

**פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 216 ביום חמישי תאריך 14/03/19 ז' אדר ב, תשע"ט בשעה 09:00

**השתתפו:**

**חברים:**

- אילן שדה - יו"ר הועדה
- שרון אריה - חבר ומ"מ יו"ר הועדה
- אסף פישבין - חבר
- שצקי אודי - חבר
- רן אורן - מ"מ
- סולימאן כבהה - מ"מ
- פרלמן איתן - חבר

**נציגים:**

- מיכל דנציגר - נציגת משרד הבריאות
- אריאל חלפן - נציג שר האוצר
- עידן עמית - נציג שר האוצר
- לירם יונגרמן - נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

**סגל:**

- לאה פרי - מהנדסת הועדה
- עו"ד צביקה כוחן - יועמ"ש הועדה
- פארס אבו הדבה - מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים
- טל שגן - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
- הילה דובב - בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה
- דלית דקל לוי - בודקת היתרים
- צח כהן - מפקח הועדה

**נעדרו**

**חברים:**

- מאיר סיטבון - מ"מ
- דוד גוזלן - מ"מ
- איימן אבו רקייה - חבר
- ווגשל עופר - מ"מ
- מרום גיורא - חבר
- חגי פלמר - מ"מ
- ארז מרדכי - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
- בן רוזנברג - נציג רט"ג
- ד"ר בדראן - רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

## מס' דף: 2:

- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- בודקת היתרים
- מפקחת הוועדה

- שי רגב
- ממדוח מצראווה
- ניסים אלמון
- יונתן סטרול
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- נועה תבורי
- אורית טורג'מן

**נוהל וחוק:**

1. פרוטוקול ישיבה 215 – אושר פה אחד
2. הוועדה מברכת את רפרנט הוועדה המחוזית (נציג שר האוצר) עידן עמית ומאחלת לו הצלחה בתפקידו החדש.
3. דחיית דיון בתביעות 197 בגין תכנית תת"ל 38 :

**מהנדסת הועדה - לאה פרי :**

- א. תת"ל 38 - מטרתה ביצוע מפרידנים לאורך כביש 65. תכנית ברמה אזורית שאין לוועדה מכוחה היטלי השבחה.
  - ב. הוגשו לוועדה כ- 30 תביעות לפי סעיף 197.
  - ג. הוועדה העבירה עותק של התביעות שהתקבלו לנתיבי ישראל.
  - ד. סעיף 119 ד' בחוק קובע כי תשלומי הפיצויים מתחלקים כדלקמן: 70% - המדינה 30% הוועדה המקומית.
- הוועדה המקומית ביקשה כי תנאי לאישור התכנית יהיה קבלת שיפוי מלא ולא נענתה.

**יו"ר הוועדה - אילן שדה:**

ציין כי לאחר קבלת התביעות פנה לשר הפנים ושר התחבורה לקבלת שיפוי מלא. מדובר בסכומים בלתי סבירים שעלולים למוטט כלכלית את הוועדה.

**יועמ"ש לוועדה המקומית – עו"ד צביקה כוחן:**

- א. הבהיר כי התביעות הגיעו בדצמבר 2018, בימים האחרונים בהם ניתן להגיש תביעות לפי סעיף 197.
- ב. החוק קובע כי על הוועדה לדון בתוך 90 ימים בתביעות המוגשות.
- ג. הדיון מתייחס לקבלת אישור הוועדה למתן ארכה של שלושה חודשים לדיון בתביעות. היקף התביעות שהוגש גדול מאוד ולצורך התייחסות הוועדה נדרשת חו"ד משפטית ושמאית. נתיבי ישראל פנו לוועדה לקבלת ארכה של שלושה חודשים לצורך גיבוש התייחסותם.

**החלטה:**

הוועדה מאשרת פה אחד את דחיית המועד בדיון בתביעות 197 בשלושה חודשים כמבוקש. התביעות יובאו לדיון בישיבת הוועדה שתתקיים בתאריך 20.6.19. ההחלטה תשלח לנתיבי ישראל.

**שם:** מ/499 כניסה מערבית כפר קרע  
 נושא: דיון להפקדה  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 34,238.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 11

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	1025/ג
שינוי ל- משתנה מ	א/569/ג
כפיפות ל- כפיפות ל-	ענ/731/ג תתל/38

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 12129	ח"ח 36, 37, 38
גוש: 12129	ח"ח 42 ,
גוש: 12130	ח"ח 27, 42
גוש: 12132	ח"ח 40, 57, 62
גוש: 12132	ח"ח 65 ,
גוש: 12156	ח"ח 55, 56, 61
גוש: 12159	ח"ח 15, 44, 45
גוש: 12159	ח"ח 46, 47 ,
גוש: 12160	ח"ח 46, 47

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

התווית דרך עוקפת לשוב כפר קרע

**החלטות:**

**החלטה:**

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ברוחב דרך של 14 מטר, בהתאם לתכנית 351-0580779 שהוגשה בעבר, ולא כפי שמוצע בתכנית - 24 מטר. הוועדה ממליצה למליאת המועצה להצטרף כיזם לאחר תיקון התכנית לרוחב 14 מ' ובכפוף להפקדת כתב שיפוי של כפר קרע לוועדה, התכנית תובא לאישור המליאה.

**רקע להחלטה:**

- ראש מ.מ. כפר קרע פראס בדחי מקדם תכנית לדרך עוקפת מערבית לכפר קרע כדי לפתור את בעיות עומסי התנועה בכניסה לכפר קרע.
- התכנית הנה בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם לחו"ד שהתקבלה מלשכת התכנון בחיפה, התכנית מקודמת בשני מרחבי תכנון מנשה- אלונה ועירון.
- תת"ל 38 עתידה לשנות את מערך הכניסה לכפר קרע, הדרך המוצעת ברוחב 24 מ' מתחברת בצידה האחד לכביש כניסה כפר קרע ברוחב 20 מ', ומצידה השני לדרך פנימית בכפר קרע ברוחב של כ- 14 מ'.
- הדרך המוצעת כלולה בתכנית הכוללנית כדרך מאספת מערבית, עפ"י נספח התנועה ברוחב 12 מ' ועוברת בחלקה בשטחי חקלאות מעובדים ע"י קיבוץ ברקאי ובקרקב אזור

- תעשייה מוצע.
5. בעבר הוגשה תכנית 351-0580779 שהציעה דרך בתוואי זהה דרך ברוחב 14 מ' לכל אורכה, התכנית נסגרה בגין אי עמידה בתנאי סף.
6. ראוי לציין כי מתקיימים דיונים בוועדה הגיאוגרפית לעניין העברת שטחים ממוא"ז מנשה לכפר קרע עפ"י התכנית הכוללנית. מוא"ז מנשה מתנגדת להעברת שטחים בתכנית הכוללנית ממשבצת קיבוץ ברקאי ושטחים נוספים מהקיבוצים רגבים ומשמרות.
7. מוא"ז מנשה התבקשה להצטרף כיום לתכנית, לשם כך נדרש לקבל אישור מליאת מוא"ז מנשה.

### מהלך הדיון:

#### מוזמנים ונכחו:

מהנדסת מ.מ. כפר קרע - אינאס חורשיד  
עורך התכנית - מהנדס מחמוד עבדאלחי

#### 1. מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:

התכנית בסמכות וועדה מחוזית מאחר ומדובר בדרך חדשה, בתכנית מבוקשת דרך ברוחב של 24 מ' במקום 14 בתכנית קודמת שהוגשה בתוואי זהה. רוחב כביש הכניסה הראשי לעיר הנו 20 מ'. בתכנית הכוללנית מופיעה הדרך המבוקשת ברוחב של 12 מ'. נדרש לאפשר גישה לשטחים החקלאיים של קיבוץ ברקאי. ממליצה לאשר דרך ברוחב של 14 מ' הדרך אינה גובלת בשטחי מגורים ושטחי מסחר ולא נדרש הרוחב המוצע כולל חניות, ככל שיידרש בעתיד תורחב הדרך בתכנית מפורטת.

#### 2. יו"ר הוועדה - אילן שדה:

קיים עומס בכביש 65 בכניסה לכפר קרע, התכנית יכולה לסייע בהקלת העומסים. קיימת חשיבות שלא לפגוע בשטחים המעובדים של קיבוץ ברקאי. מתקיימים דיונים בוועדה הגיאוגרפית בנוגע להעברת השטחים בין הרשויות ועדיין לא התקבלה החלטה סופית בנושא, ראש המועצה החדש מנסה לקיים דו שיח בנושא.

#### 3. עורך התכנית - מהנדס מחמוד עבדאלחי:

הציג מצגת.  
ציין כי רוחב הדרך מבוקש לצורך הפחתת העומס על הכניסה המערבית לכפר קרע, ותנתב תנועה לצד המערבי של כפר קרע.  
חתך דרך ברוחב 24 נדרש בכדי לאפשר שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסלול אופניים, חניות משני צידי הדרך ומדרכות.

#### 4. מהנדסת מ.מ. כפר קרע - אינאס חורשיד:

מבקשת מהוועדה להמליץ על התכנית כפי שהוגשה.

#### 5. וועדה המחוזית - עידן עמית:

מציין כי הדרך בתכנית הכוללנית ברוחב קטן יותר.  
לאזור התעסוקה המוצע עדיין לא הוגשו פרוגרמות ופתרונות החנייה צריכים להנתן בתחום אזור התעסוקה ולא בכביש המוצע.

איתן פרלמן יצא מהדיון.

**תוכנית מפורטת: 351-0588145**

**2: סעיף**

**שם:** מ/498 שדה יצחק - הרחבה

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 1,059,751.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 10

לתכנית	יחס
247/מ	שינוי ל- משתנה מ
345/מ	שינוי ל- משתנה מ
משח/23	שינוי ל- משתנה מ
משח/1/23	שינוי ל- משתנה מ
תמא/35	אישור עפ"י תמ"א
תמא/1/35	אישור עפ"י תמ"א
תממ/6	אישור ע"פ תמ"מ
תממ/6/3	אישור ע"פ תמ"מ

**ישוב:**

שדה יצחק

**גושים / חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

חלקות: 2, 3, 4	גוש: 8958
חלקות: 5, 6, 7	גוש: 8958
חלקות: 8, 9, 10	גוש: 8958
חלקות: 11, 12, 13	גוש: 8958
חלקות: 14, 15, 16	גוש: 8958
חלקות: 17, 18, 19	גוש: 8958
חלקות: 20, 21, 22	גוש: 8958
חלקות: 23, 24, 25	גוש: 8958
חלקות: 26, 27, 28	גוש: 8958
חלקות: 29, 30, 31	גוש: 8958
חלקות: 32, 33, 34	גוש: 8958
חלקות: 35, 36, 37	גוש: 8958
חלקות: 38, 39, 40	גוש: 8958
חלקות: 2, 3, 4	גוש: 8959
חלקות: 5, 6, 7	גוש: 8959
חלקות: 8, 9, 10	גוש: 8959
חלקות: 11, 12, 13	גוש: 8959
חלקות: 14, 15, 16	גוש: 8959
חלקות: 17, 18, 19	גוש: 8959
חלקות: 20, 21, 22	גוש: 8959
חלקות: 23, 24, 25	גוש: 8959
חלקות: 26, 27, 28	גוש: 8959

גוש : 8959	חלקות : 29, 30, 31
גוש : 8959	חלקות : 32, 33, 34
גוש : 8959	חלקות : 35, 36, 37
גוש : 8959	חלקות : 38, 39, 40
גוש : 8959	חלקות : 41, 42, 43
גוש : 8959	חלקות : 44, 45, 46
גוש : 8959	חלקות : 47, 48, 49
גוש : 8959	חלקות : 50, 51, 52
גוש : 8959	חלקות : 53, 54, 55
גוש : 8959	חלקות : 56, 57, 58
גוש : 8959	חלקות : 59, 60, 61
גוש : 8959	חלקות : 62, 63, 64
גוש : 8959	חלקות : 65, 66, 67
גוש : 8959	חלקות : 68, 69, 70
גוש : 8959	חלקות : 71 ,

**חלקי חלקות:**

גוש : 8919	ח"ח 24
גוש : 8920	ח"ח 4
גוש : 8958	ח"ח 44
גוש : 8959	ח"ח 79
גוש : 8960	ח"ח 8, 15

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

עריכת תכנית מפורטת למושב שדה יצחק , תוספת בית שלישי בנחלה והסדרת הנחלות. הוספת מגרשי מגורים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.

תכנון והסדרת מרכז הישוב, הסדרת בית העלמין והסדרת הכבישים והחניות בישוב

**החלטות:**

**החלטה**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

תנאי לדיון בהפקדה כתב שיפוי לוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה מיזם

התכנית : "שדה יצחק מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ " כולל תצהיר עו"ד

ואישור בעלי זכות חתימה .

התכנית כוללת יח"ד קיים ומוצע ס"ה 332 יש לקבל הבהרה לגבי התאמה לתמא/1/35/ב

תיקונים בהחלטה עפ"י הערות מהנדסת הוועדה .

**רקע להחלטה :**

1. במושב שדה יצחק מס' יח"ד לפי תמ"א 35 לוח 2 300 יח"ד

2. במושב שדה יצחק 80 נחלות ומגרשי מגורים, התכנית כוללת תוספת יח"ד שלישית

- בנחלות לפי תמ"א 1/35/ב  
מס' יח"ד קיימות לפי תכנית מ/247  
160 יח"ד ב 80 נחלות כולל יחידת הורים  
32 מגרשים לבנים ממשיכים ומגורים לתושבים  
מוצע בתכנית – יח"ד  
80 יח"ד תוס' יחידה שלישית בנחלה  
30 יח"ד מגורים א' הרחבה בכניסה לישוב  
30 יח"ד תוספת יח"ד למגרשים מגורים לתושבים בתכנית אזור מגורים  
סה"כ מוצע וקיים ס"ה 332 יח"ד – יש לקבל הבהרה לגבי התאמה לתמא/1/35/ב  
3. התכנית כוללת נספחים לפרט: תנועה, ביוב, ניקוז וכו' ונעשתה בדיקה של התשתיות  
הקיימות שניתן להוסיף 108 יח"ד .  
4. התכנית קובעת שימושים מס' יח"ד וזכויות בניה למגורים בישוב כפרי, בתחום  
שטח המגורים בנחלה 3.5 דונם עפ"י תכנית מאושרת מ/247, כולל שימושים לפי  
תכנית מ/345 (פל"ח) ושימושים נילווים לחקלאות .  
5. התכנית כוללת מנגנון פיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה בסמכות וועדה מקומית ע"י  
תכנית בינוי ותשריט חלוקה .

### מהלך הדיון:

#### מוזמנים ונכחו:

#### נציגי שדה יצחק:

ארנון רונן - יו"ר אגודה חקלאית  
אפרת מזרחי- מנהלת המושב  
יואב דרורי - יועץ  
**עורכי התכנית -**  
אדרי' ערן מבל אדרי' איילת בייסקי

#### 1. יו"ר הוועדה, אילן שדה :

- ברך על עריכת התכנית והגדלת מושב שדה יצחק . התכנית נחוצה למושב לצורך המשך  
הרצף הרב דורי. רואה בחיוב את קידום התכנית.  
2. מהנדסת הוועדה, אדרי' לאה פרי:  
מברכת על עריכת התכנית, התכנית נחוצה ליישוב בכדי שלא לאבד את תוספת  
היחידות שמאפשרת תמ"א 1/35/ב' .  
ההרחבה בכניסה למושב תאפשר גיוון בתמהיל יחידות הדיור.  
3. עורך התכנית - ערן מבל :  
הציג מצגת עם עיקרי התכנית.  
עדכן כי נערך מפגש שיתוף ציבור לתכנית בתאריך 12.3.19

### תיקונים לתכנית תשריט והוראות:

#### כללי :

התכנית כוללת תוס' יחידות דיור לכל המגרשים מבלי לבחון את גודל המגרש והתאמת  
השטח הבנוי, יש לאפשר תוס' במגרשים גדולים, כמו כן עפ"י בדיקה נראה כי יש חריגה  
בלוח 2 עפ"י תמ"א 35 300 יח"ד, בתכנית מוצע 332 יח"ד, יש לבחון את הנושא בשנית .  
שטחי הציבור מיועדים להפקעה, חסר סעיף הפקעה בהוראות .

#### הערות לתשריט:

מבנים ומוסדות ציבור : תא שטח 641 ותא שטח 643 יש ליצור רצף, אין לכלול את  
המועדון בשטח ספורט ונופש  
תא שטח 640 משמש היום לפנימיה ועפ"י ההוראות אינו מיועד להפקעה עפ"י סעיף  
188 לחוק

#### הערות להוראות :

ס' 1.6 להוסיף הערה תכנית זו אינה משנה תכניות נקודתיות שאושרו אלא רק את  
המפורט בתכנית זו .  
תכנית זו אינה פוגעת בהיתרי בניה מאושרים שנתנו לפני אישור תכנית זו .

#### ס' 4 מגורים :

יש לציין כי התכנית כוללת תוס' יחידת דיור לכל מגרש ותוס' זכויות כמו כן לא מצוין



- בס' 2.2 עיקרי הוראות התכנית, אין התיחסות לפיצול ממגרשי מגורים .  
יש לאפשר יחידת דיור בקומה א ולא רק ע"י דו משפחתי עם קיר משותף .  
ס' 4.1 נא להוסיף הערה היתרי בניה שנתנו לא יהוו חריגה מתכנית זו .  
**ס' 4.2 מגורים א':**  
מגרשי הרחבה בכניסה לישוב יש לציין חד משפחתי, לא ניתן דו משפחתי במגרשים  
עפ"י התשריט , בק.ב צידי יש לציין 3 או 0 יקבע לפי תכנית בינוי  
**ס' 4.3 מגורים בישוב כפרי :**  
עפ"י פרוט השימושים אין התיחסות לנחלה, אין התיחסות למס' מבנים ושטח מבנה  
מכס', עמדת הוועדה לא לאפשר בניה של כל זכויות הבניה במבנה אחד גדול שאינו תואם  
לסביבה .  
- יש להתייחס לשטח שרות 55 מ"ר לכל יחידת דיור, לא ניתן לבנות את כל שטחי השרות  
במבנה אחד אלא כחלק מיחידת הדיור המוצעת .  
- יש לפרט יחידת הורים בשטח 55 מ"ר צמודה למבנה קיים /מוצע 201 מ"ר שרות  
- יש להוסיף הבהרה המתייחסת לפיצולים/ והנחלה, תנאי לפיצול הכנת תכנית בינוי  
שתכלול תא שטח רציף למגורים לנחלה , הכולל לפחות 1 יחיד ויחידת הורים כולל  
שמושי פל"ח לפי תכנית מ/345 והשטח החקלאי , לא ניתן להשאיר בתכנית הבינוי  
ובתשריט החלוקה תאי שטח בייעוד מגורים ללא זכויות בניה ואו יחידות דיור , יש  
לתת דגש על הנחלה .  
- עפ"י מש"ח/23 נבנו מבנים חקלאיים אין לאפשר הרחבה של מבנים אלו , הבקשה  
להיתר תכלול חוות דעת מתכנן השלד לגבי סככות קיימות כולל התייחסות להריסה ,  
יש נטיה להשאיר את הסככות כולל סככות המהוות מפגע בטיחותי מתוך מחשבה  
מוטעית שניתן לבנות ללא היתר מבנה חדש בגודל המבנה הרעוע .  
- בשדה יצחק שטח המגורים 3.5 דונם בעוד עפ"י החלטות רמ"י שמושי פל"ח עד 2.5  
דונם, יש להכין לפחות 2 דוגמאות לתכנית בינוי ותשריט חלוקה מנחה להמחשה  
לניצול שטח המגורים לנחלה, שימושי פל"ח ויחידה 1-2 לפיצול כולל דרכי גישה לשטח  
החקלאי של הנחלה .  
- ס' 4.3 (ב) יש להרחיב כדי שיהיה ברור המנגנון לפיצול ע"י תשריט חלוקה ולא ע"י  
הכנת תכנית ולהתייחס ל 2 פיצולים כולל תכנית בינוי ותשריט חלוקה , יש לפרט גודל  
מגרש לפיצול זכויות בניה וקווי בנין , יש לאפשר פיצול למבנה קיים בשטח עפ"י  
ההיתר במידה ושטח המבנה הקיים גדול מהמוצע למגרש לפיצול . המגרש לפיצול צריך  
להיות מוגדר בתכנית זו בדומה לתכנית מפורטת . הוועדה במידע להיתר תתן זכויות  
בניה עפ"י המוצע בתכנית מגרש לפיצול כולל גודל וזכויות .  
- ס' 4.3 (ה) דרך גישה ברוחב 4 מ' לתקן .  
- אישורים למבנים חקלאיים אישור משרד החקלאות שאר האישורים איגוד ערים  
לאיכות סביבה, משרד הבריאות לפי הצורך אין לחייב .  
**ס' 4.4.1 מבנים ומוסדות ציבור :**  
מצוין שימושים לפי מ/247, הוספו שימושים לכל השטח למבנים ומוסדות ציבור :  
פנימיה, מעונות סטודנטים כפר נוער , הוועדה תבחן את הנושא עם יועמ"ש הוועדה האם  
תואם סעיף 188 הפקעה .  
המלצת הוועדה להגדיר שימושים אלו בתא שטח 640 בלבד שמצוין שאינו בר הפקעה  
**ס' 4.5 קרקע חקלאית**  
חלקות א' יש למקם בהוראות בסעיף 4.4 ברצף עם מגורים בישוב כפרי .  
ס' 4.13 בית עלמין קיים אתר הנצחה כולל סככה מקורה, יש להתייחס לנושא כולל  
בזכויות הבניה יש להוסיף זכויות ולאפשר בנוסף בניה של סככה גדולה כולל חדרי  
שרותים וחדר טהרה /זהוי .  
**ס' 4.15 תעסוקה ותיירות :**  
יש להשלים תכנית בינוי, התייחסות לנחל חביבה וכו' יש לתאם עם מנהלת מח' תיירות  
במועצה  
**טבלה 5 :**  
**מגורים :**  
- התכנית פוגעת ביחס לתכנית מ/247 במגרשים ל"מגורים לתושבים " זכויות  
הבניה בתכנית מאושרת 220 מ"ר, נתנו היתרי בניה בהתאם ועפ"י הטבלה זכויות  
הבניה ליחיד 200 מ"ר, יש לתקן הוועדה חשופה לתביעות לפי ס' 197 .  
- בתכנית מ/247 קיימים 2 מגרשים לבנים ממשכיים מסומנים בתכנית תא שטח 202 ו  
203 ואינם תואמים ל ס' 17 (ו) בתכנית מ/247, יש לקבל הבהרה לגבי התאמה לתכנית  
המאושרת .

לא ברור בתכנית שהוספה יחידה לכל מגרש והאפשרות לפצל, כמו כן לא ברור האם בכל המגרשים ניתן להוסיף יחיד יש לבחון את הנושא. כל המגרשים מגרשים מבונים ולא בהכרח מאפשרים מגרש ליחיד נוספת ואו חלוקה יש לאפשר גמישות תוס' יחידה בקומה א וכו'. תוס' יחידת דיור לכל המגרשים מהווה חריגה מלוח 2 תמ"א 35.

**מגורים א':**

- יש להוסיף ק.ב. צידי 3/0 עפ"י תכנית בינוי כדי לאפשר בניה בקו בנין צידי 0 בקיר משותף למבנה דו משפחתי בתאום עצובי.

**מגורים ב'שוב כפרי:**

בתכניות של מושבים אחרים שטח עיקרי מאושר 500 מ"ר ותוס' 200-250 מ"ר יש לבחון להוסיף זכויות בניה.  
 - ס' 11 בהערות קומת מרתף לא ברור האם נכלל בזכויות הבניה.  
 - מגורים ב'שוב כפרי-קרע חקלאית לא ברור הצירוף  
 - פל"ח יש לאפשר גובה 6 מ' לפחות מבנה עם גלריה – שינוי למ/345

**מבנים ומוסדות ציבור**

– להוסיף זכויות.

- קווי בנין בין מבנים ומוסדות ציבור יש לאפשר ק.ב. 0 כולל ס בגבול עם שצ"פ בית עלמין להוסיף זכויות.

**סעיף 6:**

ס' 6.16 תנאים למתן היתר בניה יש להתייחס לנחלה באופן ספציפי כולל תכנית בינוי מנחה.

ס' 6.17 מבנים קיימים

ס' 6.17.2 קיימים מבנים בהיתר שאינם תואמים קווי בנין מאושרים בגלל תשריטי חלוקה אין לראות במבנים אלו מבנים חורגים  
 ס' 6.17.3 יש להוסיף אלא אם המבנה מהווה מיטרד, הערה זו אינה מתאימה לנחלות / מושבים אלא לשטחים חקלאיים שקיימים בהם מבנים או חממות שניתן להמשיך עפ"י שימוש קודם עד שהשטח יפותח להרחבה או אחר, כתב השיפוי מיועד בין היתר לתת פיצוי לחממות שהמושב יצטרך לפנות כדי לבנות את ההרחבה.

**סעיף: 3 תכנית בינוי: בנ/ברקאי/200**

**שם:** תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ ברקאי עפ"י תכנית 351-0073874

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	351-0073874
מותאם ל-	

**ישוב:**

ברקאי

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12191 חלקות: 14, 9-12, 18-19

גוש: 12237 חלקות: 12, 19

**מטרת התכנית:**

תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ ברקאי עפ"י תכנית 351-0073874

**החלטות:**

תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ ברקאי עפ"י תכנית 351-0073874

**החלטה:** לאשר את תכנית הבינוי לאזור ההרחבה עפ"י תכנית 351-0073874 כפוף לעריכת תיקונים וביטול סימון חניה על קרקע חקלאית ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

- דרך מס' 4 - יש למצוא פתרון חניית לאורך הכביש , מדובר בתכנון בדומה לשכונה עירונית ויש לתת פתרונות חניה לאורך הכביש
- התכנית תכלול שלביות הביצוע שתואם ותאשר ע"י מוא"ז? מנשה והקיבוץ ומהווה תנאי לאישור תכנית הבינוי.
- שלבי הביצוע יכללו דרכים, שבילים ופיתוח שצ"פים
- בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.
- איתן פרלמן יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

#### רקע להחלטה :

- א. תכנית 351-0073874 של קיבוץ ברקאי אושרה בתאריך 15.12.16
- ב. בתכנית נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי למתחמים חדשים באזור מגורים א' בקיבוץ (מתחמים חדשים)
- ג. דרך מס' 4 - יש למצוא פתרון חניית לאורך הכביש , מדובר בתכנון בדומה לשכונה עירונית ויש לתת פתרונות חניה לאורך הכביש
- ג. תכנית הבינוי תכלול התייחסות להעמדת המבנים, שבילים, מעברים, חניות, הוראות בינוי , גובה 0.00 , פרטי בינוי וקירות .
- ד. בישיבה נכחו :
  - אדריכל רוני שירן - משרד ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
  - אדריכל נמרוד צור- משרד אלחנתי אדריכלות נוף
  - נדב קושניר- מנהל פרויקט
  - ה. שלביות הביצוע תכלול דרכים, שבילים, פיתוח שצ"פים וכו'
  - ו. יש לבטל סימון חניה בקרקע חקלאי.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- אישור רשות מקרעי ישראל
- אישור רשות תמרור כולל ניספח תמרור ותנועה
- חתימה וחותמת קיבוץ ברקאי
- אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים בוגרים
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור חברת חשמל(האם נדרש ח.טרפו" לבינוי ולהרחבה)
- אישור בזק כולל סימון מיקום ארונות תקשורת NGN בתכנית
- נספח ניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- אישור מת"ב
- אישור החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה לעניין פילרים לאשפה
- שלביות ביצוע כולל שלבי ביצוע שצ"פים
- תכנית טיפוסית למגרשים לפי הערות בתשריט כולל פרטים, ניקוז מגרש גדרות/קירות מקום פחי אשפה יבש/רטוב פילרים לחשמל וכו" בקני"מ 1: 100
- להראות פיתוח רצועות ומגרשי שצ"פים הסמוכים למגרשי הבניה המוצעים
- תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול מיתקנים ורישום מק"טים בקני"מ 1: 100
- פרט למסלעות עם כיסי גינון
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מיחזור וגיזום כולל סימון פילרים לרטוב ויבש במגרשים (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו")
- בבקשה לתכנית בינוי אין הבהרה על הבניה האם מרוכזת או בנה ביתך, לאחר קבלת הבהרות יתכנו דרישות נוספות.
- פרטים לקירות/גדרות בצדי המגרש ובגבול אחורי כולל מעקות בטיחות
- פרטים לקירות/גדרות בחזית מגרש כולל פרט שילוט
- לסמן גבולות ביצוע -ותחומי ביצוע של כל מיתחם
- התכנית תכלול התייחסות להעמדת מבנים וסימון קוי בנין, גישה לבנינים,

<b>סעיף: 4</b>	<b>תכנית בינוי: בנ/עש/3/ש.הואדי</b>
----------------	-------------------------------------

**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-	142/אחמ
מותאם ל-	359/מ
תואם ל-	359/מ
מותאם ל-	359/מ

**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

**החלטה:** לאשר את תכנית הבינוי לשכונת ההרחבה הוואדי בעין שמר עפ"י תכנית מ/359 כולל הטיית הנחל ועבודות פיתוח ותשתיות, כולל פיתוח שצ"פים התכנית תכלול שלביות הביצוע בדגש על ניקוז והטיית הנחל תתואם ותאושר ע"י מוא"ז מנשה והקיבוץ ומהווה תנאי לאישור תכנית הבינוי. ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

**רקע להחלטה:**

- א. התכנית בהתאם להוראות תכנית מ/359 לאזור מגורי חברים-הרחבה.
- ב. ביחד עם תכנית הבינוי הוגש תשריט חלוקה (אחמ/142) ובקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א+ב (בקשה מס' 20190035)
- ג. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י הקיבוץ ויאושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.
- ד. התכנית כוללת הטיית אפיק נחל יבש והתחברות לנחל עירון, יש לקבל אישור רשות הניקוז. הבקשה תכלול תכנון מפורט ושלבי ביצוע בהתאם להוראות תכנית מ/359 סעיפים 21,22
- ה. התכנית כוללת שלבי העברת מסילת רכבת תיירותית קיימת לנתיב חדש, יש לתאם עם הגורמים הרלוונטיים בקיבוץ (החצר הישנה)
- ו. יש לתאם מערך דרכים בחלק הצפוני עם תכנית בהפקדה לאזור התעסוקה המשותף עירון.
- ז. יש להגיש נספח נופי ע"י אדריכל נוף בהתאם להוראות תכנית מ/359 הכולל תכנון שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים כולל תכנית פירוט צמחייה.
- ח. יש לתאם התכנית ונספח ביוב עם החברה הכלכלית.
- י. בשיבה נכח והציג את הבקשה נמרוד צור-אדריכל נוף ממשרד דוד אלחנתי

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח ניקוז ותכנון מפורט להטיית נחל יבש
- חוות דעת רשות הניקוז

**ת. השלמה**

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

**סעיף: 5 תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/142**

**שם:** שכונת ההרחבה בעין שמר-שכונת הוואדי  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 90,857.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	מ/359
מותאם ל-	

**ישוב:**  
 עין שמר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10079	חלקות: 13-12, 56-40, 60
גוש: 10081	חלקות: 3

**מטרת התכנית:**

תשריט איחוד וחלוקה למגרשים לשכונת ההרחבה בעין שמר עפ"י תכנית מ/359

**החלטות:**

תשריט איחוד וחלוקה למגרשים לשכונת ההרחבה בעין שמר עפ"י תכנית מ/359

**החלטה:** לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תכנית מ/359 כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות.

**רקע להחלטה:**

1. תשריט חלוקה לשכונת ההרחבה בעין שמר עפ"י תכנית מ/359.
2. יש להשלים את תשריט החלוקה שיכלול את ייעודי הקרקע הצמודים בחלק המזרחי

ת. השלמה

גליון דרישות

אישור רשות מקרקעי ישראל  
התייחסות ו/או חתימת קיבוץ עין שמר  
נסח טאבו עדכני לכל החלקות  
עריכת תיקונים בהתאם להעתק משרדי  
4 העתקים סופיים

מספר בקשה: 20190035 תיק בניין: 1391007902 **סעיף: 1**

מבקש:

• **קיבוץ עין שמר - ע"י חוה כהן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: עין שמר**

גוש וחלקה: 10079 2 מגרש: 3

תכנית: 359/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות עפר ופיתוח שלב א+ב בשכונת ההרחבה הואדי בקיבוץ עין שמר לפי תכנית מ/359 כולל תשתיות, סלילת דרכים, שבילים, שצ"פים והטיית אפיק נחל יבש והתחברות לנחל עירון, העברת מסילת רכבת תיירותית קיימת לנתיב חדש.

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות עפר ופיתוח שלב א+ב בשכונת ההרחבה הואדי בקיבוץ עין שמר לפי תכנית מ/359 כולל תשתיות, סלילת דרכים, שבילים, שצ"פים והטיית אפיק נחל יבש והתחברות לנחל עירון, העברת מסילת רכבת תיירותית קיימת לנתיב חדש.

**החלטה:** לאשר את הבקשה לעבודות עפר ופיתוח שלב א+ב בשכונת ההרחבה

הואדי בעין שמר כולל הטיית הנחל ועבודות פיתוח, בינוי, עפר ותשתיות

עפ"י תכנית מ/359, כולל פיתוח שצ"פים, הבקשה תכלול שלביות הביצוע

בדגש על ניקוז והטיית הנחל תתואם ותאושר ע"י מוא"ז מנשה והקיבוץ

ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות פיתוח.

- תנאי להיתר אישור סופי לתשריט החלוקה תואם תכנית מ/359 (אחמ/142)

- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח שיאושר ע"י המועצה

- בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

- תכנית לח.טרפו ודגם הבתים המופיעים ומצורפים בבקשה להמחשה בלבד ולא

כלולים כחלק מההיתר לבקשה זו, בקשות להיתר לבתים וח.טרפו יוגש

בבקשות נפרדות.

- הדרישות שהושלמו לבקשה מס' 20140131 חלים על בקשה זו.

רקע להחלטה:

א. הבקשה מוגשת בהתאם להוראות תכנית מ/359 לאזור מגורי חברים-הרחבה.

ב. ביחד עם הבקשה נדון בישיבה זו תכנית בינוי לכל שכונת ההרחבה

- (בנ/עש/3/ש.הואדי) ותשריט חלוקה לשכונה אחמ/142
- ג. הבקשה כוללת עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א+ב בשכונת ההרחבה (פיתוח ל-45 יח"ד בשלב א ופיתוח ל-32 יח"ד בשלב ב')
- ד. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י הקיבוץ ויאושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.
- ה. הבקשה כוללת הטית אפיק נחל יבש והתחברות לנחל עירון, יש לקבל אישור רשות הניקוז. הבקשה תכלול תכנון מפורט ושלבי ביצוע בהתאם להוראות תכנית מ/359 סעיפים 21,22
- ו. הבקשה כוללת שלבי העברת מסילת רכבת תיירותית קיימת לנתיב חדש, יש לתאם עם הגורמים הרלוונטיים בקיבוץ (החצר הישנה)
- ז. יש לתאם מערך דרכים בחלק הצפוני עם תכנית בהפקדה לאזור התעסוקה המשותף עירון.
- ח. יש להגיש נספח נופי ע"י אדריכל נוף בהתאם להוראות תכנית מ/359 הכולל תכנון שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים כולל תכנית פירוט צמחייה.
- ט. יש לתאם התכנית ונספח ביוב עם החברה הכלכלית.
- י. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.
- יא. תנאי להיתר אישור סופי לתשריט חלוקה עפ"י תכנית מ/359
- יב. דגם הבתים המופיעים ומצורפים בבקשה להמחשה בלבד ולא כלולים כחלק מההיתר לבקשה זו.
- יג. בישיבה נכח והציג את הבקשה נמרוד צור-אדריכל נוף ממשרד דוד אלחנתי

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- חתימה וחתימת קיבוץ עין שמר(לציין שם החותם)
- תיאום שלבי ביצוע העברת מסילת רכבת תיירותית עם הגורמים הרלוונטיים בקיבוץ (החצר הישנה)
- אישור החברה הכלכלית
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - שתוגש בנפרד
- אישור סופי לתשריט חלוקה תואם תכנית מ/359 -אחמ/142
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה
- חוות דעת משרד התחבורה כולל נספח תמרור ותנועה
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 
- הערות:
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתימות נוספות
- יש להגיש תכנית מגרש טיפוסית כולל מגרשים גובלים כולל פרטים בקני"מ 1:100
- שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והקיבוץ
- תכנון מפורט להטית נחל יבש בהתאם להוראות תכנית מ/359 שיאושר ע"י רשות הניקוז
- תכנית צמחייה לשטחים פתוחים בהתאם להוראות תכנית מ/359
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- תאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית מנשה את גודל פילרים לאשפה רטובה/יבשה
- תיאום תכנון כבישים וחניות פרטיות לכל שלב בהתאם לאישור משרד התחבורה
- יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות התשתיות וסלילת הכבישים ומה נכלל בביצוע עבודות העפר במגרשים ( קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
- תשלומים:

- תשלום אגרת בניה
- יש להגיש לפחות 3 תוכניות מתוקנות וחתומות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר :
- הוכחה על פינני פסולת הבנין לאתר המאושר
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- כתב התחיבות הקיבוץ להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע מאושר ע"י המועצה
- נספח ניקוז ותכנון מפורט להטית נחל יבש
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- נספח חניה לפי שלביות ביצוע
- נספח קוי בנין
- חוות דעת משרד הבריאות
- תיאום וחוות דעת רשות שמורות הטבע והגנים להטית הנחל
- אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים תנאי להיתר- או תצהיר מודד שאין עצים
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור מקורות לחיבור מים למגרשים ו/או התחיבות הקיבוץ לחיבור לרשת הפנימית
- אישור רשות העתיקות
- חוות דעת שרותי כבאות
- אישור חברת חשמל לחדרי טרפו
- התחיבות הקיבוץ לחיבור טלפון וכבלים לכל המגרשים
- התחיבות הקיבוץ לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים-להגיש מכתב התחיבות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- התחיבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה) ו/או התחיבות הקיבוץ
- התחיבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה) ו/או התחיבות הקיבוץ
- התחיבות הקיבוץ להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחיבות לפינוי פסולת לאתר מורשה
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטה
- להשלים שמות יועצים בדף ראשון כולל חתימה
- לציין במפרט אורך קירות מוצעים
- סימון בתכניות גבולות ותחום ביצוע
- תכנון מפורט לשצ"פים בקני"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- לסמן בתכנית מרכזי מחזור ופינות גום
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום
- להשלים פרטי פיתוח מעקות, גדרות /קירות כולל פרט שלט

מספר בקשה: 20180279 תיק בניין: 3209200018
**סעיף: 2**

**מבקש:**

♦ קריצמן קלינקה דקלה

♦ קריצמן קלינקה רן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1105763858

**כתובת הבניין: תלמי אלעזר**



**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה בקווי בניין צידיים, מחסן, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בקומה אחת כולל ממ"ד, הקלה בקווי בניין צידיים, מחסן, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור

תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- 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 לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4

מותלה מחוייב בערבות בנקאית

**רקע להחלטה:**

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

בקשה להיתר מס' 1105763858

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2273033234

2. הבקשה כוללת הקלה בקווי בניין ציידים בשיעור של 10% מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'

3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון 16.11.18)

4. ההקלות לא משנות את אופי הסביבה

5. ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

6. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

7. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

8. 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:

- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר

- אישור רשות העתיקות

- אישור חברת חשמל

- אישור בזק

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל : בקשה להיתר שכוללת הקלה
- חתימת חברת אמפא מליבו
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- נספח מיגון
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ש"ח להתחייבות לשמירה על תשתיות
- תשלומים :
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ש"ח להתחייבות לשמירה על תשתיות
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- היתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות 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 ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- 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 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 הועדה המקומית.

07/03/2019	- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
07/03/2019	- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
07/03/2019	- פרסום הקלה בעיתונות והודעה לגובלים
07/03/2019	- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות
07/03/2019	- אישור תשלום פיקדון
07/03/2019	- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
07/03/2019	- הצהרת מתכנן השלד - חתום
07/03/2019	- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
07/03/2019	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
07/03/2019	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
07/03/2019	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

מספר בקשה: 20190036
תיק בניין: 2300000147
**סעיף: 3**

**מבקש:**

**• סמסון רמי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: עין עירון**

גוש וחלקה: 12226 34 מגרש: 147

תכנית: מ/345, מ/105/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבנה ליגליזציה ותוספת

מגורים+פל"ח

**מהות**

1. ביצוע עבודות להתאמת הקיים להיתר מס' 2474 לבית מגורים חד משפחתי וליגליזציה לתוספות בנייה למבנה שני קיים בנחלה(מבנה 1)
2. תוספת ושינויים מהיתר מס' 3629 לבית מגורים חד משפחתי וליגליזציה לתוספות בנייה למבנה ראשון קיים בנחלה(מבנה 2) והסבת חלק ממבנה המגורים ליחידת אירוח כפרי עפ"י מ/345 כולל הריסת מחיצות ושינויים פנימיים.
3. ליגליזציה ליחידת אירוח שנייה עפ"י מ/345 והקלה בקו בנין צידי 2.78 מ' במקום 3.0 מ' כולל פרגולה והריסת החלק שבתחום הקו בנין (מבנה 3).
4. ליגליזציה לסדנא לאומנות עפ"י מ/345, מחסן בית ומחסן חקלאי(מבנה 4)
5. הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול מגרש.
6. הריסת בריכות שחייה ניידות ומחסנים.

ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חד משפחתי שני בנחלה(מבנה 1)

שטח עיקרי לרישוי: 20.94 מ"ר (שטח קיים בהיתר 148.20 מ"ר)

ליגליזציה לתוספות ושינויים למבנה מגורים חד משפחתי ראשון בנחלה והסבת חלק

מהמבנה ליח"ד אירוח כפרי (מבנה 2)

שטח עיקרי לרישוי: 12.07 מ"ר (שטח קיים בהיתר 124.53 מ"ר)

יח"ד אירוח כפרי (א): 37.60 מ"ר

ליגליזציה ליח"ד אירוח כפרי (ב) והקלה בקו בנין צידי

סה"כ שטח לרישוי: 28.62 מ"ר

פרגולה לרישוי: 8.75 מ"ר

ליגליזציה לסדנא לאומנות עפ"י מ/345, מחסן בית ומחסן חקלאי(מבנה 4)

שטח סדנא לרישוי: 29.21 מ"ר

מחסן בית: 9.97 מ"ר

מחסן חקלאי: 9.56 מ"ר

### החלטות

מוגשת בקשה לביצוע עבודות להתאמת הקיים להיתר מס' 2474 לבית מגורים חד משפחתי וליגליזציה לתוספות בנייה למבנה שני קיים בנחלה(מבנה 1) תוספת ושינויים מהיתר מס' 3629 לבית מגורים חד משפחתי וליגליזציה לתוספות בנייה למבנה ראשון קיים בנחלה(מבנה 2) והסבת חלק ממבנה המגורים ליחידת אירוח כפרי עפ"י מ/345 כולל הריסת מחיצות ושינויים פנימיים. ליגליזציה ליחידת אירוח שנייה עפ"י מ/345 והקלה בקו בנין צידי 2.78 מ' במקום 3.0 מ' כולל פרגולה והריסת החלק שבתחום הקו בנין (מבנה 3). ליגליזציה לסדנא לאומנות עפ"י מ/345, מחסן בית ומחסן חקלאי(מבנה 4) הריסת גדר קיימת והקמת גדר חדשה בגבול מגרש. הריסת בריכות שחיה ניידות ומחסנים.

**החלטה : לאשר את הבקשה כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.**

- במידה ולא יצא היתר בניה תוך שנה מיום הישיבה, הבקשה תבוטל ותוגש מחדש דרך מערכת רישוי זמין עפ"י תיקון 101 לחוק.
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20140010, כל האישור שהתקבלו חלים על בקשה זו.

### רקע להחלטה :

- א. בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20140010, כל האישורים שהתקבלו חלים על הבקשה החדשה 20190036.
- ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי למבנה יחידת האירוח (מבנה 3) ושליחת הודעה לגובלים.
- ג. לבקשה 20140010 התקבלה התייחסותם ע"י משפחת שפיצר וחורי. מהות ההתייחסות לעניין גבולות החלקה משני הצדדים. גבולות החלקות המסומנים בבקשה להיתר תואמים את תשריט החלוקה שהוגש ע"י אגודה שיתופית עין עירון, התצ"ר אושר סופית ע"י הוועדה.(אחמ/106)
- ד. יש לערוך תיקונים בבקשה להיתר בהתאם להערות, תסומן כניסה אחת לנחלה וכל החניות למבנים יהיו מכניסה זו.
- ה. בריכות שחיה טרומיות לא נכללו בבקשה.
- ו. הוגשה תביעה משפטית לכל המבנים והשימושים בסטיה מהיתר.

### ת. השלמה

### גליון דרישות

- העתק מחוזה חכירה
- חתימת ועד מקומי עין עירון
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
- חוות דעת כיבוי אש לעניין בניה מעץ
- אישור בזק לבקשה
- אישור בזק בנפרד להעתקת עמוד בזק קיים בשביל גישה מוצע לשטח החקלאי
- אישור חשמל
- אישור/פטור הג"א
- אישור רשות העתיקות

- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים בוגרים בשטח-במידת הצורך
- אישור חברה כלכלית/מועצה (העתק כולל ניספח סינטרי יימסר לחברה הכלכלית לאישור ע"י הוועדה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חוזה התקשרות עם חברה מאושרת לפינוי פסולת בנין.
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

הערות :

- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - תיאור הנכס לפי הערות במפרט
- השלמה/תיקון נתונים - גדרות
- השלמה/תיקון נתונים - פרטי הבנין -לשימוש ה.ל.ה.מ.לססטיסטיקה
- השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתומות נוספות
- תיקון תרשים המגרש בהתאם להערות כולל סימון גדרות וסימון בצהוב מבנים להריסה ומספור המבנים בהתאם להערות
- תכנית פיתוח (קני"מ 1:100) תכלול פיתוח/מפלסים מגרשים סמוכים וכבישים צמודים וסימון חניות לכל המבנים בנחלה בהתאם לתקן, ופילרים לאשפה רטובה ויבשה לכל המבנים בנחלה ( גודל פילרים ייתואם עם מחלקת התברואה במועצה)
- תיקון תכנית פיתוח בהתאם להערות
- להשלים סימון עצים בוגרים בתכניות בהתאם למפת המדידה
- להשלים תיקונים בתכנית הגג כולל סימון דוד בחלל הגג בהתאם להערות בהעתק משרדי
- השלמה/התאמה/תיקון חזיתות וחתכים בהתאם להערות בהעתק משרדי
- לא ניתן לאשר ח.שינה ברוחב 1.85 מ' -לתקן ייעודי חללים ביחידת האירוח
- פרטי גדרות מוצעות בחזית ובצידי המגרש
- פריסת גדרות בהתאם לפרטים
- תיקון כניסה לחניות בחזית הנחלה- כניסה מתוך הנחלה בלבד ואל בחזית
- תיקון גובה גדר רשת מוצעת בצידי הנחלה עד 1.80 מ' מהמפלס הנמוך
- גמר טיח וגוון בחזיתות
- לסמן שביל גישה לשטח החקלאי ברוחב 4 מ' לפחות
- לסמן חיבור לביוב מרכזי בתרשים המגרש
- נספח סניטרי - לאישור החברה הכלכלית

תשלומים :

- ערבות בנקאית ע"ס 30,000 ש"ח להריסת המבנים והמתקנים המסומנים להריסה
- תשלום היטל ביוב ופיתוח- אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע.
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר :
- הגשת מפת המסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת תכנית מדידה בגמר פיתוח - תנאי לטופס 4
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר
- אישור ביצוע העתקה/כריתה מפקיד היערות
- תיאום עם מחלקת התברואה מיקום וגודל פילרים לפחי אשפה -רטובה ויבשה
- חובת גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט טרם תחילת הבניה

- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה

\*\*\* אחראי אזור - אבו הדבה פארס \*\*\*

26/03/2019

- אישור רשות מקרקעי ישראל: תכנית לאישור הרשות יש להחתיים את הוועדה ולצרף

26/03/2019

החלטת וועדה (2 עותקים לאישור הרשות)

26/03/2019

- חתימה וחותמת היישוב עין עירון כולל התייחסות למעביר מים ותעלת הניקוז קיימת

26/03/2019

- מפת מדידה עדכנית

26/03/2019

- חוות דעת שמאי הועדה

26/03/2019

- אישור תשלום היטל השבחה

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה

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