

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 261 ביום Thursday תאריך 16/02/23 כ"ה שבט, תשפ"ג

מוזמנים:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

איימן אבו רקייה

אייל כהן

אסף פישבין

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

אביאור תומר

אמיר וינר

יונתן סטרול

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טופז שפירא

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת 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 לשכת התכנון המחוזית

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 16.2.2023 המתחילה בשעה 9:00 .
2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 260
3. הנושאים על סדר היום:

תב"עות :

1. תב"ע 351-1174481 – ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש מבונה של בן ממשיך – גבעת נילי
דיון בהמלצה להפקדה
9:15-9:35 מוזמנים לישיבה:
עורכת התכנית: רחל שלם
2. תב"ע 351-1137009 – פיצול מגרש מנחלה 25 – גבעת נילי
דיון בהמלצה להפקדה
9:35-9:55 מוזמנים לישיבה:
עורכת התכנית: רחל שלם
3. תב"ע 351-1089614 – הגדלת אחוזי בנייה חלקה 12 גוש 8708 "כפר מייסר"
דיון בהמלצה להפקדה
9:55-10:15 מוזמנים לישיבה:
עורך התכנית: חוסני ענבוסי
4. תב"ע 351-0979039 – תכנית מ/מק/182, מגרש 223 (נין נון) גן השומרון
דיון למתן תוקף

תשריט חלוקה :

5. אחמ/184 - תשריט חלוקה לחלוקת תא שטח 870 מבנים ומוסדות ציבור בלהבות חביבה
6. אחמ/185 - תשריט חלוקה בעין שמר עפ"י תכנית 351-0752147
7. אחמ/186 - תשריט חלוקה לחלקה 28 - חלק מחלקות ב בעין עירון
8. אחמ/187 - תשריט חלוקה לחלוקת חלקות ב' במושב מאור

בקשות להיתר :

1. בקשה מס' 20220332-שירה מרשנד ויונתן לי קליידון - מאור
2. בקשה מס' 20220175 - שחאדה חסן - כפר מייסר

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 351-1174481**

שם: ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש מבונה של בן ממשיד - גבעת נילי
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 66,842.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	920/ג
כפיפות ל-	13/מ
כפיפות ל-	222/מ
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	תמא/37/ב/8

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

גוש: 12060 ח"ח 110
 גוש: 12062 ח"ח 39, 38, 16
 גוש: 12062 ח"ח 57, 40

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מבונה של בן ממשיד מהנחלה

עיקרי הוראות התכנית:

- ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש 78א לנחלה 78 ושינוי יעודו של מגרש המגורים המיוחד (לבן ממשיד) למגורים א'.
- הגדרת זכויות לשטחי שירות על חשבון השטחים העיקריים המותרים.
- שינוי קווי הבנין בנחלה: שינוי קו בנין אחורי באזור המגורים בנחלה מ-8 מ' ל-0 מ' לכיוון החקלאי, ושינוי קו בנין קדמי באזור החקלאי מ-4 מ' ל-0 מ' לכיוון המגורים, שינוי קו בנין קדמי באזור המגורים בנחלה ל-6 מ' ובהתאם לבית מגורים קיים, שינוי קו בנין צידי מערבי מ-4 מ' לפינות הבית במצב קיים

הערות בדיקה**רקע:**

- לגבעת נילי אין תכנית ליח"ד 3 בנחלה המאפשרת פיצול, קיים צורך קנייני משפחתי עקב מכירה של הנחלה לפיצול מגרש בן ממשיד מהנחלה ולכן מוגשת תכנית להסדרת הנושא.
- גבעת נילי בדומה לשאר ישובי אלונה כל הנחלות כוללות 2 תאי שטח הכוללות אזור מגורים כפי שמפורט בהמשך.
- הועדה דנה בגרסת הוראות 6 וגרסת תשריט 6
- תכניות מאושרות:**

• תכנית 920/ג אושרה בשנת 1983 בי.פ. 2897.

הגדירה כי כל הנחלות בגבעת נילי כוללות 2 תאי שטח:

- נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל-1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ביעוד "אזור מגורים" ושטח חקלאי.
- מגרש בן ממשיד ביעוד "אזור מגורים מיוחד", במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.
- שלושת יעודי הקרקע: מגורים בנחלה, אזור חקלאי של הנחלה ומגרש המגורים המיועד לבן ממשיד מהווים יחידת רישום אחת.

• תכנית מ/352 אושרה בשנת 2009 בי.פ. 6017

תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פלי"ח.

5. מצב מוצע:

- ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש הבן ממשיד לנחלה והסדרת קווי בניין למבנה קיים.
- בנסחי הטאבו באזור החקלאי בנחלה גוש: 12062 ח"ח 16,40,38, רשומה הערת אזהרה לטובת מפעל המים

מס' דף: 4

הארצי בהתאם לחוק המים, באזור זה סומנו בתשריט הערות מיוחדות וניתנו הנחיות עפ"י תכנית מאושרת 920/ג.

- עצים בנחלה – עורכת התכנית צירפה התייחסות לעצים בנחלה, בתכנית לא מסומנים כלל עצים להעתקה/ כריתה על פי נוהל מבא"ת במידה וישנם פחות מ-5 עצים להעתקה/ כריתה אין צורך במסמך עצים ולכן דרושה רק התייחסות העורך.

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. לאחר אישור התכנית לפיצול מגרש המגורים במידה ומושב גבעת נילי יכינו תכנית ליח' 3 בנחלה והגדלת שטח המגורים ל-2.5 דונם, שטח המגרש המפוצל יחשב במסגרת 2.5 דונם – כתב השיפוי יתייחס גם לנושא זה

תכנית מתאר מקומית: 351-1137009

סעיף: 2

שם: פיצול מגרש מנחלה 25 - גבעת נילי

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 7,162.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	920/ג
החלפה	155/מ
החלפה	222/מ
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12733 חלקות: 87

חלקי חלקות:

גוש: 12060 ח"ח 82, 83, 84

גוש: 12060 ח"ח 112, 115, 135

מגרשים לתכנית: 25 בשלמותו מתכנית: 920/ג

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

מטרת התכנית:

ניתוק תכנוני של מגרש 25 א מהנחלה (תא שטח מס' 1) ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר יח"ד

עיקרי הוראות התכנית:

מגרש מגורים 25 א - תא שטח 1 לא יהיה חלק מהנחלה ויהיה יחידת רישום עצמאית

שינוי קוון בנין אחורי באזור המגורים בנחלה "אזור מגורים בישוב כפרי" לכיוון האזור

החקלאי מ-8 מ' ל-0 מ'.

קווי הבנין הצידיים יהיו 4 מ' במקום 5 מ'

הערות בדיקה

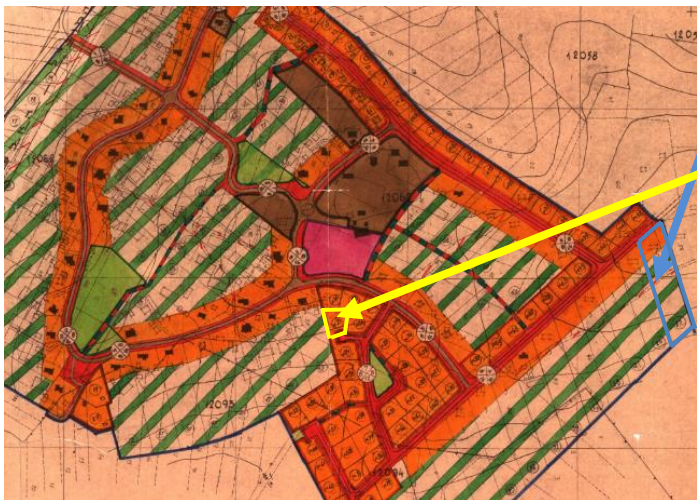
רקע:

1. לגבעת נילי אין תכנית ליח"ד 3 בנחלה המאפשרת פיצול, קיים צורך קנייני משפחתי עקב מכירה של הנחלה לפיצול מגרש בן ממשך מהנחלה ולכן מוגשת תכנית להסדרת הנושא.
2. בגבעת נילי בדומה לשאר ישובי אלונה כל הנחלות כוללות 2 תאי שטח הכוללות אזור מגורים כפי שמפורט בתכנית

- 3. הועדה דנה בגרסת הוראות 7 וגרסת תשריט 7
- 4. תכניות מאושרות:

- **תכנית ג/920** אושרה בשנת 1983 בי.פ. 2897. הגדירה כי כל נחלה כוללת 2 תאי שטח:

- א. נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ביעוד "אזור מגורים" ושטח חקלאי.
- ב. מגרש הבן הממשיך, ביעוד "אזור מגורים מיוחד" במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א' (לנחלה 25 מגרש 25 א'). המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.
- שלושת יעודי הקרקע: מגורים בנחלה, אזור חקלאי של הנחלה ומגרש המגורים המיועד לבן ממשיך מהווים יחידת רישום אחת.



- **תכנית מ/155 מגרשים לבנים ממשיכים בגבעת נילי אושרה ב28.7.91**
- שינוי מיקומו של המגרש המצורף 25א'



- **תכנית מ/222 הרחבת גבעת נילי אושרה ב11.7.94**

מיקומו של 25 מגרש 25א' נקבע סופית ויעודו מוגדר "אזור מגורים" המיועד לבן הממשיך של בעל הנחלה בשכונת ההרחבה- חלקה 87 בגוש 12733



• **תכנית מ/352 – פל"ח אושרה בשנת 2009 בי.פ. 6017**

תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פל"ח.

5. **מצב מוצע:**

- ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש הבן הממשיך לנחלה והסדרת קווי בניין למבנה קיים.
- עצים בנחלה – עורכת התכנית צירפה התייחסות לעצים בנחלה, בתכנית לא מסומנים כלל עצים להעתקה/ כריתה על פי נוהל מבא"ת במידה וישנם פחות מ-5 עצים להעתקה/ כריתה אין צורך במסמך עצים ולכן דרושה רק התייחסות העורך.
- לאחר אישור התכנית לפיצול מגרש המגורים במידה ומושב גבעת נילי יכינו תכנית ליח' 3 בנחלה והגדלת שטח המגורים ל-2.5 דונם, שטח המגרש המפוצל יחשב במסגרת 2.5 דונם – יש לקבל כתב שיפוי לנושא זה.

• **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.
- לאחר אישור התכנית לפיצול מגרש המגורים במידה ומושב גבעת נילי יכינו תכנית ליח' 3 בנחלה והגדלת שטח המגורים ל-2.5 דונם, שטח המגרש המפוצל יחשב במסגרת 2.5 דונם – כתב השיפוי יתייחס גם לנושא זה

תכנית מתאר מקומית: 351-1089614

סעיף: 3

שם: הגדלת אחוזי בנייה חלקה 12 גוש 8708 " כפר מייסר "

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 729,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	מ/192/א

ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 8708 חלקות: 12

חלקי חלקות:

גוש: 8708 ח"ח 13, 33

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הגדלת אחוזי בנייה מעל בניין קיים ותוספת קומת מגורים

עיקרי הוראות התכנית:

1- תוספת אחוזי בנייה עיקריים

2- תובספת אחוזי בנייה שירות

3- רישוי בנייה קיימת

4- שינוי בהוראות בינוי

הערות בדיקה

רקע:

הועדה דנה בגרסת הוראות 7 וגרסת תשריט 6

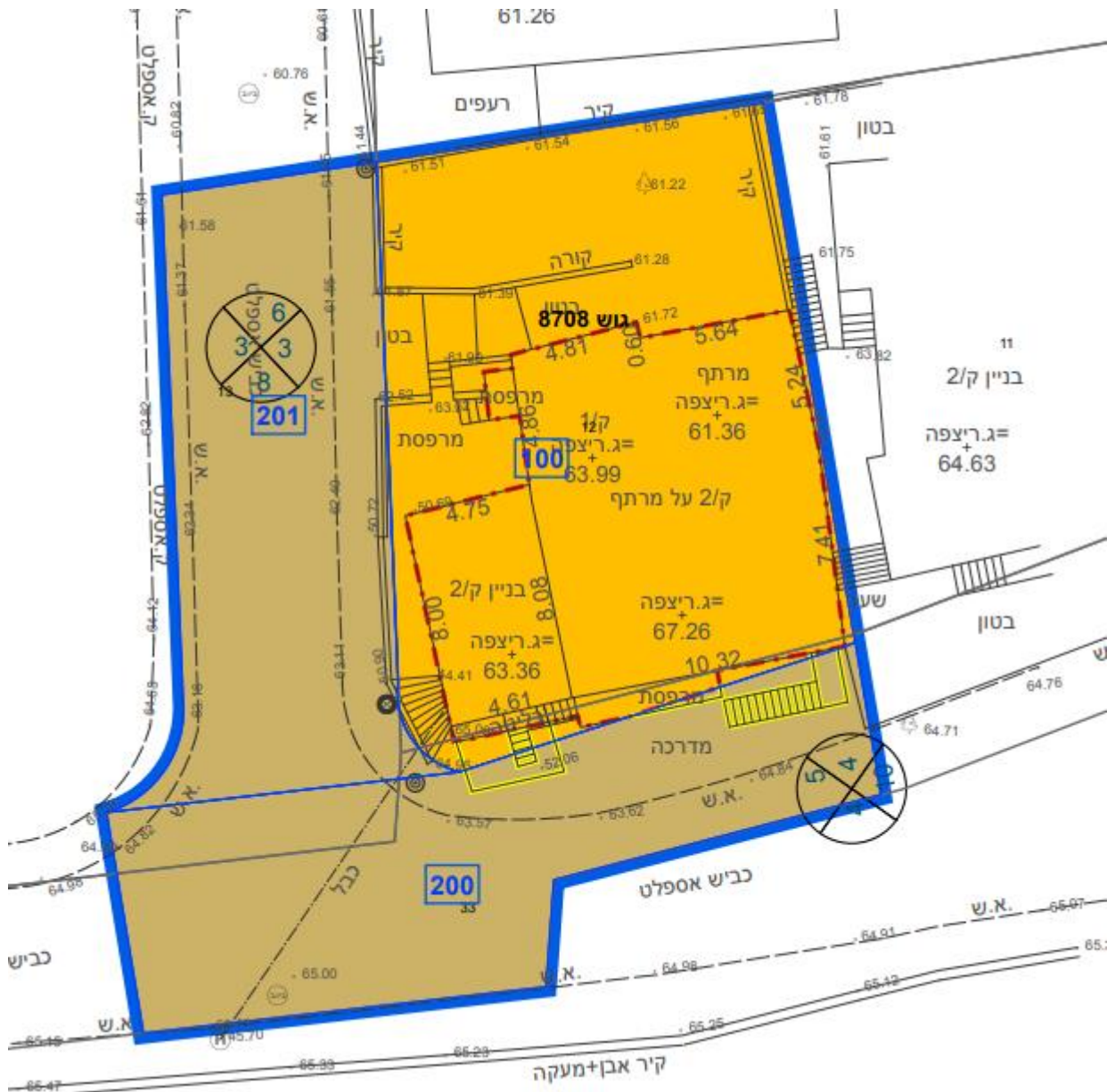
1. מצב מאושר:

תכנית מ/192 אושרה ב1997

התכנית קבעה יעוד מגורים א' – 75% שטח עיקרי מתוכם ניתן 20% שטחי שירות, מספר הקומות: 3 כולל קומת עמודים.

2. מצב מוצע:

יעוד מגורים ב' - 130.44% שטח עיקרי, 37.22% שטח שירות, תכסית 55%. מספר הקומות: 3 כולל קומת עמודים.
3. מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה להסדרת בניה קיימת והגדלת אחוזי בניה



הערות ותיקונים:

1. לדייק את גבולות אזור המגורים בתשריט מצב קיים ובתשריט מצב מוצע לחלקה 12 בלבד. שטח המגורים המוצע פולש לתחום הדרך, עפ"י תכנית מאושרת שטח המגורים במגרש הינו חלקה 12 בלבד.
2. תיקון מצב קיים מיעוד מגורים ב' ליעוד מגורים א'.

מס' דף: 8

3. חלק ממטרות התכנית תוספת קומה, יש לתקן את מספר הקומות בס' 5 טבלת זכויות והוראות בניה ל-4 קומות.
4. יש לציין בתקנון כי מס' יח"ד באזור מגורים א-6 יח"ד לדונם

תכנית מתאר מקומית: 351-0979039

4 :סעיף

שם: תכנית מ/מק/182, מגרש 223 (נין נוך) גן שומרון

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 4,164.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	276/מ
כפיפות ל-	345/מ
שינוי ל- משתנה מ	מ/83/א

ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גרש: 10080 ח"ח 176

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי בהיקף השטחים המאושרים.

שינוי בקווי בניין ובהוראות בינוי לבריכת שחייה

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי בסך שיטחו של כל יעוד. לפי סעי' 1.א.א.62

שינוי בקו בניין בין שטח המגורים לשטח החקלאי לפי סעי' 4.א.א.62

שינוי בקו בנין ובהוראות בנייה לבריכת שחייה לפי סעי' 4.א.א.62 , 5.א.א.62

הערות בדיקה

רקע:

הועדה דנה בגרסת הוראות 22 וגרסת תשריט 9

1. **מצב מאושר:**

תכנית מאושרת מ/276:

מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים.

בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה).

תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים

של הנחלה. שטח המגורים בנחלה כ21300 מ"ר.

2. **מצב מוצע:**

התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.4.5.א.א.62 בתכנית מוצע שינוי הגבול בין תחום אזור המגורים לשטח

החקלאי בנחלה ללא שינוי של השטחים המאושרים וזכויות הבנייה לצורך הסדרת הבינוי בנחלה והקמת בריכה ביחס

לתכנית מ/276.

3. התכנית מהווה שלב ביניים עד לקידום ואישור תכנית כוללת למושב גן השומרון ליחידה 3 בנחלה והגדלת שטח

המגורים בנחלה ל-2.5 דונם, התכנית תשלם את שטח המגורים בתכנית המוצעת לשטח רציף.

4. טרם הגשת תכנית זו נערכה תכנית 351-0832261 בסמכות וועדה מחוזית, שמטרתה הייתה הרחבת שטח המגורים

בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית, אשר נדחתה בשלב תנאי סף לתכנית.

5. דוח פיקוח מתאריך 27.5.19 :

קיימות בנחלה שתי יחידות דיור תואמות להיתר שניתן.

6. פירסום להפקדה בי.פ. מס' 10551 בתאריך 12.12.20 ובעיתונים בתאריך 24.12.21, לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

7. התכנית נקבעה טעונה אישור השר עפ"י סעיף 109 (א) בתאריך 20.01.22 ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

בוצעו תיקונים בתאום עם לשכת התכנון של הוועדה המחוזית ועפ"י המלצתם התכנית מובאת לדיון למתן תוקף בכפוף לאישור השר.

במסגרת התיקונים שנעשו :

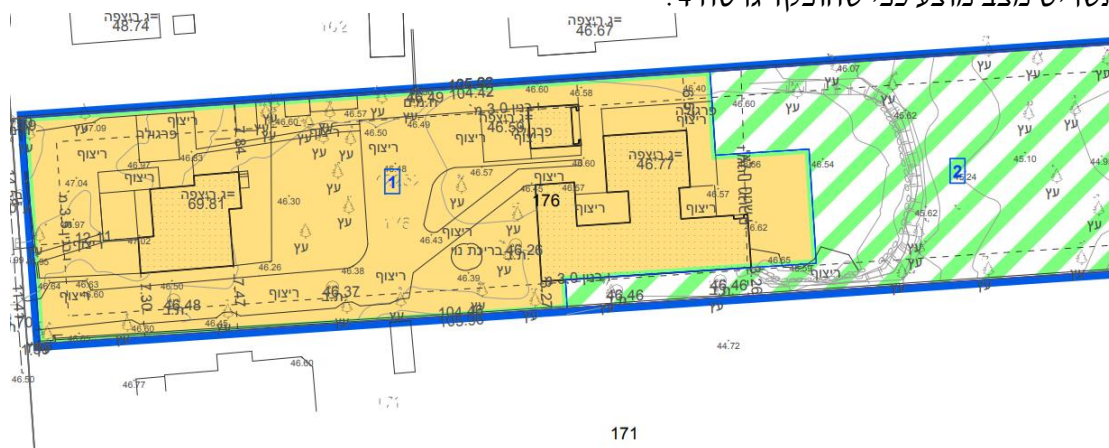
א. רצועה ביעוד חקלאי – שינוי שטח המגורים בנחלה יצר רצועה דקה ביעוד חקלאי, רצועה זו קוצרה ובנוסף במסגרת התכנית הכוללת לישוב גן השומרון מתוכנן הגדלת שטח המגורים בנחלה ובכך הרצועה ביעוד חקלאי תוגדר בעתיד כמגורים.

ב. הושלם נספח בינוי.

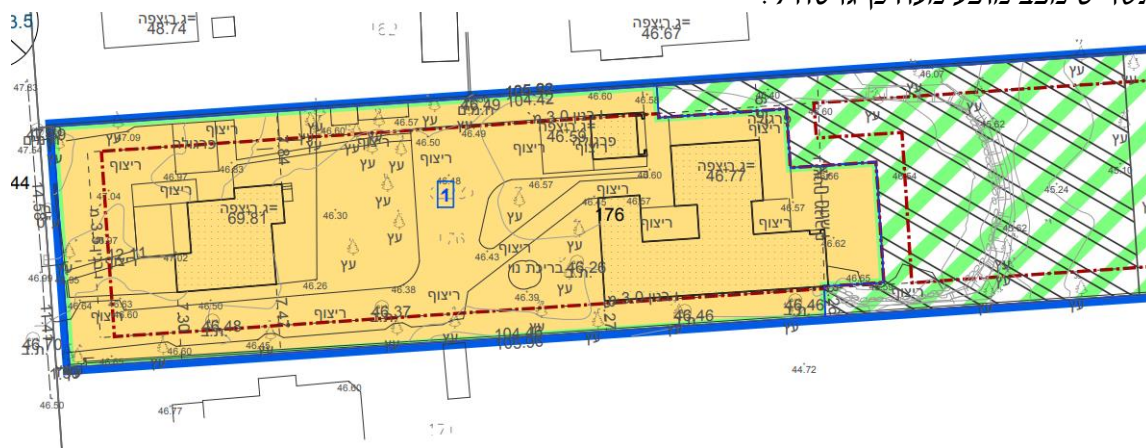
ג. נספח עצים – אין צורך בנספח עצים מכיוון שאין בתכנית כלל ההעתקה או כריתה של עצים, עפ"י נוהל מבא"ת נספח עצים יוגש במידה וישנם יותר מ-5 עצים להעתקה / כריתה.

ד. פל"ח – נוסף רסטר הנחיות מיוחדות להשלמת השטח המוגדר לפל"ח.

תשריט מצב מוצע כפי שהופקד גרסה 4 :



תשריט מצב מוצע מעודכן גרסה 9 :



החלטות קודמות:

ישיבה 244 בתאריך: 26/08/21

הוועדה דנה בגרסת הוראות: 11, גרסת תשריט: 4.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

- מושב גן השומרון מקדם תכנית ליח' שלישית בנחלה והרחבת שטח המגורים ל- 2.5 דונם. התכנית נותנת מענה בסמכות מקומית ושטח המגורים יושלם לשטח מגורים רציף בתכנית למושב גן השומרון. הוועדה מבהירה כי לא תתאפשר הרחבת שטח המגורים מעבר ל- 2.5 דונם לצורך מימוש יחידה שלישית בנחלה או שימוש פל"ח עפ"י תכנית מ/345.

2. כתב שיפוי לתכנית לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה, גם בהתייחס לסעי' 1 לעיל.
3. חתימת רמ"י / התייחסות לתכנית. באם לא תתקבל התייחסות בתוך 60 ימים, תהא הוועדה רשאית לקדם את הטיפול בתכנית בהתאם להחלטה זו.
3. השלמת נספח בינוי רקע בהתאם לתשריט המוצב המוצע - יציג את ניצול זכויות הבנייה המאושרות בנחלה לרבות פל"ח ודרך גישה מחוזית הנחלה לשטח החקלאי ברוחב מינימלי של 4 מ' או על פי הקיים, יש להראות יחידה 3 בנחלה במקוקו.
4. תיקונים טכניים מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה.

סעיף: 5 תשריט חלוקה לצרכי בניה: אחמ/184

שם: תשריט חלוקה לחלוקת תא שטח 870 מבנים ומוסדות ציבור בלהבות חביבה
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0908558
שינוי ל- משתנה מ	אחמ/97

ישוב:

להבות חביבה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 8919 ח"ח 7, 10

מגרשים לתכנית: 602 בשלמותו מתכנית: 351-0908558

870 בשלמותו מתכנית: 351-0908558

950 בשלמותו מתכנית: 351-0908558

מטרת התכנית:

חלוקה תא שטח 870 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית 351-0908558 לשני מגרשים ארעיים.

סעיף: 6 תשריט חלוקה: אחמ/185

שם: תשריט חלוקה בעין שמר עפ"י תכנית 351-0752147

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0752147

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: בשלמותו

מטרת התכנית:

תשריט חלוקה למגרשים עפ"י ייעודים בתכנית 351-0752147

תשריט חלוקה: אחמ/186

סעיף: 7

שם: תשריט חלוקה לחלקה 28 - חלק מחלקות ב בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 18,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
351-0802363	שינוי ל- משתנה מ
א/105/מ	שינוי ל- משתנה מ
משח/9	שינוי ל- משתנה מ

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12226 חלקות: 28

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 28 בגוש 12226 חלק מחלקות ב במושב עין עירון ל- 5 מגרשים ארעיים ושביל שרות פנימי

תשריט חלוקה: אחמ/187

סעיף: 8

שם: תשריט חלוקה לחלוקת חלקות ב' במושב מאור

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
S-15	שינוי ל- משתנה מ

ישוב:

מאור

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8798 חלקות: 26

גוש: 8799 חלקות: 5, 1-3

גוש: 8800 חלקות: 7

מטרת התכנית:

תשריט חלוקה לחלוקת חלקות ב' במושב מאור

מבקש:♦ **שירה מרשנד**

♦ יונתן לי קליידון

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ נאוה פריאל

♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000219538

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה : 8798 17 מגרש: 270

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד פיתוח מגרש והקלה בקו בנין אחורי והקלה בתכנית.

הערות בדיקה

א. הבקשה הוגשה ע"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000219538

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000176568

ב. הבקשה כוללת הקלות :

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

הקלה בגודל תכנית מ 40% ל 42%

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.01.23, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 27.12.22)

ת. השלמה**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל או תקנה 17ב

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות

- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- הסכם לפינוי פסולת

- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

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

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב

- 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 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:

- 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 (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
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023
09/02/2023

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- פרסום הקלות לפי סעיף 149
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

8708001003 : תיק בניין	מספר בקשה : 20220175	סעיף: 2
------------------------	----------------------	----------------

מבקש:

♦ **שחאדה חסן**

בעל הנכס:

♦ שחאדה חסן ואחרים לפי נסח טאבו

עורך:

♦ אבורקיה זוהדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000176985

כתובת הבניין: מיסר

גוש וחלקה : 8708 1 מגרש: 1/3

תכנית: מ/192/א

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - 3 יחידות

מהות

הקמת 2 יחידות דיור מעל מבנה קיים בהיתר

ליגליזציה לתוספת ושניוניים להיתר מס' 1387 מיום 20.11.1998, הקלה בקו בניין צידי .
הקמת 2 יח"ד בשתי קומות מעל קומת קרקע כולל ממ"ד, גדרות ופיתוח מגרש
הריסת סככות ופרגולה קיימות בגבול מגרש .

הערות בדיקה

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 261 מיום 16.2.2023 בשל תקלה טכנית במערכת רישוי
זמין וסגירת בקשה מס' 10000157360
לצורך המשך טיפול בבקשה להיתר נפתחה בקשה חדשה במערכת רישוי זמין מס' 10000190050

1. **הבקשה נדונה בישיבה מס' 253 מיום 16.6.2022 ואושרה בתנאים**
א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין
בקשה להיתר מס' 10000157360
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 77815191077
ב. הבקשה כוללת הקלה :
הקלה בקו בניין 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 3.8.18, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 2.8.18)
ד. בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20180250

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- ערבות בנקאית לבניית התוספות עפ"י ההיתר והריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בבק
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב - 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)

מס' דף: 15

- 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.
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- פרסום לאחר שלא ואותרו כל בעלי הזכויות של המקרקעין
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- פרסום הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת היישוב מייסר (לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת אגודת המים השיתופית במייסר
- אישור חברת חשמל
- 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)