



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 25/03/2021  
ת. עברי: י"ב בניסן תשפ"א

## סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2021009

בתאריך: 22/03/2021 ט' בניסן תשפ"א

### מוזמנים:

#### חברים:

ציטר יעקב - מ"מ יו"ר הועדה  
אינג' אסף וחנר - מהנדס הוועדה

#### סגל:

אדר' שרה יוסף הברט - סגנית מהנדס ועדה, מנהלת מחלקת רישוי  
שרי כרייף - בודקת בקשות להיתר  
שולה יגול - מפקחת רישוי - בודקת בקשות להיתר  
חלי סקר - מפקחת רישוי - בודקת בקשות להיתר

### אישור פרוטוקולים

אישור פרוטוקול רשות רישוי מקומית מספר 2021008 מתאריך 14/03/2021.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190215\1 7761535599 ת.בנין: 360040	מגורים, בניה חדשה	גוש: 12766 חלקה: 16 מגרש: 4	ברוקנר שושנה	רחוב, בת שלמה	3
2	אישור תוכניות בינוי ונספחי פית	20200564 ת.בנין: 6223	תכנית בינוי	גוש: 10561 חלקה: 22 תכ': חכ/17/ה/א	אמפא ישראל גשם למשתכן בעתלית בע"מ	עתלית, שכונה: משולש עין כרמל	6
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200135\1 1643005468 ת.בנין: 7271	מגורים, לגליזציה	גוש: 12601 חלקה: 82 מגרש: 301	בכר ערן	עין הוד	7
4	בקשה להיתר	20150357 ת.בנין: 338401501	מגורים, בניה חדשה	גוש: 10533 חלקה: 57 מגרש: 1501	הס ציפורה	עתלית, שכונה: משולש עין כרמל, ני"צ ראשי N:	9
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200446\1 498794107-4 ת.בנין: 324502500	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 11415 חלקה: 6 מגרש: 16	שניידר כרמית קיימת התנגדות	רחוב גבעת הבריכות 21, עתלית, גבעת הבריכות 25,	11



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190215\1	תיק בניין: 360040
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021009 תאריך: 22/03/2021		

7761535599

## בעלי עניין

**מבקש**  
ברוקנר שושנה  
ברוקנר אורי  
**עורך**  
צרף-נתניהו אירית

## כתובת:

רחוב, בת שלמה

## גוש וחלקה:

גוש: 12766 חלקה: 16 מגרש: 4, מגרש: 16

## שטח מגרש:

11380.00 מ"ר

## תוכניות:

חכ/148/ב - בת שלמה

חכ/מק/148/י - איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בבת שלמה ע"י החלפת שטחים (ללא שינוי בגודל מגרש וללא תוספת זכויות)  
חכ/מק/148/י"ד - תכנית מפורטת חכ/מק/148/י"ד - שינוי גבול בין אזור חקלאי ואזור המגורים  
בנחלה 4 במושב בבת שלמה  
משח/43 - בת שלמה והסביבה

## יעוד:

חקלאי בנחלה

## שימושים:

מגורים

## יח"ד:

1

## מהות הבקשה

בקשה להריסת חלק ממבנה (מלפני 1965) ולהקמת בית שני בנחלה, חד משפחתי, דו קומתי הכולל בריכת שחיה.

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח עיקרי		200.00		199.92	199.92		
ממ"ד		12.68		12.68	12.68		
חניה מקורה		30.00		29.96	29.96		
אחסנה		10.00		9.97	9.97		
בריכות שחיה				54.40	54.40		
<b>סה"כ</b>		252.68		252.53	252.53		

## המלצות

לאשר

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

הושלם 15/12/2020  
הושלם 15/12/2020  
הושלם 15/12/2020  
הושלם 15/12/2020

- תכנית ראשית  
- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)  
- הוכחת בעלות במקרקעין: נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות  
מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי  
ישראל (תקנה 33.4)  
- אישור רשות העתיקות



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190215\1

- מפת מדידה להיתר (חתומה דיגיטאלית ע"י מודד מוסמך – עדכנית לשנה). בהתאם 15/12/2020 הושלם
- להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים כולל סימון תחום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)
- אישור ועד הישוב (חתימה ע"ג הבקשה) (תקנה 33.4) 15/12/2020 הושלם
- טופס חתימה והצהרת מהנדס 15/12/2020 הושלם
- אישור פקיד היערות לקבלת הנחיות להגשת בקשה לרישיון כריתה ו/או העתקה 15/12/2020 הושלם
- המצאת התחייבות כי בריכת השחיה המוצעת בבקשה מיועדת לשימוש פרטי בלבד (תקנה 33.15) 15/12/2020 הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל 15/12/2020 הושלם
- מתכנן השלד 15/12/2020 הושלם
- טופס חתימות מבקשי הבקשה 15/12/2020 הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכ

- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד
- המצאת הצהרת מהנדס על יציבות בנין קיים.
- אישור תא"ח /תצ"ר
- אישור מחלקת תברואה במועצה
- אישור מחלקת ביוב ומים במועצה איש הקשר דורון ליפקונסקי 04-8136321
- אישור הג"א.
- פטור/תשלום היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מ"ר ובהתאם לסעיפי החוק.
- אישור מחלקת הגביה על תשלום היטלים
- ערבות בנקאית

## תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת החשמל
- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבנין במגרש עצמו
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל ההיתר

## תנאים למהלך הביצוע

- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תנאים לתעודת גמר

- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה בכתובת: <http://hof.bartech-net.co.il>

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

22/03/2021

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190215\1

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE                            |
| לא הושלם | - קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה   |
| לא הושלם | - תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין.   |
| לא הושלם | - אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת להיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו.                         |
| לא הושלם | - רשימת המסמכים הנדרשת בהתאם לרשימת התנאים במידע להיתר ואו בגוף ההיתר.   |
| לא הושלם | - דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש. |



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 2	אישור תוכניות בינוי ונספחי פית: 20200564	תיק בניין: 6223
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021009 תאריך: 22/03/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

אמפא ישראל גשם למשתכן בעתלית בע"מ

### כתובת:

עתלית, שכונה: משולש עין כרמל

### גוש וחלקה:

גוש: 10561 חלקות: 22, 23, 53, 55, 72, 73, 76, 77

גוש: 10562 חלקה: 200

גוש: 11773 חלקות: 13, 21

### שטח מגרש:

1934.00 מ"ר

### תוכניות:

חכ/17/ה/א - שכונת מגורים בדרום עתלית ובשטחי עין כרמל

### תאור הבקשה:

תכנית בינוי

### מהות הבקשה

בקשה לתכנית בינוי למגרשים 201-203 במשולש עין כרמל

### המלצות

לאשר

- המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- אישור יועץ תנועה
- אישור מחלקת תברואה



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200135\1	תיק בניין: 7271
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021009 תאריך: 22/03/2021		

1643005468

## בעלי עניין

מבקש

בכר ערן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גנדי קיזנר

עין הוד

כתובת:

גוש: 12601 חלקה: 82 מגרש: 301

גוש וחלקה:

1126.00 מ"ר

שטח מגרש:

חכ/2/35 - תכנית מפורטת חכ/2/35 - איחוד וחלוקה מגרשים 70,97 ותוספת אחוזי בנייה - עין הוד

תוכניות:

שטח מגרש: 1126.00 מ"ר

מגורים

יעוד:

לגליזציה

תאור הבקשה:

מגורים

שימושים:

1

יח"ד:

## מהות הבקשה

בקשה ללגליזציה לבית חד משפחתי, דו קומתי ומבנה עזר המשמש כסטודיו והקמת ממ"ד.

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח עיקרי קומה קרקע	12.00	135.12		67.79	67.79		
שטח עיקרי קומה א	6.00	67.56		19.53	19.53		
סטודיו		56.71		47.47	47.47		15% מהשטח המותר לבניה
שטח שירות	2.00	22.52		11.90	11.90		תוספת של 4.5 מ"ר עבור השלמה לממ"ד תיקני
מרתף		15.30					5% מהשטח המותר לבניה
אחסנה		25.00		17.85	17.85		
סה"כ		322.21		164.54	164.54		

## המלצות

לאשר

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

02/02/2021 הושלם

02/02/2021 הושלם

02/02/2021 הושלם

02/02/2021 הושלם

- תכנית ראשית

- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)

- מפת מדידה להיתר (חתומה דיגיטאלית ע"י מודד מוסמך – עדכנית לשנה). בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים כולל סימון תחום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)

- הוכחת בעלות במקרקעין: נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200135\1

הושלם 02/02/2021  
הושלם 02/02/2021  
הושלם 02/02/2021

- טופס חתימה והצהרת מהנדס
- טופס חתימות מבקשי הבקשה
- אישור ועד הישוב (חתימה ע"ג הבקשה)

## תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור מחלקת ביוב ומים במועצה איש הקשר דורון ליפקונסקי 04-8136321
- אישור מחלקת תברואה במועצה איש הקשר יוסי גבאי 04-8136210
- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים
- אישור הג"א.
- פטור/תשלום היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מ"ר ובהתאם לסעיפי החוק.
- אישור מחלקת הגביה על תשלום היטלים
- המצאת ערבות בנקאית בסה"כ של 5000 ש"ח

## תנאים לתחילת עבודות

- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבנין במגרש עצמו
- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל ההיתר
- תאום עבודות חברת חשמל

## תנאים למהלך הביצוע

- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה

## תנאים לתעודת גמר

- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה בכתובת: <http://hof.bartech-net.co.il>
- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת להיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו.
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבנין.
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש.
- רשימת המסמכים הנדרשת בהתאם לרשימת התנאים במידע להיתר ואו בגוף ההיתר.





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 4	בקשה להיתר: 20150357	תיק בניין: 338401501
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021009 תאריך: 22/03/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

הס ציפורה

הס זאב

הס נוי

### בעל הנכס

הס ציפורה זאב ונוי

### עורך

שטרן אפרת

## כתובת:

עתלית, שכונה: משולש עין כרמל, נ"צ ראשי 195540 E: 733417 N:

## גוש וחלקה:

גוש: 10533 חלקה: 57 מגרש: 1501

## שטח מגרש:

500.00 מ"ר

## תוכניות:

מכ/במ/384 - שכונת מגורים בגושים 10533 ו-10534 במזרח עתלית

## יעוד:

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

## שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

## שטח עיקרי:

298.29 מ"ר שטח שירות: 116.19 מ"ר יח"ד: 2

## מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי דו קומתי הכולל מרתף. הבקשה כרוכה בהקלה הבאה: 1. שינוי בגובה המבנה מ- 8.50 מ' המותרים ל +9.00 מ'.

## פרוט הפרסום:

א. שינוי בגובה המבנה מ- 8.50 מ' המותרים ל +9.00 מ'.

1. הבקשה פורסמה כחוק.

2. לא התקבלו התנגדויות.

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח עיקרי כולל	60.00	304.20					
שטח עיקרי קומה קרקע	40.00	202.80					משטח המגרש ל-2 יח"ד.
מתקנים ומערכות טכניות	7.00	21.29					משטח עיקרי ל-2 יח"ד.
<b>יח' צפונית</b>							
שטח עיקרי קומה קרקע				86.81	86.81		
שטח עיקרי קומה א				74.24	74.24		
ממ"ד		12.00		12.00	12.00		
מרתף				62.74	62.74		לא לחישוב
מבנה יציאה לגג		10.81		10.70	10.70		
<b>יח' דרומית</b>							
שטח עיקרי קומה קרקע				75.96	75.96		
שטח עיקרי קומה א				61.28	61.28		



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המסך בקשה להיתר: 20150357

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
ממ"ד		12.00		12.00	12.00		
מתקנים ומערכות טכניות				10.50	10.50		
מבנה יציאה לגג		10.81		8.25	8.25		
<b>סה"כ</b>		<b>371.11</b>		<b>351.74</b>	<b>351.74</b>		

\*"במידה שיבנה מרתף לא יינתנו שטחי שירות נוספים למחסן ולמתקנים טכניים במפלס הקרקע".  
הקמת המרתף מותרת בקונטור המבנה בלבד ולמטרות שירות בלבד.

## המלצות

לאשר הבקשה בתנאים ובכפוף לגיליון הדרישות.  
לאשר

- תיקונים טכניים לתכנית הבינוי שאושרה מהווה תנאי להיתר.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש כל אישור נוסף באם ידרש.
- =====
- תשלום אגרות בניה לאחר מילוי כל דרישות הועדה.
- =====
- החלטת הועדה תבטל באם תוך שנה מיום נתינתה לא יוצא היתר בניה.
- =====
- המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- המצאת אישור בעל הנכס המופיע בנסח הטאבו.
- המצאת מפת מודד מוסמך, חתומה ומעודכנת לחצי שנה, כחלק מתכנית הבקשה.
- המצאת אישור חברת חשמל.
- המצאת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה ואטימות ממ"ד.
- המצאת חישובים סטטיים, התאמתם לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס, כולל קירות תמך.
- המצאת רישיון בתוקף של קבלן רשום, אחראי לבצוע השלד או הצהרה על טרם מינויים.
- חתימת השכנים על גבי הבקשה להסכמתם לגדר משותפת.
- המצאת הסכם פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר + מילוי טופס הצהרה על נפחי פסולת הבנין.
- המצאת אישור הג"א.
- המצאת רשיונות בתוקף של עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין, האחראי לביצוע השלד.
- יש לצרף נספח סניטרי כחלק מתכנית הבקשה הכוללת חיבור למערכת הביוב הציבורית,
- מאושרת ע"י מחלקת הביוב.
- היטל השבחה יגבה כחוק.
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00) ומפלסי הפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.
- יש להוסיף פרטי פיתוח הרלוונטיים, על פי תכנית הבינוי, כולל סימון והפניה בתכניות.
- יש להביא 3 עותקים מתוקנים, צבועים וחתומים עבור היתר בניה.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200446\1	תיק בניין: 324502500
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2021009 תאריך: 22/03/2021		

498794107-4

## בעלי עניין

### מבקש

שניידר אלי

שניידר כרמית

### בעל הנכס

שניידר אלי

שניידר כרמית

### עורך

גורפינקל נמרוד שמואל

## כתובת:

רחוב גבעת הבריכות 21, עתלית, גבעת הבריכות 25, עתלית, נ"צ ראשי 195060 E: 732828 N:

## גוש וחלקה:

גוש: 11415 חלקה: 6 מגרש: 16

## תוכניות:

ג/771/א,מכ/280 -

## יעוד:

מגורים

## שימושים:

מגורים

## יח"ד:

2

## מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 910163 המתבטאת בתוספת שטח, שינויים פנימיים.

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
יח"ד 1 -	326.72						
שטח עיקרי			234.40	26.66	261.06		
שטח שירות			6.65	24.96	31.61		
יח"ד 2	344.87						
שטח עיקרי			232.45		232.45		
שטח שירות			6.65		6.65		
סה"כ	671.59	480.15	51.62	531.77			

## מתנגדים

- עו"ד שירי בויארסקי סבג, נתיב השירה, 2524500

- בוחבוט מאיר, גבעת הבריכות 21 עתלית

- רות בוחבוט, גבעת הבריכות 21 עתלית

## המלצות

מדובר על בקשה לתוכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 910163 המתבטאת בתוספת שטח,

שינויים פנימיים. ברחוב גבעת הבריכות בעתלית.

לבקשה הוגשה התנגדות, המתנגדים הינם בעלי זכויות בנכס המשותף. המתנגדים חתמו על הבקשה להיתר ולאחר מכן הסירו

את חתימתם והגישו את ההתנגדות להלן.

## עיקרי ההתנגדות:

1. המבקשים מציגים תוכנית הכוללת שימוש בזכויות הדיירים האחרים בבית המשותף.

א. זכויות במקרקעין: מבוקשת בניה על חלקים בשטח המשותף.

ב. זכויות בניה: בתוכנית המוצעת מבוקשות זכויות בניה השייכות למתנגדים. בהתאם להסכם הבית המשותף.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המשך בקשה מקומית ללא הקלות: 202004461

ג. התוכנית המבוקשת מהווה פגיעה בחזות ובחזון האדריכלי של הבית המשותף, ואף עשויה לגרום לחסימת אור ואוויר לבית המתנגדים.

ד. בניית הגדר תפגע בכניסה לחניה של המתנגדים.

ה. ניקוז גג של המרפסת המבוקשת לסגירה לשטח המרפסת של השכן.

2. חישוב שטחי הבניה המותרים ע"פ החלק היחסי של המבקשים בנכס מראה כי זכויות הבניה של המבקשים הם 326.7 מ"ר. בפועל מבוקשים 334 מ"ר בשטח עיקרי.

3. שטח המרפסת המוצמד למבקשים הינו בשטח 12 מ"ר. בבקשה שטח המרפסת המבוקש לסגירה הינו 13 מ"ר.

4. המתנגדים לא קיבלו לידם תוכניות ולכן לא יכלו להגיש התנגדות. לבסוף קיבלו עותק של הבקשה ללא חתימת המבקשים.

5. אין לאפשר חלוקה לשניים במבואת הכניסה, במקלט המשותף, אין לבנות חדר במרפסת.

ביום 24.01.2021 התקיים דיון בבקשה ורשות רישוי דחתה את הבקשה תוך שהיא מציינת מספר ליקויים שיש לתקן לרבות לעניין תוספת שטחים, חישוב שטחים, ביטול תוספת קומה, מיקום חניות והתייחסות יועץ תנועה. המבקש תיקן את הבקשה ועל כן היא מובאת לדיון נוסף.

## החלטה :

הבקשה העומדת לדיון תוקנה בהתאם להחלטת רשות הרישוי ועל כן מרבית טענות המתנגד אינן רלוונטיות עוד.

הבקשה כפי שהוגשה עומדת בהוראות התוכנית החלה במקום. יחד עם זאת, הבינוי המבוקש כולל הקמת קיר / חומה בחזית מבנה המבקש, בשטח אשר על פי תיק הבית המשותף שהוגש לוועדה, מהווה לכאורה רכוש משותף של שני בעלי הזכויות בנכס.

השטח האמור מסומן בתשריט הבית המשותף כ" מעבר משותף". בתיק עצמו לא מצויין היקף שטחו של המעבר המשותף, וגם בתשריט לא מצוינות מידות אורך ורוחב של שטח זה. יחד עם זאת, מבחינת פרופורציות בתשריט בין גבולות החלקה לבין המבנה ומיקום המעבר המשותף, קיימת סבירות גבוהה מאוד כי הקיר המוצע ממוקם בשטח שאינו בבעלות בלעדית של המבקש.

המבקש נתבקש להציג פענוח של תשריט הבית המשותף על רקע המדידה של המגרש- ע"י מודד מוסמך. מסמך כזה לא הוגש לוועדה.

רשות הרישוי היא מוסד תכנון ולא ערכאה שיפוטית, אין בסמכותה של רשות הרישוי לדון בשאלות קנייניות, בהעדר הוכחה ודאית כי מדובר בשטח של המבקש בלבד- נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות להקמת הקיר המבוקש. ככל שתוצג בפני רשות הרישוי החלטה שיפוטית המאשרת כי הקיר המבוקש ימוקם בשטח השייך בלעדית למבקש, לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה.

לחלופין, ניתן למצוא פתרונות חציצה שאינם כרוכים בהיתר כגון אדניות וכיוצא בזה.

**מכל האמור לעיל, ההמלצה לאשר את הבקשה למעט הקיר האמור בחזית המגרש.**

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם 21/09/2020

הושלם 21/09/2020

הושלם 21/09/2020

הושלם 21/09/2020

הושלם 26/10/2020

הושלם 26/10/2020

הושלם 26/10/2020

הושלם 26/10/2020

הושלם 26/10/2020

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- אישור רשות העתיקות (תקנה 33.13)

- הוכחת בעלות במקרקעין: נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)

- טופס חתימה והצהרת מהנדס

- טופס חתימות מבקשי הבקשה

- תכנית ראשית

- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)

- אישור ועד הישוב (חתימה ע"ג הבקשה) (תקנה 33.4)

- מפת מדידה להיתר (חתומה דיגיטאלית ע"י מודד מוסמך – עדכנית לשנה). בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים

## תנאים לשלב בקרת תכ

- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 202004461

- אישור מחלקת ביוב ומים במועצה איש הקשר דורון ליפקונסקי 04-8136321
- אישור מחלקת תברואה במועצה איש הקשר יוסי גבאי 04-8136210
- הצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים
- אישור הג"א.
- פטור/תשלום היטל השבחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מ"ר ובהתאם לסעיפי החוק.
- אישור מחלקת הגביה על תשלום היטלים
- המצאת ערבות בנקאית

## תנאים לתחילת עבודות תאריך השלמה סטטוס

- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון
- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבנין במגרש עצמו
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמיינה הקבלן או בעל ההיתר

## תנאים למהלך הביצוע תאריך השלמה סטטוס

- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תנאים לתעודת גמר תאריך השלמה סטטוס

- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה
- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבניה תואמת להיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש
- רשימת המסמכים הנדרשת בהתאם לרשימת התנאים במידע להיתר ו/או בגוף ההיתר