

מס' דף: 1

תאריך: 18.02.2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 492 ביום Sunday תאריך 15/02/26 כ"ח שבט, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הוועדה

מבקש:

♦ **אוניר שלום**

♦ אוניר שרית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000540636

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9079 2 מגרש: 221

תכנית: מ/125, מ/193, מ/384

שטח עיקרי 40.47 שטח שירות 8.18

שימוש עיקרי מגורים - יחידה תיאור בקשה תוספת ושינויים

מהות

ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים הקיים בהיתר מס' 484 תוספת לשטח עיקרי בקומה א (סגירת מרפסת), פירוק קירות קומה מפולשת והפיכתה לקומת עמודים, הקמת מחסן חימום, הריסת מחסן קיים ופרגולות, פירוק גדר עץ בחזית המגרש והקמת גדר בנויה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	40.47	154.31		1		
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		7.00				
1	0.00	מחסן			8.18			
			40.47	154.31	8.18	7.00	1	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים

- עפ"י דוח פיקוח בחלק האחורי של המבנה קיימת קומה מפולשת ששימשה ליחידת מגורים נפרדת בתהליך הריסה עצמית. קירות הקומה המפולשת מסומנים להריסה והפיכתה לקומת עמודים מפולשת כולל מילוי רצפת הקומה בבטון לגובה 1.79 מ' תנאי להיתר קבלת ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ש"ח לביצוע ההריסה תוך שנה או הריסה בפועל.
- 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 לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

- בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 1000054063 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000515180
- הבקשה כוללת הריסת קירות קומת עמודים והפיכתה לקומת עמודים מפולשת כולל מילוי רצפת הקומה לגובה 1.79 מ'.
- היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- היתר לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

ת. השלמה

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- ערבות בנקאית להריסות עפ"י ההיתר
- הריסה בפועל קומה מפולשת והפיכתה לקומת עמודים כולל דוח פיקוח
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע ההריסה והפירוק המוצעים בקומת העמודים
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור 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
- 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.

04/02/2025	תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
04/02/2025	מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
04/02/2025	הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
07/12/2025	חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם,ת"ז וחתימה)
07/12/2025	טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
07/12/2025	טופס חתימות בעלי התפקידים
07/12/2025	תצהיר מתכנן שלד
07/12/2025	אישור תשלום פיקדון
07/12/2025	אישור רשות העתיקות
07/12/2025	חתימה וחותמת ועד אגודה מאור(כולל פרטי החותמים)
07/12/2025	נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
07/12/2025	רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
07/12/2025	חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)

סעיף: 2

תיק בניין: 4710079012 מספר בקשה: 20260044

מבקש:

♦ מועצה אזורית מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000556550
כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים
 גוש וחלקה: 10079 12
 תכנית: מ/235

שטח שירות
 12.75

תיאור בקשה
 בניה חדשה

שימוש עיקרי
 ציבורי כללי

מהות

הקמת מחסן שרות מבניה קלה במתחם הגן הזואולוגי "אחלה חי"

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	אחסנה			12.75			
					12.75			

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מחסן שרות בתחום הגן הזואולוגי "אחלה חי" בתנאים

- 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.
- אין באישור הבקשה אישור לשאר המבנים הקיימים בגן

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000556550
 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר 10000533288

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- 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 - רשות פטורה מתשלום אגרות
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

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

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- תשלום אגרת בניה - המועצה פטורה מאגרה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה 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 דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)

- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
 - לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
 - דו"ח מפקח הועדה המקומית.

סעיף 3:

תיק בניין: 2055000255 מספר בקשה: 20260050

מבקש:

משה סעדה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000532282

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 111 מגרש: 255

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי תיאור בקשה
 מגורים - יחידה בניה חדשה

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
 224.95 54.93 1

מהות

הקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה גדרות ופיתוח מגרש.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	224.95					
1	0.00	חניה מקורה			34.09			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			11.92			
1	0.00	מחסן			8.92			
1	0.00	פרגולה					36.90	
			224.95		54.93		36.90	1

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים בתנאים
 - הבקשה כוללת בנייה בסטייה מקווי בנין אחורי עד 7% לא במסגרת הקלה אלא בהתאם לתיקון 134 בחוק (בסעיף 145 (ב) (2)), חלק ג' סטייה מהוראות תכנית, "רשות הרישוי רשאית לתת היתר בנייה אף אם העבודה שבעד המבוקש היתר בסטייה מהוראות תכנית".
 סעיף 6 (1) "בנייה מעבר לקו בנין צידי או אחורי החורגת עד 7% מהמרווח שנקבע בתכנית כגבול לבנייה".
 הסטייה המבוקשת לחלק מחזית המבנה האחורית לקו בנין שנקבע בתכנית מ/384 מ- 4 מ' ל- 3.72 מ'
 הבניה המבוקשת מעבר לקו בנין נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של גודל המגרש וקווי הבניין וניתן לאשר.
 - ניתן לאשר את הסטייה בקומת קרקע ללא סטייה במרפסת בקומה א.
 -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.
 - היתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות - גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
 אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
 - בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000532282

- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר 10000500560
- ב. הבקשה כוללת בנייה בסטייה מקווי בנין אחורי עד 7% לא במסגרת הקלה אלא בהתאם לתיקון 134 בחוק (בסעיף 145 (ב) (2)), חלק ג' סטייה מהוראות תכנית, "רשות הרישוי רשאית לתת היתר בנייה אף אם העבודה שבעד המבוקש היתר בסטייה מהוראות תכנית".
- סעיף 6 (1) "בנייה מעבר לקו בנין צידי או אחורי החורגת עד 7% מהמרווח שנקבע בתכנית כגבול לבנייה".
- ג. 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 - 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 המגרש

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 פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות ונספח תנאים
- ביטול הסטייה בקו בנין למרפסות בקומה א
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בנייה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- 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 בנייה 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.

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה

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

- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה/פיתוח/חכירה מול רמ"י

- אישור חברת חשמל

12/02/2026

12/02/2026

12/02/2026

12/02/2026

מס' דף: 7

12/02/2026
12/02/2026
12/02/2026
12/02/2026
12/02/2026

- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה