



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

21/03/2021  
ח' בניסן תשפ"א  
1

תאריך :  
ת. עברי :  
מס' עמוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

לכבוד  
סימוניץ אשל

### הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20201001\2 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202103 מתאריך 17/03/2021

**תיק בניה:** 1887  
**כתובת:** גשר הזיו, נ"צ רשת ישראל החדשה - 1 E: 210646.9 N: 771682.1  
**גוש וחלקה:** גוש: 19009 חלקה: 304 מגרש: 110  
836.83  
אישור בקשה  
**תוכניות חלות:** 13381/ג  
**יעוד:** אזור מגורים דו משפחתי  
**שטח מגרש:** 376.00 מ"ר  
**שימושים:** בריכת שחיה, בית מגורים דו משפחתי  
**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

#### מטרת הדיון

תוספת קומה לבית מגורים קיים.  
בניית בריכת שחיה פרטית על הגג.  
+ בקשה להקלות מהוראות תכנית 13381/ג:  
-הקלה בקו בנין אחורי מזרחי עד 10% (3.60 מ' במקום 4.00 המותרים).  
-הקלה בתכסית 40.8% במקום 40.0%  
-הקלה במרווח צידי צפון מערב לפרגולה קלה (מרחק 0.50 מ מהגבול מגרש במקום 1.80 מ')  
-הקלה בגובה בניין 8.25 מ' במקום 7.50 מ' עבור הגבהת מעקה גג ובניית מרפסת גג מקורה בשטח 25.64 מ"ר  
-הקלה לבריכת שחיה פרטית בשטח 31.10 מ"ר מוצעת על הגג של קומה א'  
בחריגה 10% מקו בניין אחורי.

עבודות הריסה כוללות מחסן פלסטיק ומבנה עץ שנבנו ללא היתר בנייה.

#### מהות הבקשה

תוספת קומה לבית מגורים קיים.  
בניית בריכת שחיה פרטית על הגג.  
+ בקשה להקלות מהוראות תכנית 13381/ג:  
-הקלה בקו בנין אחורי מזרחי עד 10% (3.60 מ' במקום 4.00 המותרים).  
-הקלה בתכסית 40.8% במקום 40.0%  
-הקלה במרווח צידי צפון מערב לפרגולה קלה (מרחק 0.50 מ מהגבול מגרש במקום 1.80 מ')  
-הקלה בגובה בניין 8.25 מ' במקום 7.50 מ' עבור הגבהת מעקה גג ובניית מרפסת גג מקורה בשטח 25.64 מ"ר  
-הקלה לבריכת שחיה פרטית בשטח 31.10 מ"ר מוצעת על הגג של קומה א'  
בחריגה 10% מקו בניין אחורי.

עבודות הריסה כוללות מחסן פלסטיק ומבנה עץ שנבנו ללא היתר בנייה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		נפח במ"ק	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		136.06						



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 21/03/2021  
ת. עברי: ח' בניסן תשפ"א  
מס' עמוד: 2  
בקשה מקוונת עם הקלות: 20201001\2

3.25	מרפסת מקורה			25.64			
3.25	מגורים	57.90					
	<b>סה"כ</b>	<b>57.90</b>	<b>136.06</b>	<b>25.64</b>			
		<b>193.96</b>		<b>25.64</b>			

### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה כולל המיקום שהוצע בתכנית עבור חדר המכונות וזאת לאור מסקנות הדו"ח האקוסטי שהוגש מטעם המבקש ובתנאים הבאים:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

### תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

#### מחלקת מידע חבל אשר

- אישור פיקוד העורף
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה: המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (רישוי ובניה). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הוועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.
- יש להמציא את מסמכי בקרת התכן באופן פיסיו לוועדה ולקבל את אישור הבדוק/ת טרם הגשתם במערכת רישוי זמין
- תנאי לקבל ההיתר יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרשיון לייצור החשמל
- בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על היזם לפרק את המתקן הפוטו וולטאי
- אישור רשות מקרקעי ישראל

### תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

#### מחלקת מידע חבל אשר

- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון (הוועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך:

21/03/2021

ת. עברי:

ח' בניסן תשפ"א

מס' עמוד:

3

בקשה מקוונת עם הקלות: 20201001\2

- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות: גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פינוי הפסולת לאתר המוסדר
- תיאום מול חברת חשמל
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87.ב.
- וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89.א.
- כבלי חשמל וחיבורם לפנלים לא יהיו גלויים.

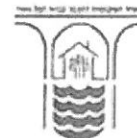
### תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95.א.3
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- אישור יועץ בטיחות
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר
- יש להמציא לועדה אישור על התקנת מתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בקו אספקת המים לבריכה.
- יוגש אישור חתום ע"י עורך הבקשה או ע"י יועץ בטיחות כי הקמת הבריכה הושלמה והביצוע תואם להיתר הבניה שניתן.
- מבנה הבריכה, מדרג, פתחי יניקת מים, מניעת החלקה, סימון עומק, מגלשת מים, מתקני קפיצה, גימור, אמצעי עליה וירידה, מז"ח, מיקום חומרים מסוכנים, מניעת כניסה לא מבוקרת ובכלל זה ילדים ופעוטות לבריכה ולמקומות אחרים בוצעו בהתאם להנחיות שבתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. חלק כ"א: בריכות שחייה סעיף 21.1.4.6 תת סעיפים (1) עד (12).

### תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

- קיום תיק מידע להיתר תקף
- יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת
- כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין. את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן: [http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)
- את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן: <http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז
- יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- אישור מהמועצה (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ניקוז בצרוף החלטת הועדה.
- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך : 21/03/2021  
ת. עברי : ח' בניסן תשפ"א  
מס' עמוד : 4  
בקשה מקוונת עם הקלות : 20201001\2

- 10/03/2021 - אישור יועץ בטיחות
- 10/03/2021 - יש לצרף דו"ח אקוסטי לבריכה
- 10/03/2021 - יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים
- 10/03/2021 - הצגת נסח טאבו מקורי ומעודכן חצי שנה אחרונה וחתימת כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו על תצהיר מול עו"ד כי הם מסכימים להגשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.  
לפי תקנה 33.א.1
- 10/03/2021 - הצגת תקנון בית משותף במידה וקיים.
- 10/03/2021 - חתימת השותפים במגרש משותף / בבניין המשותף על תצהיר מול עו"ד
- 10/03/2021 - חתימת השכנים הצמודים בקיר משותף על תצהיר מול עו"ד
- 10/03/2021 - חתימת השכנים הגובלים לגבי תיאום התכנון והביצוע של גדר / קיר תומך / מבנה הגובלים במגרשם על תצהיר מול עו"ד
- 10/03/2021 - חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- 10/03/2021 - יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1: 250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו
- המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכנית החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קוי צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קוי חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.
- 10/03/2021 - מפרט לאומי לקובץ מיפוי <http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>
- 10/03/2021 - יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- 10/03/2021 - כל מבנה קיים שאין עבורו היתר בניה, עורך הבקשה מתבקש להציג את ההיתר במעמד הגשת הבקשה להיתר ו/או לפני- כן במשרדי הוועדה.
- כל המבנים ללא היתרי בניה חייבים לעבור לגליזציה (תיק/י מידע + בקשה/ות להיתר) בטרם הגשת הבקשה הנ"ל.
- 10/03/2021 - המבקש/ים יגישו/ו תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל כתובתם
- 10/03/2021 - המבקש/ים ימציאו/ו תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- 10/03/2021 - המבקש/ים יגישו/ו כתב שיפוי לוועדה עבור אישור הקלה / שימוש חורג עפ"י נוסח באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- 10/03/2021 - המבקש/ים יגישו/ו תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
- 10/03/2021 - המבקש/ים יגישו/ו תצהיר התחייבות להריסה עפ"י נוסח באתר האינטרנט של הוועדה המקומית
- 10/03/2021 - יש להציג בתכנית את הציוד הנדרש לכיבוי אש. הנחיות התכנון מפורטות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית
- 10/03/2021 - יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
- 10/03/2021 - במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתימת עורך ראשי
- 10/03/2021 - מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
- 10/03/2021 - צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1: 250
- 10/03/2021 - תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 100
- התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצויינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפריטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
- 10/03/2021 - התאמה לתכנית בינוי מאושרת



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך:

21/03/2021

ת. עברי:

ח' בניסן תשפ"א


מס' עמוד:

5

בקשה מקוונת עם הקלות:

20201001\2

- 10/03/2021 - בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים קלים
  - 10/03/2021 - אין לתכנן פתחים בקיר משותף בין השכנים או במרחק שמפריע לפרטיותו של השכן
  - 10/03/2021 - יש להציג פתרון לשמירה על פרטיות בין שתי הדירות הגובלות
  - 10/03/2021 - לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
  - 10/03/2021 - בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה
  - 10/03/2021 - תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המסומן להריסה בתכנית
  - 10/03/2021 - תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשווער) והצגת קבלה
  - 10/03/2021 - הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
  - 10/03/2021 - דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.
  - 10/03/2021 - במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פסי מתכנית ההגשה.
  - 10/03/2021 - מאחר ויש הבדל רב בתנאים של בריכת שחייה ציבורית לעומת בריכת שחייה פרטית, יש לוודא שבתיאור הבקשה ירשם "בריכת שחייה פרטית".
  - 10/03/2021 - הוראות התכניות המפורטות אינן מתירות בריכת שחייה, לכן יש לבקש ולפרסם הקלה לבריכת שחייה פרטית, הקלה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
  - 10/03/2021 - יוגש אישור חתום ע"י עורך הבקשה או ע"י יועץ בטיחות כי תכנון הבריכה תואם להנחיות שבתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. חלק כ"א: בריכות שחייה סעיף 21.1.4.6 תת סעיפים (1) עד (12).
  - תכנון הבריכה:
    - מבנה הבריכה, מדרג, פתחי יניקת מים, מניעת החלקה, סימון עומק, מגלשת מים, מתקני קפיצה, גימור, אמצעי עליה וירידה, מז"ח, מיקום חומרים מסוכנים, מניעת כניסה לא מבוקרת ובכלל זה ילדים ופעוטות לבריכה ולמקומות אחרים.
  - 10/03/2021 - על עורך הבקשה (אם ירצה בכך) לבקש מהוועדה לאשר פטור בהתאם לתת-סעיף (2) לעניין החיפוי ו/או לבקש לאשר פתח יניקה אחד בהתאם לתת סעיף (4). יש לנמק את הבקשה.
  - 10/03/2021 - יש לפרט את האמצעים לתחילת השטח שמסביב לבריכת השחייה ולמקומות אחרים (למערכת ההפעלה ולחומרים מסוכנים) באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת, ובכלל זה ילדים ופעוטות.
  - 10/03/2021 - חדר המכונות יתוכנן בשטח המינימלי הדרוש ויתוכנן במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש.
  - 10/03/2021 - לסמן מפלסי פיתוח סביב הבריכה
  - 10/03/2021 - בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים או יחיד הקיימים/מוצעים במגרש/בחלקה/במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה המותרים עפ"י התכנית החלה במקום.
  - 10/03/2021 - בחתכים ובחזיתות- לציין מפלסים של החצרות וריצפת המבנה ו/או הבריכה, כולל גובה מפני הים.
  - 10/03/2021 - בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.
- בהתאם להוראת סעיף 152 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על החלטה זו ניתן להגיש ערר תוך 30 ימים מיום קבלתה, לוועדת הערר המחוזית להיתרים ותכניות במחוז צפון.**

  
אדר' עופר קורט-עוז  
מהנדס הוועדה