

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 224 ביום חמישי תאריך 12/12/19 י"ד כסלו, תש"ף

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

שצקי אודי

רן אורן

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

נציגים:

מיכל דנציגר

אביאור תומר

לירם יונגרמן

סגל:

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

נעדרו

חברים:

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

איימן אבו רקייה

ווגשל עופר

מרום גיורא

חגי פלמר

נציגים:

ארז מרדכי

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציג שר האוצר

- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

מס' דף: 2:

- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- בודקת היתרים

- שי רגב
- ממדוח מצראווה
- ניסים אלמון
- יונתן סטרול
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- דלית דקל לוי

נוהל וחוק :

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 223 – הפרוטוקול אושר .

2. המשך דיון בתביעות 197 בגין אישור תכנית תת"ל 38
- א. הוועדה דנה בתביעות 197 בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19
- ב. ב-3 מהתביעות הוחלט להביא לדיון נוסף לישיבה זו
1. תביעה מס' 27 – בנדט בלה טסלר ואח'
2. תביעה מס' 24 – גן שמואל מרכז מסחרי
3. תביעה מס' 12 – עזב אקראם

רקע כללי :

- תכנית תת"ל 38, תכנית תשתית לאומית לשדרוג כביש 65 בקטע שבין צומת גן שמואל עד לאורחאן מגידו.
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 6.12.15 בי.פ.7160
לוועדה הוגשו 30 תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן : "החוק") לפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית.
3 מהתביעות התברר שלא חלות בתחום שיפוט הוועדה, הדיון יעסוק ב-27 תביעות.
קדמה לדיון בוועדה פגישת הכנה ממושכת, בה השתתפו נציגים מטעם חב' נתיבי ישראל בע"מ (נת"י) ונציגי הוועדה, לאור העובדה שלפי סעיף 119ד לחוק חלה חובת שיפוי של מגיש התכנית (נת"י) כלפי הוועדה המקומית ב-70% מסכום הפיצויים שישולמו לתובעים(אם ישולמו בפועל).
העתק חוות הדעת של שמאי ויועמ"ש הוועדה הועברו לחברי הוועדה והתובעים.
- הוועדה תפנה לוועדת השיפוי עפ"י סעיף 119ד ס.ק.א) בחוק, לקבל שיפוי של 100% לכל התביעות.
- עיקרי התכנית תת"ל 38 ויעודי הקרקע הוצגו בפני חברי הוועדה .
דרך מאושרת או מוצעת : שטח להפקעה (הצבוע בצבע אדום וחום בתשריט)
דרך /או טיפול נופי : שטח להפקעה (הצבוע בצבעים אדום וירוק לסירוגין)
מגבלות בניה ופיתוח : שטח לא להפקעה (הצבוע כחול לבן לסירוגין)
ייעוד הקרקע באזור זה והשימושים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.
שטחים לעירום זמני, שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, עבודות עפר וכ"ו במידת הצורך בזמן הביצוע.

בישיבה נכחו בנוסף על חברי הוועדה ואנשי הסגל שלהם גם :

נציגים מנתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'

שמאי נתיבי ישראל : יורם יפה

נציג הוועדה :

ד"ר בועז ברזילי שמאי הוועדה

תביעה מס' 27 - בנדט בלה טסלר ואח' עו"ד יצחק גלזנר ב"כ התובעים
גוש 10080 חלקה 263

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'
שמאי נתיבי ישראל : יורם יפה

ב"כ התובעים : עו"ד יצחק גלזנר ב"כ התובעים
הוכטייל נתלי שמאית התובעים
גיל רויכמן מייצג את התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד יצחק גלזנר : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. התביעה מתייחסת על שטח החלקה שנמצאה בתחום תת"ל 38, הייתה דרך קיימת וקרקע חקלאית, כתוצאה משינויי ייעוד מחקלאות לדרך וטיפול נופי קיימת ירידת ערך. התייחס בין היתר לתכנית מ/276 וסימון קו הבניין באזור ההפקעה נשוא התביעה בהתייחס לרצועה לתכנון מסילת הרכבת בהתאם לתמ"א 18/23

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. הקטנת קווי הבניין הקיימים במקרקעין לפי המצב התכנוני הקודם ויצירת וודאות תכנונית לגביהם.
- ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ג. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.
- ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

החלטה : לדחות את התביעה .

- **הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

תביעה מס' 24 - גן שמואל מרכז מסחרי- עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים

גוש 10017 חלקות 9-11

גוש 10117 חלקות 69,72

גוש 10118 חלקה 17

גוש 10023 חלקות 61,60,11

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'
שמאי נתיבי ישראל: יורם יפה

ב"כ התובעים : עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים
עודד ילין מייצג את התובעים – קיבוץ גן שמואל

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

רקע:

- א. בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19 הוועדה דנה בתביעה והוחלט לדחות את הדיון בתביעה לישיבה מס' 224 .
- ב. חלק מהחלקות נשוא התביעה לא במרחב תכנון הוועדה, התביעה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקות ולא לפי החלק היחסי של המקרקעין בתחום ועדת מנשה אלונה.
- ג. עפ"י החלטת הוועדה יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום וועדת מנשה אלונה בלבד.
- ד. התקבלה התייחסות עו"ד חנה ביליה מיום 3.11.19 לעניין חלוקת התביעה בין הוועדות.

מהלך הדיון :

עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ : הציגה בפני חברי הוועדה את התביעה סבורה שהוועדה צריכה לדון בתביעה כפי שהוגשה , החו"ד מתייחסת מעל 32 מליון ₪ החלק היחסי של הוועדה מנשה אלונה כ-23 מליון ₪ . התביעה נדונה גם בוועדת פרדס חנה והוגש ערר בושא לוועדת הערר. בנוגע למבנה "מקדונלדס" תת"ל 38 מתקרב מאוד למבנה ומהווה חלק גדול מהתביעה לפי סעיף 197 , מבקשים מהוועדה לסייע בהסטת ההפקעה כדי לאפשר המשך פעילות קיימת.
עו"ד צביקה כוחן : בעניין חלקה 69 בגוש 10117 הנושא בדיון בוועדת ערר ולכן ממליץ להמתין להחלטת ועדת ערר .
אודי שצקי חבר הוועדה מקיבוץ גן שמואל : בעת קידום התכנית נושא מבנה "מקדונלדס" עלה ונבחן מול נתיבי הגז, בזק וחברת חשמל והובהר ע"י הקיבוץ כי לא תהיה להם התנגדות להעברת תשתיות בעתיד.
עו"ד צביקה כוחן : במידה ויקודם הליך תכנוני ע"י נתיבי ישראל ו/או קיבוץ גן שמואל לשינוי קו הבנין ביחס למבנה המקדונלדס, הקיבוץ יסכים להתלות את התביעה ביחס למקדונלנס עד לקבלת הכרעה בעניין ?
עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ : מוסכם.

