

מס' דף: 1

תאריך: 09/09/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 462 ביום Monday תאריך 08/09/25 ט"ו אלול, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

מבקש:

* קיבוץ עין שמר(ע"י איתן פרלמן)

* יסמין בר שנפלד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483645

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10079 2 מגרש: 122

תכנית: 351-0635094

שטח עיקרי	שטח שירות
169.98	25.88

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים - יחידה	בניה חדשה

מהות

הריסת מבנה מגורים והקמת מבנה מגורים דו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה 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	מגורים ראשי		169.98						
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.52				
3	0.00	אחסנה				13.36				
				169.98		25.88				

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה כוללת הריסת שבילים קיימים במגרש המשמשים מגרשים סמוכים
- התקבל אישור הקיבוץ לביצוע שינוי מיקום תוואי שביל הגישה ותשתיות למבנה בהתאם לתב"ע מיום 7.8.25
- החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניית ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניית באחריות הקיבוץ.
- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונה 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:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000483645
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000352670
- ב. מיקום חניית בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניית ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניית באחריות הקיבוץ.
- ג. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ה. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ו. אין לשפוד ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

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

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור פקע"ר (הג"א) כולל מערכת סינון אויר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- סימון חיץ בין שטח המגורים לשטחים מסביב ע"י מסלעה
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- 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. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואטימות ממ"ד 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).

- 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:

- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 23/07/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 23/07/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 23/07/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 23/07/2025 - העתק מחוזה חכירת משנה בין הקיבוץ/האגודה לחבר
- 23/07/2025 - העתק מחוזה חלופת אגודה בין רמ"י לקיבוץ/האגודה
- 23/07/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 23/07/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 23/07/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 23/07/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין שם החותם)
- 23/07/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 2687090231 מספר בקשה: 20250182

מבקש:

♦ אבו רקיייה מרסיל

♦ אבו רקיייה אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487531

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה: 23 8709 מגרש: 23/1/1

שטח עיקרי 510.34
שטח שירות 53.16
יח"ד 2

שימוש עיקרי
תיאור בקשה בניה חדשה
 מגורים - 2 יחידות

מהות

הקמת מבנה מגורים דו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"דים, מצלעות, גדרות ופיתוח מגרש

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
	0.00	גדר								126.50
1	0.00	מגורים ראשי	255.17				1			
1	0.00	חניה מקורה			14.58					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.00					
1	0.00	פרגולה								33.66
2	0.00	מגורים ראשי	255.17				1			
2	0.00	חניה מקורה			14.58					
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.00					
2	0.00	פרגולה								33.66
			510.34		53.16		2			193.82

החלטות

- החלטה :** לאשר את הבקשה למבנה מגורים 2 יח"ד אחת בתנאים
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י שמאי הוועדה.
 - ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
 - תנאים לשלב בקרת תכנן מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000487531
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000463192
- ב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- תכנית בינוי מנחה למיצוי מס' יחידות וזכויות בניה עפ"י תכנית מ/ 192 א
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מייסר (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

- **תנאים לשלב בקרת תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות העתיקות
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- 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
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- 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 ותקינות ממ"ד (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, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב המרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה