



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

03/09/2020
י"ד באלול תש"ף
1
1

תאריך:
ת. עברי:
מס' עמוד:
מס' סעיף:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

10.9.20.

לכבוד
אורית גרופינקל
שרונה 100
שרונה 1523200

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת ללא הקלות מספר 20200413\3
בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020024 מתאריך 02/09/2020



15

תיק בנין: 13158

כתובת: עברון

מבקש: עברון קבוץ עברון

גוש וחלקה: גוש: 19947 חלקה: 30 מגרש: 424

439.18

אישור בקשה

תוכניות חלות: ג/21497, ג/3875

יעוד: אזור מגורים אי-מבא"ת

שטח מגרש: 425.00 מ"ר

שימושים: מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי עבור עדי ונוגה זוהר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		נפח במ"ק	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	94.74							
	ממ"ד			12.00					
	יפרגולה					39.84			
	סה"כ	94.74		12.00					
		94.74		12.00					

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

החלטות

לאשר בתנאים הבאים

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שלא הושלמו

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו

מחלקת מידע חבל אשר

- אישור פיקוד העורף

- חתימה על כתב התחייבות כלפי המועצה האזורית מטה אשר בעניין תיקון נזקים ותשתיות
ציבוריות. הפקדת צ'ק אישי לפקודת המועצה ללא תאריך בס"כ 15,000 ש"ח. (נוסח ההתחייבות נמצא בוועדה. החתימה תבוצע מול עובד המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך : 03/09/2020
ת. עברי : י"ד באלול תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200413\3

- השלמת היתר תשתיות
- יש להגיש חו"ד יועץ קרקע הקרקע תיבדק בהתאם לתקן ישראלי ת"י 940 - ביסוס לבניינים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצוין מספר הבקשה המקוונת.

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

מחלקת מידע חבל אשר

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות: גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פינוי הפסולת לאתר המוסדר
- תיאום מול חברת חשמל
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87.ב. וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89.א.
- כבלי חשמל וחיבורם לפנלים לא יהיו גלויים.

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95.א.3.
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 03/09/2020
ת. עברי: י"ד באלול תש"ף
מס' עמוד: 3
בקשה מקוונת ללא הקלות: 2020041313

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

- אישור על פירוק ופינוי אסבסט בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה במידה ונמצא אסבסט באתר
- אישור רשות הכבאות לאיכלוס המבנה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

- 24/06/2020 **5. קווי בניין צידיים הינם 3 מ', יחד עם זאת, בשני מגרשים סמוכים בהם ייבנו בתים צמודים יותר קו בניין צידי 0 מ' בהסכמת שני השכנים – בהתאם להנחיות התכנית החלה.**
- 24/06/2020 **קיום תיק מידע להיתר תקף**
- 24/06/2020 **מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה. כמו כן יש להקפיד על התאמת מהות הבקשה בין הכתוב בגרמושקה לבין מה שהוזן במערכת רישוי זמין.**
- 24/06/2020 **יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין. את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן: http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן: <http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>**
- 24/06/2020 **תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)**
- 24/06/2020 **אישור רשות מקרקעי ישראל**
- 24/06/2020 **חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הימצאות אסבסט.**
- 24/06/2020 **אישור רשות העתיקות**
- 24/06/2020 **תיאום מול חברת החשמל.**
- 24/06/2020 **הצגת נסח טאבו מקורי ומעודכן חצי שנה אחרונה וחתימת כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו על תצהיר מול עו"ד כי הם מסכימים להגשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.**
- **לפי תקנה 33.א.1**
- 24/06/2020 **חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל**
- 24/06/2020 **יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתימה על ידו**
- **המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קוי צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קוי חשמל, חץ צפון, קני"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקני"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.**
- **מפרט לאומי לקובץ מיפוי <http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>**
- 24/06/2020 **מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס ממערכת רישוי זמין. יש להחתים את כל בעלי הזכות בנכס.**
- 24/06/2020 **צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקני"מ 1:250**
- 24/06/2020 **התאמה לתכנית בינוי מאושרת**
- 24/06/2020 **יש להציג פתרון לשמירה על פרטיות בין שתי הדירות הגובלות**



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך :

03/09/2020

ת. עברי :

י"ד באלול תש"ף

מס' עמוד :

4

בקשה מקוונת ללא הקלות : 2020041313

- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה
- בחתכים - לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.
- 1. טרם התקבל אישור הוועדה המחוזית לשינוי שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית החלה- 21497/ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו קבלת האישור מהוועדה המחוזית.
- 2. לא ניתן להגיש בקשה להיתר בטרם יתקבל היתר לתשתיות ציבוריות. אין באפשרות הועדה המקומית לספק מידע תקף למצב הקיים בשטח.
- יש לקבל את מפלס הביוב ומיקום התשתיות ממבצע התשתיות בפועל כתנאי להיתר ולתכנון בהתאם למידע שיוספק.
- 3. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו קבלת מידע ממבצע התשתיות בדבר התשתיות הציבוריות וקבלת אישור על שקיימות תשתיות בשטח ברמה שתאפשר בנייה במגרש וגישה של כלים כבדים אליו ללא יצירת נזק לתשתיות הציבוריות שבוצעו.
- 4. הועדה טרם אישרה תכנית בינוי שתקבע בין היתר את מפלסי הרצפה, מיקומי הפילרים וכניסות למגרש, על כן המידע שאותו יכולה לספק הועדה הינו מידע חלקי.
- יש להגיש בקשה להיתר רק לאחר שיושלם המידע מהוועדה ולבצע את התכנון בהתאם למידע שיוספק.
- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז
- יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקשים
- חתימת השכנים הגובלים לגבי תיאום התכנון והביצוע של גדר / קיר תומך / מבנה הגובלים במגרשם על תצהיר מול עו"ד
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- המבקשים יגישו תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל כתובתם
- המבקשים ימציאו/ תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- המבקשים יגישו תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר מאתר האינטרנט של הועדה המקומית.
- יש להציג בתכנית את הציוד הנדרש לכיבוי אש. הנחיות התכנון מפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100
- התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפריטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
- התאמה לאחר ביצוע תשתיות - מאחר והתשתיות טרם בוצעו, יש לקחת בחשבון אפשרות לשינויים בגובה המדרכה, שוחת הביוב וקוי תשתית במקרה כזה תידרש התאמה בגמר ביצוע התשתיות
- בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תכלול עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים קלים
- אין לתכנן פתחים בקיר משותף בין השכנים או במרחק שמפריע לפרטיותו של השכן
- בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה
- תיאום עם המועצה (מחלקת תברואה) עבור פתרון לסילוק אשפה ביתית
- הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ואו הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
- דרישות ואו הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 03/09/2020
ת. עברי: י"ד באלול תש"ף
מס' עמוד: 5
בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200413\3

03/09/2020
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
בהתאם להוראת סעיף 152 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על החלטה זו ניתן להגיש ערר תוך 30 ימים מיום קבלתה,
לוועדת הערר המחוזית להיתרים ותכניות במחוז צפון.

הערות:

1. אין מכתב זה מהווה היתר בניה.
2. אסור להתחיל בבניה כל עוד לא קיבלת היתר.
3. במידה ולא תשלם את יתרת האגרה ולא תוציא היתר בניה תוך שנה מתאריך מכתב זה, ההחלטה תיחשב כבטלה והפיקדון לא יוחזר.

קבלת קהל בתיאום מראש: יום ג' - בין השעות 14:00-17:30

בברכה,
אדרי עופר קרס עוז
מהנדס הוועדה