

**פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 269 ביום Thursday תאריך 07/09/23 כ"א אלול, תשפ"ג**

**השתתפו:****חברים:**

שרון אריה

אסף פישביין

יצחק תירם

מורן מוסקל

שצקי אודי

**נציגים:**

תומר אביאור

**סגל:**

טל שגן

הילה דובב

טופו שפירא

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

צח כהן

**נעדרו****חברים:**

אילן שדה

איימן אבו רקיייה

אייל כהן

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

רן אורן

**נציגים:**

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

אמיר וינר

נתי לזרוביץ

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

נועה תבורי

אורית טורג'מן

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הועדה

- יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רטי"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

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 07.09.2023 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' 268 - אושר פה אחד
4. נוסף לסדר יום לאחר פרסום :  
סעיף מס' 3 בבקשות - בקשה מס' 20230142 - חדד דינה ויוסף - תלמי אלעזר

**שם:** ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 78 למגרש מבונה של בן ממשיד - 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

**ישוּב:**

#### **גושים/ חלקות לתכנית :**

##### **חלקי חלקות:**

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

##### **מטרת הדיון**

דיון להפקדה

##### **מטרת התכנית:**

פיצול מגרש מבונה של בן ממשיד מהנחלה

##### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש למגורים לנחלה 78 עפ"י סעיף 62 א (א) 1
  2. הגדרת זכויות לשטחי שירות על חשבון השטחים העיקריים המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 6
  3. סימון הנחיות מיוחדות לפ"ח בשטח החקלאי עפ"י תכנית מ/ 352, סימון הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי לרצועת מוביל המים הארצי וכן שינוי בגובה מבנה (שיא גג משופע מ- 8 מ' ל- 8.5 מ', גג שטוח מ- 7 מ' ל- 7.5 מ') עפ"י סעיף 62 א (א) 5
  4. שינויים בקווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4  
שינוי קו בנין אחורי באזור המגורים בנחלה מ- 8 מ' ל- 0 מ' לכיוון החקלאי, ושינוי קו בנין קדמי ל- 6 מ' ובהתאם לבית מגורים קיים,  
שינוי קווי בנין צידיים מ- 5 מ' ל- 4 מ' וקו בנין צידי מערבי מ- 5 מ' ל- 4 מ' ולפינות הבית במצב קיים,  
שינוי בקווי בנין צידיים לפעילות פ"ח מ- 5 מ' ל- 4 מ' וקווי הבנין בין מבני פ"ח מ- 8 מ' ל- 6 מ'.
- שינוי קו בנין קדמי באזור החקלאי מ- 4 מ' ל- 3 מ' לכיוון המגורים

##### **החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 269 בתאריך 07/09/2023 :**

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 ממשיד בתא שטח מוגדר 78P בשטח שעולה על 500 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)1 איחוד וחלוקה של שני מגרשים בבעלות אחת ללא שינוי בשטחים.  
 התכנית בסמכות מקומית לפי סעי' 62 א.א.1, 62 א.א.4, 62 א.א.5, 62 א.א.6 לחוק.  
 עפ"י התכנית המאושרת הנחלה כוללת 2 תאי שטח מגורים ומגורים מיוחד (מגרש בן ממשיד) ובכל תא שטח יש זכויות בניה ומס' יחידות דיור מוגדר.  
 בתכנית מוצע פיצול תכנוני של מגרש 78P מגורים א' שעפ"י תגנית ג/920 היה מגרש 78א' בן ממשיד ביעוד מגורים מיוחד, היעוד הותאם למערכת מבא"ת. כמוכן מוצע התאמת קווי בנין ומאפייני הבינוי לאור ביטול ההקלות מתכנית. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 20, גרסת תשריט: 11

הועדה המקומית מאשרת להפקיד את התכנית לפיצול תכנוני בין הנחלה למגרש הבן הממשיך בנחלה 78 לפי סעי' 1.א.62.

מגרש הבן הממשיך סומן בייעוד קרקע מגורים א' בהתאמה למע' מבא"ת במקום מגורים מיוחד מתכנית מאושרת ג/920. הועדה המקומית מאשרת הפקדת התכנית בתנאים:

1. סימון להריסה:

בתחום תא שטח 78P קיימים מבנים החורגים לשטח המגרש ממגרש שכן 45A, מבנים אלו יסומנו להריסה.

2. כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית מנשה אלונה:

כתב השיפוי ייחתם ע"י מגיש התכנית, כתב השיפוי נדרש מהטעמים שיפורטו בהבהרות הועדה.

הבהרות הועדה להחלטה:

1. תכנית עתידית לתוספת יח' 3 והגדלת שטח המגורים ל- 2.5:

א. תוספת יח' 3:

לאחר אישור התכנית לפיצול מגרש המגורים במידה ומושב גבעת נילי יכינו תכנית ליח' 3 בנחלה והגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם, יחידת דיור שלישית תתווסף לראש הנחלה מגורים ביישוב כפרי 78A זאת מאחר ומגרש הבן הממשיך לאחר אישורה של התכנית המוצעת לא יחשב כחלק מהנחלה.

ב. הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם:

לצורך הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם יחושבו שני תאי שטח למגורים שטח המגורים ביישוב כפר תא שטח 78A ושטח המגרש המפוצל 78P כך שהיקף השטח של שניהם יעמוד על 2.5 דונם, בהתאם לעקרונות שאושרו בתכניות למושבים עמיקם ואביאל.

2. מכר הנחלה:

נערכה עסקת מכר בה נמכרה הנחלה ללא מגרש בן ממשיך, תא שטח 78P, בהתאם לחו"ד יועמ"ש הועדה המצורפת כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו לא ניתן לבצע עסקה זו בעת הנוכחית והיא תכנס לתוקף רק עם אישור התכנית ותחויב בהיטל השבחה באותו מועד. לאחר הסדרת התשלום יתאפשר לוועדה להפיק אישור העברת זכויות.

רקע לתכנית:

- הועדה דנה בגרסת הוראות 21 וגרסת תשריט 9.
- לגבעת נילי אין תכנית בהכנה ליח"ד 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 ובנם גר במגרש הבן הממשיך.

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.:

1. נחלה 78: נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ביעוד "אזור מגורים" ושטח חקלאי.

2. מגרש 78A: 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:**

1. התכנית המוצעת אינה מהווה שינויי יעודים אלא התאמה ליעודי מבא"ת.
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 ממשך בתא שטח מוגדר 25P בשטח מוגדר 930 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 62א(א) איחוד וחלוקה של שני מגרשים באותה בעלות.
3. פיצול מגרש הבן הממשיך מנחלה 78, עפ"י התכנית המאושרת הנחלה כוללת 2 תאי שטח למגורים ביעודים שונים ובעלי זכויות בניה ומס' יח"ד מוגדרות:
  - **שטח הנחלה- תא שטח 78A+78H בתכנית המוצעת (78 בתכנית מאושרת):**  
**תא שטח 78A (שטחו כ-1,400 מ"ר)-** שטח המגורים בנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" זכויות הבניה: 45% (בתכנית המוצעת מוגדר כי ניתן לנצל עד 60 מ"ר מהשטח העיקרי לשירות) יח"ד אחת ויח' קטנה צמודה לבית המגורים. ניתן פלי"ח עד 500 מ"ר.  
 קיים בית מגורים 1 בהיתר בשטח זה עפ"י דוח הפיקוח.  
**תא שטח 25H (שטחו כ-4,443 מ"ר)-** שטח חקלאי של הנחלה ביעוד "קרקע חקלאית".  
 זכויות בניה: 25% למבני משק (חממות ובתי צמיחה ניתן עד כיסוי של 60%), הנחיות מיוחדות ניתן שימושי פלי"ח עד 500 מ"ר (מסך זכויות הפלי"ח ביעודים מגורים בישוב כפרי ובקרקע החקלאית יחד).  
 - **מגרש הבן הממשיך- תא שטח 78P בתכנית המוצעת (78 בתכנית מאושרת):**  
 (שטחו כ-1000 מ"ר)- מגרש בן ממשך ביעוד מגורים א' בתכנית המוצעת.  
 זכויות בניה: 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, ניתן יח"ד אחת.
4. **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.
5. **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 78א: קיים מבנה בהיתר מס'1708 בקשה 990253 עם תעודת גמר
6. 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.
7. **כתב שיפוי:** התקבל כתב שיפוי החתום ע"י שלמה אשכנזי מגיש התכנית, אבי אשכנזי בעלי מגרש הבן הממשיך ויונתן פרנק.

מס' דף: 6

8. חתימת בעלי עניין: יש להחתים את רמ"י כבעלי עניין בקרקע ואת שלמה ורחל אשכנזי מגישי התכנית. חתימת הישוב גבעת נילי התקבלה על מסמכי התכנית.

רקע תכנוני:

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

**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 א.78. 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 א78). 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. בבית 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 א78: 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- א78 בדומה לתכניות מאושרת.

**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:**

פיצול מגרש מגורים של בן ממשיך מהנחלה

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש למגורים לנחלה 25 עפ"י 62 א (א) 1
2. הגדרת זכויות לשטחי שירות על חשבון השטחים העיקריים המותרים עפ"י סעיף 62 א(א) 6
3. סימון הנחיות מיוחדות לפלי"ח בשטח החקלאי עפ"י תכנית מ/ 352 ושינוי בגובה מבנה (שיא גג משופע מ- 8 מ' ל- 8.5 מ', גג שטוח מ- 7 מ' ל- 7.5 מ') עפ"י סעיף 62 א (א) 5
4. שינויים בקווי הבנין עפ"י סעיף 62 א(א) 4 - שינוי בקווי בנין אחורי באזור המגורים בנחלה לכיוון האזור החקלאי מ- 8 מ' ל- 0 מ'.
- שינוי בקווי הבנין הצידיים מ- 5 מ' ל- 4 מ'.
- שינוי בקווי בנין צידיים לפעילות פלי"ח מ- 5 מ' ל- 4 מ'.
- קווי הבנין בין מבני פלי"ח מ- 8 מ' ל- 6 מ'.
- שינוי קו בנין קדמי באזור החקלאי לכיוון המגורים מ- 4 מ' ל- 3 מ'.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 269 בתאריך 07/09/2023:**

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 25P בשטח שעולה על 500 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 62 א(א) 1 איחוד וחלוקה של שני מגרשים בבעלות אחת ללא שינוי בשטחים.

התכנית בסמכות מקומית לפי סעי' 1.א.62, 4.א.62, 5.א.62, 6.א.62 לחוק.

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

בתכנית מוצע פיצול תכנוני של מגרש 25P מגורים א' שעפ"י תכנית מאושרת מ/222 היה מגרש 25 א' בן ממשיך ביעוד אזור מגורים, היעוד הותאם למערכת מבא"ת. כמוכן מוצע התאמת קווי בנין ומאפייני הבינוי לאור ביטול ההקלות מתכנית...

הוועדה דנה בגרסת הוראות: 18, גרסת תשריט: 11



## מס' דף 8:

הועדה המקומית מאשרת להפקיד את התכנית לפיצול תכנוני בין הנחלה למגרש הבן הממשיך בנחלה 25 לפי סעי' 1.א.62.

מגרש הבן הממשיך סומן בייעוד קרקע מגורים א' לצורך התאמה למערכת מבא"ת במקום אזור מגורים בתכנית מאושרת מ/222.

**הועדה המקומית מאשרת הפקדת התכנית בתנאים:**  
1. כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית מנשה אלונה:

כתב השיפוי ייחתם ע"י מגיש התכנית, כתב השיפוי נדרש מהטעמים שיפורטו בהבהרות הועדה.

### הבהרות הועדה להחלטה:

3. תכנית עתידית לתוספת יח' 3 והגדלת שטח המגורים ל- 2.5:

א. תוספת יח' 3:

לאחר אישור התכנית לפיצול מגרש המגורים במידה ומושב גבעת נילי יכינו תכנית ליח' 3 בנחלה והגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם, יחידת דיור שלישית תתווסף לראש הנחלה מגורים ביישוב כפרי 25A זאת מאחר ומגרש הבן הממשיך לאחר אישורה של התכנית המוצעת לא יחשב כחלק מהנחלה.

ב. הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם:

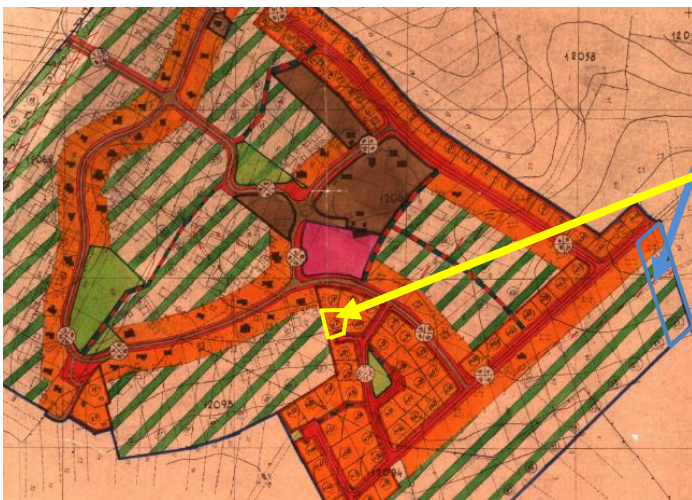
לצורך הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם יחושבו שני תאי שטח למגורים שטח המגורים ביישוב כפר תא שטח 25A ושטח המגרש המפוצל 25P כך שהיקף השטח של שניהם יעמוד על 2.5 דונם, בהתאם לעקרונות שאושרו בתכניות למושבים עמיקם ואביאל.

### רקע לתכנית:

- הועדה דנה בגרסת הוראות 16 וגרסת תשריט 10
- לגבעת נילי אין תכנית בהכנה ליח"ד 3 בנחלה המאפשרת פיצול, קיים צורך קנייני משפחתי לפיצול מגרש בן ממשיך 25P (בתכנית המאושרת- 25A) מנחלה 25A (בתכנית המאושרת - 25) ולכן מוגשת תכנית להסדרת הנושא.

### תכניות מאושרות:

- **תכנית ג/920** אושרה בשנת 1983 בי.פ. 2897.  
הגדירה כי כל נחלה כוללת 2 תאי שטח בייעודים שונים ובעלי זכויות בניה נפרדות עבור כל תא שטח:



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

ב. מגרש הבן הממשיך 25A, 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.

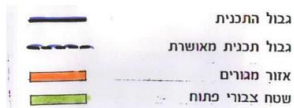
- **תכנית מ/155** מגרשים לבנים ממשיכים בגבעת נילי אושרה ב- 28.7.91

שינוי מיקומו של המגרש המצורף 25א'





• **תכנית מ/222 הרחבת גבעת נילי אושרה ב11.7.94**



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

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

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

- **לגבעת נילי אין תכנית מפורטת לתוספת יח"ד שלישית בנחלה - במידה ותקודם תכנית לתוספת יח"ד בנחלה והגדלת שטח המגורים בנחלה ל2.5 ד', שטח המגרש המפוצל (תא שטח 25P) יחשב במסגרת 2.5 דונם ויחידת דיור שלישית תתווסף לראש הנחלה מגורים ביישוב כפרי (תא שטח 25A)**

**תכנית מוצעת:**

9. התכנית המוצעת אינה מהווה שינויי יעודים אלא התאמה ליעודי מבא"ת.

10. 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 25P בשטח מוגדר 930 מ"ר. יש לדון בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)1 איחוד וחלוקה של שני מגרשים באותה בעלות.

11. פיצול מגרש הבן הממשיך מנחלה 25, עפ"י התכנית המאושרת הנחלה כוללת 2 תאי שטח למגורים ביעודים שונים ובעלי זכויות בניה ומס' יח"ד מוגדרות:

- **שטח הנחלה - תא שטח 25H+25A בתכנית המוצעת (25 בתכנית מאושרת):**

**תא שטח 25A (שטחו 1,224 מ"ר) - שטח המגורים בנחלה ביעוד "מגורים ביישוב כפרי"**

זכויות הבניה: 45% (בתכנית המוצעת מוגדר כי ניתן לנצל עד 60 מ"ר מהשטח העיקרי לשירות) יח"ד אחת ויח' קטנה צמודה לבית המגורים. ניתן פל"ח עד 500 מ"ר.

קיים בית מגורים 1 בהיתר בשטח זה עפ"י דוח הפיקוח.

**תא שטח 25H (שטחו 5,007 מ"ר) - שטח חקלאי של הנחלה ביעוד "קרקע חקלאית".**

זכויות בניה: 25% למבני משק (חממות ובתי צמיחה ניתן עד כיסוי של 60%), הנחיות מיוחדות ניתן שימושי פל"ח עד 500 מ"ר (מסך זכויות הפל"ח ביעודים מגורים ביישוב כפרי ובקרקע החקלאית יחד).

- **מגרש הבן הממשיך - תא שטח P25 בתכנית המוצעת (25 בתכנית מאושרת):**

(שטחו 930 מ"ר) - מגרש בן ממשיך ביעוד מגורים א' בתכנית המוצעת.

זכויות בניה: 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, ניתן יח"ד אחת.

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 25: קיים בית מגורים אחד 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.

## מס' דף: 10

- ב. מגרש בן ממשיד 25 א: קיימת רק יציקת בטון, קיים היתר בניה מס' 2041 בקשה 20000129
14. מוביל המים הארצי: 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. כתב שיפוי: התכנית מוגשת ע"י חיים קליינרוק, התקבל כתב שיפוי החתום ע"י סיוון ומורן יעקב לוינוביץ, רוכשי הנחלה.
16. חתימת בעלי עניין: התקבל יפוי כח תכנוני לצורך טיפול בהיתרי בניה בין חיים ואמליה קליינרוק לבין עו"ד צבי סיגל.
- חתימת הישוב גבעת נילי התקבלה על מסמכי התכנית.

### 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:**

- (הועדה דנה בגרסת הוראות 7 וגרסת תשריט 7)
1. כתב שיפוי: הועדה מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה 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: 351-1176494**

### **סעיף: 3**

**שם:** החלפת שטחים משק 72 עין עירון  
נושא: דיון למתן תוקף  
רשות מקומית:  
שטח התוכנית: 7,001.500 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
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

**הועדה מחליטה לאשר את התכנית להחלפת שטחים בנחלה 72 למתן תוקף 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 וחתימתם לתכנית.

**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 :**

- תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהתאם לסעי' 62 א.א. 1, 62 א.א. 5, 62 א.א. 4 לחוק התו"ב.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 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.

**מצב מוצע :**



**מצב מאושר :**



**מבקש:**

\* גור עופר

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, פרגולות גדרות ופיתוח מגרש. הקלה בקו בניין צידי

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות, כולל ממ"ד, מחסן פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש. הקלה בקו בניין צידי

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

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

- 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.

ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי לא לכל אורך חזית המבנה, ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- המגרש בתחום מתחם לבינוי חדש הכלול בהיתר מס' 13542 מיום 31.1.2023 לעבודות פיתוח ותשתיות בקיבוץ רגבים (כבישים 40,50) בקשה מס' 20220007

הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח 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 התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות

יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות: חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

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' 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)

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.

ה. מדיניות הוועדה לא לאשר הקלות בקווי בנין לכל אורך חזית המבנה. ההקלה המבוקשת בקוו בניין צידי לא לכל אורך חזית המגרש ההקלה נבחנה ע"י הוועדה בהיבט של מיקום, אורך ההקלה ביחס לחזית המבנה וניתן לאשר.

- ו. המגרש בתחום מתחם לבינוי חדש הכלול בהיתר מס' 13542 מיום 31.1.2023 לעבודות פיתוח ותשתיות בקיבוץ רגבים (כבישים 40,50) בקשה מס' 20220007 הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח.
- ז. הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח. פרטי הבינוי והפיתוח בהתאם לפרטים שאושרו בשכונות המגורים בקיבוץ רגבים.
- ח. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש.
- ט. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.
- י. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
- יא. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש טופס - 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

## ת. השלמה

## 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

### - 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 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 הוועדה המקומית.
- 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
- חתימה וחותמת ועד אגודה קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת האגודה לחיבור מים (כולל פרטי החותמים)
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- אישור אדריכל הקיבוץ-ערן מבל
- חתימה וחותמת קיבוץ רגבים (כולל פרטי החותמים)
- אישור רשות העתיקות
- אישור תקשורת וחשמל – יתקבל אישור מקיבוץ רגבים
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לגובלים לפי סעיף 149 א לחוק
- 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)

31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023  
31/08/2023

## סעיף: 2

תיק בניין: 3100011132 מספר בקשה: 20230035

### מבקש:

#### ◆ קיבוץ כפר גליקסון (ערן ודניאלה שחם)

◆ דניאל שחם - לשם סימון ההיתר

◆ ערן שחם - לשם סימון ההיתר

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

שטח עיקרי      שטח שירות  
3.50                      15.00

שימוש עיקרי      תיאור בקשה  
מגורים - יחידה      תוספת ושינויים

### 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.

### החלטות

מוגשת בקשה לתוספות 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.

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ואת ההקלה לצרכי נגישות בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י היתר ובתנאי מילוי התנאים

לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח

שמאי הוועדה.

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות.

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

- 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 להנגשת מבנה מגורים קיים בשתי קומות נבחנה ע"י הועדה 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

**רקע להחלטה:**

- 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)
- ד. 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 ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
- ה. ההקלה להנגשת המבנה נבחנה ע"י הועדה וניתן לאשר

**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 הועדה:**

**- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הועדה 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 הועדה 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 מוועד 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 וחתימת קיבוץ כפר גליקסון ( לציין 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

**סעיף: 3**

תיק בניין: 3200000005 מספר בקשה: 20230142

**מבקש:**

♦ חדד דינה

♦ חדד יוסף

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000291571

**כתובת הבניין:** תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 11 מגרש: 5

**תכנית:** מ/49, 351-0743161, מ/49

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה תוספת ושינויים

**מהות**

**תכנית שינויים ותוספות למבנה קיים בהיתר מספר 13576 מיום 23/3/2023**  
**תוספות מוצעות למבנה מגורים ראשון בנחלה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6%**

**החלטות**

מוגשת בקשה לתכנית שינויים ותוספות למבנה קיים בהיתר מספר 13576 מיום 23/3/2023, תוספות מוצעות למבנה מגורים ראשון בנחלה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6%

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה  
יחידת דיור אחת בתנאים

- היתר מס' 13576 כלל תוספות למבנה והקלה באחוזי בניה ובקשה לשינויים זו  
לתוספות חיצוניות בקונטור המבנה בשטח של כ- 13 מ"ר ללא שינוי בתכנון  
הפנימי של המבנה .

התוספת המוצעת לא מהווה יחידת דיור נפרדת אלא תוספת למבנה קיים  
- בתנאי ערבות בנקאית לתוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת  
תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי  
הוועדה.

- 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 .

- ההקלות המבוקשות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בהליך הפקדה מס' 0743161 - 351  
להסדרת היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד  
ועוד יח"ד קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.

לאחר פרסום התכנית להפקדה לא יהיה ניתן לבקשה הקלות

- 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.

רקע להחלטה:

א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 10000291571

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000049190  
ב. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לתוספת זכויות בניה 13.25 מ"ר המהווים 0.53% משטח המגרש.  
( עפ"י תקנות סטייה ניכרת תכנית שהופקדה עד יום 1 אוגוסט 1989 )

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 04.08.2022 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים  
21.8.2023 )

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 .

ה. ההקלה המבוקשת לתוספת זכויות הבניה תואמת לשטחים בתכנית הכללית  
ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר.

ו. למושב תלמי אליעזר קיימת תכנית כללית בהליך הפקדה מס' 0743161 - 351  
להסדרת היעוד והשימושים באזור המגורים בנחלות לאפשרות להקים 3 יח"ד ועוד  
יח"ד קטנה בשטח של כ 2.50 ד' לכל נחלה ואופציה לפיצול.  
לאחר פרסום התכנית להפקדה לא יהיה ניתן לבקשה הקלות .

ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:  
- הודעה לגובלים

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל

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

- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

## ת. השלמה

- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הנחיות קונסטרוקטור / מתכנן השלד לביצוע הריסה והקמת בית חדש בצמוד למבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י המסומן בבקשה להיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- נספח תברואה

**- תשלומים :**

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה 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 + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 (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.

- |            |   |
|------------|---|
| 06/09/2023 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין            |
| 06/09/2023 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית                    |
| 06/09/2023 | - העתק שלם מחוזה פיתוח רמ"י   |
| 06/09/2023 | - תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת |
| 06/09/2023 | - אישור תשלום פיקדון  |
| 06/09/2023 | - חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)                              |
| 06/09/2023 | - חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)                           |
| 06/09/2023 | - אישור פטור מהג"א  |
| 06/09/2023 | - פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק  |
| 06/09/2023 | - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                               |
| 06/09/2023 | - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין  |
| 06/09/2023 | - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)                             |
| 06/09/2023 | - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)                     |
| 06/09/2023 | - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י                                 |

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה  
תימלול: חבר המתרגמים.