

מס' דף: 1

תאריך: 30/10/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 470 ביום Tuesday 28/10/25 חשון, תשפ"ו

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה  
לאה פרי

- יו"ר הועדה  
- מהנדסת הועדה

**מבקש:**

♦ עמיקם כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ

♦ ע"י שאולי סלומון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000203955

כתובת הבניין: עמיקם

גוש וחלקה: 12071 40

תכנית: מ/278

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

תיירות ונופש

**מהות**

ליגליזציה למבנה מסעדה באזור מי קדם בעמיקם, ממ"מ מוצע והריסות המבנה כולל מחסן שירותים וקיוסק מבניה קלה מעץ

**החלטות**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 398 מיום 14.7.2024 והוחלט לא לאשר. הבקשה הוגשה מחדש במערכת ונערכו תיקונים בבקשה בהתאם לקיים וקבלת נספח נופי ובינוי בהתאם להוראות התב"ע.

החלטה: לאשר את הבקשה לליגליזציה למבנה המסעדה באזור מי קדם וקיוסק כולל נספח נופי ובינוי בתנאים

- הבקשה תעמוד בהוראות תכנית מ/278 פארק אלונה.
- התקבל נספח נופי ע"י אדריכל נוף אמגד כבהא מיום 10.12.2024 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר. הבקשה להיתר תתייחס להמלצות והוראות הנופיות הסביבתיות לביצוע כתנאי לתעודת גמר.
- הבקשה תכלול פתרונות ארכיטקטוניים בהתאם להוראות התב"ע סעיף 2.3.3.3 אופי ארכיטקטוני. יש להמנע מריבוי חומרי גמר, חומרי הגמר החיצוניים של המבנה יהיו מחומרים באיכות גבוהה, חומרי הגמר יהיו מאבן טבעית מנוסרת(בגוון אבן מקומית וטיח לפחות 30% אבן).
- לשלב תעודת הגמר יידרש מילוי הוראות פרק 4 בתכנית מ/278
- התקבלה התייחסות רט"ג לבקשה בשלב תיק מידע מיום 19.2.2023 להסדרת מבנה קיים לרשות הטבע והגנים אין התנגדות לביצוע העבודה כפי שפורטה בבקשה למידע להיתר ובמידע התכנוני עבור הבקשה.
- אין באישור הבקשה למבנה המסעדה והקיוסק אישור לשאר המבנים הקיימים במתחם שלא נכללו בבקשה זו.
- 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים והתאמה למבנה הקיים בפועל וקבלת נספח נופי ע"י אדריכל נוף בהתאם להוראות תכנית מ/278 פארק אלונה
  - א. בקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000458601
  - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000182132
  - ב. התקבל נספח נופי ע"י אדריכל נוף אמגד כבהא מיום 10.12.2024 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר. הבקשה להיתר תתייחס להמלצות והוראות הנופיות הסביבתיות לביצוע כתנאי לתעודת גמר.
2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 398 מיום 14.7.2024 והוחלט לא לאשר.
  - א. הבקשה אינה עומדת בהוראות תכנית מ/278 פארק אלונה

- ב. הבקשה אינה כוללת פתרונות ארכיטקטוניים בהתאם להוראות התב"ע סעיף 2.3.3.3 אופי ארכיטקטוני.
- יש להציג שיפור חזות עפ"י עקרונות התב"ע
- ג. הבקשה המוצעת לא מציגה את המבנה הקיים בשלמותו כולל פרגולה הקיימת הצמודה למבנה.
- ד. הבקשה אינה ערוכה כראוי ולא מציגה את המצב הקיים בפועל כולל חישוב שטח המבנים בהתאם לתכנית הבניה המוצעת.
- ה. הבקשה אינה כוללת מבנים נוספים הקיימים במגרש.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

### - תנאים מוקדמים להגשת הבקשה :

- 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 פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תיאום עם נתיבי ישראל כניסות ויציאות לכביש 6533
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רשות הניקוז
- אישור הרשות לכבאות והצלה כולל התייחסות לקרבה לשטח אש
- אישור משרד הבריאות
- נספח ניקוז עם נקיטת האמצעים להקטנת נגר עילי
- נספח סניטרי / תברואה
- נספח שיקום נופי בהתאם להוראות פרק 4 בתכנית מ/278
- נספח בטיחות אש
- אישור מורשה נגישות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- אישור מועצה אזורית אלונה או מי מטעמה לנספח הסניטרי
- תיקון חזיתות המבנה שיכללו 30 אחוז לפחות אבן מנוסרת
- הבקשה להיתר תכלול גדר עם גבול שטח האש למניעת מעבר כולל שילוט בהתאם למפורט בנספח מס' 1 (ראה סעיף 5.3)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

### - תשלומים :

- 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
- 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
- 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 תשריט חלוקה
- אישור מתקין גז מורשה
- ביצוע המלצות והנחיות אדריכל הנוף אמגד כבהא בהתאם לנספח הנופי

- 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.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות - בהתאם לבדיקה החלקה אינה כללת בשטח לעתיקות
- אישור משרד התיירות - התקבלה התייחסות שלא נדרש אישור לבקשה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור רט"ג - התקבלה התייחסות במעמד תיק המידע שאין התנגדות
- חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותימים)
- חתימה וחותמת מועצה אזורית אלונה
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- תצהיר מתכנן שלד
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תכנית בינוי ופיתוח כללית בהתאם להוראות תכנית מ/ 278
- נספח נופי ע"י אדריכל נוף
- נספח תנועה וחניות
- נסחי רשום מקרקעין
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025  
28/10/2025

**סעיף: 2**

תיק בניין: 2600000082 מספר בקשה: 20250048

**מבקש:**

**הדבה פאטמה**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000508687

**כתובת הבניין:** מיסר

גוש וחלקה: 8708 22 מגרש: 22/11

**תכנית:** מ/192 א'

<b>שימוש עיקרי</b>	<b>תיאור בקשה</b>	<b>שטח עיקרי</b>	<b>שטח שירות</b>
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	100.67	27.94

**מהות**

תוספת ושינויים למבנה מגורים חד משפחתי הקיים בהיתר מס' 3435 מיום 26.12.1988 תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומה א. סגירת קומת עמודים. כלל תוספת ממ"ד הריסת סככות, גדרות ופיתוח מגרש

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	143.93	100.67			1			
1	0.00	אחסנה			33.91	14.96				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.98				
			143.93	100.67	33.91	27.94	1			

**החלטות**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 426 מיום 11.03.2025 והוחלט לא לאשר את הבקשה. מאחר וקיימות סככות בתחום זכות מעבר עפ"י דוח פיקוח הסככות הקיימות בזכות המעבר נהרסו.

**החלטה : לאשר את הבקשה בתנאים**

- עפ"י דוח פיקוח קיימות סככות בקו בנין 0 עם השכנים המשמשות מכלאת חיות ויש לסמן להריסה . תנאי לתעודת גמר הריסה בפועל . שימוש מהווה סטיה ניכרת שלא ניתן לאשר .
- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספות והריסות עפ"י ההיתר ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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 :**

1. **הבקשה הוגשה מחדש ומובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים והריסת סככה בתחום זכות המעבר .**
  - א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000508687
  - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000349603
  - ב. עפ"י דוח הפיקוח הסככות הקיימות בזכות המעבר נהרסו .
  - ג. קיימות סככות בקו בנין 0 עם השכנים המשמשות מכלאת חיות .
  - ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
  - ה. שטח 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 .
2. **הבקשה נדונה בישיבה מס' 426 מיום 11.03.2025 והוחלט לא לאשר את הבקשה .**

קיימות סככות בתחום זכות מעבר.  
תנאי לדיון בבקשה הריסת הסככות הקיימות בזכות מעבר.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- ערבות בנקאית לבניית התוספת וההריסות בהתאם לבקשה להיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9
- אישור פיקוד העורף
- אישור החברה הכלכלית (העתק כולל נספח סניטרי יימסר לוועדה לשליחה לחברה הכלכלית)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**- תשלומים :**

- 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 :**

- 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:**
- הריסת סככות המשמשות מכלאת חיות
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות 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.
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר )
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם )
- נסח טאבו
- חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- אישור רשות העתיקות

11/03/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025  
 30/10/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025  
 11/03/2025

**סעיף: 3**

תיק בניין: 2600000092 מספר בקשה: 20250195

**מבקש:**

♦ **אחמד יוסף מג'אדלה**

♦ אחמד מגאדלה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474680

**כתובת הבניין: מיסר**

גוש וחלקה: 8708 24 מגרש: 24/27

**שימוש עיקרי**

מגורים - 3 יחידות תוספת ושינויים

**מהות**

הקמת יח"ד דיור חדשה מעל בית קיים + תוספת ממ"ד לבית הקיים היחידה הימנית

**החלטות**

החלטה: לא לאשר

- עפ"י דוח פיקוח ומפת המדידה קיים סיפוח לשטח ציבורי הכולל אספלט משטח מרוצף ורצפת בטון המשמשות לחנית רכבים כולל גדרות חורגות .
- הגישה לשטח המגרש מהשטח הציבורי הצמוד .
- בחלק המערבי של המבנה קיימת מרפסת מקורה בקו בנין 0 וחלק ממנה חורג לתחום שצ"פ שלא ניתן לאשר ולא סומנה להריסה בבקשה להיתר .
- הבקשה אינה כוללת הסדרת חריגות הבניה הקיימות במבנה אשר לא נכללו בבקשה להיתר . בקומה א' קיימת תוספת מבנה קלה החורגת בקו בנין צידי שלא מסומנת להסדרה או הריסה שחלקה חורג בקו בנין צידי .
- בחלק הקדמי של המגרש קיימת גדר החורגת לתחום דרך וסככה שלא סומנו להריסה בבקשה להיתר .
- הבקשה תובא לדיון לאחר פינוי השטח הציבורי והריסת הגדרות משטח מרוצף ומשטח הבטון הקיים , השטח יוחזר לשימוש הציבורי .
- החלטה תשלח למחלקת הפיקוח של הוועדה .

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה