

מס' דף: 1

תאריך: 08/06/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה - מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 439 ביום Thursday תאריך 05/06/25 ט' סיון, תשפ"ה

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה  
לאה פרי

- יו"ר הועדה  
- מהנדסת הועדה

**סעיף: 1**

תיק בניין: 2008670212 מספר בקשה: 20250075

**מבקש:**

♦ **משה אבלגון**

♦ סוזנה אבלגון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000525730

**כתובת הבניין:** שדה יצחק

גוש וחלקה: 8959 67 מגרש: 212

**תכנית:** 13/אחמ, 23/משח, 247/מ, 351-0588145

<b>שימוש עיקרי</b>	<b>תיאור בקשה</b>	<b>שטח עיקרי</b>	<b>שטח שירות</b>	<b>יח"ד</b>
מגורים - יחידה	בניה חדשה	219.56	23.11	1

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, שטחי שירות, 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	219.56				1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.46					
1	0.00	מחסן			3.30					
1	0.00	חדר מערכות טכניות			7.35					
							1			
									23.11	219.56

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, שטחי שירות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים**

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנון ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי לפי תכנית בינוי ותשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/13
- הבקשה כוללת הנמכת 0.00 מתכנית הבינוי ב-15 ס"מ מ-36.20 ל-36.05
- הבקשה כוללת ביצוע התאמות במדרכה והכביש לכניסה למגרש.
- ביצוע העבודות ע"י וע"ח המבקש בתיאום עם מושב שדה יצחק
- תנאים לשלב בקרת תכנון מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנון ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.

**רקע להחלטה:**

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000473828
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000407843
- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי לפי תכנית בינוי ותשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/13 מפלס 0.00 מאושר עפ"י תכנית הבינוי 36.20 מפלס 0.00 מוצע 36.05 לצרכי נגישות
- הבקשה להיתר, פרטי הבינוי והגדרות ייתיחסו לתכנית הבינוי המאושרת
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- השטח 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

### גליון דרישות

#### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- אישור פקיד היערות לכריתת/ העתקת עצים בוגרים

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר (הג"א) לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור פקיד היערות לכריתת/ העתקת עצים בוגרים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

#### - תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

#### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח הוועדה לתחילת ביצוע 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 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 הוועדה המקומית.

- 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 עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- אישור חברת חשמל
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025

#### מס' דף: 4

05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025

- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים  
- טופס חתימות בעלי התפקידים  
- תצהיר מתכנן שלד  
- חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)  
- חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)  
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות  
- אישור רשות העתיקות  
- 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)

## סעיף: 2

תיק בניין: 2787023025 מספר בקשה: 20250105

### מבקש:

#### ♦ אחמד עאיד כבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000416818

כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 8702 30 מגרש: 30/25

תכנית: מ/382

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

### מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, גדרות ופיתוח מגרש

### החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, גדרות ופיתוח מגרש

### 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.
- הבקשה בתחום מתחם 2 לבינוי חדש, הבקשה להיתר מוגשת בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת
- עפ"י מפת המדידה קיימים פילרים לתקשות וחשמל ויש להתאים את הבקשה ומיקום החניה למצב הקיים בפועל
- 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.
- 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' 10000416818
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000394426
- ב. המגרש חלק ממתחם 2 לבינוי חדש באום אלקטף בהתאם לתכנית מ/382 למתחם 2 תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/49 ותכנית בינוי מאושרת.
- ד. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ה. הגדר בחזית ובצידי המגרש כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
- ו. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

### ת. השלמה

### גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר

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

- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח התברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- התאמת מיקום החניות לפי הפילרים הקיימים בפועל
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת בטונים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**- תשלומים :**

- אישור תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- 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
- 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
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- בודקת \*\*\*\*\*נועה תבורי\*\*\*\*\*

05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- חתימת וחותמת אגודת המים - "אלרוקי"
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- תצהיר מתכנן השלד
- טופס חתימת בעלי התפקידים
- אישור תשלום פיקדון
- אישור חברת חשמל
- אישור רשות העתיקות - חלקה 30 לא נכללת באתר עתיקות מוכרז

מס' דף: 6

05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025  
05/06/2025

- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה  
- 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)

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה