

מס' דף: 1

תאריך: 30/11/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 478 ביום Sunday תאריך 30/11/25 י' כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

**מבקש:**

♦ קיבוץ עין שמר(רונן וגקלין ברכה)

♦ איתן פרלמן

♦ גקלין ברכה

♦ רונן ברכה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000510655

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 208

תכנית: 351-0635094

שטח עיקרי שטח שירות  
42.15 5.10

שימוש עיקרי תיאור בקשה  
מגורים - יחידה תוספת ושינויים

**מהות**

תוספת ושינויים למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות חלק מדו משפחתי תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומת קרקע ותוספת קומה א, הריסת סככה ומחסנים החורגים מגבולות המגרש, פירוק חלק מפרגולה החורגת בקו בנין

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	128.47	42.15						
2	0.00	אחסנה			5.10					
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	12.50							
4	0.00									
			140.97	42.15	5.10					

**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.
- לשלב בקרת תכן יידרש תצהיר יח"ד חתום ע"י עו"ד
- החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניית ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניית באחריות הקיבוץ.
- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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' 10000510655
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000418099 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 לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

**- 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
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- ערבות בנקאית ע"ס 10,000 לבניית התוספת
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות- גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכ"ו
- 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:**

- אישור עורך הבקשה על ביצוע סידורי כבאות בהתאם לדרישות הרשות הארצית לכבאות להיתר בניה
- אישור בודק חשמל מורשה לחיבור התוספת לחשמל הפנימי של הקיבוץ
- דוח בדיקת מתקין חשמל
- 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 רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 23/07/2025

אילן שדה  
יו"ר הועדה

לאה פרי  
מהנדסת הועדה