

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 246 ביום חמישי תאריך 04/11/21 כ"ט חשוון, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- מ"מ	אסף פישבין
- מ"מ	יצחק תירם
- חבר	מורן מוסקל
- חבר	שצקי אודי
- מ"מ	רן אורן

נציגים:

- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציגר
- נציג לשכת התכנון חיפה	אריאל חלפן
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה	אמיר וינר

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
- אחראית תכנון והיטלי השבחה	הילה דובב
- בודקת תכניות	טופז שפירא
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	נועה תבורי
- מפקח הועדה	צח כהן

נעדרו

חברים:

- חבר	איימן אבו רקייה
- מ"מ	אייל כהן
- חבר	סולימאן כבהה
- מ"מ	פרלמן איתן

נציגים:

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	ארז מרדכי
- 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

מס' דף: 2:

- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג רשות העתיקות
- נציג משרד השיכון
- בודקת היתרים
- מפקחת הוועדה

- ממדוח מצראווה
- ניסים אלמון
- יונתן סטרול
- מרואן מסארווה
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- יפעת מצלאוי
- אורית טורג'מן

נוהל וחוק:

1 אישור פרוטוקול ישיבה מס' 245 – הפרוטוקול אושר פה אחד.

2. נושא שנוסף לסדר היום:

דיון בבקשת רמ"י למתן ארכה להגשת תביעה לפי סעי' 197 לחוק לתכנית 351-0556720 -
כפר פינס שכונת מגורים מ/מק/134.

א. מהנדסת הוועדה הציגה בפני חברי הוועדה את התכנית המאושרת ואת פניית רמ"י ליו"ר הוועדה.

ב. בתאריך 11.10.2021 התקבלה פניית רמ"י למתן ארכה בת שנה להגשת תביעה לתכנית לפי
סעי' 197 לחוק.

ג. להלן החלטת הוועדה:

1. בהמשך לפנייתכם לקבלת ארכה בת שנה להגשת תביעה לתכנית לפי סעי' 197 לחוק, לפניכם משורת
הדין מסכימה מליאת הוועדה להעתר חלקית לבקשת רמ"י למתן ארכה נוספת שלא תעלה על חצי שנה
מהיום לשם הגשת תביעת פיצוי לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק.

2. אין בהסכמת זאת להוות הודאה מטעם הוועדה או כפר פינס בדבר פגיעה תכנונית שיש בתכנית ו/או
עילת התביעה המוקנית לרמ"י.

3. בזיקה לסעי' 12 לפנייתכם בדבר הכנת תכנית, אין בכך כדי להוות הסכמה מראש של הוועדה לתכנית
החדשה אשר תוגש בפניה מטעם רמ"י והיא תידון בפני הוועדה בדרך המקובלת ובהתאם לכל דין.

ד. החלטת הוועדה נשלחה לרמ"י בתאריך 4.11.21.

שם: מי עמי-ביטול ההוראה ליחידת דיור קטנה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 125,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל-	362/מ
משתנה מ	
ללא שינוי	124/מ/מק
כפיפות ל-	1/תמא

ישוב:

מי עמי

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 20456 חלקות: 122

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

ביטול ההוראה ב-57 מגרשי מגורים ליח"ד קטנה במסגרת בית המגורים והעברת זכויות יח"ד הקטנה ליח"ד הראשית במגרש - ללא שינוי בשטחים

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד "אזור מגורים מיוחד" ל- מגורים א' ב- 57 מגרשי מגורים זכויות הבניה ליח"ד יהיו 285 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות הוספת שימוש בבית המגורים עד 50 מ"ר למשרד/סדנא/חדרי טיפול שינוי יעוד "שפ"פ" ל"דרך מוצעת" (התאמה לתצ"ר) תא שטח 210 שינויי בקווי הבנין בהתאם לבניה קיימת הגדלת התכסית

החלטות:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית

לבטל יחידה קטנה ל-57 מגרשים, ולנייד שטח עיקרי 55 מ"ר של יח' קטנה למבנה

הראשי:

1. יש לכלול בתכנית 42 מגרשים שסומנו בתשריט יעוד עפ"י תכנית מאושרת (ויסומנו ביעוד מגורים א').

יש לאפשר ניוד שטח עיקרי מיח' הסמך ליח' הדיור הראשית. מומלץ לאפשר גם למגרשים אלו 50 מ"ר מהשטח העיקרי לשימוש משרד/סדנא/חדר-טיפול.

2. תנאי להפקדה כתב שיפוי ממושב מי עמי לוועדה המקומית מנשה-אלונה.

רקע:

1. במושב מי עמי תכנית מאושרת מ/362:

זכויות והוראות בנייה למגרשי המגורים 230 מ"ר שטח עיקרי ליח' ראשונה ועוד 55 מ"ר ליח' קטנה שאינה נספרת במניין יח"ד לפי תמ"א 35/1 לוח 2.

עפ"י סעיף 15.ג "לא תותר העברת זכויות בניה לשימוש עיקרי ושירות בין יחידת הדיור הראשית לבין יחידת הסמך".

2. מושב מי עמי שינה את הסכמי החכירה מול רמ"י ממושב עובדים למושב שיתופי ועל פי ההסכם החדש לא ניתן להקים את יח"ד הקטנה כפי שאושרה בתכנית

- מ/362. התכנית כוללת את 57 המגרשים הוותיקים שעבורם לא נחתם חוזה חכירה מול רמ"י ולכן אין באפשרותם לנצל את יח"ד הקטנה בתחומם.
ל42 מגרשים חדשים, שאינם נכללים בתכנית זו, יש הסכם חכירה מול רמ"י על פיו ניתן לנצל את השטח העיקרי ליח' הקטנה.
3. בתכנית מבוקש: ביטול יח"ד קטנה וניוד זכויות הבנייה 55 מ"ר לבית המגורים הראשי, סה"כ 285 מ"ר עיקרי ו55 מ"ר שירות.
הוספת שימוש למשרד/סדנא/חדר-טיפול 50 מ"ר במסגרת זכויות הבנייה.
4. הועדה דנה בגרסת הוראות מס' 9 וגרסת תשריט מס' 6.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

אורן מתקי- יו"ר האגודה מי עמי.
טל יפת- מי עמי.

אורן מתקי מציג את המצגת של התכנית.

1. מושב מי עמי שינה את הסכמי החכירה מול רמ"י למושב שיתופי.
2. ב57 המגרשים הותיקים לא ניתן לבנות את היחידה הקטנה והתכנית מאפשרת שימוש של שטח זה במבנה הראשי לטובת משרד/סדנא/חדר-טיפול.
3. 42 מגרשים החדשים בעלי חוזה עם המנהל ולכן הם יכולים לנצל את היחידה הקטנה.
4. התכנית כוללת תיקונים נוספים של קווי בניין.

אדר' לאה פרי- מהנדסת הועדה מנשה-אלונה:

1. בתבי"ע המאושרת עפ"י סעיף 15 ג. "לא תותר העברת זכויות בניה לשימוש עיקרי ושירות בין יחידת הדיור הראשית לבין יחידת הסמך".
2. ממליצה לכלול בתכנית ביעוד מגורים א' את 42 המגרשים המסומנים בתכנית המוצעת כיעוד עפ"י תכנית מאושרת. ולאפשר בהם ניוד שטח יח' הסמך למבנה העיקרי ו50 מ"ר לשימושי משרד/סדנא במסגרת זכויות הבניה.

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

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
שינוי ל- משתנה מ	מ/316/א/ש/1471
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 הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הקמת בריכת מים, בנפח של 75,000 מ"ק על מתקניה הנלווים 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 1/1.

החלטות:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית להקמת בריכת מים למקורות בנפח של 75,000 מ"ק ובתנאים:

- הצנרת עוברת בתחום משבצת ומטעים של כפר גליקסון. התכנית תכלול הוראות לצמצום פגיעה בהמשך העיבוד החקלאי.
- ריקון הבריכה והגלישה לנחל ברקן- התכנית תכלול תחשיב כמויות הגלישה וטיפול בנחל ברקן בתיאום עם רשות הניקוז.
- לכפר גליקסון תכנית מאושרת מ/314 הכוללת הסטת הנחל. יש להבטיח שתוספת הזרימה לנחל ברקן לא תפגע בתכנית זו ולא תכלול תנאים נוספים להסטת הנחל. יש להבטיח שחברת מקורות לא תתנגד להסטת הנחל.
- תנאי להפקדה הוא כתב שיפוי החתום ע"י חברת מקורות לוועדה.
- הבריכה ממוקמת בשטח יער טבעי לטיפול על גבעה הכוללת מקבצי עצים של אלון התבור. עפ"י הנספח הנופי קיימת פגיעה נופית משמעותית. התכנית תכלול הוראות לשיקום נופי כתנאי להיתר בניה כולל שתילה של חורש טבעי כדוגמת אלון התבור.
- קיים חשש לנצפות נופית מכביש 6 ומקיבוץ כפר גליקסון.

רקע:

1. התכנית שובצה בישיבת וועדה 244 בתאריך 26/08/21 והוחלט לדחות את הדיון בה עד לעריכת תאום מול קיבוץ כפר גליקסון והחברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה טרם דיון בהמלצה להפקדה (התכנית בתחום משבצת כפר גליקסון, מש"ח/13).
2. בתכנית מבוקש להקים מאגר מים תפעולי, בנפח של 75,000 מ"ק על מתקניה הנלווים לתפעול והגברת מערכת המים האזורית והארצית. ע"י שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ויער טבעי לטיפול לייעוד מתקנים הנדסיים וקביעת הנחיות לטיפול נופי.
3. בריכת המים באזור בעל רגישות נופית גבוהה על גבעה הכוללת מקבצים של עצי אלון התבור. עפ"י הנספח הנופי האתר גבוה ביחס לסביבה והבריכה תכלול פגיעה בנוף הקיים ולכן יש חשיבות לשיקום הנופי ע"י נטיעה של חורש טבעי כאלון תבור שישתלו בקבוצות לאורך הסוללה לטישטוש המסה הבנויה וצמצום הפגיעה הנופית.
4. שטח כלל התכנית הינו כ-103 דונם. מתוכם כ-28 דונם משמשים לשטח הבריכה והמתקנים הנלווים. בצפון התכנית מוצעת רצועה בשטח של כ-55 דונם שבתחומה תעבור הצנרת התת קרקעית אל נחל ברקן, שטח זה מצוי בתחום מש"ח/13-כפר גליקסון ושטחי מטעים המעובדים ע"י הקיבוץ.
6. התכנית תואמה מול קיבוץ כפר גליקסון והובהר כי הבריכה אינה נמצאת במשבצת הקיבוץ, מלבד הצנרת התת קרקעית המובילה לנחל ברקן. נעשה תיאום מול החברה הכלכלית לפיתוח מ.א. מנשה, אין מצדם הערות לתכנית.
7. הועדה דנה בגרסת הוראות מס' 28 וגרסת תשריט מס' 15

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

- יצחק פרוינד- עורך התכנית.
אלכסיי פרץ- מנהל פרויקטים, מקורות.
מירב טוניאן זורנו- ממומנת מקרקעין, מקורות.
שאוול חרמש- מנהל עסקי כפר גליקסון.
רועי רוזנברג- יו"ר כפר גליקסון.

יצחק פרוינד- מציג מצגת הסבר לתכנית:

1. נבדקו 3 חלופות וזוהי החלופה הנבחרת מבחינה תכנונית, הנדסית, פיננסית וטכנולוגית.
2. קריטריון הכרחי לבחירת החלופה הינו מיקום הבריכה בגובה של 110 מ' מעל פני הים ולכן יש העדפה למקמה על הגבעה.
3. הצינור המוביל לנחל הינו תת קרקעי, בקוטר 80" והוא משמש לטיפול בבריכה במקרה חרום.
4. קיימת מעטפת היקפית של הדרך והסדרה נופית לשימוש הציבור.
5. המרחק של הבריכה מהמוביל וכביש 6 הינו כ-300 מטר. הסיבה לכך בנוסף לתשתיות הרבות העוברות ברצועה זו היא הגבלה של 200 מטר הנגזרים מסעיף 77,78 של תמ"א 18-23א מסילת עירון מנשה, מציין כי יעביר מכתב שאינם פוגעים בתכנית זו.
6. התכנית תואמה עם רשות הניקוז, כולל ריקון הבריכה בעת הצורך לנחל ברקן.

אדר' לאה פרי- מהנדסת הועדה:

1. התכנית ירדה מסדר היום בדיון הועדה מס' 244 מפני שלא תואמה מול כפר גליקסון. מש"ח קיבוץ כפר גליקסון נמצא בקו הכחול של התכנית, בתחום קו הגלישה התת קרקעי.
2. הועדה אינה יכולה להכניס בקשות עסקיות מהקיבוץ בנוגע לעזרה במימון הסטת הנחל של חברת מקורות.
3. יש צורך לדעת את תנאי הניקוז בנחל היום ואם יהיה שוני בעקבות ניקוז הבריכה לנחל ברקן ואיך זה ישפיע בהסטת הנחל בעקבות תכנית מאושרת מ/314.
4. החברה הכלכלית אישרה מבחינתם את התכנית.

מירב טוניאן זורנו-ממומנת מקרקעין, מקורות:
יש תיאום מלא עם נתיבי ישראל.

אמיר וינר- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה:

1. בנספח סביבה ונוף מצויין כי יש פגיעה נופית ובלתי נמנעת. יש להמליץ ולשים דגש שיינתו המלצות של היועץ לנגד פגיעה נופית.
2. יש לשים לב לפגיעה במסדרונות האקולוגיים.

רועי רוזנברג- יו"ר כפר גליקסון:

1. קו הניקוז עובר מתחת למטעי האבוקדו של הקיבוץ, מקור פרנסה גדול של הקיבוץ. מבקשים להעביר את קו הניקוז מזרחית כדי שלא יעבור בשדות הקיבוץ, בסמיכות לכביש 6. למרות שמצויין כי הצינורות תת קרקעיים לא ברור מה היקף הפגיעה ויש להבטיח פגיעה מינימלית ופיצויים הולמים.
2. קיימת תכנית מאושרת (מ/314) לקיבוץ להסטת הנחל דרומה, החלק המוסט נמצא מערבית לבריכה ולא בצומת החיבור עם קו הנקוז שלה. על חברת מקורות לא להתנגד לבקשה בהסטת הנחל ולקבל סיוע כלכלי בהסתטו, לא ניתן למצות את שטחי המגורים של הקיבוץ ללא הסטת הנחל.

אלכסיי פרץ- מנהל פרויקטים, מקורות:

1. רשות הניקוז רואה את שתי את תכנית זו וגם את תכנית מאושרת מ/314. וכשיהיה צורך לקבל אישור, הרשות תצטרך לבדוק את שתייהן.
2. צינור הניקוז התת קרקעי הינו בקוטר 80". השאיפה היא שלא ינוצל לעולם. פעם ב-5-7 שנים יש צורך לרוקן את הבריכה לניקיון. ישנו מתקן ריסון הנדסי שימנע את הנזילות לצינור.

מירב טוניאן זורנו:

לא יהיו מגבלות לקיבוץ כפר גליקסון לעיבוד הקרקע מבחינת התשתיות התת קרקעיות שתוכננו לאחר סיום הפרויקט. בזמן הביצוע יהיו פיצויים.

שם: בקה אל גרביה צפון
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
 רשות מקומית:
שטח התוכנית: 257,939.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 22 **גרסת תשריט:** 14

לכתנית	יחס
354-0094177	כפיפות ל-
משח/30	שינוי ל-
	משתנה מ
משח/31	שינוי ל-
	משתנה מ
ענ/125	שינוי ל-
	משתנה מ
ענ/במ/358	כפיפות ל-
תמא/1	כפיפות ל-

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8713 חלקות: 11, 13

חלקי חלקות:

גוש: 8713 ח"ח 4, 12
 גוש: 8760 ח"ח 1, 2, 3
 גוש: 8760 ח"ח 99,
 גוש: 8787 ח"ח 5

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שכונת מגורים חדשה בעיר בקה אל גרביה, עם 808 יחידות דיור בבניה בצפיפות משתנה, לרבות שירותי חינוך, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים נלווים.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:
- שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים: מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, יער, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מאושרת/מוצעת.
 - קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת תאי שטח להקמת 808 יח"ד.
 - התוויית מערכת דרכים חדשה.
 - קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
 - קביעת הנחיות לטיפוח ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 - קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
 - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
 - קביעת הקלה לקו בנין מדרג מס' 574 מ- 135 מ' ל- 35 מ'.

החלטות:

הוועדה חוזרת על החלטתה מישיבתה מס' 233 מתאריך 03/09/2020 בתכנית

0666073-354 ואינה ממליצה על הפקדת התכנית.
יש לצמצם את תחום התכנית ולגרוע מתחום התכנית את שטח מוא"ז מנשה המשמש למטעים של קיבוץ מצר מהסיבות הבאות:

1. חלק מהתכנית המוצעת מציעה פיתוח שטחי מגורים וציבור על כ-80 דונם של קיבוץ מצר ממשח/31. מתוכם כ-60 דונם מטעי אבוקדו מעובדים של הקיבוץ, כ-27 דונם של שטחי המטעים נמצאים בשטח השיפוט של מוא"ז מנשה ומסומנים בתמונה המצורפת באדום.



2. השטחים בתחום התכנית נמצאים בדיונים בוועדה הגיאוגרפית חיפה, מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה הביעו את התנגדותם להעברת השטחים של קיבוץ מצר לתחום שיפוט באקה ולגרוע שטחים המשמשים לפרנסה של קיבוץ מצר לטובת הקמת שכונת מגורים. טרם התקבלה החלטת הוועדה הגיאוגרפית בנושא.

3. התכנון המוצע בתכנית נעשה ללא תאום מקדים בין הרשויות ואין הסכמה של מוא"ז מנשה להעברת השטח לעיריית באקה.

במסגרת הדיונים בוועדת הגבולות מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה הביעו את התנגדותם להעברת השטחים של קיבוץ מצר לתחום שיפוט באקה. טרם התקבלה החלטה בוועדת הגבולות על שינוי תחומי השיפוט בין מנשה לבאקה.

4. עמדת הוועדה המקומית ועמדת קיבוץ מצר לתכנית כוללנית באקה 0717298-354, נשלחו לוועדה המחוזית.

הוועדה המקומית מנשה אלונה דנה בתכנית הכוללנית בישיבתה מס' 218 בתאריך 23.5.19 והעבירה את התנגדותה לתכנית לוועדה המחוזית, הוועדה מתנגדת לפיתוח שטח

על חשבון מטעי אבוקדו, שטחים מניבים של קיבוץ מצר.

5. נחל מאור, מערבית לתכנית, בעל תשתית ניקוז בעייתית. בחורף ישנן הצפות במצבו הנוכחי, יש לוודא שקיים פתרון בתכנית המוצעת.

6. כתב שיפוי חתום ע"י יזם התכנית/ עיריית באקה לתביעות בגין סעיף 197 לחוק.

רקע:

1. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית ונחלקת בין מרחב לתכנון עירון למרחב התכנון מנשה- אלונה.

2. תכנית מתחם צפוני באקה מוצעת בהתאמה לגבולות תכנית כוללנית באקה אל גרביה 354-0717298 אשר אושרה להפקדה בתנאים ע"י:

הוועדה המחוזית בישיבה מס' 2019013 מתאריך 24.6.2019

הולנת'ע בישיבה מס' 683 מתאריך 12.9.21

התכנית מציעה תוספת של כ- 800 יח"ד באדמות רמ"י. שטח התכנית כ- 257 דונם, מתוכם כ- 80 דונם בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומשח/ 31 קיבוץ מצר, חלק מהשטחים מעובדים ע"י קיבוץ מצר.

3. תכנית זו מחליפה את תכנית 354-0666073 אשר נסגרה ע"י הוועדה המחוזית לאחר שלא מולאו דרישות הוועדה בתנאי הסף.

אין שינוי בין תכנית 354-0666073 לבין התכנית המוצעת.

4. עמדת קיבוץ מצר כפי שהוצגה בישיבת הוועדה לתכנית 354-0666073:

סבורים כי אין ראייה תכנונית כוללת ביחס לכלל השינויים המוצעים באזור. ההשפעות התכנוניות והצפי לגידול האוכלוסייה אינו מקבל מענה בהיבט התנועתי.

מקיבוץ מצר נגרעו שטחים נוספים לטובת פיתוח חריש.

צ"ן כי הועברו שטחים ממשבצת קיבוץ מצר לבאקה לצורך הקמת תחנת שאיבה. התכנית המוצעת נערכה ללא תאום עם הקיבוץ ועל שטחי מטעי אבוקדו המשמשים מקור פרנסה ומעובדים זה שנים רבות. הקיבוץ מתנגד לגריעת שטחי המטעים לטובת פיתוח עירוני.

5. הוועדה דנה בגרסת הוראות מס' 22 וגרסת תשריט מס' 14

מהלך הדיון:

אין מוזמנים נוכחים בישיבה.

הילה דובב -אחראית תכנון הועדה:

בדיון קודם בוועדה ביקשנו להוציא את שטחה של מצר מהתכנית, כמוכן בתכנית הכוללנית של באקה ביקשנו זאת.

שם: הפרדת מגרש מצורך מנחלה 99 - גן השומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 9,558.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
ביטול ל-	מ/276
מבוטלת ע"י	
כפיפות ל-	מ/345

ישוב:

גושים / חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 10080 ח"ח 159

גוש: 10114 ח"ח 42, 28

מגרשים לתכנית: 99 בשלמותו מתכנית: מ/276

99א בשלמותו מתכנית: מ/276

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הפרדת מגרש מצורך מגורים מנחלה

עיקרי הוראות התכנית:

א. הפרדת מגרש מגורים מצורך מנחלה 99 ללא תוספת יח"ד וללא תוספת שטחי בניה

ב. קביעת קווי בנין

החלטות:

הועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פיצול מגרש המגורים 99א מנחלה 99 ללא שינוי בשטח המגורים, מס' יח' הדיור וזכויות הבניה בתנאי לקבלת כתב שיפוי לוועדה.

רקע:

1. מצב מאושר:

בתכנית מ/276 נחלה 99 מסומנת כנחלת ממ"י, הנחלה מורכבת מראש הנחלה מס' 99 ומגרש 99א' בייעוד מגורים א-2 (מגרשים פרטיים) שני תאי השטח מהווים יחידה תכנונית אחת בהתאם לסעי' 14. א.3. מתחם ה' בהוראות התכנית המאושרת. זכויות הבנייה במגרש 99 א' הן החלק מזכויות הבנייה בנחלה הראשית מגרש 99, למעט זכויות בנייה לפל"ח ויחידת הורים.

פירוט זכויות הבנייה:

תכנית מ/276

שטח המגורים בעל זכות בניה של 2 יח"ד (סה"כ 500 מ"ר עיקרי ו110 מ"ר שירות) + 1 יחידת הורים קטנה שאינה נספרת בתמ"א 35 (55 מ"ר).

תכנית מ/345

תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בניית פל"ח של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.

2. מצב מוצע:

התכנית מציעה הפרדה תכנונית ללא תוספת זכויות בנייה בין הנחלה 99 למגרש המצורף 99א' כדי לאפשר רישום מסודר של המגרש ושל הנחלה בהתאם למצב התכנוני וחלוקת זכויות הבניה.

חלוקת זכויות בנייה בין הנחלה למגרש :

בנחלה הראשית (רמ"י) 1 יח"ד 300 מ"ר עיקרי + 55 שירות. יח' הורים (אינה נספרת בתמ"א 35) בשטח של 55 מ"ר. + פל"ח מתכנית מ/345.
במגרש המצורף 99א' 1 יח"ד 200 מ"ר + 55 מ"ר שירות.

3. בפני הוועדה הוצגו :

- הסכם חכירה בין החברה "עובדי אדמה בגן השומרון" (האגודה) לבין היזם. בית המגורים הבנוי בשטח זה שיך לביתם כ"בן ממשיך". חכירה עד לשנת 2042.
- אישור מרמ"י כי היזם חוכר בנחלה.

4. בדו"ח פיקוח של הוועדה מתאריך 28.10.2021 נמצא כי :

במגרש המצורף 99 א'-

א. קיים מבנה מגורים עפ"י היתר מס' 343 לבית המגורים כולל טופס 4 שניתן בתאריך 15.3.1994 והיתר בניה מס' 2983 המתייחס לתוספת הקומה.
ב. קיימים ללא היתר פרגולה המשמשת כחניה ומחסן.
בנחלה הראשית 99 (רמ"י)-

א. הבית הראשי בנחלה עפ"י היתרים מס' 2241 ו- 116. קיימת בבית זה פרגולה שאינה מופיעה בהיתרים.

ב. קראוון המשמש כבית מגורים שני בנחלה עפ"י היתר מס' 3645, קיימת לבית זה פרגולה בחזית האחורית שחורגת מחוץ לשטח המגורים לשטח החקלאי ומסומנת להריסה. לא קיים ממ"ד במבנה.

ג. מחסן וסככה שבפועל משמשים כנגריה ללא היתר. מופיעים ברקע של היתרים ישנים משנת 1971. קיים גג אסבסט למבנה.

ד. מחסן טרומי וסככה ישנים ללא היתר, מופיעים ברקע של היתרים ישנים משנת 1971, קיים גג אסבסט במבנה.

5. הוועדה דנה בגרסת הוראות מס' 5 וגרסת תשריט מס' 4.

מהלך הדיון:

אין מוזמנים נוכחים.

אדר' לאה פרי-מהנדסת הועדה:

גן השומרון בתהליכי תב"ע חדשה לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלה. במקרה זה נחלה זאת תקבל אישור ליחידת דיור שנייה בלבד, כי יחידת הדיור השלישית מנוצלת במגרש המפוצל.

שם: כפר קרע - שכונת עין וורדה
נושא: דיון בתכנית גובלת
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 278,631.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 11 **גרסת תשריט:** 10

לכתנית	יחס
354-0202861	שינוי ל- משתנה מ
400/ג	שינוי ל- משתנה מ
א/569	שינוי ל- משתנה מ
חפאג/1286/ענ/73	שינוי ל- משתנה מ
354/מ	שינוי ל- משתנה מ
ענ/135	שינוי ל- משתנה מ
ענ/731/א/מ/347	שינוי ל- משתנה מ
תמא/1	כפיפות ל-
תמא/1/35	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות ל-

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש : 12148	חלקות : 1, 2, 4
גוש : 12148	חלקות : 5, 6, 13

חלקי חלקות:

גוש : 12148	ח"ח 3, 14, 27
-------------	---------------

מטרת הדיון

דיון בתכנית גובלת

מטרת התכנית:

תכנון שכונת מגורים בהיקף כ-650 יח"ד בחלק הצפוני של כפר קרע. תכנון מערך דרכים שכונתי המתחבר למערך העירוני, תכנון מערך ציבורי הכולל הקצאת שטחים פתוחים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים ושטחי מסחר ושירותים. קביעת הוראות לפיתוח פארק נחל ברקן בגבולה הצפוני של התכנית וחיבורו של הפארק לשכונה וסביבתה.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינויי ייעוד השטח מחקלאי לשטח מגורים, מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-650 יח"ד, וכן שטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- קביעת תכליות והוראות בנייה בשטח התכנית.
- הסדרת בנייה קיימת בחלקה המזרחית של התכנית.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- איחוד וחלוקה.

החלטות:

התייחסות לתכנית כוועדה גובלת

תכנית כוללנית כפר קרע 354-0431924 נתנה דגש למחסור בשטחי ציבור. והוקצו שטחי ציבור ע"י שטחי משבצת קיבוץ משמרות וקיבוץ ברקאי. יש לוודא שהפרוגרומה לשטחי ציבור שהוקצו בתכנית נותנים מענה לתכנית המוצעת.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מצוייה בתחום מרחב תכנון של ועדת עירון ובתחום שיפוט מ.מ כפר קרע. התכנית מוצגת לידיעת חברי הוועדה.
2. התכנית המוצעת נמצאת בתחום תכנית כוללנית כפר קרע 354-0431924 (ממתינה להכרעה בהתנגדויות) ומתייחסת למתחם 10 ולמתחם 14A הגובל בנחל ברקן.
3. התכנית ממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של כפר קרע, דרומית לנחל ברקן. בצמידות לתחום השיפוט של מוא"ז מנשה.
4. שטח התכנית המוצעת כ- 280 דונם באזור המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית, התכנית מציעה שכונת מגורים בהיקף של כ- 650 יח"ד, וכוללת בשטחה תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, שצ"פ.
5. הוועדה דנה בגרסת הוראות מס' 11 וגרסת תשריט מס' 10

סעיף: 6**תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/170**

שם: תשריט לצרכי רישום בקיבוץ מגל לחלוקת תא שטח 619 עפ"י תכנית מ/336 (חלקה 9 בגוש 9152)
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 1,121.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	אחמ/7
מותאם ל-	
תואם ל-	מ/336
מותאם ל-	

ישוב:

מגל

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש: 9152 חלקות: 9

מטרת התכנית:

1. תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 9 בגוש 9152 ל-4 מגרשים (תא שטח 619 עפ"י תכנית מ/336)
2. חלוקה ל-4 מגרשים ארעיים ביעוד אזור מגורים א' מיוחד:
 - מגרש 413 בשטח 281 מ"ר
 - מגרש 414 בשטח 281 מ"ר
 - מגרש 415 בשטח 280 מ"ר
 - מגרש 416 בשטח 279 מ"ר

החלטות:

תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 9 בגוש 9152 ל-4 מגרשים
 (תא שטח 619 עפ"י תכנית מ/336)

החלטה : לאשר את התשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 9 בגוש 9152 ל-4 מגרשים עפ"י תכנית מ/336 כולל זכות ברוחב 3 מ' ממגרש 3 לטובת מגרש 4 אחורי - תנאי להיתר בניה במגרשים הכנת תכנית בינוי

רקע להחלטה :

- א. התשריט כולל חלוקת חלקה 9 בגוש 9152 (תא שטח 619 עפ"י תכנית מ/336) ל-4 מגרשים בגודל של כ-280 מ"ר
- ב. עפ"י תכנית מ/336 גודל מגרש באזור מגורים א' מיוחד עד 500 מ"ר והצפיפות נבחנה בהתייחס לכל הקיבוץ לפני השיוך.
- ג. הוועדה בחנה את התשריט בהיבט של גודל מגרש ומס' יחידות דיור בקיבוץ מגל בהתאם ליחידות המותרות בתמ"א 35 לוח 2
- ג. קיבוץ מגל מכינים תכנית להסדרת המצב הקיים בשטח הקיבוץ לתוספת שטחי מגורים במזרח התכנית ובדרומה עד לכדי מיצוי זכויות מתוקף תמ"א 35 (500 יח"ד מתוכם 250 יח"ד בשכונה הקהילתית).
- התשריט תואם את התכנית בהכנה (תאי שטח 413,414,415,416)
- ד. תנאי להיתר בניה במגרשים הכנת תכנית בינוי.

ת. השלמה**גליון דרישות**

- נסח טאבו עדכני לכל חלקות המקור בתשריט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לציין שם החותם)
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י רמ"י

תשריט חלוקה לצרכי בניה: אחמ/171**סעיף: 7**

שם: תשריט חלוקה לאזור התעשייה ומבני המשק בקיבוץ מענית עפ"י תכנית 351-0740779

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0740779
מותאם ל-	

ישוב:

מענית

גושים / חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10087 חלקות: 70-78

גוש: 10088 חלקות: 5

מטרת התכנית:

חלוקת אזור התעשייה ואזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779

החלטות:

חלוקת אזור התעשייה ואזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779

החלטה: לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תכנית 351-0740779 כפוף לעריכת תיקונים

בתנאי חתימת רמ"י, קיבוץ מענית, אוכמנית ובעלים פרטיים.

- יש לערוך תיקונים בתשריט ולהגיש ב-2 גליונות בלבד עפ"י בעלויות

גליון 1 קק"ל וגליון 2 בעלים פרטיים

- מגרש 38 בחלקה 77 בגוש 10087 ישמש כדרך גישה עפ"י תכנית הבינוי.

רקע להחלטה:

א. תכנית 351-0740779 אזור תעשייה מענית החלפת שטחים מ/מק/171 אושרה למתן

תוקף ביום 24.6.2021 י.פ. 9704

ב. עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתרי בניה הגשת תכנית בינוי ותשריט חלוקה

ג. התשריט בתחום חלקות בבעלות מעורבת רמ"י ופרטיים. תנאי לאישור חתימת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו.

ד. התשריט הוגש ב-4 גליונות מופרדים. יש לערוך אף התשריט בשני גליונות בלבד עפ"י בעלויות. גליון 1 בבעלות קק"ל וגליון 2 בעלים הפרטיים.

ה. יש לערוך תיקונים בתשריט בהתאם להערות בהעתק משרדי

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל החלקות מקור בתשריט

- חתימה וחותמת קיבוץ מענית (כולל פרטי החותם)

- חתימה וחותמת רמ"י (קרן קיימת לישראל)

- חתימת אוכמנית

- חתימת בעלים פרטיים עפ"י נסח טאבו

- 4 העתקים מתוקנים וחותמים

ת. השלמה

תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/172**סעיף: 8**

שם: תשריט חלוקה לצרכי רישום לאזור הנחלות במאור עפ"י תכנית 351-0572347

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0572347
מותאם ל-	
שינוי ל-	אחמ/111
משתנה מ	

ישוב:

מאור

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8801 חלקות: 5, 9-12, 42

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום לאזור הנחלות במאור עפ"י תכנית 351-0572347

החלטות:

תשריט לצרכי רישום לאזור הנחלות במאור עפ"י תכנית 351-0572347

החלטה: לאשר את תשריט החלוקה לאזור הנחלות במאור עפ"י תכנית 351-0572347 בתנאי חתימת רמ"י, ועד מקומי, ועד אגודה, הצהרת היישוב על שליחת הודעות לתושבים וצילום פרסום על לוח המודעות ובתנאים הבאים

- להשלים נספח מלואה הכולל סימון ייעודי הקרקע שטח המגורים בנחלה והנחיות מיוחדות של הפל"ח כולל מידות.
- התשריט מהווה שינוי לתשריט החלוקה אחמ/111 שאושר בהתאם לתכנית מ/384

רקע להחלטה:

- א. תכנית 351-0572347 למושב מאור (שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות - מ/ 487) אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2021 י.פ. 9491
- ב. התשריט לאזור הנחלות כולל סימון זיקת ההנאה המשותפת ברוחב 5 מ' עפ"י התכנית המאושרת.
- ג. באחריות מושב מאור שליחת הודעות לתושבים ובעלי ענין בתשריט על הכנת תשריט החלוקה ותלייה בלוח המודעות של המושב.
- יש לקבל מכתב הצהרה מהיישוב על הודעה לתושבים וצילום פרסום על לוח המודעות.
- ד. להשלים נספח מלואה הכולל סימון ייעודי הקרקע כולל מידות ושטחים
- ה. אין באישור החלוקה משום אישור מבנים קיימים או תוספות בניה ללא היתר בתחום התשריט, במידה וקיים.

ת. השלמה**גליון דרישות**

- נסח טאבו עדכני לכל חלקות המקור בתשריט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחתימת ועד מקומי מאור (לציין שם החותם)
- חתימה וחתימת ועד אגודה מאור (לציין שם החותם)
- מכתב הצהרה מהיישוב על שליחת הודעות לתושבים ותלייה בלוח המודעות
- להשלים נספח מלואה הכולל סימון ייעודי הקרקע כולל מידות ושטחים
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתימים עפ"י רמ"י

מבקש:

♦ נדב דוד

♦ טלי דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000037612

כתובת הבניין: שדה יצחק

גוש וחלקה: 8959 4 מגרש: 4

תכנית: 247/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - 2 יחידות בניה חדשה

מהות

מבנה 1- ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה מהיתר מס' 2628 תוספות לשטח עיקרי, סגירת קומת עמודים לחניה מקורה, פירוק גג מרפסות והפיכתן לפרגולות

מבנה 2- הקמת מבנה מגורים שני שנחלה הכולל יחידת הורים צמודה א. מבנה מגורים שני שנחלה בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, שטח שירות הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש ב. יחידת הורים (קטנה) צמודה למבנה המגורים הכוללת חניה מקורה

החלטות

מוגשת בקשה להקמת:

מבנה 1- ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה מהיתר מס' 2628 תוספות לשטח עיקרי, סגירת קומת עמודים לחניה מקורה, פירוק גג מרפסות והפיכתן לפרגולות

מבנה 2- הקמת מבנה מגורים שני שנחלה הכולל יחידת הורים צמודה א. מבנה מגורים שני שנחלה בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, שטח שירות הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש ב. יחידת הורים (קטנה) צמודה למבנה המגורים הכוללת חניה מקורה

החלטה: לאשר את הבקשה לליגליזציה לתוספת למבנה מגורים ראשון שנחלה הקמת מבנה מגורים שני שנחלה ויחידת הורים ואת ההקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בתנאים 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 להקמת בריכת שחייה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום ומרחק משכנים וניתן לאשר.

- בריכה שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 351-0588145 שנדונה להפקדה בוועדה המחוזית בישיבה מס' 2021015 מיום 18.10.2021. התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה.
- הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית.
- 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
- יש לציין שהוגשה בקשה נפרדת להסדרת המבנים באזור החקלאי בבקשה מס' 20210012

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000037612 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4240640545
- ב. הבקשה כוללת הקלה :
הקמת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות טכניות תת קרקעית
ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11/06/2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 12/07/2021)
- 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. בריכת השחייה המבוקשת כהקלה במרחק של כ-13 מ' מגבול הנחלה ומרוחקת יחסית מהשכנים. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום וגודל וניתן לאשר.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 351-0588145 שנדונה בוועדה המחוזית להפקדה בישיבה מס' 2021015 מיום 18.10.2021. התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית.

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
- הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה/פיתוח מול רמ"י
- אישור פקיד היערות- במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים

- אישור חברת החשמל
- אישור בזק
- אישור רשות העתיקות
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- תכנית בינוי למיצוי זכויות
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הסכם לפינוי פסולת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכ"ו
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איתום 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)

- 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.

מספר בקשה: 20210147 תיק בניין: 3200000250

סעיף: 2

מבקש:

♦ לוי תמיר

♦ לוי הראל נטלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10000045974

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 22 מגרש: 67

תכנית: 25/מ, 49/מ, משח/25

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בית במקום בית להריסה

מהות

הריסת בית קיים ובניית מגורים חדש דו קומתי הכולל ממ"ד, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות, מבנה עזר נפרד לחניה ומחסן בית, פרגולה, הריסת מחסן קיים גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להריסת בית קיים ובניית מגורים חדש דו קומתי הכולל ממ"ד, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות, מבנה עזר נפרד לחניה ומחסן בית, פרגולה, הריסת מחסן קיים, גדרות ופיתוח מגרש

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

בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים

כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה כוללת מבנה עזר נפרד המשמש לחניה ומחסני שרות בלבד.

- 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 להקמת בריכת שחייה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום

ומרחק משכנים וניתן לאשר.

- בריכה שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.

- למושב תלמי אלעזר תכנית מתאר כוללת בהכנה מס' 351-0743161 וטרם נדונה בוועדה המחוזית התכנית כוללת תוספת זכויות והוראת בניה.
- הבית המוצע, בריכת השחייה ומבנה שרות במבנה נפרד מתוכננים במרכז המגרש. הוועדה מביאה לידיעת המבקש, בעת הגשת הבקשה להיתר כי קיימת תכנית בהליך אישור הכוללת תוספת זכויות, יש להראות תכנית בינוי למיצוי הזכויות במידה ותאושר התכנית.
- קידום הבקשה להיתר בניה ע"י המבקש לו תוכל להוות עילה לכל טענה בגין מימוש זכויות בניה עתידיות בתכנית 351-0743161 במידה ותאושר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000045974
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000021366
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
 - הקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות
 - ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 13.08.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 19/09/2021)
 - 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. מדובר במגרש גדול יחסית בגודל 1,709 ד', בריכת השחייה המבוקשת בהקלה במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש הצפוני וכ-16 מ' מגבול המגרש הדרומי ומרוחקת יחסית מהשכנים. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום וגודל וניתן לאשר.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. למושב תלמי אלעזר תכנית מתאר כוללת בהכנה מס' 351-0743161 וטרם נדונה בוועדה המחוזית התכנית כוללת תוספת זכויות והוראת בניה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- ערבות בנקאית להריסות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נפסח תברואה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- אישור החברה הכלכלית לנספח תברואה
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- 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.

- 05/08/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 05/08/2021 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 05/08/2021 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 05/08/2021 - חתימה וחותרת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותרים)
- 05/08/2021 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 05/08/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 05/08/2021 - אישור חברת חשמל
- 05/08/2021 - תכנית בינוי מנחה למינציה זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית 351-0743161
- 05/08/2021 - צילום רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 05/08/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 05/08/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 05/08/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 05/08/2021 - אישור בזק