



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

תאריך: 20/12/2020
ת. עברי: ה' בטבת תשפ"א

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2020012

בתאריך: 18/11/2020 ב' בכסלו תשפ"א שעה 16:45

נכחו:

חברים:

הוזמן לשעה: 16:50	- יו"ר ועדת המשנה	גדלקין אלכסנדר
הוזמן לשעה: 16:45	- חבר	אלכסנדר גנטמן
הוזמן לשעה: 16:45	- חבר	מנחם גנדל
הוזמן לשעה: 17:30	- חבר	עודה חביב
הוזמן לשעה: 17:15	- חבר	נוראל כהן
הוזמן לשעה: 17:00	- חברה	מיטל כהן
		הערה: בזום

סגל:

הוזמן לשעה: 17:00	- היועצת המשפטית	עו"ד אולגה גורדון
הוזמן לשעה: 16:45	- מהנדסת הוועדה	אינג' סבטלנה גרמן-מהנדסת הוועדה
הוזמן לשעה: 16:45	- מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	גיא עמית לנדסמן
הוזמן לשעה: 16:45	- אדריכלית העיר	סבטלנה גופמן

מוזמנים:

הוזמן לשעה: 17:00	- נציג לשכת התכנון מחוז צפון	עידו לוי
		הערה: בזום
		אפשרוב מיכל
		הערה: מיכל כבר אינה עובדת.
		הוזמנה נציגת המשרד ונכחה רק בדיונים על הר יונה ד'

נעדרו:

חברים:

- חבר	דוד שינאן
הערה: לא השתתף בישיבה בשל ניגוד עניינים	

סגל:

- מבקר וממונה תלונות הציבור	רן ליאון
- מנהלת תפעול הועדה	מורן גרנביץ בן הרוש

מוזמנים:

- יועצת למחלקת התכנון, מרחב צפון, רמ"י	עמית קליינר
- נציגת שר האוצר- מנהל התכנון	ויקי אליאשקביץ
- רשות העתיקות	רשות העתיקות
- רשות העתיקות	נועה שתיל
- נציג רשות הכבאות	מרק חרמץ- להב/מ, קצין תכניות מחוזי
- רשות הטבע והגנים	רביע דאבוס - רכז רשטי"ג בוועדות המקומיות

בקשה מקוונת ללא הקלות מספר: 20200411\2

מאת: לייקין לאוניד

מתנגד

המשך משתתפים:

מתנגד	לייקין סופי
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200367\1	
מתנגד	עו"ד ויסאם חסן
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200398\1	
מתנגד	סוהיל כראם
מתנגד	עו"ד ויסאם חסן
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200399\1	
מתנגד	עו"ד ויסאם חסן
מתנגד	איריס שוורץ
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200400\1	
מתנגד	עו"ד ויסאם חסן
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200593\2	
מתנגד	רימון מגורים בע"מ
בקשה מקוונת עם הקלות מספר: 20200588\2	
מתנגד	רימון מגורים בע"מ
בקשה מקוונת ללא הקלות מספר: 20200858\2	
מתנגד	חברת עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
בקשה מקוונת ללא הקלות מספר: 20191495\1	
מתנגד	סולדוכין פאולינה
בקשה מקוונת ללא הקלות מספר: 20191557\1	
מתנגד	גרימברג זק ורות

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 1-2020010 מתאריך 22/10/2020.

הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל



על סדר היום:

בתחילת הדיון בשעה 15: 17 נכחו 4 חברי הוועדה כולל יו"ר הוועדה.
חבר הוועדה חביב עודה הגיע בשעה 17: 30.
הישיבה החלה בדיון בהתאם לקוורום.
לכל אורך הישיבה התקיים מניין חוקי.
נעילת הישיבה בשעה 20: 00.

יו"ר הועדה מר אלכס גדלקין פותח את הישיבה.
אישור פרוטוקול ועדת המשנה מס' 1-2020010 מתאריך 22/10/2020.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	2020041112 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , אחר	גוש : 17750 חלקה : 17 מגרש : 11	חנא בשארה קיימת התנגדות	עטרה 16 ד 2	6
2	בקשה מקוונת עם הקלות	2020036711 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 17823 חלקה : 41 תכ' : ג-22333	תאופיק זידאן בע"מ קיימת התנגדות	מספר מגרש 26-27 מתוכנית 212-0292961 ,	10
3	בקשה מקוונת עם הקלות	2020039811 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 17823 חלקה : 40 תכ' : ג-22333	תאופיק זידאן בע"מ קיימת התנגדות	מספר מגרש 21-25 מתוכנית 212-0292961 ,	20
4	בקשה מקוונת עם הקלות	2020039911 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 17823 חלקה : 39 תכ' : ג-22333	תאופיק זידאן בע"מ קיימת התנגדות	מספר מגרש 1-5 מתוכנית 212-0292961 ,	30
5	בקשה מקוונת עם הקלות	2020040011 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 17823 חלקה : 13 תכ' : 212-0292961	תאופיק זידאן בע"מ קיימת התנגדות	מספר מגרש 6-12 מתוכנית 212-0292961 ,	40
6	בקשה מקוונת עם הקלות	2020059312 דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 17471 חלקה : 38 מגרש : 225	א.י. אמריקה ישראל להשקעות קיימת התנגדות	בינת יששכר , שכונה : שכונת הר יונה	50
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2020058812 דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 1 מגרש : 217	א.י. אמריקה ישראל להשקעות קיימת התנגדות	גוש 16939 חלקות 1-16,20,23 , מתוכנית ג/17008 ,	61
8	בקשה מקוונת עם הקלות	2020059212 דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית	מגורים - בית משותף , בניה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 1 מגרש : 221	א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	דובר שלום , שכונה : שכונת הר יונה	72
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2019126812 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 17744 חלקה : 14 מגרש : 203	עזאגווי שלמה חיים	רחוב השושנים 15 ד 1	82
10	בקשה מקוונת ללא הקלות	2020085812 דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית	מגורים - בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 17750 חלקה : 24 מגרש : 12	רוני ברק קיימת התנגדות	רחוב אגמון 1 ד 8 עד כניסה ב, שכונה : הר יונה ,	84
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2020022016 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , הכשרת מצב קיים	גוש : 16556 חלקה : 137 מגרש : 525	יוסי אתר	רחוב ציפורן 8 ד 8 , שכונה : בנה ביתד,שכ.בן-גוריון	85
12	בקשה מקוונת ללא הקלות	2019149511 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 17744 חלקה : 33 מגרש : 218	רביע ח'ורי קיימת התנגדות	רחוב השושנים 29 ד 4	90
13	בקשה מקוונת ללא הקלות	2019155711 דיון חוזר	מגורים - בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 16650 חלקה : 50 מגרש : 44	אשרף עבאס קיימת התנגדות	ירדן 6 ד 3	91
14	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	212-0821751 דיון חוזר	רחוב האלונים 1/1-שינוי בהוראות וזכויות בניה	גוש : 16655 מחלקה : 48 עד חלקה : 48		האלונים 1 כניסה 1	92
15	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	212-0866137 דיון בתב"ע - סמכות מחוזית	תחמ"ש נוף הגליל	גוש : 17533 מחלקה : 5 עד חלקה : 5		מעלה יצחק	94
16	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	212-0909192 דיון בתב"ע - סמכות מחוזית	שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור 17833 - נוף הגליל	גוש : 17833 מחלקה : 31 עד חלקה : 31		תירוש	95
17	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	212-0909655 דיון בתב"ע - סמכות מחוזית	מנחם אריאב 41	גוש : 17735 מחלקה : 2 עד חלקה : 2		נצרת עילית	96
18	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	212-0883363 דיון בתב"ע - סמכות מחוזית	מנחם אריאב 61 נוף הגליל	גוש : 17735 מחלקה : 12 עד חלקה : 12		נצרת עילית	97



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
19	בקשה מקוונת עם הקלות	2020108412	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 227 מגרש : 101	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	104
20	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	212-0907428	שינוי קווי בניין באזהת"ש נוף הגליל - גוש 17532 חלקה	גוש : 17532 מחלקה : 51 עד חלקה : 51		נצרת עילית	106
21	בקשה מקוונת עם הקלות	2020108812	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 226 מגרש : 102	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	108
22	בקשה מקוונת עם הקלות	2020108912	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 225 מגרש : 103	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	111
23	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109012	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 224 מגרש : 104	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	114
24	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109112	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 223 מגרש : 105	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	116
25	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109211	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 222 מגרש : 106	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	118
26	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109311	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 16936 חלקה : 221 מגרש : 107	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	121
27	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109411	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 17471 חלקה : 99 מגרש : 108	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	123
28	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109511	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 17471 חלקה : 98 מגרש : 109	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	125
29	בקשה מקוונת עם הקלות	2020109612	מגורים - בית משותף , בנייה חדשה	גוש : 17471 חלקה : 97 מגרש : 110	רימון מגורים בע"מ	מספר מגרש 101-110 גוש 16936 : חלקה 1, שכונה :	127



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200411\2	תיק בניין: 2500160
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
חנא בשארה

כתובת: עטרה 16 ד 2

גוש וחלקה: גוש: 17750 חלקה: 17 מגרש: 11

סוג סעיף: דיון חוזר

תוכניות: ת/1, 02/32, ג/21172, ג/במ/289, ג/במ/38

יעוד: יעוד כללי

שימושים: מגורים - בית משותף תאור הבקשה: אחר

מהות הבקשה

פתיחת שני פתחים יציאה לגינה, בניית גגון רעפים, מדרגות ומשטח אבן משתלבת עם פרגולה מעליו

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	71.26		3.60		22.44	
	סה"כ	71.26		3.60		22.44	
		71.26		3.60		22.44	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון נוסף לבקשה אשר נדונה בישיבת וועדת הרישוי מיום 6/09/2020 בה הוחלט לקיים סיור בשטח. ביום 22/10/2020 התקיים סיור בשטח ובסמוך אליו נתקבלה התנגדות השותפים בנכס, עיקר התנגדותם כי לא יידעו אותם, הם גילו על קיום הבקשה במהלך הסיור ואינם מסכימים כלל למהות הבקשה. הבקשה הועברה לדיון בהתנגדויות. מבדיקת הבקשה עולים הדברים הבאים:

לדירת המבקש שתי חזיתות. הבקשה משקפת פתיחת פתח בחזית קדמית, בניית גגון ומדרגות וכן פתיחת פתח ובניית פרגולה בחזית האחורית, לצורך יציאה לשטח חצר משותפת. כן מתוכננת אבן משתלבת שלא תפגע בשוחת ביוב בשטח משותף. הצדדים הוזמנו להביע את עמדותיהם. במהלך הדיון המתנגדים התנגדו להשתלטות על חצר משותפת וטענו שהדבר יפריע לשימוש כלל דיירי הבניין.

לאור האמור לעיל ולאחר שמיעת הצדדים, מחליטה הוועדה לדחות את הבקשה.

ראשית, הוועדה אינה רואה לנכון כי יש מקום לפתוח פתח נוסף בחזית והדבר ישנה את האופי והנראות של הסביבה הקרובה. בנוסף, קיימים מתקנים ושעוני מים בחזית אחורית במקום המבוקש לפתיחה.

כן הוועדה התרשמה כי יש ממש בהתנגדות של השכנים, אשר עושים שימוש יום יומי, בחצר האחורית וזה מהווה פגיעה משמעותית בהם.

על כן ממליצה הוועדה כי על דיירי הבית, לפנות לבירור העניין הקנייני ופתיחת המחלוקת, במשרד המפקחת על הבתים המשותפים.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- בהתאם לסעיף 7 ב לתקנות הליך מקוצר, יש להגיש את המבוקש בבקשה זו בהליך רישוי רגיל, או לפצל למספר בקשות בהליך מקוצר
- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות:
- ע"פ הוראות תב"ע היתר בניה מותנה בהכנת תכנון כולל של כל המגרש כולל גינות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200411\2

- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית מצורף בזאת לתיק המידע עותק של ההנחיות המרחביות הפרטניות לרבות : -מיקום מערכות טכניות -חיצוני למבנה -חזית הבניין הפונה למרחב הציבורי/רחוב -מיזוג האוויר -גדרות -חומרי גמר וכו'...
- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.

תנאים לשלב בקרת תכנ
תאריך השלמה סטטוס
 לא הושלם
 נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה הערה תאגיד המים : אין לבנות על קווי המים והביוב. במידה הצורך יש לפנות לחוות דעת/אישור תאגיד המים

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- חישובים סטטיים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-3)
- תצהיר על כך שכל שקיימת פסולת היא תפונה לאתר מתאים
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ-5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ
תנאים לתחילת עבודות
תאריך השלמה סטטוס
 לא הושלם
 תכנית אירגון אתר
 תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
 בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על התחלת עבודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי

תנאים למהלך הביצוע
תאריך השלמה סטטוס
 לא הושלם
 דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה בתחילת עבודות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200411\2

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם: א-ה מהשעה 07:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבנין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבניה וכי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE לשלב סיום הבניה (במידה ונדרש)
- תצהיר מתכנן השלד
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינוי מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 13/07/2020

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)



הוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200411\2

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של 13/07/2020 הושלם הצהרותיהם
אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה):
1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות
2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או חתימה על טופס 7. בבתים משותפים נדרש נסח טאבו מרוכז
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח צורך אישור לכריתת עצים
- תשלום פיקדון
תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה
ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/>

תנאים לשלב בקרת תכ

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס .
ניתן לראות הנחיות להגשת הבקשה באתר הוועדה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- יש לתת לצורפות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי)
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
קובץ מפה מצבית

יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע

(ע"פ תקנות רישוי בדרך מקוצרת לפי סעיף 5 לבקשה למידע להיתר לעבודות המפורטות בתקנות 26 עד 28, 30 עד 38, 44 ו-49 רשאי מבקש המידע לצרף תרשים מיתאר במקום מפת מדידה.)

- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק 25/08/2020 הושלם הקשיח של הגרמושקה
יש להמציא לעמידר תכנית, תיק מידע ונסח טאבו

במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח .

- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200367\1	תיק בניין: 600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

תאופיק זידאן בע"מ

גיי.אנ.אס נדלן בע"מ

ישראל רנטל הולדינגס שותפות מוגבלת

כתובת:

מספר מגרש 26-27 מתוכנית 212-0292961, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17823 חלקה: 41

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

ג-22333, ג/במ/289, ג/במ/91, תרש"צ 1/02/44

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

שכונה מגורים - הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 26-27 מתכנית 212-0292961. דיוור להשכרה/מכירה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		21/05/2020	20/06/2020

פרוט הפרסום:

- הגדלת מספר יחידות הדיוור בשיעור של 30% לפי חוק שב"ס.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 14.5 מ' לעומת 14 מ' המותרים על פי תוכנית.
- טיוב תכנון לפי חלוקה מחדש - מבנה אחד במגרש. (זאת לאחר שינוי הבינוי ואישור התצ"ר)
- התאמת מפלס הכניסה הקובעת לצורך ניצול מיטבי של השטח.
- ביטול כניסה קובעת מרחוב הגומא וקביעת כניסה קובעת מרחוב הצלף.
- ביטול דירוג קירות פיתוח גבוהים מ-3 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	69.84		321.55			
4.00	מגורים	210.70		133.12			
7.06	מגורים	478.87		195.88			
10.12	מגורים	510.28		195.88			
13.18	מגורים	510.28		195.88			
16.20	מגורים	510.28		195.88			
19.30	מגורים	510.28		195.88			
22.53	מגורים	375.10		157.52		148.53	
25.51	גג			8.15			
סה"כ		3,175.63		1,599.74		148.53	
		3,175.63		1,599.74		148.53	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

החלטות

דיון המשך לדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 15/09/2020, בו ביקשה הוועדה להשלים חומרים. הומצאו לוועדה מצגות והדמיות, אשר מטרתן לתת מענה למתנגדים והצגת כל האינפורמציה הבאה : כניסות, חתכים, גובה המבנים החדשים בהשוואה לקיים, גובה מותר עפ"י תב"ע ופירוט ההקלות הנדרשות.

לבקשת הוועדה התקבלה מצגת עדכנית שכללה את כל המבוקש. המצגת הועברה למתנגדים טרם הדיון. כמו כן התקבלו מכתבי יועצי תנועה, חשמל ואינסטלציה בהקשר התכנון המוצע והתאמת התשתיות לבינוי המוצע.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים :

הבקשה משקפת הקמת מבנה בן 8 קומות, 7 קומות מגורים מעל קומת כניסה. סה"כ 42 יח"ד.

אחת מארבע בקשות בשכונת מגורים הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 26-27 מתכנית 212-0292961.

דיור להשכרה/מכירה. **חלקה 41** מתצ"ר אח/10060.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו התנגדויות מדיירי רחוב הגומא 5 ו הגומא 7.

סוגיה מרכזית בהתנגדות הינה "הפקעת הנוף". סוגיה נוספת הינה חשש מפגיעה סוציאלית של איכות חיים של רחוב הגומא (נוף, אוויר, אור, רעש, פגיעה בערך דירות).

עפ"י תב"ע 212-0292961 (ג/22333) להלן תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לעמוד בסעיף 6.3 פיתוח תשתיות וכן סעיף 6.9 תנאים למתן היתרי בניה.

יש לעדכן את התכניות בהתאם להערת שהתקבלו מבדקי תכניות, כדוגמת הוספת שטחי שרות למערכות טכניות ומתקני שרות.

הצדדים הוזמנו להמשך הדיון ובמטרה להציג את הפרטים החסרים בדיון הוועדה המוקדם. לדיון הגיעו נציגי הוועד ועו"ד מייצגים. במהלך הדיון הובהר כי ההתנגדות נסובה, אך ורק לבקשות בחלקות 39 ו-40 והייתה הסכמה להסיר את ההתנגדויות לבקשות, פרט לחלקות אלו.

לאור תוצאות הפרויקט והאמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה וההקלות האמורות בחלקה 41 בתנאים הבאים.

לאחר שמיעת ההתנגדויות סברה הוועדה כי בוצע טיוב משמעותי בתכנון, כזה המצמצם את הפגיעה במבנים הסמוכים למינימום. השינויים בבינוי הקלו משמעותית על העומס של התכנית וצמצמו את הפגיעה בנוף, עליו מלינים המתנגדים.

המבוקש הוא גגרת של תכנית מפורטת מאושרת והמוצע בבקשה, מאפשר יצירת שטחי ציבור ופנאי נרחבים וניצול מיטבי של השטח, תוך הקטנת הצפיפות.

הוועדה רואה בפרויקט זה, נדבך חשוב מאד בהתפתחות העיר. נושא התחבורה והחניה נבדק ע"י מהנדסת העיר וניתן פתרון עודף לדרישות החניה. לאחר בדיקתה המלצת מהנדסת העיר, כי יש מקום להגדיל את יחידות הדיור עד לתוספת של 30 אחוזים, בעוד היזמים ביקשו רק תוספת בשיעור של 20% - תוספת יחידות הדיור והקומות המוצעות לא מהווה פגיעה משמעותית לסביבה. כן התרשמה הוועדה כי היזמים השלימו תיאום מלא, מול גורמי הרישוי בוועדה וכן מול הגורמים המאשרים הנוספים.

במסגרת הפרויקט ניתנו פתרונות חניה ותחבורה משופרים מול התכנית המפורטת. החניה שתוכננה להיות אנכית בצמידות למגורים, רוכזה במגרשי חניה מסודרים, לשיפור הבטיחות וההשתלבות עם התנועה בכביש.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכן עם אישור הבקשה.
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
- מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
- מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
- קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
- קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200367\1

- לא הושלם
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם
- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם
- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול ;
דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
- לא הושלם
- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ;
דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים ;
דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין ;
דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין ;
דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי
עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
ראה הוראות תב"ע
- חישובים סטטיים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד
את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/
מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק
(טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים
בחלקה
- אישור פיקוד העורף
(מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- יש להשלים דרישות לפי דרישות חברת החשמל המצורפות לתיק המידע ולקבל
אישור על כך
הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה
ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב בתיק מידע ("דרישות והנחיות ממבקש מידע
להיתר")
- אישור כיבוי והצלה
(מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
ראה הוראות תב"ע
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה
לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח
לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- אישור רשות העתיקות
מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור
בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר.
אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה
להיתר בניה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
אין למשרד הגנת הסביבה הערות בנושא. (ראה תשובה בתיק מידע)
ע"פ הוראות תב"ע היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי
עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן
אישור איכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר
לשטחה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה ע"פ תשריט איחוד חלוקה
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, ובכפוף לכל דין.
- בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060,

- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח"ש שפ"ע במבנה העירייה

תנאים לתעודת גמר	תאריך השלמה	סטטוס
- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור מחלקת הפיקוח	לא הושלם	לא הושלם
- תצ"ר מאושר	לא הושלם	לא הושלם
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר	לא הושלם	לא הושלם
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה	לא הושלם	לא הושלם
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE	לא הושלם	לא הושלם
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)	לא הושלם	לא הושלם
- תצהיר מתכנן השלד	לא הושלם	לא הושלם
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד	לא הושלם	לא הושלם
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)	לא הושלם	לא הושלם
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת	לא הושלם	לא הושלם
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')	לא הושלם	לא הושלם
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה	לא הושלם	לא הושלם
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות	לא הושלם	לא הושלם
- אתר בניה נקי מפסולת בניה	לא הושלם	לא הושלם
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.		
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.		
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים	לא הושלם	לא הושלם
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב	לא הושלם	לא הושלם
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט	לא הושלם	לא הושלם
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינות מעוגלות		
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור		
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)		
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה		



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הבקשה תכלול הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות :
 - סעיף 4 הוראות עבור מגורים ב' ו-ג'
 - סעיף 5-טבלת זכויות והוראות בניה
 - סעיף 6.1 - עיצוב אדריכלי
 - סעיף 6.2 - קולטי שמש על הגג
 - סעיף 6.3 - פיתוח תשתית
 - סעיף 6.4 - הוראות פיתוח
 - סעיף 6.5 - חשמל
 - סעיף 6.6 - ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 - סעיף 6.7 - ביוב
 - סעיף 6.8 - ניקוז
 - סעיף 6.9 - תנאים למתן היתר בניה
 - סעיף 6.10 - תנאים למתן היתר איכלוס
 - סעיף 6.11 - פסולת בניין
 - סעיף 6.12 - עתיקות
 - סעיף 6.13 - פיקוד העורף
 - סעיף 6.14 - שרותי כבאות
 - סעיף 6.15 - חלוקה ו/או רישום
 - סעיף 6.16 - הפקעות ו/או רישום
 - סעיף 6.17 - היתלי השבחה
 - סעיף 6.18 - סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- הבקשה תכלול חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)

תנאים למהלך הביצוע

- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
 - יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

-

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

-

-

-



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200367\1

- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתק יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם: א-ה מהשעה 7:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הצויד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויצאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבנין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- בקשה למידע מס' 1274603681 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל ע"פ תגובה רמ"י הטיפול בבקשה מחייב אימות נתונים ו/או הסדרת הזכויות מול רמ"י, לרבות ביצוע תשלום כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י.
- טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך.

תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה סטטוס

-

- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים:
- במסגרת הפרויקט יש להחליף את כל תשתיות המים והביוב במתחם.
- החלפת התשתיות תבוצע ע"י תאגיד המים והביוב על חשבון היטלי המים והביוב שישולמו לתאגיד בתאום עם משרד השיכון
- תשתיות המים והביוב יבוצעו ע"י קבלנים ולפי נהלים של התאגיד בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון

בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד

לא הושלם

- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש) היתר לחדר טרנספורמציה
- בתיק מידע ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")

נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית

לא הושלם

- נספח סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע

בהתאם לדרישות תב"ע ונספח חניה

לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200367\1

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר

תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודה לתחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ

- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה- <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

לא הושלם

לא הושלם

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תאריך השלמה סטטוס

06/08/2020 הושלם
06/08/2020 הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
- תשלום פיקדון

תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה

ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/>

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס.
- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה
- במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל

06/08/2020 הושלם

06/08/2020 הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 27/08/2020 הושלם
- 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.
- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה 27/08/2020 הושלם

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
 - (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
 - (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
 - (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.
- סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-**
- הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;
- (בהתאם לסעיף 149(א) (2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)**

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של 27/08/2020 הושלם הצהרותיהם

אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):

1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (**מבנה לא פשוט**)
2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה

- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016

יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע

- תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות מפ"י להכנת מפת מדידה להיתר בניה 30/08/2020 הושלם
- בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060, יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200367\1

יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק
המידע
יש לסמן ולתאם תשתיות המים והביוב עם התאגיד המים בתאום עם קבלני הפיתוח
של משרד השיכון

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר 30/08/2020 הושלם
- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמוזשקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה) לא נדרש



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200398\1	תיק בניין: 600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

תאופיק זידאן בע"מ

גיי.אנ.אס נדלן בע"מ

ישראל רנטל הולדינגס שותפות מוגבלת

כתובת:

מספר מגרש 21-25 מתוכנית 212-0292961, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17823 חלקה: 40

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

ג-22333

יעוד:

9144.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מספר 1 בן 52 יח"ד ומבנה מספר 2 בן 47 יח"ד. סה"כ 99 יח"ד.

שכונה מגורים - הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 21-25 מתכנית 212-0292961.

דיוור להשכרה/מכירה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
20/06/2020	21/05/2020	הקלות	

פרוט הפרסום:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% לפי חוק שב"ס.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 16.5-19.25 מ' לעומת 11 מ' המותרים על פי תכנית.
- הוספת 1-2 קומות נוספות מעל ל 7-8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
- טיוב תכנון לפי חלוקה מחדש - 2 מבנים במגרש. (זאת לאחר שינוי הבינוי ואישור התצ"ר)
- התאמת מפלס הכניסה הקובעת לצורך ניצול מיטבי של השטח.
- ביטול כניסה קובעת מרחוב הגומא וקביעת כניסה קובעת מרחוב הצלף.
- ביטול דרישה לדירוג עבור קירות פיתוח גבוהים מ-3 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מועדון	31.32		351.96			
4.00	מגורים	210.43		133.12			
7.06	מגורים	478.88		195.88			
10.12	מגורים	510.28		195.88			
13.18	מגורים	510.28		195.88			
16.24	מגורים	510.28		195.88			
19.30	מגורים	510.28		195.88			



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
22.36	מגורים	510.28		195.88			
25.42	מגורים	510.28		195.88			
28.40	גג	0.01		8.30			
0.00	מועדון	151.14		308.22			
4.00	מגורים	279.20		137.15			
7.06	מגורים	279.20		137.15			
10.12	מגורים	526.52		143.13			
13.18	מגורים	549.59		143.13			
16.24	מגורים	549.59		143.13			
19.30	מגורים	549.59		143.13			
22.36	מגורים	549.59		143.13			
25.59	מגורים	376.66		154.51		133.36	
28.00	גג	0.01		8.28			
סה"כ		7,593.41		3,325.50		133.36	
		7,593.41		3,325.50		133.36	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון המשך לדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 15/09/2020, בו ביקשה הוועדה להשלים חומרים. הומצאו לוועדה מצגות והדמיות, אשר מטרתם לתת מענה למתנגדים והצגת כל האינפורמציה הבאה : כניסות, חתכים, גובה המבנים החדשים בהשוואה לקיים, גובה מותר עפ"י תב"ע ופירוט ההקלות הנדרשות.

לבקשת הוועדה התקבלה מצגת עדכנית שכללה את כל המבוקש. המצגת הועברה למתנגדים טרם הדיון. כמו כן התקבלו מכתבי יועצי תנועה, חשמל ואינסטלציה בהקשר התכנון המוצע והתאמת התשתיות לבינוי המוצע.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת שני מבנים בני 9 קומות כל אחד. 8 קומות מגורים מעל קומת כניסה.

מבנה מספר 1 בן 52 יח"ד ומבנה מספר 2 בן 47 יח"ד. סה"כ 99 יח"ד.

מבנים בשכונת מגורים הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 21-25 מתכנית 0292961-212.

דיוור להשכרה/מכירה. **חלקה 40** מתצ"ר אח/10060.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו התנגדויות מדיירי רחוב הגומא 5 ו הגומא 7.

סוגיה מרכזית בהתנגדות הינה "הפקעת הנוף". סוגיה נוספת הינה חשש מפגיעה סוציאלית של איכות חיים של רחוב הגומא (נוף, אוויר, אור, רעש, פגיעה בערך דירות).

עפ"י תב"ע 0292961-212 (ג/22333) להלן תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לעמוד בסעיף 6.3 פיתוח תשתיות וכן סעיף 6.9 תנאים למתן היתרי בניה.

יש לעדכן את התכניות בהתאם להערת שהתקבלו מבדקי תכניות, כדוגמת הוספת שטחי שרות למערכות טכניות ומתקני שרות.

הצדדים הוזמנו להמשך הדיון ובמטרה להציג את הפרטים החסרים בדיון הוועדה המוקדם. לדיון הגיעו נציגי הוועד ועו"ד

מייצגים. במהלך הדיון הובהר כי ההתנגדות נסובה, אך ורק לבקשות בחלקות 39 ו- 40 והייתה הסכמה להסיר את ההתנגדויות לבקשות, פרט לחלקות אלו.

לאור תצוגת הפרויקט והאמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה וההקלות האמורות בחלקה 40 בתנאים הבאים.

לאחר שמיעת ההתנגדויות סברה הוועדה כי בוצע טיוב משמעותי בתכנון, כזה המצמצם את הפגיעה במבנים הסמוכים

למינימום. השינויים בבינוי הקלו משמעותית על העומס של התכנית וצמצמו את הפגיעה בנוף, עליו מלינים המתנגדים.

המבוקש הוא נגזרת של תכנית מפורטת מאושרת והמוצע בבקשה, מאפשר יצירת שטחי ציבור ופנאי נרחבים וניצול מיטבי של השטח, תוך הקטנת הצפיפות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

הוועדה רואה בפרויקט זה, נדבך חשוב מאד בהתפתחות העיר. נושא התחבורה והחניה נבדק ע"י מהנדסת העיר וניתן פתרון עודף לדרישות החניה. לאחר בדיקתה המלצת מהנדסת העיר, כי יש מקום להגדיל את יחידות הדיור עד לתוספת של 30 אחוזים, בעוד היזמים ביקשו רק תוספת בשיעור של 20% - תוספת יחידות הדיור והקומות המוצעות לא מהווה פגיעה משמעותית לסביבה. כן התרשמה הוועדה כי היזמים השלימו תיאום מלא, מול גורמי הרישוי בוועדה וכן מול הגורמים המאשרים הנוספים.

במסגרת הפרויקט ניתנו פתרונות חניה ותחבורה משופרים מול התכנית המפורטת. החניה שתוכננה להיות אנכית בצמידות למגורים, רוכזה במגרשי חניה מסודרים, לשיפור הבטיחות וההשתלבות עם התנועה בכביש.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכן עם אישור הבקשה.
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
- מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
- מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
- קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
- קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
- דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
- דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
- והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
- דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
- דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
- דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200398\1

- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול;
דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים;
דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים;
דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין;
דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין;
דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
ראה הוראות תב"ע
- חישובים סטטיים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדיקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- אישור פיקוד העורף
(מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- יש להשלים דרישות לפי דרישות חברת החשמל המצורפות לתיק המידע ולקבל אישור על כך



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200398\1

הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה
ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב בתיק מידע ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")

- אישור כיבוי והצלה (מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע ראה הוראות תב"ע
- אישור קק"ל (פקיד היערות) סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- אישור רשות העתיקות מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר. אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה. צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה אין למשרד הגנת הסביבה הערות בנושא. (ראה תשובה בתיק מידע) ע"פ הוראות תב"ע היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה ע"פ תשריט איחוד חלוקה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, ובכפוף לכל דין. בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060,
- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינוי מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

- | | |
|--|---|
| <p>תנאים למהלך הביצוע</p> <ul style="list-style-type: none"> - דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00 - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר - קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33. <p>תנאים למהלך הביצוע</p> <ul style="list-style-type: none"> - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה - בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה. <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות - בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות : <ul style="list-style-type: none"> סעיף 4 הוראות עבור מגורים ב' ו-ג' סעיף 5-טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 6.1-עיצוב אדריכלי סעיף 6.2-קולטי שמש על הגג סעיף 6.3-פיתוח תשתית סעיף 6.4-הוראות פיתוח סעיף 6.5-חשמל סעיף 6.6-ביוב, ניקוז,מים,תברואה | <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> |
|--|---|



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200398\1

- סעיף 6.7 - ביוב
- סעיף 6.8 - ניקוז
- סעיף 6.9 - תנאים למתן היתר בנייה
- סעיף 6.10 - תנאים למתן היתרי איכלוס
- סעיף 6.11 - פסולת בניין
- סעיף 6.12 - עתיקות
- סעיף 6.13 - פיקוד העורף
- סעיף 6.14 - שרותי כבאות
- סעיף 6.15 - חלוקה ו/או רישום
- סעיף 6.16 - הפקעות ו/או רישום
- סעיף 6.17 - היתלי השבחה
- סעיף 6.18 - סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם: א-ה מהשעה 07:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויצאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- בקשה למידע מס' 1274603681 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל,
- התשי"ד 1960-, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל ע"פ תגובה רמ"י הטיפול בבקשה מחייב אימות נתונים ו/או הסדרת הזכויות מול רמ"י, לרבות ביצוע תשלום כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י.

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך .

תנאים למהלך הביצוע

- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תאריך השלמה סטטוס

-

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים :
במסגרת הפרויקט יש להחליף את כל תשתיות המים והביוב במתחם.
החלפת התשתיות תבוצע ע"י תאגיד המים והביוב על חשבון היטלי המים והביוב שישולמו לתאגיד בתאום עם משרד השיכון
תשתיות המים והביוב יבוצעו ע"י קבלנים ולפי נהלים של התאגיד בתאום עם קבלי הפיתוח של משרד השיכון

בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש) היתר לחדר טרנספורמציה
בתיק מידע ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")
נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר)ים חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית
- נספח סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
בהתאם לדרישות תב"ע ונספח חניה
לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)

לא הושלם

לא הושלם

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר

לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר
תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועוזרים

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

תנאים לשלב בקרת תכנ

- תאריך השלמה סטטוס**
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
 - ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
 - תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצורפה אישור תשלום)
 - תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
 - ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
 - תשלום אגרות בניה
 - ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzs.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאריך השלמה סטטוס**
- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
 - תשלום פיקדון
 - תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzs.bartech-net.co.il/>
 - הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס.
 - יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
 - ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
 - (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
 - (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
 - (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.
- סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-**
- הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200398\1

(בהתאם לסעיף 149(א)(2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של 30/08/2020 הושלם הצהרותיהם
אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה) :
1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (**מבנה לא פשוט**)
2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה
- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק של 30/08/2020 הושלם הקשיח של הגרמושקה
במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
- תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות מפ"י להכנת מפת מדידה להיתר בניה
בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060, יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה.
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
יש לסמן ולתאם תשתיות המים והביוב עם התאגיד המים בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או 30/08/2020 הושלם אישור רשות מקרקעי ישראל
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
לא נדרש
לא נדרש
תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200399\1	תיק בניין: 600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

תאופיק זידאן בע"מ

גיי.אנ.אס נדלן בע"מ

ישראל רנטל הולדינגס שותפות מוגבלת

כתובת:

מספר מגרש 1-5 מתוכנית 212-0292961, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17823 חלקה: 39

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

ג-22333, ג/במ/289, ג/במ/91, תרש"צ 1/02/44

יעוד:

5113.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני מבנים בני 6 קומות כל אחד.

בכל מבנה 18 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד.

שכונה מגורים - הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 1-5 מתכנית 212-0292961.

דיוור להשכרה/מכירה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום	הכנת פרסום	22/05/2020	21/06/2020

פרוט הפרסום:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% לפי חוק שבי"ס.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 21.3 מ' לעומת 14 מ' המותרים על פי תוכנית.
- תוספת 2 קומות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
- טיוב תכנון לפי חלוקה מחדש - 2 מבנים במגרש. (זאת לאחר שינוי הבינוי ואישור התצ"ר)
- ביטול דירוג קירות פיתוח גבוהים מ-3 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	112.81		48.58			
3.06	מגורים	307.43		73.99			
6.12	מגורים	322.37		73.99			
9.18	מגורים	322.37		73.99			
12.24	מגורים	322.37		73.99			
15.47	מגורים	112.58		23.07		68.56	
18.45	גג						
0.00	מגורים	112.81		48.58			
3.06	מגורים	307.43		73.99			
6.12	מגורים	322.37		73.99			



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
9.18	מגורים	322.37		73.99			
12.24	מגורים	322.37		73.99			
15.47	מגורים	112.58		23.06		68.56	
18.45	גג						
סה"כ		2,999.86		735.21		137.12	
		2,999.86		735.21		137.12	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון המשך לדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 15/09/2020, בו ביקשה הוועדה להשלים חומרים. הומצאו לוועדה מצגות והדמיות, אשר מטרתם לתת מענה למתנגדים והצגת כל האינפורמציה הבאה : כניסות, חתכים, גובה המבנים החדשים בהשוואה לקיים, גובה מותר עפ"י תב"ע ופירוט ההקלות הנדרשות. לבקשת הוועדה התקבלה מצגת עדכנית שכללה את כל המבוקש. המצגת הועברה למתנגדים טרם הדיון. כמו כן התקבלו מכתבי יועצי תנועה, חשמל ואינסטלציה בהקשר התכנון המוצע והתאמת התשתיות לבינוי המוצע.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת שני מבנים בני 6 קומות כל אחד. בכל מבנה 18 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד.

מבנים בשכונת מגורים הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 5-1 מתכנית 0292961-212.

דיוור להשכרה/מכירה. **חלקה 39** מתצ"ר אח/10060.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו התנגדויות מדיירי רחוב הגומא 5 ו הגומא 7.

סוגיה מרכזית בהתנגדות הינה "הפקעת הנוף". סוגיה נוספת הינה חשש מפגיעה סוציאלית של איכות חיים של רחוב הגומא (נוף, אוויר, אור, רעש, פגיעה בערך דירות).

עפ"י תב"ע 0292961-212 (ג/22333) להלן תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לעמוד בסעיף 6.3 פיתוח תשתיות וכן סעיף 6.9 תנאים למתן היתרי בניה.

יש לעדכן את התכניות בהתאם להערת שהתקבלו מבדקי תכניות, כדוגמת הוספת שטחי שרות למערכות טכניות ומתקני שרות.

הצדדים הוזמנו להמשך הדיון ובמטרה להציג את הפרטים החסרים בדיון הוועדה המוקדם. לדיון הגיעו נציגי הוועד ועו"ד

מייצגים. במהלך הדיון הובהר כי ההתנגדות נסובה, אך ורק לבקשות בחלקות 39 ו- 40 והייתה הסכמה להסיר את ההתנגדויות לבקשות, פרט לחלקות אלו.

לאור תוצאות הפרויקט והאמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה וההקלות האמורות בחלקה

39 בתנאים הבאים.

לאחר שמיעת ההתנגדויות סברה הוועדה כי בוצע טיוב משמעותי בתכנון, כזה המצמצם את הפגיעה במבנים הסמוכים למינימום. השינויים בבינוי הקלו משמעותית על העומס של התכנית וצמצמו את הפגיעה בנוף, עליו מלינים המתנגדים.

המבוקש הוא נגזרת של תכנית מפורטת מאושרת והמוצע בבקשה, מאפשר יצירת שטחי ציבור ופנאי נרחבים וניצול מיטבי של השטח, תוך הקטנת הצפיפות.

הוועדה רואה בפרויקט זה, נדבך חשוב מאד בהתפתחות העיר. נושא התחבורה והחניה נבדק ע"י מהנדסת העיר וניתן פתרון עודף לדרישות החניה. לאחר בדיקת המלצת מהנדסת העיר, כי יש מקום להגדיל את יחידות הדיוור עד לתוספת של 30

אחוזים, בעוד היזמים ביקשו רק תוספת בשיעור של 20% - . תוספת יחידות הדיוור והקומות המוצעות לא מהווה פגיעה משמעותית לסביבה. כן התרשמה הוועדה כי היזמים השלימו תיאום מלא, מול גורמי הרישוי בוועדה וכן מול הגורמים המאשרים הנוספים.

במסגרת הפרויקט ניתנו פתרונות חניה ותחבורה משופרים מול התכנית המפורטת. החניה שתוכננה להיות אנכית בצמידות למגורים, רוכזה במגרשי חניה מסודרים, לשיפור הבטיחות וההשתלבות עם התנועה בכביש.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה

לא הושלם

- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכן עם אישור הבקשה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200399\1

- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישרו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
- מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
- מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
- קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
- קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
- דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
- דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
- דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
- דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
- דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול ;
- דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ;
- דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

- לא הושלם
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקניים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים ;
דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין ;
דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם
- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין ;
דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
ראה הוראות תב"ע
- לא הושלם
- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- לא הושלם
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- לא הושלם
- הצגת סקר קרקע
- לא הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- לא הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- לא הושלם
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- לא הושלם
- הסכם בדיקת אטימות במרחבים מוגנים
- לא הושלם
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- לא הושלם
- הסכם בדיקת מערכת גז
- לא הושלם
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- לא הושלם
- אישור פיקוד העורף
(מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- לא הושלם
- יש להשלים דרישות לפי דרישות חברת החשמל המצורפות לתיק המידע ולקבל אישור על כך
הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה
ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב בתיק מידע ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")
- לא הושלם
- אישור כיבוי והצלה
(מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- לא הושלם
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
ראה הוראות תב"ע
- לא הושלם
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

לא הושלם

- אישור רשות העתיקות

מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר. אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה. צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע

לא הושלם

- אישור יועץ בטיחות

לא הושלם

- אישור מורשה נגישות

לא הושלם

- אישור המשרד להגנת הסביבה

אין למשרד הגנת הסביבה הערות בנושא. (ראה תשובה בתיק מידע) ע"פ הוראות תב"ע היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

לא הושלם

- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית

לא הושלם

- אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה ע"פ תשריט איחוד חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, ובכפוף לכל דין.

בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרשי"ץ ע"פ אח/10060,

לא הושלם

- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות

לא הושלם

- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות

לא הושלם

- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז

לא הושלם

- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע

לא הושלם

לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

לא הושלם

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)

לא הושלם

- אישור מחלקת הפיקוח

לא הושלם

- תצ"ר מאושר

לא הושלם

- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר

לא הושלם

- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה

לא הושלם

- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE

לא הושלם

- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)

לא הושלם

- תצהיר מתכנן השלד

לא הושלם

- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)

לא הושלם

- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד

לא הושלם

- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)

לא הושלם

- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)

לא הושלם

- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)

לא הושלם

- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת

לא הושלם

- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')

לא הושלם

- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה

לא הושלם

- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

- אתר בניה נקי מפסולת בניה
ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינאי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינות מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

- | | |
|---|---|
| <p>תנאים למהלך הביצוע</p> <ul style="list-style-type: none"> - דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00 - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר - קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33. <p>תנאים למהלך הביצוע</p> <ul style="list-style-type: none"> - דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה - בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה. <p>תנאים לקליטת בקשה להיתר</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות - בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות : <ul style="list-style-type: none"> סעיף 4 הוראות עבור מגורים ב' ו-ג' סעיף 5-טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 6.1-עיצוב אדריכלי סעיף 6.2-קולטי שמש על הגג סעיף 6.3-פיתוח תשתית סעיף 6.4-הוראות פיתוח סעיף 6.5-חשמל סעיף 6.6-ביוב, ניקוז,מים,תברואה סעיף 6.7-ביוב סעיף 6.8-ניקוז סעיף 6.9-תנאים למתן היתר בנייה סעיף 6.10-תנאים למתן היתר איכלוס סעיף 6.11-פסולת בניין סעיף 6.12-עתיקות סעיף 6.13-פיקוד העורף סעיף 6.14-שרותי כבאות סעיף 6.15-חלוקה ו/או רישום סעיף 6.16-הפקעות ו/או רישום סעיף 6.17-היתלי השבחה סעיף 6.18-סידורים לאנשים עם מוגבלויות | <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> <p>תאריך השלמה סטטוס</p> <p>לא הושלם</p> |
|---|---|



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערכת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)

<u>תנאים למהלך הביצוע</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה	-	-
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.	-	-
- הגנה על תשתיות ציבוריות-	-	-
יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.	-	-
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.	-	-
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם : א-ה מהשעה 07:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) תשל"ט 1979	-	-
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר	-	-
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.	-	-
- טיפול בפסולת הבניה-בבנין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוול אשפה לזריקת פסולת הבניה	-	-
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.	-	-

<u>תנאים לשלב בקרת תכ</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה	-	-
בקשה למידע מס' 1274603681 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960-, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל ע"פ תגובה רמ"י הטיפול בבקשה מחייב אימות נתונים ו/או הסדרת הזכויות מול רמ"י, לרבות ביצוע תשלום כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י.	-	-
טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך .	-	-

<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)	-	-

<u>תנאים למהלך הביצוע</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה	-	-

<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים:	-	-
במסגרת הפרויקט יש להחליף את כל תשתיות המים והביוב במתחם. החלפת התשתיות תבוצע ע"י תאגיד המים והביוב על חשבון היטלי המים והביוב שישולמו לתאגיד בתאום עם משרד השיכון	-	-
תשתיות המים והביוב יבוצעו ע"י קבלנים ולפי נהלים של התאגיד בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון	-	-



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד

- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש) היתר לחדר טרנספורמציה בתיק מידע ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")
- נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית
- נספח סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
- בהתאם לדרישות תב"ע ונספח חניה לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר
- **תנאים לתחילת עבודות**
- תכנית אירגון אתר

תאריך השלמה סטטוס
לא הושלם

תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה. בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

תאריך השלמה סטטוס
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ

- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

לא הושלם

- תשלום אגרות בניה

ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

לא הושלם

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תאריך השלמה סטטוס

02/09/2020 הושלם
02/09/2020 הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)

- תשלום פיקדון

תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה

ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/>

- הגשה פיסיית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס.

- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ

- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

(1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;

(2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;

(3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;

(4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.

סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-

הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -

(א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;

(בהתאם לסעיף 149(א)(2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה

במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח

את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של 02/09/2020 הושלם הצהרותיהם

אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות העתק

הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של

הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):

1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (מבנה לא פשוט)

2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200399\1

3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
- תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות מפ"י להכנת מפת מדידה להיתר בניה בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060, יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מוסמך מעודכן לשנה האחרונה.
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
יש לסמן ולתאם תשתיות המים והביוב עם התאגיד המים בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון
- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 – במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- הוכחת בעלות נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ואו אישור רשות מקרקעי ישראל

לא נדרש

לא נדרש

לא נדרש



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200400\1	תיק בניין: 600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

תאופיק זידאן בע"מ

גיי.אנ.אס נדלן בע"מ

ישראל רנטל הולדינגס שותפות מוגבלת

כתובת:

מספר מגרש 12-6 מתוכנית 212-0292961, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17823 חלקות: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

212-0292961

יעוד:

6969.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

שכונה מגורים - הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 12-6 מתכנית 212-0292961.

דיור להשכרה/מכירה

הקמת שבעה מבנים בני 4 קומות כל אחד.

כל מבנה 7 יח"ד, סה"כ 49 יח"ד.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום	הכנת פרסום	22/05/2020	21/06/2020

פרוט הפרסום:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% לפי חוק שב"ס.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 8.5 - 5.5 מ' לעומת 5-8 מ' המותרים על פי תוכנית.
- במגרשים 6-8. ניוד קומה 1 מתוך 2 מעל כניסה קובעת למתחת לכניסה קובעת. סה"כ אין שינוי במספר הקומות (4).
- ניוד שטחים בשיעור 178.05 מ"ר עיקרי ו-45.17 מ"ר שרות משטחים ממעל למתחת לקרקע. (בהתאם לסעיף קודם)
- במגרשים 9-12. ניוד שטחים בשיעור 20.44 מ"ר עיקרי ו-14.85 מ"ר שרות ממתחת למעל לקרקע.
- ביטול דירוג קירות פיתוח גבוהים מ-3 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	121.77		34.85		57.63	
2.95	גג						
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	121.77		34.85		57.63	
2.95	גג						



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200400\1

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	121.77		34.85		57.63	
2.95	גג						
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	102.64		34.80		64.37	
2.95	גג						
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	102.64		34.80		64.37	
2.95	גג						
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	102.64		34.80		64.37	
2.95	גג						
-9.45	מגורים	220.63		45.93			
-6.30	מגורים	181.41		45.02		43.92	
-3.15	מגורים	175.30		44.22		35.54	
0.00	מגורים	102.64		34.80		64.37	
2.95	גג						
2.95	גג						
סה"כ		4,817.25		1,189.94		986.59	
		4,817.25		1,189.94		986.59	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון המשך לדיון שהתקיים בוועדת המשנה מיום 15/09/2020, בו ביקשה הוועדה להשלים חומרים. הומצאו לוועדה מצגות והדמיות, אשר מטרתם לתת מענה למתנגדים והצגת כל האינפורמציה הבאה : כניסות, חתכים, גובה המבנים החדשים בהשוואה לקיים, גובה מותר עפ"י תב"ע ופירוט ההקלות הנדרשות.

לבקשת הוועדה התקבלה מצגת עדכנית שכללה את כל המבוקש. המצגת הועברה למתנגדים טרם הדיון. כמו כן התקבלו מכתבי יועצי תנועה, חשמל ואינסטלציה בהקשר התכנון המוצע והתאמת התשתיות לבינוי המוצע.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת שבעה מבנים בני 4 קומות כל אחד.

כל מבנה 7 יח"ד, סה"כ 49 יח"ד, בשכונת מגורים הר יונה, רח' הצלף והגומא בתאי שטח 6-12 מתכנית 0292961-212.

דיוור להשכרה/מכירה **חלקות 13-19** מתצ"ר אח/10060.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו התנגדויות מדיירי רחוב הגומא 5 ו הגומא 7.

סוגיה מרכזית בהתנגדות הינה "הפקעת הנוף". סוגיה נוספת הינה חשש מפגיעה סוציאלית של איכות חיים של רחוב הגומא (נוף, אוויר, אור, רעש, פגיעה בערך דירות).

עפ"י תב"ע 0292961-212 (ג/22333) להלן תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לעמוד בסעיף 6.3 פיתוח תשתיות וכן סעיף 6.9 תנאים למתן היתרי בניה.

יש לעדכן את התכניות בהתאם להערת שהתקבלו מבודקי תכניות, כדוגמת הוספת שטחי שרות למערכות טכניות ומתקני שרות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202004001

הצדדים הוזמנו להמשך הדיון ובמטרה להציג את הפרטים החסרים בדיון הוועדה המוקדם. לדיון הגיעו נציגי הוועד ועו"ד מייצגים. במהלך הדיון הובהר כי ההתנגדות נסובה, אך ורק לבקשות בחלקות 39 ו-40 והייתה הסכמה להסיר את ההתנגדויות לבקשות, פרט לחלקות אלו.

לאור תצוגת הפרויקט והאמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה וההקלות האמורות בחלקות 13-19 בתנאים הבאים.

לאחר שמיעת ההתנגדויות סברה הוועדה כי בוצע טיוב משמעותי בתכנון, כזה המצמצם את הפגיעה במבנים הסמוכים למינימום. השינויים בבניי הקלו משמעותית על העומס של התכנית וצמצמו את הפגיעה בנוף, עליו מלינים המתנגדים. המבוקש הוא נגזרת של תכנית מפורטת מאושרת והמוצע בבקשה, מאפשר יצירת שטחי ציבור ופנאי נרחבים וניצול מיטבי של השטח, תוך הקטנת הצפיפות.

הוועדה רואה בפרויקט זה, נדבך חשוב מאד בהתפתחות העיר. נושא התחבורה והחניה נבדק ע"י מהנדסת העיר וניתן פתרון עודף לדרישות החניה. לאחר בדיקת המלצת מהנדסת העיר, כי יש מקום להגדיל את יחידות הדיוור עד לתוספת של 30 אחוזים, בעוד היזמים ביקשו רק תוספת בשיעור של 20% - תוספת יחידות הדיוור והקומות המוצעות לא מהווה פגיעה משמעותית לסביבה. כן התרשמה הוועדה כי היזמים השלימו תיאום מלא, מול גורמי הרישוי בוועדה וכן מול הגורמים המאשרים הנוספים.

במסגרת הפרויקט ניתנו פתרונות חניה ותחבורה משופרים מול התכנית המפורטת. החניה שתוכננה להיות אנכית בצמידות למגורים, רוכזה במגרשי חניה מסודרים, לשיפור הבטיחות וההשתלבות עם התנועה בכביש.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכן עם אישור הבקשה.
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
- מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
- מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
- קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
- קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
- דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
- דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
- דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 202004001

- לא הושלם - "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוסטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר; דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם - "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו; דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם - "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול; דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם - "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים; דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018 (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם - "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים; דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018 (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם - "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין; דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018 והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם - "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין; דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018 והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם - נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח ראה הוראות תב"ע
- לא הושלם - חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- לא הושלם - הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- לא הושלם - הצגת סקר קרקע
- לא הושלם - הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- לא הושלם - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- לא הושלם - הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200400\1

- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדיקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- אישור פיקוד העורף
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- יש להשלים דרישות לפי דרישות חברת החשמל המצורפות לתיק המידע ולקבל אישור על כך
- הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה
- ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב בתיק מידע ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")
- אישור כיבוי והצלה
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- ראה הוראות תב"ע
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- אישור רשות העתיקות
- מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר.
- אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
- צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- אין למשרד הגנת הסביבה הערות בנושא. (ראה תשובה בתיק מידע)
- ע"פ הוראות תב"ע היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה ע"פ תשריט איחוד חלוקה
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, ובכפוף לכל דין.
- בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060,
- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200400\1

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינוי מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה סטטוס

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר
- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.

לא הושלם
לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה סטטוס

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.

לא הושלם
-

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות :

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200400\1

- סעיף 4 הוראות עבור מגורים ב' ו-ג'
- סעיף 5-טבלת זכויות והוראות בניה
- סעיף 6.1 -עיצוב אדריכלי
- סעיף 6.2 -קולטי שמש על הגג
- סעיף 6.3 -פיתוח תשתית
- סעיף 6.4 -הוראות פיתוח
- סעיף 6.5 -חשמל
- סעיף 6.6 -ביוב, ניקוז, מים, תברואה
- סעיף 6.7 -ביוב
- סעיף 6.8 -ניקוז
- סעיף 6.9 -תנאים למתן היתר בנייה
- סעיף 6.10 -תנאים למתן היתרי איכלוס
- סעיף 6.11 -פסולת בניין
- סעיף 6.12 -עתיקות
- סעיף 6.13 -פיקוד העורף
- סעיף 6.14 -שרותי כבאות
- סעיף 6.15 -חלוקה ו/או רישום
- סעיף 6.16 -הפקעות ו/או רישום
- סעיף 6.17 -היתלי השבחה
- סעיף 6.18 -סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתק יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם : א-ה מהשעה 00:07 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202004001

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה

בקשה למידע מס' 1274603681 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל,

התשי"ך 1960-, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל לע"פ תגובה רמ"י הטיפול בבקשה מחייב אימות נתונים ו/או הסדרת הזכויות מול רמ"י, לרבות ביצוע תשלום כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י.

טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך .

תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה סטטוס

-

- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים :

במסגרת הפרויקט יש להחליף את כל תשתיות המים והביוב במתחם.

החלפת התשתיות תבוצע ע"י תאגיד המים והביוב על חשבון היטלי המים והביוב שישולמו לתאגיד בתאום עם משרד השיכון

תשתיות המים והביוב יבוצעו ע"י קבלנים ולפי נהלים של התאגיד בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון

בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד

לא הושלם

- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש) היתר לחדר טרנספורמציה בתיק מידע ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")

נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית

לא הושלם

- נספח סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע

בהתאם לדרישות תב"ע ונספח חניה לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)

לא הושלם

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר

תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.

בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים

לא הושלם

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה

לא הושלם

- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע

לא הושלם

- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)

לא הושלם

- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן

לא הושלם

- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202004001

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנ

- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחשוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

לא הושלם

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
- תשלום פיקדון
- תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/>
- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס.
- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

לא הושלם

לא הושלם

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
- (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
- (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
- (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.

סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202004001

הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
(א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ;
(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ;
(ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ;
(בהתאם לסעיף 149(א)(2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של 02/09/2020 הושלם הצהרותיהם
אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה) :
1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (**מבנה לא פשוט**)
2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
- תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות מפ"י להכנת מפת מדידה להיתר בניה בשלב זה לא ברור האם פרויקט המבוקש תואם את תרש"ץ ע"פ אח/10060, יש להגיש קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה.
יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
יש לסמן ולתאם תשתיות המים והביוב עם התאגיד המים בתאום עם קבלני הפיתוח של משרד השיכון
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או 02/09/2020 הושלם אישור רשות מקרקעי ישראל
- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה
במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו') לא נדרש
- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה) לא נדרש



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200593\2	תיק בניין: 22500000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

מגדלים ב.ר. ייזום ובניה בע"מ

כתובת:

בינת יששכר, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17471 חלקה: 38 מגרש: 225, חלקה: 39 מגרש: 226, חלקה: 40 מגרשים: 225, 226, חלקה: 41 מגרש: 227

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008, אח/10045

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניה מדורגת 105 יח"ד בשבעה מבנים, מתוכנן 59 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 46 יח"ד למכירה חופשית. עבודות פיתוח, קירות וחניה
בניינים O מגרש 225, 15 יח"ד
בניינים P מגרש 225, 15 יח"ד
בניינים Q מגרש 225, 15 יח"ד
בניינים R מגרש 226, 15 יח"ד
בניינים S מגרש 226, 15 יח"ד
בניינים T מגרש 227, 15 יח"ד
בניינים U מגרש 227, 15 יח"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הקלה מהוראות התכנית לעניין תכנון דירות מדורגות במקום דופלקס בשני מפלסים תחתונים
- הגבהת הבניין עד לגובה של 22.50 מטר לעומת 18 מטר המותרים על פי תכנית.
- תוספת שב"ס עבור הגדלת מספר יחידות דיור בשיעור של 25%.
- סך מספר יחידות הדיור המבוקש 105 במקום 84 המותר על פי התכנית
- הוספת קומה מעל מפלס הכניסה מעל ל 2 קומות הקומות המותרות במגרש 225-227. סה"כ מספר הקומות המבוקש מעל כניסה הקובעת 3.
- תוספת 20% המהווה 3239 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה למגורים לפי סעיף 151 (ב3)(1) לחוק התו"ב תשכ"ה 1965

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
225.00	מגורים						
-12.40	מגורים	256.96		73.46		43.26	
-9.30	מגורים	231.00		78.61		38.98	
-6.20	מגורים	198.02		70.55		100.85	
-3.10	מגורים	195.71		241.48		113.02	
0.00	מגורים	249.03		145.83		62.94	
3.10	מגורים	278.32		70.58		37.62	
6.20	מגורים	276.10		63.47		129.44	



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.20
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	226.00
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	227.00
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
98.43		317.44		126.56		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
98.43		317.44		126.56		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
3,653.59		5,359.78		11,657.68		סה"כ	
3,653.59		5,359.78		11,657.68			

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

החלטות

דיון בבקשה להיתר הכוללת הקלות, מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים :

הקמת שבעה מבני מגורים מדורגים במתחם 3 בסה"כ 105 יח"ד בשכונת "הר יונה ד", בניית קירות, פיתוח וחניון.
 בניינים O מגרש 225, 15 יח"ד
 בניינים P מגרש 225, 15 יח"ד
 בניינים Q מגרש 225, 15 יח"ד
 בניינים R מגרש 226, 15 יח"ד
 בניינים S מגרש 226, 15 יח"ד
 בניינים T מגרש 227, 15 יח"ד
 בניינים U מגרש 227, 15 יח"ד

מתוכננות 59 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 46 יח"ד למכירה חופשית.

בוצע פרסום כחוק, בעקבותיו נתקבלו התנגדויות ע"י חברת רימון מגורים בע"מ.

עיקר ההתנגדות נסובה על תוספת הקומות ותוספת יח"ד.

טרם הדיון הושגו הבנות בין היזם למתנגדים. סוכם כי יוסרו ההתנגדויות וההדדיות והבקשה תותאם, כך שלדעת המתנגד, הפגיעה בפרויקט חב' "רימון" תפחת משמעותית. הפרויקט הוצג למתנגדים ולאחריו גם הפרויקט של חברת רימון. שתי

הקבוצות הבינו את מהות הפרויקטים והיקפם וכן ההקלות, אלו של אלו, גם ההקלות של המתנגד, שבמהלך הפרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון הגב' נטלי גורה, התחייבה כי בתוך חודש ימים, משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית

המפורטת, לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי, אשר בסמכות הוועדה המקומית.

לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

בקשה זו תתוקן באופן שתשקף את התשריטים המצורפים להסכם ההבנות אשר נחתם בין הצדדים מיום 18/11/2020 ואשר יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.

יצומצמו סה"כ 6 יח"ד ויתוספו 6 יח"ד אחרות. המשמעות היא כי תבוטל קומה שבתכנון לשני מבנים ותתווסף קומה לשני מבנים אחרים.

יש להמציא עותק מתוקן לוועדה בהתאם, תוך 7 ימים מיום קבלת ההחלטה.

הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט שרובו יחידות דיור לשיווק במסגרת מחיר למשתכן.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם להעביר תכנית מסודרת לרמ"י ולקבל את אישור הסופי לתכנית.

בתכנית הראשית יש להשלים הצגת חתכים, חזיתות ותנוחה לכל בניין.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס. לא הושלם
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכנון עם אישור הבקשה. לא הושלם
- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33. לא הושלם
- בוצע פרסום, יש לצרף תכנית לכל מבנה

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות : סעיף 4.2-הוראות טיפסי בנייה -טבלת זכויות והוראות בניה
- סעיף 6.1-עיצוב אדריכלי
- סעיף 6.3-תכנית נוף ופיתוח
- סעיף 6.4-גינון והשקיה
- סעיף 6.5-מיכלי אשפה דלק וגז
- סעיף 6.6-הפרשי גבהים -קירות
- סעיף 6.7-הפרשי גבהים-מסלעות
- סעיף 6.8-מעקות,גדרות ושערים קלים
- סעיף 6.9-שמירת עצים .
- סעיף 6.10-שפך ועודפי קרקע
- סעיף 6.11-ניקוז מי גשם
- סעיף 6.12-תשתיות
- סעיף 6.13-הוראות כלליות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים :
העניין של פיתוח תשתיות המים והביוב נמצא בטיפול של משרד השיכון מול תאגיד המים
העניין עדיין לא סגור, תשתיות המים והביוב עוד לא קיימות
אין לתכנן שום דבר אלא בתאום עם התאגיד.
בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד
- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש)
בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- נספח חנייה-הבקשה תכיל סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
דרישות החניה על פי תקן 2016 והוראות תב"ע
לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)
- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכנ אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200593\2

- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוסטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר; דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו; דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין; דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול; דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים; דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים; דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין; דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח ראה הוראות תב"ע
- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדיקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- אישור פיקוד העורף
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- אישור חברת החשמל
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע מחברת החשמל
- אישור כיבוי והצלה
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- ראה הוראות תב"ע בעניין ביוב
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- חוות דעת משרד התחבורה
- אישור רשות העתיקות
- מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר. אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
- צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- בבדיקה מקדמית ע"י משרד להגנת הסביבה הבקשה, יש להעביר למשרד להגנת הסביבה את מאזן עודפי העפר, ויעד לפינוי עודפי העפר.
- אישור/תיאום משרד מקורות
- ע"פ תגובת חברת מקורות בתחום התכנית קיימים מתקנים של מקורות. יש לבצע תיאום הנדסי ולפעול על פי המכתב המצורף. מצורפים למענה זה 4 מסמכים כולל איור כללי
- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור/תיאום עם רשות הטבע והגנים
- הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה מצורפת התייחסות רט"ג לבקשה בתיק מידע
- לאחר בחינת המידע שהועבר לרט"ג, עולה כי נדרש מידע נוסף עבור הבקשה להיתר על מנת לקבלת התייחסות מקצועית.
- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ-5000 ש"ח)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצורפה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר
- תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
- בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועוזרים
- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסיבית לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200593\2

- שעות עבודה ומטרידי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם: א-ה מהשעה 7:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויצאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.
- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי)
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינוי מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200593\2

תאריך השלמה סטטוס

29/10/2020 הושלם
29/10/2020 הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
- תשלום פיקדון

- תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://mzr.bartech-net.co.il/>
- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה :

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק ;
 - (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה ;
 - (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק ;
 - (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.
- סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-**
- הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ;
- (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ;
- (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ;
- (בהתאם לסעיף 149(א)(2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)**

- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה

נשלחה הודעת פרסום

בקשה למידע מס' 9188243782 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ס 1960, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל. טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך .

- הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר
- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)



הושלם	15/11/2020	<p>העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם</p> <p>אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצורפות לבקשה להיתר בנייה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (מבנה לא פשוט) 2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים 3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק 4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בנייה חדשה
הושלם	15/11/2020	<p>קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016</p> <p>יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע</p>
הושלם	15/11/2020	<p>חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר</p>
לא נדרש		<p>הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 – במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה</p> <p>במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.</p>
לא נדרש		<p>צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')</p>
לא נדרש		<p>תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)</p>



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200588\2	תיק בניין: 21700000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

מגדלים ב.ר. ייזום ובניה בע"מ

כתובת:

גוש 16939 חלקות 1-16, 20, 23 מתוכנית ג/17008, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 1 מגרש: 217, חלקה: 16 מגרש: 217, חלקה: 17 מגרש: 217, חלקה: 18 מגרש: 218, חלקה: 19 מגרש: 218, חלקה: 20 מגרש: 219, חלקה: 23 מגרש: 220

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניה מדורגת 105 יח"ד בשבעה מבנים, מתוכנן 59 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 46 יח"ד למכירה חופשית.

עבודות פיתוח, קירות וחניה

בניינים A מגרש 217, 15 יח"ד

בניינים B מגרש 218, 15 יח"ד

בניינים C מגרש 218, 15 יח"ד

בניינים D מגרש 219, 15 יח"ד

בניינים E מגרש 219, 15 יח"ד

בניינים F מגרש 220, 15 יח"ד

בניינים G מגרש 220, 15 יח"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	19/06/2020	19/07/2020

פרוט הפרסום:

1. הקלה מהוראות התכנית לעניין תכנון דירות מדורגות במקום דופלקס בשני מפלסים תחתונים.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 22.50 מטר לעומת 18 מטר המותרים על פי תכנית.

3. תוספת שב"ס עבור הגדלת מספר יחידות דיור בשיעור של 25%.

סך מספר יחידות הדיור המבוקש 105 במקום 84 המותר על פי התכנית

4. הוספת קומה מעל מפלס הכניסה מעל ל 2 קומות הקומות המותרות במגרש 217-220. סה"כ מספר הקומות המבוקש

מעל כניסה הקובעת 3.

5. תוספת 20% המהווה 3083 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה למגורים לפי סעיף 151 (ב3)(1) לחוק התו"ב תשכ"ה 1965

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-12.40	מגורים	256.96		73.46		43.26	
-9.30	מגורים	231.00		78.61		38.98	
-6.20	מגורים	198.02		70.55		100.85	
-3.10	מגורים	195.71		241.48		113.02	
0.00	מגורים	249.03		145.83		62.94	
3.10	מגורים	278.32		70.58		37.62	
6.20	מגורים	276.10		63.47		129.44	



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
						מגרש	218.00
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.20
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	219.00
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	220.00
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
98.43		317.44		126.56		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
69.12		63.47		276.10		מגורים	6.20
43.26		73.46		256.96		מגורים	-12.40
38.98		78.61		231.00		מגורים	-9.30
100.85		70.55		198.02		מגורים	-6.20
98.43		317.44		126.56		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
69.12		63.47		276.10		מגורים	6.20
3,532.95		5,359.78		11,657.68		סה"כ	
3,532.95		5,359.78		11,657.68			

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

החלטות

דיון בבקשה להיתר הכוללת הקלות, מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים :

הקמת שבעה מבני מגורים מדורגים במתחם 1 בסה"כ 105 יח"ד בשכונת "הר יונה ד", בניית קירות , פיתוח וחניון .
 בניינים A מגרש 217 , 15 יח"ד
 בניינים B מגרש 218 , 15 יח"ד
 בניינים C מגרש 218 , 15 יח"ד
 בניינים D מגרש 219 , 15 יח"ד
 בניינים E מגרש 219 , 15 יח"ד
 בניינים F מגרש 220 , 15 יח"ד
 בניינים G מגרש 220 , 15 יח"ד

מתוכננות 59 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 46 יח"ד למכירה חופשית. בוצע פרסום כחוק, בעקבותיו נתקבלו התנגדויות ע"י חברת רימון מגורים בע"מ.

עיקר ההתנגדות נסובה על תוספת הקומות ותוספת יח"ד.

טרם הדיון הושגו הבנות בין היזם למתנגדים. סוכם כי יוסרו ההתנגדויות ההדדיות והבקשה תותאם, כך שלדעת המתנגד, הפגיעה בפרויקט חב' "רימון" תפחת משמעותית. הפרויקט הוצג למתנגדים ולאחריו גם הפרויקט של חברת רימון. שתי הקבוצות הבינו את מהות הפרויקטים והיקפם וכן ההקלות, אלו של אלו, גם ההקלות של המתנגד, שבמהלך הפרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון הגב' נטלי גורה, התחייבה כי בתוך חודש ימים, משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת, לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי, אשר בסמכות הוועדה המקומית.

לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

בקשה זו תתוקן באופן שתשקף את התשריטים המצורפים להסכם ההבנות אשר נחתם בין הצדדים מיום 18/11/2020 ואשר יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. יצומצמו סה"כ 9 יח"ד ויתווספו 3 יח"ד אחרות. המשמעות היא כי תבוטל קומה שבתכנון שלושה מבנים ותתווסף קומה למבנה אחד אחר בלבד.

יש להמציא עותק מתוקן לוועדה בהתאם, תוך 7 ימים מיום קבלת ההחלטה.

הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט שרובו יחידות דיור לשיווק במסגרת מחיר למשתכן.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם להעביר תכנית מסודרת לרמ"י ולקבל את אישור הסופי לתכנית.

בתכנית הראשית יש להשלים הצגת חתכים, חזיתות ותנוחה לכל בניין.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס .
לא הושלם
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכן עם אישור הבקשה.
לא הושלם
- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.
לא הושלם
- בוצע פרסום הקלה,
יש לצרף תכנית לכל בניין
- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים :
לא הושלם
- העניין של פיתוח תשתיות המים והביוב נמצא בטיפול של משרד השיכון מול תאגיד המים
העניין עדיין לא סגור, תשתיות המים והביוב עוד לא קיימות
אין לתכנן שום דבר אלא בתאום עם התאגיד.
בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד
- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש)
לא הושלם
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- נספח חנייה-הבקשה תכיל סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
לא הושלם
- דרישות החניה על פי תקן 2016 והוראות תב"ע
לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
לא הושלם
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישורו של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
לא הושלם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
לא הושלם
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
לא הושלם
- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
לא הושלם
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
לא הושלם
- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין ;
דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
לא הושלם
- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול ;
דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018
ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ;
דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים ;
דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין ;
דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
ראה הוראות תב"ע
- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדיקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- אישור פיקוד העורף
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- אישור חברת החשמל
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע.
- אישור כיבוי והצלה
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- ראה הוראות תב"ע בעניין ביוב
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- חוות דעת משרד התחבורה
- אישור רשות העתיקות
- מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר. אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
- צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- בבדיקה מקדמית ע"י משרד להגנת הסביבה הבקשה, יש להעביר למשרד להגנת הסביבה את מאזן עודפי העפר, ויעד לפינוי עודפי העפר.
- אישור/תיאום משרד מקורות
- ע"פ תגובת חברת מקורות בתחום התכנית קיימים מתקנים של מקורות. יש לבצע תיאום הנדסי ולפעול על פי המכתב המצורף. מצורפים למענה זה 4 מסמכים כולל איור כללי
- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור/תיאום עם רשות הטבע והגנים
- הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה מצורפת התייחסות רט"ג לבקשה בתיק מידע
- לאחר בחינת המידע שהועבר לרט"ג, עולה כי נדרש מידע נוסף עבור הבקשה להיתר על מנת לקבלת התייחסות מקצועית.
- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצורפה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ
- תנאים לתחילת עבודות**
- תכנית אירגון אתר
- תכנית עדכנית לאירגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
- בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים
- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה

תאריך השלמה סטטוס



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטריד רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם : א-ה מהשעה 07:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויצאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.
- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לתעודת גמר

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבניה וכי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר

סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסולטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
- תשלום פיקדון
- תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה
- ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/>
- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

28/10/2020 הושלם
28/10/2020 הושלם
28/10/2020 הושלם

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

- 105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.
- 105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשר או לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
 - (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
 - (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
 - (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.
- סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבנייה 1965-**
- הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;
- (בהתאם לסעיף 149(א)(2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)**



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה

נשלח פרסום לרמ"י בדואר רשום

בקשה למידע מס' 8578182250 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל **טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך.**

- רשות הטבע והגנים
- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר
- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות :
 - סעיף 4.2-הוראות טיפסי בנייה -טבלת זכויות והוראות בניה
 - סעיף 6.1-עיצוב אדריכלי
 - סעיף 6.3-תכנית נוף ופיתוח
 - סעיף 6.4-גינון והשקיה
 - סעיף 6.5-מיכלי אשפה דלק וגז
 - סעיף 6.6-הפרשי גבהים -קירות
 - סעיף 6.7-הפרשי גבהים-מסלעות
 - סעיף 6.8-מעקות,גדרות ושערים קלים
 - סעיף 6.9-שמירת עצים .
 - סעיף 6.10-שפך ועודפי קרקע
 - סעיף 6.11-ניקוז מי גשם
 - סעיף 6.12-תשתיות
 - סעיף 6.13-הוראות כלליות

- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)

- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם
- אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה) :
 1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (**מבנה לא פשוט**)
 2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
 3. **יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק ויועץ בטיחות**
 4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה

- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
- יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר

- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 – במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200588\2

במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.

- ~~צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')~~
- ~~תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)~~

לא נדרש

לא נדרש



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200592\2	תיק בניין: 22200000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

מגדלים ב.ר. ייזום ובניה בע"מ

כתובת:

דובר שלום, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 1 מגרש: 221, חלקה: 11 מגרש: 222, חלקה: 12 מגרש: 222, חלקה: 13 מגרש: 222, חלקה: 14 מגרשים: 222, 223, חלקה: 15 מגרשים: 222, 224

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

17008/ג

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניה מדורגת 94 יח"ד בשבעה מבנים, מתוכנן 52 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 42 יח"ד למכירה חופשית. עבודות פיתוח, קירות וחניה
בניינים H מגרש 221, 13 יח"ד
בניינים I מגרש 221, 13 יח"ד
בניינים J מגרש 222, 13 יח"ד
בניינים K מגרש 222, 14 יח"ד
בניינים L מגרש 223, 14 יח"ד
בניינים M מגרש 223, 14 יח"ד
בניינים N מגרש 224, 13 יח"ד

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הקלה מהוראות התכנית לעניין תכנון דירות מדורגות במקום דופלקס בשני מפלסים תחתונים
- הגבהת הבניין עד לגובה של 19 מטר לעומת 18 מטר המותרים על פי תכנית.
- תוספת שב"ס עבור הגדלת מספר יחידות דיור בשיעור של 27%.
- סך מספר יחידות הדיור המבוקש 94 במקום 74 המותר על פי התכנית
- הוספת 2 קומות מעל מפלס הכניסה מעל ל 2 קומות הקומות המותרות במגרש 222-223. סה"כ מספר הקומות המבוקש מעל כניסה הקובעת 4.
- הוספת קומה מעל מפלס הכניסה מעל ל 2 קומות הקומות המותרות במגרש 221-224. סה"כ מספר הקומות המבוקש מעל כניסה הקובעת 3.
- תוספת 20% המהווה 3051 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה למגורים לפי סעיף 151 (ב3)(1) לחוק התו"ב תשכ"ה 1965

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
221.00	מגורים						
-9.30	מגורים	231.06		81.83		51.83	
-6.20	מגורים	198.11		73.81		100.89	
-3.10	מגורים	195.71		241.48		113.02	
0.00	מגורים	249.03		145.83		62.94	
3.10	מגורים	278.32		70.58		37.62	
6.20	מגורים	276.10		63.47		129.44	



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
51.83		81.83		231.06		מגורים	-9.30
100.89		73.81		198.11		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	222.00
12.00		73.81		253.41		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.20
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
37.62		70.58		278.32		מגורים	6.20
129.44		63.47		276.10		מגורים	9.30
51.83		81.83		231.00		מגורים	-9.30
100.89		73.81		198.11		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
						מגרש	223.00
12.00		73.81		253.41		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
37.62		70.58		278.32		מגורים	6.20
129.44		63.47		276.10		מגורים	9.30
12.00		73.81		253.41		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
37.62		70.58		278.32		מגורים	6.20
129.44		63.47		276.10		מגורים	9.30
						מגרש	224.00
51.83		81.83		231.06		מגורים	-9.30
100.89		73.81		198.11		מגורים	-6.20
113.02		241.48		195.71		מגורים	-3.10
62.94		145.83		249.03		מגורים	0.00
37.62		70.58		278.32		מגורים	3.10
129.44		63.47		276.10		מגורים	6.20
3,160.88		4,705.25		10,305.93		סה"כ	
3,160.88		4,705.25		10,305.93			

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

החלטות

דיון בבקשה להיתר הכוללת הקלות, מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים :

הקמת שבעה מבני מגורים מדורגים במתחם 2 בסה"כ 94 יח"ד בשכונת "הר יונה ד", בניית קירות, פיתוח וחינוך .

בניינים H מגרש 221, 13 יח"ד

בניינים I מגרש 221, 13 יח"ד

בניינים J מגרש 222, 13 יח"ד

בניינים K מגרש 222, 14 יח"ד

בניינים L מגרש 223, 14 יח"ד

בניינים M מגרש 223, 14 יח"ד

בניינים N מגרש 224, 13 יח"ד

מתוכנן 52 יח"ד עבור מחיר למשתכן ועוד 42 יח"ד למכירה חופשית.

בוצע פרסום כחוק, בעקבותיו נתקבלו התנגדויות ע"י חברת רימון מגורים בע"מ.

עיקר ההתנגדות נסובה על תוספת הקומות ותוספת יח"ד.

טרם הדיון הושגו הבנות בין היזם למתנגדים. סוכם כי יוסרו ההתנגדויות ההדדיות והבקשה תותאם, כך שלדעת המתנגד, הפגיעה בפרויקט חב' "רימון" תפחת משמעותית. הפרויקט הוצג למתנגדים ולאחריו גם הפרויקט של חברת רימון. שתי הקבוצות הבינו את מהות הפרויקטים והיקפם וכן ההקלות, אלו של אלו, גם ההקלות של המתנגד, שבמהלך הפרסום. נציגת משרד השיכון וחב' אילון הגב' נטלי גורה, התחייבה כי בתוך חודש ימים, משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת, לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי, אשר בסמכות הוועדה המקומית.

לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

בקשה זו תתוקן באופן שתשקף את התשריטים המצורפים להסכם ההבנות אשר נחתם בין הצדדים מיום 18/11/2020 ואשר יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. יצומצמו סה"כ 6 יח"ד ויתווספו 3 יח"ד אחרות. המשמעות היא כי תבוטל קומה שבתכנון לשני מבנים ותתווסף קומה למבנה אחד אחר בלבד.

יש להמציא עותק מתוקן לוועדה בהתאם, תוך 7 ימים מיום קבלת ההחלטה.

הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט שרובו יחידות דיור לשיווק במסגרת מחיר למשתכן.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם להעביר תכנית מסודרת לרמ"י ולקבל את אישורם הסופי לתכנית.

בתכנית הראשית יש להשלים הצגת חתכים, חזיתות ותנוחה לכל בניין.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס .
- לא הושלם
- הוועדה מורה כי המתכנן יפנה למכון בקרה, בשלב בקרת התכנן עם אישור הבקשה.
- לא הושלם
- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.
- לא הושלם
- בוצע פרסום ,
- יש לצרף תכנית לכל מבנה
- הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- לא הושלם
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות :
- סעיף 4.2-הוראות טיפסי בנייה -טבלת זכויות והוראות בניה
- סעיף 6.1-עיצוב אדריכלי
- סעיף 6.3-תכנית נוף ופיתוח
- סעיף 6.4-גינון והשקיה
- סעיף 6.5-מיכלי אשפה דלק וגז
- סעיף 6.6-הפרשי גבהים -קירות
- סעיף 6.7-הפרשי גבהים-מסלעות
- סעיף 6.8-מעקות,גדרות ושערים קלים
- סעיף 6.9-שמירת עצים .
- סעיף 6.10-שפך ועודפי קרקע
- סעיף 6.11-ניקוז מי גשם
- סעיף 6.12-תשתיות
- סעיף 6.13-הוראות כלליות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

- לא הושלם
- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה תגובה תאגיד המים :
העניין של פיתוח תשתיות המים והביוב נמצא בטיפול של משרד השיכון מול תאגיד המים
העניין עדיין לא סגור, תשתיות המים והביוב עוד לא קיימות
אין לתכנן שום דבר אלא בתאום עם התאגיד.
בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד
- לא הושלם
- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש) היתר לחדר טרנספורמציה ה"י,
בקשה לרישיון עסק שבנושא הועברה לבדיקתך-יש למלא את הנתונים בהתאם להנחיות בהערות שבשלב הרלוונטי
נא לבדוק האם התקבל היתר או פורקו העבירות
במידה וקיימים חריגות בנייה יש לקדם את הליך האכיפה
שים לב כי קיים תיק פיקוח 2010440
נספח חנייה-הבקשה תכיל סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
דרישות החניה על פי תקן 2016 והוראות תב"ע
לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)
- לא הושלם
- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
 - במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
 - לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes
- לא הושלם
- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
"נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

- לא הושלם

- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
 דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם

- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
 דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם

- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
 דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- לא הושלם

- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין ;
 דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם

- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול ;
 דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
- לא הושלם

- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ;
 דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם

- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים ;
 דרישה פרשת טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 (רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- לא הושלם

- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין ;
 דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
 והוראות תב"ע שחלה במקום
- לא הושלם

- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
 ראה הוראות תב"ע
- לא הושלם

- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים / מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- הסכם בדיקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדיקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- אישור פיקוד העורף
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר פיקוד העורף)
- יש להשלים דרישות לפי דרישות חברת החשמל המצורפות לתיק המידע ולקבל אישור על כך
- הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה
- ראו הערות חח"י בקובץ המצ"ב ("דרישות והנחיות ממבקש מידע להיתר")
- אישור כיבוי והצלה
- (מידע מגורם זה מפורסם באתר רשות הארצית לכבאות)
- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- ראה הוראות תב"ע בעניין ביוב
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- חוות דעת משרד התחבורה
- אישור רשות העתיקות
- מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר.
- אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
- צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- בבדיקה מקדמית ע"י משרד להגנת הסביבה הבקשה, יש להעביר למשרד להגנת הסביבה את מאזן עודפי העפר, ויעד לפינוי עודפי העפר.
- אישור/תיאום משרד מקורות
- ע"פ תגובת חברת מקורות בתחום התכנית קיימים מתקנים של מקורות.
- יש לבצע תיאום הנדסי ולפעול על פי המכתב המצורף. מצורפים למענה זה 4 מסמכים כולל איור כללי
- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית
- אישור/תיאום עם רשות הטבע והגנים
- הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה מצורפת התייחסות רט"ג לבקשה בתיק מידע
- לאחר בחינת המידע שהועבר לרט"ג, עולה כי נדרש מידע נוסף עבור הבקשה להיתר על מנת לקבלת התייחסות מקצועית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות
- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות
- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז
- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה- <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר
- תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.
- בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים
- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי
- הוכחת תיאום עם חברת חשמל
- תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות
- אישור משרד העבודה על צובר גז

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסיבה לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם : א-ה מהשעה 7:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוול אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.
- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב

לא הושלם

לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

לא הושלם

- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינות מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

תאריך השלמה סטטוס

28/10/2020 הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- ביצוע פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה

בעת הגשת בקשה עם הקלות נדרש לפרט את הסעיף ע"פ תקנות סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 105 לתקנות 2016

105 (א) בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

105 (ב) אין בשליחת הנוסח לפרסום כאמור כדי לחייב את המהנדס בדבר נכונות פרטי הבקשה להקלה או לשימוש החורג או כדי לחייב את הוועדה לאשרם אף אם לא תוגש התנגדות לבקשה. הבקשה תיבדק לגופה במסגרת הבקרה המרחבית.

ע"פ סעיף 106 לתקנות 2016

הגשת צרופות נוספות לבקשה להיתר

106. מילא המגיש אחר הוראות סעיף 149(א) לחוק, יגיש את המסמכים וצרופות אלה:

- (1) העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149(א) לחוק;
 - (2) צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה;
 - (3) העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149(א) לחוק;
 - (4) העתק אישור על תשלום פיקדון כאמור בתקנה 67.
- סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה 1965-**
- הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;
- (בהתאם לסעיף 149(א) (2) יש להעביר לוועדה מספר עותקים של הבקשה במעטפות. מספר המעטפות כמספר בעלי העניין והגובלים אליהם נדרש לשלוח את הבקשה. על המעטפות יש לרשום את מענם של הגובלים ובעלי העניין. הוועדה המקומית תשלח על חשבון המבקש את ההודעות.)**

- רשות הטבע והגנים 28/10/2020 הושלם
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או 28/10/2020 הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה 28/10/2020 הושלם

נשלח פרסום בדואר רשום

בקשה למידע מס' 776204022 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל. מהבדיקה עולה כי נכס אחד או יותר רשומים/ים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל,

התשי"ך 1960-, ובעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל. טרם הגשת בקשה להיתר יש להסדיר את הנדרש מול רמ"י ולקבל אישור על כך.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200592\2

הושלם	28/10/2020	- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר
הושלם	15/11/2020	- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)
הושלם	15/11/2020	- תשלום פיקדון
		תשלום הפיקדון יבוצע במעמד פתיחת בקשה במשרדי הוועדה
		ניתן לראות הנחיות באתר הוועדה - https://nzt.bartech-net.co.il/
הושלם	15/11/2020	- יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
הושלם	15/11/2020	- הבקשה תכיל הדמיית המבנה לרבות חומרי גמר
הושלם	15/11/2020	- הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית (בתיק מידע במערת רישוי זמין מצ"ב הנחיות מרחביות, לכל שטח השיפוט של העיר)
הושלם	15/11/2020	- העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם
		אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):
		1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות (מבנה לא פשוט)
		2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
		3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו- 3 לחוק
		4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בנייה חדשה
הושלם	15/11/2020	- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
		יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
לא נדרש		- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה
		במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
לא נדרש		- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
לא נדרש		- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191268\2	תיק בניין: 20200150
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

עזאגווי שלמה חיים

כתובת: רחוב השושנים 15 ד 1

גוש וחלקה: גוש: 17744 חלקה: 14 מגרש: 203

סוג סעיף: דיון חוזר

תוכניות: תרש"צ/1, 02/22, ג/3057, ג/4557, ג/4559, ת/9/80

יעוד: מגורים 3-4 קומות.

שימושים: מגורים - בית משותף, מגורים - בית תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים משותף

מהות הבקשה

שימוש בחלל קיים בקומת מרתף למגורים ע"פ פתרון אחיד, ותוספת מדרגות לקומה תחתונה, הכשרת מצב לפרגולה במרפסת, ופירוק חלונות בחזית המרפסת.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	22/05/2020	21/06/2020

פרוט הפרסום:

הוספת קומה 1 אחת מעל ל 6 קומות המותרות, שימוש בקומה 2- במפלס -5.60 .

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0.56 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לצומת.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.80	מגורים	95.61		1.32	6.93	22.35	
-5.60	מגורים	43.55			10.00		
	סה"כ	95.61	43.55	1.32	16.93	22.35	
		139.16		18.25		22.35	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון חוזר מישיבת הוועדת המשנה מס' 2020006 שהתקיימה בתאריך 17.06.2020 בה הוחלט לדחות את הבקשה .
סיבת הדחייה היתה חריגה בקו בניין קדמי.
לאחר הדיון עורך הבקשה ביקש לפרסם הקלה, שעניינה חריגה בקו בניין קדמי כשאר המבנים ברחוב.
הבקשה משקפת שימוש בחלל קיים למגורים בקומת מרתף, על פי פתרון אחיד לשתי הדירות בקומה, הכשרת מצב קיים לפרגולה ולגגון מעל מרפסת קיימת וכן פירוק חלונות במרפסת .
בעקבות הדיון, בוצע פרסום הקלה לקומה במפלס -5.60 . נשלחו הודעות /נחתמו כל בעלי הניין.
בנוסף בוצע פרסום אי איתור שכן על פי תקנה 36 , לא הוגשו התנגדויות.

השטח המבוקש עומד בזכויות בנייה על פי תב"ע 212-0433904 אך לא סומנו קוי בניין.
בעקבות הדיון הקודם, בוצע פרסום נוסף "חריגה בקו בניין קדמי כשאר המבנים ברחוב".
לאור האמור לעיל ממליצה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
על פי תב"ע קו בניין אחורי / צדדי 3 מטר וקדמי 5 מטר, יש להמציא תכנית מדידה עדכנית עם סימון קווי בניין.
בהתאם לבדיקת מהנדסת תנועה, יש לשלם כופר חנייה עבור מקום אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 10	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200858\2	תיק בניין: 3000010
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רוני ברק

כתובת:

רחוב אגמון 1 ד 8 עד כניסה ב, שכונה: הר יונה, שלב א'

גוש וחלקה:

גוש: 17750 חלקה: 24 מגרש: 12

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

תרש"צ/1/02/32, ג/21172, ג/במ/38

יעוד:

אזור מגורים ב

5959.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לפתיחת דלת לחצר, לפרגולה וסוכך מתקפל בחצר, לגדר עץ מעל קיר פיתוח קיים בחצר, לגגון, ולגדר רשת בפיתוח.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה מקפת הכשרת מצב קיים לתיחום שטח משותף ע"י גדר רשת וגדר קלה מעץ הבנויה מעל גדר בטון מקורית קיימת. כמו כן פתיחת פתח לדלת יציאה לחצר מקורה פרגולה עם סנתף שקוף וגגונים מקונסטרוקציה מתכת מקורה סנתף שקוף ברוחב 1.5 מטר מסביב לדירה.

נחתמו/נשלחו הודעות לכל בעלי העניין, הוגשה התנגדות מעמידר.

מהות ההתנגדות: תיחום שטח משותף ע"י גדר ופרגולה. לפי דרישת עמידר, יש לצרף תצהיר שככל שהשותפים לנכס יתכננו תוספת בנייה, הפורגה תפורק.

1. יש לפרסם קיר גדר מעל גובה 1.5 מטר. קיימת אי התאמה בין גובה קיר גדר של מודד מוסמך לבין גובה קיר גדר שעורך הבקשה מציג בתכנית הגשה, לפי מפה מצבית הגדר בנוי בגובה 1.70 מטר מצד המדרכה.

2. הגגונים שהוצגו בטבלת שטחים מבוקשים בשטח אחר יש להכניס לזכויות בנייה המותרות לפי תב"ע ג/21172. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לבחון את השתלבות המוצע בסביבה הקרובה ולקיים סיור בשטח.

יש להודיע לחב' עמידר על קיום הסיור.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200220\6	תיק בניין: 2050080
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
יוסי אתר

כתובת:

רחוב ציפורן 8 ד 8, שכונה: בנה ביתך, שכ.בן-גוריון

גוש וחלקה:

גוש: 16556 חלקה: 137 מגרש: 525

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

ת/18/02, 1, 212-0433904, ג/18158, ג/2924, ג/3057, ג/2480, ג/4559, ת/9/80

יעוד:

אזור מגורים.

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: הכשרת מצב קיים

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לקירוי מרפסת בפנאל מבודד.
וכן מוצעה הריסה של גג רעפים ובניית פרגולת עץ

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	14/08/2020	13/09/2020

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בניין קדמי במרחק 0 במקום 5 מטרים המותרים לפי קו בניין בו בנויים שאר הבניין ברחוב

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
	בוצע פרסום	14/08/2020	

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בניין קדמי במרחק 0 במקום 5 מטרים המותרים לפי קו בניין בו בנויים שאר הבניין ברחוב

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	130.90	30.60			18.00	
0.00	מגורים		-16.00				
	סה"כ	130.90	14.60			18.00	
		145.50				18.00	

הצבעה

בעד:

גדלקין אלכסנדר, אלכסנדר גנטמן, מנחם גנדל, נוריאל כהן, מיטל כהן

נמנע:

עודה חביב

החלטות

דיון נוסף לבקשה שנדונה בוועדת משנה מס' 2020011 מיום 19/10/2020 בה הוחלט לקיים סיור בשטח.
סיור בשטח התקיים בתאריך 01/11/2020 בנוכחות חברי הועדה, הסגל המקצועי והמבקש.
מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת פירוק גגון רעפים והפיכתו לפרגולה (קונסטרוקציה קיימת),

הכשרת מצב קיים לגגון מפנאל מבודד בקומת קרקע מעל חצר בחזית כניסה לבניין.

בוצע פרסום הקלה בקו בניין קדמי במרחק 0 במקום 5 מטרים המותרים לפי קו בניין בו בנויים שאר הבניין ברחוב, לא הוגשו התנגדויות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020022016

לאור האמור לעיל ממליצה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

יש לבקש תצהיר כי ככל שתתאפשר בניה מעל המבקש לא תהיה התנגדות מטעמו להחלפת הגג ולאשר את הבניה.

גליון דרישות

- הגשה פיסית לוועדה של עותק קשיח (נייר) של גרמושקת הבקשה עם חתימות בעלי זכויות בנכס .

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

-

- בהתאם לתשובת רמ"י במערכת רישוי זמין, לא נדרש אישור ר"מי (בקשה למידע מס' 698039788 נבדקה ברשות מקרקעי ישראל ואין צורך לפנות לרשות מקרקעי ישראל לצורך בקשה להיתר)

תנאים לשלב בקרת תכ

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה
- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס ע"פ הוראות תב"ע היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 או לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה אין לפגוע בתשתיות של בית משותף.
- במידע הצורך יש לפנות לחוות דעת/אישור תאגיד המים
- תצהיר על כך שכל שקיימת פסולת היא תפונה לאתר מתאים
- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחישוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע
- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)
- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה
- תשלום היטלי מים וביוב (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצרופה אישור תשלום)
- תשלום אגרות בניה
- ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzi.bartech-net.co.il/service-rates>

לא הושלם

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

- הודעה על התחלת עבודות
- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה
- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע)
- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת
- תצהיר אחראי לביצוע השלד
- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה בתחילת עבודות
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד
- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2020022016

- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרידי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם: א-ה מהשעה 00:07 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE לשלב סיום הבניה
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת (במידה ונדרש)
- צילומים שונים (חזיתות , חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי')
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב
- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומיניום 250/250/2 (מ"מ) פינוי מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 19/05/2020

- תיק מידע תקף (תוקף המידע הינו לשנתיים)



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2020022016

- הושלם 31/05/2020 יש לתת לצרופות המוגשות ברישוי זמין שמות התואמים למהות הקובץ
- הושלם 31/05/2020 תשלום פיקדון
- הושלם 31/05/2020 העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה והעתק של הצהרותיהם
- אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות העתק הודעה בדבר מינוי כל בעלי התפקידים אשר מונו לעריכת הבקשה, והעתק של הצהרותיהם, אם לא חתמו על ההצהרה בחתימה אלקטרונית מאושרת (פרטים וצרופות לבקשה להיתר בנייה):
1. עורך בקשה ראשי רשום במדור מבנים או אדריכלות
 2. עורך משנה בתחום הנדסת מבנים
 3. יועץ נגישות אם נדרש ע"פ סעיף 158 ו-3 לחוק
 4. ממונה על שיטת בנייה חדשה במידה ונבנה בשיטת בניה חדשה
- הושלם 31/05/2020 הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או חתימה על טופס 7. בבתים משותפים נדרש נסח טאבו מרוכז
- הושלם 10/06/2020 אישור פיקוד העורף על פטור ממיגון/ אישור המיגון הקיים
- הושלם 10/06/2020 הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה
- במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.
- הושלם 10/06/2020 תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)
- הושלם 23/07/2020 קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
- יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
- הושלם 07/09/2020 הגשת הבקשה תעשה בהתאם לכל הדרישות להגשת היתר, התנאים להיתר בתב"ע ולדרישות בהנחיות המרחביות
- בתיק המידע מצורף תשריט והוראות התב"ע החלים במקום לרבות:
- תנאי לתוספת בניה בבניה רוויה הינו הגשת תכנית בינוי (אב טיפוס) לצורך מתן פתרון תכנוני למגרש / בנין במלאו לתכנון הרחבות למבנים קיימים באופן אחיד, פיתוח מגרש, חזיתות ופרטים אחידים. תכנית הבינוי תהיה מחייבת אחרי אישורה לכל ההיתרים הבאים.
 - מערכות טכניות במבנה - ביצוע הרחבות מחייב טיפול והסתרת מערכות. כל בקשה להיתר תציג פתרון להסתרת מערכות טכניות לפי הדרישות הבאות:
 - א. המערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל גובה המבנה.
 - לרבות תכנון אחיד לכל הבניין, בחומרים עמידים, לא מחלידים, המשולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
 - ב. אין להתקין צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה, יש לתכנון פרט ניקוז המזגנים.
 - ג. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר.
 - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הושלם 07/09/2020 הבקשה תכיל חומרי גמר ומידות של פרטים בחזיתות ע"פ הנחיות התב"ע ו/או הנחיות המרחביות בשטח שיפוט נצרת עילית
- בתיק מידע במערכת רישוי זמין מצ"ב - הנחיות מרחביות,

הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200220\6

- קובץ התכנית הראשית יוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 07/09/2020 הושלם
- 2016 סעיף 33 ותוספות 1-7 לסעיף 33.
- צילומים שונים (חזיתות , חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו') 07/09/2020 הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 12	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20191495\1	תיק בניין: 20200290
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
רביע ח'ור

כתובת:

רחוב השושנים 29 ד 4

גוש וחלקה:

גוש: 17744 חלקה: 33 מגרש: 218

סוג סעיף:

דיון חוזר

תוכניות:

ת/02/22, 1, 212-0433904, ג/3057, ג/4557, ג/4559, ע"פ פיתרון אחיד, ת/9/80

יעוד:

מגורים 3-4 קומות, אזור מגורים.

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

סגירת מרפסת קיימת ע"י גג רעפים וחלונות אלומיניום לצורך הרחבת דירה .
פתיחת פתח לדלת לצורך שימוש בגגות של השכן עבור מרפסות לא מקורות כולל מעקה בטיחותי .

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	6.76	77.24			43.36	
	סה"כ	6.76	77.24			43.36	
		84.00				43.36	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון חוזר לבקשה שנדונה בועדת משנה מס' 2020011 מיום 19/10/2020 בה הוחלט לקיים סיור בשטח.
סיור בשטח התקיים בתאריך 1.11.2020 בנוכחות חברי הועדה, הסגל המקצועי העורך המבקש והמתנגדת.
מבדיקת הבקשה עולים הדברים הבאים:
הבקשה משקפת תוספת סגירת מרפסת קיימת לצורך הגדלת סלון וכן שימוש בגג השכן כמרפסת בחזית צידית ואחורית וכן פתיחת פתח לדלת לצורך יציאה למרפסת.
חלק של מרפסות מוצעות סומנו מעבר לקווי בניין בניגוד לקווי הבניין המוגדרים בתב"ע, אין לתכנן מעבר לקווי בניין .
נשלחו הודעות/נחתמו כל בעלי העניין בחלקה , הוגשה התנגדות מטעם השכנה סולודוכין פאולינה.
הצדדים הוזמנו להציג טענותיהם ובמהלך הדיון נתקבלה חוות דעת משפטית מטעם המבקש.
במהלך הסיור שהתקיים בשטח הוצע לצדדים להגיע לידי הסכמות, כמו כן הובהר כי אם לא יגיעו לידי הסכמות ההחלטה הסופית תינתן ע"י הועדה.
לאחר קיום הסיור התקבל תשריט בית משותף בו ניתן לראות כי לא קיימת הצמדה לדירת המבקש.
לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לדחות את הבקשה.
הובהר כי למבקש אין כל הצמדה ע"פ התשריט ועל כן על המבקש והמתנגדים להגיע לפתרון קנייני מול המפקחת על הבתים המשותפים ולאחר מכן לחזור לדיון בוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 13	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20191557\1	תיק בניין: 500060
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
אשרף עבאס

כתובת: ירדן 6 ד 3

גוש וחלקה: גוש: 16650 חלקה: 50 מגרש: 44

סוג סעיף: דיון חוזר

תוכניות: תרש"צ/1/02/27, ג/במ/40, ג/3057

יעוד: אזור מגורים.

שימושים: מגורים - בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת חדר בקומה א' עם גג רעפים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
2.80	מגורים	72.01	13.11				
	סה"כ	72.01	13.11				
		85.12					

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון לבקשה אשר הורדה מסדר היום בישיבת וועדת רישוי מס' 2020006 מיום 04/06/2020, בעקבות קבלת התנגדות. הבקשה אושרה לאור הסכמות הצדדים ביום 17/06/2020.

הבקשה עולה לדיון נוסף עקב חוסר התקדמות בתכנון מצד המתנגדים, אשר קשרו אותם יחדיו בהחלטה.

מבדיקת הבקשה עולים הדברים הבאים:

מדובר בתוספת חדר לדירה קיימת בקומת קרקע בבית משותף בחזית הרחוב, תוספת זהה קיימת בדירת השכן.

התוספת תוכננה במסגרת אחוזי הבניה. נחתמו/ נמסרו הודעות לבעלי העניין בחלקה כחוק, התקבלה התנגדות.

בדיון נכח מר משה נוימרק, מיופה כוח, נציג מטעם המשפחה וציין כי בעבר, בוצע תאום ציפיות בנוגע לגג המרפסת, כן סוכם כי המבקש יבנה גג בטון והבקשות גם של המתנגדים וגם של המבקש יידונו יחדיו.

לאור האמור לעיל ובמטרה לרדת לפרטי הדברים ולהבין את המבוקש במבנה והצורך לקשור הבקשות, אחת לרעותה, מחליטה הוועדה לקיים סיור בשטח.

יש להגיש נספח בינוי המציג פתרון אחיד, למרפסות באגף המבוקש בדגש על רצפה/תקרת בטון ללא גג רעפים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 14	תכנית מתאר מקומית: 212-0821751
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: רחוב האלונים 1/1- שינוי בהוראות וזכויות בניה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 822.00 מ"ר (0.822 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
3057/ג	החלפה
3879/ג	החלפה
4346/ג	החלפה
212-0137604	החלפה

בעלי ענין

מבקש

חירייה שמוט

בעל קרקע

חירייה שמוט

כתובות האלונים 1 כניסה 1

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
16655	לא	48	48	כן	

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה.

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית החלה על מקרקעין המוגדרים כחלק 48 בגוש 16655 (רח' אלונים 1/1).

מטרת התכנית הינה לגיטימציה למבנה מגורים עם מרפאה שנבנה בחריגה הן מהיתר בניה (מס' 20020278), והן בחריגה

מזכויות הבניה והשימושים המותרים שנקבעו בתכנית ג/4346 המאושרת החלה במקום.

תכנית ג/4346 מייצגת את השטח לאזור מגורים א' ומתירה בו הקמת מבני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים במבנה

אחד. הבניה מותרת ב-2 קומות, בגובה עד 8.0 מ'. היקף הבניה המותר: 60% משטח המגרש (513 מ"ר),

תכסית: 40% (342 מ"ר).

בתכנית המוצעת מבקשים לאשר מבנה בן 5 קומות (3 קומות מעל המפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת)

עבור 3 יחידות דיור. שטח הבניה הכולל המוצע: 850 מ"ר (610 מ"ר עבור שטח עיקרי, 140 מ"ר עבור שטחי שרות) ובתכסית

קרקע של 60%.

כמו כן, התכנית מציעה תוספת שימוש למרפאה לצורך הכשרת מרפאה הקיימת במבנה.

בסיוור שהועדה ערכה במקום בתאריך 01/11/2020 נמצא כי תכנית הבינוי שמהווה חלק ממסמכי התכנית אינה משקפת את

מצב הבניה בפועל:

קיימת יחידת דיור נוספת בשטח המסומן בתכנית כשטח חניה מקורה,

בחישוב שטחים חלק מהשטחים לא נלקחו בחשבון כלל.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך תוכנית : 212-0821751

יש לציין כי אין במדיניות הועדה לאשר עבירות בניה בדיעבד, במיוחד שמדובר בעבירות בניה משמעותיות ורבות הן מבחינת היקפי בניה והן מבחינת השימושים. הבניה הקיימת אינה תואמת לאופי הבניה בשכונה : מדובר בבניה גובה החורג מהמאוסר בשכונה בצורה משמעותית ובתכסית גבוהה מאוד.
לאור האמור לעיל ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית, לדחות את התוכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 15	תכנית מפורטת: 212-0866137
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: תחמ"ש נוף הגליל
סוג תוכנית תכנית מפורטת
סמכות תוכנית ועדה מחוזית
שטח התוכנית 20,114.00 מ"ר (20.114 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
212-0137604	כפיפות

בעלי ענין

מבקש
חברה תאגיד ממשלתי
בעל קרקע
חברה תאגיד ממשלתי
רשות מקרקעי ישראל

כתובות מעלה יצחק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
17533		לא	5	5	לא
17533		לא	6	6	לא
17533		לא	7	7	לא
17533		לא	28	28	לא
17533		לא	32	32	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

הסדרת זכויות הבינוי לתחמ"ש זו, על מנת שיתאפשר המשך תיפעול תקין, מבחינת צורכי הבינוי, לתיחזוק התחנה.

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מדובר בתחנת משנה של חב' החשמל הקיימת אשר פועלת להספקת חשמל לאזור נרחב לצרכי צריכה שונים. על השטח חלה תכנית ג/2475. התכנית לא קבעה זכויות הבניה בתחומה.
מטרת התכנית נשוא הדיון : קביעת זכויות בניה בתחנת משנה (תחמ"ש) שיאפשרו הוצאת היתרי בניה והתאמתה של התחנה להמשך פעילותה.
לאור האמור לעיל ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית, להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
תאום עם חב' חוצה ישראל האחראית לתכנון לביצוע של רק"ל.
תאום עם תאגיד מים וביוב.
תאום עם משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
בהוראות התכנית יש להוסיף יחס לתכניות: ג/2475, ג/499, תת"ל 104.
בסעיף 4.3.1 יש לפרט את השימושים המותרים כפי שנקבעו בתכנית ג/499.
בסעיף 6.1.1 יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה - הכנת מסמך סביבתי בנושא קרינה ורעש שיאושר ע"י משרד להגנת הסביבה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 16	תכנית מתאר מקומית: 212-0909192
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור 17833 - נוף הגליל

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 2,409.00 מ"ר (2.409 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
212-0137604	כפיפות
1/02/10	שינוי

בעלי ענין

מבקש

ועדה מקומית נוף הגליל

מודד

וליד מסאלחה, דבוריה, 1691000, 052-5335179

בעל קרקע

ועדה מקומית נוף הגליל

כתובות תירוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
17833		לא	31	31	כן
17833		לא	32	32	כן

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מדובר בתכנית החלה בצומת רחובות תירוש ויזרעאל.

התכנית הוכנה ביוזמת הועדה המקומית ומטרתה: שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור לרווחת הקהילה באזור זה.

התכנית מציעה הגדרת זכויות בניה שאינם קיימים מכוח תכניות מאושרות קודמות. זכויות הבניה המוצעות בשיעור 80% עבור שטחי עיקרי ו-20% עבור שטחי שרות.

לאור האמור לעיל ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית, להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

יש להערוך סקר עצים במגרש.



סעיף 17	תכנית מפורטת: 212-0909655
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: מנחם אריאב 41

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 935.00 מ"ר (0.935 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
212-0137604	כפיפות
1/02/7	החלפה
3057/ג	החלפה

בעלי ענין

מבקש

משה ניומרק

בעל קרקע

משה ניומרק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
17735	לא	2	2	כן	

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

קביעת הוראות בניה לחלקה 2 ברחוב תבור (מנחם אריאב), נוף הגליל.

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מדובר בתכנית שחלה בכתובת רח' מנחם אריאב 41 (גוש 17735 חלקה 2).

על השטח חלה תכנית מתאר ג/3057 ותרי"צ 1/02/7.

מטרת התכנית: קביעת זכויות והוראות בניה במגרש ע"מ ליצור בסיס תכנוני להרחבת הדירות הקיימות לצורך שיפור תנאי הדיור.

התכנית מציעה בניה בהיקף של 160 מ"ר (שטח עיקרי) ו-32 מ"ר (שטחי שרות) עבור יחידת דיור, בנוסף לזה, תותר הקמת מחסן בקומת מרתף עפ"י הטופוגרפיה של המגרש.

לאור האמור לעיל ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית, להפקיד את התכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 18	תכנית מפורטת: 212-0883363
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: מנחם אריאב 61 נוף הגליל
סוג תוכנית תכנית מפורטת
סמכות תוכנית ועדה מחוזית
שטח התוכנית 858.00 מ"ר (0.858 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
3057/ג	החלפה
2729/ג	החלפה

בעלי ענין

מבקש
 חגי כינרתי

מודד
 פאדי סאפיה, 1 נצרת, 1700000, 052-2266447

בעל קרקע
 חגי כינרתי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
17735	לא	לא	12	12	כן
17735	לא	לא	32	32	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת התכנית

שינוי בהוראות בניה לחלקה 12 ברחוב מנחם אריאב, נוף הגליל.

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

תכנית נשוא הדיון חלה על מקרקעין המוגדרים כחלקה 12 בגוש 17735 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/2729 המאושרת מיום 15/06/1978. מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית אשר מטרתה שינוי בזכויות והוראות בניה לצורך מתן לגיטימציה למצב קיים ומתן אפשרות לתוספת מגורים עתידית.
 התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה עד 170 מ"ר לשטח עיקרי ו-32 מ"ר לשטחי שרות עבור כל יחידת דיור.
לאור האמור לעיל ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית, להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
 בהוראות התכנית (סעיף 2.2) יש לציין כי תכנית מציעה שינוי קו בנין.
 בתשריט מצב מוצע לסמן באופן ברור קו בנין מוצע.
 בסעיף 1.6 יש להוסיף יחס לתכנית מתאר כוללנית, למלא בטבלה עמודת "הערה ליחס".

דרישות

- הודעה לבעלי עניין לפי תקנה 36 - במידה ויש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על העותק הקשיח של הגרמושקה במידה ולא כל הבעלים בחלקה חתמו על העותק, ע"פ תקנה 36 [תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016] באחריות המבקש לשלוח עותק של הגרמושקה לכל בעלי העניין שלא חתמו על הבקשה. יש להעביר לוועדה רשימת כל בעלי העניין שלא חתמו עם אישורי דואר רשום המעידים על המשלוח.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המסך תוכנית : 212-0883363

- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגו')
- קובץ מפת מדידה להיתר, חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר לפי סעיף 33 א 6 לתקנות 2016
- יש לסמן ע"ג מפת המדידה קווי בניין בהתאם להוראות תב"ע שנמסרה בתיק המידע
- תצהיר אימות רשימת בעלי הנכס וחתימות בעלי הנכס על גרמושקת הבקשה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה)
- הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני הכולל את פרטיהם של בעלי העניין בשטח ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רמ"י ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- עקב תקלה טכנית לא ניתן לקבוע אם תידרש חתימת רשות מקרקעי ישראל טרם הגשת בקשה להיתר.
- אי לכך בעלי הזכויות נדרשים לפנות לרשות מקרקעי ישראל
- נא לאמת תקינות מספר תיק באמצעות האיתורן לאיתור ובדיקת מספר תיק ברשות מקרקעי ישראל.
- נספח סאניטרי חתום ע"י התאגיד - אין לפגוע בקווי הביוב המסומנים במדידה
- תגובה תאגיד המים :
- העניין של פיתוח תשתיות המים והביוב נמצא בטיפול של משרד השיכון מול תאגיד המים
- העניין עדיין לא סגור, תשתיות המים והביוב עוד לא קיימות
- אין לתכנן שום דבר אלא בתאום עם התאגיד.
- הנושא של פיתוח תשתיות המים והביוב עוד לא סוכם.
- הנושא מאוד רגיש ומסובך
- נספח מים וביוב לתב"ע לא תקין ולא מעודכן
- הנספח שמופיע באתר של מנהל התכנון הינו משנת 2011 לא נכון
- בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש נספח מים וביוב לבדיקת התאגיד**

- נספח חנייה-הבקשה תכיל סידור חניות ע"פ התקן ודרישות התב"ע
- דרישות החניה על פי תקן חדש 2016 והוראות תב"ע
- לאישור מהנדסת הוועדה (תנועה)

- חוות דעת משרד השיכון לבקשת היתר

תנאים לשלב בקרת תכ

- צרופה של תכנית ראשית מעודכנת להיתר בניה
- במידה ונקבע בחיקוק או בתכנית כי אישור של מי שאינו מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר, יוגש האישור של הגורם
- לאור הנתונים שנמסרו בבקשה למידע עולה כי על הבקשה להיתר תחול חובת בקרה במכון בקרה.
- תיקון מספר 122 לחוק התכנון והבניה קובע, כי בקרת תכנ ובקרת ביצוע במכון בקרה יתקיימו בבקשות להיתר העומדות בתנאים הבאים:**
- בנייה רוויה חדשה המשמשת למגורים בלבד** □
- מבנה חדש המכיל 6 יחידות דיור לפחות** □
- מבנה בן 2 קומות לפחות** □
- מגיש הבקשה להיתר רשאי לבחור, בהודעה שימסור לרשות הרישוי בתוך שבועיים מיום הגשת הבקשה, כי על הבקשה לא תחול חובת בקרה במכון הבקרה.
- מומלץ לצרף מסמך זה כבר בהגשת הבקשה- ככל שלא יגיע מסמך זה לוועדה תוך שבועיים מיום הגשת הבקשה- תחול על הבקשה חובת בקרה במכון בקרה.
- קישור טפסים והנחיות נלווים להליך הרישוי באתר מנהל התכנון :
- https://www.gov.il/he/departments/guides/forms_licensing_process?chapterIndex=1
- קישור רשימת מכוני בקרה מורשים באתר מנהל התכנון :
- https://www.gov.il/he/departments/general/approved_control_institutes



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך תוכנית: 212-0883363

- "נספח אוורור" - נספח המתאר את תכן אוורור הבניין לסילוק עשן, מזהמים ועודפי חום, ולאספקת אוויר צח לאבטחת איכות האוויר ;
דרישות נספח אוורור ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח בטיחות אש" - תכנית בטיחות האש בבניין לרבות מילוט, חילוץ, גילוי והתראה, מידור, מחסה, עמידות רכיבי הבניין באש ואמצעי כיבוי אש ;
דרישות נספח בטיחות אש ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח בידוד תרמי" - מסמך המתאר את ההתנהגות האנרגטית של הבניין לרבות אפיון הבידוד התרמי שלו ;
דרישה בידוד תרמי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "דוח קרקע וביסוס" - מסמך גאוטכני ובו אפיון נתוני האתר ומאפייני הקרקע, המתבסס על סקר באתר וכולל נתונים והנחיות לתכן ביסוס המבנה, יציבות מדרונות, דיפון, תמוך ופיתוח האתר ;
דרישה דו"ח קרקע וביסוס ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח יציבות" - מסמך המתאר את מערכת שלד המבנה ואבטחת יציבותו ;
דרישה נספח יציבות ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
- "נספח מיגון" - תכנית המתארת את המרחב המוגן בבניין ;
דרישה נספח מיגון ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- "נספח ניקוז" - מסמך המתאר את הפתרון לטיפול במי נגר עילי במגרש באמצעות סילוק, השהיה, או חלחול ;
דרישות נספח ניקוז ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
ראה הוראות תב"ע בעניין ניקוז
- "נספח סביבתי" - מסמך המתאר השפעות סביבתיות ואמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ;
דרישה נספח סביבתי ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "פרשה טכנית בריאותית" - מסמך המתאר מענה לסוגיות תברואה, ומכיל משתנים לתכן, תוצאות התכן בהשוואה למשתנים תקינים, הסבר על שיטת התכן, החישוב ותיאור התכן המוצע בתרשים ;
דרישה פרשה טכנית בריאותית ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
(רשאי המהנדס לפטור מהגשת נספח אם ראה כי מאפייני העבודה המבוקשת מצדיקים פטור כאמור ואם הגשת הנספח אינה נדרשת לפי חיקוק או תכנית)
- "נספח תברואה (סניטרי) וגז" - מסמך המתאר את מערכות המים, הביוב והתיעול ומערכת הגז של הבניין ;
דרישה נספח תברואה ראה בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודות), תשע"ח-2018
והוראות תב"ע שחלה במקום
- נספח גינון- ניתן לשלב בתכנית הפיתוח
ראה הוראות תב"ע
- חישובים סטטים התאמה לתקן הישראלי 413 כולל הצהרת מהנדס (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-2)
- הצהרת המהנדס על יציבות המבנה (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ב-1)
- הצגת סקר קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדה לבדיקת בטונים



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך תוכנית: 212-0883363

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מתקני תברואה / מערכות מים/ מערכת סולארית- צנרת מים, ביוב, נקזים ודלוחים.
- הסכם עם אתר פסולת כולל כמות פסולת הבניין הצפוי המחושב בהתאם לחוק (טופס הצהרה על כמות פסולת ניתן למצוא באתר הוועדה)
- הסכם בדקת אטימות במרחבים מוגנים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת איטום גגות ומרפסות
- הסכם בדקת מערכת גז
- אישור רמ"י (במקרה בו בוקשה בקשה להקלה/שימוש חורג) ככל שרמ"י בעלים בחלקה
- בריכת שחיה- עמידה בתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון 2) התשס"ח- 2008
- יש לצרף פירוט טכני ומילולי בדבר :

כל השימושים המתוכננים באתר,

המספר המירבי של מבקרים שצפוי שישוהו בבריכת השחיה לפי שימושים בשעות השיא וסה"כ מבקרים.

הקצאת המבנים והשטחים.

המדדים שלפיהם תוכנן אתר בריכת השחיה.

מתקנים שימצאו במים.

חוות דעת בנושאי אקוסטיקה שתכלול בדיקה של ההשפעה של הפעלת אתר בריכת שחיה על האקלים האקוסטי בסביבת אתר בריכת השחיה ופירוט של האמצעים הנדרשים להפחתת רעש בהתאם לפרט 21.1.6.1 לתוספת השניה

סימון מכשול בטיחות ע"פ תקנות בריכת השחיה.

- אישור חברת החשמל
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע.

- אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה במידה ונדרש (בהתאם לגודל החיבור המבוקש)
- אישור פיקוד העורף

[מידע מגורם פיקוד העורף מפורסם באתר https://www.oref-rishuy.org.il/HomePage?ReturnUrl=%2f](https://www.oref-rishuy.org.il/HomePage?ReturnUrl=%2f)

- אישור/חוות דעת משרד הבריאות
- בתיק מידע עדיין לא התקבל מידע
- ראה הוראות תב"ע בעניין ביוב
- אישור קק"ל (פקיד היערות)
- סקר עצים בוגרים לפי דרישות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה- הגשת בקשה לכריתה/העתקה לפקיד היערות במידה ויש יותר מ-5 עצים בוגרים בשטח
- לצפייה ב"נוהל עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות ראה בתיק מידע
- אישור כיבוי והצלה

[מידע מגורם כיבוי והצלה מפורסם באתר https://www.gov.il/he/departments/guides/building_permits](https://www.gov.il/he/departments/guides/building_permits)

- חוות דעת משרד התחבורה
- אישור רשות העתיקות
- מבדיקה ראשונית עולה כי עליך לפנות לרשות העתיקות ולבקש מידע מפורט עבור בקשה זו, על מנת לקבל את אישורה של רשות העתיקות להגשת בקשה להיתר. אישור מוקדם של רשות העתיקות הינו מסמך חובה ומהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה שתוגש על בסיס תיק מידע זה.
- צפייה בתשובה רשות העתיקות ראה בתיק מידע
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המסך תוכנית: 212-0883363

- אישור המשרד להגנת הסביבה
בבדיקה מקדמית ע"י משרד להגנת הסביבה הבקשה, יש להעביר למשרד להגנת הסביבה את מאזן עודפי העפר, ויעד לפינוי עודפי העפר.

- אישור/תיאום משרד מקורות

ע"פ תגובת חברת מקורות בתחום התכנית קיימים מתקנים של מקורות.

יש לבצע תיאום הנדסי ולפעול על פי המכתב המצורף. מצורפים למענה זה 4 מסמכים כולל איור כללי

- אישור מעלית ע"י יועץ מוסמך ככל שמבוקשת מעלית

- אישור/תיאום עם רשות הטבע והגנים

הערות והנחיות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה מצורפת התייחסות רט"ג לבקשה בתיק מידע לאחר בחינת המידע שהועבר לרט"ג, עולה כי נדרש מידע נוסף עבור הבקשה להיתר על מנת לקבלת התייחסות מקצועית.

- תיאום עם חברת הטלפון (בזק) בעניין תשתיות

- תיאום עם חברת הכבלים (HOT) בעניין תשתיות

- תיאום חברת הגז למיקום ונפח צובר הגז ככל שמתוכנן צובר גז

- תכנון פחים טמוני קרקע - בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע

לפי המפרט המצורף, בכל שאלה ניתן לפנות למח' שפ"ע במבנה העירייה

- פתרון אשפה- תיאור פתרון האשפה וחשוב נפחי האשפה בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע

- ערבות בנקאית לביצוע תנאי ההיתר (פי עשרה משיעור האגרה ובלבד שלא תפחת מ- 5000 ש"ח)

- תשלום היטלי מים וביו (התשלום יעשה דרך תאגיד המים מי-נעם, יש להצמיד כצורפה אישור תשלום)

- תשלום היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה

ע"פ הוראות תב"ע הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

- תשלום אגרות בניה

ראה קישור לטבלת תעריפי האגרות באתר הוועדה - <https://nzt.bartech-net.co.il/service-rates>

- תשלום היטל פיתוח/ סלילה/ שצ"פ

תנאים לתחילת עבודות

- תכנית אירגון אתר

תכנית עדכנית לארגון אתר כמשמעותן בתקנות עבודות מכון בקרה.

בתכנית יוגדרו כניסות ויציאות לאתר, מיקום גדרות זמניות, מכולות שילוט ועזרים

- הצבת שלט אשר ימסר לאחר קבלת תעודת תחילת עבודות- השלט יתלה בחזית המגרש לאורך כל תקופת הבניה

- הצבת שילוט באתר המכיל את שם הקבלן המבצע

- הודעה על התחייבות קבלן רשום בצירוף צילום ורשיון הקבלן

- הודעה על התחלת עבודות + אישור מודד על מיקום חפירת היסודות

- החתמת קבלן מבצע על כתב התחייבות לשמירה על המרחב הציבורי

- הוכחת תיאום עם חברת חשמל

תיאום ביצוע למניעת פגיעת בתשתיות אישור תחילת עבודה מהווה אישור זמני לחיבור חשמל לעבודה להרצת מערכות

- אישור משרד העבודה על צובר גז

- הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד (קבלן מבצע) (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ג-4)

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ג-1)

- תצהיר אחראי לביצוע השלד (ניתן להוריד את הטופס מאתר הוועדה ג-8)

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה- סימון קווי בניין וגובה מפלס 0.00

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר יסודות

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר שלד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך תוכנית : 212-0883363

- דיווח אחראי לביקורת באתר הבניה על גמר בניה
- בעל ההיתר הינו האחראי על תקינות, בטיחות ושלמות המדרכות ודרכי הגישה לאתר הבניה בכל תקופת הבניה ומחויב להחזיר למצבן הקודם בסיום העבודה.
- כל שינוי במהלך הבניה העומד בניגוד להיתר שניתן או לתנאים שהוגדרו מחייב יידוע מיידי של מפקח הבניה והגשת תוכנית שינויים. אין הגשת תוכנית השינויים מהווה ערובה לאישורה
- כל פגיעה בנוף ובתשתיות הפיתוח מסביב לאתר הבניה יחויב בהחזרת המצב לקדמותו כולל אדמה, השקיה, פיתוח וכל זאת לשביעות רצון מהנדסת הוועדה, על חשבון בעל ההיתר.
- הגנה על תשתיות ציבוריות-
- יש לבצע הגנה על תשתיות ציבוריות כך שלא תיפגענה במהלך העבודות ולהיות מתואמים עם בעלי התשתיות. אין לבצע התחברות או הפעלת תשתיות באופן חד צדדי. במידה ותידרש העתקת תשתית תעשה ההעתקה על חשבון בעל ההיתר ובאחריותו.
- טיפול בפסולת הבניה-לא יונחו חומרי בניה פסולת או כל חומר אחר מחוץ לשטח המגרש. במידה ובעל ההיתר יניח חומרי בניה במקום אסור ולא יפנה אותם תהיה הוועדה רשאית לקנוס את בעל ההיתר.
- שעות עבודה ומטרדי רעש-ימי העבודה המותרים באתר הם : א-ה מהשעה 7:00 עד 19:00 ובימי שישי וערבי חג עד כניסת השבת/חג. הציוד שיופעל באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979
- הקמת גדר זמנית אטומה ויציבה- הגדר תפריד את מקום העבודה מהרחוב ומהמגרשים הסמוכים. גובה הגדר לא יפחת מ- 2 מטר
- כניסה ויציאה לאתר תעשה ע"פ תוכנית ההתארגנות האתר המאושרת.
- טיפול בפסולת הבניה-בבניין מגורים משותף חובה להשתמש בשרוולי אשפה לזריקת פסולת הבניה
- קירות תומכים/גדרות גובלים עם שטחים סמוכים- יש להשלים את בנייתם תוך שלושה חודשים ממועד התחלת הבניה, לרבות עבודות הגמר המשפיעות על המרחב הציבורי.
- עמידה בתקני בטיחות בעבודה (נוחיות)- תשכ"ה 1965 הצבת בתי כסא זמניים באתר העבודה

תנאים לתעודת גמר

- בקשה לתעודת גמר (למילוי ע"י אחראי לביקורת ביצוע)
- אישור מחלקת הפיקוח
- תצ"ר מאושר
- אישור אחראי לביקורת על ביצוע הבנייה וכי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת מהנדס ליציבות המבנה
- הצהרת מודד מוסמך לעדכון מפה מצבית AS MADE
- הצהרת קבלן רשום על ביצוע העבודה (בצרוף רשיון קבלן בתוקף)
- תצהיר מתכנן השלד
- אישור מעבדה מאושרת ומשרד העבודה להתקנת מעלית (תעודת גמר)
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לבדיקת בטון שלד, אינסלטציה ואטימות הממ"ד
- אישור תאגיד המים מי-נעם (תעודת גמר)
- אישור כיבוי והצלה (תעודת גמר)
- אישור התקנת מערכת סינון בממ"ד ע"י מתקין מוסמך (תעודת גמר)
- הגשת שוברי פינוי פסולת בהתאם להצהרה על כמות הפסולת
- צילומים שונים (חזיתות, חצר ועצים, תמונות פנים של חללים לשימוש חורג וגוי)
- אישור העדר חובות ממחלקת הגבייה
- התקנת מעקות בתוך הבית ובמרפסות
- אתר בניה נקי מפסולת בניה
- ע"פ הוראות תב"ע תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- השלמת עבודות הפיתוח בחצר- חניות גדרות וקירות תומכים
- העבודה בוצעה בהתאם להיתר וככל שבפועל בוצעו שינויים יש לקבל היתר בניה מעודכן התואם את המצב



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך תוכנית: 212-0883363

- התקנת שלט מחזיר אור עם מספר הבית ע"פ מפרט
- שלט אלומניום 250/250/2 (מ"מ) פינות מעוגלות
- ביצוע שתי שכבות של מחזיר אור
- רקע גוון ירוק (זהה לגוון של שלטי הרחובות המתוקנים בעיר)
- כתב+ מסגרת ממחזיר אור רב עוצמה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201084\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 227 מגרש: 101

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בתים חד ודו משפחתיים ב 3 קומות 6 יח"ד, מרתף כולל בריכת שחייה ופיתוח במגרש 101 מתשריט תב"ע ג/17008

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	16/10/2020	15/11/2020

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 8 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי 10% ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	19/11/2020	19/12/2020

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 8 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25% מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
101.10	מגרש						
-3.15	מגורים			80.00			
0.00	מגורים	80.82					
3.30	מגורים	64.84					
6.46	מגורים						
-3.15	מגורים			79.11			
0.00	מגורים	79.65					
3.30	מגורים	65.14					
6.46	מגורים						



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201084\2

המשך

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.15	מגורים			79.07			
0.00	מגורים	79.66					
3.30	מגורים	65.14					
6.46	מגורים						
-3.15	מגורים			79.11			
0.00	מגורים	79.65					
3.30	מגורים	65.22					
-3.15	מגורים			79.07			
0.00	מגורים	79.64					
3.30	מגורים	65.22					
6.46	מגורים						
-3.15	מגורים			80.04			
0.00	מגורים	80.64					
3.30	מגורים	64.84					
6.46	מגורים						
סה"כ		870.46		476.40			
		870.46		476.40			

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטג'ים ב3 - קומות, במגרש 101. טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי. הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 20	תכנית מתאר מקומית: 212-0907428
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020	

שם התכנית: שינוי קווי בניין באזהת"ש נוף הגליל - גוש 17532 חלקה 51

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,001.00 מ"ר (1.001 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
212-0137604	כפיפות
נע/מק/2/2483	החלפה
2483/ג	החלפה
3057/ג	החלפה
1/02/30/ת	החלפה

בעלי ענין

מבקש

נימלמן בע"מ

מודד

אוסאמה אליאס, ש נמסאווי 48 ת.ד. 2201 נצרת נצרת, 16123, 050-4650282

בעל קרקע

נימלמן בע"מ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
17532	לא	51	51	51	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי קווי בנין ותוספת 20% זכויות בניה למגרש 51- אזהת"ש ב' נוף הגליל

מתנגדים

- אין התנגדויות

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית אשר חלה על מקרקעין המוגדרים כחלקה 51 בגוש 17532. התכנית באה להסדיר קווי בנין למבנה וזאת עקב צורתו הצרה וארוכה. בנוסף לכך, התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה בסך 20% ושינוי תכנית.

יש לציין כי בעבר הועדה המקומית אישרה כבר תכנית בשטח זה (מספרה נע/מק/2/2483) אשר שינתה את קווי הבנין, אך לא טיפלה בנושא התכנית ותוספת זכויות בניה, לפי כך לא ניתן לממש את קו הבנין המאושר בתכנית קודמת. התכנית המוצעת באה לתקן את המצב.

לאור האמור לעיל ממליצה הועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

יש לתקן בהוראות התכנית:

1. בדברי הסבר לתכנית ובסעיף 2.1 יש לתקן את מיקום התכנית (לרשום אזור תעשיה ג' במקום אזור תעשיה ב')

2. בסעיף 1.4 לתקן סעיף בחוק ל-62א(א)(16)(א)(1), להוסיף סעיף 62א(א)(9).

3. בסעיף 1.6 להוסיף יחס לתכנית נע/מק/2/2483.

4. בסעיף 2.2 להוסיף שינוי תכנית.

5. סעיף 4.1.2 א יש לנסח בהתאם לתכנית ג/2483: "שימושים התעשיה יתאפשרו בהתאם לדרישות משרדי הממשלה הנוגעים לדבר".



5. בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5) יש לתקן :
גודל מגרש מזערי לרשום בהתאם לנקבע בתכנית ג/2483 - 850 מ"ר.
לא להפריד בין שטח עיקרי לשטחי שרות, לרשום שטח הכולל המותר לבניה 100%.
לתקן תכסית ל-100%.
6. מסעיף 6.7 למחוק את המילים "בתחום המגרשים".
7. למחוק סעיפים 6.11, 6.12 - לא רלוונטיים.
8. בסעיף 7.2 - מימוש התכנית - לרשום "מיידי עם אישור התכנית".
- * גרסת תשריט : 3, גרסת הוראות : 3.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 21	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201088\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 226 מגרש: 102

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 8 יח"ד (מגרש 102 מתשריט תב"ע 17008/ג)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי 10% ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 123 מ"ר.
- ניוד שטחים עיקריים לשירות - 116 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-2 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 3 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 6.0 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25% מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
102.10	מגרש						
-3.15	מגורים	14.03		37.15			
0.00	מגורים	76.56					
3.30	מגורים	65.92					
6.46	מגורים						
-3.15	מגורים	14.08		28.16			
0.00	מגורים	76.47					



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201088\2

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		38.15		14.09		מגורים	-3.15
				79.66		מגורים	0.00
				65.14		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		37.43		14.05		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		37.42		14.06		מגורים	-3.15
				79.47		מגורים	0.00
				66.47		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		37.43		14.05		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
						מגורים	3.30
						מגורים	102.70
		37.42		14.06		מגורים	-3.15
				76.47		מגורים	0.00
				66.48		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		37.15		14.19		מגורים	-3.15
				76.05		מגורים	0.00
				66.11		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		290.31		1,193.35		סה"כ	
		290.31		1,193.35			

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטג'ים ב- 3 קומות, במגרש 102. טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201088\2

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'. הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה. הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע. **על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.** כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 22	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201089\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 225 מגרש: 103

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 7 יח"ד (מגרש 103 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי 10% ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 123 מ"ר
- ניוד שטחים עיקריים לשירות - 105 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 6 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25% מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
103.10	מגרש						
-3.15	מגורים	14.56		36.58			
0.00	מגורים	74.73					
3.30	מגורים	65.03					
6.46	מגורים						
103.20	מגורים						
-3.15	מגורים	14.67		37.57			



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201089\2

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
						מגורים	103.30
		37.56		14.66		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
						מגורים	103.40
		37.57		14.67		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
						מגורים	103.50
		37.25		14.22		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
						מגורים	103.60
		36.91		14.56		מגורים	-3.15
				76.48		מגורים	0.00
				66.49		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
						מגורים	103.70
		36.53		14.69		מגורים	-3.15
				75.88		מגורים	0.00
				65.87		מגורים	3.30
						מגורים	6.46
		259.97		1,098.39		סה"כ	
		259.97		1,098.39			



הוועדה המקומית לתכנון ובניה נזף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201089\2

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'. הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה. הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע. **על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.** כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 23	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201090\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 224 מגרש: 104

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008

יעוד:

מגורים א'

1510.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף

בנייה חדשה: תאור הבקשה:

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 6 יח"ד (מגרש 104 מתשריט תב"ע ג/17008).

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-2 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 3 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 מ' במקום 6 מ' המותרים על פי תכנית

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	כללי						
0.00	מגורים	87.25					
3.32	מגורים	56.90		12.03		14.99	
2.00	כללי						
0.00	מגורים	86.91					
3.32	מגורים	56.92		12.02		13.41	
3.00	כללי						
0.00	מגורים	86.90					



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201090\2

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
3.32	מגורים	56.92		12.02		13.41	
4.00	כללי						
0.00	מגורים	86.91					
3.32	מגורים	56.92		12.02		13.41	
5.00	כללי						
0.00	מגורים	86.90					
3.32	מגורים	56.92		12.02		13.41	
6.00	כללי						
0.00	מגורים	87.25					
3.32	מגורים	56.89		12.03		14.99	
סה"כ		863.59		72.14		83.62	
		863.59		72.14		83.62	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטגים ב- 3 קומות, 6 יח"ד במגרש 104.

טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית

המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'. הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית

האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 24	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201091\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 223 מגרש: 105

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

ג/17008

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 2 יח"ד (מגרש 105 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי 10% ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

7. ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 34 מ"ר

8. ניוד שטחים מעיקרי לשירות - 30 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 3- הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 מ' במקום 6 מ' המותרים על פי תכנית
- חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.3 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 28 % מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	כללי						
-3.13	מגורים	14.97		35.97		16.75	
0.00	מגורים	74.95					



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201091\2

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
3.30	מגורים	65.00					
2.00	כללי						
-3.13	מגורים	14.98		35.96			
0.00	מגורים	74.99				16.61	
3.30	מגורים	65.01					
סה"כ		309.90		71.93		33.36	
		309.90		71.93		33.36	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטג'ים ב- 3 קומות, 2 יח"ד במגרש 105.

טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית

המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'. הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית

האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 25	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201092\1	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 222 מגרש: 106

סוג סעיף:

דיון בהתנגדויות - סמכות מקומית

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

1715.00 מ"ר

שימושים:

מגורים - בית משותף

בנייה חדשה: תאור הבקשה:

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 7 יח"ד (מגרש 106 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי 10% ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 22 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 3- הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 מ' במקום 6 מ' המותרים על פי תכנית
- חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.75 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25 % מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1.00	כללי						
-3.13	מגורים			47.57			
0.00	מגורים	74.25				15.39	
3.30	מגורים	64.69					
2.00	כללי						
-3.13	מגורים	3.56		47.58			
0.00	מגורים	73.87				15.36	



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201092\1

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
3.00	כללי						
3.30	מגורים	64.66					
3.30	מגורים	64.97					
4.00	כללי						
-3.13	מגורים	3.47		47.67			
0.00	מגורים	73.85				15.36	
3.30	מגורים	64.95					
5.00	כללי						
-3.13	מגורים	3.54		47.66			
0.00	מגורים	74.12				15.34	
3.30	מגורים	64.97					
6.00	כללי						
-3.13	מגורים	3.54		47.66			
0.00	מגורים	74.09				15.35	
3.30	מגורים	64.95					
7.00	כללי						
-3.13	מגורים	3.84		47.97			
0.00	מגורים	74.26				17.32	
3.30	מגורים	65.00					
-3.13	מגורים	3.57		47.57			
0.00	מגורים	74.00				15.57	
סה"כ		994.15		333.68		109.69	
		994.15		333.68		109.69	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטגים ב- 3 קומות, 7 יח"ד במגרש 106.

טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ- 21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.



כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 26	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201093\1	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 16936 חלקה: 221 מגרש: 107

סוג סעיף:

דיון בבקשה

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בתים חד ודו משפחתיים ב 2 קומות + מרתף כולל בריכת שחייה + פיתוח. פרויקט הר יונה ד' - 4 יח"ד (מגרש 107 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 183 מ"ר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 8 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25 % מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
107.10	מגרש						
-3.15	מגורים			43.52			
0.00	מגורים	75.01				17.91	
3.30	מגורים	66.14					
107.20	מגרש						



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201093\1

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.15	מגורים			43.92			
0.00	מגורים	73.92				15.75	
3.30	מגורים	60.61		4.35			
107.30	מגורים						
-3.15	מגורים			43.78			
0.00	מגורים	73.91				15.71	
3.30	מגורים	60.93		4.30			
107.40	מגורים						
-3.15	מגורים			43.54			
0.00	מגורים	75.11				17.92	
3.30	מגורים	66.15					
סה"כ		551.78		183.41		67.29	
		551.78		183.41		67.29	

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטגים ב- 3 קומות, במגרש 107.

טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית

המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית

האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 27	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201094\1	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17471 חלקה: 99 מגרש: 108

סוג סעיף:

דיון בבקשה

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 5 יח"ד (מגרש 108 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

1. הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.

2. חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.

3. חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.

2. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 8 מ' המותרים על פי תכנית.

3. חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.

4. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25 % מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	780.00					
	סה"כ	780.00					
		780.00					

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד'", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201094\1

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטג'ים ב- 3 קומות, במגרש 108. טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ- 21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית

האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 28	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201095\1	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17471 חלקה: 98 מגרש: 109

סוג סעיף:

דיון בבקשה

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 3 יח"ד (מגרש 109 מתשריט תב"ע ג/17008)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 6 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת - 142 מ"ר
- הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3.
- חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 8 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25% מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	565.00					
	סה"כ	565.00					
		565.00					

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201095\1

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד-משפחתיים, קוטג'ים ב- 3 קומות, במגרש 109. טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי.

הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ- 21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'.

הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

סעיף 29	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201096\2	תיק בניין: 1693600000
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2020012 תאריך: 18/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

רימון מגורים בע"מ

כתובת:

מספר מגרש 110-101 גוש 16936 חלקה 1, שכונה: שכונת הר יונה

גוש וחלקה:

גוש: 17471 חלקה: 97 מגרש: 110

סוג סעיף:

דיון בבקשה

תוכניות:

17008/ג

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים - בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

פרויקט הר יונה ד' - 3 יח"ד (מגרש 110 מתשריט תב"ע 17008/ג)

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 9.59 מ' לעומת 8 מ' המותרים על פי בתכנית.
- חריגה של עד 10% בקו בניין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- תוספת בריכת שחיה כמבנה נוסף במגרש
- הקמת בריכת שחיה בחצר במרחק 2 מטר מגבול מגרש במקום 3 מטר הקבוע בתכנית
- חריגה של עד 10% בקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום		

פרוט הפרסום:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 4 כולל קומת קרקע.
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 9.59 במקום 8 מ' המותרים על פי תכנית.
- חפירת חצר מונכת במרווח אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומק 3.27 מ'.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25% מן המרווח המותר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	1,501.00					
	סה"כ	1,501.00					
		1,501.00					

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20201096\2

החלטות

דיון עקרוני לבקשה להיתר. הבקשה הועלתה לדיון, בשל ההתנגדויות ההדדיות, מול החברה הזוכה הנוספת, במתחם המגורים "הר יונה ד", חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מטרת הדיון היא הצגת הפרויקט והגעה להבנות בין הצדדים. טרם הושלם ביצוע כל הפרסומים הנדרשים לבקשה והפרסום הנוסף כבר בוצע, בתיאום מול צוות התכנון של הוועדה.

מבדיקת הבקשה עולים דברים הבאים:

הבקשה משקפת הקמת מבנים חד ודו-משפחתיים, קוטג'ים ב- 3 קומות, במגרש 110. טרם הדיון הושגו הבנות בין המבקש לקבוצת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.

הפרויקטים הוצגו לשתי הקבוצות הזוכות. שתי הקבוצות קיבלו את כל המידע על מהות הפרויקטים והיקף ההקלות, אלו של אלו, כולל ההקלה הנמצאת בתהליך פרסום.

נציגת משרד השיכון וחב' אילון, הגב' נטלי גורה התחייבה כי בתוך חודש ימים משרד השיכון עתיד להגיש את התכנית המפורטת לשינוי תוואי הכביש והוראות הבינוי. הוועדה קיימה דיון על כלל הפרויקט ומשמעותו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה, לחזור ולדון בבקשה לאחר סיום תקופת פרסום ההקלות ולא יאוחר מ-21 יום מיום הדיון.

בהתאם להבנות יותאם הבינוי המתוכנן של חברת א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, להם התנגד היזם "רימון מגורים", לשביעות רצון הקבוצה. הוועדה מברכת על ההבנות אשר אליהם הגיעו שתי הקבוצות הזוכות במתחם המגורים הר יונה ד'. הוועדה רואה חשיבות רבה בפרויקט זה.

הוועדה מציינת את עמדת משרד השיכון, בתמיכתו בפרויקט וכוונתו להגשת התב"ע.

על היזם לעמוד בכל הדרישות התכנוניות של הוועדה, טרם הדיון הנוסף בבקשה.

כאמור, הוועדה תחזור ותדון בבקשות עם תום הפרסום. היזם, יפעל לקדם הסכם פיתוח מול העירייה, לעבודות בחזית האחורית. הוועדה תסייע לתווך את התהליך ולהגיע להסכמות מול הגורמים ברט"ג, קק"ל ורשות הניקוז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה נופ הגליל

סבטלנה גרמן - מהנדסת הוועדה
המקומית לתכנון ובניה

אלכס גדלקין-מ"מ ראש העיר
יו"ר וועדת משנה לתכנון ובניה

עו"ד אולגה גורדון - יועצת המשפטית

רשם : גיא עמית לנדסמן - מנהל אגף רישוי ופיקוח