

מס' דף: 1

תאריך: 08/01/2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 487 ביום Tuesday תאריך 06/01/26 י"ז טבת, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הוועדה

מבקש:**♦ יונתן פרנק**

♦ אדלהייד ג'וק ואן לוקה- פרנק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505991

כתובת הבניין: גבעת נילי

גוש וחלקה: 12062 16 מגרש: 78A

תכנית: 351-1174481

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
54.60	55.37

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>
מגורים - יחידה	בניה חדשה

מהות

הקמת יחידת הורים הצמודה למבנה מגורים ראשון בנחלה הקיים בהיתר 374 והקמת מחסן בית המהווה חיבור בין יחידת ההורים לבית 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	138.83				1			
1	0.00	אחסנה			9.37					
1	0.00	חניה מקורה			33.70					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			7.00					
2	0.00	מגורים ראשי				54.60				
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.30				
			138.83		54.60	7.00	1	55.37		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה ליחידת הורים צמודה למבנה מגורים ראשון בנחלה - לאשר מחסן בית ורישוי חניה מקורה למבנה מגורים ראשון בנחלה בתנאים - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .

לנחלה 78 אושרה תכנית מס' 351-1174481 המאושרת מיום 26.07.2024 לניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש בן ממשך - גבעת נילי מ/מק/193 התכנית לא כוללת תוספת יחידת דיור נוספת בנחלה .

הבקשה בתחום תא שטח 78A ומותר 1 יח"ד גדולה ויח"ד קטנה צמודה בגודל 55 מ"ר (יחידת הורים) ושימושי פל"ח

הכניסה לאזור המגורים ולאזור החקלאי של הנחלה מכביש פנימי מס' 2 בלבד ואין כניסה לנחלה מכביש 6526 ומתחום הנחלה בלבד .

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 .

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000505991
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000348992
- 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 פקע"ר לממ"ד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- ערבות בנקאית להריסות
- אישור מועצה אזורית אלונה או מי מטעמה לנספח הסניטרי
- נספח סניטרי (תברואה)
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון , מנעול פרפר וכו'
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- 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 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
- 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.

- 08/01/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 08/01/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 08/01/2026 - העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- 08/01/2026 - נסחי רשום מקרקעין
- 08/01/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 08/01/2026 - אישור רשות העתיקות
- 08/01/2026 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 08/01/2026 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 08/01/2026 - תצהיר מתכנן שלד
- 08/01/2026 - חתימה וחותמת ועד מקומי גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
- 08/01/2026 - חתימה וחותמת ועד אגודה גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
- 08/01/2026 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 6791241433 מספר בקשה: 20250212

מבקש:

♦ משה ביליבאו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000280638

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12414 33 מגרש: 23A

תכנית: 351-0769265

שימוש עיקרי מגורים - יחידה
 תיאור בקשה בניה חדשה
 שטח עיקרי 155.28
 שטח שירות 13.16

מהות

הקמת מבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת בקומה אחת כולל ממ"ד, גדרות ופיתוח מגרש (תוספת למבנה הקיים מלפני 1965) הריסת שביל ומיקום חניה החורגים לתחום הדרך

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	43.35	155.28			1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.16					
1	0.00	פרגולה							19.29	
			43.35	155.28	13.16		1		19.29	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת בראש הנחלה 23A בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- למושב אביאל אושרה תכנית כללית מס' 351-0769265 המאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח 23A+23B) (יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד מיח"ד הגדולות בתא שטח 23A בלבד.
- הנחלה כוללת 2 תאי שטח 23A+23B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- הבקשה כוללת יח"ד אחת בתא שטח 23A בייעוד מגורים ביישוב כפרי כחלק מהבקשה להיתר הוגשה תכנית בינוי הקובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיור בין שני תאי השטח 23A+23B
- בתא שטח 23A בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) יחידת דיור אחת ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח
- בתא שטח 23B בייעוד מגורים (מגרש בן ממשך) 2 יחידות דיור ולא יותר שימושי פל"ח.
- סה"כ 3 יחידות דיור בשני תאי השטח יחדיו ולא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת בראש הנחלה ב- 23A. נדרש תצהיר מהמבקש
- אישור הבקשה אינו מהווה אישור לפיצול היחידות במגרש הבן ממשך ו/או הסכמה של הוועדה לפיצול.
- כל עסקה על פיצול קנייני יש לדווח לוועדה ולנהוג בהתאם להוראות התב"ע.
- אין באישור הבקשה ליחידת הדיור בראש הנחלה אישור למבנים הקיימים בתחום שטח מגרש הבן ממשך או בשטח החקלאי שלא נכללו כחלק מהבקשה להיתר
- 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' 10000280638
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000250266

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
- תצהיר המבקש שיידוע לו על מס' היחידות במגרש
- 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
- ערבות בנקאית להריסת המבנים והקמת התוספת עפ"י היתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור מועצה אזורית אלונה או מי מטעמה לנספח הסניטרי
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- 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 לפנינו פסולת בנין. (לאתרים 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 הוועדה המקומית.

06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026
06/01/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- אישור תשלום פיקדון
- תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מבקש:**• שושנה גלעד**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475499

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 38 מגרש: 62B

תכנית: 351-0769265

שטח עיקרי

24.56

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים שני בנחלה (במגרש בן ממשיך) שינויים מהיתר 1886 תוספת חדר ומקלחת מבנייה קלה, הריסת מבנה קיים (על גלגלים) גדר מוצעת בחזית 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	137.79	24.56			1			
1	0.00	אחסנה				9.96				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				7.50				
1	0.00	פרגולה							53.82	
1	0.00	מרפסת מקורה				6.46				
			137.79	24.56	23.92		1		53.82	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת למבנה מגורים שני בנחלה במגרש בן ממשיך תא שטח 62B בתנאים

- בתנאי הריסת המבנה (קיים בשטח על גלגלים) תוך שנה מיום החלטת הוועדה או בהתאם להליך המשפטי המוקדם מביניהם.
- עפ"י דוח פיקוח המבנה קיים במגרש כולל משטח דק כיחידה נפרדת ומחובר לתשתיות שלא ניתן לאשר ויש לסמן בבקשה להיתר להריסה ולסמן במפת המדידה.
- התיק בטיפול פיקוח הוועדה
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- למושב אביאל אושרה תכנית כללית מס' 351-0769265 המאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח 62A+62B יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד מיח"ד הגדולות בתא שטח 62A בלבד.
- הנחלה כוללת 2 תאי שטח 62A+62B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- כחלק מהבקשה להיתר שהוגשה בתחום ראש הנחלה 62A בקשה מס' 20250270 שנדונה בישיבה מס' 482 מיום 14.12.2025 ואושרה בתנאים הוגשה תכנית בינוי הקובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיוור בין שני תאי השטח 62A+62B
- בתא שטח 62A בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) 2 יחידות דיוור ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח
- בתא שטח 62B בייעוד מגורים (מגרש בן ממשיך) יחידת דיוור אחת ולא יותר שימושי פל"ח.
- אישור הבקשה אינו מהווה אישור לפיצול היחידות במגרש הבן ממשיך ו/או הסכמה של הוועדה לפיצול.
- כל עסקה על פיצול קנייני יש לדווח לוועדה ולנהוג בהתאם להוראות
- 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

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000475499
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000460852
- ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

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
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- תכנית מדידה מתוקנת הכוללת סימון המבנה הקיים בשטח על גלגלים
- הריסת מבנה קיים נייד קיים תוך שנה מיום קבלת החלטת הוועדה
- נספח סיטרי (תברואה) לחיבור המבנה לפתרון סילוק ביוב זמני וחיבור בעתיד
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור מתכנן השלד לתקינות הממ"ד עפ"י ההיתר הקיים
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש

- 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)
- 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 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 מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

מס' דף: 8

08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026
08/01/2026

- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- תכנית בינוי למיצוי זכויות הבניה-הוגשה במסגרת בקשה 20250270
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 4

תיק בניין: 2300000173 מספר בקשה: 20250253

מבקש:

שי פישבין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000528820

כתובת הבניין: עין עירון

גוש וחלקה: 12226 158 מגרש: 383

תכנית: 351-0802363, 351-0316190, מ/105/א

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
מגורים - יחידה	בניה חדשה	68.02	12.13	1

מהות

הקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בקומה אחת, כולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	68.02					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.13			
1	0.00	פרגולה					44.22	
			68.02		12.13		44.22	

החלטה

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

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .
- הבקשה בתחום תא שטח 383 עפ"י תכנית 351-0802363 מותר יח"ד אחת
- הגישה למגרש מתחום כביש מס' 3
- יש לציין שמדובר בנחלה שפוצלה בעבר עפ"י תכנית 351-0316190 המאושרת מיום 14.09.2016 וניתן 1 יח"ד בכל מגרש
- בתא שטח 38 : 1 יח"ד+יחידת הורים צמודה
- בתא שטח 383 : 1 יח"ד
- זכויות הבניה במגרש עפ"י תכנית 351-0802363
- 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.

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000528820
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000507898 מבנה המגורים המוצע בתחום תא שטח 383 עפ"י תכנית 351-0802363
- היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

גליון דרישות

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

ת. השלמה

- נספח סניטרי (תברואה)
- 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 החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה 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 הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 06/01/2026 תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 06/01/2026 מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 06/01/2026 אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר - לא מבוקשת כריתה או העתק
- 06/01/2026 אישור רשות העתיקות - בהתאם לתגובה בשלב המידע לא נכלל בתחום
- 06/01/2026 אישור תשלום פיקדון
- 06/01/2026 הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 06/01/2026 הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 06/01/2026 חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- 06/01/2026 נסח טאבו עדכני -עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 06/01/2026 חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון (כולל פרטי החותמים)
- 06/01/2026 חתימה וחותמת היישוב עין עירון (לציין פרטי החותם)
- 06/01/2026 רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 5

תיק בניין: 1200000283 מספר בקשה: 20260001

מבקש:

♦ **קיבוץ גן שמואל**

♦ שלי לנדסמן ברוך

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 1000523974

כתובת הבניין: גן שמואל

גוש וחלקה: 10023 54 מגרש: 51

תכנית: 351-0113175

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח שירות

ספורט ונופש

בניה חדשה

47.29

מהות

הקמת מיכל איזון לבריכת השחייה בקיבוץ גן שמואל בהתאם לדרישות למשרד הבריאות

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	חדר מערכות טכניות			47.29					
					47.29					

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לחדר מערכות לבריכת שחייה בגן שמואל בתנאי העמדת

המבנה בתחום קו בנין קדמי 5 מ' בתנאים

- בתנאי קבלת התחייבות הקיבוץ להסדרת חריגות הבניה בתחום הבריכה

ליגליזציה לתוספות ושינויים להיתר 1204 מיום 10.09.1971

- אישור יציבות לכל המבנים הקיימים במתחם הבריכה כולל חישובים

סטטיים

- הבקשה להסדרה תוגש תוך שנה מיום החלטת הוועדה לאישור ח.המערכות

- בתנאי ערבות בנקאית להסדרת החריגות 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

- 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' 10000523974

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000491587

ב. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים.

חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.

ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.

ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ה. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות

המגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- 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

- נספח בינוי ופיתוח כולל מיקום חניה, פחי אשפה ודרכי גישה

- אישור תשלום פיקדון

- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים

- טופס חתימות בעלי התפקידים

- הצהרת מתכנן השלד- חתום

- חתימה וחותמת קיבוץ גן שמואל (לציין שם החותם)

- אישור רשות העתיקות
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- נסח טאבו עדכני
- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת יועץ בטיחות
- העמדת המבנה לתחום קו בנין קדמי 5 מ' לפי רוזטה
- פרשה טכנית בהתאם לתגובת משרד הבריאות
- התחייבות הקיבוץ להסדרת חריגות הבניה בתחום הבריכה
- ערבות בנקאית להסדרת החריגות
- אישור יציבות לכל המבנים הקיימים במתחם הבריכה כולל חישובים סטטיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חוות דעת יועץ בטיחות
- נספח בריאות
- 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 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 :**
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- 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.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה