

מס' דף: 1

תאריך: 03/01/2024

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 373 ביום Tuesday תאריך 02/01/24 כ"א טבת, תשפ"ד

**מבקש:****♦ קיבוץ משמרות**

♦ סטלה דהן

♦ שמואל דהן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000313398

**כתובת הבניין: משמרות**

גוש וחלקה: 10068 17 מגרש: 209/10

**תכנית:** מ/349, מ/מק/125

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	71.40	6.50

**מהות**

**תוספות ושינויים למבנה מגורים חלק מדו משפחתי קיים בהיתר 3515 מיום 2.11.2010 תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומה א, שינויים פנימיים בקומת כניסה, הריסת מחסן חיצוני ופירוק קירו מעל חצר שרות ללא שינויים בפיתוח המגרש**

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חלק מדו משפחתי קיים בהיתר 3515 מיום 2.11.2010

תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומה א, שינויים פנימיים בקומת כניסה, הריסת מחסן חיצוני ופירוק קירו מעל חצר שרות ללא שינויים בפיתוח המגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים.**

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות והקמת התוספת המוצעת עפ"י ההיתר  
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה הינה תוספת למבנה מגורים קיים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי ואינה מהווה יחידה דיור נוספת שלא ניתן לאשר במגרש, על המבקש יהיה לחתום על תצהיר שלא יבצע פיצול ליח"ד נוספת.

- הבקשה כוללת הקמת קמין המופעל בגז בלבד. חל איסור מוחלט להפעיל את הקמין בעץ.

- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

- החניה הפרטית בתחום המגרש בלבד בהתאם למסומן בבקשה להיתר והיתר מס' 3515

- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג. נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים.

- 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' 10000313398

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000272843  
ג. הבקשה כוללת מדרגות חיצוניות לקומה א בתחום קו בניין צידי כגישה נוספת למבנה ולא מהווה גישה ליחידה נפרדת שלא ניתן לאשר

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 המגרש.

**- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**

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

- אישור רמ"י - רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- ערבות בנקאית ע"ס 10,000 לבניית התוספת וביצוע ההריסות עפ"י ההיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הנחיות קונסטרוקטור מתכנן השלד לביצוע תוספת בצמוד למבנה הקיים
- תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- הסכם לפינוי פסולת

**- 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 ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024  
03/01/2024

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- אישור בזק וחח"י ע"י קיבוץ משמרות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת קיבוץ משמרות ( לציון שם החותם)
- נסח טאבו עדכני
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)

**סעיף: 3**

תיק בניין: 2720366714 מספר בקשה: 20230124

**מבקש:**

♦ סייף אדין כבהה

♦ עמראן כבהה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000289808

**כתובת הבניין: אום אל קטף**

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 714

תכנית: מ/382, מ/120א, מ/120ב, אחמ/183

**שימוש עיקרי**

מגורים ומלונאות תוספת ושינויים

**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים

1. יח"ד 1 - תוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת קרקע, כולל תוספת שטח עיקרי בקומה א
2. יח"ד 2 - תוספת יח"ד למגורים ב-3 קומות, כולל ממ"ד, ועלייה לגג
3. תוספת 2 יחידות אירוח כולל גישה נפרדת מתוך המגרש
4. הבקשה כוללת הריסות גדרות ומחסן, הקמת גדרות ופילרים, פרגולות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים קיים

1. יח"ד 1 - תוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת קרקע, כולל תוספת שטח עיקרי בקומה א
2. יח"ד 2 - תוספת יח"ד למגורים ב-3 קומות, כולל ממ"ד, ועלייה לגג
3. תוספת 2 יחידות אירוח כולל גישה נפרדת מתוך המגרש
4. הבקשה כוללת הריסות גדרות ומחסן, הקמת גדרות ופילרים, פרגולות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ל-תוספת יחידת דיור ו-2 יחידות אירוח

עפ"י תכנית מ/382 בתנאים.

- תנאי להיתר הריסת גדר בחזית המגרש החורגת לתחום הדרך.
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה בתחום מגרש ביעוד 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 710) 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' 10000322924
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 10000213921
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 .

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

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

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח התברואה
- תנאי להיתר הריסת גדר החורגת לתחום דרך
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת בטונים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**- תשלומים :**

- אישור 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 :**

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים 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 :**

- תנאי לתעודת גמר(טופס 4) ביצוע התאמות במדרכה והכביש באישור מחלקת ההנדסה
- 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 \*\*\*\*\*נועה תבורי\*\*\*\*\*

- 04/07/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 04/07/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 04/07/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- 04/07/2023 - חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"
- 04/07/2023 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 04/07/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 04/07/2023 - אישור חברת חשמל
- 04/07/2023 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר עפ"י עורך הבקשה אין עצים
- 04/07/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 04/07/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 04/07/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 04/07/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 04/07/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

