

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 266 ביום Thursday תאריך 22/06/23 ג' תמוז, תשפ"ג

השתתפו:

חברים:

שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
אסף פישביין	- מ"מ
יצחק תירם	- מ"מ
מורן מוסקל	- חבר
רן אורן	- חבר
שצקי אודי	- חבר

נציגים:

נתי ליזרוביץ	- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
--------------	----------------------------------

סגל:

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
הילה דובב	- אחראית תכנון והיטלי השבחה
טופז שפירא	- בודקת תכניות
יפעת מצלאוי	- בודקת היתרים
אורית טורג'מן	- מפקחת הועדה

נעדרו

חברים:

אילן שדה	- יו"ר הועדה
איימן אבו רקייה	- חבר
אייל כהן	- מ"מ
סולימאן כבהה	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ

נציגים:

ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
שלומית נווה	- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים
בן רוזנברג	- נציג רט"ג
אדר' 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
תומר אביאור	- נציג לשכת התכנון המחוזית
אמיר וינר	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
עבדאללה מסארווה	- נציג רשות העתיקות
אריאל אולצוור	- נציג משרד השיכון

סגל:

עו"ד דני גלס	- יועמ"ש ותובע הועדה
טל שגן	- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
דלית דקל לוי	- בודקת היתרים
נועה תבורי	- בודקת היתרים
צח כהן	- מפקח הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 22.06.2023 והתחילה בשעה: 9:00

2. אילן שדה יו"ר הוועדה נעדר מהישיבה והישיבה נוהלה ע"י אריה שרון מ"מ יו"ר הוועדה

3. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 265 – הפרוטוקול אושר

שם: שמורת טבע ביצת זיתא הרחבה
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 359,111.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 כפיפות ל-
 כפיפות ל-
 פירוט

לתכנית
 תמא/1
 תמא/1/35
 תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7714 חלקות: 46, 45
 גוש: 10029 חלקות: 16

חלקי חלקות:

גוש: 7714 ח"ח 37, 41, 49
 גוש: 7714 ח"ח 50, 51, 55
 גוש: 7725 ח"ח 8
 גוש: 7726 ח"ח 2, 284
 גוש: 10028 ח"ח 1
 גוש: 10029 ח"ח 5, 8, 17
 גוש: 10029 ח"ח 23,
 גוש: 10030 ח"ח 4, 5, 9
 גוש: 10030 ח"ח 12,

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

לייעד את השטח לשמורת טבע לפי חוק גנים לאומי שמורת טבע אתרי הנצחה התשנב- 1998

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה 266 בתאריך 22/06/2023**החלטה:****הוועדה ממליצה על הפקדת התכנית בתנאים:**

- מכלול אגמון מנשה:
 - בתכנית כוללנית מנשה - אלונה מוצע מכלול אגמון מנשה בשטח שמצפון מערב לשמורת הטבע המאושרת והמוצעת.
 מוא"ז מנשה והוועדה המקומית רואות בשמורה כרצף משלים לפיתוח אגמון מנשה. מכלול אגמון מנשה מורכב ממספר אזורים חלקם אינטנסיביים וחלקם אקסטנסיביים.
 תכנון אגמון מנשה יעשה בתאום מול רט"ג לצורך השגת רצף תכנוני איכותי ומתוך כוונה למניעת פגיעה בפיתוח אגמון מנשה לצד הגנה על שמורת הטבע הקיימת והמוצעת.
- צמצום תחום השמורה המוצעת:**
 - יש לצמצם את שטח התכנית עד לגבול הדרומי של תת"ל 22 - מסילה מזרחית. השמורה המוצעת לא תכלול את שטח מסילת הרכבת בתחומה ושטחים חקלאיים של קיבוץ גן שמואל שמצפון למסילה.
 - לקיבוץ גן שמואל מאגרי מים מצפון למסילת הרכבת. השמורה המוצעת כוללת בתוכה את דפנות המאגרים והשמורה תגביל את עבודות הגבהת הדפנות (דמבות).
 בכדי למנוע פגיעה במאגרים נדרש לצמצם את תחום השמורה כך שתחום תת"ל 22- מסילה מזרחית יהווה גבול השמורה המוצעת. יבוצע תאום בין רט"ג לקיבוץ גן שמואל לשמירה על מקורות המים המחלחלים מהשטחים החקלאיים לשמורת הטבע.
- פתרון גישה למתקן המשאבות מצפון מזרח לבריכות האגירה:**
 הגישה למשאבות מצריכה חצייה של נחל חדרה בימים בהם נחל חדרה מוצף אין גישה לרכב לאזור המשאבות.
 נדרש פתרון גישה חלופי למתקן בכדי לאפשר טיפול בתקלות והגברת השאיבה.

מס' דף: 4

ייקבע סיור בהשתתפות מוא"ז מנשה, רט"ג, רשות ניקוז וקיבוץ גן שמואל לצורך בחינת פתרון שיאפשר גישה בעת הצפה של נחל חדרה.

4. כתב שיפוי:

התכנית המוצעת בהיקף של כ- 360 דונם, חלקה בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה אלונה. יש חשש שהתכנית תפגע בבעלי קרקע פרטיים, רט"ג נמצאת במו"מ לרכישת השטח.

רט"ג נדרשים להעביר כתב שיפוי מלא כולל לתביעות לפי סעי' 197 לטובת מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה.

רקע לדיון:

1. התכנית המוצעת נדונה בישיבת הוועדה המקומית מס' 265 מתאריך 18.5.23 הוועדה המקומית החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר תאום מול רט"ג עם המועצה והמתכנן ויועץ הנוף של התכנית הכוללנית.
2. הוועדה המקומית פנתה לוועדה המחוזית בבקשה לדחות את מועד הדיון בהפקדת התכנית, הוועדה המחוזית נענתה לבקשה זו.
3. בתאריך 19.6.23 התקיימה ישבית תאום בהשתתפות רט"ג, קיבוץ גן שמואל, נציגי מוא"ז מנשה, נציגי התכנית הכוללנית מנשה אלונה (משרד בר לוי דיין - עורכי התכנית, משרד רם אייזנברג - מתכנני סביבה), רשות ניקוז. הובהר ע"י רטג כי שטח התכנית יצומצם ויסתיים מדרום למסילה. פתרון גישה למשאבות סוכם כי יערך סיור בשטח בהשתתפות כלל הגורמים לבחינת מענה.
4. התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר פגישה עם כלל הגורמים לצורך קבלת החלטה בהמלצה להפקדה.

החלטות קודמות:

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה 265 בתאריך 18/05/2023
החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בישיבתה הבאה מס' 266 שתתקיים בתאריך 22.6.2023 ככל שיתבצע תיאום ע"י רט"ג עם המועצה והמתכנן ויועץ הנוף של התכנית הכוללנית. התכנית לא תואמה עם מוא"ז מנשה והשטח המיועד לשמורת טבע בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה אלונה משפיע באופן ישיר על השטחים החקלאיים ועל פארק אגמון מנשה המוצע במסגרת התכנית הכוללנית לוועדה מנשה - אלונה. הוועדה המקומית פונה לוועדה המחוזית בבקשה לדחיית הדיון בהפקדת התכנית שנקבע לתאריך 14.6.2023 על מנת שהוועדה תוכל להעביר את החלטתה בתכנית.

רקע להחלטה:

1. התכנית המוצעת מציעה הרחבת שורת טבע קיימת בשטח של כ- 360 דונם, כשליש משטח התכנית נמצא בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה אלונה ולא בוצע תאום לתכנית עמן. לתכנית השפעה רבת משמעות על התפקוד והפיתוח העתידי של האזור.
2. הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית דחייה של 30 ימים בדיון בהפקדת התכנית שנקבע לתאריך 14.6.23 על מנת שהוועדה המקומית תוכל לבחון את ההשפעה של התכנית על התכנית הכוללנית הנמצאת ערב הגשתה לוועדה המחוזית וההשפעה על השטחים החקלאיים של יישובי המועצה.
3. הוועדה המקומית תדון בתכנית בישיבתה הקרובה שתתקיים בתאריך 22.6.2023 ותעביר את המלצתה לוועדה המחוזית לאחר תאום מול היישובים ורט"ג.
4. התכנית לא תואמה מול מוא"ז מנשה או הוועדה מנשה אלונה, לתכנית יש השפעה על רציפות התפעול, הגישה והשימוש בשטחים החקלאיים המעובדים ע"י יישובי המועצה וכן על פארק אגמון מנשה המתוכנן במסגרת תכנית כוללנית לוועדה מנשה אלונה
5. הוועדה מבהירה כי לא בוצע תאום מקדים מול הוועדה ומוא"ז מנשה ולתכנית השפעה מהותית על האזור בהיבט הגנה על השטחים הפתוחים, הגנה על הסביבה ועיבוד השטחים החקלאיים וכן התפעול השוטף של המתקנים הקיימים בשטח.
6. הוועדה מברכת על עריכת התכנית, הוועדה סבורה כי לתכנית המוצעת ישנה ערכיות גבוהה בתרומה להגנה על השטחים הפתוחים.

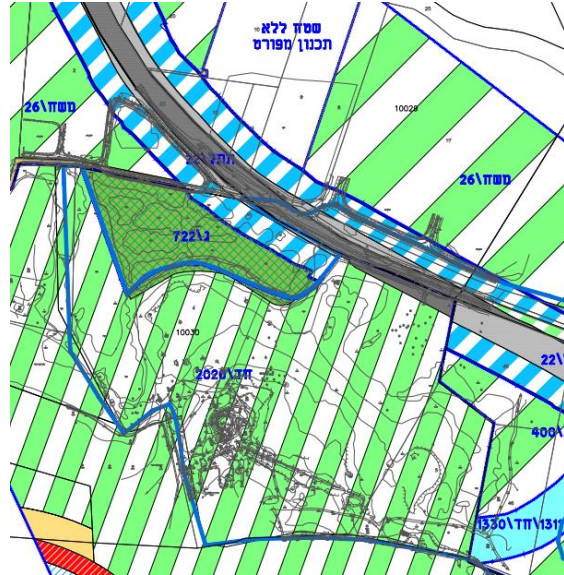
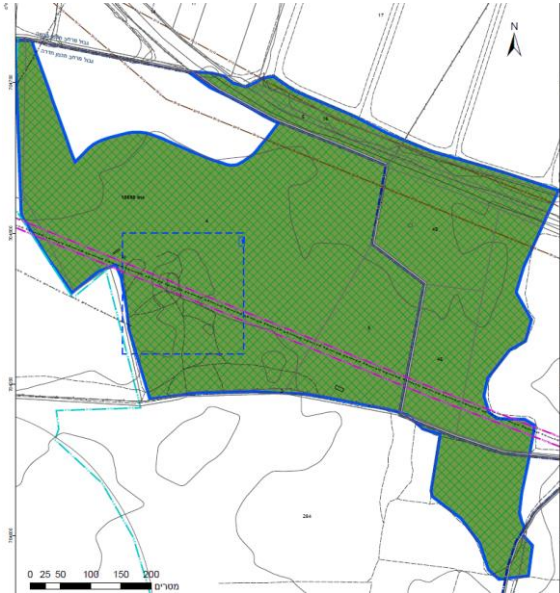
מס' דף: 5

7. הדיון בהפקדת התכנית הוועדה מבקשת להשלים את בחינת ההשפעות שהתכנית מייצרת באזור הן על השטחים החקלאיים והן בהיבט הקישוריות לאגמון מנשה המוצע בתכנית הכוללנית.

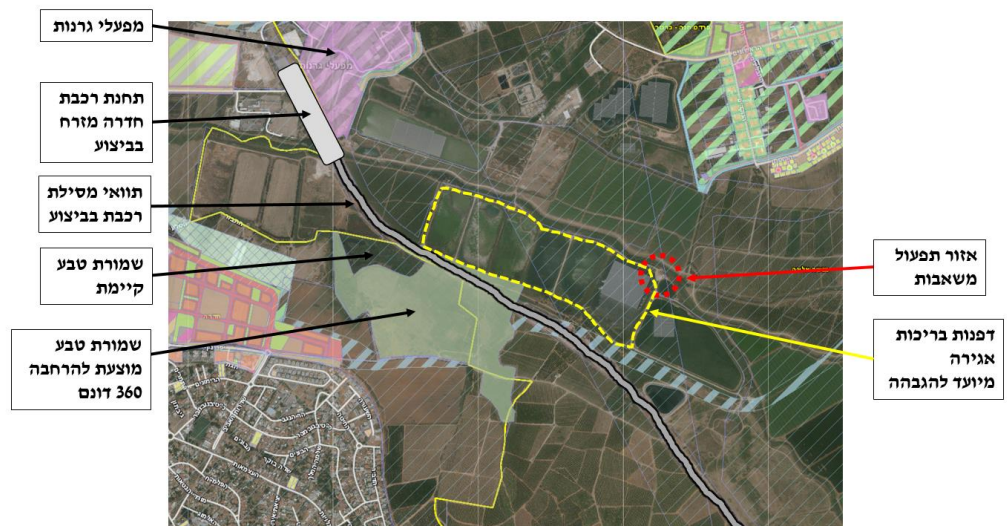
רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי לשמורת טבע. בתכנית מוצע הרחבה בהיקף של כ- 360 דונם, צמודת דופן לשטח שמורת הטבע המאושרת בהיקף של כ- 47 דונם.
2. מצב מאושר:

מצב מוצע:



3. מצב מוצע ע"י תצא:



4. התכנית המוצעת נמצאת ברובה בשטח שיפוט ומרחב תכנון חדרה וכשליש ממנה נמצא בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון מנשה- אלונה.
5. במסגרת התכנית הכוללנית מנשה אלונה מוצע בסמוך לשמורת הטבע פארק אגמון מנשה, מטרת הפארק הנו לשמר את ערכי הטבע והנוף כמוקד חקלאות, צפרות, פיתוח תיירותי, פיתוח נופי, שימור אקולוגי ניהול נגר וכו'. מכלול פארק אגמון מנשה מורכב ממספר אזורים בעלי רמות פיתוח וגישה שונות. בין היתר גם משטח שמורת הטבע המוצעת. להלן קומפילציה של התכנון העקרוני בשילוב שמורת הטבע הקיימת והמוצעת:

מס' דף: 6



6. יועץ הנוף של התכנית הכוללנית ביצע תאום ראשוני בעת הכנת התכנית הכוללנית. נדרש לוודא כי הוראות התכנית יאפשרו בעתיד פתרונות לקישור ונגישות של שמורת הטבע למכלול פארק אגמון מנשה המוצע במסגרת התכנית הכוללנית. שטח התכנית המוצעת גדול יותר מהיקף הדונמים המסומן בקומפילציה. הסדרת פתרונות הקישור והסדרי הנגישות בין השמורה לפארק יבוצעו במסגרת תכנית מפורטת שתערך לפארק אגמון מנשה. צוות התכנון ממליץ כי הוראות התכנית יתוקנו ויתווספו הנחיות לעניין קישוריות בין שטח השמורה לשטח פארק אגמון מנשה.
7. בתחום שטח התכנית המוצעת קיימות קרקעות חקלאיות של גן שמואל וגן השמרון. לא בוצע תאום מול היישובים ביחד לקרקעות. נדרש לקבל התייחסות לנושא המשך השימוש בקרקע החקלאית והמעברים הקיימים כיום לכלים חקלאיים.
8. התכנית שובצה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בישיבה 2023019 בתאריך 14.6.2023, לפיכך שובצה התכנית לישיבה טרם קבלת כלל התייחסויות הנדרשות מהיישובים.

שם: גבעת חביבה-הסדרת שטחים
 נושא: דיון למתן תוקף
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 162,410.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 351-0099192
שינוי ל-	משתנה מ 351-0688549
שינוי ל-	משתנה מ 106/מ

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10089	חלקות: 28, 29, 30
גוש: 10089	חלקות: 31, 32, 33

חלקי חלקות:

גוש: 10086	ח"ח 15, 18
גוש: 10089	ח"ח 1, 2, 34
גוש: 10089	ח"ח 38, 40, 54

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור למבני ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1
- הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2- כדי להימנע מהריסת מבנה.
- קביעת קו בניין או שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4- בכל התשתיות לפי מבנים קיימים.
- שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5- הגדלת תכסית ל- 60%.
- קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7- קביעת גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- קביעת/ שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4- לעניין גובה מבנה הספורט.
- תוספת של 6% שטח עיקרי עבור תאי שטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 62א(א)9 הקלה עפ"י תקנון התכנון והבניה סטיה ניכרת התשס"ב 2002 ס' 9 הוראות מעבר לגבי תכנית שהופקדה לפני 01.08.1989

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 265 בתאריך: 18/05/2023:

התכנית בסמכות ועדה מקומית, התכנית נקבעה כטעונה אישור השר עפ"י ס' 109 (א) ותוקנה עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית. הועדה מחליטה לאשר למתן תוקף את התכנית המתוקנת בכפוף לאישור השר עפ"י ס' 109 (ב).

רקע לדיון:

הועדה דנה בגרסת הוראות 17 ותשריט 22

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 10689 בתאריך 27.07.22, תום תקופת ההפקדה בתאריך 27.09.22 לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

התכנית נקבעה ע"י יו"ר הועדה המחוזית כטעונה אישור השר על פי ס' 109(א) בתאריך 19/09/22. לשכת התכנון המחוזית אישרה את התיקונים שנעשו לאחר מכן על מנת להמשיך בהליך מתן התוקף, לכן התכנית מובאת לדיון במתן תוקף בכפוף לאישור השר.

1. תיקונים עיקריים שנעשו עפ"י דרישות ס' 109(א) לחוק התו"ב:

- הגשת נספח עצים לשינויים בתחום התכנית.
- תיקון זכויות בניה ביעוד ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית מאושרת.
- חדר טראפו קיים בשצ"פ במבנה ישן ובעל היתר בניה- אין צורך בהקצאה נוספת של זכויות בניה לכן אין צורך בשינוי יעוד מהתכנית המופקדת או מתן זכויות בניה נוספים.

ד. סימון מבנים להריסה- נוספו סימוני מבנים נוספים.

2. תכניות מאושרות:

- מ/106- **אושרה ב19.07.1989** בי.פ. מס' 3679 תכנית מפורטת לקמפוס להבות חביבה כוללת הסדרת יעודים אזור מגורים, מבני ציבור, שפ"פ, שבילים, דרכים וחניות.
- מ/343 **אושרה בשנת 2007** בי.פ. מס' 5735 תכנית מפעל גלעם הסדירה את הכניסה לגבעת חביבה מהכניסה למענית דרך מס' 10 מכוון צפון. התכנית אינה מאפשרת כניסה מדרך 574.
- מ/192-0099192-351 **אושרה ב07.07.2016** בי.פ. מס' 7299 תכנית מפורטת לקמפוס גבעת חביבה. התכנית מסדירה ייעודי קרקע וכביש היקפי בקמפוס גבעת חביבה, וכמו כן מגדירה מבנים לשימור. שטח הספורט והמשחקים (תאי שטח 100 ו-101 בתכנית המוצעת) אינם נכללים בתכנית זאת.
- מ/351-0688549 **אושרה בשנת 14.05.2020** בי.פ. מס' 8861 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה של מגרשים בדרום הקמפוס גבעת חביבה מטרת התכנית המאושרת לאפשר הסדרת שטחים להרחבת בית הספר סינדיאנה, ע"י הגדלת שטח מבני הציבור ללא תוספת זכויות בניה.

3. בתכנית המוצעת:

שינויים מתכנית מאושרת מ/106 בשטח ספורט ונופש:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתאי שטח 100 ו-101 על פי סעיף 62 א (א) (1) למגרשים בבעלות פרטית ובבעלות רמ"י. התכנית מחלקת את שטח ספורט ונופש עפ"י תכנית מאושרת מ/106 ל 2 תאי שטח 100 ו-101 להסדרת הנושא הקנייני והגדלת זכויות בניה ב6% עפ"י סעיף 62 א (א) (9) ל26%:
- עפ"י נסחי הטאבו:
- חלקה 34 בבעלות קק"ל, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
- חלקה 38 בבעלות המדינה.
- חלקה 40 בבעלות קק"ל, חכירה של מענית-קיבוץ השומר, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ מענית-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
- שינויים מתכנית מאושרת מ/351-0099192 לכל מתחם גבעת חביבה:**
- א. הרחבת דרך שנקבעה על מנת להמנע מהריסת מבנה חדר טרפו ע"י סעיף 62א(א) (2).
- על פי חבצלת חדר טרפו זה מספק חשמל לכל הקמפוס.
- ב. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין על פי סעיף 62 א (א) (4).
- ג. הגדלת תכסית מ30% בתכנית מאושרת ל 60% עבור מבנים ומוסדות ציבור בניין על פי סעיף 62 א (א) (5).
- ד. קביעת גודל מגרש מזערי 500 מ"ר עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש על פי סעיף 62 א (א) (7). עבור תאי שטח 501-503 השינוי מתכנית מ/351-099192. עבור תא שטח 500 (בי"ס סינדיאנה) השינוי מתכנית מ/351-0688549.

החלטה קודמת ועדה מקומית - מנשה אלונה בדיון בהפקדה ישיבה : 249 בתאריך: 10/02/22

הועדה מאשרת להפקיד את התכנית

1. תנאי להפקדה כתב שיפוי לועדה המקומית החתום על ידי חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר.
2. מספר פנימי לתכנית: מ/מק/184.

סעיף: 1

תיק בניין: 4400000046 מספר בקשה: 20230036

מבקש:

♦ הדר וייס

♦ אלה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000235933

כתובת הבניין: עמיקם

גוש וחלקה: 12650 25 מגרש: 46

תכנית: מ/231

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה בית במקום בית להריסה

תיאור בקשה**מהות**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, הקלות בגובה מבנה ופיתוח מגרש

החלטות

מוגשת בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, הקלות בגובה מבנה ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה להריסת מבנה והקמת מבנה חדש יח"ד ואת ההקלה בגובה המבנה בתנאים.

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעות 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 המבוקשת בגובה המבנה (25 ס"מ) נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר. המגרש הינו מגרש עולה מהכביש הגובל בשטח פתוח הגבוה ממפלס המגרש והגבהה אינה מסתירה את הנוף למגרשים גובלים.

- נדרש נספח סניטרי וחיבור זמני לפתרון ביוב תקני

באחריות המבקש לחבר בעתיד את המבנה המוצע לקו ביוב מאסף עתידי 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 הקיים

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000235933

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000217159

ב. הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה בעל גג שטוח מ- 7.00 מ' + מעקה בגובה 0.90 מ ל- מבנה כולל מעקה 8.15 מ' (גובה מעקה 1.50 מ' במקום 0.90 מ)

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 21.04.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 07.05.2023)

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.

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.

ה. המגרש בשורת המגרשים העולים מהכביש הגובל בחלק האחורי במגרשבשטח פתוח

במפלס גבוה ממפלס המגרש וההקלה המבוקשת בגובה המבנה אינה מסתירה את הנוף למגרשים גובלים. מדובר בהגבהה קטנה יחסית 25 ס"מ מעל המותר. ההקלה המבוקשת נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.
 ו. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה 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 לגבולו

גליון דרישות

ת. השלמה

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- נספח סניטרי / תברואה
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הגשת חישובים סטטיים לקירות התומכים והפיתוח במגרש
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאיתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאיתרים 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 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
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 15/06/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 15/06/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 15/06/2023 - תכנית המדידה תועבר להתייחסות/בקרת המודד של תשריט החלוקה בעמיקם
- 15/06/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 15/06/2023 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 15/06/2023 - אישור רשות העתיקות - בהתאם לבדיקה החלקה אינה כללת בשטח לעתיקות
- 15/06/2023 - אישור חברת חשמל
- 15/06/2023 - הכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- 15/06/2023 - חתימה וחתימת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- 15/06/2023 - חתימה וחתימת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותמים)

מס' דף: 11

15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023
15/06/2023

- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- תצהיר מתכנן שלד
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק.
- צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין ש
- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- נסחי רשום מקרקעין
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- חתימה של המודד לסימון המבנה והגדרות. (טופס באתר)

סעיף: 2

תיק בניין: 9203079301 מספר בקשה: 20230095

מבקש:

• ימין אליהו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000266355

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 79 מגרש: 301

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד מחסן חניה מקורה, הקלות בקווי בנין, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בשתי קומות הכולל ממ"ד, מחסן, חניה מקורה, הקלות בקווי בנין, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה כוללת הקלות בקו בנין צידיים ואחורי 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 .

- מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המגרש, מבוקשת הקלות בקווי בנין צידיים ואחורי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו וניתן

ההקלות 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 :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000266355
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000243983
- ב. הבקשה כוללת הקלות :
בקווי בניין מזרחי מערבי בשיעור של 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'
בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מ 4 מ' ל 3.6 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 04.05.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.05.2023)
- 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".
הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
ההקלות המובקשות נבחנו ע"י הוועדה, מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בניין לכל אורך חזית המגרש, מבוקשות הקלות בקווי בנין צידיים ואחורי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו וניתן לאשר.
ה. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
ה. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ו. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

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

- 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
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- 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 היתר 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 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 הוועדה המקומית.
- 31/05/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 31/05/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 31/05/2023 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 31/05/2023 - אישור חברת חשמל
- 31/05/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 31/05/2023 - הודעה לגובלים בחלקה
- 31/05/2023 - פרסום הקלות לפי סעיף 149
- 31/05/2023 - חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- 31/05/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- 31/05/2023 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 31/05/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 31/05/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 31/05/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 31/05/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 31/05/2023 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות