

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 221 ביום חמישי תאריך 15/08/19 י"ד אב, תשע"ט

### השתתפו:

#### חברים:

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישבין

שצקי אודי

פרלמן איתן

#### נציגים:

אביאור תומר

#### סגל:

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

#### נעדרו

#### חברים:

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

רן אורן

איימן אבו רקייה

סולימאן כבהה

ווגשל עופר

מרום גיורא

חגי פלמר

#### נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

שי רגב

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג שר האוצר

- 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

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

## מס' דף: 2:

- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- בודקת היתרים

- ממדוח מצראווה
- ניסים אלמון
- לירם יונגרמן
- יונתן סטרול
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- נועה תבורי

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 220 – הפרוטוקול אושר
2. תכניות שנוספו לסדר היום לאחר פרסום:
  - א. 351-0779801 - ברקאי תחנת תדלוק TEN.
  - ב. 351-0553222 - גן השומרון הסדרת נחלה 59.

**שם:** החלפת שטחי מגורים בקיבוץ מענית

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,550.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

**יחס**

שינוי ל- א/331/מ

משתנה מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10086 ח"ח 15

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, סעי' 62 א.א.1 - תכנון מחדש של מגרשי מגורים בקיבוץ מענית.

**החלטות:**

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית.

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 62 א.א.1, איחוד וחלוקה של מגרשים ללא

שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

**רקע:**

1. בקיבוץ מענית תכנית מאושרת מ/331/א', התכנית קבעה שטחים למגורים ומתחמי בנייה, שטחים ציבוריים, דרכים חניות וכו'.
2. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 62 א.א.1 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע, לצורך תכנון מחדש של מגרשי המגורים בתחום התכנית.
3. תכנית מ/331/א' קבעה את מיקום מתחמי המגורים בקיבוץ, מתחם 60 נמצא בכניסה לקיבוץ. התכנית מציעה העתקת מגרשי המגורים במתחם 60 כך שיהיו בצמידות למתחמים מספר 58 ו-59.
4. אושרה תכנית בינוי במגרשי המגורים הסמוכים הכוללת את שלב ב' העתקת מגרשי המגורים למיקום המוצע בתכנית, לאחר אישור התכנית תוגש תכנית בינוי לאישור.
5. הוועדה דנה בגרסת נתוני הוראות: 5, תשריט: 5

**מהלך הדיון:**

**הוזמן ונכח:**

אדר' יצחק פרוינד - עורך התכנית.

**אדר' יצחק פרוינד:**

הציג את התכנית.

**הילה דובב בודקת תכניות:**

התקבלה התייחסות משרד הבריאות- התכנית בתחום איזור מגן ב' של קידוח מענית למי שתייה ואזור מגן ג' של קידוח עין שמר א'. לאור הטמעת הוראות בדבר תשתית ביוב מתכנית מאושרת מ/331/א' אין למשרד הבריאות התנגדות לתכנית.

**שם:** פיצול מגרש מנחלה 28 אביאל

נושא: דיון בהמלצה להפקדה  
רשות מקומית:  
שטח התוכנית: 11,137.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית  
גרסת הוראות: 19 גרסת תשריט: 15

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	921/ג
כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ	352/מ משח/1/א
כפיפות ל-	תמא/35

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12414	חלקות: 28
גוש: 12416	חלקות: 13

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

1. פיצול מגרש מבונה מנחלה 28 על מנת לאפשר רישום המגרש כיחידת רישום עצמאית ולא כחלק מהנחלה.
2. הוספת יחידת דיור שלישית בשטח הכלול בתכנית ללא תוספת שטחי בניה.
3. שינוי קווי בנין.
4. הגדלת שטח אזור המגורים בנחלה ל-2.5 ד'.

**החלטות:**

- הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, על פי פסק דין מיום 23.7.16 להשלמת עסקת מכר משנת 1993.
- הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים:
1. במגרש המגורים קו בניין צידי ימני יהיה 3 מטר, פרט לחלק המבנה הקיים.
  2. יש להראות דרך גישה לשטח החקלאי של הנחלה ברוחב של 4 מ' מתוך הנחלה, יש לתקן את תכנית הבינוי.
  3. סימון המבנים הקיימים בנחלה להריסה, יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות להריסת מבנים עם גג אסבסט וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה הוועדה לאבק מזיק.
  4. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**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.
2. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח). בנחלת הורים בשטח עד 3 דונם מגורים וחקלאי ניתן לבנות עד 500 מ"ר בעירוב שימושים - אירוח כפרי משרדים וכו'.
3. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מתייחסת לנחלה מספר 28 וכוללת בקו הכחול את משק ההורים, בו קיים ברקע מבנה מגורים אחד ומגרש הבן הממשיך שאינו מבונה.
3. בתכנית המוצעת מבוקש פיצול בית המגורים הבנוי בנחלה, תוספת יחידת דיור בנחלה וכן הגדלת שטח המגורים בייעוד מגורים ביישוב כפרי ל-2.5 דונם הכולל את שטח

- המגורים בנחלה ומגרש הבן הממשיך.
4. בתאריך 23.7.16 ניתן פסק דין המתייחס למכירת הנחלה בהתאם להסכם שנחתם בשנת 1993. בפס"ד הוחלט כי הבית הבנוי ומגרש שיפוצל מהנחלה יותר בבעלות המוכר (לזר) בעוד יתר שטח המגורים בנחלה, השטח החקלאי הצמוד ומגרש הבן הממשיך יעבור לבעלות הרוכש (פליס). לצורך הסדרת הבעלויות והשלמת עסקת המכר נדרש לערוך תכנית.
  - בית המשפט מינה את עו"ד הראל לפידות ככונס והפקיד בידיו סמכויות לקידום התכנית.
  5. עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות. הוועדה המקומית ממליצה כי סקר תשתיות יערך במסגרת תכנית כוללת ליישוב המקודמת בימים אלו. ראוי לצין שבמא"ז אלונה הוגשו תכניות לפיצול מגרש בן ממשיך ואושרו.
  6. דוח פיקוח מתאריך 18.3.19 :  
יישובי מוא"ז אלונה עברו לאחריות הוועדה בשנת 1982, לא אותר היתר בנייה בנחלה עבור המבנה הראשי, כמו כן קיימים מספר מבנים, חלקם ארעיים, הפזורים בשטח הנחלה. ישנם שני מבנים טרומיים עם גג אסבסט.
  7. הוועדה דנה בגרסת נתוני הוראות 19, תשריט 15

### מהלך הדיון:

#### הוזמנו ונכחו:

- לימור רוטיץ - עורכת התכנית  
 עו"ד הראל לפידות - כונס נכסים לנחלה וב"כ משפחת פליס.  
 ראודור רויכמן - יו"ר ועד אביאל  
 לזר משה - בעל עניין בקרקע  
 דגנית וולך - בתו של לזר משה

#### עו"ד לפידות:

1. במסגרת הליך הסדרת חובות במושבים בהלך שנות ה-90, ניתן פתרון של הותרת בית המגורים בידי בר הרשות ומכירת הנחלה. פתרון זה ניתן גם בנחלה הנדונה בתכנית זו.
2. מאחר והעסקה לא הושלמה פסק בית המשפט שיש להשלימה ולפצל את בית המגורים הבנוי מהנחלה לצורך כך הוגשה התכנית.

#### לימור רוטיץ:

הציגה את התכנית.

#### מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:

1. בתשריט התכנית במגרש המגורים יש להתאים את קו הבניין למבנה ובמקום שבו המבנה רחוק מגבולות המגרש יש לסמן קו בניין 3 מ'. להוסיף הערה לעניין הפרגולה הקיימת.
2. נספח הבינוי צריך להראות את הגישה לשטח החקלאי ברוחב 4 מ' מתוך הנחלה.

**תכנית מתאר מקומית: 304-0675629**

**סעיף: 3**

**שם:** נחלה 62- מאור

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 10,586.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
שינוי ל-	125/מ
משתנה מ	
כפיפות ל-	345/מ
שינוי ל-	384/מ

מ/מק/34	משתנה מ שינוי ל-
מ/מק/91	משתנה מ שינוי ל-
מק/מ/44	משתנה מ שינוי ל-
תמא/34/ב/5	משתנה מ כפיפות ל-
תמא/35	משתנה מ כפיפות ל-
תממ/6	משתנה מ כפיפות ל-

**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:**

**לבקשת עורכת התכנית התכנית הוסרה מסדר היום.**

**רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מטרת התכנית להגדיל את שטח המגורים בנחלה מ - 1.2 דונם ל- 2.5 דונם, תוספת יחידה שלישית, הגדלת זכויות הבנייה ושינוי קווי הבניין. התכנית מבקשת לאשר תשתית תכנונית להכשרת חריגות הבנייה בנחלה.
2. מושב מאור מקדם תכנית 351-0572347 מטרת התכנית- הגדלת שטח המגורים בכל הנחלות ל- 2.5 דונם וכן תוספת יחידה שלישית בנחלות. התכנית המוצעת תואמת התכנית שבהכנה. במסגרת התכנית נערכה פרוגרמה לתשתיות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתוספת היחידות. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מספר 209 והוגשה לוועדה המחוזית. בתכנית המוצעת ישנם אי דיוקים קלים בשטח החקלאי ביחס לתכנית למושב מאור.
3. דוח פיקוח: בנחלה קיימות 4 יח"ד בשלושה מבנים, חלקם ללא היתר. אחד המבנים הקיימים סומן להריסה בהיתר 2722. קיימת בריכת שחייה ללא היתר. נמצא בטיפול תובע הוועדה.

**סעיף: 4 תכנית מתאר מקומית: 351-0779801**

**שם:** מק 166 א"ת ברקאי - תחנת תדלוק - TEN

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 69,980.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	351-0073874
כפיפות ל-	תמא/4/18
כפיפות ל-	תמא/34/ב/3
כפיפות ל-	תמא/34/ב/4

כפיפות ל- תמ"א/35  
כפיפות ל- תמ"מ/6

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש : 12191	ח"ח 8, 9, 15
גוש : 12191	ח"ח 16, 17, 18
גוש : 12191	ח"ח 19, 20,
גוש : 12235	ח"ח 18, 20

**מטרת הדין**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

פיצול המגרש ביעוד תעשייה להקמת תחנת תדלוק, מבנה למסחר ושרות בשטח התעשייה של הקיבוץ בהתאם להוראות תכנית המתאר המאושרת 351-0073874

**החלטות:**

- החלטה:** הועדה מאשרת להפקיד את התכנית לתחנת תדלוק באזור תעשייה בקיבוץ ברקאי .
- בתא שטח 500, תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18, השטח הכולל המותר לבניית תחנת התדלוק 130 מ"ר לא כולל שטח השירותים הסניטרים ולא כולל גג התחנה .
  - בתא שטח 501, יתרת זכויות הבניה עפ"י זכויות הבניה באזור תעשייה שנקבעו בתכנית 351-0073874 בתא שטח 680
  - התכנית מוגשת בהתאם להחלטה שהתקבלה בעתירה עת"מ 32932-09-18 מיום 6.3.19 כי לצורך הקמת תחנת תדלוק מסחרית באזור התעשייה בקיבוץ ברקאי נדרש להגיש תכנית מפורטת.
  - התכנית הכוללת הוראות לתחנת תדלוק ותכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית לפי תמ"א 4/18, סע' 6.3 ועפ"י החוק סעיפים: סע' 1.א.62, סע' 5.א.62 וסע' 7.א.62.
  - הוועדה סבורה שהמיקום המוצע מתאים לתחנת תדלוק לאור התפתחות העיר חריש, הכניסה לתחנת התדלוק מדרך 6353 המחברת את העיר חריש וצפון השומרון לדרך 574/444. נתיבי ישראל הסדירו את צומת הכניסה לקיבוץ ברקאי מדרך 6353 כולל רמזור ושני מעגלי תנועה בסמיכות למיקום התחנה המוצע .
  - חבר הוועדה איתן פרלמן יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי
  - **תנאים להפקדה:**
    1. עריכת נספח הידרולוגי סביבתי.
    2. אישור נציבות המים.
    3. אישור משרד הבריאות.
    4. אישור המשרד להגנת הסביבה.
    5. עריכת נספח תנועה חניה ותמרור כולל הסדרי כניסה ויציאה מהתחנה . הנספח יכלול שערי כניסה ויציאה לקיבוץ .
    6. אישור נת"י ומשרד התחבורה לנספח התנועה .
    7. עריכת מדידה עדכנית לתכנית.
    8. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה.
    9. עריכת התכנית וההוראות עפ"י האישורים הנדרשים.

**רקע :**

1. בקיבוץ ברקאי תכנית מאושרת מס' 351-0073874, בין היתר הרחיבה התכנית אזור התעשייה בקיבוץ וקבעה הוראות בינוי ושימושים באזור זה.
2. קיבוץ ברקאי ע"י חברת "טן" הגישו בקשה להיתר 20180026 לתחנת תדלוק בשטח תעשייה עפ"י תמ"א 18/4. הבקשה נדונה בישיבה מספר 204 מיום 15.2.19 הוועדה דנה באופן עקרוני בבקשה והחליטה - לא לאשר את הבקשה, מכיוון שהוראות תכנית 351-0073874 באזור תעשייה בקיבוץ ברקאי ( תא שטח 680 ) אינם מאפשרות הקמת תחנת תדלוק מסחרית במסלול רישוי עפ"י תמ"א 18 שינוי 4, אלא לתחנת



- תדלוק לשימוש הקיבוץ בלבד.
3. המבקשים הגישו ערר לוועדה מס' מנא/ 1099/0318 ועדת הערר דחתה את הערר בתאריך 10.7.18 וקבעה כי לא ניתן להקים תחנת תדלוק ציבורית / מסחרית באזור התעשייה של הקיבוץ, אלא לתחנת תדלוק פנימית לשימוש היישוב בלבד.
  4. המבקשים הגישו עת"מ 32932-09-18, בהחלטה שניתנה ביום 6.3.19 נקבע כי ימחקו סעיפים 14-17 להחלטת וועדת הערר וכן לצורך הקמת תחנת תדלוק "מסחרית", שאינה לשימוש תושבי הקיבוץ בלבד, נדרש להגיש תכנית מפורטת, אשר תבחן ע"י וועדות התכנון בהליך סדור.
  5. התכנית מציעה הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', בהתאם לתמ"א 18/4 סעי' 6.3 התכנית בסמכות וועדה מקומית ומטרתה קביעת הוראות בינוי לתחנת תדלוק מסחרית.
    - סעי' 62.א.1 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, הקצאת תא שטח בייעוד תעשייה להקמת תחנת תדלוק.
    - סעי' 62.א.5 - שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - קביעת הוראות לגובה מבנה.
    - סעי' 62.א.7 - קביעת גודל שטח שמותר להקים עליו בניין מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה כפי שאישרה הוועדה המחוזית - קביעת זכויות בנייה לתחנת תדלוק כפי שנקבעו בתמ"א 18/4.
  6. תמ"א/18/4 :
    - סעי' 6.3 תחנת תדלוק מדרגה ב' "תחנה זו ניתן להקים בכל אזור למעט באזור בנוי למגורים. ניתן יהיה להתיר בה בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר לשימושים המפורטים בתחנה מדרגה א' וכן לשירותי רכב..."
    - סעי' 6.3.ה - שרותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן (ג).
    - סעי' 12 תנאי להפקדת תכנית, אישורה או מן היתר לפי סעי' 8 הינו הכנת מסמך הידרולגי סביבתי שיאושר על ידי - נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  7. בציר הדרך 6353 הוגשה בעבר תכנית מ/מק/56 - תחנת תדלוק בצומת הכניסה לאום אל קטף. תכנית זו נסגרה בהתאם לסעיף 109 א' לחוק.
  8. דוח פיקוח:
  - השטח אינו מבונה מלא בצמחייה ועצים.
  9. נדרש לבצע תיקונים בתכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה והגופים המאשרים.

### מהלך הדין:

#### מוזמנים ונכחו:

אדר' אלי לוי - מטעם משרד ערן מבל עורך התכנית  
אדר' - איליה פיידמן - מטעם משרד ערן מבל עורך התכנית  
עו"ד שוקי אליוביץ' - מייצג את חברת "טן"  
גיל גלסקרג - מנהל תכנון ופרויקטים חברת "טן"

אדר' אלי לוי:  
הציג את התכנית

#### מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:

1. נדרש לתקן את מסמכי התכנית.
2. מיקום התחנה המוצע, נדון במסגרת הבקשה להיתר, הוועדה סברה כי המיקום המוצע מתאים להקמת תחנת תדלוק.

#### עו"ד כוחן צביקה - יועמ"ש הוועדה:

ניתן לאשר בינוי בשטח של עד 130 מ"ר, לא כולל שטחי שירותים סניטריים.  
גג התחנה לא יבוא במניין השטחים.

**איתן פרלמן - חבר הוועדה ומנהל עסקים קיבוץ ברקאי יצא המאולם ולא נכח בדין הפנימי.**

### זמנים לתיקון מסמכי התכנית:

הוועדה נדרשת לעמוד בלוחות הזמנים הקצובים בחוק, מיום עמידת התכנית בתנאי סף ישנם 12 חודשים לדון במתן תוקף לתכנית. לפיכך על התכנית לעמוד בהוראות 86 לחוק, נדרש להשלים את התיקונים הנדרשים בתוך 3 חודשים, בסמכות יו"ר הוועדה להאריך בחודש נוסף במידת הצורך. במידה ולא יושלמו התיקונים לפי לוחות הזמנים, החלטת הוועדה על הפקדת התכנית תחשב כבטלה.

**סעיף: 5 תוכנית מפורטת: 351-0553222**

**שם:** מ/454 - הסדרת נחלה מס' 59 (הגדלה ל-2.5 דונם) במושב גן השומרון  
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 2,500.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 11

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/276
משתנה מ	
כפיפות ל-	מ/345

**ישוב:**

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 8791	חלקות : 2
גוש : 10077	חלקות : 61, 59, 44
גוש : 10077	חלקות : 81, 65, 63
גוש : 10080	חלקות : 10, 5, 3
גוש : 10080	חלקות : 13, 12, 11
גוש : 10080	חלקות : 19, 18, 14
גוש : 10080	חלקות : 22, 21, 20
גוש : 10080	חלקות : 38, 37, 36
גוש : 10080	חלקות : 83, 64, 39
גוש : 10080	חלקות : 86, 85, 84
גוש : 10080	חלקות : 89, 88, 87
גוש : 10080	חלקות : 94, 91, 90
גוש : 10080	חלקות : 98, 97, 96
גוש : 10080	חלקות : 101, 100, 99
גוש : 10080	חלקות : 121, 109, 102
גוש : 10080	חלקות : 139, 134, 133
גוש : 10080	חלקות : 152, 146, 142
גוש : 10080	חלקות : 155, 154, 153
גוש : 10080	חלקות : 158, 157, 156
גוש : 10080	חלקות : 162, 161, 159

166, 165, 163	חלקות :	10080	גוש :
170, 168, 167	חלקות :	10080	גוש :
173, 172, 171	חלקות :	10080	גוש :
176, 175, 174	חלקות :	10080	גוש :
179, 178, 177	חלקות :	10080	גוש :
186, 181, 180	חלקות :	10080	גוש :
195, 194, 187	חלקות :	10080	גוש :
200, 199, 196	חלקות :	10080	גוש :
203, 202, 201	חלקות :	10080	גוש :
206, 205, 204	חלקות :	10080	גוש :
209, 208, 207	חלקות :	10080	גוש :
212, 211, 210	חלקות :	10080	גוש :
216, 215, 214	חלקות :	10080	גוש :
219, 218, 217	חלקות :	10080	גוש :
222, 221, 220	חלקות :	10080	גוש :
244, 224, 223	חלקות :	10080	גוש :
255, 253, 251	חלקות :	10080	גוש :
261, 259, 257	חלקות :	10080	גוש :
271, 265, 263	חלקות :	10080	גוש :
274, 273, 272	חלקות :	10080	גוש :
277, 276, 275	חלקות :	10080	גוש :
280, 279, 278	חלקות :	10080	גוש :
285, 284, 283	חלקות :	10080	גוש :
288, 287, 286	חלקות :	10080	גוש :
79, 75, 13	חלקות :	10082	גוש :
89, 88, 82	חלקות :	10082	גוש :
94, 91, 90	חלקות :	10082	גוש :
97, 96, 95	חלקות :	10082	גוש :
109, 100, 99	חלקות :	10082	גוש :
120, 119, 118	חלקות :	10082	גוש :
126, 125, 124	חלקות :	10082	גוש :
129, 128, 127	חלקות :	10082	גוש :
, 130	חלקות :	10082	גוש :
26, 20, 19	חלקות :	10114	גוש :
34, 28, 27	חלקות :	10114	גוש :
37, 36, 35	חלקות :	10114	גוש :
40, 39, 38	חלקות :	10114	גוש :

גוש : 10114 חלקות : 43, 42, 41  
 גוש : 10114 חלקות : 44 ,

**חלקי חלקות:**

גוש : 8791 ח"ח 1  
 גוש : 10073 ח"ח 280, 279, 202  
 גוש : 10073 ח"ח 283, 282, 281  
 גוש : 10077 ח"ח 43, 8, 1  
 גוש : 10077 ח"ח 127, 85, 67  
 גוש : 10080 ח"ח 241, 239, 70  
 גוש : 10082 ח"ח 107, 106, 87  
 גוש : 10082 ח"ח 121, 110, 108  
 גוש : 10082 ח"ח 122 ,  
 גוש : 10114 ח"ח 18, 17, 16  
 גוש : 10114 ח"ח 25, 22, 21  
 גוש : 10114 ח"ח 33, 32 ,

**מגרשים לתכנית:** 59 בשלמותו מתכנית : מ/ 276

**מטרת הדין**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

הגדלת שטח אזור המגורים 59 מ-0.889 ד' ל-2.500 ד' שלא ברצף.

**החלטות:**

**החלטה:**

1. תכנית מ/276 קבעה ייעוד מגורים א' (נחלות פרטיות) וקבעה זכויות לבניית 2 יח"ד ויחידת הורים שאינה נספרת. התכנית מבקשת יצירת מגרש נוסף למגורים 59B בכדי לאפשר את בניית יחידת הדיור השנייה בהתאם לתכנית המאושרת.
2. לתא שטח 59A אין שטח חקלאי צמוד ולכן תכנית מ/345 פעילות לא חקלאית בנחלה אינה מקנה זכויות בתא שטח זה וכמו כן לא בתכנית המוצעת.

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

- א. הוועדה מבהירה כי אין בהחלטה זו משום יצירת נחלה חדשה ולכן אינה מאשרת הגדלת השטח ל- 2.5 דונם. גודל המגרש המוצע למגורים 59B יהיה כ- 800 מ"ר בדומה למגרשים הסמוכים בדרך מס' 32 בייעוד אזור מגורים א'-2 בתכנית מ/276 זכויות הבניה הקיימות עפ"י מ/276 בתא שטח 59A ויפוצלו בין 2 תאי השטח. במגרש 59A תותר הקמת יח"ד אחת + יח' הורים.
- ב. תיקון שם התכנית ומחיקת המילה נחלה.
- ג. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה.

**רקע:**

1. בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276 הוסיפה מגרשים לבניית יח"ד חדשות, הקצתה שטחים ציבוריים, קבעה זכויות והוראות בנייה והתוותה דרכים. בתכנית שקבעו שני ייעודי קרקע עיקריים למגורים: אזור מגורים א' (נחלות ממ"י), אזור מגורים א' -1 (נחלות פרטיות).
2. תכנית מ/345- תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח). בנחלה בשטח עד 3 דונם מגורים וחקלאי ניתן לבנות עד 500 מ"ר בעירוב שימושים - אירוח כפרי משרדים וכו'.
2. עבור הנחלות הפרטיות הוקצו מגרשים משטח הנחלה לצורך בניית יח"ד. עבות תוספת יח"ד מנחלות רמ"י תוכננה תוספת של מגרשים בייעוד מגורים א'-4 (הרחבה ממ"י).

3. בתכנית מוצע הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם, באמצעות שינוי ייעוד בקרקע החקלאית שאינה צמודה לתא שטח 59A .  
מצוינת כפיפות לתכנית פל"ח מ/345.
4. עמדת הוועדה כי תא 59A אינו מהווה נחלה כהגדרתה ברמ"י ולכן לא להקנות מאפיינים של נחלה למגרש מגורים גם אם בבעלות היזם קרקע חקלאית במקום אחר.
5. דוח פיקוח:  
היתר בנייה שניתן ללגליזציה לא מומש, מבנה נייד לא חובר לבית המגורים ונסגרה קומת עמודים מפולשת לשימוש למגורים.  
בקצה השטח החקלאי בסמוך להרחבה המבוקשת קיים עמוד חשמל מתח גבוה וגמל מים של מקורות.

**מהלך הדיון:**

**זומנו ונכחו:**  
אדר' יוסי טל - עורך התכנית  
אורית שנטל - יזם התכנית

**אדר' יוסי טל:**  
הציג את התכנית

**עו"ד כוחן צביקה - יועמ"ש הוועדה:**

1. מבקש לדעת מדוע מוגדר השטח למגורים בתכנית כנחלה, בעוד שההגדרה לנחלה לפי רמ"י אינה תואמת למאפייני המגרשים בתכנית.
2. אין בסמכות הוועדה ליצור מגרשים עם הגדרות קנייניות שאינן תואמות את הגדרות רמ"י, לפיכך לא ניתן להקנות זכויות של נחלה קיימת כגון פל"ח למגרש המגורים המוצע.
3. תוקפו של היתר הבנייה מס' 2064 עומד לפוג, מאחר והחריגות לא הוסדרו בהתאם להיתר יש לפעול במרץ לקידום התכנית על מנת שלא יהיה צורך לנקוט בהליכים משפטיים.

**מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:**

1. בתא השטח הקיים למגורים לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה המאושרות מתכנית מ/276. קיים הגיון ביצירת מגרש חדש למגורים ופיצול זכויות הבנייה המאושרות.
2. עמדת הוועדה היא כי לא מדובר בנחלה בהתאם להגדרה של נחלה לפי רמ"י. בהתאם לכך לא ניתן לאשר זכויות בנייה לפל"ח. אולם יחידת ההורים המאושרת בתכנית מ/276 ומוגדרת כחלק מסל הזכויות המותר לבנייה בתא שטח 59A.

תיק בניין: 20559203324	מספר בקשה: 20190082	<b>סעיף: 1</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

♦ **שלוסברג ליליה**

♦ מדבדב ודים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1541447579

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 44 מגרש: 324

תכנית: 384/מ

<u>שימוש עיקרי</u> מגורים - יחידה	<u>תאור בקשה</u> בניה חדשה	<u>שטח עיקרי</u> 199.55	<u>שטח שירות</u> 55.03
--------------------------------------	-------------------------------	----------------------------	---------------------------

## מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלה לניוד בין חלקי השירות מחסן, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

## החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלה לניוד בין חלקי השירות, מחסן, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

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

- ההקלה פורסמה 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' 3912484040
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6747414658
- ג. הבקשה כוללת הקלה לניוד 10 מ' בין חלקי שירות מסגירת ח. מדרגות בגג להגדלת מחסן וחניה מקורה
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.7.19)
- ה. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה ואינה משנה את אופי הסביבה והוועדה אישרה בקשות דומות בשכונה.
- 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 :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- נספח מיגון ואישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו'
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- 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 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.)
- 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 :
- הקמת תשתית חשמל לשכונה ע"י חברת חשמל
- 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- 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
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו

08/08/2019  
08/08/2019  
08/08/2019  
08/08/2019  
08/08/2019

מס' דף: 16

- 08/08/2019 - פרסום והודעה לגובלים לפי סעיף 149 לחוק
- 08/08/2019 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 08/08/2019 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
- 08/08/2019 - חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- 08/08/2019 -נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 08/08/2019 -הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 08/08/2019 - אישור חברת חשמל
- 08/08/2019 - אישור בזק
- 08/08/2019 - אישור רשות העתיקות
- 08/08/2019 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 08/08/2019 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 08/08/2019 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 08/08/2019 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 08/08/2019 - נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות ופיתוח