

מס' דף: 1

תאריך: 12/06/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 441 ביום Thursday 12/06/25 ת"ז סיון, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הוועדה

מבקש:

♦ קיבוץ רגבים

♦ ע"י איציק דותן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12406 2 מגרש: 1012

תכנית: מ/392, אחמ/98, בנ/מתחם 1012-רג

שימוש עיקרי תיאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח ותשתיות למתחם 10 עפ"י תכנית מ/392 בקיבוץ רגבים
(תא שטח 1012 - 8 מגרשים) כולל פיתוח כבישים ותשתיות, חשמל, תאורה, תקשורת
מים וביוב

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח ותשתיות למתחם 10 בקיבוץ רגבים

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות למתחם 10 (תא שטח 1012)
עפ"י תכנית מ/392 בתנאים הבאים.

- למתחם 10 הוגשה תכנית בינוי מס' בנ/מתחם 1012-רג שנדונה בישיבה מס' 286
מיום 20.2.2025 ואושרה בתנאים

תכנית הבינוי כוללת התאמת מיקום הכביש לפי התב"ע, הכביש הקיים בפועל
בתחום אזור מגורים מיוחד. תכנית הבינוי תכלול עבודות פיתוח באזור מגורים
מיוחד כולל סימון חניות וכניסה מהכביש.

- פרטי הבינוי והפיתוח עפ"י הבינוי הקיים בשכונות המגורים בקיבוץ

- הקיר האחורי או המסלעה הגובלת בשצ"פ תבנה באופן מרוכז ע"י הקיבוץ.

- במידה והבניה לא מרוכזת יש לקבל הנחיות בינוי לאופן הבניה

- בחלק האחורי של המגרשים קיים לול המסומן להריסה בתכנית מ/392
תנאי לפיתוח המתחם הריסת הלול הקיים כולל אישור הועדה הטכנית לאבק
מזיק לעניין פינוי גג אסבסט

- בהתאם להוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה', תנאי להיתר בניה:

א. הקמת ותפעול חדר אבק, כולל ערפול, בלול המערבי באישור איגוד ערים
לאיכות הסביבה.

ב. בין הלול המערבי לבין מתחמי המגורים 9 ו-10 תישתל צמחייה גבוהה לצורך
מיסוך. טרם מתן ההיתר, יבחן מול גורם מקצועי האם מטעי האבוקדו
הקיימים, בין הלולים לבין מתחמי המגורים מהווים מיסוך מספק.

ת. השלמה**גליון דרישות**

- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה)

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

- **תנאים לשלב בקרת תכנ:**

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחייבות

- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (לציון שם החותם)

- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה כולל התייחסות להוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה'

- אישור רשות העתיקות

- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה

- נספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה -יאושר בוועדת תמרור

- נספח הכולל סימון מיקום הידרנטים, עמודי תאורה וארונות חשמל ותקשורת

- מילוי הוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה' - לקבל התחייבות

- אישור קק"ל- פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים

- תכנית צמחייה בהתאם להוראות התב"ע

- אישור החברה הכלכלית של המועצה
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינות מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור חברת חשמל כולל סימון חדרי טרפז ו/או אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים
- אישור חברת בזק ו/או אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים - כולל סימון ארון NGN
- תיאום הבקשה עם מת"ב
- התחיבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים - להגיש מכתב התחיבות
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9) - לקירות/גדרות
- תכנון מפורט לשצ"פים בקני"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- תכנית צמחייה בהתאם להוראת מ/392 סעיף 6.15 ס.ק.ה'
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- סימון מרכזי אשפה, פינות מיחזור, גזם ותחנת הסעה לתלמידים
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום, פרטי קירות תומכים מדורגים במידת הצורך (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
- תיאום מיקום וגודל פילרים/מרכזי מיחזור עם מחלקת התברואה של המועצה
- להשלים פרטי בניוי ופיתוח מעקות, גדרות/קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות תואם לפרטים שאושרו לשכונת המגורים ממול
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

- תשלומים :

- 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
- הריסת לול קיים
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות הבניה הקלה המוצעת ממכון מורשה
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- 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 דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- ביצוע פיתוח שצ"פים מסביב

סעיף 2:

תיק בניין: 4440000007 מספר בקשה: 20250092

מבקש:

♦ **תמר יפת**

♦ נטע יפת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467419

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 110A

תכנית: מ/392, אחמ/98, מ/95, משח/33

שטח עיקרי

28.92

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים, דו קומתי, חלק מדו משפחתי הקיים בהיתר מס' 3661 תוספת לשטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א', שינויים פנימיים בקומת כניסה, סגירת פטיו והפיכתו לשטח עיקרי, הריסת פרגולה קיימת ופרגולה מוצעת, הריסת גדר קיימת בתחום שצ"פ וגדרות מוצעות ושינויים בפיתוח

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	מגורים ראשי	146.11	28.92	12.00		1			
1	0.00	פרגולה							16.67	
			146.11	28.92	12.00		1		16.67	

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- הבקשה כוללת הריסת גדר חורגת לתחום שצ"פ והקמת גדר חדשה בתחום המגרש
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג. נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים.
- גמר טיח לתוספת המוצעת בהתאם לגמר הקיים
- 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 נכללים במסגרת בקשה זו.

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000467419
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000426010
- הבקשה כוללת הריסת גדר חורגת לתחום שצ"פ והקמת גדר חדשה בתחום המגרש למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג, נדרש פרטי איטום וחיבור למבנה הקיים
- היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות 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 מקרקעי ישראל
- אישור תקינות ממ"ד בהתאם להיתר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע התוספת בצמוד למבנה קיים

- תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והממ"ד והריסות עפ"י ההיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- 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
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות הבניה הקלה המוצעת ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- 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 הבניה הקלה המוצעת
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- הסכם חברות עם הקיבוץ
- אישור רשות העתיקות - לא נדרש לבקשה זו
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- אישור אדריכל הקיבוץ-ערן מבל
- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- נספח סניטרי (תברואה) - לא נדרש לבקשה

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה