

מס' דף: 1

תאריך: 20/12/2022

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 319 ביום Thursday תאריך 15/12/22 כ"א כסלו, תשפ"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

**מבקש:****• עמרי מזרחי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000203962

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9061 172 מגרש: 146

תכנית: מ/מק/111, מ/336

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, אחסנה, חניה מקורה מבניה

קלה, פרגולות ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, אחסנה, חניה מקורה מבניה קלה, פרגולות ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות**
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
  - הבקשה כוללת חניה מקורה מבניה קלה פתוחה ללא קירות מסביב התואם לפרטי הבינוי והנחיות קיבוץ מגל בשכונת ההרחבה שנדונה בישיבה מס' 178 מיום 15.1.2015
  - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר וטרם הוקמו מכוני הבקרה 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

רקע להחלטה:

- א. המגרש בתחום שכונת רימונים בקיבוץ מגל עפ"י תכנית מ/מק/111.
- ב. לשכונה תשריט חלוקה מאושר אחמ/31, והיתר לעבודות פיתוח ובינוי מס' 5230 ( בבקשה מס' 20170042 ).
- ג. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000203962
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1457010593
- ד. תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים וכו'
- ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ו. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

**ת. השלמה****גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת קיבוץ מגל ( לציון שם החותם)
- אישור חברת החשמל
- אישור רשות העתיקות
- צילום 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)
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או תקנה 17ב
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- פרטי בניה למבנה המוצע מבניה קלה
- **תשלומים :**
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקות איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- 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.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- **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:**
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (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, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

תיק בניין: 4788008077 מספר בקשה: 20220341 **סעיף: 2**

**מבקש:**  
♦ אגודה שיתופית מאור  
♦ אברהם מועלם  
**סוג בקשה:** בקשה להיתר  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000176363  
**כתובת הבניין:** מ.א.מ. - שטחים חקלאיים  
גוש וחלקה: 8800 7  
**תכנית:** S-15  
**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

**מהות**

הקמת מערכת פוטו וולטאית בהספק של 100 קילו וואט מעל חממות קיימות בהיתר מס' 2652 כולל חיזוק החממות והתקנת ממירים .

שטח פנלים : 647.70 מ"ר

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מערכת פוטו וולטאית בהספק של 100 קילו וואט מעל חממות קיימות בהיתר מס' 2652 , כולל חיזוק החממות והתקנת ממירים .

**החלטה:** לאשר את הבקשה להקמת מערכת פוטו וולטאית מעל חממה קיימת בהיתר בהספק של 100 קילו וואט עפ"י שינוי מס' 10 לתמ"א 1 כולל חיזוק החממות והתקנת ממירים .

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים .
- שטח כל המתקן לא יעלה על 15% משטח גג כל חממה .
- מילוי תנאי הוראות תכנית תמ"א 1 שינוי מס' 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה .
- הגישה לחממה מדרך חקלאית קיימת בתחום החלקה עד לכביש סטטוטורי למושב מאור .
- החלקה בתחום תכנית S-15 בייעוד אזור חקלאי
- עפ"י תמ"א 3/ב34 - נחלים וניקוז חלק מהחלקה בתחום עורק ראשי בתחום נחל לתכנון נחל חדרה ונדרשת חוות דעת רשות הניקוז לבקשה .
- התקבלה חוות דעת משרד החקלאות להקמת המערכת מיום 24.8.2022
- אין בהקמת המערכת הפוטו וולטאית מעל החממה כדי לפגוע בשימוש החקלאי הקיים בחממות .
- התקבלו כתבי התחייבות המבקש שהמתקן לא יפגע בפעילות החקלאית הנעשית בחממה והתחייבות לפירוק המערכת הסולארית בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל .
- התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי .
- נדרש חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
- חיבור המתקן למערכת החשמל הקיימת בלבד
- 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 .

**רקע להחלטה :**

1. א.הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000176363
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000150728
2. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/ 400 , החלקה בתחום תכנית S-15 בייעוד אזור חקלאי .
3. החממה נמצאת בחלקות ב' של מושב מאור ולא חלק מתכנית 351-0572347
4. הגישה לחממה נשענת על דרך חקלאית קיימת בתחום החלקה עד לכביש סטטוטורי למושב מאור .
5. הגישה לחממות מדרך חקלאית קיימת
3. מילוי הנחיות והוראות תכנית תמ"א 10/ד/10 ותמ"א 1 שינוי 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה .
5. התקבל אישור חברת חשמל
4. לשלב בקרת תכן נדרש אישור מהנדס ביחס ליציבות גג החממה ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם .
5. התקבל כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל .
6. נדרש אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי .

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**בקרת תכנ :**

- אישור רמ"י - רשות מקרקעי ישראל
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז - חלק מהחלקה בתחום עורק ראשי לתכנון לפי תמ"א 3/ב34
- הגשת חישובים סטטיים / סכימות סטטיות כולל חיזוק החממה
- אישור יועץ בטיחות התייחס לאמצעי בטיחות לטיפול במיתקן הקמה והפעלה
- אישור למניעת סינוור - מתורגם לשפה העברית
- חוות דעת שרותי כבאות בהתייחס למערכת הפוטו וולטאית לממירים/שנאים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ

- תשלום אגרת בניה

**בקשה לתחילת העבודה :**

- מינוי אחראי לביקורת
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף

**תנאים למהלך ביצוע :**

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

**בקשה לתעודת גמר**

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- הנחיות יועץ בטיחות לתחזוקת המערכת
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דוח עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תנאי להפעלת המתקן אישור חברת חשמל
- תצהיר אחראי לביצוע
- דו"ח מפקח הועדה המקומית

|            |   |
|------------|---|
| 18/12/2022 | תכנית ראשית תקינה   |
| 18/12/2022 | מפת מדידה להיתר   |
| 18/12/2022 | התחייבות המבקש שהקמת מתקן פוטו וולטאי לא תפגע בהמשך השימוש החקלאי בחממה               |
| 18/12/2022 | כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל |
| 18/12/2022 | אישור חברת חשמל   |
| 18/12/2022 | חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר   |
| 18/12/2022 | אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי                          |
| 18/12/2022 | חוזה חכירה מול רמ"י   |
| 18/12/2022 | חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (לציין פרטי החותמים)                                      |
| 18/12/2022 | חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (לציין פרטי החותמים)                                      |
| 18/12/2022 | חתימה על טופס הצהרה לנפחי פסולת (טופס באתר)   |
| 18/12/2022 | חתימה על טופס התחייבות למינוי קבלן (טופס באתר)  |
| 18/12/2022 | טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים   |
| 18/12/2022 | טופס חתימות בעלי התפקידים   |
| 18/12/2022 | תצהיר מתכנן שלד   |
| 18/12/2022 | תשלום פיקדון  |
| 18/12/2022 | רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכנן השלד, רישיון מודד מוסמך                               |

**סעיף: 3**

תיק בניין: 2400000423 מספר בקשה: 20220318

**מבקש:**

**♦ שרעבי ניר**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000204353

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9202 82 מגרש: 425

**תכנית:** מ/193/א (במ), מ/384

**תיאור בקשה**

**שימוש עיקרי**

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

**מהות**

תוספות ושינויים להיתר מס' 4510 מתאריך 11.11.14, תוספת לשטח עיקרי בקומת המרתף, כולל אחסנה ללא שינוי בקומת הכניסה

#### החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים להיתר מס' 4510 מתאריך 11.11.14 תוספת לשטח עיקרי בקומת המרתף, כולל אחסנה ללא שינוי בקומת הכניסה

**החלטה :** לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .  
- הבקשה בתחום מגרש בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית מ/384 ומותר יחידת דיור אחת בלבד במגרש.  
- הבקשה הינה תוספת ליחידת הדיור הקיימת .  
- הבקשה כוללת קומת מרתף נדרש יועץ קרקע וביסוס  
- 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.

#### רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000204353
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000169181
- ג. הבקשה כוללת שינויים ותוספת בקומת מרתף ונדרש חוות דעת יועץ קרקע וביסוס לבקשה .
- ד. כחלק מהתכנית הראשית נדרש להשלים פרטי איטום למרתף

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

##### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמוזקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

##### - דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- דוח קרקע וביסוס
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- פרטי איטום למרתף
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה) כולל פתרון לחיבור מרתף לביוב מרכזי
- ערבות בנקאית ע"ס 10,000 ₪ לבניית התוספת עפ"י ההיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

##### - תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה 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 + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

אילן שדה  
יו"ר הועדה

לאה פרי  
מהנדסת הועדה