

תאריך: 11/01/2021
ת. עברי: כ"ז בטבת תשפ"א

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2020007

בתאריך: 15/12/2020 כ"ט בכסלו תשפ"א

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------|---------------------------|
| משה קונינסקי | - יו"ר הועדה |
| טניה מזרסקי | - מ"מ ראש העיר |
| פנחס סירוקה | - סגן ראש העיר, חבר מועצה |
| יואב קליין | - חבר מועצה |

נציגים:

- | | |
|---------------|------------------------|
| מיסאנה זעאטרה | - נציג הוועדה המחוזית |
| אירית יעקובי | - נציגה בעלת דעה מיעצת |

סגל:

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| ד"ר שולה מנחם | - מנכ"לית העיריה |
| עו"ד שלמה גבע | - יועץ משפטי |
| איל רותם | - מהנדס העיר |
| נלי אהרונוביץ | - מזכירת הוועדה, מנהלת מח' רישוי |
| אלי שדה | - ראש לשכת ראש העיר |
| תומר עוז | - נציג תאגיד המים |
| ליאורה בר-יוסף | - סגנית מנהלת מחלקת תכנון |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------|-------------|
| עו"ד קורן נוימרק | - חבר ועדה |
| רותם ינאי | - חבר מועצה |
| אבי קוריאט | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| רות ברנס | - נציג משרד הבינוי והשיכון |
| אסתי גלבוש | - נציגת משרד הבריאות |
| איתמר יפה | - נציג א. ע. לאיכות הסביבה |
| אילנה פרידמן | - נציג קק"ל |
| קליינר עמית | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| דלאשה סאמר | - רשות העתיקות |
| נצ"מ דניאלי אבי | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|-------------|-----------------|
| שמואל שדה | - ס/מהנדס העיר |
| אודי איזק | - מנהל חינוך |
| יעקב סודרי | - ראש מנהל שפ"ע |
| זאב גולדברג | - אדריכל העיר |
| בת שבע לוי | - ע/מהנדס העיר |

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	טל מילמן	- מנהלת מחלקת תחבורה ופיתוח
	גליה בוכמן	- מנהלת מח' הפיקוח על הבניה
	יפה רז	- יועצת לקידום מעמד האישה ומנהלת האגף לעיניני קהילה ופניות הציבור
	אבן צור יוסי	- מבקר העירייה
	ששי לוי	- מנהל מח' איכות הסביבה

הדיון התקיים כחוק באמצעות היועצות חזותית.
נוכחו 4 חברי ועדה מתוך 7 חברי ועדה .

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	990041	אישור פרוטוקול קודם				6
אישור פרוטוקול קודם							
2	דיון כללי	990037	הנחיות מרחביות (מהדורה 7)				7
אישור הנחיות מרחביות (מהדורה 7)							
3	בקשה מקוונת עם הקלות	2019151\2 4638421196-2	תעשיה , בניה חדשה תעשיה	גוש : 19165 חלקה : 2 מגרש : 8	אלסטומר	שחם 15	8
מבנה מפעל חדש בשטח 1692.80 מ"ר בתהליך הקלות : (1) חריגה בקו בניין צידי מערבי 10% לקיר עם פתחים (מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ'). (2) הקלה בתכסית מותר 40%, מבוקש 54%							
4	בקשה מקוונת עם הקלות	2020098\2 3189145753-2	תעשיה , בניה חדשה תעשיה, בניה חדשה תעשיה	גוש : 19160 חלקה : 60 תכ' : ג/בת/280	אום פתרונות הספק בע"מ	הנפח 24	12
מבנה תעשייה חדש-מפעל "אום פתרונות הספק בע"מ" בשטח עיקרי 2407.90, כולל עבודות פיתוח דרכים וחניות . הבקשה בהליך הקלות : בהליך הקלה -הגדלת תכסית מותר 35% מבוקש 44% , הקלה בקו בניין אחורי 10% מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ' , הקלה בקו בניין צידי מערבי 10% מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ' .							
5	בקשה מקוונת עם הקלות	2020052\4 569666759-4	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים -קבלנית	גוש : 19068 חלקה : 55 מגרש : רמת נבון	מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ	רמת נבון 153	17
בניה חדשה : הקמת מתחם חדש הכולל 43 יח"ד ב- 7 מבנים. 2 מבנים מסוג P-n2, P-n3 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב-4 קומות. 3 מבנים מסוג , Up-n1 מדגם "עולה" 7 יח"ד ב-5 קומות. 4 מבנים מסוג D-n6, D-n5, D-n4, Dp-n7 מדגם "יורד" 24 יח"ד ב-4 קומות. בהליך הקלה : 1. תוספת 9 יח"ד (מותר 34, מבוקש 43). 2. תוספת קומה 1 בדגם Up-n-1 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות). 3. חריגה בקו בניין קדמי (מותר 4 מ', מבוקש 2.80 מ') עבור גזוזטראות לדגם Pn-2. 4. חריגה בקו בניין אחורי (מותר 4 מ', מבוקש 2.55 מ') עבור גזוזטראות לדגם Dpn-7. 5. חריגה בקו בניין אחורי (מותר 4 מ', מבוקש 3.62 מ') עבור גזוזטראות לדגם Upn-1.							
6	בקשה מקוונת עם הקלות	2020051\4 1059698887-4	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים -קבלנית	מגרש : רמת נבון תכ' : ג/19636	מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ	רמת נבון 223	22
בנייה חדשה : 2 מבנים מסוג P-n4, P-n5 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב-4 קומות. 3 מבנים מסוג U-n3, U-n2, UP-N1 מדגם "עולה" 21 יח"ד ב-5 קומות. 3 מבנים מסוג D-n6, D-n7, D-n8 מדגם "יורד" 18 יח"ד ב-4 קומות. כולל הקלות : 1. תוספת 9 יח"ד (מותר 42 יח"ד, מבוקש 51 יח"ד). 2. תוספת קומה 1 בדגמים Upn-1, Un-2, UN-3 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות). 3. חריגה בקו בניין קדמי (מותר 3 מ', מבוקש 1.89 מ') עבור גזוזטראות לדגם Pn-4.							
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2020053\4 6933884548-4	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים -קבלנית	גוש : 21176 חלקה : 1 מגרש : רמת נבון	מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ	רמת נבון 232	23

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
<p>בניה חדשה : הקמת מתחם חדש הכולל 45 יח"ד ב- 7 מבנים.</p> <p>2 מבנים מסוג P-n3, P-n4 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב-4 קומות.</p> <p>3 מבנים מסוג U-n5, U-n6, Up-n7 מדגם "עולה" 21 יח"ד ב-5 קומות.</p> <p>2 מבנים מסוג Dp-n1, D-n2 מדגם "יורד" 12 יח"ד ב-4 קומות.</p> <p>בהליך הקלות :</p> <p>1. תוספת 7 יח"ד (מותר 38, מבוקש 45).</p> <p>2. תוספת קומה 1 בדגמים Un-5, Un-6, Upn-7 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות).</p>							
8	בקשה מקוונת עם הקלות	2020012\3 431712812-3	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - פרטית	גוש : 21175 חלקה : 26 מגרש : 32	עדיאל אסייג	נחל חרוד 22	28
<p>בניה חדשה : יח"ד אחת בשטח של 185.60 מ"ר בתוך בית דו משפחתי בהליך הקלות :</p> <p>1. חריגה בקו בניין צידי 10% לקיר עם פתחים לכיוון צפון מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 3.6 מ').</p> <p>2. חריגה בקו בניין צידי לקיר ללא פתחים המשאירה מרחק 2.70 מ' מהגבול הצדדי של המגרש לכיוון צפון מזרח (מותר 4 מ').</p> <p>3. חריגה בקו בניין אחורי עבור גזוזטרה עד 40% לכיוון דרום מערב (מותר 5 מ' מבוקש 4.57 מ').</p>							
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020047\5 9852015625-5	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים	גוש : 18947 חלקה : 123 מגרש : 207	נחום קויפמן קיימת התנגדות	איה 45	32
<p>הסדרת מצב קיים בהליך הקלות :</p> <p>1)תוספת שטח 6 % משטח המגרש</p> <p>2)שינוי מפלסי פיתוח בחלק אחורי וצידי.</p> <p>קומת קרקע-תוספת בניה בשטח 6.09 מ"ר</p> <p>קומת מרתף- תוספת מחסן צמוד למבנה בחזית מזרחי בשטח 11.22 מ"ר.</p> <p>סה"כ תוספת שטח 17.31 מ"ר</p> <p>שינוי מפלסי פיתוח בחלק אחורי וצידי</p> <p>שינויים בקירות פיתוח סביב למגרש.</p> <p>שינויים בחזיתות</p> <p>בניה חדשה :</p> <p>הגבהת קירות פיתוח עד גובה תקני :</p> <p>הריסה גג קיים ללא היתר בניה ובניה מצללות מחומר קל בחזית מערבית ומזרחית.</p>							
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2020115\2 6503956723-2	בניה למגורים , תוספות בניה במגורים עד 12 מ"ר, תוספות בניה	מגרש : 69	יבגני צירולניקוב	שביל טבת 27	36
<p>בניית מעלית בשטח 4.0 מ"ר בהליך הקלה בקו בניין קדמי (מותר 5 מ' מבוקש 1.30 מ'),</p> <p>בניית גגון מעל גישה למעלית בקומה א' בשטח 3.3 מ"ר וסגירתו עם חלונות</p> <p>בגגון מעל כניסה למעלית ממדרכה .</p> <p>סה"כ תוספת שטח 7.3 מ"ר.</p>							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2020025\4 4683693393-4	בניה למגורים , בניה חדשה למגורים - פרטית	גוש : 19004 חלקה : 53 מגרש : 29	פאטמה שעבאן	חן 21	39
<p>הריסת בית קיים ובניית בית מגורים חדש הכולל 2 יח' דיור בשטח :</p> <p>יח' דיור 1 - 176.80 מ"ר כולל חניה מקורה .</p> <p>יח' דיור 2 - 294.70 מ"ר כולל חניה מקורה. מזה שטח הקלה 45.66 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח בניה 471.50 מ"ר</p> <p>הליך הקלות :</p> <p>(1) הקלה בגובה (מותר 8.0 מ', מבוקש 8.60 מ')</p> <p>(2) תוספת שטח 6 % משטח המגרש, סה"כ 45.66 מ"ר.</p> <p>(3) תוספת חניה מקורה</p> <p>(4) המרה של שטח עיקרי מיח' 1 לטובת שטח חניה מקורה של 4.87 מ"ר.</p> <p>שינויים בפיתוח, שינוי מיקום חניה.</p> <p>בניית קירות פיתוח מסביב למגרש.</p>							

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
12	בקשה מקוונת עם הקלות	2019044\8 6134088919-8	מסחר, שימושים חורגים	גוש: 19147 חלקה: 6 תכ': 4132	בן דוד לתעשיה בע"מ	נחשת 6	41
<p>שימוש חורג במבנה קיים מתעשיה לאולם שמחות בשטח של 2204 מ"ר בקומה א לתקופה של 7 שנים.</p> <p>הריסת מחסן ופירוק חלקי של מרפסת.</p> <p>1. כולל הקלות:</p> <p>* חריגה בקו בנין צידי לכיוון מזרח לבניית כבש בלתי מקורה המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').</p> <p>* חריגה בקו בנין צידי לכיוון מזרח לבניית מעלון כתוספת לבנין קיים (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').</p> <p>* חריגה בקו בנין אחורי לכיוון דרום לבניית מתקני עזר (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').</p> <p>* חריגה בקו בנין צידי לכיוון מזרח המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').</p> <p>* חריגה בקו בנין אחורי לכיוון דרום לבניית מדרגות המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').</p>							
13	בקשה מקוונת עם הקלות	2020011\6 1815552923-6	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - פרטית	גוש: 18991 חלקה: 217 מגרש: 47	שלמה טסקר	אנקור 70	43
<p>בניה חדשה: יח"ד חד משפחתי בשטח של 248.85 מ"ר הכולל חניה בשטח של 15 מ"ר ומעלית בשטח של 3.6 מ"ר וקירוי עפ"י 21056/ג בשטח 4.10 מ"ר</p> <p>בהליך הקלות:</p> <p>1. חריגה בקו בנין צידי צפון מערב לבניית מדרגות פיתוח (מותר 4 מ' מבוקש 0.00 מ')</p> <p>2. חריגה בקו בנין צידי צפון מערב ודרום מזרח 10% לקיר עם פתחים (מותר 4 מ' מבוקש 3.60 מ')</p> <p>3. חריגה בקו בנין אחורי דרום מערבי 30% בקיר ללא פתחים (מותר 5 מ' מבוקש 3.50 מ')</p> <p>4. תוספת שטחי שירות 3.6 מ"ר (1.5%) עבור מעלית ע"פ סעיף 151 (ב) "סטיה ניכרת", לחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. חריגה בקו בנין קידמי צפון מזרח (מותר 5 מ' מבוקש 2.3 מ') וקו בנין צידי דרום מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 0.00 מ') עבו מבוקש 0.00 מ')</p>							
14	תוכנית בנין עיר תכנית	208-0811182	ג/25803 כרמוכרום- מפעל בנין 10, אזה"ת	גוש: 19159 מחלקה: 96 עד חלקה: 96	כרמוכרום בע"מ	דרך התעשייה 5	47
הסדרת מגרש כרמוכרום הקיים וכן רצועת הדרך שמדרום לו.							
15	תוכנית בנין עיר תכנית מתאר	208-0915207	חלוקת מגרשים- אזור תעשיה מזרחי, כרמיאל	גוש: 18845 מחלקה: 2 עד חלקה: 2	חברה כלכלית	כרמיאל	49
חלוקה מחדש של מגרשי התעשיה המפורטים בתכנית 0236901-208 לייעול יישומם.							
16	תוכנית בנין עיר תכנית מתאר	208-0837211	כרמיאל- פארק המדע	גוש: 18984 מחלקה: 83 עד חלקה: 83	עיריית כרמיאל	כרמיאל	51
תכנון מחדש ותוספת זכויות בניה למגרשי תעשיה עתירת ידע המשלבים מסחר, שפ"פ ושצ"פ.							
תכנון שדרה מרכזית עם זיקת הנאה להולכי רגל לכל אורכה, פארק ציבורי, תכנון תנועה וחניות שמתייחס לחיבור למערכת ו							
17	תוכנית בנין עיר תכנית מתאר	208-0832360	מצפה נוף 6 כרמיאל	גוש: 19004 מחלקה: 50 עד חלקה: 50	חיים תשובה	מצפה נוף 6	55
שינוי הוראות התכנית							
18	תוכנית בנין עיר תשריט איחוד	תא"ח 94	איחוד מגרשים (49,50) רח' אנקור 66-ו 64			אנקור 64	57
תשריט איחוד שני מגרשים							



סעיף 1	דיון כללי: 990041
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

סטטוס: פעיל

05/09/2018

תאריך פתיחה:

מהות

אישור פרוטוקול קודם

חוות דעת

לא התקבלו הערות לפרוטוקול הקודם.
אין מניעה לאשר את הפרוטוקול.

מהלך דיון

לא נתקבלו הערות.

החלטות

אושר פה אחד.

סעיף 2	דיון כללי: 990037
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

פעיל סטטוס:

26/02/2018

תאריך פתיחה:

מהות

אישור הנחיות מרחביות (מהדורה 7)

חוות דעת

הוועדה מתבקשת לאשר עדכון לשני סעיפים בהנחיות המרחביות, העוסקים בהתקנת מיכלים טמונים וכן מתקנים נלוים להם. בקובץ המצורף מפורטים הסעיפים, השינויים מסומנים באדום.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את העדכון להנחיות המרחביות בנושא של התקנת מיכלים טמונים ומתקנים נלוים כגון מיחזור. הנוסח החדש של ההנחיות המרחביות נכלל בהזמנה לדיון. השינוי העקרוני הגדול הוא במפרט המיכל הטמון, אופן התאמתו לסביבה, הסדרי ההנגשה ומתקנים הנלווים אליו. כל זה ישולב בקובץ ההנחיות המרחביות הנמצא באתר הוועדה ומחייב כל מי שמגיש בקשה להיתר בעיר. ראש העיר ציין שההנחיות החדשות נוגעות בעיקר לטמונים בשכונות ואתרים חדשים.

החלטות

אשר פה אחד.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 2019151/2	תיק בניין: 5340
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 4638421196-2

בעלי עניין

מבקש

אלסטומר

עורך

ויקטוריה קרייס, שביל טבת 27 כרמיאל, 216294, 054-5595331

מתכנן שלד הבנין

אורית רוב, ת.ז. 028009363, השיטה צורית

כתובת: שחם 15

גוש וחלקה: גוש: 19165 חלקה: 2 מגרש: 8

שימושים: תעשייה תאור הבקשה: בניה חדשה תעשייה

שטח עיקרי: 1259.20 מ"ר שטח שירות: 433.60 מ"ר

מהות הבקשה

מבנה מפעל חדש בשטח 1692.80 מ"ר בתהליך הקלות:

- (1) חריגה בקו בניין צידי מערבי 10% לקיר עם פתחים (מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ').
- (2) הקלה בתכסית מותר 40%, מבוקש 54%

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בקשה למפעל חדש באזור התעשייה החדש.
מדובר על מבנה 2 הקומות בשטח 1692 מ"ר כולל חריגה בקו בנין ותכסית.
הקלה פורסמה כחוק. לא התקבלו התנגדויות.
אין מניעה לאשר

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית חזיתות וחומרי גמר (צבע) כולל דוגמת ציפוי קירות חיצוניים
- הגשת תכנית מיקום לחצרות שירות ומתקנים הנדסיים כגון: מיזוג מכונות (מדחסים), צנרת חיצונית, אנטנות וצלחות תקשורת
- כל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות הפרטניות וההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)

- הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות לחצר שאינה מרוצפת או למערכת הניקוז העירונית
- הגשת תכנית סופרפוזיציה הכוללת תיאום כל התשתיות
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש ובגבול כולל חתכים ופרטי פיתוח
- הגשת תכנית חניות ותחבורה כולל מחסום רכב בכניסה לחניות
- הגשת תכנית ניקוז למגרש
- הגשת תכנית למיקום מתקני אשפה במגרש או בצמוד לו (עפ"י הנחיות מח' תברואה) וכן פרטי המתקנים
- הגשת תכנית גינון והשקיה בתחום המגרש
- הגשת אישור תאום פיתוח ותשתיות עם חברה כלכלית

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטל השבחה
- הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן
- הגשת חישובים סטאטיים והצהרת מהנדס
- אישור פיקוד העורף
- אישור כיבוי אש כולל הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור חברת חשמל+ בזק+ כבלים
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- 415-אישור משרד הבריאות

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף (מינוי קבלן רשום בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף)
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בנייה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים
- הגשת תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע, ויועץ הבטיחות מטעם היזם לאחר אישורה ע"י מנהלת מח' תחבורה ופיתוח ומנהל מח' תשתיות אל מנהלת מח' פקוח על הבניה. בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.
- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- הגשת אישור יועץ בטיחות להפעלת עגורן במידה ויש כוונה להפעילו.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני, ולחילופין חומר ייגרס במקום המאושר ע"י עיריית כרמיאל

- הצבת מגרסה מחייבת לקבל רישיון עסק ממחלקת רישוי עסקים של עיריית כרמיאל והגשת

- ההעתק למח' הפיקוח על הבניה
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות
- באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים/היתרי חפירה של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
- אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל

תנאים למהלך הביצוע

- הקמת מתחם מגורים חדש תחול אך לאחר סיום בניית קירות תמך היקפיים
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית,
- כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.
- יש ליידע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערב חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
- בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ
- "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- סלילה ותחזוקת דרכים ממצע מהודק עבור תנועת משאיות ופריקת חומרי בניה באתר למניעת בוך וסחף על הכבישים הסמוכים.
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון: עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר
- חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שריוול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים)
- הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר:
- ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- עם תחילת הביצוע יבצע המבקש דוגמאות חיפויים לאישור מהנדס העיר ע"ג קיר באתר.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש,
- גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה,
- הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.

- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד
- על בעל ההיתר להתאים את מפלסי החניה הפנימית, כניסת הולכי הרגל ורצפת עמדת האשפה למפלס המדרכה המתוכננת באופן מדויק. לא יתאפשר לבצע כל שינוי במפלס המדרכה.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר כל שינוי בפתוח המגרש, אם זה שינוי מיקום חניה, מיקום כניסה להולכי רגל, או שינויים במפלסים מאושרים בהיתר בניה. עבודות התאמת מפלסים יבוצעו בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.

תנאים לתעודת גמר

- כתנאי לחיבור המבנה לתשתיות בעל ההיתר מחויב להשלים את עבודות הפיתוח מסביב למבנים נשוא ההיתר כגון: מדרכות, שבילים, קירות תומכים, גדרות, נטיעות, גינות וכיו" בהתאם לתכנית מאושרת במסגרת היתר הבניה, כתנאי לאכלוס הבניין, אלא אם אושר ע"י מה"ע לדחות כאמור בתקנה 99 לתקנות רישוי בניה, במסגרת הבקשה לתעודת גמר ובכפוף להפקדת ערבות, כאמור בתקנה 100.
- הגשת טופס בקשה לחיבור מבנה ראוי למגורים לתשתיות (במידת הצורך לבדיקת / ההרצת מערכות בלבד)
- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה)
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות במבנה ובפיתוח
- הגשת אישור מורשה נגישות על ביצוע בפועל של הנחיות הנגישות למבנה ובפיתוח
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים
- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שלילת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- הגשת אישור בזק וכבלים
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' תחבורה ופיתוח על השלמת העבודות הנדרשות על פי ההיתר
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- אישור אדריכל העיר
- אישור מח' רישוי של הועדה המקומית
- אישור מח' תכנון עיר ומקרקעין
- רישום המגרש אצל רשם המקרקעין, ככל שנדרש בתנאי היתר הבניה
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- השלמת הפיתוח הציבורי בהיקף המגרש וברחובות המשרתות את המגרש ברמת בטחות מספקת.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020098\2	תיק בניין: 2784
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 3189145753-2

בעלי עניין

מבקש

אום פתרונות הספק בע"מ, הנפח 11 ת.ד. 815 כרמיאל, 21617

עורך

רמה חיטרון, מצפה נוף 56 כרמיאל, 052-8780242

מתכנן שלד הבנין

רפי אנונו, ת.ז. 029462397, שד המגינים 53 חיפה, 313310

כתובת: הנפח 24

גוש וחלקה: גוש: 19160 חלקה: 60

תוכניות: ג/בת/280

יעוד: תעשיה (מבא"ת)

שימושים: תעשיה תאור הבקשה: בניה חדשה תעשיה, בניה חדשה תעשיה

מהות הבקשה

מבנה תעשייה חדש-מפעל "אום פתרונות הספק בע"מ" בשטח עיקרי 2407.90, כולל עבודות פיתוח דרכים וחניות. הבקשה בהליך הקלות: בהליך הקלה -הגדלת תכסית מותר 35% מבוקש 44%, הקלה בקו בניין אחורי 10% מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ', הקלה בקו בניין צידי מערבי 10% מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ'.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בקשה למפעל חדש באזור התעשיה. מדובר על מבנה 2 הקומות בשטח 2408 מ"ר כולל חריגה בקו בנין ותכסית. הגדלת התכסית כמבוקש, סבירה בהתחשב בצרכים של מפעל תעשייתי. התכסית שנקבעה במקור התאימה יותר למבני היי טק. ההקלה פורסמה כחוק. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר את המבוקש.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)

- מפת מדידה
- סיום הליך אישור הנחיות מרחביות פרטניות
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית חזיתות וחומרי גמר (צבע) כולל דוגמת ציפוי קירות חיצוניים
- הגשת תכנית מיקום לחצרות שירות ומתקנים הנדסיים כגון : מיזוג מכונות (מדחסים), צנרת חיצונית, אנטנות וצלחות תקשורת
- הצהרה על כך שכל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות הפרטניות וההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)
- הגשת תכנית סופרפוזיציה הכוללת תיאום כל התשתיות
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש ובגבול כולל חתכים ופרטי פיתוח
- הגשת תכנית חניות ותחבורה כולל מחסום רכב בכניסה לחניות
- הגשת תכנית ניקוז למגרש
- התכנית לא חתומה- לאשר מול טל בשלב בקרת תכן
- הגשת תכנית ליישום הנחיות נגד חדירת גז ראדון
- הגשת תכנית למיקום מתקני אשפה במגרש או בצמוד לו (עפ"י הנחיות מח' תברואה) וכן פרטי המתקנים
- תכנית לא חתומה-לאשר בשלב בקרת תכן
- הגשת תכנית גינון והשקיה בתחום המגרש
- תכנית חתומה
- הגשת אישור תאום פיתוח ותשתיות עם חברה כלכלית

תנאים לשלב בקרת תכן

- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטל השבחה
- הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור פיקוד העורף
- אישור כיבוי אש כולל הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור חברת חשמל+ בזק+ כבלים
- אישור משרד הבריאות
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות
- בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שליפת אבן.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בניה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים
- הגשת תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע, ויועץ הבטיחות מטעם היזם לאחר אישורה ע"י מנהלת מח' תחבורה ופיתוח ומנהל מח' תשתיות אל מנהלת מח' פקוח על הבניה. בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.

- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכולל מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- הגשת אישור יועץ בטיחות להפעלת עגורן במידה ויש כוונה להפעילו.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני, ולחילופין חומר ייגרס במקום המאושר ע"י עיריית כרמיאל
- **הצבת מגרסה מחייבת לקבל רישיון עסק ממחלקת רישוי עסקים של עיריית כרמיאל והגשת**
- ההעתק למח' הפיקוח על הבניה
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות
- באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
- אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל
- **תנאים למהלך הביצוע**
- הקמת מתחם מגורים חדש תחול אך לאחר סיום בניית קירות תמך היקפיים
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית,
- כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.
- יש לידע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערב חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
- בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ
- "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- על בעל ההיתר ואחראי לביקורת על הביצוע, להבטיח את הציבור מפני פגיעה סביבתית ובטיחותית עקב עבודות הבניה,
- במשך כל תקופת הבניה על פי תכנית ארגון אתר בטיחותי המאושרת ע"י יועץ בטיחות מטעם החברה/ היזם, הכוללת את פירוט העגורנים, ככל שישנם, לרבות התקנת גובלי גזרה למניעת פלישת זרועות העגורן לאזורים שיוגדרו כאזורים ציבוריים כגון שב"פ, שב"צ מעל מבני ציבור, דרך ציבורית ומוסדות הציבור - בתי ספר וכו'.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר פנקס ניהול עגורן ויצגו בשלמותו בכל עת שיידרש על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית וכל שוטר ו/או נציג רשות.

- אין להפעיל מערכות כריזה באתר למעט לצרכי חירום.
- סלילה ותחזוקת דרכים ממצע מהודק עבור תנועת משאיות ופריקת חומרי בניה באתר למניעת בוך וסחף על הכבישים הסמוכים.
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון : עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שרול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר : ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- עם תחילת הביצוע יבצע המבקש דוגמאות חיפויים לאישור מהנדס העיר ע"ג קיר באתר.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש, גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה)
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות במבנה ובפיתוח
- הגשת אישור מורשה נגישות על ביצוע בפועל של הנחיות הנגישות למבנה ובפיתוח
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים
- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שלילת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- הגשת אישור בזק וכבלים
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' תחבורה ופיתוח על השלמת העבודות הנדרשות על פי ההיתר
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- אישור אדריכל העיר
- אישור מח' רישוי של הועדה המקומית
- אישור מח' תכנון עיר ומקרקעין
- רישום המגרש אצל רשם המקרקעין, ככל שנדרש בתנאי היתר הבניה
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)

- אישור מח' פיקוח על הבניה
- השלמת הפיתוח הציבורי בהיקף המגרש וברחובות המשרתות את המגרש ברמת בטחות מספקת.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020052\4	תיק בניין: 4725
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 569666759-4

בעלי עניין

מבקש

מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ, התעשיה 51 נשר

עורך

מרים זלינגר, התעשיה 1 נשר, 366010, 050-9770089

מתכנן שלד הבנין

רן משען, ת.ז. 011181070, מלחמת ששת הימים 1 טירת כרמל, 390173

כתובת:

רמת נבון 153

גוש וחלקה:

גוש: 19068 חלקה: 55 מגרש: רמת נבון מגרש 153

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - קבלנית

יח"ד:

43

מהות הבקשה

- בניה חדשה: הקמת מתחם חדש הכולל 43 יח"ד ב- 7 מבנים.
- 2 מבנים מסוג P-n2, P-n3 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב- 4 קומות.
 - 3 מבנים מסוג, Up-n1 מדגם "עולה" 7 יח"ד ב- 5 קומות.
 - 4 מבנים מסוג Dp-n7, D-n4, D-n5, D-n6 מדגם "יורד" 24 יח"ד ב- 4 קומות.
- בהליך הקלה:
1. תוספת 9 יח"ד (מותר 34, מבוקש 43).
 2. תוספת קומה 1 בדגם Up-n-1 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות).
 3. חריגה בקו בניין קדמי (מותר 4 מ', מבוקש 2.80 מ') עבור גזוזטראות לדגם Pn-2.
 4. חריגה בקו בניין אחורי (מותר 4 מ', מבוקש 2.55 מ') עבור גזוזטראות לדגם Dpn-7.
 5. חריגה בקו בניין אחורי (מותר 4 מ', מבוקש 3.62 מ') עבור גזוזטראות לדגם Upn-1.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בניה חדשה מחיר למשתכן- מגרש 153. הבקשה כוללת 43 יח"ד ב- 7 מבנים. הבקשה תואמת את התוכנית החלה על המקום, כפוף לאישור ההקלות שפורטו לעיל. ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות. מאחר והבקשה לא הוגשה כשהיא ערוכה כנדרש ובכדי לא לדחות את הדיון בה, יש להוסיף לתנאי הוועדה את הדרישה לעדכון התוכניות עפ"י הערות מח' רישוי. אין מניעה לאשר.

מהלך דיון

לדיון הצטרף גלעד קוגלמן מנכ"ל חברת מורדות הכרמל. גלעד הציג בקצרה ובאופן גרפי את הבינוי וההזדמיות המיועדים למגרשים נשוא הבקשות של החברה. הודגשה המחוייבות של החברה לעיצוב המבנים ורמת התכנון. מהנדס העיר הציג את חוות דעתו שצורפה לפרוטוקול הדיון. כמו כן הבהיר, שמאחר והחברה לא ביקשה להימנע מבידוקת הבקשה במכון בקרה, תנאי התכן יבדקו במכון בקרה.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- יש להעלות למערכת רישוי זמין את כל התכניות החתומות ע"י מינהל ההנדסה המאושרות להנחיות הפרטניות
- סיום הליך אישור הנחיות מרחביות פרטניות
- הגשת תצהיר ע"י עורך הבקשה או כל יועץ מטעמו המצהיר כי קרא את ההנחיות המרחביות וביצע בהתאם
- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית חזיתות וחומרי גמר (צבע) כולל דוגמת ציפוי קירות חיצוניים
- הצהרה על כך שכל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות הפרטניות וההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש ובגבול כולל חתכים ופרטי פיתוח
- הגשת אישור תאום פיתוח ותשתיות עם חברת י.ה.ל. / משהב"ש
- הגשת תכנית חניות ותחבורה כולל מחסום רכב בכניסה לחניות
- הגשת תכנית ניקוז למגרש
- הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות לחצר הבית שאינה מרוצפת או למערכת הניקוז העירונית
- הגשת תכנית למיקום מתקני אשפה במגרש או בצמוד לו (עפ"י הנחיות מח' תברואה) וכן פרטי המתקנים

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- דו"ח מסכם החתום ממכון הבקרה
- נספחי התכן שאושרו ע"י מכון הבקרה
- הצהרת עורך הבקשה על ביצוע שינויים ככל שבוצעו
- אישור חברת י.ה.ל. לשינויים בפיתוח במרחב הציבורי
- אישור בקרה של משרד השיכון
- הצגת חוזה מכר סטנדרטי הכולל התחייבות הרוכשים לתחזוקת המבנה, (נדרש להכניס לחוזה המכר סעיף 3(א), (ב), (ג) ראה מסמך מצורף למערכת רישוי זמין)
- הגשת תכנית תמרוז וביצוע תמרוזים, צביעת רחובות וסימון חניות
- הגשת תכנית ליישום הנחיות נגד חדירת גז ראדון
- הגשת תכנית סופרפוזיציה הכוללת תיאום כל התשתיות
- הגשת תכנית הצמדת חניות
- הגשת תכנית גינון והשקיה בתחום המגרש
- הגשת תכנית תאורת רחוב
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- הגשת חוברת פרטים הכוללת : את הפרטים הבאים בהתאם להנחיות המרחביות.
- פרטי קרוי יציאה לגינה או למרפסת או לגג.
- פרט מסתור כביסה לפי סעיף 4.1.4.4
- פרט מסתור ומיקום מזגן בהיקף הנדרש עפ"י גודל הדירה וכן פרטי הנחת צנרת פנים
- דירתית כהכנה להתקנת מזגן ומיקום מדחס לפי סעיף 4.1.6
- פרט מעקה מרפסת ומסתור הפרדה בין מרפסות שכנות לפי סעיף 4.1.4
- פרט מסתור דודים וקולטים לפי סעיף 4.1.6
- פרט מיכל אשפה טמון או אחר לפי הנחיות מח' תברואה לפי סעיף 5.1.7
- פרט מיצולות במרחב המשותף לפי סעיף 5.1.2.7
- פרט ריצוף שבילים לפי סעיף 6.1.5
- פרטי חיפוי קירות לפי 4.1.1
- אישור מורשה נגישות
- הגשת תכנית מעודכנת לפי הערות גורמי התכן
- אישור מח' איכות הסביבה
- פרט נגד יונים

- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטל השבחה
- תשלום היטלי פיתוח

תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל + בזק + כבלים
- אישור התקשרות וקליטת הבקשה במכון בקרה
- עברת מסמכים נלווים להליך הרישוי
- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שליפת אבן.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בנייה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרון בדרכים
- הגשת תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע, ויועץ הבטיחות מטעם היזם לאחר אישורה ע"י מנהלת מח' תחבורה ופיתוח ומנהל מח' תשתיות אל מנהלת מח' פקוח על הבניה. בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.
- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- הגשת אישור יועץ בטיחות להפעלת עגורן במידה ויש כוונה להפעילו.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני, ולחילופין חומר ייגרס במקום המאושר ע"י עיריית כרמיאל, משב"ש/ חברת י.ה.ל מהנדסים- בבניה ברמת נבון בלבד.
- **הצבת מגרסה מחייבת לקבל רישיון עסק ממחלקת רישוי עסקים של עיריית כרמיאל והגשת**
- ההעתק למח' הפיקוח על הבניה. מיקום הצבת מגרסה יתואם עם מנהלת מח' פיקוח על הבניה
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים/היתרי חפירה של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
- אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל

תנאים למהלך הביצוע

- הקמת מתחם מגורים חדש תחול אך לאחר סיום בניית קירות תמך היקפיים
- יש ליידיע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית, כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.

- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערבי חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
- בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- על בעל ההיתר ואחראי לביקורת על הביצוע, להבטיח את הציבור מפני פגיעה סביבתית ובטיחותית עקב עבודות הבניה,
- במשך כל תקופת הבניה על פי תכנית ארגון אתר בטיחותי המאושרת ע"י יועץ בטיחות מטעם החברה/ היזם, הכוללת את פירוט העגורנים, ככל שישנם, לרבות התקנת גובלי גזרה למניעת פלישת זרועות העגורן לאזורים שיוגדרו כאזורים ציבוריים כגון שצ"פ, שב"צ מעל מבני ציבור, דרך ציבורית ומוסדות הציבור- בתי ספר וכו'.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר פנקס ניהול עגורן ויצגו בשלמותו בכל עת שיידרש על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית וכל שוטר ו/או נציג רשות.
- אין להפעיל מערכות כריזה באתר למעט לצרכי חירום.
- סלילה ותחזוקת דרכים ממצע מהודק עבור תנועת משאיות ופריקת חומרי בניה באתר למניעת בוך וסחף על הכבישים הסמוכים.
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון: עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שרוול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר:
- ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- עם תחילת הביצוע יבצע המבקש דוגמאות חיפויים לאישור מהנדס העיר ע"ג קיר באתר.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש,
- גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה,
- הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד

תנאים לתעודת גמר

- קבלת דו"ח מסכם לבקרת ביצוע ממכון הבקרה
- הגשת טופס בקשה לחיבור מבנה ראוי למגורים לתשתיות
- כתנאי לחיבור המבנה לתשתיות בעל ההיתר מחויב להשלים את עבודות הפיתוח מסביב למבנים
- נשוא ההיתר כגון: מדרכות, שבילים, קירות תומכים, גדרות, נטיעות, גינות וכיו" בהתאם לתכנית מאושרת במסגרת היתר הבניה, כתנאי לאכלוס הבניין, אלא אם אושר ע"י מה"ע לדחותם כאמור בתקנה 99 לתקנות רישוי בניה, במסגרת הבקשה לתעודת גמר ובכפוף להפקדת ערבות, כאמור בתקנה 100.
- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה)
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות במבנה ובפיתוח
- הגשת אישור מורשה נגישות על ביצוע בפועל של הנחיות הנגישות למבנה ובפיתוח
- הגשת המלצה/ אישור משב"ש לאכלוס המבנה
- אישור חברת י.ה.ל מהנדסים
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים

- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שליפת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- הגשת אישור בזק וכבלים
- הגשת תעודת בדיקה של מערכת אספקת גז מתוך צובר
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' תחבורה ופיתוח על השלמת העבודות הנדרשות על פי ההיתר
- הגשת תכנית הצמדת חניות.
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- אישור אדריכל העיר
- אישור מח' רישוי של הועדה המקומית
- אישור מח' תכנון עיר ומקרקעין
- הגשת תשריט חלוקה לצורך רישום המגרש אצל רשם המקרקעין
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- הגשת טבלת שטחים לאכלוס בצירוף טבלת פרטי הרוכשים
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- השלמת הפיתוח הציבורי בהיקף המגרש וברחובות המשרתות את המגרש ברמת בטחות מספקת.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020051\4	תיק בניין: 4726
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 1059698887-4

בעלי עניין

מבקש

מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ, התעשייה 51 נשר

עורך

מרים זלינגר, התעשייה 51 נשר, 366010, 050-9770089

מתכנן שלד הבנין

רן משען, ת.ז. 011181070, מלחמת ששת הימים 1 טירת כרמל, 390173

כתובת:

רמת נבון 223

גוש וחלקה:

מגרש: רמת נבון מגרש 223

גוש: 21176 חלקה: 1

תוכניות:

19636/ג

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - קבלנית

יח"ד:

51

מהות הבקשה

בנייה חדשה:

- 2 מבנים מסוג P-n5, P-n4 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב-4 קומות.
- 3 מבנים מסוג UP-N1, U-n2, U-n3 מדגם "עולה" 21 יח"ד ב-5 קומות.
- 3 מבנים מסוג D-n6, D-n7, D-n8 מדגם "יורד" 18 יח"ד ב-4 קומות.

כולל הקלות:

1. תוספת 9 יח"ד (מותר 42 יח"ד, מבוקש 51 יח"ד).
2. תוספת קומה 1 בדגמים UP-n-1, U-n-2, U-n-3 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות).
3. חריגה בקו בניין קדמי (מותר 3 מ', מבוקש 1.89 מ') עבור גזוזטראות לדגם P-n-4.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בניה חדשה מחיר למשתכן- מגרש 223 בקשה הכוללת 51 יח"ד ב-8 מבנים. הבקשה תואמת את התוכנית החלה על המקום, כפוף לאישור ההקלות שפורטו לעיל. ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

מאחר והבקשה לא הוגשה כשהיא ערוכה כנדרש ובכדי לא לדחות את הדיון בה, יש להוסיף לתנאי הוועדה את הדרישה לעדכון התוכניות עפ"י הערות מח' רישוי. אין מניעה לאשר.

מהלך דיון

בהמשך להצגת הבקשה על ידי מנכ"ל חברת מורדות הכרמל במסגרת הדיון בסעיף 5, מהנדס העיר הציג את חוות דעתו שנכללה בהזמנה לדיון.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 202005314	תיק בניין: 4729
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 6933884548-4

בעלי עניין

מבקש

מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ, התעשייה 51 נשר

עורך

מרים זלינגר, התעשייה 51 נשר, 366010, 050-9770089

מתכנן שלד הבנין

רן משען, ת.ז. 011181070, מלחמת ששת הימים 1 טירת כרמל, 390173

כתובת:

רמת נבון 232

גוש וחלקה:

גוש: 21176 חלקה: 1 מגרש: רמת נבון מגרש 232

גוש: 19068 חלקה: 55 מגרש: רמת נבון מגרש 232

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - קבלנית

יח"ד:

45

מהות הבקשה

בניה חדשה: הקמת מתחם חדש הכולל 45 יח"ד ב- 7 מבנים.
2 מבנים מסוג P-n3, P-n4 מדגם "פינה" 12 יח"ד ב- 4 קומות.
3 מבנים מסוג U-n5, U-n6, Up-n7 מדגם "עולה" 21 יח"ד ב- 5 קומות.
2 מבנים מסוג Dp-n1, D-n2 מדגם "יורד" 12 יח"ד ב- 4 קומות.

בהליך הקלות:

1. תוספת 7 יח"ד (מותר 38, מבוקש 45).
2. תוספת קומה 1 בדגמים, Un-5, Un-6, Upn-7 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות).

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בניה חדשה מחיר למשתכן- מגרש 232 בקשה הכוללת 45 יח"ד ב- 7 מבנים.
הבקשה תואמת את התוכנית החלה על המקום, כפוף לאישור ההקלות שפורטו לעיל.
ההקלות פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
מאחר והבקשה לא הוגשה כשהיא ערוכה כנדרש ובכדי לא לדחות את הדיון בה, יש להוסיף לתנאי הוועדה את הדרישה לעדכון התוכניות עפ"י הערות מח' רישוי.
אין מניעה לאשר.

מהלך דיון

בהמשך להצגת הבקשה על ידי מנכ"ל חברת מורדות הכרמל במסגרת הדיון בסעיף 5, מהנדס העיר הציג את חוות דעתו שנכללה בהזמנה לדיון.
לסיכום הדיון בשלושת המגרשים של חברת מורדות הכרמל, ציין ראש העיר לטובה את ההשקעה של החברה בעיצוב ובעמידה בדרישות התב"ע והוועדה.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- יש להעלות למערכת רישוי זמין את כל התכניות החתומות ע"י מינהל ההנדסה המאושרות להנחיות הפרטניות

- סיום הליך אישור הנחיות מרחביות פרטניות
- הגשת תצהיר ע"י עורך הבקשה או כל יועץ מטעמו המצהיר כי קרא את ההנחיות המרחביות וביצע בהתאם
- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית חזיתות וחומרי גמר (צבע) כולל דוגמת ציפוי קירות חיצוניים
- הצהרה על כך שכל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות הפרטניות וההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש ובגבול כולל חתכים ופרטי פיתוח
- הגשת אישור תאום פיתוח ותשתיות עם חברת י.ה.ל. / משהב"ש
- הגשת תכנית חניות ותחבורה כולל מחסום רכב בכניסה לחניות
- הגשת תכנית ניקוז למגרש
- הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות לחצר הבית שאינה מרוצפת או למערכת הניקוז העירונית
- הגשת תכנית למיקום מתקני אשפה במגרש או בצמוד לו (עפ"י הנחיות מח' תברואה) וכן פרטי המתקנים

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- דו"ח מסכם החתום ממכון הבקרה
- נספחי התכן שאושרו ע"י מכון הבקרה
- הצהרת עורך הבקשה על ביצוע שינויים ככל שבוצעו
- אישור חברת י.ה.ל. לשינויים בפיתוח במרחב הציבורי
- אישור בקרה של משרד השיכון
- הצגת חוזה מכר סטנדרטי הכולל התחייבות הרוכשים לתחזוקת המבנה, (נדרש להכניס לחוזה המכר סעיף 3(א), (ב), (ג) ראה מסמך מצורף למערכת רישוי זמין)
- הגשת תכנית תמרוז וביצוע תמרוזים, צביעת רחובות וסימון חניות
- הגשת תכנית ליישום הנחיות נגד חדירת גז ראדון
- הגשת תכנית סופרפוזיציה הכוללת תיאום כל התשתיות
- הגשת תכנית הצמדת חניות
- הגשת תכנית גינון והשקיה בתחום המגרש
- הגשת תכנית תאורת רחוב
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- הגשת חוברת פרטים הכוללת : את הפרטים הבאים בהתאם להנחיות המרחביות.
- פרטי קרוי יציאה לגינה או למרפסת או לגג.
- פרט מסתור כביסה לפי סעיף 4.1.4.4
- פרט מסתור ומיקום מזגן בהיקף הנדרש עפ"י גודל הדירה וכן פרטי הנחת צנרת פנים
- דירתית כהכנה להתקנת מזגן ומיקום מדחס לפי סעיף 4.1.6
- פרט מעקה מרפסת ומסתור הפרדה בין מרפסות שכנות לפי סעיף 4.1.4
- פרט מסתור דודים וקולטים לפי סעיף 4.1.6
- פרט מיכל אשפה טמון או אחר לפי הנחיות מח' תברואה לפי סעיף 5.1.7
- פרט מיצוללות במרחב המשותף לפי סעיף 5.1.2.7
- פרט ריצוף שבילים לפי סעיף 6.1.5
- פרטי חיפוי קירות לפי 4.1.1
- אישור מורשה נגישות
- הגשת תכנית מעודכנת לפי הערות גורמי התכן
- אישור מח' איכות הסביבה
- פרט נגד יונים
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטל השבחה

תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל + בזק + כבלים
- אישור התקשרות וקליטת הבקשה במכון בקרה
- עברת מסמכים נלווים להליך הרישוי
- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שליפת אבן.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בניה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים
- הגשת תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע, ויועץ הבטיחות מטעם היזם לאחר אישורה ע"י מנהלת מח' תחבורה ופיתוח ומנהל מח' תשתיות אל מנהלת מח' פקוח על הבניה. בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.
- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- הגשת אישור יועץ בטיחות להפעלת עגורן במידה ויש כוונה להפעילו.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני, ולחילופין חומר ייגרס במקום המאושר ע"י עיריית כרמיאל, משב"ש/ חברת י.ה.ל מהנדסים- בבניה ברמת נבון בלבד.
- **הצבת מגרסה מחייבת לקבל רישיון עסק ממחלקת רישוי עסקים של עיריית כרמיאל והגשת**
- ההעתק למח' הפיקוח על הבניה. מיקום הצבת מגרסה יתואם עם מנהלת מח' פיקוח על הבניה
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים/היתרי חפירה של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
- אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל

תנאים למהלך הביצוע

- הקמת מתחם מגורים חדש תחול אך לאחר סיום בניית קירות תמך היקפיים
- יש לייצע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית, כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.

- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערבי חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור.
- לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
- בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- על בעל ההיתר ואחראי לביקורת על הביצוע, להבטיח את הציבור מפני פגיעה סביבתית ובטיחותית עקב עבודות הבניה,
- במשך כל תקופת הבניה על פי תכנית ארגון אתר בטיחותי המאושרת ע"י יועץ בטיחות מטעם החברה/ היזם, הכוללת את פירוט העגורנים, ככל שישנם, לרבות התקנת גובלי גזרה למניעת פלישת זרועות העגורן לאזורים שיוגדרו כאזורים ציבוריים כגון שצ"פ, שב"צ מעל מבני ציבור, דרך ציבורית ומוסדות הציבור- בתי ספר וכו'.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר פנקס ניהול עגורן ויציגו בשלמותו בכל עת שיידרש על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית וכל שוטר ו/או נציג רשות.
- אין להפעיל מערכות כריזה באתר למעט לצרכי חירום.
- סלילה ותחזוקת דרכים ממצע מהודק עבור תנועת משאיות ופריקת חומרי בניה באתר למניעת בוך וסחף על הכבישים הסמוכים.
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון: עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שרוול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר:
- ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- עם תחילת הביצוע יבצע המבקש דוגמאות חיפויים לאישור מהנדס העיר ע"ג קיר באתר.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש,
- גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה,
- הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד

תנאים לתעודת גמר

- קבלת דו"ח מסכם לבקרת ביצוע ממכון הבקרה
- הגשת טופס בקשה לחיבור מבנה ראוי למגורים לתשתיות
- כתנאי לחיבור המבנה לתשתיות בעל ההיתר מחויב להשלים את עבודות הפיתוח מסביב למבנים
- נשוא ההיתר כגון: מדרכות, שבילים, קירות תומכים, גדרות, נטיעות, גינות וכיו' בהתאם לתכנית מאושרת במסגרת היתר הבניה, כתנאי לאכלוס הבניין, אלא אם אושר ע"י מה"ע לדחותם כאמור בתקנה 99 לתקנות רישוי בניה, במסגרת הבקשה לתעודת גמר ובכפוף להפקדת ערבות, כאמור בתקנה 100.
- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה)
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות במבנה ובפיתוח
- הגשת אישור מורשה נגישות על ביצוע בפועל של הנחיות הנגישות למבנה ובפיתוח
- הגשת המלצה/ אישור משב"ש לאכלוס המבנה
- אישור חברת י.ה.ל מהנדסים
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים

- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שליפת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- הגשת אישור בזק וכבלים
- הגשת תעודת בדיקה של מערכת אספקת גז מתוך צובר
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' תחבורה ופיתוח על השלמת העבודות הנדרשות על פי ההיתר
- הגשת תכנית הצמדת חניות.
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- אישור אדריכל העיר
- אישור מח' רישוי של הועדה המקומית
- אישור מח' תכנון עיר ומקרקעין
- הגשת תשריט חלוקה לצורך רישום המגרש אצל רשם המקרקעין
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- הגשת טבלת שטחים לאכלוס בצירוף טבלת פרטי הרוכשים
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- השלמת הפיתוח הציבורי בהיקף המגרש וברחובות המשרתות את המגרש ברמת בטחות מספקת.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020012\3	תיק בניין: 5233
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 431712812-3

בעלי עניין

מבקש

עדיאל אסייג, חטיבת גולני כרמיאל, 050-5069281

יפית אסייג, חטיבת גולני כרמיאל, 054-5444863

עורך

דבי זיגלמן, תריסר ברושים יעד, 0508424278, 201550

מתכנן שלד הבנין

יוסף סח, ת.ז. 029832672, עראבה 340 עראבה, 249450

כתובת: נחל חרוד 22

גוש וחלקה: גוש: 21175 חלקה: 26 מגרש: 32

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - פרטית

שטח עיקרי: 160.57 מ"ר שטח שירות: 25.03 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בניה חדשה: יח"ד אחת בשטח של 185.60 מ"ר בתוך בית דו משפחתי בהליך הקלות:

1. חריגה בקו בניין צידי 10% לקיר עם פתחים לכיוון צפון מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 3.6 מ').
2. חריגה בקו בניין צידי לקיר ללא פתחים המשאירה מרחק 2.70 מ' מהגבול הצדדי של המגרש לכיוון צפון מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 2.72 מ').
3. חריגה בקו בניין אחורי עבור גזוזטרה עד 40% לכיוון דרום מערב (מותר 5 מ' מבוקש 4.57 מ').

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על יחידת דיור בבית דו משפחתי כולל 3 הקלות:
ההקלה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.
הבקשה אינה סותרת את התוכנית וההנחיות החלות על המקום.
השינוי בדרוג המגרש מהווה התאמה לתכנון המפורט לצורך הבניה.
אין מניעה לאשר.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- אישור שותפים בנכס בחתימה על גבי תוכנית
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות לחצר הבית שאינה מרוצפת או למערכת הניקוז העירונית
- הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן

- אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש
- הגשת תכנית ליישום הנחיות נגד חדירת גז ראדון
- אישור רשות העתיקות

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטל השבחה
- הגשת חישובים סטאטיים והצהרת מהנדס
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- אישור פיקוד העורף
- הגשת תכנית על פי הנחיות הרשת הארצית לכבאות והצלה כמפורט באתר הוועדה

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שליפת אבן.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בניה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימורר בדרכים
- הגשה למח' פיקוח על הבניה תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע.
- בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היוזם/ קבלן מבצע יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.
- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני.
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
- אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל

תנאים למהלך הביצוע

- אין להשתמש בחומר נפץ לביצוע עבודות הריסה

- בעל ההיתר יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה, התכנית הראשית על כל נספחיה ואישוריה ויצג אותן בשלמותן בכל עת שידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית.
- יש ליידע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערב חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
- בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ
- "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון : עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שררול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר :
- ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש, גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד
- על בעל ההיתר להתאים את מפלסי החניה הפנימית, כניסת הולכי הרגל ורצפת עמדת האשפה למפלס המדרכה המתוכננת באופן מדויק. לא יתאפשר לבצע כל שינוי במפלס המדרכה.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר כל שינוי בפתוח המגרש, אם זה שינוי מיקום חניה, מיקום כניסה להולכי רגל, או שינויים במפלסים מאושרים בהיתר בניה. עבודות התאמת מפלסים יבוצעו בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית,
- כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.

- מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהלכי רגל.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות בפיתוח לבריכת שחיה פרטית
- אישור חברת י.ה.ל מהנדסים
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים
- הגשת סיכום בדיקות בטונים

- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שליפת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור בזק וכבלים
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- רישום המגרש אצל רשם המקרקעין, ככל שנדרש בתנאי היתר הבניה
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- התקנת גלאי עשן בכל מפלס המבנה, גלגלון לכיבוי אש ומטפים בהתאם לדרישות רשות הכבאות
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- גמר עבודות הפיתוח והתשתיות במלואן בהתאם לתכנית מאושרת במסגרת היתר הבניה כתנאי לאכלוס הבניין
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020047/5	תיק בניין: 1709
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 9852015625-5

בעלי עניין

מבקש

נחום קויפמן, איה 45 כרמיאל, 052-2470898

מאיה קויפמן, איה 45 כרמיאל, 052-2470898

עורך

רביטל שיחברחר, הסיגליות 51 מעלות-תרשיחא, 055-6681601

מתכנן שלד הבנין

מיכאל פוזין, ת.ז. 303411177, אשכולות 32 כרמיאל

כתובת:

איה 45

גוש וחלקה:

גוש: 18947 חלקה: 123 מגרש: 207

תוכניות:

ג/4979, 4979

יעוד:

מגורים א - בתים חד ודו קומתי. שטח מגרש: 481.00 מ"ר

שימושים:

בניה למגורים תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים

שטח עיקרי:

6.09 מ"ר שטח שירות: 11.22 מ"ר

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים בהליך הקלות:

1) תוספת שטח 6% משטח המגרש

2) שינוי מפלסי פיתוח בחלק אחורי וצידי.

קומת קרקע-תוספת בניה בשטח 6.09 מ"ר

קומת מרתף- תוספת מחסן צמוד למבנה בחזית מזרחי בשטח 11.22 מ"ר.

סה"כ תוספת שטח 17.31 מ"ר

שינוי מפלסי פיתוח בחלק אחורי וצידי

שינויים בקירות פיתוח סביב למגרש.

שינויים בחזיתות

בניה חדשה:

הגבהת קירות פיתוח עד גובה תקני:

הריסה גג קיים ללא היתר בניה ובניה מצללות מחומר קל בחזית מערבית ומזרחית.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על הסדרת מצב קיים לבית ברח' איה 45.

המבנה קיבל היתר בניה בשנת 1986.

בשנת 2016 נפתח תיק עבירה. מהות העבירה:

בניה ללא היתר בניה:

1. בניה קונסטרוקצית פלדה עם רצפה העשויה פלדה, בחזית אחורית של הבית דרום מערבית. בגודל של כ 35.0 מ"ר.

2. הגבהת הרצפה של החצר בחזית האחורית, דרום מערבית לכדי גובה אפס עם, קיר תומך של השכן מרח' בז 82.

ההתנגדות שהוגשה וצורפה לעיל, מתארת את הבניה והסכסוכים בעבר עניין שלהבנת הח"מ, אינו רלוונטי לדיון. הדרישות התכנוניות הן:

1. בקשה לפתרון ניקוז מים מהקיר הגבוה.

2. ביצוע ציפוי ראוי לקיר בנוי.

מומלץ לקבל את הטענות התכנוניות של המתנגד ולדרוש במסגרת התנאים לאישור הבקשה, פתרון לניקוז מי הניקוז כך

שיקלטו בגינת המבקש. הפתרון יאושר ע"י מח' תחבורה ופיתוח. כמו כן מוצע לדרוש ביצוע גימור אבן לקט לקיר ההפרדה, כנדרש בתוכנית התקפה

מתנגדים

- אדר דניאל וזהבה, בז 82 כרמיאל, 20100

מהלך דיון

א. רותם: אני אציג רגע את הנושא. מדובר באיה 45 בשכונת מכוש.
מ. קונינסקי, יו"ר: סליחה רגע. אני לא רוצה שתהיה לנו איזושהי בעיה פה ואחר כך יגידו לנו לשמוע, להשמיע. אני מציע שאם יש לכם את הטלפון לשאול אותם אם הם עולים או לא עולים ונעבור לנושא הבא ונחזור.
דובר: מקובל.
מ. קונינסקי, יו"ר: בסכסוך שכנים עדיף שנשמע את כל מי שרוצה להשמיע.
א. רותם: משה, רגע. נלי אומרת לי אבל שהיא לא שלחה זימון ואז אני לא בטוח עד כמה הם יצליחו עכשיו להתארגן ולעלות. זה לא חובה להזמין את המבקשים.
מ. קונינסקי, יו"ר: אם זה לא חובה אז אין בעיה.
א. רותם: נכון שלמה, זה לא חובה?
עו"ד גבע: אם כתב ההתנגדות הוא ברור, הוגש כתב התנגדות אז מספיק להקריא אותו.
א. רותם: אני אקריא אותו, אין בעיה. אני אקריא אותו.
מ. קונינסקי, יו"ר: בסדר גמור.
א. רותם: אני אסביר מה מדובר בגדול. הבקשה כוללת כמו שאמרתי הסדרת מצב קיים, תוספת של 6 אחוזים משטח המגרש בהקלה. שינוי מפלסי פיתוח בחלק האחורי והצידי. תוספת בניה בקומת קרקע של 6 מ"ר, קומת מרתף 11 מ"ר ועוד 17 מ"ר בקומה אחרת. הכול דברים יחסית שוליים. שינויים במפלסי פיתוח ועוד בניה חדשה שכוללת הגבהת קירות פיתוח באיזה 30 ס"מ והריסת גג קיים שאין לו היתר ובניית מצללות מחומר קל בחזית מערבית ומזרחית.
המבנה הזה קיבל היתר בניה בשנת 86, בשנת 2016 היה תיק עבירה שכלל בניית קונסטרוקציית פלדה שאותה הורסים בחזית האחורית והגבהת הרצפה של החצר עם הקיר התומך. אלה דברים שמבקשים עכשיו להסדיר או להרוס.
ההתנגדות שאתם רואים לפניכם, אני לא יודע אם יש צורך שאני אקריא כי אתם יכולים לקרוא, מעבר לכך שהמתנגד מתאר סכסוכים בעבר עם השכנים, יש לו שתי דרישות תכנוניות. אחת פתרון לניקוז מים מהקיר הגבוה, כי היום המים נשפכים באופן חופשי בגלל השינוי בפיתוח במגרש המבקש אל החצר שלו והוא מבקש שיימצא פתרון ניקוז סביר שימנע את התופעה הזאת. ונושא שני הוא מבקש שהקיר יצופה בצד שלו כמו שמצופים קירות אחרים בשכונה הזאת ובכל השכונות האחרות.
מבחינת חוות הדעת שלי יש בהחלט ממש בשתי הטענות וגם לא בעיה כל כך גדולה לפתור אותן. מבחינת ניקוז המים יש קטע מגונן בתוך, תראה את התוכנית של החצר, בצד הימני אתם יכולים לראות אזור שהוא מגונן, הוא לא באמת מרוצף ואנחנו נבקש שהמים יופנו לאזור הזה ומשמה ינוקזו בצורה מסודרת כלפי מטה בתיאום עם מחלקת הפיתוח שהיא בודקת גם את הניקוזים והוא יבצע ציפוי באבן לקט או חומר דומה את הקיר כמו שנדרש גם בתב"ע. מעבר לכך אנחנו לא רואים סיבה שלא לאשר את,
מ. קונינסקי, יו"ר: אני מבקש להוסיף בהחלטה עוד דבר שהמתנגד בעצם שביקש עכשיו את שתי הבקשות האלה שאנחנו מאשרים אותן ומחייבים בעצם את בעל הבניין שעכשיו עושה או בעצם מיישר קו עם הבינוי ההיסטורי לעשות שני דברים, אחד שזה יהיה בהסכמה שיוכלו להיכנס אליו לשטח כדי לעשות את זה, כי בלי זה אי אפשר יהיה לצפות את הקיר, לדוגמא. אני לא בטוח, לגבי הניקוז סביר שכן, אבל לגבי העבודה של החיפוי חייבים. אז שזה יהיה מאושר. וגם שיהיה כתוב שמה שכל פגיעה שתהיה בשטח של השכן בזמן העבודה תשופה ע"י הבעלים של איה 45.
ט. מזרסקי: הוא גם ביקש לראות את כל התוכניות של כל העבודות, הוא מפרט בסוף המכתב.
מ. קונינסקי, יו"ר: בסדר, הוא יוכל לראות את זה. זה לא בעיה.
י. קליין: למה זה דחוף, שלא נדחה את זה לוועדה הבאה וניתן להם הזדמנות לדבר?
מ. קונינסקי, יו"ר: זה טכני, יואב. זה כבר שנים קיים. זה לא שנה, שנתיים וזה לא חודש.
א. רותם: אנחנו גם מקבלים את ההתנגדות בסך הכול, אנחנו לא דחינו אותה.
מ. קונינסקי, יו"ר: כל מה שהוא רצה ניתן, אבל אני גם אומר זה דו סטרי, זה אומר שאני רוצה גם שהוא יאפשר להם. תראו, אני מזכיר לכם מקרה בגבעת רם של שני שכנים, הגענו להחלטה וזה לא נתן לההוא לתקן ועד היום,
א. רותם: עד היום לא הסתדרו. כן.
מ. קונינסקי, יו"ר: לא הסתדרו. היה פעמיים אצלנו בוועדה. הכי חשוב שיהיה רשום שהוא יאפשר לו לעשות את זה כי זו בקשתו מצד אחד, והפונה מבקש, הוא זה שגם יתחייב להחזיר את המצב לקדמותו. אני חושב שזאת דרישה לגיטימית.
א. רותם: ברור.
מ. קונינסקי, יו"ר: טוב. אז אם אין לאף אחד התנגדויות בואו נתקדם עם זה. בסדר? בבקשה.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

- 1) הסדרת הניקוז במגרש המבקש באשור מנהלת מח' תחבורה ופיתוח בעיריה .
- 2) חיפוי הקיר התומך הגובל בחצר המתנגד , בכפוף להסכמו לכניסת קבלן לצורך הביצוע.
- 3) קבלת התחייבות המבקש להחזרת המצב לקדמותו לאחר ביצוע החיפוי.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- 281-הצהרה על כך שכל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)
- 255-מכתב הסבר להקלות
- 270-הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- 235-מפת מדידה
- 230-הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- 230-הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות ותכנית ניקוז המגרש (מאושר על ידי מחי תחבורה)
- 239-הצהרת עורך הבקשה על התאמת הבקשה להיתר לקיים בשטח
- 505-אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- 300-הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש
- 317-פרט ניקוז גגות /גגונים

תנאים לשלב בקרת תכנ

- 401-אישור רשות מקרקעי ישראל
- 355-הגשת הצהרת מהנדס בדבר התאמת הבנייה הקיימת המבוקשת להסדרה לדרישות ותקנות חוק התכנון והבניה
- 505-תשלום אגרות בניה
- 505-תשלום היטלי פיתוח
- 505-תשלום היטל השבחה
- 331-אישור על הסדרת דמי הקמה תאגיד מים
- הסדרת הניקוז במגרש המבקש באשור מנהלת מח' תחבורה ופיתוח בעיריה .
- חיפוי הקיר התומך הגובל בחצר המתנגד , בכפוף להסכמו לכניסת קבלן לצורך הביצוע.
- קבלת התחייבות המבקש להחזרת המצב לקדמותו לאחר ביצוע החיפוי

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופסי מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד , עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה וחוזק חיפויים.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בניה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני.
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות
- באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.

- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל

תנאים למהלך הביצוע

- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית,
- כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת היתר הבניה.
- יש ליידע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערבי חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון: עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר
- חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש, גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- התקנת גלאי עשן בכל מפלס המבנה, גלגלון לכיבוי אש ומטפים בהתאם לדרישות רשות הכבאות
- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שלפית אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- השלמת הפיתוח הציבורי בהיקף המגרש וברחובות המשרתות את המגרש ברמת בטחות מספקת.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020115\2	תיק בניין: 3193
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 6503956723-2

בעלי עניין

מבקש

יבגני צירולניקוב, שביל טבת 27 כרמיאל, 054-5595331

ויקטוריה קרייס, שביל טבת 27 כרמיאל, 054-5595331

עורך

ויקטוריה קרייס, שביל טבת 27 כרמיאל, 216294, 054-5595331

מתכנן שלד הבנין

אירנה מוטין, ת.ז. 306727421, אשכולות 180 כרמיאל

כתובת: שביל טבת 27

גוש וחלקה: מגרש: 69

שימושים: בניה למגורים

תאור הבקשה: תוספות בניה במגורים עד 12 מ"ר, תוספות בניה במגורים עד 12 מ"ר

שטח עיקרי: 3.30 מ"ר שטח שירות: 4.00 מ"ר

מהות הבקשה

בניית מעלית בשטח 4.0 מ"ר בהליך הקלה בקו בניין קדמי (מותר 5 מ' מבוקש 1.30 מ'), בניית גגון מעל גישה למעלית בקומה א' בשטח 3.3 מ"ר וסגירתו עם חלונות בגגון מעל כניסה למעלית ממזרח. סה"כ תוספת שטח 7.3 מ"ר.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על תוספת מעלית לבית דו משפחתי בגבעת רם. הקמת מעלית ודרך גישה עם הקלה בקו בניין קדמי. מעלית שנועדה לאדם חולה במחלה קשה שכרוכה גם במוגבלויות בתנועה. כמו כן מבוקשת הגנה נגד גשם על המעבר בין המעלית לכניסה לבית למעלית בצד המערבי, ע"פ דרישת חברת המעליות. ההקלה פורסמה כחוק. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- 280 - הצהרת המבקש מרישוי זמין
- 352 - הצהרת מהנדס מרישוי זמין
- 281 - תצהיר ע"י עורך הבקשה או כל יועץ מטעמו המצהיר כי קרא את ההנחיות המרחביות וביצע בהתאם (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)

- 270-הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה ע"ד)
- 263-אישור שותפים בנכס בחתימה על גבי תוכנית
- 235- מפת מדידה
- 230-הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- 505-אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- 300-הגשת תכנית פיתוח

תנאים לשלב בקרת תכ

- 400-אישור רשות מקרקעי ישראל
- 505-תשלום אגרות בניה
- 505-תשלום היטלי פיתוח
- 505-תשלום היטל השבחה
- 330-הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- 350 -הגשת חישובים סטטיים והצהאת מהנדס
- 501-הגשת ערבות בנקאית על ביצוע תנאי היתר הבניה

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות
- בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שלפית אבן.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בנייה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרון בדרכים
- הגשת תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע, ויועץ הבטיחות מטעם היזם לאחר אישורה ע"י מנהלת מח' תחבורה ופיתוח ומנהל מח' תשתיות אל מנהלת מח' פקוח על הבניה. בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.

- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכולל מתווה סימון יסודות הבנין.
- התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
- כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נ"ד של האחראי על האתר.
- בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
- פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני.
- לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות
- באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
- הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים/היתרי חפירה של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
- אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל

תנאים למהלך הביצוע

- בעל ההיתר יחזיק באתר הבניה את היתר הבניה, התכנית הראשית על כל נספחיה ואישוריה ויצגי אותן בשלמותן בכל עת שידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית.

- יש ליידע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
- העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערבי חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
- על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
- משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
- בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
- כגון : עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
- סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שריוול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
- הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
- הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר : ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
- לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.
- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש, גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200254	תיק בניין: 646
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 4683693393-4

בעלי עניין

מבקש

חוסין שעבאן, חן 21 כרמיאל, 054-2270149
פאטמה שעבאן, חן 21 כרמיאל, 054-2270149

עורך

יעקב פרץ, כמון 1 כמון, 2021, 054-2554888

מתכנן שלד הבנין

מוחמד שעבאן, ת.ז. 028315117, חן 21 כרמיאל

כתובת: חן 21

גוש וחלקה: גוש: 19004 חלקה: 53 מגרש: 29

שימושים: בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - פרטית

שטח עיקרי: 410.23 מ"ר שטח שירות: 61.27 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

הריסת בית קיים ובניית בית מגורים חדש הכולל 2 יח' דיור בשטח:

יח' דיור 1 - 176.80 מ"ר כולל חניה מקורה.
יח' דיור 2 - 294.70 מ"ר כולל חניה מקורה. מזה שטח הקלה 45.66 מ"ר.
סה"כ שטח בניה 471.50 מ"ר
הליך הקלות:

- 1) הקלה בגובה (מותר 8.0 מ', מבוקש 8.60 מ')
- 2) תוספת שטח 6 % משטח המגרש, סה"כ 45.66 מ"ר.
- 3) תוספת חניה מקורה
- 4) המרה של שטח עיקרי מיח' 1 לטובת שטח חניה מקורה של 4.87 מ"ר.

שינויים בפיתוח, שינוי מיקום חניה.

בניית קירות פיתוח מסביב למגרש.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בית דו משפחתי במגרש בשכונה מערבית רח' חן 21. המבקשים מעוניינים להרוס את הבית ולבנות בית כולל 2 יח' דיור, כולל הקלות המפורטות בתאור הבקשה.
תכנון היחידה התחתונה מעלה מספר שאלות:
ליחידה תוכנן מספר מועט של חלונות. חלונות חדרי השינה וחדרי הרחצה אמורים להתאווור לכיוון אזור כניסה שחלקו מקורה והוא תחום ברוב עבריו, למעט פתח כניסה.
חלונות חדרי המגורים וחדר האוכל פונים למנהרה באורך 10 מ'. מצב זה אינו מאפשר חדירת אור טבעי ואוויר מספק.
התכנון אינו עונה על הדרישה בתקנות התכנון והבניה - סימון ג' 2.20 אמצעי אוורור ותאורה:
"חדר מגורים ומטבח יכלו חלונות הפונים אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס בלבד"
כמות החדרים ואופן מיקומם ופתחיהם מעלה סימן שאלה באשר לשימוש הצפוי במבנה.
בכל מקרה, להבנת הח"מ, הבקשה אינה ניתנת לאישור עקב הבעיות שתוארו.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הנושא: מדובר בבניין ברחוב חן 21. הכוונה היא להרוס את הקיים ולבנות בית חדש. במקום מותר לפי תב"ע לבנות שתי יחידות דיור, לפי התב"ע התקפה. השטח המבוקש, כ-470 מ"ר שירות ועיקרי ביחד לשתי יח"ד לכאורה.

יחידה אחת היא 176 מ"ר, השנייה היא כ-300 מ"ר. ההקלות המבוקשות הן הקלה בגובה מ-8 ל-8.6, כלומר 60 ס"מ תוספת. כמו כן מבוקשת בהקלה תוספת שטח של 6 אחוז - 45 מ"ר והמרה של שטח עיקרי מיחידה אחת לטובת שטח חניה מקורה של כ-5 מ"ר ותוספת חניה.

הוצג חתך בו ניתן לראות בתוכנית קומה עליונה הפרושה על כל השטח וקומה תחתונה הכוללת יחידה יותר קטנה בגובה דומה לקומה העליונה.

מדרום לקומה התחתונה מתוכנן מעבר צר ונמוך מעין במה שניתן לעלות אליה במדרגות משני צידיה. השטח הסמוך לרחוב הוא שטח המתוכנן להיות מלא באדמה, כלומר, לא לשימוש.

תוצאת התוכנית המוצעת היא שלכל יחידת התחתונה אין חלון אחד סביר. חלונות חדרי השינה והרחצה משני צידי המבנה, פונים למבואות קטנות, דבר היוצר פוטנציאל לפיצול לשתי יחידות דיור המתאורות מהגומחות. בקומת המסד נכללים סלון וחדר אוכל הפונים לכיוון המעבר האחורי הקבור, המהווה למעשה מנהרה באורך כ-10 מ' הצפויה להחדיר, אם בכלל, מעט אור ואויר.

לדעת מהנדס העיר, התכנון המוצע אינו עונה על הדרישה בתקנות התכנון והבניה לאמצעי אוורור ותאורה. בדרישה נקבע שחדרי מגורים ומטבח יכילו חלונות הפונים לאוויר החוץ או מרפסת הסגורה בתריס בלבד.

גם כמות החדרים ואופי העיצוב מעלים סימני שאלה. לגבי מספר יחידות שיבוצעו בפועל במבנה אם בכלל יהיו בו מגורים רגילים. גם החדרים בקומה העליונה מאווררים רק לכיוון צפון דרום ולמזרח מערב אין חלונות.

מהנדס העיר חזר על המלצתו לא לאשר את הבקשה בעיקר בשל אי התאמה לדרישות חוק התכנון והבניה.

ראש העיר ציין שהוא מקבל את המלצת מהנדס העיר כלשונו.

ראש העיר תיאר מגמה גוברת של הפיכת בית מגורים לשימושים אחרים כגון הוסטלים. מגמה זו משנה את אופי השכונה. מתנהל טיפול מול שני יזמים שביצעו בשכונה שימושים מסוג זה ונכון למנוע את המשך המגמה. המקום עלול להפוך להיות הוסטל רב משתמשים.

החלטות

לדחות הבקשה פה אחד עקב אי התאמה לדרישות חוק התכנון והבניה.

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 2019044\8	תיק בניין: 4300
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 6134088919-8

בעלי עניין

מבקש

בן דוד לתעשיה בע"מ

עורך

דניאל כהנא, מנוף 1 מנוף, 050-7623242

מתכנן שלד הבנין

שלמה דנינו, ת.ז. 077155745, מגידו 6 כרמיאל, 219507

כתובת: נחושת 6

גוש וחלקה: גוש: 19147 חלקה: 6, חלקה: 5 מגרש: 46/1

תוכניות: 4132

יעוד: תעשיה

שימושים: מסחר תאור הבקשה: שימושים חורגים

מהות הבקשה

שימוש חורג במבנה קיים מתעשיה לאולם שמחות בשטח של 2204 מ"ר בקומה א לתקופה של 7 שנים. הריסת מחסן ופירוק חלקי של מרפסת.

1. כולל הקלות:

- * חריגה בקו בנין צידי לכיוון מזרח לבניית כבש בלתי מקורה המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').
- * חריגה בקו בנין צידי לכיוון מזרח לבניית מעלון כתוספת לבניין קיים (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').
- * חריגה בקו בנין אחורי לכיוון דרום לבניית מתקני עזר (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').
- * חריגה בקו בנין צידי לכיוון מערב לבניית מדרגות המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').
- * חריגה בקו בנין אחורי לכיוון דרום לבניית מדרגות המשמש כיציאת חירום (מותר 5 מ' מבוקש 0 מ').

חוות דעת מהנדס העיר

אולם השמחות קיבל בעבר היתר בניה לשימוש חורג ל-3 שנים שתוקפו פג בתאריך 02/03/2017. במהלך התקופה שחלפה, עשה המבקש מאמץ לקדם תוכנית להוספת שימוש לאולם אירועים בדרך של שינוי תוכנית מפורטת, אך התוכנית לא אושרה ע"י הוועדה המחוזית בשל העדר חניות במגרש. יצוין כי זהו אולם השמחות היחיד בעיר. השימוש המבוקש פועל, כאמור, שנים רבות ללא הפרעה לסביבה וללא בעיות חניה, בעיקר בשל העדר החפיפה בין שעות פעילות המפעלים הסמוכים לבין פעילות האולם. במרחק שאינו עולה על 150 מ' מהמבנה, קיימים כ-146 מקומות חניה. הבקשה לשימוש חורג פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר את הבקשה.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו שצורפה להזמנה לדיון. כן ציין שיש תקווה שבמסגרת תוכנית כרמיאל צפון, השימוש יוסדר באופן קבוע.

ראש העיר המליץ לצמצם את הזמן לשימוש החורג לחמש שנים על פי המתכונת המאושרת לכל הבקשות לשימוש חורג. נציגת הוועדה המחוזית, מייסאנה, ציינה שהיא מאמינה שההסדרה תאריך זמן קצר יותר מהתקופה שאושרה לשימוש החורג.

החלטות

אושר פה אחד שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בכפוף למילוי התנאים:
(1) עדכון התוכניות עפ"י הערות מח' רישוי.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- כל המסמכים והתוכניות יתאמו את ההנחיות המרחביות שבתוקף (ראה קובץ מצורף במערכת רישוי זמין)
- אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- הגשת תכנית תחבורה
- הגשת תכנית למיקום מתקני אשפה במגרש או בצמוד לו (עפ"י הנחיות מח' תברואה) וכן פרטי המתקנים להכניס לתכנית הראשית

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטל השבחה
- הגשת הצהרת מהנדס בדבר התאמת הבניה הקיימת המבוקשת להסדרה לדרישות ותקנות חוק התכנון והבניה
- אישור פיקוד העורף
- אישור כיבוי אש - אישור סופי של רשות כבאות לשימוש המבוקש
- אישור יועץ בטיחות - אישור סופי להתאמת המבנה לשימוש המבוקש
- אישור מורשה נגישות - אישור סופי להתאמת המבנה לשימוש המבוקש
- אישור משרד הבריאות - אישור סופי להתאמת המבנה לשימוש המבוקש
- אישור נושא פינוי אשפה - אישור סופי להתאמה לשימוש המבוקש
- אישור מח' איכות הסביבה
- אישור תכנית חניות ותחבורה להתאמה לשימוש המבוקש

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה)
- אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות במבנה ובפיתוח תואם לשימוש המבוקש.
- הגשת אישור מורשה נגישות על ביצוע בפועל של הנחיות הנגישות למבנה ובפיתוח
- הגשת אישור פיקוד העורף כי שטח מיגון קיים מספק את צרכי שימוש במבנה למשרדים, אולם ארועים, חדר כושר וכו'
- אישור מח' תחבורה ופיתוח על השלמת העבודות הנדרשות על פי ההיתר
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- קיום גישה בטיחותית לרכב ולהולכי רגל למגרש וקיומן של מערכות תשתיות ציבוריות ברמה מספקת הנדרשת לצורך אכלוס ובטיחות העובדים והציבור.
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא היתר זה ולא יתגורר בעל המבנה ולא ירשה לאחר להשתמש במבנה נשוא היתר זה, אלא לאחר שקיבל היתר לשימוש חורג.

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020011\6	תיק בניין: 4582
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020		

רישוי זמין 1815552923-6

בעלי עניין

מבקש

שלמה טסקר, אבא חושי 149/18 חיפה 4000, 052-8398297

מאיה טסקר, אבא חושי 149/18 חיפה 4000, 052-4680730

עורך

דב חוסטצקי, כפר ראש הנקרה 66 כפר ראש הנקרה, 228250, 052-6707908

מתכנן שלד הבנין

אחמד כאתבי, ת.ז. 059921627, מעלות-תרשיחא מעלות-תרשיחא

כתובת: **אנקור 70**

גוש וחלקה: **גוש: 18991 חלקה: 217 מגרש: 47**

תוכניות: **מק/כר/11053/16**

יעוד: **מגורים**

שימושים: **בניה למגורים תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - פרטית**

יח"ד: **1**

מהות הבקשה

בניה חדשה: יח"ד חד משפחתי בשטח של 248.85 מ"ר הכולל חניה בשטח של 15 מ"ר ומעלית בשטח של 3.6 מ"ר וקירוי עפ"י ג/21056 בשטח 4.10 מ"ר

בהליך הקלות:

1. חריגה בקו בניין צידו צפון מערב לבניית מדרגות פיתוח (מותר 4 מ' מבוקש 0.00 מ')
2. חריגה בקו בניין צידו צפון מערב ודרום מזרח 10% לקיר עם פתחים (מותר 4 מ' מבוקש 3.60 מ')
3. חריגה בקו בניין אחורי דרום מערבי 30% בקיר ללא פתחים (מותר 5 מ' מבוקש 3.50 מ')
4. תוספת שטחי שירות 3.6 מ"ר (1.5%) עבור מעלית ע"פ סעיף 151 (ב) "סטייה ניכרת", לחוק התכנון והבניה.
5. חריגה בקו בניין קידמי צפון מזרח (מותר 5 מ' מבוקש 2.3 מ') וקו בניין צידו דרום מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 0.00 מ') עבור בריכת שחיה, ועבור חדר מכונות תת קרקעי בקו בניין צידו דרום מזרח (מותר 4 מ' מבוקש 0.00 מ')

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על בית חדש במכוש, במגרשים שנמכרו ע"י כרמי מכוש במכירה חופשית. מגרש בעל פיתוח קשה והפרשים גדולים בין הכביש למפלס הכניסה לבית. עקב הטופוגרפיה הקשה, מבוקשת בניית מעלית וכן הוספת שטח עבור כך, בנוסף למספר הקלות בקו בניין כפי שפורטו בבקשה. ההקלה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות. הבקשה אינה סותרת את התוכניות וההנחיות החלות על המקום. אין מניעה לאשר את המבוקש.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את הבקשה באופן גרפי ואת חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים :

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/הצהרה עו"ד)
- אישור שותפים בנכס בחתימה על גבי תוכנית
- אין שותפים בנכס
- מפת מדידה
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר ערוכה עפ"י ההנחיות המרחביות
- הגשת תכנית המראה הפניית מי הניקוז מהגגות לחצר הבית שאינה מרוצפת או למערכת הניקוז העירונית
- הגשת תכנית למיקום מערכת לגילוי עשן
- אישור על תשלום פקדון בגובה 20% מאגרות הבניה או לחילופין הצגת פטור בהתאם
- הגשת תכנית פיתוח כולל קירות בתחום המגרש
- הגשת תכנית ליישום הנחיות נגד חדירת גז ראדון
- אישור רשות העתיקות
- 325 אישור מח' איכות הסביבה
- לשלב השלמת תנאים לאחר פרסום
- 317-הגשת פרט מעקה לבריכת שחיה
- אישור עקרוני תאגיד המים
- שלחו דרישות במייל

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטלי פיתוח
- תשלום היטל השבחה
- הגשת חישובים סטאטיים והצהרת מהנדס
- הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד עין כרמים
- אישור פיקוד העורף
- הגשת תכנית על פי הנחיות הרשת הארצית לכבאות והצלה כמפורט באתר הוועדה
- אישור בודק מוסמך למעליות
- 330-אישור תאגיד מים על ניקוז בריכת השחיה
- 425-אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה
- 415-אישור משרד הבריאות
- פרט לפיתרון אקוסטי

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת טופס מינוי קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- הגשת טופס מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר בצירוף תעודות הסמכה בתוקף
- המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים,
- בדיקה עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות, דלתות
- בטחון, דלתות אש, מעקות וחוזק חיפויים, כולל שליפת אבן, בדיקות מעלית.
- הצגת אישור של הפיקוח העירוני על הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה..
- לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בנייה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים

- הגשה למח' פיקוח על הבניה תכנית בטיחות להתארגנות אתר בניה, חתומה ע"י מתכנן השלד, קבלן מבצע.
 - בסיום הכנה של אתר ממונה הבטיחות מטעם היזם/ קבלן מבצע יאשר שהמקום מתאים לתכנית שהוכנה ואושרה.
 - ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה.
 - הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.
 - התקנת שלט בחזית הראשית במקום הבולט לעין ועליו שמו של בעל ההיתר, קבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן, אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת).
 - כמו כן יכלול השלט מספר טלפון נייד של האחראי על האתר.
 - בתחום שטח השיפוט של הועדה המקומית אין אתר לפינוי עודפי עפר.
 - פינוי יבוצע ע"י בעל ההיתר אל מחוץ לעיר לאתר מאושר, על פי חוק העזר העירוני.
 - לא יוצא מחוץ לשטח המגרש וכן לא תתבצענה כל עבודות מחוץ לו, לרבות גרימת מכשול ו/או הנחת כל דבר על המדרכה ו/או דרך ציבורית. שימוש בשטח ציבורי כחלק מתכנית ההתארגנות באתר בניה יתאפשר במקרים מיוחדים ובאישור מח' פקוח על הבניה מראש.
 - הצגת אישור של מח' תשתיות על הגשת אישורים של כל הגורמים להם עשויה להיות צנרת תשתיות בקרקע: חב' חשמל, תאגיד מים וביוב, בזק, כבלים - הוט, צנרת גז ומח' תשתיות
 - אין להתחיל בכל עבודה בלא שניתן אישור תחילת עבודות מהפקוח על הבניה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל
 - אישור תחילת עבודה באתר מהווה אישור לחיבור שעון מים, לאחר מילוי תנאי תאגיד מים וביוב, ושעון חשמל לצרכי בניה לאחר מילוי תנאי חב' החשמל
- תנאים למהלך הביצוע**
- הקמת מתחם מגורים חדש תחול אך לאחר סיום בניית קירות תמך היקפיים
 - בעל ההיתר יחזיק באתר הבניה את ההיתר הבניה, התכנית הראשית על כל נספחיה ואישוריה ויצגי אותן בשלמותן בכל עת שידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית.
 - יש ליידיע את דיירי הרחוב 48 שעות לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.
 - העבודות באתר בניה יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 14:00 בימי שישי ובערב חג. לא תותר עבודה בחגים ובשבתות וכן בערב ליל הסדר וערב יום הכיפור
 - לא תותר הפעלת מכונת קידוח ללא אמצעים למניעת אבק (הרטבת אזור הקידוח ע"י ממתרות).
 - בנושא עבודות במגרש כולל קידוחים יש לפעול עפ"י הנחיות מח' איכות הסביבה כפי שהן מופיעות בקובץ "הנחיות סביבתיות לשלב ביצוע הבנייה" המצורף בתיק המידע.
 - על בעל ההיתר לעשות את כל הסידורים הדרושים כדי להבטיח כי תנועת הציבור בדרך ציבורית לא תופרע.
 - משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק, חצץ
 - אין להשתמש בחומר נפץ לביצוע עבודות הריסה
 - בעל ההיתר באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה או גרימת נזק לכבישים, מדרכות ושירותים אחרים.
 - כגון: עומדים וכבלים של חשמל וטלפון, צינורות ביוב, מים, גז וכו'. היה ונגרם נזק כזה ע"י בעל ההיתר חייב הוא להחזיר המצב לקדמותו מיד ללא כל דיחוי.
 - סילוק הפסולת מקומות הבניין תתבצע דרך שריוול לסילוק אשפה ישירות למכולת פסולת מכוסה, לא תסולק אשפה בדרך אחרת החל מן הקומה הראשונה.
 - הספקת בטון, בלוקים וברזל לבניין תעשה ממפעלים מוסמכים (מפעלים בעלי תו הסמכה של מכון התקנים) הרשאים לייצר בטון בתנאי בקרה טובים כולל ספק בטון ממפעלי בטון מורשה שנושא תעודת הסמכה.
 - הגשת תוצאות לבדיקות בטון של מעבדה מוסמכת/מוכרת לפי התקדמות העבודה באתר:
 - ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, עמודים, קירות ממ"ד/ממ"מ/ממ"ק, תקרות ביניים ותקרה אחרונה.
 - לכול אורך תקופת הבניה יש לנקות את מגרש הבניה וסביבתו מכל אשפה ופסולת בניין בהתאם לחוק העזר העירוני.

- הגשת תכנית מודד מוסמך על רקע טופוגרפי של המגרש, המראה מיקום המבנה במגרש, גובה מוחלט של רצפה ראשונה וביצוע קירות היקפיים ביחס לגבולות המגרש כתנאי להמשך עבודות הבניה
- הגשת דו"חות ביקורת באתר בניה עבור סימון קווי בניה, ביצוע יסודות, יציקת רצפה ראשונה, הקמת שלד המבנה, סיום ביצוע עבודות גמר המבנה ופיתוח המגרש לא יאוחר מ-6 ימים לאחר ביצוע כל שלב.
- הגשת תצהיר אחראי לביצוע שלד המבנה בצמוד לדו"ח על סיום שלב הקמת השלד
- על בעל ההיתר להתאים את מפלסי החניה הפנימית, כניסת הולכי הרגל ורצפת עמדת האשפה למפלס המדרכה המתוכננת באופן מדויק. לא יתאפשר לבצע כל שינוי במפלס המדרכה.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר כל שינוי בפתוח המגרש, אם זה שינוי מיקום חניה, מיקום כניסה להולכי רגל, או שינויים במפלסים מאושרים בהיתר בניה. עבודות התאמת מפלסים יבוצעו בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
- בעל ההיתר, באמצעות אחראי לביקורת על הביצוע, יחזיק באתר הבניה את ההיתר הבניה ותכנית ראשית על כל נספחיה ואישוריה
- כמו גם את תכנית העבודה, ויצג אותם בשלמותם בכל עת שיידרש, על ידי מפקח מטעם הועדה המקומית,
- כל שוטר ו/או נציג רשות וכן כל גורם מאשר ו/או בעל תשתית, אשר אישורם נכלל במסגרת ההיתר הבניה.
- מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהלכי רגל.

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר
- הגשת אישור יועץ בטיחות על ביצוע בפועל של הנחיות הבטיחות בפיתוח לבריכת שחיה פרטית
- הגשת תעודות בדיקה להוכחת עמידה של המרחבים המוגנים בתקן הישראלי להתקנת חלונות בטחון פנימיים, תקן לפרטי מסגרות ותקן לתגמירים פנימיים (טיח פנים) ולאטימות מרחבים מוגנים
- הגשת סיכום בדיקות בטונים
- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת מעקות, חוזק חיפויים, כולל שליפת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.
- הגשת אישור תקינות המעלית עפ"י תקן ישראלי
- הגשת אישור בזק וכבלים
- התקנת כתובת עירונית מוארת מסוג "תאורית"
- אישור תאגיד המים וביוב על ביצוע בפועל של הנחיות תאגיד המים וביוב עין כרמים (כולל מסירת אישור בדיקות מעבדה למערכות אינסטלציה)
- אישור פיקוח עירוני לגבי סילוק פסולת בניה לאתר החיצוני המאושר.
- אישור מח' תשתיות (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים)
- אישור מח' גנים ונוף
- אישור מח' איכות הסביבה (כולל אישור על ביצוע בדיקות ראדון עפ"י הנחיות המחלקה) ככל הנדרש בתנאים ההיתר
- רישום המגרש אצל רשם המקרקעין, ככל שנדרש בתנאי ההיתר הבניה
- אישור מדור ממ"ג על הגשת תכנית מותאמת לממ"ג (ראה קבצים מצורפים - הנחיות למתכננים להגשת תכנית לממ"ג)
- אישור מח' פיקוח על הבניה
- התקנת גלאי עשן בכל מפלס המבנה, גלגלון לכיבוי אש ומטפים בהתאם לדרישות רשות הכבאות
- גמר עבודות הפיתוח והתשתיות במלואן בהתאם לתכנית מאושרת במסגרת ההיתר הבניה כתנאי לאכלוס הבניין
- לא יאכלס ולא ישתמש בעל ההיתר ולא ירשה להשתמש במבנה נשוא ההיתר זה ולא יתגורר בעל ההיתר ולא ירשה לאחר להתגורר במבנה נשוא ההיתר זה, אלא לאחר שקיבל תעודת גמר.

סעיף 14	תכנית מפורטת: 208-0811182
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

ג/25803 כרמוכרום- מפעל בנין 10, אזה"ת כרמיאל

סוג סעיף

אישור תוכנית

תכנית מפורטת

סמכות התוכנית

ועדה מחוזית

4,572.00 מ"ר (4.572 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
ג/2370	החלפה
ג/424	החלפה
1/18/11	החלפה

בעלי עניין

מודד

ישראל פומרנץ, בית ניוטון 1 כרמיאל כרמיאל, 20100, 050-5375745

יזם/יוזם

כרמוכרום בע"מ, המלאכה 40 כרמיאל, 20101

בעלים

דניאל כהנא, מנוף 1 מנוף, 0507623242

עורך ראשי

דניאל כהנא

מגיש

כרמיאל

גל נועם יזמות בע"מ

כתובת

דרך התעשייה 5

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
19159	לא	לא	96	96	כן
19159	לא	לא	102	102	לא
19159	לא	לא	127	127	לא

מגרשים

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	33	33		ג/2370
2	99	99		1/18/11

מטרת סעיף

מילוי תנאי סף של הוועדה המחוזית

מטרת התכנית

הסדרת מגרש כרמוכרום הקיים וכן רצועת הדרך שמדרום לו.

חוות דעת

הוועדה המחוזית דורשת שהגשת התוכנית ביוזמת הוועדה המקומית תאושר ע"י הוועדה המקומית בהחלטה נפרדת מההחלטה על התוכנית עצמה.
אין מניעה תכנונית למתן אישור זה.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את חוות חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

לאושר פה אחד את הפקדת התוכנית במסלול סמכות ועדה מקומית בכפוף למילוי התנאים:

גליון דרישות

- * התאמת התכנית לדרישות הטכניות של הועדה
- * כתב שיפוי
- * הוכחת בעלות על הקרקע
- * הצהרת עורך התוכנית כי התוכנית על נספחיה עומדת בתנאי הסף הנדרשים ע"י הועדה המחוזית
- "פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
- יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע".
- לאחר מילוי התנאים תועבר התכנית לוועדה המחוזית

סעיף 15	תכנית מתאר מקומית: 208-0915207
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

חלוקת מגרשים - אזור תעשייה מזרחי, כרמיאל

סוג סעיף

אישור תוכנית

תכנית מתאר מקומית

סמכות התוכנית

ועדה מקומית

62,771.00 מ"ר (62.771 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
208-0236901	שינוי

בעלי עניין

מודד

אלדב נטוביץ', יוזמה 2 טירת כרמל, 30200, 050-3332238

יזם/יוזם

חברה כלכלית, המלאכה 13 כרמיאל

בעלים

רשות מקרקעי ישראל, חרמון 2 נצרת עילית, 1710502

עיריית כרמיאל, 100 כרמיאל, 2195107

עורך ראשי

דורון רוהטין

מגיש

ועדה מקומית

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18845		לא	2	2	לא
18845		לא	4	4	לא
19165		לא	2	2	לא

מטרת סעיף

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

חלוקה מחדש של מגרשי התעשייה המפורטים בתכנית 208-0236901 לייעול יישומם.

חוות דעת

התוכנית נידונה בעבר במקומית (ב-15/09/2020) והועברה למחוזית. משיקולים תכנוניים הוחלט למשוך אותה מהמחוזית ולקדמה בסמכות מקומית.

התוכנית כוללת חלוקה מחדש של מגרשי תעשייה ושפ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזכויות הבניה.

בנוסף התוכנית קובעת קו בניין 0 לגשר כניסה למגרש מרח' שחם עפ"י סעיף 62א' (א) 4 ותוספת גובה 2 מ' לפי סעיף 62א' (א) 4א'.

אין מניעה להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את חוות דעתו כפי שצורפה להזמנה לדיון

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

גליון דרישות

- * התאמת התכנית לדרישות הטכניות של הועדה
- * הוכחת בעלות על הקרקע
- * תשלום היטל השבחה ע"פ קביעת שמאי
- * הגשת נספח בינוי כולל
- אישור רשות מקרעי ישראל
- * הצהרת עורך התוכנית כי התוכנית על נספחיה עומדת בתנאי הסף הנדרשים ע"י הועדה המחוזית
- - לאחר מילוי התנאים תועבר התכנית לועדה המחוזית
- "פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
- יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע".

סעיף 16	תכנית מתאר מקומית: 208-0837211
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

כרמיאל- פארק המדע

אישור תוכנית

תכנית מתאר מקומית

ועדה מחוזית

סמכות התוכנית

60,844,000 מ"ר (60844 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תתל/17/א	כפיפות
8880/ג	שינוי
424/ג	שינוי
כר/מק/8880/1	ללא שינוי
10744/ג	ללא שינוי

בעלי עניין

מודד

בשאר פאהום, נצרת

יזם/יוזם

עיריית כרמיאל, שד קק"ל 100 כרמיאל

עיריית כרמיאל, 100 כרמיאל, 2195107

בעלים

דורון רוהטין, יעד יעד, 20142, 052-3733722

עיריית כרמיאל, 100 כרמיאל, 2195107

אריק טובול, תל אביב-יפו

רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל, רחוב מס 1 ירושלים

עורך ראשי

דורון רוהטין

מגיש

עיריית כרמיאל

עיריית כרמיאל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 18984 חלקי חלקות: 83, 174, 176, 177, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 204, 205, 206, 207, 209, 306, 311
גוש: 19066 חלקי חלקות: 92

מטרת סעיף

המלצה להפקדה.

מטרת התכנית

תכנון מחדש ותוספת זכויות בניה למגרשי תעשייה עתירת ידע המשלבים מסחר, שפ"פ ושצ"פ.

תכנון שדרה מרכזית עם זיקת הנאה להולכי רגל לכל אורכה, פארק ציבורי, תכנון תנועה וחניות שמתייחס לחיבור למערכת התנועה העירונית.

חווה דעת

התוכנית מוסיפה 34,620 מ"ר עיקרי ושרות ל- 40,810 מ"ר המאושרים. סה"כ שטחים לתעשייה עתירת ידע 75,430 מ"ר. התוכנית מבטלת מגרש למבני ציבור בשטח 5.4 דונם. שצ"פ מצפון למגרש תעשייה קיים הגובל לתעלת הניקוז של נחל שזור שהוסטה לתוואי מקביל לרח' קק"ל. שינויים אלה נועדו לאפשר הוספת מגרש נוסף לתעשייה וכך גדל השטח המיועד לתעשייה מ-37 דונם בתוכנית שבתוקף, ל-41 דונם.

התוכנית כוללת חיבור רגלי למכללה, ליצירת ציר הליכה אורכי בין המתחמים. כמו כן הוסדר מחדש נושא התנועה, החניות והכניסות הן לפארק המדע והן למגרשים הסמוכים.
נקבעו הנחיות בינוי ומגבלות בניה לכל מגרש, קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחים הפרטיים הפתוחים, וקביעת הנחיות פיתוח נופי לאורך הנחל שזור, בשצ"פ, בציר השפ"פ והסדרת פתרון ניקוז למתחם.
לסיכום:
אין מניעה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

מהלך דיון

הצטרף לדיון אדרי' גל בר יוסף אחד מעורכי התוכנית.
מהנדס העיר ציין שמדובר בתוכנית להרחבת פארק המדע.
מ. קונינסקי, יו"ר: כן. באופן כללי אנחנו בשני תהליכים, אחד שהוא פשוט יותר כי כבר זה רק תיקונים סמנטיים שאייל אולי יפרט, כבר מלכתחילה המקום הזה מיועד למפעלים ומשרדי הייטק ודברים כאלה.
השני כמובן זה הרחבת, וזה ייקח לנו עוד כמה וכמה חודשים, אנחנו שמה עובדים מול משרד האוצר ומשרד הכלכלה ומנסים לעשות ביחד, אנחנו הצגנו את זה גם לרמ"י וגם למינהל התכנון, אבל זה לפעמים הבאות.
המקרה הזה גם משהו מאוד אסטרטגי, אנחנו רוצים להרחיב את האזור, להתאים אותו לצרכים גם של המכללה כשהמכללה היא חלק מזה. אנחנו רואים בפארק המדע הזה שיהיו מפעלים באמת מתאימים לתחום הזה של תעשיה מתקדמת וזהו.

יש פה תכנית ותרישים של כל האזור שאנחנו מבקשים לאפשר אותו. מבחינתי זה משהו מאוד מאוד אסטרטגי, חלק מהתפיסת עולם להביא כמה שיותר מפעלים, הייטק בעיקר. בבקשה.
א. רותם: נמצא איתנו גל שהוא אחד מעורכי התוכנית. אני רק אקדים משפט אחד, זה אחד מהמקרים הבודדים שאנחנו עושים תב"ע שבתוכה יש כבר בעלות פרטית. בצד ימין מפעל פרוטליקס ומבנה נוסף שמושכר למכללה ולגורמים אחרים הם שייכים לקבוצת גבאי שרכשה אותם מקבוצת אנגל משאבים בזמנו.
הצד השמאלי שהוא הצד המערבי והצד הצפוני שהוא מגרש חדש עדיין בבעלות המינהל וישווקו אנחנו מקומים בקרוב מאוד. ביקשתי מגל שהוא אחד מעורכי הבקשה להציג את התוכנית בקצרה. בבקשה גל.
גל: ערב טוב, חג שמח. טוב, התוכנית שטח של כ-61 דונם, היא עדכון של התוכנית הקיימת ג/8880. כמו שאייל כבר אמר קיימים כבר מבנים של קבוצת גבאי בשטח.

התוכנית בעצם מתייחסת לכלל המתחם, אנחנו בעצם עושים פה עדכון של התוכנית מבחינת הסדרת דרכי גישה, מבטלים מגרש של מבנה ציבור שהיה פה שהיה לא, לא ניתן היה להשתמש בו בפועל למשהו שישמש אתכם ומוסיפים במקום זה מגרש לתעשייה עתירת ידע.

התוכנית כוללת בעצם שפ"פ ששייך לאותם שלושת המגרשים המערביים שמתחבר אל התוכנית של המכללה. אנחנו בתיאום גם עם עורכי התוכנית של המכללה על מנת שאנחנו נייצר פה בעצם איזושהי תוכנית קוהרנטית. בסך הכול האזור פה הוא מאוד מאוד חשוב,

מ. קונינסקי, יו"ר: סליחה רגע. סליחה. אם אפשר להראות להם את כביש הגישה בעצם, לסמן אותו ככה עם הסמן. הרעיון הוא, ואני מזכיר לכם את הבעיות בבקרים בכניסה למכללה.

הרעיון הוא בעצם שמהמחלף, יש את הכניסה, נכנסים לכיכר הילדים, ממשיכים הלאה והכביש הזה ממשיך ונכנס, הוא יהיה הכניסה למכללה. מפה למעלה עוד כניסה למכללה. כלומר בשעות הבוקר זה יכול לווסת עוד יותר תנועה. אז זה בתיאום עם המכללה. זה מאוד מאוד חשוב. תודה רבה וסליחה.

גל: בסדר. בכיף. כמו שאמרתי המתחם הזה הוא חלק מאזור הכניסה המערבי של כרמיאל שהוא מאוד מאוד חשוב, בשל הרכבת, הטכני, בית החולים שבתקוה יוקם בקרוב, אזור המתחם כמובן הספציפי הזה, המכללה כפי שצינת והתיירות. ולכן יש פה בעצם חשיבות מאוד מאוד גדולה לנראות ולכן בתיאום עם אייל עשינו פה מספר חלופות והדמיות כדי לייצר פה איזושהו דירוג למי שמגיע מכיוון כביש 85 או מי שיוצא מכיוון משגב, בעצם באיזושהו דירוג של בינוי שהולך ויורד עם עדיין פתיחות שמאפשרות את המבטים לתוך העיר ולתוך המבנים שמאחורה.

אנחנו בתוכנית הזאת מוסיפים עוד לא מעט שטחי תעסוקה, אנחנו מוסיפים כ-27 אלף מ"ר נוספים שטח עיקרי של תעסוקה. עוד אפשרות לחניונים מלמטה אם יהיה צורך. ביטול של מבני ציבור כפי שדיברתי עליו, זה מוריד כ-11 אלף מ"ר של מבני ציבור. בסך הכול אנחנו עדיין מוסיפים לא מעט שטחים לאזור הזה.

בנוסף לזה אנחנו גם בתיאום עם אדריכלים של קבוצת גבאי, אנחנו עשינו תיאום איתם גם לנושא של דירוג של המגרשים הפנימיים על מנת לייצר פה איזושהו קוהרנטיות, איזושהו חשיבות כוללת של כל המתחם הזה. אני חושב שבאמת, התבקשתי להציג בקצרה, אני חושב שדיברתי על הנקודות החשובות ביותר פה.

מ. קונינסקי, יו"ר: תודה.

מ. זעאתרה: רק חשוב לי להגיד שהתוכנית הזאת היא חלק ממתחם 6 הכוללנית.

מ. קונינסקי, יו"ר: מאיסנה, אני לא שומע.

מ. זעארתה : ככה יותר טוב שומעים אותי?

מ. קונינסקי, יו"ר : כן. תודה.

מ. זעארתה : אני אומרת התוכנית הזאת היא חלק ממתחם 6 אז חשוב שנתאם את העקרונות שלה לעקרונות שנקבעו במתחם 6 בכוללנית (מקוטע) אבל חשוב לי להגיד את זה.

מ. קונינסקי, יו"ר : אני אמרתי דבר אחד במתחם הזה לא יהיו, זה לא יהיה עם בתים פרטיים, אבל זה באזור שממש 100 מ' קו אוירי יש בתים פרטיים. שמה זה מיועד אך ורק מבחינתי כתפיסת עולם בהייטק או למכללה, אני לא מתכוון לשנות את זה. זה הדבר היחיד שיש לי בו התנגדות מול תפיסת העולם של תכנון.

מ. זעארתה : לא נראה לי שאנחנו מנוגדים בתפיסה.

מ. קונינסקי, יו"ר : לא, אני לא חושב שאנחנו לגמרי מנוגדים, אבל זה לא מקום שאני רוצה בו שילוב שימושים, בעיקר לדירות. לא במקום הזה.

מ. זעארתה : לא, אני מדברת מבחינת תכנון שהמתחם הזה ספציפי ישתלב עם כל מתחם 6.

א. רותם : בסדר גמור.

מ. זעארתה : זה חשוב שזה יתואם עם התוכנית הכוללנית.

מ. קונינסקי, יו"ר : בהחלט כן. מבחינת תפיסת עולם עיצובית, ההיבטים של הפארקים, הירוק. הכול. זה ככה מתוכנן.

א. רותם : אוקי. משה, אני אוסיף רק עוד משפט אחד. מי שעבר ובטח כולכם עוברים ליד, באזור שבו מבוצעות היום העבודות של המחלף החדש 78485 יכול היה לראות בשנתיים, שלוש האחרונות שתעלת נחל שגור שתמיד עברה יותר קרוב לפארק המדע הוסטה במקביל לרחוב ק"ל ואנחנו עשינו את זה כדי לנצל את המקום של תעלה קיימת ולהתפרש עם שטח התעשייה, עם המגרשים יותר צפונה ואנחנו מנצלים אותם יותר טוב. זהו. ואנחנו מקווים שהתוכנית מאושרת.

ת. עוז : אייל, תומר מתאגיד המים. אני יכול להעיר משהו בבקשה?

א. רותם : בבקשה.

ת. עוז : רק לציין השטח הזה הוא שטח נמוך טופוגרפית מכל תשתית הביוב וגם מתחנת השאיבה שנמצאת בצד שני לכיוון גבעת רם, אז צריך להביא פה בחשבון בביוב את פתרון הביוב של כל השטח הזה, יש סיכוי גדול שזה ידרוש איזושהי תחנת שאיבה מקומית לביוב.

מ. קונינסקי, יו"ר : אוקי. נרשם.

ת. עוז : בבקשה, בתוכנית.

א. רותם : רגע תומר, אני חייב לשאול שאלה כי המבנים הנוכחיים כן מסתמכים על מערכת הביוב הקיימת והמבנים הבאים לא יהיו יותר נמוכים מהם,

ת. עוז : לדעתי השטח יורד טופוגרפית,

א. רותם : לא, אבל המפלסים לא,

מ. קונינסקי, יו"ר : תומר, ברשותכם. שב איתם, תראה בדיוק את המקום. אנחנו בסופו של דבר לא רוצים להגיע לתקלות בתשתיות.

ת. עוז : בגלל זה אני מציף את זה פה.

מ. קונינסקי, יו"ר : בסדר. שב איתו, שב עם המתכננים של המקום ותשקלו את זה, ואם יהיה צורך לעשות תוספות אז נעשה תוספות. אחד הדברים שחשובים לי פה זה להריץ את זה קדימה כי אנחנו רוצים לשווק כבר ולקדם את התוכנית הזאת כמה שיותר מהר.

אז אני מבקש לקבל מכולכם פה אחד. תודה רבה. שיהיה לנו בהצלחה. חברים, יש פה באמת בשורה כי מבחינתי זה עוגן מאוד מאוד חשוב, אני מנסה בכל כוחי וזמני להביא לשמה יזמים. עכשיו אנחנו יכולים כבר להתחיל לדבר יותר תכל'ס. תודה. החלטה : להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

לבדוק מפלסי בינוי כדי למנוע בעיות ביוב.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים :

גליון דרישות

- * התאמת התכנית לדרישות הטכניות של הועדה
- * הוכחת בעלות על הקרקע
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- * הגשת נספח בינוי כולל
- * הצהרת עורך התוכנית כי התוכנית על נספחיה עומדת בתנאי הסף הנדרשים ע"י הועדה המחוזית
- - לאחר מילוי התנאים תועבר התכנית לוועדה המחוזית

- "פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
- יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע".

סעיף 17	תכנית מתאר מקומית: 208-0832360
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

מצפה נוף 6 כרמיאל

סוג סעיף

אישור תוכנית

תכנית מתאר מקומית

סמכות התוכנית

ועדה מקומית

766.00 מ"ר (0.766 דונם)

תוכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
4/424/מק/כר	כפיפות
424/ג	כפיפות
17007/ג	כפיפות
21056/ג	כפיפות

בעלי עניין

מודד

מוחמד שעבאן, טורעאן טורעאן, 050-9288555

יזם/יוזם

חיים תשובה, מצפה נוף 6 כרמיאל, 050-5607628

עורך ראשי

יאיר הרמן

מגיש

חיים תשובה

כתובת

מצפה נוף 6

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
19004		לא	50	50	כן

מטרת סעיף

מתן תוקף

מטרת התכנית

שינוי הוראות התכנית

חוות דעת

מטרת התוכנית שינוי קו בניין אחורי מ-12 מ' ל-6 מ', קביעת קו בניין למצללות ושינוי גובה גדר מותר מ-1.4 מ' ל-2 מ' וקביעת תכנית.

לא התקבלו התנגדויות בתקופת ההפקדה, אך עם זאת התקבלה בקשה להתייחסות הוועדה בנוגע לשוחת ביוב השייכת לשכן (ממצפה נוף 4) וגובלת במגרש נשוא התב"ע.

אנו ממליצים להוסיף הוראה לתקנון כי קיר הפיתוח הצידי של המגרש ייבנה בהתחשב בשוחה הקיימת של השכן על מנת שהשוחה תישאר כולה בתחום המגרש הקיים.

כמו כן התקבלו הערות טכניות של הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 109. אין מניעה לאשר מתן תוקף בכפוף למילוי הערות טכניות של הוועדה המחוזית והמלצת מהנדס העיר.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את התוכנית על פי חוות דעתו שצורפה להזמנה לדיון .
התקבלה בקשה של השכן לגרום לכך ששוחת הביוב המשרתת אותו תישאר בתחום מגרשו.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים :

גליון דרישות

- הסדרת הגבול כך ששוחת הביוב של המגרש הסמוך תושאר בתחומו
- * התאמת התכנית לדרישות הטכניות של הועדה
- * הוכחת בעלות על הקרקע
- * כתב שיפוי
- * הגשת נספח בינוי כולל
- * מילוי הערות הוועדה המחוזית
- * הצהרת עורך התוכנית כי התוכנית על נספחיה עומדת בתנאי הסף הנדרשים ע"י הועדה המחוזית
- לאחר מילוי התנאים תועבר התכנית להפקדה
- "פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
- יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע".

סעיף 18	תשריט איחוד ו/או חלוקה: תא"ח 94
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020007 תאריך: 15/12/2020	

איחוד מגרשים (49,50) רח' אנקור 64 ו-66

סוג סעיף

אישור תוכנית

תשריט איחוד ו/או חלוקה

סמכות התוכנית

ועדה מקומית

כתובת

אנקור 64 - 66

מטרת סעיף

אישור תשריט איחוד

מטרת התכנית

תשריט איחוד שני מגרשים

חוות דעת

תשריט איחוד שני מגרשים לפי תכנית מק/כר/16/11053 מטרתה לאפשר העברת זכויות בניה בין המגרשים בבעלות אחת. תנאי לאישור התשריט - אישור רמ"י. אין מניעה לאשר תשריט זה.

מהלך דיון

מהנדס העיר הציג את חוות דעתו שצורפה להזמנה לדיון.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

גליון דרישות

- * התאמת התכנית לדרישות הטכניות של הועדה
- * הוכחת בעלות על הקרקע
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- "פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
- יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע".