

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 242 ביום חמישי תאריך 24/06/21 י"ד תמוז, תשפ"א בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

| | |
|--------------|--------------|
| - יו"ר הועדה | אילן שדה |
| - מ"מ | אסף פישבין |
| - מ"מ | יצחק תירם |
| - חבר | מורן מוסקל |
| - חבר | סולימאן כבהה |
| - חבר | שצקי אודי |

נציגים:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| - נציג שר האוצר - וועדה מחוזית | 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 |
| - מפקחת הועדה | אורית טורג'מן |
| - מפקח הועדה | צח כהן |

נעדרו

חברים:

| | |
|-----------------------|-----------------|
| - חבר ומ"מ יו"ר הועדה | שרון אריה |
| - חבר | איימן אבו רקייה |
| - מ"מ | אייל כהן |
| - מ"מ | פרלמן איתן |

נציגים:

| | |
|--|-----------------------|
| - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה | ארז מרדכי |
| - נציגת משרד הבריאות | מיכל דנציגר |
| - נציג רט"ג | בן רוזנברג |
| - נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה | אדר' אוסטרובסקי 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 איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה | לירם יונגרמן |
| - נציג המשרד להגנת הסביבה | יונתן סטרול |

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

מרואן מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 241 - הפרוטוקול אושר
2. נוסף לסדר יום לאחר פרסום :
בקשה מס' 20210114 - סימן טוב דניאלה ושי - עמיקם
3. ירד מסדר יום :
תכנית 351-0841304 - מ/מק/56 - תחנת תדלוק אום אל קטף
מטרת הדיון - דיון בהתנגדות לתכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אזורי מנשה, ד.ג. חפר מיקוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398

מליאת הוועדה המקומית מנשה אלונה ישיבה מס' 242 התקיימה בתאריך 24.6.2021

דיון עקרוני:

תמ"מ חלקית 6/20 – מסדרונות אקולוגיים בתחום מחוז חיפה

רקע לדיון:

1. 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.
2. התכנית נערכת בהתאם למסמך המדיניות של מינהל התכנון בנושא 'תכנית אסטרטגית לשטחים פתוחים ישראל 2040' בה עלה צורך לתכנון מסדרונות אקולוגיים במדינה. וכן בהתאם למנגנון העדכון של תמ"מ 6 המאושר.
3. הוועדה המחוזית העבירה את התכנית להתייחסות בהתאם לסעי' 57 לחוק בתאריך 13.6.21 והוועדה המקומית נדרשה להעביר את הערותיה לתכנית במסמך הסוקר את כלל יישובי הוועדה עד לתאריך 13.7.21.
4. התייחסות הוועדה תועבר לאחר שיתקבלו כל ההתייחסויות מהיישובים, מוא"ז מנשה ומואז אלונה יגישו כל אחת מהן התייחסות בנפרד.
5. מטרת הדיון הנה להביא את התכנית לידיעת חברי הוועדה והיישובים טרם גיבוש התייחסות המועצות והעברתן לוועדה המחוזית

מהלך הדיון:

אילו שדה - יו"ר הוועדה:

1. בשנת 2017 מוא"ז מנשה ערכה ואישרה תכנית אב לשטחים פתוחים הממפה את השטחים בתחום המועצה ברמות רגישות שונות וכן סימנה מסדרונות אקולוגיים בתחומה.
2. במסגרת התכנית הכוללת המקודמת בוועדה בימים אלו נערכה בחינה מדוקדקת של השטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים בתחום הוועדה. בהתאם לבחינה שנערכה נבחנות בימים אלו חלופות תכנוניות לכלל היישובים בתחום הוועדה בהיבט של פיתוח, שמירה על ערכי טבע ונוף, תיירות כפרית וכו'.
3. שינוי 20 לתמ"מ 6 המוצע מגדיר סימון אחיד לכל השטחים שאינם בכתם הפיתוח העירוני ומטיל מגבלות ללא הבחנה בין שטחים חקלאיים, הנמצאים בתחום משבצת של היישובים, תכניות מש"ח, לשטחים בעלי ערכיות נופית או רגישות סביבתית גבוהה. הדבר גורם לחקלאים ולמערך החקלאי להיות תלוי באופן מלא בגופים הירוקים.
4. סבור כי נדרש לסווג במסגרת התכנית את רמות הרגישות של השטחים ביחוד לאור מגבלות החלות על המבנים החקלאיים ומרחקי הצבה נדרשים. בתכנית אין התייחסות לחקלאות מתקדמת, תאים פוטו וולטאים בשילוב מטעים ולשינויים עתידיים בתחום החקלאות.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. הציגה מצגת עם עקרונות התמ"מ המוצע.
2. לוועדה ניתנו 30 ימים בכדי להעביר הערות והתייחסות מפורטת עבור כל תחום הוועדה, פרק זמן קצר מאוד.
3. שינוי 20 לתמ"מ 6 כללי מאוד ואינו ממפה את האזורים הרגישים ואינו מתייחס למדרג שטחים פתוחים קיים בתמ"מ המאושר: שטח פתוח / חקלאי מוגן, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, גן לאומי, שטח פתוח עירוני וכו'.
4. במסגרת התכנית הכוללת שנמצאת בשלבים מתקדמים בוצעה בחינה מדוקדקת של השטחים הפתוחים והשטחים החקלאיים בשילוב גורמי מקצוע ומחלקות המועצה, היישובים ותושבי המועצות ואין לכך ביטוי בתכנית.
5. בנוסף מצוין כי התמ"מ אינה משנה את התכנית החלוצית או את תמ"מ 6 המסדרון האקולוגי המסומן בשטח נרחב מאוד מטיל מגבלות נרחבות ומשפיע גם על מרקמי התכנון שאושרו בתמ"מ 6 המסווגים את השטחים ברמות רגישות שונות, ומבדילים בין סוגים שונים של שטחים פתוחים.
6. הוועדה ערכה בדיקה נקודתית במספר ישובים והתכנית אינה שומרת על באפר של לפחות 200 מ' כדי לאפשר פיתוח צמוד דופן כולל למבנים חקלאיים, כפי שסוכם והוצג בישיבות שהתקיימו יחד עם לשכת התכנון המחוזית.
- בדיונים עם משרד החקלאות הובהר שיש לשמור על שטח צמוד למרקם אזור פיתוח כפרי של לפחות 200 מ' לפיתוח עתידי כולל מבנים חקלאיים.
- כמו כן אין דיוקים של המסדרונות ביחס לתכניות מאושרות ותכניות בהכנה.
7. הדרישה לערוך מסמך אקולוגי – הבדק את השפעת התכנית המוצעת על המערכות האקולוגיות והמגוון הביולוגי, תוך בחינה של מרחב גדול והוכחת העדר פגיעה מצטברת ונדרש לאישור ברטי"ג, הגני"ס וקק"ל, מעמיס באופן בלתי מידתי על עורכי התכנית.
- נושא שהיה צריך להיבדק באופן יותר פרטני בתכנית זו.

אודי שצקי – חבר וועדה:

1. התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בשטחים החקלאיים של המועצה ומטילה מגבלות קשות על ענף החקלאות המצוי בקשיים רבים.
2. התכנית אינה מתייחסת למשק החקלאי המודרני לאתגרים ולהזדמנויות שיתפתחו. הצרכים משתנים והטלת המגבלות המוצעות בתכנית באופן גורף ימנעו מהחקלאות להתפתח ולהשתנות בהתאם לטכנולוגיה המתפתחת.

תומר אביאור – נציג לשכת התכנון מחוז חיפה:

1. אנשי המקצוע האמונים על עריכת התכנית בלשכת התכנון הנם בעלי ידע וותק מקצועי בתחום התכנית.
2. התכנית נובעת ממסמך המדיניות של מינהל התכנון וממנגנון העדכון של תמ"מ 6.
3. מסכים כי נדרש לבצע דיוקים בתמ"מ המוצע ביחס לתכניות מאושרות.

