

מס' דף: 1

תאריך: 28/10/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30

ישיבה מספר: 469 ביום Sunday תאריך 26/10/25 ד' חשוון, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:**ספיר רון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000507750

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 113

תכנית: מ/331/א

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים - יחידה

בניה חדשה

| שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-----------|-----------|------|
| 180.95 | 18.91 | 1 |

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות מדגם B2 בשכונת מאדי במענית כולל ממ"ד, פרגולות 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 | מגורים ראשי | 180.95 | | | | 1 | | | |
| | 0.00 | אחסנה | | | 6.58 | | | | | |
| | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.33 | | | | | |
| | | | 180.95 | | 18.91 | | 1 | | | |

החלטה

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות מדגם B2 בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ ומילוי 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.
- הבניה בשכונת מאדי (2025) מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י. הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם חכירה.
- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי עפ"י היתרים לשכונה מאדי בקיבוץ מענית, היתר מס' 13605 מיום 24.05.2023 בבקשה מס' 20220087 לקיבוץ מענית תשריט חלוקה כללי אחמ/90 ותשריט חלוקה אחמ/169
- הבקשה להיתר תכלול חיץ בין השביל למגרש כולל סימון מיקום שלט ומס' בית בחזית
- בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- בקיבוץ מענית אין שיוך חניות ליחידת דיר. ביצוע ומתן פתרונות לחניות - באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח.
- תנאי להתחלת עבודה - אישור מפקח הוועדה ומילוי כל התנאים לשלב תחילת עבודה.
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים וכו'.

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000507750

- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - 10000450776
- ב. הבניה בשכונת מאדי מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מעניית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י
- ג. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- ד. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה 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 רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נוסח ערבות להבטחת תשתיות או מסמך מהקיבוץ
- אישור החברה הכלכלית
- נספח תבואה
- 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 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.)
- 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:**
- תנאי לתעודת גמר למבנה קבלת תעודת גמר לפיתוח
- אישור בודק חשמל מורשה לחיבור חשמל לרשת החשמל הפנימית של הקיבוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות 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.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתקשורת
- אישור אורות מעניית לחיבור חשמל
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת קיבוץ מעניית

03/08/2025
03/08/2025
03/08/2025
03/08/2025
03/08/2025
03/08/2025
03/08/2025

סעיף: 2

תיק בניין: 1600001002 מספר בקשה: 20250183

מבקש:**♦ גלע"ם**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467966

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10086 25 מגרש: 114(ארעי)

תכנית: מ/343, אחמ/105

שימוש עיקרי תיאור בקשה

תעשייה תוספת

מהות

הקמת מבנה מחסן ומשרדים באזור מפעל גלע"ם כולל רחבת פריקה וטעינה, כולל ממ"מ, מעלית והריסת מבנים באזור הרחבה והבנין.

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מבנה מחסן ומשרדים למפעל גלע"ם כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים

- עפ"י תכנית מ/343 גובה מבנה מינהלה ומשרדים עד 4 קומות בגובה עד 16 מ' וגובה מבני הייצור והתפעול תהיה הועדה רשאית לאשר בלבד שגובה המבנה לא יעלה על 35 מ' מפני הקרקע בחזית הבנין.

- בהתאם לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה (ביטול הקלות וסטייה ניכרת) תקנות חדשות סטייה מתכנית (גמישות) תותר סטייה מהוראות תכנית (ללא הקלה) בנושאים שהשפעתם מעטה וזניחה שלגביהם רשות הרישוי תהיה לתת היתר, עפ"י תקנה 5 (7) סטייה בגובה בניין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 2 מ' לצורך התקנת מתקנים טכניים.

- הבקשה להיתר כוללת מבנה המחולק למחסן אריזות בגובה 21.60 מ' ומשרדים 4 קומות בגובה 16.78 מ' לתקרת המבנה ו-1.52 מ' למעקה גג מערכות סה"כ גובה המבנה 18.30 מ'.

- הוועדה מאשרת את המעקה המוצע לגג מערכות ומתקנים טכניים עד גובה 18 מ' (16 מ' מבנה משרדים + 2 מ' התקנת מתקנים טכניים בגג)

- בתנאי הנמכת גובה תקרת המשרדים עד 16 מ' יש לערוך תיקונים בחישוב השטחים, שטחים מעברים לכלל הציבור יחושבו כשטח עיקרי לתעשייה או משרדים לפי המיקום ולא כשטח שירות.

הבקשה תועבר לאישור רמ"י לאחר עריכת תיקונים בשטחים.

- 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.

- למפעל גלע"ם אושר תצ"ר מס' אחמ/105 עפ"י תכנית מ/343 לאיחוד שני המגרשים למגרש אחד

- הכניסה למתחם דרך פנימית מס' 11 ואין גישה מדרך אזורית 574 עפ"י תכנית מ/343

- אישור הבקשה אינו מהווה אישור לשאר המבנים הקיימים בתחום האזור ללא היתר בנייה במידה וקיים.

רקע להחלטה:

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

בבקשה להיתר מס' 10000467966

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000324577

ב. הכניסה למתחם דרך פנימית מס' 11 ואין גישה מדרך אזורית 574

ג. אישור הבקשה אינו מהווה אישור לשאר המבנים הקיימים בתחום האזור ללא

ת. השלמה

היתר בנייה במידה וקיים.

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל - יועבר לאישור רמ"י לאחר עריכת תיקונים בבקשה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- אישור פקע"ר לממ"מ ומערכת סינון אויר
- חוות דעת יועץ בטיחות למעלית
- תכנית תנועה תפעולית הכוללת סימון חניות וכניסות ע"י יועץ תנועה
- אישור רת"א
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- פרשה טכנית
- הנמכת תקרת המשרדים עד 16 מ'
- עריכת תיקונים בחישוב השטחים - שטחים מעברים יחושבו כשטח עיקרי ולא שרות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- 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 :

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- תכנית ארגון אתר שתאושר ע"י מהנדסת הוועדה ויועץ בטיחות ויועץ תנועה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים 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:

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- המעלית תותקן לפי התקן ותאושר ע"י יועץ בטיחות
- 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.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 28/10/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 28/10/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 28/10/2025 - תצהיר המבקש על חומ"ס יש/אין
- 28/10/2025 - נסח טאבו עדכני לכל החלקות עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 28/10/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 28/10/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 28/10/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 28/10/2025 - תצהיר מתכנן שלד
- 28/10/2025 - חתימה וחותמת מורשה חתימה מאוכמניות (כולל פרטי החותמים)
- 28/10/2025 - חתימה וחותמת מורשה חתימה מגלעם (כולל פרטי החותמים)
- 28/10/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית (כולל פרטי החותמים)
- 28/10/2025 - תכנית תנועה תפעולית הכוללת סימון חניות וכניסות למעל עפ"י התכנית המאושרת
- 28/10/2025 - נספח לשטח המבנים הקיימים ותכנית
- 28/10/2025 - אישור רשות העתיקות - עפ"י התגובה בתיק המידע לא נדרש
- 28/10/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה