

מס' דף: 1

תאריך: 08/03/2026

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30**  
ישיבה מספר: 495 ביום Wednesday תאריך 04/03/26 ט"ו אדר, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הוועדה

**מבקש:****אסמאעיל מגאדלה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484790

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 27 מגרש: 200/2

תכנית: S-15, אחמ/193

שטח עיקרי  
600.11תיאור בקשה  
בניה חדשהשימוש עיקרי  
מבנים חקלאיים**מהות**

הקמת מבנה ארוות סוסים ל- 20 תאים מבניה קלה, מבנה מתבן והריסת מבנה חממה והקמת גדר רשת

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	מבנים חקלאיים	500.09					
2	0.00	מבנים חקלאיים	100.02					
			600.11					

**החלטה**

החלטה: לאשר את הבקשה לארוות סוסים ומתבן מבניה קלה לגידול וטיפול בלבד עפ"י תכנית S 15.

- הארוות תשמש לגידול וטיפול סוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא שימוש עסקי וללא לינה במקום, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

- הגישה לחלקה מדרך סטוטורית (חלקה 55) ברוחב 7 מ'

- בחזית המערבית של החלקה קיימת תעלת ניקוז שנותנת מענה לשטחים החקלאיים. יש לתקן את מיקום הגדר רשת המוצעת לחלק המזרחי של התעלה

- התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר מיום 27.1.2024

- התקבלה התייחסות משרד הבריאות בתיק המידע שלא נדרשת פניה נוספת למשרד הבריאות בהמשך שלבי הרישוי של בקשה זו בתנאי:

סימון מז"ח (מונע זרימת מים חוזרת) בכניסת המים לחממה

ניקוזים מהחממה לא יהיו לכיוון מערב, בכדי למנוע הגעה לרצועת המוביל הארצי ואיזור מגן של קידוח שבכיוון זה.

בתכנית הראשית סומנה מז"ח וכיווני הזרימה סומנו לכיוון מזרח.

- 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.

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה בתחום תכנית S 15 ביעוד אזור חקלאי ומחוץ לתחום תכנית ג/ 400 יש לציין שהוועדה בבקשה דומה הוציאה היתר בניה לאחר קבלת החלטת וועדת ערר (תיק ערר 279/06) כי ניתן להוציא היתרים מכח תכנית S 15

2. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000484790

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000338528

3. הגישה לחלקה מדרך מס' 55 ברוחב 7 מ'

4. עפ"י תמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח

5. עפ"י תמ"מ 35: תשריט מרקמים החלקה ביעוד מרקם שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות והפניות למרכיבי תשתית החלקה ביעוד

רגישות נופית סביבתית גבוהה  
6. קיימת תכנית בהכנה למסילת עירון, החלופה שנחרה בצמוד לכביש 6 ולא בקרבת החלקה

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- תיקון מיקום גדר רשת מערבית מוצעת לחלק המזרחי של תעלת הניקוז
- לסמן להריסה שרותים
- נספח ניקוז
- נספח בטיחות אש
- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/אין
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת איגוד ערים ויטרינרי
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת רשות הניקוז
- כתב שיפוי לתכנון עתידי
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- קבלת אישור תחילת עבודות מהוועדה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- 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 אישורי 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 הוועדה המקומית.

05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- נסח טאבו עדכני - עד חודש מיום הגשת הבקשה
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד
- אישור אגודת המים/איגוד מי עירון
- הבקשה תכלול מילוי תנאי התייחסות משרד הבריאות בהתאם לתגובתם בתיק המידע
- חתימה וחותמת עיריית באקה (לציין מי החותם)
- אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מס' דף: 4

05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026  
05/03/2026

- תכנית ראשית הכוללת סימון 0.00 קווי בניין, ותרשימי סביבה לתמ"אות 35, תמ"מ 6, ג/400  
- אישור רשות העתיקות  
- אישור תשלום פיקדון  
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים  
- הצהרת מתכנן השלד - חתום  
- רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך  
- אישור משרד הבריאות - לא נדרש התקבלה התייחסות בתיק המידע

**סעיף: 2**

תיק בניין: 4600000027 מספר בקשה: 20250274

**מבקש:**

♦ **שלומוביץ אורה**

♦ שלומוביץ יונתן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514765

**כתובת הבניין: אביאל**

גוש וחלקה: 12414 27 מגרש: 29A

**תכנית:** מ/143 (ג/921), 351-0769265, אחמ/229

שטח עיקרי  
40.00

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
פלי"ח-אירוח כפרי

**מהות**

הקמת מבנה יחידת אירוח כפרי מבניה קלה (מבנה יביל), הריסת/העתקת יחידת אירוח הקיימת בהיתר 13451 והריסת קונטינר

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	ארוח כפרי		40.00						
				40.00						

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מבנה יחידת אירוח כפרי עפ"י שימושי פל"ח מבניה קלה(מבנה יביל) בתנאים

- לוועדה הוגש תשריט אחמ/229 לפיצול מגרש מנחלה 29A כולל תכנית בינוי התשריט הובא לדיון בישיבה מס' 294 מיום 23.10.2025 ואושר בתנאים
- בחלק מתחום המגרש המפוצל המבוקש קיים מבנה מבניה קלה ליחידת אירוח כפרי עפ"י שימושי פל"ח בהתאם להיתר בניה 13451 מיום 11.8.2022
- התכנית המאושרת 351-0769265 לא מאפשרת שימושי פל"ח בתחום המגרש המפוצל אלא יחידת מגורים בלבד והבקשה כוללת הריסת/העתקת המבנה הקיים.
- העתקת או הריסת המבנה מהווה תנאי לאישור תשריט הפיצול אחמ/229
- עפ"י דוח מפקח הוועדה מבנה הקונטינר המסומן להריסה בבקשה להיתר נהרס בפועל.
- יש לציין שהוגשה בנחלה בקשה נוספת מס' 20250273 לשינוי שימוש בחלק ממבנה המגורים הקיים בנחלה ליחידת הורים, הבקשה נדונה בישיבה זו ואושרה בתנאים.
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונה 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.

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000514765
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000336098
- ג. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

## 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
- העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- 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 על פטור מפיקוד העורף
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה) לחיבור המבנה לביוב מרכזי או פתרון אחר תקני
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- חוות דעת יועץ בטיחות ונספח בטיחות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש

#### - תשלומים :

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה במידה ונדרש
- תשלום אגרת בניה

#### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות תקינות המבנה היביל 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
- 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 קלה
- 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.

**מבקש:**

\* שלומוביץ אורה

\* שלומוביץ יונתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אביאל**

גוש וחלקה: 12414 27 מגרש: 29A

תכנית: 351-0769265, אחמ/229

שטח עיקרי  
55.00תיאור בקשה  
תוספת ושינוייםשימוש עיקרי  
מגורים - יחידה**מהות**

תכנית שינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה מהיתר 13451 מיום 11.08.2022 שינוי שימוש והפיכת לחלק ממבנה מגורים ראשון שנחלה ליחידת הורים, תוספת פרגולה

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	147.95				1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		12.00						
2	0.00	מגורים ראשי			55.00					
			147.95		55.00		1			

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה לשינוי שימוש והפיכת חלק ממבנה מגורים ראשון שנחלה ליחידת הורים המהווה שינוי להיתר 13451 מיום 11.08.2022 בתנאים - תכנית 351-0769265 פורסמה לאישור ברשומות ביום 25.06.2023 ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים.

- לוועדה הוגש תשריט אחמ/229 לפיצול מגרש מנחלה 29A כולל תכנית בינוי התשריט הובא לדיון בישיבה מס' 294 מיום 23.10.2025 ואושר בתנאים - עפ"י תכנית הבינוי ותשריט החלוקה נחלה ראשית הכוללת מגרש ארעי 1 (29A-1) בראש הנחלה מותר יח"ד אחת+ יחידת הורים ושימושים אחרים עפ"י הזכויות בתב"ע.

יחידת ההורים בשטח עד 55 מ"ר תותר רק בשטח ייעוד "מגורים בישוב כפרי" ראש הנחלה (29A-1) ולא במגרש המפוצל או מגרש בן ממשיד.

- הכניסה למגרש המפוצל (29A-2) מזכות מעבר משותפת מתוך הנחלה ברוחב 3 מ' תנאי לתעודת גמר רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש המפוצל האחורי (29A-2) מזכות בספרי המקרקעין/ רמ"י.

- יש לציין שהוגשה נחלה בקשה נוספת מס' 20250274 ליחידת אירוח כפרי הבקשה נדונה בישיבה זו ואושרה בתנאים.

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

- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונה 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' 10000527130
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000336098
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

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
- העתק חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל - הוכחת בעלות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחתימת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחתימת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון , מנעול פרפר וכו'
- 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 לתעודת גמר :**

- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש המפוצל האחורי מזכות בספרי המקרקעין/רמ"י .
- 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)
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

אילן שדה  
יו"ר הוועדה

לאה פרי  
מהנדסת הוועדה