

מס' דף: 1

תאריך: 17/12/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 481 ביום Wednesday תאריך 10/12/25 כ' כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:

♦ נתן קלוז

♦ שרית קלוז

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519589

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9094 44 מגרש: 626

תכנית: מ/336

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

שטח עיקרי

23.45

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים הקיים בהיתר מס' 1794

לגליזציה לתוספת לשטח עיקרי בקומה א

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	130.38	23.45						
2	0.00	מגורים ראשי			4.73					
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			14.44					
			130.38	23.45	19.17					

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים

- בתחום המגרש קיים ממ"ד שהוגש במסגרת תקנות הפטור מהיתר (מס' סימוכין 9401) ולא הוגש כחלק מהבקשה

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

- הבקשה בתחום מגרש באזור מגורים א' מיוחד ללא חניות פרטיות בתחום המגרש, מיקום החניות בהתאם למיקום המאושר בתכנית המאושרת.

החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות קיבוץ מגל.

- נדרש הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע תוספת בצמוד למבנה קיים

- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

- 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 לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בבקשה להיתר מס' 10000519589

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000386957

ב. הבקשה בתחום מגרש באזור מגורים א' מיוחד ללא חניות פרטיות בתחום המגרש מיקום החניות בהתאם למיקום המאושר בתכנית המאושרת.

החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות קיבוץ מגל.

ג. החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

ד. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה 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.

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- אישור על פטור מפיקוד העורף
- פרטי איטום וחיבור בין מבנה קיים והתוספת המוצעת
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הסכם לפינוי פסולת
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר כולל הריסות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- פרטי איטום וחיבור בין מבנה קיים והתוספת המוצעת
- הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע תוספת בצמוד למבנה שכן קיים
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- 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:

- 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:

- 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 הוועדה המקומית.

04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025

- 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
- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- חתימה וחותמת קיבוץ מגל (כולל פרטי החותימים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה

מס' דף: 4

04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025
04/02/2025

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

תיק בניין: 3200000039 מספר בקשה: 20250022 **סעיף: 2**

מבקש:

רוספלר חן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000535324

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8803 34 מגרש: 9A

תכנית: 351-0743161

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים - 2 יחידות בניה חדשה

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
159.44 25.74 1

מהות

- מבנה 2- ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת בשתי קומות הקיים בהיתר מס' 5185 מיום 28.12.2017, סגירת חלל כפול והפיכתו לשטח עיקרי, הריסת מדרגות חיצוניות ולולינייות ומדרגות חיצוניות מוצעות רישוי פרגולה בחלק האחורי בקומת קרקע רישוי פרגולה במרפסת קומה א ושינויים בפיתוח

- מבנה 3- הקמת מבנה מגורים שלישי בנחלה יח"ד אחת חד קומתי כולל ממ"ד, מחסן פרגולה, גדר מוצעת ופיתוח מגרש הריסת מבנה מיגונית בתחום אזור המגורים

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	97.32				1			
2	0.00	מגורים ראשי	112.58		59.49		1			
2	0.00	חניה מקורה		17.55						
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			3.49	9.00				
2	0.00	פרגולה							81.74	17.19
3	0.00	מגורים ראשי					1			
3	0.00	אחסנה				9.99				
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.26				
3	0.00	פרגולה							20.85	
			209.90		159.44	26.55	2	1	17.19	102.59

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שינוי במהות הבקשה, סגירת חלל כפול במבנה 2 והכללתו בשטחים העיקריים, ביטול יחידת הורים הצמודה למבנה שלישי בנחלה ביטול סימון להריסה מבנים קיימים שהוקמו לפני 1965 הבקשה נדונה בישיבה מס' 452 מיום 30.7.2025 ואושרה בתנאים

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר מבנה 2- סגירת חלל כפול והפיכתו לשטח עיקרי בקומה א תוספות ושינויים מהיתר 5185 למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת
- לאשר מבנה 3- מבנה מגורים שלישי בנחלה יח"ד אחת בתנאים
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי 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.

- אין באישור הוועדה אישור לשאר המבנים הקיימים בנחלה שלא נכללו בבקשה זו
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה :

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 481 לאחר שינוי במהות הבקשה סגירת חלל כפול למבנה מגורים שני בנחלה והכללת השטח לשטח עיקרי ביטול יחידת הורים הצמודה למבנה מגורים שלישי בנחלה
א. הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000535324
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000427380
ב. אין באישור הוועדה אישור לשאר המבנים הקיימים בנחלה שלא נכללו בבקשה זו
ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 452 מיום 30.7.2025 ואושרה בתנאים

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רמ"י - 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)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הצהרת יציבות על המבנים הקיימים בנחלה שלא נכללו בבקשה להיתר
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- נספח תברואה שיועבר לאישור החברה הכלכלית ע"י הוועדה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית להריסות עפ"י המסומן בבקשה להיתר
- 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
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון 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 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

- 16/12/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 16/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 16/12/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 16/12/2025 - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת
- 16/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 16/12/2025 - חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)
- 16/12/2025 - חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 16/12/2025 - נסחי רשום מקרקעין
- 16/12/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 16/12/2025 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 16/12/2025 - תצהיר מתכנן שלד
- 16/12/2025 - צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 3

תיק בניין: 1128019214 מספר בקשה: 20250176

מבקש:

♦ מלכה סהר

♦ רבקין איליה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000440609

כתובת הבניין: מי עמי

גוש וחלקה: 20546 19 מגרש: 214

תכנית: מ/310, משח/41

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	173.30	42.45	1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, גדרות, פרגולות, חניה מקורה, קירות תומכים, 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	173.30				1			
1	0.00	חניה מקורה			29.98					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.47					
1	0.00	פרגולה							41.10	
							1		41.10	

החלטות

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
- 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 הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
- לבקשה צורף הסכם חכירה/אישור עיסקה לא חתום בין רמ"י רבקין איליה

- ומלכה סהר
- 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:

- א.בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000440609
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000362656
- ב. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
- ג. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
- ד. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
- ה. 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.
- ו. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ז. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ט. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- אישור מקרקעי ישראל
- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר חתום מול רמ"י
- אישור רשות העתיקות
- 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)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על התשתיות הקיימות וחתימה על נספח תנאים
- 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 הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין.(לאיתרים 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 בנ 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 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 ברצעה 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.

04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025
04/12/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור חברת חשמל
- 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

סעיף 4:

תיק בניין: 1008934030 מספר בקשה: 20250177

מבקש:

• טוויג בר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000533147

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 30

תכנית: מ/331

שימוש עיקרי: תיאור בקשה
מגורים - יחידה בניה חדשה

שטח עיקרי: 149.86
שטח שירות: 12.34
יח"ד: 1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת 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	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	מגורים ראשי		149.86			1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.34					
					12.34		1			

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שינוי תכנון במבנה והגדלת השטח והוגשה מחדש
בנמערכת רישוי זמין .
הבקשה נדונה בישיבה מס' 450 מיום 21.7.2025 ואושרה בתנאים

החלטה : לאשר את הבקשה למבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת 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 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.
- 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.
- 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:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 481 לאחר שינוי בתכנון והגדלת השטח המוצע

- א. הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר חדשה מס' 10000533147 (בקשה להיתר ישנה מס' 10000507730) התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר 10000448296
- ב. הבקשה הוגשה מחדש לאחר הגדלת השטח העיקרי מ-141.29 ל-149.86 מ"ר
- ג. הבניה בשכונת מאדי מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י
- ד. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 450 מיום 21.7.2025 ואושרה בתנאים

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 מכונני 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)
- תכנית בינוי למיציא זכויות הבניה בעתיד בקומה א כולל מדרגות מתוך הבית
- נוסח ערבות להבטחת תשתיות או מסמך מהקיבוץ ונספח תנאים והתחייבויות
- אישור החברה הכלכלית
- נספח תבואה שועבר לחברה הכלכלית ע"י הוועדה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

ת. השלמה

- 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:

- 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 הועדה המקומית.

- 16/12/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 16/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 16/12/2025 - אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתקשורת
- 16/12/2025 - אישור אורות מענית לחיבור חשמל
- 16/12/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- 16/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 16/12/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית
- 16/12/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 5

תיק בניין: 1008934029 מספר בקשה: 20250171

מבקש:

ספיר לילך סלפוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000533140

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 29

תכנית: מ/331

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	149.90	12.33	1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת 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	
		מגורים ראשי	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	149.90							
1	0.00					12.33					

מס' דף: 11

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		12.33		149.90				

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שינוי תכנון במבנה משתי קומות לקומה אחת הקטנת השטח, הבקשה הוגשה מחדש בנמערכת רישוי זמין. הבקשה נדונה בישיבה מס' 456 מיום 07.08.2025 ואושרה בתנאים

החלטה : לאשר את הבקשה למבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת 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. 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:

- 1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 481 לאחר שינוי בתכנון והגדלת השטח המוצע**
 - א. הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר חדשה מס' 10000533140 (בקשה להיתר ישנה מס' 10000506175) התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר 10000448296
 - ב. הבקשה הוגשה מחדש לאחר שינוי בתכנון המבנה משתי קומות והקטנת השטח
 - ג. הבניה בשכונת מאדי מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י
 - ד. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
 - ה. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 456 מיום 07.08.2025 ואושרה בתנאים

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 ונספח תנאים והתחייבויות
- אישור החברה הכלכלית
- נספח תבואה שיועבר לאישור החברה הכלכלית ע"י הוועדה

- 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 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:

- 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 הועדה המקומית.

- 17/07/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 17/07/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 17/07/2025 - אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתקשורת
- 17/07/2025 - אישור אורות מענית לחיבור חשמל
- 17/07/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- 17/07/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 17/07/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית
- 17/07/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 17/07/2025

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה