



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 16/06/2020  
ת. עברי: כ"ד בסיוון תש"ף

### פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020007

בתאריך: 23/03/2020 כ"ז באדר תש"ף שעה 15:30

#### נכחו:

#### חברים:

יעקב אביבי  
יצחק משה

- יו"ר הוועדה  
- מהנדס הוועדה

#### סגל:

עו"ד תומר טבק  
דגנית זקרי  
אביבית ארביב

- היועץ המשפטי לוועדה  
- מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
- מזכיר טכני לוועדה



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20180554 ת.בנין: 2000180	מגורים בישוב כפרי , בית מגורים חדש	גוש : 2711 חלקה : 48 מגרש : 18	אבישי בקר	ינון	3
2	בקשה להיתר	20200047 ת.בנין: 3006010	בנייני ציבור , מבנה ציבור , גן ילדים	גוש : 2552 חלקה : 38 מגרש : 601	מועצה אזורית באר טוביה	תלמי-יחיאל	6
3	בקשה להיתר	20160485 ת.בנין: 2700880	מגורים , מבנה מגורים	גוש : 2495 חלקה : 38 מגרש : 88	חסון רחמים ואידה	שדה-עוזיה	10
4	בקשה להיתר	20190589 ת.בנין: 2700030	מבנה חקלאי , מבנה חקלאי	גוש : 2496 חלקה : 5 מגרש : 3	חכמון אברהם	שדה-עוזיה	13
5	בקשה להיתר	20190635 ת.בנין: 1700441	בנייני ציבור , גן ילדים	גוש : 2537 חלקה : 105 מגרש : 44	מועצה אזורית באר טוביה	גבעתי	16



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	בקשה להיתר: 20180554	תיק בניין: 2000180
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020007 תאריך: 23/03/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

אבישי בקר, משק 16 ינון, 052-9243044

מלי בקר, ינון, 052-4780989

#### כתובת:

ינון 16

#### גוש וחלקה:

גוש: 2711 חלקה: 48 מגרש: 18

#### שימושים:

מגורים בישוב כפרי

תאור הבקשה: בית מגורים חדש

#### שטח עיקרי:

325.89 מ"ר

שטח שירות: 112.73 מ"ר

יח"ד: 1

### מהות הבקשה

1. תוספת בניה לבית מגורים קיים

2. הקמת בית מגורים חדש הכולל ממ"ד, חניה מקורה, פרגולות, גדרות

3. הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: ברק צנחני

#### יישוב: ינון

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. בתוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 692/ד (130/03/8) י.פ. בתוקף 27.8.1970

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע 692/ד: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי - שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 15% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).  
20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

יח"ד: יח" אחת + יח" נוספת לבן משפחה.

### קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

\*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

ייעוד: חקלאי - מקווקו ירוק.

תכליות: מבנים חקלאיים בלבד.

### קוי בניין:



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20180554

צדדי: 5.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בית מגורים 1	53.12	121.50				
0.00	אחסנה			16.77			
0.00	ממ"ד			19.04			
0.00	בית מגורים 2	226.61					
3.80	מגורים - קומה א'	46.16					
0.00	ממ"ד			12.00			
0.00	אחסנה			7.80			
0.00	חניה מקורה			78.00			
0.00	שטח מקורה שירות			5.04			
0.00	שטח שירות			9.89			
	<b>סה"כ</b>	<b>325.89</b>	<b>121.50</b>	<b>112.73</b>	<b>35.81</b>		

### חות דעת

עיקרי - קיים + מוצע = 447.39 מ"ר מהווים 14.9%  
שירות - קיים + מוצע = 148.54 מ"ר מהווים 4.9%

הערות:

1. גובה מחסן  $H=2.2$  מ"ר

### החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:
- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
  - תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  - הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
  - ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
  - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

### גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019
הושלם	30/12/2019

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור פקיד היערויות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)
- הגשת תכנית סניטרית
- דו"ח ביסוס קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20180554

- |       |            |   |
|-------|------------|---|
| הושלם | 19/04/2020 | - אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט                      |
|       |            | הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).   |
| הושלם | 19/04/2020 | - אישור הג"א  |
| הושלם | 19/04/2020 | - אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים                            |
| הושלם | 19/04/2020 | - תכנית פיתוח הכוללת : סימון מקומות חניה, שביל גישה, גידור, ניקוז נגר עילי, פילר 19/04/2020 |
|       |            | אשפה, סימון מיקום מערכת מים ובלוני גז   |
| הושלם | 19/04/2020 | - מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה  |
| הושלם | 19/04/2020 | - תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה   |
| הושלם | 20/04/2020 | - חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9   |
| הושלם | 20/04/2020 | - תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים   |
| הושלם | 25/05/2020 | - 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.                                 |
| הושלם | 27/05/2020 | - ערבות על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה   |
| הושלם | 31/05/2020 | - תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש                                     |



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2	בקשה להיתר: 20200047	תיק בניין: 3006010
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020007 תאריך: 23/03/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

מועצה אזורית באר טוביה, רחוב ניר 1 אזור תעשייה באר טוביה, 83815

#### כתובת:

תלמי-יחיאל, 601

#### גוש וחלקה:

גוש: 2552 חלקה: 38 מגרש: 601, חלקה: 39

#### שימושים:

בנייני ציבור

מבנה ציבור, גן ילדים

#### שטח עיקרי:

118.14 מ"ר

שטח שירות: 35.75 מ"ר

### מהות הבקשה

#### תכנית בינוי.

הקמת כיתת גן ילדים כולל מרחב מוגן ופיתוח.

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

יישוב: תלמי יחיאל הרחבה

תוכנית מפורטת: 5/114/03/8 הכוללת תכניות בינוי י.פ. תוקף 29.09.2005\*\*

תכנית מתאר ארצית: 2/4 י.פ. תוקף 25.05.1997

תוכנית מתאר: 631/ד (101/02/8) י.פ. תוקף 09.12.1971

תוכנית מפורטת: 704/ד י.פ. תוקף 24.6.1971

גוש: 2552 חלקה: 39

עפ"י תשריט חלוקה מגרש 602: 0.994

#### חלקה רשומה: 77299 מ"ר

### זכויות והגבלת בניה: שטח לבנייני ציבור (מגרש 601)

שטח מגרש: 66100 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 33050 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות שירות מעל הקרקע: 6610 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות ושירות מעל הקרקע: 39660 מ"ר.

סה"כ היקפי בניה למטרות שירות מתחת לקרקע: 6610 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות: 33050 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות שירות: 13220 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות ושירות: 46270 מ"ר.

תכסית מירבית: 20000 מ"ר.

מס' קומות: 2 ק' + מרתף.

גובה מקסימאלי: 12 מ'.

### קווי בניין:



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200047

קדמי: 5 מ'.

צדדי: 5 מ'.

אחורי: 5 מ'.

### תכליות ושימושים: שטח לבניני ציבור.

אזור זה מיועד להקמת מבנים לחינוך, תרבות, דת, ספורט בריאות וכד' בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית. שטח הבניה המותר בקומת קרקע עד 25% שטח עיקרי ו-5% שטח שירות. סה"כ 30% משטח המגרש. שטח הבניה המותר ב-2 קומות עד 50% שטח עיקרי ו-10% שטח שירות. סה"כ 60% משטח המגרש. גובה מקסימאלי מותר-12 מ', מספר קומות מקסימלי - 2 קומות ומרתף. קווי בנין מותרים - קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.

### מיקלוט

יבנו מקלטים פרטיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

### תנאים למתן היתר בנייה:

1. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר אישור תכנית בינוי ע"י יו"ר הועדה המקומית. במתחם ב' תאושר תכנית הבינוי כולל מפלסי 0.00 ע"י רשות הניקוז.
2. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב וכן- לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו ע"י בעל הקרקע- מנהל מקרקעי ישראל.
3. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר אישור תכנית בינוי ע"י יו"ר הועדה המקומית.
4. היתרי בניה לשטח המסחרי ובנייני הציבור ינתנו לאחר אישור התיאום עם משרד הבריאות.
5. היתרי הבניה לתחנת התדלוק ינתנו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסיביבה, אשקלון.
6. בכל בקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו לאתר מוכרז.
7. הרחבת אזור מגורים במושב, מותנה בהפעלת המכון החדש בתימורים.
8. רעש מטוסים: על הבינוי המוצע בתחום התכנית יחולו ההוראות בדבר בניה אקוסטית כתנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בהתאם ובכפוף לפרק ז' "הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים" בתמ"א 2/4 (נתב"ג) בכל הנוגע למר"מ 2 ו-3 (מתחם רעש מטוסים) 40-30 תח"ר (תחזית חשיפה לרעש), לרבות המפורט בנספח א' 2- תדרוך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בניני ציבור	118.14	130.25				
0.00	ממ"מ			21.34			
0.00	בליטת גג			14.41	13.96		
0.00	פרגולה					19.00	
	סה"כ	118.14	130.25	35.75	13.96	19.00	

### חוות דעת

רקע כללי:



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20200047

שטח מגרש עפ"י מודד 994 מ"ר, אחוזי הבניה נגזרים מתוך שטח זה.  
אושר תשריט חלוקה מגרש 602 ע"י הוועדה המקומית בשטח של 1001 מ"ר.

הונפק היתר בניה לגן ילדים מס' 20120388 ביום 02.09.2012 :  
שטח עיקרי : 130.25 מ"ר המהווים 13.10%  
שטח שרות : 13.96 מ"ר המהווים 1.40%

### מבוקש כיתת גן ילדים :

שטח עיקרי : 117.89 מ"ר המהווים 11.86%  
שטח שרות : 33.22 מ"ר המהווים 3.34%

סה"כ עיקרי : 248.14 מ"ר המהווים 24.96%  
סה"כ שרות : 47.18 מ"ר המהווים 4.75%

### הערות בדיקה :

1. תנאי למתן היתר בניה תאום עם משרד הבריאות.
2. יש להמציא אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לרעש מטוסים בהתאם לסעיף 14.ח. בהוראות התכנית.

### החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה :
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
  2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
  4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

### גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	- תכנית פיתוח הכוללת : סימון מקומות חניה, שביל גישה, גידור, ניקוז נגר עילי, פילר
לא הושלם	- אשפה, סימון מיקום מערכת מים ובלוני גז
לא הושלם	- העמדת המבנה המבוקש בקו"מ 1:100 על רקע גבולות המגרש/חלקה צבוע כמפורט להלן :
לא הושלם	- אישור רשות מקרקעי ישראל
לא הושלם	- נספח תנועה מאושר ע"י ועדת תמרור במועצה
לא הושלם	- נספח תנועה (ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך) המפרט כניסות ויציאות רכבים, משאיות, טבלת מאזן מקומות חניה,
לא הושלם	- תוכנית נגישות ערוכה וחתומה על ידי יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה
לא הושלם	- אישור משרד החינוך
לא הושלם	- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
לא הושלם	- אישור חברת חשמל
לא הושלם	- אישור הג"א
לא הושלם	- אישור משרד הבריאות
לא הושלם	- תכנית סניטרית (מוגשת וחתומה ע"י יועץ) הכוללת : חתך ביוב כולל התחברות לרשת הביוב
לא הושלם	- אישור פקיד היערוות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)
לא הושלם	- דו"ח ביסוס קרקע
לא הושלם	- אישור כיבוי אש
לא הושלם	- פרוגרמת בטיחות ערוכה בידי יועץ בטיחות מורשה על גבי תשריט כיבוי אש





## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20200047

לא הושלם		- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
לא הושלם		- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
לא הושלם		- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה
לא הושלם		- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
לא הושלם		- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
הושלם	13/02/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם	13/02/2020	- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות ( עדכני לשנה אחרונה)
הושלם	13/02/2020	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160485	תיק בניין: 2700880
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020007 תאריך: 23/03/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חסון רחמים ואידה, 88 שדה עוזיהו, 79260, 052-2704190

#### כתובת:

שדה-עוזיהו, 88

#### גוש וחלקה:

גוש: 2495 חלקה: 38 מגרש: 88

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: מבנה מגורים

#### שטח עיקרי:

195.16 מ"ר

שטח שירות: 11.88 מ"ר

יח"ד: 1

### מהות הבקשה

- הסדרה תכנונית לתוספת בניה לבית מגורים 1 קיים בהיתר מס' 4962.
- הריסת בית מגורים 2 הקיים בהיתר מס' 1357 והריסות נוספות כמסומן בתשריט.
- הקמת בית מגורים 2 חד קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה ו-4 חניות לא מקורות.

מטפל בבקשה: יוליה פוגורלינקו-חיון

#### יישוב: שדה עוזיהו

תוכנית מפורטת: ד/695 י.פ. בתוקף 27.08.1970

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/695: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי- שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 15% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).

20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

יח"ד: יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה.

### קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

\*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בית מגורים 1		34.12				
3.00	בית מגורים 1	19.08	112.21				
0.00	בית מגורים 2	176.08					
0.00	בית מגורים 2			11.88			
	סה"כ	195.16	146.33	11.88			

### חוות דעת

בישיבת וועדה מס' 2018003 שהתקיימה בתאריך 12/03/2018 התקבלה החלטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גיליון דרישות, המלצות והנחיות מהנדס הוועדה:



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20160485

1. התאמת הבקשה להוראות התב"עות החלות במקום.
2. מילוי גיליון דרישות עפ"י מהות הבקשה.
3. תיקון הבקשה בהתאם להערות בודק/ת הרישוי.
4. תשלום אגרות והיטלים, היטל השבחה ככל שידרש.
5. תשלום ערבות בנקאית בהתאם לתקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

### השטחים המוצעים שאושרו בתנאים:

בית מגורים 1, סה"כ שטח קיים בהיתר: 146.33

בית מגורים 1, סה"כ שטח מוצע להסדרה: 76.17

בית מגורים 2, סה"כ שטח מוצע: 187.96

### התכנית משובצת לדיון חוזר בעקבות שינוי תכנית לאחר דיון בוועדה: הפחתת שטחי בניה המוצעים להסדרה.

#### השטחים המוצעים:

בית מגורים 1, סה"כ שטח קיים בהיתר: 146.33

בית מגורים 1, סה"כ שטח מוצע להסדרה: 19.08

**בית מגורים 1, תוספת בניה של 54.09 מ"ר בקומה המפולשת סומנה להריסה ונדרשת השבת המצב לקדמותו**

בית מגורים 2, סה"כ שטח מוצע: 187.96

### בדיקה לתכנית ראשית שהוגשה בתאריך 6.3.20:

תוקנו כל הערות הבדיקה

### החלטות

#### לאשר את הבקשה בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:

1. התאמת הבקשה להוראות התב"עות החלות במקום.
2. מילוי גיליון דרישות עפ"י מהות הבקשה.
3. תיקון הבקשה בהתאם להערות בודק/ת הרישוי.
4. תשלום אגרות והיטלים, היטל השבחה ככל שידרש.
5. תשלום ערבות בנקאית בהתאם לתקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

### גיליון דרישות

- אישור הג"א

**טרם הוגש אישור לפטור מהקמת ממ"ד לבית מגורים ה 1 בו מוצעת הסדרת**

**תוספת בניה של 19.08 מ"ר.**

**הוגש אישור לבית מגורים ה 2 המוצע.**

- אישור פקיד היערות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)
- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה
- תשלום הטלי פיתוח
- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
- אישור זכויות/נסח טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט
- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה חתומה על ידי יועץ מוסמך
- דו"ח ביסוס קרקע

הושלם 18/02/2020

הושלם 18/02/2020

הושלם 23/02/2020

הושלם 23/02/2020

הושלם 23/02/2020

הושלם 23/02/2020

הושלם 23/02/2020



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20160485

הושלם	23/02/2020	- הסכם התקשרות עם מעבדות
הושלם	23/02/2020	- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת
הושלם	23/02/2020	- תצהיר מהנדס על נפח הפסולת
הושלם	04/03/2020	- אישור בזק
הושלם	04/03/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם	04/03/2020	- טופס טרם מונה קבלן רשום
הושלם	15/03/2020	- אישור חברת חשמל
הושלם	14/05/2020	- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
		הושלמו חישובים סטטיים עם פרטי קרקע חסרים בהצהרת המהנדס.



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 4	בקשה להיתר: 20190589	תיק בניין: 2700030
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020007 תאריך: 23/03/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חכמון אברהם, 3 שדה-עוזיה, 053-5700534

#### כתובת:

שדה-עוזיה, 3

#### גוש וחלקה:

גוש: 2496 חלקה: 5 מגרש: 3

#### שימושים:

מבנה חקלאי

מבנה חקלאי תאור הבקשה:

#### שטח עיקרי:

2391.00 מ"ר

### מהות הבקשה

1. הקמת מבנה לגידול פטריות

2. הקמת ממ"מ

3. הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

### יישוב: שדה עוזיהו

תוכנית מפורטת: ד/695 י.פ. בתוקף 27.08.1970

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. בתוקף 7.7.2004

תוכנית מתאר: ד/631 (101/02/8) י.פ. תוקף 09.12.1971

חלקה רשומה: 10,038 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/695: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי - שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 15% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).  
20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

יח"ד: יח"י אחת + יח"י נוספת לבן משפחה.

### קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

\*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

ייעוד: חקלאי - מקווקו ירוק.

תכליות: מבנים חקלאיים בלבד.

### קוי בניין:

צדדי: 5.0 מ'.



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190589

אחורי: 5.0 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מבנה חקלאי	2,391.00	1,302.00				
	סה"כ	2,391.00	1,302.00				

### חנות דעת

הערה כללית:

שטח מגרש 10,038 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע: 1302 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע: 2391 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 3693 מ"ר המהווים 36.79%

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.
- קיימת סככה להריסה עפ"י היתר מספר 20090035, עפ"י מפת המדידה הסככה עדיין קיימת יש לסמנה להריסה.
- עפ"י GIS נראה כי יש פלישה בשטח האחורי עד לנחל. כתנאי להיתר הבניה יש לפנות את כל הנמצא מעבר לגבול המגרש-הנושא הועבר לטיפול הפיקוח.
- להשלים ערבות בנקאית להריסות המסומנות בבקשה זו.

### החלטות

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:

- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
- תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ערבות בנקאית לתוספת בנייה ולהריסות לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
- קיימת סככה להריסה עפ"י היתר מספר 20090035, עפ"י מפת המדידה הסככה עדיין קיימת יש לסמנה להריסה.
- עפ"י GIS נראה כי יש פלישה בשטח האחורי עד לנחל. כתנאי להיתר הבניה יש לפנות את כל הנמצא מעבר לגבול המגרש-הנושא הועבר לטיפול הפיקוח.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### גליון דרישות

- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
- אישור כיבוי אש
- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
- תשלום אגרות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תכנית ניקוז + סניטרית מפורטת
- אישור משרד הבריאות
- דו"ח ביסוס קרקע
- הצהרת המהנדס על יציבות ביסוס תוספת הבניה
- הסכם התקשרות עם מעבדות
- חישוב פסולת
- הסכם התקשרות אתר לפינוי פסולת מורשה



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190589

לא הושלם		- תעודת קבלן/טופס טרם מונה קבלן
הושלם	27/11/2019	- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי המבקש.
הושלם	27/11/2019	- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
הושלם	27/11/2019	- קבלה על תשלום פיקדון (20% מאגרת הבניה)
הושלם	27/11/2019	- אישור הג"א
הושלם	23/01/2020	- נספח סניטרי
הושלם	23/01/2020	- חוזה חכירה
הושלם	23/01/2020	- אישור רמ"י
הושלם	23/01/2020	- אישור פקיד היערוות -הצהרה
הושלם	23/01/2020	- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי מהנדס ראשי.
הושלם	23/01/2020	- תש"ן
הושלם	23/01/2020	- תעודת עובד ציבור למבנים הקיימים לפני שנת 1965 (במידה ונדרש לפי הנחיות וועדה)
הושלם	23/01/2020	- אישור המושב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
הושלם	23/01/2020	- אישור רשות העתיקות
הושלם	02/02/2020	- אישור זכויות/ נסח טאבו עדכני לשנה אחורה.
הושלם	02/02/2020	- מפת מדידה להיתר עדכנית שנה אחורה (תואם תצ"ר מאושר על ידי הוועדה).
הושלם	02/02/2020	- אישור משרד החקלאות





## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 5	בקשה להיתר: 20190635	תיק בניין: 1700441
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020007 תאריך: 23/03/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

מועצה אזורית באר טוביה, רחוב ניר 1 אזור תעשייה באר טוביה, 83815

#### כתובת:

גבעתי, 44 כניסה 44

#### גוש וחלקה:

גוש: 2537 חלקה: 105 מגרש: 44

#### שימושים:

בנייני ציבור

תאור הבקשה: גן ילדים

#### שטח עיקרי:

115.88 מ"ר

שטח שירות: 41.70 מ"ר

### מהות הבקשה

מבנה חד קומתי הכולל כיתת גן, שירותים, מרחב מוגן, מטבחון, קירויים והצללות ופיתוח.

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

### יישוב: גבעתי

תוכנית מפורטת בתוקף: 2/126/03/8 י.פ. תוקף 27.2.1994

תכנית 616-0690032 בשלב הפקדה מיום 24.01.2020

תוכנית מפורטת: ד/684 י.פ. תוקף 4.6.1970

### חלקה רשומה: 12826 מ"ר

### ייעוד: אזור לבניני ציבור

מיועד ל: א. מוסדות ומשרדים מקומיים.

ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות.

ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ד. גני ילדים ופועטונים.

ה. אולם ספורט ומתקני ספורט.

### קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 5.0 מ'.

### תנאים למתן היתר בנייה:

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. וכן- לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו ע"י בעל הקרקע- מנהל מקרקעי ישראל.

ב. "לא יוצאו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה".

ג. בית בנוי בקו בנין קטן מהאמור בתכנית זו. ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלת על העברת זכויות בו.

ד. תוספת בניה בו תהיינה אך ורק בהתאם לתכנית זו.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	בניני ציבור		115.88				
0.00	אחסנה				5.80		





## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190635

### המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		21.32				ממ"מ	0.00
		14.58				גגון	0.00
12.30						פרגולה	0.00
12.30		41.70		115.88		סה"כ	

### חוות דעת

תכנית 616-0690032 בשלב הפקדה מיום 24.01.2020  
שטח חלקה 105 לחישוב זכויות: 12,826 מ"ר

### רקע כללי סה"כ שטח מבנים קיימים בחלקה 105 :

מועדון נוער היתר מס' 4332 :  
שטח עיקרי: 246.38 מ"ר המהווים: 1.92%  
מועדון נוער היתר מס' 20120309 :  
שטח עיקרי: 123.55 מ"ר המהווים: 0.96%  
שטח שרות: 12 מ"ר המהווה: 0.09%  
סה"כ שטח עיקרי: 369.93 מ"ר המהווים: 2.88%

### גן ילדים מוצע:

שטח עיקרי: 115.88 מ"ר

שטח שירות: 27.12 מ"ר

סה"כ שטחים קיימים + מוצעים:

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.

### החלטות

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:  
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.  
2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.  
3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).  
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

### גליון דרישות

- אישור פקיד היערות-בבקרת תכן  
- אישור הג"א  
- אישור כיבוי אש  
- אישור משרד הבריאות  
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9  
- תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה ערוך וחתום ע"י מהנדס יועץ סניטריה  
- אישור תיאום תשתיות תקשורת - בזק/ או HOT  
- דו"ח ביסוס קרקע  
- תאום עם חברת חשמל  
- הסכם התקשרות עם מעבדות - מדובר במבנה ציבור. מצורף מכתב כי טרם מונה קבלן רשום



## הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190635

- תעודת קבלן/טופס טרם מונה קבלן - מדובר במבנה ציבור. מצורף מכתב כי טרם מונה קבלן רשום
  - הסכם התקשרות עם אתר לפינוי פסולת מורשה - מדובר במבנה ציבור. מצורף מכתב כי טרם מונה קבלן רשום
  - חישוב פסולת
  - נספח תנועה וחנייה חתום ע"י יועץ תנועה - בקרת תכן
  - נספח נגישות ערוך וחתום ע"י יועץ מורשה
  - אישור משרד החינוך
  - טופס הצהרה ממערכת רישוי זמין חתום בידי מהנדס ראשי
  - טופס הצהרה ממערכת רישוי זמין חתום בידי המבקש
  - חוזה חכירה
  - אישור רמ"י
  - מפת מדידה להיתר עדכנית שנה אחורה חתומה דיגיטלית
  - אישור זכויות/נסח טאבו עדכני שנה אחורה
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- הושלם 05/12/2019
- הושלם 05/12/2019
- הושלם 05/12/2019
- הושלם 19/01/2020
- הושלם 09/03/2020
- הושלם 09/03/2020

**מר יעקב אביבי**

ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובנייה

**אינג' יצחק משה**

מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה