

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 12	בקשה להיתר: 20130169	תיק בניין: 9015
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 201603 תאריך: 20/03/2016		

בעלי עניין

מבקש

אולמי איריס בע"מ, ת.ד. 2445 עכו, 2423

בעל הנכס

אולמי איריס בע"מ

שכן/גובל

צומת יזמות השקעות בנדל"ן בע"מ, אזור תעשיה ת.ד. 1079 ירכא, 2496700

מלון חוף התמרים בע"מ, ת.ד. 2192 עכו, 24101

משרד התיירות, בנק ישראל 5 ת.ד. 1018 ירושלים, 91009

חוף הזהב עכו, משה צורי 17 עכו

מטפל בתיק:

תהילה גלייכמן - בודקת תוכניות

כתובת:

רחוב דרך חיפה, חוף הים, שכונה: אזור הנופש והחוף

גוש וחלקה:

גוש: 18036 חלקות: 41, 38

תוכניות:

ג/849, ג/21535, תת"ל 12 א', ג/12042, ג/9007

יעוד:

נופש

שטח מגרש:

25332.00 מ"ר

שימושים:

אולם שמחות ואירועים

תאור הבקשה:

שימוש חורג

שטח עיקרי:

2012.80 מ"ר

מהות הבקשה

שינוי שימוש של קומה 2 קיימת - אולם ארועים במקום אולם באולינג, ללא תוספת בנייה שימוש חורג מהיתר בניה, לתקופה של 5 שנים.

פרסום

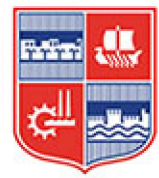
סוג פרסום	סטטוס	פרסום אחרון	זמן מועד הגשת התנגדות
שימוש חורג		17/11/2014	17/03/2015

מהות הפרסום:

שינוי שימוש של קומה 2 קיימת - אולם ארועים במקום אולם באולינג, ללא תוספת בנייה שימוש חורג מהיתר בניה, לתקופה של 5 שנים

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	נוסח פרסום לפי סעיף 149	17/11/2014	29/04/2015	גיסלה קנחלי

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	אולם	1,756.80	34.10				
1.00	אולם		2,012.80				
	סה"כ	1,756.80	34.10	2,012.80	34.10		
	סה"כ שטח מבוקש	2,012.80 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	3,803.70 מ"ר (קיים ומבוקש)					



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20130169

הערות:

מספר תוכנית: 849/ג
ייעוד: מסחר
שטח מגרש רשום: 25332
שטח בניה קיים: 1940.7 באולינג
שטח בניה מוצע: 1940.7 לאולם
הערות מהנדסת הועדה:

בקשה להיתר קודמת לשימוש חורג ולעבודות שיפוץ ובניה נדונה בולחוף ונדחתה, נדונה בועדת ערר שליד המועצה הארצית ערר מס' 30/05/12. בכל בקשה יש להתאים להחלטת הנ"ל.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201403 מ: 27/02/14 הוחלט:
לא ניתן לקדם את הבקשה כפי שהוגשה.

1. יש לתקן מהות הבקשה - המבוקש הינו שימוש חורג מתוכנית ומהיתר, לתקופה של עד 5 שנים. בתקופה זו יש להכין תוכנית מפורטת למגרש ולהתאים השימוש לתוכנית.
2. בקשה לאולם ארועים בקומה עליונה בשטח של כ- 1940 מ"ר הוגשה ללא הפירוט הנדרש, ללא חלוקת הקומה לשמושי המשנה כגון מטבח, אחסנה, וכד'. יש לפרט כל השמושים המבוקשים בקומה במסגרת אולם הארועים המבוקש. הוגשו תוכניות שונות שאינן תואמות זו את זו, אינן שלמות, ואינן תואמות תוכניות שאושרו על ידי משרד הבריאות, ורשות הכבאות.
3. המבוקש לשימוש חורג אינו תואם היתר בניה למבנה! בפועל בוצעו עבודות בחריגה מהיתר בניה מס' 20130082 שניתן לצורך הנגשת המבנה! לא ניתן לדון בבקשה לשימוש חורג בבניה שאינה תואמת היתר בניה. לתשומת לב- לכל תוספת בניה שינוי בבניה המבוקשים בבנין, יש להתאים להחלטת ועדת ערר שליד המועצה הארצית - בערר מס' 30.05.12.
4. חניה - יש להגיש נספח חניה התואם השימוש המבוקש - ולהציג עמידה בתקן.

לאחר תיקון והשלמה על פי הנ"ל לדיון חוזר.
בקשה מתוקנת יש להגיש על רקע מדידה מעודכנת של המבנה (כולל פירוט מפלסים קורות, קירות, עמודים, פתחים).

הערות לדיון ב- 27.3.2014

=====

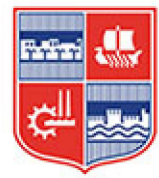
הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג מתוקנת.
במקביל הוגשה בקשה להיתר ללגיטימציה ולאישור של שינויים במבנה ביחס להיתר 20130082 בקשה מס' 20140051 - נדונה בועדה זו.

הערות מהנדסת הועדה

=====

להשלים ולתקן בהתאם לעותק מתוקן ומאושר של בקשה להיתר 20140051.
להשלים פתרון חניה הנדרש לפי תקן למבוקש לאולם אירועים ושינוי מהנדרש לשימוש לפי היתר הקודם.
להשלים עבודות הנדרשות עבור אולם האירועים בלבד (מדרגות חירום).

לאחר תיקון והשלמה בהתאם לבקשה להיתר לשינויים למבנה,
לפירסום על פי סעיף 149 למשך 15 יום ולדיון חוזר
בעת פירסום מתן הודעות לחלקות גובלות, יש להעביר לוועדה נסחי טאבו לחלקות גובלות בעלים ומחזיקים, לקבלת נוסח פירסום.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20130169

הערות לוועדה 201505 בתאריך 28/05/15, גייסלה

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת וועדה 201404 בתאריך 27/03/14.
הבקשה נדונה בישיבת מליאה 107 בולחוי"פ בתאריך 31.12.14 והחליטה להעביר את הבקשה לדיון בוועדה מחוזית, לקבלת חו"ד.
הבקשה נדונה בישיבת הועדה המחוזית מס' 2015008 והחליטה לאשר.
הבקשה פורסמה עפ"י חוק בתאריך 15.01.15, נשלחו הודעות לגובלים ב-30.04.15 ולא הוגשו התנגדויות.

הערות מיום 13/03/16 - תהילה בודקת תכניות:

התקבלה פניה מהמבקש לשינוי/ הקטנת גובה ערבות בנקאית.
התקבלה התייחסות הפיקוח המחוזי בקשר לאי ביצוע גזר דין בהתייחס להריסת גדרות

החלטות

- א. התקבלה פניה מהמבקש לשינוי/ הקטנת גובה ערבות בנקאית.
לגבי בקשה להיתר 20140051 .
1. לגבי 60,000 - להחלטת המבקש בהתייחס לבניה בלתי חוקית שבוצעה לאחרונה בהקשר של בקשה להיתר זו, ושלא ניתן לאשרה. ככל שהמזגנים והמערכות על הגג יפוני לפני מתן היתר הבניה, לא תדרש הערבות.
2. לגבי ערבות בנקאית לעבודות הנגשה - הערבות הנדרשת עפ"י תקנות.
אין נסיבות מיוחדות להקטנתה. להיפך עבודות הנגשה לוו בבניה בלתי חוקית והפרת צווים, והיתר בניה מחייב הפקדת ערבות לאבטחת השלמת העבודות והתנאים שבהיתר בהנייה כדיון.
- לגבי בקשה להיתר 20130169 - שימוש חורג.
3. חו"ד יועמש לתקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 היא כי על פי תקנות התכנון והבניה נדרשת ערבות בנקאית עפ"י סעיף זה.
4. התקבלה פנייה מהפיקוח המחוזי על קיומן של גדרות בתחומי דרך שלגביהן ניתן צו שהריסה שיפוטי בגזר דין. הגדרות טרם נהרסו. בהחלטת הועדה כל הגדרות החורגות לתחומי דרך נדרש לסמן להריסה והתחייבות להריסה בתוך 3 חודשים מקבלת דרישה לכך מהועדה המקומית.
- הועדה המקומית לאחר ששמעה את חוות הדעת של היועמ"ש לוועדה מחליטה כי בהיתר הבניה מס' 20140051 ו- 20130169 (שתי הבקשות) יסומנו הגדרות להריסה. תנאי בהיתר הריסה בתוך 3 חודשים ממתן הודעה ע"י הועדה, או בתום תקופת ההיתר לשמוש חורג. ערבות בנקאית לשמוש חורג תוחזר בתנאי הריסת גדרות ופינוי תחום הדרכים.
5. בנושא בקשת המבקש להפחית את גובה הערבות של הבקשה להיתר לשמוש חורג הועדה מחליטה כי לתנאי היתר הבניה יוסף תנאי לתחילת השמוש החורג בפועל - השלמת הבניה על פי היתר בניה 20140051 והשלמת כל התנאים בהיתר, והמרת הערבות להשלמת תנאי היתר בניה 20140051 בערבות למילוי תנאי ההיתר לשמוש חורג מס' 20130169.

אישורים חסרים והנחיות:

תאריך השלמה סטטוס

- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה
 - בתאום עמה.
 - יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה
 - ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
 - תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
 - יש לשלם פקדון של _____ ש"ח. שולם
 - קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
 - חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת
- | תאריך השלמה | סטטוס |
|-------------|----------|
| 02/09/2013 | לא הושלם |
| 26/03/2014 | לא הושלם |
| 26/03/2014 | לא הושלם |
| 26/05/2014 | לא הושלם |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20130169

הושלם	30/06/2014	יש להמציא אישור מהנדס בטיחות למבנה ולפיתוח לפני הוצאת היתר ולפני איכלוס.
הושלם	03/07/2014	יש להמציא חישובים סטטיים והצהרת מהנדס עפ"י חוק
הושלם	18/09/2014	לתקן מהות הבקשה בהתאם להחלטה
הושלם	19/10/2014	יש להמציא אישור משרד הבריאות ולמלא אחר תנאיו.
הושלם	19/10/2014	יש להמציא אישור איגוד הערים לאיכות הסביבה.
הושלם	28/10/2014	יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
הושלם	28/10/2014	יש להמציא אישור הג"א למקלט / ממ"ד / שיפור מיגון או פטור.
הושלם	15/02/2015	יש להמציא אישור מורשה נגישות מתו"ס ובהתייעצות עם מורשה נגישות שירות.
הושלם	19/05/2015	יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
הושלם	25/05/2015	אישור ולחוף - לאחר הפירסום.
הושלם	25/05/2015	אישור ולחוף - לאחר הפירסום.
הושלם	25/05/2015	-אישור ועדה מחוזית
הושלם	25/05/2015	-אישור ועדה מחוזית
הושלם	06/08/2015	אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
הושלם	29/11/2015	יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
הושלם	30/11/2015	אישור אגף התברואה.
הושלם	15/02/2016	יש להמציא אישור חברת חשמל ולמלא אחר תנאיו - בתוקף עד 08/02/17
הושלם	15/02/2016	יש להגיש תוכנית פיתוח לאישור משרד מהנדס העיר הכוללת :
הושלם	18/02/2016	יש להגיש נספח לחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה עפ"י תקן. - חניות לשימוש החורג- מאושר ע"י לוי שטארק
הושלם	02/03/2016	יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
הושלם	02/03/2016	יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות,
הושלם	02/03/2016	השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז.ח.פ. של חברה- אישור רשם החברות
הושלם	02/03/2016	יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
הושלם	02/03/2016	גבהים, ניקוז, קוי מערכות וחיבורים, גידור, גינון, מזגנים, תאורה, אשפה וחניה.
הושלם	02/03/2016	- צנרת ומרזבים לא גלויים.
הושלם	02/03/2016	יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
הושלם	06/03/2016	אישור מחלקת תשתיות
הושלם	06/03/2016	אישור תמרור
הושלם	22/03/2016	תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
הושלם	30/03/2016	תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.
הושלם	31/03/2016	יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
הושלם	31/03/2016	תשלום אגרות בניה - עירייה
הושלם	31/03/2016	- תשלום היטלים- אין צורך
הושלם	31/03/2016	למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, ערוך הבקשה ומתכנן שלד.