

מס' דף: 1

תאריך: 09.01.2022

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 269 ביום Wednesday תאריך 05/01/22 ג' שבט, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

מבקש:**שטיינברג דוד**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 1000049929

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8803 25 מגרש: 23

תכנית: מ/49, משח/25

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים - 2 יחידות תוספת ושינויים

מהות

תוספות שינויים ולגליציה ומבנה קיים בהיתר מס' 1202

החלטות

מוגשת בקשה להקמת:

מבנה 1- תוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה (מהיתר מס' 1202)

תוספות לשטח עיקרי וממ"ד מוצע, גדרות ופיתוח מגרש

מבנה 2- הקמת מבנה מגורים שני בנחלה הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש הגישה למבנים ולשטח החקלאי מדרך משותפת בין שתי הנחלות.

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה בתנאים

ובתנאי ערבות בנקאית לתוספות.

- לאשר הקמת מבנה מגורים שני בנחלה בתנאים

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

- הגישה לנחלה ולשטח החקלאי מדרך משותפת בין שתי הנחלות בהסכמת

שכנים. כאשר יוגש תצ"ר למושב תלמי אלעזר הדרך המשותפת תרשם

בטאבו. החלטה תשלח לשכנה ברבר אביבה (חלקה 24)

- למושב תלמי אלעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 351-0743161 להסדרת

היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.

הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה למיקום המבנים.

- 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.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000049929

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000030166

ב. הגישה לנחלה ולשטח החקלאי מדרך משותפת בין שתי הנחלות בהסכמת שכנים.

כאשר יוגש תצ"ר למושב תלמי אלעזר הדרך המשותפת תרשם בטאבו

החלטה תשלח לשכנה ברבר אביבה (חלקה 24)

ג. למושב תלמי אלעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 351-0743161 להסדרת

היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד

קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.

ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

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

- מפת מדידה עדכנית הכוללת קומפילציה לתכנית החדשה.

- אישור חברת חשמל

ת. השלמה

- אישור בזק
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר
- חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)
- אישור פקיד היערות
- תכנית בינוי לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת
- העתק של מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 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)
- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור החברה הכלכלית
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- ערבות בנקאית ע"ש 10,000 ש"ח לבניית התוספות וההריסות עפ"י המסומן בבקשה
- הסכם לפינוי פסולת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- נספח תברואה
- **תשלומים :**
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.**
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת 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:**
- 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.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

♦ **קיבוץ עין שמר(עטר ויסמין גבע)**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000086138

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10079 3 מגרש: 135

תכנית: 351-0635094

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים לבית מגורים קיים חלק מדו משפחתי .
תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א , ממ"ד מוצע , שינויים במבנה , הריסת מחסן
וסככות , פירוק שבילים קיימים וביצוע שבילים חדשים , פירוק קו ביוב קיים

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים לבית מגורים קיים חלק מדו משפחתי .
תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א , ממ"ד מוצע , שינויים במבנה , הריסת
מחסן וסככות , פירוק שבילים קיימים וביצוע שבילים חדשים , פירוק קו ביוב קיים

החלטה : לאשר את הבקשה יח"ד אחת

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסת עפ"י ההיתר ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- הבקשה כוללת הריסה ופירוק שבילים קיימים המשמשים את שאר המבנים הסמוכים . הסכמת הקיבוץ להריסת השבילים מהווה הסכמה לביצוע שבילים חלופים לשאר המבנים הצמודים .
- הבקשה כוללת פירוק שוחות ביוב קיימות , יש לתת מענה לקוי ביוב חדשים בתיאום עם הקיבוץ.
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג . נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים .
- 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 .
- החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור . ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ .
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000086138
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000048623
- ג. הבקשה כוללת הריסה ופירוק שבילים קיימים המשמשים את שאר המבנים הסמוכים .
- הסכמת הקיבוץ להריסת השבילים מהווה הסכמה לביצוע שבילים חלופים לשאר המבנים הצמודים .
- יש לקבל התייחסות/התחייבות הקיבוץ לביצוע שבילים חלופיים .
- ד. הבקשה כוללת פירוק שוחות ביוב קיימות , יש לתת מענה לקוי ביוב חדשים בתיאום עם הקיבוץ.
- ה. למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג , נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים
- ו. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים . חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש .
- ז. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור . ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ .
- ח. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד .

י. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:

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

- אישור על פטור מפיקוד העורף
- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר
- התייחסות/התחייבות הקיבוץ לביצוע שבילים חלופיים במקום שבילים לפירוק
- התייחסות/התחייבות הקיבוץ לביצוע פתרון/מענה לקווי ביוב
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הסכם לפינוי פסולת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.**

- 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).
- 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 (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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת.ז וחתימה)
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

מס' דף: 6

05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022
05/01/2022

- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין שם החותם)
- 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)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה