

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 264 ביום Thursday תאריך 20/04/23 כ"ט ניסן, תשפ"ג

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

תומר אביאור

סגל:

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

טופז שפירא

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

נעדרו**חברים:**

איימן אבו רקייה

אייל כהן

יצחק תירם

פרלמן איתן

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

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

סגל:

לאה פרי

הילה דובב

נועה תבורי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- 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 איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מהנדסת הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

מס' דף: 2

נוהל וחוק:

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

2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 263 – אושר פה אחד

שם: החלפת שטחים משק 72 עין עירון
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 7,001.500 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
החלפה
יחסי:
351-0802363 לתכנית

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

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 264 בתאריך: 20/04/2023:

הועדה מחליטה לאשר את התכנית להפקדה.

תכנית 351-1176494 בסמכות הועדה המקומית, שמבצעת איחוד וחלוקה בנחלה, תוך שינוי מיקום בין אזור המגורים לשטח החקלאי ופלי"ח (חקלאי עם הוראות מיוחדות). התכנית נדרשת על מנת לאפשר ניצול קרקע להקמת בית שלישי בנחלה. התכנית כוללת הבינוי המוצע הוצגה בפני חברי הועדה. הצוות המקצועי של הועדה בחן את התכנית, הצורך התכנוני בה והפתרונות האדריכליים הכלולים בה ומצא כי מדובר בתכנית ראויה שיש לקדמה, והוא ממליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים הנדרשים הועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה מסירת כתב שיפוי לפי סעיף 197א לחוק התו"ב.

הערות בדיקה:

1. תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהתאם לסעי' 62 א.א. 1, 62 א.א. 5, 62 א.א. 4 לחוק התו"ב.
2. במושב עין עירון תכנית מאושרת 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 ופלי"ח, פיצול נחלה בעתיד יעשה עפ"י תכנית מאושרת 351-0802363.
4. הוגשה תכנית בינוי למיצוי הזכויות בנחלה.
5. דוח פיקוח: בנחלה קיים מבנה מלפני שנת 1965 על פי דוח הפיקוח המבנה מחובר לתשתיות ביוב ומים, בתכנית הבינוי המבנה מוצע כפלי"ח. התכנית אינה מסדירה את שימושי המבנה, תנאי להיתר בניה הסדרת כל המבנים והשימושים הקיימים.

הוזמנה ונכחה:

אדרי' יעל שי - עורכת התכנית.

מהלך הדיון:

יעל שי - עורכת התכנית:

מציגה את התכנית, הצורך לשינוי בין שטח המגורים והשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות נובע מכך שלא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה במצב הקיים ויש צורך בהקמת יח"ד שלישית בנחלה.

אילן שדה - יו"ר הועדה המקומית:

יש לתקן במטרות התכנית את שם התכנית המאושרת של הישוב עין עירון לתכנית כללית למושב עין עירון. במידה ובעתיד בעל הנחלה ירצה לפצל מגרש מהנחלה ניתן יהיה לעשות זאת על פי המנגנון שהוטמע בתכנית המאושרת לישוב, יהיה צורך להגיש תכנית בינוי ובה יצויין גם שביל הגישה למגרש המפוצל, שביל זה יהווה זיקת הנאה. כתנאי להפקדת התכנית יש להגיש כתב שיפוי לועדה המקומית.

תומר אביאור - נציג הועדה מחוזית:

יש לוודא שהמנגנון לפיצול מגרש מנחלה שהוטמע בתכנית המאושרת של מושב עין עירון מוטמע גם בתכנית זו.

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 תואם ל-
לתכנית 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)

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

החלטה: לאשר את התצ"ר עפ"י תכנית 351-0448258 בתנאים לרבות תשלום היטל השבחה בגין הפיצול.
 - תצ"ר אחמ/189 מהווה מימוש לתכנית 351-0448258 שמטרתה פיצול מגרש מהנחלה.

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

ת. השלמה

16/04/23
 16/04/23
 16/04/23

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום היטל השבחה לתכנית בגין רישום ופיצול מגרש מנחלה
- נסח טאבו עדכני
- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותם)
- לסמן S בין שטח המגורים לחקלאי
- 4 העתקים סופיים וחותמים

סעיף: 1

תיק בניין: 72010018049 מספר בקשה: 20230091

מבקש:

• **קיבוץ גן שמואל**
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**
 עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' (מתחם 1- שכונת ארמוני) בקיבוץ גן שמואל כולל פיתוח ותשתיות כבישים, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתחמי חניות מדרכות ניקוז, חשמל ותאורה, תקשורת, מים וביוב, כריתת עצים, העתקת עצים והעתקת תשתיות.

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' (מתחם 1-שכונת ארמוני) בקיבוץ גן שמואל כולל פיתוח ותשתיות כבישים, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתחמי חניות מדרכות, ניקוז, חשמל ותאורה, תקשורת, מים וביו, כריתת עצים, העתקת עצים והעתקת תשתיות.

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' (מתחם 1) שכונת ארמוני בקיבוץ גן שמואל עפ"י תכנית 351-0113175 ותכנית הבינוי

בנ.ג.שמואל/1 בתנאים

- **הבקשה אינה כוללת הקלות ומובאת לדיון בועדה לאור חשיבותה כמענה לתשתית ופיתוח להקמת כ-58 יח"ד לחברי הקיבוץ.**
- **תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה לכל תא השטח כולל סימון מס' יחידות הדיור.**
- **כולל פיתוח שטחים פתוחים ומגוונים, שלביות הביצוע תתואם ותאושר ע"י מו"מ מנשה והקיבוץ ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות פיתוח.**
- **כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י הקיבוץ ואושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממו"מ מנשה.**
- **קיבוץ גן שמואל הינו קיבוץ שיתופי ללא שיוך, הפיתוח המוצע שבילים מסלעות, מעקות וכו' אינו מהווה חלוקה סטטוטורית למגרשים.**
- **קווי התשתית המוצעים יהיו תת קרקעיים.**
- **באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.**

רקע להחלטה:

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. לקיבוץ גן שמואל הוגשה תכנית בינוי למתחמים 1,2,3,4 מס' בנ.ג.שמואל/1 שנדונה ואושרה בתנאים בישיבה מס' 243 מיום 15.7.2021.
4. הבקשה כוללת עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' תא שטח שלם (מתחם 1) שתתן תשתית ומענה להקמת 58 יח"ד כולל פיתוח שטחים מגוונים חניות, דרכים ושבילים מסביב.
5. בהתאם להוראות התכנית תנאי להיתר להקמת המבנים הכנת תכנית בינוי מפורטת לכל מתחם, כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות התכנית.
- תכנית הבינוי תהיה למתחם בשלמות ויוצג בה מערך הבינוי בהתאם לצפיפות המותרת והפרשות לשטחים ציבוריים משותפים כולל דרכי גישה חניונים, שבילים וגנים ציבוריים.
6. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.4 (ב) תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה לכל תא השטח כולל סימון מס' יחידות הדיור.
7. לא ניתן יהיה לבנות בתי מגורים חדשים בתחום רדיוס ההשפעה מתחנת השאיבה לביוב שבתא שטח 111 כמסומן בתשריט. בתחום רדיוס המגן סומן מתחם חניות.
8. לא תותר הקמת גדרות בתחום אזורי המגורים והשטחים הפתוחים בקיבוץ.
9. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

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)
- תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה לכל תא השטח כולל סימון מס' יחידות הדיור
- 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 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
- התחייבות הקיבוץ לחיבור טלפון וכבלים לכל המגרשים
- התחייבות הקיבוץ לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים - להגיש מכתב התחייבות
- 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 בקנ"מ 1:100
- סימון בתכניות גבולות ותחום ביצוע
- שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והקיבוץ
- תכנון מפורט לשצ"פים בקנ"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 וגזם
- 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

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000139664

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 65 מגרש: 112

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

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.

החלטות

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

החלטה: לא לאשר.

- בקשה לאשר תוספות ושינויים לבית קיים במגרש מגורים 112 בתלמי אלעזר כל תוספות הבניה המבוקשות למגורים אחסנה וחניה מקורה חיצונית.
- הבקשה כוללת הקלה של הגדלת מספר הקומות במבנה מ 2 ל 3 קומות.
- הבקשה נבדקה על ידי הצוות המקצועי של הועדה, ולדעתו לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה.
- הבקשה להיתר מבקשת להוסיף שטחי בניה בקומת העמודים (מפלס חצר) חלקם שטחי שירות וחלקם שטחים עיקריים, כמו כן הבקשה מבקשת לשנות את שטח האחסנה הקיים בקומה זו לשטח עיקרי.
- מביקורת שנערכה על ידי מפקח הועדה נמצא שקומת מפלס תחתון אינה משקפת את השימוש בפועל ל-2 קליניקות שלא ניתן לאשרם במגרש מגורים ויתרת השטח משמשת למגורים.
- אומנם למגרש ישנם שטחי בניה שמאפשרים את היקפי הבניה הכוללים המבוקשים (20% לשטח עיקרי ו-5% לבניני עזר), אולם הבקשה מציגה את שטחי הבניה העיקריים בקומה זו בגובה נמוך מ 2.50 מטר, שהוא גובה המינמאלי הנדרש לאפשר שימוש כשטח עיקרי.
- אומנם הועדה אינה מתנגדת עקרונית לתוספת הקומה העליונה שהוגשה במסגרת הקלה במס' קומות כולל פרסום והודעה לגובלים, יחד עם זאת בנסיבות שפורטו לעיל בכל הנוגע לקומת העמודים/חצר, אין מנוס אלא לסרב לבקשה ועל המבקש להגיש בקשה מתוקנת, בה תציג את הבניה המוצעת בקומת העמודים (מפלס חצר) ובפרט גובה הקומה בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן תציג באופן ברור את השימושים המבוקשים בקומה זו תוך אבחנה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים והתואמת לשטחים המותרים בכל שימוש.
- הבקשה כוללת חניה מקורה מוצעת ולא סומנה דרך ברורה מתוך המגרש בהתאם למפת המדידה חלק מהדרך והשער בתחום מגרש השכן ולא נכלל בבקשה הסדרה והרישוי לשביל כניסה.

סעיף 3:

תיק בניין: 1600000163 מספר בקשה: 20230042

מבקש:

✦ מצגר דור

✦ מצגר טלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000225434

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 34 מגרש: 41

תכנית: מ/331/א, אחמ/161

שטח שירות שטח עיקרי
12.00 54.64

תיאור בקשה שימוש עיקרי
תוספת ושינויים יחידה - מגורים

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.

החלטות

מוגשת בקשה לתוספות 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.

- החלטה:** לאשר את הבקשה ואת ההקלה בקווי בניין לתוספת ממ"ד למבנה קיים בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספות עפ"י ההיתר.
- הצוות המקצועי של הועדה ממליץ על אישור הבקשה כולל ההקלה שנועדה לאפשר הקמת הממ"ד שהוא צורך בטיחותי חשוב והוא ממשיך את קו הבניין הקיים.
 - הועדה מאמצת את עמדת הצוות המקצועי ומאשרת את הבקשה כולל ההקלה בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
 - ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעות לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 - הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145. "
- הועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלה המבוקשת נבחנה ע"י הועדה וניתן לאשר.
- הממ"ד המוצע בהקלה בקווי בנין ממשיך קו בניין קיים בחלק הצפוני של המגרש הגובל בשביל ולא בצמידות למגרש שכן.
- בהתאם להוראות תכנית מ/331' מבנים קיימים סעיף 4 א':
- " על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה לאשר תוספת בניה לפי קו המתאר של הבניין הקיים "
- הבקשה כוללת ליגליזציה לתוספת למבנה וממ"ד בקו המתאר של המבנה הקיים.
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.
 - המגרש בתחום המחנה של הקיבוץ הגובל בשביל ואינו נסמך על כביש סטטוטורי ולא ניתן לאשר חניה פרטית בתחום המגרש.
 - מיקום החניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דור.
 - ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
 - תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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. 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 הגובל בשביל ולא בצמידות לשכן.
- ו. בהתאם להוראות תכנית מ/331' מבנים קיימים סעיף 4 א':
- " על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה לאשר תוספת בניה לפי קו המתאר של הבניין הקיים "
- הבקשה כוללת ליגליזציה לתוספת למבנה וממ"ד בקו המתאר של המבנה הקיים
- ז. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145. "
- הועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- הממ"ד המוצע בהקלה בקווי בנין ממשיך קו בניין קיים בחלק הצפוני של המגרש הגובל בשביל ולא בצמידות למגרש שכן. ההקלה נבחנה ע"י הועדה וניתן לאשר.
- ח. החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת

- בקשה זו.
- ט. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- י. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- יא. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- יב. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- יג. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- 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 היתר וההריסות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה 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 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 הוועדה המקומית.
- בודקת *****דלית דקל לוי*****

01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023
01/05/2023

- תכנית ראשית מתוקנת בהתאם להערות המצורפות
- 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 וחותמת 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)