

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 248 ביום Thursday תאריך 13/01/22 י"א שבט, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

אילן שדה
שרון אריה
אסף פישביין
יצחק תירם
סולימאן כבהה
רן אורן

נציגים:

מיכל דנציגר
שי רגב
עידן עמית
שלומית נווה
אמיר וינר

סגל:

לאה פרי
עו"ד צביקה כוחן
פארס אבו הדבה
טל שגן
טופז שפירא
נועה תבורי

נעדרו

חברים:

איימן אבו רקייה
אייל כהן
מורן מוסקל
פרלמן איתן
שצקי אודי

נציגים:

ארז מרדכי
בן רוזנברג
אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה
ניסים אלמון
יונתן סטרול

מרואן מסארווה
אריאל אולצוור

סגל:

הילה דובב
דלית דקל לוי
יפעת מצלאוי
אורית טורג'מן
צח כהן

- יו"ר הועדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
- מ"מ
- מ"מ
- חבר
- חבר

- נציגת משרד הבריאות
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- לשכת התכנון-מחוז חיפה
- רכזת רישוי והיתרים רשות הטבע והגנים
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה
- יועמ"ש הועדה
- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
- בודקת תכניות
- בודקת היתרים

- חבר
- מ"מ
- חבר
- מ"מ
- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
- נציג רט"ג
- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג רשות העתיקות
- נציג משרד השיכון

- אחראית תכנון והיטלי השבחה
- בודקת היתרים
- בודקת היתרים
- מפקחת הועדה
- מפקח הועדה

נוהל וחוק:

1. בהתאם להנחיות/המלצות המועצה הישיבה התקיימה באופן וירטואלי (zoom) ביום חמישי 13.01.2022 בשעה 9:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה 247 – הפרוטוקול אושר
3. נוספו לסדר יום לאחר פרסום:
סעיף 2 – תכנית 351-0652099 – יאיר וכרמלה בכר – אביאל – דיון למתן תוקף
סעיף 3 – תכנית 351-0917955 - דניאלה דהאן – גבעת נילי – דיון למתן תוקף
סעיף 5 – מ/הפ/34 – תשריט הפקעה – מועצה אזורית אלונה –עמיקם

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 351-0776450****שם:** מ/מק/ 167 מייסר - הגדלת שטח מבני ציבור
נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,372.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית	
ביטול ל-	מבוטלת ע"י	מ/192/א

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 8709 ח"ח 35

מגרשים לתכנית: 35 / בשלמותו מתכנית: מ/192/א**מטרת הדיון**

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

הגדלת שטח מבני ציבור מתכנית מאושרת מ/192/א

עיקרי הוראות התכנית:

הרחבת שטח למבני ציבור על חשבון שטח ביעוד מגורים א'

קביעת זכויות והוראות בנייה

איחוד וחלוקה - איחוד מגרשים מהתכנית המאושרת למגרש תכנוני אחד

שינוי בקווי בניין מאושרים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק

החלטות:**החלטה:**

הוועדה מאשרת את התכנית למתן תוקף.

התכנית בסמכות ועדה מקומית, התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך

14/1/2021 בילקוט פרסומים מס' 9367, בעיתונות בתאריכים 15/1/2021 לא התקבלו

התנגדויות לתכנית.

התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

רקע לדיון:

1. התכנית המאושרת בכפר מייסר מ/192א' כוללת שטחי ציבור בשטחים קטנים שאינם מתאימים לגודל היישוב ונוצלו כמעט במלואם.

בכניסה לכפר קיים שטח ציבורי בגודל 7,366 דונם ומטרת התכנית להוסיף לשטחו 2,329 ד'.

המועצה פיתחה את השטח לרווחת התושבים, נבנה מועדון, גן משחקים, 3 גני ילדים

ולפני הקמה מבנה רב תכליתי ומעון יום (3כיתות גן) ובכך נוצל כל השטח הציבורי.

תוספת השטח הציבורי נדרש להמשך פיתוח ובניה של מבני ציבור לרווחת תושבי מייסר בהמשך לבינוי קיים.

2. התכנית בסמכות וועדה מקומית הרחבת השטח הציבורי לפי סעי' 62.א.א.1 איחוד

וחלוקה של מגרשים - איחוד מגרשים 35/6 ו-35/7 שנקבעו בתכנית מ/192/א למגרש

אחד לשטחי ציבור.

סעי' 62.א.א.3 - הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור - הגדלת שטח צמוד דופן

למגרש מאושר למבני ציבור, התכליות והשימושים תואמים תכנית מאושרת מ/192א'

זכויות הבניה וקווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת ושטח ההרחבה לשטחי ציבור יצורף

בתשריט חלוקה לשטח הקיים ויהווה מגרש אחד.

3. הבעלות במגרשים 35/6 ו-35/7 רשומה ע"ש רשות מקרקעי ישראל, התכנית תואמה

עם רמ"י, לבקשת רמ"י נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור למגרש המוצע. נתקבלה חתימת

רמ"י כבעלי עניין בקרקע.

4. הפקדת התכנית אושרה בישיבת הוועדה 222 בתאריך 18/9/2019.

5. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 11 וגרסת תשריט: 7.

תוכנית מפורטת: 351-0652099

סעיף: 2

שם: הסדרה והוספת יחידה בנחלה 85, אביאל

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. אלונה

שטח התוכנית: 9,954.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 22 גרסת תשריט: 14

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 921/ג
כפיפות ל-	352/מ
שינוי ל-	משתנה מ משח/1 א

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12416 חלקות: 79

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

הסדרת בתי המגורים הקיימים בנחלה, הוספת יחידה שניה בראש הנחלה, ללא תוספת זכויות בניה וללא הגדלת שטח המגורים בנחלה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת יחידת דיור (שניה) באזור המגורים בחלקה א בנחלה 85 לפי סעיף 62.א.א.8 לחוק
2. שנוי קווי בנין - יהיו ע"פ הקבוע בתכנית זו- בתשריט ובטבלה 5 בתקנון לפי סעיף 62.א.א.4 לחוק

החלטות:

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנית למתן תוקף.

התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 10041 בתאריך 07.12.2021

ובעיתונות בתאריך 29.10.2021. לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

רקע לדיון:

1. מגרש 85 א' אינו מהווה חלק מהנחלה, נותק קניינית בעבר ע"י רמ"י. נחלה זו שונה מהנחלות הקיימות במוא"ז אלונה, נראה כי בעבר ניתן בטעות יח"ד נוספת בנחלה בעוד שאר הנחלות עפ"י ג/921 - 1 יח"ד + יח"ד קטנה להורים. התכנית מסדירה תוספת 1 יח"ד ליחידה קיימת.

2. מצב מאושר תכנית ג/921 בנחלה:

א. ייעוד אזור מגורים נחלת הורים זכויות בנייה 45% עבור 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי.

ב. ייעוד מגורים מיוחד - מגרש בן ממשך, זכויות בנייה 45%, המגרש אינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה, נותק קניינית ע"י רמ"י.

ג. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח). בנחלת ההורים בשטח עד 3 דונם מגורים וחקלאי ניתן לבנות עד 500 מ"ר בעירוב שימושים - אירוח כפרי משרדים וכו'.

3. בכל הנחלות במוא"ז אלונה 1 יח"ד + יח"ד הורים. בנחלה קיימות 2 יח"ד כפי הנראה

ניתן בעבר היתר בנייה ליחידה נוספת בטעות והיחידה נבנתה בשטח החקלאי בנחלה.

4. התכנית נידונה בעבר בוועדה המקומית בישיבה 220 בתאריך 18.07.2019 בגרסה שונה בה הוצע להגדיל את שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם, לנתק את מגרש הבן ממשיך מהנחלה ולהוסיף יח"ד נוספת. בגרסתה הקודמת התכנית הוצגה בסמכות מחוזית והועדה המליצה להפקידה. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המחוזית בישיבה מספר 2021002 שהתקיימה בתאריך 13/1/2021 שונתה התכנית והוסבה לסמכות מקומית.

להלן החלטתה:
" החלטה:

לאחר ששמעה את עורכת התוכנית, הוועדה סבורה כי לא הוצגה בפניה הצדקה מספקת להרחבת שטח המגורים בראש הנחלה ל-2.5 ד'. כלומר, עצם בניית המבנה המזרחי בחלקו בשטח חקלאי אינה מהווה הצדקה מספקת להרחבת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 ד', על מנת להסדיר מבנה זה ולשם הקמת מבנה מגורים נוסף בשטח מגורים זה ליח"ד שלישית. כמו כן, עצם העמדת מבנה המגורים המערבי בלב שטח המגורים המאושר אינה מהווה ניצול יעיל של משאב הקרקע מבחינת אפשרויות הבנייה הקיימות.

יתר על כן, במהלך הדיון הבהיר ראש מועצת אלונה כי התוכנית הכללית למושב אביאל 351-0769265 עתידה כבר להיות מוגשת בטווח הנראה לעין. בכך, הרי שקיים אופק תכנוני סביר הכולל ראייה כוללת הן ביחס לשטחי המגורים בנחלת

והן

לגבי מספר יחידות הדיוור המותר בהן. לסיכום, מאחר ותמ"א 1/35 קובעת בסעיף 4.3.1.8 שמוסד תכנון רשאי לאשר הרחבת שטח מגורים בנחלה ל-2.5 ד' (כלומר לא מדובר בזכות מוקנית אלא באפשרות) – הוועדה מעדיפה שמהלך תכנוני הכולל הרחבה של שטחי מגורים ותוספת יח"ד ייעשה בראייה כלל יישובית ולא בראייה נקודתית.

לאור האמור ובהינתן שכבר מקודמת ליישוב תכנית כוללת (351-0769265) שגם תוגש ככל הנראה בקרוב)

מחליטה הוועדה שלא לקדם את התוכנית במתווה המוצע שלפניה. עם זאת, הוועדה נותנת לעורכת התוכנית פרק זמן של 30 יום על מנת לברר האם ניתן לשנות את צורת שטח המגורים המאושר בנחלה כך שניתן יהיה להסדיר את יח"ד נבנתה רק בחלקה בתחום שטח המגורים. במידה והדבר ניתן-יש לשלוח ללשכת התכנון המחוזית סקיצה תכנונית של תשריט המצב המוצע ובמקרה כזה התוכנית תועבר לוועדה המקומית כתוכנית בסמכות מקומית.

ככל שלא תתקבל בלשכת התכנון הצעה כאמור לעיל בתוך 30 יום מיום הפצת החלטה זו – יש לראות בהחלטתנו זו כהחלטה על דחיית התוכנית מהנימוק

המופיע

בראשיתה"

5. התכנית מציעה:

- הסדרה של בית מגורים קיים בנחלה ע"י תוספת יח"ד אחת (סעי' 62.א.א.8) ללא תוספת שטחי בנייה עם זכויות בנייה של 45% עפ"י תכנית מאושרת ג/921.
- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע (סעי' 62.א.א.1) ללא הגדלת שטח המגורים בנחלה.
- שינוי קווי בניין מאושרים מתכנית ג/921 (סעי' 62.א.א.4).

6. דוח פיקוח מתאריך 16.4.2021:

- בנחלה קיימים 2 מבנים שמשמשים למגורים ולא נמצא עבורם היתר בנייה במשרדי הוועדה. ככל הנראה מדובר במבנים שנבנו לפני שנת 1982, השנה בה ישובי אלונה צורפו לוועדה לתכנון ובנייה+ יח"ד קטנה במצב רעוע בחלקה בשטח החקלאי מסומנת להריסה בתכנית מסומנת מבנה מס' 3 בדוח הפיקוח.

- אותר היתר מספר 3622 לתוספת של מרפסת, מחסן וחניה לבית המגורים הראשי. ברקע התכנית מופעים שני מבני מגורים בנחלה, העמדת המבנים בהיתר אינה תואמת להעמדתם כיום.

8. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר לפי סעי' 109 לחוק בתאריך 06/01/2022. בישיבת הוועדה המחוזית מס' 5365. לא התקבלו הערות לתיקון מסמכי התכנית.

9. נתקבלה חתימת רמ"י כבעלי עניין בקרקע.

10. הועדה דנה בגרסת הוראות: 31 וגרסת תשריט: 19.

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 351-0917955

שם: מ/מק/177 - גבעת ניל"י, דהאן, שינוי קו בנין בנחלה 57

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 6,107.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 6

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

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 12060 ח"ח 24, 25, 26

גוש: 12060 ח"ח 27, 28, 29

מגרשים לתכנית: 57 בשלמותו מתכנית: ג/920

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

שינוי קו הבנין בנחלה לטובת הסדרת בניה קיימת ע"פ סעיף 62א (א) (4).

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי קו בנין בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה ל 0-3 מ' בהתאם לתשריט במקום 4/8 מ'.

- שינוי קו בנין קדמי (מזרחי) נקודתית ל-2 מ' במקום 6 מ' לטובת הסדרת בניה קיימת.

- שינוי קו בנין צידי (דרומי) נקודתית בשטח החקלאי ל-0 במקום 2 מ' לטובת הסדרת בניה קיימת.

החלטות:

החלטה:

הוועדה מאשרת את התכנית למתן תוקף.

התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 9839 בתאריך 10.06.2021

ובעיתונות בתאריך 03.09.2021.

לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

רקע לדיון:

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

2. מצב מאושר:

תכנית ג/920 הנחלה כוללת שני תאי שטח:

א. נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל-1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגורים בנחלה.

ב. מגרש בן ממשך, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותן

המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יחיד אחת, זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגרש.
 ג. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פלי"ח.
 ד. ניתן היתר מס' 1496 מיום 14.10.1999-תוספת לסככה קיימת והקמת מחסן חקלאי. לאחר מכן נבנתה תוספת נוספת לסככה החקלאית ללא היתר בניה. בישיבה מס' 190 מיום 11.8.16 הוגשה בקשה ללגליזציה לתוספת למבנה הסככה החקלאית ולא אושרה כיוון שהמבנה אינו עומד בקו בניין צידי 2.00 מ' באזור החקלאי של הנחלה עפ"י תכנית ג/920.

3. מצב מוצע:

התכנית מציעה שינוי קווי בניין בשטח החקלאי ובתחום המגורים בנחלה 57 לצורך הסדרת חלק מהבנינו הקיים בנחלה.

4. בשנת 2010 אישרה הוועדה המקומית המשותפת תכניות איחוד וחלוקה, תשריט חלוקה מס' ת/משח/47 לישוב גבעת נילי החתום ע"י מנהל מקרקעי ישראל. הישוב הכין תשריט חלוקה תואם משח/47 שטרם הוגש לוועדה, התשריט המוצע נבדק ונמצא תואם למש"ח/47.

5. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר לפי סעי' 109 לחוק בתאריך 21/12/2021. בישיבת הוועדה המחוזית מס' 5364. לא התקבלו הערות לתיקון מסמכי התכנית.

6. נתקבלה חתימת רמ"י כבעלי עניין בקרקע.

7. הוועדה דנה בגרסת הוראות 8 ובגרסת תשריט 6

סעיף: 4 תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/174

שם: תשריט לצרכי רישום בריכת עירון 2 לפי תכנית 351-0312587

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס

תואם ל-

מותר ל-351-0312587

ישוב:

קציר

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12167 חלקות: 13

מטרת התכנית:

תשריט חלוקה לצרכי רישום לאזור בריכת עירון עפ"י תכנית 351-0312587

החלטות:

תשריט חלוקה לצרכי רישום לאזור בריכת עירון 2 עפ"י תכנית 351-0312587

החלטה: לאשר את התשריט עפ"י תכנית 351-0312587 בתנאים ובתנאי חתימת רמ"י ומקורות

- מותנה בהבאת מסמכים לוועדה מהטאבו בנושא זיקת ההנאה לטובת חלקה 14 בהתאם לנסח טאבו כדי לוודא שזיקת ההנאה אינה עוברת בשטח הנדון.

רקע להחלטה:

1. התשריט תואם לתכנית 351-0312587 בריכת נחל עירון 2 שאושרה ביום 29.5.17 י.פ. 7514

2. התשריט בתחום חלק מחלקה 13 בגוש 12167 הכולל 2 מגרשים ארעיים בהתאם ליעודים בתכנית המאושרת:

מגרש ארעי מס' 1 ביעוד מתקן הנדסי בשטח 2784 מ"ר

ומגרש ארעי מס' 2 ביעוד דרך מוצעת בשטח 403 מ"ר

3. התשריט הוגש חתום ע"י רשות מקרקעי ישראל.

4. בהתאם להערות בנסח טאבו קיימת זיקת הנאה מחלקה 13 לטובת חלקה 14 בגוש 12167 יש להמציא מסמכים לוועדה מהטאבו בנושא זיקת ההנאה כדי לוודא שזיקת ההנאה אינה עוברת בשטח הנדון.

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- חתימה וחותמת רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת מקורות (לציין פרטי החותם)
- השלמת מסמכים מהטאבו למיקום זיקת ההנאה לטובת חלקה 14 בגוש 12167
- 4 העתקים מתוקנים וחתומים

סעיף: 5 תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/34

שם: תשריט לצרכי הפקעה לשטח בית המועצה האזורית אלונה
נושא: דיון בתשריט להפקעה
רשות מקומית: מ.א. אלונה
שטח התוכנית: 1,736.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס תואם ל-
לתכנית מותאם ל-922/ג
ישוב: עמיקם
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקי חלקות: גוש: 11984 ח"ח 17
מטרת התכנית:

תשריט לצרכי הפקעה לשטח בית המועצה האזורית אלונה הקיים בעמיקם

החלטות:

הוועדה מאשרת תשריט הפקעה לשטח בית המועצה האזורית אלונה הקיים במושב עמיקם, מגרש 650/1 (חלק מחלקה 17 בגוש 11984) בהתאם למסומן בתשריט הפקעה.

הוועדה מאשרת הפקעה בתנאים:

1. שליחת הודעות לרמ"י בעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו.
2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
3. החלטה תשלח למושב עמיקם

רקע להחלטה:

1. הפקעה בתחום אזור מבני ציבור ומסחר עפ"י תכנית מאושרת ג/922 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים 2897 מיום 24.02.1983 ובתחום תכנית בהליך הפקדה מס' 351-0715326 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (חלק מתא שטח 650)
2. במגרש קיים מבנה המועצה אזורית אלונה
3. התשריט מובא לדיון בוועדה בהתאם להחלטת מליאת מוא"ז אלונה בישיבתה מס' 8/21 להפקיע את השטח המוצע בתשריט לשטח בית המועצה הקיים בגודל 1736 מ"ר.

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- שליחת הודעה לרמ"י - הבעלים עפ"י נסח טאבו
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- החלטה תשלח למושב עמיקם

סעיף: 1 תיק בניין: 37590610153 מספר בקשה: 20210167

מבקש:

♦ שי קשת

♦ עדי קשת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000062941

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9061 153 מגרש: 127

תכנית: מ/מק/111, מ/336

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולות, הקלה לניוד בין שטחי שירות, ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולות, הקלה לניוד בין שטחי שירות, ופיתוח מגרש בשכונת רימונים במגל.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ומילוי 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.

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות

הפיתוח

המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות:

חשמל, מים וכו'

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

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

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

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

מותלה מחוייב בערבות בנקאית

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000062941

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 4305609260

ב. הבקשה כוללת הקלה לניוד בין חלקי שירות:

15.00 מ"ר מחניה מקורה לאחסנה

1.83 מ"ר משוונות לאחסנה

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 01.10.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים

21.10.21).

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

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

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום

המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה .
ה. עמדת הוועדה להשאיר 15 מ"ר משטחי השירות לטובת חניה מקורה שלא ניתן לנייד לשטח שירות אחר . בהתאם לבקשה להיתר נותר כ-20 מ"ר לשטחי שירות לחניה ולא נוצלו מלוא הזכויות לשטחי השירות עפ"י התכנית המאושרת.
ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של שטח, מיקום וניתן לאשר .
ו. הבקשה בתחום מגרש בשכונת רימונים בקיבוץ מגל לשכונה היתר בניה לעבודות פיתוח ובינוי (מס' 20170042) היתר בניה מס' 5230 ותשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/31 פיתוח המגרש ופרטי הבינוי יהיו עפ"י היתר עבודות הפיתוח.
ז. היתר הבניה מהווה התחיבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :-** תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- **תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :-** תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר .
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או תקנה 17ב
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-
- **תשלומים :-** 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 -** 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.** ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה :-** 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. (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 :-** 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 :-** תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)

- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

ואחראי לביצוע, כולל פרטי בניו וממ"ד עפ"י אישור הג"א. ואחראי לביצוע, כולל פרטי בניו וממ"ד עפ"י אישור הג"א.

בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו' (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)

- 20/01/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 20/01/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 20/01/2022 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 20/01/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 20/01/2022 - פרסום והודעה לגובלים
- 20/01/2022 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 20/01/2022 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 20/01/2022 - חתימה וחתימת קיבוץ מגל (לציין שם החותם)
- 20/01/2022 - אישור חברת החשמל
- 20/01/2022 - אישור בזק
- 20/01/2022 - אישור רשות העתיקות
- 20/01/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 20/01/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 20/01/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 20/01/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 20/01/2022 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

סעיף 2:

תיק בניין: 2008895954 מספר בקשה: 20210126

מבקש:

♦ **לב אריה**

♦ לב עדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדה יצחק

גוש וחלקה: 8959 23 מגרש: 54

תכנית: מ/247

שימוש עיקרי

מגורים - 2 יחידות

תאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים שני בנחלה הכולל ממ"ד, והקלה להקמת בריכת שחיה וח. מערכות טכניות, מחסן צמוד למבנה, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים שני בנחלה הכולל ממ"ד, והקלה להקמת בריכת שחיה וח. מערכות טכניות, מחסן צמוד למבנה, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים שני בנחלה ואת ההקלה

להקמת בריכת שחיה 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.
 - בריכת 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.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000048356 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6292343078
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
הקמת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות טכניות תת קרקעית בתוך קווי בניין
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 02.07.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 15.08.2021)
- 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-10 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.
- ח. סככות ישנות שקיימות ברקע ההיתרים הישנים שמשו לחקלאות לא כלולים בבקשה ואין באישור הבקשה אישור לשאר המבנים הקיימים ללא היתר בניה שלא נכללו בבקשה זו.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):- תנאים לשלב בקרת תכן - (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:- 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 - 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 :-** 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"י
- 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 :-** 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 :-** 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.

- 06/01/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 06/01/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 06/01/2022 - הוכחת בעלות - העתק שלם מחוזה חכירה/פיתוח מול רמ"י
- 06/01/2022 - אישור פקיד היערות- במדידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים
- 06/01/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 06/01/2022 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 06/01/2022 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 06/01/2022 - חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (לציין שם החותם)
- 06/01/2022 - חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)
- 06/01/2022 - חתימה וחותמת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
- 06/01/2022 - פרסום והודעה לגובלים
- 06/01/2022 - אישור חברת החשמל
- 06/01/2022 - אישור בזק
- 06/01/2022 - אישור רשות העתיקות
- 06/01/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 06/01/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 06/01/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 06/01/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 06/01/2022 - תכנית בינוי למיצוי זכויות הבניה עפ"י תכנית מ/247

סעיף 3:

תיק בניין: 3310080019 מספר בקשה: 20210280

מבקש:

♦ ארז טבת

♦ הדס טבת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000099326

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 19 מגרש: 62/2

תכנית: מ/276, אחמ/81

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	49.42	198.35	בניה חדשה	מגורים - יחידה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, מחסן, חניה מקורה, בריכת שחייה פרטית וח. מערכות, הקלה למיקום בריכה, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה לקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, מחסן, חניה מקורה, בריכת שחייה פרטית וח. מערכות, הקלה למיקום בריכה, פרגולה, גדרות ופיתוח מגרש.

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

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- המבנה המבוקש צמוד לדרך חדשה מס' 32 והחלו לאחרונה עבודות פיתוח ותשתיות. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו.
- אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה. תעודת גמר (טופס 4) תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש.
- תנאי לאכלוס השלמת ביצוע התשתיות כולל חיבור לחשמל.
- באחריות המבקש לתת פתרון גישה זמני למגרש עד לביצוע פיתוח בתחום דרך מס' 32 כולל לצרכי בניה.
- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח בדרך מס' 32
- הבקשה כוללת שינוי מיקום החניות, שביל גישה לשטח חקלאי אחורי ומיקום פילרים, השינוי כולל שינויים בתכנון כביש 32 ומפלסי המדרכה. השינויים יתואמו מול החברה הכלכלית כולל הטמעת השינויים בתכנית הבינוי.
- הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש, מפלס כניסה מתוכנן לבית 0.00 +/- 45.80 הבקשה כוללת הנמכת מפלס הכניסה ב-30 ס"מ (45.50 במקום 45.80) באחריות המבקש ועורך הבקשה לתת פתרונות ניקוז וחיבור לביוב בעקבות הנמכת 0.00 ע"י יועץ ניקוז ואינסטלציה
- התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש ודרך מס' 32.
- 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.
- בריכת 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.

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

רקע להחלטה:

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000099326
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1729079890
 2. הבקשה כוללת הקלה:
 הקלה בקווי בנין למיקום בריכת שחייה וח.מכונות שינוי מהוראות תכנית מ/276
 הקלה בקו בנין צידי לבריכת שחייה מ-4 מ' ל-2.28 מ'
 הקלה בקו בנין אחורי לבריכת שחייה מ-4 מ' ל-1.40 מ'
 הקלה בקו בנין צידי לח.מערכות מ-3 מ' ל-1.90 מ'
 הקלה בקו בנין אחורי לח.מערכות מ-3 מ' ל-0.50 מ'
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים וטרם התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 24.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 22.12.2021)
4. 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.
5. בריכת השחייה המבוקשת כהקלה אינה גובלת במגרש מגורים אחר. המגרש גובל משני צידיו בקרקע חקלאית. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום וגודל וניתן לאשר.
6. הבקשה בתחום אזור מגורים א'-2 (מגרשים פרטיים) עפ"י תכנית מאושרת מ/276
7. המבנה המבוקש צמוד לדרך חדשה מס' 32 והחלו לאחרונה עבודות פיתוח ותשתיות. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו.
8. באחריות המבקש לתת פתרון גישה זמני למגרש עד לביצוע פיתוח בתחום דרך מס' 32 כולל לצרכי בניה.
9. תנאי לאכלוס השלמת ביצוע התשתיות כולל חיבור לחשמל.
10. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח בדרך מס' 32
11. הבקשה כוללת שינוי מיקום החניות, שביל גישה לשטח חקלאי אחורי ומיקום פילרים, השינוי כולל שינויים בתכנון כביש 32 ומפלסי המדרכה.
 השינויים יתואמו מול החברה הכלכלית כולל שינוי בתכנית הבינוי.
12. הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש, מפלס כניסה מתוכנן לבית 0.00 +/-
 45.80 הבקשה כוללת הנמכת מפלס הכניסה ב-30 ס"מ (45.50 במקום 45.80)
 באחריות המבקש ועורך הבקשה לתת פתרונות ניקוז וחיבור לביוב בעקבות הנמכת 0.00 ע"י יועץ ניקוז ואינסטלציה
13. באחריות המבקש ועורך הבקשה לתת פתרון גישה זמני למגרש עד לביצוע פיתוח בתחום דרך מס' 32, כולל לצרכי בניה.
14. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"י המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש ודרך מס' 32.
15. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
16. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
17. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
18. אין באישור הבקשה ומתן היתר הבניה התחייבות הוועדה למתן תעודת גמר - במידה והסתיימה בניית הבית לפני סיום עבודות הפיתוח והתשתיות המאפשרות אכלוס המבנה. תעודת גמר(טופס 4) תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה: - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה): - תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- הטמעת השינויים בתכנית הבינוי המבוקשים בבקשה בתיאום עם החברה הכלכלית
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- דוח קרקע וביסוס
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל
- **תשלומים** : - תשלומים :
- תשלום היטל פיתוח ו/או אישור המועצה
- 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 - 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. ואת אחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.**
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה** : - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- **תנאים למהלך הביצוע** : - 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** : - תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- תנאי לאכלוס השלמת ביצוע התשתיות כולל חיבור לשמל.
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- הוכחת בעלות / חוזה רכישה
- אישור תשלום פיקדון
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי גן השומרון (כולל פרטי החותמים)
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק

06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022
 06/01/2022

06/01/2022
06/01/2022
06/01/2022
06/01/2022
06/01/2022
06/01/2022
06/01/2022

- אישור רשות העתיקות- אין צורך בהתאם לתגובה
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- נספח תנאים והתחייבויות

סעיף 4:

תיק בניין: 3800000001 מספר בקשה: 20220006

מבקש:

♦ מועצה אזורית מנשה
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אמן - מחסני המועצה

גוש וחלקה: 10086 12 מגרש: 146

תכנית: מ/71

שימוש עיקרי תעשייה
תאור בקשה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מחסן ציוד למועצה אזורית מנשה מבניה קלה מעל רצפת בטון.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מחסן ציוד למועצה אזורית מנשה מבניה קלה מעל רצפת בטון.

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים

- הבקשה הינה למחסן ציוד של המועצה האזורית מנשה ואינה כוללת שהיית אנשים במבנה ומתקני תברואה.

רקע להחלטה:

1. הבקשה בתחום תכנית מ/71 בייעוד שטח תעשייה באזור "אומן" שטח המיועד לאחסנה ומלאכה, תיקון מכונות חקלאיות וציוד של המועצה.
2. הבקשה הינה למחסן ציוד של המועצה האזורית מנשה ואינה כוללת שהיית אנשים במבנה ומתקני תברואה.
3. מיכל דנציגר נציגת משרד הבריאות התייחסה בישיבת הוועדה לבקשה כי נדרש התייחסותם למרות שהמבנה אינו מחובר למערכת הביוב ולא כולל מתקני תברואה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- שלב תנאים מוקדמים להגשת הבקשה: - שלב תנאים מוקדמים להגשת הבקשה:

- חתימה וחותמת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותם)
- תצהיר חומ"ס כן/לא
- חוזה חכירה /ואו הוכחת בעלות
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- התחייבות המועצה להסכם בטון, התקשרות עם חברה מאושרת לפינוי פסולת, מינוי קבלן רשום ומודד מוסמך לסימון המבנים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

הערות: הערות:

- השלמה/תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות בהעתק משרדי

- שלב בקרת תכן: - שלב בקרת תכן:

- אישור רשות מקרעי ישראל ו/או בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ו/או הודעה על רכישה מהמועצה
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- יועץ בטיחות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת משרד הבריאות

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)

- **תנאים לתחילת עבודות:** - תנאים לתחילת עבודות:

- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב

- **להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, - להיתר - יש להגיש**

לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, **מהנדס, כולל פרטי בינוי וממ"מ עפ"י אישור הג"א.** מהנדס, כולל פרטי בינוי וממ"מ עפ"י אישור הג"א.

- **תנאים למהלך הביצוע:** - 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:** - תנאים לבקשה לתעודת גמר:
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

סעיף 5:

תיק בניין: 44412423007 מספר בקשה: 20220007

מבקש:

• **קיבוץ רגבים ע"י איציק דותן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רגבים

גוש וחלקה: 12423 15

תכנית: מ/392, 351-0633974, אחמ/98

שימוש עיקרי

תאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח

מהות

עבודות פיתוח ותשתיות בקיבוץ רגבים (כבישים 40,50)

כולל פיתוח כבישים, שבילים, חניה ציבורית, תשתיות, חשמל ותאורה, תקשורת, מים

וביוב

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח ותשתיות בקיבוץ רגבים (כבישים 40,50) עפ"י תכנית

מאושרת מ/392 ותכנית 351-0633974

כולל פיתוח כבישים, שבילים, פיתוח שצ"פים, חניה ציבורית, תשתיות, חשמל ותאורה

תקשורת, מים וביוב.

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות בקיבוץ רגבים עפ"י תכנית

מ/392 ותכנית 351-0633974

- תכנית 351-0633974 אושרה להפקדה ביום 23.2.2021 בי.פ. 9442 וטרם

אושרה. תנאי להיתר אישור סופי התכנית.

- הוגשו לוועדה תכניות פיתוח בשלבים במסגרת תכנית הבינוי.

יש לכלול שלביות ביצוע שצ"פים בתחום הקיבוץ בקרבת הפיתוח הקיים

- שלביות הביצוע תאושר ע"י מהנדסת הוועדה ובתיאם עם הקיבוץ .
- הגישה למגרשים והכבישים הכלולים בבקשה להיתר מדרך זמנית עד לביצוע פיתוח סופי בדרך מס' 2 עפ"י תכנית מ/392 , לכלול בבקשה פיתוח דרך משולבת מס' 41 כתנאי לפיתוח מגרשי מגורים צמודים .
- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח שיאושר ע"י המועצה
- פרטי הבינוי והפיתוח בהתאם לפרטים שאושרו בשכונות המגורים בקיבוץ רגבים .
- מיקום וגודל פחי אשפחה, פינות גזם ומחזור יתואם עם מחלקת התברואה של המועצה
- תיקון קו בנין צידי למגרשים דו משפחתיים 4 מ' במקום 3 מ' עפ"י תכנית מ/ 392 ו-0 לבניה עם קיר משותף .
- כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

רקע להחלטה:

1. הבקשה בתחום אזור לבינוי חדש בקיבוץ רגבים עפ"י תכנית מאושרת מ/ 392 ובתחום תכנית 351-0633974 אושרה להפקדה ביום 23.2.2021 בי.פ. 9442 וטרם אושרה . תנאי להיתר אישור סופי התכנית.
2. בישיבה נכחו :
נמרוד צור- אדריכל נוף ממשרד דוד אלחנתי עורך הבקשה
איציק דותן - רגבים
3. תיקון קו בנין צידי למגרשים דו משפחתיים 4 מ' במקום 3 מ' עפ"י תכנית מ/ 392 ו-0 לבניה עם קיר משותף .
4. יש להשלים תכנון שבילים , חניות ושצ"פ בתחום הבקשה .
5. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.
6. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י הקיבוץ ואושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.
7. פרטי הבינוי והפיתוח בהתאם לפרטים שאושרו בשכונות המגורים בקיבוץ רגבים .

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחיבות
- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (לציין שם החותם)
- תנאי להיתר אישור תכנית 351-0633974
- אישור רשות העתיקות
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור ועדת תמרור לנספח התנועה
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- אישור קק"ל- פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים - יש תצהיר מהקיבוץ שאין עצים
- אישור החברה הכלכלית של המועצה - התקבלה התיחסות עזרא שאין עניין
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- נספח ניקוז - נכלל בתכנית התנועה ונספח התמרור
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - עפ"י תשריט החלוקה שהוגש לוועדה
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינות מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור חברת חשמל ובזק ומת"ב אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים
- התחיבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים-להגיש מכתב התחיבות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)-לקירות/גדרות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחיבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- התחיבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחיבות המבקש להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחיבות המבקש לפינוי פסולת לאתר מורשה

- הערות:-** הערות:
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
 - תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטה
 - לכלול בתכנית פיתוח מלא לדרך משולבת מס' 41
 - השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתומות נוספות
 - להשלים שמות יועצים בדף ראשון כולל חתימה
 - תכנית טיפוסית למגרשים כולל פרטים, ניקוז גדרות/קירות פילרים וכו' בקני"מ 1: 100
 - הפרטים יצורפו לבקשה להיתר בניה לבית הפרטי
 - עריכת תיקונים בבקשה בהתאם להעתק משדרי
 - חתכים טיפוסיים למגרשים
 - שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והיישוב
 - תכנון מפורט לשצ"פים בקני"מ 1: 100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
 - חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
 - סימון מרכזי אשפה, פינות מיחזור, גזם ותחנת הסעה לתלמידים
 - פרטים למתקני אשפה, מרכזי מיחזור וגיזום, פרטי קירות תומכים מדורגים במידת הצורך (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
 - תיאום מיקום וגודל פילרים/מרכזי מיחזור עם מחלקת התברואה של המועצה
 - להשלים פרטי בניוי ופיתוח מעקות, גדרות/קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות תואם לפרטים שאושרו לשכונת המגורים ממול
- תשלומים:-** תשלומים:
- תשלום אגרת בניה
 - יש להגיש לפחות 3 תוכניות מתוקנות וחתומות
 - העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
 - להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר:
 - הוכחה על פינני פסולת הבנין לאתר המאושר

סעיף 6:

תיק בניין: 4600000389 מספר בקשה: 20220008

מבקש:

מועצה אזורית אלונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000103999

כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 184

שימוש עיקרי **תאור בקשה**
עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח שטח לפעילות הנוער כולל הקמת 6 מבנים מבניה קלה

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח שטח לפעילות הנוער כולל הקמת 6 מבנים מבניה קלה

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות כולל הקמת 6 מבנים לפעילות הנוער מבניה קלה.

- הבקשה להיתר תכלול פתרון מיגון ו/או פטור מפיקוד העורף (הג"א)
- ופתרון למתקני תברואה/שירותים
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכונני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- למועצה אזורית אלונה חוזה חכירה עם רמ"י על השטח בנדון.
- העתק מהחלטה יישלח למושב אביאל

רקע להחלטה:

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

- בקשה להיתר מס' 10000103999
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000067060
2. עבודות הפיתוח כוללים כריתת עצים, התקבל אישור עקרוני מפקיד היערות
מיום 16.12.21
3. הבקשה אינה כוללת פתרון מיגון ונדרש פטור מפיקוד העורף(הג"א)
4. נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר התייחסה לצורך בפתרון שירותים למבנים
המוצעים, יש לכלול בבקשה פתרון מתקני תברואה/שירותים

ת. השלמה

גליון דרישות

- שלב תנאים מוקדמים להגשת הבקשה: - שלב תנאים מוקדמים להגשת הבקשה :
- חתימה וחותמת מועצה אזורית אלונה (כולל פרטי החותם)
- תכנית פיתוח הכוללת הסדרי תנועה ומיקום חניות

- שלב בקרת תכנ: - שלב בקרת תכנ :

- אישור רשות מקרעי ישראל ו/או הודעה על רכישה מהמועצה
- תכנית פיתוח הכוללת הסדרי תנועה ומיקום חניות
- לכלול בבקשה פתרון מתקני תברואה שירותים וכו'
- אישור/פטור פקע"ר (הג"א)
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח ניקוז
- נספח תברואה
- חוות דעת משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור מורשה נגישות
- יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הסכם לפינוי פסולת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תנאים לתחילת עבודות: - תנאים לתחילת עבודות :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקת בטון ממכון מורשה

- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, - להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מהנדס מהנדס

- תנאים למהלך הביצוע: - 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:** - תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"מ

- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
 - דו"ח מפקח הועדה המקומית.

24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022
 24/01/2022

- תכנית ראשית
 - מפת מדידה להיתר
 - נסח טאבו עדכני
 - העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י ו/או חוזה חכירה
 - אישור רשות העתיקות
 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
 - התחייבות המועצה להסכם בטון, התקשרות עם חברה מאושרת לפינוי פסולת, מינוי קבלן רשום ומודד מוסמך לסימון המבנים
 - רישון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 7:

תיק בניין: 6790006621 מספר בקשה: 20210064

מבקש:

אוחנה רפאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000036137

כתובת הבניין: **אביאל**

גוש וחלקה: 12415 21

תכנית: מ/400א

שימוש עיקרי
 מבנים חקלאיים

תאור בקשה

ליגליזציה ותוספת

מהות

ליגליזציה ותוספות למבנים חקלאיים לגידול קנאביס רפואי ייבוש ואריזת התפרוחות בלבד ללא ייצור מוצרים, סככה לגנרטור, גידור ואמצעי אבטחה ומיגון עפ"י תקנים של משרד החקלאות והבריאות והריסת מבנים וגדרות לפי המסומן בבקשה.
 מבנה F- בית אריזה מוצע לטיפול בתוצרת הקנאביס הרפואי ללא ייצור מוצרים כולל אולם עבודה, חדר מיון ואריזה, ייבוש, ממ"מ, ח.תקשורת וכספת, מטבחון ומלתחות וח.שומר מוצע.

חממות E+D - חממות מוצעות לגידול קנאביס רפואי
 חממות A+B+C - ליגליזציה לחממות לגידול קנאביס רפואי

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה ותוספות למבנים חקלאיים לגידול קנאביס רפואי ייבוש ואריזת התפרוחות בלבד ללא ייצור מוצרים, סככה לגנרטור, גידור ואמצעי אבטחה ומיגון עפ"י תקנים של משרד החקלאות והבריאות והריסת מבנים וגדרות לפי המסומן בבקשה.

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים לגידול קנאביס רפואי ייבוש ואריזת התפרוחות בלבד ללא ייצור מוצרים, בית אריזה וחממות, ח.שומר, גידור ואמצעי אבטחה ומיגון.

- מדובר בגידול חקלאי ואריזה בלבד, וכל שימוש אחר עיבוד תוצרת חקלאית

ייצור מוצרים, תכשירים רפואיים ומעבדות מחקר וכו' יהווה סטיה ניכרת.

- הבקשה תעמוד בהנחיות משרד החקלאות המעודכנות מאוגוסט 2021

טבלת מרחקי ההצבה לקנאביס רפואי, בית האריזה והחממות יעמדו

במרחק 12 מ' מאזור המגורים, החממות יעמדו במרחק 4 מ' מגבול חלקה

שכנה.

תכנית ההעמדה תכלול מפלסים של כל המבנים החממות והגדרות מסביב.

- כיסוי מכסימלי לחממות עד 60% משטח החלקה.

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

השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- אישור הבקשה מותנה בכניסת מפקח הועדה בכל עת שידרש.

- צובר גז או פתרון חימום אחר יש לכלול בבקשה זו.

מיקום צובר הגז בתחום קווי בניין.

- הבקשה חתומה ותואמה עם מושב אביאל. דרך הגישה משביל המחובר

לכביש מס' 161 שעפ"י תכנית 351-0769265 מיועד לשביל וגישה לרכב

חקלאי.

קיים שביל גישה בחלקו קיים על חלקה 56, ככל שההיתר מסתמך על שביל גישה זה יש לקבל הסכמת השכן (חלקה 56) - 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' 10000036137
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9336897123
- ב. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 1.3.2021 שממליץ לאשר את הבקשה
- ג. התקבל אישור היק"ר מיום 6.7.2021, על כל בעלי הרישיונות לפעול בהתאם לנוהל אבטחה GSP-IMC
- ד. לגידול קנאביס רפואי ולעובדים דרישות קפדניות של משרד החקלאות, הבריאות והמשטרה ונדרש גדר להגן על המקום.
- ה. הוגשה פרשה טכנית לבקשה ע"י איתמר ינאי, הבקשה כוללת חממות לגידול קנאביס רפואי ואזור טיפול בתוצרת החקלאית, אזור עיבוד החומר מורכב מחדריי ייבוש חדר עיבוד תוצרת, חדר אריזה ואזור התארגנות עובדים. הצמחים שנקטפו מוכנסים לחדר עיבוד הפרחים מופרדים מהצמחים ומועברים לחדריי ייבוש. שאר חלקי הצמח מועברים לגריסה.
- הפרחים בסיום תהליך הייבוש נארזים באריזות וואקום אטומה ונשלחים למפעל מאושר.
- ו. 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 סטייה ניכרת.
- ז. בישיבת הוועדה נציגת רשות הטבע והגנים התייחסה לנושא התאורה מסביב למבנים התאורה תהיה כלפני פנים.
- ח. אישור הבקשה מותנה בכניסת מפקח הוועדה בכל עת שידרש.
- ט. קיימת תכנית בהכנה למושב אביאל מס' 351-0769265, החלקה נשוא הבקשה צמודה לתכנית ואינה נכללת בקו הכחול של התכנית.
- י. הבקשה חתומה ותואמה עם מושב אביאל. דרך הגישה משביל המחובר לכביש מס' 161 שעפ"י תכנית 351-0769265 מיועד לשביל גישה לרכב חקלאי.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה -: דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה -:** תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):** - תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- לכלול בבקשה צובר גז או פתרון חימום אחר
- עמידה בהנחיות משרד החקלאות המעודכנות מאוגוסט 2021, טבלת ההצבה לקנאביס
- הסכמת שכן חלקה 56 לשביל הגישה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח תברואה (סניטרי)
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- אישור אבטחה לעמידה בדרישות ובתנאי האבטחה הנאותים כמפורט בנוהל משרד הבריאות
- אישור היק"ר מעודכן בהתאם לתכנית המתוקנת
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- התייחסות רט"ג לתאורה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ נגישות

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - ערבות בנקאית להריסות ו/או הריסה בפועל למבנים המסומנים להריסה כתנאי להיתר
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :- 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 - 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. ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
 - הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"מ 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 :- 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 :- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
 - מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
 - אישור משטרה/יק"ר
 - מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
 - אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
 - אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
 - תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
 - אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
 - תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"מ, גז.
 - אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
 - לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
 - דו"ח מפקח הועדה המקומית.

06/01/2022	- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
06/01/2022	- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
06/01/2022	- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
06/01/2022	- אישור תשלום פיקדון
06/01/2022	- מידע מפורט- משרד החקלאות ופיתוח הכפר - מבנים חקלאיים
06/01/2022	- נסח טאבו עדכני לכל החלקות עד חודש מיום הגשת הבקשה
06/01/2022	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
06/01/2022	- הצהרת מתכנן השלד- חתום
06/01/2022	- חתימה וחתימת ועד מקומי אביאל(כולל פרטי החותמים)
06/01/2022	- חתימה וחתימת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
06/01/2022	- אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
06/01/2022	- אישור בזק
06/01/2022	- אישור חברת החשמל
06/01/2022	- פרשה טכנית
06/01/2022	- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר- לא קיים עצים
06/01/2022	- אישור היק"ר
06/01/2022	- אישור אבטחה לעמידה בדרישות ובתנאי האבטחה הנאותים כמפורט בנהל משרד הבריאות
06/01/2022	- אישור רשות העתיקות
06/01/2022	- אישור רשות הטבע והגנים

מס' דף: 25

06/01/2022	- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/איו
06/01/2022	- התחייבות המבקש לכניסת מפקח הועדה בכל עת שידרש עפ"י החוק
06/01/2022	- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
06/01/2022	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
06/01/2022	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
06/01/2022	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)