

מס' דף: 1

תאריך: 21/12/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 370 ביום Thursday תאריך 21/12/23 ט' טבת, תשפ"ד

מבקש:

♦ רז בן הרוש

♦ דניאל ביטמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000304948

כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 12793 261

תכנית: מ/196/א/במ, מ/139/ג, 990/ג

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 141 מיום 5.11.92, חלק מדו-משפחתי כולל תוספת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה א' מבניה קלה, חניה מקורה בחזית המגרש וקירות תומכים, הריסות מבנים וגדרות חורגים.

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 141 מיום 5.11.92, חלק מדו-משפחתי כולל תוספת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה א' מבניה קלה, חניה מקורה בחזית המגרש וקירות תומכים, הריסות מבנים וגדרות חורגים.

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים.
- בתנאי ערבות בנקאית לבניית הממ"ד והתוספת עפ"י ההיתר ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - קיימת גישה למבנה דרך מדרגות משותפות בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לשתי החלקות 259 ו- 261 עפ"י נסח טאבו.
 - המיקום של הממ"ד חוסם את הכניסה למגרש המבקש, הבקשה כוללת כניסה ומדרגות חדשות מצד שני של המגרש ולא תהיה גישה מתוך המדרגות המשותפות לחלקה 261.
 - הבקשה כוללת פיתוח בחזית המגרש והתאמת גובה מדרכה בחזית ע"י וע"ח המבקש. במידה ויידרש העתקת תשתיות קיימות לצורך הקמת החניה בחזית יש לכלול כחלק מהיתר הבניה.
 - העבודה תבוצע בתיאום עם ועד מקומי קציר.
 - נדרש הנחיות קונסטרוקטור לבניית תוספת בצמוד למבנה קיים.
 - החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
 - 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:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000304948
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000167555
- ג. קיימת גישה למבנה דרך מדרגות משותפות בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לשתי החלקות 259 ו- 261 עפ"י נסח טאבו.
- המיקום של הממ"ד חוסם את הכניסה למגרש המבקש, הבקשה כוללת כניסה ומדרגות חדשות מצד שני של המגרש ולא תהיה גישה מתוך המדרגות המשותפות לחלקה 261.
- ד. לבקרת תכן נדרש הנחיות קונסטרוקטור לבניית תוספת בצמוד למבנה קיים
- ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ו. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ז. אין לשפוד ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש

ת. השלמהגליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור הג"א לחדר בטחון כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית לבניית התוספת וביצוע ההריסות כולל גדר רשת ושביל בשטח הציבורי
- הנחיות קונסטרוקטור לבניית תוספת מעל מבנה מבנייה קלה ובצמוד למבנה שכן קיים
- פרטי איטום וחיבור למבנה הקיים
- נספח תברואה
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדת בטונים מאושרת
- 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:

- תיאום עם ועד מקומי קציר עבודות במדרכה
- הריסה בפועל גדר רשת קיימת ושביל בתחום שטח ציבורי
- 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. (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 הוועדה המקומית.
- בודקת *****יפעת מצלאוי*****

- 21/12/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 21/12/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 21/12/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 21/12/2023 - אישור רשות העתיקות
- 21/12/2023 - חתימת שכן במגרש גובל
- 21/12/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)
- 21/12/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 21/12/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 21/12/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין

מס' דף: 4

21/12/2023

21/12/2023

21/12/2023

- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- פרטי איטום וחיבור בין מבנה קיים והתוספת המוצעת בהתאם להנחיות קונסטרוקטור

סעיף: 2

תיק בניין: 2400000412 מספר בקשה: 20230113

מבקש:

שנהב עינת

שנהב רוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000237579

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9202 71

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

מהות

ליגליזציה לתוספות ושינויים להיתר מס' 2240 מיום 21.10.2004
ליגליזציה לתוספת לחניה מקורה, שינויים פנימיים בתכנון המבנה, מחסן חיצוני מוצע והריסות

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה לתוספות ושינויים להיתר מס' 2240 מיום 21.10.2004
ליגליזציה לתוספת לחניה מקורה, שינויים פנימיים בתכנון המבנה, מחסן חיצוני מוצע והריסות.

החלטה: לא לאשר

- הבקשה בתחום מגרש אזור מגורים א עפ"י תכנית מ/384 ומותר יחידת דיור אחת בלבד
- הבקשה להיתר ומפת המדידה לא תואמות ולא מתארות את המצב הקיים בפועל
- עפ"י דוח פיקוח המבנה מחולק ל-2 יחידות דיור המקשר ביניהן דלת מחדר הארונות היחידות כוללות 2 מטבחים.
- המחסן המסומן במפת המדידה קיים במקום אחר ובמקומו קיימת פרגולה עד גבול המגרש 0 עם השכן
- קיימות 2 כניסות נפרדות למגרש, כניסה לכל יחידת דיור מ-2 רחובות
- חנייה מקורה, החנייה שימשה ליחידת מגורים ונהרסה לאחר פתיחת תיק פיקוח וטרם נהרסו הקירות החוצצים בתוך החניה, בבקשה אין התייחסות במפת המדידה לא מצויין מפלס החניה ובפועל קיימת הגבהה בין המדרכה לחניה

סעיף: 3

תיק בניין: 2000000056 מספר בקשה: 20230270

מבקש:

קיבוץ עין שמר (מפעל הגומי)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 41

תכנית: 351-0955187, 351-0293829, מ/359, אחמ/139, אחמ/119

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

ליגליזציה

תעשייה

מהות

ליגליזציה למבנים יבילים, חממות, סככות ומיכלים במפעל הגומי בעין שמר וממ"מ מוצע והריסת סככות ופירוק חלק מחממה קיימת.

שטח קיים בהיתר: 7144.32 מ"ר

שטח עיקרי מוצע לרישוי: 2958.18 מ"ר

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה למבנים יבילים, חממות, סככות ומיכלים במפעל הגומי בעין שמר וממ"מ מוצע והריסת סככות ופירוק חלק מחממה קיימת.

החלטה : לאשר את הבקשה

- כל האישורים והתשלומים שהתקבלו בבקשה 20190017 חלים על בקשה זו
- הבקשה בתחום אזור תעשייה עפ"י תכנית 351-0955187 המאושרת מיום 21.8.2022, התכנית כוולת בין היתר הגדלת תכסית ל-60%
- בקשה מס' 20190017 כללה הקלה בגודל תכסית מ-40% ל-49.38%
- בקשה זו אינה כוללת הקלה מאחר ואושרה תכנית 351-0955187 שהגדילה את התכסית ל-60% במקום 40%

סעיף: 4

תיק בניין: 3300000180 מספר בקשה: 20230257

מבקש:

♦ טל פדן

♦ נעמי פדן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000170312

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 180 מגרש: 213/3

תכנית: מ/276, אחמ/81, מ/345

שימוש עיקרי

פלי"ח

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת 3 מבני סדנאות ומבנה יחידת אירוח כפרי לפי שימושי פל"ח ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת 3 מבני סדנאות ומבנה יחידת אירוח כפרי לפי שימושי פל"ח ופיתוח מגרש.

החלטה: לא לאשר

- הבקשה כוללת כניסה מדרג מס' 21
- דרך מס' 21 לא בוצעה בפועל ואין גישה מדרג מס' 21 ולא הוצגה דרך גישה זמנית עד לביצוע עבודות הפיתוח.
- אין גישה לרכב משביל להולכי רגל מס' 4 הצמוד לחלקה.
- מכיוון שדרך מס' 21 אינה קיימת הכניסה לשימושי פל"ח ניתן לאשר מדרג מס' 9 מתוך מגרש 213/2
- תיקונים בתכנית הראשית:
- לא נערכו תיקונים בבקשה בשלב בקרה מרחבית בהתאם לתכנית הראשית והתיקונים שהועברו לחעורך הבקשה.
- הבקשה הועברה לטיפול עורך הבקשה לתיקונים בשלב בקרה מרחבית והחזרה לטיפול הוועדה ביום האחרון להפקת החלטת וועדה ללא עריכת תיקונים.
- הוועדה מסבה תשומת לב עורך הבקשה, שהבקשות משובצות לישיבות הוועדה שבוע לפני תאריך הישיבה.
- חישוב שטחים:
- בהתאם לחישוב השטחים מוצעים כשטח שירות גגונים המסומנים מעבר לקו בנין שלא ניתן לאשר. אין התייחסות בחישוב השטחים ליחידת האירוח הקיימת לפי היתר מס' 3549 מיום 16.12.2010, כל המבנים סומנו כשטח מוצע עפ"י הוראות תכנית מ/345 כל השטחים יחושבו כשטח עיקרי ללא שטחי שירות.

אילן שדה
יו"ר הוועדה

לאה פרי
מהנדסת הוועדה