



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 9

לכבוד
שני זהר
קיבוץ אילון 22845

הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20150838
בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 201913 מתאריך 18/12/2019

תיק בנין: 6952
כתובת: לימן, נ"צ רשת ישראל החדשה - 1 210759.0 E: 773631.4 N:
מבקש: שורץ יונתן
שורץ אסתר

גוש וחלקה: גוש: 18212 חלקה: 5 מגרשים: 143, 143d, 143a
12326.48

אישור בקשה
תוכניות חלות: ג/18731, ג/4572, ג/113
יעוד: מגורים בנחלה
שטח מגרש: 2502.00 מ"ר

שימושים: מסעדה
תאור הבקשה: לגיטימציה

מהות הבקשה
לגליזציה למבנים קיימים:
- מבנה "מסעדה" בשטח 187.59 מ"ר
- מבנה שירותים בשטח 16.0 מ"ר
- סככת צל בשטח 36.41 מ"ר
+תוספת בניה ממ"ד לבית מגורים קיים בשטח 14.0 מ"ר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		נפח במ"ק	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מסעדה		178.59						
	סככות		36.41						
			16.00						
			9.00						
	ממ"ד		9.00		14.00				
	מגורים	224.80							
	מגורים	83.30							
	סככות			114.55					
	חניה מקורה				14.89				
	סה"כ	308.10	249.00	114.55	28.89				
		557.10		143.44					



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף
מס' עמוד: 2
בקשה להיתר: 20150838

החלטות

לאשר בתנאים הבאים

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל הקלה בגובה בעקבות דרישת משרד הבריאות להקים ארובה גבוה. הוועדה דורשת מהמבקש להסדיר את כל התנאים הנדרשים למניעת מפגעים בסביבה כגון רעש, ריח ותנועת משאיות שצריכה להתבצע מתחום המגרש של המבקש (כיום תנועת המשאיות מבוצעת משצ"פ שאינו בבעלות המבקש). מטעם המבקש צורך נספח תנועה וחניה הכולל פתרונות חניה וגישה הן לרכב פרטי והן לרכב תפעולי. את הנספח הזה יש להטמיע בתוך תוכנית המגרש בתוכנית ההגשה. הביצוע לפי התוכנית הזו יהיה תנאי לתפעול המסעדה. יש להציג בתוכנית את מיקומם של מתקנים הקשורים למסעדה ומייצרים רעש לסביבתם ולהציג פתרונות למניעת הפרעה סביבתית.

ובכפוף להשלמת התנאים הבאים:

גליון דרישות - דרישות שלא הושלמו

הערות

- הריסת מבנה קיים החורג מעבר לקו בניין הקדמי 831
- בדיקת מפקח הועדה לאחר ביצוע עבודות הריסה 831

הערות והשלמות לתכנון

- התאמה לאחר ביצוע תשתיות - מאחר והתשתיות טרם בוצעו, יש לקחת בחשבון אפשרות לשינויים בגובה המדרכה, שוחת הביוב וקוי תשתית במקרה כזה תידרש התאמה בגמר ביצוע התשתיות.
- לפני תחילת הבניה הממ"ד יש להציג
- פירטי קבלן רשום - יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום.
- פירטי האחראי לביצוע השלד - יש להשלים בתכניות ההגשה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

במהלך הבניה

- סימון מיקום יסודות וריצפה - בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה.
- אמצעי בטיחות - בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות: גידור האזור ושילוט מתאים.

בגמר הבניה וכתנאי למתן טופס 4

- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר.
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון.
- אישור כיבוי אש לאיכלוס
- אישור משרד הבריאות לאיכלוס.
- קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה על ביצוע של פתרונות הנגישות בהתאם לנספח הנגישות.
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו.
- תנאי לטופס 4 הינו ביצוע התימרות והחניות בהתאם למאושר (ראה נספח תמרור וחניות).

גליון דרישות - דרישות שהושלמו

- אישור פיקוד העורף. 15/06/2016
- תכנית מדידה - יש להגיש מפת הנכס בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מחצי שנה אחרונה 15/06/2016
- וחתומה על ידו.
- המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים
- בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקוי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קוי צנרת מים וביוב
- קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קוי חשמל, חץ צפון, קני"מ.
- המודד יצרף תכנית סביבה בקני"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים. 08/01/2018
- ראה צורך התחייבות להריסה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף
מס' עמוד: 3
בקשה להיתר: 20150838

- 08/01/2018 - אישור מהמועצה (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז בצרוף החלטת הועדה. הגשת נספח סניטארי לבדיקת מדור מים וביוב במועצה.
- 08/01/2018 - אישור מהמועצה (מחלקת תברואה) עבור פתרון לסילוק אשפה ומיקום מכולות אשפה.
- 08/01/2018 - אשור זכויות
- 08/01/2018 - תצהיר פסולת בניין - המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר (עפ"י נוסח שימסר ע"י הועדה)
- 08/01/2018 - הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית)
- 08/01/2018 - הצרת קבלן רשום
- 08/01/2018 - יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין.
- 08/01/2018 - יש להחתים את המהנדס / האדריכל על טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה.
- 08/01/2018 - אין פסולת מדובר במבנים יבילים.
- 08/01/2018 - בתכניות - לסמן את המיועד להריסה בקו מרוסק ולצבוע בצהוב.
- 08/01/2018 - בתכניות יש להציג פתרונות להתאמת נגישות לנכים בתוך המבנה ובסביבתו חניה לנכים, רמפות, שירותים וכו'.
- 08/01/2018 - נספח לנגישות נכים - יוגש נספח חתום ע"י מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה. הנספח יטפל בפתרונות נגישות לנכים בתוך המבנה ובסביבתו הנספח יטפל בפתרונות נגישות לנכים בתוך המבנה ובסביבתו (חניה לנכים, רמפות, שירותים, מעלית וכו') הנספח יוטמע בתכנית ההגשה.
- 08/01/2018 - נספח תנועה וחינה - יוגש נספח ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה/ מהנדס תנועה הנספח יוטמע כחלק מתכנית ההגשה.
- 28/01/2018 - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד לאיכות הסביבה. בעל העסק יעשה כמיטב יכולתו למנוע מטרדים משכניו עקב הפעלת מסעדה.
- 29/01/2018 - אישור רשות העתיקות.
- 08/04/2018 - אישור מינהל מקרקעי ישראל.
- 24/04/2018 - בדף מס' 1 - לתקן תיאור הבקשה ושטחים המבוקשים על פי התאור שניתן בוועדה המקומית
- 24/01/2019 - תשלום היטל השבחה עבור השימוש החורג (ייקבע בהתאם לחוזה).
- 27/02/2019 - אישור מכבי אש.
- 27/02/2019 - תנאי למתן היתר לתוספת בנייה: המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 21.א(א) לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר. סכום הערבות הבנקאית: 94000 ₪
- 27/02/2019 - יש להדגיש דרכי גישה למבנים בתחומי גבולות המגרש בלבד ולבטל דרכי גישה לא חוקיים לא לא תואמים לתכנית ג/18731
- 27/02/2019 - קיימת אי התאמה בין תכנית בקשה להיתר בניה ובין המצב הקיים בשטח. יש לעדכן התכנית בהתאם והמבנים שלא ניתן לאשר לסמן אותם להריסה.
- 27/02/2019 - בדף מס' 2 - בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים הקיימים/ מוצעים במגרש/ בחלקה/ במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה.
- 27/02/2019 - בדף מס' 1 - להשלים אורך גדר קיימת ומוצעת באם מבוקשת.
- 27/02/2019 - תכנית פיתוח - יש להגיש או להשלים את תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 התכנית תיכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו קוי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של: מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קוי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורים של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה.
- 27/02/2019 - טיפול באסבסט - יש לציין חלקי מבנים העשויים מאסבסט. במידה וימצא כי בחלקים מהמבנה או בקרקע מצוי אסבסט, יש לקבל הנחיות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה לפירוק ופינוי האסבסט ולהציג אישור על ביצוע בהתאם להנחיות.
- 27/02/2019 - 3 עותקים סופיים - יוגשו ויכללו תיקונים והתאמות שנדרשו ע"י הגורמים השונים. העותקים יהיו חתומים במקור ע"י כל בעלי העניין.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף
מס' עמוד: 4
בקשה להיתר: 20150838

- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום ביוב. 13/03/2019
- אישור חברת החשמל. 13/03/2019
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים (עפ"י נוסח שימסר ע"י הועדה המקומית) + לצרף את התכניות המבנים המבוקשים. 13/03/2019
- יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים (עפ"י נוסח שימסר ע"י הועדה המקומית).
- חישובים סטטיים + תצהיר עבור תכנית ממ"ד 13/03/2019
- מתכנן השלד ימסור תצהיר בדבר אופן תכנון השלד ושיטת הבניה + חוברת חישובים סטטיים שתכלול נתונים כלליים (פירטי עורך החישובים, הבניין, המבקש, תקנים, ספרות מקצועית, חתימה על כל עמוד וכו') תיאור גרפי כולל של השלד, חישוב רכיבם וכו'. נתונים טכניים (עומסים שימושים, חומרים, נתוני ביסוס וכו'), הכל עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות, חלק ט"ו סימן ב' וניספח 15.18.
- יש לתקן את התכנית בהתאם לעותק משרדי שבו סוכמו הערות הוועדה 13/03/2019
- לתקן תכני: 13/03/2019
- אישור משרד הבריאות. 02/10/2019
- בעלות - חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל 07/10/2019

הערות:

1. אין מכתב זה מהווה היתר בניה.
2. אסור להתחיל בבניה כל עוד לא קיבלת היתר.
3. במידה ולא תשלם את יתרת האגרה ולא תוציא היתר בניה תוך שנה מתאריך מכתב זה, ההחלטה תיחשב כבטלה והפיקדון לא יוחזר.

קבלת קהל בתיאום מראש: יום ג' - בין השעות 14:00-17:30

בברכה,
אדרי' עופר קורט עוז
מהנדס הוועדה