

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**

ישיבה מספר: 228 ביום חמישי תאריך 02/04/20 ח' ניסן, תש"ף

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה	- יו"ר הועדה
שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
שצקי אודי	- חבר
רן אורן	- מ"מ
פרלמן איתן	- חבר
<b>סגל:</b>	
לאה פרי	- מהנדסת הועדה
עו"ד צביקה כוחן	- יועמ"ש הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים
הילה דובב	- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

**נעדרו**

**חברים:**

מאיר סיטבון	- מ"מ
אסף פישבין	- חבר
דוד גוזלן	- מ"מ
איימן אבו רקייה	- חבר
סולימאן כבהה	- מ"מ
ווגשל עופר	- מ"מ
מרום גיורא	- חבר
חגי פלמר	- מ"מ
<b>נציגים:</b>	
ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
בן רוזנברג	- נציג רט"ג
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
אביאור תומר	- נציג שר האוצר
לירס יונגרמן	- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
יונתן סטרול	- נציג המשרד להגנת הסביבה
אריאל אולצוור	- נציג משרד השיכון

**סגל:**

## מס' דף: 2:

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	טל שגן
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	נועה תבורי
- בודקת היתרים	יפעת מצלאוי
- מפקחת הוועדה	אורית טורג'מן
- מפקח הוועדה	צח כהן

**נוהל וחוק :**

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 227 – הפרוטוקול אושר
2. לאור התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הנובעות מהנחיות אלו, לא ניתן לקיים את הישיבה באופן פרונטלי. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי.

**עו"ד צביקה כוחן-יועמ"ש הוועדה :**

בצל משבר הקורונה, התקבלו בשבוע שעבר הנחיות ע"י הגב' דלית זילבר ראש מינהל התכנון לפיה במגבלות מסוימות ניתן לקיים ישיבות של מוסדות תכנון לרבות ישיבות של הוועדה המקומית, במקום בצורה פרונטלית הישיבה תתקיים בצורה וירטואלית. הישיבה תתקיים בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם להנחיות החדשות.

**שם:** מ/514 - גוש 10080 חלקה 176 מגרש 223, גן שומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 2,500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	276/מ
כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ	345/מ מ/83א

**ישוב:**

### גושים/ חלקות לתכנית :

#### חלקי חלקות:

גוש: 10080 ח"ח 176

#### מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

#### מטרת התכנית:

הגדלת תחום המגורים בנחלה ל 2.5 דונם ותוספת יח"ד שלישית בנחלה, תוספת זכויות בנייה והגדלת התכנית.

#### החלטות:

- הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:
1. היחידה שלישית המבוקשת בתכנית הנה עפ"י תכנית תמ"א 35 / 1 / ב / 2, תוספת יחידה שלישית לנחלות. מושב גן השומרון מקדם תכנית לתוספת יח' שלישית בנחלה היחידה המבוקשת בתכנית זו תבוא במניין היחידות לתוספת יחידה שלישית בנחלה.
  2. תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת תכנית בינוי למיצוי יח"ד וזכויות בנייה בנחלה כולל דרך מעבר לשטח החקלאי.
  3. כתב שיפוי לטובת הוועדה.
  4. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.

#### רקע:

1. בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276, התכנית קובעת:
  - אזור מגורים, משק הורים המיועד לשתי יח"ד + יחידת הורים שאינה נספרת ושטח חקלאי.
2. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, בתכנית מוצע הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם
- מ- 2.1 דונם, תוספת יח"ד 3 בנחלה בהתאם לתמ"א 35 / 1 / ב, סה"כ יותרו בנחלה 3 יח"ד + יח' הורים שאינה נספרת, תוספת זכויות בנייה והגדלת התכנית
3. הוגשה בעבר תכנית מס' 351-0751701 להגדלת שטח המגורים בנחלה ללא תוספת יח"ד הוועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה לדחותה בישיבה 2019019 מיום ב 6.11.2019 שהגדלת אזור המגורים הינה הקטנת הצפיפות בנחלה.
4. בהתאם לדוח פיקוח מתאריך 5.3.20 בנחלה בנויים שני בתי מגורים, תואמים להיתר הבנייה שניתן.
5. הוועדה דנה בגרסת הוראות 5, מונה תשריט מספר 5.

#### מהלך הדיון:

#### הוזמנה נכחה:

אדרי' דנה גב - עורכת התכנית

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה :  
 עדכנה כי מושב גן השומרון מקדמים תכנית ליחידה השלישית בנחלה  
 בהתאם לתמ"א 1/35 / ב.  
 היחידה המבוקשת במסגרת תוספת יחידת שלישית בנחלה .  
 אדר' דנה גב :  
 הציגה את התכנית  
 הבהירה כי בתשריט מוצע שטח המגורים בלבד, ללא השטח החקלאי וזאת בהתאם  
 להנחיית הוועדה המחוזית.

**סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 351-0837617**

**שם:** מ/515 - נחלה 77 גבעת נילי  
 רשות מקומית: מ.א. אלונה  
 שטח התוכנית: 6,780.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי ל-	920/ג
משתנה מ	
כפיפות ל-	13/מ
ביטול ל-	222/מ
מבוטלת ע"י	
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6

**ישוב:**

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12733 חלקות: 88

**חלקי חלקות:**

גוש: 12062 ח"ח 16, 17, 40

גוש: 12062 ח"ח 57 ,

**מגרשים לתכנית:** 77 בשלמותו מתכנית: ג/920

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

פיצול בין נחלה 77 למגרש 77א, הגדלת אזור המגורים והוספת יחיד בנחלה ללא תוספת זכויות בנייה.

**החלטות:**

- הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:
  - להגדלת אזור המגורים ל-2.5 דונם ותוספת יחיד בנחלה, סה"כ 2 יחיד + יחידות הורים וללא שינוי מזכויות הבנייה המאושרות בתכנית ג/920:
  - בשטח החקלאי בנחלה עובר מסדרון תשתיות של המוביל הארצי, נדרש להטמיע המגבלות הקיימות מרצועת תחום תשתיות תת - קרקעיות של המוביל הארצי.
  - המלצת הוועדה שתכנית הבינוי להיתר הבנייה תכלול יחידה שלישית לנחלה במידה ותאושר בעתיד ובהסכמת מושב גבעת נילי לעניין סך יחידות הדיון עפי תמ"א 1/35 / ב.
  - כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.
  - תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.

**רקע:**

1. בכל הנחלות במוא"ז אלונה 1 יח"ד + יח"ד הורים. התכנית מוסיפה יח"ד שנייה בנחלה - סה"כ 2 יח"ד + 1 יח"ד הורים.  
ראוי לצין שבמוא"ז אלונה הוגשו תכניות לפיצול מגרש בן ממשיד ואושרו.
2. תכנית ג/920 הגדירה כי כל נחלה כוללת:
  - א. נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי.
  - ב. מגרש בן ממשיד, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.
  - ג. נחלה 77:
    - מהנחלה נגרע מגרש בן ממשיד, מסומן בתכנית ג/920 77 א'.
    - הנחלה מורכבת משני טאי שטח נפרדים שאינם צמודי דופן: שטח המגורים בנחלה ושטח חקלאי צמוד למגורים ומגרש בן ממשיד. בשטח המגורים בנחלה קיים בית מגורים (תא שטח 77A – מגורים ביישוב כפרי ו-77B - שטח חקלאי) מגרש 77 א' שנגרע מהנחלה אינו מבונה (תא שטח 1).
3. בנסחי הטאבו באזור החקלאי בנחלה גוש: 12062 ח"ח: 16, 17, 40, 57 רשומה הערת אזהרה לטובת מפעל המים הארצי בהתאם לחוק המים. באזור זה סומנו בתשריט תחום תשתיות תת קרקעיות.
4. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פל"ח.
5. התכנית בסמכות וועדה מחוזית בתכנית מוצעת תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנייה במקום היחידה שנגרעה במגרש הבן הממשיד, בהתאם לפסק דין, כך שבנחלה יהיו 2 יח"ד + יחידת הורים שאינה נספרת.  
מגרש הבן ממשיד המסומן 77 א' אינו חלק מהנחלה בהתאם לפס"ד.
6. עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות.  
הוועדה המקומית ממליצה כי סקר תשתיות יערך במסגרת תכנית מתאר ליישוב המקודמת בימים אלו.
7. בהתאם לדוח פיקוח מתאריך 1.4.20 קיים בית מגורים בהיתר עם תוספת מרפסת מקורה שאינה מופיעה בהיתר.
8. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 9, תשריט: 6.

**מהלך הדיון:**

**הוזמנו ונכחו:**

אדר' רחל שלם - עורכת התכנית  
נדב ארויו - יזם התכנית

**אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה**

1. עדכנה כי מושב אביאל מקדם תכנית ליחידה שלישית בנחלה.
2. מגרש הבן הממשיד 77 א' הופרד מהנחלה בהתאם לפסק דין שניתן ביום 10.1.2018.
3. בשטח החקלאי בנחלה עובר מסדרון תשתיות של המוביל הארצי, רשומה הערה בנסחי הטאבו לטובת מפעל המים הארצי.  
הוועדה מבקשת להטמיע את המגבלות הקיימות על השטח בהתאם להתייחסות 'מקורות'.

**אדר' רחל שלם - עורכת התכנית:**  
הציגה את התכנית

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/25**

**3: סעיף**

**שם:** מ/הפ/25 - משמרות הפקעה לצרכי ציבור  
נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10068 חלקות: 19

**מטרת הדיון**

דיון בתשריט הפקעה לצרכי ציבור

**החלטות:**

מוגש תשריט הפקעה לצרכי ציבור בקיבוץ משמרות

**הוועדה מאשרת את הפקעת השטח בתנאים:**

1. סימון דרך גישה לשטח וחתימת הקיבוץ על התשריט.
2. חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה
3. לתשריט הפקעה יצורף נספח בו הנחיות/דרישות המועצה לצורך ההפקעה והקמת המבנה כולל תשתיות

**רקע:**

1. תשריט הפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/מ/125 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 6153 בתאריך 28/10/2010.
2. תשריט הפקעה מתייחס לחלק מחלקה 19, ולחלק מתא שטח מס' 422 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, שטח המגרש המיועד להפקעה 500 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ משמרות, מגרש זה מיועד לצורך בניית מועדון נוער בקיבוץ.
4. במגרש המיועד להפקעה בשטח קיים מבנה יביל נטוש המיועד להריסה. המגרש יימסר למועצה כשהוא פנוי ולאחר הריסה ופינוי של המבנים ופינוי אסבסט עפ"י הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק במידה וקיים.
5. לתשריט הפקעה יש לצרף חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה וכן נספח המציג דרך גישה לשטח המופקע מאושר ע"י הקיבוץ, דרך גישה להמשך העבודה ומיקום תשתיות ראש שטח.
6. יש לציין שהשטח בקרבת מבנה ששמש למוסך ובאחריות הקיבוץ לבצע את כל הנדרש כולל בדיקות זיהום קרקע.

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/26**

**סעיף: 4**

**שם:** מ/הפ/26 - גן שמואל הפקעה לצרכי ציבור

נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10052 חלקות: 26

**מטרת הדיון**

דיון בתשריט הפקעה

**החלטות:**

מוגש תשריט הפקעה לצרכי ציבור בקיבוץ גן שמואל

**הוועדה מאשרת את הפקעת השטח בתנאים:**

1. סימון דרך גישה לשטח וחתימת הקיבוץ על התשריט.
2. חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה
3. לתשריט הפקעה יצורף נספח בו הנחיות/דרישות המועצה לצורך ההפקעה והקמת

## המבנה כולל תשתיות

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-0113175 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 7640 בתאריך 13/12/2017.
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק מחלקה 26, ולחלק מתא שטח מס' 31 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש המיועד להפקעה 500 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ גן שמואל מתאריך 1.1.2020, מגרש זה מיועד לצורך בניית מועדון נוער בקיבוץ.
4. לתשריט ההפקעה יש לצרף חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה וכן נספח המציג דרך גישה לשטח המופקע מאושר ע"י הקיבוץ, דרך גישה להמשך העבודה ומיקום תשתיות ראש שטח.

**תכנית בינוי: בנ/עש/3/ש.הואדי****סעיף: 5**

**שם:** תכנית בינוי ופיתוח שכונת הוואדי בקיבוץ עין שמר עפ"י מ/359

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	אחמ/142
מותאם ל-	
תואם ל-	מ/359
מותאם ל-	

**ישוב:**

עין שמר

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

גוש: 10079 חלקות: 12-13, 39-56, 60

גוש: 10079 חלקות: 74 ,

**חלקי חלקות:**

גוש: 10081 ח"ח 2-3, 6

**מטרת התכנית:**

תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ עין שמר - שכונת הוואדי עפ"י תכנית מ/359

**החלטות:**

תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ עין שמר - שכונת הוואדי עפ"י תכנית מ/359 התכנית מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 228 מיום 2.4.2020 לאחר עריכת תיקונים במפלסי 0.00 (+20 ס"מ), והוספת גדרות ופרטים בחזית ובצידי המגרש.

**החלטה:** הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את תכנית הבינוי לשכונת ההרחבה הוואדי בעין שמר עפ"י תכנית מ/359, כולל גדרות ופרט שלט בחזית המגרש

- התכנית כוללת הטיית הנחל ושלביות ביצוע פיתוח שצ"פים
- לשלב א+ב התקבל היתר בניה מס' 5508 מיום 22.8.19 והוגשה בקשה לתכנית שינויים שנדונה בישיבה מס' 227 מיום 12.3.2020 ואושרה בתנאים
- הגדרות ופרטי הבינוי שיאושרו בתכנית הבינוי יוטמעו בבקשה להיתר.
- כתב התחייבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע בין הקיבוץ והמועצה



**מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי.**  
**- תנאי להתחלת ביצוע אישור ועדת התמרון של המועצה לנספח התנועה והתמרון.**  
**- ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.**

**רקע להחלטה :**

- א. תכנית הבינוי לשכונת הואדי בעין שמר נדונה בישיבה מס' 216 מיום 14.3.19 ואושרה בתנאים .
- ב. התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים במפלסי 0.00 (+20 ס"מ) , והוספת גדרות ופרטים בחזית ובצידי המגרש.
- תכנית הבינוי עבודות הפיתוח תכלול סימון גדרות בחזית כולל פרט מחייב ופרטי גדרות בצידי המגרש.
- ג. התכנית בהתאם להוראות תכנית מ/359 לאזור מגורי חברים-הרחבה.
- ד. ביחד עם תכנית הבינוי הוגש תשריט חלוקה (אחמ/142)
- ה. לשלב א+ב התקבל היתר בניה מס' 5508 מיום 22.8.19 והוגשה בקשה לתכנית שינויים שנדונה בישיבה מס' 227 מיום 12.3.2020 ואושרה בתנאים הגדרות ופרטי הבינוי שיאושרו בתכנית הבינוי יוטמעו בבקשה להיתר.
- ו. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע בין הקייבוץ והמועצה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי.
- ז. התכנית כוללת הטית אפיק נחל יבש והתחברות לנחל עירון, התקבל אישור רשות הניקוז.

**גליון דרישות**

**ת. השלמה**

- |          |  |
|----------|--|
| 05/04/20 | - אישור רשות מקרקעי ישראל  |
| 05/04/20 | - נספח ניקוז ותכנון מפורט להטית נחל יבש                                |
| 05/04/20 | - חוות דעת רשות הניקוז   |
| 05/04/20 | - נספח ביוב כולל חיבור קצה   |
| 05/04/20 | - נספח חניה לפי שלביות ביצוע   |
| 05/04/20 | - נספח קוי בנין  |
| 05/04/20 | - חוות דעת משרד הבריאות  |
| 05/04/20 | - תיאום וחוות דעת רשות שמורות הטבע והגנים להטית הנחל                   |
| 05/04/20 | - אישור מקורות לחיבור מים למגרשים ו/או התחיבות הקיבוץ לחיבור לרשת הפנ  |
| 05/04/20 | - כתב התחיבות הקיבוץ להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע מאושר ע"י המוע |
| 05/04/20 | - חוות דעת שרותי כבאות   |
|          | - חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר(לציין שם החותם)                           |
|          | - אישור ועדת תמרון של המועצה לנספח תמרון ותנועה                        |
| 05/04/20 | - יועץ בטיחות  |
| 05/04/20 | - יועץ נגישות  |
|          | - אישור סופי לתשריט חלוקה תואם תכנית מ/359 -אחמ/142                    |
| 05/04/20 | - תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה                                     |
| 05/04/20 | - הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - שתוגש בנפרד     |
|          | - אישור החברה הכלכלית  |
| 05/04/20 | - תיאום שלבי ביצוע העברת מסילת רכבת תיירותית עם הגורמים הרלוונטים בקיב |
| 05/04/20 | - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                          |
|          | - פרטי בינוי לגדרות ושלט   |
|          | - יש להגיש תכנית מגרש טיפוסי כולל מגרשים גובלים כולל פרטים בקני"מ 1:1  |
| 05/04/20 | - תכנון מפורט להטית נחל יבש בהתאם להוראות תכנית מ/359 שיאושר ע"י רשות  |
| 05/04/20 | - יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות התשתיות וסלילת הכבישים ומה נכלל בביצ |
| 05/04/20 | - תאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית מנשה את גודל פילרים לאשפה    |
| 05/04/20 | -- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום                               |
| 05/04/20 | - לסמן בתכנית מרכזי מחזור ופינות גזם                                   |

מספר בקשה: 20200053 תיק בניין: 2920461117 **סעיף 1:**

**מבקש:**

**• אמיר אילון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6739328384

**כתובת הבניין: קציר**

גוש וחלקה: 20461 134 מגרש: 117

תכנית: מ/196/א (במ)

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה תוספת ושינויים

**מהות**

לגליזציה ותוספות למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 3421 מיום 9.5.2010 ליגליזציה לתוספת בקומה א', הקלה בקו בניין צידי והקלה בגודל תכנית, רישוי מחסן מתחת לחניה והריסת מחסן בתחום שצ"פ. הריסת פרגולה והקמת גדר בגבול מגרש עם השצ"פ

**החלטות**

מוגשת בקשה ללגליזציה ותוספות למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 3421 מיום 9.5.2010 ליגליזציה לתוספת בקומה א', הקלה בקו בניין צידי והקלה בגודל תכנית, רישוי מחסן מתחת לחניה והריסת מחסן בתחום שצ"פ. הריסת פרגולה והקמת גדר בגבול מגרש עם השצ"פ

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים, תנאי להיתר הריסת מחסן בתחום השצ"פ**

- בתנאי 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

- התקבל אישור ועד מקומי קציר מיום 10.2.2020 בתנאי סילוק מבנה המחסן מהשצ"פ ומוותנה בהקמת גדר בגבול חלקה מערבי.

- הבקשה כוללת הריסת מחסן החורג לתחום שצ"פ, תנאי להיתר הריסת המחסן ופינוי השצ"פ בתיאום עם היישוב קציר.

- 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.

**רקע להחלטה:**

א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 6739328384

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 261324544

ב. הבקשה כוללת הקלה להגדלת תכנית מ-35% ל-30.34% והקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 13.3.2020)

ד. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה, מעטפת המבנה בקומת קרקע קיימת בהיתר. הבקשה כוללת ליגליזציה לתוספת בקומה א' במרחק כ-3.90 מ' מגבול מגרש צידי.

ההקלה בקו בניין צידי פינתית ולא לכל אורך חזית המבנה הצידי בכיוון שצ"פ ולא בצמידות למגרש מגורים .  
ה. הבקשה להיתר כוללת הריסת מחסן בתחום שצ"פ, תנאי להיתר הריסת המחסן.  
ו. התקבל אישור ועד מקומי קציר מיום 10.2.2020 בתנאי סילוק מבנה המחסן מהשצ"פ ומותנה בהקמת גדר בגבול חלקה מערבי.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תנאי להיתר הריסת מחסן בתחום שצ"פ
- ערבות בנקאית להקמת גדר בגבול עם השצ"פ
- התחייבות מודד לסימון הגדר בגבול עם השצ"פ
- חתימה על טופס התחייבות למינוי קבלן רשום. (טופס באתר)
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- אישור נתכנן שלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב ופיתוח - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- 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 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.

בודקת \*\*\*\*\*דלית דקל לוי\*\*\*\*\*

05/03/2020

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה

05/03/2020

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

05/03/2020

- אישור תשלום פיקדון

05/03/2020

- חתימה וחתימת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותימים)

05/03/2020

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מספר בקשה: 20200004 תיק בניין: 4600000390

## סעיף: 2

### מבקש:

#### • ויסמן מרק אלן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9470581065

#### כתובת הבניין: אביאל

גוש וחלקה: 12416 100 מגרש: 86

תכנית: 921/ג

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בית במקום בית להריסה

### מהות

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש יח"ד אחת כולל ממ"ד, מחסן חיצוני, חניה מקורה הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות, פרגולות, גדרות פיתוח מגרש והריסות

### החלטות

מוגשת בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש יח"ד אחת כולל ממ"ד מחסן חיצוני, חניה מקורה, הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות, פרגולות גדרות פיתוח מגרש והריסות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים יח"ד אחת ואת ההקלה להקמת

בריכת שחייה פרטית בתנאים.

- בתנאי 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

- 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.

- קיימת תכנית בהכנה למושב אביאל לתוספת יחידה שלישית בתחום הנחלה.

כיוון שהנחלה כוללת שטח מגורים (המאושרת ביחד עם המגרש יותר מ-2.50 ד') (

הוועדה מסבה תשומת לב המבקש שלא יהיה ניתן להגדיל את שטח אזור

המגורים בנחלה זו. ועפ"י המוצע נראה מבחינה תכנונית לא נותר שטח למגרש

ליחידה שלישית בנחלה כולל באזור בן ממשיד.

- בריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר תנאיו אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

**- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.**

**רקע להחלטה :**

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 9470581065
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 7908987129
- ב. הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות מעבר לקו בניין אחורי .
- ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.01.2020)
- ד. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה, מדובר באזור מגורים בנחלה פינתית, הבריכה מרוחקת כ-16 מ' מגבול מגרש שכן צידי, הבריכה וח.מכונות מעבר לקו בניין אחורי של הנחלה.
- ה. באזור החקלאי של הנחלה התקבל היתר בניה מס' 5449 מיום 2.6.19 להקמת אורוות סוסים לגידול וטיפול בלבד. התחילו עבודות הבניה והפיתוח בשטח
- ו. קיימת תכנית בהכנה למושב אביאל לתוספת יחידה שלישית בתחום הנחלה. כיוון שהנחלה כוללת שטח מגורים (המאושרת ביחד עם המגרש יותר מ-2.50 ד') הוועדה מסבה תשומת לב המבקש שלא יהיה ניתן להגדיל את שטח אזור המגורים בנחלה זו. ועפ"י המוצע נראה מבחינה תכנונית לא נותר שטח למגרש ליחידה שלישית בנחלה כולל באזור בן ממשיך.
- ז. הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
- ח. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- ט. מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה יאושר ע"י יועץ בטיחות

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח סניטרי (תברואה)
- חוות דעת יועץ בטיחות
- נספח מיגון
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה מאושר ע"י יועץ בטיחות
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום 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 תחילת 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:
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- תנאי להפעלת הבריכה קבלת תעודת גמר.
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או תצהיר שאין עצים בוגרים
- אישור רשות העתיקות ו/או תגובת רשות העתיקות שאין צורך
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים
- אישור חברת החשמל
- אישור חברת בזק
- 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)

05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020  
 05/04/2020