

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 223 ביום חמישי תאריך 07/11/19 ט' חשוון, תש"ף

השתתפו:

חברים:

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- חבר	אסף פישבין
- חבר	שצקי אודי
- חבר	איימן אבו רקיייה
- חבר	פרלמן איתן

נציגים:

- נציג שר האוצר	אביאור תומר
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה	לירס יונגרמן

סגל:

- מהנדסת הועדה	לאה פרי
- יועמ"ש הועדה	עו"ד צביקה כוחן
- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים	פארס אבו הדבה
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	טל שגן
- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה	הילה דובב
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	יפעת מצלאוי
- מפקחת הועדה	אורית טורג'מן
- מפקח הועדה	צח כהן

נעדרו

חברים:

- מ"מ	מאיר סיטבון
- מ"מ	דוד גוזלן
- מ"מ	רן אורן
- מ"מ	סולימאן כבהה
- מ"מ	ווגשל עופר
- חבר	מרום גיורא
- מ"מ	חגי פלמר

נציגים:

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	ארז מרדכי
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציגר
- נציג רט"ג	בן רוזנברג
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון	ד"ר בדראן

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:**
- נועה תבורי

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 222 - הפרוטוקול אושר

שם: מושב עין עירון - תכנית כללית
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה
 רשות מקומית:
 שטח התוכנית: 785,292.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 2

לתכנית	יחס
מ/105/א	שינוי ל- משתנה מ
מ/202	שינוי ל- משתנה מ
מ/284	שינוי ל- משתנה מ
מ/345	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/113	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/134	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/87	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/95	שינוי ל- משתנה מ
מק/מ/33	שינוי ל- משתנה מ
משח/9	ללא שינוי
תמ/6	כפיפות ל-
תמא/35	כפיפות ל-

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

חלקות: 8, 9, 10	גוש: 12226
חלקות: 12, 13, 14	גוש: 12226
חלקות: 15, 28, 29	גוש: 12226
חלקות: 30, 35, 36	גוש: 12226
חלקות: 37, 38, 39	גוש: 12226
חלקות: 40, 41, 42	גוש: 12226
חלקות: 43, 44, 45	גוש: 12226
חלקות: 46, 47, 48	גוש: 12226
חלקות: 49, 50, 51	גוש: 12226
חלקות: 52, 53, 54	גוש: 12226
חלקות: 55, 56, 57	גוש: 12226
חלקות: 58, 59, 60	גוש: 12226
חלקות: 61, 62, 63	גוש: 12226
חלקות: 64, 65, 66	גוש: 12226

חלקות : 69, 68, 67	גוש : 12226
חלקות : 72, 71, 70	גוש : 12226
חלקות : 75, 74, 73	גוש : 12226
חלקות : 78, 77, 76	גוש : 12226
חלקות : 81, 80, 79	גוש : 12226
חלקות : 84, 83, 82	גוש : 12226
חלקות : 87, 86, 85	גוש : 12226
חלקות : 90, 89, 88	גוש : 12226
חלקות : 93, 92, 91	גוש : 12226
חלקות : 96, 95, 94	גוש : 12226
חלקות : 99, 98, 97	גוש : 12226
חלקות : 102, 101, 100	גוש : 12226
חלקות : 105, 104, 103	גוש : 12226
חלקות : 108, 107, 106	גוש : 12226
חלקות : 111, 110, 109	גוש : 12226
חלקות : 114, 113, 112	גוש : 12226
חלקות : 118, 117, 116	גוש : 12226
חלקות : 126, 122, 120	גוש : 12226
חלקות : 129, 128, 127	גוש : 12226
חלקות : 132, 131, 130	גוש : 12226
חלקות : 135, 134, 133	גוש : 12226
חלקות : 138, 137, 136	גוש : 12226
חלקות : 141, 140, 139	גוש : 12226
חלקות : 144, 143, 142	גוש : 12226
חלקות : 147, 146, 145	גוש : 12226
חלקות : 150, 149, 148	גוש : 12226
חלקות : 153, 152, 151	גוש : 12226
חלקות : 156, 155, 154	גוש : 12226

חלקי חלקות:

ח"ח 45, 43	גוש : 10076
ח"ח 163, 122, 70	גוש : 12225
ח"ח 170 ,	גוש : 12225
ח"ח 119, 11, 7	גוש : 12226
ח"ח 13, 1	גוש : 12233

מטרת הדין

דיון חוזר בהמלצה להפקדה בגין סגירת התכנית בוועדה המחוזית

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח חלקות המגורים בנחלות, בחינת התאמת שטחי הציבורי ושלד הדרכים

והתשתיות, על פי צרכי פיתוח היישוב ובהתאמה למגבלות סטטוטוריות, סביבתיות וקנייניות.

החלטות:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת תנאי הסף אשר נדרשו ע"י הוועדה המחוזית.
תנאי להפקדה: כתב שיפוי עדכני לוועדה ע"י יזם התכנית וכתב שיפוי מבעלי הנחלות שהתכנית מציעה פיצול נחלה.

רקע לדיון:

התכנית במספרה הקודם 351-0636951 נדונה בישיבת הוועדה מס' 210 בתאריך 16.8.18 הומלצה להפקדה והוגשה לוועדה המחוזית. מאחר ולא הושלמו תנאי הסף שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית נסגרה התכנית והיה צורך להגיש אותה במספר חדש וכמו כן להביאה לדיון חוזר בוועדה המקומית.

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 210 בתאריך: 16/08/18

החלטה:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע התיקונים כפי שנדונו בוועדה.
תנאי להפקדה: כתב שיפוי לוועדה ע"י יזם התכנית וכתב שיפוי מבעלי הנחלות שהתכנית מציעה פיצול נחלה.
אסף פישביין יצא מהדיון הפנימי.

רקע להחלטה:

1. התכנית עפ"י תמ"א 35/1/ב' מאפשרת תוספת יחידה שלישית ב-71 נחלות ותוספת 27 יחידות במקום 9 נחלות לא מאושרות.
2. התכנית כוללת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מנחלה בסמכות וועדה מקומית ע"י הכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה.
3. התכנית קובעת שימושים זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות לשימושים נלווים לחקלאות באזור המגורים כחלק מזכויות תכנית מ/345 (פל"ח) וזכויות בשטח החקלאי של הנחלה.
4. בחינה והתאמה של האזורים הציבוריים לסוגיהם והשימושים בהם, להיקף אוכלוסייה 300 יחידות דיור עפ"י לוח 2.
5. הסדרה של מערכת הדרכים והתנועה.

מהלך הדיון:

בישיבה נכחו:

עורך התכנית- אסף קשטן
נציג עין עירון- אסף פיישביין

1. אסף קשטן הציג את התכנית הכוללת:
 - הסדרת הייעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות ואפשרות להקים 3 יחידות דיור ועוד יחידה קטנה בשטח של 2.5 דונם לכל נחלה.
 - הסדרת השימושים באזור החקלאי של הנחלות כולל שימושים נלווים לחקלאות עפ"י החלטת רמ"י 1316.
 - תוספת 27 יחידות דיור במקום 9 נחלות לא מאוישות.
 - פיצול בפועל ל 4 נחלות.
 - התאמה של משקי עזר לפי החוזים ברמ"י כולל תוספת יחידות דיור.
 - שיפור מערכת כבישים ביישוב כולל הסדרה סטטוטורית לדרכים קיימות ביישוב והרחבת כבישים קיימים.
2. שני זיו מהמחוזית- מתיחסת לבעיות של כניסות נוספות מוצעות ליישוב, בתוכנית יש 3 כניסות.
לגבי התאמת משקי עזר לחוזה רמ"י יש לקבל התייחסות רמ"י לנושא.

שם: הסדרת איזור מגורי החברים-קיבוץ עין שמר

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 183,744.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 40 גרסת תשריט: 25

תכנית	יחס
351-0293829	ללא שינוי
351-0363507	שינוי ל- משתנה מ
מ/359	שינוי ל- משתנה מ
תמא/29	כפיפות ל-
תמא/35/1	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות 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

גוש: 10082 ח"ח 62, 73, 112

גוש: 10082 ח"ח 113, 114,

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: מ/359

13 בשלמותו מתכנית: מ/359

2 בשלמותו מתכנית: 351-0363507

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר, הרחבת שטח למבני ציבור, הסדרת דרכים חניות ושצ"פ.

החלטות:

הוועדה מאשרת מתן תוקף לתכנית בכפוף להשלמת התיקונים שהתקבלו מלשכת

התכנון המחוזית לפי סעי' 109 ב'.

התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 15.8.19 בעיתון מעריב בתאריך 14.8.19, כל אל ערב 16.8.19.

התכנית נבדקה ע"י הוועדה המחוזית ונמצא כי אינה טעונה אישור השר.

לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

כל תכנית נוספת שתוגש יידרש להכין פרוגרמה לשטחי ציבור לכלל הקיבוץ עפ"י תכולת

תכנית מ/359, הפרוגרמה תכלול שטחים שתתאפשר הפקעה / חכירה למועצה.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית, לפי סעיפים 62.א.א. 2,3,4,7,9 לחוק התכנית חלה על אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר.
2. תמ"א 35, לוח 2, מאפשרת הקמת 400 יחידות. התכנית המאושרת מ/359 מציגה תכנון עבור כל היחידות - 162 בהרחבה של הקיבוץ ו- 238 בתחום המחנה (מתוכן 20 יחידות שהוקצה עבורן שטח ללא תכנון מפורט). בתחום התכנית הנדונה נכללות 218 יחידות.
3. בתכנית מוצע: הסדרה של מגרשי המגורים בתחומה, הגדלת השטחים למבני ציבור והשצ"פים, וקביעת והגדלה של שטחים לחניות ציבוריות. והסדרת קווי בניין למבנים קיימים. כל זאת בכדי לאפשר קידום הליך שיוך מגרשי המגורים לחברי הקיבוץ.
4. התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה המאושרות, וקובעת גודל מגרש מינימלי בשטח של 250 מ"ר, במקום 300 מ"ר בתכנית מ/359.

מהלך הדיון:

אילן שדה - יו"ר הוועדה :
 הדגיש כי בהתאם להנחיות רמ"י לחכירת שטחים ע"י המועצה בבואה לבנות מבני ציבור קיימת חשיבות להקצות שטחי ציבור בתכנית שניתן להפקיע ולרשום ע"ש המועצה. התכנית הנדונה אמנם לא הוסיפה יחיד בקיבוץ אולם קיימת חשיבות בתכנית בעתיד להקצות שטחי ציבור שניתן להפקיע.

סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-0714436

שם: פיצול מגרש מנחלה 22 במושב אביאל
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 2,440.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי ל-	921/ג
משתנה מ	
כפיפות ל-	מ/352
שינוי ל-	משח/1א
משתנה מ	

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12414	חלקות: 41
גוש: 12416	חלקות: 20

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הפרדת מגרש מנחלה ללא תוספת יחיד

החלטות:

- הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:**
1. תיקון הוראות התכנית והסרת הכפיפות והזכויות לפלח מתכנית מ/352, מכיוון שבחלקה א' השטח החקלאי אינו צמוד לחלקת המגורים.
 2. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית תנאי סף להגשה לוועדה המחוזית.

רקע:

1. תכנית ג/921 הגדירה כי כל נחלה כוללת :
 - א. נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי.
 - ב. מגרש בן ממשך, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.
 - ג. מבנה נחלה 22 :הנחלה מורכבת משלושה תאי שטח נפרדים שאינם צמודי דופן : שטח המגורים בנחלה שטח חקלאי שאינו צמוד למגורים ומגרש בן ממשך. התכנית מתייחסת לשטח המגורים של הנחלה (תא שטח 1) קיים בית מגורים ומגרש הבן הממשך (תא שטח 2) קיים בית מגורים.
2. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) - לחלקה אין שטח חקלאי צמוד. הוועדה סבורה כי לא ניתן להקנות זכויות בנייה לפל"ח בנחלה א. הוראות התכנית קובעות בסעי' 3.1. א : "השטח המותר לפל"ח כולל את תחום המגורים בנחלה ואת השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים." סעי' 3.1. ב :
- ב. "בנחלה א' המפוצלת לשני חלקים יותר שימוש בפל"ח רק בחלקה אחד שלה וזאת בשטח המיועד למגורים ובשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד חמגורים." נדרש למחוק מהוראות התכנית הנדונה את הזכויות והכפיפות לתכנית מ/352.
3. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, בהתאם להחלטת יועמ"ש הוועדה המחוזית, בתכנית המוצעת מבוקש פיצול מגרש הבן הממשך מהנחלה ללא תוספת יחידת דיור בנחלה, הגדלת שטחי השירות המאושרים, הגדלת התכנית ושינוי בקווי הבניין מהתכנית המאושרת.
4. דוח פיקוח מתאריך 31.10.19 : מבדיקה ומביקור שנערך עולה כי בעבר היו קיימים מבנים יבילים ללא היתר ששימשו למגורים בנחלה ובמגרש בן ממשך אשר נהרסו בעקבות התערבות של מח' הפיקוח.

מהלך הדיון:

הוועדה ונכחה : אדר' רחל שלם - עורכת התכנית

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה :

1. הציגה רקע להרכב הנחלות במוא"ז אלונה.
2. הבהירה כי נבחנה אפשרות לבצע הפיצול המבוקש בסמכות וועדה מקומית, מכיוון שמדובר בשני תאי שטח עם זכויות נפרדות לכל אחד וייעוד קרקע שונה. לאחר התייעצות קבע יועמ"ש הוועדה המחוזית כי התכנית בסמכות מחוזית.
3. ציינה כי בנחלות שבהן השטח החקלאי אינו צמוד דופן למגורים לא סביר שתתאפשר בנייה בהיקף של כ- 1,200 מ"ר שינצל כמעט את כל תא השטח למגורים. בהתאם לסעי' 3.1. א+ב לתכנית מ/352 לא ניתן להקנות זכויות בנייה לפל"ח בנחלה.

אדר' רחל שלם - עורכת התכנית :

הסבירה כי נחלה 22 מחולקת לשלושה חלקים נפרדים : מגורים באזור כפרי, חלקה א', שטח חקלאי שאינו צמוד ומגרש בן ממשך.

תכנית מתאר מקומית : 304-0675629

סעיף : 4

שם : מ/453 - נחלה 62- מאור
נושא : דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית : מ.א. מנשה
שטח התוכנית : 10,586.000 מ"ר
סמכות : ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
125/מ	שינוי ל- משתנה מ
345/מ	כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ
384/מ	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/34	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/91	שינוי ל- משתנה מ
מק/מ/44	שינוי ל- משתנה מ
תמא/34/ב/5	כפיפות ל- כפיפות ל- כפיפות ל-
תמא/35	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות ל-

ישוב:

מאור

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 8801 ח"ח 42

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם. הוספת יחידה שלישית בנחלה ושינוי קווי בניין.

החלטות:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית:

1. השטחים תואמים לתכנית מאושרת להפקדה 351-0572347 - תכנית להגדלת שטח המגורים בנחלות במושב מאור.
2. בנחלה קיימות חריגות בנייה שהתכנית מבקשת להסדיר, מאחר והתכנית זהה לתכנית 351-0572347 שאושרה להפקדה הוועדה ממליצה לקדם את התכנית במקביל לתכנית של המושב מכיוון שהוגשה תביעה והתכנית מסדירה את החריגות.
3. למחוק את הפרוט בסע' 6.11 בהוראות התכנית - תנאים להיתרי בנייה ולציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת כל הבינוי בנחלה.
4. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית תנאי סף להגשה לוועדה המחוזית.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מטרת התכנית להגדיל את שטח המגורים בנחלה משטח של 1.4 דונם ל- 2.5 דונם, התכנית מציעה תשתית להסדרת הבנייה הקיימת בנחלה, קיימות מספר חריגות והן מצויות בטיפול של תובע הוועדה.
2. למושב מאור אושרה להפקדה תכנית 351-0572347 מטרת התכנית- הגדלת שטח המגורים בכל הנחלות ל- 2.5 דונם וכן תוספת יחידה שלישית בנחלות. במסגרת התכנית הוצגה פרוגרמה לתשתיות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתוספת היחידות. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מספר 209, התכנית המוצעת תואמת לתכנית מושב מאור. הוועדה הבהירה לעורכת התכנית וליזם טרם הישיבה כי התכנית לכלל המושב אושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 2019019 מיום 23.9.19, היזם בחר להמשיך ולקדם את התכנית הנקודתית.
3. דוח פיקוח מתאריך 9.7.19 :

מבנה מס' 1 - בית המגורים בחזית הנחלה מסומן להריסה בהיתר בנייה-התכנית מסדירה מבנה מס' 2 - סגירת קומת עמודים ללא היתר בבית המגורים השני בנחלה-ניתן להסדיר לא ברור האם הסגירה משמשת ליחידת דיור נוספת או כחלק ממבנה המגורים. מבנה מס' 3 - בית מגורים ללא היתר בשטח החקלאי של הנחלה, התכנית מגדילה את אזור המגורים ומספר יחידות הדיור בנחלה וניתן יהיה לאשר את המבנה לאחר אישור התב"ע

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו: חופית שיינר - עורכת התכנית, שרוני כפיר (בנם של יזמי התכנית)

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. עדכנה כי החריגות הועברו לטיפולו של תובע הוועדה וניתן גזר דין מטעם בית המשפט. לכן יש לקדם את התכנית במקביל לתכנית המושב. נושא יח' נוספת ממולץ לבדוק בוועדה המחוזית.
2. התכנית של המושב נמצאת ערב הפקדה, לאור זאת בוצע ברור מול היזם ועורכת התכנית לגבי המשך קידום התכנית טרם הדיון בישיבה.
- סבורה כי גזר הדין והסדרת המצב התכנוני של הנחלה מצריכים המשך קידומה של התכנית הנקודתית.

עו"ד צביקה כוחן - יועמ"ש הוועדה:

עדכן כי עפ"י דוח הפיקוח מסתמן כי סגירת קומת העמודים משמשת כיחידת דיור נוספת. הנושא ייבדק בשנית ע"י מחלקת הפיקוח ודו"ח הפיקוח העדכני יועבר לוועדה המחוזית בהתאם לדרישתם.

תומר אביאור - נציג הוועדה המחוזית:

ציין כי טרם הפקדת התכנית נדרש לקבל את אישור הולקחש"פ.

חופית שיינר - עורכת התכנית:

מבקשים להמשיך לקדם את התכנית הנקודתית מול הוועדה המחוזית על מנת להסדיר את הנחלה.

שרוני כפיר - נציג היזמים:

הבהיר כי במבנה השני אין שתי יחידות דיור וסגירת קומת העמודים אינה משמשת כיחידה עצמאית וכי מדובר ביחידת דיור אחת.

תוכנית מפורטת: 351-0756759

סעיף: 5

שם: מ/455 - פיצול מגרש מנחלה מס' 39 - כפר פינס

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 2,500,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/101/א
שינוי ל- משתנה מ	מ/395/א/ש
שינוי ל- משתנה מ	משח/14

ישוב:

כפר פינס

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מנחלה 39 במושב כפר פינס על מנת לאפשר רישום כיחידה עצמאית. הגדלת שטח המגורים מ-2 דונם ל-2.5 דונם

החלטות:

הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים: תיקון קווי הבניין המוצעים במגרשי המגורים. הפקדת כתב שיפוי בוועדה המקומית.

רקע:

1. בתכנית מבוקש פיצול מגרש למגורים והגדלת שטח המגורים בנחלה מ-2 דונם ל-2.5 ללא תוספת יחידות דיור.
2. מדובר בנחל הממוקמת על צומת דרכים מאושרות בתכנית מ/395/א/ש.
3. התכנית תואמת את הייעודים המאושרים בתחום תמ"א 35/1 - מרקם שמור משולב, וכן תמ"מ 6 - אזור לפיתוח כפרי.
4. דוח פיקוח מתאריך 30.10.19 : מבנה 1 - בית המגורים בנחלה ישן. מבנה 2 - בית מגורים שני בנחלה בהיתר. קיימת סככה וחנייה מקורה באיסכורית ללא היתר בנייה.

מהלך הדין:

הוזמנה ונכחה: אדר' נעמה קדרוני - עורכת התכנית.

אדר' נעמה קדרוני - עורכת התכנית

הציגה את התכנית.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

מדובר בפיצול קלאסי במגרש המגורים ישנה י"ד בנוייה ובשטח המגורים בנחלה קיימת יחידת דיור נוספת. נדרש לתקן את קווי הבניין המוצעים בכדי לאפשר גמישות תכנונית בעתיד.

תוכנית מפורטת: 351-0750711

סעיף: 6

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/23/1
כפיפות ל-	תמא/35

גושים / חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 8958 חלקות : 38

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מהנחלה. תוספת שטח עיקרי וקביעת קווי בנין.

החלטות:

לבקשת עורך התכנית, התכנית הוסרה מסדר היום.

סעיף: 7

תכנית בינוי: בנ/קציר/מזרחית 2

שם: תכנית בינוי ופיתוח לגבעה המזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0463547
מותאם ל-	
שינוי ל-	בנ/קצ/מ/338
שינוי ל-	מ/338

ישוב:

קציר

גושים / חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 20376 חלקות : 11

חלקי חלקות:

גוש : 12176	ח"ח 28, 47
גוש : 12792	ח"ח 133, 146-135, 151-150
גוש : 12792	ח"ח 153, 155,
גוש : 20376	ח"ח 6
גוש : 20381	ח"ח 2
גוש : 20382	ח"ח 1, 3-5, 8-9
גוש : 20382	ח"ח 11, 14, 16
גוש : 20389	ח"ח 1, 4

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ועבודות פיתוח בגבעה מזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547 ושינוי להיתר מס' 4801 מיום 21.4.16 ולתכנית הבינוי בנ/קצ/מ/338 לעבודות פיתוח ותשתיות עפ"י מ/338

החלטות:

תכנית בינוי ופיתוח לגבעה המזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547 התכנית מהווה שינוי להיתר מס' 4801 מיום 21.4.16 ולתכנית בינוי בנ/קצ/מ/338 לעבודות פיתוח ותשתיות עפ"י מ/338

החלטה : לאשר את תכנית הבינוי לגבעה המזרחית בקציר עפ"י תכנית 351-0463547

בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות .

- התכנית תכלול שלביות הביצוע שתתואם ותאושר ע"י מוא"ז מנשה, קציר

**ומשרד השיכון והבינוי ומהווה תנאי לאישור תכנית הבינוי.
- שלבי הביצוע יכללו דרכים, שבילים ופיתוח שצ"פים
- תנאי להגשת היתר בניה למגרשים ששווקו הגשת תיק מידע התואם לתכנית
הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית 351-0463547**

רקע להחלטה :

- א. תכנית 351-0463547 לגבעה המזרחית בקציר פורסמה לאישור ברשומות ביום 16.9.19 י.פ.8440 התכנית מסתמכת על תכנית מאושרת מס' מ/338
- ב. תכנית 351-0463547 מתחשבת בזכויות הבניה ב-37 מגרשים ששווקו מכח תכנית מ/338.
- תכנית בינוי ופיתוח זו כוללת שינויים והתאמה למפלסי הכבישים / הדרכים עפ"י התכנון החדש וכוללת שינויים במפלסי ה-0.00 לחלק מהמגרשים ששווקו. תנאי להגשת היתר בניה למגרשים ששווקו הגשת תיק מידע התואם לתכנית הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית 351-0463547
- ג. בתכנית 351-0463547 נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי ותכנית חלוקה (בהתאם לסעיפים 6.1 ו- 6.2 6.17)
- ד. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים - יפותו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף , פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה , גובה הקירות לא יעלה על 3 מ' ה. תכנית הבינוי תכלול התיחסות להעמדת המבנים, גישות לבניינים, הסדרי חניות הוראות בינוי , גובה 0.00 , פרטי בינוי וקירות .
- ו. תנאים להיתרים עפ"י הוראות סעיף 6 בין היתר תנאי להיתר בניה למגרשים שעדיין לא שווקו יהיה הסדרת צומת דרכים 11/5613
- ז. כל קווי התשתיות המוצעים יהיו תת קרקעיים
- ח. שלביות הביצוע תכלול דרכים, שבילים, פיתוח שצ"פים וכו'
- ט. שלבי הביצוע עפ"י בהתאם להוראות 7.2 בתכנית 351-0463547

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות תמרור כולל ניספח תמרור ותנועה
- חתימה וחותמת קציר (לציין פרטי החותם)
- אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים בוגרים
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור חברת חשמל כולל סימון מיקום ח.טרפו'
- אישור בזק כולל סימון מיקום ארונות תקשורת NGN בתכנית
- נספח ניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- אישור מת"ב
- אישור החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה לעניין פילרים לאשפה
- סימון בתכניות שלביות ביצוע כולל שלבי ביצוע שצ"פים
- תכנית טיפוסית למגרשים לפי הערות בתשריט כולל פרטים, ניקוז מגרש גדרות/קירות מקום פחי אשפה יבש/רטוב פילרים לחשמל וכו" בקנ"מ 1: 100
- להראות פיתוח רצועות ומגרשי שצ"פים הסמוכים למגרשי הבניה המוצעים
- תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול מיתקנים ורישום מק"טים בקנ"מ 1: 100
- פרט למסלעות עם כיסי גינון
- יש לסמן בצבעים את הקירות המבוצעים ע"י הפרויקט/המשתכן -הבהרה
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מיחזור וגיזום כולל סימון פילרים לרטוב ויבש במגרשים (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו")
- בבקשה לתכנית בינוי אין הבהרה על הבניה האם מרוכזת או בנה ביתך, לאחר קבלת הבהרות יתכנו דרישות נוספות.
- פרטים לקירות/גדרות בצידי המגרש ובגבול אחורי כולל מעקות בטיחות

- פרטים לקירות/גדרות בחזית מגרש כולל פרט שילוט
- לסמן גבולות ביצוע -ותחומי ביצוע של כל מיתחם
- התכנית תכלול התייחסות להעמדת מבנים וסימון קוי בנין, גישה לבנינים, הסדרי חניה למגרשים (פרטית וציבורית) התווית דרכים ומדרכות

סעיף: 8

תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/124

שם: תשריט לצרכי רישום מחלף 444/65
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
351-0073874	תואם ל- מותאם ל-
תמ"א 17/א/31	תואם ל- מותאם ל-
תת"ל 38	תואם ל- מותאם ל-

ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

חלקות: 74, 79	גוש: 10079
חלקות: 2, 8-10, 15-17	גוש: 12191
חלקות: 19-21, ,	גוש: 12191
חלקות: 7-2, 12, 14-18	גוש: 12233
חלקות: 8-9, 11, 14	גוש: 12234
חלקות: 16, 18-20, 22	גוש: 12234
חלקות: 23-25, 28, 506-507	גוש: 12234
חלקות: 509, ,	גוש: 12234
חלקות: 18, 23	גוש: 12235
חלקות: 2, 7, 9	גוש: 12238
חלקות: 501-503, ,	גוש: 12238

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום למחלף 444/65 עפ"י תכנית תמ"א 17/א/31

החלטות:

תשריט לצרכי רישום למחלף 444/65 עפ"י תכנית תמ"א 17/א/31
 התשריט מובא לדיון חוזר לישיבה מס' 223 ביום 7.11.19 לאחר בדיקת מפ"י ודיוק בשטחים .

- החלטה :** לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תמ"א 17/א/31 בתחום הוועדה מנשה-אלונה
- מאחר והתשריט כולל שינויים בשטחי ההפקעה יש לקבל אישור רמ"י .
 - התשריט כולל חלוקה בגוש 10078 מחוץ לתחום וועדת מנשה אלונה ובתחום וועדה מקומית פרדס חנה -כרכור
 - באחריות היזם/המוודד להעביר להתייחסות הוועדה פרדס חנה-כרכור
 - הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמו בילקוט פרסומים 7203 מיום 11.2.16
 - הודעה בדבר רכישת קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 19 פורסמה ב.פ. 7494 מיום 3.5.17

**- עותק מהחלטה יישלח לקיבוץ מענית, קיבוץ ברקאי, מושב עין עירון
וגן השומרון**

רקע להחלטה:

1. התשריט מובא לדיון חוזר לישיבה מס' 223 ביום 7.11.19 לאחר בדיקת מפ"י ודיוק בשטחים

- א. התשריט הועבר לבדיקת מפ"י ונוצרו הבדלים קטנים בשטחי המגרשים וההפקעות. לטענת המודד מדובר בסטיות קטנות יחסית המותרות עפ"י תקנות המודדים.
- ב. מאחר וקיים שינויים בשטחי המגרשים נדרש אישור רמ"י לתשריט.

2. התשריט נדון בישיבה מס' 205 ביום 22.3.18 לאחר קבלת הבהרה לעניין ביטול ההפקעה לדרך הבסיס הצבאי ואושר בתנאים

- א. התקבל מכתב מרוני כהן מחברת אפשטיין מנהל הפרויקט למחלף 444/65 מטעם נתיב ישראל שמבהיר שנתיבי ישראל תבצע ותתחזק את הפרויקט. הדרך למחנה הצבאי תתחזק ע"י משרד הביטחון בהתאם לדרישתם ובהתאם לזאת בוטלה ההפקעה בתוואי הכניסה לבסיס.
- ב. התשריט הוגש לוועדה עם ביטול כביש כניסה לקיבוץ ברקאי, יש לערוך תיקונים בתשריט ולכלול כניסה לקיבוץ ברקאי בהתאם לתכנית מס' 351-0073874 המאושרת מיום 15.12.16 כולל תיקון פרסום בסעיפים 5, 7 ו-19 בהתאם לתכנית המאושרת (התכנית אושרה לאחר פרסום 7-15)

3. התשריט נדון בישיבה מס' 203 מיום 11.1.18 לאחר ביטול כביש הכניסה לברקאי והוחלט להשהות את תשריט החלוקה

- א. הודעה בדבר חזרה מרכישת קרקע בחלקה או במלואה בטרם נקנתה בה החזקה לפרויקט מחלף דרכים מס' 65 ו-444 פורסמה בילקוט פרסומים 7629 מיום 28.11.17 הקרקע הכלולה בהודעה:
גוש 10086 חלקות בשלמות 1,2,6,17
גוש 12238 חלק מחלקות 2,9
- ב. לא ברור הסיבה לביטול הפקעה לכביש הבסיס המבוצע ע"י נתיבי ישראל בימים אלו.

3. התשריט נדון בישיבה מס' 197 מיום 22.6.17 ואושר בתנאים

- א. תכנית לצרכי רישום הוגשה ע"י נתיבי ישראל לכביש 65-444 מחלף כניסה לחריש עפ"י תכנית תמ"א 17/א/31
- ב. התשריט בתחום שטח בבעלות פרטית ובעלות מדינה בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.
- ג. הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמו בילקוט פרסומים 7203 מיום 11.2.16 הודעה בדבר רכישת קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 19 פורסמה ב.פ. 7494 מיום 3.5.17, רוב החלקות בתחום התשריט כלולות בהודעה זו למעט חלקות 36,39, 41 בגוש 10078 שלא נכללו בתחום תכנית תמ"א 17/א/31 ויש להוציא מהתשריט.
- ד. יש לערוך תיקונים במיקום הכניסה לקיבוץ ברקאי בהתאם לתכנית מס' 351-0073874 המאושרת מיום 15.12.16 כולל תיקון פרסום בסעיפים 5, 7 ו-19 בהתאם לתכנית המאושרת (התכנית אושרה לאחר פרסום 7-15)
- ה. יש לערוך תיקונים בתוואי הנחל בהתאם לתמ"א 17/א/31

גליון דרישות

- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- חתימת רמ"י
- תצהיר מנתיבי ישראל על יידוע בעלי החלקות
- עריכת תיקונים בתשריט בהתאם להערות
- יש לכלול כביש כניסה לברקאי בהתשריט עפ"י התכנית המאושרת 351-0073874
- נספח/מלואה שמחבר את התשריט בגליון אחד
- 4 העתקים מתוקנים וחתומים

ת. השלמה

- 18/07/17
- 18/07/17
- 28/08/18
- 28/08/18
- 28/08/18
- 28/08/18

סעיף: 1 מספר בקשה: 20190143 תיק בניין: 1390000002

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

הקמת מבני רפת לפרות/עגלות ומתבן מוצעים המהווים תוספת להרחבת מבנים ברפת עין שמר והריסת מבנים קיימים.
תוספת ושינויים להיתרים מס' 1650, 2056, 2806

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבני רפת לפרות/עגלות ומתבן מוצעים המהווים תוספת להרחבת מבנים ברפת עין שמר והריסת מבנים קיימים.
תוספת ושינויים להיתרים מס' 1650, 2056, 2806

החלטה: 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.

רקע להחלטה:

- 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 הקלות:
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 .

מספר בקשה: 20180257 תיק בניין: 4708814003

סעיף 2:

מבקש:

• **אבו אלחלאווה חדר**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 367832030

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8814 3

תכנית: S-15

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מבנים חקלאיים

בניה חדשה

מהות

הקמת אורוות סוסים לגידול וטיפול בלבד בכ-20 סוסים כולל מתבן, מחסן כלים ומזון כל המבנים מבניה קלה בלבד, וגדר קלה מוצעת.

החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 223 ביום 7.11.19 לאחר הריסת חלק מחממה קיימת שחסמה את הגישה לחלקה, הגישה לחלקה מדרך מס' 6
הבקשה הינה להקמת אורוות סוסים לגידול וטיפול בלבד בכ-20 סוסים כולל מתבן, מחסן כלים ומזון, כל המבנים מבניה קלה בלבד, וגדר קלה מוצעת.

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

- האורוות תשמש לגידול וטיפול סוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא

שימוש עסקי וללא לינה במקום, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

- הגישה לחלקה מדרך ברוחב 4 מ' (חלקה סטטוטורית מס' 6) המתחברת

לכביש 581 הגישה לחלקה לא תעשה שימוש בדרך המוביל הארצי.

תחום העבודות לא יחדור לתחום רצועת המגן של המוביל הארצי.

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל

השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות

גורמי החוץ.

רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 223 ביום 7.11.19 לאחר הריסת חלק

מחממה קיימת שחסמה את הגישה לחלקה, הגישה לחלקה מדרך מס' 6

א. נהרס חלק מחממה קיימת שחסמה את הגישה לחלקה.

ב. הגישה לחלקה מדרך ברוחב 4 מ' (חלקה סטטוטורית מס' 6) המתחברת לכביש 581

- הגישה לחלקה לא תעשה שימוש בדרך המוביל הארצי.
 תחום העבודות לא יחדור לתחום רצועת המגן של המוביל הארצי
- ג. הבקשה בתחום תכנית S-15 ביעוד אזור חקלאי ומחוץ לתחום תכנית ג/400 בבקשה מס' 20160101 התקבלה התייחסות /ייעוץ מיועמ"ש הוועדה עו"ד צביקה כוחן למעמדה של תכנית S-15 כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים למבנים חקלאיים בלבד.
- יש לציין שהוועדה בבקשה דומה הוציאה היתר בניה לאחר קבלת החלטת וועדת ערר (תיק ערר 279/06) כי ניתן להוציא היתרים מכח תכנית S-15
- ד. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 367832030
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 8208896848
- ה. הגישה לחלקה מדרך מס' 6 ברוחב 4 מ' המתחברת לכביש 581
- ו. עפ"י תמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח
- ז. עפ"י תמ"א 35 : תשריט מרקמים החלקה ביעוד מרקם שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות והפניות למרכיבי תשתית החלקה ביעוד רגישות נופית סביבתית גבוהה
- ח. תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז : הקרקע במפגש נחלים, הנחלים מסומנים כעורק ראשי רצועת ההשפעה מכל מצד 100 מ'
- ט. הצד המזרחי של החלקה גובל ברצועת המוביל הארצי .
- י. הצד המערבי של החלקה גובל במאגר שדות ים
- יא. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 367832030
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 8208896848
- יב. התקבל אישור מקורות לבקשה מיום 7.6.18, להלן חלק מהתנאים :
1. תנאים להגשת היתר בניה :
- תחום העבודות לא יחדור לתחום רצועת המגן של המוביל הארצי שיפוע הקרקע ותעלות הניקוז המתוכננים יוטו אל צידו המערבי של החלק וזאת על מנת להימנע מזרימת נגר עילי אל תחום רצועת המגן של המוביל הארצי .
- גדר התיל התוחמת את תחום החלקה לא תחדור אל גבולה המערבי של רצועת המגן דרך הגישה למתקן לא תעשה שימוש בדרך המוביל.
- בתחום העבודות ייתכן וקיימים קווים ומתקנים של מקורות מרחב מרכז
2. תנאים לקבלת היתר בניה :
- הטמעת כל הדרישות שפורטו לעיל על היתר הבניה לקבל את אישור רשות המים והביוב
- ג. התקבל אישור משרד החקלאות מיום 17.12.17 שממליץ על מתן ההיתר בהתאם לטבלת השטחים :
- אורוות סוסים בשטח 866 מ"ר , מתבן בשטח 216 מ"ר ומבנה שירות בשטח 26 מ"ר
- יד. התקבל אישור רשות הניקוז מיום 15.4.18 הכולל תנאים לגובה 0.00 לבינוי לא יפחת מגובה +30 על פי המלצת נספח הניקוז. ומיקום בורות החלחול סמוך למרזבי הגגות ולא בשטח הפתוח.
- 2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 210 מיום 16.8.18 והוחלט לדחות את הבקשה .**
- לא סומנה בבקשה להיתר גישה לחלקה מדרך סטטוטורית.
- הגישה לחלקה מדרך ברוחב 4 מ' (חלקה סטטוטורית מס' 6) המתחברת לכביש 581. הגישה חסומה ע"י חממות קיימות ואין דרך גישה חלופית .
- כיום הכניסה לחלקה מרצועת המוביל , עפ"י התייחסות מקורות "דרך הגישה לחלקה לא תעשה שימוש בדרך המוביל"

- הבקשה נדחתה על הסף בגלל שלא קיימת דרך גישה לחלקה. הבקשה לא נבדקה בהתייחס למעמדה של תכנית S-15 כתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- אישור רשות המים והביוב
- התייחסות אגודת המים המקומית לחיבור מים לאורווה
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/אין
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת איגוד ערים ויטרינרי
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב והיטל פיתוח
- 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.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תנאים למהלך הביצוע :
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)

- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- 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 הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- נסח טאבו עדכני - עד חודש מיום הגשת הבקשה
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- אישור חברת החשמל
- אישור מקורות
- אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 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)

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה
תימלול: חבר המתרגמים.