

מס' דף: 1

תאריך: 01/01/2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30

ישיבה מספר: 485 ביום Tuesday תאריך 30/12/25 י' טבת, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:

אריה שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000541179

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 198 מגרש: 71A

תכנית: 351-0769265

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	132.62	14.53	1

מהות

הקמת מבנה מגורים שלישי בנחלה הראשית (תא שטח 71A) מבניה קלה מעץ כולל ממ"ד מוצע גדרות ופיתוח מגרש ורישוי פרגולות למבנה מגורים ראשון בנחלה.

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	79.00				1			
1	0.00	פרגולה							41.28	
2	0.00	מגורים ראשי		132.62				1		
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			14.53					
2	0.00	פרגולה							36.80	
			79.00		132.62		1	1	78.08	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים שלישי בנחלה יח"ד אחת בראש הנחלה בתא שטח 71A בתנאים

- לאשר פרגולה למבנה מגורים ראשון בנחלה
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- לשלב בקרת תכן נידרשת חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה לעניין בניה קלה מעץ.

- תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח 71A+71B (יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד מיח"ד הגדולות בתא שטח 71A בלבד.

- הנחלה כוללת 2 תאי שטח המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.

- כחלק מהבקשה להיתר הוגשה תכנית בינוי הקובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיוור בין שני תאי השטח 71A+71B

בתא שטח 71A בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) 2 יחידות דיוור ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח

בתא שטח 71B בייעוד מגורים (מגרש בן ממשיך) יחידת דיוור אחת ולא יותר שימושי פל"ח.

סה"כ 3 יחידות דיוור בשני תאי השטח יחדיו ולא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת.

בנחלה הראשית 71A קיים מבנה מגורים ראשון בנחלה במגרש בן ממשיך 71B קיים מבנה מגורים שני בנחלה

ומוצע בבקשה מבנה מגורים שלישי בנחלה הראשית 71A - אישור הבקשה אינו מהווה אישור לפיצול היחידות בראש הנחלה או במגרש הבן ממשיך ו/או הסכמה של הוועדה לפיצול.

כל עסקה על פיצול קנייני יש לדווח לוועדה ולנהוג בהתאם להוראות התב"ע.

- 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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000541179
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000507996
- ב. הבקשה הינה בית שלישי בנחלה
- ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור כיבוי אש לבניה קלה מעץ
- נספח בטיחות המוגש ע"י יועץ בטיחות לבניה קלה מעץ
- פרטי בניה לבניה הקלה כולל גמרים
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור מועצה אזורית אלונה או מי מטעמה לנספח הסניטרי
- נספח תברואה הכוללת אופציה לחיבור עתידי לביוב מרכזי
- 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'
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- 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 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
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- 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
- שער החניה יפתח לתוך המגרש ולא לכיוון הכביש או השטח הציבורי
- אישור יועץ בטיחות לביצוע בניה קלה מעץ בהתאם לנספח
- 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.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה החכירה/ הפיתוח מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות
- אישור פקיד היערות- התקבל תצהיר עורך הבקשה שאין פגיעה בעצים
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחתימת ועד מקומי אביאל (כולל פרטי החותמים)
- חתימת וחתימת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

תיק בניין: 1391008245 מספר בקשה: 20250291 **סעיף 2:**

מבקש:

◆ **קיבוץ עין שמר(איתן פרלמן)**

◆ איה טופח

◆ שי טופח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000536503

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10082 112 מגרש: 45

תכנית: 351-0635094

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	בית במקום בית להריסה	169.90	25.93

מהות

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים דו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד ואחסנה 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		169.90						
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.52					
1	0.00	מחסן			13.41					
1	0.00	בליטות וגגונים								
				169.90		25.93				

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנ ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה מתייחסת להריסת בית קיים והקמת בית חדש בצמוד למבנה שכן קיים ויידרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה קיים כחלק מדו משפחתי ובניית מבנה חדש צמוד למבנה קיים כולל פרטי חיבור ואיטום שיוטמעו כחלק מהתכנית הראשית.
- התקבל אישור הקיבוץ שמגרש השכן הצמוד (מגרש 44) בבעלות הקיבוץ וטרם בוצע בו שיוך .
- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג .
- חיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוח ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

- החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות 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' 10000536503
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000480020 מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות 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 רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר (הג"א) כולל מערכת סינון אויר
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת מבנה מחדש בצמוד למבנה קיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- סימון חיץ בין שטח המגורים לשטחים מסביב ע"י מסלעה
- 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 :

- 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.

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- העתק מחוזה חכירת משנה בין הקיבוץ/האגודה לחבר
- העתק מחוזה חלופת אגודה בין רמ"י לקיבוץ/האגודה
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין שם החותם)
- חתימת שכנים צמודים - התקבל אישור הקיבוץ שמגרש השכן בבעלות הקיבוץ
- צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 3

תיק בניין: 4600000057 מספר בקשה: 20250272

מבקש:

♦ מיכל שכטר

♦ זאב שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000456827

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 74 מגרש: 57B

תכנית: 226/אחמ, 351-0769265

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	41.37	12.25	1

מהות

הקמת מבנה מגורים שלישי בנחלה מבניה קלה במגרש 57B (בן ממשיד)

יח"ד מבניה קלה כוללת ממ"ד גדרות ופיתוח מגרש

ותכנית בינוי לחלוקת יח"ד ב- 57A+57B

הריסת מבנה קיים החורג בקו בניין והריסת מחסן וקונטינר, הריסת שביל קיים

ושביל מוצע בתחום המגרש

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	156.82		19.91		1			
2	0.00	מגורים ראשי		41.37				1		
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.25					
			156.82	41.37	19.91	12.25	1	1		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד במגרש 57B מבנה מגורים שלישי בנחלה בתנאים

- אישור הבקשה כולל חלוקת יח"ד בנחלה בין 2 תאי שטח 57A+57B

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

- תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (57A+57B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד מיח"ד הגדולות בתא שטח 57A בלבד.

- הנחלה כוללת 2 תאי שטח 57A+57B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.

- הבקשה כוללת יח"ד בתא שטח 57B בייעוד מגורים (מגרש בן ממשיד)
- כחלק מהבקשה להיתר הוגשה תכנית בינוי הקובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיור בין שני תאי השטח 57A+57B
- בתא שטח 57A בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) יחידת דיור אחת ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח , בתא שטח 57B בייעוד מגורים (מגרש בן ממשיד) 2 יחידות דיור ולא יותר שימושי פל"ח.
- סה"כ 3 יחידות דיור בשני תאי השטח יחדיו ולא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת בנחלה ב-57A . נדרש תצהיר מהמבקש
- אישור הבקשה אינו מהווה אישור לפיצול היחידות במגרש הבן ממשיד ו/או הסכמה של הוועדה לפיצול .
- כל עסקה על פיצול קנייני יש לדווח לוועדה ולנהוג בהתאם להוראות התב"ע.
- תנאי להיתר אישור תשריט איחוד וחלוקה אחמ/226 שנדון בישיבה 290 מיום 19.6.2025 ואושר בתנאים
- הבקשה כוללת גישה למבנים מתוך המגרש ולא מהשבילים הצמודים.
- בחזית המגרש קיימת תעלת ניקוז יישובית וסומנו גישה זמנית למגרש ע"י צינורות , נדרשת הסכמת היישוב לפתרון המוצע
- אין ברישור הבקשה ליחידת הדיור במגרש הבן ממשיד אישור למבנים הקיימים בתחום השטח החקלאי תא שטח 708 שאינו חלק מהמגרש .
- 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. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000456827
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000442388 תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (57A+57B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד מיח"ד הגדולות בתא שטח 57A בלבד.
- ג. הנחלה כוללת 2 תאי שטח 57A+57B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- ד. הוגשה תכנית בינוי המראה יחידת דיור אחת בלבד בראש הנחלה 57A כחלק מהבקשה להיתר הוגשה תכנית הבינוי הקובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיור בין שני תאי השטח 57A+57B
- ה. בתא שטח 57A בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) יחידת דיור אחת ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח , בתא שטח 57B בייעוד מגורים מגרש (מגרש בן ממשיד) 2 יחידות דיור ולא יותר שימושי פל"ח.
- ו. סה"כ 3 יחידות דיור בשני תאי השטח יחדיו ולא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת בנחלה .
- ז. אישור הבקשה אינו מהווה אישור לפיצול היחידות במגרש הבן ממשיד ו/או הסכמה של הוועדה לפיצול .
- ח. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הצהרת המבקש שיידוע לו על מס' היחידות במגרש
- אישור סופי לתשריט אחמ/226
- חוות דעת יועץ בטיחות לבניה קלה
- פרטי בניה לבניה הקלה כולל גמרים
- נספח תברואה הכוללת אופציה לחיבור עתידי לביוב מרכזי
- אישור מושב אביאל לגישה מעל תעלת ניקוז יישובית קיימת והפתרון מוצע
- 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 פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
 - תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפנינו 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
 - תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
 - 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 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.

30/12/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
 30/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
 30/12/2025 - העתק שלם מחוזה החכירה/ הפיתוח מול רמ"י
 30/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
 30/12/2025 - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות
 30/12/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
 30/12/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
 30/12/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל (כולל פרטי החותמים)
 30/12/2025 - חתימת וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
 30/12/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 4

תיק בניין: 1008934031 מספר בקשה: 20250282

מבקש:

♦ עוזסיני אייל

♦ עוזסיני ספיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000542500

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 31

תכנית: מ/331

שטח עיקרי 180.72 שטח שירות 19.15 יח"ד 1

שימוש עיקרי מגורים - יחידה תיאור בקשה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים דו קומתי מדגם B2 צומח בשכונת מאדי במעניית 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
	0.00	מגורים ראשי	180.72		19.15		1			
			180.72		19.15		1			

החלטות

החלטה : לאשר את הבקשה למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות מדגם B2 צומח 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.
- הבקשה תכלול גדרות וחיץ בין שטחים ציבוריים למגרש בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת
- 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 מעניית 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 מעניית, היתר מס' 13605 מיום 24.05.2023 בבקשה מס' 20220087 לקיבוץ מעניית 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.
- בקיבוץ מעניית אין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות - באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח.
- תנאי להתחלת עבודה - אישור מפקח הוועדה ומילוי כל התנאים לשלב תחילת עבודה.
- 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:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000542500
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - 10000448310
- ב. הבניה בשכונת מאדי מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מעניית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י
- ג. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- ד. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות

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)
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות

ת. השלמה

- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- השלמת פיתוח וגידור מסביב למגרש בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת
- נוסח ערבות להבטחת תשתיות או מסמך מהקיבוץ
- אישור החברה הכלכלית
- נספח תבואה
- 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:

- תנאי לתעודת גמר למבנה קבלת תעודת גמר לפיתוח
- אישור עורך הבקשה על ביצוע סידורי כבאות בהתאם לדרישות הרשות הארצית לכבאות להיתר בניה
- שער החנייה יפתח לתוך המגרש ולא לכיוון הכביש או השטח הציבורי
- אישור בודק חשמל מורשה לחיבור חשמל לרשת החשמל הפנימית של הקיבוץ
- 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.

- 30/12/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 30/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 30/12/2025 - אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתקשורת
- 30/12/2025 - אישור אורות מעניית לחיבור חשמל
- 30/12/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- 30/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 30/12/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ מעניית
- 30/12/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה