

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 498 ביום Wednesday תאריך 25/03/26 ז' ניסן, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
לאה פרי

- יו"ר הועדה
- מהנדסת הועדה

מבקש:

♦ למדני עמירה

♦ למדני תומר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000522956

כתובת הבניין: שדה יצחק

גוש וחלקה: 8959 27 מגרש: 58A

תכנית: 351-0588145, מ/247, מ/345, משח/23, מ/99א'

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - 2 יחידות	תוספת ושינויים	236.45	51.94	1

מהות

מבנה -1- יחידת הורים מוצעת הצמודה למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת (בית מגורים קיים בהיתר 711), רישוי מחסן בית, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש, פירוק גדר וצמחיה בתחום דרך
מבנה -2- הקמת מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת כולל ממ"ד, פרגולות ופיתוח מגרש הריסת מבנה קיים ללא היתר.

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	173.07	0.68			1			
1	0.00	אחסנה			4.80	2.92				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			7.50					
2	0.00	מגורים ראשי		50.47						
2	0.00	אחסנה			5.54					
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.36					
3	0.00	מגורים ראשי		185.30			1			
3	0.00	אחסנה			19.06					
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.06					
			173.07	236.45	12.30	51.94	1	1		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר מבנה -1- יחידת הורים מוצעת הצמודה למבנה מגורים ראשון בנחלה
- לאשר מבנה -2- הקמת מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת בתנאים
- למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 351-0588145 המאושרת מיום 17.12.2023 התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה.
- הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית.
- תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה לצרכי פיצול שיוגש ויאושר בנפרד בוועדה.
- שטח גג מבנה מעל 100 מ"ר מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה מתחדשת מתקן פוטו- וולטאי לפי תקנה 8 ב'.
- מדובר במבנה חד קומתי והגג מיועד לבינוי בעתיד ולא מחוייב בהתקנת מערכת עפ"י התקנות
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי 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 להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000522956
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000483599
- ב. למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 351-0588145 המאושרת מיום 17.12.2023 התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה.
- הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית.
- ג. תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה לצרכי פיצול שיוגש ויאושר בנפרד בוועדה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח תברואה
- ערבות בנקאית להריסות
- סימון פילר חשמל קיים בכביש להריסה ולסמן פילר חדש בגבול מגרש
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון, מנעול פרפר וכו'
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- 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 :

- 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
- 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 החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי.
- 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

26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026
 26/03/2026

- 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
 - אישור תשלום פיקדון
 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
 - הכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
 - חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (כולל פרטי החותימים)
 - חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (כולל פרטי החותימים)
 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
 - נסח טאבו עדכני
 - תכנית בינוי פוטנציאל הבניה ליחידה שלישית עתידית ופל"ח
 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
 - סימון גדר בחזית הנחלה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה

סעיף 2: תיק בניין: 2300000156 מספר בקשה: 20250231

מבקש:

זיו פישביין מילברג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502245

כתובת הבניין: עין עירון

גוש וחלקה: 12226 82 מגרש: 212

תכנית: 0802363-351, 1243336-351, מ/105, א, אחמ/209

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	242.92	21.10	1

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש, הריסת מבנה קיים.

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	242.92				1			
1	0.00	בליטות			1.31					
1	0.00	אחסנה			6.76					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			13.03					
			242.92		21.10		1			

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בתנאים
 - הבקשה בתחום מגרש אחורי ביעוד מגורים ביישוב כפרי חלק מתא שטח 82B עפ"י תכנית מס' 1243336-351 המאושרת מיום 19.5.2024 י.פ. 12388
 - לנחלה 82 אושר תשריט לצרכי רישום מס' אחמ/209 והבקשה בתחום מגרש פנימי ארעי 212 (82B-2) והגישה אליו ע"י זכות מעבר משותפת ברוחב 4 מ'.
 תנאי לתעודת גמר רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש האחורי 212 בספרי המקרקעין/ רמ"י.
 - סוגיית אופן ביצוע הדרך/ זכות מעבר והגדרות בין המגרשים יתבצע במסגרת מערכת היחסים הפנימית בין בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות באמצעות הסכם שיתוף.
 למותר לציין כי אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות קניניות של בעלי הזכויות הנחלה.
 - עפ"י התצ"ר והבקשה להיתר בתחום מגרש 212 קיים חלק ממבנה בשטח החקלאי החורג לתחום מגרש המגורים.
 תנאי לתחילת עבודות במגרש הריסת המבנה החורג במגרש 211 קיים מבנה מגורים שאינו תואם לקווי בנין עפ"י תכנית (3.0 מ')

- ותשריט החלוקה אחמ/209 .
- לוועדה הוגש תיק מידע להיתר במגרש 211 והריסת המבנה תתבצע כתנאי לתחילת עבודה במגרש 211 .
- בכל מקרה באחריות הבעלים במידה ויחליט למכור את מגרש 212 או מגרש 211 לכלול במסגרת הסכם המכר הבהרה ביחס להחלטה האמורה.
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה ולפיצול המגרש מנחלה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- שטח גג מבנה מעל 100 מ"ר מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה מתחדשת מתקן פוטו-וולטאי לפי תקנה 8 ב' .
- שטח הגג נטו פחות מ-100 מ"ר ואינו מחוייב בהתקנת מערכת עפ"י התקנות.
- 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 .
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד .

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000502245
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000458291
- ב. הבקשה בתחום מגרש אחורי בייעוד מגורים ביישוב כפרי חלק מתא שטח 82B עפ"י תכנית מס' 1243336-351 המאושרת מיום 19.5.2024 י.פ. 12388
- ג. לנחלה 82 אושר תשריט לצרכי רישום מס' אחמ/209 והבקשה בתחום מגרש פנימי ארעי 212 (282B-) והגישה אליו ע"י זכות מעבר משותפת ברוחב 4 מ'.

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
- אישור פקע"ר (הג"א)
- 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 תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- תנאי לתחילת עבודה הריסת המבנה הקיים החורג לתחום השטח החקלאי
- 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
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבניה 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:

- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש האחורי 212 בספרי המקרקעין/רמ"י.
- 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 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 הועדה המקומית.

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- אישור רשות העתיקות
- מפת מדידה להיתר
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור פקיד היערות- במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים
- הבקשה תכלול סימון פחי אשפה ופילר לחשמל בחזית הכביש בתחום מגרש 545
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחתימת ועד מקומי עין עירון (כולל פרטי החותם)
- חתימה וחתימת ועד אגודה עין עירון (כולל פרטי החותם)
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינורים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 3: תיק בניין: 3600160077 מספר בקשה: 20260059

מבקש:

נדב אוריו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000564288

כתובת הבניין: גבעת נילי

גוש וחלקה: 12062 16 מגרש: 77A

תכנית: 351-0837617, מ/144 (ג/920), משח/47

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
מגורים - 2 יחידות	בניה חדשה	258.34	30.29	1

מהות

מבנה-1 - יחידת הורים מוצעת הצמודה למבנה מגורים ראשון שנחלה יח"ד אחת

פרגולת, גדרות ופיתוח מגרש

מבנה-2 - הקמת מבנה מגורים שני שנחלה יח"ד אחת כולל ממ"ד, פרגולות 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	92.90				1			
2	0.00	מגורים ראשי	54.28							
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.66					
3	0.00	מגורים ראשי	204.06				1			
3	0.00	אחסנה			5.22					
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.41					
			92.90		30.29		1	1		

החלטות

החלטה : לאשר את הבקשה בתנאים

- לאשר מבנה 1- יחידת הורים מוצעת הצמודה למבנה מגורים ראשון בנחלה
- לאשר מבנה 2- הקמת מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת בתנאים
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20250061 שכללה בריכת שחייה במסגרת הקלה בקשה זו לא כוללת בריכת שחייה ולא כוללת הקלות .
- לנחלה 77 בגבעת נילי אושרה תכנית מס' 351-0837617 לניתוק הקשר התכנוני בין מגרש 77 א לנחלה 77 ותוספת יח"ד שניה בנחלה ללא תוספת זכויות בניה
- עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה והכנת תכנית בינוי שתכלול את כל פוטנציאל הבניה למגורים כולל מיקום עתידי לבית שלישי בנחלה כולל הפל"ח
- שטח גג מבנה מעל 100 מ"ר מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה מתחדשת מתקן פוטו- וולטאי לפי תקנה 8 ב'. .
- מדובר במבנה חד קומתי והגג מיועד לבינוי בעתיד ולא מחוייב בהתקנת מערכת עפ"י התקנות
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000564288
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000259170
- ב. לנחלה 77 בגבעת נילי אושרה תכנית מס' 351-0837617 לניתוק הקשר התכנוני בין מגרש 77 א לנחלה 77 ותוספת יח"ד שניה בנחלה ללא תוספת זכויות בניה
- עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה והכנת תכנית בינוי שתכלול את כל פוטנציאל הבניה למגורים כולל מיקום עתידי לבית שלישי בנחלה כולל הפל"ח.

גליון דרישות

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית 351-0837617
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח תברואה הכוללת אופציה לחיבור עתידי לביוב מרכזי
- 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 מועצה אזורית אלונה או מי מטעמה לנספח הסניטרי
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

תשלומים :

- 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 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 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
- 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 המועצה לחיבור לביוב מרכזי.
- 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 ביצעה 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 הועדה 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).

- 26/03/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 26/03/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 26/03/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 26/03/2026 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר - לא נדרש
- 26/03/2026 - אישור רשות העתיקות
- 26/03/2026 - הכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 26/03/2026 - חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- 26/03/2026 - חתימה וחותמת ועד מקומי גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
- 26/03/2026 - חתימה וחותמת ועד אגודה גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
- 26/03/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 26/03/2026 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 26/03/2026 - נסח טאבו עדכני
- 26/03/2026 - תכנית בינוי עפ"י הוראות תכנית סעיף 6.2 פוטנציאל הבניה ליחידה שלישית עתידית ופל"ח
- 26/03/2026 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 26/03/2026 - סימון גדר בחזית הנחלה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה

סעיף 4:

תיק בניין: 8767272832 מספר בקשה: 20260043

מבקש:

♦ הנדסת חשמל באקה בע"מ

♦ ע"י מנכ"ל החברה חוסני מגאדלה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000525300

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 27 מגרש: 200/1

תכנית: S-15, אחמ/193

שטח עיקרי

1349.98

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מבנים חקלאיים

מהות

פירוק חממה קיימת והקמת חממה לגידול צמחי נוי בכיסוי פלסטיק שקוף כולל מערכת

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			
						1349.98		מבנים חקלאיים	0.00	1
						1349.98				

החלטות

- החלטה: לאשר הקמת חממה לגידול חקלאי/צמחי נוי בכיסוי פלסטיק שקוף כולל מערכת פוטו וולטאי ע"ג חממות חקלאיות ופירוק חממה קיימת בתנאים.
- מבנה החממה לבתי צמיחה לגידול צמחי נוי מבניה קלה מחומרים קלים קירוי זמני פריק מפוליאתילן (ניילון) ולא לשימוש משתלה מסחרית. כל שימוש אחר בחממה יהווה סטייה ניכרת
 - לאחר גמר השימוש בחממה יש לפנות את החממה לאתר מורשה ולהחזיר את השטח לקדמותו.
 - מערכת פוטו וולטאית ע"ג חממה בהספק של 101 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 14.90 % (76 פנלים בשטח 2.645 מ"ר = 201.01 מ"ר המהווים 14.90 % משטח החממה)
 - מילוי תנאי הוראות תכנית תמ"א 1 שינוי מס' 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה.
 - הבקשה בתחום תכנית S-15 ביעוד אזור חקלאי ומחוץ לתחום תכנית ג/ 400 - הגישה לחלקה מדרך סטטוטורית (חלקה 55) ברוחב 7 מ'
 - לחלקות 27,28,32 אושר בוועדה תשריט איחוד וחלוקה מחדש מס' אחמ/191 - בחזית המערבית של החלקה קיימת תעלת ניקוז שנותנת מענה לשטחים החקלאיים. יש לתקן את מיקום הגדר רשת המוצעת לחלק המזרחי של התעלה עפ"י הקיים בפועל.
 - 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
 - בתחום המגרש קיימת חממה ללא היתר בניה כדון, עפ"י תצהיר המבקש מדובר בחממה ישנה ועפ"י חלוקת העיזבון שייכת לאחיו השותף בנכס שאינה כלולה בבקשה.
 - 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' 10000525300
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000407895
3. מילוי הנחיות והוראות תכנית תמ"א 10 /ד/ 10 ותמ"א 1 שינוי 10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל חממה.
4. הבקשה בתחום תכנית S-15 ביעוד אזור חקלאי ומחוץ לתחום תכנית ג/ 400
5. הגישה לחלקה מדרך מס' 55 ברוחב 7 מ'
6. עפ"י תמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח
7. עפ"י תמ"א 35: תשריט מרקמים החלקה ביעוד מרקם שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות והפניות למרכיבי תשתית החלקה ביעוד רגישות נופית סביבתית גבוהה

7. קיימת תכנית בהכנה למסילת עירון , החלופה שנחרה בצמוד לכביש 6 ולא בקרבת החלקה
8. לשלב בקרת תכן נדרש אישור מהנדס ביחס ליציבות גג החממה ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.
9. התקבל כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
10. נדרש לשלב בקרת התכן חוות דעת יועץ הבטיחות להנחיות ואמצעי בטיחות לאחר ההפעלה ותחזוקת המערכת והנחיות של ההקמה
11. התקבל אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

בקרת תכן :

- להוסיף שם מהנדס שלד ומהנדס חשמל במינוי עורכי הבקשה, להוסיף שם מהנדס חשמל גם בטבלה ראש
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה לממירים
- לציין בתכנית הראשית-חממה מזרחית לא כלולה בבקשה להיתר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס טופס 9
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ

-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

- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026
- 26/03/2026

- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- תצהיר מתכנן שלד
- תשלום פיקדון
- רישיון עורך הבקשה , רישיון מתכנן השלד , רישיון מודד מוסמך
- תכנית ראשית
- מפת מדידה להיתר
- חוות דעת חברת חשמל
- חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר- התקבל תצהיר המבקש
- אישור אגודת המים/ איגוד מי עירון (לציין פרטי החותם)

מס' דף: 11

26/03/2026	- חתימה וחתימת עיריית באקה (לציין פרטי החותם)
26/03/2026	- שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג החממה
26/03/2026	- אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי
26/03/2026	- לסמן בתכנית הראשית דרכי מוצע כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה
26/03/2026	- סימון פתרון לפסולת חקלאית
26/03/2026	- תצהיר המבקש לאחסנת חומ"ס יש/אין
26/03/2026	- המתקן יהיה צמוד לגג או לחזית החממה וישתלב בעיצובם
26/03/2026	- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו אובתום תוקף הרישיון לייצור ח
26/03/2026	- התחייבות המבקש שהקמת מתקן פוטו וולטאי לא תפגע בהמשך השימוש החקלאי בחממה
26/03/2026	- בתוכנית הגג יש לציין שיפוע כיוון התא הסולארי
26/03/2026	- יש להראות פרט תא סולארי כולל מידות אורך רוחב כולל חישוב שטח כיסוי
26/03/2026	- אישור מהנדס חשמל מוסמך
26/03/2026	- התחייבות לא לפגוע בשימוש חקלאי
26/03/2026	- אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי
26/03/2026	- תצהיר המבקש לאחסנת חומ"ס יש/אין
26/03/2026	- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
26/03/2026	- אישור יועץ בטיחות המתייחס לאמצעי בטיחות לטיפול במיתקן הקמה והפעלה

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה