

מס' דף: 1

תאריך: 29/11/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 363 ביום Wednesday תאריך 15/11/23 ב' כסלו, תשפ"ד

מבקש:**♦ אחמד כבהא**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000253381

כתובת הבניין: **אום אל קטף**

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 713

תכנית: מ/382, אחמ/183

שימוש עיקרי
מגורים ומלונאות**תיאור בקשה**

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים שתי יח"ד בשתי קומות מעל הקרקע ושתי יחידות אירוח בקומה מפולשת בייעוד אזור מגורים ומלונאות עפ"י תב"ע מ/382, כולל ממ"ד, קירות תומכים פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש, הריסת קיר שכן החורג לתחום המגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים שתי יח"ד בשתי קומות מעל הקרקע ושתי יחידות אירוח בקומה מפולשת בייעוד אזור מגורים ומלונאות עפ"י תב"ע מ/382, כולל ממ"ד קירות תומכים פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש, הריסת קיר שכן החורג לתחום המגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ל-2 יחידות דיור ו-2 יחידות אירוח עפ"י תכנית מ/382 בתנאים.

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה בתחום מגרש בייעוד אזור מגורים ומלונאות עפ"י תכנית מ/382 למגרשים 710-714 אושר תשריט חלוקה אחמ/183
- הבקשה כוללת 2 יחידות אירוח עם כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח או בינן לבית המגורים יצופו הקירות החיצוניים ב-80% באבן
- הבקשה כוללת פיתוח וקירות תמך מסביב למגרש לבקרת תכן יידרש הנחיות ביצוע וחישובים סטטיים לקירות תוך שמירה על בתים קיימים סביב
- הבקשה כוללת הריסת קיר שכן החורג לתחום המגרש.
- התקבלה הסכמת שכן (מגרש 714) להריסת הקיר
- 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.

רקע להחלטה:

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000253381
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000028900
3. הבקשה בתחום ייעוד אזור מגורים ומלונאות עפ"י תכנית מ/382 מותר לבנות במגרש עד שתי יחידות אירוח. שטח יחידת האירוח אחת לא יעלה על 40 מ"ר, שטח יחידות האירוח לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש אלא כתוספת.
- יחידת אירוח כפרי תוגדר כמבנה נפרד או בצמידות לבית המגורים, ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח או בינן לבית המגורים.
- ביחידות אירוח הנפרדות מיחידות המגורים יצופו הקירות החיצוניים ב-80% באבן.
4. הבקשה כוללת קירות תומכים מסביב למגרש ונדרש חוות דעת יועץ קרקע וביסוס כולל הנחיות מתכנן השלד לביצוע קירות התמך שיכללו כחלק מהקשה להיתר.

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

- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)

ת. השלמה

- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- חישובים סטטיים לקירות תומכים מסביב
- נספח התברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת בטונים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

- אישור 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 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.

- 29/11/2023 תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 29/11/2023 מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 29/11/2023 חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- 29/11/2023 חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"
- 29/11/2023 חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 29/11/2023 אישור תשלום פיקדון
- 29/11/2023 אישור תשריט חלוקה
- 29/11/2023 אישור חברת חשמל
- 29/11/2023 חתימת שכן במגרש 714 להריסת קיר החורג לתחום מגרש המבקש
- 29/11/2023 אישור רשות העתיקות
- 29/11/2023 נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 29/11/2023 רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 29/11/2023 חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 29/11/2023 התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 29/11/2023 התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

סעיף: 2

תיק בניין: 1390020799 מספר בקשה: 20230168

מבקש:

• **קיבוץ עין שמר (בריכה) ע"י אייל דביר**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000250084

מהות

ליגליזציה לבריכת שחייה ובריכת פעוטות בקיבוץ עין שמר כולל עבודות פיתוח לשדרוג חניות לפי התקן .

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה לבריכת שחייה ובריכת פעוטות בקיבוץ עין שמר כולל עבודות פיתוח לשדרוג חניות לפי התקן .

החלטה : לאשר את הבקשה לליגליזציה לבריכת שחייה ובריכת פעוטות בקיבוץ עין שמר עפ"י תכנית 351-0635094 בתנאים .

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .
- הבקשה בתחום מגרש בייעוד ספורט ונופש עפ"י תכנית 351-0635094 השטח נמצא באזור המבונה של הקיבוץ מיועד לבריכת שחיה ולכל המבנים והמתקנים הנלווים לה.
- תנאים להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח ונוף שתוגש ע"י אדריכל נוף עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.4.2
- תנאים לשלב בקרת תכנן מאחר ומכונה הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן 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' 10000250084
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000087856
3. הבקשה בתחום ייעוד אזור ספורט ונופש עפ"י תכנית 351-0635094 עפ"י הוראות התכנית (סעיף 4.4.2) תנאים למתן היתרי בניה ופיתוח :
 - א. הגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירות זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.
 - ב. הגשת תכנית פיתוח נוף :
 1. תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים ציבוריים ופרטיים - ותוכן עי אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים : החומרים שישמשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע, הצמחיה שתפורט עג התשריט - באמצעות מקראה (משפחת צמחים), טיפול נופי בחניות, פירוט ופריסת מתקנים חומרים, צבעים וכו', פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים מיקום מתקני אשפה. בנוסף יותרו מתקני איסוף גזם ואשפה ומתקני מיחזור.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.

ת. השלמה

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
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת מהנדס שלד
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (כולל פרטי החותם)
- אישור מורשי חתימה מטעם הקיבוץ
- 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
- תכנית בינוי ונסף נוף שיוגש ע"י אדריכל נוף בהתאם להוראות התכנית 4.4.2
- תכנית תנועה והסדרי חניה
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- חוות דעת רשות הניקוז בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.4.2 (א)
- נספח תברואה
- נספח בטיחות אש
- נספח בטיחות מעקות - ע"י יועץ בטיחות
- נספח ניקוז
- אישור יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור פטור מפיקוד העורף
- אישור מחלקת התברואה לעניין מרכזי מיחזור ופינות גזם כחלק מהבקשה
- 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 :

- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים 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:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- 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.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

