

מס' דף: 1

תאריך: 21/08/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 459 ביום Thursday תאריך 21/08/25 כ"ז אב, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:

♦ דורון נבו

♦ הילא נבו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477626

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10114 19 מגרש: 83

תכנית: מ/276, אחמ/69

תיאור בקשה

תוכנית שינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תכנית שינויים למבנה מגורים שני בנחלה הקיים בהיתר מס' 13791 שינויים בחלק מגג המבנה מרעפים לגג שטוח כולל חזיתות ללא שינוי בתכנון ושטח המבנה שינוי מיקום פילרים לאשפה וחשמל בחזית המגרש

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לת. שינויים למבנה מגורים שני בנחלה הקיים בהיתר

מס' 13791

- שינויים בחלק מגג המבנה מרעפים לגג שטוח כולל חזיתות ללא שינוי בתכנון ושטח המבנה

שינויים במיקום פילרים לאשפה וחשמל בחזית המגרש

- בחזית המגרש קיימת תעלת ניקוז יישובית, בבקשה מוצע מעביר מים מעל התעלה המהווה גישה לפילרים לאשפה וחשמל.

ביצוע מעביר המים מעל התעלה יתואם עם ועד מקומי וועד אגודה גן שומרון

רקע להחלטה:

הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000477626

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000218321

גליון דרישות

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- **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 מס' 13719

21/08/2025

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין

21/08/2025

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

21/08/2025

- הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה מול רמ"י

21/08/2025

- אישור תשלום פיקדון

21/08/2025

- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

21/08/2025

- הצהרת מתכנן השלד - חתום

21/08/2025

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

21/08/2025

מבקש:

♦ קיבוץ מצר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצר

גוש וחלקה: 8715 19 מגרש: 104

תכנית: מ/408

שימוש עיקרי תיאור בקשה
עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח ובינוי לחלק ממתחם 104 עפ"י תכנית מ/408 - 5 מגרשים בקיבוץ מצר כולל סלילת כבישים, שבילים, מדרכות, חפירה ומילוי, תשתיות ביוב מים חשמל וניקוז גידור והריסות.

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח בינוי ותשתיות בתנאים
- הבקשה כוללת עבודות פיתוח בדרך מס' 11 בשינוי תוואי מתכנית מ/408 תנאי לביצוע עבודות פיתוח בדרך מס' 11 אישור תכנית מפורטת לשינוי מיקום הדרך.
- לאשר פיתוח חלק ממתחם 104 ל-5 מגרשים עפ"י תכנית מ/408 בתנאים
- שפ"פ מס' 503 מהווה גישה למגורים יש לאשר סלילה עד הקיים חיבור לדרך מס' 11 יבוצע בשני שלבים:
שלב א - שפ"פ 503 יפותח עד דרך מס' 11 עם חסימה והגישה מצפון לדרום תהיה באופן זמני דרך ללא מוצא עד לפיתוח דרך מס' 11 שלב ב - ביצוע חיבור לדרך חדשה מס' 11 לאחר אישור תכנית מפורטת
- לקיבוץ מצר קיים תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/180 גבולות המגרשים והדרכים יותאמו לתשריט החלוקה
- מילוי הוראות תכנית מ/408 סעיף 6.10 לעריכת תכנית בינוי
- הבקשה תכלול פיתוח שצ"פים צמודים ופתרון חניות למתחמי מגורים צמודים
- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח שיאושר ע"י המועצה
- פרטי הבינוי והפיתוח עפ"י הבינוי הקיים בשכונת המגורים.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000513063
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000285320
- ג. הבקשה נדונה בישיבה מס' 432 מיום 5.5.2025 ואושרה בתנאים

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינות מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- תכנון תאורה ואישור מורשה לחיבור לחשמל הפנימי של הקיבוץ
- אישור והתחייבות הקיבוץ לחיבור לתשתיות חשמל, תקשורת מים וביוב
- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחייבות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- נספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה - יאושר בוועדת תמרור
- ביצוע דרך מס' 11 בשינוי מתכנית מ/408 מותנה באישור תב"ע מפורטת
- אישור החברה הכלכלית של המועצה לנספח תברואה וחיבור לביוב מרכזי
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- נספח ניקוז
- התחייבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים - להגיש מכתב התחייבות
- יועץ בטיחות

- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)-לקירות/גדרות
- התחייבות המבקש להגיש הסכם לבדיקות בטונים

- תשלומים :

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לתחילת עבודה :

- תנאים לתחילת ביצוע עבודות לפי הטפסים המצורפים
- תנאי להתחלת ביצוע הגשת נספח לצרכי הבניה הכולל דרכי גישה לאתר, סימון כניסה ויציאה שטח התארגנות, שלביות ביצוע וכו'. הנספח יאושר ע"י קיבוץ רגבים ומהנדסת הוועדה
- תנאי להתחלת ביצוע שילוט וסימון אמצעי בטיחות באתר הבניה ע"י יועץ בטיחות
- באחריות היזם/המבקש לגלות תשתיות תת קרקעיות ולקבל אישורים מהגופים הרלוונטיים
- לפני ביצוע עבודות באתר באחריות היזם/המבקש לקבל היתר חפירה ו/או העתקת תשתיות מכל הגורמים הרלוונטיים בזק, הוט, ח.חשמל, מקורות וכו'
- התאמת גובה פיתוח בקצה מגרש/גבול התייחסות להיתר יתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב
- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות הביצוע המסומנים בבקשה להיתר
- מילוי תנאי אישור רשות העתיקות
- מילוי תנאי אישור פקיד היערות
- הגשת נספח לצרכי הבניה וביצוע שילוט וסימון אמצעי בטיחות בהתאם למוזכר לעיל
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט אזהרה ושלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- חוזה התקשרות עם אתר לפניו פסולת בנין ועודפי עפר (לאתרים המורשים להנפיק אישורי

- תנאים למהלך הביצוע :

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר :

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- ביצוע הסדרי תנועה ותמרורים בהתאם לנספח המאושר ע"י וועדת התמרור
- בתום העבודות יש לפנות את השטח מכל פסולת בנין לשביעות רצונה של מהנדסת הוועדה ו/או גורם מטעמה.
- הגשת מפת מדידה ASMADE בגמר עבודות
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מועד היישוב, אישור אגודת המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת/פינוי פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית ו/או היישוב/מנהל הפרויקט לחיבור ביוב מרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - עפ"י תשריט החלוקה שהוגש לוועדה 21/08/2025
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך 21/08/2025
- התחייבות הקיבוץ למינוי קבלן רשום, מינוי מודד לסימון, פינוי פסולת לאתר מאושר 21/08/2025
- חתימה וחותמת קיבוץ מצר (לציין שם החותם) 21/08/2025
- הוכחת בעלות - חוזה חכירה מול רמ"י 21/08/2025
- נסחי טאבו לחלקות בתחום הבקשה להיתר 21/08/2025
- אישור רשות העתיקות 21/08/2025
- אישור קק"ל- פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים- יש הצהרה מהקיבוץ שאין 21/08/2025

מבקש:

♦ קיבוץ רגבים

♦ ע"י איציק דותן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12406 2 מגרש: 1012

תכנית: מ/392, אחמ/98, בנ/מתחם 1012-רג

שימוש עיקרי תיאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח ותשתיות למתחם 10 עפ"י תכנית מ/392 בקיבוץ רגבים (תא שטח 1012 - 8 מגרשים) כולל פיתוח כבישים ותשתיות, חשמל, תאורה, תקשורת מים וביוב

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות למתחם 10 (תא שטח 1012) עפ"י תכנית מ/392 בתנאים.

- למתחם 10 הוגשה תכנית בינוי מס' בנ/מתחם 1012-רג שנדונה בישיבה מס' 286 מיום 20.2.2025 ואושרה בתנאים

תכנית הבינוי כוללת התאמת מיקום הכביש לפי התב"ע, הכביש הקיים בפועל בתחום אזור מגורים מיוחד. תכנית הבינוי תכלול עבודות פיתוח באזור מגורים מיוחד כולל סימון חניות וכניסה מהכביש.

- פרטי הבינוי והפיתוח עפ"י הבינוי הקיים בשכונות המגורים בקיבוץ

- הקיר האחורי או המסלעה הגובלת בשצ"פ תבנה באופן מרוכז ע"י הקיבוץ.

- במידה והבניה לא מרוכזת יש לקבל הנחיות בינוי לאופן הבניה

- בחלק האחורי של המגרשים קיים לול המסומן להריסה בתכנית מ/392 תנאי לפיתוח המתחם הריסת הלול הקיים כולל אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק לעניין פינוי גג אסבסט

- בהתאם להוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה', תנאי להיתר בניה:

א. הקמת ותפעול חדר אבק, כולל ערפול, בלול המערבי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. בין הלול המערבי לבין מתחמי המגורים 9 ו-10 תישתל צמחייה גבוהה לצורך

מיסוך. טרם מתן ההיתר, יבחן מול גורם מקצועי האם מטעי האבוקדו

הקיימים, בין הלולים לבין מתחמי המגורים מהווים מיסוך מספק.

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000506690

ב. הבקשה נדונה בישיבה מס' 441 מיום 12.06.2025 ואושרה בתנאים

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

- תנאים לשלב בקרת תכנ:

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחייבות

- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (לציין שם החותם)

- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה כולל התייחסות להוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה'

- אישור רשות העתיקות

- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה

- נספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה -יאושר בוועדת תמרור

- נספח הכולל סימון מיקום הידרנטים, עמודי תאורה וארונות חשמל ותקשורת

- מילוי הוראות תכנית מ/392 סעיף 6.15 ס.ק. ה' - לקבל התחייבות

- אישור קק"ל- פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים

ת. השלמה

- תכנית צמחייה בהתאם להוראות התב"ע
- אישור החברה הכלכלית של המועצה
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינות מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור חברת חשמל כולל סימון חדרי טרפוי ו/או אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים
- אישור חברת בזק ו/או אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים - כולל סימון ארון NGN
- תיאום הבקשה עם מת"ב
- התחייבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים - להגיש מכתב התחייבות
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9) - לקירות/גדרות
- תכנון מפורט לשצ"פים בקני"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- תכנית צמחייה בהתאם להוראות מ/392 סעיף 6.15 ס.ק.ה'
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- סימון מרכזי אשפה, פינות מיחזור, גזם ותחנת הסעה לתלמידים
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום, פרטי קירות תומכים מדורגים במידת הצורך (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
- תיאום מיקום וגודל פילרים/מרכזי מיחזור עם מחלקת התברואה של המועצה
- להשלים פרטי בניוי ופיתוח מעקות, גדרות/קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות תואם לפרטים שאושרו לשכונת המגורים ממול

תשלומים :

- תשלום אגרת בניה

תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- הריסת לול קיים
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות הבניה הקלה המוצעת ממכון מורשה
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבניה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)

תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- ביצוע פיתוח שצ"פים מסביב

21/08/2025

21/08/2025

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה)

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

סעיף: 5

תיק בניין: 3310080211 מספר בקשה: 20250189

מבקש:

ישראל אביאב

♦ מיטל אביאב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000482393

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 211 מגרש: 256

תכנית: מ/276, אחמ/81

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים - יחידה תוספת

מהות

ליגליזציה לפרגולה כשטח עיקרי המשמשת את חצר הבית למטבח חוץ והריסת סככות קיימות

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לפרגולה כשטח עיקרי המשמשת את חצר הבית

למטבח חוץ בתנאים .

- הפרגולה המוצעת עם קירוי יותר מ-40% ואינה עומדת בתקנות

ומחושבת כשטח עיקרי המשמש את החצר של בית המגורים למטבח חוץ

- המבנה אינו צמוד לבית המגורים ולא ניתן לשימוש לשטח עיקרי אחר .

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000482393

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000031716

2. הפרגולה משמשת למטבח חוץ המשמש את חצר בית המגורים

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- 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 לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)

- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)

- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)

- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר

- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

21/08/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין

21/08/2025

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

21/08/2025

- הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה מול רמ"י

21/08/2025

- אישור תשלום פיקדון

21/08/2025

- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

21/08/2025

- הצהרת מתכנן השלד - חתום

21/08/2025

- רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה