

מס' דף: 1

תאריך: 05.12.2022

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 317 ביום Thursday תאריך 01/12/22 ז' כסלו, תשפ"ג

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

מבקש:**• עלי כבהא**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000121430

כתובת הבניין: **אום אל קטף**

גוש וחלקה: 8702 מגרש: 32/5

תכנית: 382/מ

שימוש עיקרי

מגורים - 2 יחידות

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים 2 יחידות בשתי קומות, כולל ממ"דים, גדרות ופיתוח מגרש במתחם 2 באום אלקטף.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים 2 יחידות בשתי קומות, כולל ממ"דים, גדרות ופיתוח מגרש במתחם 2 באום אלקטף.

החלטה: לאשר את הבקשה 2 יחידות דיו

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- עפ"י תכנית מ/382 המגרש חלק ממתחם 2 לבינוי חדש בייעוד מגורים א'2 מותר יח"ד אחת למגרש מזערי בשטח 350 מ"ר.

- עפ"י תשריט החלוקה אחמ/162 גודל המגרש 721 מ"ר ומותר להקים 2 יח"ד בלבד ולא ניתן להוסיף יח"ד נוספת בעתיד.

- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין-

בקשה להיתר מס' 10000121430

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000055880

ב. המגרש חלק ממתחם 2 לבינוי חדש באום אלקטף בהתאם לתכנית מ/382

ג. למתחם 2 תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/49 ותכנית בינוי מאושרת.

ד. על המגרש חל תשריט חלוקה אחמ/162

ה. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

ו. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח

ז. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.

ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה**גליון דרישות**

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9) נספח התברואה

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- הסכם לפינוי פסולת

- הסכם מעבדה מאושרת בטונים

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה

- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- תנאי לתעודת גמר (טופס 4) ביצוע התאמות במדרכה והכביש באישור מחלקת ההנדסה
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בודקת *****נועה תבורי*****

05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022
05/12/2022

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- אישור תשלום פיקדון
- אישור חברת חשמל
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר עפ"י עורך הבקשה אין עצים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

סעיף: 2

תיק בניין: 27203660380 מספר בקשה: 20220158

מבקש:

♦ מוחמד יאסר כבהא

♦ סולימאן יאסר קבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000125785

כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 380

תכנית: מ/382

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - 2 יחידות בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומה מפולשת, גדרות, קירות תומכים, שתי יחידות דוור בשתי קומות כולל ממ"ד וקומת עמודים גדרות, קירות תומכים

ופיתוח מגרש , הריסת חלק ממרפסת שכן החורגת לתחום המגרש והריסת קירות קיימים בתחום המגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומה מפולשת גדרות, קירות תומכים, שתי יחידות דיור בשתי קומות כולל ממ"ד וקומת עמודים גדרות, קירות תומכים ופיתוח מגרש, הריסת חלק ממרפסת שכן החורגת לתחום המגרש והריסת קירות קיימים בתחום המגרש.

החלטה : לאשר את הבקשה 2 יחידות דיור בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .
- הבקשה בתחום מגרש יורד מהכביש עם שיפועים תלולים בהבדל של כ-8 מ' עפ"י תכנית מ/382 גובה הבינוי לא יעלה על 3 קומות כולל קומת מרתף במגרשים בהם השיפוע מעל 20% תותר תוספת קומת עמודים שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' בכל מקרה לא יותרו 2 קומות עמודים במבנה .
- הבקשה כוללת 2 קומות מגורים לשתי יחידות דיור מעל קומת עמודים מפולשת חלקית שנכללה במס' הקומות כקומה שלישית וקומת עמודים מפולשת בגובה 1.80 מ' שלא נספרת במס' הקומות בהתאם לשיפוע המגרש.
- הבקשה כוללת עבודות חציבה וחפירה בתחום המגרש ובסמוך למבנה קיים במגרש 378
- יש לקבל הנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע וביסוס לביצוע הבניה והקירות התומכים בצמוד למבנה קיים .
- מתכנן השלד אחראי על ביצוע הקיר בצמוד למבנה הקיים ושמירת על יציבות המבנה הקיים . נדרש חתימת בעלים של המבנה הקיים.
- הבקשה כוללת הריסת חלק ממרפסת שכן קיימת החורגת לתחום המגרש יש לקבל אישור בכתב מהשכן שידוע לו שמבוקשת הריסת חלק מהמרפסת הקיימת .
- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- החלטה תשלח לבעלים של הבית הקיים.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

רקע להחלטה :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000178250
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000028895
3. המגרש בתחום אזור מגורים א'3 עפ"י תכנית מ/382 בשטח 504 מ"ר ומותר 2 יח"ד .
4. הבקשה בתחום מגרש יורד מהכביש עם שיפועים תלולים ונדרש עבודות חציבה וחפירה בתחום המגרש ובסמוך למבנה קיים במגרש 378
- יש לקבל הנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע וביסוס לביצוע הבניה והקירות התומכים בצמוד למבנה קיים .
5. מתכנן השלד אחראי על ביצוע הקיר בצמוד למבנה הקיים ושמירת על יציבות המבנה הקיים . נדרש חתימת בעלים של המבנה הקיים.
6. הבקשה כוללת הריסת חלק ממרפסת שכן קיימת החורגת לתחום המגרש יש לקבל אישור בכתב מהשכן שידוע לו שמבוקשת הריסת חלק מהמרפסת הקיימת .

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- דוח קרקע וביסוס
- הנחיות קונסטרוקטור לביצוע הבניה והקירות התומכים בצמוד למבנה קיים

ת. השלמה

- חתימת בעלים של המבנה הקיים
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

בודקת *****דלית דקל לוי*****

- 31/05/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 31/05/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 31/05/2022 - חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- 31/05/2022 - חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"
- 31/05/2022 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 31/05/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 31/05/2022 - אישור בזק
- 31/05/2022 - אישור חברת חשמל
- 31/05/2022 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 31/05/2022 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 31/05/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 31/05/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 31/05/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה