

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 242 ביום חמישי תאריך 24/06/21 י"ד תמוז, תשפ"א בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- חבר	איימן אבו רקייה
- מ"מ	אייל כהן
- מ"מ	אסף פישבין
- מ"מ	יצחק תירם
- חבר	מורן מוסקל
- חבר	סולימאן כבהה
- מ"מ	פרלמן איתן
- חבר	שצקי אודי

נציגים:

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	ארז מרדכי
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציגר
- נציג רטי"ג	בן רוזנברג
- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה	אדרי' אוסטובסקי גנאדי
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון	ד"ר בדראן
- נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
- נציג משרד החקלאות	ממדוח מצראווה
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין	ניסים אלמון
- נציג שר האוצר - וועדה מחוזית	אביאור תומר
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה	לירם יונגרמן
- נציג המשרד להגנת הסביבה	יונתן סטרול
- נציג רשות העתיקות	מרואן מסארווה
- נציג משרד השיכון	אריאל אולצוור

סגל:

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

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 24.6.2021 בשעה 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 241

3. דיון עקרוני:

תמ"מ חלקית 6 / 20 – מסדרונות אקולוגיים בתחום מחוז חיפה
לשכת התכנון במחוז חיפה מקדמת תכנית ברמה מחוזית למסדרונות האקולוגיים בשטחים הפתוחים במחוז חיפה. מטרתה של התכנית היא להגן סטטוטורית על המסדרונות האקולוגיים בתחום המחוז. הוועדה המחוזית העבירה את התכנית להתייחסות בהתאם לסעי' 57 לחוק והוועדה המקומית נדרשת להעביר את הערותיה לתכנית עד לתאריך 13.7.21. התכנית תוצג בפני חברי הוועדה.

4. מוזמנים לישיבה:

09:15 - תכנית 0765586-351 – מ/מ-526 – כפר פינס יח' 3 בנחלות

מטרת הדיון – דיון בהמלצה להפקדה

מוזמנים:

עורך התכנית – אדר ערן מבל, איילת ביילסקי
כפר פינס – משה גנץ, חמי כהן, איתן קופרברג, סמדר הכהן

09:45 - תכנית 0841304-351 – מ/מ/ק-56 – תחנת תדלוק אום אל קטף

מטרת הדיון – דיון בהתנגדות לתכנית

מוזמנים:

עורכת התכנית – אדר' איריס ענבר
יזם התכנית: שמוליק אנצ'ל
ב"כ יזם התכנית – עו"ד ענת באור-פרל
מתנגד לתכנית – אסף פארן סמנכ"ל נדלן בחברת דור אנרגיה,
ב"כ המתנגד עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אופיר כהן

סעיף: 1 תכנית מתאר מקומית: 351-0765586

שם: מ/526 - כפר פינס יחידה שלישית בנחלה
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 970,465.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 8 **גרסת תשריט:** 7

יחס	לתכנית
ביטול ל- מבוטלת ע"י	מ/395/א/ש

ישוב:

כפר פינס

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

- גוש: 10070 חלקות: 11, 12, 33
- גוש: 10070 חלקות: 43, 48,
- גוש: 12225 חלקות: 3, 4, 5
- גוש: 12225 חלקות: 6, 7, 8
- גוש: 12225 חלקות: 9, 10, 11
- גוש: 12225 חלקות: 12, 13, 14
- גוש: 12225 חלקות: 15, 16, 17
- גוש: 12225 חלקות: 18, 19, 20
- גוש: 12225 חלקות: 21, 22, 23
- גוש: 12225 חלקות: 24, 25, 26
- גוש: 12225 חלקות: 27, 28, 29
- גוש: 12225 חלקות: 30, 32, 33
- גוש: 12225 חלקות: 35, 36, 37
- גוש: 12225 חלקות: 39, 40, 41
- גוש: 12225 חלקות: 42, 43, 44
- גוש: 12225 חלקות: 45, 46, 47
- גוש: 12225 חלקות: 48, 49, 50
- גוש: 12225 חלקות: 51, 52, 53
- גוש: 12225 חלקות: 54, 55, 60
- גוש: 12225 חלקות: 61, 62, 63
- גוש: 12225 חלקות: 64, 65, 73
- גוש: 12225 חלקות: 74, 75, 76
- גוש: 12225 חלקות: 77, 78, 79
- גוש: 12225 חלקות: 80, 81, 82
- גוש: 12225 חלקות: 83, 84, 85
- גוש: 12225 חלקות: 86, 87, 88
- גוש: 12225 חלקות: 89, 90, 91

חלקות : 92, 93, 94	גוש : 12225
חלקות : 95, 96, 97	גוש : 12225
חלקות : 98, 99, 100	גוש : 12225
חלקות : 101, 102, 103	גוש : 12225
חלקות : 104, 105, 106	גוש : 12225
חלקות : 107, 108, 110	גוש : 12225
חלקות : 111, 112, 113	גוש : 12225
חלקות : 114, 115, 116	גוש : 12225
חלקות : 117, 118, 119	גוש : 12225
חלקות : 120, 121, 123	גוש : 12225
חלקות : 124, 125, 126	גוש : 12225
חלקות : 127, 128, 129	גוש : 12225
חלקות : 130, 131, 134	גוש : 12225
חלקות : 135, 136, 137	גוש : 12225
חלקות : 138, 139, 140	גוש : 12225
חלקות : 141, 142, 143	גוש : 12225
חלקות : 144, 145, 147	גוש : 12225
חלקות : 148, 149, 151	גוש : 12225
חלקות : 154, 155, 157	גוש : 12225
חלקות : 159, 160, 161	גוש : 12225
חלקות : 162, 163, 164	גוש : 12225
חלקות : 165, 166, 168	גוש : 12225
חלקות : 169, 170, 171	גוש : 12225

חלקי חלקות:

ח"ח 18, 54	גוש : 10069
ח"ח 26	גוש : 10070
ח"ח 144	גוש : 10071
ח"ח 43, 45	גוש : 10076
ח"ח 70, 122, 133	גוש : 12225
ח"ח 172, 178, 179	גוש : 12225
ח"ח 194, 195 ,	גוש : 12225
ח"ח 46, 74, 85	גוש : 12226
ח"ח 86, 119, 120	גוש : 12226

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

עריכת תכנית מתאר כוללת למושב כפר פינס, כולל תוספת יח"ד שלישית בנחלות, תכנון שטחי המושב, שטחים למבני ציבור, ספורט, מסחר ומשרדים.

הערות בדיקה

רקע:

1. במושב כפר פינס מס' יח"ד לפי תמ"א 35 לוח 2 300 יח"ד
2. במושב כפר פינס 80 נחלות ומגרשי מגורים, התכנית כוללת תוספת יח"ד שלישית
בנחלות לפי תמ"א 35/1/ב
מס' יח"ד קיימות לפי תכנית מ/395/א/ש
160 יח"ד ב 80 נחלות כולל יחידת הורים
18 מגרשים של משקי עזר
118 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א' – מאושרים במסגרת תכנית 351-0556720
סה"כ יח"ד מאושרות במושב – 296
מוצע בתכנית – יח"ד
80 יח"ד תוסי' יחידה שלישית בנחלה
18 יח"ד – תוספת יחידה שניי במשקי עזר שאינן נספרות לפי תמ"א 35 / 1.
סה"כ מוצע וקיים ס"ה 376 יח"ד.
4. התכנית קובעת שימושים מס' יח"ד וזכויות בניה למגורים בישוב כפרי, בתחום
שטח המגורים בנחלה 2.5 דונם עפ"י תכנית מאושרת מ/395/א/ש, כולל שימושים לפי
תכנית מ/345 (פל"ח) ושימושים נילוויים לחקלאות, וכן סימון הוראות מיוחדות בשטח של 0.5
דונם בצמוד לשטח המגורים עבור שימושי פל"ח.
5. התכנית כוללת מנגנון פיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה בסמכות וועדה מקומית ע"י
תכנית בינוי ותשריט חלוקה.

תוכנית מפורטת: 351-0841304

2: סעיף

שם: תחנת תידלוק אום-אל-קוטוף מ/מק/56
נושא: דיון בהתנגדות
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 11,624.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
ביטול ל- מבוטלת ע"י	מ/120/ב
ביטול ל- מבוטלת ע"י	מ/382
שינוי ל- משתנה מ	מ/במ/201/א
אישור עפ"י תמ"א	תמא/4/18
אישור עפ"י תמ"א	תמא/4/1/18
אישור עפ"י תמ"א	תמא/34/ב/5
אישור עפ"י תמ"א	תמא/35
אישור ע"פ תמ"מ	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות לתכנית

מטרת התכנית:

הקמת תחנת תידלוק מדרגה א'

הערות בדיקה

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מוצע שינוי ייעוד של קרקע בייעוד חקלאי לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק לפי סעי' 62.א.א.10 לחוק.
בתכנית מוצע הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' לפי תמ"א 4/18, הקמת מבנה בשטח של 40 מ"ר עיקרי (תמ"א 18 מאפשרת הקמת מבנה בשטח עד 80 מ"ר), שטחי השירותים לא יבוא במניין השטחים ויהיו בהתאם להנחיות הל"ת.
2. **יחס לתכניות ארציות ומחוזיות:**
תמ"א 35/1 : מרקם - עירוני.
תמ"מ 6 : מרקם : אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.
תמ"א 4/18 :
התקבלו חו"ד לנספח הידרולוגי סביבתי :
משרד להגנ"ס בתאריך 6.7.2020
רשות המים בתאריך 10.3.2020
משרד הבריאות 31.1.2010
התקבלו אישורים נדרשים:
משרד התחבורה 30.6.2020
נת"י 19.7.2020
סעי' 10.1 ג לתמ"א 4/18 :
הוועדה בחנה ושוכנעה כי התכנית משתלבת באופי הסביבה ופגיעתה בשטחים הפתוחים וערכי הטבע שבסביבתה מינימלית.
מיקומה של התחנה המוצעת אינו פוגע מבחינה נופית, סביבתית או אחרת.
דרך 6353 ברמה אזורית המקשרת בין חריש, אום אל קוטוף, מצפה אילן ויישובי צפון השומרון. הוועדה סברה כי בציר זה קיים צורך בתחנת תדלוק בכניסה הצפונית של אום אל קוטוף.
3. התכנית נדונה בישיבת הוועדה המקומית מס' 233 שהתקיימה בתאריך 3/9/2020 והוחלט על הפקדה בתנאים:
 - א. קבלת אישור מעודכן מהולקחש"פ לתכנית.
 - ב. התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
 - ג. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה.
4. מילוי תנאי ההפקדה:
 - א. במסגרת פרה רולינג לסעי' 109 לחוק - אישור השר התקבלו הערות לשכת התכנון המחוזית:
 - קבלת אישור הולקחש"פ לתכנית.
 - קבלת אישור רשות העתיקות כתנאי להפקדה.
 - בתכנית מפורטת הקמת תחנת תדלוק בשטח בנייה של 40 מ"ר, תמ"א 4/18 מאפשרת בתחנת תדלוק דרגה א' שטח בנייה בהיקף של 80 מ"ר מבוקש לתקן לפי המקסימום בכדי למנוע הגשת תכניות להגדלת שטחים בעתיד.
 - ב. התקבל אישור רשות העתיקות בתאריך 28/10/2020.
 - ג. מסמכי התכנית תוקנו כך שהוגדרו 80 מ"ר בשטחי הבנייה העיקריים.
 - ד. התכנית נדונה בוועדת המשנה של הולקחש"פ בישיבה מס' 424 בתאריך 6/12/2020 וקיבלה את אישור הוועדה.
 - ה. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 9458 בתאריך 3/3/21, ובעיתונות בתאריכים 11-12/3/21.
 - ו. התכנית נדונה בוועדה המחוזית חיפה בישיבה מס' 5349 בתאריך 12/4/2021 ונקבע כי אינה טעונה אישור השר.
5. התקבלו לתכנית שתי התנגדויות:
 - א. התנגדות מטעם נתיבי ישראל אשר הועברה לוועדה המקומית באמצעות לשכת התכנון המחוזית

בתאריך 11.5.2021.
בתאריך 27.5.2021 התקבל מכתב בו מפורט כי נתיבי ישראל מסירה את ההתנגדות לאור הבהרות שהוצגו בישיבה עם יועץ התחבורה של התכנית.

ב. התנגדות מטעם דור אלון אנרגיה בישראל, בליווי תצהיר שנחתם ע"י אסף פארן- סמנכ"ל נדלן בחברת דור אלון אנרגיה. ההתנגדות התקבלה בוועדה המקומית בתאריך 11.5.2021, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. העדר סמכות הוועדה המקומית לדון בתכנית ולאשרה בהתאם לסעי' 62.א.א.10 ותמ"א 4/18 המתנגדת טוענת כי אין בסמכות הוועדה להקצות שטחים בתחום התכנית המוצעת.
2. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 4/18, הקמת תחנת תדלוק בסמוך לדר אזורית.
3. החלטת הוועדה על הפקדת התכנית אינה תואמת את מסמכי התכנית כפי שהופקדו, הוועדה דנה בהפקדת תכנית בהיקף שטח של 40 מ"ר לעומת 80 מ"ר במסמכים שהופקדו.
4. התכנית נמצאת במרכז שטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית.

החלטות ועדה קודמות

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 225 בתאריך: 09/01/20

1. בהתאם להחלטת הוועדה מישיבה 224 בתאריך 12/12/19 היזם התבקש להמציא תכנית ואישורים עדכניים הנמצאים בידו. היזם הגיש תשריט ותקנון עדכניים ל 2006 תואמים לגרסה שהופקדה, עוד הוגשה תכנית מדידה מ 1.1.2019 תואמת תכניות מאושרות כולל תכנית מ/382 אום אל קוטוף. עפ"י בדיקה עולה כי קיימת אי התאמה מהותית בין התשריט שהופקד ב 2006 ותכנית המדידה מ 1.1.2019 כפי שהוגשה ע"י היזם ולא ניתן לקדם את התכנית לאישור השר. אין התאמה תכנית מאושרת מ/382 כולל הכניסה הצפונית לכפר אום אל קוטוף, השטח המיועד לתחנת התדלוק בתשריט בתחום דרך 6353 וגודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר.
2. הוועדה מחליטה לבטל את ההפקדה שפורסמה ב 2006, הוועדה תפרסם ביטול הפקדה ותעביר נוסח פרסום לרשומות לביטול ההפקדה. אישור התכנית בתנאים מ/20.3.2007 אינו תקף מכיוון שלא הושלמו התנאים. הוועדה תאפשר ליזם התכנית לתקן את התכנית ולהשלים את האישורים הנדרשים בתוך 4 חודשים מיום מסירת החלטה ליזם התכנית, עפ"י מכתב מעו"ד ענת באור פרל, ב"כ היזם התקבל בתאריך 16.1.2020. התכנית תובא לדיון לאחר שיתקבלו מסמכי התכנית והאישורים לרבות אישור נת"י ומשרד התחבורה. היזם בעבר לא הגיש תכנית ואישורים למרות שהוועדה ב 25/11/2015 אשרה לו בהמשך לערר 444/14. במידה ולא יוגשו המסמכים הנ"ל במועד התכנית תובא לדיון לסגירת התכנית וסיום טיפול. ככל שהיזם יהיה מעונין התכנית תוגש מחדש עפ"י נוהל מבא"ת כולל כל המסמכים הנדרשים.

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: מספר 224, בתאריך 12.12.19

כי על היזם להמציא מסמכים עדכניים הנמצאים בידו לרבות כלל המסמכים והאישורים העדכניים מובאת התכנית לדיון חוזר במעמד התכנית: בהתאם להחלטת הוועדה להלן המסמכים שהוגשו לוועדה:

1. תכנית מ/מק/56

1.1 תשריט התכנית:

לא הוגש לוועדה. התשריט הקיים בוועדה הנו התשריט שהופקד מ- 15.6.2006 נאמר לוועדה שזאת הגרסה המעודכנת שקיימת.

- התשריט שהופקד אינו תואם לתכנית מ/382 מפת המדידה מ- 1.1.2019 שהוגשה ע"י היזם לראשונה 2.1.2020.
- גודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר, כמו גם למיקום כביש הכניסה הצפוני לאום אל קטף ומיקום כביש 6535. בדיון בוועדה הציג המתכנן כי התשריט המופקד תואם לתכנית מ/382.
- הוגשה תכנית מדידה נכונה לתאריך 1.1.2019 נחתמה בתאריך 29.5.2019. תואמת תכנית מ/382 כולל הכניסה הצפונית אום אל קטף, מבדיקה עולה כי תשריט התכנית המופקד אינו תואם לתכנית מ/382 וחלק מייעוד הקרקע לתחנת התדלוק נמצא בתחום דרך 6535.
- 1.2 הוראות התכנית:
גרסא מ 15.6.2006 עפ"י התכנית המופקדת, לא הוטמעו בתכנית הערות המשרד לאיכות הסביבה.
- 1.3 אישור משרד התחבורה ונת"י:
- טרם התקבל אישור משרד התחבורה.
- כתנאי לאישור משרד התחבורה נדרש אישור נת"י לא הושלם.
- נספח התנועה עדכני לתאריך 4.6.2019, הוגש לראשונה לוועדה בתאריך 29.12.2019.
- ניתן אישור משרד התחבורה בתאריך 31/32004 לפניו ימניות בלבד.
- משרד התחבורה פנה ליזם בתאריכים 14.3.2016, 16.6.2016, 28.2.2019 ו- 28.5.2019 היזם התבקש להשלים התייחסות נתיבי ישראל לתכנית, ולהתאים את התכנית להוראות תמ"א 4/18.
- 1.4 אישור משרד הבריאות:
31.8.2004 אין התנגדות, אישור בתנאים: השלמת התיקונים, תנאי להיתר בנייה גמר הקמת מתקן הביוב וחיבור לביוב אזורי.
- 1.5 המשרד לאיכות הסביבה:
19.8.2015 - מתנגדים. הביעו את התנגדותם העקרונית לתכנית לכל אורך הדרך, בצידו הדרומי של דרך 6535 מתוכנן פארק רובעי של חריש והקמת תחנת הדלק עלולה להטיל מגבלות על השימושים האפשריים של הפארק ולפגוע באיכות החיים של תושבי חריש.
- 1.6 נספח נופי סביבתי
נערך 5.2.2015 נמסר לוועדה בתאריך 29.12.2019 נערך ע"י יועץ הנוף חסן מחאמיד
- 1.7 חו"ד סביבתית והידרולוגית
נערכה בספטמבר 2008 - לפי תמ"א 4/18 - נדרש לקבל התייחסות משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ונציבות המים: התקבל אישור רשות המים מתאריך 2.10.2008. טרם התקבל אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 1.8 אישורים חסרים:
1.8.1 אישור השר - הובהר ליזם כי עמדת הוועדה המחוזית שלא ניתן לאשר את התכנית.
1.8.2 אישור משרד התחבורה ונת"י.
1.8.3 אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לחו"ד סביבתית הידרולוגית.

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 233 בתאריך: 03/09/20
הוועדה דנה בתכנית לאחר ביטול ההפקדה שפורסמה בתאריך 2.8.2006 ב י.פ 5562, לאחר עריכת תיקונים והשלמת אישורים נדרשים בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 9.1.2020.
מהפקדת התכנית ועד היום חלו שינויים בנהלי הגשת תכניות, התכנית 351-0841304 שהוגשה במערכת מבא"ת הנה המשך לתכנית מ/מק/56
החלטה:

1. הוועדה שוכנעה כי השטח בתכנית אינו בעל רגישות נופית גבוהה והתכנית משתלבת באופי הסביבה ופגיעתה בשטחים הפתוחים וערכי הטבע שבסביבתה מינימלית.
2. מיקומה של התחנה המוצעת אינו פוגע מבחינה נופית, סביבתית או אחרת.
3. דרך 6353 ברמה אזורית המקשרת בין חריש, אום אל קוטוף, מצפה אילן ויישובי צפון השומרון. הוועדה סברה כי בציר זה קיים צורך בתחנת תדלוק בכניסה הצפונית של אום אל קוטוף.
4. עורכת התכנית הציגה את אישורי משרד התחבורה ונת"י לתכנית וכן את חוות הדעת שהתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות. אישור הולקחש"פ לתכנית התקבל בתאריך 7.11.2005.
5. חו"ד המשרד להגנת הסביבה - לדעתם התכנית מהווה מפגע נופי וחזותי. עורכת התכנית התייחסה לחו"ד:
הובהר לוועדה כי ביחס לחריש תחנת התדלוק המוצעת במרחק של כ- 240 מ' מהבינוי הקיים ומצדה השני של דרך 6353 והנצפות של התחנה זניחה, ביחס לאום אל קוטוף אין נצפות מבתי המגורים.

הוועדה מחליטה על אישור התכנית להפקדה בתנאים:

1. קבלת אישור מעודכן מהולקחש"פ לתכנית.
2. התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
3. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה.

תיק בניין: 3300000365

מספר בקשה: 20200075

סעיף 1:

מבקש:

♦ חרמש יעקב

♦ חרמש נינט חנה

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ וזאנה צחי יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4594884900

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 216 מגרש: 26

תכנית: מ/276, אחמ/81, מ/345

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת חד קומתי הכולל ממ"ד, בריכת שחייה וח. מערכות כולל הקלה למיקום הבריכה וח. מכונות, שרות, גדרות ופיתוח מגרש. והריסת מבנים קיימים באזור המגורים.

הערות בדיקה

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 242 ביום 22.4.2021 לאחר עריכת תיקונים במיקום

הבריכה וקבלת תכנית בינוי למיצוי זכויות בניה עפ"י תכנית מ/276 ו-מ/345

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 4594884900 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9963721909
- ב. נערכו תיקונים בהעמדת המבנה ומיקום הבריכה עפ"י תכנית הבינוי שהוגשה ואושרה במסגרת הבקשה להיתר לבית שני בנחלה (בקשה מס' 20210086).
- ג. הבריכה המוצעת במרחק 3 מ' מגבול המגרש (מאזור חקלאי).
- הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/276 למיקום בריכת שחייה במרחק 3 מ' (ההקלה פורסמה למרחק 1 מ') במקום 4 מ' מגבול המגרש ומיקום ח. מערכות טכניות תת קרקעיות 1.35 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש צידי ו-2.56 מ' במקום 3.0 מ' מגבול מגרש קדמי
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 08.05.2020, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25/05/2020)
- ה. יש לציין שהוגשה בקשה להסדרת המבנים בשטח החקלאי, האורווה סומנה להריסה

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 236 מיום 17.12.2020 והוחלט לדחות את הבקשה.

- **הבקשה בנחלה לא מבונה, בתחום אזור מגורים א' (נחלות ממ"ד) עפ"י תכנית מ/276**
- באזור המגורים מותר להקים בנחלה 2 יח"ד משפחתיות ויחידת הורים בנוסף שימושי פל"ח עפ"י תכנית מ/345 ובכוונת גן שומרון להגיש תכנית ליחידה שלישית בנחלה.**
- יש להגיש תכנית בינוי לכל הנחלה למיצוי זכויות בניה.**
- **הבית המוצע כולל הקלה לבריכת שחייה צמוד לשטח החקלאי של הנחלה ועפ"י התכנון נראה כי השטח החקלאי לשימוש חצר מגורים בעתיד.**
- **הקלה אינה זכות מוקנית ונושא זה יובא בפני הוועדה בדיון החוזר.**
- **הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר הצגת תכנית בינוי עתידית למיצוי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות.**

- א. הבקשה כוללת שינוי מהות הבקשה משני מבני מגורים למבנה מגורים אחד מ- מבנה 1 - הקמת מבנה מגורים חד קומתי ראשון בנחלה יח"ד אחת הכולל ממ"ד גדרות ופיתוח מגרש
- מבנה 2 - הקמת מבנה מגורים חד קומתי שני בנחלה יח"ד אחת הכולל ממ"ד בריכת שחייה וח. מערכות כולל הקלה למיקום הבריכה, שרות, גדרות ופיתוח מגרש.
- והריסת מבנים קיימים באזור המגורים.
- ל- הקמת מבנה מגורים חד קומתי יח"ד אחת הכולל ממ"ד, בריכת שחייה וח. מערכות כולל הקלה למיקום הבריכה, שרות, גדרות ופיתוח מגרש. והריסת מבנים קיימים באזור המגורים.
- ב. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 4594884900 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9963721909
- ג. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/276 למיקום בריכת שחייה במרחק 1 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש ומיקום ח. מערכות טכניות תת קרקעיות 1 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 08.05.2020, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25/05/2020)
- ה. עפ"י דוח מפקחת הוועדה המבנים באזור החקלאי אינם משמשים למגורים. מבנה האורווה סומן להריסה.
- ושאר המבנים ששופצו וכוללים פיתוח מסביב סומנה בבקשה זו להגשה בבקשה נפרדת. תנאי לתעודת גמר ליחידת הדיור באזור המגורים יהיה קבלת היתר למבנים באזור החקלאי.

3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 231 מיום 2.7.2020 והוחלט לדחות את הבקשה:

- לאחר דיון במליאת הוועדה, הבקשה נדחת מהטעמים הבאים :
 - א. הבקשה הוגשה על רקע תשריט מדידה שחסר ושאינו משקף את כלל הבנוי והמצוי בשטח .
 - ב. קיים מבנה מבניה קשיחה בשטח המיועד לשטח חקלאי שעפ"י דוח הפיקוח נראה שנעשה בו שימוש חורג שאינו שימוש חקלאי ובנוסף על כך למבנה הזה לא קיים היתר בניה כדין .
 - ג. קיימת אורוות סוסים שלא הוצגה במסגרת הבקשה
 - ד. עפ"י דוח מפקחת הוועדה המדידה אינה תואמת הקיים בשטח , קיימים מבנים ופיתוח בשטח החקלאי ושטח המגורים שלא הוצעו במפת המדידה.
- בשטח המגורים , קיים מחסן מעץ המשמש לאחסנה ללא היתר , קיים אזור מתוחם באיסכורית ובתוכו 2 מכולות ואיחסון
- בשטח החקלאי , קיים מבנה מבניה קשיחה בשטח המיועד לשטח חקלאי שעפ"י דוח הפיקוח נראה שנעשה בו שימוש חורג שאינו שימוש חקלאי ובנוסף על כך למבנה הזה לא קיים היתר בניה כדין .קיימת אורוות סוסים שלא הוצגה במסגרת הבקשה

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- תכנית בינוי למיצוי זכויות הבניה בנחלה עפ"י תכנית מ/276 ותכנית מ/345
- הוכחת בעלות / חוזה רכישה
- אישור תשלום פיקדון
- אישור פקיד היערות לכריתת עצים בוגרים
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי גן השומרון (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה גן השומרון (לציין פרטי החותם)
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור רשות העתיקות- החלקה אינה נכללת בשטח רשות העתיקות
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רישיון 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)
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה(העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית ל
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו'- לאחר קבל
- תשלומים :
- תנאי להיתר הסדרת / הריסת המבנים בתחום השטח החקלאי ו/או ערבות
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחותמות 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.)
- 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.