחלט :
לאשר בתנאים:

1. שלב בקרת התכן:

- קבלת חישובים סטטיים.
- התייחסות המועצה לעניין החניה.
- השלמת הדרישות.
- קבלת אישור איגוד עם שורק לעניין הגנרטור.

2. שלב הנפקת היתר:

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

3. שלב צו התחלת עבודה:
- א. מינוי אחראי לביקורת.
- ב. מינוי אחראי לביצוע השלד וקבלן רשום.
- ג. גידור האתר והצבת שלט.

הערות בדיקה - תאריך: 11/12/2017

התכניות החלות: מ/250, הל/250ד', מ/340ד'.

מבוקש: תכנית שינויים וביטול קומה ותוספת ח. גרנטור למעון חוסות עבור מגורים 32 חוסות ותעסוקה ל-75 חוסות כולל המגורים.

דו"ח פיקוח: מפלס קומת קרקע:

המבוקש בנוי בפועל מדובר בהכשרה של חלל (יש לסמן מוצע), כלל השינויים מבוצעים בפועל, כולל חדר גרנטור (בשלב פיתוח).

קומת כניסה: השינויים המבוקשים בנויים בפועל.

קומה א': השינויים המבוקשים בנויים בפועל.

החלק הנראה כקיים בנוי. פתחים לגג עדיין לא נפתחו שאר הקומה לא בנויה (מבוטלת מבוקשת להריסה).

פיתוח: עבודות הפיתוח טרם הסתיימו.

הערה: המבנה נימצא בשלבי גמר סופיים היו חריגות במפלס המרתף הנושא הועבר ליועמ"ש הועדה תיק בהסדר, הבקשה מסדירה את החריגות

הערות הדיקה:

בהיתר הקודם הותרה הקמת מעון חוסות, מבוקש לאשר שינויים במבנה, לרבות הפחתת קומה.

תכנית השינויים להיתר קודם, בהיתר הנ"ל מבוקש הורדת קומה שבוקשה בהיתר קודם אך לא נבנית.

בנוסף מבוקש שינויים פנימיים ותוספת ממ"ק - נדרש לקבל אישור הג"א.

הבקשה עומדת בזכויות הבניה.

המלצות המהנדס:

לשמוע את הצדדים ולדיון בוועדה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- תנאים להגשת בקשה להיתר פיזי (פתיחת תיק בוועדה):
- ש להעביר לוועדה עותק חתום של הבקשה להיתר (גרמושקה-טופס 1). – תיק פיזי.
- צילום ת.ז. של המבקשים / צילום תעודת תאגיד + יפוי כוח לחותם מטעמו, וצילום ת.ז.
- 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.
- חתימת בעלי הזכות בנכס על הגרמושקה לפי סעיף 36 א' (נדרשת חתימת 75% מבעלי הזכויות לפחות בבקשות להיתר בבית משותף)
- אישור יועץ בטיחות
- הבקשה להיתר תכלול פרטי כל המעקים בתחום הבקשה בקני"מ 1: 50 תואמים לתקן הרלוונטי.
- הבקשה להיתר תכלול פרטי פיתוח בקני"מ 1: 50 / 1: 25 תואמים להנחיות המרחביות ו/או לנספח בינוי ככל שקיים, ופרטי רמפות הנגישות הנדרשות.
- אישור רמ"י ע"ג הבקשה/ הוכחה לרכישת הקרקע.

תנאים לשלב בקרת תוכן

תאריך השלמה סטטוס

- חתימת רשות כיבוי והצלה עג"ב העתק בקשה להיתר + מכתב התייחסות.
- יש למסור לוועדה טופס הצהרה מצורף לעניין פסולת בניין ועודפי עפר, חתום ע"י איגוד ערים כולל אישור לדרישות הנוגעות לגרנטור.
- 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.

- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בנין. 26/06/2018 הושלם
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 26/06/2018 הושלם
- כל הבדיקות הנדרשות לפי אישור איגוד ערים לכיבוי אש 26/06/2018 הושלם
- אישור מועצה 26/06/2018 הושלם
- אישור הג"א 26/06/2018 הושלם
- קבלת חישוביים סטטיים + הצהרת מהנדס חתומה מקורית.. 03/07/2018 הושלם
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם. 03/07/2018 הושלם
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים לאחר אישור הבקשה להיתר. 05/07/2018 הושלם
- אישור משרד הבריאות - ע"פ הצורך, לא נמסר במידע. 19/07/2018 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

- מינוי אחראי לביקורת. לא הושלם
- אישור חברת חשמל. לא הושלם
- קבלת מינוי אחראי לביצוע השלד - טופס מס' 9 חתום ע"י מתכנן השלד. לא הושלם
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רישיון הקבלן). לא הושלם
- צילום ת.ז. של מתכנן השלד + רישיון עבודה. לא הושלם
- קבלת אישור להעסקת קבלן רשום, ותצהיר קבלת אחריות של אחראי לביקורת. לא הושלם
- תנאי לתחילת עבודות גידור האתר בגדר פח איסכורית והצבת שלט עם פרטי ההיתר בחזית המגרש. לא הושלם
- תחילת הבניה לאחר קבלת צו התחלת בניה חתום ע"י מהנדס הוועדה. לא הושלם
- קבלת תכנית ניהול אתר לרבות הסדרי בטיחות והסדרי תנועה זמניים לעניין תמרון רכב הנדסי באתר ובסביבתו, חתומה ע"י מהנדס בטיחות, וע"י יועץ תנועה. לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

- יש להציג בפני הוועדה אישור מודד מוסמך על מיקום הבניין במגרש לאחר סימון קווי הבניין בשטח, בתום עבודות הביסוס. לא הושלם
- הבונה חייב לשמור על תקינות המדרכה והרכוש הציבורי בכל משך תקופת הבנייה. לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

- אכלוס המבנה מותנה בקבלת טופס 4. לא הושלם
- מפת מדידה עדכנית – לאחר גמר כל עבודות הבניה במגרש – פיתוח ומבנה מגורים. לא הושלם
- מלבד נתוני המגרש, יש לוודא שפרטים אלו מצורפים : לא הושלם
- מדידה בקו"מ 250:1- סימון קווי בנין (יש לציין מרחקי מבנה לגבול מגרש)- סימון מידות כל קירות המבנה- סימון גובה רצפת מרתף (במידה ויש)- סימון גובה רצפה- סימון קומה שניה במדידה (במידה ויש)- סימון גובה גג עליון) לא הושלם
- פרטי פיתוח, חשיבות לקירות בגבול מגרש ולמבני עזר לא הושלם
- כל אישורי המעבדות שנדרשו. לא הושלם
- אישור הג"א לא הושלם
- אישור מועצה לצורך טופס 4 לא הושלם
- אישור כיבוי אש לאכלוס. לא הושלם
- מילוי חוברת טפסים (מילוי טופס אחראי לביצוע השלד, אישור מודד להעמדת המבנה וכו') להורדה מאתר הוועדה. בכל האישורים יש להחתים את הגורמים הנדרשים בחותמת + חתימה. לא הושלם
- טופס 4 לחיבור חשמל יינתן לאחר אישור המועצה המקומית על חיבור מבנה לביוב המרכזי. 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
- קבלת אישור יועץ בטיחות להתאמת המבנה לרבות כל האלמנטים הנלווים(מעקות וכד') לתקני הבטיחות. לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תוכן

לא נדרש

- התייחסות משרד הכלכלה (תעסוקה)

נספחים

1. פניית מכון בית דוד



06 נובמבר 2018

בס"ד

לכבוד מיקי קאפון

מהנדס ועדת הראל

הנדון: מכון בית דוד גוש: 30464 , חלקה : 76,77 , מס' בקשה : 20170501

שלום רב,

ראה מכתב מאדריכל חביאר אלבאום אשר ערך את הבקשה להיתר.

מדובר בטעות אנוש בלבד אשר לא משנה את מהות הבקשה , אלה מתקנת את הטעות ולטובת כולם.

אציין שאנו עמותה אשר פועלת לאפשר לנשים עם מוגבליות שכלית התפתחותית, וחלק עם מגבלות פיזיות מרחב מחיה הוגן, מוגן, דיור בקהילה, ותעסוקה, וזאת תוך ליווי והשגחה צמודה בכל שעות היממה וללא מטרות רווח.

לאחר חבלי לידה קשים מאות נוצר מצב שעיקוב בקבלת טופס 4 יכול לגרום נזק חמור לדיירות בפרט ולעמותה בכלל.

לכן אבקש בכל לשון של בקשה לפנים משורת הדין להתחשב במצב המורכב שנוצר ולאפשר לנו להתחיל באכלוס הבנות כעת תוך כדי הליך תיקון הטעות עד למתן טופס האכלוס.

בברכה,

זאב ארץ

מנכ"ל מכון בית דוד

חביאר אלבאום – אדריכל מוסמך
JAVIER ELBAUM – Architect M.sC

Tel. 054-4864686

טל. 054-4864686

E-mail: javdeb@netvision.net.il

05 בנובמבר 2018
כללי – מכון בית דוד

לכבוד
מר מיקי קפון
מהנדס ועדת הראל

הנדון: מכון בית דוד, גוש: 30464 , חלקה: 76,77 , מס' בקשה: 20170501/1.

שלום רב,

לפני קבלת טופס 4 לפרויקט שבנדון, התברר לנו שנפלה טעות במסירת התוכניות להיתר לוועדה, ושתוכנית ההיתר שנחתמה בוועדה אינה התוכנית העדכנית, וההיתר שנחתם לא כולל את השינויים שנדרשנו לבצע הן ע"י המועצה והן ע"י הג"א.

התוכנית החתומה ע"י הג"א שנמצאת בתיק וכן ברשותנו, היא התוכנית אשר הייתה אמורה להיחתם להיתר, ובה מוטמעים כל השינויים שנדרשנו לבצע ע"י המועצה בפיתוח השטח.

ההבדלים בין התוכניות הן כפי שמצוין להלן:

1. הוספת תוכנית פיתוח של המגרש הכוללת חניות כפי שנחתם בהיתר הישן.
2. ביטול ממ"ד בקומת הכניסה כפי שהופיע בהיתר הישן.
3. העברת 12 מ' משטחי השרות לשטח העיקרי ללא שינוי בסך השטח המוצע (בגלל ביטול הממ"ד).

להזכירך, בתוכנית זו ביטלנו קומה שלמה שהייתה בשטח העיקרי עפ"י ההיתר הקודם.

בברכה
חביאר אלבאום
אדריכל

העתק : רועי סיאני - מכון בית דוד