

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 244 ביום חמישי תאריך 26/08/21 י"ח אלול, תשפ"א

השתתפו:

חברים:

אילן שדה	- יו"ר הועדה
שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
אסף פישביין	- מ"מ
יצחק תירם	- מ"מ
סולימאן כבהה	- חבר
שצקי אודי	- חבר

נציגים:

מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
אריאל חלפן	- נציג לשכת התכנון חיפה

סגל:

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
עו"ד צביקה כוחן	- יועמ"ש הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
טל שגן	- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
הילה דובב	- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה
אורית טורג'מן	- מפקחת הועדה

נעדרו

חברים:

איימן אבו רקייה	- חבר
אייל כהן	- מ"מ
מורן מוסקל	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ

נציגים:

ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
בן רוזנברג	- נציג רט"ג
אדר' אוסטרובסקי גנאדי	- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה
ד"ר בדראן	- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
שי רגב	- נציג רשות מקרקעי ישראל
ממדוח מצראווה	- נציג משרד החקלאות
ניסים אלמון	- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
אמיר וינר	- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
יונתן סטרול	- נציג המשרד להגנת הסביבה
מרוואן מסארווה	- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הוועדה

אריאל אולצוור

סגל:

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

צח כהן

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 243 – הפרוטוקול אושר

2. ירד מסדר היום:

תב"ע 351-0691832 מ/527 בריכת משמרות - דיון בהמלצה להפקדה

התכנית ירדה מסדר יום על לתיאום התכנית מול קיבוץ כפר גליקסון

שם: מ/מק/181-הסדרת אזור תעסוקה וכניסה לקיבוץ - עין שמר

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 88,929.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
ללא שינוי	351-0293829
שינוי ל-	351-0363507
משתנה מ	
שינוי ל-	359/מ
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

ישוב:

עין שמר

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 10081 חלקות: 4

חלקי חלקות:

גוש: 10081 ח"ח 2, 3, 5

גוש: 10081 ח"ח 6, 7,

גוש: 10082 ח"ח 45, 46, 55

גוש: 10082 ח"ח 57, 58,

מטרת הדין

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הסדרת יעודי קרקע באזור תעשייה וכניסה לקיבוץ ע"י איחוד וחלוקה תכנוני.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הסדרת יעודי קרקע וצורה גאומטרית של מגרשים על ידי איחוד וחלוקה תכנוני לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב.
2. הסדרה והצרחת שטחי דרך מאושרת והארכת דרכים בהתאם לסעי' 62א.א.1 ו-62א.א.2 לחוק התו"ב.
3. הגדלת שצ"פ לאורך דרך טבעת ליצירת רצועת גינון. לפי סעיף 62 א (א) 3 לחוק התו"ב.
4. הסדרת קווי בנין ותכנית בהתאם. לפי סעיף 62 א (א) 9,4 לחוק התו"ב.
5. שינוי גודל מגרש מינימלי באזור תעשייה מ-5000 ל-1250 מ"ר על פי סעיף 62 א(א) 7 לחוק התו"ב.
6. שינוי גובה מבנה לתעשייה לפי סעי' 62א.א.5
7. מתן הוראות בינוי והנחיות להיתר בהתאם.

החלטות:

החלטה:

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. לאשר התאמת ייעודים לפי נוהל מבא"ת:
- תכנית מ/ 359 אושרה טרם נוהל מבא"ת וקבעה ייעוד קרקע בתחום התכנית:
- אזור סדנאות ושירותים משקיים. נדרש לבצע התאמה לנוהל מב"את בסיווג הייעוד

- וסימונו לייעוד מבני משק עם הוראות מיוחדות ללא שינוי בתכליות.
שינוי זה אינו שינוי ייעוד אלא התאמת הייעוד המאושר לסימון בנוהל מבא"ת.
התכנית בסמכות וועדה מקומית, נערכה התייעצות לעניין הסמכות בנושא סיווג הייעוד והצרכת שטחי הדרך מול יועמ"ש הוועדה ורפרנט הוועדה המחוזית.
בהתאם לכך הותאם תא שטח 23 מייעוד מאושר אזור סדנאות ושירותים משקיים (סגול מפוספס אפור) המשמש כשטח תומך תיירות,
לייעוד מבני משק (חום מפוספס ירוק) בתוספת רסטר הוראות מיוחדות (לצורך בידולו מרצף מאושר של שטחים בייעוד מבני משק) ללא שינוי מההוראות והשימושים בתכנית מ/359.
2. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה תנאי להפקדה.
3. חתימת רמ"י או התייחסות לתכנית. באם לא תתקבל התייחסות בתוך 60 ימים, תהא הוועדה רשאית לקדם את הטיפול בתכנית בהתאם להחלטה זו.
4. תיקון מסמכי התכנית:
א. תיקון הוראות התכנית סעי' 2.2.2 - לתקן:
הסדרה והצרכת שטחי דרך מאושרת והארכת דרכים בהתאם לסעי' 1.א.62 ו-2.א.62 לחוק.
ב. שינוי גובה מבנה לתעשייה לפי סעי' 5.א.62 - יש לשקול תוספת גובה.
ג. יש לפרט בדברי הסבר לתכנית ונספח בינוי מנחה לתכנית את השינויים המתוכננים לתוואי הרכבת התיירותית ושינוי מיקום התחנה הקיימת.
ד. עריכת נספח עצים וקבלת אישור פקיד היערות לנספח.
ה. סימון רדיוס מגן לקידוח הקיים בכניסה לקיבוץ ועדכון הוראות התכנית לענין תנאים להיתרי בנייה.
ו. עריכת תיקונים טכניים בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיפים 1.2.3.4.7.9.א.א.62 לחוק.
2. התכנית מהווה שינוי לתכניות מאושרות מ/359 ו 0293829-351 ונועדה להסדיר את אזור התעשייה והתיירות בכניסה לקיבוץ עין שמר ע"י הצרכת והארכת של דרכים מאושרות והסדרה גיאומטרית של ייעודי הקרקע המאושרים ללא שינוי בשטח הכולל המאושר של כל ייעוד קרקע.
3. בתכנית מ/359 אושר שטח בייעוד 'אזור סדנאות ושירותים משקיים'. נוהל מבאת הגדיר ייעודי קרקע מאושרים לשימוש. מאחר והייעוד המאושר בתכנית מ/395 אינו ברשימת הייעודים המאושרת הוגדר ייעוד מבני משק, תא שטח 23, ההוראות והשימושים בתא שטח זה יוגדרו בהתאם להוראות והשימושים המאושרים החלים בייעוד 'אזור סדנאות ושירותים משקיים'. שינוי זה אינו שינוי ייעוד אלא התאמת הייעוד המאושר לנוהל מבא"ת.
4. הוועדה דנה בגרסת הוראות 15, תשריט 10
5. הערות למסמכי התכנית:
א. נדרש להשלים נספח עצים.
ב. נדרש להתייחס לתחנת הרכבת המסומנת להריסה ולתוואי המסילה בתחום התכנית.
ג. תא שטח 23 בייעוד מבני משק יסומן ברסטר הנחיות מיוחדות על מנת להבדילו מרצף מבני המשק המאושר מאחר וההוראות והשימושים בתא שטח זה שונים מייעוד מבני משק כפי שאושר בתכנית מ/359.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורך התכנית - אדר' איתי זהבי
נציגי קיבוץ עין שמר - עודי דגאי עמי גלעד

עורך התכנית אדר' איתי זהבי:
הציג את התכנית והשינויים המבוקשים

נציגת משרד הבריאות - מיכל דנצינגר

התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן נדרש לעדכן בהוראות התכנית תנאים להיתרי בנייה.

נציג קיבוץ עין שמר - עמי גלעד :

תוואי הרכבת והתחנות הקיימות עוברות בתחום ההרחבה המאושרת לקיבוץ ובתוואי הדרך המוצעת. הקיבוץ מעוניין להעתיק חלק מהתוואי ואת התחנה לתא שטח 23 ממזרח לאזור התעשייה המאושר.

בנוסף בכוונת הקיבוץ לשנות את מיקום הכניסה לקיבוץ ולהסדיר דרך היקפית לשטח התעשייה המאושר ולשכונת המגורים החדשה בתאום עם גן השומרון.

קיבוץ עין שמר ומושב גן השומרון מקדמים יוזמה להעתקת שטח התעסוקה המאושר בתכנית מ/401 בסמוך לאזור התעשייה המאושר.

סעיף: 2

תכנית מתאר מקומית: 351-0752147

שם: הסדרת ייעודי קרקע בקיבוץ עין שמר מ/מק/170

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 68,472.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 19 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/359
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/29
כפיפות ל-	תמא/35/1
כפיפות ל-	תממ/6

ישוב:

עין שמר

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 10081	ח"ח 2
גוש: 10082	ח"ח 62, 49, 48
גוש: 10082	ח"ח 112 ,

מגרשים לתכנית: 12 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

29 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

32 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

34 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

40 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

74 בשלמותו מתכנית: מ/ 359

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הסדרת ייעוד שטחי מגורים, מבני ציבור שצ"פ ושרותי תיירות ע"י אחוד וחלוקה. שינוי הוראות בנייה ומתן הוראות בינוי לצורך בניית מגורים ללא שינוי במספר יחידות הדיור המאושר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הצרחת שטחי מגורים, מבני ציבור ושרותי תיירות ע"י אחוד וחלוקה תכנונית לצורך בניית

מבני מגורים בבניה רוויה. לפי סעיף 62(א)1א לחוק התו"ב

2. הגדלת שטח ציבורי פתוח. לפי סעיף 62(א)3 לחוק התו"ב

3. הארכת דרך גישה (לפי הקיים בפועל). לפי סעיף 62(א)2 לחוק התו"ב

4. תוספת קומה ושינוי גובה בהתאם לפי סעיף 62(א)9 לחוק התו"ב.

- קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שניתן להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לפי תכנית מפורטת שאושרה ע"י הועדה המחוזית סעי' 4.א.א.62.
- הריסה ופינוי של מבנים בעלי גגות אסבסט בהתאם לחוק.
- מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

החלטות:

החלטה:

הוועדה חוזרת על החלטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:

- לאשר התאמת ייעודים לפי נוהל מבא"ת:
תכנית מ/359 אושרה טרם החלת נוהל מבא"ת וקבעה ייעודי קרקע בתחום התכנית: אזור תיירות הותאם לאטרקציה תיירותית ואזור שירותי תיירות הותאם לתיירות. **שינוי זה אינו שינוי ייעוד אלא התאמת הייעוד המאושר לסימון בנוהל מבא"ת.** התכנית בסמכות וועדה מקומית, נערכה התייעצות לעניין הסמכות בנושא סיווג הייעוד מול יועמ"ש הוועדה ורפרנט הוועדה המחוזית. בהתאם לכך הותאמו:
תא שטח 35 בתכנית מאושרת מ/359 אזור תיירות (ורוד מתוחם אפור) לייעוד אטרקציה תיירותית (ורוד מתוחם כחול).
תא שטח 40 בתכנית מאושרת מ/359 אזור שירותי תיירות (ורוד מפוספס צהוב) לייעוד תיירות (ורוד).
ללא שינוי מההוראות והשימושים בתכנית מ/359.
- יש לקבוע הוראות למגורים בכדי לאפשר ציפוף מגורים ובניית מס' יחידות במבנה אחד. בהתאם לסעי' 4.א.א.62 לחוק.
- כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה תנאי להפקדה.
- חתימת רמ"י / התייחסות לתכנית. באם לא תתקבל התייחסות בתוך 60 ימים, תהא הוועדה רשאית לקדם את הטיפול בתכנית בהתאם להחלטה זו.
- תיקון מסמכי התכנית:
- עריכת תיקונים טכניים בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
- אישור פקיד היעירות לנספח העצים תנאי למתן תוקף.

רקע:

- התכנית בסמכות וועדה מקומית, לפי סעיפים 4.א.א.62, 1, 2, 3, 4, 5, 9, לחוק התכנית חלה על אזור שטחי התיירות ומבני הציבור בקיבוץ עין שמר.
- תמ"א 35, לוח 2, מאפשרת הקמת 400 יחידות בתחום הקיבוץ התכנית המאושרת מ/359 מציגה תכנון עבור כל היחידות - 162 בהרחבה של הקיבוץ 238 בתחום המחנה לאחרונה אושרה תכנית 351-0635094 שהסדירה את התכנון באזור המחנה כתשתית לשידוך מגרשי המגורים ללא שינוי במספר יחידות הדיר. בתחום התכנית המוצעת נכללות 18 יחידות דיר, מבני ציבור ושטחי תיירות.
- בתכנית מוצע:
הצרכת שטחי מגורים, מבני ציבור ושירותי תיירות, הגדלת שטחי הציבור, הגדלת שצ"פים, הארכת דרכים וקביעת הוראות בינוי.
התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה המאושרות, וגודל מגרש מינימלי בשטח כפי שנקבעו בתכנית מ/359.
- התכנית נדונה בישיבת הוועדה מס' 223 בתאריך 3/9/20 והוחלט להפקידה בתנאים. בתכנית מ/359 אושר שטח בייעוד 'אזור שירותי תיירות' ו-'אזור תיירות'. נוהל מבאת הגדיר ייעודי קרקע מאושרים לשימוש.
מאחר והייעודים המאושרים בתכנית מ/359 אינם ברשימת הייעודים המאושרת הוגדרו הייעודים הר"מ:
במקום אזור תיירות נקבע ייעוד אטרקציה תיירותית בתא שטח 35
במקום אזור שירותי תיירות נקבע תיירות בתא שטח 40
ההוראות והשימושים בתאי שטח אלו יוגדרו בהתאם להוראות והשימושים המאושרים החלים בייעודים המקוריים בתכנית מאושרת מ/359.
- שינוי זה אינו שינוי ייעוד אלא התאמת הייעוד המאושר לנוהל מבא"ת.**
הוועדה דנה בגרסת הוראות 29 ותשריט 14.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורך התכנית - אדר' איתי זהבי
נציגי קיבוץ עין שמר - עודי דגאי עמי גלעד

עורך התכנית אדר' איתי זהבי:
הציג את התכנית והשינויים שנערכו

נציגת משרד הבריאות - מיכל דנצינגר
התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן נדרש לעדכן בהוראות התכנית תנאים להיתרי בנייה.

נציג עין שמר - עמי גלעד:
הקיבוץ מעוניין לקדם פתרונות בינוי לזוגות צעירים בעלויות מוזלות לצורך מענה לבני חברים המבקשים לחזור לקיבוץ.
לצורך כך מעוניינים לצופף את יחידות הדיור ולקדם תכנון כולל לקיבוץ שמטרתו לפרוץ את לוח 2 ולהגדיל את מכסת יחידות הדיור המאושרות לבנייה.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי
הקיבוץ מבקש לקדם תכניות נקודתיות בסמכות מקומית, תכנון טלאי על טלאי אשר מקשה על ראייה כוללת ותכנון פתרונות ארוכי טווח לקיבוץ.
כוונת הקיבוץ לצופף את יחידות אשר טרם מומשו במסגרת לוח 2 ותכנון כולל להגדלת היצע יחידות הדיור בקיבוץ ידרוש לעריכת תכנית כוללת לקיבוץ ואישורה במוסדות התכנון המוסמכים.

החלטות קודמות:

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 233 בתאריך : 03/09/20

- החלטה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים :
1. מרבית שטחי הציבור בתכנית מבונים. נדרש לערוך נספח בינוי שיפרט את ניצול שטחי הציבור באופן שיתן מענה בעתיד בהתאם לגודל היישוב.
 2. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה
 3. תיקון מסמכי התכנית :
- בתחום תא שטח 14 למגורים קיים גן ילדים הוא יצורף לתא שטח 34 בייעוד מבני ציבור לחינוך.
- מסמכי התכנית וחוו"ד יועמש יועדכנו בהתאם לשינוי המבוקש.
- עריכת תיקונים טכניים בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
4. אישור פקיד היערות לנספח העצים.

תכנית מתאר מקומית : 351-0691832

סעיף: 3

שם: מ/527 - בריכת משמרות 2

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 103,608.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 28 גרסת תשריט: 15

לתכנית

יחס

שינוי ל- משתנה מ	400/ג
שינוי ל- משתנה מ	1471/ש/א/316/מ
שינוי ל- משתנה מ	משח/13

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 10149	ח"ח 104, 103, 59
גוש : 12118	ח"ח 39, 10, 9

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הקמת בריכת מים, בנפח של 75,000 מ"ק על מתקניה הנילוויים לתפעול והגברת מערכת המים האזורית והארצית.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעודי קרקע חקלאית ויער טבעי לטיפול מתקנים הנדסיים וקביעת מסדרונות תשתיות תת קרקעיות.
- קביעת השימושים המותרים, הוראות וזכויות לבניה ופיתוח השטח.
- קביעת הנחיות לטיפול נופי ושיקום השטח.
- מתן הנחיות לשימוש ברצועת המוביל הארצי, ללא פגיעה במעמדו המיוחד, כפי שמעוגן בתמ"א /1.

החלטות:

- התכנית הורדה מסדר היום.
התכנית בתחום משבצת כפר גליקסון, מש"ח/13, ולא נערך תאום מול קיבוץ כפר גליקסון והחברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה.
- בתכנית מוצע הקמת מאגר מים תפעולי וקווי תשתית נדרשים בשטח כולל של כ- 103 דונם, מתוכם שטח המאגר הנו כ- 28 דונם וקרקע חקלאית בשטח של כ- 54 דונם לצרכי התארגנות והעברת תשתיות.
שטח התכנית כולו מצוי בתחום מטעים ושטח חקלאי מעובד של קיבוץ כפר גליקסון, מש"ח/13.
- ההחלטה תשלח לקיבוץ כפר גליקסון ולחברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה.

רקע:

- התכנית בסמכות וועדה מחוזית.
- בתכנית מבוקש להקים מאגר מים תפעולית, בנפח של 75,000 מ"ק על מתקניה הנילוויים לתפעול והגברת מערכת המים האזורית והארצית. ע"י שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ויער טבעי לטיפול לייעוד מתקנים הנדסיים וקביעת הנחיות לטיפול נופי.
שטח התכנית המאגר והתשתיות הנדרשות לו משתרע על שטח של כ- 103 דונם.
- התכנית חלה בתחום מש"ח 13 – כפר גליקסון, התכנית מאפשרת הפקעת שטחים ושימוש תפעולי בשטחים החקלאיים של הקיבוץ לצרכי התארגנות וביצוע עבודות תשתית.

תכנית מתאר מקומית: 351-0979039

סעיף: 4

שם: מ/מק/182 - גוש 10080 חלקה 176 מגרש 223 (נין נוף) גן שומרון - מקומית
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 4,164.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	276/מ
כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ	345/מ א/83/מ

ישוב:

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 10080 ח"ח 176

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

- שינוי הגבול בין מגורים וחקלאי בנחלה בדרך של החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעי' 62.א.א.1.
- שינוי בהוראות בנייה וקווי בניין למגורים ולבריכת שחייה ביחס לתכנית מאושרת מ/276 לפי סעי' 62.א.א.4 ו 62.א.א.5.

החלטות:

החלטה:

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

- מושב גן השומרון מקדם תכנית ליח' שלישית בנחלה והרחבת שטח המגורים ל- 2.5 דונם.
התכנית נותנת מענה בסמכות מקומית ושטח המגורים יושלם לשטח מגורים רציף בתכנית למושב גן השומרון.
הוועדה מבהירה כי לא תתאפשר הרחבת שטח המגורים מעבר ל- 2.5 דונם לצורך מימוש יחידה שלישית בנחלה או שימוש פל"ח עפ"י תכנית מ/345.
- כתב שיפוי לתכנית לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה, גם בהתייחס לסעי' 1 לעיל.
- חתימת רמ"י / התייחסות לתכנית. באם לא תתקבל התייחסות בתוך 60 ימים, תהא הוועדה רשאית לקדם את הטיפול בתכנית בהתאם להחלטה זו.
- השלמת נספח בינוי רקע בהתאם לתשריט המצב המוצע - יציג את ניצול זכויות הבנייה המאושרות בנחלה לרבות פל"ח ודרך גישה מחזית הנחלה לשטח החקלאי ברוחב מינימלי של 4 מ' או על פי הקיים, יש להראות יחידה 3 בנחלה במקוקו.
- תיקונים טכניים מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה.

רקע:

- מצב מאושר :
תכנית מאושרת מ/276 :
מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים.
בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (ליחידה).
תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאושרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.
- מצב מוצע :
התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 62.א.א.5.4 בתכנית מוצע שינוי שטח המגורים בנחלה, שינוי קווי בניין הוראות בנייה למבנים ולבריכת שחייה ביחס לתכנית מ/276.
- התכנית מהווה שלב ביניים עד לקידום ואישור תכנית כוללת למושב גן השומרון להגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית בנחלה. שטח המגורים המאושר בנחלה התכנית מציעה שינוי הגבול בין תחום אזור המגורים לשטח החקלאי בנחלה ללא שינוי של השטחים המאושרים או זכויות הבנייה לצורך הסדרת

- הבינוי שנחלה והקמת בריכה.
 4. טרם הגשת תכנית זו נערכה תכנית 351-0832261 בסמכות וועדה מחוזית, שמטרתה היתה הרחבת שטח המגורים שנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית, אשר נדחתה בשלב תנאי סף לתכנית.
 5. דוח פיקוח מתאריך 27.5.19 :
 קיימות שנחלה שתי יחידות דיור תואמות להיתר שניתן.
 6. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 11, גרסת תשריט: 4.

מהלך הדיון:

מהנדסת הוועדה - אדרי' לאה פרי :
 הציגה את התכנית המוצעת וסקרה את הרקע לתכנית

נציגת משרד הבריאות - מיכל דנצינגר :
 התכית בתחום רדיוס מגן לקידוח נדרש לסמן את הרדיוס בתשריט התכנית ולעדכן בהוראות התכנית תנאים להיתר בנייה.

סעיף: 5 תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/32

שם: תשריט לצרכי הפקעה לשטח בית עלמין
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס
 תואם ל-
 מותאם ל-
 351-0429613 **לתכנית**

ישוב:
 מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:
 גוש: 10083 ח"ח 72

מטרת התכנית:
 תשריט לצרכי הפקעה שטח מבית העלמין בתכנית 351-0429613
 הפקעת חלק מחלקה 72 בשטח 2975 מ"ר
 (תא שטח 20 וחלק מתאי שטח 20 ו-15 עפ"י התב"ע)

החלטות:
 הוועדה מאשרת את תשריט הפקעה לחלק משטח מבית העלמין בתכנית 351-0429613
 בגוש 10083 חלקי חלקה 72
 המסומן בתשריט הפקעה מגרש 72/1 בשטח 2975 מ"ר
 (תא שטח 20 וחלק מתאי שטח 20 ו-15 ביעוד בית קברות עפ"י התב"ע)

- הוועדה מאשרת הפקעה בתנאים:**
1. שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו.
 2. תנאי לקבורה בשטח הפקעה הכנת תכנית בינוי עפ"י הציפוף המוגדר בתכנית 351-0429613 והגשת היתר בניה עפ"י הוראות סעיף 6 בתכנית.
 3. הקבורה האזרחית תהווה 10% משטח התכנית (בהתאם להוראות התכנית השטח הצמוד לתא שטח 15 יהיה מיועד לקבורה אזרחית)
 3. תשאר דרך גישה לשטח הפקעה מבית העלמין הקיים עד לביצוע השלמת הפקעה לשאר החלקה בחלק הצפוני.
 4. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 5. החלטה תשלח למועצה הדתית ולחגי פלמר מנכ"ל מוא"ז מנשה

רקע להחלטה:

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מס' 351-0429613 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מס' 7926 מיום 26.08.2018
2. מטרת התכנית הקמת בית עלמין אזורי שיספק צרכי קבורה לחריש וליישובי מועצה אזורית מנשה וכן הרחבת בית העלמין הקיים.
3. תשריט ההפקעה מתייחס לחטיבת הקרקע:
גוש : 10083 חלקי חלקה : 72 מגרש : 72/1 בשטח 2975 מ"ר עפ"י תשריט ההפקעה (תא שטח 20 וחלק מתאי שטח 20 ו-15 ביעוד בית קברות עפ"י התב"ע)
4. התשריט הוגש חתום ע"י המועצה הדתית האזורית
5. תנאי לקבורה בשטח קבלת היתר בניה ותכנית בינוי
6. תשאר דרך גישה לשטח ההפקעה מבית העלמין הקיים עד לביצוע השלמת הפקעה לשאר החלקה בחלק הצפוני

מהלך הדיון:

אדר' לאה פרי-מהנדסת הוועדה : הוועדה מבצעת את ההפקעה עבור המועצה עפ"י החוק הציגה את התכנית המאושרת להרחבת בית העלמין

אילו שדה - יו"ר הוועדה:

ציין שמדובר בקרקע פרטית שתופקע בתשלום וטרם התקבלה הסכמה מול בעלים כל שטח בית העלמין הקיים נוצל ולא קיימים שטחים נוספים לניצול.

ת. השלמה

גליון דרישות

נסח טאבו עדכני לחלקה 72 שליוחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו.

תשריט חלוקה לצרכי רישום : אחמ/169	סעיף: 6
------------------------------------------	----------------

שם: תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית מ/331, מ/331א', 351-0785691 ותכנית 351-0739599
 רשות מקומית : מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
351-0739599	תואם ל- מותאם ל-
351-0785691	תואם ל- מותאם ל-
אחמ/90	שינוי ל-
מ/331	תואם ל- מותאם ל-
מ/331א'	תואם ל- מותאם ל-

ישוב:
מענית

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

18, 15 ח"ח	גוש : 10086
81, 78 ח"ח	גוש : 10087
9, 7, 5 ח"ח	גוש : 10088
66, 65, 34 ח"ח	גוש : 10089

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית מ/331, מ/331א', 351-0785691 ותכנית 351-0739599

החלטות:

תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית 351-0785691 ותכנית 351-0739599 , תכנית מ/331 תכנית מ/331א' ומהווה שינוי לתשריט אחמ/90

- החלטה : לאשר את התצ"ר עפ"י תכניות מ/331, מ/331א', 351-0785691 , 351-0739599**
בתנאי חתימת רמ"י ובתנאים הבאים
- לקיבוץ מענית תצ"ר מאושר מס' אחמ/90 עפ"י תכנית מ/331 ומ/331א' אשר אושר בישיבה מס' 171 מיום 27.3.14 שלא כלל את המגרשים במתחם 60 וחלק מהמגרשים בבעלות מעורבת קק"ל מ.מ.פרדס חנה כרכור ושומרון חברת מים בע"מ בשליטת חברת מקורות .
 - בתאריך 8.3.2020 י.פ. 8727 אושרה תכנית מס' 351-0739599 להסדרת המגרשים במתחם 60
 - אושרה תב"ע הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מס' 351-0785691 לחלק ממתחם 56 (מגרש 147) ומתחם 22 שאושרה בתאריך 30.5.2021 י.פ. 9643 התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון .
 - בטבלת ההקצאה הוקצה מגרש מס' 89 לבעלים הפרטיים בשטח 316 מ"ר כאשר 28% משטח המגרש למ.מ.פרדס חנה כרכור ו-72% משטח המגרש לשומרון חברת מים בע"מ (באמצעות ושליטה של מקורות חברת מים בע"מ)
 - החלטה תשלח לבעלים הפרטיים

ת. השלמה

גליון דרישות

- חתימה וחתימת קיבוץ מענית (לציין פרטי החותם)
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתחום התשריט
- חתימת קק"ל - /או רשות מקרקעי ישראל

תשריט חלוקה : אחמ/168	סעיף : 7
------------------------------	-----------------

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

יחס	לתכנית
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 :

תשריט לפירוק שיתוף בהתאם להחלטת בית משפט השלום בחדרה בתיק מס' ת"א 22292-09-17

החלטה : לא לאשר את התשריט.

- הגישה למגרש 12/4 ע"י "ידיית" ברוחב 4 מ' בקרבת צומת המחברת כבישים מס' 29 ו-27

- לא ניתן לאשר את מיקום הכניסה למגרש 12/4 המהווה מכשול תנועתי וביטחוני

ללא שדה ראייה ומרחק מינימלי מהצומת. עפ"י תכנית הבינוי מתוכננת ברדיוס מדרכה ללא כניסה למגרשי המגורים .
- הוועדה תדון בתשריט לאחר הגשת תשריט הכולל שינוי מיקום הכניסה לצד הצפוני בין המגרשים 12/5 ו-12/6 ללא שינוי בשטחי המגרשים ותואם לשטחים שאושרו בהחלטת בית המשפט השינוי מחייב הסכמת בעלי המגרשים 12/4+12/5+12/6 וחתימתם על התשריט המתוקן.

מספר בקשה: 20210138 תיק בניין: 2300000088 **סעיף: 1**

מבקש:

• הילמן חגי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000044050

כתובת הבניין: עין עירון

גוש וחלקה: 12226 88

תכנית: מ/105/א, 351-0802363

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבנים חקלאיים ליגליזציה ותוספת

מהות

ליגליזציה למבנים וחממות לגידול קנאביס רפואי כולל מבנה לבית אריזה, גידור ואמצעי אבטחה ומיגון עפ"י תקנים של משרד החקלאות והבריאות, הריסת מבנה שומר קיים, והריסת מבנים לפי המסומן בבקשה .
מבנה 1- ליגליזציה למבנה תפעולי תומך לטיפול בקנאביס כולל ח.חשמל ומערכת סולארית מעל הגג, הריסת חלק ממבנה החורג מקו בנין .
מבנה 2- בית אריזה לטיפול בתוצרת הקנאביס הרפואי כולל ח.שומר מוצע, בק.א מוצע ח.אוכל לעובדים, מטבחון ומלתחות, הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-3.0 ל-2.70 מ' מערכת סולארית מעל הגג
מבנה 3- חממה לגידול קנאביס רפואי

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה למבנים וחממות לגידול קנאביס רפואי כולל מבנה בית אריזה גידור ואמצעי אבטחה ומיגון עפ"י תקנים של משרד החקלאות והבריאות, הריסת מבנה שומר קיים, והריסת מבנים לפי המסומן בבקשה .
מבנה 1- ליגליזציה למבנה תפעולי תומך לטיפול בקנאביס כולל ח.חשמל ומערכת סולארית מעל הגג, הריסת חלק ממבנה החורג מקו בנין .
מבנה 2- בית אריזה לטיפול בתוצרת הקנאביס הרפואי כולל ח.שומר מוצע, בק.א מוצע ח.אוכל לעובדים, מטבחון ומלתחות, הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-3.0 ל-2.70 מ' מערכת סולארית מעל הגג
מבנה 3- חממה לגידול קנאביס רפואי

החלטה: לאשר את הבקשה לגידול קנאביס רפואי, בית אריזה ומבנה תפעולי ומערכות

סולאריות מעל גגות עפ"י תמ"א 10/ד/10

- לאשר את ההקלה בקו בנין צידי למבנה בית האריזה הקיים (מבנה 2)

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .

ההקלה המבוקשות נכחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל

- השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה .
- מדובר בגידול חקלאי ואריזה בלבד, וכל שימוש אחר עיבוד תוצרת חקלאית ייצור מוצרים, תכשירים רפואיים ומעבדות מחקר וכו' יהווה סטיה ניכרת.
 - אישור הבקשה מותנה בכניסת מפקח הועדה בכל עת שידרש.
 - 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.
 - הגישה לכל המבנים מתוך הנחלה בלבד
 - יש לקבל אישור/פטור הג"א לבקשה טרם שליחתה לאישור רמ"י.
 - אישור הבקשה אינו מהווה אישור לשאר המבנים הקיימים בנחלה ללא היתר בנייה במידה וקיים.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000044050
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9312809801
- ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.07.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.07.2021)
- ד. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 10.6.2021 שממליץ לאשר את הבקשה למבנה 1- מבנה תומך לטיפול בקנאביס בשטח 221.18 מ"ר
מבנה 2- מבנה לטיפול בתוצרת בשטח 19.653 מ"ר
מבנה 2 חממה לגידול קנאביס בשטח 901.60 מ"ר
- ה. הפעילות המבוקשת לגידול קנאביס רפואי בלבד וכל שאר פעילות עיבוד התוצרת החקלאית הייצור ו/או המחקר לא כלולים בבקשה זו.
- כל שימוש אחר עיבוד תוצרת חקלאית ייצור מוצרים, תכשירים רפואיים ומעבדות מחקר וכו' יהווה סטיה ניכרת.
- ו. לגידול קנאביס רפואי ולעובדים דרישות קפדניות של משרד החקלאות, הבריאות והמשטרה ונדרש גדר להגן על המקום.
- ז. אישור הבקשה מותנה בכניסת מפקח הועדה בכל עת שידרש.
- ח. קיימת תכנית מופקדת מס' 351-0802363 ליישוב עין עירון להגדלת שטח המגורים לכ-2.50 דונם. הבקשה להיתר תתייחס לבינוי העתידי ליחידה 3 בנחלה
- ט. אישור הבקשה אינו מהווה אישור לשאר המבנים הקיימים בתחום הנחלה ללא היתר בנייה במידה וקיים.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- בתוכנית הגג יש לציין שיפוע כיוון התא הסולארי
- להראות פרט תא סולארי כולל מידות אורך רוחב כולל חישוב שטח כיסוי
- לציין במהות הבקשה מס' ממירים/שנאים, לסמנם בחתכים ובחזית. מסתור עפ"י הצורך
- להוסיף שם מהנדס שלד ומהנדס חשמל במינוי עורכי הבקשה, להוסיף שם מהנדס חשמל גם בטבלה ראשו
- פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתקן
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל
- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- אישור למניעת סינוור למערכת הסולארית
- אישור מהנדס חשמל למערכת הסולארית
- אישור יועץ בטיחות המתייחס לאמצעי בטיחות לטיפול במיתקן הקמה והפעלה למערכת הסולארית
- סקר התכנות של חברת חשמל מעל 630 קילו וואט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר (הג"א) או פטור
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח ניקוז
- נספח תברואה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' -לאחר קב
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית להריסת המבנים המסומנים בבקשה
- אישור אבטחה לעמידה בדרישות ובתנאי האבטחה הנאותיים כמפורט בנוהל משרד הבריאות
- אישור היק"ר
- פרשה טכנית לגידול קנאביס רפואי
- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/איו
- התחייבות המבקש לכניסת מפקח הועדה בכל עת שידרש עפ"י החוק
- אישור משטרה
- חוות דעת יועץ בטיחות לגידול קנאביס רפואי
- חוות דעת יועץ נגישות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ
-
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
-
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע
-
- 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
- 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:
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) – (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 21/07/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 21/07/2021 - מפת מדידה עדכנית הכוללת קומפילציה לתכנית החדשה
- 21/07/2021 - אישור מבנים חקלאיים- משרד החקלאות
- 21/07/2021 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 21/07/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 21/07/2021 - חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון
- 21/07/2021 - חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון
- 21/07/2021 - אישור חברת חשמל
- 21/07/2021 - פרשה טכנית למשרד החקלאות
- 21/07/2021 - אישור רשות העתיקות
- 21/07/2021 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 21/07/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 21/07/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 21/07/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 21/07/2021 - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות/מופקדות

תיק בניין: 20559203332	מספר בקשה: 20210125	סעיף: 2
---------------------------	---------------------	----------------

מבקש:

משה סעדה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000048937

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 263

תכנית: 384/מ

שימוש עיקרי
מגורים - יחידה

תאור בקשה
בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, הקלות בקווי בנין וניוד בין חלקי שירות, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה הקלות בקווי בנין וניוד בין חלקי שירות, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור, הוגשה התנגדות להקלות ע"י השכן הגובל (מגרש 262)

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים
- המתנגד גד לויטוס הוזמן ונכח בישיבה והציג את התנגדותו
- טענת המתנגד שההקלות בקווי בנין מאפשרות הקטנת המרחק והמרחב בין המבנים וחסימת מסדרונות הרוח ופגיעה במרחב המחיה ובאיכות החיים.
- מגרש השכן/המתנגד 262 מצד מערב ביעוד אזור מגורים א בשטח 500 מ"ר קו בנין צידי מותר 4 מ' רוחב המגרש 20 מ'
- מגרש המבקש 263 ביעוד אזור מגורים א עם הנחיות מיוחדות בשטח 400 מ"ר קו בנין צידי מותר 3 מ' רוחב המגרש 16 מ'
- **מדיניות הוועדה לא לאשר הקלות לכל אורך המבנה, ההקלה המבוקשת הגובלת בשכן אינה לכל אורך המבנה באורך 3.70 מ'**
- הקלה בקו בנין צידי הפונה למגרש השכן המתנגד (262) בקומת כניסה מהווה בליטה כ-50 ס"מ מעל מפלס הרצפה שלא נדרש בגינה הקלה כדוגמת הבליטות המאושרות לשכן וההקלה מתייחסת למרפסת שרות בקומה א' הכוללת מעקה בלבד.
- מבדיקת היתר השכן (היתר מס' 5240 מיום 1.5.2018) נמצא כי קיימת בליטה דומה

פירוט שאר ההקלות:

- הקלה בקו בנין אחורי עד 10% בקומת הכניסה מבוקשת הקלה של 20 ס"מ מעבר לקו בנין 3.80 במקום 4.0 מ' וההקלה בקומה מתייחסת למרפסת לא מקורה הכוללת מעקה בגובה 1.10 מ' בלבד.
- הקלה בקו בנין קדמי מתייחסת לבליטה של 30 ס"מ ברוחב כ- 3.60 מ' לצורך גזוזטרא לחלק מאורך החזית
- הקלה לניוד בין חלקי שירות 10 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה ומחסן בחזית.
- הקלה בתכסית מ 40% ל-47%.
- ההקלות המבוקשות מינוריות וסבירות ולא לכל אורך חזיתות המבנה

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות ולדחות את ההתנגדות

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלות המבוקשות הינן סבירות לחלק יחסי מהמבנה ולא לכל אורך הוועדה אישרה בשכונה הקלות דומות.
- טענות המתנגד שההקלות המבוקשות חוסמות את האויר ומסדרונות הרוח אינן סבירות והוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.
- החלטה תשלח למתנגד
- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנ

- ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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' 10000048937
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4778642016
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
 1. הקלה בקו בנין צידי מ-3.00 מ' ל 2.70 מ'.
 2. הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרא עד 40% מ-4.00 מ' ל 3.60 מ'.
 3. הקלה בקו בנין אחורי עד 10% מ-4.00 מ' ל 3.60 מ'.
 4. הקלה לניוד בין חלקי שירות 10 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה ומחסן.
 5. הקלה בתכסית מ 40% ל47%.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים והתקבלה התנגדות ע"י השכן (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 02.07.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 27.07.2021)
- ד. התקבלה התנגדות ביום 22.7.2021 ע"י השכן גד לויטוס (מגרש 262) לעניין ההקלות
- ה. לישיבה זומנו ונכחו :
 - אדריכלית איילת גן- עורכת הבקשה
 - דרור גלית - נציגת המשפחה סעדה משה
 - גד לויטוס- המתנגד
 - ו. אדריכלית איילת גן - הציגה את הבקשה ואת ההקלות, מדובר בהקלות בקומה א למרפסות, בצד המתנגד מדובר בחלון הבולט מעבר לקו בנין ומרפסת בקומה עליונה. וטענה שהבליטות הקיימות במבנה המתנגד גם הן מקטינות את זרימת האויר באותו היחס שמבוקש בבית המבקש .
 - ז. המתנגד גד לויטוס הציג את התנגדותו - הוא גר במגרש 262 עיקר ההתנגדות שההקלות המבוקשות מקטינות את המרווח בין המבנים וחוסמות את האויר ומסדונות הרוח דבר שחונק את התושבים ופוגע במרחב המחיה .
 - ח. הקלה בקו בנין צידי הפונה למגרש השכן המתנגד (262) בקומת כניסה מהווה בליטה כ-50 ס"מ מעל מפלס הרצפה שלא נדרש בגינה הקלה כדוגמת הבליטות המאושרות לשכן וההקלה מתייחסת למרפסת שרות בקומה א' הכוללת מעקה בלבד.
 - מבדיקת היתר השכן (היתר מס' 5240 מיום 1.5.2018) נמצא כי קיימת בליטה דומה
 - ט. מגרש השכן/המתנגד 262 מצד מערב ביעוד אזור מגורים א בשטח 500 מ"ר קו בנין צידי מותר 4 מ' רוחב המגרש 20 מ' קו בנין צידי מותר 3 מ' רוחב המגרש 16 מ'

- י. הקלה בקו בנין אחורי עד 10% מ-4.00 ל-3.60 מ' . בקומת הקרקע מבוקשת הקלה של 20 ס"מ מעבר לקו בנין 3.80 במקום 4.0 מ' ובקומה א מרפסת לא מקורה עם מעקה בגובה 1.10 מ' ולא מבוקשת הקלה בחדרים .
- יא. ההקלות המבוקשות הינן הקלות סבירות לחלק יחסי מהמבנה ולא לכל אורכו הוועדה אישרה בשכונה הקלות דומות שניתן לאשרם.
- טענות המתנגד שההקלות המבוקשות חוסמות את האויר ומסדורונות הרוח אינן סבירות והוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות
- יב. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- יג. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- יד. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- יה. 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. (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

- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי

- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

תיק בניין :
20559203248

מספר בקשה : 20210099

סעיף: 3

מבקש:

♦ רותם כוכבי

♦ אורן כוכבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000043598

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 2 מגרש: 248

מהות

הקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, הקלות בקווי בנין וניוד בין חלקי שירות, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במושב מאור

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יחידת דיור אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה הקלות בקווי בנין וניוד בין חלקי שירות, חניה 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 :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000043598
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 322023415
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
 1. הקלה בקו בנין צידי מזרחי בשיעור של 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
 2. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
 3. ניוד שטח שירות מחדר עליית גג 8.49 מ"ר למחסן.
 4. ניוד שטח שירות מחדר עליית גג 1.51 מ"ר לחניה מקורה.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 25.06.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים
15.07.2021)
- 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 ההשפעה על הסביבה .
- ה. ההקלות המבוקשות בקווי בנין צידי 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 כביש 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 החותמים)
- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים-אין גדר משותפת
- 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
- תצהיר המבקש לנושא תשתיות וחשמל.
- נספח תנאים והתחייבויות
-
- 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
- אישור פיקוד העורף (פקע"ר) לממ"ד כולל מערכת סינון אויר
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
-
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
-
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- 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 הועדה המקומית.

מספר בקשה: 20210110 תיק בניין: 3440650741

סעיף: 4

מבקש:

אביגיל חצור

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין: 10000039820

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 65 מגרש: 74א
תכנית: 331/מ

שימוש עיקרי: תאור בקשה
מגורים - יחידה: תוספת ושינויים

מהות

הריסת מבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי והקמת מבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה בקו בנין אחורי ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה הריסת מבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי והקמת מבנה מגורים יח"ד אחת חלק מדו משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה בקו בנין אחורי ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל שליחת הודעות לגובלים בדואר רשום 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. ההקלות בקו בנין אחורי לחלק פינתי מהמבנה וגובלות בשצ"פ ולא במגרש מגורים אחר.

- 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.

- לשלב בקרת תכן יידרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה קיים כחלק מדו משפחתי ובניית מבנה חדש צמוד למבנה קיים כולל פרטי חיבור ואיטום שיוטמעו כחלק מהתכנית הראשית.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות - החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

- מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור.
ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.

רקע להחלטה:

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
בקשה להיתר מס' 10000050661

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000050661
ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין אחורי עד 30% ללא פתחים מ-4.0מ' ל-2.80 מ'

- והקלה בקו בנין אחורי עד 10% מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'
ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל שליחת הודעות לגובלים בדואר רשום ולא התקבלו התנגדויות
תאריך פרסום אחרון בעיתונות 25.06.2021, ותאריך אחרון לשליחת הודעות לגובלים ב- 7.7.2021
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 בקו בנין אחורי לחלק פינתי מהמבנה וגובלות בשצ"פ ולא במגרש מגורים אחר ואינן משנות את אופי הסביבה.
ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
ו. לשלב בקרת תכנון יידרש הנחיות קונסטרוקטור להריסת מבנה קיים כחלק מדו משפחתי ובניית מבנה חדש צמוד למבנה קיים כולל פרטי חיבור ואיטום שיוטמעו כחלק מהתכנית הראשית.
ז. החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
ח. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
ט. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
י. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
יא. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
יב. 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 תכנון - (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)
- הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת בית חדש בצמוד למבנה קיים
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת בטונים
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים:
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד

ואחראי לביצוע וממ"ד עפ"י אישור הג"א.

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- תנאים למהלך הביצוע :
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 03/06/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 03/06/2021 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 03/06/2021 - אישור רשות העתיקות
- 03/06/2021 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
- 03/06/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 03/06/2021 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית
- 03/06/2021 - אישור חברת חשמל ו/או התייחסות הקיבוץ
- 03/06/2021 - אישור בזק ו/או התייחסות הקיבוץ
- 03/06/2021 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 03/06/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 03/06/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 03/06/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 03/06/2021 - חתימת שכנים צמודים

מספר בקשה: 20210153 תיק בניין: 6791241502 **סעיף 5:**

מבקש:

• מועצה אזורית אלונה ע"י אריה שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין: 9443279221

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12415 2 מגרש: 1

תכנית: 152/מ, 351-0515700

שימוש עיקרי תאור בקשה
מתקן הנדסי בניה חדשה

מהות

הקמת תחנת שאיבה לביוב מצפון מערב לאביאל כולל תכנית בינוי ונוף

החלטות

מוגשת בקשה להקמת תחנת שאיבה לביוב מצפון מערב לאביאל כולל תכנית בינוי ונוף

החלטה: לאשר את הבקשה לתחנת שאיבה לביוב באביאל כולל תכנית בינוי ונוף עפ"י

תכנית 351-0515700 ונספחיה ועפ"י תשריט החלוקה אחמ/152

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן

- 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.

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 9443279221

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6622946764

ב. תכנית תחנת שאיבה אביאל מס' 351-0515700 אושרה למתן תוקף מיום 14.11.2018

בילקוט פרסומים 7988.

ג. בישיבה מס' 230 מיום 4.6.2020 אושר תשריט חלוקה מס' אחמ/152

ד. הבקשה בתחום אזור למתקנים הנדסיים לתחנת שאיבה לביוב הכוללת מבנה המיועד

למתקן השאיבה, חדר מגוב חדר חשמל ובקרת חדר תת-קרקעי לצנרת ובור תת-קרקעי

להשהיית עודפי השפכים.

ה. במועצה אזורית אלונה מתוכננת מערכת ביוב גרביטציונית בישובים ומאסף ראשי של

המועצה אשר מתוכנן להזרים את שפכי הישובים למערכת הביוב הגרביטציונית של

גבעת -עדה שמוליכה את השפכים לטיפול במט"ש חדרה.

מתוכנן להקים מאסף ראשי אשר תחילתו בגבעת נילי, לאור הקרבה לנחל יונח קו

אטום במקביל לכביש המחבר בין עמיקם לגבעת נילי עד לנחל תנינים ובמקביל אליו,

מאסף זה יקלוט בדרכו את שפכי עמיקם ושפכי אביאל.

בקצה הקו המאסף, מצפון-מערב לאביאל, ובמורד נחל תנינים, תוקם ת"ש "אלונה"

וקו סניקה שיוליך לנקודת החיבור למאסף קיים בגבעת עדה. קו הסניקה אינו כלול

בבקשה.

תחנת שאיבה זו תהיה תחנה ראשית אשר אמורה לקלוט את שפכי שלושת הישובים

גבעת נילי, עמיקם ואביאל.

מתחנה זו יונח קו סניקה שישנוק את השפכים עד לנקודת החיבור למאסף הקיים

כאמור בגבעת עדה. קו הסניקה אינו כלול בבקשה.

ו. בתכנית נקבעו אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה (סעיף 6.5 בהוראות)

ותכנית שיקום נופי של שטח התחנה וסביבתה והשלטבותה בסביבה (סעיף 6.6. בהוראות)
ז. מסביב לתחנה תתוכנן ערוגת גינון היקפית ברוחב מינימלי 1.5 מ' כולל עצים מומלצים בהתאם לתכנית הבינוי והנספח הנופי של התכנית .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור בזק/כבלים/תשתית אחרת
- תכנית עם פירוט האמצעים למניעת מפגעי ריח
- תכנית עיצוב אדריכלית בינוי ונספח נופי
- מילוי תנאי הוראות סעיפים 6.5 ו-6.6 בתכנית 0515700-351
- נסח טאבו עדכני
- פרשה טכנית חתומה ע"י יועץ
- נספח נופי שכולל מפלסי פיתוח וסוגי גינון מסביב לתחנה בהתאם לנספח הנופי של התב"ע
-
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- דוח קרקע וביסוס
- נספח אוורור
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח ניקוז
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור מקורות
- אישור משרד הבריאות
- אישור רשות המים
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז
- חוות דעת יועץ הידרולוגי
- חוות דעת יועץ בטיחות
- תיאום עם חברת נת"י לאופן ההתחברות לדרך אזורית 6533
- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/אין
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-
- תשלומים :
- תשלום אגרת בניה - פטור למועצה
-
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע.
-
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- תכנית ארגון אתר שתאושר ע"י מהנדסת הוועדה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים 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 הבניה 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 :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
-
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור חברת החשמל
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון - המועצה פטורה מתשלום
- העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת מועצה אזורית אלונה (כולל פרטי החותמים)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין (טופס באתר).
- חתימה על טופס התחייבות למינוי קבלן רשום. (טופס באתר)
- חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)

31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021
31/08/2021

מספר בקשה : 20210088 תיק בניין : 2912175031 **סעיף: 6**

מבקש:

♦ **סלקום ישראל בע"מ**

♦ ע"י אסף כהן

סוג בקשה : בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין : 10000035855

כתובת הבניין : קציר

גוש וחלקה : 12175 31

תכנית : תמ"א 36

מהות

הקמת מתקן תקשורת קטן עפ"י תמ"א 36 א' הכולל אנטנות סלקום ע"ג תורן מבוקש בסמוך לבריכת מים לא פעילה ופירוק מתקן גישה על בריכת המים

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מתקן תקשורת קטן עפ"י תמ"א 36 א' הכולל אנטנות סלקום ע"ג תורן מבוקש בסמוך לבריכת מים לא פעילה ופירוק מתקן גישה על בריכת המים

- החלטה :** לאשר את הבקשה עפ"י תמ"א 36/א בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה בתחום שטחים פתוחים ופורסמה הודעה ליידוע הציבור עפ"י הוראות תמ"א 36 א' (אנטנה בשטחים פתוחים שאינם לאורך דרכים)
 - נדרש התייחסות וולקחש"פ
 - הבקשה בתחום יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22 וחפאג/1287,מ/341 ונדרש התייעצות קק"ל לבקשה
 - הגישה לאנטנה מדרך עפר קיימת המתחברת לכביש עלייה לקציר 6513
 - מיכל דנציגר סגנית מנהלת המחלקה לבריאות הסביבה בלשכת בריאות מחוזית חיפה טענה שהתקבלה התייחסות משרד הבריאות בשלב תיק המידע ולפי מיקום האנטנה לא נדרש פנייה נוספת למשקד הבריאות
 - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר וטרם הוקמו מכוני הבקרה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000035855
- בתנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 3360019822
- ב. הבקשה בתחום שטחים פתוחים ופורסמה הודעה ליידוע הציבור עפ"י הוראות תמ"א 36 א' (אנטנה בשטחים פתוחים שאינם לאורך דרכים)
- ג. ההודעה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 21.05.2021)
- ד. האנטנה בתחום שטחים פתוחים ונדרש חוות דעת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים או ועדת משנה שלה
- ה. הבקשה בתחום יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22 , תמ"א 1 וחפאג/1287,מ/341 ויער טבעי לשימור עפ"י תמ"מ 6 ונדרש התייעצות קק"ל לבקשה
- ו. התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה בתנאים מיום 10.1.2021
- ז. הבקשה בתחום תכנית ג/400 ביעוד אזור חקלאי

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
-
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור ולקחש"פ - תנאי לאישור ולקחש"פ התייחסות הועדה המחוזית לבקשה
- האנטנה בתחום יער עפ"י תמ"א 22 - נדרש התייחסות קק"ל
- התייחסות לסילוק ופירוק מתקן השידור שהשימוש בו נפסק והחזרת המצב לקדמותו
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח קרינה
- אישור הרשות לכבאות והצלה
- אישור משרד הביטחון
- אישור רשות תעופה אזרחית
- אישור מהנדס התברואה המחוזי של משרד הבריאות
- אישור הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה
- אישור רט"ג
- אישור נציג הבטחון בועדה המחוזית
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- כתב שיפוי בהתאם לתמ"א 36
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- תנאים למהלך הביצוע :
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- תרשים טווחי בטיחות- טווח אופקי בתכנית, אנכי במבט צד
- אישור רשות מקרקעי ישראל

19/08/2021

19/08/2021

19/08/2021

19/08/2021

- 19/08/2021 - נספח עיצוב של האנטנה כולל גדרות ומתקנים הכולל את כל החברות בהתייחס לנצפות מקציר
- 19/08/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 19/08/2021 - תכנית ראשית- הכוללת מסמכים ותכניות נלווים כולל תרשימי סביבה עם סימון טווחים
- 19/08/2021 - אישור חברת חשמל
- 19/08/2021 - תצהיר לעניין שת"פ עם חברות נוספות
- 19/08/2021 - חתימה וחתימת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותימים)
- 19/08/2021 - הוכחת בעלות- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 19/08/2021 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 19/08/2021 - חתימה וחתימת מורשה חתימה מטעם סלקום
- 19/08/2021 - פרסום וידוע הציבור עפ"י תמ"א 36
- 19/08/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 02/09/2021 - אישור משרד הבריאות - התקבלה תגובת משרד הבריאות בשלב תיק המידע ואין צורך בפנייה נוספת

סעיף 7: מספר בקשה: 20210154 תיק בניין: 2000010106

מבקש:

♦ עין שמר קרקעות בע"מ

♦ ע"י עודד דגאי

♦ עין שמר אלון החזקות בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10106 205

תכנית: 351-0696492, 351-0415810, מ/254/א, תת"ל 38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר ליגליזציה

מהות

ליגליזציה לשינויים מהיתרים 5746 ו-4657, 5135, 4317

הסבת שטח שירות לשטחי מסחר עפ"י תכנית 351-0696492

(שינוי שימוש ל- 72.03 מ"ר)

סה"כ שטח עיקרי (קיים) 10,330.43 מ"ר + מוצע 72.03 מ"ר : 10,402.46 מ"ר

סה"כ שטח שירות (קיים) 10,752.06 מ"ר - שטח הסבה לעיקרי 72.03 מ"ר: 10,680.03 מ"ר

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה לשינויים ותוספות להיתרים 5746 ו-4657, 5135, 4317

הסבת שטח שירות לשטחי מסחר עפ"י תכנית 351-0696492

(שינוי שימוש ל- 72.03 מ"ר)

החלטה: לאשר את הבקשה עפ"י השטחים המותרים בתכנית 351-0696492

- בתנאי התייחסות שמאי הוועדה לבקשה ובתנאים הבאים ועפ"י גליון

דרישות .

- הבקשה מתייחסת למהות הבקשה בלבד לשינוי השטחים במתחם המסחרי

(חלקה 205) ואינה כוללת אזור תחנת התדלוק (חלקה 206) ו/או מבנים

ומתקנים קיימים, חניות וכו' שאינם חלק מהבקשה להיתר

- כל תנאי ונספחי היתרי הבניה מס' 5746, 4657, 5135 ו-5746 חלים על בקשה זו.

- יש לכלול ולסמן בבקשה סגירות עונתיות קיימות במתחם.
- הנספחים הכלולים בהיתרים קודמים כולל נספח החניה חלים על בקשה זו לרבות שינוי הכניסה בעתיד עפ"י תת"ל 38
- נספח התנועה והחניה שהוגש ע"י עדו יגר-חלו"א במסגרת היתר בניה מס' 5746 המאושר ע"י ועדת התמרוך חל על בקשה זו ללא שינוי.
- הבקשה להיתר מתייחסת לשטחי החניה עפ"י ההיתר בלבד שאשורו במסגרת ועדת תמרוך ואינה כוללת חניות מחוץ למתחם.
- כתב ההתחייבות בעניין תת"ל 38 מיום 9.10.13 כולל שיפוי לוועדה הינו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר כולל כל ההתאמות הנדרשות במרכז המסחרי בעקבות שינויי הכניסה שידרש ע"י תת"ל 38, ידרש היתר בניה לביצוע העבודות.
- באחריות המבקש ועורך הבקשה לכלול את כל השינויים מהיתרים קודמים.
- אין באישור הבקשה התחייבות הוועדה למתן טופס 4 במידה ולא נכללו כל השינויים.

רקע להחלטה:

- א. תכנית 351-0696492 אושרה ביום 6.12.2020 י.פ. 9272, מטרת התכנית העברת/ניוד 80 מ"ר מתא שטח 200 (תחנת התדלוק) לתא שטח 100 (מסחר). עפ"י טבלת הזכויות מותר 10421 מ"ר שטח מסחר ו-11294 מ"ר שטחי שרות ותכסית 45%
- ב. כל תנאי היתרי הבניה הקודמים מס' 4317, 4657, 5135 ו-5746 חלים על בקשה זו.
- ג. הבקשה מתייחסת למהות הבקשה בלבד לשינוי השטחים במתחם המסחרי (חלקה 205) ואינה כוללת אזור תחנת התדלוק (חלקה 206) ו/או מבנים ומתקנים קיימים, חניות וכו' שאינם חלק מהבקשה להיתר
- ד. כתב השיפוי והסכם אחזקת שצ"פ שהוגש להיתר הבניה מס' 4317 מתייחס גם לתכנית השינויים.
- ה. התכנית מוגשת על רקע תת"ל 38 מאושר כל ההתאמות יבוצעו ע"י המבקש ובהתאם להתחייבות ולכל השינויים הנדרשים בגין תת"ל 38 כולל שינוי הכניסה למתחם, תוגש בקשה להיתר בניה כולל הסדרי התנועה.
- ו. יש לכלול לסמן בבקשה סגירות עונתיות קיימות במתחם.

ת. השלמה

גליון דרישות

- מפת מדידה מעודכנת נפרדת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת המבקשים (לציין שם החותם)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- לערוך תיקונים בבקשה בהתאם להערות בהעתק משרדי כולל התאמת שטחי המבנים
- תכנית קומפילציה להסדרי התנועה כולל תת"ל 38
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור מתכנן השלד על תקינות הממ"מ בהתאם להיתרים קודמים, במידה וקיים שינוי יש להגיש אישור הג"א מחדש
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור משרד הבריאות המתייחס לאזור השינוי
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה בהתאם לתכנון החדש
- יועץ נגישות
- יועץ בטיחות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום היטל ביוב
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע וממ"מ עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ בהתאם להיתרים קודמים
- 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"מ (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"מ.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

אילן שדה
יו"ר הוועדה

לאה פרי
מהנדסת הוועדה
תימלול: חבר המתרגמים.