

מס' דף: 1

תאריך: 16/11/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 474 ביום Sunday תאריך 16/11/25 כ"ה חשוון, תשפ"ו

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה  
לאה פרי

- יו"ר הועדה  
- מהנדסת הוועדה

**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 בשתי קומות בשכונת ההרחבה במי עמי כולל ממ"ד, מחסן, בליטות פרגולות, 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
1	0.00	מגורים ראשי	228.88				1			
1	0.00	בליטות			9.21					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.38					
1	0.00	מחסן			7.99					
1	0.00	פרגולה							50.17	
							1		50.17	

**החלטות**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 455 מיום 4.8.2025 ולא אושרה. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים.

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020

- הבקשה כוללת הגבהת 0.00 של מבנה המגורים

הגבהת 0.00 תחתון של כ-20 ס"מ מ-444.10 ל-444.30

הגבהת 0.00 עליון של כ-50 ס"מ מ-447.10 ל-444.60

- לא ניתן לשנות את מפלסי הפיתוח מעבר לקו בניין והם יהיו תואמים את המפלסים המאושרים בתכנית הבינוי

- כל הגדרות יוצעו בתחום המגרש בהתאם לתכנית הבינוי

- הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות

הפיתוח, אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.

- גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן

בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה

בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.

- לבקשה צורף הסכם חכירה לא חתום בין רמ"י וקדרוני מתן יעקב וחיון נעמה

והבקשה הוגשה ע"ש מי עמי, ההסכם החתום יימסר בשלב בקרת תכן וניתן לשנות שמות המבקשים בהתאם

- הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך/חוזה חכירה החתום.

- 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

התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות  
יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש  
- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת  
בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע  
תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.  
- תעודת גמר (טופס - 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש  
טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

#### רקע להחלטה:

- 1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים**
  - א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000522587
  - ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000399291
  - ג. מגרש בתחום מתחם לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020
  - ד. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
  - ה. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח, אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
  - ו. גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
  - ז. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
  - ח. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
  - ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
  - י. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

#### **2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 455 מיום 4.8.2025 ולא אושרה**

- א. עפ"י תכנית מ/310 מותר להקים יח"ד אחת במגרש
- ב. הבקשה כוללת בקומת הכניסה 2 יחידות אירוח (אורחים) שלא ניתן לאשר עפ"י המותר בתכנית מ/310
- ג. 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.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

#### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- אישור אדריכל היישוב – אילן אייזן
- אישור המושב להתחייבות שמירה על התשתיות הקיימות וחתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- אישור מקרקעי ישראל
- דו"ח ביסוס קרקע וביסוס
- חישובים סטטיים לקירות תומכים והתייחסות לחציבה בקרקע הקיימת, הנחיות לחפירה ולייצוב מד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- 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 :**

- אישור מפקח האתר/מנהל הפרויקט מטעם החברה הכלכלית לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- 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 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:**

- תנאי לתעודת גמר סיום עבודות הפיתוח מסביב למגרש בהתאם לבקשה לעבודות פיתוח
- תנאי לתעודת גמר (איכלוס) אישור יועץ בטיחות לאפשר איכלוס באתר כולל תאורה וכו'
- תעודת גמר תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש (תעודת גמר מותלית מחוייבת בערבות בן ביצוע השלט החזית המגרש עפ"י פרט בתכנית הבינוי כולל שם רחוב ומס' בית .
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל,מים ביוב וכו מותנה בהשלמת הפיתוח
- מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח
- אישור עורך הבקשה על ביצוע סידורי כבאות בהתאם לדרישות הרשות הארצית לכבאות להיתר בניה
- שער החניה יפתח לתוך המגרש ולא לכיוון הכביש או השטח הציבורי
- 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 מועד 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.

10/01/2024  
 10/01/2024  
 10/01/2024  
 10/01/2024  
 10/01/2024  
 05/08/2025  
 10/01/2024  
 10/01/2024  
 10/01/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- אישור חברת חשמל
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור אדריכל היישוב – אילן אייזן
- חתימה וחותמת ועד מקומי מי-עמי
- חתימה וחותמת ועד אגודה מי-עמי
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה