

תאריך: 01/03/2020
ה' אדר תש"ף

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ע צ י ון

פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי

ישיבה מספר: 2020007 ביום רביעי תאריך 12/02/20 י"ז שבט, תש"ף

השתתפו:

חברים:

נאמן שלמה

זוהרה ישי

מוזמנים:

רותם כץ

אשר אוחיון

אלי ללום

מזרחי דוד

חיה מרציאנו

הושעיה הררי

- יו"ר

מהנדסת

- מנהלת רישוי

- פקח בניה

- פקח בניה

- בודק תכניות

- בודקת תכניות

- מנהל אגף תיאום ובקרה

מס' דף: 2

תאריך: 01/03/2020

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	מעלה עמוס 51	ברגר לירונה וניר	51			19005100	20180284	1
4	כפר אלדד 104	רענן כנרת ושמואל	104			32010400	20190019	2
5	תקוע 121	הירש חנה ודוד	121			24012100	20190116	3
6	מעלה עמוס 432	מעלה עמוס	432			19043200	20190302	4
7	מעלה עמוס 433	מעלה עמוס	433			19043300	20190296	5
8	מעלה עמוס 434	מעלה עמוס	434			19043400	20190303	6
9	מעלה עמוס 435	מעלה עמוס	435			19043500	20190304	7
10	קדר 78	סמרה דקלה ורועי	78			22007800	20190233	8
11	הר גילה 254	קטיעי רעות	254			14025400	20180355	9

סעיף 1: מספר בקשה: 20180284 תיק בניין: 19005100
פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

ברגר לירונה וניר
מעלה עמוס 51
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 51

שטח מגרש: 505.00 מ"ר
גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 51 יעוד: מגורים א'
מ ה ו ת ה ב ק ש ה:
הקמת בית מגורים חד משפחתי חדש.

ה ח ל ט ו ת:

- החלטה קודמת מישיבה מס' 2019015 בתאריך: 20/06/2019 עומדה בעינה.
- מאושרות הקלות בשיעור של עד 5% בקו בנין אחורי
- היות ונתבקשו הקלות הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן
מה שעלול למנוע את הוועדה מלתת טופס 4 (אישור חיבור לתשתיות).

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3 : בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

- < תאור הפיתוח תואם תב"ע בתכניות כל הקומות הקשורות אליו. כולל ניקוז ומערכת סניטרית
- < ייבדק לפני אישור הדפסת תכנית להיתר: רישום ההקלות ונימוקיהן בטבלה, עד 5% מהמגבלה בלבד מסמכים נלווים
- < אישור מנהל מחלקת תברואה לתכנית אינסטלציה סניטרית.
- < לבניה במגרש ריק: אישור חברת החשמל להיתר
- < הסכם תקף עם מעבדה מאושרת לעריכת בדיקות חובה*
- < טופס פסולת בניין ועודפי עפר- טופס של המועצה מלא וחתום*
- < אישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר*
- < אישור פיקוד העורף לנושא מרחב מוגן (למעט במקרה בו נהלי פיקוד העורף קובעים שלא נדרש)
- < טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום
- < לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

מספר בקשה: 20190019 תיק בניין: 32010400

סעיף 2:

פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

רענן כנרת ושמואל

כפר אלדד 104 2

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כפר אלדד 104

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 104

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת חצי מבית דו משפחתי חדש (דירה מס' 2)

ה ח ל ט ו ת:

-החלטה קודמת מישיבה מס' 2019007 מתאריך 05/03/19 עומדת בעינה.

- מאושרות הקלות בשיעור של עד 5% בקו בנין צדדי

-היות ונתבקשו הקלות הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן

מה שעלול למנוע את הוועדה מלתת טופס 4 (אישור חיבור לתשתיות).

ת. השלמה

גליון דרישות

< ייבדק לפני אישור הדפסת תכנית להיתר: רישום ההקלות ונימוקיהן בטבלה, עד 5% מהמגבלה בלבד מסמכים נלווים

< אישור מנהל מחלקת תברואה לתכנית אינסטלציה סניטרית.

< אישור התקשרות עם אתר שפך מוסדר*

< אישור פיקוד העורף לנושא מרחב מוגן (למעט במקרה בו נהלי פיקוד העורף קובעים שלא נדרש)

< טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום

סעיף 3: מספר בקשה: 20190116 תיק בניין: 24012100
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

♦ הירש חנה ודוד

תקוע 121

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תקוע 121

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 121 יעוד: מגורים

מ ה ת ה ב ק ש ה:

הסדרת שינויים בבית מגורים חד משפחתי קיים

ה ח ל ט ו ת:

החלטה הקודמת מישיבה מס' 2019017 מתאריך 07/07/19 עומדת בעינה.

- מאושרות הקלות בשיעור של עד 5% בשטחי בניה

- היות ונתבקשו הקלות הוועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן

ת. השלמה

גליון דרישות

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

< תכנית הגשה מלאה, ברורה וקריאה, ערוכה על פי הנחיות המחלקה המפורסמות באינטרנט.

< מילוי פרטי הבקשה (טופס 1) בצורה מלאה ומדויקת

< מפת מדידה ערוכה על פי הסטנדרטים המפורטים במפרט המיפוי הלאומי (ראה באתר המועצה)

< ייבדק לפני אישור הדפסת תכנית להיתר: רישום ההקלות ונימוקיהן בטבלה, עד 5% מהמגבלה בלבד

מסמכים נלווים

< חישובים סטטיים חתומים ע"י המהנדס, כולל ציון שם היישוב, מס' מגרש ותאריך

< לתוספות/ שינויים למבנה קיים: הצהרת מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים-טופס של המועצה מלא

וחתום

< הצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע*- טופס של המועצה מלא וחתום

< אישור מנהל מחלקת תברואה לתכנית אינסטלציה סניטרית.

< הסכם תקף עם מעבדה מאושרת לעריכת בדיקות חובה*

< חישוב כמויות פסולת בניין ועודפי עפר חתום ע"י מהנדס/ הנדסאי

< הצגת פתרון לעודפי עפר

< טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 20190302 תיק בניין: 19043200
מספר בקשה: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

סעיף 4:

מבקש:

מעלה עמוס

מעלה עמוס 432

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 432

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 432

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בנין מגורים טורי דו קומתי חדש 6 יח"ד.

מגרשים: 432/1-6

ה ח ל ט ו ת:

- הבקשה מאושרת. היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.
- ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.
היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח
על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

< סימון תשתיות והסתרתן על פי תב"ע. כגון: מע' סולארית לחימום מים, מיזוג, כביסה, גז, ותאורה

< בבנייה רוויה: הצגת שמירה על גישה חופשית למתקנים בשטח משותף

מסמכים נלווים

< טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום

< לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

סעיף 5: מספר בקשה: 20190296 תיק בניין: 19043300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

מעלה עמוס

מעלה עמוס 433

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 433

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 433

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בנין מגורים טורי דו קומתי חדש 6 יח"ד.

מגרשים: 433/1-6

ה ח ל ט ו ת:

- הבקשה מאושרת. היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.
- ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.
- היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

- < תאור הפיתוח תואם תב"ע בתכניות כל הקומות הקשורות אליו. כולל ניקוז ומערכת סניטרית
- < סימון תשתיות והסתרתן על פי תב"ע. כגון: מע' סולארית לחימום מים, מיזוג, כביסה, גז, ותאורה
- < הצגת גלגלון, מפתח פרפר וגלאי בהתאם לדרישות רשות הכבאות- בבית חדש
- < הצגת גימור גג תואם תב"ע ופתרונות ניקוז ראויים: מרזבים, צמ"גים, שיפועים מפלסים וכו'
- < בבנייה רוויה: הצגת שמירה על גישה חופשית למתקנים בשטח משותף מסמכים נלווים
- < טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום
- < לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

סעיף 6: מספר בקשה: 20190303 תיק בניין: 19043400
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

מעלה עמוס

מעלה עמוס 434

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 434

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 434

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בנין מגורים טורי דו קומתי חדש 8 יח"ד.

מגרשים: 434/1-8

ה ח ל ט ו ת:

- הבקשה מאושרת. היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.
- ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.
היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח
על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

- < תאור הפיתוח תואם תב"ע בתכניות כל הקומות הקשורות אליו. כולל ניקוז ומערכת סניטרית
- < סימון תשתיות והסתרתן על פי תב"ע. כגון: מע' סולארית לחימום מים, מיזוג, כביסה, גז, ותאורה
- < הצגת גלגלון, מפתח פרפר וגלאי בהתאם לדרישות רשות הכבאות- בבית חדש
- < הצגת גימור גג תואם תב"ע ופתרונות ניקוז ראויים: מרזבים, צמ"גים, שיפועים מפלסים וכו'
- < בבנייה רוויה: הצגת שמירה על גישה חופשית למתקנים בשטח משותף מסמכים נלווים
- < טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום
- < לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

סעיף 7: מספר בקשה: 20190304 תיק בניין: 19043500
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

מעלה עמוס

מעלה עמוס 435

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מעלה עמוס 435

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 435

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בנין מגורים טורי דו קומתי חדש 6 יח"ד.

מגרשים: 435/1-6

ה ח ל ט ו ת:

- הבקשה מאושרת. היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.
- ההיתר ינתן בשני שלבים: היתר שלב א' ינתן לתימוך המגרש, יסודות ורצפה ראשונה.
היתר שלב ב' להשלמת הבניה, אשר ינתן אחר השלמת ביצוע שלב א' ואישור יחידת הפיקוח
על התאמה להיתר בהסתמך על מדידה מצבית שתוגש ע"י המבקש.

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

תקינות שרטוטים

- < תאור הפיתוח תואם תב"ע בתכניות כל הקומות הקשורות אליו. כולל ניקוז ומערכת סניטרית
- < סימון תשתיות והסתרתן על פי תב"ע. כגון: מע' סולארית לחימום מים, מיזוג, כביסה, גז, ותאורה
- < הצגת גלגלון, מפתח פרפר וגלאי בהתאם לדרישות רשות הכבאות- בבית חדש
- < בבנייה רוויה: הצגת שמירה על גישה חופשית למתקנים בשטח משותף
- < ייבדק לפני אישור הדפסת תכנית להיתר: רישום ההקלות ונימוקיהן בטבלה, עד 5% מהמגבלה בלבד מסמכים נלווים
- < טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום
- < לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

סעיף 8: מספר בקשה: 20190233 תיק בניין: 22007800
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר.רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

סמרה דקלה ורועי
קדר 78

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: קדר 78

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 78

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:
הסדרת קומת מרתף

ה ח ל ט ו ת:

- הבקשה מאושרת בכפוף לאישור הפיקוח שהתכנית תואמת את המצב בשטח ובפרט לגבי קונטור המבנה.
- מאושרות הקלות בשיעור של עד 5% בקו בנין צידי
- היות ונתבקשו הקלות הועדה מזהירה את המבקשים מפני סטיות בביצוע שלא ניתן יהיה להסדירן
- היתר בניה ינתן אחר עמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי- יש לפנות למחלקה לתיאום.

גליון דרישות

ת. השלמה

*****שלב 3: בדיקת תיק מקיפה*****

- תקינות שרטוטים
- < תכנית הגשה מלאה, ברורה וקריאה, ערוכה על פי הנחיות המחלקה המפורסמות באינטרנט.
- < מילוי פרטי הבקשה (טופס 1) בצורה מלאה ומדוייקת
- < חישוב שטחים וטבלת שטחים על פי הנחיות המחלקה המפורסמות באינטרנט
- < תאור הפיתוח תואם תב"ע בתכניות כל הקומות הקשורות אליו. כולל ניקוז ומערכת סניטרית
- < ייבדק לפני אישור הדפסת תכנית להיתר: רישום ההקלות ונימוקיהן בטבלה, עד 5% מהמגבלה בלבד מסמכים נלווים
- < חישובים סטטיים חתומים ע"י המהנדס, כולל ציון שם היישוב, מס' מגרש ותאריך
- < לתוספות/ שינויים למבנה קיים: הצהרת מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים-טופס של המועצה מלא וחתום
- < הצהרת מהנדס לתכנון ולביצוע*- טופס של המועצה מלא וחתום
- < אישור מנהל מחלקת תברואה לתכנית אינסטלציה סניטרית.
- < הסכם תקף עם מעבדה מאושרת לעריכת בדיקות חובה*
- < חישוב כמויות פסולת בניין ועודפי עפר חתום ע"י מהנדס/ הנדסאי
- < הצגת פתרון לעודפי עפר
- < טופס הצהרה על עמידה בדרישות התקנים והגורמים המאשרים- טופס של המועצה מלא וחתום
- < לאחר אישור התכנית להדפסה- יש לשלוח למחלקת הרישוי במייל קובץ DWG של מפת המדידה

סעיף 9:

מספר בקשה: 20180355 תיק בניין: 14025400
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ר. רישוי ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 12/02/2020

מבקש:

* קטיעי רעות

הר גילה 254

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר גילה 254

שטח מגרש: 543.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 254 יעוד: מגורים א'

תכנית: 401/2/1/2

מ ה ת ה ב ק ש ה:

בניית בית מגורים חדש

ה ח ל ט ו ת:

היות והמבקש לא המציא חתימת וועד היישוב על תכנית הבקשה כפי שמחלקת הרישוי נוהגת לדרוש- תכנית הבקשה נשלחה על ידי מחלקת הרישוי לוועד עם בקשה להתייחסות.

בתאריך 02/02/2020 התקבלה התייחסות וועד היישוב והועברה למבקש, אשר סיפק למחלקת הרישוי התייחסות חוזרת בתאריך 04/02/2020.

לאחר בחינת טענות שני הצדדים מחליטה רשות הרישוי כדלהלן:

1. תוספת חצרות אנגליות- טענת הוועד כי החצרות האנגליות שנוספו תשמשנה גישה למפלס המחסנים- אינה נכונה. החצרות מתוכננות בקומה שמעל מפלס המחסנים ואינן מאפשרות אליהם גישה. חוסר ההבנה נגרם מטעות סופר בספרור המפלסים בנספח הבינוי של התב"ע וכן בתכנית ההגשה להיתר- הטעות תתוקן. יש לציין שהחצרות מוצדקות תכנונית- הן משמשות לאוורו המרחבים המוגנים.
2. אי התאמת תכנית מפלס 3.40+ לנספח הבינוי- נספח הבינוי אינו מחייב, לעניין צורת המבנה והשינוי המינורי המבוקש מאושר בכפוף לעמידה במגבלת שטחי בנייה.
3. מדרגות גישה ממפלס עליון והמרפסת המוצעת לקומת המגורים העליונה- אכן המדרגות התלויות והמרפסת לא מתאפשרות על פי התב"ע ואף חורגות מקו בניין. כמו כן הן לא חושבו בשטחי הבניה. המדרגות והמרפסת יוסרו מהתכנית. יאושר גשר לגג העליון בדיוק ע"פ נספח הבינוי.
4. דרישה למסתור דוודים- על פי תב"ע 401/2/1 בסמכות הוועדה לדרוש מסתור דוודים. אכן במבנה זה דרישה שכזו היא הגיונית בשל הנצפות של הגג מהרחוב העליון. יש להשלים בתכניות מסתור דוודים מוגבה מחומר קל באישור הוועדה.
5. אי התאמה בין טבלאות השטחים של ההיתר ושל נספח הבינוי לתב"ע- הבקשה עומדת במגבלת השטח. אין חובה לזהות מוחלטת. בקשה להיתר ערוכה בדיוק רב יותר מאשר התב"ע, ויכולה שלא להשתמש בכל השטח שאושר בתב"ע אלא בפחות- כמו במקרה דנן.
6. אין מספיק חניות בתחום המגרש- החניה המתוכננת תואמת את דרישות התב"ע.
7. גישה מכיכר רחוב האלון- כאמור לעיל בסעיף 3- הגישה שתאושר מכיכר רחוב העליון תאושר בדיוק כפי המופיע בנספח הבינוי של התב"ע. אין צורך בהתייחסות יועץ תנועה משום שמדובר בגישה אנשים, ולא כלי רכב, ולגג פתוח.

לאור כל האמור, הבקשה מאושרת כפי שהיא, למעט הגישה לקומת המגורים העליונה, ובכפוף לתיקונים טכניים בתכנית ועמידה בכל דרישות מחלקת הרישוי.

התכנית תתוקן כך שיתן היתר רק לגשר לגג בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע.

גליון דרישות

חתימת וועד היישוב

*****שלב 4: ביצוע תשלומים והוצאת ההיתר*****

- < עמידה בתנאים שנרשמו בהחלטת הוועדה
- < לא נתקבל מוועדת משנה להתנגדויות דווח על ערר כנגד הבקשה
- < החלטת רשות הרישוי בתוקף
- < הגשת 2 העתקים חתומים של התכנית המאושרת- על פי ההנחיות במסמך המפורסם באינטרנט.
- < תשלום אגרות בניה והיטלים
- < הפקדת ערבות בהתאם לנדרש על פי התב"ע



שלמה נאמן יו"ר הועדה

4/3/2020

תאריך

רשמה: זוהרה ישי

