

מס' דף: 1

תאריך: 22.02.2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 332 ביום Sunday תאריך 19/02/23 כ"ח שבט, תשפ"ג

**מבקש:**♦ **אטיאס דויד**

♦ אטיאס אירית

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 7971618444

**כתובת הבניין: תלמי אלעזר**

גוש וחלקה: 8802 38 מגרש: 44

**תכנית:** משח/25, מ/49,**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מבנה מגורים+פלי"ח תוספת ושינויים

**מהות**

ליגליזציה ליחידת הורים הצמודה למבנה מגורים ראשון שנחלה כולל חניה מקורה

ליגליזציה למשרד שימושי פל"ח עפ"י תכנית מ/345

הריסת סככות בשטח החלקאי.

**החלטות**

מוגשת בקשה לליגליזציה ליחידת הורים הצמודה למבנה מגורים ראשון שנחלה כולל

חניה מקורה, ליגליזציה למשרד שימושי פל"ח עפ"י תכנית מ/345

הריסת סככות בשטח החלקאי.

**החלטה:** לאשר את הבקשה ליחידת הורים צמודה למבנה מגורים ראשון שנחלה ע"י

חניה מקורה ומשרד לפי שימושי פל"ח בתכנית מ/345 בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור

תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

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

היעוד והשימושים באזור המגורים שנחלות 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 ומכונני 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.

- אישור הבקשה אינו מהווה אישור לשאר המבנים הקיימים באזור החלקאי של

הנחלה, עפ"י דוח מפקח הוועדה המבנה ללא שימוש

**רקע להחלטה:**

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

בקשה להיתר מס' 7971618444

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4485361963

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

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

קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול. הבקשה כוללת תכנית בינוי

מנחה בהתאם לזכויות העתידיות.

ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

**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 מכונני בקרה):**

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור החברה הכלכלית

- יועץ בטיחות למשרד

**ת. השלמה**

- יועץ נגישות למשרד
- אישור/פטור הג"א למשרד
- 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 לפנינו פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר :**

- אישור גורמי חוץ
- 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)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 02/02/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 02/02/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 02/02/2023 - אישור פקיד היערות
- 02/02/2023 - חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 02/02/2023 - חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 02/02/2023 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 02/02/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 02/02/2023 - תצ"א לפני 1965 הוכחה שהמבנים הקיימים/מחסנים לפני 1965
- 02/02/2023 - חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר
- 02/02/2023 - אישור חברת חשמל
- 02/02/2023 - תכנית בינוי מנחה למיצוי זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית 351-0743161
- 02/02/2023 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 02/02/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 02/02/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 02/02/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

**סעיף: 3**

תיק בניין: 2687092406 מספר בקשה: 20220218

**מבקש:**

**• ארקייה עלאא**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000173659

**כתובת הבניין: מיסר**

גוש וחלקה: 8709 24 מגרש: 6

**תכנית:** מ/192/א

**שימוש עיקרי**      **תיאור בקשה**  
 מגורים - יחידה      בניה חדשה

**שטח עיקרי**      **שטח שירות**  
 185.86      37.24

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מזו משפחתי בשלוש קומות שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת כולל ממ"ד, אחסנה פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונה החדשה בחלקה 24 במייסר.

## החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשלוש קומות שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת כולל ממ"ד, אחסנה פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונה החדשה בחלקה 24 במייסר.

**החלטה : לאשר את הבקשה למבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בתנאים**

- **בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה במידה ויידרש עפ"י שמאי הוועדה.**
- **הבקשה בתחום המגרשים ששווקו ע"י רמ"י בחלקה 24 בכפר מייסר . לחלקה היתר בניה לעבודות פיתוח ובינוי מס' 5717 (בקשה מס' 20180075 ) ותשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/ 94**
- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי יהיו עפ"י היתר עבודות הפיתוח וחיבור לתשתיות כולל חיבור לביוב מרכזי וסימון בלוני גז כחלק מהבקשה.**
- **הבקשה כוללת 2 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לקומת הכניסה הקובעת שנחשבת במניין הקומות המותרות לפי תכנית מ/192א', על כן הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות ומדרגות לעליית גג.**
- **הקומה מתחת לכניסה הקובעת ללא חיבור לביוב מרכזי , פתרון ביוב עתידי יבוצע ע"י וע"ח המבקש .**
- **הבקשה בתחום מגרש לפי תכנית הבינוי למבנה דו משפחתי וטרם הוגשה בקשה להיתר לדו משפחתי הצמוד במגרש.**
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר וגוון טיח בחזיתות וסוג הגג . חתימת השותף בנכס מהווה הסכמה לתיאום העיצובי בעתיד וכי ידוע לו כי בהתאם להנחיות הוועדה צריך להיות תאום בחזיתות , גגות וחומרי גמר .**
- **החלוקה המוצעת במגרש אינה מהווה חלוקה סטטוטורית ואינה חלק מהבקשה ואין באישור הבקשה כדי להוות אישור לחלוקת המשנה המוצעת. יש לציין הערה זו בבקשה להיתר ובתכנית המדידה למגרש.**
- **חתימת השותף/השכן מהווה הסכמה להעמדת המבנה המוצעת בבקשה.**
- **יש לכלול בבקשה פתרונות ניקוז לקומה שמתחת לכניסה הקובעת**
- **תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'**
- **ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות**
- **גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.**
- **אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש**
- **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 :

1. **הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000173659**
2. **התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר -מס' 10000114728**
3. **הבקשה בתחום המגרשים ששווקו ע"י רמ"י בחלקה 24 בכפר מייסר . לחלקה היתר בניה לעבודות פיתוח ובינוי מס' 5717 (בקשה מס' 20180075 ) ותשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/ 94**
4. **פיתוח המגרש ופרטי הבינוי יהיו עפ"י היתר עבודות הפיתוח .**
5. **היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.**
6. **שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.**
7. **גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.**
8. **אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.**

## 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 רמ"י- רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- אישור החברה הכלכלית לנספח הסניטרי
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**- תשלומים :**

- תשלום היטל ביוב ופיתוח - 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 :**

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם החברה הכלכלית למסירת מגרש
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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).

**- 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 ותקינות 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 מועד 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 המרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 30/01/2023 - הוכחת בעלות- העתק שלם חוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 30/01/2023 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 30/01/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 30/01/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 30/01/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 30/01/2023 - חתימה על נפסח תנאים והתחייבויות
- 30/01/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 30/01/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 30/01/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 30/01/2023 - חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם )
- 30/01/2023 - חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
- 30/01/2023 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 30/01/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 30/01/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 30/01/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 30/01/2023 - אישור חברת חשמל

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה