

מס' דף: 1

תאריך: 04/12/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 479 ביום Tuesday תאריך 02/12/25 י"ב כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הוועדה

מבקש:* **קיבוץ עין שמר**

* טל בדרכ

* טלי גרוסמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519199

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 179

תכנית: 351-0635094**שטח עיקרי**
שטח שירות 13.44**תיאור בקשה**
תוספת ושינויים**שימוש עיקרי**
מגורים - יחידה**מהות****תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בשתי קומות, תוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת קרקע ותוספת שטח עיקרי בקומה א כולל הריסות ופירוק מדרגות חיצוניות**

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	94.46	24.15			1			
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.44					
			94.46	24.15	13.44		1			

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.
- החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניית ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניית באחריות הקיבוץ.
- 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

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000519199
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000488528 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.

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 פקע"ר (הג"א) כולל מערכת סינון אויר

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- סימון חץ 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 וכו'
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה 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
- 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 הועדה 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 (לצייין שם החותם)
- 23/07/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 1020364131 מספר בקשה: 20250218

מבקש:

♦ **מוסעב מוחמד כבהא עבהא**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000468534

כתובת הבניין: אל עריאן

שימוש עיקרי מגורים - יחידה תיאור בקשה בנייה חדשה שטח עיקרי 231.81 שטח שירות 14.09 יח"ד 1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות ועליית גג כולל ממ"ד, 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	231.81					1		
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.27					
1	0.00	מרפסות			1.82					
			231.81		14.09			1		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה כוללת הריסת קיר החורג לתחום הדרך, תנאי להיתר הריסה בפועל
- ליישוב אלעריאן קיימת תכנית חדשה מס' 351-0814798 המאושרת מיום 2.11.2025 (י.פ. 13927)
- מטרת התכנית הרחבת אזור המגורים בישוב והקצאת מגרשי מגורים חדשים.
- 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.
- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין- בקשה להיתר מס' 10000468534
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000440327
- ב. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות, פילרים ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ג. היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

שלב הגשת הבקשה להיתר

שלב בקרת התכנן

- אישור פקע"ר לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- הבקשה כוללת הריסת קיר החורג לתחום הדרך, תנאי להיתר הריסה בפועל
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין (טופס באתר).
- נספח בינוי הכולל ניצול זכויות הבניה עפ"י התב"ע כולל סימון גישה לחלק האחורי
- נספח תברואה הכולל חיבור לביוב תקני עם פתרון לחיבור ביוב מרכזי בעתיד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

תשלומים:

- תשלום היטל ביוב - בהתאם למחלקת הגבייה של המועצה
- חוות דעת שמאי הוועדה ותשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

שלב בקשה לאישור תחילת 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 הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז

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 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 / היישוב לחבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

18/05/2022
18/05/2022
18/05/2022
02/12/2025
18/05/2022
18/05/2022
18/05/2022
18/05/2022
18/05/2022

מפת מדידה להיתר
תכנית ראשית
אישור חברת החשמל
אישור רשות העתיקות
נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
חתימה וחותמת ועד מקומי אל עריאן (כולל פרטי החותמים)
חתימה וחותמת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכנן השלד, רישיון מודד מוסמך.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה