

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 236 ביום חמישי תאריך 17/12/20 ב' טבת, תשפ"א

### השתתפו:

#### חברים:

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

#### נציגים:

אביאור תומר

#### סגל:

- מהנדסת הועדה	לאה פרי
- יועמ"ש הועדה	עו"ד צביקה כוחן
- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה	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
- בודקת היתרים	נועה תבורי

### נעדרו

#### חברים:

- מ"מ	אייל כהן
- חבר	שצקי אודי

#### 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
- נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
- נציג רשות העתיקות	מרואן מסארווה
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין	ניסים אלמון
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה	לירם יונגרמן
- נציג המשרד להגנת הסביבה	יונתן סטרול

מס' דף: 2:

-נציג משרד השיכון  
- נציג משרד החקלאות  
- מפקחת הוועדה  
- מפקח הוועדה

אריאל אולצוור  
ממדוח מצראווה  
**סגל:**  
אורית טורג'מן  
צח כהן

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 235 – הפרוטוקול אושר
2. לאור התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הנובעות מהנחיות אלו, לא ניתן לקיים את הישיבה באופן פרונטלי.  
הישיבה תתקיים באופן וירטואלי ביום חמישי 17.12.2020 בשעה 9:00 (יישלח לינק לישיבה בזום לחברי הוועדה ונציגי משרד הממשלה).
3. מי שנדרשה הזמנתו לישיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול:
  - א. להשתתף בישיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו – כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מייעצת רשאי לבחור בדרך זו.
  - ב. לבקש כי יותר לו להשתתף בישיבה בנוכחות פיסית – יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.
  - ג. לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הוועדה.
4. נוסף לישיבה לאחר פרסום סדר היום :  
סעיף מס' 8 – בקשה להיתר מס' 20200205 – קרן וארייה גלייך – שדה יצחק

**שם:** גבעת ניל"י, דהאן, שינוי קו בנין בנחלה 57

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 6,107.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 3

יחס	לתכנית
שינוי ל-	920/ג
משתנה מ	
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	1/תמא
כפיפות ל-	35/תמא
כפיפות ל-	6/תממ

#### גושים / חלקות לתכנית:

##### חלקי חלקות:

גוש: 12060 ח"ח 24, 25, 26

גוש: 12060 ח"ח 27, 28, 29

**מגרשים לתכנית:** 57 בשלמותו מתכנית: ג/ 920

#### מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

#### מטרת התכנית:

שינוי קווי הבנין בנחלה לטובת הסדרת בניה קיימת.

#### החלטות:

התכנית בסמכות וועדה מקומית, נחלה 57 גובלת בשטח שפ"פ.

בתכנית מוצע שינוי קו בניין בשטח החקלאי ובשטח המגורים.

קיימות לנחלה כניסות לשטח החקלאי מתחום השפ"פ.

#### החלטה:

**תנאי להפקדת התכנית הריסת הסככה עפ"י גזר דין והריסת כל המבנים החורגים**

**מתחום הנחלה כולל דרכי הגישה מהשפ"פ וגידור הנחלה.**

**תכנית המדידה אינה כוללת את כל המבנים בשטח, הפקדה ואישור התכנית אינה**

**מהווה הסדרה של המבנים עפ"י חוק.**

#### הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. בהתאם לגזר הדין שניתן על היזם להרוס את הסככה בשטח החקלאי, מסומן מבנה 2.

בפרק הזמן הקצוב לתיקון מסמכי התכנית לפי סעי' 86 לחוק, הוועדה מאפשרת ליזם

לפנות לבית המשפט לקבלת ארכה להסדרת הסככה.

2. תיקון קווי הבניין המוצעים בתכנית כדלקמן:

- קו בניין בין השטח החקלאי למגורים יהיה 3 מ', יותר קו בניין 0 רק עבור המבנה

שהוקם בהיתר למחסן חקלאי.

- קו בניין קדמי - לתקן עפ"י פרגולה קיימת.

5. עריכת נספח בינוי כניסה מחזית הנחלה לכלל השימושים לרבות גישה לשטח

החקלאי, לא תותר כניסה לנחלה מהשפ"פ עפ"י הקיים כיום.

6. עדכון התשריט וסימון המכולות הקיימות בשטח החקלאי.

6. הפקדת כתב שיפוי לוועדה.

#### רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 62.א.א.4 לחוק.

2. מצב מאושר:

תכנית ג/920 הנחלה כוללת שני תאי שטח :  
נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים  
א. קטנה ושטח חקלאי זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגורים בנחלה.  
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, זכויות  
הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגרש  
ג. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פל"ח.  
ד. ניתן היתר מס' 1496 מיום 14.10.1999-תוספת לסככה קיימת והקמת מחסן חקלאי.  
לאחר מכן נבנתה תוספת נוספת לסככה החקלאית ללא היתר בניה. בישיבה מס' 190  
מיום 11.8.16 הוגשה בקשה לליגליזציה לתוספת למבנה הסככה החקלאית ולא  
אושרה כיוון שהמבנה אינו עומד בקו בניין צידי 2.00 מ' באזור החקלאי של הנחלה  
עפ"י תכנית ג/920.

### 3. מצב מוצע:

התכנית מציעה שינוי קווי בניין בשטח החקלאי ובתחום המגורים בנחלה 57 לצורך  
הסדרת חלק מהבינוי הקיים בנחלה.  
4. בשנת 2010 אישרה הוועדה המקומית המשותפת תכניות איחוד וחלוקה, תשריט  
חלוקה מס' ת/משח/47 לישוב גבעת נילי החתום ע"י מנהל מקרקעי ישראל. הישוב  
הכין תשריט חלוקה תואם משח/47 שטרם הוגש לוועדה, התשריט המוצע נבדק ונמצא  
תואם למש"ח/47.

### 5. דוח פיקוח:

א. בנחלה ניתן גזר דין בינואר 2017 :  
איסור שימוש במחסן החקלאי למגורים והריסת סככה בשטח החקלאי, מסומנת  
מבנה 2. ניתנה ארה של שנה להוציא היתר כדין.  
ב. קיימות כניסות לנחלה משטח השפ"פ הצמוד לרבות כביש אספלט שנסלל בתחום  
השפ"פ.  
ג. בשטח החקלאי הוצב אוהל, מכולות ומבנה נייד ללא היתר חלק מהמבנים אינם  
מופיעים ברקע המדידה של תשריט התכנית.  
6. הוועדה דנה במספר מונה הוראות: 5 תשריט: 4

### מהלך הדיון:

#### הוזמנו ונכחו:

טל מסורי - עורך התכנית  
מרדכי דהאן - יזם התכנית

#### טל מסורי - עורך התכנית:

הציג את התכנית בפני הוועדה.

#### אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

הבהירה כי לוועדה קיימת מדיניות אכיפה המציבה בעדיפות גבוהה טיפול בפלישות  
לשטחים ציבוריים.  
מאחר ובנחלה זו ניתן גזר דין וקיימות פלישות לשטח הציבורי נדרש להסדיר סוגיות אלו  
טרם הפקדת התכנית.

#### עו"ד צביקה כוחן - יועמ"ש הוועדה:

יזם התכנית רשאי לפנות לבית המשפט לקבלת ארכה להריסת הסככה בשטח החקלאי עד  
שיוצא היתר כדין.  
התכנית תקודם בהתאם להחלטת הוועדה ובכפוף להוראות החוק.

**שם:** מ/הפ/27 - הפקעת שטח ציבורי במאור  
נושא: דיון בתשריט להפקעה  
רשות מקומית: מ.א. מנשה  
**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 8798 ח"ח 13, 15

**מטרת הדיון**

דיון בהפקעת שטח ציבורי לבניית גני ילדים

**מטרת התכנית:**

הפקעת מגרש משטח ציבורי בהרחבה במאור לבניית גני ילדים

**החלטות:**

הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה עבור גוש: 8798 חלקי חלקות: 13,15  
מסומן מגרש 2001/2

בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית מאושרת מ/384.

ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מושב מאור ומועצה אזורית מנשה.

**הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:**

חתימת האגודה והוועד המקומי על תשריט ההפקעה כי אין התנגדות להפקעת השטח.  
השטח המופקע הנו חלק מכלל תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יתרת השטח  
תשאר באחריות הוועד המקומי.

לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות  
(רכישה לצרכי ציבור) 1943

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/384 אשר פורסמה  
לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 7152 בתאריך 24/11/2015.
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלקי חלקות 13, 15 עבור מגרש 2001/2 בשטח של 2.577 דונם.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מושב מאור, המגרש המיועד להפקעה ישמש לבינוי גני  
ילדים.

**מהלך הדיון:**

**אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:**

כאשר המועצה נדרשת לבנות מבני ציבור היא נדרשת להראות זכות קניין בקרקע, לצורך כך  
נדרש להפקיע את המגרשים המיועדים לבינוי.  
הוועדה מבצעת את ההפקעה עבור המועצה.

**שם:** משמרות - הפקעה למועדון נוער

נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10068 חלקות: 19

**מגרשים לתכנית:** 422 בשלמותו

**מטרת הדיון**

דיון בהפקעת שטח ציבורי

**מטרת התכנית:**

הפקעת מגרש מגוש 10068 ח"ח 19 לבניית מועדון נוער

**החלטות:**

הוועדה מאשרת את תשריט הפקעה עבור גוש: 10068 חלקי חלקה: 19

מסומן מגרש: 422/1 בייעוד שטח למוסדות היישוב לפי תכנית מאושרת מ/349.

ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ משמרות ומועצה אזורית מנשה.

**הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:**

1. חתימת האגודה והוועד המקומי על תשריט הפקעה כי אין התנגדות להפקעת השטח.

2. תיקון תשריט הפקעה בהתאם להערות הוועדה וסימון המבנה הקיים להריסה.

3. השטח יימסר למועצה כאשר הוא פנוי מכל מבנה ומחברים.

4. במידה ויידרשו סקרי קרקע כתנאי לאכלוס או היתר בנייה הם יבוצעו ע"י קיבוץ משמרות.

השטח המופקע הנו חלק מכלל תא השטח בייעוד שטח למוסדות היישוב, יתרת השטח תשאר באחריות קיבוץ משמרות.

לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרוסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

**רקע:**

1. תשריט הפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/349 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 5824 בתאריך 26/06/2008.

2. תשריט הפקעה מתייחס לחלקי חלקה 19 עבור מגרש 422/1 בשטח של 0.5 דונם.

3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ משמרות, המגרש המיועד להפקעה ישמש לבינוי מועדון נוער.

**מהלך הדיון:**

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

כאשר המועצה נדרשת לבנות מבני ציבור היא נדרשת להראות זכות קניין בקרקע, לצורך כך נדרש להפקיע את המגרשים המיועדים לבינוי.

הוועדה מבצעת את ההפקעה עבור המועצה.

**אילן שדה יו"ר הוועדה:**

המועצה בנתה גן ילדים במגרש סמוך ונדרשה ע"י הקיבוץ לבצע סקר קרקע בשל מוסד סמוך שאינו פעיל.

**שם:** מ/הפ/29- הפקעת שטחי ציבור בכפר פינס

נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 12225 ח"ח 32

**מטרת הדיון**

דיון בהפקעת שטח ציבורי להקמת מקווה וגני ילדים

**מטרת התכנית:**

הפקעת מגרש משטח ציבורי בכפר פינס להקמת מקווה וגני ילדים ומבני ציבור נוספים.

**החלטות:**

הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה עבור גוש: 12225 חלקי חלקה: 32

מסומן מגרש: 32/1.

בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית מאושרת מ/395/א/ש.

ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מושב כפר פינס ומועצה אזורית מנשה.

**הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:**

חתימת האגודה והוועד המקומי על תשריט ההפקעה כי אין התנגדות להפקעת השטח.

השטח המופקע הנו חלק מכלל תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יתרת השטח

תשאר באחריות מושב כפר פינס.

לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות

(רכישה לצרכי ציבור) 1943

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/395/א/ש אשר פורסמה

לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 6520 בתאריך 30/12/2012.

2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלקי חלקה 32 עבור מגרש 32/1 בשטח של 1.973 דונם.

3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מושב כפר פינס, המגרש המיועד להפקעה ישמש לבינוי גני ילדים ומקווה.

4. בתחום המגרש המיועד להפקעה קיים מקלט ציבורי, נמסר ע"י החברה הכלכלית מנשה כי המקלט מאושר ע"י פיקוד העורף.

**מהלך הדיון:**

**אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:**

כאשר המועצה נדרשת לבנות מבני ציבור היא נדרשת להראות זכות קניין בקרקע, לצורך

כך נדרש להפקיע את המגרשים המיועדים לבינוי. הוועדה מבצעת את ההפקעה עבור

המועצה.



**שם:** איחוד וחלוקה מחדש מגרשים 12+13 באל-עראין

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 2,861.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	מ/186א'
מותאם ל-	

**ישוב:**

אל עריאן

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 20364 ח"ח 1

**מגרשים לתכנית:** 12 בשלמותו מתכנית: מ/186א

13 בשלמותו מתכנית: מ/186א

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש מגרשים 12 ו-13 בהסכמת בעלים

**החלטות:**

מוגש תשריט איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 12 ו-13 בהסכמת בעלים

**החלטה:** לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה מחדש למגרשים 12 ו-13 באלעריאן

- זכויות הבניה וקווי הבניין ייקבעו עפ"י שטח וגבולות המגרשים החדשים

בהתאם לתכנית מ/186'

רקע להחלטה:

1. המגרשים בתחום היישוב אל עריאן עפ"י תכנית מ/186א'
2. תשריט איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ועפ"י מכתב הועד המקומי ותצהיר עו"ד.
3. גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מ/186' 500 מ"ר. התשריט כולל 2 מגרשים מגרש 12 (1-1000) בגודל 1368 מ"ר  
מגרש 13 (2-1000) בגודל 1493 מ"ר.
4. קווי הבניין ייקבעו לפי גבולות המגרשים החדשים בהתאם לקבוע בתכנית מ/186א'

**ת. השלמה**

23/12/20

23/12/20

23/12/20

**גליון דרישות**

נסח טאבו עדכני וחתימת בעלים עפ"י נסח

התייחסות ו/או חתימת הישוב

4 העתקים מתוקנים

**סעיף: 6**

**תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/158**

**שם:** איחוד וחלוקה מחדש מגרשים 3+4 באל-עריאן  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 1,353.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	מ/186א
מותאם ל-	

**גושים / חלקות לתכנית:**

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש מגרשים 3+4 בהסכמת בעלים

**החלטות:**

מוגש תשריט איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 3 ו-4 בהסכמת בעלים

**החלטה:** לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה מחדש למגרשים 3 ו-4 באלעריאן  
 - זכויות הבניה וקווי הבניין ייקבעו עפ"י שטח וגבולות המגרשים החדשים  
 בהתאם לתכנית מ/186'

רקע להחלטה:

1. המגרשים בתחום היישוב אל עריאן עפ"י תכנית מ/186א'
2. תשריט איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ועפ"י מכתב הועד המקומי ותצהיר עו"ד.
3. גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מ/186' 500 מ"ר. התשריט כולל 2 מגרשים מגרש 3 (2-1000) בגודל 626 מ"ר
4. קווי הבניין ייקבעו לפי גבולות המגרשים החדשים בהתאם לקבוע בתכנית מ/186א'

**גליון דרישות**

נסח טאבו עדכני וחתימת בעלים עפ"י נסח  
 התייחסות ו/או חתימת הישוב  
 4 העתקים מתוקנים

**ת. השלמה**

23/12/20

23/12/20

**מבקש:**

• חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5340158963

**כתובת הבניין: קציר**

גוש וחלקה: 12792 153 מגרש: 101

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מסחרי בקציר בתא שטח 101 עפ"י תכנית 351-0085456 (מ/421) בשלוש קומות מעל קומת מרתף. הכולל מסחר ומשרדים, חניה מקורה, מבנים נלווים ופיתח מגרש הקלה להקמת מבני עזר תת קרקעיים מעבר לקו בניין קדמי לצרכי אצירת אשפה ואחסנה לטיפול במים וחשמל. הבקשה כוללת תכנית בינוי עפ"י הוראות תכנית 351-0085456

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מסחרי בקציר בתא שטח 101 עפ"י תכנית 351-0085456 (מ/421) בשלוש קומות מעל קומת מרתף. הכולל מסחר ומשרדים, חניה מקורה, מבנים נלווים ופיתח מגרש. הקלה להקמת מבני עזר תת קרקעיים מעבר לקו בניין קדמי לצרכי אצירת אשפה ואחסנה לטיפול במים וחשמל.

הבקשה כוללת תכנית בינוי עפ"י הוראות תכנית 351-0085456

תא שטח 501 בתכנית 351-0085456 לתחנת תדלוק מוגש בבקשה נפרדת.

**החלטה:** לאשר את הבקשה להקמת מרכז מסחרי בתא שטח 101 עפ"י תכנית

351-0085456 כולל תוספת שטחים לחניה תת קרקעית ואת ההקלה להקמת

מבני עזר תת קרקעיים מעבר לקו בניין קדמי.

- הבקשה תכלול תכנית להסדרי תנועה למתחם כולל כניסות ויציאות שתאושר ע"י ועדת תמרור.

- על הבקשה להיתר לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע עפ"י ההסכמים והנדרש עפ"י אישור וועדת תמרור.

תנאי להיתר בניה אישור מוא"ז מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

**- שטחי בנייה עיקרי ושירות :**

עפ"י תכנית 351-0085456 זכויות הבניה לתא שטח 101 ביעוד עירוני מעורב

5500 מ"ר לשטח עיקרי ו- 5500 מ"ר לשטחי שירות מעל ומתחת לכניסה

הקובעת.

הבקשה להיתר כוללת 5500 מ"ר לשטחים עיקריים וכ- 5136 מ"ר לשטחי שירות

בנוסף כ- 2741 מ"ר לחניה מקורה תת קרקעית, המהווה תוספת של 2376 מ"ר

מעבר לשטח המותר בתכנית המאושרת.

הוועדה סברה שלא ניתן להוסיף שטח שירות מעל המותר בתכנית

351-0085456 (מ/421) מרכז קציר.

היזם הסתמך על סעיף 5 ה' (טבלת זכויות הערות לטבלה) "תותר בניית חניונים

תת קרקעיים בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית".

היזם צרף חוות דעת משפטית שניתן להוסיף עפ"י סעיף זה שטח לחניות תת קרקעיות מעבר לשטחים המותרים עפ"י טבלת זכויות הבניה בסעיף 5 . בהמלצת יועמ"ש הועדה היזם פנה לחוות דעת יועמ"ש הועדה המחוזית בעניין הסמכות של הועדה המקומית להוסיף שטח שירות לחניה תת קרקעית בשטח של 2376 מ"ר מעבר לשטח המותר בתכנית המאושרת . עפ"י חו"ד הועדה המחוזית בהתאם לסעיף ה' בהערות לטבלה בסמכות הועדה המקומית להוסיף שטח לחניה תת קרקעית בנוסף לשטחים המותרים לשטחי השירות בתכנית 351-0085456 (מ/421) הבקשה תועבר לחוות דעת שמאי הועדה בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה .

#### - תכנית תנועה :

- הבקשה תכלול תכנית תנועה לכביש מס' 1 כולל הסדרת הכניסות עפ"י הדרישות והאישור של וועדת התמרון .  
הכניסה למרכז המסחרי מדרך מס' 1 ברוחב 20 מ' דרך המשמשת כניסה ויציאה לגבעה המרכזית בקציר .  
למרכז המסחרי מתוכננות 2 כניסות מדרך זו , הכניסה הראשונה במרחק של כ- 100 מ' מהכיכר בדרך אזורית 6513 משמשת כניסה לחניה תת קרקעית ולמרכז , הכניסה השנייה במרחק 55 מ' משמשת כניסה ראשית למרכז המסחרי ולתחנת התדלוק .  
עפ"י התכנון המוצע אין פניות שמאלה לבאים מהגבעה המרכזית אלא דרך מעגל התנועה בכביש 6513 .  
יש לתכנן במסגרת הבקשה את כביש מס' 1 ברוחב 20 מ' כולל הסדרת הכניסות והיציאות , כולל נתיב השתלבות ל-2 הכניסות למתחם , כולל הסדרת הפניות שמאלה ביציאה מהמתחם . הכניסות קרובות לדרך האזורית כ-100 מ' וקיים חשש שריבוי רכבים בכניסה למתחם המסחרי יגרמו להפרעה בדרך האזורית .  
תנאי להיתר אישור ועדת תמרון להסדרי התנועה בהתייחס לכביש מס' 1 הכניסה הראשית למרכז המסחרי ותחנת התדלוק תתייחס לקומפילציה של 2 תכניות מאושרות , תכנית 351-0085456 (מ/421) מרכז קציר (מרכז מסחרי) ותכנית 351-0463547 (מאושרת מיום 16.9.19) לגבעה המזרחית , יש לצרף נספח הכולל קומפילציה של התכניות .

#### -עבודות פיתוח :

- נחתמו מס' הסכמים בנושא עם מועצה מקומית קציר חריש ורמ"י לפני צירוף קציר למועצה אזורית ועם המבקש "חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ" לפי הפירוט הבא:  
א. הסכם ב-9.5.2006 עם מועצה מקומית קציר חריש ורמ"י  
ב. חוזה 209/4 מיום 24.5.2010 הסכם הרשאה לתכנון של החברה ורמ"י  
ג. חוזה 251/9 מיום 12.2.2017 חוזה חכירה של החברה ורמ"י  
עפ"י ההסכם עם רמ"י "החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות עבודות הפיתוח ובהתאם להסכם מועצה מקומית קציר חריש עם רמ"י "  
על הבקשה להיתר יש לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע . תנאי להיתר בניה אישור מוא"ז מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח - ההקלה פורסמו בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות  
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכונני 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 .

**- תעודת גמר (טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח בתחום המסחרי ובדרך מס' 1 כולל הסדרת הכניסות למתחם**

רקע להחלטה:

- א. המרכז המסחרי בתחום תכנית מס' 351-0085456 (מ/421 – מרכז קציר) המאושרת מיום 24.09.2015.
- ב. מתחם המרכז המסחרי כולל 2 ייעודי קרקע אזור עירוני מעורב (תא שטח 101) ואזור לתחנת תשלוק מדרגה ב' (תא שטח 501) בישיבה הוגשו 2 בקשות למרכז המסחרי ואזור תחנת התדלוק.
- ג. מיקום המרכז המסחרי בצומת המחברת את 3 הגבעות ביישוב קציר, גובל בצד צפון בדרך אזורית מס' 6513 המשמשת בין היתר את אזור צפון השומרון, מצד מזרח גובל בכביש כניסה לגבעה המרכזית בקציר כביש מס' 1.
- ד. בכניסה הראשית למרכז המסחרי ותחנת התדלוק קיימת תכנית מאושרת לגבעה המזרחית תב"ע מס' 351-0463547 המאושרת מיום 16.9.2019, התכנית מתייחסת לתכנית הקומפולטיבית לשתי התכניות כולל מעגל תנועה.
- ה. בישיבה נכחו:
  - אדריכל אלכס פריאון - עורך הבקשה שהציג את הבקשה
  - אדריכל משה אוזן - ממשד א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים עורכי הבקשה
  - ו. עפ"י תכנית 351-0085456 זכויות הבניה לתא שטח 101 ביעוד עירוני מעורב 5500 מ"ר לשטח עיקרי ו- 5500 מ"ר לשטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. הבקשה להיתר כוללת 5500 מ"ר לשטחים עיקריים וכ-5136 מ"ר לשטחי שירות בנוסף כ-2741 מ"ר לחניה מקורה תת קרקעית, המהווה תוספת של 2376 מ"ר מעבר לשטח המותר בתכנית המאושרת 351-0085456 (מ/421). הוועדה סברה שלא ניתן להוסיף שטח שירות מעל המותר בתכנית. היזם הסתמך על סעיף 5 ה' (טבלת זכויות הערות לטבלה) "תותר בניית חניונים תת קרקעיים בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית". היזם צרף חוות דעת משפטית שמותר להוסיף עפ"י סעיף זה שטח לחניות תת קרקעיות מעבר לשטחים המותרים הנקובים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5. בהמלצת יועמ"ש הוועדה היזם פנה לחוות דעת יועמ"ש הוועדה ההמחוזית בעניין הסמכות של הוועדה המקומית להוסיף שטח שירות לחניה תת קרקעית בשטח של 2376 מ"ר מעבר לשטח המותר בתכנית המאושרת. עפ"י חו"ד הוועדה המחוזית בשיחה עם מתכנת המחוז גב' ליאת פלד, בהתאם לסעיף ה' בהערות לטבלה בסמכות הוועדה המקומית להוסיף שטח לחניה תת קרקעית בנוסף לשטחים המותרים המוצעות כשטח נוסף לשטחים המותרים לשטחי השירות בתכנית 351-0085456 (מ/421). הבקשה תועבר לחוות דעת שמאי הוועדה בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה.
  - ז. הבקשה תכלול הסדרי תנועה לכניסות והיציאות, תנאי להיתר אישור ועדת תמרור להסדרי התנועה.
  - ח. על היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח אותם התחייב לבצע בהסכם מול המועצה המקומית קציר חריש משנת 2006 והסכמים עם רמ"י. על הבקשה להיתר לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע. תנאי להיתר בניה אישור מוא"י מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח
  - ט. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 5340158963
  - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3263308820
  - י. לבקשה פורסמה הקלה:

## 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 רשות מקרקעי ישראל
- אישור ועדת תמרור לנספח התנועה שיוגש ע"י יועץ תנועה בהתאם למפורט בהחלטה (כולל טבלת מאזן חנייה)
- אישור מוא"ז מנשה בהתאם למפורט בהחלטה
- נספח בטיחות אש
- נספח מים מאושר ע"י משרד הבריאות
- נספח תברואה
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור משרד העבודה
- נספח נופי שיכלול שילוט
- תכנית ביצוע של הפיתוח כולל סלילה וחיבור לביוב אזורי
- תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים כולל חיבור קצה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות
- נספח איטום למרתף
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- נספח מיגון- אישור פקע"ר לממ"מים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל הביוב ופיתוח
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- תכנית ארגון אתר שתאושר ע"י מהנדסת המועצה/הוועדה ו/או מי מטעמה
- אישור נספח התארגנות ותכנית לעירום זמני של עפר כולל חישוב כמויות העפר/פסולת בניין לעירום זמ
- במידה ותהיה גריסה בשטח בשל ביצוע עבודות העפר יידרשו אישורים נוספים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 הבניה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- תכנית ארגון אתר
- תנאים למהלך הביצוע:
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר:
- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבניה, 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
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת מורשה חתימה מטעם חברת פיתוח מרכז קציר(כולל פרטי החותמים)
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- חתימה וחותמת היישוב קציר (כולל פרטי החותם)
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות (עד חודש מיום הגשת הבקשה להיתר)
- תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בנפרד בועדה בהתאם לסעיף 6.18 - הבקשה כוללת תכנית בינוי
- אישור מחלקת התברואה של מוא"ז מנשה למתקני אשפה ומיחזור
- התחייבות לתיאום תשתיות עם כל הגופים הרלוונטיים
- אישור בזק
- אישור חברת חשמל
- אישור מקורות לחיבור מים לתחנה ו/או אגודת מים של היישוב - התקבל אישור חכ"ל
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- פרסום לפי סעיף 149 לחוק
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- תשלום פיקדון(מקדמה)- 20% מגובה האגרה
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין (טופס באתר).
- חתימה על טופס התחייבות למינוי קבלן רשום. (טופס באתר)
- חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)
- נספח ניקוז

**מבקש:**

• חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 2469875647

**כתובת הבניין: קציר**

גוש וחלקה: 12792 154 מגרש: 501

תכנית: מ/196/א (במ)

שימוש עיקרי תאור בקשה

תחנות תדלוק בניה חדשה

**מהות**

הקמת תחנת תדלוק בקציר מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 בתחום תא שטח 501 עפ"י תכנית 351-0085456 (מ/421), כולל חנות נוחות, ממ"מ, שירותים סניטריים וגגון לעמדות תדלוק.

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת תחנת תדלוק בקציר מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 בתחום תא שטח 501 עפ"י תכנית 351-0085456 (מ/421), כולל חנות נוחות, ממ"מ, שירותים סניטריים וגגון לעמדות תדלוק.

הבקשה כוללת תכנית בינוי עפ"י הוראות תכנית 351-0085456 בישיבה הוגשו 2 בקשות למרכז המסחרי ואזור תחנת התדלוק.

**החלטה:** לאשר את הבקשה להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 בתא שטח 501 עפ"י תכנית 351-0085456 בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה תכלול תכנית להסדרי תנועה למתחם כולל כניסות ויציאות שתאושר ע"י ועדת תמרור.
- על הבקשה להיתר לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע עפ"י ההסכמים והנדרש עפ"י אישור ועדת תמרור.
- תנאי להיתר בניה אישור מוא"ז מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

**- תכנית תנועה :**

- הבקשה תכלול תכנית תנועה לכביש מס' 1 כולל הסדרת הכניסות עפ"י הדרישות והאישור של ועדת התמרור.
- הכניסה למרכז המסחרי מדרג מס' 1 ברוחב 20 מ' דרך המשמשת כניסה ויציאה לגבעה המרכזית בקציר.
- למרכז המסחרי מתוכננות 2 כניסות מדרג זו, הכניסה הראשונה במרחק של כ- 100 מ' מהכיכר בדרך אזורית 6513 משמשת כניסה לחניה תת קרקעית ולמרכול, הכניסה השנייה במרחק 55 מ' משמשת כניסה ראשית למרכז המסחרי ולתחנת התדלוק.
- עפ"י התכנון המוצע אין פניות שמאלה לבאים מהגבעה המרכזית אלא דרך מעגל



התנועה בכביש 6513 .  
יש לתכנן במסגרת הבקשה את כביש מס' 1 ברוחב 20 מ' כולל הסדרת הכניסות והיציאות , כולל נתיב השתלבות ל-2 הכניסות למתחם, כולל הסדרת הפניות שמאלה ביציאה מהמתחם . הכניסות קרובות לדרך האזורית כ-100 מ' וקיים חשש שריבוי רכבים בכניסה למתחם המסחרי יגרמו להפרעה בדרך האזורית .  
תנאי להיתר אישור ועדת תמרוך להסדרי התנועה בהתייחס לכביש מס' 1 הכניסה הראשית למרכז המסחרי ותחנת התדלוק תתייחס לקומפילציה של 2 תכניות מאושרות , תכנית 351-0085456 (מ/421) מרכז קציר (מרכז מסחרי) ותכנית 351-0463547 (מאושרת מיום 16.9.19) לגבעה המזרחית , יש לצרף נספח הכולל קומפילציה של התכניות.

#### -עבודות פיתוח :

- נחתמו מס' הסכמים בנושא עם מועצה מקומית קציר חריש ורמ"י לפני צירוף קציר למועצה אזורית ועם המבקש "חברת פיתוח מרכז מסחרי קציר בע"מ" לפי הפירוט הבא:
  - א. הסכם ב-9.5.2006 עם מועצה מקומית קציר חריש ורמ"י
  - ב. חוזה 209/4 מיום 24.5.2010 הסכם הרשאה לתכנון של החברה ורמ"י
  - ג. חוזה 251/9 מיום 12.2.2017 חוזה חכירה של החברה ורמ"י
- עפ"י ההסכם עם רמ"י "החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות עבודות הפיתוח ובהתאם להסכם מועצה מקומית קציר חריש עם רמ"י "
- על הבקשה להיתר יש לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע . תנאי להיתר בניה אישור מוא"ז? מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח
- 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.
- תעודת גמר (טופס 4) יימסר לאחר ביצוע פיתוח בתחום המרכז המסחרי ובדרך מס' 1 כולל הסדרת הכניסות למתחם

#### רקע להחלטה :

- א. המרכז המסחרי בתחום תכנית מס' 351-0085456 (מ/421 – מרכז קציר) המאושרת מיום 24.09.2015
- ב. מתחם המרכז המסחרי כולל 2 ייעודי קרקע אזור עירוני מעורב (תא שטח 101) ואזור לתחנת תשלוק מדרגה ב' (תא שטח 501) בישיבה הוגשו 2 בקשות למרכז המסחרי ואזור תחנת התדלוק.
- ג. מיקום המרכז המסחרי בצומת המחברת את 3 הגבעות ביישוב קציר , גובל בצד צפון בדרך אזורית מס' 6513 המשמשת בין היתר את אזור צפון השומרון , מצד מזרח גובל בכביש כניסה לגבעה המרכזית בקציר כביש מס' 1.
- ד. בכניסה הראשית למרכז המסחרי ותחנת התדלוק קיימת תכנית מאושרת לגבעה המזרחית תב"ע מס' 351-0463547 המאושרת מיום 16.9.2019 , התכנית תתייחס לתכנית הקומפלטית לשתי התכניות כולל מעגל תנועה .
- ה. בישיבה נכחו :
  - אדריכל אלכס פריאון - עורך הבקשה שהציג את הבקשה
  - אדריכל משה אוזן - ממשד א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים עורכי הבקשה
  - ו. הבקשה תכלול הסדרי תנועה לכניסות והיציאות , תנאי להיתר אישור ועדת תמרוך להסדרי התנועה .
  - ז. על היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח אותם התחייב לבצע בהסכם מול המועצה

המקומית קציר חריש משנת 2006 והסכמים עם רמ"י.  
על הבקשה להיתר לכלול את כל העבודות הפיתוח שאותם היזם מחויב לבצע.  
תנאי להיתר בניה אישור מוא"ז מנשה כולל הסדרת נושא תשלומי היטל הפיתוח  
ח. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 2469875647  
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3263308820

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור ועדת תמרור לנספח התנועה שיוגש ע"י יועץ תנועה (כולל טבלת חניה)
- אישור מוא"ז מנשה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח בטיחות אש
- נספח מים מאושר ע"י משרד הבריאות
- נספח ניקוז
- נספח תברואה
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור משרד העבודה
- נספח נופי שיכלול שילוט
- תכנית ביצוע של הפיתוח כולל סלילה וחיבור לביוב אזורי
- תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים כולל חיבור קצה
- תכנית פיתוח גננית של התחנה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות
- חו"ד השירות ההידרולוגי ביחס למקורות המים
- חו"ד נציבות המים
- סקר קרקע וגז על פי הנחיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה
- אישור המשרד להגנת הסביבה, התחנה תבנה עפ"י תקן ישראלי 4571 חלק 2
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- נספח מיגון- אישור פקע"ר לממ"מ
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל הביוב ופיתוח
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנ השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- תכנית ארגון אתר שתאושר ע"י מהנדסת המועצה/הוועדה ו/או מי מטעמה
- אישור נספח התארגנות ותכנית לעירום זמני של עפר כולל חישוב כמויות העפר/פסולת בניין לעירום זמ
- במידה ותהיה גריסה בשטח בשל ביצוע עבודות העפר יידרשו אישורים נוספים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תכנית ארגון אתר
- תנאים למהלך הביצוע :
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- אישור המהנדס המפקח על עבודת ההקמה של תחנת התדלוק יאשר בכתב ידו ובחתימתו כי התחנה
- נבנתה בהתאם לת"י 4571 לרבות stage1 ו-stage 2 ויצרף צ'ק ליסט ממולא וחתום, כפי שמופיע באתר
- האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה, המאשר את נוכחות וביצוע כל המרכיבים המפורטים
- בת"י 4571 לרבות stage1-stage 2
- חוות דעת מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר
- התנאים שנק
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת מורשה חתימה מטעם חברת פיתוח מרכז קציר(כולל פרטי החותמים)
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- חתימה וחותמת היישוב קציר ( כולל פרטי החותם )
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות ( עד חודש מיום הגשת הבקשה להיתר)
- תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בנפרד בועדה בהתאם לסעיף 6.18 - הבקשה כוללת בינוי
- פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה

28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020  
 28/12/2020

- 28/12/2020 - סקר הידרולוגי סביבתי
- 28/12/2020 - אישור מחלקת התברואה של מוא"ז מנשה למתקני אשפה ומיחזור
- 28/12/2020 - התחייבות לתיאום תשתיות עם כל הגופים הרלוונטיים
- 28/12/2020 - אישור בזק
- 28/12/2020 - אישור חברת חשמל
- 28/12/2020 - אישור מקורות לחיבור מים לתחנה ו/או אגודת מים של היישוב- התקבל אישור חכ"ל
- 28/12/2020 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 28/12/2020 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 28/12/2020 - תשלום פיקדון(מקדמה)- 20% מגובה האגרה
- 28/12/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין (טופס באתר).
- 28/12/2020 - חתימה על טופס התחייבות למינוי קבלן רשום. (טופס באתר)
- 28/12/2020 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)

מספר בקשה: 20200265 תיק בניין: 7150003652

### סעיף 3:

#### **מבקש:**

• **בניהו אורי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7165204691

**כתובת הבניין: להבות חביבה**

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3365

תכנית: מ/393/א

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

#### **מהות**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש חד קומתי חלק מדו משפחתי הכולל הקלה לניוד בין חלקי שירות, ממ"ד, אחסנה, פרגולות ופיתוח מגרש פירוק מדרכה קיימת והתאמת כניסה לחניה הפרטית.

#### **החלטות**

מוגשת בקשה ל הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש חד קומתי חלק מדו משפחתי הכולל הקלה לניוד בין חלקי שירות, ממ"ד, אחסנה, פרגולות ופיתוח מגרש פירוק מדרכה קיימת והתאמת כניסה לחניה הפרטית.

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.**

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
- 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.

- הבקשה כוללת התאמת/פירוק מדרכה קיימת והסדרת כניסה לחניה הפרטית בתחום המגרש עפ"י תכנית הבינוי. באחריות המבקש לתאם ביצוע עם קיבוץ להבות חביבה.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- 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' 7165204691
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 8498778719  
ג. הבקשה כוללת הקלות :  
ניוד בין חלקי שירות 2.56 מ"ר מחניה מקורה למחסן.  
ניוד בין חלקי שירות 3.24 מ"ר מחניה מקורה לחדר מערכות.  
ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 19.11.2020 )
- ד. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ואינן משנות את אופי הסביבה.
- ה. הבקשה כוללת התאמת/פירוק מדרכה קיימת והסדרת כניסה לחניה הפרטית בתחום המגרש עפ"י תכנית הבינוי. באחריות המבקש לתאם ביצוע עם קיבוץ להבות חביבה.
- 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 לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- ערבות בנקאית ע"ס 15,000 ש"ח לבניית והריסת מבנה קיים
- הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת בית חדש בצמוד למבנה קיים
- אישור הג"א לחדר ממ"ד
- נפסח תברואה
- אישור מקרקעי ישראל
- נספח מיגון
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח תברואה
- תשלומים :
- 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. (לאתררים 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.

- 21/12/2020 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 21/12/2020 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 21/12/2020 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 21/12/2020 - אישור תשלום פיקדון
- 21/12/2020 - צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית המגרש
- 21/12/2020 - העתק אישור מסירה אישית או בדואר רשום לפי המען בסעיף 149 א לחוק
- 21/12/2020 - חתימה וחותמת הישוב להבות חביבה
- 21/12/2020 - חתימת אדריכל הקיבוץ (יאיר גור)
- 21/12/2020 - הסכם קבלה לחברות לקיבוץ
- 21/12/2020 - אישור חברת חשמל ו/או התייחסות הקיבוץ
- 21/12/2020 - אישור בזק ו/או התייחסות הקיבוץ
- 21/12/2020 - אישור רשות העתיקות
- 21/12/2020 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 21/12/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 21/12/2020 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 21/12/2020 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 21/12/2020 - חתימת שכנים צמודים
- 21/12/2020 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק

**מבקש:**♦ **עלאא כבהא**

♦ ג'מיל כבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9506520045

**כתובת הבניין: אום אל קטף**

גוש וחלקה: 8702 36 מגרש: 204/3

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים הכולל 4 יחידות דיור בשתי קומות ועלייה לגג כולל הקלה למס' יחידות דיור 4 במקום 3, כל יחיד כוללת ממ"ד פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה ל הקמת מבנה מגורים הכולל 4 יחידות דיור בשתי קומות ועלייה לגג כולל הקלה למס' יחידות דיור 4 במקום 3, כל יחיד כוללת ממ"ד פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה:** לאשר את הבקשה ואת ההקלה ל-4 יחידות בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ומילוי 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
- 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.
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים וכו'
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת 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
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר 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' 9506520045

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4326245441

ב. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/382 לעניין הוספת יחידת דיור במגרש מ-3 יחידות ל - 4 יחידות

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 06.03.2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים )  
( 06.03.2020 )

- ד. המגרש בתחום מתחם 5 לבינוי חדש עפ"י תכנית מ/382
- ה. למתחם תכנית בינוי ותשריט חלוקה מאושרים.
- ו. היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חישובים סטטיים לקירות תומכים
- נספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- חתימת שכן במגרש 497 לעניין פתרון הניקוז
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סיטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית
- נפסח מיגון
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב פיתוח - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה 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. (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 :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר



- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- בודקת \*\*\*\*\*דלית דקל לוי\*\*\*\*\*
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- אישור תשלום פיקדון
- אישור בזק
- אישור חברת חשמל
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 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)

מספר בקשה: 20200171 תיק בניין: 3759061169 **סעיף: 5**

**מבקש:**

**• בן מלול**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 3897788332

**כתובת הבניין: מגל**

גוש וחלקה: 9061 169 מגרש: 143

תכנית: מ/מק/111, מ/מ/336

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים דו קומתי יח"ד אחת הכולל ממ"ד אחסנה, הקלה לניוד בין חלקי שירות, ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים דו קומתי יח"ד אחת הכולל ממ"ד אחסנה, הקלה לניוד בין חלקי שירות, ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל

**החלטה:** לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד בין חלקי שירות בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ומילוי 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
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכונני 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.

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות:

**חשמל, מים וכו'**

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת 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
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר 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' 3897788332
  - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3465052821
  - ב. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/336 ומ/מק/111 לניוד בין חלקי שירות להגדלת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל-12.12 מ"ר.
  - ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 13.11.2020, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 28.11.2020)
  - ד. המגרש בתחום שכונת רימונים בקיבוץ מגל עפ"י תכנית מ/מק/111.
  - ה. לשכונה תשריט חלוקה מאושר אחמ/31, והיתר לעבודות פיתוח ובינוי מס' 5230 ( בבקשה מס' 20170042 ).
  - ו. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות :  
חשמל, מים וכו'.  
ז. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.  
ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- 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 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה לעניין הקמת קמין המופעל בגז בלבד.
- אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או תקנה 17ב
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- 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 :
- 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 הועדה המקומית.

- 09/12/2020 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 09/12/2020 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 09/12/2020 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 09/12/2020 - חתימת שותפים בנכס - חתימת שכנים- עפ"י הנוסח המצורף
- 09/12/2020 - אישור תשלום פיקדון
- 09/12/2020 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 09/12/2020 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 09/12/2020 - חתימה וחותמת קיבוץ מגל ( לציין שם החותם)
- 09/12/2020 - אישור חברת החשמל – מבוקש אישור הקיבוץ לחיבור חשמל
- 09/12/2020 - אישור בזק - מבוקש אישור הקיבוץ
- 09/12/2020 - אישור רשות העתיקות
- 09/12/2020 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 09/12/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 09/12/2020 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 09/12/2020 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 09/12/2020 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

**מבקש:**

♦ **שער שרון**

♦ שער רוחמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: מצפה אילן**

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 153

תכנית: 74/מ, 414/מ, 351-0334045, אחמ/74

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלות בקווי בניין, חניה מקורה מחסן חיצוני וח. מערכות טכני, הריסת קיר תומך קיים והקמת קיר מוצע בגבול מגרש אחורי ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלות בקווי בניין, חניה מקורה מחסן חיצוני וח. מערכות טכני, הריסת קיר תומך קיים והקמת קיר מוצע בגבול מגרש אחורי ופיתוח מגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בקווי בניין בתנאי 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.

- הבקשה כוללת הריסת קיר פיתוח אחורי קיים שבוצע במסגרת פיתוח השכונה

והקמת קיר מוצע בגבול מגרש

הביצוע ייעשה תוך שמירה על יציבות הקירות הקיימים כולל במגרשים

סמוכים והשלמת קירות מסביב ופתרון קונסטרוקטיבי ע"י מתכנן השלד.

הביצוע יהיה ע"י וע"ח המבקש.

לביצוע העבודה בפועל יש להודיע לשכנים 30 יום לפני התחלת ביצע.

- 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.

- התיק יועבר לשמאי הוועדה להיטל השבחה עפ"י הבקשה להיתר.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת 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

- תעודת גמר (טופס 4) תימסר 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' 2862456039  
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 7002474483  
ב. הקלה בקווי בניין צידיים בשיעור של 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'  
ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 17.08.2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים  
22.08.2020 )  
ד. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה ואינה משנה את אופי הסביבה .  
ה. הבקשה כוללת הריסת קיר פיתוח אחורי קיים והקמת קיר מוצע בגבול מגרש נדרש  
הנחיות לביצוע תוך שמירה על יציבות הקירות הקיימים מסביב ופתרון  
קונסטרוקטיבי ע"י מתכנן השלד. הביצוע יהיה ע"י וע"ח המבקש.  
ו. המגרש במפלס אחד עפ"י תכנית הבינוי ואינו מגרש מדורג . מפלס כניסה לבית  
147.65 .  
הבקשה כוללת הגבהת המפלס ב-20 ס"מ ( מ-147.65 ל-147.85 )  
ניתן לאשר את ההגבה המוצעת ללא הגבהת מפלסי הפיתוח מסביב למגרש וללא  
תוספת גובה לקירות הקיימים .  
ז. המגרש הינו חלק משלב א' ביישוב מצפה אילן עפ"י תכנית מאושרת מ/414 ליישוב  
תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/74, תכנית בינוי מאושרת בנ/מ/414 והיתר לעבודות  
פיתוח פנים המגרשים ובינוי -שלב א' (בקשה מס' 20130229)  
ח. ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות  
ט. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י  
הביצוע בפועל.  
י. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש  
יא. 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 לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת 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.
- הנחיות לביצוע הריסת קיר קיים והקמת קיר תומן בגבול מגרש תוך שמירה על יציבות הקירות
- התחייבות הודעה לשכן על ביצוע העבודה בפועל יש להודיע לשכנים 30 יום לפני התחלת ביצע.
- הקיימים מסביב ופתרון קונסטרוקטיבי ע"י מתכנן השלד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית ל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה 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 :
- הודעה לשכן על ביצוע העבודה בפועל יש להודיע לשכנים 30 יום לפני התחלת ביצע.
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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 הועדה המקומית.

- 09/12/2020 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 09/12/2020 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 09/12/2020 - הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 09/12/2020 - פרסום והודעה לגובלים
- 09/12/2020 - אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות(אישור מסירת מגרש)
- 09/12/2020 - אישור תשלום פיקדון
- 09/12/2020 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 09/12/2020 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 09/12/2020 - חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן ( לציון שם החותם)
- 09/12/2020 - אישור חברת חשמל
- 09/12/2020 - אישור בזק
- 09/12/2020 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 09/12/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 09/12/2020 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 09/12/2020 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

**מבקש:**♦ **חרמש יעקב**

♦ חרמש נינט חנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גן שומרון**

גוש וחלקה: 10080 216 מגרש: 26

תכנית: 81/מ, 276/מ, אחמ/81

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

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.

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 236 מיום 17.12.2020 לאחר עריכת תיקונים

במהות הבקשה.

הבקשה הינה 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.

**החלטה: לדחות את הבקשה.**

- **הבקשה בנחלה לא מבונה, בתחום אזור מגורים א' (נחלות ממ"י)**

**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 תכנית מאושרות.**

**1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 236 ביום 17.12.2020 לאחר עריכת שינוי**

**המהות הבקשה, תיקון מפת המדידה והסדרת המבנים בשטח החקלאי בבקשה**

**נפרדת.**

**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.
- 2. 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 מבנה 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 מבנה 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.



**מבקש:**

♦ קרן אלויה גלייך

♦ אריה גלייך

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8530566715

**כתובת הבניין: שדה יצחק**

גוש וחלקה: 8959 66 מגרש: 129

תכנית: 247/מ

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בקומה אחת כולל ממ"ד, מחסן, פרגולות ופיתוח מגרש. מבוקשת הקלה מהוראות תכנית בשטח התכסית מ-200 מ"ר ל-227.39 מ"ר

**החלטות**

מוגשת בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בקומה אחת כולל ממ"ד,

מחסן, פרגולות ופיתוח מגרש. מבוקשת הקלה מהוראות תכנית בשטח התכסית מ-200

מ"ר ל-227.39 מ"ר

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות**

ומילוי 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

- 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.

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח

המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות:

חשמל, מים וכו'

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת 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

- תעודת גמר (טופס 4) תימסר 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' 8530566715

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 479657304

ב. הבקשה כוללת הקלה בשטח התכסית מ-200 מ"ר ל-227.39 מ"ר

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.10.2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים  
(15.11.2020).

ד. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.  
ה. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

## 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
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק ( לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק
- אישור חברת החשמל – מבוקש אישור הקיבוץ לחיבור חשמל
- אישור בזק - מבוקש אישור הקיבוץ
- אישור רשות העתיקות
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- העתק הפרסום בעיתונים כנדרש בסעיף 149א לחוק
- צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם
- אישור על מסירה לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149א לחוק
  
- 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 ₪ להתחייבות ביצוע ההריסות
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- דוח קרקע וביסוס
- הסכם לפינוי פסולת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
  
- 
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת

- בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים 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 הועדה המקומית.