

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 258 ביום Thursday תאריך 17/11/22 כ"ג חשון, תשפ"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה	- יו"ר הועדה
אסף פישביין	- מ"מ
יצחק תירם	- מ"מ
מורן מוסקל	- חבר
סולימאן כבהה	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ
שצקי אודי	- חבר

**נציגים:**

מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
-------------	----------------------

**סגל:**

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
עו"ד דני גלס	- יועמ"ש ותובע הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
טל שגן	- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
הילה דובב	- אחראית תכנון והיטלי השבחה
טופז שפירא	- בודקת תכניות
נועה תבורי	- בודקת היתרים
יפעת מצלאוי	- בודקת היתרים
אורית טורג'מן	- מפקחת הועדה
צח כהן	- מפקח הועדה
רז הורניק	- מבקר המועצה

**נעדרו**

**חברים:**

שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
איימן אבו רקייה	- חבר
אייל כהן	- מ"מ
רן אורן	- חבר

**נציגים:**

ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
שלומית נווה	- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים
בן רוזנברג	- נציג רט"ג
אדרי אוסטרובסקי גנאדי	- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה
ד"ר בדראן	- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
שי רגב	- נציג רשות מקרקעי ישראל
ממדוח מצראווה	- נציג משרד החקלאות
ניסים אלמון	- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
אביאור תומר	- נציג שר האוצר - וועדה מחוזית
אמיר וינר	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
יונתן סטרול	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
עבדאללה מסארווה	- נציג רשות העתיקות
אריאל אולצוור	- נציג משרד השיכון

**סגל:**

דלית דקל לוי	- בודקת היתרים
--------------	----------------

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 17.11.2022 והתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 257 – הפרוטוקול אושר פה אחד

**סעיף: 1****תכנית מתאר מקומית: 351-1085356****שם:** מ/מק/189 - שינוי תוואי דרך במערב קיבוץ מצר

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 70,623.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 19 גרסת תשריט: 14

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל-	משתנה מ 408/מ

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

גוש: 8714	ח"ח 29
גוש: 8715	ח"ח 17, 19, 21
גוש: 8715	ח"ח 24
גוש: 8716	ח"ח 17, 18

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

הסטת תוואי דרך בקיבוץ מצר וניוד שטחי בניה באזור מבני המשק.

עיקרי הוראות התכנית:

א. החלפת שטחים של יעודים שונים, באמצעות איחוד וחלוקה כמוגדר בסעיף 62.א.א.1.

ב. הרחבת והארכת דרך, כמוגדר בסעיף 62.א.א.2. לחוק התכנון והבניה.

ג. ניוד שטחי בניה בין מגרשי מבני המשק, ניוד 909 מ"ר מתא שטח 17 לתא שטח 18, כמוגדר בסעיף 62.א.א.6. לחוק התכנון והבניה.

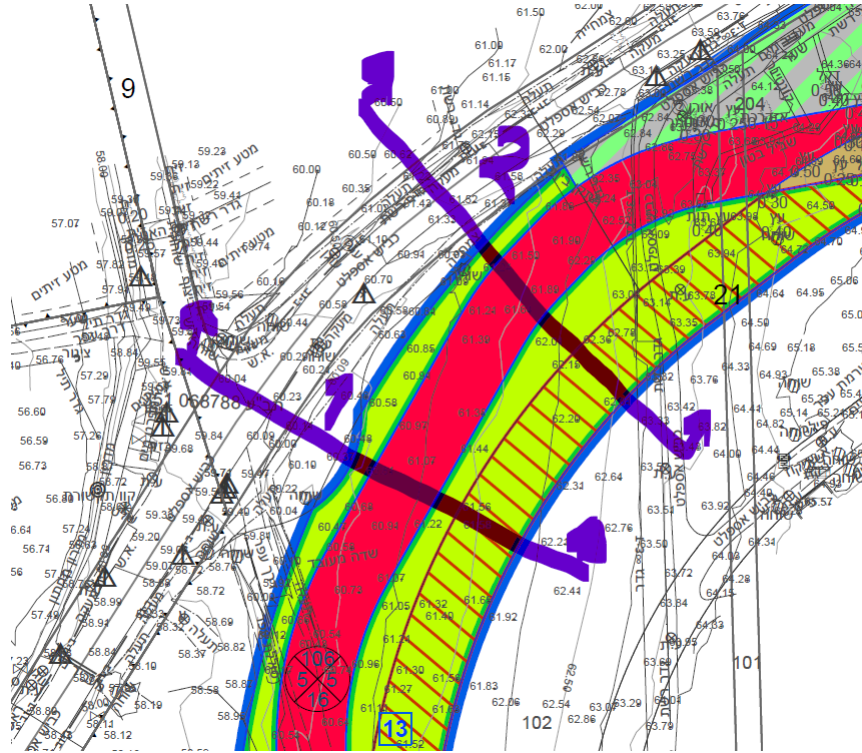
ד. הגדלת התכסית המותרת בתא שטח מס' 18 מ-70% ל-72.4%, כפי שמאפשר סעיף 62.א.א.9. לחוק התכנון והבניה.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 258 בתאריך: 17/11/22**

התכנית הנה בסמכות ועדה מקומית, הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בכפוף להרחבת רצועת השפ"פ ל-10 מ' הגובלת בדרך 5923 (ומהווה קו בניין), בכניסה לקיבוץ מצר ובמעגל התנועה בכניסה למייסר, השפ"פ יאפשר מעבר תשתיות ופיתוח נופי של הכביש.

**הפקדת התכנית בכפוף גם לתנאים הבאים:**

- הדרך המוצעת מס' 106 ברוחב 16 מ', מתוכה מיסעה ברוחב 7 מ'.  
הוועדה ממליצה לצמצם את רוחב המיסעה ל-6 מ'. צמצום רוחב הדרך והתנוחה של הדרך המוצעת תבחן ותאושר ע"י רשות התמרור של המועצה.
- נספח תנועה** - יכלול 2 חתכי רוחב:
  - בין הדרך המוצעת לכיכר מייסר מצר המאושרת.
  - בחלקה הצפוני של הדרך המוצעת בסמוך למבני המשק כולל דרך 5923.
 להלן סימון מיקומי החתכים:



3. **ניהול מי נגר** - יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לניהול מי הנגר למניעת הצפה של שטחי מייסר מצפון.
4. **נספח קומפילציה** של המצב המוצע, סימון מפרצי החניות והשבילים מהדרך המוצעת למגורים. סימון ברור של הגדר המקיפה את הקיבוץ, וכן כולל דרך מס' 5923 ותכנית מאושרת 351-0688788 - מעגל התנועה בכיכר מייסר - מצר.
5. **נספח עצים** והתייחסות עורך התכנית לעצים בתחום התכנית.
6. **כתב שיפוי לתכנית:**  
מטרת התכנית הנה שינוי והארכה של תוואי דרך מאושרת בתחום קיבוץ מצר, מאחר והקיבוץ הנו הנהנה העיקרי מהתכנית והעדר תרומתה לכלל הציבור במועצה האזורית (באופן שאין הצדקה כי הציבור יישא בפיצוי ככל שתוגש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגינה) מחליטה הועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה בהתאם לסעיף 197א לחוק התכנון והבניה.
7. **מבנים הנדסיים תא שטח 16** - להזיז מתחום הצומת על מנת לאפשר פיתוח הצומת כולל נצפות נופית לשטחים החקלאיים והשארית מרחב להעברת תשתיות.
8. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הועדה המקומית.

**רקע לדיון:**

1. התכנית הנה בסמכות וועדה מקומית, בתכנית מוצע:
  - א. שינוי בתוואי והארכת דרך מאושרת מס' 106, הנמצאת במערב קיבוץ מצר, לצורך יצירת חיץ בין שטח המגורים לדרך לפי סעי' 1.א.א.62, 2.א.א.62.
  - ב. ניווד שטחי בנייה בייעוד מבני משק מתא שטח 17 שצומצם לטובת הרחבת דרך לתא שטח 18 לפי סעי' 6.א.א.62.
  - ג. הגדלת התכנית המותרת לבנייה בתא שטח 18 בייעוד מבני משק לפי סעי' 9.א.א.62.
2. **תכניות מאושרות:**
  - א. **מ/408 - קיבוץ מצר**  
פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.5.2016 בי.פ. 7269:  
התכנית קבעה ייעודי קרקע למגורים עד למיצוי של 500 יח"ד, מבני משק, תעשייה, תעסוקה ודרכים בתחום הקיבוץ.  
התכנית קבעה רצועת שפ"פ ברוחב של כ- 30 מ' המפרידה בין הדרך המערבית לגבול התכנית ולדרך מס' 5923 בעוד בתכנית המוצעת בחלק מהשטח רצועת השפ"פ צומצמה לכ- 5 מ'.
  - ב. **351-0688788 - כיכר מייסר - מצר**  
פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.3.2020 בי.פ. 8727:

- התכנית קבעה הרחבת תוואי דרך מס' 5923 לטובת הסדרת מעגל תנועה בצומת.  
 הכיכר טרם בוצעה בפועל.  
 3. תכנית הבינוי מתואמת עם הדרך המוצעת ע"י שבילים המקשרים בין שטחי החנייה לאזורי המגורים.  
 4. הוועדה דנה בגרסת הוראות 19 וגרסת תשריט 14.

**מהלך הדיון:**

**הוזמנו ונכחו:**

אריק פרוינד - עורך התכנית  
 גוסטבו חלן - מרכז משק מצר

**אילן שדה - יו"ר הוועדה:**

מבקש להתייחס בתכנית לנושא הניקוז מכיוון מצר למייסר.

**אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:**

1. הצורך בתכנית המוצעת עלה במסגרת בחינת התכנית הכוללת ולצורך הדגשת התכנון הכפרי הוצע יצירת חיץ בין הדרך המאושרת למבני המגורים. כולל חיבור שבילי הולכי רגל למגרשי המגורים הסמוכים.
2. נדרש להרחיב את רצועת השפ"פ המערבית ולהרחיק את הדרך המוצעת מדרך 5293 וממעגל התנועה שאושר בתכנית 351-0688788, על רצועת השפ"פ להיות ברוחב של 10 מ' לפחות. בתכנית מ/408 נשמרה רצועה ברוחב כ-30 ס"מ מאוד החוצצת בין הדרך המערבית לדרך מס' 5923.
3. תא שטח למתקנים הנדסיים - בתחום צמתים לרוב נדרש להעביר תשתיות ולפתח את הצומת באופן שיאפשר שדה ראייה לכיוון השטח החקלאי.  
 יש להסיט את הייעוד מאזור הצומת.

**אריק פרוינד - עורך התכנית:**

1. הרחבת הדרך מוצעת על חשבון שטח מבני משק. בכדי למנוע גריעה של זכויות בנייה מבוצע ניווד של חלק מזכויות הבנייה לתא השטח המרכזי של מבני המשק במזרח הקיבוץ, תא שטח 18.
2. בדרך המוצעת מתוכננות חניות לאורחים וכן חניות בתחום השפ"פ.
3. מוצע מרחק של 5 מ' בין הדרך המוצעת לכיכר המאושרת מתכנית 351-0688788 וכן לדרך 5923 אשר יורחב במידה ונדרש ע"י הוועדה.

**תוכנית מפורטת: 351-1134360**

**סעיף: 2**

**שם:** מושב מאור-שינוי מיקום מגרש לפל"ח בנחלה מס' 11

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 10,586.000 מ"ר

סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 11

**יחס לתכנית**

שינוי ל- משתנה מ 351-0572347

שינוי ל- משתנה מ מ/345

שינוי ל- משתנה מ מ/384

כפיפות ל- תמא/1

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 8801 ח"ח 42

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

יצירת תשתית להקמת יח"ד שלישית בנחלה בדרך של החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, בהתאם לסעיף 62 א (א)1
2. שינויים בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א)4.
3. התאמת מיקום שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות, מיועד לשימושי פל"ח, כולל התווית זיקת מעבר
- לרכב, והוראות בדבר הריסת מבנים קיימים בהתאם לסעיף 62 א (א)5.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 258 בתאריך: 17/11/22**

**התכנית בסמכות ועדה מקומית, הועדה מאשרת את הפקדת התכנית ושינוי שטח המגורים בנחלה ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה כתשתית ליח"ד שלישית. תנאים להפקדת התכנית:**

1. **תשריט התכנית:**
  - א. קווי בניין - יש לתקן כפי שמוצג בתכנית המאושרת 351-0572347 ובעבור שתי הפרגולות ביעוד מגורים לדייק על פי מבנה קיים, הוספת הערה בשטח החקלאי לקו בניין ימני הצמוד לשטח מגורים 0. יש להטמיע הערות למבנים קיימים בתקנון.
  - ב. סימון להריסה בהתאם להנחיית הוועדה.
  - ג. סימון זכות המעבר בנחלה - יוותר כפי שאושר בתכנית 351-0572347.
  - ד. תיקון גרפי של הרוזטה בחזית הנחלה.
2. **נספח בינוי - עריכת נספח בינוי עקרוני למיצוי הזכויות בנחלה.**
3. **הוראות התכנית:**
  - א. נדרש לעדכן בטבלה 5 וסעי' 6 מבנים קיימים קווי בניין והוראות להמשך שימוש במבנים קיימים בהיתר.
  - ב. הוספת הוראות לפינוי אסבסט.
4. **נספח תשריט מוצע** להצגת כל שטח הנחלה בגיליון אחד.
5. **נספח עצים** - התייחסות עורך התכנית לעצים בתחום התכנית.
6. **כתב שיפוי:**

התכנית מתייחסת לנחלה אחת ואינה עוסקת בתרומה לכלל הציבור במועצה האזורית (באופן שאין הצדקה כי הציבור ישא בפיצוי ככל שתוגש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגינה) מחליטה הועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה בהתאם לסעיף 197א לחוק התכנון והבניה.

**רקע לדיון:**

1. התכנית בסמכות מקומית, בהתאם לסעי' 62 א.א.1, 62 א.א.4, 62 א.א.5 לחוק התכנון והבניה.
1. מטרתה העיקרית של התכנית היא איחוד וחלוקה לתכנון יעיל של הנחלה על מנת ליצור תשתית מתאימה ליח"ד שלישית בעתיד, בתכנית המאושרת נותר שטח מגורים שלא ניתן לניצול ליח"ד שלישית. החלפת השטחים אינה חורגת מתחום השטח המיועד למגורים ופל"ח ביחס לתכנית המאושרת.
2. בתכנית מוצע:
  - א. החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית המיועדת לפל"ח, בכך מכינה התכנית תשתית לפיצול מגרש המגורים מהנחלה ע"ב התכנית המאושרת, מגרש המגורים שיפוצל יהיה צמוד דופן ורציף לשטח המגורים של הנחלה.
  - תחום שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות המיועד לשימושי פל"ח מייצרים גבול רגולרי לשטח החקלאי של הנחלה.
  - ב. הסדרת קווי בניין של הבינוי הקיים בנחלה.
  - ג. הארכת זכות המעבר כפי שנקבעה בתכנית מאושרת 351-0572347.
  - ד. סימון להריסה של חלק מהמבנים בנחלה.
3. דוח פיקוח:

נערך דו"ח פיקוח לנחלה, התכנון המוצע מתייחס לממצאי הדו"ח.
4. **תכנית מאושרת:** תכנית מתאר מס' 351-0572347 אושרה במרץ 2021 בי.פ. מס' 9491. התכנית מאפשרת 3 יח"ד באזור המגורים בנחלה ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשים מהנחלה.
5. הועדה דנה בגרסת הוראות 12 וגרסת תשריט 11

**מהלך הדין:**

**הוזמן ונכח:**

גבי מגן – עורך התכנית

לאה פרי – מהנדסת הועדה:

1. הציגה את התכנית ליצירת תשתית להקמת יח"ד שלישית בנחלה על ידי איחוד וחלוקה והתאמת מיקום השטח החקלאי ושטח המגורים.
2. יש לבטל את החלק הניצב של זיקת ההנאה מכיוון שזה מגביל את התכנון העתידי של הנחלה.

אדר' גבי מגן – עורך התכנית:

הציג את התכנית והשינוי המוצע

**סעיף: 3**

**תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/169**

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

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

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

**ישוב:**

מענית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

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

**מטרת התכנית:**

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

**החלטות:**

תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית 351-0785691 ותכנית 351-0739599, תכנית מ/331, תכנית מ/331א' ומהווה שינוי לתשריט אחמ/90 התצ"ר מובא לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים בשל אישור תכנית גבעת חביבה ככשרה לרישום.

**החלטה:** הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את התצ"ר משיבה מס' 244

עפ"י תכניות מ/331, מ/331א', 351-0785691, 351-0739599, מיום 26.08.2021 ואושר בתנאים

- התצ"ר נדון בישיבה מס' 244

התצ"ר מובא לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים בשל אישור תכנית כשרה לרישום בגוש 10086 (תצ"ר 598/2019) ובגוש 10089 (תצ"ר 599/2019) גבעת חביבה

תכנית גבעת חביבה מס' 351-0099192 שינתה את כל הגבול המערבי של

קיבוץ מענית וכתוצאה מכך יש שינוי משמעותי בשטח חלק מהמגרשים

( החלקה 187 בגוש 12834 ובגוש 12835 חלקות 254-255 ובשל תיאום

השטחים במגרשי המגורים יש שינוי קל של עד 1 מ' ).

- התצ"ר המעודכן הוגש חתום ע"י רמ"י וקיבוץ מענית

רקע להחלטה :

**1. התצ"ר נדון בישיבה מס' 244 מיום 26.08.2021 ואושר בתנאים**

**הוועדה החליטה :**

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

**2. התצ"ר מובא לדיון חוזר לישיבה מס' 258 לאחר עריכת תיקונים בשל אישור**

**תכניות כשרה לרישום בגוש 10086 (תצ"ר 598/2019) ובגוש 10089**

**(תצ"ר 599/2019) גבעת חביבה**

- תכנית גבעת חביבה 351-0099192 שינתה את כל הגבול המערבי של קיבוץ מעניית וכתוצאה מכך יש שינוי משמעותי בשטח החלקה 187 בגוש 12834 ובגוש 12835 חלקות 254-255 ובשל תיאום השטחים במגרשי המגורים יש שינוי קל של עד 1 מ'.

**ת. השלמה**

22/11/22  
10/11/22  
10/11/22

**גליון דרישות**

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

**סעיף 1:**

תיק בניין: 20558798249 מספר בקשה: 20220239

**מבקש:**

**• אסף אורנשטיין**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000161778

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 249

**תכנית:** מ/384

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל אחסנה ממ"ד, הקלות בניוד שטחי שירות, הקמת בריכה וח.מערכות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל אחסנה ממ"ד הקלות בניוד שטחי שירות, הקמת בריכה וח.מערכות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה:** לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים כולל הקלה להקמת

בריכת שחייה פרטית וח.מכונות .

- בתנאי השלמת גדר בנויה אטומה כולל גמר בשני הצדדים בגובה 1 מ' בגבול

עם השכן (מגרש 250) בצמוד לבריכה באורך כ - 11 מ'.

- מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות

- 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 כולל הקמת בריכת שחייה וניוד 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' 10000161778
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000116411
2. הבקשה כוללת הקלה :
  - א. הקלה בתכסית 44% במקום 40%
  - ב. ניוד שטחי שירות 2.56 מ"ר מחדר עליית גג למחסן.
  - ג. ניוד שטחי שירות 2.85 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה.
  - ד. הקמת בריכת שחיה במרחק 2.10 מ' מגבול מגרש צידי ו-2.10 מ' מגבול מגרש אחורי .
  - ה. הקמת חדר מכונות במרחק 5.68 מ' מגבול מגרש צידי ו-2.10 מ' מגבול מגרש אחורי .
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.09.22 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 6.10.22).
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 .
- ההקלות המבוקשות כולל הקמת בריכת שחייה וניוד בין שטחי שירות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
5. מדיניות הוועדה לעניין בריכות שחייה פרטיות במגרשי מגורים שיש להשלים חיץ בין שכנים ע"י גדר בנויה בגובה 1 מ' והפרדה ע"י רצועת גינון בתחום המגרש .
6. מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
7. הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
8. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
9. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
10. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
11. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
12. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4

**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)
- חוות דעת יועץ בטיחות למיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה
- 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 הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

**- 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 מועד 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.

- 10/11/2022 תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 10/11/2022 מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 10/11/2022 העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 10/11/2022 אישור להעברת זכויות מהוועדה- אין צורך המגרש ע"ש המבקש
- 10/11/2022 הסכם רכישה בין המוכר לקונה - אין צורך המגרש ע"ש המבקש
- 10/11/2022 אישור תשלום פיקדון
- 10/11/2022 פרסום והודעה לגובלים
- 10/11/2022 הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 10/11/2022 הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 10/11/2022 חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)
- 10/11/2022 חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)
- 10/11/2022 נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה - חלקה ענקית ואין נסח טאבו למגרש
- 10/11/2022 אישור חברת חשמל

10/11/2022  
 10/11/2022  
 10/11/2022  
 10/11/2022  
 10/11/2022

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך  
 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין  
 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)  
 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)  
 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

**סעיף 2:**

תיק בניין: 20558798504 מספר בקשה: 20220240

**מבקש:**

**• עידו אורשטיין**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000160549

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 13 מגרש: 504

תכנית: 384/מ

**שימוש עיקרי**

**תאור בקשה**

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, אחסנה, הקלות בניוד שטחי שירות, הקמת בריכה וח. מערכות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה הקלות בניוד שטחי שירות והקמת בריכה שחייה פרטית וח. מכונות, גדרות ופיתוח מגרש.

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

- בתנאי השלמת גדר בנויה אטומה כולל גמר בשני הצדדים בגובה 1 מ' בגבול עם השכן (מגרש 503) בצמוד לבריכה באורך כ - 11 מ' כולל רצועת גינון.
- מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
- 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 כולל הקמת בריכת שחייה וניוד 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' 10000160549 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000116376
2. הבקשה כוללת הקלה :
  - א. הקלה בתכסית 44% במקום 40%
  - ב. ניוד שטחי שירות 2.56 מ"ר מחדר עליית גג למחסן.
  - ג. ניוד שטחי שירות 2.85 מ"ר מחדר עליית גג לחניה מקורה.
  - ד. הקמת בריכת שחיה במרחק 2.10 מ' מגבול מגרש צידי ו-1.50 מ' מגבול מגרש אחורי .
  - ה. הקמת חדר מכונות במרחק 5.68 מ' מגבול מגרש צידי ו-1.10 מ' מגבול מגרש אחורי .
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.09.22 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 2.10.22 )
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 . ההקלות המבוקשות כולל הקמת בריכת שחיה וניוד בין שטחי שירות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
5. מדיניות הוועדה לעניין בריכות שחיה פרטיות במגרשי מגורים שיש להשלים חיץ בין שכנים ע"י גדר בנויה בגובה 1 מ' ורצועת גינון בתחום המגרש.
6. מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
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 שחיה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
9. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
10. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
11. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
12. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4

## ת. השלמה

### גליון דרישות

#### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- דרישות ותנאים לשלב בקרת תכנון :
- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- חוות דעת יועץ בטיחות למיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה
- 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 הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- 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 הבניה 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.

10/11/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין  
 10/11/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית  
 10/11/2022 - העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י  
 10/11/2022 - אישור להעברת זכויות מהוועדה - המגרש ע"ש החוכר- לא נדרש  
 10/11/2022 - הסכם רכישה בין המוכר לקונה - - המגרש ע"ש החוכר- לא נדרש  
 10/11/2022 - אישור תשלום פיקדון  
 10/11/2022 - פרסום והודעה לגובלים  
 10/11/2022 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים  
 10/11/2022 - הצהרת מתכנן השלד- חתום  
 10/11/2022 - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותמים)  
 10/11/2022 - חתימת אגודת המים של היישוב (כולל פרטי החותמים)  
 10/11/2022 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה- חלקה בבעלות מינהל  
 10/11/2022 - אישור חברת חשמל  
 10/11/2022 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך  
 10/11/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין  
 10/11/2022 - חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)  
 10/11/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)  
 10/11/2022 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

**סעיף 3:**

תיק בניין: 2700021109 מספר בקשה: 20210255

**מבקש:**

♦ מוחמד כבהא

♦ מוסטפא כבהא

♦ עז אלדין כבהא

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000025565

**כתובת הבניין:** אום אל קטף

גוש וחלקה: 8702 31 מגרש: 211/9

**תכנית:** מ/382, אח"מ/49

**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות תוספת ושינויים

**מהות**

ליגליזציה לתוספות ושינויים ל- 2 יח"ד מהיתר מספר 3775 מיום 27.11.11 ומהיתר מספר 3776 מיום 27.11.11, ליגליזציה לתוספות בשטח עיקרי, תוספת קומת מרתף, שינויים בתכנון המבנים, מרפסת מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה לליגליזציה לתוספות ושינויים ל- 2 יח"ד מהיתר מספר 3775 מיום 27.11.11 ומהיתר מספר 3776 מיום 27.11.11, לליגליזציה לתוספות בשטח עיקרי, תוספת קומת מרתף, שינויים בתכנון המבנים, מרפסת מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה :** הועדה המקומית דנה בבקשה ומחליטה לא לאשר

- הבקשה אינה תואמת הקיים בפועל ומציגה מצג מטעה בעניין גובה המרתף, מוצג 2.30 מ' בעוד הגובה כ-4.0 מ' ובעניין שימוש בפועל במבנה כמוסך מוצג ח.משחקייה.
- על מנת שהועדה תדון בבקשה יש להציג בפניה מצב נכון התואם למציאות ולתקן את הרכיבים הטעונים תיקון.

**רקע להחלטה :**

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000025565 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 8013615835
- ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 29.07.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 17.07.22)
- ד. עפ"י דוח מפקח הוועדה קומת המרתף למבנה 2 מערבי שסומנה משחקייה ופ.ישיבה המוצעת לרישוי משמשת למוסך. הכניסה למוסך דרך מגרשי מגורים מצד צפון ולא מדרך סטטוטורית.
- ה. הבקשה כוללת לליגליזציה להסדרת שינויים ל-2 מבני מגורים במגרש אחד לאחר אישור תשריט איחוד שני המגרשים (אחמ/161), לשני המבנים יצאו בעבר שני היתרים נפרדים לכל מבנה בנפרד.
- מבנה מגורים 1 מזרחי - לליגליזציה להסדרת מבנה מגורים בסטייה מהיתר מס' 3776 מיום 27.11.2011 הכולל תוספות מסביב למבנה וקומת מרתף
- מבנה מגורים 2 מערבי - לליגליזציה להסדרת מבנה מגורים בסטייה מהיתר מס' 3775 מיום 27.11.2011, הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף משמש למוסך מוצע בבקשה להיתר משחקייה, גובה מרתף מוצע בבקשה כ-2.30 מ' בפועל קיים כ-4 מ' קיים הבדל גובה בין כביש מס' 11 בחזית הדרומית לבין הכניסה הקיימת למוסך מהצד הצפוני והגישה למוסך מתוך מגרשי מגורים צפוניים ולא מתוך דרך סטטוטורית.

**סעיף 4:**

תיק בניין: 8709002202 מספר בקשה: 20220174

**מבקש:**

\* עמארני מוחמד חלמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000161058

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה: 8709 22 מגרש: 22/2

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים - 2 יחידות תוספת ושינויים

**מהות**

תוספת יחידת דיור בקומה א מעל מבנה קיים בהיתר, לליגליזציה לתוספות ושינויים להיתר מס 3700, תוספת לשטח עיקרי, סגירת קומת עמודים לאחסנה, תוספת ממ"דים, הריסת מחסנים וגדר מוצעת

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספת יחידת דיור בקומה א מעל מבנה קיים בהיתר, לליגליזציה לתוספות ושינויים להיתר מס 3700, תוספת לשטח עיקרי, סגירת קומת עמודים לאחסנה, תוספת ממ"דים, הריסת מחסנים וגדר מוצעת.

- החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים**
- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספות והריסות עפ"י ההיתר ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
  - הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה הצפונית בשיעור של עד 10% מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'.
  - 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 בקו בניין צידי לחלק מחזית המבנה ולא לכל האורך הוועדה בחנה את ההקלה 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

**רקע להחלטה:**

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000161058
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000117623
- ג. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'.
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 24.06.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 17.07.22)
- 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".
- ה. הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
- ה. מדיניות הוועדה לא לאשר הקלות בקו בנין לכל אורך חזית המבנה.
- ה. ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ז. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ח. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**
- הודעה לגבולים
- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- ערבות בנקאית לבניית התוספות וההריסות בהתאם לבקשה להיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9
- הסכם לפינוי פסולת
- אישור פיקוד העורף
- אישור החברה הכלכלית (העתק כולל נספח סניטרי יימסר לוועדה לשליחה לחברה הכלכלית)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- **תשלומים:**
- תשלום היטל ביוב ופיתוח - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

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

**- תנאים למהלך הביצוע:**

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

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר:**

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד 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.

- 08/06/2022 - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 08/06/2022 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 08/06/2022 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 08/06/2022 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 08/06/2022 - אישור תשלום פיקדון
- 08/06/2022 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 10/11/2022 - פרסום
- 08/06/2022 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 08/06/2022 - חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם )
- 08/06/2022 - חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
- 08/06/2022 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 08/06/2022 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 08/06/2022 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 08/06/2022 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 08/06/2022 - אישור רשות העתיקות