דיון פנימי :

חבר הוועדה אודי שצקי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי
ד"ר בועז ברזילי : הציג את החוות דעת השמאית והציג סיכום לירידת ערך כולל פוטנציאל וסיכום ירידת ערך ללא פוטנציאל .
יורם יפה שמאי נתיבי ישראל : הציג את חוות הדעת השמאית של נת"י וכי קיים הבדל בין החוות דעת של נת"י וחוות דעת שמאי הוועדה.
עו"ד צביקה כוחן : חוות הדעת השמאית של נת"י לא התקבלה בוועדה

החלטה : לדחות את הדיון לישיבה הבאה מס' 225 ביום 9.1.2020

- לאחר שמיעת העוררת ונציגיה ושמאי הוועדה ונת"י , הובהר כי מחמת שגגה חוות הדעת של נת"י לא הומצאה לוועדה לקראת הדיון וע"מ שתהייה בפני בוועדה התמונה השלמה לצורך קבלת החלטה נדרש לקבל את חווה"ד ולשוב לדון בישיבתה הבאה של הוועדה
- הוועדה רושמת בפניה את הצהרתה של נציגת העוררת, ככל שיהיה ייזום הליך תכנוני נקודתי בחלקה 61 ובנקודת המשך עם סניף המקדונלדס הקיים והמרכז המסחרי , הרי שהעוררת תסכים להתלות את עיקר הנתבע בגין חלקה זו , שלטענת התובעים ערכו המוערך הוא כ-17 מליון ₪
- בתום הישיבה נמסרה חווה"ד של שמאי נתיבי ישראל לשמאי הוועדה
- חבר הוועדה אודי שצקי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

תביעה מס' 12 - עזב אקראם עו"ד ג.מוחמד סובחי ב"כ התובעים
גוש 12156 חלקות 43

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'
שמאי נתיבי ישראל : יורם יפה

ב"כ התובעים : עו"ד ג.מוחמד סובחי ב"כ התובעים
זחאלקה מוחסן שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

רקע:

- א. בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19 הוועדה דנה בתביעה והוחלט לדחות את הדיון בתביעה לישיבה מס' 224 .
- ב. החלקה נשוא התביעה נמצאת ברובה במרחב תכנון ועדת עירון , השומה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקה ולא לפי גודל החלק היחסי בתחום ועדת מנשה אלונה.
- ג. עפ"י החלטת הוועדה יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום וועדת מנשה אלונה בלבד.
- ד. לא התקבלה תביעה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בועדה מנשה אלונה.

מהלך הדיון :

עו"ד ג.מוחמד סובחי : טרם נערכה חוות דעת שמתייחסת לחלק היחסי של הוועדה מנשה אלונה. סבר שפיצול השומה יתבצע ע"י שמאי הוועדה.
מוחסן זחאלקה : לטענתו תוגש חוות דעת מתוקנת עד שבוע מיום הישיבה.

- החלטה : לדחות את הדיון לישיבה הבאה מס' 225 ביום 9.1.2020**
- לבקשת נציגי התובעים הוועדה מחליטה לדחות את הדיון ובלבד שתוך שבוע ימים מיום הישיבה תוגש ע"י נציגי התובעים חוות דעת מתוקנת
 - הוועדה תדון בתביעה בישיבתה הבאה גם במידה ולא תתקבל חוות דעת מתוקנת .

שם: מ/ 451 שדה יצחק. פיצול מגרש מנחלה. נחלה- 16
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 10,300.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/247
שינוי ל- משתנה מ	משח/23
שינוי ל- משתנה מ	משח/1/23
שינוי ל- משתנה מ	תמא/35

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8958 חלקות: 38

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

תוספת שטח עיקרי לנחלה, קביעת קווי בנין ופיצול מגרש מנחלה וקביעת זכויות בנייה לכל תא שטח.

החלטות:

- הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית תוספת שטח עיקרי לנחלה 75 מ"ר, הוועדה מאשרת פיצול מגרש עם זכויות כפי שצוינו בתכנית מתאר שדה יצחק 351-0588145 בהכנה שטח עיקרי 230 מ"ר שרות 55 מ"ר. בתכנית מוצע שטח עיקרי 200 מ"ר.**
- תנאים להפקדת התכנית:
 - חתימת רמ"י על התכנית.
 - הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה - אלונה.
 - תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
 - תנאי למתן תוקף היתר בנייה למבנה במגורים א' - מגרש מפוצל מהנחלה הסדרה של חריגות בנייה.

רקע:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

2. מצב מאושר תכנית מ/247:

שטח המגורים בנחלה מס' יחידות 2 + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים. בשטח עיקרי 420 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה) + 20 מ"ר (ליחידת הורים). תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.

3. בתכנית מוצע תוספת שטח עיקרי 75 מ"ר ללא תוספת יח"ד

התפלגות שטחי הבנייה המוצעים בתכנית:

א. מגורים בישוב כפרי, שטח המגורים בנחלה, תא שטח 2 -

יחידת דיור (קיימת) + יחידת הורים, שטח עיקרי 295 מ"ר, שטחי שירות 75 מ"ר.

הזכויות לפל"ח מתכנית מ/345 יותרו בתחום תא שטח זה בלבד.
ב. מגורים א', פיצול מגרש מגורים מבונה מהנחלה, תא שטח 1 -
מוצע שטח עיקרי 200 מ"ר, שרות 55 מ"ר. - יש להתאים לתכנית מתאר שדה יצחק
351-0588145 בהכנה, שטח עיקרי 230 מ"ר, שטח שירות 55 מ"ר.

3. מושב שדה יצחק מקדם תכנית מתאר 351-0588145 מטרת התכנית תוספת יחידות
דיוור למיצוי היחידות לפי תמ"א 35 / 1/ב, וכן תוספת יחידה שלישית בנחלה והגדלת
שטחי הבנייה המותרים, תוספת ייעודים וקביעת שימושים והוראות בינוי.

4. דוח פיקוח, מתאריך 11.8.19 :
שתי היחידות הבנויות הנן בהיתר, קיימות תוספות בנייה.
במבנה המגורים בנחלה בוצעה תוספת בנייה של סגירת קומת עמודים ללא היתר.
קיים מחסן בשטח המגורים של הנחלה שלא נמצא עבורו היתר וגג המבנה מאסבסט.
מבנה המגורים המפוצל מהנחלה כולל שטח מגורים בחלל הגג שלא עפ"י ההיתר, נבנה
גרם מדרגות ונוצר חלל מגורים נוסף.

5. כיוון שקיימות תוספות בנייה באחריות היזם לוודא שתוספת השטח המוצעת (75 מ"ר)
כוללת את כל תוספות הבנייה להסדרה בהיתר.

מהלך הדיון:

מוזמן ונכח:

אדרי' ליאור לייטמן - עורך התכנית.

אדרי' ליאור לייטמן

הציג את התכנית.

תוכנית מפורטת: מ/מק/56

סעיף: 2

שם: תחנת תידלוק אום אל קטף
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 12,477.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
שינוי ל-
משתנה מ
לתכנית
400/ג

ישוב:
אום אל קטף

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8701 חלקות: 13

מטרת הדיון

דיון במעמד התכנית.

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית לתחנת תידלוק ושרותי דרך מדרג ב' עפ"י תמ"א
18 וקביעת הוראות בינוי, עפ"י סעי' 62 א.ס.ק. 10 (לפני תיקון 101 לחוק)

החלטות:

לאחר שמיעת טענות היזם, עורך התכנית וב"כ באופן מעמיק וממצה, לאחר דיון פנימי
במליאת הוועדה ולצורך קבלת החלטה מושכלת מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להשהות את ההחלטה בדיון במעמד התכנית לאור טענת היזם והמתכנן כי יש בידו

תכניות ומסמכים עדכניים שחלקם לכאורה אינן מצויים בידי הוועדה.

2. היזם מתבקש להמציא מסמכים עדכניים הנמצאים בידו לרבות כלל המסמכים והאישורים העדכניים, כולל נספח תחבורה שהוגש למשרד התחבורה עפ"י הנדרש בישיבת וועדה מתאריך 26.11.2015.
 3. היזם נדרש להגיש לוועדה תכניות, הוראות, נספחים ואישורים עד לתאריך 29.12.19 וזאת על מנת שהוועדה תוכל להשלים את הדיון במעמד התכנית בהתייחס למסמכים הקיימים בידי היזם שיוגשו לוועדה. התכנית תובא לדיון בישיבת הוועדה בתאריך 9.1.2020
- ההחלטה אושרה פה אחד
חבר מליאת הוועדה איתן פרלמן קיבוץ ברקאי - לא נכח בדיון בתכנית.
- רקע להחלטה ודיונים קודמים - הוצג בפני מליאת הוועדה ע"י מהנדסת הוועדה:**
1. 1/12/2000 - הפקדת התכנית בתנאים דיון בוועדה המקומית.
7/4/2006 - דיון בנושא הפגיעה הנופית הוחלט להפקיד את התכנית.
 2. 2/8/2006 - פרסום הפקדת התכנית בילקוט הפרסומים י.פ. 5526 אחרי 6 שנים. התקבלו אישורים - משרד התחבורה 30/3/2004, אישור הולקחש"פ, אישור נציבות המים, אישור משרד הבריאות, התנגדות המשרד להגנת הסביבה.
 3. 23/8/2006 - אישור תמ"א 18/ תיקון 4
- נדרש נספח הידרולוגי ואישורו בנציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות סביבה
- שינוי מרחק מצמתים של 300-500 מ' בדרך אזורית, לא הייתה לכך התייחסות באישור משרד התחבורה 30/3/2004.
 4. 30.8.2006 - התכנית נקבעה כטעונת אישור השר ע"י לשכת התכנון המחוזית.
 5. 20.3.2007 - אישור התכנית בתנאים דיון בוועדה המקומית:
אישור השר לתכנית, נספח הידרולוגי ואישור נציבות המים - התאמה לדרישות תמ"א 18 תיקון 4 (כולל אישור משרד התחבורה).
 6. 7/8/2014 - דיון במעמד התכנית בוועדה המקומית, מכיוון שלא הושלמו האישורים. החלטה – להשהות את הדיון ולדון לאחר מילוי התנאים:
קבלת אישור השר לתכנית, אישור משרד התחבורה, נספח הידרולוגי ואישור נציבות המים משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, התאמת התכנית לצומת מ/382 - אום אל קטף. הובהר ליזם כי עמדת הוועדה המחוזית היא כי לא ניתן לאשר את התכנית.
 7. 22/10/2014 - הגשת ערר 444/14 ע"י היזם בגין הדרישה לאישור משרד התחבורה והכנת נספח נופי עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה היזם מתעלם מהדרישה לקבלת אישור השר.
14.10.2015 הוגשה בקשה ע"י הצדדים לדחות את הדיון בערר וסוכם כי התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית במעמד התכנית בתוך 30 ימים.
 8. 25/11/2015 - דיון במעמד התכנית בוועדה המקומית, לא הושלמו האישורים שנדרשו. הוועדה משהה את הדיון ומאפשרת ליזם 6 חודשים להשלים את האישורים, בהמשך לסיכום בערר 444/14. במידה ויושלמו תשוב הוועדה ותדון בתכנית באישורה או בביטולה לאור הזמן הרב שחלף.
 9. אישורים שלא הושלמו:
 - אישור השר לתכנית.
 - אישור משרד התחבורה ונת"י.
 - אישור המשרד לאיכות הסביבה ונספח נופי.
 - אישור משרד הבריאות לחיבור למערכת הביוב.

- תכנית מדידה עדכנית כולל התאמת הצומת לתכנית מ/382.
 - התאמת מסמכי התכנית לדרישות תמ"א 18 תיקון 4.
- כיוון שלא התקבל אישור השר וכמו כן לא הושלמו אישורים עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 25/11/2015 הוועדה סברה שהתכנית התבטלה.

10. 26/5/2019 היזם הגיע לוועדה לפגישה להמשך הטיפול בתכנית.
- 3.6.2019 – נשלחה הודעה ליזם התכנית ולעורך התכנית ע"י מהנדסת הוועדה בהתייעצות עם יועמ"ש הוועדה על סיום הטיפול וסגירת התכנית ללא דיון בוועדה.
- 23.6.19 - התייחסות ב"כ היזם להודעת הוועדה.
- 8.7.19 – תגובת יועמ"ש הוועדה.
- 26.9.19 - הגשת עתירה מנהלית ע"י יזם התכנית בגין סגירת התכנית.
- 24.11.19 - אושר הסכם פשרה בו תמשך העתירה בכפוף לדיון במעמדה של התכנית בוועדה המקומית בתאריך 12/12/2019.

11. כללי:

התכנית מטופלת בוועדה כ- 20 שנים, הופקדה לפני כ- 14 שנים. מסמכי התכנית לא הותאמו לתכניות שאושרו במהלך השנים, לא השלימו את האישורים הנדרשים וכמו כן לא הותאמו לנוהל מבא"ת. במהלך השנים חלו תמורות ואושרו תכניות באזור. העיר חריש שינתה את האזור משמעותית מבחינה תחבורתית. תכנית חריש 1/ הופקדה בתאריך 1/7/2010 ואושרה בתאריך 4/10/2011. תוספת של כ- 9,000 יח"ד כולל כניסות נוספות מדרך 6353 הדרך שממנה אושרה הכניסה לתחנת התדלוק. תכנית מ/382 אום אל קטף – אושרה בתאריך 12/10/2008, כולל שינוי בצומת. 1.8.2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קובע לוי"ז לאישור תכנית בסמכות מקומית 12 חודשים. התכנית אושרה להפקדה לפני כ- 20 שנים, הופקדה לפני כ- 14 שנים וחלפו כ- 6 שנים מהתיקון של החוק. ב- 2011 קבע נוהל מבא"ת - מבנה אחיד להגשת תכנית ומשנת 2014 תכניות מוגשות באופן מקוון בלבד במערכת תכנון זמין. מסמכי התכנית אינם ערוכים לפי נוהל מבא"ת, לא הוגשו במערכת תכנון זמין.

סיכום:

חלפו כ- 20 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, 14 שנים מיום הפקדת התכנית. מסמכי התכנית לא עודכנו עפ"י תכניות שאושרו במהלך השנים ולא הושלמו אישורים שנדרשו.

מהלך הדיון:

נכחו:

עו"ד ענת באור פרל - ב"כ היזם
אדרי' מוחמד תאופיק - עורך התכנית
זיאד כבהא - יזם התכנית
שמוליק אנציל - שותף של היזם

עו"ד כוחן צביקה - יועמ"ש הוועדה:

1. סקר את עיקרי העתירה המנהלית שהוגשה והקריא את הסכם הפשרה שאושר ע"י בית המשפט.
2. על מליאת הוועדה להתייחס כמוסד תכנוני מוסמך האם בחלוף השנים הרבות שחלפו מאז החלה התכנית דרכה בוועדה (כ- 19 שנה) אכן עוד קיים הצדק התכנוני להקמת תחנת תדלוק במיקום המוצע בתכנית או שמא חלו שינויים תכנוניים מהותיים, במהלך תקופה ארוכה זו, מיייתרים את ההצדק התכנוני של התכנית כיום, ומצדיקים לפיכך קבלת החלטה במליאה בדבר ביטול פרסום דבר הפקדתה ברשומות

אדרי' לאה פרי - מהנדסת הוועדה

סקרה את הרקע התכנוני והחלטות הוועדה בתכנית עפ"י תאריכים במהלך 20 השנים מתאריך 1/12/2000 ועד 24/11/2019.

אדר' מוחמד תאופיק:

הציג את התכנית ורצף הארועים שעברה התכנית במהלך 20 שנה.

עו"ד ענת באור פרל:

1. סקרה את האישורים שהתקבלו לתכנית מהמשרדים השונים, הדגישה כי מסמכים אלו הוגשו במסגרת העתירה המנהלית.
2. סבורה כי אישור התכנית ע"י הוועדה בשנת 2007 יצר דרישות נוספות של גורמים נוספים.
3. הציגה רצף פניות וטיפולים שביצע היזם עד שנת 2016. קידום התכנית נעצר למשך שנה וחצי מ-2016, מאחר והיזם פיטר את עורך התכנית, לאחרונה שב אדריכל מחאמיד לקדם את התכנית.
4. היזם פנה לקבלת אישור משרד התחבורה, בפנייה לוועדה נאמר למשרד התחבורה כי לא הושלמו תנאים משנת 2015 ויש להגיש את התכנית לפי נוהל מבא"ת.
5. טענה כי במידה והוועדה סברה לאחר ישיבתה בתאריך 25.11.2015 כי התכנית נסגרה, היה צריך לקיים דיון 6 חודשים לאחר ישיבת הוועדה ולסגור את התכנית.
6. סבורה כי לצורך השלמת אישורי משרד התחבורה ונת"י יידרשו ליזם כ- 6 חודשים, לעניין אישור השר הדבר אינו תלוי ביזם, על הוועדה להעביר התכנית לוועדה לאישור השר.

עו"ד כוחן יועמ"ש הוועדה:

- פונה למתכנן לקבלת הבהרות
- האם חלו תמורות תכנוניות בדגש על אישור תכנית מ/382
- התיחסות לגבי הצורך להגיש תכנית עפ"י נוהל מבא"ת
- יש לקבל פרוט של האישורים החסרים.

המתכנן אדריכל מחמיד ג'ברין:

- הצומת עפ"י תכנית מ/382 הוטמעה בתכניות שהוגשו לוועדה וכמו כן בנספח תחבורה שהועבר לאישור משרד התחבורה.
- עריכת תכניות עפ"י נוהל מבא"ת נדרש מ-2011 כיוון שהתכנית הופקדה ב-2006 והתכנית לא נסגרה לא נדרש להגיש עפ"י נוהל מבא"ת וחלים עליה הוראות המעבר.
- האישורים החסרים משרד התחבורה, נת"י ואישור השר.
- לפנייה של יו"ר הוועדה אילן שדה לבחון אפשרות כניסה לתחנת התדלוק מכביש הגישה לאום אל קוטוף ולא מכביש אזורי 6353, המתכנן מצייין שלא ניתן מכיוון שהיזם אינו הבעלים של הקרקע הסמוכה לכביש הפנימי.

לאה פרי מהנדסת הוועדה:

1. התכניות המעודכנות שיש בידי הוועדה הוגשו ב-2006 להפקדה, הצומת ויעודי הקרקע אינם תואמים תכנית מאושרת מ/382.
2. המתכנן פנה למשרד התחבורה אך לא העביר העתקים של נספח התחבורה לוועדה לפני העברתם לאישור משרד התחבורה, מקובל שמשרד התחבורה מקבל תכניות רק לאחר קבלת פניה של הוועדה שמאשרת את התכניות והנספחים, לא היתה פניה של הוועדה למשרד התחבורה כי לא הועברו לה תכניות.
3. המתכנן טוען שטיפול בקדום אישורים במשרדים השונים אך לא העביר תכניות של היועצים לוועדה, עפ"י משרד הבריאות נדרש תכנית חיבור לביוב מרכזי לא הועברו לוועדה תכניות ע"י יועץ ביוב ובמידה והיו מוגשות תכניות היה נדרש תאום עם החברה הכלכלית.
4. הוועדה לא העבירה תכניות לוועדה המחוזית לאישור השר מכיוון שהמתכנן והיזם לא העבירו לוועדה העתקים של תכניות מעודכנות, המתכנן בקש לטפל באישור משרד התחבורה ואישורים נוספים ולדחות את אישור השר לאחר קבלת כל האישורים.
5. ראוי לציין כי לא נמסרה כל הודעה ב-2016 לוועדה כי הוחלף המתכנן.

דיון פנימי:

אילן שדה - יו"ר הוועדה:

הוועדה סברה כי יש מקום לאשר תחנת תדלוק במקום המוצע, במידה והיזם פעל לקדם את התכנית והאישורים במוסדות השונים הוועדה לא נחשפה לפועלו כי לא הועברו

תכניות לוועדה.

רן אורן - חבר מליאת הוועדה:

המיקום המוצע לתחנת התדלוק נראה מיקום מתאים בהתייחס להתפתחות העיר חריש, חובה על הוועדה לבדוק את איכות התכניות המסמכים והאישורים, הוועדה צריכה לבחון האם ניתן לקדם אותם לאישור בהתייחס לכך שיש לקבל אישור השר.

אודי שצקי - חבר מליאת הוועדה:

סבור שהמיקום ראוי לתחנת תדלוק אולם משך הזמן שלקח לקבל את כל האישורים הוא הבעייתי. נראה שהתכנית אינה משקפת נאמנה את מקצועיות הוועדה, סבור שיש לקבל מסמכים רלוונטים שישקפו את המצב התכנוני המאושר באזור.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. הוועדה אשרה את תחנת התדלוק בשנת 2000 אך היזם והמתכנן לא טפלו באופן עקבי בקבלת האישורים. עו"ד ענת באור טוענת שהתכנית טופלה לאורך כל השנים פרט להפסקה של כשנה וחצי משנת 2016 כשהיזם החליף את המתכנן, אין התייחסות לכך שמשנת 2007 עד 2014 לא השלימו האישורים הנדרשים, ראוי לציין כי לא נמסרה כל הודעה לוועדה כי הוחלף המתכנן.
2. תכנית בסמכות מקומית עפ"י תיקון 101 לחוק יש לאשר במהלך שנה, הטיפול בתכנית נמשך לסרוגין כ 20 שנה, הוועדה סברה כי התכנית נסגרה מעצם העובדה שלא קיבלה אישורים אשר נדרשו בישיבות הוועדה ולא עודכנו התכניות.
3. אישור משרד התחבורה הקיים בידי הוועדה משנת 2004, ב 23/8/2006 אושרה תמ"א 4/18, תכנית חריש 1/ הופקדה ב 1/7/2010 ואושרה ב 4/10/2011. אישור העיר חריש גרם לתמורות משמעותיות באזור בין היתר מההיבט התחבורתי בהתייחס לכביש 6353 והוועדה סברה שיש לקבל אישור מעודכן ממשרד התחבורה בדגש על הכניסות והיציאות לתחנת התדלוק מכביש 6353 וצומת הכניסה לאום אל קוטוף עפ"י תכנית מאושרת 382 ומרחקים הנדרשים מצומת עפ"י תמ"א 4/18.
4. הוועדה אשרה בתנאים את התכנית ב 2007, לא הושלמו האישורים, התכניות האחרונות שהוגשו לוועדה משנת 2006 אינם עדכניים ואינם משקפים את המצב התכנוני המאושר ולא ניתן להעביר את התכניות המצויות בידי הוועדה לאישור השר. ראוי לציין שמצופה מהוועדה להתנהל באופן מקצועי ולהעביר לאישור השר תכנית מעודכנת ערוכה בידי יועצים כולל ההוראות, הנספחים והאישורים.
5. עפ"י המתכנן ועו"ד ענת ניתן להבין כי קיימים בידיהם תכניות ואישורים שאינם מצויים בידי הוועדה, לכן ממליצה לדחות את הדיון ולאפשר ליזם להגיש את התכניות ההוראות הנספחים והאישורים הקיימים בידו על מנת שהוועדה תוכל להשלים את הדיון במעמד התכנית.

תכנית מתאר מקומית: 351-0688788

סעיף: 3

שם: מ/מק/159 - כיכר מייסר

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 7,683.000 מ"ר

סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
------------	---------------

כפיפות ל- מ/192/א

שינוי ל- משח/31

משתנה מ

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8715 חלקות: 9

חלקי חלקות:

גוש : 8709	ח"ח 36
גוש : 8714	ח"ח 21, 14
גוש : 8715	ח"ח 24, 17, 1

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית למתן תוקף

מטרת התכנית:

הסדרת דרך כניסה וכיכר למייסר

החלטות:

- הוועדה מחליטה על אישור התכנית למתן תוקף.
- התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בילקוט מספר 8431, בתאריך 9.9.19.
- התקבלה התייחסות לשכת התכנון המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר בתאריך 24.11.19.
- התקבלה החלטת הוועדה הממיינת של הולקחש"פ כי התכנית אינה טעונה אישור מליאת הולחש"פ, בתאריך 2.12.19.
- לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

רקע:

- התכנית בסמכות וועדה מקומית, הרחבת דרך מאושרת מתכניות מ/192/א ומש"ח 31.
- התכנית תואמת לתכנית תנועה להסדרת מערך התנועה שאושרה ע"י אינג' נחלה שקר בנתיבי ישראל בתאריך 29.10.17 וכן ע"י הראל דמתי המפקח על התעבורה במחוזות חיפה והצפון, משרד התחבורה בתאריך 17.12.17.
- הרחבת הדרך תאפשר הסדרה בטיחותית של צומת וכביש הכניסה.
- שטחי הדרך המיועדים להרחבה מצפון לצומת נמצאים בבעלות פרטית, השטחים מזרוע נמצאים בתחום המשבצת של קיבוץ מצר, מש"ח 31, קיבוץ מצר נתן את הסכמתו להרחבת הדרך.
- הוועדה המקומית החליטה בישיבתה מספר 214 שהתקיימה בתאריך 17.1.19 על הפקדת התכנית.
- אישור משרד התחבורה לתכנית התקבל בתאריך 18.8.19.
- התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 8431 בתאריך 9.9.19 ובעיתונות בתאריכים 5/9/19 ו- 6/9/19.
- התכנית נבדקה ע"י לשכת התכנון במחוז חיפה בהתאם לסעי' 109 לחוק, בישיבה מס' 5319 מתאריך 24.11.19 הוחלט כי התכנית אינה טעונה אישור השר.
- התכנית מצויה בתחום קרקע חקלאית מוכרזת, התכנית נדונה בוועדת משנה סטטוטורית למיון תכניות - ולקחש"פ בתכנית בישיבתה מס' 412 בתאריך 2.12.19 וקבעה כי לא נדרש אישור מליאת הולקחש"פ.

מהלך הדיון:

הילה דובב סקרה בפני הוועדה את רקע התכנית.

סעיף: 4 תכנית מתאר מקומית: 351-0688770

שם: מ/456 -פיצול מגרש מנחלה 12 גן השומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 4,982.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 4

יחס לתכנית

שינוי ל- 276/מ

משתנה מ

כפיפות ל- 345/מ

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 10080 ח"ח 251

מגרשים לתכנית: 12 בשלמותו מתכנית : מ/ 276

12 / בשלמותו מתכנית : מ/ 276

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מנחלה למגורים א' והגדרת זכויות בנייה במגרש מפוצל בנחלה.

החלטות:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. העצים בתשריט אינם תואמים לנספח עצים בתשריט כל העצים מסומנים לשימור.
2. תיקונים בהתאם להערות המהנדסת הוועדה.
3. הפקדת כתב שיפוי בוועדה

רקע:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית.
 2. מצב מאושר בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276 : מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים. בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה). תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.
 2. בתכנית מוצע פיצול מגרש מגורים מנחלה ללא הגדלת שטח המגורים בנחלה וללא תוספת יח"ד. קיימות 2 יח"ד בנחלה, התפלגות שטחי הבנייה המוצעים בתכנית :
 - א. מגורים ביישוב כפרי, שטח המגורים בנחלה, תא שטח 12A ושטח חקלאי צמוד דופן 1 יח"ד + יחידת הורים בשטח 55 מ"ר, בשטח עיקרי 300 מ"ר ושירות 55 מ"ר. כל שאר ההוראות בהתאם לתכנית מ/276.
 - הזכויות לפל"ח מתכנית מ/345 יותרו בתחום תא שטח זה בלבד.
 - במושב גן השומרון לא יותרו כחלק משימושי פל"ח - שרותי אחסנה ומלאכה ותעשיה זעירה.
 - ב. מגורים א', מגרש מגורים מפוצל מהנחלה, תא שטח 1 - בשטח מגרש 754 מ"ר. יחידת דיור אחת שטח עיקרי 200 מ"ר ושירות 55 מ"ר.
 3. רשומה חכירה בנסח הטאבו ע"ש עובדי אדמה אגודה שיתופית להתישבות בע"מ.
 4. דוח פיקוח, מתאריך 4.11.19 :
- בתי המגורים בנחלה נבנו בהיתר והמצב בשטח תואם להיתרים. קיימת סככה ישנה וחממה בשטח החקלאי של הנחלה שלא אותר להם היתר.

מהלך הדיון:

אדרי' לאה פרי מהנדסת הוועדה הציגה את התכנית.

תוכנית מפורטת: 351-0652099

5 : סעיף

שם: הסדרת נחלה אביאל

נושא : דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית :

שטח התוכנית : 9,954.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות : 15 גרסת תשריט : 10

יחס לתכנית

שינוי ל- 921/ג

משתנה מ

כפיפות ל- 352/מ

שינוי ל- משח/1א

משתנה מ

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 12416 חלקות : 19, 79

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

1. פיצול מגרש 85 א' מהנחלה ללא שינוי בזכויות הבנייה מתכנית מאושרת ג/921.
2. מגורים ביישוב כפרי - הנחלה :
- הגדלת אזור המגורים ל- 2.5 דונם.
- תוספת 2 יח, ד, סה"כ 3 יח"ד + 1 יח"ד הורים.
- שינוי קווי בניין.

החלטות:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה. תיקון הזכויות במגרש מגורים א' עפ"י תכנית ג/921 - מגורים מיוחד.
2. בתשריט התכנית העצים מסומנים לשימור, עשוי להגביל את הבנייה בעתיד. נדרש לערוך סקר עצים.
3. הפקדת כתב שיפוי בוועדה המקומית.

רקע:

1. מגרש 85 א' אינו מהווה חלק מהנחלה, נותק קניינית בעבר ע"י רמ"י. נחלה זו שונה מהנחלות הקיימות במוא"ז אלונה, נראה כי בעבר ניתן בטעות יח"ד נוספת בנחלה בעוד שאר הנחלות עפ"י ג/921 - 1 יח"ד + יח"ד קטנה להורים. התכנית מסדירה תוספת 1 יח"ד ליחידה קיימת ותוספת יחידה שלישית בנחלה.
 2. מצב מאושר תכנית ג/921 בנחלה :
א. ייעוד אזור מגורים נחלת הורים זכויות בנייה 45% עבור 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי.
ב. ייעוד מגורים מיוחד - מגרש בן ממשיד, זכויות בנייה 45%, המגרש אינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה, נותק קניינית ע"י רמ"י.
 3. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח). בנחלת ההורים בשטח עד 3 דונם מגורים וחקלאי ניתן לבנות עד 500 מ"ר בעירוב שימושים - אירוח כפרי משרדים וכו'.
 3. בכל הנחלות במוא"ז אלונה 1 יח"ד + יח"ד הורים. בנחלה קיימות 2 יח"ד כפי הנראה ניתן ניתן בעבר היתר בנייה ליחידה נוספת בטעות. התכנית מסדירה יח"ד שנייה ומוסיפה יח"ד שלישית בנחלה - סה"כ 3 יח"ד + 1 יח"ד הורים.
ראוי לצין שבמוא"ז אלונה הוגשו תכניות לפיצול מגרש בן ממשיד ואושרו.
 4. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מתייחסת לנחלה מספר 85 וכוללת בקו הכחול את משק ההורים, בייעוד מגורים ביישוב כפרי, בו קיימים ברקע שני מבני מגורים ומגרש הבן הממשיד, נושא מס' 85 א' בייעוד מגורים א', שאינו מבונה. בתכנית המוצעת מבוקשת תוספת 2 יחידות דיור בתחום המגורים בנחלה, וכן הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם.
פיצול מגרש הבן הממשיד מהנחלה, וסימונו בייעוד מגורים א', עם זכויות בנייה של 45% עפ"י תכנית מאושרת ג/921.
 5. בתכנית מוצעת תוספת יחידת דיור במקום היחידה שנגרעה במגרש הבן הממשיד וכן תוספת היחידה השלישית בנחלה, קרי תוספת שתי יחידות דיור.
עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות.
- הוועדה המקומית ממליצה כי סקר תשתיות יערך במסגרת תכנית מתאר ליישוב

המקודמת בימים אלו.

6. דוח פיקוח מתאריך 10.7.19 :

- בנחלה קיימים 2 מבנים שמשמשים למגורים ולא נמצא עבורם היתר בנייה במשרדי הוועדה. ככל הנראה מדובר במבנים שנבנו לפני שנת 1982, השנה בה ישוּבּי אלונה צורפו לוועדה לתכנון ובנייה. + יח"ד קטנה במצב רעוע בחלקה בשטח החקלאי מסומנת להריסה בתכנית. אותר היתר מספר 3622 לתוספת של מרפסת, מחסן וחניה לבית המגורים הראשי. ברקע התכנית מופעים שני מבני מגורים בנחלה, העמדת המבנים בהיתר אינה תואמת להעמדתם כיום.

מהלך הדיון:

מוזמנת ונכחה:

לימור רוטיץ - עורכת התכנית.

לימור רוטיץ -

1. הציגה את התכנית.
2. הבהירה כי מאחר ולא נבנה בית מגורים במגרש הבן הממשיך, רמ"י ניתקה את המגרש קניינית מהנחלה ולמעשה נוצר מצב שלנחלה אין מגרש בן ממשיך.
3. לא מבוקשת תוספת זכויות בנייה בתכנית מעבר לזכויות המאושרות בתכנית ג/921.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. התכנית מסדירה בנחלה תוספת יחידות דיור שנייה קיימת ויחידה שלישית כול להנחיות לפיצול מגרש מנחלה.
2. הזכויות למגרש המפוצל ללא שינוי עפ"י ג/921.

