

מס' דף: 1

תאריך: 21/10/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 467 ביום Tuesday תאריך 21/10/25 כ"ט תשרי, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:**• ויסמן מרק אלן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000471182

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 100 מגרש: 86A

תכנית: 351-0769265, ג/921

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

ליגליזציה ותוספת

מהות

ליגליזציה ותוספות למבנה מגורים חד משפחתי הקיים בהיתר 5609 מיום 15.6.2020 שינויים ותוספת לשטח עיקרי, שינויים מיקום בריכת שחייה פרטית וח.מכונות הקמת מחסן בית והריסת מחסן קיים החורג בקו בנין, גדר מוצעת בחזית מגרש והריסות

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים.
- היתר בניה מס' 5609 ניתן ליחידת דיור אחת ובפועל קיים 2 יחידות דיור מופרדות ללא חיבור ביניהם.
 - יש לבצע ולהתאים את המבנה ליחידת דיור אחת תוך 6 חודשים מיום קבלת ההיתר. יועבר למחלקת הפיקוח של הוועדה.
 - עפ"י דוח פיקוח אין התאמה בין המחסן המוצע בבקשה לבין הקיים בפועל. המחסן משמש לשימוש עיקרי, פינת ישיבה ומותקן מזגן, מקלחת ושירותים וכלים סניטריים המשמשים את הבריכה וחלק מהמבנה החורג בקו בנין מסומן להריסה. יש לכלול כשטח עיקרי.
 - להתאים חזיתות המבנים עפ"י הקיים בפועל כולל מעקה בטיחות בגג.
 - לאשר שינויים בבריכת השחייה בתנאי קבלת חוות דעת יועץ בטיחות
 - בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - בהתאם לתקנה - 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחילת השטח שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים.
 - מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות.
 - הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
 - בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי 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.
 - 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' 10000471182
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000447422
- ב. 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 הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- ערבות בנקאית להתאמת המבנה ליחידת דיור אחת תוך 6 חודשים מיום קבלת ההיתר
- התאמת חזיתות המבנים לפי הקיים בפועל
- נספח סניטרי (תברואה)
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכת השחייה הפרטית
- תכנית מפורטת לבריכת השחייה בקני"מ 1: 50 כולל נספח סניטרי
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- 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 לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום 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)
- תנאי להפעלת הבריכה קבלת תעודת גמר כולל אישור יועץ בטיחות .
- 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, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 21/10/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 21/10/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 21/10/2025 - אישור רשות העתיקות
- 21/10/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 21/10/2025 - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות
- 21/10/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 21/10/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 21/10/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 21/10/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל (כולל פרטי החותמים)
- 21/10/2025 - חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- 21/10/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 1370000171 מספר בקשה: 20250226

מבקש:

- ◆ אברהם פלקובסקי
- ◆ יעל פלקובסקי

סוג בקשה: בקשה להיתר
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483837
כתובת הבניין: מצפה אילן
 גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 171
תכנית: מ/414, 351-0334045, אחמ/74, בנ/מ/414
שימוש עיקרי **תיאור בקשה**
 מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות
תכנית שינויים למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות, שינויים להיתר 5228
מיום 14.3.2018 הקטנת שטח ושינוי תכנון מהיתר קודם.

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	181.90				1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.50					
			181.90		12.50		1			

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות
 - סימון להריסה מדרגות חוץ החורגות מגבול מגרש או לקבל אישור השכן במגרש 172
 - אין באישור הבקשה לתכנית שינויים התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה ולא נכללו כל השינויים מהיתר קודם. באחריות עורך הבקשה
 - 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. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000483837
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000455452
- ג. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ד. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית

ת. השלמה

גליון דרישות

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- סימון להריסה מדרגות חוץ החורגות מגבול מגרש או לקבל אישור השכן במגרש 172
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- **תשלומים:**
- תשלום אגרת בניה
- **תנאים לתעודת גמר:**
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה)
- 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.
- 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 הפיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן (לציינ שם החותם)

21/10/2025
21/10/2025
21/10/2025
21/10/2025
21/10/2025
21/10/2025
21/10/2025

סעיף: 3

תיק בניין: 2787020483 מספר בקשה: 20250225

מבקש:

♦ געפר כבהא

♦ אברהים כבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000529403

כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 8702 25 מגרש: 483

תכנית: מ/382

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
254.87 13.26 1

תיאור בקשה שימוש עיקרי
בניה חדשה מגורים - יחידה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד 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	254.87				1			
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.26					
			254.87		13.26		1			

החלטות

הבקשה נדונה בישיבה מס' 463 ומובאת לדיון חוזר לאחר שינוי בשטחים המבוקשים

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.

- 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:

הבקשה נדונה בישיבה מס' 463 ומובאת לדיון חוזר לאחר שינוי בשטחים המבוקשים א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000266892
- ב. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ג. היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לשלב בקרת תכנן - (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
- 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. (לאתרים 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 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.
- בדקת *****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

- 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

מס' דף: 7

05/06/2025

05/06/2025

05/06/2025

- אישור תשלום פיקדון
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה