

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 269 ביום Thursday תאריך 07/09/23 כ"א אלול, 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

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טופז שפירא

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורגימן

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 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 07.09.2023 המתחילה בשעה: 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 268

3. הנושאים על סדר היום:

1. תב"ע 351-1137009 – פיצול מגרש מנחלה 25 – גבעת נילי  
-דיון בהמלצה להפקדה

2. תב"ע 351-1174481 - ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש מבונה של בן ממשיך - גבעת נילי  
-דיון בהמלצה להפקדה

3. תב"ע 351-1176494 - החלפת שטחים משק 72 עין עירון  
-דיון למתן תוקף

4. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20230139 – גור עופר – רגבים
2. בקשה מס' 20230035 – כפר גליקסון (ערן ודניאלה שחם) – כפר גליקסון

**שם:** פיצול מגרש מנחלה 25 - גבעת נילי  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. אלונה  
**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: ג/ 920

**מטרת הדיון**

דיון להפקדה

**מטרת התכנית:**

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

**הערות בדיקה**

**רקע:**

לגבעת נילי אין תכנית בהכנה ליח"ד 3 בנחלה המאפשרת פיצול, קיים צורך קנייני משפחתי לפיצול מגרש בן ממשך 25א מנחלה 25 ולכן מוגשת תכנית להסדרת הנושא.

**1. תכניות מאושרות:**

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

א. נחלה 25- נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ביעוד "אזור מגורים" ושטח חקלאי.

ב. מגרש הבן הממשיך 25א, בייעוד "אזור מגורים מיוחד" במיקום שאינו צמוד לנחלה, המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.

שלושת יעודי הקרקע: מגורים בנחלה, אזור חקלאי של הנחלה ומגרש המגורים המיועד לבן ממשיך מהווים יחידת רישום אחת.



#### מס' דף: 4



- **תכנית מגרשים לבנים ממשיתים בגבעת נילי אושרה ב-28.7.91**

שינוי מיקומו של המגרש המצורף 25א'

- **תכנית מגרשים 222/מ הרחבת גבעת נילי אושרה ב-11.7.94**



	גבול התכנית
	גבול תכנית מאושרת
	אזור מגורים
	שטח צבוי פתוח



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

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

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

#### **תכנית מוצעת:**

2. התכנית הוגשה בעבר כתכנית בסמכות מחוזית הועדה דנה בתכנית והמליצה להפקידה בישיבת ועדה 261 בתאריך 16.02.23. הוועדה המחוזית החזירה את הסמכות לוועדה המקומית עפ"י חוק ההסדרים שאושר בינתיים, לפני שהתכנית עברה תנאי סף בוועדה המחוזית ונקלטה. עפ"י חוות דעת יועמ"ש הוועדה, מכיוון שבחוק ההסדרים יש מגבלה לפיצול, שטח מגרש לא יעלה על 500 מ"ר בעוד הפיצול מתייחס למגרש בן ממשיך בתא שטח מוגדר 25A בשטח מוגדר 930 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 1א(א)62 איחוד וחלוקה של שני מגרשים באותה בעלות. עפ"י התכנית המאושרת הנחלה כוללת 2 תאי שטח מגורים ומגורים מיוחד (מגרש בן ממשיך) ובכל תא שטח יש זכויות בניה ומס' יחידות דיור מוגדר.

3. מטרות התכנית :
  - א. ס' 62א(א)(1): התכנית כוללת ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש הבן הממשיך לבין שטח המגורים בנחלה. שטח מגרש הבן הממשיך A25 הינו כ930 מ"ר ביעוד מגורים א' שטח המגורים בנחלה 25B הינו כ1224 מ"ר ביעוד מגורים בישוב כפרי.
  - ב. ס' 62א(א)(5): הגדרת אזור הפליח המסומן ע"י הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי בנחלה עפ"י תכנית מאושרת מ/352, 500 מ"ר בצמוד לשטח המגורים בנחלה. בנוסף הגדרת זכויות לשטחי שירות של ניצול עד 60 מ"ר מסך הזכויות העיקריות.
  - ג. ס' 62א(א)(4): שינוי קווי בניין.
4. חתימת הישוב גבעת נילי התקבלה על מסמכי התכנית.
5. עצים בנחלה - בתכנית לא מסומנים כלל עצים להעתקה/ כריתה ישנה התייחסות לכך בהוראות התכנית בסעיף 6.6 – שמירה על עצים בוגרים, במידה ויש צורך בהעתקה/ כריתה בשלב ההיתר בניה יהיה צורך באישור פקיד יערות. על פי נוהל מבא"ת במידה וישנם פחות מ-5 עצים להעתקה/ כריתה אין צורך במסמך עצים.
6. דוח פיקוח:
  - א. נחלה 25: לא נמצא היתר למבנה וטופס 4 ככל הנראה מדובר במבנה ישן לפני 1983 שישובי אלונה צורפו למוא"ז מנשה. קיים היתר בניה לגידור הנחלה מס' 10812 בקשה 20070255. קיים עמוד מתח גבוה בתוך המגרש.
  - ב. מגרש בן ממשיך 25 א: קיים היתר בניה מס' 2041 בקשה 20000129 – קיים במצב של יציקת בטון בלבד.
7. בנחסי הטאבו באזור החקלאי בנחלה גוש: 12062 ח"ח: 16,40,38, רשומה הערת אזהרה לטובת מפעל המים הארצי בהתאם לחוק המים, באזור זה סומנו בתשריט הערות מיוחדות וניתנו הנחיות עפ"י תכנית מאושרת ג/920.
8. התכנית מוגשת ע"י חיים קלינרוק, יש להגיש יפוי כח תכנוני לסיוון ומורן יעקב לוינוביץ, רוכשי הנחלה החתומים על כתב השיפוי שהוגש לוועדה.

### החלטות קודמת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 261 בתאריך: 16/02/23

- החלטה: התכנית בסמכות הוועדה המחוזית מציעה ניתוק תכנוני בין מגרש הבן הממשיך לבין הנחלה. הועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**  
(הוועדה דנה בגרסת הוראות 7 וגרסת תשריט 7)
1. כתב שיפוי: הועדה מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה 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 ויחידת דיור שלישית תתווסף לראש הנחלה מגורים ביישוב כפרי, כתב השיפוי יתייחס גם לנושא זה
  2. יש לכתוב את זכויות הבניה באחוזים ולא במ"ר כפי שכתוב בתכנית מאושרת ג/920.
  3. תא השטח של מגרש הבן הממשיך יש לתקן את סימונו ל-25א ולשנות את ייעודו למגורים א'

**תכנית מתאר מקומית: 351-1174481****2: סעיף**

**שם:** ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש מבונה של בן ממשיך - גבעת נילי  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. אלונה  
**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:**

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

**מטרת הדיון**

דיון להפקדה

**מטרת התכנית:**

פיצול מגרש מבונה של בן ממשיך מהנחלה

עיקרי הוראות התכנית:

- ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש 78א לנחלה 78 ושינוי יעודו של מגרש המגורים המיוחד (לבן ממשיך) 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 בהכנה ליחיד 3 בנחלה המאפשרת פיצול, קיים צורך קנייני משפחתי עקב מכירה של הנחלה (ללא מכירת מגרש הבן הממשיך) לפיצול תכנוני של מגרש בן ממשיך מהנחלה ולכן מוגשת תכנית להסדרת הנושא, ההורים מכרו את הנחלה ומגרש הבן הממשיך נשאר לא מוסדר.

**תכנית מאושרת מ/920:** אושרה בשנת 1983 בי.פ. 2897.

הגדירה כי כל הנחלות בגבעת נילי כוללות 2 תאי שטח עם אזורי מגורים ביעודים שונים. לכל אזור מוגדרים זכויות הבניה והוראות אדריכליות בנפרד:

- נחלה 78: נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל-1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ביעוד "אזור מגורים" ושטח חקלאי.
- מגרש 78א: מגרש בן ממשיך ביעוד "אזור מגורים מיוחד", במיקום שאינו צמוד לנחלה, 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 מאושרת מ/352:** אושרה בשנת 2009 בי.פ. 6017.

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

**תכנית מוצעת:**

9. התכנית הוגשה בעבר כתכנית בסמכות מחוזית הועדה דנה בתכנית והמליצה להפקידה בישיבת ועדה 261 בתאריך 16.02.23.

הוועדה המחוזית החזירה את הסמכות לוועדה המקומית עפ"י חוק ההסדרים שאושר בינתיים, לפני שהתכנית עברה תנאי סף בוועדה המחוזית ונקלטה.

עפ"י חוות דעת יועמ"ש הוועדה, מכיוון שבחוק ההסדרים יש מגבלה לפיצול, שטח מגרש לא יעלה על 500 מ"ר בעוד הפיצול מתייחס למגרש בן ממשך בתא שטח מוגדר א78 בשטח הגדול מ500 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)1 איחוד וחלוקה של שני מגרשים באותה בעלות.

עפ"י התכנית המאושרת הנחלה כוללת 2 תאי שטח מגורים ומגורים מיוחד (מגרש בן ממשך) ובכל תא שטח יש זכויות בניה ומס' יחידות דיור מוגדר.

10. מטרת התכנית:

- א. ס' 62א(א)1: התכנית כוללת ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש הבן הממשך לבין שטח המגורים בנחלה. שטח מגרש הבן הממשך הינו כ1000 מ"ר ביעוד מגורים א', שטח המגורים בנחלה הינו ב-1400 מ"ר ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- ב. ס' 62א(א)5: הגדרת אזור הפליח המסומן ע"י הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי בנחלה עפ"י תכנית מאושרת מ/352, 500 מ"ר בצמוד לשטח המגורים בנחלה. בנוסף הגדרת זכויות לשטחי שירות של ניצול עד 60 מ"ר מסך זכויות הבניה העיקריות.
- ג. ס' 62א(א)4: שינוי קווי בניין עמ" להסדיר מבנה מגורים קיים

11. חתימת הישוב גבעת נילי התקבלה על מסמכי התכנית.

12. **עצים בנחלה** - בתכנית לא מסומנים כלל עצים להעתקה/ כריתה ישנה התייחסות לכך בהוראות התכנית בסעיף 6.6 - שמירה על עצים בוגרים, במידה ויש צורך בהעתקה/ כריתה בשלב ההיתר בניה יהיה צורך באישור פקיד יערות. על פי נוהל מבא"ת במידה וישנם פחות מ5 עצים להעתקה/ כריתה אין צורך במסמך עצים.

13. **דוח פיקוח:**

- א. נחלה 78: קיים היתר בניה תוספת לבית מגורים, נמצא שקיימת חריגה בסטייה מהיתר תוספת בניה מעץ שחורגת מקו הבניין- יש לסמן להריסה או להתאים קווי בניין ולהסדיר את תוספת המבנה.
- ב. מגרש א78: קיים מבנה בהיתר מס'1708 בקשה 990253 עם תעודת גמר
14. בנסחי הטאבו באזור החקלאי בנחלה גוש: 12062 ח"ח: 16,40,38, רשומה הערת אזהרה לטובת מפעל המים הארצי בהתאם לחוק המים, באזור זה סומנו בתשריט הערות מיוחדות וניתנו הנחיות עפ"י תכנית מאושרת ג/920.
15. התכנית הוגשה ע"י רחל ושלמה אשכנזי, יש להגיש כתב שיפוי תכנוני לאבי אשכנזי החתום בכתב השיפוי שהוגש לוועדה המקומית.

רקע תכנוני:

מצב מוצע			מצב מאושר תכנית מ/920		
זכויות בניה	יעוד קרקע	תא שטח	זכויות בניה	יעוד קרקע	תא שטח
45% עקרי	מגורים בישוב כפרי	78	45%	מגורים	78
ניתן לנצל עד 60 מ"ר לשטחי שירות					
45% עקרי	מגורים א	א78	45%	מגורים מיוחד	א78
ניתן לנצל עד 60 מ"ר לשטחי שירות					
500+ מ"ר פליח					
500 מ"ר	קרקע חקלאית פליח	C78	25%	שטח חקלאי	78
25%	קרקע חקלאית מבני משק	C78			

**החלטות מישיבות קודמות:**

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 261 בתאריך 16/02/2023 :

הועדה דנה בגרסת הוראות 6 וגרסת תשריט 6

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית ומיועדת להסדרה קניינית של מגרש הבן הגר בבית בהיתר במגרש הבן הממשיך 78א. ההורים מכרו את הנחלה ללא מגרש הבן הממשיך. הועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **כתב שיפוי:** הועדה מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה בהתאם לסעיף 197א לחוק התכנון והבניה. יש לקבל כתב שיפוי ממגיש התכנית שלמה אשכנזי, מהקונה של נחלה 78, ומבעלי הבית במגרש הבן הממשיך (מגרש 78א). יש לקבל את הפרטים הנ"ל. 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
2. בית המגורים בנחלה 78 קיימת חריגת בניה בסטייה מהיתר תוספת בניה מעץ שחורגת מקו הבניין- יש לסמן להריסה או להתאים קווי בניין ולהסדיר את תוספת המבנה.
3. במגרש הבן ממשיך 78א: יש לסמן להריסה את רצפת העץ והבריכה של השכן הפולשים מכיוון צפון מזרח, יש לשלוח את ההחלטה לבעלי המגרש השכן לידיעה.
4. יש לכתוב את זכויות הבניה באחוזים ולא במ"ר כפי שכתוב בתכנית מאושרת ג/920.
5. תא השטח של מגרש הבן הממשיך יש לתקן את סימונו ל-78 בדומה לתכניות מאושרת.

**תכנית מתאר מקומית: 351-1176494**

**סעיף: 3**

**שם:** החלפת שטחים משק 72 עין עירון

נושא: דיון למתן תוקף

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 הדיון**

דיון למתן תוקף

**מטרת התכנית:**

יצירת תשתית לפיצול מגרש, הקמת יח"ד שלישית בנחלה ומימוש מקסימלי של זכויות פל"ח בתחום אזור המגורים בנחלה בהתאם לתכנית הכללית של עין עירון (מ/488) באמצעות החלפת שטחים בין ייעוד מגורים ביישוב כפרי לבין קרקע חקלאית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח כולל של כל ייעוד קרקע, סעיף 62 א' (א) 1
2. שינוי הוראות לפי תכנית 351-0802363 בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, סעיף 62 א' (א) 5, התאמת מיקום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, מיועד לשימושי פל"ח
3. שינוי קו בניין בין מגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית ובין קרקע חקלאית למגורים ביישוב כפרי ל-0 מ', בהתאם לסעיף 62 א' (א) 4
4. שינוי קו בניין צידי ל-3 מ', בהתאם לסעיף 62 א' (א) 4



**הערות בדיקה**

**הערות בדיקה:**

הועדה דנה בגרסת הוראות 11 וגרסת תשריט 7

- פרסום בי.פ מס' 11388 בתאריך 01.06.23, פרסום אחרון בעיתונים בתאריך 02.06.23, לא התקבלו התנגדויות לתכנית.
- התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר ע"י יו"ר הועדה המחוזית בתאריך 23.07.23 – סימוכין 2243530
- התקבל אישור רמ"י וחתימה על התכנית

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

- התכנית מאפשרת 3 יח"ד באזור המגורים בנחלה ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשים מהנחלה.
- נחלה 72 הינה נחלה בעלת שטח מגורים רציף וצורתה אינה רגולרית (קיימת סטייה בשטח החקלאי)

**תכנית מוצעת:**

1. תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהתאם לסעי' 62 א.א. 1, 62 א.א. 5, 62 א.א. 4 לחוק התו"ב.
2. בתכנית מוצע החלפת שטחים ללא שינוי גודל השטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית ופלי"ח על מנת לאפשר ניצול קרקע להקמת בית שלישי בנחלה.
3. פיצול נחלה בעתיד יעשה עפ"י תכנית מאושרת 351-0802363, הערות לפיצול הנחלה מוטמעות גם בתכנית המוצעת. הוגשה תכנית בינוי למיצוי הזכויות בנחלה, הגישה לשטח החקלאי משטח המגורים בנחלה.
4. 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.
5. עצים בתכנית – אין בשלב זה של התכנית שינוי בעצים בנחלה, בשלב היתר הבניה מפת המדידה תכלול סימון עצים בוגרים ובמידה וימצאו עצים להעתקה/ כריתה ידרש אישור פקיד יערות.

**החלטה קודמת להפקדת תכנית 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 כולל 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.

**מצב מוצע:**



**מצב מאושר:**



**סעיף 1:**

מספר בקשה: 20230139

תיק בניין: 4440200150

**מבקש:**

\* גור עופר

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* נורית מלאכי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000300192

**כתובת הבניין: רגבים**

גוש וחלקה: 12423 2 מגרש: 150

תכנית: מ/392, מ/95, משח/33, אחמ/98

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי, בשתי קומות, כולל ממ"ד, מחסן, גדרות, פרגולות

**ופיתוח מגרש.****הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000300192

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000234637

ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי 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 28.07.2023, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 29.07.2023)

**גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר

- נספח תנאים והתחייבויות

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר

- אישור הקיבוץ או החברה הכלכלית להעברת קו ביוב במגרש

- 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

**ת. השלמה**

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח הועדה 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 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:**

- 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 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
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 31/08/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 31/08/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 31/08/2023 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות חוזה חכירה שלם
- 31/08/2023 - הסכם חברות עם הקיבוץ
- 31/08/2023 - חתימה וחותמת ועד אגודה קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- 31/08/2023 - חתימה וחותמת ועד מקומי קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- 31/08/2023 - חתימה וחותמת האגודה לחיבור מים (כולל פרטי החותמים)
- 31/08/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 31/08/2023 - הצהרת מתכנן השלד
- 31/08/2023 - אישור אדריכל הקיבוץ-ערן מבל
- 31/08/2023 - חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- 31/08/2023 - אישור רשות העתיקות
- 31/08/2023 - אישור תקשורת וחשמל – יתקבל אישור מקיבוץ רגבים
- 31/08/2023 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
- 31/08/2023 - העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לגובלים לפי סעיף 149 א לחוק
- 31/08/2023 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 31/08/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 31/08/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 31/08/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

**מבקש:**

♦ **קיבוץ כפר גליקסון (ערן ודניאלה שחם)**

♦ דניאל שחם - לשם סימון ההיתר

♦ ערן שחם - לשם סימון ההיתר

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ שטרים אילת חן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216714

**כתובת הבניין: כפר גליקסון**

גוש וחלקה: 10148 11 מגרש: 132

תכנית: מ/314, אחמ/65, בנ/כג/12/מ/314

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	3.50	15.00

**מהות**

תוספות ושינויים מבניה קלה למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 4878 מיום 09/10/2016 כולל תוספת שטח עיקרי ושירות בקומה א, הקלה בתוספת שטחי השירות לצורכי נגישות.

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000216714

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000170067

ב. הבקשה כוללת הקלה לתוספת שטח בגודל של כ-7 מ"ר לצורכי נגישות ( 2%)

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 16.06.2023 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 01.08.2023 ) צורפו חתימות כל השכנים במתחם (132)

**ת. השלמה****גליון דרישות**

- **דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- למבנה לא קיים תעודת גמר ויש לקבל טפסי אחריות לפיקוח ממתכנן קודם

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

- **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)

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים כולל הטמעת המבנה הצמוד המתוכנן ותיאום חזיתות

- נספח סניטרי (תברואה)

- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים בהתאם להיתר

- ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר

- הנחיות קונסטרוקטור לבניית התוספת בצמוד למבנה קיים

- הסכם לפינוי פסולת

- הסכם מעבדה מאושרת בטונים

- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים

**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 בניה קלה 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.)
- 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:**

- 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)
- 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 מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבניה הקלה
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 31/08/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 31/08/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 31/08/2023 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 31/08/2023 - חתימת שכנים צמודים
- 31/08/2023 - פרסום והודעה לגובלים
- 31/08/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 31/08/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 31/08/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 31/08/2023 - הסכם חברות עם הקיבוץ וגם חוזה חכירה מול המנהל
- 31/08/2023 - חתימה וחותמת קיבוץ כפר גליקסון ( לציינ שם החותם)
- 31/08/2023 - אישור רשות העתיקות
- 31/08/2023 - אישור בזק וחברת חשמל - יאושר ע"י קיבוץ כפר גליקסון - לא נדרש לתוספת המוצעת
- 31/08/2023 - הסכם חברות עם הקיבוץ
- 31/08/2023 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 31/08/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 31/08/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 31/08/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 31/08/2023 - פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת