

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**

ישיבה מספר: 251 ביום Tuesday תאריך 12/04/22 י"א ניסן, תשפ"ב בשעה 10:00

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

יצחק תירם

סולימאן כבהה

רן אורן

**נציגים:**

אביבה שמילה

**סגל:**

לאה פרי

פארס אבו הדבה

טל שגן

טופז שפירא

יפעת מצלאוי

אורית טורגימן

צח כהן

**נעדרו**

**חברים:**

איימן אבו רקייה

אייל כהן

מורן מוסקל

פרלמן איתן

שצקי אודי

**נציגים:**

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

אמיר וינר

יונתן סטרול

מרואן מסארווה

אריאל אולצוור

**סגל:**

הילה דובב

דלית דקל לוי

נועה תבורי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- לשכת התכנון-מחוז חיפה

- מהנדסת הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכות רישוי והיתרים רשות הטבע והגנים

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג המשרד להגנת הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום שלישי 12.4.2022 בשעה: 10:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 250 – הפרוטוקול אושר פה אחד

**שם:** מתקן פוטו וולטאי - גן השומרון  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
 רשות מקומית:  
 שטח התוכנית: 89,426.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 9

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
פירוט	תמא/1
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תמא/35/1

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

גוש: 10082	חלקות: 39, 40, 41
גוש: 10082	חלקות: 42, 60, 61
גוש: 10082	חלקות: 64, ,

**חלקי חלקות:**

גוש: 10082	ח"ח 22, 23, 24
גוש: 10082	ח"ח 25, 26, 27
גוש: 10082	ח"ח 28, 29, 30
גוש: 10082	ח"ח 31, 32, 38
גוש: 10082	ח"ח 43, 44, 45
גוש: 10082	ח"ח 51, 52, 53
גוש: 10082	ח"ח 54, 55, 66
גוש: 10082	ח"ח 68, 71, 72, ,
גוש: 10082	ח"ח 74, ,

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן אגרו-וולטאי בשטחי המשבצת של גן השומרון.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- (א) הקמת מתקן אגרו-וולטאי לצורך הפקת חשמל.  
 (ב) שינוי יעוד קרקע מ-"קרקע חקלאית" ל-"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".  
 (ג) קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן.  
 (ד) קביעת השימושים המותרים.  
 (ה) קביעת הוראות בניה.  
 (ו) קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.  
 (ז) קביעת הנחיות סביבתיות נופיות.  
 (ח) קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי מלא עם תום פעילותו כמתקן אגרו-וולטאי.

**הערות בדיקה**

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: <b>351-0998922</b>	מגיש התכנית: <b>עובדי אדמה בגן השומרון</b>	יזם התכנית: <b>נבו ברנר ואסא לוינגר-חברת סולאיר אנרג'יקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת</b>	עורך התכנית: <b>אילן פרץ</b>
כתובת: <b>גן השומרון</b>	גוש: 10082 גוש: 10082	גושים וחלוקת: <b>חלקות: 39-42,60-61,64 חלקי חלקות: 22-32,38,43-45 51-55,66,68,71,72,74</b>	

תיאור כמותי של מצב קיים			
הערות	היקפי בניה מצטברים	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
		90,560.17	100
קרקע חקלאית			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
הערות	היקפי בניה מצטברים	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
		956.26	1.06
		89,603.91	98.94
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים			
		90,560.17	100
הערות לגבי עריכת התכנית			
מסמכי התכנית כוללים: תשריט מצב קיים, תשריט מצב מוצע, הוראות, נספח בינוי, מסמך נופי סביבתי, מסמך ניהול מי נגר, תכנית ניקוז			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
<b>תמ"א 1</b>		<p>התשריט הראשי של התמ"א, מסמן יער פארק ונחל ראשי (נחל עירון) 170 מ' ו- 280 מ' בהתאמה, מזרחית משטח התכנית.</p> <p>התשריט המשני של התמ"א, מסמן את שטחי התכנית בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תמ"א 1 כוללת הוראות להקמת מתקנים פוטו-וולטאי בסעיף 3 ותכנית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח פתוח תלווה בנספח נופי סביבתי. תמ"א 1 נותנת עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחזיתות על פני הקמת מתקנים על הקרקע.</p>	
<b>תמ"א 35</b>		<p>תשריט המרקמים של תמ"א 35/1 מסמן את התכנית במרקם שמור משולב. ממזרח לשטח התכנית מסומנים מסדרון אקולוגי במרחק כ- 101 מ', יער במרחק כ- 170 מ' ורצועת נחל עירון במרחק כ- 280 מ'.</p> <p>תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 מסמן את שטח התכנית בתחום שטח לשימור משאבי מים.</p> <p>סעיף 10.2 בהוראות התמ"א קובע כי "מוסד תכנון הדין בתכנית בתחום שטח שימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חלחול והשהייה של מי נגר עיליים. תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי תהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום".</p>	
<b>תמ"מ 6</b>		<p>מצידה המערבי של התכנית כשליש בתחום אזור פיתוח כפרי, מצד מזרח ושאר השטח באזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.</p>	
רקע לתכנית			
<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית בסמכות ועדה מחוזית. התכנית הוגשה בעבר במספר תכנית אחר 351-0756668 כמתקן קרקעי ללא שימוש חקלאי. הוחלט לא להמליץ על הפקדת התכנית מכיוון שאינה תואמת את מדיניות מוא"ז בהתייחס להקמת מתקנים פוטו ולטאים קרקעיים ופוגעת בשימוש בשטחים חקלאיים.</li> <li>התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בשטח של כ- 90 דונם. לצורך הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של עד כ- 8 מגה וואט מסוג "אגרו ולטאי"- המאפשר שימוש חקלאי במקביל לשימוש למתקן הפוטו-ולטאי.</li> <li>התכנית בשטח חקלאי בתחום המשבצת של מושב גן שומרון ואינה צמודת דופן לשוב גן שומרון,</li> </ul>			

השטח צמוד דופן לקיבוץ עין שמר ודרך 6403, הגישה למתחם מכביש כניסה לקיבוץ עין שמר.

- מרחק התכנית מציר דרך 6403 הינו כ-25-35 מ', קיים קו חשמל מתח גבוה בצמוד לתכנית מדרום. התקבלה התייחסות נגה/ח. חשמל שיש לסמן את תוואי קו החשמל בתשריט, כולל סימון קו מגבלות.
- התכנית בתשריט, בהוראות ובנספחים אינה כוללת הנחיות ברורות שניתן להבין מהן שתנאי להקמת המערכת שימוש חקלאי בקרקע. במסמך נופי-סביבתי כמעט ולא מוזכר נושא השימוש החקלאי, ס' 2.2 טבלה ב-1 פירוט העבודות להקמת הפרויקט אינה כוללת שימוש חקלאי. בנספח בינוי אין הגדרת גובה לפאנלים או התייחסות לגידול חקלאי ספציפי. עולה השאלה האם בהקמת המתקן האגרו-וולטאי ניתן להתייחס לגד"ש- עיבוד חקלאי זמני כמשתלב עם המערכת?
- בטבלה 5 מוצע תכסית 90%, גובה 8 מ' ולא יפחת מ-5 מ'. בתכנית 0789537-351 שדה פוטו-וולטאי כפר פינס הוועדה המחוזית אישרה תכסית 50% בעוד הולקחש"פ המליץ על שטח כיסוי מירבי 30% ומעבר לכך יש לקבל אישור משרד החקלאות. אין ספק שתכסית 90% אינה מאפשרת פעילות חקלאית משולבת עם המערכת האגרו-וולטאי המוצעת.
- לא התקבלה התייחסות משרד החקלאות לתכנית, עמדת משרד החקלאות למתקנים מסוג זה ככל שלא תתקיים חקלאות שנתיים ברציפות התכנית תפקע ויש לפרק את המתקן הפוטו-וולטאי.
- הוגש מסמך נופי-סביבתי המפרט את השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה, בצירוף תכנית ניקוז. המסמך אינו כולל התייחסות להשתלבות המתקן בסביבתו ואת מידת התאמתו של המתקן למיקום בו הוא מוצע, אינו כולל חיץ נופי שפ"פ ואינו כולל הנחיות לקיום חקלאות.
- על פי תמ"א 15- שדות תעופה לאור הקרבה לשד"ת עין שמר נדרשת התייחסות רת"א והתקבלה התייחסות שאין התנגדות לתכנית.
- הוגשו נסחי טאבו לתכנית:
  - חלקה 10 בבעלות מקורות חב' מים בע"מ (מס' החלקה לא מצויין בסעיף 1.5.5 "גושים וחלקות בתכנית")
  - שאר החלקות בתכנית בבעלות קק"ל/ מדינת ישראל
  - חסר נסח טאבו עבור חלקה 51.



**ישיבות קודמות בהן הועדה דנה**

**התכנית הוגשה בעבר במספר תכנית שונה 351-0756668**

- **התכנית נדונה בישיבת ועדה 225 בתאריך 09/01/2020**  
**החלטת הועדה:**

**הוועדה אינה ממליצה לאשר את התכנית בהתאם למדיניות מוא"ז מנשה.**

בישיבת מליאת הוועדה מנשה אלונה בתאריך 9.1.2020 התקיים דיון עקרוני בנושא מדיניות הוועדה בעניין הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום המועצה האזורית מנשה והוחלט לא להמליץ על הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ופתוחים בתחום מוא"ז מנשה.

**במסגרת הדיון הוצגה עמדת מליאת המועצה האזורית מנשה כפי שאושרה בישיבת המליאה מס' 13 מיום 19.12.2019:**

1. עמדת ר' המועצה: הקמת חוות סולאריות מהווה פגיעה בשטחים חקלאיים ומעמיד את השטחים החקלאיים בסיכון ביחס לרשויות גובלות והצורך שלהן בקרקע לבינוי.
2. המועצה לא תתמוך או תאשר הקמת שדות סולאריים על שטחים חקלאיים. החלטה זו תועבר לוועדה לתכנון ובנייה כדי שתבצע את עמדת המועצה במידה ויוגשו לה בקשות בנדון.

**בנוסף הוצגה עמדת הוועדה החקלאית מנשה מישיבתה בתאריך 15.12.2019:**

הוועדה החקלאית של מוא"ז מנשה רואה חשיבות רבה בשמירה על האדמות החקלאיות של יישובי המועצה ובקידום הפעילות החקלאית בשטחי המועצה.

הוועדה מבקשת את מליאת המועצה להעביר החלטה עקרונית שתבטיח שלא יעשה שימוש בקרקע חקלאית לשם הקמת מתקנים פוטו וולטאיים.

הוועדה המקומית מנשה אלונה רואה חשיבות ואף מעודדת הקמת מתקנים פוטו וולטאים

על גגות מבנים בהיתר בעיקר על מבני משר רפתות לולים וכו'.  
לאחר בחינת מסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית חיפה, עמדת מליאת מוא"ז  
מנשה והוועדה החקלאית מנשה, הוועדה אינה ממליצה ללשכת התכנון המחוזית  
חיפה לאשר את התכנית

#### החלטות:

בדיון הוצגה חלופה א' כחלופה נבחרת ולא הוצגו החלופות כולל יתרונות/חסרונות של כל חלופה ודרוג החלופות, הועדה לא השתכנעה שחלופה א' הינה המועדפת. כמו כן התכנית אינה כוללת הוראות לשילוב חקלאות פעילה עם מתקן אגרו-ולטאי תנאי הכרחי להקמת המתקן.

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, התכנית תובא לדיון לאחר השלמת ההוראות והמסמכים שיבטיחו שימוש חקלאי כתנאי להקמת המערכת ותנאי להיתר בניה בדיון יוצגו החלופות בפני הועדה.  
הדיון יתקיים בנוכחות אגודת עובדי אדמה גן השומרון האחראית על הגידולים החקלאיים בתכנית.  
הועדה מבקשת לבחון את חלופה ב' כחלופה מועדפת ע"י חברי הועדה.  
הועדה פונה לוועדה המחוזית לא לדון בתכנית אלא לאחר שיתקיים דיון בוועדה מנשה – אלונה כולל דיון בחלופות.

#### מהלך הדיון:

##### מוזמנים ונכחו:

איתי בורשטיין - חברת סולאיר אנרג'יקס- יזם התכנית  
שדא אבו עיטה- משרד אילן פרץ אדריכלות ותכנון ערים- עורך התכנית  
נתי אוסטר - נציג אגודת עובדי אדמה גן השומרון – מגיש התכנית

##### אילן שדה- יו"ר הועדה והמועצה:

המועצה והוועדה החליטו שלא לאשר תכניות של מתקנים פוטו-ולטאי קרקעיים בשטחים חקלאיים הפוגעים בשימוש החקלאי של הקרקע.  
בתכנית תמ"א 1 שינוי 10 אושר דו שימוש לחממות בכיסוי של 15%, עדיין לא אושר כיסוי למטעים.  
הגידול החקלאי בשיתוף המערכת הפוטו ולטאית יכולה לתמוך כלכלית בגידול החקלאי ובחקלאים.  
בתכנית זו יש לתת דגש שהמתקן הפוטו ולטאי יחזק את הגידול החקלאי, אופן הצגת הדו שימושיות בתכנית  
זו "לאפשר גידול חקלאי" אינה מספקת. לפני הקמת המתקן יש לדרוש נטיעה/ שתילה של גידולים חקלאיים שיניבו לאורך שנים כדוגמת פרדסים או גפנים, ובכך להבטיח את קיום החקלאות בשילוב עם המתקן הפוטו- ולטאי, יש להתנות זאת במתן היתרי בניה. התכנית מתייחסת לחלופה נבחרת יש צורך בהצגת החלופות בצורה יסודית ומעמיקה לחברי הועדה, ממליץ לבחון את חלופה ב' הצמודות דופן למט"ש עירון.  
קיבוץ עין שמר בצמידות דופן לחלופה א' (החלופה שהוצגה בפני הועדה) ולא התקבלה התייחסות/ התנגדות מקיבוץ עין שמר.

##### איתי בורשטיין - חברת סולאיר אנרג'יקס- יזם התכנית:

החברה אחראית על הקמת המערכת האגרו- ולטאית וגן שומרון אחראים על הגידולים החקלאיים, הקמת המתקן, גובה, תכסית ומרחקים תהיה בשת"פ עם אגודת עובדי אדמה גן שומרון עפ"י סוג הגידולים החקלאיים.  
השטח של התכנית על חממות נטושות ועצים בוגרים שמסומנים לשימור. תחום התכנית במשבצת גן השומרון בצמידות דופן לאזור תעשייה של עין שמר מצפון, שטח גד"ש ממזרח, למתקן מקורות ממערב ומדרום לתעלת ניקוז ודרך מס' 6403.  
הראה 3 חלופות:

חלופה א' המוצעת בתכנית- צמוד דופן לעין שמר.  
חלופה ב'- צמודת דופן למט"ש עירון ובקרבת מסדרון אקולוגי.  
חלופה ג'- צמודת דופן לאזור פיתוח כפרי גן שומרון.  
חלופה ב' וג' באזור מכלול נופי עפ"י תמ"א 1/35 ולדעתו יהיה קושי לאשר חלופות אלו.

לא הוצגו החלופות עם המדדים לגבי הגובה והתכסית העיר כי מסמך הבינוי שהוגש הינו ראשוני ואינו מחייב יוגש מסמך בינוי על פי הגידולים החקלאיים של אגודת עובדי אדמה גן שומרון. בגדייש - כיסוי מקסימלי של 50% ומרווח בין עמודי קונסטרוקציה בעדיפות ל-10-6 מ'. במטעים - כיסוי מקסימלי של 60% ומרווח בין עמודי קונסטרוקציה בעדיפות ל-5-3 מ'.

נתי אוסטר - נציג אגודת עובדי אדמה גן השומרון:

נדרש להתייחס לנושא הגידולים החקלאיים. נפגשנו עם נציגי החברה והאגרונום של החברה וסוכם שהשימוש במתקן הפוטו ולטאי הינו במקביל לשימוש חקלאי. התובנות שלי הינן שצריך להיות סעיף בתקנון שאם אין גידול חקלאי רלוונטי ואפקטיבי תחת המתקן הפוטו ולטאי- השימוש במתקן זה יפסק. בשלב ראשוני זה אנו לא יודעים לומר מה הגידול החקלאי בו אנחנו מעוניינים ולכן לא יודעים להצביע מה התכסית עליה אנחנו ממליצים.

לאה פרי- מהנדסת הועדה:

התכנית באופן מובהק אינה כוללת הוראות המתנות את הקמת המתקן האגרו-ולטאי בשימוש חקלאי והתכנית אינה משלבת חקלאות פעילה מתחת לפאנלים הפוטו-ולטאים. כיוון שהיזם חברת סולאיר אנרג'יקס מקימה את המתקן ומגיש התכנית אגודת עובדי אדמה גן שומרון אחראים על השימוש החקלאי, יש לוודא בתכנית שהתנאי הראשוני להקמת המתקן שימוש בקרקע לחקלאות. החלופות לא הוצגו בצורה מספקת, יש לציין שהחלופה הנבחרת הינה צמודת דופן לעין שמר בעוד קיימת חלופה ג' צמודת דופן לגן שומרון ולא ברור מאיזה סיבה נפסלה חלופה זו, יש לתת תיעודף לחלופה זו. מתקן אגרו-ולטאי בעתיד יהיה אנהרנטי לשימוש החקלאי ואין לראות בו כמהווה מגבלה למכלול נופי ו/או מסדרון אקולוגי (חלופה ב'). במסמך נופי - סביבתי כמעט ולא מוזכר נושא השימוש החקלאי, ס' 2.2 טבלה ב-1 פירוט העבודות להקמת הפרויקט אינה כוללת שימוש חקלאי. בנספח בינוי אין הגדרת גובה לפאנלים או התייחסות לגידול חקלאי ספציפי. בטבלה 5 בתקנון מצוין תכסית של 90% לעומת זאת הוצגה תכסית של 60%-50% כמוכן לא הוצג חיץ נופי כמקובל בתכניות אחרות.



**תשריט חלוקה: אחמ/175****סעיף: 2**

**שם:** תשריט חלוקה בקיבוץ ברקאי לחלוקת תאי שטח 1,2,3,4,5,6,7,13,20,21,24  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

**יחס לתכנית**  
 תואם ל- מותאם ל- 351-0073874  
 תואם ל- מותאם ל- אחמ/144

**ישוב:**

ברקאי

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 12191 ח"ח 18  
 גוש: 12237 ח"ח 12, 19  
**מגרשים לתכנית: 1** בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 13 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 2 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 20 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 21 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 24 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 3 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 4 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 5 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 6 בשלמותו מתכנית: 351-0073874  
 7 בשלמותו מתכנית: 351-0073874

**מטרת התכנית:**

1. חלוקת חלק מתאי שטח עפ"י תכנית מאושרת 351-0073874 ותשריט החלוקה אחמ/144 למגרשים בגדלים שונים

**החלטות:**

מוגש תשריט חלוקה לחלוקת חלק מתאי שטח עפ"י תכנית מאושרת 351-0073874 למגרשים ביעוד אזור מגורים א' בגדלים שונים

**החלטה:** לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תכנית 351-0073874 ועפ"י תשריט החלוקה אחמ/144 לחלוקת תאי שטח 1,2,3,4,5,6,7,13,20,21,24 בתנאים  
 - החלוקה למגרשים תואמת לחלוקה המוצעת בתכנית הבינוי בנ/ברקאי/200 ולבקשה להיתר לעבודות פיתוח לשלב א' מס' 20190135  
 - קווי בנין צידיים 0 או 3 ייקבעו עפ"י תכנית הבינוי ותכנון הטיפוסים .

**רקע להחלטה:**

1. תכנית קיבוץ ברקאי מס' 351-0073874 אושרה ופורסמה ביום 15.12.16 בילקוט פרסומים 7401
2. בישיבה מס' 218 מיום 23.5.19 הוועדה דנה בתשריט חלוקה אחמ/144 לקיבוץ ברקאי בהתאם לתאי שטח ומתחמים בתב"ע
3. קיבוץ ברקאי מקדם תכנית בינוי לשלב א' עפ"י הוראות תכנית 351-0073874 תכנית בינוי מס' בנ/ברקאי/200 שנדונה בישיבה מס' 216 מיום 14.3.2019 ובקשה להיתר לעבודות פיתוח ושתיית -בקשה מס' 20190135 שנדונה בישיבה מס' 220 מיום 18.07.2019 ואושרה בתנאים .
4. תכנית הבינוי והבקשה להיתר לעבודות פיתוח קבעו חלוקת המתחמים למגרשים והתשריט מוגש בהתאם לחלוקה הנ"ל כולל התייחסות לגודל מגרש מינימלי עפ"י התב"ע

ת. השלמה

13/04/22

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתחום התשריט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחתימת ועד מקומי קיבוץ ברקאי (לציין פרטי החותמים)
- חתימה וחתימת ועד אגודה קיבוץ ברקאי (לציין פרטי החותמים)
- 4 העתקים סופיים וחתימים

**סעיף: 1**

תיק בניין: 20559203275 מספר בקשה: 20220078

**מבקש:**♦ **בן בונה**

♦ שירן בונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000103164

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 11 מגרש: 275

תכנית: מ/384

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
199.14	53.80	1	בניה חדשה	מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה והקלות ניווד בין שטחי שירות וגודל תכסית בשכונת הארז במאור

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה והקלות ניווד בין שטחי שירות והגדלת תכסית בשכונת הארז במאור.

**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 בניוד שטחי שירות ותכסית 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' 10000142412
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000020383
- ב. הבקשה כוללת הקלה :
- ג. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000142412
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000078883
- ד. הבקשה כוללת הקלה :
- הקלה בניוד שטחי שירות 5.63 מ"ר מחדר עליית גג למחסן
- הקלה בניוד שטחי שירות 3.17 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה
- הקלה בתכסית 45% במקום 40%
- ה. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.3.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 10.3.22)
- ו. 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.
- ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשרם.
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- י. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

**- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכנ :**

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.**

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

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

**- תנאים למהלך הביצוע :**

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

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר:**

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

- |            |  |
|------------|--|
| 06/04/2022 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין |
| 06/04/2022 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית         |
| 06/04/2022 | - העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י                                       |
| 06/04/2022 | - אישור להעברת זכויות מהוועדה  |
| 06/04/2022 | - הסכם רכישה בין המוכר לקונה   |
| 06/04/2022 | - אישור תשלום פיקדון   |
| 06/04/2022 | - פרסום והודעה לגובלים   |
| 06/04/2022 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים                                    |
| 06/04/2022 | - הצהרת מתכנן השלד- חתום   |
| 06/04/2022 | - חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)                       |
| 06/04/2022 | - חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)                       |
| 06/04/2022 | - חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)                       |
| 06/04/2022 | - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה                               |
| 06/04/2022 | - אישור חברת חשמל  |
| 06/04/2022 | - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                          |
| 06/04/2022 | - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין                               |
| 06/04/2022 | - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)                     |
| 06/04/2022 | - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)          |
| 06/04/2022 | - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות                                      |

## סעיף: 2

תיק בניין: 20558798267 מספר בקשה: 20220071

**מבקש:**

♦ אסף יוסף קשי

♦ חגית קשי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000111261

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 267

תכנית: מ/384

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	53.92	222.70	בניה חדשה	מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, אחסנה הקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות בהקלה, והקלות בקווי בנין צידיים, גובה מבנה ניוד בין שטחי שירות וגודל תכסית בשכונת הארז במאור

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, אחסנההקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות בהקלה, והקלות בקווי בנין צידיים, גובה מבנה ניוד בין שטחי שירות וגודל תכסית בשכונת הארז במאור

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים כולל הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות .

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

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.

- 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 בקווי בנין לחלק מחזית המבנה, בריכת שחייה וניווד בין שטחי שירות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

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

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

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

אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

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

**רקע להחלטה:**

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

בקשה להיתר מס' 10000111261

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2738955062

2. הבקשה כוללת הקלה :

- א. הקלה בקווי בנין צידיים בשיעור של עד 10% 2.70 מ' במקום 3 מ'.
- ב. ניווד בין שטחי שירות מחדר עליית גג 10 מ"ר למחסן.
- ג. הקלה בגובה מבנה 8.75 מ' במקום 7.50 מ'.
- ד. הקמת בריכת שחיה במרחק מגבול מגרש צידי 1.50 מ' ומגבול מגרש אחורי במרחק של 1.60 מ'.
- ה. הקמת חדר מכונות מגבול מגרש צידי 4.48 מ' ומגבול מגרש אחורי 3.90 מ'.
- ו. הקלה בתכסית מ 40% ל- 45.19%.
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.3.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 28.3.2022).
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. מדיניות הוועדה לא לאשר הקלות בקווי בנין לכל אורך חזית המבנה הבקשה כוללת הקלה בקווי בנין צידיים לחלק מהחזיתות ולא לכל אורכן. המגרש בגודל 400 מ"ר ברוחב של כ-16 מ' צר יחסית וניתן לאשר את ההקלות בקווי בנין. המגרש הינוי אחרון בשורת המגרשים הכולל הקלה בגובה המבנה מ-7.50 ל-8.25 מ' מדיניות הוועדה מיקום בריכת שחיה 2.10 מ' מגבולות המגרש ל-1.10 מ' ריצוף מסביב לבריכה ו-1.0 מ' גינון וחיץ בין מגרשים. הבריכה במרחק 1.50 מ' מגבול מגרש מזרחי הגובלת בשצ"פ ולא במגרש מגורים אחר הבריכה במרחק 1.60 מ' מגבול מגרש אחורי, 1.10 מ' ריצוף ו-0.50 מ' גינון מאחר ומדובר במגרש צר ניתן לאשר את המיקום המבוקש. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשרם.
6. הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
7. בריכת שחיה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
8. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
9. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
10. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
11. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

### - דרישות ותנאים לשלב בקרת תכנון:

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

### - תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת

- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

**- תנאים למהלך הביצוע:**

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

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר:**

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

- |            |   |
|------------|---|
| 06/04/2022 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין          |
| 06/04/2022 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית                  |
| 06/04/2022 | - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)       |
| 06/04/2022 | - אישור תשלום פיקדון  |
| 06/04/2022 | - פרסום והודעה לגובלים  |
| 06/04/2022 | - נספח אקוסטי - הטמעת הנחיות תכנון האקוסטי בדירות עפ"י נספח אקוסטי לתכנית מ/384 |
| 06/04/2022 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים   |
| 06/04/2022 | - הצהרת מתכנן השלד- חתום  |
| 06/04/2022 | - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)                                |
| 06/04/2022 | - חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)                               |
| 06/04/2022 | - חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)                                |
| 06/04/2022 | - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה  |
| 06/04/2022 | - אישור חברת חשמל   |
| 06/04/2022 | - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                                   |
| 06/04/2022 | - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין  |
| 06/04/2022 | - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)                   |
| 06/04/2022 | - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)                              |
| 06/04/2022 | - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות   |

**סעיף 3:**

תיק בניין: 205592030321 מספר בקשה: 20220053

**מבקש:**

\* נח גורדון

\* דניאל גורדון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000087698

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 41 מגרש: 321

תכנית: מ/384

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה גדרות והקלות בגודל תכסית וניוד בין חלקי שירות בשכונת הארז במאור.

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה גדרות והקלות בגודל תכסית וניוד בין חלקי שירות בשכונת הארז במאור.

