

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 268 ביום Thursday תאריך 10/08/23 כ"ג אב, תשפ"ג**

**מוזמנים:**

**חברים:**

אילן שדה  
שרון אריה  
איימן אבו רקייה  
אייל כהן  
אסף פישביין  
יצחק תירם  
מורן מוסקל  
סולימאן כבהה  
פרלמן איתן  
רן אורן  
שצקי אודי

**נציגים:**

ארז מרדכי  
מיכל דנציגר  
שלומית נווה  
בן רוזנברג  
אדר' אוסטרובסקי גנאדי  
ד"ר בדראן  
שי רגב  
ממדוח מצראווה  
ניסים אלמון  
תומר אביאור  
אמיר וינר  
נתי לזרוביץ  
סיון שרעבי  
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  
- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה  
- נציג רשות העתיקות  
-נציג משרד השיכון  
- מהנדסת הועדה  
- יועמ"ש ותובע הוועדה  
- מנהל מחלקת רישוי ומידען הוועדה  
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הוועדה  
- אחראית תכנון והיטלי השבחה  
- בודקת תכניות  
- בודקת היתרים  
- בודקת היתרים  
- בודקת היתרים  
- מפקחת הוועדה  
- מפקח הוועדה

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 10.08.2023 המתחילה בשעה: 9:00.
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 267.
3. הנושאים על סדר היום:

**א. דיון עקרוני: תוספת שטחי שירות לתכנית מ/71 – מתחם אומן**

רקע:

1. תכנית מ/71 קיבלה תוקף ברשומות בתאריך 16.11.1978 י.פ: 2479 בהתאם לסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה (תקנות התכנון והבניה – חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 להלן לשון התקנה:  
תחולה והוראות מעבר תק' תשנ"ב-1992 – תקנה 13.  
(א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות) כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.  
(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:  
(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאינן הוראה מפורשת אחרת בתכנית;  
(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;  
(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א) ו-158טז לחוק.  
(ג) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה.
2. שטח המתחם 19,945 מ"ר – מותר לפי תכנית מ/71, 10% משטח המגרש - סה"כ מותר 1995 מ"ר מאחר ותכנית הופקדה לפני 1 באוגוסט 1989 ניתן להוסיף עוד 6% במסגרת הקלה שמהווים 1195 מ"ר סה"כ שטח לשטחים עיקריים כולל ההקלה: 3190 מ"ר

**ב. ביטול הקלות בבקשות להיתרי בנייה - תקנות חדשות**

**4. תב"עות:**

**9:15 - תכנית 351-1243336 - החלפת שטחים משק 82 - עין עירון**

מטרת הדיון: דיון בהפקדה

מוזמנים:

אדרי' רחל שלם - עורכת התכנית

**5. בקשות להיתר:**

1. בקשה מס' 20230147 – מועצה אזורית מנשה – סלילת כביש 25 מייסר
2. בקשה מס' 20230152 – מועצה אזורית מנשה – מועדון נוער מצפה אילן
3. בקשה מס' 20230148 – החברה הכלכלית לפיתוח מנשה- הנחת קו ביוב אום אלקטף
4. בקשה מס' 20230066 – קדוש ליאת ונחמיה – כפר פינס
5. בקשה מס' 20230104 – בנמוחא דפנה – רגבים
6. בקשה מס' 20230326 – טנדט שמואל – עמיקם

**שם:** החלפת שטחים משק 82 - עין עירון

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 3,012.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0802363
שינוי ל- משתנה מ	345/מ

**ישוב:**

עין עירון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12226 חלקות: 82

**מטרת הדיון**

דיון להפקדה

**מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית מתאימה לנחלה 82 שאינה רציפה

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. החלפת שטחים בין יעודי הקרקע בנחלה תוך שמירה על שטחי היעודים המאושרים על פי סעיף 62 א' (א)1, קביעת מיקום חדש ל"ראש הנחלה" בתא שטח - 82A
2. שינוי הוראות לפי תכנית 351-0802363 בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א' (א)5, התאמת מיקום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, מיועד לשימושי פל"ח ומיקום אזורי המגורים בנחלה
3. שינוי קווי בנין צידיים מ- 4 מ' ל- 3 מ' לפי סעיף 62 א' (א)4 וקביעת קווי בנין בשטח החקלאי

**הערות בדיקה**

**רקע לתכנית:**

- התכנית בסמכות מקומית בהתאם לס' 62 א' (א)1, 62 א' (א)4, 62 א' (א)5 לחוק התכנון והבניה.
- בנחלה 82 שטח המגורים אינו רציף בתכנית מאושרת 351-0802363 - עין עירון תכנית כללית.

**תכנית מאושרת 351-0802363 אושרה בתאריך 30.03.2022:**

- התכנית מאפשרת 3 יח"ד באזור המגורים בנחלה ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשים מהנחלה.
- שטח המגורים בנחלה 82 אינו רציף, קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות מפריד בין שטחי המגורים (יעוד מגורים בישוב כפרי) בנחלה. סה"כ ניתן 3 יח"ד בשטחי המגורים בנחלה. הגישה לשטחי המגורים המפוצלים מדרך מס' 4 מצפון ומדרך מס' 3 מדרום.
- **תא שטח A82** – ראש הנחלה. בתא שטח זה בית המגורים הראשי והיח' הקטנה, ניתן לממש את שימושי הפל"ח ושימושים נלווים לחקלאות.
- **תא שטח B82** לא ניתן לממש את שימושי הפל"ח והשימושים הנלווים לחקלאות.
- מבני מגורים בתא שטח A82 בתכנית המאושרת: מבנה מגורים ראשי – מבנה ישן, לא קיים היתר בניה. מבנה מגורים שני (מסומן להריסה בתכנית המוצעת וחורג מקווי בניין) – קיים עפ"י היתר 2768 תואם להיתר בניה מלבד ממ"ד שלא נבנה.

**תכנית מוצעת:**

- בתכנית מוצע:

1. החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית.
2. התכנית משנה את מיקום ראש הנחלה לתא השטח הדרומי (B82 בתכנית מאושרת) ויסומן בתכנית המוצעת A82.

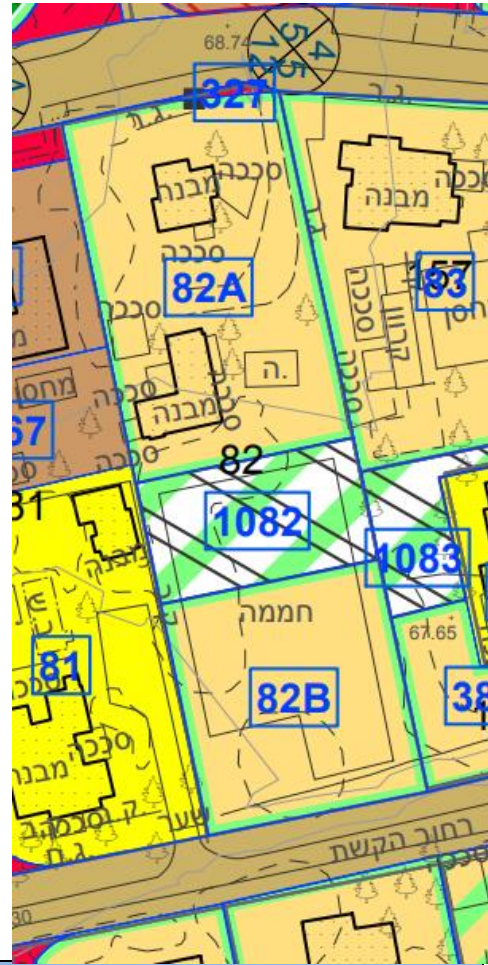
#### מס' דף: 4:

- שימושי פלי"ח יותרו בראש הנחלה בתא שטח A82 ביעוד מגורים בישוב כפרי ובתא שטח 1082 ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות בלבד. בתא שטח 82B ביעוד מגורים בישוב כפרי לא יותרו שימושי פלי"ח ושימושים נלווים לחקלאות.
  - התכנית אינה מפצלת מגרש מנחלה, פיצול עתידי יעשה עפ"י תכנית מאושרת לישוב עין עירון 0802363-351. מנגנון לפיצול מגרש מוכל גם בהוראות תכנית זו.
- בכוונת בעל הנחלה בעתיד לפצל את תא שטח B82 ולמכור את המגרש המפוצל, לכן זכויות הבניה חולקו באופן יחסי בטבלה 5 בין 2 תאי השטח A82 ו-B82 באופן שיאפשר 2 יח"ד בתא שטח B82 ו1 יח"ד ויח' קטנה בתא שטח A82.

מצב מוצע:



מצב מאושר:



מצב מוצע			מצב מאושר		
זכויות בניה	תיאור	תא שטח	זכויות בניה	תיאור	תא שטח
490 מ"ר עיקרי 110 מ"ר שירות	שטח מגורים- ללא פלי"ח	B82	790 מ"ר עיקרי 165 מ"ר שירות 3 יח"ד + יח' קטנה	"ראש" הנחלה + פלי"ח (500 מ"ר)	A82
סה"כ 2 יח"ד				שטח מגורים- ללא פלי"ח	B82
300 מ"ר עיקרי (55 מ"ר משטח העיקרי ליח' קטנה) 55 מ"ר שירות	"ראש" הנחלה + פלי"ח	A82			

סה"כ 1 יח"ד + יח' קטנה	(500 מ"ר)				
80% עיקרי 10% שירות (חממות, בתי צמיחה ומבני עזר ושירותים נלווים בלבד)	מבנים חקלאיים	1082	80% עיקרי 10% שירות (חממות, בתי צמיחה ומבני עזר ושירותים נלווים בלבד)	מבנים חקלאיים	1082

**סעיף 1:** מספר בקשה : 20230147      תיק בניין : 8709000035

**מבקש:**

♦ מועצה אזורית מנשה

**בעל הנכס:**

♦ מועצה אזורית מנשה

**עורך:**

♦ קראקרה פאדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: מיסר**

גוש וחלקה: 8709 35

תכנית: מ/192/א

**תיאור בקשה**

סלילה

**שימוש עיקרי**

דרך

**מהות**

סלילת קטע מכביש מס' 25 בכפר מייסר עפ"י תכנית מ/192'א' עבודות סלילה, כולל תמרור מדרכות ותשתיות, העתקת תשתיות והריסות

**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 היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או תצהיר שאין
- אישור רשות העתיקות
- חתימת וחותמת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד מקומי כפר מייסר (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות (עד חודש מיום הגשת הבקשה להיתר)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות המועצה לתיאום חפירה עם גל הגופים הלוונטיים לפני התחלת ביצוע
- התחייבות המועצה למנות קבלן רשום ומודד לסימון העבודה

**- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**

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

- תיאום העבודה עם החברה הכלכלית
- נספח תנועה ותמרור מאושר ע"י ועדת התמרור
- חוות דעת יועץ נגישות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- דוח קרקע וביסוס

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)  
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- 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 דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה
- **תנאים לבקשה לתעודת גמר:**
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- 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)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

**סעיף 2:**

תיק בניין : 1370000711

מספר בקשה : 20230152

**מבקש:**

♦ מועצה אזורית מנשה

**בעל הנכס:**

♦ מועצה אזורית מנשה

**עורך:**

♦ צבי אילן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000285429

**כתובת הבניין: מצפה אילן**

גוש וחלקה : 20369 5 מגרש: 711

**תכנית:** 414/מ, 351-1013127

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מוסדות חינוך

**מהות**

הקמת מבנה ציבורי למועדון נוער רב תכליתי במצפה אילן כולל תכנית בינוי , ממ"מ ופיתוח מגרש

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- אישור פקיד היערות
- אישור רשות העתיקות
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור פקע"ר הג"א לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
- אישור מפעל הפיס
- אישור משרד הבריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- דוח קרקע וביסוס
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח תברואה
- חוות דעת יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור פקיד היערות להערכת/כריתת עצים קיימים
- נספח נופי כולל דרכי גישה מדרך סטטוטורית כולל התייחסות למגרשים גובלים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- תשלום אגרת בניה - פטור מאגרה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז .
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה 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:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"מ (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"מ
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור יועץ בטיחות לסיום העבודה למבנה ולפיתוח חוץ, לרבות התייחסות לזכוכית מחוסמת/בט
- אישור מתכנן אקוסטיקה תכנון מול ביצוע ועמידה בדרישות התקן והחוק
- אישור מתכנן מיזוג אוויר תכנון מול ביצוע ועמידה בדרישות התקן והחוק
- בדיקת מעבדה מאושרת לתליית התקרה האקוסטית
- בדיקת מעבדה למתקנים (מתקני משחק,ספורט וכו')
- הותקנה מערכת התרעה לרעידות אדמה בהתאם להנחיות וועדת ההיגוי
- בדיקת מעבדה מאושרת לאיטום גג/הצפת גג לפי העניין
- אישור בודק חשמל מוסמך ו/או חברת החשמל לחיבור בדיקת מעבדה מאושרת לתקינות מתקני הספורט
- אישור מורשה נגישות מתו"ס לסיום העבודה למבנה ולפיתוח החוץ
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

03/08/2023

03/08/2023

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

## מס' דף: 8

03/08/2023	- העתק מחוזה פיתוח/מכר מול רמ"י - ו/או הפקעה עפ"י החוק
03/08/2023	- אישור תשלום פיקדון - רשות פטורה מתשלום אגרות
03/08/2023	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
03/08/2023	- הצהרת מתכנן השלד - חתום
03/08/2023	- חתימה וחותמת מצפה אילן (כולל פרטי החותמים)
03/08/2023	- חתימה וחותמת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותמים)
03/08/2023	- אישור חברת חשמל
03/08/2023	- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
03/08/2023	- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
03/08/2023	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
03/08/2023	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
03/08/2023	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
03/08/2023	- אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או הפקעה לפי החוק(סעיפים 7+5 ו-19)

### סעיף 3:

תיק בניין: 2787020035

מספר בקשה: 20230148

#### מבקש:

♦ החברה כלכלית לפיתוח מ.א מנשה בע"מ

#### עורך:

♦ עמית זמיר - ת.ל.מ. מהנדסים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

#### כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 8702 35

תכנית: ג/400, מ/382

תיאור בקשה  
חפירה

שימוש עיקרי  
חקלאי

#### מהות

הנחת קו ביוב גרביטציוני באום אלקטף



**מבקש:**

♦ לאה ליאת קדוש

♦ נחמיה צוריאל קדוש

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ אופירה זגגי ויטל

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265363

♦ כתובת הבניין: כפר פינס

גרש וחלקה: 12225 27 מגרש: 221

תכנית: מ/395/א/ש, מ/345, מ/101/א, משח/14

**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות בית במקום בית להריסה

**מהות**

הריסת מבנה מגורים קיים והקמה 2 יח"ד בנחלה, בקומה אחת, כולל הקלה לבריכת שחיה, פרגולות והריסת מבנים חורגים.

**הערות בדיקה**

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר קבלת מכתב מועד אגודה כפר פינס על ביטול שינוי הגבולות בתכנית החדשה אין שינויים בגבולות בין שתי הנחלות

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000265363 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1000001417

ב. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה וחדר מערכות בתוך קווי בנין.

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.03.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 04.04.2023)
2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 265 מיום 18.5.2023 והוחלט לדחות את הבקשה

הבקשה הינה לאשר מבנה מגורים ראשון בחזית הנחלה ומבנה מגורים שני בנחלה בחלק האחורי הכולל הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית.

למושב כפר פינס תכנית בהליך הכנה מס' - 0765586 351 לתוספת יחידה שלישית בנחלה שנדונה בוועדה המקומית בישיבתה מס' 242 מיום 24.06.2021 והומלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

הבקשה בתחום חלקה - 27 שבהתאם לתכנית 0765586 351 כוללת שינויים בגבולות בין 2 החלקות 27 ו-26 על מנת להסדיר מבנים קיימים.

עפ"י הגבול החדש מבנה המגורים השני בנחלה יעמוד על קו בנין כ-1 מ' במקום 3 מ' הבקשה להיתר אינה תואמת לתכנית בהכנה שכפי הנראה השינויים נעשו בתיאום עם הבעלים.

תכנון מבנה המגורים השני פרוס לרוחב החלקה ולא ניתן להזיזו שיעמוד בקו בנין בהתאם להוראות התכנית החדשה.

הוועדה אינה מתנגדת עקרונית להקמת מבנה מגורים ראשון בחזית הנחלה העומד בקווי בניין עפ"י התכנית המאושרת והתכנית החדשה יחד עם זאת יש לדחות את הבקשה מאחר שהוגשה ביחד להקמת 2 יחידות מגורים והקלה לבריכת שחייה.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הסכם מעבדה מאושרת
- הסכם לפינוי פסולת
- יועץ בטיחות לבריכת השחייה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור פקע"ר (הג"א) לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות
- 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. (לאתרים 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 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.

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- 11/05/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 11/05/2023 - אישור חברת חשמל
- 11/05/2023 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 11/05/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 11/05/2023 - הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 11/05/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 11/05/2023 - אישור רשות העתיקות
- 11/05/2023 - חתימה וחותמת ועד כפר פינס
- 11/05/2023 - חתימה וחותמת ועד כפר פינס
- 11/05/2023 - פרסום והודעה לגובים
- 11/05/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 11/05/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 11/05/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 11/05/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

**מבקש:**

♦ דפנה בנמוחא בר אור

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ רון שינקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000258585

**כתובת הבניין: רגבים**

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 142

תכנית: מ/392, מ/95, משח/33, אחמ/98

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד-שפחתי, בשתי קומות, כולל ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח

מגרש. הבקשה כוללת הקללה בקווי בניין צדדיים.

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000258585

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000153678

ב. הקלה בקו בנין צידי צד צפון בשיעור של 10% מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'

הקלה בקו בנין צידי צד דרום בשיעור של 10% מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 19.05.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 31.05.2023)

**ת. השלמה****גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:****- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- תנאי להיתר קבלת היתר בניה לבקשה לעבודות פיתוח מס' 20220007

- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

- הסכם לפינוי פסולת

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

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

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

- נספח סניטרי (תברואה)

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

**- תשלומים:**

- אישור תשלום היטל ביוב ופיתוח בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרת בניה

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה:**

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים

- אישור מפקח הוועדה לתחילת ביצוע 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
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, ( הגידור ישמר עד גמר הבניה 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:**

- תנאי לתעודת גמר סיום עבודות הפיתוח מסביב למגרש בהתאם לבקשה 20220007
- 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 הבניה, 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023
- 24/07/2023

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- הסכם חברות עם הקיבוץ
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- נספח תנאים והתחייבויות
- התחייבות לחיבור חשמל ותקשורת ע"י הקיבוץ
- חתימת שכנים צמודים
- 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)
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לגובלים לפי סעיף 149 א לחוק

**מבקש:**

\* טנדט שמואל

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* גלית יפה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000191430

**כתובת הבניין: עמיקם**

גוש וחלקה: 11984 14 מגרש: 90א

תכנית: מ/142

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה תוספת ושינויים

**מהות**

ליגליזציה למבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, שטחי שירות, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטי תוח.מכוונת, הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטרא, הקלות בקו בנין אחורי.

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000191430

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000166673

ב. הבקשה כוללת הקלות:

1. הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרא החורגת עד 40% (5.10 מ' במקום 6.0 מ')

2. הקלה בקו בנין אחורי עד 10% (5.40 מ' במקום 6.00 מ')

3. הקלה בקו בנין אחורי שאין בו פתחים החורגת עד 30% (5.20 מ' במקום 6.0 מ')

4. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכוונת בתחום קווי הבניין

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 09.12.2022, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 21.12.2022

מגרש 91א נשלח דואר רשום ולא נדרש )

ד. תכנית 351-0715326 (תוספת יח"ד שלישית בנחלות) בעמיקם אושרה ביום 22.1.2023

המגרש בייעוד מגורים א' 90P מגרש מגורים שאינו משויך לנחלה

התכנית כוללת הקטנת קווי הבניין צידי 3 מ' במקום 5 מ', קו בנין אחורי 3 מ' במקום 6 מ'

קו בנין קדמי 6 מ'.

ה. הבקשה הוגשה במערכת רישוי כולל קבלת נוסח פרסום לפני אישור התב"ע החדשה

ההקלות המבוקשות לאחר אישור התכנית:

1. הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרא החורגת עד 40% (5.10 מ' במקום 6.0 מ')

2. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכוונת בתחום קווי הבניין

**ת. השלמה****גליון דרישות**

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- התחייבות המבקש למינוי קבלן ומודד לסימון גדרות
- אישור המודד הראשי של היישוב לגבולות המגרש
- 

**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
- חוות דעת יועץ בטחיות לבריכה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הגשת חישובים סטטיים לקירות התומכים והפיתוח במגרש
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

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

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- 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. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)

**- תנאים למהלך הביצוע:**

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך

**- 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 הוועדה המקומית.

03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023  
03/08/2023

- אישור תשלום פיקדון
- הכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- פרסום והודעה לגובלים
- חתימה וחותמת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- תצהיר מתכנן שלד
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך