

מס' דף: 1

תאריך: 25/12/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 369 ביום Thursday תאריך 14/12/23 ב' טבת, תשפ"ד

**מבקש:****• קיבוץ מצר (משפחת לוטם)**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000330310

**כתובת הבניין: מצר**

גוש וחלקה: 8715 19 מגרש: 138

תכנית: מ/408

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 13632 מיום 31.07.2023  
תוספת לשטח עיקרי למבנה מגורים יחידת דיור אחת חלק מדו משפחתי בשתי קומות

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 13632 מיום 31.07.2023 תוספת לשטח עיקרי למבנה מגורים יחידת דיור אחת חלק מדו משפחתי בשתי קומות

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

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים
- 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, גמר היחידה המוצעת יותאם לגמר השכן
- נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים
- לשלב בקרת תכן יידרש הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד להקמת מבנה חדש בצמוד למבנה קיים
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- הבקשה בתחום מגרש ללא חניות פרטיות בתחום המגרש, מיקום החניות בהתאם למיקום המאושר בתכנית המאושרת.
- 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' 10000330310
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 10000237137
- ג. למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג, נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים
- ד. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- 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 המגרש.

**גליון דרישות**

- תנאים לבקשה להיתר לאחר קבלת החלטת הוועדה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:

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

**ת. השלמה**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור מתכנן השלד לתקינות הממ"ד עפ"י היתר קודם
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה
- 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 הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפי
- 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:**

- 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 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 21/12/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 21/12/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 21/12/2023 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 21/12/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 21/12/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 21/12/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 21/12/2023 - חתימה וחותמת קיבוץ מצר ( לציון שם החותם)
- 21/12/2023 - חתימת שכנים צמודים (לציון פרטי החותם)
- 21/12/2023 - צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 21/12/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 21/12/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 21/12/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

**סעיף: 2**

תיק בניין: 1200000065 מספר בקשה: 20230269

**מבקש:**

• קיבוץ גן שמואל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000268245

**כתובת הבניין: גן שמואל**

גרש וחלקה: 10023 35

תכנית: מ/303, מ/82, 1024751-351, אחמ/195

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

תעשיה תוספת ושינויים

**מהות**

שינוי שימוש מ-מבנה דלקיה ודודים בהיתר 4559 ל-אחסנה לטובת מפעל מזון גן שמואל וממ"מ מוצע כולל שינויי חזיתות .

**החלטות**

מוגשת בקשה לשינוי שימוש מ-מבנה דלקיה ודודים בהיתר 4559 ל-אחסנה לטובת מפעל מזון גן שמואל וממ"מ מוצע כולל שינויי חזיתות .

**החלטה :** לאשר את הבקשה לשינוי שימוש ממבנה דלקיה ודודים לאחסנה לטובת מפעל מזון גן שמואל וממ"מ מוצע בתנאים .

- 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 .

**רקע להחלטה:**

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

בקשה להיתר מס' 10000268245

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000221476

ב. למבנה המוצע לשינוי שימוש יצא היתר בניה מס 3048 מיום 14.08.2008 להקמת

שלושה דודי קיטור על בסיס שריפת גזם, היתר לתכנית שינויים 4143 מיום

17.02.2013 והיתר שינויים 4559 מיום 21.12.2014 הכולל ליגליזציה לח.חשמל קיים .

הבקשה המוצעת הינה לשינוי שימוש ממבנה דלקיה ודודים לאחסנה לטובת מפעל מזון

גן שמואל וממ"מ מוצע, המבנה צמוד לחדר חשמל קיים בהיתר .

ג. המבנה המוצע בתחום שטח לתעשייה עפ"י תכנית מ/303 מותר תעשיית מזון עבור

הרחבת מפעל מוצרי מזון גן שמואל בלבד, לתעשיות משלימות, קשורות או -

מסייעות למפעל הקיים ובתנאי שאין בהן מטרדים סביבתיים.

במגרש אושרה תכנית חדשה מס' 351-1024751 להחלפת שטחים בין ייעוד שטח

לתעשייה לדרך .

**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):**

- נספח בטיחות אש

- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים

- ערבות בנקאית לבניית הממ"מ עפ"י הייתר

- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.

- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

- אישור משרד הבריאות

- חוות דעת יועץ בטיחות

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

- הסכם לבדיקות בטונים

- הסכם לפינוי פסולת

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- תשלום היטל ביוב

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרת בניה

**ת. השלמה**

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"מ 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 אישורי 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 לעניין תקינות ממ"מ (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"מ
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- |            |  |
|------------|--|
| 25/12/2023 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין |
| 25/12/2023 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית         |
| 25/12/2023 | - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י                      |
| 25/12/2023 | - נסח טאבו עדכני לכל החלקות עד חודש מיום הגשת הבקשה                    |
| 25/12/2023 | - אישור תשלום פיקדון   |
| 25/12/2023 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים                                    |
| 25/12/2023 | - הצהרת מתכנן השלד- חתום   |
| 25/12/2023 | - חתימה וחותמת מורשה חתימה מגן שמואל (כולל פרטי החותמים)               |
| 25/12/2023 | - תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/אין                        |
| 25/12/2023 | - אישור תשריט איחוד וחלוקה עפ"י התבי"ע החדשה                           |
| 25/12/2023 | - תכנית בינוי ע"ג התשריט   |
| 25/12/2023 | - פרשה טכנית לפעילות המבוקשת במבנה                                     |
| 25/12/2023 | - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                    |
| 25/12/2023 | - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין                               |
| 25/12/2023 | - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)                  |
| 25/12/2023 | - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)          |
| 25/12/2023 | - אישור רשות מקרקעי ישראל - חלקה 35 בבעלות פרטית של גן שמואל           |

אילן שדה  
יו"ר הוועדה

לאה פרי  
מהנדסת הוועדה