

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 266 ביום Thursday תאריך 22/06/23 ג' תמוז, תשפ"ג

מוזמנים:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

איימן אבו רקייה

אייל כהן

אסף פישביין

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

תומר אביאור

אמיר וינר

יונתן סטרול

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טופז שפירא

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורגימן

צח כהן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 22.06.2023
המתחילה בשעה: 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 265

3. הנושאים על סדר היום:

1. תב"ע – 302-0680173 - שמורת טבע ביצת זיתא הרחבה
דיון בהמלצה להפקדה

2. תב"ע- 351-0963033 – גבעת חביבה-הסדרת שטחים
דיון למתן תוקף

4. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20230036 – הדר ואלה וייס עמיקם
2. בקשה מס' 20230095 – ימין אליהו – מאור

שם: שמורת טבע ביצת זיתא הרחבה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 359,111.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

| יחס | לתכנית |
|-----------|----------|
| כפיפות ל- | תמא/1 |
| כפיפות ל- | תמא/1/35 |
| פירוט | תממ/6 |

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 7714 חלקות: 45, 46

גוש: 10029 חלקות: 16

חלקי חלקות:

גוש: 7714 ח"ח 37, 41, 49

גוש: 7714 ח"ח 50, 51, 55

גוש: 7725 ח"ח 8

גוש: 7726 ח"ח 2, 284

גוש: 10028 ח"ח 1

גוש: 10029 ח"ח 5, 8, 17

גוש: 10029 ח"ח 23 ,

גוש: 10030 ח"ח 4, 5, 9

גוש: 10030 ח"ח 12 ,

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

לייעד את השטח לשמורת טבע לפי חוק גנים לאומי שמורת טבע אתרי הנצחה התשנב- 1998

הערות בדיקה

הוחלט בישיבת ועדה מקומית - מנשה אלו 265 שנערכה ב-18/05/2012:

רקע לדיון:

התכנית המוצעת נדונה בישיבת הוועדה המקומית מס' 265 מתאריך 18.5.23 הוועדה המקומית החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר תאום מול רט"ג עם המועצה והמתכנן ויועץ הנוף של התכנית הכוללנית. הוועדה המקומית פנתה לוועדה המחוזית בבקשה לדחות את מועד הדיון בהפקדת התכנית, הוועדה המחוזית נענתה לבקשה זו. התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר פגישה עם כלל הגורמים לצורך קבלת החלטה בהמלצה להפקדה.

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה 265 בתאריך 18/05/2023
החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בישיבתה הבאה מס' 266 שתתקיים בתאריך 22.6.2023. ככל שיתבצע תיאום ע"י רט"ג עם המועצה והמתכנן ויועץ הנוף של התכנית הכוללנית. התכנית לא תואמה עם מוא"ז מנשה והשטח המיועד לשמורת טבע בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה אלונה משפיע באופן ישיר על השטחים החקלאיים ועל פארק אגמון מנשה המוצע במסגרת התכנית הכוללנית לוועדה מנשה - אלונה. הוועדה המקומית פונה לוועדה המחוזית בבקשה לדחיית הדיון בהפקדת התכנית שנקבע לתאריך 14.6.2023 על מנת שהוועדה תוכל להעביר את החלטתה בתכנית.

רקע להחלטה:

1. התכנית המוצעת מציעה הרחבת שורת טבע קיימת בשטח של כ- 360 דונם, כשליש משטח התכנית נמצא בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה אלונה ולא בוצע תאום לתכנית עמן. לתכנית השפעה רבת משמעות על התפקוד והפיתוח העתידי של האזור.

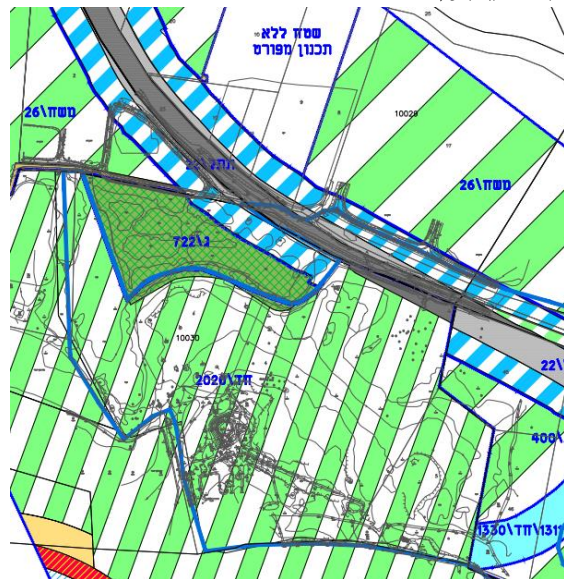
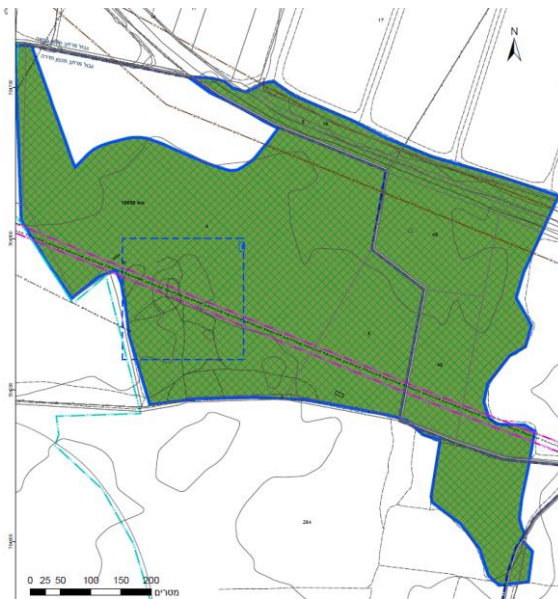
מס' דף: 4

2. הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית דחייה של 30 ימים בדיון בהפקדת התכנית שנקבע לתאריך 14.6.23 על מנת שהוועדה המקומית תוכל לבחון את ההשפעה של התכנית על התכנית הכוללת הנמצאת ערב הגשתה לוועדה המחוזית וההשפעה על השטחים החקלאיים של יישובי המועצה.
3. הוועדה המקומית תדון בתכנית בישיבתה הקרובה שתתקיים בתאריך 22.6.2023 ותעביר את המלצתה לוועדה המחוזית לאחר תאום מול היישובים ורט"ג.
4. התכנית לא תואמה מול מוא"ז מנשה או הוועדה מנשה אלונה, לתכנית יש השפעה על רציפות התפעול, הגישה והשימוש בשטחים החקלאיים המעובדים ע"י יישובי המועצה וכן על פארק אגמון מנשה המתוכנן במסגרת תכנית כוללת לוועדה מנשה אלונה
5. הוועדה מבהירה כי לא בוצע תאום מקדים מול הוועדה ומוא"ז מנשה ולתכנית השפעה מהותית על האזור בהיבט הגנה על השטחים הפתוחים, הגנה על הסביבה ועיבוד השטחים החקלאיים וכן התפעול השוטף של המתקנים הקיימים בשטח.
6. הוועדה מברכת על עריכת התכנית, הוועדה סבורה כי לתכנית המוצעת ישנה ערכיות גבוהה בתרומה להגנה על השטחים הפתוחים.
7. הדיון בהפקדת התכנית הוועדה מבקשת להשלים את בחינת ההשפעות שהתכנית מייצרת באזור הן על השטחים החקלאיים והן בהיבט הקישוריות לאגמון מנשה המוצע בתכנית הכוללת.

רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי לשמורת טבע. בתכנית מוצע הרחבה בהיקף של כ- 360 דונם, צמודת דופן לשטח שמורת הטבע המאושרת בהיקף של כ- 47 דונם.
2. מצב מאושר:

מצב מוצע:



3. התכנית המוצעת נמצאת ברובה בשטח שיפוט ומרחב תכנון חדרה וכשליש ממנה נמצא בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה-אלונה.
4. במסגרת התכנית הכוללת מנשה אלונה מוצע בסמוך לשמורת הטבע פארק אגמון מנשה, מטרת הפארק הנו לשמר את ערכי הטבע והנוף כמוקד חקלאות, צפרות, פיתוח תיירותי, פיתוח נופי, שימור אקולוגי ניהול נגר וכו'. מכלול פארק אגמון מנשה מורכב ממספר אזורים בעלי רמות פיתוח וגישה שונות. בין היתר גם משטח שמורת הטבע המוצעת. להלן קומפילציה של התכנון העירוני בשילוב שמורת הטבע הקיימת והמוצעת:

מס' דף: 5



5. יועץ הנוף של התכנית הכוללנית ביצע תאום ראשוני בעת הכנת התכנית הכוללנית. נדרש לוודא כי הוראות התכנית יאפשרו בעתיד פתרונות לקישור ונגישות של שמורת הטבע למכלול פארק אגמון מנשה המוצע במסגרת התכנית הכוללנית. שטח התכנית המוצעת גדול יותר מהיקף הדונמים המסומן בקומפילציה. הסדרת פתרונות הקישור והסדרי הנגישות בין השמורה לפארק יבוצעו במסגרת תכנית מפורטת שתערך לפארק אגמון מנשה. צוות התכנון ממליץ כי הוראות התכנית יתוקנו ויתווספו הנחיות לעניין קישוריות בין שטח השמורה לשטח פארק אגמון מנשה.
6. בתחום שטח התכנית המוצעת קיימות קרקעות חקלאיות של גן שמואל וגן השומרון. לא בוצע תאום מול היישובים ביחד לקרקעות. נדרש לקבל התייחסות לנושא המשך השימוש בקרקע החקלאית והמעברים הקיימים כיום לכלים חקלאיים.
7. התכנית שובצה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בישיבה 2023019 בתאריך 14.6.2023, לפיכך שובצה התכנית לישיבה טרם קבלת כלל ההתייחסויות הנדרשות מהיישובים.

שם: גבעת חביבה-הסדרת שטחים

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 162,410.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|---------------------|-------------|
| שינוי ל- משתנה מ | 351-0099192 |
| שינוי ל- משתנה מ | 351-0688549 |
| שינוי ל- משתנה מ | 106/מ |

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10089 חלקות: 28, 29, 30

גוש: 10089 חלקות: 31, 32, 33

חלקי חלקות:

גוש: 10086 ח"ח 15, 18

גוש: 10089 ח"ח 1, 2, 34

גוש: 10089 ח"ח 38, 40, 54

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור למבני ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

א. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1

ב. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2- כדי להימנע מהריסת מבנה.

ג. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4- בכל התשתיות לפי מבנים קיימים.

ד. שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5- הגדלת תכסית ל- 60%.

ה. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7- קביעת גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

ו. קביעת/ שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4- לעניין גובה מבנה הספורט.

ז. תוספת של 6% שטח עיקרי עבור תאי שטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 62א(א)9 הקלה עפ"י תקנון התכנון והבניה סטיה ניכרת התשס"ב 2002 ס' 9 הוראות מעבר לגבי תכנית שהופקדה לפני 01.08.1989

הערות בדיקה

רקע לדיון:

הועדה דנה בגרסת הוראות 17 ותשריט 22

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 10689 בתאריך 27.07.22, תום תקופת ההפקדה בתאריך 27.09.22 לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

התכנית נקבעה ע"י יו"ר הועדה המחוזית כטעונה אישור השר על פי ס' 109א(א) בתאריך 19/09/22. הועדה המחוזית אישרה את התיקונים שנעשו לאחר מכן על מנת להמשיך בהליך מתן התוקף, לכן התכנית מובאת לדיון במתן תוקף בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

1. תכניות מאושרות:

מ/106- אושרה ב-19.07.1989 בי.פ. מס' 3679 תכנית מפורטת לקמפוס להבות חביבה כוללת הסדרת יעודים אזור מגורים, מבני ציבור, שפ"פ, שבילים, דרכים וחניות.

מ/343 אושרה בשנת 2007 בי.פ. מס' 5735 תכנית מפעל גלעם הסדירה את הכניסה לגבעת חביבה מהכניסה למעניית דרך מס' 10 מכוון צפון. התכנית אינה מאפשרת כניסה מדרך 574.

מס' דף: 7

351-0099192 - אושרה 07.07.2016 בי.פ. מס' 7299 תכנית מפורטת לקמפוס גבעת חביבה. התכנית מסדירה ייעודי קרקע וכביש היקפי בקמפוס גבעת חביבה, וכמו כן מגדירה מבנים לשימור. שטח הספורט והמשחקים (תאי שטח 100 ו-101 בתכנית המוצעת) אינם נכללים בתכנית זאת.

351-0688549 - אושרה בשנת 14.05.2020 בי.פ. מס' 8861 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה של מגרשים בדרום הקמפוס גבעת חביבה מטרת התכנית המאושרת לאפשר הסדרת שטחים להרחבת בית הספר סינדיאנה, ע"י הגדלת שטח מבני הציבור ללא תוספת זכויות בניה.

2. בתכנית המוצעת:

התכנית בסמכות ועדה מקומית.

שינויים מתכנית מאושרת מ/106 בשטח ספורט ונופש:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתאי שטח 100 ו-101 על פי סעיף 62 א (א) (1) למגרשים בבעלות פרטית ובבעלות רמ"י. התכנית מחלקת את שטח ספורט ונופש עפ"י תכנית מאושרת מ/106 ל 2 תאי שטח 100 ו-101 להסדרת הנושא הקנייני והגדלת זכויות בניה ב%6 עפ"י סעיף 62 א (א) (9) ל%26: עפ"י נסחי הטאבו:

חלקה 34 בבעלות קק"ל, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. חלקה 38 בבעלות המדינה.

חלקה 40 בבעלות קק"ל, חכירה של מענית-קיבוץ השומר, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

שינויים מתכנית מאושרת 351-0099192 לכל מתחם גבעת חביבה:

א. הרחבת דרך שנקבעה על מנת להמנע מהריסת מבנה חדר טרפו ע"פי סעיף 62א(א) (2). על פי חבצלת חדר טרפו זה מספק חשמל לכל הקמפוס.

ב. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין על פי סעיף 62 א (א) (4).

ג. הגדלת תכסית מ%30 בתכנית מאושרת ל %60 עבור מבנים ומוסדות ציבור בניין על פי סעיף 62 א (א) (5).

ד. קביעת גודל מגרש מזערי 500 מ"ר עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש על פי סעיף 62 א (א) (7). עבור תאי שטח 501-503 השינוי מתכנית 351-099192. עבור תא שטח 500 (בי"ס סינדיאנה) השינוי מתכנית 351-0688549.

- הוגש נספח עצים וחוו"ד פקיד יערות.

החלטה קודמת ועדה מקומית - מנשה אלונה בדיון בהפקדה ישיבה : 249 בתאריך: 10/02/22

הועדה מאשרת להפקיד את התכנית

1. תנאי להפקדה כתב שיפוי לועדה המקומית החתום על ידי חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר.
2. מספר פנימי לתכנית: מ/מק/184.

מבקש:

♦ הדר וייס

♦ אלה וייס

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ פז ורדית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000235933

כתובת הבניין: עמיקם

גרש וחלקה: 12650 25 מגרש: 46

תכנית: מ/231

תיאור בקשה

בית במקום בית להריסה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, הקלות בגובה מבנה ופיתוח מגרש

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000235933

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000217159

ב. הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה בעל גג שטוח מ- 7.00 מ' + מעקה בגובה 0.90 מ' ל- מבנה כולל מעקה 8.15 מ' (גובה מעקה 1.50 מ' במקום 0.90 מ')

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 21.04.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 07.05.2023)

ת. השלמה**גליון דרישות****- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:****- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- נספח סניטרי / תברואה

- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- אישור רשות מקרקעי ישראל

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

- הגשת חישובים סטטיים לקירות התומכים והפיתוח במגרש

- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר המורשים להנפיק אישורי התקשרות)

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר 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).

- 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 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.

- 15/06/2023 תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 15/06/2023 מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 15/06/2023 תכנית המדידה תועבר להתייחסות/בקרת המודד של תשריט החלוקה בעמיקם
- 15/06/2023 אישור תשלום פיקדון
- 15/06/2023 אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 15/06/2023 אישור רשות העתיקות - בהתאם לבדיקה החלקה אינה כללת בשטח לעתיקות
- 15/06/2023 אישור חברת חשמל
- 15/06/2023 הכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 15/06/2023 חתימה וחותמת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותימים)
- 15/06/2023 חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותימים)
- 15/06/2023 טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 15/06/2023 תצהיר מתכנן שלד
- 15/06/2023 העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק.
- 15/06/2023 צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין ש
- 15/06/2023 העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
- 15/06/2023 טופס חתימות בעלי התפקידים
- 15/06/2023 נסחי רשום מקרקעין
- 15/06/2023 רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 15/06/2023 חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 15/06/2023 התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 15/06/2023 חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)

מבקש:

♦ ימין אליהו

בעל הנכס:

♦ ימין אליהו

עורד:

♦ זכריה עדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000266355

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 79 מגרש: 301

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חדש דו קומתי הכולל ממ"ד מחסן חניה מקורה, הקלות בקווי בנין גדרות ופיתוח מגרש.

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000266355

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000243983

ב. הבקשה כוללת הקלות:

בקווי בניין מזרחי מערבי בשיעור של 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מ 4 מ' ל 3.6 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 04.05.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.05.2023)

ת. השלמה**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:****- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות

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

- הסכם לפינוי פסולת

- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

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

- 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. (לאחר 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 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.

- 31/05/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 31/05/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 31/05/2023 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 31/05/2023 - אישור חברת חשמל
- 31/05/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 31/05/2023 - הודעה לגובלים בחלקה
- 31/05/2023 - פרסום הקלות לפי סעיף 149
- 31/05/2023 - חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- 31/05/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- 31/05/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 31/05/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 31/05/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 31/05/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 31/05/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 31/05/2023 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות