

מס' דף: 1

תאריך: 29/01/2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 328 ביום Thursday תאריך 26/01/23 ד' שבט, תשפ"ג

מבקש:

* אלי הדרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000012345

כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 2802

תכנית: מ/393/א

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חלק מדו משפחתי יח"ד אחת (שינויים מהיתר מס' 5332 מיום 4.11.18). תוספת שטח בחלל הגג, הגבהת גג ושינוי חזיתות.

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים לליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חלק מדו משפחתי יח"ד אחת (שינויים מהיתר מס' 5332 מיום 4.11.18). תוספת שטח בחלל הגג, הגבהת גג ושינוי חזיתות.

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות היטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- 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
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- באחריות עורך הבקשה והמבקש לכלול את כל השינויים מהיתר קודם ואין באישור הבקשה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר(טופס 4) במידה ולא נכללו כל השינויים

רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים והתאמת הבקשה לקיים בפועל א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000039616
 - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 9075362287
 - ב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.
2. הבקשה נידונה בישיבת רישוי מס' 320 בתאריך 18/12/2022 והוחלט לא לאשר את הבקשה.
 - הבקשה כוללת הגבהת גג המבנה ולא צורפה תכנית עלייה לגג עם הפתחים הקיימים בשטח.
 - אין התאמה בין החזיתות לקיים בפועל. בחלק מהחזיתות נראה המשך לגג רעפים ובפועל קיימת מרפסת לא מקורה הכוללת פתחים.
 - הבקשה הועברה לטיפול עורך הבקשה מס' פעמים להערות ותיקונים ולא הוחזרה במועד הקבוע בתקנות ולא תוקנה בהתאם.
 - הוועדה מסבה תשומת לב עורך הבקשה, שהבקשות משובצות לישיבות הוועדה שבוע לפני תאריך הישיבה.
 - הבקשה תבחן ע"י הוועדה לאחר הגשתה ועמידה בתנאים הקבועים בתקנות.

ת. השלמה**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 מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- 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 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 מועד 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
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 12/12/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 12/12/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 12/12/2022 - הסכם קבלה לחברות בקיבוץ
- 12/12/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 12/12/2022 - חתימה וחתימת קיבוץ להבות חביבה (לציין שם החותם)
- 12/12/2022 - חתימת אדריכל הקיבוץ (יאיר גור)
- 12/12/2022 - נסח טאבו עדכני
- 12/12/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 12/12/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 12/12/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 12/12/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 12/12/2022 - חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- 12/12/2022 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

סעיף: 2

תיק בניין: 2920389199 מספר בקשה: 20220280

מבקש:

• עבד אללטיף מחאמיד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000197060

כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 20389 1 מגרש: 99

תכנית: 0463547-351, מ/338, מ/196/א (במ)

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תיאור בקשה
200.00	107.00	1	מגורים - יחידה	בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים מסוג 2, חד משפחתי בשתי קומות וקומת מרתף בשכונה המזרחית בקציר כולל ממ"ד, מחסן גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים מסוג 2, חד משפחתי בשתי קומות וקומת מרתף בשכונה המזרחית בקציר כולל ממ"ד, מחסן גדרות ופיתוח מגרש

החלטה : לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה במידה ויידרש עפ"י שמאי הוועדה.

- 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
- הבקשה בתחום מגרש מתוך 37 מגרשים ששווקו ע"י רמ"י ומשרד השיכון
- עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם משרד השיכון ו/או מי מטעמו למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים וכו'
- משרד השיכון התחייב במכתב מטעמו מיום 16.3.2021 כי עבודות הפיתוח בשכונה התקדמו בהתאם לקצב התקדמות הבניה
- מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת את אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח ע"י משרד השיכון .
- אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה . תעודת גמר(טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - תעודת גמר מותלת מחוייבת בערבות בנקאית.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

רקע להחלטה:

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000197060 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 7451644291
2. תכנית 351-0463547 לגבעה המזרחית בקציר פורסמה לאישור ברשומות ביום 16.9.19 י.פ. 8440 התכנית מסתמכת על תכנית מאושרת מס' מ/ 338
3. המגרש בתחום אזור מגורים א (סוג 2) עפ"י תכנית 351-0463547 בגבעה המזרחית בקציר.
4. בישיבת מליאת הוועדה מס' 235 מיום 19.11.2020 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20200250 לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' בגבעה המזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547 ותואם לתכנית הבינוי בנ/קציר/מזרחית 2
5. לגבעה המזרחית תשריט חלוקה אחמ/ 164 שאושר בתנאים בישיבה מס' 239 מיום 18.3.2021
6. הבקשה בתחום מגרש מתוך 37 מגרשים ששווקו ע"י רמ"י ומשרד השיכון תנאים להיתרים עפ"י הוראות סעיף 6 . בין היתר תנאי להיתר בניה למגרשים שעדיין לא שווקו יהיה הסדרת צומת דרכים 11/5613
7. עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.
8. תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
9. אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה . תעודת גמר(טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - תעודת גמר מותלת מחוייבת בערבות בנקאית.
10. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים - יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף , פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה , גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'
11. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
12. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
13. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
14. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור רשות מקרעי ישראל
- דוח קרקע וביסוס

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח תברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית לאבטחת תשתיות קיימות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום בגין התקנת מד מים - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר תיאום עם ביצוע עבודות ע"י משרד הבינוי והשיכון
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר 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:

- עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם
- עבודות הפיתוח טרם השתיימו בשכונה
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל, מים, ביוב וכו' מותנה בהשלמת הפיתוח שבאחריות משרד השיכון בלבד בהתאם להתחייבות מיום 16.3.2021
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם משרד השיכון ו/או מטעמו למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה .
- הקמין יופעל בגז בלבד ולא תותר הפעלת הקמין בעץ .
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- 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 מועד 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.

בדקת *****דלית דקל לוי*****

- 26/01/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 26/01/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 26/01/2023 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 26/01/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 26/01/2023 - אישור רשות העתיקות
- 26/01/2023 - טופס מבקשי הבקשה
- 26/01/2023 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 26/01/2023 - תצהיר מתכנן שלד
- 26/01/2023 - חתימה על נספח תנאים והתחייבות
- 26/01/2023 - אישור חברת חשמל
- 26/01/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים) - התקבל מכתב מועד קציר

מס' דף: 6

26/01/2023
26/01/2023
26/01/2023
26/01/2023
26/01/2023
26/01/2023

- אישור מפקח האתר מטעם משרד הבינוי והשיכון לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- 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)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה