

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 264 ביום Thursday תאריך 20/04/23 כ"ט ניסן, 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

תומר אביאור

אמיר וינר

יונתן סטרול

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

לאה פרי

עויד 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

מס' דף: 2

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 20.04.2023 המתחילה בשעה. 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 263

3. הנושאים על סדר היום:

תב"עות:

1. תב"ע 351-1176494 – החלפת שטחים משק 72 עין עירון
דיון בהפקדה

2. תשריט חלוקה:

תשריט לצרכי רישום אחמ/189 – פיצול מגרש מנחלה (גוברניק) – תלמי אלעזר

3. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20230091 – קיבוץ גן שמואל- עבודות פיתוח

2. בקשה מס' 20220269 - גלבוע איריס – תלמי אלעזר

3. בקשה מס' 20230042 – מצגר דור – קיבוץ מענית

סעיף: 1 תכנית מתאר מקומית: 351-1176494

שם: החלפת שטחים משק 72 עין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 7,001.500 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	351-0802363

ישוב:

עין עירון 26

גושים/ חלקות לתכנית:

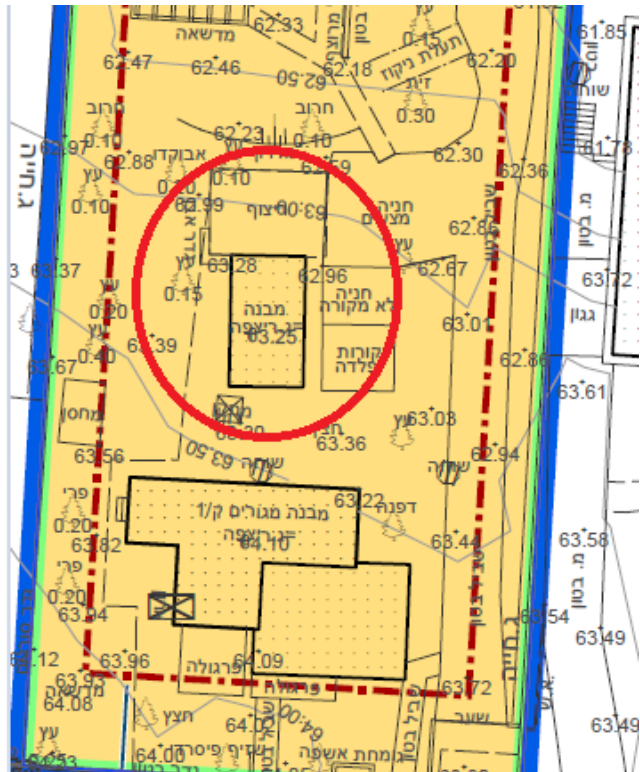
חלקות בשלמותן:

גוש: 12226 חלקות: 72

מטרת התכנית:

יצירת תשתית להקמת יח"ד שלישית בנחלה באמצעות החלפת שטחים בין ייעוד מגורים ביישוב כפרי לבין קרקע חקלאית
הערות בדיקה

1. תכנית איחוד וחלוקה ואינה כוללת פיצול. התכנית בסמכות מקומית, בהתאם לסעי' 62 א.א. 1, 62 א.א. 5, 62 א.א. 4 לחוק התכנון והבנייה. יש לכתוב בס' 1.4 תכנית איחוד וחלוקה.
2. במושב עין עירון מאושרת תכנית מתאר מס' 351-0802363 - התכנית מאפשרת 3 יח"ד באזור המגורים בנחלה ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשים מהנחלה.
3. בתכנית מוצע החלפת שטחים בין מגורים ביישוב כפרי לבין קרקע חקלאית, בכך מכינה התכנית תשתית לפיצול מגרש המגורים מהנחלה ע"ב התכנית המאושרת, מגרש המגורים שיפוצל יהיה צמוד דופן ורציף לשטח המגורים של הנחלה והתאמת מיקום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) לפי המיקום החדש של שטח המגורים.
4. הוגשה תכנית בינוי למיצוי הזכויות בנחלה
5. בתכנית לא מסומנים כלל עצים להעתקה/ כריתה ורק בשלב ההיתר במידה ויהיה צורך בהעתקה/ כריתה יידרש אישור של פקיד יערות.
6. דוח פיקוח: קיים מבנה מלפני שנת 1965 על פי דוח הפיקוח המבנה מחובר לתשתיות ביוב ומים, ישנו מזגן. לא ידוע שימושו של המבנה.
7. תנאי להיתר בניה הסדרת כל המבנים והשימושים הקיימים. במידה והמבנה הקיים אשר על פי דוח הפיקוח לא ידוע שימושו ימשש למגורים הוא יחשב כח"ד שלישית בנחלה:



סעיף: 2 תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/189

שם: תשריט לצרכי רישום נחלה 42 גוברניק-תלמי אלעזר

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 9,110.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0448258

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 36 בגוש 8802 בתלמי אלעזר לשני מגרשים עפ"י תכנית מאושרת 351-0448258 (הפרדת מגרש מנחלה 42)

הערות בדיקה

1. תכנית מס' 351-0448258 להסדרת זכויות והפרדת מגרש מנחלה משק 42 בתלמי אלעזר אושרה ופורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 28.03.2018 בילקוט פרסומים 7746
2. התצ"ר מוגש עפ"י תכנית מס' 351-0448258 לחלוקת החלקה לשני מגרשים ארעיים מגרש בייעוד מגורים א' לפיצול מהנחלה בשטח 500 מ"ר שאר הנחלה בייעוד מגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית בשטח 8,610 מ"ר
3. התצ"ר מהווה מימוש לתב"ע המאושרת ותנאי לאישור התשריט תשלום היטל השבחה ואישור רמ"י.

גליון דרישות

אישור רשות מקרקעי ישראל

תשלום היטל השבחה לתכנית

נסח טאבו עדכני

16/04/23

16/04/23

16/04/23

חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותם)

חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותם)

לסמן S בין שטח המגורים לחקלאי

מבקש:

* קיבוץ גן שמואל

בעל הנכס:

* קיבוץ גן שמואל

עורך:

* סייג מיכאל (מיקי)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גן שמואל

גוש וחלקה: 10018 49 מגרש: 1

תכנית: 351-0113175, בנ.ג.שמואל/1

שימוש עיקרי **תיאור בקשה****מהות**

עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' (מתחם 1) בקיבוץ גן שמואל
כולל פיתוח ותשתיות כבישים, שבילים, שצפ"ים, חניות, מדרכות, חניות, אבני שפה, ניקוז
חשמל ותאורה, תקשורת, מים וביוב, כריתת עצים, העתקת עצים והעתקת תשתיות

הערות בדיקה

1. תכנית 351-0113175 פורסמה לאישור ברשומות מיום 13.12.2017 י.פ. 7640
2. בהוראות תכנית 351-0113175 סעיף 6.1 נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי עפ"י התכנית.
3. תכנית הבינוי מס' בנ.ג.שמואל/1 נדונה בישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021 ואושרה בתנאים

ת. השלמה**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור מועצה אזורית מנשה לעבודות הפיתוח
- כתב התחיבות הקיבוץ להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע מאושר ע"י המועצה
- חתימה וחותמת קיבוץ גן שמואל (לציין שם החותם)
- נספח ניקוז
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- נספח חניה לפי שלביות ביצוע
- נספח קוי בנין
- חוות דעת משרד הבריאות
- אישור החברה הכלכלית
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה
- תיאום מיקום מרכזי מיחזור עם מחלקת קיימות וסביבה של המועצה
- אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים תנאי להיתר
- חוות דעת דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור מקורות לחיבור מים למגרשים ו/או אישור מחלק המים בקיבוץ
- אישור רשות העתיקות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור ועדת תמרור לנספח תמרור ותנועה
- אישור הקיבוץ לחיבור חשמל / פנימי או אחר ע"י מהנדס חשמל
- התחיבות הקיבוץ לחיבור טלפון וכבלים לכל המגרשים
- התחיבות הקיבוץ לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים-להגיש מכתב התחיבות

- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9) לקירות תומכים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות הקיבוץ להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מורשה

הערות:

- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטה
- להשלים פרטי מורשה חתימה מטעם הקיבוץ
- יש להגיש תכנית מגרש טיפוסי כולל מגרשים גובלים כולל פרטים בקני"מ 1:100
- סימון בתכניות גבולות ותחום ביצוע
- שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והקיבוץ
- תכנון מפורט לשצ"פים בקני"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- לסמן בתכנית מרכזי מחזור ופינות גזם
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום
- תאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית מנשה את גודל פילרים לאשפה רטובה/יבשה
- להשלים פרטי פיתוח מעקות, גדרות /קירות כולל פרט שלט
- תיאום תכנון כבישים וחניות פרטיות לכל שלב בהתאם לאישור משרד התחבורה
- יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות התשתיות וסלילת הכבישים ומה נכלל בביצוע עבודות העפר במגרשים (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו")

תשלומים:

- תשלום אגרת בניה
- יש להגיש לפחות 3 תוכניות מתוקנות וחתומות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר :
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר

סעיף 2:

תיק בניין : 3200000264

מספר בקשה : 20220269

מבקש:

♦ **גלבע איריס**

♦ וולצק אביחי

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ בן צבי ולד מיכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000139664

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה : 8802 65 מגרש: 112

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים לבית קיים בהיתר מספר 2959 מיום 14.10.83
רישוי תוספות לשטח עיקרי, מחסן חיצוני מוצע, רישוי גלריה בקומה עליונה, הקלה במס' קומות.

הערות בדיקה

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000230120
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000099578
- ג. הבקשה כוללת הקלה במס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות (לרישוי גלריה)
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 06.01.2023 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 06/02/2023)

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור פקיד היערוות
- חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- פרסום והודעה לגובלים
- צילום רישיון 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)

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:

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

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר
- נפסח תברואה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- 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 ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- תנאים למהלך הביצוע:

- 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 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
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

סעיף 3:

מספר בקשה: 20230042

תיק בניין: 160000163

מבקש:

♦ מצגר דור

♦ מצגר טלי

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ קינן שושי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000225434

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 41

תכנית: מ/331

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

שטח שירות
12.12

שטח עיקרי
47.83

תיאור בקשה

מהות

תוספות ושינויים לבית מגורים קיים בהיתר מספר 3169 תוספת לשטח עיקרי, הריסות ושינויים פנימיים, ממ"ד מוצע כולל הקלה בקו בניין להקמת ממ"ד, פירוק שביל בטון קיים ומוצע שביל חדש.

הערות בדיקה

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000225434
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000219768
- ג. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין לתוספת ממ"ד למבנה קיים הממ"ד במרחק 1.70 מ' במקום 3.0 מ' מהשביל.
- ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 24.03.2023 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 29/03/2023)
- ה. הממ"ד המוצע בהקלה ממשיך קו בניין קיים

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תכנית ראשית מתוקנת בהתאם להערות המצורפת
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- פרסום והודעה לגובלים
- חתימה וחתימת קיבוץ מענית(כולל פרטי החותמים)
- 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)
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר וההריסות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- **תשלומים :**
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **תנאים לבקשה לתעודת גמר :**
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) – (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בודקת *****דלית דקל לוי*****