

מס' דף: 1

תאריך: 02/03/2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 494 ביום Sunday תאריך 01/03/26 י"ב אדר, תשפ"ו

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

**מבקש:****יגל טויל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000537236

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8801 42 מגרש: 9A

תכנית: 172/מ, 351-0572347, אחמ/172

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - 2 יחידות בניה חדשה

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
116.77	60.96	1

**מהות**

מבנה- 1 - לגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה יח"ד אחת הקיים בהיתר מס' 1285, תוספות לשטח עיקרי, ממ"ד מוצע והריסת סככה קיימת הקמת גדר בחזית המגרש, פירוק אספלט ופיתוח החורגים לתחום שצ"פ הקמת גדר בגבול הנחלה הצידי בגבול עם השצ"פ.

מבנה- 2 - הקמת מבנה מגורים שני שנחלה יח"ד אחת כולל ממ"ד, חניה מקורה, מחסן 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	149.29	61.71			1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.66					
2	0.00	מגורים ראשי		55.06			1			
2	0.00	אחסנה			7.29					
2	0.00	חניה מקורה			27.88					
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.13					
			149.29	116.77	60.96		1	1		

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר לגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה יח"ד אחת בתנאים ( מבנה 1)

- לאשר מבנה מגורים שני שנחלה יח"ד אחת בתנאים (מבנה 2)

- תנאי להיתר פירוק והריסת אספלט ופיתוח הקיימים בתחום שצ"פ

- הגישה לאזור המגורים והשטח החקלאי מתחום הנחלה בלבד ואין כניסה

לנחלה מתחום השצ"פ או הדרך /טיפול נופי הצמודים לנחלה

- הנחלה גובלת בנחל מאור ונדרשת התייחסות רשות הניקוז לבקשה

כולל לפשט הצפה ולמפלס המבנים והפיתוח בנחלה.

- מבנה המגורים השני שנחלה המוצע (מבנה 2) כולל חניה מקורה בניצב לגבול

הנחלה במרחק 4 מ' מהגבול, נדרשת התייחסות יועץ תנועה לתמרון וכניסה

תקנית לחניה.

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור

תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- שטח גג מבנה מעל 100 מ"ר מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה

מתחדשת מתקן פוטו-וולטאי לפי תקנה 8'ב.

מדובר במבנה חד קומתי והגג מיועד לבינוי בעתיד שטח נטו של הגג פחות

מ-100 מ"ר ולא מחוייב בהתקנת מערכת עפ"י התקנות

- למושב מאור אושרה תכנית מס' 351-0572347 (מאושרת מיום 18.3.2021)

התכנית כוללת הגדלת שטח המגורים שנחלה ותוספת זכויות בניה ליחידה

שלישית שנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי.

- עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ג) נדרש תכנית בינוי שתכלול כל תחום

חלקת המגורים שנחלה ותציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי

והשימושים בקרקע.

הבקשה כוללת תכנית בינוי מנחה למיצוי הזכויות .  
תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה לצרכי פיצול שיוגש ויאושר בנפרד  
בוועדה .  
- מושב מאור מכין תכנית תשתיות וחיבור לביוב שיאפשר בניה בשטח המגורים  
-0.00+ כולל ליחידת שלישית בנחלה ומבני פל"ח ייבחן סופית לאחר השלמת  
תכנית תשתיות כולל קו ביוב שיתן מענה לחלק האחורי של הנחלה .  
- 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 :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000537236
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000373817
3. למושב מאור אושרה תכנית מס' 351-0572347 (מאושרת מיום 18.3.2021) התכנית כוללת הגדלת שטח המגורים בנחלה ותוספת זכויות בניה ליחידה שלישית בנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי .
4. עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ג) נדרש תכנית בינוי שתכלול כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי והשימושים בקרקע . הבקשה כוללת תכנית בינוי מנחה למיצוי הזכויות .
5. תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה לצרכי פיצול שיוגש ויאושר בנפרד בוועדה . מושב מאור מכין תכנית תשתיות וחיבור לביוב שיאפשר בניה בשטח המגורים -0.00+ של יחידה שלישית בנחלה ומבני פל"ח ייבחן סופית לאחר השלמת תכנית תשתיות כולל קו ביוב שיתן מענה לחלק האחורי של הנחלה .

#### 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 חכירה/פיתוח מול רמ"י
- אישור פקיד היערות- במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור ( לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת אגודת המים במאור (כולל פרטי החותמים)
- אישור רשות העתיקות
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- תכנית בינוי למיצוי זכויות

##### - 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 לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תנאי להיתר פירוק אספלט ופיתוח בתחום השצ"פ
- אישור רשות הניקוז - הנחלה צמודה לנחל מאור ויש להתייחס למפלסי המבנים
- חוות דעת יועץ תנועה למיקום החניה המקורה המוצעת למבנה המגורים במרחק 4 מ' מהגבול
- סימון דרך גישה לשטח המגורים והחקלאי ברוחב 4 מ' מתוך הנחלה
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון , מנעול פרפר וכו'
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית להריסות
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- 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).

**- 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
- 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 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)
- 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.

אילן שדה  
יו"ר הועדה

לאה פרי  
מהנדסת הועדה