עו"ד צביקה כוחן – יועמ"ש הוועדה:

הזמן שהוקצב לוועדה להעביר את התייחסותה אינו סביר, הוועדה זכאית לבקש ארכה

החלטת מליאת הוועדה:

1. הוועדה המקומית תפנה לוועדה המחוזית חיפה לקבלת ארכה של 3 חודשים לצורך גיבוש עמדה מסודרת של היישובים וכלל הגופים המקצועיים במועצה של עורכי התכנית הכוללת. המועצה תומכת בתכנון והגנה על מסדרונות אקולוגיים ואף ביצעה מיוזמתה תכנית אב לשטחים פתוחים והנושא נבחן גם במסגרת התכנית הכוללת באופן מפורט.
2. תעשה בחינה מדוקדקת גם ביחס למרקם אזור פיתוח כפרי במסגרת התכנית הכוללת. היישובים יעבירו הערות וייעזרו במתכננים שעורכים עבורם תכניות.
3. יערך תאום עם משרד החקלאות, הוועדה החקלאית של המועצה, יישובי המועצה גופים רלוונטים אחרים במועצות.

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
 ביטול ל-
 מבוטלת ע"י

לתכנית
 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 |

| | |
|-----------------------|-------------|
| חלקות : 88, 87, 86 | גוש : 12225 |
| חלקות : 91, 90, 89 | גוש : 12225 |
| חלקות : 94, 93, 92 | גוש : 12225 |
| חלקות : 97, 96, 95 | גוש : 12225 |
| חלקות : 100, 99, 98 | גוש : 12225 |
| חלקות : 103, 102, 101 | גוש : 12225 |
| חלקות : 106, 105, 104 | גוש : 12225 |
| חלקות : 110, 108, 107 | גוש : 12225 |
| חלקות : 113, 112, 111 | גוש : 12225 |
| חלקות : 116, 115, 114 | גוש : 12225 |
| חלקות : 119, 118, 117 | גוש : 12225 |
| חלקות : 123, 121, 120 | גוש : 12225 |
| חלקות : 126, 125, 124 | גוש : 12225 |
| חלקות : 129, 128, 127 | גוש : 12225 |
| חלקות : 134, 131, 130 | גוש : 12225 |
| חלקות : 137, 136, 135 | גוש : 12225 |
| חלקות : 140, 139, 138 | גוש : 12225 |
| חלקות : 143, 142, 141 | גוש : 12225 |
| חלקות : 147, 145, 144 | גוש : 12225 |
| חלקות : 151, 149, 148 | גוש : 12225 |
| חלקות : 157, 155, 154 | גוש : 12225 |
| חלקות : 161, 160, 159 | גוש : 12225 |
| חלקות : 164, 163, 162 | גוש : 12225 |
| חלקות : 168, 166, 165 | גוש : 12225 |
| חלקות : 171, 170, 169 | גוש : 12225 |

חלקי חלקות:

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

החלטות:

החלטה:

- הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ליחידה שלישית בנחלה ל- 80 נחלות ותוספת 18 יח"ד במשק עזר בתנאים:
1. נדרש חו"ד יועץ תנועה למערך הדרכים עבור המושב כולו, כולל פתרונות תנועה, חנייה וכניסה לאולפנא, יש להטמיע את הפתרון התחבורתי בתשריט המוצע ולכלול את ייעודי הקרקע בהתאם. נושא זה לא קיבל מענה בתכנית מ/395/א/ש ותכנית 351-0556720, בין היתר יש לבחון הרחבת דרך מס' 3 ל- 13 מ' ולשנות ייעוד מדרג משולבת לדרך.
 2. תנאי לדיון בהפקדה כתב שיפוי לוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה מיזם התכנית: "כפר פינס אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ".

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 בייעוד 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 שני 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 נילווים 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. במסגרת בית המגורים יש לאפשר משרד בשטח של 25 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי הכולל של בית המגורים.
6. במהלך השנים הגיעו לוועדה תלונות בקשר לאולפנא בהיבט של תנועה וחנייה כולל חנייה לאוטובוסים, תכנית מ/395/א/ש ותכנית 351-0556720 לא נתנו מענה לנושא והקיפו שטח גדול מהאולפנא בשטח ציבורי שאינו מאפשר פתרון כניסה או חנייה. בתכנית מ/101 קיימת דרך משולבת מס' 22 בצד המערבי של האולפנא, הדרך בוטלה בתכנית מ/395/א/ש.
7. הוועדה דנה בגרסת נתוני הוראות: 10 גרסת תשריט.
8. הערות לתשריט התכנית:
 - נדרש להסדיר תחנת תדלוק קיימת בתחום דרך מאושרת.
 - מבנים קיימים בתחום דרכים מאושרות - נדרש לבצע בקרה וסימון להריסה.
 - הערות להוראות התכנית יועברו בנפרד.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

איילת ביילסקי - משר אדרי' ערן מבל - עורך התכנית
משה גנץ - יו"ר אגודת כפר פינס, איתן קופרברג - מזכיר אגוה כפר פינס

איילת ביילסקי:

1. הציגה מצגת עם עקרונות התכנית המוצעת.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. שטחי הציבור המאושרים במרכז המושב מוצו כמעל לחלוטין, התכנית מציעה תוספת שטח ציבורי במרכז המושב כמענה לגידול בצרכים הציבוריים.
2. המועצה מקדמת כלכלה מקומית ובהתאם לכך הוסדר תא שטח 440 במרכז המושב.
3. בהתאם לתמ"א 35/1 ב יש להוסיף 18 יח"ד למשקי עזר.
4. יש לאפשר משרד בשטח 25 מ"ר כחלק מבית המגורים.
5. בתכנית מוצע שימושים נלווים לחקלאות במסגרת זכויות הבנייה המאושרות לפל"ח, ובשטח החקלאי תוספת 150 מ"ר לשימושים נלווים לחקלאות.
6. תכנית 351-0556720 שינתה חלק ממגרשי המגורים בבעלות רמ"י לשטח פרטי בבעלות האגודה, המושב נתקל בקושי לממש תכנית זו עקב חילוקי דעות עם רמ"י. התכנית המוצעת הוצגה בפני מתכנן המחוז ויקרטור פילרסקי וסוכם כי הנושא יקבל מענה במסגרת תכנית נפרדת לאחר שיהיה סיכום בין רמ"י לאגודה.

תוכנית מפורטת: 351-0841304

סעיף: 2

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

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8701 חלקות: 23

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות לתכנית

מטרת התכנית:

הקמת תחנת תידלוק מדרגה א'

החלטות:

הנושא ירד מסדר היום לבקשת המתנגד מאחר ולטענתו לא נשלחה הודעה על מועד

הדיון עד 14

ימים לפני מועד הישיבה ובהסכמת ב"כ היזם.

התכנית תובא לדיון בהתנגדות בישיבה מס' 243 שתתקיים בתאריך 15/7/2021, נוכחות

המתנגד אינה מהווה תנאי הכרחי לקיום הדיון, הודעה על מועד הדיון החדש נשלחה

למתנגד.

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 מפורט 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, בעיתונות 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 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 :
ב. 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.
- ב. 2. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 18/4, הקמת תחנת תדלוק בסמוך לדר אזורית.
 - ב. 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.
 - ב. 4. התכנית נמצאת במרכז שטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית.
 6. התקבלה התייחסות ב"כ היזם להתנגדויות.

החלטות וועדה 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"יי 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 קטוף 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 קטוף, 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 לפניית 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 0841304-351 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.
5. אישור הולקחש"פ לתכנית התקבל בתאריך 7.11.2005.
6. 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.

מספר בקשה: 20200075 תיק בניין: 3300000365

סעיף 1:

מבקש:

♦ חרמש יעקב

♦ חרמש נינט חנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4594884900

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 216 מגרש: 26

תכנית: 276/מ, אחמ/81, מ/345

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה 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 והריסת מבנה אורות סוסים בשטח החקלאי.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת 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 והריסת מבנה אורות סוסים בשטח החקלאי.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- תנאי להיתר הריסת מבנה אורות סוסים בשטח חקלאי שאינו תואם טבלת ההצבה של משרד החקלאות ביחס למרחק מבתי מגורים (נדרש 20 מ' לפחות)
- הבקשה להיתר תואמת תכנית הבינוי שהוגשה במסגרת בקשה להיתר מס' 20210086 להקמת מבנה מגורים שני בנחלה הכוללת העמדת המבנים באזור המגורים של הנחלה.

- ההקלה פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.

- מיקום הבריכה תוקן בהתאם לתכנית הבינוי במרחק של 3 מ' מגבול השטח החקלאי, הוועדה בחנה את המיקום וניתן לאשר את ההקלה
- הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 242 ביום 22.4.2021 לאחר עריכת תיקונים במיקום הבריכה והשלמת תכנית בינוי במסגרת בקשה מס' 20210086 המתייחסת לכל אזור המגורים בנחלה 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). הבריכה המוצעת במרחק 3 מ' מגבול המגרש (מאזור חקלאי). ג. 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 המקורית פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 08.05.2020, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25/05/2020) אין צורך בפרסום נוסף. ה. יש לציין שהוגשה בקשה להסדרת המבנים בשטח החקלאי, האורווה סומנה להריסה מאחר ואינה תואמת טבלת ההצבה של משרד. תנאי להיתר הריסה בפועל.
2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 236 מיום 17.12.2020 והוחלט 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 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.

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.

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 שטח 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
- 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)
- תנאים לשלב בקרת תכנן - (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)
- תנאי להיתר הריסה בפועל מבנה אורוות הסוסים בשטח החקלאי
- 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 :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- 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 הוועדה המקומית.

מבקש:

♦ סימן טוב שי

♦ סימן טוב דניאלה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000033465

כתובת הבניין: עמיקם

גוש וחלקה: 11983 79 מגרש: 293M

תכנית: 922/ג, 231/מ, 351-0504928

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות, קירות תומכים/גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות, קירות תומכים/גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה להקמת בריכת שחייה פרטית

וח.מכונות בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- עפ"י תכנית 351-0504928 המגרש בתא שטח 293M ביעוד מגורים ביישוב כפרי - סיומת M בעל מקצוע .

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .
סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה .

- הבריכה בצמוד לשצ"פ ואינה גובלת במגרש מגורים אחר .

- הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד

- הבקשה כוללת קירות תומכים מסביב ונדרש חישובים סטטיים המתאימים לפיתוח וקירות התמך.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000033465

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3512964968

- ג. הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות .
הבריכה במרחק 1.21 מ' מגבול מגרש קדמי בפינה הדרום מערבית ובמרחק 2.16 מ' מגבול מגרש קדמי בפינה הצפון מערבית . חדר המכונות בתחום קווי בניין .
ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים וטרם התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.06.2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 14/06/2021)
ה. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה . סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה .
ו. ההקלה המבוקשת להקמת בריכת שחייה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום . הבריכה בצמוד לשצ"פ ואינה גובלת במגרש מגורים אחר .
ז. עפ"י תכנית 351-0504928 המגרש בתא שטח 293M בייעוד מגורים ביישוב כפרי סיומת M בעל מקצוע .
ח. קיים מפרט מים בקוטר 3" , ההיתר כולל העברת מפרט המים בתיאום עם ועד אגודה עמיקם .
ט. יש לפנות למושב עמיקם להשלמת תצ"ר 1573/2017 שהוכן ע"י המודד יואב קולר לשורת המגרשים עד מגרש 76A הגובל במגרש המבקש .
להשלים את התצ"ר למגרשים עפ"י תכנית 351-0504928 מגרשים מס' 293M , 112M, 111M, 5
י. במגרש קיימים עצים בוגרים כהגדרתם ויש לקבל אישור מפקיד היערות .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- אישור חברת חשמל
-
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח סניטרי / תברואה
- נספח מיגון ואישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר .
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הגשת חישובים סטטיים לקירות התומכים והפיתוח במגרש
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 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 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
- 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).

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציאת 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 החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי.
- 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 מועד 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.

- 24/06/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 24/06/2021 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 24/06/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 24/06/2021 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 24/06/2021 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 24/06/2021 - חתימה וחותרמת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותימם)
- 24/06/2021 - חתימה וחותרמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותימם)
- 24/06/2021 - אישור רשות העתיקות
- 24/06/2021 - הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 24/06/2021 - פרסום והודעה לגובלים
- 24/06/2021 - אישור בזק
- 24/06/2021 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 24/06/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 24/06/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 24/06/2021 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)
- 24/06/2021 - אישור רשות מקרקעי ישראל