

מס' דף: 1

תאריך: 25/11/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 476 ביום Sunday תאריך 23/11/25 ג' כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הועדה

סעיף: 1

מבקש:

ג'אמל שרקאוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000508454

כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 20389 1 מגרש: 221

תכנית: 351-0463547, מ/338, מ/196 א (במ)

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
272.59	118.72	1

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים - יחידה	תוכנית שינויים

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות וקומות מרתף, סדנאות בקומה א בשכונה המזרחית בקציר כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית, מעלית, חניה מקורה, ח.שרות גדרות ופיתוח מגרש

שינויים להיתר מס' 13945 מיום 06.04.2025

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	193.28				1			
1	0.00	מרתף			75.54					
1	0.00	בריכת שחיה							34.68	
1	0.00	חניה מקורה			30.79					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.39					
1	0.00	פרגולה							79.59	
1	3.00	סדנאות	79.31							
			272.59		118.72		1		114.27	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים יח"ד אחת, בריכת שחיה פרטית וסדנאות בתנאים

- בקשה זו כוללת שינויים בתכנון היתר בניה 13945 (בקשה 20230125) מיום 6.4.2025

- בתנאי העמדת בריכת שחייה 2 מ' מהגבולות עפ"י הוראות תכנית 351-0463547
 - בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה במידה ויידרש עפ"י שמאי הוועדה.

- בהתאם לשינויים המוצעים יש לחדש אישורים בשלב בקרת התכן עבור: מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות הנחיות יועץ בטיחות להקמת מעלית

- המעלית תותקן בהתאם לתקן ת"י 2481 חלק 20 וחלק 50
 - בריכה שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
 - בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.

- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר וטרם הוקמו מכוני הבקרה 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
 - הבקשה בתחום מגרש מתוך - 37 מגרשים ששווקו ע"י רמ"י ומשרד השיכון
 - עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם משרד השיכון ו/או מי מטעמו למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים וכו'
 - משרד השיכון התחייב במכתב מטעמו מיום - 16.3.2021 כי עבודות הפיתוח

- בשכונה התקדמו בהתאם לקצב התקדמות הבניה מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת את אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח ע"י משרד השיכון .
- אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה . תעודת גמר(טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש תעודת גמר מותלת מחוייבת בערבות בנקאית.
- 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

רקע להחלטה :

- 1 . הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000508454
- 2 . התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000233608 תכנית 351-0463547 לגבעה המזרחית בקציר פורסמה לאישור ברשומות ביום 16.9.19 י.פ. 8440 התכנית מסתמכת על תכנית מאושרת מס' מ/ 338
- 3 . המגרש בתחום אזור מגורים א (סוג 3) עפ"י תכנית 351-0463547 בגבעה המזרחית בקציר.
- 4 . בישיבת מליאת הוועדה מס' 235 מיום 19.11.2020 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20200250 לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' בגבעה המזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547 ותואם לתכנית הבינוי בנ/קציר/מזרחית 2
- 5 . לגבעה המזרחית תשריט חלוקה אחמ/ 164 שאושר בתנאים בישיבה מס' 239 מיום 18.3.2021
- 6 . הבקשה בתחום מגרש מתוך 37 מגרשים ששווקו ע"י רמ"י ומשרד השיכון תנאים להיתרים עפ"י הוראות סעיף 6 . בין היתר תנאי להיתר בניה למגרשים שעדיין לא שווקו יהיה הסדרת צומת דרכים 11/5613
- 7 . עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.
- 8 . תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
- 9 . אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה . תעודת גמר (טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - תעודת גמר מותלת מחוייבת בערבות בנקאית.
- 10 . קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדרי' הנוף , פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה , גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'
- 11 . היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- 12 . שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- 13 . גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- 14 . אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.

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
- אישור משרד הבריאות -לסדנאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לסדנאות
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה - לסדנאות
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה למיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה
- חוות דעת יועץ בטיחות לסדנאות ולמעלית
- חוות דעת יועץ נגישות - לסדנאות
- דוח קרקע וביסוס
- העמדת הבריכה 2 מ' מגבולות המגרש
- 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
- נספח תברואה
- אישור פקע"ר (הג"א) לחדר בטחון כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית לאבטחת תשתיות קיימות וחתימה על נספח תנאים והתחייבות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום בגין התקנת מד מים - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר תיאום עם ביצוע עבודות ע"י משרד הבינוי והשיכון
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר 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:

- עבודות הפיתוח בגבעה המזרחית בקציר מקודמים ע"י משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם
- עבודות הפיתוח טרם השתיימו בשכונה
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל, מים, ביוב וכו' מותנה בהשלמת הפיתוח שבאחריות משרד השיכון בלבד בהתאם להתחייבות מיום 16.3.2021
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם משרד השיכון ו/או מטעמו למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה .
- אישור יועץ בטיחות למעלית לבריכה ולסדנאות
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- 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
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- 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.

16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות

מס' דף: 5

16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024
16/01/2024

- טופס מבקשי הבקשה
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור חברת חשמל
- חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותימים) - התקבל מכתב מועד קציר
- אישור מפקח האתר מטעם משרד הבינוי והשיכון לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה