

תאריך: 09/08/2020  
ת. עברי: י"ט באב תש"ף

**סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2020014**  
**בתאריך: 10/08/2020 כ' באב תש"ף שעה 10:00**

**מוזמנים:**

**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

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20200019 ת.בנין: 6469	מתקן מערכת פוטו וולטאי	גוש: 5007 חלקה: 126	מושב נוה מבטח	נוה-מבטח	3
2	בקשה להיתר	20200003 ת.בנין: 2100210	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2546 חלקה: 9 מגרש: 21	וייס שלום	כפר-אחים	6
3	בקשה להיתר	20200104 ת.בנין: 1402201	מגורים, ממ"ד	גוש: 324 חלקה: 87 מגרש: 21	אבניאל בועז	באר-טוביה	10
4	בקשה להיתר	20200182 ת.בנין: 1500380	חקלאי, מבנה חקלאי	גוש: 2523 חלקה: 4 מגרש: 38	דרויש אלי	בית-עזרא	12
5	בקשה להיתר	20190157 ת.בנין: 3900001	תעשיה, מבנה תעשיה	גוש: 2636 חלקה: 3 מגרש: 1/54	חנה אפשטיין	א.ת. עד-הלום	15
6	בקשה להיתר	20200164 ת.בנין: 2401000	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2934 חלקה: 22 מגרש: 100	גולדנברג ניר	ניר-בנים	20
7	בקשה להיתר	20200107 ת.בנין: 4300010	הצבת מבנה, כיתת לימוד	גוש: 326 חלקה: 138 תכ': 616-0603308	מועצה אזורית באר טוביה	קריית החינוך	25
8	בקשה להיתר	20190607 ת.בנין: 3910010	תעשיה, תוספת למבנה תעשיה	גוש: 2778 חלקה: 3 מגרש: 1001	אמרז בע"מ	א.ת. עד-הלום	28

<b>סעיף 1</b>	<b>בקשה להיתר: 20200019</b>	<b>תיק בניין: 6469</b>
<b>סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ, 19 תל אביב-יפו, 61204  
מושב נוה מבטח, נוה-מבטח, 054-8001584

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

גרוס גורג, האצל 46 חולון, 050-9017340

**כתובת:**

נוה-מבטח

**גוש וחלקה:**

גוש: 5007 חלקה: 126

**תאור הבקשה:**

מתקן מערכת פוטו וולטאי

**שטח עיקרי:**

211.98 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקמת מערכת פוטו וולטאית קרקעית בהספק של עד 10 מגה וואט כולל חדרי חשמל וחדרי ממירים על פי תמא 10/ד/10 והקמת גדר היקפית

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

**יישוב: נווה מבטח**

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

**תוכנית מפורטת:** 718/ד י.פ. תוקף 27.08.1970

**חלקה רשומה: 180552 מ"ר**

**יישוב: נווה מבטח**

**תכנית מפורטת:** 616-0627398 י.פ. תוקף 21.05.2019

תכנית מפורטת: 718/ד י.פ. תוקף 27.8.1970

תמא 10/ד/10

תמא 1/10/ד/10

גוש: 5007

חלקות: 51, 8

**שטח התכנית: 122.556 דונם**

**ייעוד:** קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

**שימוש:** מבני תפעול, תחזוקה ובקרה.

א. תותר הקמת מתקן פוטוולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, בהספק של כ-10 מגה וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.

ב. הקמת גדרות שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטוולטאי.

ג. לא יותרו מגורי שומר.

ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.

ה. יותרו מתקנים לאגירת חשמל.

המשך בקשה להיתר : 20200019

**תכנית 616-0627398:**

**תא שטח: 10**

**יעוד:** קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

**שימוש:** מבני תפעול תחזוקה ובקרה

**גודל מגרש:** 122.396 מ"ר

**שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת:**

**שטח עיקרי:** 730 מ"ר. כולל שטחי בניה לטובת אגירת חשמל.

**שטח שירות:** 250 מ"ר

**סה"כ שטח בניה:** 980 מ"ר

**תכנית:** 60%

גובה מבנה מעל כניסה קובעת: גובה מבנה 5 מ'.

ניתן יהיה לחרוג מגובה זה עבור הצבת קולטים סולאריים מעל גג המבנה, במטרה להקנות חזות אחידה לאתר.

גובה פנל 3 מ', גובה גדר 2.5 מ'.

**קוי בנין:** כמסומן בתשריט

א. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו- וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם.

כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת ולכל שימוש אחר, כאמור, יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

תנאים למתן היתר ע"פ סעיף 6.2, 6.1 בתקנון התב"ע

תנאי הקמה ע"פ סעיף 6.3 בתקנון התב"ע

סביבה ונוף ע"פ סעיף 6.4, 6.5 בתקנון התב"ע

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	חדר שנאים	180.00					
0.00	מבנה חשמל	31.98					
0.00	פנלים- פוטוולטאי					104,546.00	
	<b>סה"כ</b>	211.98				104,546.00	

#### חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 מתאריך 08/07/2020 הוחלט :

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 כולל היטל השבחה.

3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

**מבוקש: הקמת מערכת פוטו וולטאית קרקעית בהספק של עד 10 מגה וואט כולל חדרי חשמל וחדרי ממירים על פי תמא 10 ד/10 והקמת גדר היקפית**

המשך בקשה להיתר : 20200019

הערות בדיקה:

1. מותר עפ"י תב"ע גובה פנל 3 מ', מבוקש פנל בגובה של 4.0 מ'-יש לתכנן בהתאם למותר .
2. מותר גובה גדר 2.5 מ', מבוקש גובה גדר 2.65 מ'-יש להנמיך גובה הגדר
3. יש לתכנן שטח התארגנות בתחום היעוד המותר בלבד ולהמציא התחייבות לפינוי בעת סיום העבודות, להשלים גובה גדר.

**בתאריך: 26.07.2020 הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת תוספת לוחות פוטוולטאי, שינוי שטח אתר התארגנות, דרכי גישה במתחם האתר, שינוי בחדרי ממירים וחדרי חשמל.**

#### המלצות מהנדס הוועדה

**הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שבתאריך: 26.07.2020 הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת תוספת לוחות פוטוולטאי, שינוי שטח אתר התארגנות, דרכי גישה במתחם האתר, שינוי בחדרי ממירים וחדרי חשמל.**

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 כולל היטל השבחה.
3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20200003	תיק בניין: 2100210
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020		

**בעלי עניין**

**מבקש**

וייס שלום, כפר אחים 21 כפר אחים, 052-2912790

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

מרקוביץ טליה, 25 גדרה קק"ל, 0544977784

**כתובת:**

כפר-אחים, 21

**גוש וחלקה:**

גוש: 2546 חלקה: 9 מגרש: 21

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למגורים

**שטח עיקרי:**

171.20 מ"ר

שטח שירות: 24.00 מ"ר

יח"ד: 1

**מהות הבקשה**

1. בית מס' 2 - הסדרה תכנונית לבית קיים ותוספת בנייה הכוללת ממ"ד.
2. בית מס' 1 - הסדרה תכנונית לבית מס' 1 הקיים בהיתר 46471, שינוי מיקום ותוספת ממ"ד.

**מטפל בבקשה:** ברק צנחני

**יישוב:** כפר אחים

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

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

**תוכנית מפורטת:** 132/03/8 (ד/702) י.פ. תוקף 27.08.1970

**חלקה רשומה:** 12,531 מ"ר

**שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/702:** 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:**

**צדדי:** 5.0 מ'.

**אחורי:** 5.0 מ'.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				20.82	78.05	בית מגורים 1	0.00



# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200003

## המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים - קומה א'	2.53	81.77				
0.00	ממ"ד			12.00			
0.00	בית מגורים 2	147.85					
0.00	ממ"ד			12.00			
0.00	מרפסת מרוצפת לא מקורה					14.63	
	סה"כ	171.20	159.82	24.00		14.63	

## חוות דעת

הערות בדיקה :

עיקרי קיים + מוצע 324.28 מ"ר המהווים 14.14 מתוך 15% שירות קיים + מוצע 30.85 מ"ר המהווים 1.0% מתוך 5%

## המלצות מהנדס הוועדה

- 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 כולל היטל השבחה.
  - הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
  - ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
  - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).		לא הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל		לא הושלם
- אישור הג"א		לא הושלם
- אישור חברת חשמל		לא הושלם
- אישור רשות העתיקות		לא הושלם
- אישור פקיד היערות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)		לא הושלם
- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים		לא הושלם
- אישור יועץ בטיחות לעניין בטיחות השימוש בבריכה		לא הושלם
- תכנית פיתוח הכוללת : סימון מקומות חניה, שביל גישה, גידור, ניקוז נגר עילי, פילר אשפה, סימון מיקום מערכת מים ובלוני גז		לא הושלם
- אישור יועץ אקוסטיקה לבריכה		לא הושלם
- הגשת תכנית סניטרית		לא הושלם
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה		לא הושלם
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9		לא הושלם



# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200003

לא הושלם		- דו"ח ביסוס קרקע
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
לא הושלם		- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
לא הושלם		- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
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
לא הושלם		- ערבות בנקאית עפ"י חוק

<b>סעיף 3</b>	<b>בקשה להיתר: 20200104</b>	<b>תיק בניין: 1402201</b>
<b>סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אבניאל בועז, 87 באר-טוביה, 055-8807775

אבניאל מיכל, 220 וא 1 באר-טוביה

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

אברגיל שי, הזית 118 אמונים, 050-7598451

**כתובת:**

באר-טוביה, 220 כניסה א 1, באר-טוביה

**גוש וחלקה:**

גוש: 324 חלקה: 87 מגרש: 21, חלקה: 90 מגרש: 220, חלקה: 105 מגרש: 220

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** ממ"ד

**מהות הבקשה**

תוספת ממ"ד לבית מגורים קיים בהיתר מס' 386

מטפל בבקשה: ברק צנחני

**המלצות מהנדס הוועדה**

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 כולל היטל השבחה.
3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתימים ע"י כל הגורמים.		לא הושלם
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש		לא הושלם
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).	20/05/2020	הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל	20/05/2020	הושלם
- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים	20/05/2020	הושלם
- אישור הג"א	20/05/2020	הושלם
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9	20/05/2020	הושלם
- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים	20/05/2020	הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים	20/05/2020	הושלם
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת	20/05/2020	הושלם
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום	20/05/2020	הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200104

הושלם	31/05/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם	31/05/2020	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה

סעיף 4	בקשה להיתר: 20200182	תיק בניין: 1500380
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020		

**בעלי עניין**

**מבקש**

דרוש אלי, 60 בית-עזרא, 050-3318142

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

עזרא שימרית, הכפר 10 מנוחה, 050-5639545

**כתובת:**

בית-עזרא, 38

**גוש וחלקה:**

גוש: 2523 חלקה: 4 מגרש: 38

**שימושים:**

חקלאי

**תאור הבקשה:** מבנה חקלאי

**שטח עיקרי:**

2374.83 מ"ר

**מהות הבקשה**

הסדרה תכנונית למבנים חקלאיים הכולל ממ"מ הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: ברק צנחני

**יישוב: בית עזרא**

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

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

**תוכנית מפורטת:** 113/03/8 (ד/682) י.פ. תוקף 04.06.1970

**חלקה רשומה:** 14591 מ"ר

**שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/682:** 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 (דרום מערבי):** 5.0 מ'.

**צדדי (דרום מזרחי):** 3.0 מ'.

**צדדי (צפון מערבי):** 3.0 מ'.

**אחורי (צפון מזרחי):** 5.0 מ'.

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

המשך בקשה להיתר : 20200182

**ייעוד: חקלאי- מקווקו ירוק.**

תכליות : מבנים חקלאיים בלבד.

**קוי בניין:**

צדדי (דרום מזרחי): 5.0 מ'.

צדדי (צפון מערבי): 5.0 מ'.

אחורי (צפון מזרחי): 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	מתבן		587.80				
0.00	מבנה חקלאי-דיר כבשים		3,746.80				
0.00	סככת טיפולים		70.05				
0.00	מבנה חקלאי-דיר כבשים			1,780.83			
0.00	מרכז מזון			336.60			
0.00	סככה לכלים חקלאיים			172.80			
0.00	סככת טיפולים			84.60			
	<b>סה"כ</b>		<b>4,404.65</b>	<b>2,374.83</b>			

**חוות דעת**

מבוקשים מבנים חקלאיים קיימים + מוצעים 6782.48 מ"ר המהווים 46.48%

**המלצות מהנדס הוועדה**

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 כולל היטל השבחה.
3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- יש להציג פתרון ניקוז גג מבנה חקלאי / סככה (במגרש המבקשים בלבד)		לא הושלם
- תכנית גגות : יש להציג תכנית גגות הכוללת : גבהים, שיפועים ואחוזי שיפוע, חומרי בניה של הגג		לא הושלם
- אישור יועץ אינסטלציה (מעל 600 מ"ר)		לא הושלם
- דו"ח ביסוס קרקע		לא הושלם
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה		לא הושלם
- פטור מהג"א (במידה ונידרש)		לא הושלם
- אישור הג"א		לא הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200182

- אישור כיבוי אש		לא הושלם
- תעודת קבלן רשום		לא הושלם
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9		לא הושלם
- אישור משרד הבריאות		לא הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים		לא הושלם
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת		לא הושלם
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום		לא הושלם
- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה		לא הושלם
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.		לא הושלם
- ערבות על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה		לא הושלם
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש		לא הושלם
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה	02/07/2020	הושלם
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).	02/07/2020	הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל	02/07/2020	הושלם
- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים	02/07/2020	הושלם
- אישור משרד החקלאות	02/07/2020	הושלם
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה	02/07/2020	הושלם

סעיף 5	בקשה להיתר: 20190157	תיק בניין: 3900001
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020		

**בעלי עניין**

**מבקש**

חנה אפשטיין, 44 נוה-מבטח

**בעל הנכס**

חנה אפשטיין

**עורך**

עזרא שימרית, הכפר 10 מנוחה, 050-5639545

**כתובת:**

א.ת. עד-הלום, כניסה 10

**גוש וחלקה:**

גוש: 2636 חלקה: 3 מגרש: 54/י

**שימושים:**

תעשייה

**תאור הבקשה:** מבנה תעשייה

**שטח עיקרי:**

473.65 מ"ר

**שטח שירות:** 12.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקמת מבנה לתעשייה בשטח 180 מ"ר

הקמת מבנה לאחסנה בשטח 369.50 מ"ר

הקמת ממ"ד בשטח 16.36 מ"ר

מטפל בבקשה: ברק צנחני

**א.ת. עד הלום**

**תוכנית מפורטת:** 8/מק/2037 י.פ. תוקף 28/02/2000

**תוכנית מפורטת:** 8/מק/2001 י.פ. תוקף 29/07/97

**תוכנית מפורטת:** 8/בת/8 י.פ. תוקף 14/12/1995

**תוכנית מפורטת:** 8/109/03/5 י.פ. תוקף 03/11/1987

**תוכנית מפורטת:** 8/109/03 י.פ. תוקף 08/07/1976

**תוכנית מפורטת:** ד/313/22 (12/101/03/3) י.פ. תוקף 19/04/1971

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

**תוכנית מתארית:** ד/313 (101/03/3) י.פ. תוקף 13/01/1960

**תוכניות בהפקדה**

**תכנית מתאר:** ד/8/101/02/25/א י.פ. תוקף 17/02/2003

הקמת מחלף בדרך מס' 4 בקטע שבין צומת הכניסה לישוב גן יבנה לבין אזור התעשייה עד הלום לצרכי הגדלת הקיבולת והתאמתה לצרכים עתידיים.

**תכניות שנידחו**

**תכנית מתאר:** ד/313/י (6/101/02/3) י.פ. 26/12/2013

חלקה רשומה: 43821 מ"ר

**דף עזר למבקש:**

אחוזי בנייה ושטח בניה עיקרי:

שימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 30% X 3 קומות או 50% בקומת קרקע ועוד 40% לקומה א' + ב'

סכ"ה שימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 90%

שטחי שרות מעל לקרקע: תוספת עד 25% מהשטח העיקרי

שטחי שרות מתחת לקרקע: תוספת עד 15% מהשטח העיקרי

שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע באזור תעשייה עם מגבלות בניה או חפירה: לא יותר מ 30% משטח המגרש



\* לא תותר כל בניה ו/או חפירה אלה באישור רשות העתיקות  
\* לא תותר כל בניה ו/או שמוש אלה עפ"י האמור בסעיפים 14 ו', 15 ט', 18 א'3 שבהוראות תכנית 8/בת/8

**סה"כ שטחי בניה: 120%**

**תכנית: 80%**

**מס' קומות: 3 + מרתף**

**גובה: 12 מ'**

\* תותר בניה גבוהה יותר, באישור הוועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעולו של המפעל מתקן ( הקלה כספית לא ניכרת)

**קוי בניין כמסומן בתשריט (תב"ע 8/בת/8 ו- תב"ע 8/מק/2001)-**

**קדמי(מערבי): 0 מ'**

**ציד(צפוני): 3 מ'**

**אחורי(מזרחי): 10 מ' ו- 50 מ' מציר הדרך.**

**ציד(דרומי): 3 מ'**

**אזורים ושימושים: אזור תעשייה + אזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות.**

1. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים על פי הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. "תעשייה", משמעותה: כל תעשייה שהיא למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים ומפעלים לטיפול בפסולת.
  2. קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט. הגבלות ראה בטבלת הוראות בניה.
  3. באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז ו/או תחום עתודת קו צנור הנפט תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.
  4. באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר כניסת חברת חשמל לצורך טיפול ואחזקה.
- ע"פ 8/מק/2037 - תוספת תחנות תידלוק פנימיות באזור תעשייה הקיים:**
5. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים פע"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמדרש לאיכות הסביבה. כן יותרו תחנות תידלוק פנימיות עפ"י תיקון מס' 2 לתמ"א/18 סעיף 9.2 בכפוף, להוראות תמ"א/18, סעיף (ה) 9.1. כל מקרה של הקמת תחנת תידלוק במרחק של עד 50 מ' מציר המסילה יחוייב בתאום מוקדם עם רכבת ישראל וקבלת הקלה בקו בניין עפ"י תמ"א/23.
  - לא תורשה הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי יציקה ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בנין עפ"י המסומן בתשריט. הגבלות בניה- ראה בטבלת הוראות בניה בתוכניות המפורטות המצוינות.
  6. באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז) תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.
  7. באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר כניסה חב' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.

**פרוזדור לצינור נפט.**

באזור זה תאסר כל עבודות בניה או חפירה אלה בתאום ובאישור חברת קו צינור הנפט.

**שטח למעבר קוי חשמל ראשיים.**

באזור זה מותרים השימושים הבאים: קווי חשמל, אחסנה פתוחה, חנייה, שטחי גינון, שטח ציבורי פתוח, ביתני שרות נמוכים עד גובה של 3 מ', קווי תשתיות ובלבד שכל אחד מהשימושים הנ"ל לא יחרגו מכללי בטיחות לקו החשמל הקיים במתח 161 ק"ו וזאת לפי הנחיות שינתנו על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ לפי מתן היתר בניה או היתר שימוש, ובלבד שתובטח זכות גישה לחברת החשמל לישראל בע"מ לתפעול ותחזוקה של הקו הקיים במידה ויידרש ע"י חברת החשמל, יוקמו תחנות טרנספורמציה פנימית, ע"י היזמים, בתחומי המגרש.

**שטח ציבורי פתוח-**

ישמש לנטיעות, למעבר קוי תשתית, לניקוז בלבד, לא תורשה כל בניה, למעט מתקנים טכניים. ב.צ.פ. שהוא גם שטח למעבר קוי חשמל ראשיים תותר נטיעת עצים נמוכים לאחר קבלת הנחיות בטיחות מחברת החשמל לישראל בע"מ.

**תנאים למתן היתר**

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.



- ב. תנאי מוקדם ומחייב להוצאת היתרי בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול בשפכי אזור תעשייה.
- ג. תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה יהיה אישור היועץ הסביבתי ואגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ד. היתרי בניה לאיזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצועה עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. עד להקמת מכון הטיהור יותרו באזור התעשייה "הקיים" היתרי בניה עבור מפעלים שאינם עתירי שפכים ושאינם מייצרים שפכים תעשייתיים. אישור התאמת השפכים ייעשה ע"י האיגוד בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. **איכות אויר**  
לא תותר הקמת מפעלים הצורכים אנרגיה המתבססת על שריפת דלק עם תוכלת גופרית. תותר בניית מפעלים הצורכים אנרגיה מרשת החשמל הארצית או שריפת גז ע"פ הוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעל מזון.
- ח. לא ימתן אישור לתוכניות ולא יוצאו היתרי בניה למפעלים אלה אם קיימות בפועל דרכי גישה ותכנית למניעת מפגעים שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. לא ינתן היתר בניה / או היתר שימוש בשטח למעבר קו חשמל ראשיים אלר לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.
- י. המפעלים "יצהר" (ט.ב.) ו "מתמור" ידרשו לתקן מפגעים ולמנוע זיהומים הנגרמים על ידם כתנאי להוצאת היתר הבניה.

#### **תסקיר השפעה על הסביבה:**

יוכן תסקיר בשפעה על הסביבה אשר המלצותיו יהיו חלק בלתי נפרד מתקנון זה. עמידה בהוראות למניעת מפגעים סביבתיים יהיו תנאי לקבלת היתר בניה.

#### **חניה:**

עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחנייה רכב פרטי, לרבות אורחים. חניה ציבורית לאורך הדרכים שתותקן ע"י הרשות המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.

#### **תשתיות - הנחיות כלליות:**

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יסוד, מילוי ונחיות הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח המגרשים שכנים יחייב זאת.
2. יחול אישור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבנו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשרויות ולפעול לפי החלטת הוועדה.
3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- בקירבת קווי חשמל עיליים במתח גבוה (22000 וולט) ובמתח נמוך (220 וולט) לא ינתן היתר בניה אלא במרחק העולה על 2 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במטח נמוך והעולה על 5 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במתח גבוה. אין לבנות מבנים במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלי חשמל תת-קרקעיים.
- אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל עיליים ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.

#### **תשתיות - ביוב וניקוז:**

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור תעשייה.
2. הביוב יוסדר ע"י הקמת מתקן לטיפול בכלל שפכי אזור התעשייה בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות. כל מפעל ועסק יחוייב בהגשן צננית חיבור למתקן האזורי כולל טיפול קדם במידת הצורך.
3. קדם טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפי חיבור למערכת הביוב באזור. סוג המפעלים שיויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התכניות להיתרי בניה. איכות הקולחין תענה לדרישות חוק העזר לשפכי תעשייה 1981 או עדכנו.

#### **תשתיות - פסולת:**

המסך בקשה להיתר: 20190157

המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסולת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפוננו על חשבון המפעלים לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

#### עיצוב וגימור:

פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גלם, גינון, ושילוט לפי הנחיות הוועדה המקומית "באר טוביה". גמר גדרות לצידי כבישים שילוב של בון (לא יותר מ 1.80 מ') ופרופידי מתכת.

#### איסור גישה מדרג מס' 4:

למגרשים הגובלים עם דרך מס' 4 לא תהיה גישה מהדרך ואו אליה, אלה באישור משרד התחבורה ומ.ע.צ.

**ע"פ 5-109/03/8- מטרת התכנית: ליצור במגרשים 2-12 (שהם ארוכים, אך צרים) אפשרות של צירוף מגרשים וניצולם היותר יעיל.**

איחוד מגרשים:

1. איחוד מגרשים בתחום התכנית לא יהווה שינוי תכנית מאושרת.

2. הגבול בין המגרשים המאוחדים לא יהווה קו בנין או מרווח צדדי.

בניה בתחום קו בנין:

בתחום קו בנין ליד דרך מס' 13 תותר בנית סככות רכב מחומרים קלים, אם זאת לא תותר שום בניה בקו בנין של 15

מטר מגבול דרך מס' 4.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מבנה תעשייה 1	473.65					
0.00	ממ"ד			12.00			
	סה"כ	473.65		12.00			

#### חוות דעת

מבוקש מבנה תעשייה בשטח עיקרי של 473.65 מ"ר המהווים 37.56% מתוך 50% המותרים בתב"ע שירות מבוקש 12 מ"ר המהווים 0.95% מתוך 30%

#### המלצות מהנדס הוועדה

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 כולל היטל השבחה.

3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- תכנית פיתוח הכוללת: סימון מקומות חניה, שביל גישה, גידור, ניקוז נגר עילי, פילר אשפה, סימון מיקום מערכת מים ובלוני גז		לא הושלם
- העמדת המבנה המבוקש בקני"מ 1:100 על רקע גבולות המגרש/חלקה צבוע כמפורט להלן:		לא הושלם
- נספח תנועה מאושר ע"י ועדת תמרור במועצה		לא הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190157

- 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
- דו"ח ביסוס קרקע		לא הושלם
- אישור כיבוי אש		לא הושלם
- פרוגרמת בטיחות ערוכה בידי יועץ בטיחות מורשה על גבי תשריט כיבוי אש		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 הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה		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		לא הושלם
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה	12/12/2019	לא הושלם
- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות (עדכני לשנה אחרונה)	12/12/2019	הושלם
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה	12/12/2019	הושלם
- תוכנית נגישות ערוכה וחתומה על ידי יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה	05/02/2020	הושלם
- נספח תנועה (ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך) המפרט כניסות ויציאות רכבים, משאיות, טבלת מאזן מקומות חניה,	05/02/2020	הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 6	בקשה להיתר: 20200164	תיק בניין: 2401000
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

גולדנברג ניר, ת.ד. 5 ניר בנים  
גולדנברג מיכל, ת.ד. 5 ניר בנים

### בעל הנכס

רמ"י

### עורך

פרבר אינגה, הציונות 23 אשדוד, 052-3677951

### כתובת:

ניר-בנים, 100

### גוש וחלקה:

גוש: 2934 חלקה: 22 מגרש: 100

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למגורים

### שטח עיקרי:

21.02 מ"ר

שטח שירות: 48.17 מ"ר

## מהות הבקשה

תוספת ושינויים חזיתיים ופנימיים לבית קיים בהיתר מס' 1300, 2821  
הקמת מבני עזר

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

### יישוב: ניר בנים

תוכנית מפורטת: ד/823 (111/03/8) י.פ. תוקף 30.11.1972  
תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

### חלקה רשומה: 1505 מ"ר

### ייעוד: מגורים (משק עזר)

שטח בנייה מקסימלי: 25%

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

מקסימום יח' דיור למגרש: 1

## קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 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	מגורים	21.02	116.19				
0.00	ממ"ד			12.00			

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200164

## המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מחסן			30.68			
0.00	בליטת גג			5.49			
	סה"כ	21.02	116.19	48.17			

## חוות דעת

שטח עיקרי קיים + מוצע : 137.2 מ"ר המהווים 9.11%  
שטח שירות מוצע : 48.17 מ"ר המהווים 3.2%

הערות בדיקה :

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.
- מבוקשים שני מחסנים בשטח של 30.68 מ"ר.

## המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר ההקלה והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע להמלצות ודרישות מהנדס המועצה והוועדה :
- 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.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- נספח כיבוי אש יצורף לבקשה להיתר על רקע תכנית הפיתוח ע"י המתכנן/יועץ בטיחות.		לא הושלם

## תנאים לתחילת עבודות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות.		לא הושלם

## תנאים למהלך הביצוע

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד		לא הושלם

## תנאים לתעודת גמר

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- טופס 3 תקנה 4 לחיבור חשמל		לא הושלם
- הצהרת קבלן רשום לגמר בניה		לא הושלם

## תנאים למהלך הביצוע

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד		לא הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200164

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- טופס הצהרת עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש-צורך בתיק המידע.
לא הושלם		- אישור מהנדס המועצה לתשתיות ופיתוח

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- מינוי קבלן רשום

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- תצהיר האחראי לביצוע שלד המקלט תקנה 20א'
לא הושלם		- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- בקשה לחיבור חשמל זמני

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד .
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

תאריך השלמה	סטטוס	תאור דרישה
לא הושלם		- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על עבודות הבניה

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200164

## תנאים לתעודת גמר

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור עורך הבקשה		לא הושלם
- טופס טיולים השלמת אישורים מחלקות במועצה		לא הושלם

## תנאים לתחילת עבודות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין		לא הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכנ

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת הכולל בדיקות ע"פ דרישות התקן (מערכ' שרברבות, בטונים, אטימות וטיח ממ"ד, מערכת סולארית, גז)		לא הושלם
- חישוב כמויות פסולת בניין		לא הושלם

## תנאים לתחילת עבודות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- הודעה על תחילת עבודות בנייה		לא הושלם

## תנאים לתעודת גמר

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- הצהרת מודד מוסמך בצירוף תוכנית מדידה		לא הושלם
- הצהרת מתכנן השלד		לא הושלם

## תנאים לתחילת עבודות

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור מודד מוסמך בתחילת הבניה לסימון קווי הבניין		לא הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכנ

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- מתן ערבות בנקאית לתוספת הבניה עפ"י חוק		לא הושלם
- תצהיר מתכנן שלד. (טופס 9)		לא הושלם

## תנאים לתעודת גמר

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE		לא הושלם
- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), בקובץ DWG לאחר גמר הבניה AS MADE		לא הושלם



# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20200164

לא הושלם		- אישור פיקוד העורף לתקינות הממ"ד.
לא הושלם		- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, שרברבות ואטימות ממ"ד.
לא הושלם		- אישור על הטמנה בפועל של כמות פסולת בנין (חתום ע"י המטמנה).
לא הושלם		- טופס הצהרת עורך בקשה לכיבוי אש.

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- דו"ח פיקוח(יש לפנות למפקח הוועדה בפתיחת הבקשה)
הושלם	17/06/2020	- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
הושלם	17/06/2020	- צילום תעודת זהות /ח"פ של מבקשי ההיתר
הושלם	17/06/2020	- הוכחת בעלות במקרקעין עדכני לשנה : אישור רישום זכויות בנכס מרשות מקרקעי ישראל, או נסח טאבו .
הושלם	17/06/2020	- צילום תעודת זהות ורישיון בתוקף של עורך הבקשה
הושלם	17/06/2020	- תיאום פרוק אסבסט מול המשרד להגנת הסביבה
הושלם	17/06/2020	- צילום תעודת זהות ורישיון בתוקף של מתכנן השלד
הושלם	17/06/2020	- מפת מדידה להיתר (חתומה ע"י מודד מוסמך – מעודכנת לשנה האחרונה). בהתאם להנחיות למפת מדידה ותקנות המודדים.
הושלם	17/06/2020	- תכנית ראשית (גרמושקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה)
הושלם	17/06/2020	- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום.

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכנ

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
הושלם	17/06/2020	- אישור פיקוד העורף לממ"ד.

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
הושלם	17/06/2020	- אישור פקיד היעירות/טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר עצים לשימור-ניתן להוריד מאתר הוועדה
הושלם	18/06/2020	- טופס הצהרת המבקשים מהרישוי זמין – חתום ע"י המבקשים.
הושלם	18/06/2020	- טופס הצהרת מתכנן השלד מהרישוי זמין- חתום ע"י מהנדס.
הושלם	18/06/2020	- אישור רשות מקרקעי ישראל (חתומה ע"י הבקשה)
הושלם	18/06/2020	- סריקת אישור הישוב - (חתומה ע"י הבקשה + מורשה חתימה/ברית פיקוח מהישוב)



<b>סעיף 7</b>	<b>בקשה להיתר: 20200107</b>	<b>תיק בניין: 4300010</b>
<b>סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

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

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

ויקטור ברזין, 57 תל אביב-יפו, 6274812, 0524255452

**כתובת:**

**קריית החינוך**

**גוש וחלקה:** גוש: 326 חלקה: 138

**שימושים:**

הצבת מבנה

**תאור הבקשה:** כיתת לימוד

**שטח עיקרי:**

298.88 מ"ר

**שטח שירות:** 67.53 מ"ר

**מהות הבקשה**

1. ביה"ס בן עמי חלקה 138 - הסדרה להצבת מבנה ארעי זמני לכיתת לימוד, שרותים + שינוי מיקום ממ"ד מהיתר מס' 20170110

2. ביה"ס שדות חלקות 126+114 הסדרה להצבת 3 מבנים ארעיים זמניים לכיתות לימוד ושרותים.

**מטפל בבקשה:** שגית דנין דהן

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				240.00		כיתת לימוד	0.00
				58.88		תא שירותים נגיש	0.00
		67.53				ממ"מ	0.00
		67.53		298.88		סה"כ	

**חוות דעת**

**יישוב: באר טוביה**

**תוכנית מתאר: 101/02/8 (ד/631)**

**תוכנית מפורטת: ד/758**

**ייעוד: שטח למוסדות חינוך**

**היתרי בניה:**

ינתנו על פי הוראו תכנית זו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אשור ביוב וטיפול בשפכים. התכניות יאושרו ע"י הועדה לענייני ביוב שליד הועדה המחוזית.

**קדמי: 5 מ' עפ"י רוזטה**

**המלצות מהנדס הוועדה**

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע להמלצות ודרישות מהנדס המועצה והוועדה :

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. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- תצהיר מהנדס לנפח פסולת		לא הושלם
- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה		לא הושלם
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.		לא הושלם
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה	22/07/2020	הושלם
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה	22/07/2020	הושלם
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש - פרויקט של המועצה אין צורך	22/07/2020	הושלם
- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות (עדכני לשנה אחרונה)	04/08/2020	הושלם
- אישור רשות מקרקעי ישראל	04/08/2020	הושלם
- אישור פקיד היערות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)	04/08/2020	הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים - לשלב התחלת עבודות קיים מכתב ממהנדס הוועדה	04/08/2020	הושלם
- חישובים סטטיים + טופס 9	04/08/2020	הושלם
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת - לשלב התחלת עבודות קיים מכתב ממהנדס הוועדה	04/08/2020	הושלם
- תכנית סניטרית (מוגשת וחתומה ע"י יועץ) הכוללת: חתך ביוב כולל התחברות לרשת הביוב - קיים מכתב המציין חיבור לתשתיות קיימות מאושר וחתום ע"י מהנדס הוועדה	05/08/2020	הושלם
- אישור תאום עם תשתיות חשמל - קיים מכתב המציין חיבור לתשתיות קיימות מאושר וחתום ע"י מהנדס הוועדה	05/08/2020	הושלם
- תוכנית נגישות ערוכה וחתומה על ידי יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה - מכתב מאושר ע"י איסקו	06/08/2020	הושלם
- אישור הג"א - מכתב אישור ע"י איסקו עם התניות בהיתר	06/08/2020	הושלם
- אישור כיבוי אש - מכתב מאושר ע"י איסקו	06/08/2020	הושלם
- פרוגרמת בטיחות ערוכה בידי יועץ בטיחות מורשה על גבי תשריט כיבוי אש - מכתב מאושר ע"י איסקו	06/08/2020	הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר : 20200107

הושלם	06/08/2020	- נספח תנועה וחניה - מכתב מאושר ע"י איסקו
הושלם	06/08/2020	- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום- לשלב התחלת עבודות קיים מכתב ממהנדס הוועדה

<b>סעיף 8</b>	<b>בקשה להיתר: 20190607</b>	<b>תיק בניין: 3910010</b>
<b>סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020014 תאריך: 10/08/2020</b>		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אמרז' בע"מ, 57 ר"ח בן צבי רמת אליהו

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

מדנס חנוך, העמק 11 רמת השרון, 054-7807000

**כתובת:**

א.ת. עד-הלום, 1001

**גוש וחלקה:**

גוש: 2778 חלקה: 3 מגרש: 1001

**שימושים:**

תעשייה

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה תעשייה

**שטח עיקרי:**

395.35 מ"ר

**שטח שירות:** 24.80 מ"ר

**מהות הבקשה**

**תכנית בינוי ופיתוח**

הקמת סככה תפעולית למתקן שינוע חומ"ג מעל הקרקע ומרחב מוגן בהתאם להראות פקע"ר.

**מטפל בבקשה:** מאיה קרמר

**א.ת. עד הלום**

**תוכנית מפורטת:** 56/101/02/8 י.פ. תוקף 12/12/2007

תוכנית מפורטת: 8/מק/2037 י.פ. תוקף 28/02/2000

תוכנית מפורטת: 8/מק/2001 י.פ. תוקף 29/07/97

תוכנית מפורטת: 8/בת/8 י.פ. תוקף 14/12/1995

תוכנית מפורטת: 5/109/03/8 י.פ. תוקף 03/11/1987

תוכנית מפורטת: 109/03/8 י.פ. תוקף 08/07/1976

תוכנית מפורטת: ד/313/22 (12/101/03/3) י.פ. תוקף 19/04/1971

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

תוכנית מתארית: ד/313 (101/03/3) י.פ. תוקף 13/01/1960

**תוכניות בהפקדה**

**תכנית מתאר:** ד/25/101/02/8 א.י.פ. תוקף 17/02/2003

הקמת מחלף בדרך מס' 4 בקטע שבין צומת הכניסה לשוב גן יבנה לבין אזור התעשייה עד הלום לצרכי הגדלת הקיבולת והתאמתה לצרכים עתידיים.

חלקה רשומה 20,000 : מ"ר

**אחוזי בנייה ושטח בניה עיקרי:**

שימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 35%

סה"כ אחוזי בניה: 50%

שטחי שרות מעל לקרקע: 8%

שטחי שרות מתחת לקרקע: 7% הערה: מותר להקים מרתף (קומה אחת) למטרות שירות בלבד, ובמגבלות המצויינות בטבלה. גובה פנים: לא יותר מ- 2.80 מ', ותחתית התקרה לא תהיה גבוהה מ- 1.00 מ' מעל פני קרקע סופית בחוץ.

תכסית (אחוז משטח המגרש): 30%

מס' קומות: 2

גובה: 10 מ'. חריגה מגובה הבניה המוגדר בטבלה תותר רק באישור הוועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה בנחיצות הדבר לתפעול המפעל (הקלה כסטיה לא-ניכרת).

**קו בניין כמסומן בתשריט:**  
**קו בנין 55 מ' מציר דרך 4**

**תכליות ושימושים:**

**א. אזור משולב למלאכה, תעשייה זעירה ומסחר:**

מגבלות בניה ושימוש במגרש 1001, בגין קידוח מקורות קיים "אשדוד 2":  
\* בתחום רדיוס מגן א (מ-0 עד 10 מ'): אסורה כל בניה פרט לשימוש הקידוח.  
\* בתחום רדיוס מגן ב (מ-10 עד 97 מ'): ניתן לבצע שימושים מסחריים ללא בניה, כדוגמת חניה, גן אירועים פתוח וכו'. בתכנון השטח הפתוח הניקוז יוסדר ויורחק מאזור הקידוח.  
\* בתחום רדיוס מגן ג (מ-97 עד 194 מ'): תותר הקמת חניות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולם שמחות ושרותים שונים כגון: דפוס, שיכפול, דואר, אחסנה וכל שימוש אחר שיותר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תותר הקמת בתי מלאכה בסמיכות למפעלי מזון.  
לא יותרו תכליות המתירות שימוש או אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.  
יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם לרבות איסור הקמתם של: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולות בתי יציקה וציפוי מתכות.

**ע"פ 8/ מק/ 2037 - תוספת תחנות תידלוק פנימיות באזור תעשייה הקיים:**

5. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכהבלתי מזהמים פע"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמדרש לאיכות הסביבה. כן יותרו תחנות תידלוק פנימיות עפ"י תיקון מס' 2 לתמ"א/18 סעיף 9.2 בכפוף, להוראות תמ"א/18, סעיף (ה) 9.1. כל מקרה של הקמת תחנת תידלוק במרחק של עד 50 מ' מציר המסילה יחוייב בתאום מוקדם עם רכבת ישראל וקבלת הקלה בקו בניין עפ"י תמ"א/23.  
לא תורשה הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי יציקה ומפעלים לטיפול בפסולות. קו בנין עפ"י המסומן בתשריט.  
הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה בתוכניות המפורטת המצוינות.
6. באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז) תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגות בדבר.
7. באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר כניסה חב' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.

**תנאים למתן היתר:**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, לעניין ביוז ומים. התיאומים יכללו: נספח ביוז, חיבור אל המתקן לטיפול בשפכי אזור תעשייה ואישור להתאמת השפכים, תכניות לפתרון ביוז שיכללו שלבי ביצוע יבטיחו כי פתרון הביוז יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור רשויות התימור לתכניות מפורטות להסדרי תנועה, שיכללו בין השאר הסדרת תואי דרך גישה למגרש 1011.
- ד. תנאי איכות הסביבה למתן היתר בניה:

**פסולת:**

בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

**פסולת למיחזור:**

כל פסולת ברת מחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למחזור. הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור. פסולת זו תועבר למחזור בתדירות שתקבע בין המועצה האזורית לבין מפעל המחזור. על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.

המשך בקשה להיתר: 20190607

**רעש:**

על אזור התעבוקה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.

**איכות אויר:**

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים סביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.

**חות דעת סביבתית:**

כתנאי לאישור הבקשה להיתר, איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון יוכל לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה {תסקיר השפעה על הסביבה תשס"ג 2003}). שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ה. בקשה להיתר בניה תחייב שלכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק, או אזור פריקה וטעינה. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר (למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים) - למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

**חניה: עפ"י סעיף 11 בתקנון התב"ע**

**תשתיות - הנחיות כלליות. א:**

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי ונחיות הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח המגרשים שכנים יחייב זאת.
2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבנו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשרויות ולפעול לפי החלטת הועדה.

**ב - ביוב וניקוז:**

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור תעשיה.
2. כל מפעל ועסק יחוייב בהגשן צנרת חיבור למתקן האזורי כולל טיפול קדם במידת הצורך.
3. קדם טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפי חיבור למערכת הביוב באזור. סוג המפעלים שיויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התכנית להיתרי בניה. איכות הקולחין תענה לדרישות חוק העזר לשפכי תעשיה 1981 או עדכנו.

**ג- עפ"י סעיף 12-ג בתקנון התב"ע.**

**16. עתיקות: עפ"י סעיף 16 בתקנון התב"ע.**

**17. קוי דלק: עפ"י סעיף 17 בתקנון התב"ע.**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	סככה	395.35					
0.00	ממ"מ			24.80			
	<b>סה"כ</b>	395.35		24.80			



המשך בקשה להיתר : 20190607

**חוות דעת**

קיים תשריט חלוקה מס' 2771 -התשריט אושר בוועדת המשנה ביום 02.03.2014  
במגרש 1001 נעשתה חלוקה לשתי חלקות ארעיות 11 ו-12

שטח עיקרי מוצע : 395.35 מ"ר המהווים  
שטח שרות מוצע : 24.80 מ"ר המהווים

הערות בדיקה :

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים
2. היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה
3. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור רשויות התימור לתכניות מפורטות להסדרי תנועה, שיכללו בין השאר הסדרת תואי דרך גישה למגרש 1011.
4. יש להשלים אישור רשות העתיקות
5. מהות הבקשה להוסיף אחסנה פתוחה ותכנית בינוי ופיתוח.
6. עפ"י תכנית פיתוח מבוקשת אחסנה פתוחה.
- בתכנית התנועה שצורפה מתוכננות חניות שנמצאות ע"ג מיקום האחסנה הפתוחה בתכנית הפיתוח.
- אין התאמה בין תכנית התנועה לבקשה המבוקשת.
7. יש להשלים תשריט החלוקה בגוף התכנית ולבצע רישום תצ"ר בגינו.
8. יש להראות דרכי גישה למגרש המבוקש, זכות מעבר.
9. יש להחתים המגרש הצמוד ולהראות זכות מעבר.

**המלצות מהנדס הוועדה**

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע להמלצות ודרישות מהנדס המועצה והוועדה :

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. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. יש להראות דרכי גישה למגרש המבוקש וזכות מעבר דרך המגרש הצמוד
7. יש להחתים המגרש הצמוד ולהראות זכות מעבר.

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור רשות כיבוי אש		לא הושלם

**תנאים לתחילת עבודות**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות.		לא הושלם

**תנאים למהלך הביצוע**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד		לא הושלם

**תנאים לתעודת גמר**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- טופס 3 תקנה 4 לחיבור חשמל		לא הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190607

לא הושלם		- הצהרת קבלן רשום לגמר בניה
----------	--	-----------------------------

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכ

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- נספח בטיחות מאושר ע"י יועץ בטיחות
לא הושלם		- נספח תנועה וחנייה מאושר ע"י רשות התמרור (במידה וידרש בהחלטת הוועדה)

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- מינוי קבלן רשום

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתעודת גמר

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- תצהיר האחראי לביצוע שלד המקלט תקנה 20א'
לא הושלם		- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- בקשה לחיבור חשמל זמני

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכ

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		- תאום מערכות עם מח' תברואה בנושא מאצירות (פסולת יבשה ורטובה, פילרים וכו'). רק בבניה חדשה



# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המסך בקשה להיתר: 20190607

לא הושלם		- תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה ערוך וחתום ע"י מהנדס יועץ אינסטלציה.
----------	--	--

תנאים לקליטת בקשה להיתר		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- צילום תעודת זהות ורישיון בתוקף של מתכנן השלד-באישור דגנית יוגש בבקרה מרחבית-להשלים צילום ת.ז.			לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על עבודות הבניה			לא הושלם

תנאים לתעודת גמר		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור עורך הבקשה			לא הושלם
- טופס טיולים השלמת אישורים מחלקות במועצה			לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין			לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנ		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור מהנדס המועצה לתשתיות ופיתוח			לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- הודעה על תחילת עבודות בנייה			לא הושלם

תנאים לתעודת גמר		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- הצהרת מודד מוסמך בצירוף תוכנית מדידה			לא הושלם
- הצהרת מתכנן השלד			לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור מודד מוסמך בתחילת הבניה לסימון קווי הבניין			לא הושלם

תנאים לתעודת גמר		תאריך השלמה	סטטוס
תאור דרישה		תאריך השלמה	סטטוס
- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE			לא הושלם

המשך בקשה להיתר: 20190607

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד .		לא הושלם
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה		לא הושלם

**תנאים לתעודת גמר**

**תנאים לתעודת גמר**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), בקובץ DWG לאחר גמר הבניה AS MADE		לא הושלם
- אישור פיקוד העורף לתקינות הממ"ד.		לא הושלם

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- דו"ח ביסוס קרקע (בניה חדשה)		לא הושלם
- אישור משרד הכלכלה והתעשייה		לא הושלם

**תנאים לתעודת גמר**

**תנאים לתעודת גמר**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור של מעבדה מוסמכת לבדיקות הנדרשות עפ"י תקנות התכנון והבניה לבדיקות בטון שלד, שרברבות ואטימות ממ"ד.		לא הושלם
- אישור על הטמנה בפועל של כמות פסולת בנין (חתום ע"י המטמנה).		לא הושלם

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור משרד הבריאות +נספח סניטרי		לא הושלם
- חישוב כמויות פסולת בניין		לא הושלם
- הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת הכולל בדיקות ע"פ דרישות התקן (מערכ' שרברבות, בטונים, אטימות וטיח ממ"ד, מערכת סולארית, גז)		לא הושלם

**תנאים לתעודת גמר**

**תנאים לתעודת גמר**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- טופס הצהרת עורך בקשה לכיבוי אש.		לא הושלם

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- תצהיר מתכנן שלד (טופס 9)		לא הושלם
- אישור פיקוד העורף לממ"ד.		לא הושלם

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190607

לא הושלם		-----
----------	--	-------

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

סטטוס	תאריך השלמה	תאור דרישה
לא הושלם		-----
לא הושלם		- אישור רשות התמרון
לא הושלם		- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
לא הושלם		- תיאום ואישור מול מחלקת הנדסה ותשתיות במועצה
הושלם	05/04/2020	- קיומו של תיק מידע להיתר תקף
הושלם	05/04/2020	- צילום תעודת זהות /ח"פ של מבקשי ההיתר
הושלם	05/04/2020	- הסכם פיתוח / חוזה חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל
הושלם	05/04/2020	- טופס הצהרת המבקשים מהרישוי זמין – חתום ע"י המבקשים.
הושלם	05/04/2020	- טופס הצהרת מתכנן השלד מהרישוי זמין – חתום ע"י מהנדס.
הושלם	05/04/2020	- תכנית ראשית (גרמושקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה)
הושלם	05/04/2020	- תשלום פיקדון : עם הגשת הבקשה בשיעור של 20% מגובה אגרת הבניה המשווערת או אגרת מינימום.
הושלם	05/04/2020	- אישור רשות מקרקעי ישראל (חתומה ע"ג הבקשה)
הושלם	05/04/2020	- אישור חברת בזק (טלפון: 08-6463245)
הושלם	05/04/2020	- אישור תאום תשתיות חברת חשמל
הושלם	05/04/2020	- אישור רשות העתיקות
הושלם	05/04/2020	- אישור יועץ נגישות מתו"ס מוסמך
הושלם	05/04/2020	- אישור פקיד היעוררות/טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר עצים לשימור-ניתן להוריד מאתר הוועדה
הושלם	07/04/2020	- הוכחת בעלות במקרקעין עדכנית לשנה : אישור רישום זכויות בנכס מרשות מקרקעי ישראל, או נסח טאבו/הסכפ פיתוח
הושלם	07/04/2020	- צילום תעודת זהות ורישיון בתוקף של עורך הבקשה
הושלם	07/04/2020	- מפת מדידה להיתר (חתומה ע"י מודד מוסמך – מעודכנת לשנה האחרונה). בהתאם להנחיות למפת מדידה ותקנות המודדים.
הושלם	24/05/2020	- יפוי כח במעמד מאומת על ידי עורך דין
הושלם	30/06/2020	- אישור יועץ תנועה