

מס' דף: 1

תאריך: 07/08/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30

ישיבה מספר: 455 ביום Monday תאריך 04/08/25 י' אב, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:

♦ מתן גל

♦ שחר גל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439275

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 507

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

שינויים מהיתר למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הקיים בהיתר מס' 13469 שינוי מגג רעפים לגג שטוח, שינוי חזיתות, ללא שינוי בתכנון המבנה וללא שינוי בשטחים הריסת פרגולות החורגות בקווי בנין מעבר ל-40%

החלטות

הבקשה נדונה בישיבות מס' 415 ו-433 ולא אושרה

הבקשה הוגשה מחדש לאחר עריכת תיקונים והתאמה למצב הקיים בפועל.

החלטה: לאשר את הבקשה לת. שינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים

- אין באישור הבקשה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה ולא נכללו כל השינויים מהיתר קודם

- התקבלה הסכמת שכנים למגרשים הגובלים 455,252,456 לגדר משותפת

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל

היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- 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.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה 455 לאחר עריכת תיקונים

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000439275

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 1000043927

ב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ג. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 415 מיום 22.12.2024 ובישיבה מס' 433 מיום

7.5.2025 ולא אושרה

א. בהתאם למפת המדידה המבנה קיים בשטח כולל שינויים שלא נכללו כחלק

מהבקשה.

ב. הבקשה מוצגת כמבנה מוצע ולא כמבנה קיים הכולל שינויים

ג. קיימים שינויים בגובה הקירות ובחניה, גדרות בצידי המגרש ובחלק האחורי

קיימים כקיר משותף עם גבולות השכנים ולא מוצגות בבקשה בהתאם לקיים

בפועל ויש לצרף הסכמת השכנים.

ד. קיימות פרגולות בחריגה מקו בנין עד גבול מגרש

ה. יש להגיש מפת מדידה עדכנית שתומה בחותמת מקור או דיגיטלי ע"י מודד

מוסמך הכוללת מידות להעמדת המבנה מגבולות המגרש והתאמה להיתר הכולל

הקלות בקווי בנין.

ת. השלמה**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכנ:

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)

- תשלומים:

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי היתר מס' 13469

- הריסת פרגולות מעבר לקו בנין 40%

- 06/08/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 06/08/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 06/08/2025 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 06/08/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 06/08/2025 - חתימת שכנים לגדרות משותפות
- 06/08/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 06/08/2025 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
- 06/08/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)
- 06/08/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 2055000460 מספר בקשה: 20250095

מבקש:

♦ יעל כהן

♦ עופר כהן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450932

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 136 מגרש: 460

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי 225.00 שטח שירות 54.78 יח"ד 1

מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל ממ"ד, חניה מקורה, ח.שירות, מחסן חיצוני, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
1	0.00	מגורים ראשי	225.00				1		
1	0.00	אחסנה			12.99				
1	0.00	חניה מקורה			29.76				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.03				
			225.00		54.78		1		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים

- הבקשה כוללת 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה

הקובעת בהתאם למותר בתכנית מ/384.

- הבקשה כוללת הגבהת 0.00 מתכנית הבינוי 35.20 במקום 35.00

גובה מבנה 7.50 מ' לגג שטוח יימדד מ 0.00 המאושר

יש להנמיך את גובה המבנה ל-7.30 מ' בהתאם

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת

תכנ ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי

הוועדה.

- הבקשה כוללת קמין שיופעל בגז בלבד

- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

רקע להחלטה :

- א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000450932
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000388455
- ב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ג. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ד. אין לשפוד 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 מכונני בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- חוות דעת קרקע וביסוס
- פתרון חיבור ביוב למרתף באישור החברה הכלכלית
- נספח איטום למרתף- קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת
- להנמיך גובה המבנה ל-7.30 מ' (7.50 מ' מגובה 0.00 המאוסר)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- 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 הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.

- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024
12/11/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה/חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 3:

תיק בניין: 1128090204 מספר בקשה: 20250103

מבקש:

♦ דן ג'רבי

♦ חן ג'רבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000522587

כתובת הבניין: מי עמי

גוש וחלקה: 20546 9 מגרש: 204

תכנית: מ/310, משח/41

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
228.88 29.58 1

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחת ו 2 יחידות אורחים בקומת הכניסה כולל ממ"ד, פרגולות גדרות ופיתוח מגרש

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1				228.88		מגורים ראשי	0.00	1
				9.21				בליטות	0.00	1
				12.38				ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
				7.99				מחסן	0.00	1
50.17								פרגולה	0.00	1
50.17		1		29.58		228.88				

החלטות

החלטה: לא לאשר

- עפ"י תכנית מ/310 מותר להקים יח"ד אחת במגרש
- הבקשה כוללת בקומת הכניסה 2 יחידות אירוח (אורחים) שלא ניתן לאשר עפ"י המותר בתכנית מ/310
- בחלק האחורי של המגרש מוצע שינוי במפלסי הפיתוח המאושרים בתכנית הבינוי מסביב למגרש כולל הגבהת המפלס העליון ב-50 ס"מ.
לאחר הגשת הבקשה מחדש הוועדה תבחן את השינויי המוצע במפלס העליון המאושר בתכנית הבינוי ולא ניתן לאשר שינויים במפלסי הפיתוח מסביב למגרש כולל הגבהת גובה הקירות.

סעיף 4:

תיק בניין: 2008896032 מספר בקשה: 20250186

מבקש:

♦ שדה יצחק(אברהם דניאל)

♦ חפי פריד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502219

כתובת הבניין: שדה יצחק

מהות

תכנית שינויים להיתר מס' 13917 מיום 10.2.2025 לחממות לבתי צמיחה לגידול ירקות מבניה קלה, שינוי דגם החממה והקטנת המפתחים בין האגדים כולל הקטנת שטח

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	חממות	4252.00							
			4252.00							

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לשינויים להיתר 13917 לחממה לגידול ירקות בתנאים**
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן.
 - חממה לבתי צמיחה לגידול ירקות מבניה קלה מחומרים קלים
 - ת. שינויים להקטנת מרווח בין האגדים מ-4 מ' ל-3.50 מ' והקטנת מפתח האגד מ-8 מ' ל-7.5 מ' כולל הקטנת שטח החממות ב-100 מ"ר (מ-4352 ל-4252 מ"ר)
 - בתנאי מילוי תנאי היתר 13917
 - החממה נשענת על דרכים חקלאיות קיימות
 - 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:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000502219
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000264886
- ג. החממה בתחום רצועת ההשפעה עורק ראשי לנחלים חדרה חביבה עפ"י תמ"א 1
- ד. תנאי בהיתר לאחר גמר השימוש בחממה יש לפנות את החממה לאתר מורשה ולהחזיר את השטח לקדמותו.

ת. השלמה**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- תשלום פיקדון

בקרת תכן:

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס טופס 9

תשלומים

- תשלום אגרת בניה

- בקשה לתחילת העבודה:

- מינוי תנאי היתר 13917

- תנאים למהלך ביצוע:

- מינוי תנאי היתר 13917

- בקשה לתעודת גמר

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ מהיתר 13917
- לאחר גמר השימוש בחממה יש לפנות את החממה לאתר מורשה ולהחזיר את השטח לקדמותו.
- חובת דווח למשרד הגנת הסביבה ופיקוד העורף על אחסנת חומרים מסוכנים
- פסולת חקלאית תפונה לאתר מורשה לסוגיה
- כל שימוש אחר בחממה יהווה סטייה ניכרת
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דוח עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)

- תצהיר אחראי לביצוע
- דו"ח מפקח הועדה המקומית
- הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה/פיתוח מול רמ"י
- אישור רשות העתיקות
- חתימה וחותמת ועד אגודה משדה יצחק (לציין פרטי החותמים)
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תרשימי סביבה על רקע תכניות מתאר ארציות ומחוזיות כולל תמ"א 34 /ב/ 3
- תצהיר מתכנן שלד
- נספח ניקוז
- תצהיר המבקש לאחסנת חומרים מסוכנים יש/אין
- רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכנן השלד, רישיון מודד מוסמך
- תכנית ראשית
- מפת מדידה להיתר
- חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר

09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024
09/10/2024

סעיף 5:

תיק בניין: 1400000062 מספר בקשה: 20250175

מבקש:

• לוי אלמוג ומיכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000476873

כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 221

תכנית: מ/393/א

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

מהות

תכנית שינויים למבנה מגורים חד משפחתי הקיים בהיתר מס' 13729
ביטול קומת א' (גלריה) ביטול מדרגות ללא שינוי בקומת הכניסה ובפיתוח

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לת. שינויים לביטול קומה במבנה מגורים מהיתר 13729
ללא שינוי בקומת הכניסה ובפיתוח
- תנאי היתר מס' 13729 חלים על בקשה זו

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000476873
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000284691
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת קיבוץ להבות חביבה (לציין שם החותם)
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי היתר 13729
- 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 הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

סעיף 6:

תיק בניין: 4708766035 מספר בקשה: 20250164

מבקש:

עיריית באקה אל-גרבייה

ע"י - מרות שתיווי סגנית מהנדס הועדה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000482460

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8766 35 מגרש: 1/35

תכנית: מ/289, מ/מק/18

שטח עיקרי שטח שירות
1938.54 526.94

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מוסדות חינוך בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה בית ספר מח"ט בשתי קומות כולל ממ"מ, גדרות קירות ופיתוח מגרש

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	בניני ציבור		914.64						
1	0.00	קומת עמודים מפולשת			245.56					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			97.88					
1	0.00	חדר מדרגות			30.39					
1	0.00	מעלית			6.00					
1	0.00	בליטות וגגונים			26.67					
1	3.51	בניני ציבור		1023.90						
1	3.51	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			97.88					
1	3.51	חדר מדרגות			19.18					
1	3.51	בליטות וגגונים			3.38					
					526.94					1938.54

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לב"ס מח"ט בשתי קומות בתחום מרחב וועדת מנשה אלונה בתנאים

- הוועדה מאשרת את העברת הבקשה למכון בקרה לצורך המשך הליך רישוי
- יובהר כי אישור זה אינו מהווה אישור להוצאת היתר, אלא מאפשר את המשך הטיפול בבקשה במסלול הרגיל באמצעות מכון בקרה מאושר.
- הבקשה בתחום 2 מרחבי תכנון, מרחב תכנון עירון ומרחב תכנון מנשה אלונה

- החלק המזרחי בתחום שיפוט עיריית באקה והחלק המערבי ללא שיפוט
- באחריות עיריית באקה לחבר את המבנה לתשתיות וביצוע כבישים וחניות .
- הבקשה נדונה בוועדת עירון בישיבה מס' 20250002 מיום 5.2.2025 ואושרה בתנאים.
- הבקשה כוללת הריסת קירות קיימים החורגים לתחום המגרש .
- תנאי להריסה בפועל , באחריות עיריית באקה שליחת הודעה לשכנים 30 יום לפני ביצוע ההריסה
- השטח הציבורי הופקע לטובת עיריית באקה ופורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) בילקוט פרסומים מס' 6470

ת. השלמה

גליון דרישות

- תנאים מוקדמים להגשת הבקשה :

תנאים לשלב בקרת תכנן : ע"י מכון בקרה

- דוח קרקע וביסוס
- נספח תברואה (סניטרי)
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
- תכנית הסדרי חניה ותנועה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות

תנאים לתחילת עבודות: מכון בקרה

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016)
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב

תנאים למהלך הביצוע : ע"י מכון בקרה

- 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 : ע"י מכון בקרה

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"מ
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה
- אישור יועץ בטיחות לסיום העבודה למבנה ולפיתוח חוץ , לרבות התייחסות לזכוכית מחוסמת /בטיח
- אישור יועץ בטיחות מטעם משרד החינוך
- אישור מתכנן אקוסטיקה תכנון מול ביצוע ועמידה בדרישות התקן והחוק
- אישור מתכנן מיזוג אוויר תכנון מול ביצוע ועמידה בדרישות התקן והחוק
- בדיקת מעבדה מאושרת לתליית התקרה האקוסטית
- בדיקת מעבדה למתקנים (מתקני משחק,ספורט וכו')
- הותקנה מערכת התרעה לרעידות אדמה בהתאם להנחיות וועדת ההיגוי
- בדיקת מעבדה מאושרת לאיטום גג/הצפת גג לפי העניין
- אישור בודק חשמל מוסמך ו/או חברת החשמל לחיבור בדיקת מעבדה מאושרת לתקינות מתקני הספורט ו
- אישור מורשה נגישות מתו"ס לסיום העבודה למבנה ולפיתוח החוץ
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם , אטימות ממ"מ
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.

07/08/2025

07/08/2025

מפת מדידה להיתר

תכנית פיתוח

מס' דף: 10

07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025
07/08/2025

אישור אגודת המיס/ איגוד מי עירון (לציין פרטי החותם)
אישור משרד החינוך
התחייבות העירייה למינוי קבלן רשום, מודד מוסמך לסימון המבנה והגדרות
חתימה וחתימת עיריית באקה (לציין פרטי החותם)
חתימת בעלי הזכות בנכס או צירוף הוכחה על הפקעה
חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד או תקנה 36 ב
נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
נסחי רשום מקרקעין
טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
טופס חתימות בעלי התפקידים
תצהיר מתכנן שלד

סעיף: 7

תיק בניין: 3208802033 מספר בקשה: 20250113

מבקש:

פאר אמיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000489605

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 33 מגרש: 39A

תכנית: 351-0743161

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**
שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
733.57 41.50 1

שימוש עיקרי **מבנה מגורים+פלי"ח**
ליגליזציה ותוספת

מהות

- מבנה 1- ליגליזציה לפרגולה למבנה מגורים ראשון בנחלה
- מבנה 2 - הקמת מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת כולל ממ"ד, פיתוח מגרש והריסות
- מבנה 3- ליגליזציה ל 2 יחידות אירוח כפרי (פל"ח), מחסן ופרגולות
- מבנה 4- הקמת מבנה סדנאות לאומנות כולל בריכת שחייה ממ"מ ופרגולה
- מבנה 5 - הקמת סככה לכלים חקלאיים ו 2מכולות לאחסנה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	193.67				1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		12.00						
2	0.00	מגורים ראשי	284.77				1			
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		12.39						
2	0.00	בליטות וגגונים		15.39						
3	0.00	ארוח כפרי	80.00							
3	0.00	אחסנה-פל"ח	20.23							
4	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		13.72						
4	0.00	סדנאות-פל"ח	145.98							
4	0.00	משרדים- פלי"ח	58.33							
4	0.00	בריכת שחייה - שימושי פלי"ח							25.01	
4	0.00	ח.מכונות לבריכה- שימושי פלי"ח							5.47	
5	0.00	מבנים חקלאיים	144.26							
			193.67		733.57	12.00	41.50	1	1	30.48

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר מבנה 2 - מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת בתנאים .
- לאשר מבנה 3 - 2 יחידות אירוח כפרים עפ"י שימושי פל"ח .
- לאשר מבנה 4 - מבנה סדנאות לאומנות לפי שימושי פל"ח ובריכת שחייה .

- הברכה משמשת את פעילות מבנה הסדנאות לפל"ח ולכן יש לפנות לשמאי הוועדה לבחון חוות היטל השבחה.
- לאשר מבנה 5 - סככה לכלים חקלאיים ומכולות לאחסנה .
- הגישה למבני המגורים ומבני פל"ח מתוך אזור המגורים של הנחלה
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- לשלב בקרת תכן יידרש תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד למבנה המגורים השני בנחלה המוצע בבקשה .
- 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.
- יש לציין שהוגש כתב אישום נגד המבקש על פעילות לא חוקית ושימוש אסור במבנים ובקרקע שגרים למטרדים ופגיעה באיכות הסביבה והשכנים. ועפ"י דוח מפקח הוועדה בוצעה הריסה עצמית של מס' מבנים בשטח. פעילות בשטח הנחלה שלא עפ"י תכנית מאושרת מהווה סטייה ניכרת כולל אירועים חד פעמיים .
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20240108 שנדונה בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ולא אושרה
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000489605
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000195726
- ב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת מורשה נגישות
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור פקע"ר למרחבי מוגן
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד למבנה מגורים שני בנחלה
- ערבות בנקאית להריסות עפ"י המסומן בבקשה להיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- 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).
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- 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:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- 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 הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר

- 12/07/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 12/07/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 12/07/2025 - העתק שלם מחוזה פיתוח רמ"י
- 12/07/2025 - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות
- 12/07/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 12/07/2025 - חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)
- 12/07/2025 - חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 12/07/2025 - תצ"א לפני 1965 הוכחה שהמבנים הקיימים/מחסנים לפני 1965 ו/או רישוי ו/או להריסה
- 12/07/2025 - אישור פקיד היערות
- 12/07/2025 - אישור חברת חשמל
- 12/07/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 12/07/2025 - חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 12/07/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה