

מס' דף: 1

תאריך: 04/09/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 461 ביום Thursday תאריך 04/09/25 י"א אלול, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הועדה

מבקש:

* גונן ויזל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445929

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 20B

תכנית: מ/392, מ/95, משח/33, אחמ/98

שטח עיקרי	שטח שירות
93.54	12.00

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בקומה אחת כולל תוספת לשטח עיקרי וממ"ד מוצע פרגולות וגדרות, הריסת שביל וחלק מכביש קיים

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
	0.00	מגורים ראשי	48.47	93.54			1			
	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.00					
	0.00	פרגולה							22.72	
	0.00	בליטות וגגונים							2.40	
			48.47	93.54	12.00		1		25.12	

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת למבנה מגורים חלק מדו משפחתי יח"ד אחת
- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות ולהריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - הבקשה כוללת הריסת חלק מכביש קיים בחלק המערבי של המגרש התקבלה הסכמת הקיבוץ להריסת חלק מהכביש והקמת גדרות מסביב למגרש.
 - גובה הגדר המוצעת מתייחס לפני ומפלסי השביל הקיים ממערב למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג. נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים.
 - לשלב בקרת תכן יידרש הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לתוספת בצמוד למבנה קיים
 - החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
 - הבקשה מוגשת ע"י גונן ויזל שחתם על הסכם שיוך עם רמ"י - הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך/חוזה חכירה
 - באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
 - ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
 - 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:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000445929
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 4440202002
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.

ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד
ה. 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 תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לתוספות בצמוד למבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר יח"ד חתום ע"י עו"ד
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הוועדה 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 הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח הוועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפני 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
- 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 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 10/04/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 10/04/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 10/04/2025 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- 10/04/2025 - אישור פקיד היערות-משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 10/04/2025 - אישור רשות העתיקות
- 10/04/2025 - הסכם חברות עם הקיבוץ
- 10/04/2025 - אישור אדריכל הקיבוץ -ערן מבל
- 10/04/2025 - אישור בודק חשמל מורשה מטעם הקיבוץ לחיבור הבית לרשת החשמל הפנימית של הקיבוץ
- 10/04/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

מס' דף: 4:

10/04/2025	- הצהרת מתכנן השלד
10/04/2025	- חתימה וחותמת ועד מקומי קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
10/04/2025	- חתימה וחותמת ועד מאגודה קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
10/04/2025	- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
10/04/2025	- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת יוטמעו כחלק מהבקשה להיתר עפ"י הנחיות קונסטרו
10/04/2025	- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
10/04/2025	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
10/04/2025	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
10/04/2025	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה