

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 249 ביום Thursday תאריך 10/02/22 ט' אדר א, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

יצחק תירם

מורן מוסקל

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

אמיר וינר

מיכל דנציגר

סגל:

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

טל שגן

טופז שפירא

דלית דקל לוי

נועה תבורי

אורית טורג'מן

צח כהן

נעדרו

חברים:

איימן אבו רקייה

אייל כהן

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

נציגים:

אביאור תומר

ארז מרדכי

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

אריאל אולצור

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

יונתן סטרול

ממדוח מצראווה

מרואן מסארווה

ניסים אלמון

שי רגב

שלומית נווה

סגל:

הילה דובב

יפעת מצלאוי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציגת משרד הבריאות

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג שר האוצר - וועדה מחוזית

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

-נציג משרד השיכון

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג המשרד להגנת הסביבה

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות העתיקות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- רכזת רישוי והיתרים רשות הטבע והגנים

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 10.02.2022 בשעה: 10:30

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 248 - הפרוטוקול אושר

תכנית מתאר מקומית: 351-0963033

סעיף: 1

שם: גבעת חביבה-הסדרת שטחים
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 162,410.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 351-0099192
שינוי ל-	משתנה מ 351-0688549
שינוי ל-	משתנה מ 106/מ

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

גוש: 10089	חלקות: 28, 29, 30
גוש: 10089	חלקות: 31, 32, 33

חלקי חלקות:

גוש: 10086	ח"ח 15, 18
גוש: 10089	ח"ח 1, 2, 34
גוש: 10089	ח"ח 38, 40, 54

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה לתא שטח ספורט ונופש, הרחבת דרך ושינוי קווי בניין

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1
- הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2 - כדי להימנע מהריסת מבנה החשמל.
- קביעת קו בניין או שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4- בכל התשתיות לפי מבנים קיימים.
- שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5- הגדלת תכסית ל- 60%.
- קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7- קביעת גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- קביעת/ שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4- לעניין גובה מבנה הספורט.
- הגדלת זכויות בניה ב%6 עבור תאי שטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 62א(א)9

החלטות:

התכנית מסדירה את שטח הספורט בסמוך לסינדיאנה ' הרחבת דרך, שינוי קווי בניין ותכסית.

הועדה מאשרת להפקיד את התכנית

- תנאי להפקדה כתב שיפוי לועדה המקומית החתום על ידי חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר.
- מספר פנימי לתכנית: מ/מק/184.

רקע לדיון:

הועדה דנה בגרסת הוראות 12 ותשריט 9

1.תכניות מאושרות:

מ/106- אושרה ב1989.07.19 בי.פ מס' 3679 תכנית מפורטת לקמפוס להבות חביבה כוללת הסדרת יעודים אזור מגורים, מבני ציבור, שפ"פ, שבילים, דרכים וחניות. ביעוד ספורט ומשחקים: שטח הבניה המותר 20% משטח האזור. אולם הספורט בשטח של 1,500 מ"ר, גובהו לא יעלה על 3 קומות, בניה אחרת עד 2 קומות. התכנית המוצעת מחלקת את שטח הספורט והמשחקים ל2 תאי שטח (100 ו-101 בתכנית המוצעת) ללא שינוי בזכויות הבניה וכוללת שינוי גובה מבנה הספורט ל10 מטר.
 מ/343 אושרה בשנת 2007 בי.פ מס' 5735 תכנית מפעל גלעם הסדירה את הכניסה לגבעת חביבה מהכניסה למענית דרך מס' 10 מכוון צפון. התכנית אינה מאפשרת כניסה

מדריך 574.
351-0099192 - אושרה 07.07.2016 בי.פ. מס' 7299 תכנית מפורטת לקמפוס גבעת חביבה.
התכנית מסדירה ייעודי קרקע וכביש היקפי בקמפוס גבעת חביבה, וכמו כן מגדירה מבנים לשימור. שטח הספורט והמשחקים (תאי שטח 100 ו-101 בתכנית המוצעת) אינם נכללים בתכנית זאת.
351-0688549 - אושרה בשנת 14.05.2020 בי.פ. מס' 8861 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה של מגרשים בדרום הקמפוס גבעת חביבה מטרת התכנית המאושרת לאפשר הסדרת שטחים להרחבת בית הספר סינדיאנה, ע"י הגדלת שטח מבני הציבור ללא תוספת זכויות בניה.

2. בתכנית המוצעת: התכנית בסמכות ועדה מקומית.

שינויים מתכנית מאושרת מ/106 בשטח ספורט ונופש:
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סעיף 62 א (א) (1) למגרשים בבעלות פרטית ובבעלות רמ"י (תא שטח 100 ו-101).
התכנית מחלקת את שטח ספורט ונופש עפ"י תכנית מאושרת מ/106 ל 2 תאי שטח 100 ו-101 להסדרת הנושא הקנייני והגדלת זכויות בניה ב%6 עפ"י סעיף 62 א (א) (9) ל%26: א. תא שטח 100 בשטח 2,688 מ"ר, חלקה 33 בשלמותה ואינו כולל חלקות נוספות, התכנית אינה פוגעת בזכויות מאושרות. החלקה בבעלות פרטית בירושה של עקביה שלמה ועקביה יוסף, עפ"י היזם חבצלת- מוסדות ציבור של השומר הצעיר, לא נמצאו היורשים.

ב. תא שטח 101 בשטח 4,232 מ"ר, כולל 3 חלקות בבעלויות קק"ל ומדינה. קיימת הערת אזהרה לקיבוץ מענית. התכנית הועברה לקיבוץ מענית לצקי תירם והתקבלה הסכמה לתכנית, צקי נכח בישיבה.

עפ"י נסחי הטאבו:
חלקה 34 בבעלות קק"ל, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית-

אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
חלקה 38 בבעלות המדינה.
חלקה 40 בבעלות קק"ל, חכירה של מענית-קיבוץ השומר, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

שינויים מתכנית מאושרת 351-0099192 לכל מתחם גבעת חביבה:
א. הרחבת דרך שנקבעה על מנת להמנע מהריסת מבנה חדר טרפו ע"פי סעיף 62 א (א) (2). על פי חבצלת חדר טרפו זה מספק חשמל לכל הקמפוס.
ב. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין על פי סעיף 62 א (א) (4).
ג. הגדלת תכסית מ%30 בתכנית מאושרת ל %60 עבור מבנים ומוסדות ציבור בניין על פי סעיף 62 א (א) (5).
ד. קביעת גודל מגרש מזערי 500 מ"ר עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש על פי סעיף 62 א (א) (7). עבור תאי שטח 501-503 השינוי מתכנית 351-099192. עבור תא שטח 500 (בי"ס סינדיאנה) השינוי מתכנית 351-0688549.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:
מיכל דור - עורכת התכנית
יואב דרורי- נציג גבעת חביבה.

מיכל דור- עורכת התכנית:
מציגה את התכנית.

1. לתכנית 3 מטרות עיקריות: א. לחלק את תא שטח ספורט ונופש ל 2 תאי שטח: 101 ו 102. ב. מניעת הריסת מבנה חשמל ע"י הסטת הדרך, ג. הגדלת תכסית.
2. תא שטח בתכנית מאושרת מ/106 ביעוד ספורט ומשחקים: חלקה 33 שייכת לבעלים פרטיים שלא ניתן לאתרם (עפ"י גבעת חביבה) לכן לפני החלוקה ל 2 תאי שטח לא היה ניתן לנצל את זכויות הבניה ולבנות שם. אופן החלוקה התבצע כך שחלקה 33 נשארת בשלמותה תא שטח 100 ושאר השטח תא שטח 101. לאחר יוסדר תצ"ר.
בתכנית המוצעת הגדלת זכויות בניה ב%6 עבור תאי שטח 100 ו-101 עפ"י תקנון התכנון

והבניה - סטיה ניכרת התשס"ב 2002, ס' 9 הוראות מעבר, לגבי תכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 ניתן להוסיף 6% לשטח העיקרי.
3. מבנה החשמליה מספק חיבור ראשי לקמפוס גבעת חביבה.

יואב דרורי- נציג להבות חביבה:

גבעת חביבה העסיקה חוקרים פרטיים במשך שנים על מנת למצוא את הבעלים של חלקה 33 ללא הצלחה.

עו"ד צביקה כוחן- יועמ"ש הועדה:

ממליץ לגבעת חביבה בעניין בעלים פרטיים של חלקה 33 לפנות לנכסי נפקדים.

לאה פרי- מהנדסת הועדה:

בתא שטח 101 בתכנית המוצעת קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית בחלקות 34 ו40 וכן חכירה של הקיבוץ בחלקה 40. אומנם התכנית מוגדרת ללא הסכמת בעלים אך התכנית הועברה לקיבוץ מענית וצקי תירם הודיע שאין להם התנגדות לתכנית.

בנוסף בתכנית מאושרת מ/106 זכויות בניה ביעוד ספורט ומשחקים 20% ואולם ספורט 1,500 מ"ר. ניתן להבין שזכויות הבניה עבור אולם הספורט הינם בנוסף ל20% מהסיבה ש20% מסה"כ השטח של 101+100 הינם 1,380 מ"ר.

אמיר וינר- נציג איגור ערים לאיכות הסביבה:

מציע להוסיף לתכנית נושאים של בניה ירוקה, שימור נגר, גגות סולאריים וגגות ירוקים.

מיכל דנציגר- נציגת משרד הבריאות:

יש לסמן אזור מגן לתחנת שאיבה מענית.

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 351-0908558

שם: מ/מק/179-להבות חביבה- מבני ציבור
נושא: דיון למתן תוקף
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 29,427,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 20 גרסת תשריט: 10

יחס שינוי ל-
לתכנית משתנה מ מ/393/א

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 8919 ח"ח 6, 7, 10
גוש: 8919 ח"ח 13,

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

הסדרת יעודי קרקע של שטחי ציבור ע"י איחוד וחלוקה ומתן הוראות לבינוי עתידי

עיקרי הוראות התכנית:

- א) איחוד וחלוקה תכנוני בין שטחי ציבור ע"פ תכנית מאושרת מ/393 א' - מבנים ומוסדות ציבורי (תא שטח 840A) ל'מבנים ומוסדות ציבור לחינוכי (תא שטח 870) לפי ס' 62 א (א) 1.
- ב) הארכת דרך כך שתתאפשר כניסה נוספת למתחם וחיבור תחבורתי לאזור התעסוקה הגובל לפי ס' 62 א (א) 2
- ג) שינוי תכסית מ35% ל40%. לפי ס' 62 א (א) 9
- ד) תוספת קומה, שינוי גובה מבנים (מ-2 קומות ל3 קומות ומ-10 מ' ל-12 מ'), לפי ס' 62 א (א) 4.
- ה) שינוי קו בנין לפי ס' 62 א (א) 4
- ו) שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית מאושרת מ/393/א' בהתאם לס' 62 א (א) 6

החלטות:

הועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף 0908558-351 להבות חביבה מ/מק/179 - מבני ציבור

רקע:

הועדה דנה בגרסת הוראות מס' 20 וגרסת תשריט מס' 10

1. הפקדת התכנית אושרה בישיבת הוועדה 238 בתאריך 18/02/2021
2. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 19/09/2021 בילקוט פרסומים מס' 9879, בעיתונות בתאריכים 26/11/2021 לא התקבלו התנגדויות לתכנית. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.
3. בלהבות חביבה תכנית מאושרת מ/393/א' קבעה שטחים לצרכי ציבור ב- 2 ייעודי קרקע:
 - א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח 870 בתכנית המאושרת) - שימושים מותרים: מבני חינוך, הרחבת פעילות בתי הספר הקיימים, כולל מועדונים, מתקני ספורט, ספריות כיתות לימוד ושימושים דומים.
 - ב. מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 840 בתכנית מאושרת) - שימושים מותרים: הקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות, מתקני משחקים ונופש פעיל לשימוש חברי המשק והקהילה.
 - ג. תכנית מ/393/א' אושרה לפני כניסת מערכת המבא"ת וכוללת 2 ייעודי קרקע לצרכי ציבור - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ומבנים למוסדות ציבור. עפ"י ייעודי הקרקע במבא"ת ניתן להגדיר שטחי ציבור בייעוד קרקע אחד - מבנים ומוסדות ציבור (צבוע חום). התכנית שומרת על גודל השטחים והשימושים המאושרים עפ"י תאי השטח והסימון בתשריט הנו טכני בלבד ואינו מהווה שינוי ייעוד.
4. בתכנית מוצע:
 - החלפת שטחים לפי סעי' 62 א.א.1 לחוק איחוד וחלוקה של מגרשים, השטחים בתחום התכנית הנם בתחום משבצת הקיבוץ ותחת בעלים אחד ולכן לא נדרשות טבלאות הקצאה.
 - מטרת התכנית הנה לטובת מימוש זכויות הבנייה שנתרו בשטחי הציבור בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - הגדלת התכנית בשטחי הציבור מ- 35% ל- 40% לפי סעי' 62 א.א.9.
 - תוספת קומה ושינוי גובה מבנים לפי סעי' 62 א.א.4 א
 - שינוי קווי בניין לפי סעי' 62 א.א.4
 - הארכת דרך להסדרת גישה נוספת למתחם מבני הציבור המאושר, ואזור התעסוקה המאושר מצפון לתכנית לפי סעי' 62 א.א.2.
 - ניוד של 10% מזכויות הבניה (600 מ"ר) מתא שטח 840A לתא שטח 870 לפי סעי' 62 א.א.6
5. יחס לתכניות מאושרות:
 - א. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/6: התכנית נמצאת בתחום אזור פיתוח כפרי.
 - ב. תמ"א 1/35 תחום מרקם שמור משולב
 - ג. תמ"א 1 – לפי פרקים: התכנית בתחום שטח בנוי חטיבת התשתיות, פרק המים:
 - נדרש להוסיף בסעי' 6 לתכנית הנחיות לניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1 כולל התייחסות לניהול מי נגר ומניעת זיהום כנדרש:
 - ניהול נגר בתכנית: חובת הצגת פתרון לניהול ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום, כולל צרוף/פטור מנספח ניהול מי נגר לפי נספח ב'4 בתכניות בשטח נרחב.

סעיף: 3

תכנית מתאר מקומית: 351-0999227

שם: כפר פינס - שינויים בבינוי

נושא : דיון להפקדה
 רשות מקומית :
 שטח התוכנית : 970,465.000 מ"ר
 סמכות : ועדה מקומית
 גרסת הוראות : 8 גרסת תשריט : 7

ישוב:

כפר פינס

גושים / חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 10070	חלקות : 11, 12, 33
גוש : 10070	חלקות : 3, 4, 5, 48
גוש : 12225	חלקות : 6, 7, 8
גוש : 12225	חלקות : 9, 10, 11
גוש : 12225	חלקות : 12, 13, 14
גוש : 12225	חלקות : 15, 16, 17
גוש : 12225	חלקות : 18, 19, 20
גוש : 12225	חלקות : 21, 22, 23
גוש : 12225	חלקות : 24, 25, 26
גוש : 12225	חלקות : 27, 28, 29
גוש : 12225	חלקות : 30, 32, 33
גוש : 12225	חלקות : 35, 36, 37
גוש : 12225	חלקות : 39, 40, 41
גוש : 12225	חלקות : 42, 43, 44
גוש : 12225	חלקות : 45, 46, 47
גוש : 12225	חלקות : 48, 49, 50
גוש : 12225	חלקות : 51, 52, 53
גוש : 12225	חלקות : 54, 55, 60
גוש : 12225	חלקות : 61, 62, 63
גוש : 12225	חלקות : 64, 65, 73
גוש : 12225	חלקות : 74, 75, 76
גוש : 12225	חלקות : 77, 78, 79
גוש : 12225	חלקות : 80, 81, 82
גוש : 12225	חלקות : 83, 84, 85
גוש : 12225	חלקות : 86, 87, 88
גוש : 12225	חלקות : 89, 90, 91
גוש : 12225	חלקות : 92, 93, 94
גוש : 12225	חלקות : 95, 96, 97
גוש : 12225	חלקות : 98, 99, 100
גוש : 12225	חלקות : 101, 102, 103
גוש : 12225	חלקות : 104, 105, 106
גוש : 12225	חלקות : 107, 108, 110
גוש : 12225	חלקות : 111, 112, 113
גוש : 12225	חלקות : 114, 115, 116
גוש : 12225	חלקות : 117, 118, 119
גוש : 12225	חלקות : 120, 121, 123
גוש : 12225	חלקות : 124, 125, 126
גוש : 12225	חלקות : 127, 128, 129
גוש : 12225	חלקות : 130, 131, 134
גוש : 12225	חלקות : 135, 136, 137
גוש : 12225	חלקות : 138, 139, 140
גוש : 12225	חלקות : 141, 142, 143
גוש : 12225	חלקות : 144, 145, 147
גוש : 12225	חלקות : 148, 149, 151
גוש : 12225	חלקות : 154, 155, 157
גוש : 12225	חלקות : 159, 160, 161
גוש : 12225	חלקות : 162, 163, 164

חלקות : 168, 166, 165	גוש : 12225
חלקות : 171, 170, 169	גוש : 12225
חלקי חלקות:	
ח"ח 54, 18	גוש : 10069
ח"ח 26	גוש : 10070
ח"ח 102, 45, 43	גוש : 10076
ח"ח , 166	גוש : 10076
ח"ח 133, 122, 70	גוש : 12225
ח"ח 179, 178, 172	גוש : 12225
ח"ח , 195, 194	גוש : 12225
ח"ח 9, 8, 7	גוש : 12226
ח"ח 36, 12, 10	גוש : 12226
ח"ח 39, 38, 37	גוש : 12226
ח"ח 45, 44, 40	גוש : 12226
ח"ח 86, 85, 46	גוש : 12226
ח"ח , 120, 119	גוש : 12226
ח"ח 33	גוש : 12227

מטרת הדין

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

תכנית להחלפת שטחים בסמכות מקומית. העברת 16 מגרשי מגורים לשטח בבעלות רמ"י בתאום עם מרקם הישוב הקיים.

עיקרי הוראות התכנית:

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב.

החלטות:

התכנית כוללת העברת 16 מגרשי מגורים משטח פרטי בבעלות האגודה לשטח רמ"י בתכנון התואם את אופי הישוב

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לחתימת רמ"י.

1. תכנית בהסכמת בעלים ללא טבלאות איזון והקצאה.
2. תנאי להפקדה כתב שיפוי לועדה המקומית והמוא"ז מנשה מטעם כפר פינס- אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ. כתב השיפוי יכלול תביעות לפי ס' 197 לחוק.

רקע לדיון:

1. תכנית מאושרת:

- א. תכנית מאושרת 351-0556720 מ/מק/134 י.פ. מס' 7997 בתאריך 21.11.2018 תכנית בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. העברת 55 מגרשים משטח רמ"י לשטח פרטי של האגודה החקלאית כפר פינס התכנית תואמה ונחתמה ע"י רמ"י.
- ב. לאחר אישור התכנית הגיעה פניה מרמ"י לועדה המקומית ולכפר פינס המבהירה שכדי לממש את התכנית נדרשת תמורה כספית.
- ג. בתאריך 11.10.2021 רמ"י פנו לועדה המקומית בבקשה לקבל אורכה בת שנה להגשת תביעה לפי ס' 197.
- ד. בישיבת ועדה מס' 246 בתאריך 04.11.2021 הוועדה החליטה לאשר ארכה בת חצי שנה לתביעה עפ"י ס' 197 כדי לאפשר לקדם את המו"מ של כפר פינס עם רמ"י ולאפשר לקדם את ביצוע ההרחבה.
- ה. בתאריך 30.01.2022 הוגשה תביעה לפי ס' 197 לחוק ע"י רמ"י לועדה מנשה- אלונה בגובה של 54,400,000 ש"ח. לאחר שיחתם ההסכם בין רמ"י לכפר פינס תוסר התביעה לפי ס' 197.
- ו. כפר פינס במו"מ מתקדם מול רמ"י להסדרת הנושא הכולל בין היתר העברת 16 מגרשי מגורים מאושרים עפ"י תכנית 351-0556720 משטח פרטי של האגודה לרמ"י והתכנית המוצעת נותנת מענה להסדר זה.

2. בתכנית המוצעת:

תכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים 62 א (א) 1, 4, 17(ב). העברת 16 מגרשי מגורים

מאושרים על פי דרישת מנהל מתכנית 351-0556720 משטח פרטי של האגודה לרמ"י, כולל תוספת שטח עיקרי בשיעור של 7% עבור מגרשים 57+56 ולאפשר קו בניין צידי 0 עם קיר משותף בהסכמה בין שכנים. ללא שינוי במספר יחיד הדיור.

התכנית הוצגה בפני ויקטור פילרסקי מרמ"י.

סה"כ מגרשים בתכנית: 92 יח"ד.

סה"כ כללי יח"ד בכפר פינס: 298 יח"ד.

סה"כ יח"ד על פי לוח 2 תמ"א 35: 300 יח"ד.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

שלמה אייזנבך - יו"ר ועדת הרחבה כפר פינס

נחמיה כהן - חבר ועדת הרחבה כפר פינס

גנץ משה - יו"ר אגודה

ערן מבל - עורך התכנית

לאה פרי - מהנדסת הועדה:

התכנית המוצעת, תכנית בהסכמת בעלים, משנה את התכנית המאושרת 351-0556720. תכנית זאת הייתה תכנית ללא הסכמת בעלים שכללה טבלאות איזון והקצאה, לתכנית הייתה חתימה של רמ"י כבעלי עניין בקרקע.

בעקבות תכנית זו הוגשה תביעה ב-30.01.2022 ע"י המנהל לוועדה לפי ס' 197 בגובה של 54,400,000 ש"ח. התכנית המוצעת מניידת 16 מגרשים משטח פרטי של האגודה לחלקות בבעלות רמ"י.

התכנית מוגשת ביוזמת אגודה שיתופית כפר פינס, בהמשך להסכם פשרה עם רמ"י שעומד להחתם בקרוב עפ"י דווח כפר פינס. בשיחה עם עו"ד דרור ממשרד כחלון שהגישו את התביעה עבור רמ"י הובהר שלאחר שיחתם ההסכם יסירו את התביעה. לאחר חתימת ההסכם ניתן יהיה לקדם את בצוע עבודת הפיתוח להרחבה.

שלמה אייזנבך - יו"ר ועדת הרחבה כפר פינס:

1. בנוסף להערכת 16 המגרשים, כפר פינס ויתר גם על זכויות במגרש בשטח של 50 דונם חקלאי ליד כרכור שלא במסגרת התכנית המוצעת.

2. בשבועיים הקרובים יחתם ההסכם מול רמ"י ואנו צופים כי הם יחתמו על תכנית זאת מיד לאחר מכן.

ערן מבל - עורך התכנית:

כדי לעמוד בתנאי הפשרה הועתקו 16 מגרשים לאדמות המנהל מבלי לפגוע בתשתיות ובכבישים שתוכננו להרחבה בתכנית המאושרת 351-0556720.

עבור מגרשים 57+56 שהיו עם זכויות פחותות נוספו זכויות בניה 7%.

תכנית מתאר מקומית: 351-0752147

4: סעיף

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

נושא: דיון בהתנגדות

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 68,472.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 37 גרסת תשריט: 17

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

כפיפות ל- תממ/6

ישוב:

עין שמר

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 10081 ח"ח 2

גוש : 10082 ח"ח 48, 49, 62

גוש : 10082 ח"ח 112 ,

מגרשים לתכנית: 12 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

29 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

32 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

34 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

40 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

74 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

מטרת הדין

דיון בהתנגדות לתכנית

מטרת התכנית:

הסדרת יעוד שטחי מגורים, מבני ציבור שצ"פ ושרותי תיירות ע"י אחד וחלוקה ומתן הוראות בינוי צורך בניית מגורים בבניה רוויה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הצרחת שטחי מגורים, מבני ציבור ושרותי תיירות ע"י אחד וחלוקה תכנונית לצורך בניית מבני מגורים בבניה רוויה. לפי סעיף 62(א)1 לחוק התו"ב
2. הגדלת שטח ציבורי פתוח. לפי סעיף 62(א)3 לחוק התו"ב
3. הארכת דרך גישה (לפי הקיים בפועל). לפי סעיף 62(א)2 לחוק התו"ב
4. תוספת קומה ושינוי גובה בהתאם לפי סעיף 62(א)9 לחוק התו"ב.
5. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שניתן להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לפי תכנית מפורטת שאושרה ע"י הועדה המחוזית סעי' 62(א)4(א)
5. הריסה ופינוי של מבנים בעלי גגות אסבסט בהתאם לחוק.
6. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

החלטות:

הועדה מקבלת את ההתנגדות של היזם עין שמר, במטרה לאפשר בניית יח' דיור קטנות מהתכנית המוצעת וכוללת הגדלת צפיפות. התכנית תכלול הנחיות בינוי שיתייחסו למס' יח' במבנה, גובה מבנה, גודל מגרש, צפיפות וכו'. לאחר תיקון ההוראות התכנית תובא לדיון למתן תוקף.

1. הצגת ההתנגדות:

לתכנית התקבלה התנגדות בתאריך 20/01/2022 מטעם קיבוץ עין שמר, ע"י עו"ד יניב בירנבאום משרד קנולר ישינובסקי קינן ושות', בצירוף תצהיר חתום ע"י מורשה חתימה עמי גלעד והוצגה על ידו, להלן עיקריה:

• מטרת ההתנגדות היא ניווד זכויות בניה עפ"י סעיף 62(א)6 מייעוד מגורים א' (תאי שטח 12+14+15) ליעוד מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 31+32) כדי לאפשר דיור לבני המקום, דירות בשטח קטן יותר ובבניה צפופה.

• זכויות הבניה לדירה ביעוד מגורים א' בתכנית המוצעת:

שטח של 170 מ"ר עיקרי + 35 מ"ר שירות.

הקיבוץ מבקש במסגרת ההתנגדות להקטין את השטח ל-125 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר

שירות ולהוסיף הוראות בניה כדי לאפשר בניה במבנה עם מס' יח"ד.

• בתכנית המוצעת 18 דירות, סה"כ ניווד של שטח עיקרי 810 מ"ר ושטח שירות 270 מ"ר

(500 מ"ר עיקרי + 150 שירות לתא שטח 32, ו- 310 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שירות לתא

שטח 31).

2. מדובר בצורך חשוב לאפשר בניית דירות קטנות יותר לחברי הקיבוץ ועל כן הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות של קיבוץ עין שמר לתכנית - הסדרת יעודי קרקע לצורך בניה רוויה בהתאם לתיקון התקנון:

1. יש להוסיף לעיקרי הוראות התכנית סעיף 62 א(א) 6 לשינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, לצורך ניווד זכויות הבניה כפי שהוצגו בהתנגדות.
2. יש לעדכן את טבלה 5 בתקנון התכנית:
- תא שטח 12- שטח עיקרי 125 מ"ר ושירות 20 מ"ר סה"כ שטחי בניה 145 מ"ר, מס' יח"ד 4, גובה מעל הכניסה הקובעת: 12 מ'.
- תא שטח 14- שטח עיקרי 125 מ"ר ושירות 20 מ"ר סה"כ שטחי בניה 145 מ"ר, גובה מעל הכניסה הקובעת: 12 מ'.
- תא שטח 15- שטח עיקרי 125 מ"ר ושירות 20 מ"ר סה"כ שטחי בניה 145 מ"ר, מס' יח"ד 12, גובה מעל הכניסה הקובעת: 12 מ'.
- תא שטח 31- שטח עיקרי 5,620 מ"ר ושירות 1,287 מ"ר סה"כ שטחי בניה 6970 מ"ר.
- תא שטח 32- שטח עיקרי 5,588 מ"ר ושירות 1,293 מ"ר סה"כ שטחי בניה 6,881 מ"ר.
3. יש להתאים את התנאים הרשומים בנושא ביוב מתכנית מאושרת מ/359 סעיף 3.3, בדגש על הרשום בתת סעיף יב (היתר בניה לתשתיות)- תכנון צנרת ביוב מפורטת באיזור רדיוסי המגן יוגש לאישור משרד הבריאות לפני ביצוע.

רקע לדיון:

- הועדה דנה בגרסת הוראות מס' 37 וגרסת תשריט מס' 17
1. התכנית נדונה להפקדה בישיבת ועדה מס' 244 בתאריך 26/08/2021.
 2. פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 24/11/2021 בילקוט מספר 10013 ובעיתונות בתאריך 26/11/2021.
 3. התכנית אינה טעונה אישור השר מישיבה 5366 בתאריך 24/01/2022.
 4. התכנית בסמכות וועדה מקומית, לפי סעיפים 62.א.א. 1, 2, 3, 4, 5, 9, לחוק התכנית חלה על אזור שטחי התיירות ומבני הציבור בקיבוץ עין שמר.
 5. תמ"א 35, לוח 2, מאפשרת הקמת 400 יחידות בתחום הקיבוץ התכנית המאושרת מ/359 מציגה תכנון עבור כל היחידות - 162 בהרחבה של הקיבוץ 238 בתחום המחנה לאחרונה אושרה תכנית 0635094-351 שהסדירה את התכנון באזור המחנה כתשתית לשיוך מגרשי המגורים ללא שינוי במספר יחידות הדיוור. בתחום התכנית המוצעת נכללות 18 יחידות דיוור, מבני ציבור ושטחי תיירות.
 6. בתכנית מוצע:
הצרכת שטחי מגורים, מבני ציבור ושרותי תיירות, הגדלת שטחי הציבור, הגדלת שצ"פים, הארכת דרכים וקביעת הוראות בינוי.
 7. התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה המאושרות, וגודל מגרש מינימלי בשטח כפי שנקבעו בתכנית מ/359.
 8. התכנית נדונה בישיבת הוועדה מס' 223 בתאריך 3/9/20 והוחלט להפקידה בתנאים בתכנית מ/359 אושר שטח בייעוד 'אזור שירותי תיירות' ו- 'אזור תיירות'. נוהל מבאת הגדיר ייעודי קרקע מאושרים לשימוש.
מאחר והייעודים המאושרים בתכנית מ/359 אינם ברשימת הייעודים המאושרת הוגדרו הייעודים הר"מ:
במקום אזור תיירות נקבע ייעוד אטרקציה תיירותית בתא שטח 35
במקום אזור שרותי תיירות נקבע תיירות בתא שטח 40
ההוראות והשימושים בתאי שטח אלו יוגדרו בהתאם להוראות והשימושים המאושרים החלים בייעודים המקוריים בתכנית מאושרת מ/359.
שינוי זה אינו שינוי ייעוד אלא התאמת הייעוד המאושר לנוהל מבא"ת.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:
עמי גלעד- נציג הקיבוץ
עודד דגאי- מנהל מקרקעי עין שמר
עו"ד יניב בירנבאום- יועץ משפטי עין שמר
איתי זהבי- עורך התכנית

לאה פרי- מהנדסת הועדה:

1. התכנית הופקדה ובזמן ההפקדה החליטו על בניה צפופה ודירות קטנות לדיור בר השגה.
2. יש לתקן את תקנון התכניות, טבלה 5 בכמה קריטריונים- מס' יח' דיור, גובה המבנה וזכויות בניה.

עמי גלעד- נציג הקיבוץ:

אנו מבקשים לבנות יח"ד בסכומים מתקבלים על הדעת, במבנה של 4 יח' דיור במסגרת התכנית המוצעת וזאת ע"י נידוד זכויות בניה בשטחים שטרם עברו שיוך.

עו"ד יניב בירנבאום- יועמ"ש עין שמר:
על פי סעיף 62 א (א) 6 ניתן לנייד זכויות בניה.

מיכל דנציגר- נציגת משרד הבריאות:

לא הועתקו הנחיות לרדיוסי מגן מתכנית מאושרת מ/359, יש להוסיף לתקנון התכנית המוצעת.

סעיף: 5 תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/35

שם: תשריט לצרכי הפקעה חלק מכביש מס' 2 בגן השומרון
רשות מקומית: מ.א. מנשה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	מותאם ל- אחמ/81
תואם ל-	מותאם ל- מ/276

ישוב:

גן שומרון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10082 חלקות: 82

חלקי חלקות:

גוש: 10082 ח"ח 79, 120, 128-129

מטרת התכנית:

תשריט הפקעה לצרכי פיתוח וסלילה לחלק מכביש 2 בגן השומרון

החלטות:

הוועדה מאשרת תשריט הפקעה לצרכי פיתוח וסלילה לחלק מכביש 2 בגן השומרון עפ"י תכנית מ/276 בהתאם למסומן בתשריט הפקעה.

הוועדה מאשרת תשריט הפקעה בתנאים:

1. שליחת הודעות לבעלי 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 לוועד מקומי גן השומרון, ועד אגודה והחברה הכלכלית של מוא"ז מנשה

רקע להחלטה:

1. התשריט מתייחס לחלק מכביש 2 עפ"י תכנית מאושרת מ/276 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים 6255 מיום 26.06.2011
2. בכוונת המועצה ע"י החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה לבצע עבודות פיתוח וסלילה בתחום הכביש ונדרש לאשר תשריט הפקעה.

סעיף: 1

תיק בניין: 205592030259 מספר בקשה: 20210294

מבקש:

♦ וייצמן עבודי

♦ חנה עבודי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000103113

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 4 מגרש: 259

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי
מגורים - יחידה

תאור בקשה
בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד אחסנה, חניה מקורה הקלות בקו בנין צידי וניוד שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד אחסנה, חניה מקורה הקלות בקו בנין צידי וניוד שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע:
"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000103113
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000086700
- הבקשה כוללת הקלה:
 - הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים
 - הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ' ניוד בין חלקי שירות 4.75 מ"ר מחדר עלייה לגג לחניה מקורה.
 - ניוד בין חלקי שירות 1.70 מ"ר מחדר עלייה לגג למחסן
 - ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 02.01.22)
- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע:
"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".

- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
- ה. ההקלות המבוקשות בקווי בנין צידי לחלק מחזית המבנה באזור ח. הרחצה הצמוד לחניה המקורה, הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורך חזית המבנה. באזור המגורים בשכונה נקבע קו בנין 4.0 מ' למגרשים בגודל 500 מ"ר ולא 3.00 מ' כך שניתן לקבל הקלה חלקית בהתאם למבוקש.
- ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ח. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- ט. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו' - לאחר קבל הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח מיגון
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד - 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"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות
- תנאים למהלך הביצוע :- 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 :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי.
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)

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

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד אחסנה, חניה מקורה הקלות בקו בנין צידי וניוד שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים

- **בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.**
- **בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן 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.**
- **ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות**
- **הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.**
- **סעיף 147 (א) לחוק קובע: סעיף 147 (א) לחוק קובע:**
- **"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".**
- **הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.**
- **ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.**
- **ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.**
- **תנאים לשלב בקרת תכנן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה**
- **מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.**
- **גורמי החוץ.**
- **ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות**
- **המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות**
- **גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י**
- **כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.**
- **הביצוע בפועל.**
- **אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש**
- **אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש**
- **בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר**
- **השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר**
- **אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032**
- **אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032**
- **תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש -**
- **תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש -**
- **טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.**
- **טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.**

רקע להחלטה: רקע להחלטה:

א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000103113

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000086700

ב. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'

ניוד בין חלקי שירות 4.75 מ"ר מחדר עלייה לגג לחניה מקורה.
 ניוד בין חלקי שירות 1.70 מ"ר מחדר עלייה לגג למחסן
 ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים
 02.01.22)

- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע:
 "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
 הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום
 המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
 ה. ההקלות המבוקשות בקווי בנין צידי לחלק מחזית המבנה באזור ח. הרחצה הצמוד
 לחניה המקורה, הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים לחלק מחזית המבנה
 ולא לכל אורך חזית המבנה. באזור המגורים בשכונה נקבע קו בנין 4.0 מ' למגרשים
 בגודל 500 מ"ר ולא 3.00 מ' כך שניתן לקבל הקלה חלקית בהתאם למבוקש.
 ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה
 וניתן לאשרם.
 ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
 ז. גובה סופי לחניה ושבייל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י
 הביצוע בפועל.
 ח. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
 ט. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4
 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022
 02/02/2022

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**
 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
 - אישור תשלום פיקדון
 - חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
 - פרסום והודעה לגובלים
 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
 - חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
 - חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים
 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
 - הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
 - אישור חברת חשמל
 - אישור בזק
 - אישור רשות העתיקות
 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
 - אישור להעברת זכויות
 - נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות

תיק בניין: 3200000005 מספר בקשה: 20210257 **סעיף: 2**

מבקש:

♦ **חדד דינה**

♦ **חדד יוסף**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000091442

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 11 מגרש: 5

תכנית: מ/49

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים - 2 יחידות תוספת ושינויים

מהות

תוספת ושינויים להיתר מס' 223 מיום 10.2.1993
תוספת מוצעת למבנה מגורים ראשון בנחלה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6% , פרגולה
הריסות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה לתוספת ושינויים להיתר מס' 223 מיום 10.2.1993
תוספת מוצעת למבנה מגורים ראשון בנחלה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6% , פרגולה
הריסות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה בתנאים
- בתנאי ערבות בנקאית לתוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת
תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי
הוועדה.

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

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
מיקום המגרש וההקלה .

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 0743161 - 351 להסדרת
היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד
קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.
הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה למיקום המבנים.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
גורמי החוץ.

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

רקע להחלטה:

א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
בקשה להיתר מס' 10000091442

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000049190
ב. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לתוספת זכויות בניה 95.12 מ"ר המהווים 3.8% משטח המגרש.
(עפ"י תקנות סטייה ניכרת תכנית שהופקדה עד יום 1 אוגוסט 1989)

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.12.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים
13.01.22)

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. ההקלה המבוקשת לתוספת זכויות הבניה תואמת לשטחים בתכנית הכללית
ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.

ו. למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 0743161--351 להסדרת
היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד
קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול. הבקשה כוללת תכנית בינוי
מנחה בהתאם לזכויות העתידיות.

ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

גליון דרישות

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:** - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:
- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אליעזר (כולל פרטי החותמים)

ת. השלמה

- 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 רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת בית חדש בצמוד למבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י המסומן בבקשה להיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- נספח תברואה

- 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.**

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

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

מוגשת בקשה לתוספת ושינויים להיתר מס' 223 מיום 10.2.1993
תוספת מוצעת למבנה מגורים ראשון שנחלה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6% , פרגולה הריסות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה בתנאים החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים למבנה מגורים ראשון שנחלה בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית לתוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת - בתנאי ערבות בנקאית לתוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת

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

- **ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות** - ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- **הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.** - הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע:** סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145"** "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו** הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
- מיקום המגרש וההקלה.** מיקום המגרש וההקלה.
- **ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.** - ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- **למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 0743161-351 להסדרת** - למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 0743161-351 להסדרת
- היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד** היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד
- קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.** קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.
- הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה למיקום המבנים.** הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה למיקום המבנים.
- **תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה** - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
- באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים** באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
- בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות** בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
- גורמי החוץ.** גורמי החוץ.
- **ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות** - ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י** גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י
- הביצוע בפועל.** הביצוע בפועל.
- רקע להחלטה:** רקע להחלטה:
- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000091442
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000049190
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
- הקלה לתוספת זכויות בניה 95.12 מ"ר המהווים 3.8% משטח המגרש. (עפ"י תקנות סטייה ניכרת תכנית שהופקדה עד יום 1 אוגוסט 1989)
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 13.01.22)
- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת השפעה על הסביבה.
- ה. ההקלה המבוקשת לתוספת זכויות הבניה תואמת לשטחים בתכנית הכללית ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- ו. למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בכנה מס' 0743161-351 להסדרת היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול. הבקשה כוללת תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות העתידיות.
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק שלם מחוזה פיתוח רמ"י
- תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת

26/01/2022
26/01/2022
26/01/2022
26/01/2022

26/01/2022	- אישור תשלום פיקדון
26/01/2022	- חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)
26/01/2022	- אישור פטור מהג"א
26/01/2022	- פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק
26/01/2022	- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
26/01/2022	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
26/01/2022	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
26/01/2022	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
26/01/2022	- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

סעיף 3:

תיק בניין: 1008615515 מספר בקשה: 20210259

מבקש:

• טל משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095453

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10086 15 מגרש: 155

תכנית: מ/331/א, אחמ/90

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי מדגם ג' בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלה בקווי בנין אחורי ופיתוח מגרש בשכונת גינה קהילתית בקיבוץ מענית

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי מדגם ג' בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלה בקווי בנין אחורי ופיתוח מגרש בשכונת גינה קהילתית בקיבוץ מענית

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבניה בשכונת הגינה הקהילתית מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י. הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך.
- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי עפ"י היתרים לשכונה הגינה הקהילתית בקיבוץ מענית, היתר מס' 5407 מיום 12.02.2019 בבקשה מס' 20180192 והיתר לתכנית שינויים מס' 5659 מיום 30.09.2020 בבקשה מס' 20200023 לקיבוץ מענית תשריט חלוקה כללי אחמ/90 ותשריט חלוקה אחמ/169
- בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- בקיבוץ מענית אין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח.
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- ההקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.

- ההקלה המבוקשת בקו הבנין נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- במהלך הדיון בבקשות קודמות בישיבת מליאה מס' 247 נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר התייחסה להוראות התב"ע, מיקום המגרשים בשכונה בתחום רדיוס מגן מבאר מים ונדרש שמערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוה ביותר מצינורות HDPE (צינורות פ.א.100-PE) מחוברים בריתוך פנים ושוחות הביוב בעלות אטימות גבוהה ביותר.

- תנאים לשלב בקרת תכנן - מאחר ומכונני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- תנאי להתחלת עבודה - אישור מפקח הוועדה ומילוי כל התנאים לשלב תחילת עבודה.
- 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 קיבוץ מעניתי/היזם לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000095453 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000045074
- ב. הבקשה כוללת הקלות : הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של עד 10% מ4.00 מ' ל 3.60 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 13.01.22)
- ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145". הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת השפעה על הסביבה.
- ה. ההקלה המבוקשת בקו בנין אחורי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
- ו. במהלך הדיון בבקשות קודמות בישיבת מליאה מס' 247 נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר התייחסה להוראות התב"ע מיקום המגרשים בשכונה בתחום רדיוס מגן מבאר מים ונדרש שמערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוה ביותר מצינורות HDPE (צינורות פ.א.100-PE) מחוברים בריתוך פנים ושוחות הביוב בעלות אטימות גבוהה ביותר.
- ז. הבניה בשכונת הגינה הקהילתית מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מעניתי והבקשות מוגשות ע"י המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך.
- ח. פיתוח המגרש פרטי הבינוי עפ"י היתרים לשכונה הגינה הקהילתית בקיבוץ מעניתי, היתר מס' 5407 מיום 12.02.2019. בבקשה מס' 20180192 והיתר לתכנית שינויים מס' 5659 מיום 30.09.2020 בבקשה מס' 20200023
- ט. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
- י. בקיבוץ מעניתי אין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות - באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח.
- יא. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- יב. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

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 תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונני בקרה) - תנאים לשלב בקרת תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונני בקרה) :
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור החברה הכלכלית
- נספח תברואה - כל הצינורות יעמדו בהוראות תכנית מ/331 א' פ.א. (P3-100) ושוחות אטומות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- הסכם פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נוסח ערבות להבטחת תשתיות או מסמך מהקיבוץ
- **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.**
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה** :- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאיתרים 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 :
- 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)
- דוח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דוח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה, 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.

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי מדגם ג' בשתי קומות כולל ממ"ד, הקלה בקווי בנין אחורי ופיתוח מגרש בשכונת גינה קהילתית בקיבוץ מענית

החלטה : לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים החלטה : לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ ומילוי להבטחת תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ ומילוי
התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה
עפ"י דו"ח שמאי הועדה. עפ"י דו"ח שמאי הועדה.

- הבניה בשכונת הגינה הקהילתית מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י הקהילתית מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י
קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול

	רמ"י. הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך.	רמ"י. הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך.
	- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי עפ"י הייתרים לשכונה הגינה הקהילתית בקיבוץ	- פיתוח המגרש ופרטי הבינוי עפ"י הייתרים לשכונה הגינה הקהילתית בקיבוץ
	מענית, היתר מס' 5407 מיום 12.02.2019 בבקשה מס' 20180192	מענית, היתר מס' 5407 מיום 12.02.2019 בבקשה מס' 20180192
	והיתר לתכנית שינויים מס' 20200023	והיתר לתכנית שינויים מס' 20200023
	לקיבוץ מענית תשריט חלוקה אחמ/169	לקיבוץ מענית תשריט חלוקה אחמ/169
	- בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב	- בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב
	למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.	למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
	- בקיבוץ מענית אין שיוך חניות ליחידת דוור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות -	- בקיבוץ מענית אין שיוך חניות ליחידת דוור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות -
	באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח .	באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח .
	- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות	- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
	- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .	- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .
	סעיף 147 (א) לחוק קובע: סעיף 147 (א) לחוק קובע:	סעיף 147 (א) לחוק קובע: סעיף 147 (א) לחוק קובע:
	"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".	"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
	הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו	הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
	מיקום המגרש וההקלה .	מיקום המגרש וההקלה .
	- ההקלה המבוקשת בקו הבנין נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.	- ההקלה המבוקשת בקו הבנין נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
	- במהלך הדיון בבקשות קודמות בישיבת מליאה מס' 247 נציגת משרד הבריאות	- במהלך הדיון בבקשות קודמות בישיבת מליאה מס' 247 נציגת משרד הבריאות
	מיקום המגרשים בשכונה בתחום להוראות התב"ע, מיקום המגרשים בשכונה בתחום	מיקום המגרשים בשכונה בתחום להוראות התב"ע, מיקום המגרשים בשכונה בתחום
	רדיוס מגן מבאר מים ונדרש שמערכת הביוב תוקם מצניורות בדרג הגבוה	רדיוס מגן מבאר מים ונדרש שמערכת הביוב תוקם מצניורות בדרג הגבוה
	ביותר מצניורות HDPE (צינורות פ.א. 100-PE) מחוברים בריתוך פנים	ביותר מצניורות HDPE (צינורות פ.א. 100-PE) מחוברים בריתוך פנים
	ושוחות הביוב בעלות אטימות גבוהה ביותר.	ושוחות הביוב בעלות אטימות גבוהה ביותר.
	- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה	- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
	באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים	באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
	בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות	בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
	גורמי החוץ. גורמי החוץ.	גורמי החוץ. גורמי החוץ.
	- תנאי להתחלת עבודה - אישור מפקח הוועדה ומילוי כל התנאים לשלב תחילת עבודה.	- תנאי להתחלת עבודה - אישור מפקח הוועדה ומילוי כל התנאים לשלב תחילת עבודה.
	- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות	- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות
	הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות	הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות
	קיימות : חשמל, מים וכו' קיימות : חשמל, מים וכו'	קיימות : חשמל, מים וכו' קיימות : חשמל, מים וכו'
	- ההיתר מהווה התחייבות המבקש קיבוץ מענית/היזם לאבטחת שמירה על	- ההיתר מהווה התחייבות המבקש קיבוץ מענית/היזם לאבטחת שמירה על
	התשתיות הקיימות	התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י
 לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י
הביצוע בפועל. הביצוע בפועל.
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4
 תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4
מותלה מחוייב בערבות בנקאית. מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה: רקע להחלטה:
 א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000095453
 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000045074
 ב. הבקשה כוללת הקלות:
 ג. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של עד 10% מ4.00 מ' ל 3.60 מ'
 ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 13.01.22)
 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. ההקלה המבוקשת בקו בנין אחורי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
 ו. במהלך הדיון בבקשות קודמות בישיבת מליאה מס' 247 נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר התייחסה להוראות התב"ע
 מיקום המגרשים בשכונה בתחום רדיוס מגן מבאר מים ונדרש שמערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוה ביותר מצינורות HDPE (צינורות פ.א.100-PE) מחוברים בריתוך פנים ושוחות הביוב בעלות אטימות גבוהה ביותר.
 ז. הבניה בשכונת הגינה הקהילתית מבוצעת באופן מרוכז לפי דגמים ע"י קיבוץ מענית והבקשות מוגשות ע"ש המבקש הפרטי לפי חוזה חכירה מול רמ"י
 הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך.
 ח. פיתוח המגרש פרטי הבינו עפ"י היתרים לשכונה הגינה הקהילתית בקיבוץ מענית, היתר מס' 5407 מיום 12.02.2019. בבקשה מס' 20180192
 והיתר לתכנית שינויים מס' 5659 מיום 30.09.2020. בבקשה מס' 20200023
 ט. בהתאם להיתר עבודות הפיתוח הגדרות, הקירות ומעקות בטיחות מסביב למגרש מבוצעים ע"י הקיבוץ, השלמת מעקות הבטיחות תנאי לתעודת גמר.
 י. בקיבוץ מענית אין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות - באחריות הקיבוץ עפ"י מיקום החניות בהיתר לעבודות הפיתוח.
 יא. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
 יב. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

31/01/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
 31/01/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
 31/01/2022 - אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתקשורת
 31/01/2022 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
 31/01/2022 - אישור אורות מענית לחיבור חשמל
 31/01/2022 - צילום הודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט בחזית
 31/01/2022 - העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום
 31/01/2022 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול המנהל רמ"י
 31/01/2022 - אישור תשלום פיקדון
 31/01/2022 - חתימה וחותמת קיבוץ מענית
 31/01/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
 31/01/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
 31/01/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
 31/01/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
 31/01/2022 - נספח תנאים והתחייבויות

סעיף 4:

תיק בניין: 1500007225 מספר בקשה: 20210299

מבקש:

♦ קנדלמן אורן

♦ קנדלמן יעל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000084924

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9061 44 מגרש: 19

תכנית: מ/מק/111, מ/336

שימוש עיקרי מגורים - יחידה
תאור בקשה תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים להיתר מס' 3035 תוספת מדרגות, תוספת שטח עיקרי קומה א. הריסות והקלה בניוד שטחי שירות.

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים להיתר מס' 3035 תוספת מדרגות, תוספת שטח עיקרי קומה א. הריסות והקלה בניוד שטחי שירות.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים.

- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות והריסות 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000084924 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000044063
- ב. הבקשה כוללת הקלה: ניוד בין שטחי שירות מחניה למחסן 5.63 מ"ר.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים וטרם התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.01.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 18.01.2021)
- 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. עמדת הוועדה להשאיר 15 מ"ר משטחי השירות לטובת חניה מקורה שלא ניתן לנייד לשטח שירות אחר. בהתאם לבקשה להיתר נותר כ-24 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. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

גליון דרישות

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

ת. השלמה

- **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 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 10000 ₪ לבניית התוספת עפ"י ההיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- 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 וכו'
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפנינו פסולת בנין. (לאיתרים 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 הוועדה המקומית.

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים להיתר מס' 3035 תוספת מדרגות, תוספת שטח עיקרי קומה א. הריסות והקלה בניוד שטחי שירות.

החלטה : **לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים.** החלטה : לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים.

- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות והריסות ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור
- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות והריסות ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור
- תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.** תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 - ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 - הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .
 - הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה .
 - סעיף 147 (א) לחוק קובע: סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
 - הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
 - הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה .
 - מיקום המגרש וההקלה .
 - ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר. - ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
 - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
 - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
 - באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
 - באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
 - בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
 - בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
 - גורמי החוץ. גורמי החוץ.
 - גורמי החוץ. גורמי החוץ.
 - ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
 - ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- רקע להחלטה: רקע להחלטה:
- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000084924
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000044063
- ב. הבקשה כוללת הקלה:
- ניוד בין שטחי שירות מחניה למחסן 5.63 מ"ר.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים וטרם התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.01.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 18.01.2021)
- 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. עמדת הוועדה להשאיר 15 מ"ר משטחי השירות לטובת חניה מקורה שלא ניתן לנייד לשטח שירות אחר . בהתאם לבקשה להיתר נותר כ-24 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. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
 - אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או תקנה 17ב
 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
 - אישור תשלום פיקדון
 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
 - חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לצידן שם החותם)
 - 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)
 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

סעיף 5:

תיק בניין: 2600000085 מספר בקשה: 20210127

מבקש:♦ **סופיאן אבו רקייה**

♦ מוסעב אבו רקייה

♦ סוהיב אבו רקייה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000016278

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה: 8708 23 מגרש: 23/3

תכנית: מ/192/א**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות

תאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת 2 יחידות דיור מעל מבנה מגורים קיים בהיתר מספר 3601
 2 יחידות דיור מוצעות מעל מבנה מגורים קיים, כל יחידה כוללת ממ"ד, מדרגות
 חיצוניות, הקלה במס' קומות וקו בנין צידי, הריסות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת 2 יחידות דיור מעל מבנה מגורים קיים בהיתר מספר 3601
 2 יחידות דיור מוצעות מעל מבנה מגורים קיים, כל יחידה כוללת ממ"ד, מדרגות
 חיצוניות, הקלה במס' קומות וקו בנין צידי, הריסות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים

- בתנאי 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.

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

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

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

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

גורמי החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000016278

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 678430138

ב. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה מס' קומות מ-3 ל-4 קומות.

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 06.08.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים

(06.08.2021)

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. ההקלה המבוקשת במס' קומות לחלק האחורי של המבנה גובלת במגרש אחורי

שכלל הקלה דומה וההקלה המבוקשת אינה משנה את אופי הסביבה

- ו. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ז. 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 תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):** - תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- נספח יציבות
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח מיגון
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית (העתק כולל נספח סניטרי יימסר לוועדה לשליחה לחברה הכלכלית)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוף
- **תשלומים:** - תשלומים:
- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- תשלום היטל פיתוח- אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- 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.**
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה:** - תנאים לבקשה לתחילת העבודה:
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחר 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 היתר 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:
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות 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 המרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בודקת היתרים****דלית דקל לוי****
- מוגשת בקשה להקמת 2 יחידות דיור מעל מבנה מגורים קיים בהיתר מספר 3601
- 2 יחידות דיור מוצעות מעל מבנה מגורים קיים, כל יחידה כוללת ממ"ד, מדרגות חיצוניות, הקלה במס' קומות וקו בנין צידי, הריסות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים

- בתנאי ובתנאי מילוי	- בתנאי ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים
	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
	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".
	הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
	הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
	לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
	מיקום המגרש וההקלה .
	- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר .
	- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
	- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
	מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
	באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
	ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
	בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
	כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
	גורמי החוץ .
	גורמי החוץ.
	- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
	המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
	רקע להחלטה : רקע להחלטה :
	א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
	בקשה להיתר מס' 10000016278
	התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 678430138
	ב. הבקשה כוללת הקלה :
	הקלה מס' קומות מ-3 ל-4 קומות.
	הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'
	ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
	(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 06.08.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים
	(06.08.2021)
	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 ההשפעה על הסביבה .
	ה. ההקלה המבוקשת במס' קומות לחלק האחורי של המבנה גובלת במגרש אחורי
	שכלל הקלה דומה וההקלה המבוקשת אינה משנה את אופי הסביבה
	ו. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
	ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
	- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
	נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
	- הצהרת מתכנן שלד
	- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
	- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
	- חוזה חכירה מול רמ"י
	- אישור תשלום פיקדון
	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
	- פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק
	- חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם)
	- חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
	- אישור חברת חשמל
	- אישור בזק
	- אישור פקיד היערות
	- אישור רשות העתיקות

03/02/2022
03/02/2022
03/02/2022
03/02/2022

- 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)

סעיף 6:

תיק בניין: 3440010087 מספר בקשה: 20210242

מבקש:

• אוכמנית(בניית מחסן)

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000013729

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10087 72

תכנית: 171/מ, 331/מ, 351-0740779, אחמ/171

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מבני משק

מהות

הקמת מבנה מחסן אספקה והחסנה לתוצרת חקלאית באזור מבני המשק
עפ"י תכנית 351-0740779, הקלה בגובה מבנה, תכנית בינוי ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מחסן אספקה והחסנה לתוצרת חקלאית לרבות גרעינים קש חציר באזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779, הקלה בגובה מבנה, תכנית בינוי ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה למחסן אספקה והחסנה לתוצרת החקלאית באזור מבני משק עפ"י תכנית 351-0740779 ואת ההקלה בתנאים.

- בתנאי תכנית בינוי שתוגש ע"י יועץ נוף עפ"י הוראות תכנית 351-0740779 סימון המבנים, חניות והגישה יתייחסו למגרשים לפי בעלויות עפ"י תשריט החלוקה אחמ/171 שנדון בישיבה מס' 246 ואושר בתנאים

- הוגשה פרשה טכנית המתארת את השימוש המבוקש במחסן המחסן ישמש לאספקה והחסנה לתוצרת החקלאית, פעילות חקלאית לרבות גרעינים קש חציר שתואם השימושים לפי תכנית 351-0740779 באזור מבני המשק המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסני אספקה, מבני החסנה

בתי קירור וכו'

- הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית

- קיימת עסקה להחלפת בעלות בין חלקה 71 בבעלות קרן קיימת וחלקה 70 בבעלות פרטית אוכמנית וקיים חוב היטל השבחה בגין העסקה

תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת ההחלפה

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

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

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו

מיקום המגרש וההקלה .

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

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

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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000013729

- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1031121867
 ב. הבקשה כוללת הקלה :
 הקלה בגובה מבנה מ-12.00 מ' ל-14.75 מ'
 ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים
 16.01.22)
 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. ההקלה המבוקשת בגובה המבנה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
 ו. תכנית 351-0740779 אושרה למתן תוקף ביום 24.6.2021 י.פ. 9704
 ז. הבקשה כוללת שינוי בתכנית הבינוי מתכנית 351-0740779 ונדרש תכנית בינוי שתוגש
 ע"י יועץ נוף שתכלול סימון המבנים, מפלסי מבנים ופיתוח, חניות וגישה למגרשים
 לפי בעלויות עפ"י תשריט החלוקה אחמ/171 שנדון בישיבה מס' 246 ואושר בתנאים
 ח. הוגשה פרשה טכנית המתארת את השימוש המבוקש במחסן
 המחסן ישמש לאספקה והחסנה לתוצרת החקלאית, פעילות חקלאית לרבות
 גרעינים קש חציר שתואם השימושים לפי תכנית 351-0740779 באזור מבני משק
 המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסני אספקה, מבני החסנה בתי קירור וכו'
 ט. הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית
 י. קיימת עסקה להחלפת בעלות בין חלקה 71 בבעלות קרן קיימת וחלקה 70
 בבעלות פרטית אוכמנית וקיים חוב היטל השבחה בגין העסקה
 תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת ההחלפה
 יא. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
 יב. 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:
- אישור פקיד היערות
 - נספח שטחי בניה קיימים ומוצעים בתא שטח שלם ובהתאמה לתכניות המאושרות
 - במידה והבינוי המוצע אינו תואם את תכנית הבינוי של תכנית 351-0740779 תוגש תכנית בינוי חדשה
 - 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 רמ"י - רשות מקרקעי ישראל
 - דוח קרקע וביסוס
 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
 - נספח בטיחות אש
 - אישור פקיד היערות
 - נספח ניקוז
 - אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - יועץ בטיחות
 - הסכם מעבדה מאושרת בטונים
 - אישור משרד הבריאות
 - אישור מורשה נגישות
 - חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
 - תכנית הבינוי עפ"י תכנית 351-0740779 תוגש ע"י יועץ נוף
 - אישור סופי לתשריט החלוקה אחמ/171
 - נספח אינסטלציה
 - אישור החברה הכלכלית
 - אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
 - חוות דעת יועץ בטיחות
 - חוות דעת רשות הניקוז
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
 - תשלומים:** - תשלומים:
 - אישור תשלום היטל ביוב
 - תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת ההחלפה
 - 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. 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 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 אישור גורמי חוץ
 - אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
 - אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
 - תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
 - אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
 - תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
 - אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
 - לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
 - דו"ח מפקח הועדה המקומית.
 בודקת *****דלית דקל לוי*****
 מוגשת בקשה להקמת מבנה מחסן אספקה והחסנה לתוצרת חקלאית לרבות גרעינים קש חציר באזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779, הקלה בגובה מבנה, תכנית בינוי ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה למחסן אספקה והחסנה לתוצרת החקלאית באזור מבניהחלטה: לאשר את הבקשה למחסן אספקה והחסנה לתוצרת החקלאית באזור מבני הספקה והחסנה לתוצרת החקלאית באזור מבני משק עפ"י תכנית 351-0740779 ואת ההקלה בתנאים.

- בתנאי תכנית בינוי שתוגש ע"י יועץ נוף עפ"י הוראות תכנית 351-0740779 - בתנאי תכנית בינוי שתוגש ע"י יועץ נוף עפ"י הוראות תכנית 351-0740779
סימון המבנים, חניות והגישה יתייחסו למגרשים לפי בעלויות עפ"י תשריט סימון המבנים, חניות והגישה יתייחסו למגרשים לפי בעלויות עפ"י תשריט
החלוקה אחמ/171 שנדון בישיבה מס' 246 ואושר בתנאים החלוקה אחמ/171 שנדון בישיבה מס' 246 ואושר בתנאים
- הוגשה פרשה טכנית המתארת את השימוש המבוקש במחסן - הוגשה פרשה טכנית המתארת את השימוש המבוקש במחסן
המחסן ישמש לאספקה והחסנה לתוצרת החקלאית, פעילות חקלאית לרבות המחסן ישמש לאספקה והחסנה לתוצרת החקלאית, פעילות חקלאית לרבות
גרעינים קש חציר שתואם השימושים לפי תכנית 351-0740779 באזור מבני גרעינים קש חציר שתואם השימושים לפי תכנית 351-0740779 באזור מבני
המשק המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסני אספקה, מבני החסנה המשק המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסני אספקה, מבני החסנה
בתי קירור וכו' בתי קירור וכו' בתי קירור וכו' בתי קירור וכו'
- הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית - הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית
- קיימת עסקה להחלפת בעלות בין חלקה 71 בבעלות קרן קיימת וחלקה 70 - קיימת עסקה להחלפת בעלות בין חלקה 71 בבעלות קרן קיימת וחלקה 70
בבעלות פרטית אוכמנית וקיים חוב היטל השבחה בגין העסקה בבעלות פרטית אוכמנית וקיים חוב היטל השבחה בגין העסקה
 היטל השבחה בגין העסקה

תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת	תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת ההחלפה
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן	- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים
כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.	- כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה פורסמה בעיתונות	- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול	- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
"הוועדה המקומית רשאית לתת	- סעיף 147 (א) לחוק קובע: סעיף 147 (א) לחוק קובע:
הוועדה בוחנת כל מקרה	- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו
- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.	- מיקום המגרש וההקלה. מיקום המגרש וההקלה.
- תנאים לשלב בקרת תכן -	- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה
באחריות עורך הבקשה	- באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים
בשלב בקרת תכן ולבצע את	- בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות
- ההיתר מהווה התחייבות	- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
	- רקע להחלטה: רקע להחלטה:
	א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000013729
	התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1031121867
	ב. הבקשה כוללת הקלה: הקלה בגובה מבנה מ-12.00 מ' ל-14.75 מ'
	ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.12.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.01.22)
	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. ההקלה המבוקשת בגובה המבנה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
	ו. תכנית 351-0740779 אושרה למתן תוקף ביום 24.6.2021 י.פ.9704
	ז. הבקשה כוללת שינוי בתכנית הבינוי מתכנית 351-0740779 ונדרש תכנית בינוי שתוגש ע"י יועץ נוף שתכלול סימון המבנים, מפלסי מבנים ופיתוח, חניות וגישה למגרשים לפי בעלויות עפ"י תשריט החלוקה אחמ/171 שנדון בישיבה מס' 246 ואושר בתנאים
	ח. הוגשה פרשה טכנית המתארת את השימוש המבוקש במחסן המחסן ישמש לאספקה והחסנה לתוצרת החקלאית, פעילות חקלאית לרבות גרעינים קש חציר שתואם השימושים לפי תכנית 351-0740779 באזור מבני משק המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסני אספקה, מבני החסנה בתי קירור וכו'
	ט. הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית
	י. קיימת עסקה להחלפת בעלות בין חלקה 71 בבעלות קרן קיימת וחלקה 70 בבעלות פרטית אוכמנית וקיים חוב היטל השבחה בגין העסקה
	תנאי להיתר תשלום היטל השבחה בגין עסקת ההחלפה
	יא. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
	יב. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
23/11/2021	- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
23/11/2021	- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
23/11/2021	- אישור תשלום פיקדון

מס' דף: 35

24/02/2022	- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
24/02/2022	- נסח טאבו עדכני
24/02/2022	- אישור חברת חשמל
24/02/2022	- חתימה וחתימת קיבוץ מענית (כולל פרטי החתימים)
24/02/2022	- חתימת אגודת המים של הישוב
24/02/2022	- פרשה טכנית שתתייחס להוראות טכנית בהליך הפקדה 351-0740779-סעיף 6.3
24/02/2022	- תשריט חלוקה תואם טכנית 351-0740779
24/02/2022	- פרסום והודעה לגובלים
24/02/2022	- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
24/02/2022	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
24/02/2022	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
24/02/2022	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)