



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/06/2021
 ת. עברי: כ"א בסיוון תשפ"א
 מס' עמוד: 1
 מס' סעיף: 11

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

לכבוד
דותן ריכרט
אלמגור

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת ללא הקלות מספר 20200265\1
בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021018 מתאריך 26/05/2021

תיק בניה: 6937

כתובת: מילואות דרום, נ"צ רשת ישראל החדשה - 1 209550.1 E: 754074.6 N:

מבקש: מילואות חברה לפיתוח משקי מפרץ

גוש וחלקה: גוש: 18756 חלקה: 18 מגרש: 210

17836.44

אישור בקשה

תוכניות חלות: 201-0698738

יעוד: תעשייה ואחסנה-מבא"ת

שטח מגרש: 17854.00 מ"ר

שימושים: תעשייה

תאור הבקשה: לגליזציה / לגיטימציה

מהות הבקשה

לגליזציה למבנה ליצור והרכבת נגררי מתכת ותוספת ממ"מ והריסת המסומן להריסה

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
	תעשייה/מלאכה	809.83							
	משרד	24.05							
	ממ"מ			29.44	96.00				
	בניה קיימת		5,253.72						
	הריסה					601.00			
	גדר (מ"א)					488.00	480.00		
	סה"כ	833.88	5,253.72	29.44	96.00	601.00			
		6,087.60		125.44		601.00			

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

החלטות

לאשר בתנאים הבאים

לתקן את ההערות בתכנית ראשית

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/06/2021
ת. עברי: כ"א בסיוון תשפ"א
מס' עמוד: 2
בקשה מקוונת ללא הקלות: 202002651

תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו

מחלקת מידע חבל אשר

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות הכבאות
- אישור משרד הבריאות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה: המצאת ערבות בנקאית לועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (רישוי ובניה). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר

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 מינויים.
- 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
- 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.

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
- 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
- קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה על ביצוע של פתרונות הנגישות בהתאם לנספח הנגישות שהוגש
- אישור רשות הכבאות לאיכלוס המבנה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/06/2021
ת. עברי: כ"א בסיוון תשפ"א
מס' עמוד: 3
בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200265\1

- אישור המשרד לאיכות הסביבה לאיכלוס.
- אישור משרד הבריאות לאיכלוס.
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- אישור יועץ בטיחות
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

- 24/05/2021 **קיום תיק מידע להיתר תקף**
- 24/05/2021 מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- 24/05/2021 כמובן יש להגדיר כי המבנה ישמש לתעשייה עפ"י התכליות המותרות בסעיף 5.2 לתכנית ג/בת.183.
- 24/05/2021 התאמה לתבוע עתידית שהוחלט להפקידה 201-0698738 ג/20677.
- 24/05/2021 להציג דרכי גישה חניות וכ"ו.
- 24/05/2021 **יש להגיש גרמוסקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת**
- 24/05/2021 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
- 24/05/2021 את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן: <http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>
- 24/05/2021 תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז
- 24/05/2021 יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- 24/05/2021 יש להתייחס למכתבם מיום 28/02/2020
- 24/05/2021 תיאום עם מילואות (כלל הגורמים המאשרים)
- 24/05/2021 אישור רשות מקרקעי ישראל
- 24/05/2021 חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנת הסביבה
- 24/05/2021 תיאום והצגת פתרון חשמל מול מילואות.
- 24/05/2021 חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- 24/05/2021 יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- 24/05/2021 כל מבנה קיים שאין עבורו היתר בניה, עורך הבקשה מתבקש להציג את ההיתר במעמד הגשת הבקשה להיתר ו/או לפני- כן במשרדי הוועדה.
- 24/05/2021 כל המבנים ללא היתרי בניה חייבים לעבור לגליוציה (תיקי מידע + בקשה/ות להיתר) בטרם הגשת הבקשה הנ"ל.
- 24/05/2021 לא ברור מהם המבנים הצמודים, האם הם חלק מהבקשה באם לא יש לציין זאת להראות גבול בקשה ברור, והפרדה בין המבנים.
- 24/05/2021 כמו כן קיימת דרך סטטורית ממזרח עפ"י תבוע מאושרת ג/1356 יש לסמנה בצורה ברורה, רוזטה וכן את קווי הבניין ממנה.
- 24/05/2021 המבקשים ימציאו/ תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- 24/05/2021 המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
- 24/05/2021 מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
- 24/05/2021 צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקני"מ 1:250
- 24/05/2021 תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/06/2021
ת. עברי: כ"א בסיוון תשפ"א
מס' עמוד: 4
בקשה מקוונת ללא הקלות: 202002651

התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים 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 גר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).

- תקן מקומות חניה - לתכנית הפיתוח תצורף טבלת תחשיב למספר מקומות חניה בהתאם בהתאם לתכנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983
- 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
- יוגש ניספח ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה/ מהנדס תנועה הנספח יוטמע כחלק מתכנית ההגשה
- ניספח נגישות - יוגש ניספח 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.
- תיאום עם המועצה (מחלקת תברואה) עבור פתרון לסילוק אשפה ביתית
- אישור מהמועצה (רשות התימור) המקומית עבור פתרון תנועה ותימור
- בתכנית יש להטמיע פתרונות עפ"י הנספח להתאמת נגישות בתוך המבנה ובסביבתו חניה, רמפות, שירותים מעלית וכו'.
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה
- הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
- 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.
- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקני"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 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.

מפרט לאומי לקובץ מיפוי <http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>

- המבקשים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל כתובתם
 - בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים או יח"ד הקיימים/מוצעים במגרש/בחלקה/במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה המותרים עפ"י התכנית החלה במקום.
 - יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
- 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.**

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 17:30-14:00



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

01/06/2021

תאריך :

כ"א בסיוון תשפ"א

ת. עברי :

5

מס' עמוד :

20200265\1 בקשה מקוונת ללא הקלות :

ב ב ר כ ה ,
אדרי' עופר קורטצ'ו
מהנדס הועדה