

מס' דף: 1

תאריך: 05.01.2023

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית - סעיף 30
ישיבה מספר: 323 ביום Tuesday תאריך 03/01/23 י' טבת, תשפ"ג

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

לאה פרי

- יו"ר הועדה

- מהנדסת הועדה

מבקש:**רסמי מגאדלה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000176470

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 38

תכנית: S-15

שימוש עיקרי

מבנים חקלאיים

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מחסן חקלאי יביל (קונטינר) בשטח 15 מ"ר

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מחסן חקלאי יביל (קונטינר)

- החלטה:** לאשר את הבקשה למחסן חקלאי (קונטינר) בלבד בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים.
- מחסן חקלאי מבניה קלה (קונטינר) שישורת את גידול הזיתים של המבקש כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
 - בתחום החלקה קיימת תכנית לתכנון חיבור מסילה מזרחית למסילת העמק תמ"א 23/18 - מסילת מנשה. מיקום המבנה המוצע למחסן חקלאי בתחום חלקה 38 אך אינו בתחום התכנון המוצע למסילה.
 - בסיכום ישיבת הועדה המשותפת לתחבורה יבשתית מיום 25.12.19 תושבים ונציגים מבאקה ביקשו לאפשר להם להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים מתוקף תכניות מאושרות. יו"ר הועדה הבהירה כי לתכנית לא פורסמו מגבלות או התניות על פי סעיפים 77 ו-78 ועל כן אין מניעה, מבחינה זו והועדה המקומית רשאית להוציא היתרים תואמי תב"ע.
 - החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400, החלקה בתחום תכנית S-15 בייעוד אזור חקלאי.
 - הגישה למחסן החקלאי מדרך חקלאית קיימת מס' 55 ברוחב 6 מ'.
 - אין גישה מכביש 581(444)
 - לא ניתן לאשר עבודות פיתוח ו/או שינוי מפלסי הקרקע הקיימת המחסן יביל ללא רצפת בטון.
 - 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. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000176470
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000013127
3. התקבלה חוות דעת משרד החקלאות לבקשה מיום 12.12.2021 שממליצים על מתן היתר למחסן חקלאי יביל (קונטינר) בגודל 15 מ"ר
4. מחסן חקלאי מבניה קלה (קונטינר) כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
5. התקבלו חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל חתימת יורשי המנוח חמוזה עבדאללה מואסי בהתאם לאימות חתימות ע"י עו"ד עלאא אבו טועמה ומאחר ולא הוצג צו ירושה למנוח עפ"י הדין נעשה פרסום בהתאם לתקנות 36ד(2) ו- 36ד(1) לתקנות התכנון והבניה לאחר שלא אותרו כל בעלי הזכויות של המקרקעין. ההודעה הפרסמה בעיתונות כולל תליה מודעה בחזית החלקה ולא התקבלו התנגדויות.
6. רקע תכנוני:
 - א. קיימת תכנית לתכנון חיבור מסילה מזרחית למסילת העמק עירון-מנשה תמ"א 23/18 - מסילת מנשה
 - אחת החלופות המתוכננות עוברת בתחום החלקה (38) אך טרם נקבעה חלופה סופית.

- מיקום המבנה המוצע למחסן חקלאי בתחום חלקה 38 אך אינו בתחום התכנון המוצע למסילה .
- בסיכום ישיבת הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית מיום 25.12.19 תושבים ונציגים מבאקה ביקשו לאפשר להם להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים מתוקף תכניות מאושרות . יו"ר הוועדה הבהירה כי לתכנית לא פורסמו מגבלות או התניות על פי סעיפים 77 ו-78 ועל כן אין מניעה, מבחינה זו, והוועדה המקומית רשאית להוציא היתרים תואמי תב"ע .
- ב. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400, החלקה בתחום תכנית S-15 ביעוד אזור חקלאי .
- ג. החלקה מצויה ממזרח למושב מאור וממערב לכביש 6 ונשענת על דרך חקלאית קיימת מס' 55 ברוחב 6 מ' . אין גישה מכביש 581(444)
- ד. חלק מהחלקה (בצד המערב) בתחום המוביל הארצי עפ"י תכנית מ/11 המחסן המוצע מבניה יבילה ללא חיבור לתשתיות וחיבור הממוקם בחלק המזרחי של החלקה ומרוחק כ-85 מ' מגבול רצועת המוביל
- ה. הקרקע מוכרזת כקרקע חקלאית מיום 30.11.87 .
- ו. בהתאם לתמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.
- ז. עפ"י תמ"א 35 תשריט מרקמים החלקה בתחום מרקם שמור משולב ועפ"י תשריט הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוהה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- פרסום לפי התקנות מאחר ולא אותרו כל בעלי הזכות בנכס
- אישור חברת חשמל - - לא רלוונטי לבקשה זו
- אישור מבנים חקלאיים/חוות דעת - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור פקיד היערות לכריתת עצים או הצהרה- התקבלה הצהרה שאין פגיעה בעצים
- מידע מפורט - בהתאם לדרישות משרד החקלאות - לא נדרש למבנה מחסן חקלאי קטן
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת עיריית באקה (כולל פרטי החותם)
- חתימה וחותמת אגודת המים/ איגוד מי עירון (כולל פרטי החותם)
- סימון מז"ח -מונע זרימת מים חוזרת בהתאם לדרישת משרד הבריאות
- מיקום אכסון חומרי הדברה וחומ"ס או תצהיר שאין - התקבל תצהיר שהשימוש חקלאי
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- תכניתהכוללת סימון 0.00 קווי בניין מכבישים ותרשימי סביבה לתמ"מאות 35 תמ"מ 6 ג/ 400, S-1
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- נספח ניקוז - לא רלוונטי לבקשה זו
- חוות דעת רשות הניקוז - לא רלוונטי לבקשה זו
- התייחסות מקורות לבקשה - המחסן מרוחק מאזור רצועת המוביל הארצי-
- חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה - - לא רלוונטי לבקשה זו

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

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- כתב התחייבות לשיפוי להעדר תביעות לעניין תכנון עתידי למסילת הרכבת
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה במידה ונדרש
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין.(לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- 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,

- 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:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ- - לא רלוונטי לבקשה זו
- 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)
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה