

מס' דף: 1

תאריך: 24/12/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 368 ביום Wednesday תאריך 13/12/23 א' טבת, תשפ"ד

מבקש:**• דרור יהושע לוי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284637

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 206 מגרש: 203

תכנית: מ/276, אחמ/190, אחמ/81

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים - יחידה	בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים שני בנחלה יחידת דיור אחת כולל ממ"ד, שרות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש. הריסת גדר וסככות

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים שני בנחלה יחידת דיור אחת כולל ממ"ד, שרות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש. הריסת גדר וסככות

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.
- הבקשה בתחום אזור מגורים א' (בבעלות רמ"י) עפ"י תכנית מ/276 מותר יהיה לבנות 2 יח"ד משפחתיות בלבד ולא ניתן להקים יחידת הורים בהתאם להסדר פשרה בערר מס' 9020/14.
- המבנה המוצע צמוד לדרך חדשה מס' 18 לא סלולה וטרם החלו עבודות הפיתוח בתחומה. הגישה למבנה מדרך מס' 10 עד לביצוע פיתוח בתחום דרך מס' 18 כולל לצרכי בניה.
- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש ודרך מס' 18.
- הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח 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
- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח בדרך מס' 18
- אין באישור הבקשה אישור לשאר המבנים הקיימים בנחלה שלא נכללו בבקשה להיתר.
- 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.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000284637
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000251980
- ב. הבקשה בתחום אזור מגורים א' (בבעלות רמ"י) עפ"י תכנית מ/276 מותר יהיה לבנות 2 יח"ד משפחתיות בלבד ולא ניתן להקים יחידת הורים בהתאם להסדר פשרה בערר מס' 9020/14.
- ג. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש ודרך מס' 18.
- ד. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
- ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ו. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- דוח קרקע וביסוס
- תצהיר יחידת אחת חתום ע"י עו"ד
- ערבות בנקאית להריסת סככות וגדר ו/או הריסה בפועל כולל דוח פיקוח
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- 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. (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:

- רישום זכות מעבר בטאבו
- 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 הוועדה המקומית.

- 18/12/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 18/12/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 18/12/2023 - הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה מול רמ"י
- 18/12/2023 - אישור העברת זכויות מהוועדה
- 18/12/2023 - הסכם מכר
- 18/12/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 18/12/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 18/12/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 18/12/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי גן השומרון (כולל פרטי החותימים)
- 18/12/2023 - חתימה וחותמת ועד אגודה גן השומרון (כולל פרטי החותימים)
- 18/12/2023 - אישור חברת חשמל

מס' דף: 4

18/12/2023
18/12/2023
18/12/2023
18/12/2023
18/12/2023
18/12/2023
18/12/2023

- אישור פקיד היערות לכריתת עצים אות תצהיר שאין עצים
- אישור רשות העתיקות - לפי התגובה במידע הבקשה אינה בתחום אתר עתיקות מוכרז
-נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 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)

סעיף: 3

תיק בניין: 2687072841 מספר בקשה: 20230088

מבקש:

• אבו עומר שרין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000247053

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה: 8707 28 מגרש: 28/4

תכנית: מ/במ

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי ב-3 קומות צמוד ומעל מבנה מגורים קיים בהיתר

מס' 1153, כולל ממ"ד גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי ב-3 קומות צמוד ומעל מבנה מגורים

קיים בהיתר מס' 1153, כולל ממ"ד גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יחידת דיור אחת בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית לבנייה ולהריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- המבנה המוצע בצמוד וחלקו מעל מבנה קיים בהיתר מס' 1153 הבקשה כוללת סגירת חלונות ודלתות למבנה הקיים.
- חתימת בעלת המבנה הקיים ע"ג הבקשה אבו עומר סמיה בהתאם לצוואה מהווה הסכמה לשינויים המוצעים במבנה הקיים כולל סגירת פתחים.
- יש לקבל הנחיות קונסטרוקטור לבניית מבנה בצמוד ומעל מבנה קיים.
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- 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

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000265453
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000247053
- ג. המבנה המוצע בצמוד וחלקו מעל מבנה קיים בהיתר מס' 1153 הבקשה כוללת סגירת חלונות ודלתות למבנה הקיים.
- יש לקבל הנחיות קונסטרוקטור לבניית מבנה בצמוד ומעל מבנה קיים.
- ד. החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ו. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ז. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- ערבות בנקאית לבניית המבנה וההריסות בהתאם לבקשה להיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הנחיות קונסטרוקטור לבניית המבנה בצמוד ומעל מבנה קיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור החברה הכלכלית
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- 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. (לאתרים 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 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב המרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר

- 24/12/2023 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד- חתום עפ"י צווא
- 24/12/2023 - הוכחה על שליחת הודעות לפי תקנה 36
- 24/12/2023 - העתק צוואה + קיום צוואה
- 24/12/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 24/12/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 24/12/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 24/12/2023 - אישור רשות העתיקות
- 24/12/2023 - אישור חברת חשמל
- 24/12/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 24/12/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 24/12/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 24/12/2023 - חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם)
- 24/12/2023 - חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר

מס' דף: 6

24/12/2023

24/12/2023

24/12/2023

24/12/2023

- 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)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה