



# הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190110\1	תיק בניין: 1001591
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית מספר 2019008 תאריך: 25/08/2019		

מס' רישוי זמין: 2409807886

## בעלי עניין

מבקש

חדד אביב

חדד פרחיה

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105

עורך

טרביה בהאא

מודד

חטיב נבהאן, ת.ד. 5066 מגאר, 20128, 052-6439061

כתובת:

ראש פינה

גוש וחלקה:

גוש: 13961 חלקה: 41 מגרש: 109

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים משרד בשטח כולל של 219.19 מ"ר. הקלה להקמת בריכת שחייה בחריגה מקו בניין קדמי מותר.

## החלטת הועדה

### הערות בדיקה והמלצת מהנדס הועדה:

מדובר בבקשה להיתר הכוללת הקמת יחידת דיור ובריכת שחיה.

הבקשה כוללת הקלה בתכנית: 35% במקום 22%

כמו כן הקלה להקמת בריכת שחיה בחריגה מקו בניין קדמי: 1.7 מ' במקום 5 מ'.

על המקרקעין חלה תכנית מס' ג/9399 הקובעת את המגרש ביעוד מגורים א-2:

170 מ"ר עיקרי

20 מ"ר שרות + 30 מ"ר לחניה

22% תכנית

גובה מותר: 7 לגגות שטוחים, 8.5 מ' לגגות משופעים.

עפ"י נספח הבינוי של תכנית ג/9399 נקבעו למגרש שבנדון (מגרש 109) 2 מפלסי קומות:

מפלס תחתון: 403.75=0.00, מפלס עליון: 406.75=0.00.

כאשר ממבט לרחוב אמורים לראות 2 קומות - ראה סקיצה להמחשה.

בתכנית הבקשה להיתר שהוגשה תוכנן בית המגורים **במפלס 405.75** במקום במפלס **403.75**. "מיני קומה" בשטח כ 18 מ"ר שתוכננה במפלס 402.15 ובחזית צידית שאינה פונה לרחוב, איננה יכולה להוות "תחליף לקומה" שאמורה להיות מתוכננת בחזית הקדמית של המגרש ולתת תחושת דרוג מבנה והשתלבות במפלסי הקרקע הקיימים - מראה 2 קומות ממבט מהרחוב, כפי שהתכוון המחוקק בתכנית ג/9339 ובנספח הבינוי שלה. התוצאה בפועל היא קיר תומך מגרש גבוה מהמתוכנן עפ"י נספח הבינוי ויצירת מילוי מלאכותי של קומה שלמה מתחת לרוב שטח הקומה שמעל.

באותו מגרש ניתן ביום 23.6.2016 היתר בניה מס' 20150381. היתר שניתן ע"ש בעלים קודמים של המגרש. ההיתר לא מומש ופג תוקפו.

בהיתר זה נקבעו 2 מפלסי קומות: 405.75-402.75 בתצורה של קומה תחתונה בחזית רוחב המגרש ומעליה קומה נוספת (באופן שנשמר דירוג המבנה וחזית 2 קומות מכון הכביש).

בפועל בוצעה חפירה והנמכת מפלסי הקרקע הטבעיים כמעט עד מפלס הכביש הקיים.



לאור האמור לעיל, יש להנמיך את מפלס הקומה הראשית של בית המגורים לגובה 403.75 (ומומלץ אף למפלס נמוך יותר לאור החציבה שבוצעה בפועל).

את השטח הנוסף שנותר למימוש ניתן לתכנן בקומה מעל.

התקיים דיאלוג בין המבקשים והמתכננים מטעמם לבין מהנדס הועדה ובודקת הבקשות והנ"ל סרבו לתקן את התכנית בהתאם להוראות התכנית התקפה ולהנחיות שניתנו.

נטען ע"י המתכננת מטעם המבקשים כי הטעמים להגבהת המפלסים היא "כדי לתכנן בריכת שחיה תלויה ולא שקועה באדמה בכדי לאפשר תחזוקה ותיקון נזילות" - טיעון שאין בו להצדיק סטייה מנספח הבינוי.

בהקשר זה ראוי לציין כי בשני המגרשים הגובלים עם מגרש המבקשים מתקיימת דרישת הועדה המקומית באשר למבט 2 קומות מחזית המגרש ודרוג.

ראה היתר בניה 20140483 במגרש 108 מדרום והיתר מס' 20100104 במגרש 110 מצפון.

בהתאם לתכנית ג/9339 גובה מקסימלי מותר לגגות משופעים - 8.5 מ'. בפועל תוכנן המבנה בגובה כולל של 9.72 מ' - חריגה מהזכויות המותרות.

חניה תוכננה ברוחב לא תקני של 4.98 מ' במקום 5.4 מ' עבור חניה עם קירות צד.

חלל מתחת לבריכת השחיה לא חושב בחישוב השטחים, לא מוראה התכנון שלו וגם חורג מקו בניין.

לאחר שהועדה קיימה דיון ושמעה את עמדת מהנדס הועדה, הועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

בשלך לו"ז מערכת רישוי זמין ולאור בקשת יו"ר מועצת ראש פינה (שנמסרה בע"פ עי אילן אור) לקיים סיור בשטח בכדי לוודא ולעמוד מקרוב על העובדות, הועדה תשמח לקיים דיון בבקשה מעודכנת שתוגש ואשר שתעמוד בתנאי הסף, זאת לאחר הסיור ולאחר קבלת עמדה מפורשת של מו"מ ראש פינה בנושא.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

## תאריך השלמה סטטוס

- הבקשה להיתר כוללת גם הקלה בתכסית, מבלי שצויין זאת במסמכי הבקשה - לא הושלם
- התקן.
- במידה ויש בעלים נוספים (מלבד המבקשים) יש להחתים אותם ע"ג גרמושקה ו/או קבלת אישור להודעות על פי סעיף 2ב' - לא הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכנ

## תאריך השלמה סטטוס

- אישור רשות המים - לא הושלם
- אישור הג"א - לא הושלם
- דו"ח יועץ קרקע - לא הושלם
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס+הגשת סכמת קונסטרוקציה של תקרת/תקרות המבנה - לא הושלם
- אישור המועצה על תשלום היטלים - לא הושלם
- בדיקה / תשלום היטל השבחה - לא הושלם
- המצאת 2 עותקים סופיים מתוקנים לצורך החתמת היתר בניה - לא הושלם

## תנאים לתחילת עבודות

## תאריך השלמה סטטוס

- הגשת בקשה לתחילת עבודות לועדה המקומית עפ"י נהלי הועדה וקבלת אישור תחילת עבודות - לא הושלם
- עריכת הסכם בדיקת בטונים+אטימות ממ"ד+התקנת מערכת סינון (רק במידה ומבוקש ממ"ד) - לא הושלם
- תליית שלט המצ"ב יחד עם מסירת היתר באתר הבנייה למשך כל תקופת הבנייה - לא הושלם
- אי הצבת השלט יחשב כאי עמידה בתנאי היתר הבניה - לא הושלם
- עריכת הסכם התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת - לא הושלם
- אישור מינוי קבלן רשום+צילום אישור הסמכה - לא הושלם
- אתר הבנייה יגודר וישולט כחוק. - לא הושלם
- מינוי אחראים לביקורת ואחראי לביצוע בתחומים השונים וחתימתם בהתאם - לא הושלם



# הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190110\1

- דיווח מודד מוסמך על סימון גבולות המגרש, מיקום יסודות מבנה ומפלס רצפה תחתונה
- אישור פקיד היערות על כריתה/העתקת עצים במידה וקיימים במגרש
- אישור חברת חשמל

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

## תנאים למהלך הביצוע

- הודעה לוועדה המקומית על תחילת עבודות
- דיווח רציף של האחראים לביקורת במהלך העבודה לכל שלבי הביצוע
- שמירה על שלמותם של התשתיות הציבוריות במגרש ומחוצה לה
- שמירה על ניקיון האתר וסביבתו ממפגעי אבק, לכלוך וכדומה.
- יישום הנחיות שניתנו ע"י גורמים חיצוניים ופנימיים

## תאריך השלמה סטטוס

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

## תנאים לתעודת גמר

- בתנאי רשות המים
- הגשת בקשה לתעודת גמר לוועדה המקומית עפ"י נהלי הועדה
- המצאת דוח"ות ביקורת על הבנייה לפי השלבים השונים
- אישור פינוי פסולת לאתר מאושר
- הגשת תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור ביצוע השטיפה והחיטוי של מערכת השתייה בבניין ע"י גורם מוסמך ממשרד הבריאות
- ביצוע הנחיות סידורי הכבאות שניתנו ע"י הועדה
- המצאת תוצאות בדיקת בטונים+אישור אטימות ממ"ד+התקנת מערכת סינון
- אישור מהנדס המועצה המקומית על התחברות לתשתיות ציבוריות והעדר נזקים לתשתיות
- אישור גורמים חיצוניים ופנימיים על ביצוע הנחיותיהם
- המצאת מפת עדות (מדידה מעודכנת לאחר בניה) של המגרש נשוא הבקשה בקובץ + נייר מודפס

## תאריך השלמה סטטוס

הושלם  
הושלם  
הושלם  
הושלם  
הושלם  
הושלם  
הושלם  
הושלם

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תכנית ראשית (גרמושקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה)
- תכנית פיתוח בקני"מ : 1: 100 ערוכה על רקע מדידה מעודכנת בתאום ובאישור מהנדס המועצה המקומית
- מפת מדידה חתומה על ידי מודד מוסמך ובתוקף לשנה
- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו או חוזה חכירה ואישור זכויות
- חתימת המבקשים הרשומים בנכס ע"ג טופס מקוון במע' רישוי זמין
- תצהיר חתום של מהנדס הבקשה דרך טופס מקוון במערכת רישוי זמין
- אישור ר.מ.ג.
- אישור רשות מקומית
- תשלום פקדון

עורך הדרישה: חגית סבג