

מס' דף: 1

תאריך: 31/12/2025

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 486 ביום Wednesday תאריך 31/12/25 י"א טבת, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הוועדה

מבקש:

* אברהמי יוחאי

* אברהמי תמר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000529873

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 16A

תכנית: מ/95, מ/392, אחמ/98

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

תוספת

שטח עיקרי

32.65

מהות

תוספת קומה א למבנה מגורים קיים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי, פירוק גג רעפים קיים והפיכתו לפרגולה, מדרגות חיצוניות מוצעות.

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	147.16	32.65			1			
	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			7.50					
	0.00	פרגולה							37.88	
			147.16	32.65	7.50		1		37.88	

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לליגליזציה לתוספות ושינויים יח"ד אחת בתנאים - בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י היתר ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- הבקשה כוללת הריסת מחסן חיצוני ומדרגות לולייניות קיימת מעבר לקו בנין הריסת חלק מבריכת נוי החורגת לתחום השכן, פירוק גג מרפסת רעפים והפיכתה לפרגולה
- גמר טיח לתוספת המוצעת בהתאם לגמר הקיים
- החניית הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניית ליחידת דיור ביצוע ומתן פתרונות לחניית באחריות הקיבוץ.
- 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.
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום נכללים במסגרת בקשה זו.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000529873
- ג. היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ה. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

ת. השלמה**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונה בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)

- הסכם חברות עם הקיבוץ
- תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר
- סימון להריסה בריכת נוי החורגת לתחום מגרש השכן
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה 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 הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות הבניה הקלה המוצעת ממכון מורשה
- 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:

- 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 הבניה הקלה המוצעת
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
15/01/2026
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024
06/06/2024

- 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 עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- הסכם חברות עם הקיבוץ
- אישור פקע"ר פטור
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 2

תיק בניין: 2130206002 מספר בקשה: 20250085

מבקש:

◆ קיבוץ משמרות (ניר ייני)

◆ ניר ייני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000550885

כתובת הבניין: משמרות

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	169.89	26.49	1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד וח.רטוב, מחסן, 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
1	0.00	מגורים ראשי	169.89				1			
1	0.00	בליטות							0.90	
1	0.00	אחסנה			7.00					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			19.49					
1	0.00	פרגולה							41.20	
			169.89		26.49		1		42.10	

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת שינויים בתכנון כולל הגדלת שטח הממ"ד שיכלול ח.רחצה. הבקשה נדונה בישיבה מס' 449 מיום 13.7.2025 ואושרה בתנאים

- החלטה:** לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים
- בקשה אושרה בישיבה מס' 449 מיום 13/07/2025 ומובאת לדיון חוזר עקב שינויים בתכנון כולל תוספת שטח וחדר רחצה לממ"ד עפ"י תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה התשפ"ה - 2025
 - גג המבנה פחות מ-100 מ"ר ולא מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה מתחדשת בהתאם לתקנה 8 ב'
 - 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.
 - החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000550885 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 10000422645
- החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- הבקשה נדונה בישיבה מס' 449 מיום 13.7.2025 ואושרה בתנאים

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):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור פקע"ר- הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח סניטרי
- אישור החברה הכלכלית או הקיבוץ לנספח הסניטרי
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות בהתאם לטפסים המצורפים
- 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
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז .
- 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)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 14/07/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 14/07/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 14/07/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 14/07/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 14/07/2025 - חתימה וחותמת קיבוץ משמרות (ועד מקומי + אגודה)
- 14/07/2025 - אישור פקיד יערות - לעצים בוגרים
- 14/07/2025 - העתק שלם מחוזה רכישה
- 14/07/2025 - הסכם חברות עם הקיבוץ
- 14/07/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 3:

תיק בניין: 2200000306 מספר בקשה: 20250248

מבקש:

♦ חיים חניה

♦ ברכה חניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000514107

כתובת הבניין: כפר פינס

גוש וחלקה: 12225 35 מגרש: 310

תכנית: מ/395/א,ש,מ/101/א, משח/14

שטח עיקרי 56.53 שטח שירות 18.24

שימוש עיקרי מגורים - יחידה תיאור בקשה ליגליזציה ותוספת

מהות

ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חד קומתי יח"ד אחת הקיים בהיתר מס' 304 תוספות מוצעות לשטח עיקרי, ממ"ד מוצע במרחק של כ- 1.57 מ' במקום 3.00 מ' מקו גבול מגרש צידי בהתאם להוראות תמא/40/א/1, מחסן חיצוני מבניה קלה, גדר מוצעת בחזית

המגרש, הריסת מבנה מחסן ושלד סוכה החורגים בקו בנין

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	מבוקש	קיים			
			1			56.53	102.80	מגורים ראשי	0.00	1
				4.89				אחסנה	0.00	1
				13.35				ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
			1	18.24		56.53	102.80			

החלטות

- החלטה:** לאשר את הבקשה לליגליזציה ותוספות למבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים - בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- ממ"ד מוצע במרחק של כ- 1.57 מ' במקום 3.00 מ' מקו גבול מגרש צידי בהתאם להוראות תמא/40/א/1/1
- הבקשה בתחום מגרש 310 בייעוד מגורים מיוחד עפ"י תכנית מאושרת מס' מ/395/א/ש ומותר יחידת דיור אחת בלבד.
- למושב כפר פינס תכנית מופקדת מס' 0765586-351 (פורסמה להפקדה מיום 15.06.2025 י.פ. 13542) הבקשה בתחום תא שטח 310 בייעוד דיור מיוחד - 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.
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום נכללים במסגרת בקשה זו.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000514107
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000484599
- ב. ממ"ד מוצע במרחק של כ- 1.57 מ' במקום 3.00 מ' מקו גבול מגרש צידי בהתאם להוראות תמא/40/א/1/1
- ג. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ד. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ה. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

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 ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - השלמת תכניות וחזיתות כולל מפלסים כולל למחסן המוצע
 - תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
 - ערבות בנקאית לבניית התוספת והממ"ד והריסות עפ"י ההיתר
 - תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

ת. השלמה

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- שליחת הודעה לשכן 30 יום לפני התחלת ביצוע
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפנינו 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 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 הבניה הקלה המוצעת
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
30/12/2025
06/06/2024

- 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 עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- אישור רשות העתיקות - לא נדרש לבקשה זו
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- חתימה וחותמת ועד אגודה כפר פינס
- חתימה וחותמת ועד מקומי כפר פינס
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- נספח סניטרי (תברואה) - לא נדרש לבקשה

סעיף: 5

תיק בניין: 230108932 מספר בקשה: 20250279

מבקש:

♦ **עין עירון (גל פוקס)**

♦ אסף פישביין

מהנדס חשמל:

♦ אורון מרגלית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421196

כתובת הבניין: עין עירון

גוש וחלקה: 12226 108 מגרש: 932

תכנית: תמ"א 10/ד/10, 10-0802363, 351-0802363, משח/9, שינוי 10 לתמ"א

שטח עיקרי

בניה חדשה 3443.60

תיאור בקשה

חקלאי + מערכת פוטו וולטאית

מהות

הריסת חלק מחממה והקמת חממה חקלאית משולבת עם מערכת פוטו וולטאית בהספק 116.20 ק"ו כולל התקנת ממירים .

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	מבוקש	קיים			

מס' דף: 8

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	מבוקש	קיים			
						3443.60		חממות	0.00	1
514.00								מערכת פוטוולטאית	0.00	1
514.00						3443.60				

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לחממות לגידול חקלאי והקמת מערכת פוטו וולטאית ע"ג חממות חקלאיות

- מערכת פוטו וולטאית ע"ג חממה בהספק של 116.20 ק"ו עפ"י שינוי מס' 10 לתמ"א 1 כולל חיזוק החממות והתקנת ממירים .
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים.
- שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג כל חממה . הבקשה כוללת שטח כיסוי המתקן לחממה בגודל 14.91%
- מילוי תנאי הוראות תכנית תמ"א 1 שינוי מס' 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה .
- התקבלה חוות דעת משרד החקלאות לחממות ולפאנלים הסולאריים
- התקבל כתב התחייבות המבקש לפירוק המערכות הסולאריות בתום הפעלתן או בתום הרישיון לייצור חשמל .
- התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת מתקני הפוטו וולטאי .
- נדרש לשלב בקרת תכן חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
- חיבור המתקן למערכת החשמל הקיימת בלבד
- 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 :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000421196
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' - 10000377842
2. מילוי הנחיות והוראות תכנית תמ"א 10 /ד/ 10 ותמ"א 1 שינוי 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה.
3. לשלב בקרת תכן נדרש אישור מהנדס ביחס ליציבות גג החממה ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.
4. התקבל כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
5. נדרש לשלב בקרת התכן חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
6. התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי .
7. נדרש לשלב בקרת התכן פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

בקרת תכן :

- אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רמ"י –רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר המבקש לאחסנת חומ"ס יש/אין
- אישור רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

ת. השלמה

- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- אישור יועץ בטיחות המתייחס לאמצעי בטיחות לטיפול במיתקן הקמה והפעלה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס טופס 9
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים

-תשלומים:

- תשלום אגרת בניה

- בקשה לתחילת העבודה :

- מינוי אחראי לביקורת
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום+ צילום תעודת קבלן רשום בתוקף

- תנאים למהלך ביצוע :

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

- בקשה לתעודת גמר

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- חוות דעת שרותי כבאות בהתייחס למערכת הפוטו וולטאית לממירים/שנאים
- חוות דעת יועץ בטיחות להקמה ותחזוקה
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום+ צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דוח עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תנאי להפעלת המתקן אישור חברת חשמל
- תצהיר אחראי לביצוע
- דו"ח מפקח הועדה המקומית

31/12/2025	חוזה חכירה מול רמ"י
31/12/2025	חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותמים)
31/12/2025	טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
31/12/2025	טופס חתימות בעלי התפקידים
31/12/2025	תצהיר מתכנן שלד
31/12/2025	תשלום פיקדון
31/12/2025	רישיון עורך הבקשה , רישיון מתכנן השלד , רישיון מודד מוסמך
31/12/2025	תכנית ראשית
31/12/2025	מפת מדידה להיתר
31/12/2025	אישור חברת חשמל
31/12/2025	חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
31/12/2025	התחייבות המבקש שהקמת מתקן פוטו וולטאי לא תפגע בהמשך השימוש החקלאי בחממה
31/12/2025	שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג החממה
31/12/2025	אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי
31/12/2025	לסמן בתכנית הראשית דרכי מוצע כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה
31/12/2025	המתקן יהיה צמוד לגג או לחזית החממה וישתלב בעיצובם
31/12/2025	בתוכנית הגג יש לציין שיפוע כיוון התא הסולארי
31/12/2025	יש להראות פרט תא סולארי כולל מידות אורך רוחב כולל חישוב שטח כיסוי
31/12/2025	להוסיף שם מהנדס שלד ומהנדס חשמל במינוי עורכי הבקשה, להוסיף שם מהנדס חשמל גם בטבלה ראש
31/12/2025	כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו אובתום תוקף הרישיון לייצור ח

סעיף: 6

תיק בניין: 230107932 מספר בקשה: 20250280

מבקש:

♦ עין עירון (גל פוקס)

♦ אסף פישביין

מהנדס חשמל:

♦ אורון מרגלית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000419873

כתובת הבניין: עין עירון

גרש וחלקה: 12226 107 מגרש: 932

תכנית: 351-0802363, שינוי 10 לתמ"א, משח/9

שימוש עיקרי תיאור בקשה

שטח עיקרי

בניה חדשה 5392.15

חקלאי + מערכת פוטו וולטאית

מהות

מוגשת בקשה להריסת חממות והקמת חממה חקלאית משולבת עם מערכת פוטו וולטאית בהספק 200 ק"ו כולל התקנת ממירים .

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	חממות	5392.15							
1	0.00	מערכת פוטוולטאית								772.50
			5392.15							772.50

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לחממות לגידול חקלאי והקמת מערכת פוטו וולטאית ע"ג חממות חקלאיות

- מערכת פוטו וולטאית ע"ג חממה בהספק של 175 ק"ו עפ"י שינוי מס' 10 לתמ"א 1 כולל חיזוק החממות והתקנת ממירים .
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים .
- שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג כל חממה . הבקשה כוללת שטח כיסוי המתקן לחממה בגודל 14.33%
- מילוי תנאי הוראות תכנית תמ"א 1 שינוי מס' 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה .
- התקבלה חוות דעת משרד החקלאות לחממות ולפאנלים הסולאריים
- התקבל כתב התחייבות המבקש לפירוק המערכות הסולאריות בתום הפעלתן או בתום הרישיון לייצור חשמל .
- התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת מתקני הפוטו וולטאי .
- נדרש לשלב בקרת תכן חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
- חיבור המתקן למערכת החשמל הקיימת בלבד
- 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' 10000419873
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000377907
3. מילוי הנחיות והוראות תכנית תמ"א 10 /ד/ 10 ותמ"א 1 שינוי 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה .
4. לשלב בקרת תכן נדרש אישור מהנדס ביחס ליציבות גג החממה ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם .
5. התקבל כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל .
6. נדרש לשלב בקרת התכן חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
7. התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי .
7. נדרש לשלב בקרת התכן פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

ת. השלמה

בקרת תכנ :

- אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפטו וולטאי
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רמ"י – רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר המבקש לאחסנת חומ"ס יש/אין
- אישור רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- אישור יועץ בטיחות המתייחס לאמצעי בטיחות לטיפול במיתקן הקמה והפעלה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס טופס 9
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים

תשלומים:

- תשלום אגרת בניה

בקשה לתחילת העבודה :

- מינוי אחראי לביקורת
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף

תנאים למהלך ביצוע :

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

בקשה לתעודת גמר

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- חוות דעת שרותי כבאות בהתייחס למערכת הפטו וולטאית לממירים/שנאים
- חוות דעת יועץ בטיחות להקמה ותחזוקה
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דוח עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תנאי להפעלת המתקן אישור חברת חשמל
- תצהיר אחראי לביצוע
- דו"ח מפקח הועדה המקומית

- 31/12/2025 - חוזה חכירה מול רמ"י
- 31/12/2025 - חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותמים)
- 31/12/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 31/12/2025 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 31/12/2025 - תצהיר מתכנן שלד
- 31/12/2025 - תשלום פיקדון
- 31/12/2025 - רישיון עורך הבקשה , רישיון מתכנן השלד , רישיון מודד מוסמך
- 31/12/2025 - תכנית ראשית
- 31/12/2025 - מפת מדידה להיתר
- 31/12/2025 - אישור חברת חשמל
- 31/12/2025 - חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 31/12/2025 - התחייבות המבקש שהקמת מתקן פוטו וולטאי לא תפגע בהמשך השימוש החקלאי בחממה
- 31/12/2025 - שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג החממה
- 31/12/2025 - אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי
- 31/12/2025 - לסמן בתכנית הראשית דרכי מוצע כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה
- 31/12/2025 - המתקן יהיה צמוד לגג או לחזית החממה וישתלב בעיצובם
- 31/12/2025 - בתוכנית הגג יש לציין שיפוע כיוון התא הסולארי
- 31/12/2025 - יש להראות פרט תא סולארי כולל מידות אורך רוחב כולל חישוב שטח כיסוי
- 31/12/2025 - להוסיף שם מהנדס שלד ומהנדס חשמל במינוי עורכי הבקשה, להוסיף שם מהנדס חשמל גם בטבלה ראש
- 31/12/2025 - כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו אובתום תוקף הרישיון לייצור ח

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה