

מס' דף: 1

תאריך: 12.03.2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 336 ביום Monday תאריך 06/03/23 י"ג אדר, תשפ"ג

מבקש:

♦ הדס השכל (גורבטוב)

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000182371

כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3521

תכנית: מ/393/א

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות.
 - הבקשה בתחום מגרש דו משפחתי לא מבונה, המבנה המוצע כולל גג שטוח וטיח בהיר, בניית מבנה השכן מחוייב בתיאום עיצובי כולל גמר טיח בהתאם למבנה המבקש.
 - התקבלה הסכמת השכן (אושמן זיוה) לתיאום עיצובי בין שתי היחידות.
 - 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
 - גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000182371

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000093689

ב. חיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ד. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ת. השלמה**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 רשות מקרקעי ישראל

- אישור הג"א לחדר ממ"ד

- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות

- נפסח תברואה

- אישור החברה הכלכלית לנספח תברואה

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

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- תשלום היטל ביוב
- 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 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 הועדה המקומית.

- 20/12/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 20/12/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 20/12/2022 - חתימה על נספח תנאים והתחייבות
- 20/12/2022 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 20/12/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 20/12/2022 - חתימה וחתימת הישוב להבות חביבה
- 20/12/2022 - חתימת אדריכל הקיבוץ (יאיר גור)
- 20/12/2022 - הסכם קבלה לחברות לקיבוץ
- 20/12/2022 - אישור חברת חשמל ו/או התייחסות הקיבוץ
- 20/12/2022 - אישור בזק ו/או התייחסות הקיבוץ
- 20/12/2022 - אישור רשות העתיקות
- 20/12/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 20/12/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 20/12/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 20/12/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 20/12/2022 - חתימת שכנים צמודים

סעיף: 3

תיק בניין: 4440214101 מספר בקשה: 20230006

מבקש:

אביב אטל נחומוביץ'

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000189762

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 141A

תכנית: מ/392, מ/95, משח/33, אחמ/98

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	179.82	16.36	1

מהות

הקמת מבנה מגורים, חד משפחתי בשתי קומות, כולל ממ"ד, מחסן, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים, חד משפחתי בשתי קומות, כולל ממ"ד, מחסן, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- המגרש בתחום מתחם 09 (שכונת האבוקדו) לבינוי חדש בקיבוץ רגבים בתא שטח 1013 עפ"י תכנית מ/392 - המתחם כולל 7 מגרשים עפ"י היתר לעבודות פיתוח ותשתיות היתר מס' 13350 מיום 28/04/2022 בבקשה מס' 20200220
- הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח, פרטי הבינוי והפיתוח בהתאם לפרטים שאושרו בשכונות המגורים בקיבוץ רגבים.
- הבקשה מוגשת ע"י אטל נחומוביץ' אביב שחתמה על הסכם שיוך עם רמ"י הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך /חוזה חכירה.
- 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
- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
- תעודת גמר (טופס - 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במעבמערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000189762
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 10000038124
- ב. המגרש בתחום מתחם 09 (שכונת האבוקדו) לבינוי חדש בקיבוץ רגבים בתא שטח 1013 עפ"י תכנית מ/392 - המתחם כולל 7 מגרשים עפ"י היתר לעבודות פיתוח ותשתיות היתר מס' 13350 מיום 28/04/2022 בבקשה מס' 20200220
- ג. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח. פרטי הבינוי והפיתוח בהתאם לפרטים שאושרו בשכונות המגורים בקיבוץ רגבים.
- ד. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ה. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- ח. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש טופס - 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

ת. השלמה

גליון דרישות

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהי יח"ד אחת ע"י עו"ד
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הסכם לפינוי פסולת
- אישור הג"א 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)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים (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 הועדה לתחילת ביצוע 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
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- 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 לבתים , קבלת תעודת גמר לעבודות הפיתוח
- 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 12/03/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 12/03/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 12/03/2023 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- 12/03/2023 - הסכם חברות עם הקיבוץ
- 12/03/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 12/03/2023 - הצהרת מתכנן השלד
- 12/03/2023 - חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- 12/03/2023 - נספח תנאים והתחייבויות
- 12/03/2023 - התחייבות לחיבור חשמל ותקשורת ע"י הקיבוץ
- 12/03/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 12/03/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 12/03/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 12/03/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 12/03/2023 - חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- 12/03/2023 - מפלס 0.00 פרטי גדרות והבינוי ייקבעו לאחר אישור תכנית הבינוי
- 12/03/2023 - תנאי להגשת הבקשה אישור תכנית בינוי כולל שצ"פים ושבילים צמודים (נדרש ממהנדס)

