

מס' דף: 1

תאריך: 16.02.2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30

ישיבה מספר: 493 ביום Monday תאריך 23/02/26 ו' אדר, תשפ"ו

מוזמנים:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

מבקש:

• לביא חנה

• לביא נדב

בעל הנכס:

• רשות מקרקעי ישראל

עורך:

• שחף לילך

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000533152

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 65 מגרש: 22/4

תכנית: מ/331/א, 351-0785691, אחמ/169

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שטח עיקרי

49.24

שטח שירות

12.41

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי הקיים בהיתר מס' 3331 תוספת מוצעת לשטח עיקרי, ממ"ד, פרגולה, הריסת חלק ממבנה קיים וסככה לפירוק כולל פיתוח מגרש

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1			49.24	59.86	מגורים ראשי	0.00	1
			12.41				ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
29.21							פרגולה	0.00	1
29.21		1	12.41		49.24	59.86			

המלצות והערות מהנדס:

לאשר

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

- 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.
- לתקן שטח המבנה הקיים בהתאם לגודל האמיתי 59.86 מ"ר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור לביצוע הריסת חלק ממבנה קיים וביצוע התוספת
- ערבות בנקאית
- נספח סניטרי (תברואה)
- 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 העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016
- 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. (לאתרים 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:

- דוח בדיקת מתקן חשמל+העתק רישיון מורשה
- 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 הועדה המקומית.

- 15/02/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 15/02/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 15/02/2026 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י ע"ש המבקש
- 15/02/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 15/02/2026 - אישור רשות העתיקות
- 15/02/2026 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית (כולל פרטי החותמים שם ות"ז)
- 15/02/2026 - הצהרת המבקש חתום ע"י כל המבקשים
- 15/02/2026 - הצהרת מתכנן השלד
- 15/02/2026 - חתימת שכן צמוד (להכין טבלה הכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- 15/02/2026 - פרטי איטום וחיבור בין מבנה קיים ומבנה חדש ויוטמעו כחלק מהבקשה להיתר

מספר בקשה: 20260040	תיק בניין: 3300000061	סעיף 2:
---------------------	-----------------------	----------------

מבקש:

♦ פרידה עין דור

♦ רפאל עין דור

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ פארס גהגאה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000532229

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 152 מגרש: 61

תכנית: 276/מ, 345/מ

<u>שטח שירות</u> 13.86	<u>שטח עיקרי</u> 185.92	<u>תיאור בקשה</u> בניה חדשה	<u>שימוש עיקרי</u> פל"ח
---------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------------------------

מהות

הקמת מבנה סדנת אומנות לריקוד לפי שימושי פל"ח ופיתוח מגרש

מס' דף: 4

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	סדנאות-פלי"ח	185.92					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.86			
			185.92		13.86			

המלצות והערות המהנדס: לאשר

ת. השלמה

גליון דרישות

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- הוכחת בעלות
- אישור רשות העתיקות - בהתאם לתגובה בשלב המידע לא נכלל בתחום
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- נסח טאבו עדכני –עד חודש מיום הגשת הבקשה
- חתימה וחותמת ועד מקומי גן השומרון (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה גן השומרון (לציין פרטי החותם)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

- 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.
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה -למבני פלי"ח
- אישור משרד הבריאות -למבני פלי"ח
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה -למבני פלי"ח
- אישור מורשה נגישות - למבני פלי"ח
- אישור יועץ בטיחות - למבני פלי"ח
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- 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 לפנינו 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:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- תנאי לתעודת גמר קבלת היתר בניה לתוספות למבנה שני בנחלה
- 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 הועדה המקומית.

סעיף 3:	מספר בקשה : 20250058	תיק בניין : 2400000473
----------------	----------------------	------------------------

מבקש:

♦ אופיר סעדה

עורך:

♦ אושרת אחרק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000457463

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה : 8801 42 מגרש: 61A

תכנית: 351-0572347, אחמ/172

<u>שימוש עיקרי</u> פל"ח	<u>תיאור בקשה</u> בניה חדשה	<u>שטח עיקרי</u> 483.56	<u>שטח שירות</u> 16.32
----------------------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------------

מהות

הקמת מבנה לשימושי פל"ח לאחסנה ולמשרדים כולל ממ"מ, הריסת מבנים קיימים 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	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			16.32					
1	0.00	אחסנה-פל"ח	413.57							
1	0.00	משרדים- פל"ח	69.99							
			483.56		16.32					

הערות בדיקה

בישיבת רשות רישוי מקומית - מספר: 430 מ: 24/04/25 הוחלט :
 מוגשת בקשה להקמת מבנה לשימושי פל"ח לאחסנה ולמשרדים כולל ממ"ד, הריסת מבנים קיימים

החלטה : לאשר את הבקשה להקמת מבנה לשימושי פל"ח אחסנה ומשרדים
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - חלק מהמבנה המוצע בתחום שטח המגורים של הנחלה וחלק בתחום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות .
 מיקום המבנה תואם להוראות תכנית 351-0572347
 - לא יותרו שימושי פל"ח שיש בהם מטרד או מפגע סביבתי
 - בהתאם להוראות תכנית 351-0572347 סעיף 6.2 מבנה האחסנה יותר בתנאי

שיהיה סגור ומקורה
- יש לצרף פרשה טכנית הכוללת פירוט הפעילות המבוקשת במבנה האחסנה
- הבקשה תעמוד בהוראות טכנית 351-0572347 סעיף 6.11 איכות הסביבה
לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל
חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים
התשנ"ג-1993 (להלן : חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר
מסוכן. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת
המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.
לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.
לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.
- הבקשה להיתר תכלול סימון חניות לפי שימוש
- אין באישור הבקשה להקמת מבנה אחסנה אישור לשאר המבנים הקיימים
בנחלה שלא נכללו בבקשה 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.

רקע להחלטה :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000457463
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000420101
3. אין באישור הבקשה אישור לשאר המבנים הקיימים בנחלה שלא נכללו בבקשה זו

ה מ ל צ ו ת ו ה ע ר ו ת ה מ ה נ ד ס :
לאשר

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
 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - חוות דעת רשות הניקוז
 - חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
 - אישור החברה הכלכלית של המועצה לנספח התברואה
 - תצהיר עורך הבקשה למילוי הנחיות משרד הבריאות בהתאם להתייחסותם בתיק המידע
 - תצהיר המבקש על חומ"ס אין / יש
 - נספח בטיחות אש
 - נספח תברואה
 - נספח ניקוז
 - חוות דעת יועץ נגישות
 - פרשה טכנית לפירוט הפעילות המבוקשת במבנה האחסנה
 - להשלים פתרון מעבר מעל תעלה יישובית ע"י מהנדס ניקוז
 - הכניסה למבנים מעל תעלת ניקוז יישובית - לקבל אישור המושב לפתרון יועץ בטיחות
 - אישור פיקוד העורף לממ"מ
 - טכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
 - תשלום היטל ביוב
 - תשלום אגרת בניה

- שלב בקשה לאישור תחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

מס' דף: 7

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה 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 (לאחרים 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 הועדה המקומית.

09/09/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה

09/09/2024

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

09/09/2024

- מפת מדידה עדכנית לפי התכנית החדשה 351-0572347

09/09/2024

- העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

09/09/2024

- אישור חברת חשמל

09/09/2024

- אישור מבנים חקלאיים - חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר

28/04/2025

- חתימת שכן לזיקת מעבר משותפת - בנחלה זו אין זיקת הנאה

09/09/2024

- אישור תשלום פיקדון

09/09/2024

- אישור רשות העתיקות

09/09/2024

- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)

09/09/2024

- חתימה וחותמת ועד אגודה מושב מאור(כולל פרטי החותם)

09/09/2024

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

28/04/2025

- חוות דעת משרד הבריאות - בהתאם לתגובה בתיק המידע לא נדרשת פנייה נוספת