תומר אביאור - נציג לשכת התכנון מחוז חיפה:

מומלץ להתייחס פרטנית לעצים במגרש בן ממשיך ביעוד מגורים א' ולא לסמן את כולם לשימור על מנת שלא להגביל את הבינוי בעתיד.

סעיף: 6 תוכנית מפורטת: 354-0763342

שם: הסדרת מתחם מגורים - צפון מזרח עין אלסלה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 4,226.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
שינוי ל-	ענ/982/מ/389
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/9/22
כפיפות ל-	תמא/34/ב/3
כפיפות ל-	תמא/34/ב/4
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6/7

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 20364 ח"ח 9, 10

מטרת התכנית:

הצעת הרחבה צמודת דופן ליישוב עין אלסלה

החלטות:

1. הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- א. הסדרת הגבולות במסגרת הוועדה הגיאוגרפית בהתאם לגבולות התכנית, וכן העברת השטח למרחב התכנון עירוני.
- ב. תנאי להפקדת התכנית קבלת כתבי שיפוי ממ.מ בסמ"ה ומוועדת עירון לתכנון ובנייה.
- ג. הסדרת קווי הבניין לבנייה הקיימת כך שהמבנים הקיימים לא יחרגו מקווי הבניין המוצעים בתכנית.
2. ביצוע תיקונים טכניים בתכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
3. ההחלטה תשלח לראש מ.מ בסמה, מהנדסת הוועדה לתכנון ובנייה עירון ולוועדה המחוזית.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית.
2. הקו הכחול של התכנית מתחלק בין שני מרחבי תכנון של הוועדה המקומית מנשה אלונה ועירון, כמו גם תחום השיפוט בין מוא"ז מנשה ומ.מ בסמ"ה.
3. התכנית מבקשת להרחיב את שטח המגורים על שטח חקלאי, בשטח צמוד דופן לתכנית מאושרת ענ/982/מ/389.
4. הוועדה המקומית דנה בעבר בתכנית 354-0570176 בישיבתה מספר: 206 בתאריך: 26/04/18 אשר המליצה על הפקדת התכנית. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ונדונה להפקדה בישיבת הוועדה מספר 2018019 בתאריך 24.10.18 הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים מאחר ולא מולאו התנאים להפקדת התכנית נסגרה וכיום מבקש היוזם להגישה בשנית במספר חדש, לפיכך נדרשת הוועדה לדון בתכנית בשנית במספרה החדש.

מהלך הדיון:

- אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה המקומית:
- א. השטח המבוקש להרחבה מצוי בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית מנשה אלונה ובתחום השיפוט של מוא"ז מנשה. השטח אינו מבוקש ע"י מ.מ בסמ"ה במסגרת הדיונים בוועדה הגיאוגרפית לשינוי גבולות.
 - ב. עד למועד קיום הישיבה לא התקבלה החלטת וועדת עירון לתכנית.

תומר אביאור - נציג לשכת התכנון המחוזית:
יש צורך לערוך דוח פיקוח למבנים בתחום מרחב התכנון של הוועדה.

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/23

סעיף: 7

שם: מצפה אילן - הפקעת מגרש ציבורי

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 1,271.000 מ"ר

ישוב:

מצפה אילן

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 20369 חלקות: 5

גוש: 20544 חלקות: 140

מגרשים לתכנית: 751 בשלמותו מתכנית: מ/414

החלטות:

- הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה עבור גוש: 20369 חלקי חלקה 5, מגרש 751 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת לפי תכנית מאושרת מ/414.
- ההפקעה נדונה בהמשך לפניית היישוב מצפה אילן ומועצה אזורית מנשה בתנאים:
- קבלת תצהיר חתום מהיישוב בהתאם להנחיית יועמ"ש המועצה, התצהיר יתייחס להריסה ופינוי המבנים הקיימים ע"י היישוב, ההפקעה מתייחסת למגרש פנוי.
 - נדרש מהיישוב להגיש בקשה להיתר להריסת המבנים הקיימים כיום בשטח מגרש 751.

לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 - אושר פה אחד.

רקע:

- תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/414 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 6444 בתאריך 11/7/2012.
 - תשריט ההפקעה מתייחס לחלקי חלקה 5, עבור מגרש 751 בשטח של 1.271 דונם.
 - ההפקעה נדונה בהמשך לפניית היישוב מצפה אילן מתאריך 10.12.19, מגרש זה מיועד לצורך בניית בית כנסת קבע ביישוב.
- במגרש המיועד להפקעה לצורך בניית בית כנסת קיים מגדל מים שאינו פעיל ומבנה נוסף. המגרש ימסר למועצה כשהוא פנוי ולאחר הריסה ופינוי של המבנים.

מהלך הדיון:

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:
ציינה כי עפ"י הנחיית יועמ"ש המועצה עו"ד אייל בוקובזה יש לקבל פנייה של היישוב וחתומה על תצהיר טרם ביצוע ההפקעה.

בודקת תכניות - הילה דובב:
הציגה את התשריט

תשריט חלוקה: אחמ/148	סעיף: 8
-----------------------------	----------------

שם: תשריט חלוקה לאזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 183,744.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0635094
מותאם ל-	

ישוב:

עין שמר

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10079 חלקות: 2-3

חלקי חלקות:

גוש: 10079	ח"ח 1, 13, 74
גוש: 10081	ח"ח 2-3
גוש: 10082	ח"ח 10, 48-49, 62
גוש: 10082	ח"ח 73, 112-114,

מטרת התכנית:

תשריט חלוקה להסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר עפ"י תכנית מס' 351-0635094

החלטות:

תשריט חלוקה להסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר עפ"י תכנית מס' 351-0635094

החלטה : לאשר את תשריט החלוקה לאזור מגורי החברים עפ"י תכנית 351-0635094 בתנאי אישור רמ"י .

- תכנית 351-0635094 פורסמה להפקדה מיום 15.8.19 ולפני אישור למתן תוקף, אישור סופי לתשריט לאחר אישור התכנית למתן תוקף ופרסום ברשומות.

- באחריות קיבוץ עין שמר ליידע חברי הקיבוץ על הכנת תשריט החלוקה ותלייה בלוח המודעות של הקיבוץ .

- אין באישור החלוקה משום אישור מבנים קיימים או תוספות בניה ללא היתר בתחום התשריט, במידה וקיים.

רקע להחלטה :

1. תכנית 351-0635094 פורסמה להפקדה בתאריך 15.8.19 י.פ. 8397 ונמצאת לפני מתן תוקף .
2. תנאי לאישור סופי לתשריט אישור מתן תוקף לתכנית 351-0635094
3. באחריות קיבוץ עין שמר ליידע חברי הקיבוץ על הכנת תשריט החלוקה ותלייה בלוח המודעות של הקיבוץ .
4. יש לקבל מכתב הצהרה מהקיבוץ על הודעה לחברים וצילום פרסום על לוח המודעות.
5. אין באישור החלוקה משום אישור מבנים קיימים או תוספות בניה ללא היתר בתחום התשריט, במידה וקיים.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין שם החותם)
- מכתב הצהרה מהקיבוץ על הודעה לחברים וצילום פרסום על לוח המודעות
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י רמ"י

מספר בקשה: 20190143 תיק בניין: 1390000002 **סעיף: 1**

מבקש:

• קבוץ עין שמר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1464190723

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 24

תכנית: 359/מ

שטח עיקרי
4708.50

תאור בקשה
תוספת ושינויים

שימוש עיקרי
מבני משק

מהות

תוספת מבנים לרפת עין שמר, הקמת סככת רפת לפרות/עגלות כולל שביל הולכה (ללא קירוי) והקלה בגובה המבנה, הקמת מתבן והריסת מבנים קיימים

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 224 מיום 12.12.19 לאחר עריכת תיקונים בבקשה
הבקשה הינה תוספת מבנים לרפת עין שמר, הקמת סככת רפת לפרות/עגלות כולל שביל
הולכה (ללא קירוי) והקלה בגובה המבנה, הקמת מתבן והריסת מבנים קיימים

**החלטה : לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור
תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .
- ההקלה בגובה המבנה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות .
- 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 מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 224 מיום 12.12.19 לאחר עריכת תיקונים
בבקשה**

- א. הבקשה מוגשת עפ"י תכנית מאושרת מס' מ/359
 - ב. נערכו תיקונים בבקשה כולל תכנית קומפילציה עם התכניות המאושרות כולל
תכנית 351-0635094
 - ג. עפ"י תכנית מ/359 קו בניין לאזור מבני משק 5 מ', העמדת המבנה המוצע
כ-7 מ', מגבול החניון המוצע בתכנית החדשה.
 - ד. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
בקשה להיתר מס' 1464190723
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4131737221
ה. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/359 לעניין גובה המבנה בייעוד מבני משק
מ-8.50 מ' ל-10.00 מ'
ו. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 21.08.19)
ז. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה ואינה משנה את אופי הסביבה באזור מבני המשק .

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 223 מיום 7.11.19 ולא אושרה

- א. קיימת תכנית להסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר 351-0635094
שנדונה בישיבה זו (מס' 223) ואושרה למתן תוקף .
 - ב. תכנית 351-0635094 כוללת שטח לחניון באזור מבני המשק/הרפת.
 - ג. עפ"י תכנית מ/359 קווי הבניין למבני משק 3/5 ולא ברור אם המבנה המוצע
תואם לקו הבניין המאושר.
 - ד. הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר השלמת תכנית קומפילציה עם התכנית מ/359
ותכנית 351-0635094 כולל סימון מרחקים מגבולות האזורים.
 - ה. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
בקשה להיתר מס' 1464190723
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4131737221
ו. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/359 לעניין גובה המבנה בייעוד מבני משק
מ-8.50 מ' ל-10.00 מ'
ז. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 21.08.19)
ח. הוועדה בחנה את ההקלה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה במידה וייערכו
תיקונים והתאמה לתכניות מאושרות .
- ט. בישיבה מס' 223 הוחלט : לדחות את הבקשה
- קיימת תכנית להסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר 351-0635094

- שנדונה בישיבה זו (מס' 223) ואושרה למתן תוקף.
- תכנית 351-0635094 כוללת שטח לחניון באזור מבני המשק/הרפת.
- עפ"י תכנית מ/359 קווי הבניין למבני משק 3/5 ולא ברור אם המבנה המוצע תואם לקו הבניין המאושר.
- הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר השלמת תכנית קומפילציה עם התכנית מ/359 ותכנית 351-0635094 כולל סימון מרחקים מגבולות האזורים וקבלת התייחסות מתכנן התכנית בעין שמר אדריכל איתי זהבי.
- הבקשה כוללת הקלה בגובה המבנה מ-8.50 מ' ל-10 מ', הוועדה בחנה את ההקלה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה במידה וייערכו תיקונים והתאמה לתכניות מאושרות.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח תברואה
- אישור איגוד ערים ויטרינרי
- אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל הביוב ופיתוח
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- 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).
- תכנית ארגון אתר
- 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

- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- 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 לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחתימת קיבוץ עין שמר (כולל פרטי החותמים)
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- פרסום והודעה לגובלים
- אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- נספח שטחי בנייה קיימים כולל אחוזי בניה וגודל תכנית
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019
 31/10/2019

מספר בקשה: 20190151 תיק בניין: 2055009203
סעיף: 2

מבקש:

♦ **הילה סיידוף**

♦ יעקב סיידוף

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8442988765

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 9 מגרש: 273

תכנית: 384/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בשכונת הארז במאור כולל ממ"ד, הקלות בקווי בניין צידיים ואחורי, מחסן, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בשכונת הארז במאור כולל ממ"ד, הקלות בקווי בניין צידיים ואחורי, מחסן, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- תנאי להיתר אישור תשלום היטל השבחה בגין תכנית מ/384 ועפ"י חוות דעת 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 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

- טופס 4 יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 8442988765

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3796351622 ב. הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקווי בניין צידיים עד 10% מ-4 מ' ל-3.60 מ'
הקלה בקו בניין אחורי מ-4 מ' ל-3.60 מ'

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 06.09.19)

ד. במגרש יצא היתר בניה מס' 5327 מיום 27.3.18 ע"ש גולן אושרי ובפועל המבנה לא נבנה ופקע ההיתר. בקשה זו כוללת שינויי מהותי בתכנון המבנה ומבטלת את ההיתר הקודם.

ה. ההקלות בקווי הבניין לחלק מחזיתות המבנה ולא לכל אורכו.

ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ואין משנות את אופי הסביבה והוועדה אישרה בקשות דומות בשכונת הארז במאור.

ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות ז. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ח. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

ט. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן:

- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח מיגון
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- היתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- 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
- 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.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות
- 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 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 03/12/2019 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 03/12/2019 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 03/12/2019 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 03/12/2019 - אישור תשלום פיקדון

מס' דף: 26

03/12/2019	- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
03/12/2019	- פרסום והודעה לגובלים
03/12/2019	- נספח סניטרי (תברואה)
03/12/2019	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
03/12/2019	- הצהרת מתכנן השלד - חתום
03/12/2019	- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
03/12/2019	- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים-אין גדר משותפת
03/12/2019	- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
03/12/2019	-הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
03/12/2019	- אישור חברת חשמל
03/12/2019	- אישור בזק
03/12/2019	- אישור רשות העתיקות
03/12/2019	- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
03/12/2019	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
03/12/2019	-חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
03/12/2019	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
03/12/2019	- אישור להעברת זכויות
03/12/2019	- תצהיר המבקש לנושא תשתיות וחשמל.
05/12/2019	- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות