

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 243 ביום רביעי תאריך 15/07/20 כ"ג תמוז, תש"פ

### השתתפו:

#### חברים:

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- חבר	איימן אבו רקייה
- מ"מ	אסף פישביין
- מ"מ	יצחק תירם
- חבר	מורן מוסקל
- חבר	שצקי אודי

#### נציגים:

- נציג לשכת התכנון המחוזית	אריאל חלפן
----------------------------	------------

#### 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	נועה תבורי
- מפקחת הועדה	אורית טורג'מן
- מפקח הועדה	צח כהן

### נעדרו

#### חברים:

- מ"מ	אייל כהן
- חבר	סולימאן כבהה
- 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

## מס' דף: 2:

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

- ניסים אלמון
- לירם יונגרמן
- יונתן סטרול
- מרואן מסארווה
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- יפעת מצלאוי

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 242 - הפרוטוקול אושר
2. נוסף לסדר יום לאחר פרסום:  
סעיף 8 - בקשה מס' 20210054 - קיבוץ כפר גליקסון-שולמית סודרי
3. ירד מסדר יום:  
תשריט חלוקה אחמ/168 – חלקה 12 בגוש 8707 בכפר מייסר

**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/מ
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:**

החלטה:

- הוגשה התנגדות לתכנית ע"י חברת דור-אלון אנרגיה בישראל (1988), המתנגדת הינה מי שמפעילה תחנת תדלוק בכניסה הצפון מערבית לעיר חריש ובמרחק של כ-800 מ' מהתכנית המוצעת.
- לדעת הוועדה קיים ספק אם קיימת למתנגדת "זכות עמידה" תכנונית מהותית להתנגד לתכנית "כמתחרה עסקית" של תחנת התדלוק המוצעת בתכנית, פגיעה זו לא פורטה בהתנגדות.
- אלולא היה טענה בהתנגדות לחוסר סמכות ייתכן היה מקום לדחות את ההתנגדות על הסף.
- עיקר ההתנגדות התייחסה לחוסר סמכות של הוועדה המקומית עפ"י 62א(א)(10) לחוק לאשר תחנת תדלוק בשטח חקלאי שאין בו זכויות בניה מתכנית מאושרת. בתכנית מ/382 שאושרה ביום 12.10.2008 קיימת מגבלת בניה בשטח זה, תכנית זו אושרה לאחר אישור להפקדה של תחנת התדלוק בוועדה המקומית
- התכנית נבדקה ע"י לשכת התכנון של הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 5349 מתאריך 12.04.2021 לפי סעיף 109 לחוק ונקבע כי אינה טעונה אישור השר.
- לאור עמדת יועמ"ש הוועדה המחוזית עו"ד לנדאו ולאור החלטת בית המשפט העליון בגץ 506/18 שפורסמה ב-13.06.2019 גולדן פוינט בע"מ נ' הוועדה המחוזית חיפה, ההחלטה התייחסה לסעיף 62א(א)(10) בחוק בנושא סמכות הוועדה

המקומית והוחלט שהיא נעדרת סמכות לדון בתכנית במקום בו היקף זכויות הבניה אינו מוגדר.

7. עורכת התכנית איריס ענבר ועו"ד ענת באור-פרל הציגו לוועדה שחלק קטן מחלקה 23 כ-283 מ"ר אינו נכלל בתכנית מ/382 ונותרו זכויות בניה עפ"י תכנית ג/400. מדובר בשטח קטן כ-283 מ"ר בתחום צומת שעפ"י קו בנין לא ניתן לניצול בניה.

#### החלטה:

- בנסיבות אלו ולאור פרק הזמן הממושך שחלף (כ-20 שנה ומעלה) בו נדונה התכנית (במתכונתה הקודמת והנוכחית) בוועדה המקומית מבקשת הוועדה את הוועדה המחוזית, כמוסד תכנוני המוסמך לדון בתכנית, לקבל לידיה המשך הטיפול בתכנית תחנת התדלוק, מהשלב הדיוני אליו הגיעה, לאחר תום תקופת ההפקדה והמועד להגשת התנגדויות ולדון בהתנגדות בוועדה המחוזית.  
- ההחלטה התקבלה פה אחד

#### רקע:

1. מוזמנים ונכחו בישיבה:

#### מטעם יזם התכנית:

אדרי איריס ענבר - עורכת התכנית  
שמוליק אנציל - יזם התכנית  
עו"ד ענת באור פרל - ב"כ היזם

#### מטעם המתנגדת דור אלון:

עו"ד אלי וילצייק - ב"כ המתנגדת  
עו"ד אופיר כהן - ב"כ המתנגדת  
אסף פראן - סמנכ"ל נדלן דור אלון מגיש ההתנגדות  
אדרי מאירה לבס - מנהלת תכנון דור אלון  
שי מדרר - מנהל ייזום

2. 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"ית.

3. 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 להגני"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.

4. 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.  
5. מילוי תנאי ההפקדה:  
א. במסגרת פרה רולינג לסעי' 109 לחוק - אישור השר התקבלו הערות לשכת התכנון המחוזית:  
- קבלת אישור הולקחש"פ לתכנית.  
- קבלת אישור רשות העתיקות כתנאי להפקדה.  
- בתכנית מפורטת הקמת תחנת תדלוק בשטח בנייה של 40 מ"ר, תמ"א 4/18 מאפשרת בתחנת תדלוק דרגה א' שטח בנייה בהיקף של 80 מ"ר מבוקש לתקן לפי המקסימום בכדי למנוע הגשת תכניות להגדלת שטחים בעתיד.  
ב. התקבל אישור רשות העתיקות בתאריך 28/10/2020.  
ג. מסמכי התכנית תוקנו כך שהוגדרו 80 מ"ר בשטחי הבנייה העיקריים.  
ד. התכנית נדונה בוועדת המשנה של הולקחש"פ בישיבה מס' 424 בתאריך 6/12/2020 וקיבלה את אישור הוועדה.  
ה. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 9458 בתאריך 3/3/21, 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.  
6. התקבלו לתכנית שתי התנגדויות:  
א. התנגדות מטעם נתיבי ישראל אשר הועברה לוועדה המקומית באמצעות לשכת התכנון המחוזית בתאריך 11.5.2021.  
בתאריך 27.5.2021 התקבל מכתב בו מפורט כי נתיבי ישראל מסירה את ההתנגדות לאור הבהרות שהוצגו בישיבה עם יועץ התחבורה של התכנית.  
ב. התנגדות מטעם דור אלון אנרגיה בישראל, בליווי תצהיר שנחתם ע"י אסף פארן-סמנכ"ל נדלן בחברת דור אלון אנרגיה. ההתנגדות התקבלה בוועדה המקומית בתאריך 11.5.2021, להלן עיקרי ההתנגדות:  
ג. 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 4/18, 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.  
7. התקבלה התייחסות ב"כ היזם להתנגדויות.

#### החלטות ועדה קודמות

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 242 בתאריך: 24/06/21  
הנשוא 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.

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 מ20.3.2007 אינו תקף מכיוון שלא הושלמו התנאים. הוועדה תאפשר ליזם התכנית לתקן את התכנית ולהשלים את האישורים הנדרשים בתוך 4 חודשים מיום מסירת החלטה ליזם התכנית, עפ"י מכתב מעו"ד ענת באור פרל, ב"כ היזם התקבל בתאריך 16.1.2020" התכנית תובא לדיון לאחר שיתקבלו מסמכי התכנית והאישורים לרבות אישור נת"י ומשרד התחבורה. היזם בעבר לא הגיש תכנית ואישורים למרות שהוועדה ב25/11/2015 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 :
  - 1.1.1 לא הוגש לוועדה. התשריט הקיים בוועדה הנו התשריט שהופקד מ- 15.6.2006 נאמר לוועדה שזאת הגרסה המעודכנת שקיימת. התשריט שהופקד אינו תואם לתכנית מ/382 מפת המדידה מ- 1.1.2019 שהוגשה ע"י היזם לראשונה 2.1.2020.
  - גודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר, כמו גם למיקום כביש הכניסה הצפוני לאום אל קטף ומיקום כביש 6535. בדיון בוועדה הציג המתכנן כי התשריט המופקד תואם לתכנית מ/382.
  - הוגשה תכנית מדידה נכונה לתאריך 1.1.2019 נחתמה בתאריך 29.5.2019. תואמת תכנית מ/382 כולל הכניסה הצפונית אום אל קטף, מבדיקה עולה כי תשריט התכנית המופקד אינו תואם לתכנית מ/382 וחלק מייעוד הקרקע לתחנת התדלוק נמצא בתחום דרך 6535.
  - 1.2 הוראות התכנית :  
 גרסא מ 15.6.2006 עפ"י התכנית המופקדת, לא הוטמעו בתכנית הערות המשרד לאיכות הסביבה.
  - 1.3 אישור משרד התחבורה ונת"י :
    - טרם התקבל אישור משרד התחבורה.
    - כתנאי לאישור משרד התחבורה נדרש אישור נת"י לא הושלם.
    - נספח התנועה עדכני לתאריך 4.6.2019, הוגש לראשונה לוועדה בתאריך 29.12.2019.
    - ניתן אישור משרד התחבורה בתאריך 31/32004 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 הביוב 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 ליום 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 לחוו"ד סביבתית הידרולוגית.

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

החלטה :

1. הוועדה שוכנעה כי השטח בתכנית אינו בעל רגישות נופית גבוהה והתכנית משתלבת באופי הסביבה ופגיעתה בשטחים הפתוחים וערכי הטבע שבסביבתה מינימלית.
2. מיקומה של התחנה המוצעת אינו פוגע מבחינה נופית, סביבתית או אחרת.
3. דרך 6353 ברמה אזורית המקשרת בין חריש, אום אל קוטוף, מצפה אילן ויישובי צפון השומרון. הוועדה סברה כי בציר זה קיים צורך בתחנת תדלוק בכניסה הצפונית של אום אל קוטוף.
4. עורכת התכנית הציגה את אישורי משרד התחבורה ונת"י לתכנית וכן את חוות הדעת שהתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות.
5. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה - לדעתם התכנית מהווה מפגע נופי וחזותי. עורכת התכנית התייחסה לחוו"ד :  
הובהר לוועדה כי ביחס לחריש תחנת התדלוק המוצעת במרחק של כ- 240 מ' מהבינו 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 לחוו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
3. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה.

### מהלך הדיון בישיבה זו מס' 243 :

#### מוזמנים ונכחו :

מטעם יזם התכנית :

אדר' איריס ענבר - עורכת התכנית  
שמוליק אנצ'ל - יזם התכנית  
עו"ד ענת באור פרל - ב"כ היזם

מטעם המתנגדת דור אלון :

אסף פראן - סמנכ"ל נדלן דור אלון מגיש ההתנגדות  
אדר' מאירה לבס - מנהלת תכנון דור אלון  
שי מדרר - מנהל ייזום  
עו"ד אלי וילצ'יק - ב"כ המתנגדת  
עו"ד אופיר כהן - ב"כ המתנגדת

אדר' איריס ענבר-- עורכת התכנית :

1. סקרה את התכנית המופקדת.
2. עדכנה כי תיקון שטח התחנה מ- 40 מ"ר ל- 80 מ"ר נעשתה בהתאם להערות לשכת התכנון המחוזית.



3. ציינה כי חלקה המערבי של החלקה בתכנית נמצא בתחום מ/382 ולא מסומן עליו הוראות מיוחדות אלא נותר שטח חקלאי.

עו"ד צביקה כוחן - יועמ"ש הוועדה:

1. במסמכי ההתנגדות שהוגשו לא צורפה התייחסות לזכות העמידה של המתנגדת. לרבות התייחסות לפגיעה כלכלית צפויה ונימוקים מדוע לא נדרשות תחנות תדלוק נוספות באזור.

עו"ד אלי וילציק - ב"כ המתנגדת:

1. הבהיר כי בהתאם לפסיקות שניתנו אין חובה להציג נימוקים לפגיעה כלכלית וניתן להגיש התנגדות כמתחרה עסקי.
2. סקר בהרחבה את נימוקי ההתנגדות:
2. א. העדר סמכות הוועדה המקומית לדון בתכנית ולאשרה בהתאם לסעי' 62.א.א.10 ותמ"א 18/4 המתנגדת טוענת כי אין בסמכות הוועדה להקצות שטחים בתחום התכנית המוצעת.
- 2.ב. התכנית סותרת את הוראות תמ"א 18/4, הקמת תחנת תדלוק בסמוך לדרך אזורית.
- 2.ג. 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.
- 2.ד. התכנית נמצאת במרכז שטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית.
3. לא הוצגה בקשה לשאוב זכויות משטחה המערבי של החלקה לחלקה המזרחי.

עו"ד ענת באור פרל - ב"כ היזם:

1. קיימות פסיקות הדורשות להציג התייחסות לפגיעה כלכלית וזכות עמידה להגשת התנגדות לתכנית ואלו לא הוצגו ע"י המתנגדת.
2. לעניין הפגיעה הנופית והסדרי תנועה התכנית נבחנה ע"י הרגולטורים והתקבל אישור הוועדה הממיינת של הולקחש"פ ואישור נת"י ומשרד התחבורה לתכנית.
3. התכנית מתנהלת מזה 21 שנים במוסדות התכנון טרם אושרה מאחר ועלו קשיים הקשורים לתשתיות, התכנית אושרה לפני בגץ גולדן פוינט בע"מ שאושר בשנת 2019.
4. חו"ד של לשכת התכנון המחוזית הייתה מפורטת ונכתבה באריכות נוסף על אישור השר לתכנית היזם רואה בהתייחסות ואישור זה אסמכתא כי התכנית בסמכות הוועדה המקומית.
5. תכנית מ/382 שאושרה לאחר הפקדת התכנית בשנת 2006 התייחסה לתכניות מופקדות אולם בשוגג לא פירטה את תכנית מ/מק/56 שאושרה לפני והיתה בתהליך אישור. סבורה כי מהשטח החקלאי במערב החלקה שלעיו לא חלות מגבלות מתכנית מ/382 ניתן לנייד זכויות מתכנית ג/400 לטובת הקמת תחנת התדלוק.

**תכנית מתאר מקומית: 351-0633974**

**סעיף: 2**

**שם:** מ/מק/178 רגבים - החלפת שטחים - מגורים וחניות

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 8,616.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 8

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל-	מ/392
משתנה מ	

**ישוב:**

רגבים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 12423 ח"ח 2

## מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית

## מטרת התכנית:

שינוי מיקום חניון בהתאמה לתכנון מערך תנועה לשטחי ציבור. התאמת גבולות מגרשים לבינוי קיים ויצירת מעבר.

## החלטות:

### החלטה:

1. בהמשך להחלטת הוועדה מישיבה מס' 241 : התכנית תובא לאישור למתן תוקף לאחר קבלת חו"ד יועץ התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות לשכת התכנון המחוזית.
  2. הוצגה בפני הוועדה חו"ד יועץ התנועה של התכנית כי לא ניתן לצמצם את רוחב הדרך.
  3. התכנית תוקנה בהתאם להערות מהנדסת הוועדה שהנחתה לבטל את השביל הצמוד למגרש המתנגד ולהשאיר שצ"פ כדי לאפשר פרטיות למגרש המתנגד.
- הוועדה מאשרת את התכנית המתוקנת למתן תוקף, נדרשת חתימת רמ"י טרם פרסום מתן תוקף.**

## רקע:

1. בקיבוץ רגבים תכנית מאושרת מ/392.
2. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעי' 62 א.א.1- החלפת שטחים בין חניונים, שצ"פ ושבילים על מנת להסדיר שטחי חנייה להתאמת המצב הקיים בקיבוץ, ללא שינוי היקף השטחים בייעודים המאושרים.
3. התכנית פורסמה להפקדת בילקוט הפרסומים מס' 9442 בתאריך 23/2/21 ובעיתונים בתאריך: 26/2/21. התכנית נבדקה ונמצאה כי אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109. התקבלו הערות לשכת התכנון לתיקון הוראות התכנית:
  - א. על מנת למנוע סתירה בין שטחי הבנייה למגורים לבין אחוזי הבנייה הכוללים – נא למחוק מטבלה 5 את עמודת "אחוזי בנייה כוללים".
  - ב. בסעיפים 6.1, 6.3 יש לעדכן את ההוראות כך שישתדרו עם שטחי מגרשי המגורים הנעים בין 480 מ"ר ל-510 מ"ר (יש לפחות שני מגרשים שחורגים מגדלי המגרשים שבסעיפים 6.1, 6.3 – 500 מ"ר).
  - ג. כמו כן, לפי בדיקה ב-gis, תא שטח מס' 45 הינו בגודל של כ-480 מ"ר. לאור זאת, יש לבחון את הצורך בכלל ההוראות שניתנו לגבי תא שטח זה בסעיף 6.3 לרבות הוראות שמשמעט מהן אפשרות לחלוקת מגרש זה למגרש בן 350 מ"ר.
4. התכנית בסמכות וועדה המקומית, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 23/2/21 בילקוט מספר 9442 ובעיתונות בתאריכים 26/2/21.
5. התכנית אינה טעונה אישור השר, התקבלו הערות לשכת התכנון לתיקון הוראות התכנית.
6. לתכנית התקבלה התנגדות אחת של דורון אברהם - תושב קיבוץ רגבים : מהות ההתנגדות : מתגורר בתא שטח המסומן בתכנית במספר 54A. בתכנית מאושרת מ/392 ממזרח למגרש קיים שביל הולכי רגל ושצ"פ בתכנית המאושרת, מצפון למגרש המגורים קיים שצ"פ ומעגל תנועה, כך שהמגרש כיום מוקף בצמחייה ועצים. בתכנית המוצעת ממזרח נותר שביל וחלק מהשצ"פ מוסב לחנייה. מצפון מעגל התנועה מוסט דרומה ללא באפר של שטח פתוח. המתנגד זומן להציג את התנגדותו בפני הוועדה.
7. דוח פיקוח : טרם מועד הישיבה הוועדה קיימה סיור בשטח הקיבוץ באזור נשוא ההתנגדות.

## החלטות ועדה קודמות:

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 241 בתאריך: 27/05/21 מטרת הדיון - דיון בהתנגדות לתכנית.

החלטת הוועדה:  
התכנית תובא לאישור למתן תוקף לאחר קבלת חו"ד יועץ התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות לשכת התכנון המחוזית.

**תכנית בינוי: בנ.ג. שמואל/1**

**סעיף: 3**

שם: תכנית בינוי למתחמים 1+2+מנז' בגן שמואל

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	351-0113175
מותאם ל-	

ישוב:  
גן שמואל

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10018	חלקות: 55, 49
גוש: 10052	חלקות: 8

חלקי חלקות:

גוש: 10018	ח"ח 53
גוש: 10052	ח"ח 17-18, 22

מטרת התכנית:

1. תכנית בינוי ופיתוח למתחמים לבינוי חדש 1+2+מנז' (5חלק) בקיבוץ גן שמואל עפ"י תכנית 351-0113175
2. קביעת עקרונות בינוי והנחיות לתכנון במתחמים לבינוי חדש

החלטות:

תכנית בינוי ופיתוח למתחמים לבינוי חדש 1+2+מנז' (5חלק) בקיבוץ גן שמואל עפ"י תכנית 351-0113175 וקביעת עקרונות בינוי והנחיות לתכנון במתחמים לבינוי חדש

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי למתחמים 1+2+ מנז' (חלק ממתחם 5) עפ"י תכנית 351-0113175, תכנית הבינוי כוללת מגורים, שבילים פ שטחי גינון ושצ"פים וכו' וחניות לכל המתחמים.

- תכנית הבינוי אינה מהווה אישור להתחלת ביצוע, נדרש להגיש בקשה להיתר לעבודות פיתוח ותשתיות והשלמת כל הדרישות והאישורים בהתאם לנדרש ניתן להגיש עפ"י שלבי ביצוע /מתחמים בתיאום עם הוועדה
- שלב א' לביצוע - שכונת המנז' (חלק ממתחם 5) הכולל בניית 12 יחידות דיור היתר לעבודות הפיתוח לשלב א' יכלול בבקשות להיתר לבתים.
- בתנאים הבאים ועפ"י גיליון דרישות.

רקע להחלטה:

1. תכנית 351-0113175 פורסמה לאישור ברשומות מיום 13.12.2017 י.פ. 7640
  2. בהוראות תכנית 351-0113175 סעיף 6.1 נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי עפ"י התכנית.
- תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים

שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם והנחיות לפיתוח השטח.  
תכנית הבינוי תכלול התיחסות לאתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

**3. בישיבה נכחו :**

- מיקי סייג - אדריכל נוף עורך התכנית
- שירי טבת- מתכנתת נציגת קיבוץ גן שמואל
- 4. מיקי סייג הציג את התכנית ואת שלבי הביצוע, שלב א' לביצוע מייד שכן המנוז' (חלק מ-5)
- מתחמים 3+4 שטחי הפרדסים הקיימים, הקיבוץ מעונין להמשיך לעבד את השטח ויבוצעו בשלב יותר מאוחר עפ"י קצב הבינייה של הקיבוץ.
- הציג את מס' היחידור דיוור בכל מתחם, נקבע מיקום ח.טרפו ונקודות לאצירת אשפה ומרקזי מיחזור.
- 5. תכנית הבינוי אינה מהווה אישור להתחלת ביצוע, נדרש להגיש בקשה להיתר לעבודות פיתוח ותשתיות והשלמת כל הדרישות והאישורים בהתאם לנדרש

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- חתימה וחותמת קיבוץ גן שמואל (לציין פרטי נחותם)
- אישור ועדת תמרוך להסדרי התנועה ותמרוכים כולל תחנות אוטובוסים
- נספח ביוב
- נספח ניקוז
- אישור מחלקת התברואה של המועצה אזורית מנשה
- אישור מחלקת קיימות וסביבה של המועצה אזורית מנשה
- נספח הכולל סימון מיקום הידרנטים, עמודי תאורה וארונות חשמל ותקשורת
- נספח עצים בוגרים אישור פקיד היערות לפי שלבי הביצוע
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה פחי אשפה, מיקום פחי אשפה ופינות גזם
- התכנית תכלול התייחסות להעמדת מבנים וסימון קוי בנין, גישה לבנינים,
- הסדרי תנועה וחניה למגרשים (פרטית וציבורית) התווית דרכים ומדרכות
- חתכים טיפוסיים למגרשים
- לסמן גבולות ביצוע - ותחומי ביצוע של כל מיתחם
- שלביות ביצוע כולל שלבי ביצוע שצ"פים
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מיחזור וגיזום כולל סימון פילרים לרטוב ויבש

**תשריט חלוקה : אחמ/168**

**סעיף : 4**

**שם :** תשריט חלוקה עפ"י החלטת בית משפט לחלקה 12 בגוש 8707

רשות מקומית : מ.א. מנשה

שטח התוכנית : 6,523.000 מ"ר

סמכות : ועדה מקומית

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

**ישוב :**

מיסר

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן :**

גוש : 8707 חלקות : 12

**מטרת התכנית :**

תשריט חלוקה לפירוק שיתוף עפ"י החלטת בית המשפט השלום בחדרה ( ת.א. 22292-09-17 )  
חלוקה חלקה 12 ל 6 מגרשי מגורים והפקעה לדרך .  
רישום בעלות לכל מגרש עפ"י החלטת בית המשפט .

**החלטות :**

התשריט ירד מסדר יום ויובא לדין לאחר בחינת החלוקה בהתייחס לתב"ע ותכנית הבינוי כולל דרכי גישה למגרשים פנימיים

תיק בניין: 20558798455	מספר בקשה: 20210100	<b>סעיף: 1</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

♦ שחר סודרי

♦ מיכל קשי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000028012

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 455

תכנית: מ/384

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים - יחידה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה ופיתוח מגרש, הקלות בקוי בנין צידיים ואחורי, הקלה לניוד בין חלקי השירות והקלה בגודל תכנית

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה ופיתוח מגרש, הקלות בקוי בנין צידיים ואחורי, הקלה לניוד בין חלקי השירות והקלה בגודל תכנית

**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

- 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.

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן

בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

**- 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' 10000028012 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 419123011
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
  - הקלה בקוי בנין צידיים עד 10% מ-3.00 מ' ל 2.70 מ'.
  - הקלה בקו בנין אחורי עד 10% מ-4.00 ל 3.60.
  - הקלה בניוד בין שטחי שירות 2 מ' מחדר עליית גג למחסן.
  - הגדלת תכסית מ 40% ל 49% .
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.06.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 27.06.2021)
- ד. 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 השפעה על הסביבה .
- ה. ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום , אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
- 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 :
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור רשות העתיקות
- רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- אישור להעברת זכויות
- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות
- 
- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח מיגון
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- 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.)
- 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 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 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

תיק בניין: 20558798252	מספר בקשה: 20210082	<b>סעיף: 2</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

♦ לאון דגנית

♦ לאון יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000039477

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 252

תכנית: 384/מ

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים - יחידה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד חניה מקורה והקלה בקו בנין צידי גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור.

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לשיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בבקשה ובתכנון המבנה וביטול הקלה בקו בנין צידי מזרחי הבקשה הינה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד חניה מקורה והקלה בקו בנין צידי גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור.

**החלטה:** לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.  
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
- 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.  
- ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה ולא לכל האורך ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.  
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות  
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.



- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**רקע להחלטה :**

- 1. הבקשה מובאת לדין חוזר לישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בבקשה ובתכנון המבנה וביטול הקלה בקו בנין צידי מזרחי**

א. נערכו תיקונים בבקשה להיתר ובוטלה ההקלה בקו בנין צידי מזרחי ונערכו תיקונים בתכנון המבנה בהתאם. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי מערבי לחלק מחזית המגרש.

ב. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000039477

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3944439837

ג. הבקשה כוללת הקלות בקו בנין צידיים עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'

ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות עד לתאריך הישיבה.

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.05.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 20.05.2021)

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 השפעה על הסביבה.

ו. ההקלה המבוקשת נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשר.

ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

י. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 241 מיום 27.5.2021 והוחלט לא לאשר את הבקשה א. בישיבה הוחלט :**

- לא לאשר את הבקשה, הוועדה אינה מאשרת את ההקלות**
- המגרש בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות (מגרשים בשטח 400 מ"ר) עפ"י תכנית מ/384 מותר יח"ד אחת בלבד בכל מגרש, קו בנין צידי 3 מ'.
  - הבקשה כוללת הקלות בקו בנין צידיים עד 10% מ-3 מ' ל-2.70 מ'
  - הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה במידה והשתכנעה שיש נחיצות תכנונית להקלה, 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.
  - ההקלה בתחום מגרש הגובל מ-2 צידיו במגרשי מגורים, קו הבנין הצידי עפ"י תכנית מ/384 3 מ' והוועדה אינה מאשרת הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המגרש ורואה בכך שינוי קו בנין ל-2.70 מ' במסגרת הקלה.

- כל המגרשים ברוחב דומה ואין בכוונת הוועדה לצמצם קו בנין ל-2.70 בכל המגרשים בדרך של הקלות .
- המגרש הינו מגרש רגולרי וניתן יהיה לשקול הקלה לחלק מחזית המגרש אם השתכנעה הוועדה שקיימת נחיצות תכנונית להקלה .
- לפני משורת הדין הבקשה הובאה לדיון לישיבת הוועדה לבחינת ההקלות ואין הדבר מעיד על השלמת התיקונים הנדרשים לשלב בקרה מרחבית עפ"י החוק אשר יידרשו להשלמה ע"י עורך הבקשה לאחר הגשת הבקשה מחדש .
- ב. המגרש בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, מותר יח"ד אחת בלבד בכל מגרש, קווי בנין צידי עפ"י תכנית מ/384 3 מ' .
- ג. ההקלה בתחום מגרש הגובל מ-2 צידיו במגרשי מגורים, קו הבנין הצידי עפ"י תכנית מ/384 3 מ' והוועדה אינה מאשרת הקלה בקווי בנין לכל אורך חזית המגרש ורואה בכך שינוי קו בנין ל-2.70 מ' במסגרת הקלה .
- ד. כל המגרשים ברוחב דומה ואין בכוונת הוועדה לצמצם קו בנין ל-2.70 בכל המגרשים בדרך של הקלות .
- ה. המגרש הינו מגרש רגולרי וניתן יהיה לשקול הקלה לחלק מחזית המגרש אם השתכנעה הוועדה שקיימת נחיצות תכנונית להקלה .

תיק בניין: 20558798250	מספר בקשה: 20210084	<b>סעיף: 3</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

♦ פז לאון

♦ בר לוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000039506

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 250

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בקו בנין 0 עם השכן הכולל ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי הגדלת תכסית, ניווד בין שטחי שירות לחניה מקורה גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בתכנון המבנה והתאמה לקווי בנין צידי 3 או 0 עפ"י מ/384  
 הבקשה הינה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בקו בנין 0 עם השכן הכולל ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי הגדלת תכסית, ניווד בין שטחי שירות לחניה מקורה גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

**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
- 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 .
- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

#### רקע להחלטה :

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בתכנון המבנה והתאמה לקווי בנין צידי 3או 0 עפ"י מ/384
- א. הוגשו 2 בקשות בקו בנין 0 בהסכמת שכנים , כל בקשה הוגשה בנפרד וכוללת את היחידה הצמודה ברקע הבקשה . (בקשות מס' 20210083 ו-20210084)
- נערכו תיקונים בבקשה להיתר והתאמה לקווי הבנין המותרים בתכנית מ/384 עפ"י הוראות התכנית בכל מגרש 1 יח"ד וקו בנין צידי 3 או 0 בהסכמת שכנים.
- נערכו תיקונים בתכנון המבנה , חלק מהמבנה בקו בנין 0 וחלק בקו בנין 3 מ' תואם לתכנית מ/384
- נערכו תיקונים במיקום חלל המדרגות לקומה א' כחלק מהחלל העיקרי בקומות .
- ב. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000039506
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1864647147
- ג. הבקשה כוללת הקלות:
  1. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'.
  2. הקלה בגודל תכסית מ-40% ל 45%.
  3. ניווד בין חלקי שירות 1.50 מ"ר מ-סגירת חדר מדרגות בגג ל-חניה מקורה.
  - ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.05.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 24.05.2021 , טרם הוגשו התנגדויות)
  - 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. ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום , אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשר.
  - ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש  
י. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 241 מיום 27.5.2021 והוחלט לא לאשר את הבקשה  
א. בישיבה הוחלט :**

**לא לאשר את הבקשה**

- הוגשו 2 בקשות בקו בנין 0 בהסכמת שכנים , כל בקשה הוגשה בנפרד וכוללת את היחידה הצמודה ברקע הבקשה . (בקשות מס' 20210083 ו-20210084)
  - הוועדה בוחנת את הבקשה בהתייחס ל-2 המגרשים
  - המגרשים בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מ/384 עפ"י הוראות התכנית בכל מגרש 1 יח"ד וקו בנין צידי 3 או 0 בהסכמת שכנים.
  - הבקשה אינה תואמת קו בנין צידי 0 או 3 מ' , עפ"י הבקשה להיתר מוצע חלק קטן מהמבנה בקו בנין 0 חלל המדרגות בלבד (באורך 5.60 מ') ושאר המבנה קיימים חלונות בחזית זו לכיוון השכן במרחק 4 ו-2 מ' קו בנין צידי 2 (באורך 6.70 מ' ) וחלק בקו בנין 1 מ' ( באורך 4.1 מ')
  - התכנון המוצע כולל בכל יחידה חלל מדרגות לקומה א' מנותק מהבית ועפ"י התכנון המוצע נראה שקיימת הכנה לכניסה נפרדת מאזור החניה ליחידה נוספת בקומה א'
  - עפ"י התכנון המוצע נראה בכל מגרש קיימות 2 יחידות דיור סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד עפ"י התכנית המאושרת מ/384 (מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש)
  - הבקשה כוללת הקלות , הקלה בקו בנין אחורי לחלק מחזית המגרש שנראה שניתן לאשרה .
  - לפני משורת הדין הבקשה הובאה לדיון לישיבת הוועדה לבחינת התכנון המוצע בקו בנין 0 וההקלות ואין הדבר מעיד על השלמת התיקונים הנדרשים לשלב בקרה מרחבית עפ"י החוק אשר יידרשו להשלמה ע"י עורך הבקשה לאחר הגשת הבקשה מחדש .
- ב. המגרשים בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מ/384 מותר יח"ד אחת בלבד בכל מגרש , קו בנין צידי 3 מ' או 0 .
- עפ"י הוראות התכנית קו בנין 0 הוא לדו משפחתי עם קיר משותף ולא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בנין צידי 0
- ג. עפ"י הבקשה להיתר אורך החזית המשותפת הבנויה 16.4 מ' חלק קטן מהמבנה בקו בנין 0 חלל המדרגות בלבד (באורך 5.60 מ') ושאר המבנה קיימים חלונות בחזית זו לכיוון השכן במרחק 4 ו-2 מ' קו בנין צידי 2 (באורך 6.70 מ' ) וחלק בקו בנין 1 מ' ( באורך 4.1 מ')
- ד. התכנון המוצע כולל בכל יחידה חלל מדרגות לקומה א' מנותק מהבית ועפ"י התכנון המוצע נראה שקיימת הכנה לכניסה נפרדת מאזור החניה ליחידה נפרדת לקומה א'
- ה. עפ"י התכנון המוצע נראה בכל מגרש קיימת 2 יחידות דיור סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד עפ"י התכנית המאושרת מ/384 (מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש)

**מבקש:**

♦ **ליאור פברקר**

♦ אדריאל פברקר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000039494

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 251

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בקו בנין 0 עם השכן הכולל ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי הגדלת תכסית, ניווד בין שטחי שירות לחניה מקורה גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

**החלטות**

הבקשה מובאת לדין חוזר לשיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בתכנון המבנה והתאמה לקווי בנין צידי 3 או 0 עפ"י מ/384  
הבקשה הינה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בקו בנין 0 עם השכן הכולל ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי הגדלת תכסית, ניווד בין שטחי שירות לחניה מקורה גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

**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

- 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 .

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- תנאים לשלב בקרת תכן -מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן

בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש -

טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**רקע להחלטה :**

**1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 לאחר עריכת תיקונים בתכנון המבנה והתאמה לקווי בנין צידי 3 או 0 עפ"י מ/384**

- א. הוגשו 2 בקשות בקו בנין 0 בהסכמת שכנים, כל בקשה הוגשה בנפרד וכוללת את היחידה הצמודה ברקע הבקשה. (בקשות מס' 20210083 ו-20210084)
- נערכו תיקונים בבקשה להיתר והתאמה לקווי הבנין המותרים בתכנית מ/384 עפ"י הוראות התכנית בכל מגרש 1 יח"ד וקו בנין צידי 3 או 0 בהסכמת שכנים. נערכו תיקונים בתכנון המבנה, חלק מהמבנה בקו בנין 0 וחלק בקו בנין 3 מ' תואם לתכנית מ/384
- נערכו תיקונים במיקום חלל המדרגות לקומה א' כחלק מהחלל העיקרי בקומות.
- ב. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000039494
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2027278979
- ג. הבקשה כוללת הקלות:
1. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
  2. הקלה בגודל תכסית מ40% ל 45%.
  3. ניווד בין חלקי שירות 1.50 מ"ר מ-סגירת חדר מדרגות בגג ל-חניה מקורה.
  - ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.05.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 24.05.2021, טרם הוגשו התנגדויות)
  - 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 השפעה על הסביבה.
  - ו. ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשר.
  - ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
  - ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
  - ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
  - י. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 241 מיום 27.5.2021 והוחלט לא לאשר את הבקשה**

**א. בישיבה הוחלט :**

**לא לאשר את הבקשה**

- הוגשו 2 בקשות בקו בנין 0 בהסכמת שכנים, כל בקשה הוגשה בנפרד וכוללת את היחידה הצמודה ברקע הבקשה. (בקשות מס' 20210083 ו-20210084)
- הוועדה בוחנת את הבקשה בהתייחס ל-2 המגרשים
- המגרשים בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מ/384 עפ"י הוראות התכנית בכל מגרש 1 יח"ד וקו בנין צידי 3 או 0 בהסכמת שכנים.
- הבקשה אינה תואמת קו בנין צידי 0 או 3 מ', עפ"י הבקשה להיתר מוצע חלק קטן מהמבנה בקו בנין 0 חלל המדרגות בלבד (באורך 5.60 מ') ושאר המבנה קיימים חלונות בחזית זו לכיוון השכן במרחק 4 ו-2 מ' קו בנין צידי 2 (באורך 6.70 מ') וחלק בקו בנין 1 מ' (באורך 4.1 מ')
- התכנון המוצע כולל בכל יחידה חלל מדרגות לקומה א' מנותק מהבית ועפ"י התכנון המוצע נראה שקיימת הכנה לכניסה נפרדת מאזור החניה ליחידה

- נוספת בקומה א'  
- עפ"י התכנון המוצע נראה בכל מגרש קיימות 2 יחידות דיור סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד עפ"י התכנית המאושרת מ/384 (מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש)  
- הבקשה כוללת הקלות, הקלה בקו בנין אחורי לחלק מחזית המגרש שנראה שניתן לאשרה.  
- לפני משורת הדין הבקשה הובאה לדיון לישיבת הוועדה לבחינת התכנון המוצע בקו בנין 0 וההקלות ואין הדבר מעיד על השלמת התיקונים הנדרשים לשלב בקרה מרחבית עפ"י החוק אשר ידרשו להשלמה ע"י עורך הבקשה לאחר הגשת הבקשה מחדש.  
ב. המגרשים בתחום אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מ/384 מותר יח"ד אחת בלבד בכל מגרש, קו בנין צידי 3 מ' או 0.  
עפ"י הוראות התכנית קו בנין 0 הוא לדו משפחתי עם קיר משותף ולא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בנין צידי 0  
ג. עפ"י הבקשה להיתר אורך החזית המשותפת הבנויה 16.4 מ'  
חלק קטן מהמבנה בקו בנין 0 חלל המדרגות בלבד (באורך 5.60 מ') ושאר המבנה קיימים חלונות בחזית זו לכיוון השכן במרחק 4 ו-2 מ'  
קו בנין צידי 2 (באורך 6.70 מ') וחלק בקו בנין 1 מ' (באורך 4.1 מ')  
ד. התכנון המוצע כולל בכל יחידה חלל מדרגות לקומה א' מנותק מהבית ועפ"י התכנון המוצע נראה שקיימת הכנה לכניסה נפרדת מאזור החניה ליחידה נפרדת לקומה א'  
ה. עפ"י התכנון המוצע נראה בכל מגרש קיימת 2 יחידות דיור סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד עפ"י התכנית המאושרת מ/384 (מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש)

מספר בקשה: 20210118 תיק בניין: 2055920350

## סעיף 5:

### מבקש:

♦ אסף כהן

♦ ורד כהן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000059958

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 50 מגרש: 330

תכנית: מ/384, מ/במ/193/א, אחמ/112, בנ/מא/מ/384/ארז

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניה חדשה

### מהות

הקמת חניה מקורה ומחסן כולל הקלה לניוד בין חלקי השירות

תוספת להיתר מס' 4937 מיום 9.1.2017

### החלטות

מוגשת בקשה להקמת חניה מקורה ומחסן כולל הקלה לניוד בין חלקי השירות

תוספת להיתר מס' 4937 מיום 9.1.2017

- החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר**
- 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
  - 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 .**
- ההקלה המבוקשת נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
  - תנאים לשלב בקרת תכן -מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
  - ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
  - גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
  - אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

**רקע להחלטה:**

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000059958
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2094559931
- ב. הבקשה כוללת הקלות:
  - ניוד בין חלקי שירות 5 מ' מסדר עליית גג לחניה מקורה
  - ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 25.06.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 3.07.2021)
  - ד. 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 השפעה על הסביבה .
  - ה. ההקלה המבוקשת לניוד בין חלקי השירות נבחנה ע"י הוועדה ואינה משנה את אופי הסביבה .
  - 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

**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
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו



- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- אישור רשות העתיקות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- אישור להעברת זכויות
- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות
- 
- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (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.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

תיק בניין: 20558798503	מספר בקשה: 20210098	<b>סעיף: 6</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

♦ סופייה סייג

♦ יגיל סייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000015600

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 13 מגרש: 503

תכנית: 384/מ

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד חניה מקורה ואחסנה הקלות בקווי בנין צידיים ואחורי, ניווד בין שטחי שירות, הגדלת תכסית, פרגולות גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד חניה מקורה ואחסנה, הקלות בקווי בנין צידיים ואחורי, ניווד בין שטחי שירות, הגדלת תכסית, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור

**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

- 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.

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן

בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

- 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' 10000015600
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2868453132
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
1. הקלה בקווי בנין צידיים עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'
  2. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
  3. הגדלת תכסית מ-40% ל-50.8% .
  4. ניווד בין חלקי שירות מחדר עליית גג 5.81 מ"ר לחניה מקורה 3.04 מ"ר למחסן בית ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 28.05.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 17.06.2021)
- ד. 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 .
- ה. ההקלות המבוקשות בקווי בנין צידיים ואחורי לא לכל אורך חזית הבמבנה ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום , אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
- 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 :
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור רשות העתיקות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- אישור להעברת זכויות
- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות
- 
- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח מיגון
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (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
- 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.)
- 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 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 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

תיק בניין: 20558798456	מספר בקשה: 20210112	<b>סעיף: 7</b>
---------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

\* אור-יה פנחס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1000003933

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 456

תכנית: 384/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חדש חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה, הקלות בגודל תכנית וניוד בין שטחי שירות, גדרות פיתוח מגרש בשכונת הארז במאור.

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חדש חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה, הקלות בגודל תכנית וניוד בין שטחי שירות, גדרות פיתוח מגרש בשכונת הארז במאור.

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

- 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.

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן

בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

- 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' 10000039331
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3160544366
- ב. הבקשה כוללת הקלות :  
הקלה בתכסית 44.05% במקום 40%.  
ניוד בין שטחי שירות מחדר עליית גג 10 מ"ר לחניה מקורה.  
ניוד שטחי שירות ממחסן 3.15 מ"ר לחניה מקורה.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות תאריך פרסום אחרון בעיתונות 02.07.2021
- ד. 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 השפעה על הסביבה.
- ה. ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה ואינן משנות את אופי הסביבה
- 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 :
- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור רשות העתיקות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- אישור להעברת זכויות
- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות

- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח מיגון
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- 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.)
- 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 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 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:****• כפר גליקסון (סודרי שלומית)**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000024691

**כתובת הבניין: כפר גליקסון**

גוש וחלקה: 10148 11 מגרש: 137

תכנית: 314/מ

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

תוספת ושינויים

**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי בשתי קומות. הקלה בקו בנין תוספת ממ"ד למבנה קיים, תוספת לשטח עיקרי בקומה א', שטחי שירות פרגולות, פירוק גג קיים, שינויים במבנה והריסת מבנה יביל קל וסככה.

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי בשתי קומות. הקלה בקו בנין תוספת ממ"ד למבנה קיים, תוספת לשטח עיקרי בקומה א', שטחי שירות פרגולות, פירוק גג קיים, שינויים במבנה והריסת מבנה יביל קל וסככה.

**החלטה:** לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית

לבניית התוספת עפ"י ההיתר ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור

תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- 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.

- ההקלה המבוקשת בקו בנין לתוספת ממ"ד גובלת בחלק הקדמי של המגרש

בדרך ואינה גובלת במגרש מגורים אחר. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן

לאשר.

- המדרגות הלוליניות יעמדו בתקנות התכנון והבניה סעיף 3.2.2.21

- 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.

- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת

בקשה זו.

- 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' 10000024691



- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9066503299
- ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין קדמי לתוספת ממ"ד למבנה קיים 2.60 מ' מקו בנין.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 19.3.21 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.3.21)
- ד. 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 השפעה על הסביבה .
- ה. ההקלה המבוקשת בקו בנין לתוספת ממ"ד גובלת בחלק הקדמי של המגרש בדרך ואינה גובלת במגרש מגורים אחר . ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר .
- ו. החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
- ז. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ח. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- י. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש .

## 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 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)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- הנחיות קונסטרוקטור לבנית התוספת ופירוק הגג הקיים כחלק מדו משפחתי צמוד למבנה קיים
- פרטי חיבור ואיטום כחלק מהתכנית הראשית מאושרים ע"י קונסטרוקטור
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב 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 :
- 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.

- 13/07/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 13/07/2021 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 13/07/2021 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 27/07/2021 - חתימת שכנים צמודים
- 13/07/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 13/07/2021 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 13/07/2021 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 13/07/2021 - חתימה וחותמת קיבוץ כפר גליקסון ( לציון שם החותם)
- 13/07/2021 - אישור רשות העתיקות
- 13/07/2021 - אישור בזק וחברת חשמל - יאושר ע"י קיבוץ כפר גליקסון
- 13/07/2021 - העתק פרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
- 13/07/2021 - צילום הודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית המגרש
- 13/07/2021 - העתק אישור מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי החוק
- 13/07/2021 - צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 13/07/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 13/07/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 13/07/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)