**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 בניוד שטחי שירות ותכסית 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' 10000142412

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000020383

ב. הבקשה כוללת הקלה:

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

בקשה להיתר מס' 10000142412

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000078883

ד. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה בניוד שטחי שירות 5.63 מ"ר מחדר עליית גג למחסן

הקלה בניוד שטחי שירות 3.17 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה



- ה. הקלה בתכסית 45% במקום 40%
- ה. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.3.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 10.3.22)
- ו. 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.
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ח. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ט. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- י. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

## ת. השלמה

### גליון דרישות

#### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- חתימת בעלי הזכות הנכס עפ"י נסח טאבו
- העתק חוזה פיתוח / רכישה מהמינהל
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- אישור להעברת זכויות

#### - דרישות ותנאים לשלב בקרת תכן:

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

#### - תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.**

#### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

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

#### - תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- **תנאים לבקשה לתעודת גמר:**
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי.
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)

- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 06/04/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 06/04/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 06/04/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 06/04/2022 - פרסום והודעה לגובלים
- 06/04/2022 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 06/04/2022 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 06/04/2022 - חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)
- 06/04/2022 - חתימה וחתימת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- 06/04/2022 - חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)
- 06/04/2022 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 06/04/2022 - אישור חברת חשמל
- 06/04/2022 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 06/04/2022 - חוזה מכר/רכישה
- 06/04/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 06/04/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 06/04/2022 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)
- 06/04/2022 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

**סעיף 4:**

תיק בניין: 2920451048 מספר בקשה: 20210213

**מבקש:**♦ **עבאסי חנאן**

♦ עבאסי יאסר

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000072071

**כתובת הבניין: קציר**

גוש וחלקה: 20451 48

**תכנית:** מ/196/א (במ)

<b>שימוש עיקרי</b>	<b>תאור בקשה</b>
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים

**מהות**

ליגליזציה בריכת שחייה פרטית לא מקורה וח.מכונות בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת התאמת השימוש המחסן למחסן ביתי עפ"י המסומן להריסה בהיתר ותוספת שטח להיתר מס' 5581 (הגדלת שטח מחסן מ-6.25 מ"ר ל-10.0 מ"ר) ללא שינויים במבנה המגורים הקיים בהיתר מס' 5581 מיום 6.4.2020

**החלטות**

מוגשת בקשה לליגליזציה בריכת שחייה פרטית לא מקורה וח.מכונות בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת, התאמת השימוש המחסן למחסן ביתי עפ"י המסומן להריסה בהיתר ותוספת שטח להיתר מס' 5581 (הגדלת שטח מחסן מ-6.25 מ"ר ל-10.0 מ"ר) ללא שינויים במבנה המגורים הקיים בהיתר מס' 5581 מיום 6.4.2020

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה להקמת בריכת שחייה וח.מכונות בתנאים**

- בריכה שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלה המבוקשת לבריכת שחייה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

**רקע להחלטה:**

1. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000072071
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000066808
2. הבקשה כוללת הקלה:
  - הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות.
  - הבריכה במרחק כ 2.20 מ' מגבול מגרש אחורי ו- 3.20 מ' מגבול מגרש צידי וח.מערכות במרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש צידי.
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 05.11.2021, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 13.12.2021)
4. עפ"י דוח מפקחת הוועדה במחסן החיצוני הותקנו כלים סניטריים ומוצעים להריסה בבקשה להיתר.
- יש להתאים את השימוש המחסן למחסן ביתי עפ"י המסומן להריסה בהיתר

5. 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.
6. ההקלה להקמת בריכת שחייה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה וניתן לאשר.
7. הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
8. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

**- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9) נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים:**

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע**

**- 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 הוועדה המקומית.
- בודקת \*\*\*\*\*דלית דקל לוי\*\*\*\*\*

- 31/10/2021
- 31/10/2021
- 06/04/2022
- 06/04/2022
- 31/10/2021
- 06/04/2022
- 06/04/2022
- 06/04/2022
- 06/04/2022
- 31/10/2021
- 31/10/2021
- 31/10/2021

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש
- צילום הודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית
- אישור תשלום פיקדון
- העתק אשיוק מסירה אישית או על מסירת דואר רשום
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה מול רמ"י
- הסכם לפינוי פסולת
- חתימה וחתימת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- פרטי קבלן רשום