

מס' דף: 1

תאריך: 17/12/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 482 ביום Sunday תאריך 14/12/25 כ"ד כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הועדה

מבקש:**• גלעד שושנה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481215

כתובת הבניין: **אביאל**

גוש וחלקה: 12415 46 מגרש: 62A

תכנית: 351-0769265

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה, שינויים להיתר 5608 מיום 15.6.2020 תוספת לשטח עיקרי למבנה וליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מבניה קלה

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים יח"ד אחת בתנאים
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - תנאי להיתר חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה.
 - למושב אביאל אושרה תכנית כללית מס' 351-0769265 המאושרת מיום 25.06.2023, נדרשת תכנית בינוי למיזוי זכויות הבניה בנחלה
 - 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.

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000481215
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000442459
- 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 מכונני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
 - אישור על פטור מפיקוד העורף
 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
 - ערבות בנקאית להריסת המבנים והקמת התוספת עפ"י היתר
 - נספח סניטרי (תברואה)
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
 - חוות דעת יועץ בטיחות ונספח בטיחות לבניה קלה מעץ
 - אישור מתכנן השלד לתקינות הממ"ד עפ"י ההיתר הקיים
 - סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
 - סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
 - התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש

- תשלומים:

- 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
- 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:

- חוות דעת יועץ בטיחות לבניה מעץ
- 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 הוועדה המקומית.

- 14/12/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 14/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 14/12/2025 - העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- 14/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 14/12/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 14/12/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 14/12/2025 - חתימה וחתימת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
- 14/12/2025 - חתימה וחתימת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- 14/12/2025 - רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 2:

תיק בניין: 1128360231 מספר בקשה: 20250229

מבקש:

♦ **מטר אלמגור**

♦ אורי נוימן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000521584

כתובת הבניין: מי עמי

גוש וחלקה: 20546 36 מגרש: 231

תכנית: 1360502-351, מ/310, אחמ/230

| שימוש עיקרי | תיאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | מס' יח"ד |
|----------------|------------|-----------|-----------|----------|
| מגורים - יחידה | בניה חדשה | 168.10 | 12.35 | 1 |

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת בשכונת ההרחבה במי עמי כולל ממ"ד 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 |
| | 0.00 | מגורים ראשי | 168.10 | | | | 1 | | | |
| | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.35 | | | | | |
| | | | 168.10 | | 12.35 | | 1 | | | |

החלטות

- החלטה : לאשר את הבקשה יח"ד אחת בתנאים .**
- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - **הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בקשה מס' 20250293 ובהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020 ותשריט החלוקה אחמ/230**
 - הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח - אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
 - גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
 - לבקשה צורף הסכם חכירה בין רמ"י נוימן אורי ואלמגור מטר לפי מיקום המגרש הקודם ולא המיקום החדש מתכנית 351-1360502
 - 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 התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
 - באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
 - תעודת גמר (טופס - 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000521584
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000502168
- ב. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
- ג. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
- ד. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
- ה. גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
- ו. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ז. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

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
- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר חתום מול רמ"י - למיקום המגרש החדש
- דו"ח ביסוס קרקע וביסוס
- חישובים סטטיים לקירות תומכים והתייחסות לחציבה בקרקע הקיימת, הנחיות לחפירה ולייצוב מד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה שיועבר ע"י הוועדה
- אישור פקע"ר לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית לשמירת על תשתיות או ערבות המושב וחתימה על נספח תנאים והתחייבויות

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- אישור מפקח האתר/מנהל הפרויקט מטעם החברה הכלכלית לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה 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:

- תנאי לתעודת גמר סיום עבודות הפיתוח מסביב למגרש בהתאם לבקשה לעבודות פיתוח
- תנאי לתעודת גמר (איכלוס) אישור יועץ בטיחות לאפשר איכלוס באתר כולל תאורה וכו'
- תעודת גמר תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש (תעודת גמר מותלית מחוייבת בערבות בנ
- ביצוע השלט החזית המגרש עפ"י פרט בתכנית הבינוי כולל שם רחוב ומס' בית .
- 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
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל, מים ביוב וכו מותנה בהשלמת הפיתוח
- מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח
- 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 הועדה המקומית.

- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025
- 16/12/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור רשות העתיקות - עפ"י התגובה במידע לא נדרש
- הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור אדריכל היישוב – אילן אייזן
- חתימה וחותמת ועד מקומי מי-עמי
- חתימה וחותמת ועד אגודה מי-עמי
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 3

תיק בניין: 7150006002 מספר בקשה: 20250262

מבקש:

- ♦ אלעד כרמל
- ♦ לוי כרמל נועה

סוג בקשה: בקשה להיתר
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000520529
כתובת הבניין: להבות חביבה
 גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 2602
תכנית: מ/393/א

שימוש עיקרי מגורים - יחידה
תיאור בקשה תוספת ושינויים
שטח עיקרי 68.28
שטח שירות 6.76

מהות
 תוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת הקיים בהיתר מספר 4006 מיום 7.8.2012 תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומה א, רישוי מחסן חיצוני בחלק האחורי של המגרש הריסת חלק מפרגולה החורגת בקו בנין אחורי והריסת פרגולה בפינה האחורית של המגרש גדר בנויה מוצעת בגבול המגרש האחורי הגובל בשטח ציבורי לספורט ונופש

| 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 | 109.50 | 68.28 | | | 1 | | | |
| 1 | 0.00 | אחסנה | | | 3.67 | 6.34 | | | | |
| 1 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.00 | 0.42 | | | | |
| | | | 109.50 | 68.28 | 15.67 | 6.76 | 1 | | | |

החלטות

- החלטה:** לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים - בתנאי ערבות לבניית התוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20250057 שנדונה בישיבה מס' 435 ולא אושרה מאחר ועפ"י מפת המדידה ודוח פיקוח בחלק האחורי של המגרש קיימים מבנים החורגים לתחום שטח ציבורי ללא התייחסות בבקשה להיתר ולא סומנו להריסה.
 - התקבל דוח פיקוח שהבמנים החורגים לתחום השטח הציבורי נהרסו בפועל.
 - למבנה מגורים זו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג. גמר התוספת המוצעת כדוגמת המבנה הקיים
 - החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
 - 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:

- הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000520529
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000351990
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20250057 שנדונה בישיבה מס' 435 ולא אושרה - חלק מהמבנה חורג בקו בנין צידי ללא התייחסות בבקשה להיתר להסדרה - עפ"י מפת המדידה ודוח פיקוח בחלק האחורי של המגרש קיימים מבנים החורגים לתחום שטח ציבורי ללא התייחסות בבקשה להיתר ולא סומנו להריסה.
- בחלק האחורי של המגרש קיימת פרגולה החורגת בקו בנין שלא תואמת את המצב הקיים בפועל וסומנה בבקשה להיתר בהתאם להיתר קודם ולא לפי הקיים בפועל.
- היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה 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

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים יבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור על פטור מפקוד העורף
- אישור מתכנן השלד לתקינות הממ"ד עפ"י ההיתר
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע התוספת בצמוד למבנה קיים
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- ערבות בנקאית לתוספות והריסות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- נספח תברואה

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- 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 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).
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- 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.

(הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).

- 26/11/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 26/11/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 26/11/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 26/11/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 26/11/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ להבות חביבה (לציין שם החותם)
- 26/11/2025 - חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- 26/11/2025 - חתימת אדריכל הקיבוץ
- 26/11/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 26/11/2025 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 26/11/2025 - תצהיר מתכנן שלד
- 26/11/2025 - פרטי איטום וחיבור בין הבתים -השכנים
- 26/11/2025 - צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מבקש:

♦ מזרחי יונתן

♦ ימין מוריה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000503073

כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3381

תכנית: מ/393/א

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים - יחידה בית במקום בית להריסה

שטח עיקרי

179.83

שטח שירות

19.98

יח"ד

1

מהות

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות חלק מדו משפחתי

כולל, ממ"ד, אחסנה, 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 | | | | | | | | | |
| 1 | 0.00 | מגורים ראשי | 179.83 | | | | 1 | | | |
| 1 | 0.00 | אחסנה | | | 7.95 | | | | | |
| 1 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.03 | | | | | |
| 1 | 0.00 | פרגולה | | | | | | | 23.00 | |
| | | | 179.83 | | 19.98 | | 1 | | 23.00 | |

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להריסת מבנה והקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג.

- הבקשה מתייחסת להריסת בית קיים והקמת בית חדש בצמוד למבנה שכן קיים ויידרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה קיים כחלק מדו משפחתי ובניית מבנה חדש צמוד למבנה קיים כולל פרטי חיבור ואיטום שיוטמעו כחלק מהתכנית הראשית.

- התקבל התייחסות עורך הבקשה לאי חתימת השכן גובל מר אלון בוימל על הבקשה, הוסבר שי מבקשי הבקשה אחראים לכל נזק שייגרש בזמן הבניה יש להעביר הודעה לשכן בכתב לידיעה.

- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

- 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' 10000503073

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000472874

ג. למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג.

ד. הבקשה מתייחסת להריסת בית קיים והקמת בית חדש בצמוד למבנה שכן קיים לשלב בקרת תכן יידרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה קיים כחלק מדו

- משפחתי ובניית מבנה חדש צמוד למבנה קיים כולל פרטי חיבור ואיטום שיטמעו כחלק מהתכנית הראשית.
- ה. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ו. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ח. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)

- 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 פיקוד העורף למרחב המוגן כולל מערכת סינון אויר
- שליחת הודעה לשכן בכתב לידיעה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת מבנה מחדש בצמוד למבנה קיים
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- נספח תברואה

- תשלומים:

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- שליחת הודעה לשכן 30 יום לפני התחלת ביצוע
- 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 ואיטום 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:

- 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
- 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, אטימות ממ"ד
- 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
- הסכם קבלה לחברות בקיבוץ
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחתימת קיבוץ להבות חביבה (לציין שם החותם)
- חתימת אדריכל הקיבוץ (עמוס וכמן)
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור רשות העתיקות
- פרטי איטום וחיבור בין הבתים-השכנים
- צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

ת"ק בניין: 8702000040 מספר בקשה: 20250258 **סעיף: 5**

מבקש:

אסמאעיל חליל כבהה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000509077

כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 101

| שימוש עיקרי | תיאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|----------------------------------|------------|-----------|-----------|------|
| מגורים - 2 יחידות תוספת ושינויים | | 135.21 | 12.80 | 1 |

מהות

סגירת קומת עמודים קיימת והפיכתה ליחידת דיור נפרדת וצממ"ד מוצע שינויים למבנה מגורים בקומה א' יחידת דיור שנייה (שינויים להיתר מס' 3683)

| 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 | |
| 1 | 0.00 | מגורים ראשי | 135.21 | | | | 1 | | |
| 1 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.80 | | | | |
| 2 | 0.00 | מגורים ראשי | 148.04 | | | | 1 | | |
| | | | 135.21 | 148.04 | 12.80 | | 1 | 1 | |

החלטות

- החלטה:** לאשר את הבקשה 2 יח"ד בשתי קומות בתנאים
- יח"ד 1 - לאשר את הבקשה לסגירת קומת עמודים והפיכתה ליחידת דיור אחת בתנאים.
 - יח"ד 2 - לאשר ליגליזציה לקומה א יחידת דיור שנייה המהווה שינוי להיתר 3683 בתנאים.
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - הבקשה בתחום מגרש פנימי מס' 101 עפ"י תשריט איחוד אחמ/154 הכניסה למגרש ע"י זכות מעבר ברוחב 4 מ' בתחום מגרש 406 הפילרים סומנו בחזית מגרש 406 והתקבלה הסכמת בעל המגרש מוהנד כבהה לסימון הפילרים בחזית מגרש 406 בצמוד לזכות המעבר.
 - 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' 10000509077
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 100004209941
3. הבקשה בתחום ייעוד אזור מגורים א'3 עפ"י תכנית מ/382
4. על המגרש חל תשריט איחוד אחמ/154 – בתחום מגרש 406 קיים זכות מעבר ברוחב 4 מ' לטובת מגרש 101

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תיקון חישוב השטחים שיכלול כל המבנים הקיימים במגרש
- סימון חניות לכל המבנים במגרש 2 לכל יח"ד
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- נספח התברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- 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 עורך הבקשה על ביצוע סידורי כבאות בהתאם לדרישות הרשות הארצית לכבאות להיתר בניה
- 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*****

מס' דף: 12

17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025
17/12/2025

- 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- "אלרוקיי"
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- מיצוי זכויות + צווי ירושה
- הסכמת בעל מגרש 406 על מיקום פילרים בחזית המגרש
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- 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