

מס' דף: 1

תאריך: 11/09/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 357 ביום Sunday תאריך 10/09/23 כ"ד אלול, תשפ"ג

**מבקש:****• שחף פליימן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000234830

כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3662

תכנית: מ/393/א

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש.

**החלטות**

מוגשת בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש.

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים**

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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.
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות בין שכנים
- נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים
- לשלב בקרת תכן יידרש הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד להריסת מבנה והקמת מבנה מחדש בצמוד למבנה קיים
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- עפ"י תכנית הבינוי אין חניה בתחום המגרש ומיקום החניות עפ"י תכנית הבינוי.
- החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- 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' 10000234830
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000165149 לשלב בקרת תכן נדרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה והקמת מבנה חדש צמוד למבנה קיים
- ג. חיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- ד. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ה. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ח. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות

**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- אישור הקיבוץ לחיבור לחשמל ותקשורת

**- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:****ת. השלמה**

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

- הנחיות קונסטרוקטור / מתכנן השלד להריסת מבנה בצמוד למבנה קיים
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א לחדר ממ"ד
- פרטי איטום וחיבור בין שכנים באישור מתכנן השלד
- נפסח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח תברואה
- אישור הקיבוץ לחיבור לחשמל ותקשורת
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- 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 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.

- 11/09/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 11/09/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 11/09/2023 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות
- 11/09/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 11/09/2023 - חתימה וחתימת הקיבוץ להבות חביבה
- 11/09/2023 - חתימת אדריכל הקיבוץ (יאיר גור)
- 11/09/2023 - הסכם קבלה לחברות לקיבוץ
- 11/09/2023 - אישור רשות העתיקות
- 11/09/2023 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 11/09/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 11/09/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 11/09/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 11/09/2023 - חתימת שכנים צמודים

**סעיף: 2**

תיק בניין: 4440200129 מספר בקשה: 20230150

**מבקש:**

- ♦ לימור קוצובאי
- ♦ דורון אברהם

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000290808

**כתובת הבניין:** רגבים

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 129

**תכנית:** מ/392, מ/95, משח/33, אחמ/98

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות**

**הקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש**

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה:** לאשר את הבקשה מבנה מגורים יחידת דיור 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.

- 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

- תעודת גמר (טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש.

**רקע להחלטה:**

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

בקשה להיתר מס' 10000290808

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000215810

ב. הבקשה בתחום אזור לבינוי חדש עפ"י תכנית מ/392, למתחם תכנית בינוי מאושרת המגרש הינו מגרש מדורג יורד מהכביש עפ"י תכנית בינוי מאושרת.

ג. מפלס 0.00 במגרש עפ"י תכנית בינוי מעודכנת שהוגשה לוועדה 106.10

ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ה. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

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

**גליון דרישות**

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל

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

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

- תצהיר מס' יחיד אחת

- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

- הסכם לפינוי פסולת

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

- 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 הוועדה 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 הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים

- אישור מפקח הוועדה 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:**

- 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.

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- |  |  |
|--|--|
| <p>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023<br/>07/09/2023</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין</li> <li>- מפת מדידה להיתר</li> <li>- העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י</li> <li>- הסכם חברות עם הקיבוץ</li> <li>- אישור אדריכל הקיבוץ ערן מבל</li> <li>- הצהרת מתכנן השלד</li> <li>- חתימה וחותמת ועד אגודה קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)</li> <li>- חתימה וחותמת ועד מקומי רגבים (כולל פרטי החותמים)</li> <li>- חתימה על נספח תנאים והתייחבויות</li> <li>- התחייבות לחיבור חשמל ותקשורת ע"י הקיבוץ</li> <li>- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך</li> <li>- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין</li> <li>- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)</li> <li>- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)</li> </ul> |
|--|--|

אילן שדה  
יו"ר הועדה

לאה פרי  
מהנדסת הועדה