

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 274 ביום Wednesday תאריך 15/02/23 כ"ד שבט, תשפ"ג

השתתפו:

חברים:

שרון אריה

אסף פישביין

סולימאן כבהה

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

עזר פישלר

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

נעדרו

חברים:

אילן שדה

איימן אבו רקייה

אייל כהן

יצחק תירם

מורן מוסקל

פרלמן איתן

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

אמיר וינר

יונתן סטרול

סיון שרעבי

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

הילה דובב

טופז שפירא

צח כהן

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רטי"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- מפקח הועדה

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי (ZOOM) ביום חמישי 15.02.2024 בשעה 9:00 הישיבה נוהלה ע"י אריה שרון מ.מ. יו"ר הוועדה
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 273 – הפרוטוקול אושר
3. נוסף לסדר יום לאחר פרסום :
סעיף מס' 6 – בקשה מס' 20240024 - ע"ש פינגרהוט רויטל ויעקב מעמיקם

מבקש:

* שגיב דהן

* חופית גבאי-דהן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000319400

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 93 מגרש: 451

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, אחסנה, הקלה בקו בנין צידי, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, אחסנה, הקלה בקו בנין צידי, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים

- עפ"י הנחיות יועמ"ש מינהל התכנון לפעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות כל בקשה להקלה תבחן בהתאם למדיניות הוועדה והפרקטיקה בה נהגה לפני תקופת הבחירות.
- בהתאם לעמדת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי אין מניעה לדון בבקשה זו שכוללת הקלה שהוועדה דנה בהן ומאשרת אותן כדבר שבשגרה. יצוין כי אומנם הוועדה לא אישרה מסמך מדיניות כתוב ביחס להקלות, אך הלכה למעשה, מדיניות הוועדה, כפי שמתבטאת בהחלטותיה, היא לאשר הקלות כמו אלו שהתבקשו בבקשה זו.
- הוועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה, שהיא הקלה בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה ותואמת את מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה לכל האורך.
- יש לציין שפורסמו הקלות בקו בנין והקמת בריכת שחייה ובפועל הוגשה בקשה להיתר מתוקנת שהובאה לדיון בישיבת הוועדה ללא בריכת שחייה והוועדה דנה בבקשה שכוללת הקלה בקו בנין צידי בלבד.
- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות
- 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
- 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
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000319400
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000262634
- ג. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'.
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 12.01.23)

- ד. יש לציין שנוסח הפרסום כלל בריכת שחייה והקלה בקו בניין צידי ובפועל הוגשה לוועדה בקשה מתוקנת ללא בריכת השחייה והוועדה דנה בבקשה הכוללת הקלה בקו בנין צידי בלבד .
- ה. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה . סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה .
- ו. ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה ולא לכל האורך ותואמת את מדיניות הוועדה . ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל או תקנה 17ב
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- 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 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.

08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות- עפ"י המידע שנמסר בתיק המידע אין צורך

מס' דף: 5

08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024

- פרסום הקלות לפי סעיף 149 לחוק
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימת בעלי תפקידים
- תצהיר מתכנן השלד
- חתימה וחתימת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחתימת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- 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)
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

סעיף: 2

תיק בניין: 2687072811 מספר בקשה: 20230247

מבקש:

אבו עביד הייתם

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000323657

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה: 8707 28 מגרש: 28/11

תכנית: מ/192/במ

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים - 8 יחידות בניה חדשה

מהות

הקמת 2 מבני מגורים, כל מבנה כולל 4 יחידות דיור 4 קומות כל יחידת דיור כוללת שטח עיקרי, ח.מדרגות, מעלית, ממ"ד ושטח שירות הקלות במס' קומות וגובה מבנה, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת 2 מבני מגורים (8 יח"ד), כל מבנה כולל 4 יחידות דיור ב 4 קומות כל יחידת דיור כוללת שטח עיקרי, ח.מדרגות, מעלית, ממ"ד ושטח שירות הקלות במס' קומות וגובה מבנה, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ל-8 יח"ד (4 יח"ד בכל מבנה) ואת ההקלות בתנאים
- עפ"י הנחיות יועמ"ש מינהל התכנון לפעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות כל בקשה להקלה תבחן בהתאם למדיניות הוועדה והפרקטיקה בה נהגה לפני תקופת הבחירות.
- בהתאם לעמדת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי אין מניעה לדון בבקשה זו שכוללת הקלה שהוועדה דנה בהן ומאשרת אותן כדבר שבשגרה. יצוין כי אומנם הוועדה לא אישרה מסמך מדיניות כתוב ביחס להקלות, אך הלכה למעשה, מדיניות הוועדה, כפי שמתבטאת בהחלטותיה, היא לאשר הקלות כמו אלו שהתבקשו בבקשה זו.
גובה מבנה מותר 12.5 מ' וגובה המבנים המוצעים בבקשה 13.74 מ' למעט ח.מדרגות בגובה 15.60 ומעלית בגובה 17.10 מ'
הוועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות
- הוועדה מתייחסת למבנה כמבנה משותף ונדרש למנות עורכי משניים מהנדס חשמל, יועץ בטיחות, נגישות, יועץ תנועה להסדרי החניה הדרושים
הבקשה תכלול בתחום המבנים בכל קומה סימון ארונות תקשורת, חשמל כיבוי אש וכו'
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- המבנה גובל בכביש סלול ולא מפותח, גובה סופי לחניה ושבייל כניסה לבית יתואם ע"י וע"ח המבקש לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש.
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- 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. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000323657
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000305072
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
הקלה במס' קומות מ-3 ל-4 קומות
הקלה בגובה מבנה מ-12.5 מ' ל-17.10 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 28.11.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 13.12.2023)
- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת השפעה על הסביבה.
- ה. גובה מבנה מותר 12.5 מ' וגובה המבנים המוצעים בבקשה 13.74 מ' למעט ח. מדרגות בגובה 15.60 ומעלית בגובה 17.10 מ'
- ו. הועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות
ו. התקבלה חוות דעת רשות הניקוז מיום 1.08.2022 ומפלט המבנה הדרוש + 46.90 תואם להנחיות רשות הניקוז המתאים להגנה בהסתברות 1% כנדרש בבקשה מוצע מפלס 0.00 = 47.10 +
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

ת. השלמה**גליון דרישות****תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :****תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור מהנדס חשמל-למנות כעורך בקשה משני
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור מחלקת התברואה של המועצה לגודל ומיקום פילרים לאשפה
- יועץ תנועה להסדרי תנועה וחניות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- 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 :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר 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 הבניה 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 אישור גורמי חוץ
- 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
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בודקת היתרים****דלית דקל לוי****

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- 08/02/2024 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 08/02/2024 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 08/02/2024 - הצהרת מתכנן שלד
- 08/02/2024 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 08/02/2024 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 08/02/2024 - אישור תשלום פיקדון
- 08/02/2024 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 08/02/2024 - חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם)
- 08/02/2024 - חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
- 08/02/2024 - אישור חברת חשמל
- 08/02/2024 - אישור רשות העתיקות
- 08/02/2024 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 08/02/2024 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 08/02/2024 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 08/02/2024 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 29/02/2024 - אישור משרד הבריאות- התקבלה התייחסות שאין צורך

סעיף 3:

תיק בניין: 2802045181 מספר בקשה: 20230117

מבקש:

♦ גולדשטיין רות

♦ נופר גולדשטיין רון

♦ רון דניאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000346151

כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 20451 / 81

תכנית: מ/196/א (במ), אחמ/4, מ/139, ג/990

שטח עיקרי

5.46

תיאור בקשה

תוכנית שינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים להיתר מס' 4371 מיום 13.2.2014

תוספת מוצעת בקומה א מעל מבנה מגורים קיים יחידת דיור אחת, ליגליזציה לשינויים במבנה, רישוי מצללה, הקלה למצללה הבולטת מעבר לקו בניין כ-2.20 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 40%

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים להיתר מס' 4371 מיום 13.2.2014

תוספת מוצעת בקומה א מעל מבנה מגורים קיים יחידת דיור אחת, ליגליזציה לשינויים במבנה, רישוי מצללה, הקלה למצללה הבולטת מעבר לקו בניין כ-2.20 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 40%

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים
- הבקשה נדונה בישיבת רשות רישוי מס' 360 מיום 25.10.2023 ללא הקלה והוחלט לאשר את הבקשה בתנאי התאמת המצללה לתקנות התכנון והבניה עד 40% מעבר לקו בנין .
 - הבקשה הוגשה מחדש עם הקלה עפ"י סעיף 4(א)(1)(ט) בתקנות סטייה ניכרת לרישוי המצללה מבניה קלה בהתאם לקיים בפועל .
 - עפ"י הנחיות יועמ"ש מינהל התכנון לפעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות כל בקשה להקלה תבחן בהתאם למדיניות הוועדה והפרקטיקה בה נהגה לפני תקופת הבחירות .
 - בהתאם לעמדת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי אין מניעה לדון בבקשה זו שכוללת הקלה להסדרת מצללה מבניה קלה בהתאם לקיים בפועל .
 - המצללה בחלק האחורי של המגרש גובלת בשטח ציבורי פתוח הוועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה
 - הבקשה כוללת מעבר מהחניה גישה נוספת למבנה בקומה א' יידרש תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
 - בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - ההקלה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות
 - באחריות המבקש ועורך הבקשה לכלול את כל השינויים מהיתר קודם ואין באישור הבקשה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה ולא נכללו כל השינויים מהיתר קודם .
 - 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' 10000263437
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 2078504260
- ב. הבקשה כוללת הקלה להקמת מצללה הבולטת מעבר לקו בניין המהווים 40% מ- 3.00 מ' ל- 2.20 מ'. בהתאם לסעיף 4 (א)(1)(ט) בתקנות סטייה ניכרת
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 22.12.2023 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 01.01.2024)
- ד. הבקשה נדונה בישיבת רשות רישוי מס' 360 מיום 25.10.2023 ללא הקלה והחלט לאשר את הבקשה בתנאי התאמת המצללה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 בניה מותרת במרווח סעיף מס' 4.09(12) "מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ מתכת או פלסטיק" .
- ה. הבקשה הוגשה מחדש עם הקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת לרישוי המצללה בהתאם לקיים בפועל .
- ו. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- ז. הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה .
- ז. המצללה המבוקשת כהקלה בחלק האחורי של המגרש גובלת בשטח ציבורי פתוח הוועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה
- ח. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון 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)
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- תצהיר יחידת דיור אחת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור 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 (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 הועדה המקומית.

28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024
28/02/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור העברת זכויות לועדה
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- פרסום והודעה לגובלים
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 4

תיק בניין: 2800000994 מספר בקשה: 20240020

מבקש:

♦ נאיל מחאג'נה

♦ לינא מחאג'נה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000341101

כתובת הבניין: קציר - ישן

גוש וחלקה: 20362 39

תכנית: מ/196/א (במ), מ/139, ג/990, 2/1247/2, מ/193 א

תיאור בקשה

מגורים - יחידה

שימוש עיקרי

תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 1744 מיום 01.12.2000 כולל תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א', חניה מקורה, הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בגבול מגרש אחורי והקמת מעלית ומבואת הנגשה בחזית המגרש, ניווד משטח עיקרי לשטח שירות לחניה מקורה, הקמת גדר בחזית המגרש

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 1744 מיום 01.12.2000, כולל תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א', חניה מקורה, הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בגבול מגרש אחורי והקמת מעלית ומבואת הנגשה בחזית המגרש, ניווד משטח עיקרי לשטח שירות לחניה מקורה, הקמת גדר בחזית המגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים

- עפ"י הנחיות יועמ"ש מינהל התכנון לפעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות כל בקשה להקלה תבחן בהתאם למדיניות הוועדה והפרקטיקה בה נהגה לפני תקופת הבחירות.
- בהתאם לעמדת מהנדסת הועדה והיועץ המשפטי אין מניעה לדון בבקשה זו שכוללת הקלה שהועדה דנה בהן ומאשרת אותן כדבר שבשגרה.

- יצוין כי אומנם הועדה לא אישרה מסמך מדיניות כתוב ביחס להקלות, אך הלכה למעשה, מדיניות הועדה, כפי שמתבטאת בהחלטותיה, היא לאשר הקלות כמו אלו שהתבקשו בבקשה זו.
- הועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות, הקלה להקמת מעלית ומבואת הנגשה, ניווד משטח עיקרי לשטח שירות לחניה מקורה והקלה להקמת בריכת שחייה בחלק האחורי של המגרש.
- הועדה בחנה את ההקלות וניתן לאשר.
- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והבריכה בהתאם להיתר ומילוי התנאים לבקרת תכנון ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145."
- הועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלות נבחנו ע"י הועדה וניתן לאשר.
- בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחמת השטח שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים.
- מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות.
- בריכת שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008 בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- תנאים לשלב בקרת תכנון מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנון ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום הנחלה בלבד.

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000341101 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2800000994
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
1. הקלה להקמת מעלית בחריגה מקו בניין קדמי מ- 5.00 מ' ל- 3.70 מ'.
 2. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית במרחק של 2.20 מ' מגבול מגרש אחורי 3.05 מ' מגבולמגרש צידי וחדר מכוונות תת קרקעי במרחק של - 1.00 מ' מגבול מגרש צידי.
 3. הקלה לניוד שטחים, משטח עיקרי בגודל של כ- 15 מ"ר לטובת שטח שירות להקמת חניה מקורה
- ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 26.01.23, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25.01.23)
- ד. הקלה להקמת מעלית ומבואת הנגשה בחזית המגרש ואינה בצמידות למגרש שכן הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בחלק האחורי של המגרש במרחק של כ- 7 מ' מגבול מגרש שכן צפוני, במרחק של כ- 3 מ' משצ"פ דרומי ובמרחק של כ- 2.4 מ' מגבול מגרש אחורי.
- הקלה לניוד משטח עיקרי לשטח שירות לחניה מקורה רחבה ומונגשת.
- ההקלות נבחנו ע"י הועדה וניתן לאשר.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום הנחלה בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- תנאים לשלב בקרת תכנון - (האישורים ייבדקו ע"י הועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והבריכה עפ"י ההיתר
- הנחיות קונסטרוקטור לבניית תוספת והריסות צמוד למבנה קיים
- יועץ בטיחות לאמצעי הבטיחות לבריכת השחייה ולמעלית
- תכנית בריכה מפורטת הכוללת חתכים ונספח תברואה מפורט בקני"מ 1: 50
- נספח תברואה
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדת בטונים מאושרת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה 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
- 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 יועץ בטיחות למיקום מעקה מסביב לבריכה ואמצעי בטיחות למעלית
- 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 הועדה המקומית.

בודקת *****יפעת מצלאוני*****

- 07/02/2024 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 07/02/2024 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 07/02/2024 - אישור תשלום פיקדון
- 07/02/2024 - אישור רשות העתיקות
- 07/02/2024 - חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)
- 07/02/2024 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 07/02/2024 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 07/02/2024 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 07/02/2024 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 07/02/2024 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 07/02/2024 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
- 07/02/2024 - העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לגובלים לפי סעיף 149 א לחוק
- 07/02/2024
- 29/02/2024 - אישור רשות מקרקעי ישראל - לא נדרש - בעלות פרטית עפ"י נסח טאבו

מבקש:• **ברקאי (נאוה חצב הס)**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000346234

כתובת הבניין: ברקאי

גוש וחלקה: 12191 18 מגרש: 123

תכנית: 351-0073874

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

מהות

תוספות שינויים למבנה מגורים יחידת דיור אחת בהיתרים מס' 1595, 2731, 3236 תוספת לשטח עיקרי למבנה מגורים חלק מדו משפחתי, ממ"ד מוצע, תוספת מדרגות פנים לחיבור בין הקומות והפיכתם ליחידת דיור אחת, הקלה בקו בנין צידי, גדרות ופיתוח מגרש. פירוק עמוד חשמל קיים במגרש

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות שינויים למבנה מגורים יחידת דיור אחת בהיתרים מס' 1595, 2731, 3236

תוספת לשטח עיקרי למבנה מגורים חלק מדו משפחתי, ממ"ד מוצע, תוספת מדרגות פנים לחיבור בין הקומות והפיכתם ליחידת דיור אחת, הקלה בקו בנין צידי, גדרות ופיתוח מגרש. פירוק עמוד חשמל קיים במגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ליחידת דיור אחת ואת ההקלה בתנאים

- עפ"י הנחיות יועמ"ש מינהל התכנון לפעילות הוועדות המקומיות בתקופת הבחירות כל בקשה להקלה תבחן בהתאם למדיניות הוועדה והפרקטיקה בה נהגה לפני תקופת הבחירות.

- בהתאם לעמדת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי אין מניעה לדון בבקשה זו שכוללת הקלה שהוועדה דנה בהן ומאשרת אותן כדבר שבשגרה.

יצוין כי אומנם הוועדה לא אישרה מסמך מדיניות כתוב ביחס להקלות, אך הלכה למעשה, מדיניות הוועדה, כפי שמתבטאת בהחלטותיה, היא לאשר הקלות כמו אלו שהתבקשו בבקשה זו.

הוועדה דנה בבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה, שהיא הקלה בקו בנין צידי לחלק קטן מחזית המבנה ותואמת את מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה לכל האורך.

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית תוספת הבניה וחיבור שתי הקומות ליחידת דיור אחת בלבד במגרש

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות - הבקשה כוללת פירוק עמוד חשמל קיים במגרש, התקלה התחייבות הקיבוץ להזזת/פירוק העמוד כתנאי לתחילת בניה בשטח

- 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.

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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000346234

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000292917

ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 5.1.2024, ותאריך אחרון להודעה לגובלים)

- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
- ה. ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה ולא לכל האורך ותואמת את מדיניות הוועדה. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור
- אישור חברת החשמל – מבוקש אישור הקיבוץ לחיבור חשמל
- הסכם פינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- פירוק/הזזת עמוד חשמל קיים במגרש
- 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 היתר 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:

- אישור בודק חשמל מוסמך לחיבור המבנה לרשת החשמל הפנימית
- 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 הוועדה המקומית.

מס' דף: 14

26/02/2024
26/02/2024
26/02/2024
08/02/2024
26/02/2024
08/02/2024
26/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
26/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024
08/02/2024

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחתימת ועד אגודה קיבוץ ברקאי
- חתימה וחתימת ועד מקומי קיבוץ ברקאי
- העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- אישור רשות העתיקות
- אישור פקיד היערות - התקבל תצהיר שאין נגיעה
- פרסום הקלה והודעה לגובלים
- העתק מהיתר קודם
- התחייבות הקיבוץ להזיז עמוד חשמל קיים במגרש
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחתימת קיבוץ ברקאי (לצידן שם החותם)
- חתימץ שכנים צמודים
- 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)

סעיף: 6

תיק בניין: 7731265009 מספר בקשה: 20240024

מבקש:

♦ יעקב דוד פינגרהוט

♦ רויטל פינגרהוט

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמן: 10000345938

כתובת הבניין: עמיקם

גוש וחלקה: 12650 9 מגרש: 60

תכנית: מ/231, 351-0715326

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	שימוש עיקרי
1	50.00	199.84	בניה חדשה	מגורים - יחידה

מהות

הקמת מבנה חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית וח.מכונות בהקלה, חניה מקורה, שטחי שירות, גדרות, קירות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית וח.מכונות בהקלה, חניה מקורה, שטחי שירות, גדרות, קירות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה לבריכת שחייה פרטית בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145.

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.

ההקלה המבוקשת להקמת בריכת השחייה בחזית המגרש נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת השטח

שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים.

מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות.

יש להשאיר 1.0 מ' רצועת צמוד לבריכה עד לגבול מגרש

- בריכת שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות

- התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008 בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- למושב עמיקם תכנית חדשה מאושרת מס' 0715326-351, המגרש בתחום הקו הכחול של התכנית המסומן כיעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
 - המגרש ביעוד אזור מגורים חדש עפ"י תכנית מ/ 231 קימת תכנית בינוי מאושרת כולל נספח פיתוח נופי, גובה מפלס הכניסה לבית +0.00 = 96.50, גובה המבנה המוצע ומיקום החניה תואם לתכנית הבינוי.
 - הבקשה כוללת קיר משותף עם שכן בחלקה 8 (מגרש 1) במסגרת טיפול בבקשה להיתר של השכן בקשה מס' 20230096 נעשה תיאום עם המבקש לגבי מפלסי הקיר המשותף, כפי הנראה לפני שתוכנן הבית המוצע בבקשה וטרם יצא היתר בניה.
 - עפ"י תכנית הבינוי מפלס מגרש המבקש גבוה ב-1.50 מ' ממגרש השכן ונדרש מעקות בטיחות עד גובה 1.10 מ' מעל מפלס הפיתוח יש לשנות את תכנון המדרגות החיצוניות כדי להימנע מבניית קירות גבוהים ביחס לשכן ולתרחק מגבול השכן.
 - הבקשה כוללת שינוי והגבהה של הקיר בהתייחס לבקשה של השכן. מכיוון שסוכם שהקיר ייבנה בין שני המגרשים נדרש תיאום נוסף עם השכן.
 - הקיר התומך האחורי הגובל בשטח החקלאי האחורי ייתן מענה לבעיות ניקוז בחזית המגרש קיים עמוד תאורה החוסם את הכניסה לחניה, באחריות המבקש להזיז את העמוד בתיאום עם היישוב כתנאי לתעודת גמר
 - הבקשה כוללת סימון מיכל סולר בחלק האחורי של המגרש, לא ברור השימוש המבוקש התקנת מיכל סולר ייעשה עפ"י הנחיות יועץ בטיחות.
 - גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם ע"י וע"ח המבקש לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש (כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל).
 - 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.
 - שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום הנחלה בלבד.

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000345938 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000321917
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
 - הקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות תת קרקעי
 - הבריכה במרחק 1.59 מ' מגבול מגרש קדמי ובמרחק 1.37 מ' מגבול מגרש צידי וח.מכונות תת קרקע בתחום קווי בנין
 - ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 26.01.2024)
 - ד. הבריכה המוצעת בחזית המגרש נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
 - ה. יש להשאיר 1.0 מ' גינון צמוד לבריכה עד לגבול מגרש
 - ו. בחזית המגרש קיים עמוד תאורה החוסם את הכניסה לחניה, יש לקבל אישור הועד בעמיקם ו/או ממוא"ז אלונה להזזת העמוד.
 - ז. הבקשה כוללת סימון מיכל סולר בחלק האחורי של המגרש, לא ברור השימוש המבוקש ויידרש אישור יועץ בטיחות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

גליון דרישות

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הגשת חישובים סטטיים לקירות התומכים והפיתוח במגרש
- התחייבות להזזת עמוד תאורה החוסם הכניסה לחניה עם המושב כתנאי לתעודת גמר
- תיקון מיקום מדרגות חיצוניות הגובלות עם מגרש 1
- נספח סניטרי / תברואה
- תכנית בריכה מפורטת הכוללת חתכים ונספח תברואה מפורט בקני"מ 1:50

ת. השלמה

- חתימת שכן - מגרש 9 להגבהת קיר משותף בין המגרשים מבקשה מס' 20230096
- חוות דעת יועץ בטיחות לאמצעי הבטיחות מסביב לבריכה כולל מעקה
- חוות דעת יועץ בטיחות למיקום מיכל סולר המסומן בחלק האחרי של המגרש
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למיכל הסולר
- 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)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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 הבניה 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 יועץ בטיחות לביצוע אמצעי בטיחות לבריכה
- הזזת עמוד תאורה החוסם את הכניסה לחניה בתיאם עם המושב
- 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 הבניה, 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.

- 28/02/2024 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 28/02/2024 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 28/02/2024 - אישור תשלום פיקדון
- 28/02/2024 - אישור רשות העתיקות - בהתאם לבדיקה החלקה אינה כללת בשטח לעתיקות
- 28/02/2024 - אישור חברת חשמל
- 28/02/2024 - הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 28/02/2024 - פרסום הקלה והודעה לגובלים
- 28/02/2024 - חתימה וחותמת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- 28/02/2024 - חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- 28/02/2024 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 28/02/2024 - תצהיר מתכנן שלד
- 28/02/2024 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 28/02/2024 - נסחי רשום מקרקעין
- 28/02/2024 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 28/02/2024 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 28/02/2024 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הועדה)
- 28/02/2024 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)