

**פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 200 ביום חמישי תאריך 28/09/17 ח' תשרי, תשע"ח

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישבין

איימן אבו רקייה

פרלמן איתן

מרום גיורא

**נציגים:**

מיכל דנציגר

שני זיו

הגר שושן

**סגל:**

עו"ד צביקה בן חיים

פארס אבו הדבה

הילה דובב

מיכל ממן

טל שגן

אורית טורגימן

**נעדרו**

**חברים:**

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

שצקי אודי

רן אורן

סולימאן כבהה

ווגשל עופר

חגי פלמר

**נציגים:**

ארז מרדכי

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

גיא רונן

ממדוח מצראווה

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציגת שר הפנים

- נציגת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

- יועמ"ש

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

- בודקת היתרים

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- מפקחת הוועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג מנהל מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

מס' דף: 2:

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- מהנדסת הועדה

ניסים אלמון  
יונתן סטרול  
אריאל אולצוור  
**סגל:**  
לאה פרי

**נוהל וחוק:**

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 199 – הפרוטוקול אושר

2. ועדה גובלת, דיון בתכנית 458-0329599 - תחנת שאיבה לביוב 3 זמר. בתחום רשות מקומית זמר, במרחב תכנון מזרח השרון.

**א. רקע:**

1. תחנת השאיבה המבוקשת גובלת עם מרחב התכנון מנשה אלונה.
2. התחנה ממוקמת במרחק של כ- 30 מ' מנחל חביבה.
3. מבדיקה באתר הוועדה המקומית מזרח השרון עולה כי הוועדה עדיין לא דנה בתכנית.
4. הוזמנו ולא הגיעו לדיון נציגי קיבוץ מגל.

**ב. מהלך הדיון:**

1. מהות התכנית הוצגה בפני חברי הוועדה.
2. הוצגו קווי הביוב המתחברים לתחנה, אחד הקווים עולה צפונה ועתיד להתחבר למכון הטיהור בג'ת, התקיימה ישיבה בין המתכנן לנציגי קיבוץ מגל להצגת תוואי הקו, בה הובהר כי התכנון הוא להיצמד לתוואי הנחל ודרך 574 ולא לחצות את המטעים של הקיבוץ.
3. נציגת משרד הבריאות ציינה כי אינם מכירים את התכנון המבוקש לתחנה ולקו שעולה צפונה.

**ג. החלטת הועדה:**

1. אין לוועדה התנגדות להפקדת התכנית בתנאים הר"מ:
  1. קבלת התייחסות כתובה מקיבוץ מגל לתכנית.
  2. תאום התכנון של הקו הצפוני, וכן כל שינוי במיקום התחנה עצמה מול מועצה אזורית מנשה וקיבוץ מגל.
  3. בתמ"א 3/ב/34 – נחל חביבה מוגדר כעורק ראשי לתכנון ותחום התכנית מצוי בסימון של הנחל, נדרשת התייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
  4. החלטת הוועדה תשלח לועדה לתו"ב מזרח השרון ולועדה מחוזית מרכז.

1. **עדכון הנחיות מרחביות –**

עדכון ההנחיות המרחביות ישלח להתייחסות היישובים הוועדה מאשרת את הסעיפים בעדכון ההנחיות המרחביות פרט לנושא גדר רשת בחזית המגרש. ההנחיות יועברו להתייחסות כל היישובים.

2. **עדכון גוון רעפים במצפה אילן.**

בהתאם להוראות תכנית מ/414 סעיף 4.1.2 הוראות בנינו, פיתוח ועיצוב אדריכלי ס.ק. א'(7) גווני הרעפים יהיו בסקלת הגוונים האדומים. בהמשך לפניית ועד מקומי מצפה אילן לפתיחת מניפת הגוונים לרעפים בצבעים שונים, ניתן לאשר גוון רעפים אחר במסגרת שינוי תב"ע ליישוב ו/או במסגרת הקלה מהוראות תכנית.

5. **עדכון הנחיות הפטור מהיתר- הנחיות לפטור מהיתר יפורסמו לפי החוק.**

**שם:** דרך גישה לתחנת מצר - מפעל המים הארצי

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 1,428.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 8785 ח"ח 2, 3

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

הסדרת תוואי דרך גישה למתקן תחנת מצר של מפעל המים הארצי ובהתאם לבינוי הקיים

**החלטות:**

**משתתפים:**

אבי פרי - מנהל פרויקט חברת אפשטיין

אודי שריג - חברת אפשטיין

בן מרגלית - מהנדס תנועה

אלעד איילון - מהנדס תנועה

**רקע:**

1. התכנית הנה בסמכות ועדה מחוזית.

2. מהות התכנית הסדרת דרך לכניסה סטטוטורית למתקן של מקורות, מדרך 574, בעתיד תהפוך לדרך מס' 444 בסמיכות לצומת נרבתה. הכניסה היום למתקן מתבצעת דרך ביה"ח שער מנשה.

**מהלך הדיון:**

1. אבי פרי הציג מצגת:

א. הסביר על מיקום המתקן והצורך בהסדרת הכניסה למתקן, בשל הכניסה של משאיות והובלה ופריקה של צינורות וכלים כבדים.

ב. הבהיר כי התכנית אינה עוסקת בהסדרת ייעוד הקרקע של התקן עצמו.

2. נציגת הוועדה המחוזית, שני זיו:

א. ציינה כי במצב המאושר שטח המתקן מצויי בייעוד שטח חקלאי, וחלק קטן ממנו בייעוד אזור מגורי עובדים בהתאם לתכנית מ/241. אמנם המתקן הוקם מתוקף חפאג/1311, חד/1330 מ/348. אולם קיימת חשיבות להסדרת המתקן בייעוד מתקן הנדסי.

3. התייחסות הוועדה:

א. לא התקבלה התייחסות של חברת נתיבי ישראל לתכנית המבוקשת.

ב. בסמיכות לדרך המבוקשת ישנן כניסות לשטחים החקלאיים אחת מצפון לנחל נרבתה והשנייה מדרום לו.

ג. לאור התכנון של דרך 444 אשר תחליף את דרך 574 קיימת חשיבות כי הדרך המוצעת תאפשר כניסה ומעבר של רכבים חקלאיים לשטח החקלאי שמצפון לנחל נרבתה. יש לוודא כי באישור משרד התחבורה לתכנית לא ייסגרו הכניסות לדרכים החקלאיות.

**הועדה ממליצה על הפקדת התכנית בתנאים:**

1. אחזקת הדרך תהיה באחריות מקורות. קבלת ההתחייבות תנאי להפקדת התכנית.

2. תאום מול נתיבי ישראל כי אישור הדרך לא תבטל את הכניסות לדרכים חקלאיות שבסמוך.

**שם:** שינוי קו בנין בפארק מסחרי גן שמואל מ/מק/152

נושא: דיון להפקדה  
רשות מקומית: מ.א. מנשה  
שטח התוכנית: 54,045.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל- משתנה מ	מ/365/חד/1163

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 10023 חלקות : 67

**חלקי חלקות:**

גוש : 10023 ח"ח 48, 59, 60

גוש : 10023 ח"ח 61, 63, 64

**מגרשים לתכנית:** 100 בשלמותו מתכנית : מ/365/חד/116

**מטרת הדיון**

הארכת תוקף של החלטה להפקדה

**מטרת התכנית:**

שינוי קו בנין בתחום הפארק המסחרי גן שמואל

**החלטות:**

**רקע:**

התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מספר 186 בתאריך 11.2.16.  
בשל עיכובים בקבלת חתימת המנהל לתכנית נדרש להביאה לחידוש החלטה להפקדה על  
מנת לעמוד בזמנים הקצובים בחוק.

**החלטה:**

1. הוועדה מאשרת את חידוש ההחלטה על הפקדת התכנית.
2. במידה ובתוך 90 ימים לא יושלמו הדרישות תסגר התכנית.

<b>סעיף: 3</b>	<b>תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/130</b>
----------------	---

**שם:** עדכון חלק מתשריט חלוקה אחמ/74 בחלקה 6 בגוש 8718

רשות מקומית: מ.א. מנשה  
שטח התוכנית: 7,710.000 מ"ר

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל- משתנה מ תואם ל- מותאם ל-	אחמ/74 מ/414

**ישוב:**

מצפה אילן

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 8718 חלקות : 6, 9, 134

**מטרת התכנית:**

1. הסדרת תשריט חלוקה לחלק מחלקה ישנה מס' 6 בגוש 8718
2. התאמת מיקום דרך ראשית למצפה אילן עפ"י תשריט החלוקה שהוגש לחלקה 6 ישנה ו- 9 חדשה עפ"י תצ"ר 913/2017 שהוגש לעיר חריש

**החלטות:**

מוגש לוועדה שינוי לתשריט החלוקה אחמ/74 להסדרת חלק מחלקה ישנה מס' 6 בגוש 8718 והתאמת מיקום דרך ראשית למצפה אילן עפ"י תשריט החלוקה שהוגש לחלקה 6 ישנה ו-9 חדשה עפ"י תצ"ר 913/2017 שהוגש לעיר חריש

**החלטה :** לאשר את תשריט החלוקה בתנאי חתימת היישוב מצפה אילן , רמ"י ובתנאים הבאים.

**רקע להחלטה :**

1. בישיבה מס' 163 מיום 17.1.13 אושר ליישוב מצפה אילן תשריט חלוקה מס' אחמ/74
2. במועד רישום התצ"ר אושר לחלקה 6 (ישנה) תצ"רים נוספים לעיר חריש שביטלו את חלקה 6 והפכו אותה לחלקה חדשה מס' 9.
3. על החלקה 9 הוגש תצ"ר נוסף (913/2017) והוגש לטאבו לרישום הכולל חלוקה פנימית
4. בתצ"ר 913/2017 קיימת חלקה ארעית 134 שכוללת בתוכה קטע מהדרך הראשית למצפה אילן.
5. התשריט הנדון אחמ/130 הוגש לפי דרישת מפ"י להתאמה לתצ"רים מאושרים

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התשריט
- התייחסות ו/או חתימת היישוב מצפה אילן
- 4 העתקים מתוקנים וחתומים

<b>סעיף: 4</b>	<b>תשריט חלוקה לצרכי בניה: אחמ/131</b>
----------------	--

**שם:** תשריט איחוד וחלוקה לחלקות 13 ו-16 בגוש 8709 במייסר  
רשות מקומית: מ.א. מנשה  
שטח התוכנית: 3,391.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	מ/192/א
מותאם ל-	

**ישוב:**  
מיסר

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8709 חלקות: 13, 16

**מטרת התכנית:**

1. איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 13 ו-16 בגוש 8709
2. חלוקת החלקות ל-4 מגרשים ארעיים  
מגרש ארעי 101 בשטח של 544 מ"ר  
מגרש ארעי 102 בשטח של 854 מ"ר  
מגרש ארעי 103 בשטח של 602 מ"ר  
מגרש ארעי 104 בשטח של 1010 מ"ר

**החלטות:**

מוגש לוועדה תשריט איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 13 ו-16 בגוש 8709 וחלקותם ל-4 מגרשים ארעיים

**החלטה :**

להעביר את התשריט לכל בעלי הזכות בנכס כולל רמ"י ולהודיע להם שיש להם זכות התנגדות.

- לאחר מועד ההתנגדות התשריט יובא לדיון .
- יובהר כי הוועדה לא בדקה התאמה בין חלוקה מוצעת לזכויות הקנייניות ואין בהחלטה כדי להוות נקיטת עמדה ביחס לכך.
- אישור סופי לתשריט החלוקה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה לבקשה מס' 20160009

מספר בקשה: 20170173 תיק בניין: 2130003101 **סעיף: 1**

**מבקש:**

♦ בן עמי הזר

♦ בן עמי גל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4747862749

**כתובת הבניין: משמרות**

גוש וחלקה: 10068 82 מגרש: 31א

תכנית: מ/מק/125, מ/349, בנ/8/מ/349, אחמ/59, אחמ/42

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי	שטח שירות	יח"ד
174.92	בניה חדשה	מגורים - יחידה	20.00	1

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן הקלה בקו בנין צידי ואחורי, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש

שטח עיקרי מוצע: 174.92 מ"ר

ממ"ד מוצע: 12.00 מ"ר

מחסן מוצע: 8.00 מ"ר

פרגולה: 42.73 מ"ר

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, הקלה בקו בנין צידי ואחורי, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש

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

- תנאים לשלב בקרת תכנן - מאחר וטרם הוקמו מכוני הבקרה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

**רקע להחלטה:**

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

- בקשה להיתר מס' 4747862749

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 7933040249

ב. הבקשה כוללת הקלות בקו בנין צידי בשיעור של 10% מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'

והקלה בקו בנין אחורי מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'

ההקלות פורסמו בעיתונות ובאתר הוועדה כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון 4.8.17 )

ג. מדובר בהקלה מקו בנין צידי ואחורי 4 מ' ולא 3 מ', בחלק מהמגרשים בשכונה מותר קו בנין צידי 3 מ' עפ"י תכנית מ/מק/125, הקלות דומות בקו בנין צידי ואחורי אושרו בעבר

בשכונת ההרחבה במשמרות, ההקלות המבוקשות אינן משנות את אופי הסביבה.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- 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
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- נספח סניטרי (תברואה)
- 
- תשלומים:
- 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:
- 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 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

10/10/2017

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין



## מס' דף: 9

18/09/2017	- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
18/09/2017	- העתק שלם מחוזה רכישה כולל אישור להעברת זכויות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
10/10/2017	- חתימת בעל הזכויות בקרקע עפ"י נסח טאבו
18/09/2017	- חתימת שותפים בנכס - חתימת שכנים - עפ"י הנוסח המצורף
18/09/2017	- אישור תשלום פיקדון
18/09/2017	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
18/09/2017	- הצהרת מתכנן השלד - חתום
18/09/2017	- חתימה וחתימת קיבוץ משמרות ( לציין שם החותם)
18/09/2017	- אישור הקיבוץ/אגודת מים לחיבור מים כולל שיעון מים למגרש
18/09/2017	- אישור חברת חשמל
18/09/2017	- אישור בזק
18/09/2017	- פרסום ואישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע /פרסום 149
18/09/2017	- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
18/09/2017	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
18/09/2017	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
18/09/2017	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
18/09/2017	- חתימת שכן צמוד
18/09/2017	- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
29/10/2017	- תשלום היטל ביוב

מספר בקשה: 20170189 תיק בניין: 7150002092

## סעיף: 2

### מבקש:

♦ סורפין יונתן

♦ סורפין עינב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: להבות חביבה**

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 2092

תכנית: מ/393/א, אחמ/97, בנ/4/מ/344

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

### מהות

הקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת חלק מדו משפחתי כולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש.

הבקשה כוללת הקלה בתכסית כ-20.00 מ"ר המהווים ב-3.5%

שטח עיקרי מוצע: 147.44 מ"ר

ממ"ד מוצע: 12.50 מ"ר

פרגולות: 31.70 מ"ר

גדרות:

### החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת חלק מדו משפחתי כולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש.

הבקשה כוללת הקלה בתכסית כ-20.00 מ"ר המהווים ב- 3.5%

**החלטה :** לא לאשר את הבקשה.

- המבנה מוגש בקומה אחת עם גג רעפים גבוה עם חללים בעליית הגג

מעל 1.80 מ' שלא חושבו בשטחים לפי החוק

- עפ"י תכנית מ/393/א מותר 180 מ"ר לשטח עיקרי ו-45.5 מ"ר לשטח שירות

לאחר בדיקת השטחים המוצעים בבקשה והשטח המותר בתכנית מ/393 א'

לא ניתן לאשר את החלל הגבוה שמהווה כ-70 מ"ר

**רקע להחלטה :**

א. המבנה מוגש בקומה אחת עם גג רעפים גבוה עם חללים בעליית הגג מעל 1.80 מ' שלא חושבו בשטחים לפי החוק

ב. עפ"י תכנית מ/393/א מותר 180 מ"ר לשטח עיקרי ו-45.5 מ"ר לשטח שירות

לאחר בדיקת השטחים המוצעים בבקשה והשטח המותר בתכנית מ/393 א'

לא ניתן לאשר את החלל הגבוה כ-70 מ"ר

ג. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

-בקשה להיתר מס' 3192169157

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2771757595

ד. הבקשה כוללת הקלה בתכסית בשיעור של כ- 3.50 % מ-40.00 % ל- 43.50 % ומהווים

כ- 20 מ"ר

ההקלה פורסמה בעיתונות ובאתר הוועדה כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו

התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון 25.8.17 )

ה. בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20170023

מספר בקשה : 20140041    תיק בניין : 2400000042    **סעיף: 3**

**מבקש:**

**• חיימי שושנה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8801    42    מגרש: 42

תכנית: מ/384, אחמ/111

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מבנה מגורים+פל"ח	הריסה ותוספת	135.97	41.58

**מהות**

הסדרת מבנים לשימושי פל"ח עפ"י תכנית מ/345 כולל כניסה לנחלה לכל השימושים מדרג מ"ס 8:

2 חדרי ארוח מחסן וסדנת בישול. הריסה בשטח חקלאי למבנה ללא היתר שימש לקיוסק והריסת מבנה ומחסן בשטח מגורים, פיתוח וגדר.

תוספת ליחידת דיור קיימת.

הריסת שער בחלק הצפוני החורג מהמגרש.

תוספת ליחידת דיור קיימת

## החלטות

הבקשה מובאת לישיבה מס' 200 ביום 28.9.17 לאחר עריכת תיקונים במפת המדידה עפ"י תכנית מ/384

**החלטה : לא לאשר את הבקשה**

- זמן קצר לפני הדיון בוועדה עפ"י דוח פיקוח התברר שבוצעו שינויים בנחלה מהדיון האחרון בוועדה.
  - עפ"י דוח פיקוח מפקחת הוועדה המבנים בתחום השטח החקלאי משמשים למגורים מפת המדידה לא תואמת את המצב הקיים בפועל.
  - בתחום הנחלה קיימות 2 בריכות שחייה אחת בשטח המגורים ושנייה בתחום השטח החקלאי, מרפסת מקורה בשטח החקלאי, דרכים וכניסות שלא סומנו בתכנית המדידה, הוועדה רואה בכך נסיון להטעות את הוועדה.
  - הכניסה למבנים דרך שצ"פ שלא ניתן לאשר
  - הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולא תדון בבקשה אלא אחרי :
    - א. הריסת המבנים המסומנים להריסה כולל המבנה בשטח החקלאי המשמש לקיוסק או אחר ו/או לכלול כחלק מהבקשה.
    - ב. הסדרה בפועל של דרך כניסה מכביש 8 לכל השימושים בנחלה
    - ג. הקמת גדר בין השצ"פ לנחלה שלא יאפשר כניסה דרך השצ"פ והריסת גדרות הפולשות לשצ"פ.
    - ב- 9.1.12 ניתן היתר בנייה לבית שני בנחלה הכולל הסדרת דרך כניסה לכל השימושים בנחלה מדרך מס' 8 והקמת גדר קלה בין השצ"פ לנחלה כולל סגירת הכניסה מהשצ"פ.
  - הנושא לא הוסדר עד היום, בפועל הכניסה מדרך 22 דרך השצ"פ והשימוש נעשה שלא בהתאם להיתר, לא הוקמה גדר והקראוון הזמני שסומן בהיתר להריסה הוזז באופן שחוסם כניסה זו.
  - בנוסף בוצעה כניסה נוספת לנחלה ע"י פלישה לשצ"פ ולא סומנה להריסה בבקשה להיתר.
  - הבקשה נדונה בישיבה מספר 170 מתאריך 13.12.14 ואושרה.
  - לא ניתן להתעלם מהעובדה שהחריגות בנייה כולל הריסות לא הוסדרו עד כה והכניסה לכל השימושים בנחלה מתבצעת בפועל דרך השצ"פ מדרך מס' 22 בניגוד להיתר בניה.
  - תכנית מדידה עדכנית מתוקנת תואמת את המצב הקיים בשטח.
- החלטה תשלח למודד

## רקע להחלטה :

1. הבקשה מובאת לישיבה מס' 200 ביום 28.9.17 לאחר עריכת תיקונים במפת המדידה עפ"י תכנית מ/384
  - א. עפ"י דוח פיקוח מפקחת הוועדה המבנים בתחום השטח החקלאי משמשים למגורים
  - ב. מפת המדידה לא תואמת את המצב הקיים בפועל.
  - בתחום הנחלה קיימות 2 בריכות שחייה אחת בשטח המגורים ושנייה בתחום השטח החקלאי, מרפסת מקורה בשטח החקלאי, דרכים וכניסות שלא סומנו בתכנית המדידה, הוועדה רואה בכך נסיון להטעות את הוועדה.
  - ג. הכניסה למבנים דרך שצ"פ שלא ניתן לאשר
  - ד. לא בוצע הסדרת הכניסה לנחלה מדרך מס' 8, בפועל הכניסות מהשצ"פ
2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 188 מיום 19.5.16 והוחלט לדחות את הבקשה
3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 177 מיום 3.12.14 ואושרה בתנאים

הבקשה נדונה בישיבה 172 ללא התוספת לבית והזזת מבנה נייד ללא היתר -הבקשה אושרה בתנאים.  
 הבקשה נדונה בישיבה זו בבקשה חדשה,כדי לאשר את הסדרת כל המבנים ללא היתר בשטח כולל התוספת המוצעת לבית המגורים, הריסת השער הפונה לכביש 22 והזזת מיקום המבנה הנייד.  
 עפ"י דו"ח פיקוח, למרות שאין כניסה מאושרת לנחלה מכביש 22, בוצע חיבור לכביש זה כולל פגיעה בריצוף משתלב קיים.  
 יש להסדיר את כל ההיתרים לבניה בשטח או פינוי, תוך שנה מיום החלטה זו.

**4. הבקשה נדונה בישיבה מס' 172 מיום 15.5.14 ואושרה בתנאים**

הבקשה הינה הסדרת השימושים בנחלה שמוגשת ע"פ תב"עות מאושרות .  
 הדיון בועדה בשל מכתב תלונה שהתקבל מהשכן אמנון זנדמן ולמרות שאינו נחשב כמתנגד ע"פ חוק.

**5. הבקשה נדונה בישיבה מס' 170 מיום 13.2.14 ואושרה בתנאים**

**סעיף 4:** מספר בקשה: 20170175 תיק בניין: 3200000039

**מבקש:**

**\* רוספלו חן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: תלמי אלעזר**

גוש וחלקה: 8803 34

תכנית: מ/49, משח/25

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>	<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
130.13	29.55	1	מגורים - יחידה	בניה חדשה

**מהות**

יח"ד שניה בנחלה מוצעת כולל ממ"ד, חניה מקורה, פרגולה,מרפסות, הריסת מבנים גדרות ופיתוח מגרש.

**החלטה**

מוגשת בקשה להקמת יח"ד שניה בנחלה כולל ממ"ד, חניה מקורה, פרגולה,מרפסות, הריסת מבנים, גדרות ופיתוח מגרש.

הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין - בקשה להיתר מס' 2918918156 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 866314964

**החלטה :** לאשר את הבקשה בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן, התחייבות המבקש ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.  
 - תנאים לשלב בקרת תכן -מאחר וטרם הוקמו מכוני הבקרה 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 :**

א. הבקשה כוללת הגבהת תקרה לגובה של עד 6.5 מ' בחלק מהמבנה מעל מטבח פ"א וח.מגורים כולל חלונות בגובה קומה שנייה, גובה שאר הבית מעל חדרי

שינה הוא 3.25 מ'.

ב. בישיבה נכחו : המבקש חן רוספלר

יו"ר הוועד המקומי אבי שלמה

ג. המבקש ביקש להופיע בפני חברי הוועדה והבהיר שזה עניין עיצובי בלבד

ויש לו זכויות בניה הוא יגיש התחייבות כתנאי להיתר במידה וירצה בעתיד לחלק את החלל לקומה נוספת יהיה עליו להגיש בקשה להיתר כדן.

ד. יש לציין שעמדת הצוות המקצועי של הוועדה היתה לא לאשר את הבקשה, עפ"י גובה החלל והחזיתות נראה שמתאים ל-2 קומות (חישוב השטחים התייחס לקומה אחת בלבד).

כתוצאה מהתחייבות המבקש להגיש בקשה כדן בעת חלוקת החלל, החליטה הוועדה לא לקבל את עמדת הצוות המקצועי ואשרה את הבקשה.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 10,000 ש"ח להריסת המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר
- התחייבות המבקש שלא ייסגר החלל הכפול לשתי קומות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום היטל ביוב
- 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 :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)

- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 20/09/2017 - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- 20/09/2017 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 20/09/2017 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 20/09/2017 - אישור רשות מקרקעי ישראל
- 20/09/2017 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 20/09/2017 - אישור תשלום פיקדון
- 20/09/2017 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 20/09/2017 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 20/09/2017 - חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (לציין שם החותם )
- 20/09/2017 - חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם )
- 20/09/2017 - אישור פקיד היערות- משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או תצהיר ממודד שאין עצים בוגרים לכריתה
- 20/09/2017 - אישור החברה הכלכלית
- 20/09/2017 - נספח סניטרי (תברואה)
- 20/09/2017 - אישור חברת חשמל
- 20/09/2017 - אישור בזק
- 20/09/2017 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 20/09/2017 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 20/09/2017 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 20/09/2017 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 20/09/2017 - תכנית פיתוח
- 20/09/2017

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה  
תימלול: חבר המתרגמים.