

מס' דף: 1

תאריך: 25/09/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 464 ביום Thursday תאריך 25/09/25 ג' תשרי, תשפ"ו

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

**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/מ, 247/מ, 351-0588145

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
219.56	23.11	1

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים - יחידה	בניה חדשה

**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					
			219.56		23.11		1			

**החלטות**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 439 מיום 5.6.2025  
הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הקטנת שטח המבנה לבקשת המבקש ועורכת הבקשה

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

- בתנאי ערבות בנקאית ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן 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 עפ"י וע"ח המבקש בתיאום עם מושב שדה יצחק
- 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.
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.

**רקע להחלטה:**

- הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000525730 (מבטלת בקשה 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 ייתחסו לתכנית הבינוי המאושרת
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד
- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש

**- 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.

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 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
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים

#### 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

- תצהיר מתכנן שלד  
- חתימה וחתימת ועד מקומי שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)  
- חתימה וחתימת 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: 4500000032 מספר בקשה: 20250084

### מבקש:

#### ♦ חגי תמיר

♦ רחל תמיר בירנבוים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460876

#### כתובת הבניין: גבעת נילי

גוש וחלקה: 12060 88 מגרש: 32

תכנית: מ/144 (ג/920)

#### שימוש עיקרי

#### תיאור בקשה

#### שטח עיקרי

מבנים חקלאיים

בניה חדשה

352.00

#### מהות

הקמת 3 מבנים למחסנים חקלאיים בשטח החקלאי של הנחלה, הריסת סככה וקונטינר

מבנה 1 - סככה לכלים חקלאיים, אחסנת ציוד ומיכלי שתילה

מבנה 2 - מחסן חקלאי לאחסנת שתילים

מבנה 3 - מחסן חקלאי עבו ציוד וחומרי השרשה

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	מבנים חקלאיים		352.00						
				352.00						

### החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים למחסנים חקלאיים בתנאים

מבנה 1 - סככה לכלים חקלאיים, אחסנת ציוד ומיכלי שתילה

מבנה 2 - מחסן חקלאי לאחסנת שתילים

מבנה 3 - מחסן חקלאי עבו ציוד וחומרי השרשה

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים

כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- התקבל אישור משרד הקחאות לבקשה מיום 26.1.2025

- הגישה לאזור החקלאי משביל גישה ברוחב 4 מ' מתוך 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:

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

בקשה להיתר מס' 10000460876

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000343680

ב. התקבל אישור משרד הקחאות לבקשה מיום 26.1.2025

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

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת רשות הניקוז
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר המבקש על חומ"ס אין / יש במבנים החקלאיים
- פרשה טכנית הכוללת סוג וחומרי השתילים המאוחסנים בסככה
- נספח בטיחות אש
- נספח ניקוז
- חוות דעת יועץ בטיחות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים:**

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

**- שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה

**- 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)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025  
25/09/2025

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור מבנים חקלאיים - חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- חתימה וחותמת ועד מקומי גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה גבעת נילי (כולל פרטי החותם)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חוות דעת משרד הבריאות - בהתאם לתגובה בתיק המידע לא נדרש

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה