

מס' דף: 1

תאריך: 25/02/2024

ט"ז אדר א תשפ"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי

ישיבה מספר: 2024004 ביום שני תאריך 19/02/24 י' אדר א, תשפ"ד

השתתפו:

חברים:

עו"ד עדנה שטרניק

מהנדס שמעון דניאל

סגל:

עו"ד קרן רוזליס

אולג לובלסקי

עו"ד אילה סגל גבסי

גב' חגית חרותקה-קובי

גב' אתי בן ישי

- סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה

- מהנדס העיר

- היועצת המשפטית

- מהנדס מנהל אגף תשתיות

- ב"כ הוועדה

- אדריכלית הוועדה

- הנדסאית רישוי

מס' דף: 2

תאריך: 25/02/2024

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מספר: 2024004 בתאריך: 19/02/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240061	128010014	14 12801	36	חברת שרביב בע"מ	דוכיפת, קרית אתא	3

מבקש:

* חברת שרביב בע"מ

טשרניחובסקי 25 חיפה

בעל הנכס:

* חברת שרביב בע"מ

טשרניחובסקי 25 חיפה

עורך:

* דינה אמר

דרך הים 67 חיפה

תיק ארכיון:

* בני/6718

סוג בקשה: להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000293859

כתובת הבניין: דוכיפת, קרית אתא

שטח מגרש נטו: 2802.00 מ"ר

שטח מגרש: 2802.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 12801 חלקה: 14 מגרש: 36 ; חלקה: 13 ; 54

תכנית: כ/256, 305-0599845

מטרת שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף

בניה חדשה

מהות הבקשה:

דיון נוסף מבקשה שנדונה בוועדה מס' 2023006 מיום 13/09/2023, הבקשה מובאת לדיון

נוסף לאחר עדכון שטח.

הקמת מבנה בן 37 יח"ד בגובה 10 קומות מעל מרתף.

הבקשה כלולה באזור מגורים ב' בתוכנית מס' 305-0599845 וכן כלולה בתוכנית כ/256.

הבקשה תואמת תוכנית.

פירוט

שטח עיקרי מוצע: 3785.54 מ"ר.

שטח עיקרי מותר: 3501 מ"ר.

בהתאם לסעיף 5(ב) תותר העברת שטחים מתא שטח לתא שטח באותו ייעוד קרקע.

שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת: 996 מ"ר.

שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת: 1564.8 מ"ר – 742 מ"ר + 532 מ"ר, עבור חניה + 290.8 מ"ר תוספת שטחי ממ"ד

בהתאם לסעיף 1.2(9) לתב"ע מס' 305-0599845.

שטח שירות מוצע מתחת לכניסה הקובעת: 904.68 מ"ר.

שטח שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת: 378 מ"ר.

בהתאם לסעיף 5(ד') תותר העברת שטח מעל הכניסה הקובעת מתחת הכניסה הקובעת במצב של הפרשי טופוגרפיה.

שטח מגרש: 2802 מ"ר (לפי תב"ע).

שטח מרפסות מוצע: 430.88 מ"ר.

מס' יח"ד מוצע: 37.

מס' יח"ד מותר: 37.

מס' קומות מוצע: 10 + מרתף.

מס' קומות מותר: 10 + מרתף.

שטחי הדירות כולל ממ"ד:

16 יח"ד בשטח של 121 מ"ר.

17 יח"ד השטח של 100 מ"ר.

2 יח"ד בשטח של כ-143 מ"ר.

1 יח"ד בשטח של כ-174 מ"ר.

1 יח"ד בשטח של 130 מ"ר.

מס' חניות נדרש: (לא כולל חניות נכים אופניים ואופנועים): 44 חניות.

מס' חניות מוצע: 49 חניות מתוכן 11 עוקבות + 2 חניות נכים.

ה מ ל צ ו ת :

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הוועדה.
- הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת התכן בצרוף דו"ח מסכם כמשמעותו בתקנות.
- תכנית הפיתוח תכלול פירוט שבילים, גינון, פריסת גדרות, תאורה, מסלעות.
- תישמר רצועת גינון ברוחב 1 מ' במרווח הקידמי בהתאם לסעיף 4.1.2 לתב"ע 305-0599845.
- פרגולות במרפסות יהיו חלק מהבקשה להיתר.
- לאורך דרך מס' 3 תתוכנן ערוגה מונמכת שתלווה את הדרך.
- בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.11 לתב"ע.
- עצי צל בחזית (גם באזור הפח - לאורך כל החזית).

החלטות :

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התוכניות והחישובים לפי הוראות מהנדס הוועדה.
- הודעת מכון הבקרה לרשות הרישוי על ביצוע בקרת התכן בצרוף דו"ח מסכם כמשמעותו בתקנות.
- תכנית הפיתוח תכלול פירוט שבילים, גינון, פריסת גדרות, תאורה, מסלעות.
- תישמר רצועת גינון ברוחב 1 מ' במרווח הקידמי בהתאם לסעיף 4.1.2 לתב"ע 305-0599845.
- פרגולות במרפסות יהיו חלק מהבקשה להיתר.
- לאורך דרך מס' 3 תתוכנן ערוגה מונמכת שתלווה את הדרך.
- בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.11 לתב"ע.
- עצי צל בחזית (גם באזור הפח - לאורך כל החזית).

ת. השלמה

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת :

ח-חזרה חכירה/נסח טאבו

- תיקון תשריט הבקשה בהתאם לעותק המשרדי * 4
- יש להמציא תעודת קבלן רשום שלושה חודשים מיום תחילת הבניה
- רישום הערות אזהרה לשטחים המשותפים לכלל הדיירים במבנה בלשכת רישום המקרקעין.
- עפ"י חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להו
- על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- אישור רשות העתיקות באזור מוכרז
- הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים באם יש .
- אישור תתי"י חברת גז/אישור מעבדה/אישור משרד העבודה אם הותקנו צוברי גז.
- יש להביא תכנית אתר. -התכנית תכלול: מינוי בעלי תפקידים, קבצים שיוגשו לרישוי ולמכונני הבקרה
- יחתמו ע"י האחראים שמונו אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
- האחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודה שיצוין בה המועד הצפ
- לתחילת ביצוע העבודה עפ"י ההיתר.
- הצגת תעודת בודק חשמל (חשמלאי מומחה שעבר הסמכות לבדיקת מתקני חשמל) בעל רשיון תקף, הצהרה
- לפיה מתקני החשמל בבריכה עומדים בדרישות החוק והתקנות.
- חישוב כמויות של עודפי עפר או פסולת בנין ע"י המתכנן
- חזרה התקשרות עם אתר שפרכת פסולת מאושר עפ"י חישובי כמויות של המתכנן.
- מילוי והגשת חוברת טפסים.
- חישובים סטטים + הצהרת מהנדס לפי תקן 413.
- אישור חברת חשמל
- ערבות בנקאית על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה.
- אישור הג"א/פטור הג"א למקלט/ממ"ד
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' מיסים
- תשלום היטל השבחה.
- חזרה התקשרות לבדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד, גז ראדון
- אישור מחלקת פיתוח ותשתיות מאושר ע"י התאגיד
- אישור מינהל מקרקעי ישראל-אם מדובר באדמות מינהל
- הצהרה וחישובים לגבי קירות תומכים וגדרות בטון או אבן.
- רשיון של עורך הבקשה.
- הפקעה/העברת זכויות דרך לעיריית קרית אתא בהתאם לתכנית.
- תשלום אגרות והיטלים.

אישור בזק ב

נספח סניטרי מים/ביוב/ניקוז מאושר ע"י מהנדס איסטלציה מאושר ע"י התאגיד
נספח תנועה וחניות חתום ע"י יועץ תנועה מוסמך ומאושר ע"י מנהל מח' תשתיות בעירייה
חוי"ד של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השרות.
שטחי קומת המחסנים, חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית, לובי כניסה,
יש לרשום המעברים למחסנים והגגות בספרי האחווה כחלק מרכוש
משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמיד בספרי האחווה את המחסנים
ומשטחי החניה אחד לכל דירה בנפרד, הכל בהתאם לתכנית המאושרת
המצורפת להיתר.

רשיון מהנדס הבקשה

במקום בולט לעין בחזית הנכס יוצב, למשך תקופת הבניה במקום, שלט ברור וקריא שיצוינו בו
מס' היתר הבניה ותיאור מהות ההיתר.

דו"ח יועץ קרקע

-אישור מנהל אגף תשתיות והנדסה לנושאי פיתוח לרבות תנועה, חניות וניקוז.

-יש להמציא אישור על סילוק פסלת מאתר הבניה לאתר מורשה, כל שלושה חודשים, לפיקוח על הבניה
-אישור מחלקת חזות העיר.

יש להמציא תכנית מדידה לאחר יציקת רצפה ראשונה ותכנית מדידה בגמר הבניה.

אישור משרד העבודה לעניין צוברי גז/בלוני גז+בדיקת מכון התקנים.

תוגש תכנית שילוט עקרונית, (גם כאשר לא ידוע עדיין אילו עסקים הולכים להיות במבנה) הן בחזית

מילוי טפסים לאישור היתר תחילת עבודה

יש להמציא התחייבות להטמנת קויי חשמל ובזק עיליים, תנאי לקבל טופס 4

.....
מהנדס שמעון דניאל
מהנדס הועדה

.....
עו"ד עדנה שטרניק
סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה