

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

ישיבה מספר: 204 ביום חמישי תאריך 15/02/18 ל' שבט, תשע"ח

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישבין

שצקי אודי

פרלמן איתן

מרום גיורא

**נציגים:**

מיכל דנציגר

שני זיו

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד צביקה בן חיים

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

מיכל ממך

דלית דקל לוי

צח כהן

**נעדרו**

**חברים:**

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

רן אורן

איימן אבו רקייה

סולימאן כבהה

ווגשל עופר

חגי פלמר

**נציגים:**

ארז מרדכי

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

גיא רונן

ממדוח מצראווה

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציגת שר האוצר

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכנון ואחראית היטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הוועדה

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג מנהל מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

## מס' דף: 2:

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציגת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- בודקת היתרים
- מפקחת הוועדה

- ניסים אלמון
- הגר שושן
- יונתן סטרול
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- ליאת סגל
- אורית טורג'מן

מסמך החלטות מהווה מידע בלבד ואינו מהווה פרוטוקול.  
נימוקים להחלטות הועדה יפורטו בפרוטוקול.

**סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 351-0379610**

**שם:** קיבוץ משמרות - שינוי הוראות בינוי - מ/מק/151

נושא: דיון בהתנגדות

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 88,960.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/349
שינוי ל-	מ/מק/125
כפיפות ל	משח/22
כפיפות ל	תמא/35
כפיפות ל	תממ/6

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10068	ח"ח 16, 17, 18
גוש: 10068	ח"ח 19, 20, 21
גוש: 10068	ח"ח 22, 28, 44
גוש: 10068	ח"ח 45 ,
גוש: 10071	ח"ח 1, 2, 3
גוש: 10071	ח"ח 4, 6, 7
גוש: 10071	ח"ח 41 ,
גוש: 10099	ח"ח 39, 40, 41
גוש: 10099	ח"ח 42, 43, 48

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדיות שהוגשו לתכנית

**מטרת התכנית:**

הסדרת מערך המגורים הקיים של חברי קיבוץ משמרות לצרכי רישום ומתן היתרי בניה, והסדרת אפשרות גישת כלי רכב לאזור התעסוקה.

**החלטות:**

**קיבוץ משמרות – שינוי הוראות בינוי - מ/מק/151**

דיון בהתנגדויות

**יזם התכנית:**

**קיבוץ משמרות**

מועצה אזורית מנשה

**עורך התכנית:**

אדריכל גבריאל גרזון

**מטרת התכנית:**

הסדרת מערך המגורים הקיים של חברי קיבוץ משמרות למתחמים ומתן היתרי בניה, והסדרת אפשרות גישת כלי רכב לאזור התעסוקה.

**פרסומים להפקדה:**

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 31.8.17 ובעיתונות בתאריך 17.11.17 ועל גבי

שלט באתר בתאריך 15.11.17. התכנית אינה טעונה אישור השר.

#### **התנגדויות:**

##### **מוזמנים ונכחו:**

- אדר' גבי גרזון - עורך התכנית.  
מתנגד 1 - אשר ודיאנה הר-טל - תושבי משמרות.  
מתנגד 2 - דוד לוונברג מרכז משק קיבוץ משמרות.

#### **החלטה:**

##### **רקע לדיון:**

1. תשריט המצב המוצע מתייחס למתחמים והינו מחייב, נספח הבינוי מנחה גם לקווי הבניין המפורטים בו, ומשמש עבור קיבוץ משמרות כבסיס עקרוני לשיוך עתידי של המגרשים.
2. לא הוגש תשריט חלוקה להתייחסות הוועדה בהתאם לחלוקה המופיעה בנספח הבינוי.
3. יש להוסיף הערה לטבלה 5 כי קווי הבניין המחייבים יהיו בהתאם למתחמים ונספח הבינוי יהיה מנחה גם לעניין קווי בנין. יש להוסיף התייחסות לבינוי המוצע בהתאם למקבצים דו או תלת משפחתיים.
4. סעיף 1.8 להוראות יש לתקן רשות מקומית - מועצה אזורית מנשה.

##### **לוועדה הוגשו שתי התנגדויות:**

##### **1. מתנגד 1 - הר-טל אשר ודיאנה:**

בקשה לשינוי המגרש ואפשרות הבנייה כפי שמופיעי בהסכם שנחתם בין המתנגד לקיבוץ ב-3.10.2012 ולא כפי שמופיע בנספח בינוי מנחה.

##### **2. מתנגד 2 - קיבוץ משמרות:**

- א. בקשה לשינוי החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בנספח בינוי מנחה.
- ב. בקשה לצמצום הרחבת הדרך לאזור התעשייה כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

##### **מהלך הדיון:**

התכנית ומטרותיה הוצגו ע"י עורך התכנית אדר' גבי גרזון.

##### **התנגדות 1:**

1. אשר הר טל הציג את התנגדותו ותשריט ההסכם שנחתם בינו לבין הקיבוץ.
  2. המתנגד ציין כי השטח המוצע לבנייה בתוך קווי הבנין במערב המגרש צומצם באופן משמעותי בנספח הבינוי ביחס לשטח שנחתם בהסכם בינו לבין הקיבוץ תשריט מ-3.10.2012. בנוסף בחלק המזרחי של המגרש קיים מקלט תת קרקעי שאינו מאפשר הרחבה של הבית הקיים.
  3. המתנגד הציע פתרון גישה חלופי לשביל הגישה המוביל למגרש 13A מדרום במקום מצפון.
- הקיבוץ הציע לבחון חלופה שתהיה קרובה ככל הניתן להסכם שנחתם.

##### **עמדת הוועדה:**

1. יועמ"ש הוועדה ציין כי ההסכמים שנחתמו בין הקיבוץ לחברים אינם סטטוטוריים ואינם מחייבים את הוועדה, אך על פי נספח הבינוי נראה כי אכן יש שוני באפשרות הבנייה ביחס להסכם מול הקיבוץ.
2. עמדת הקיבוץ כפי שהוצגה בדיון, היא שמבחינה תכנונית ניתן להביא למצב בו מגרש המתנגד אשר הר טל יהיה תואם בקירוב להסכמה שהושגה בין הקיבוץ למתנגד.
3. לצורך בחינת הצעת המתנגד נדרש להציג לוועדה תשריט לפני דיון. באחריות הקיבוץ להעביר למתנגד את התשריט.

##### **התנגדות 2 ע"י הקיבוץ:**

1. מבקשים שינוי גיאומטרי של החלוקה למגרשים, בכפי שמפורטת בנספח הבינוי המנחה למגרשים הר"מ:  
A25, B25, C25, A27, B27, C27, A28, B28
2. מבוקשת הקטנה בהרחבת הדרך המוצעת לאזור התעסוקה ללא פגיעה בשטחי התעסוקה כפי שאושרו בתכנית מ/349.

**עמדת הוועדה:**

1. תשריט לשינויים המבוקשים בנספח הבינוי, באחריות הקיבוץ להביא לידיעת החברים שהשינוי מתייחס אליהם לפני דיון בוועדה ולהביא אישור או חתימה כי קיבלו את התשריט.
2. הוועדה מקבלת את התנגדות הקיבוץ לעניין הרחבת הדרך לאזור התעסוקה בתחום השצ"פ.

**החלטה:**

להשהות את הדיון בהתנגדויות עד להשלמת תשריטים שישלחו לחברים שאליהם מתייחסים השינויים, כולל המתנגד אשר הר טל. התכנית תובא לדיון בישיבה מס' 206 ביום 26.4.2018. במידה ולא יושלמו התנאים התכנית תסגר בהתאם ללו"ז הקבוע בחוק.

**סעיף: 2**

**תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/133**

**שם:** תשריט איחוד וחלוקה לשכונות ההרחבה במאור עפ"י מ/384 רשות מקומית: מ.א. מנשה סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	אחמ/112
שינוי ל-	אחמ/44
תואם ל-	מ/384
מותאם ל-	

**ישוב:**

מאור

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8798	חלקות: 12-20
גוש: 9079	חלקות: 78, 72
גוש: 9203	חלקות: 7, 4, 2
גוש: 9203	חלקות: 63-69,

**מטרת התכנית:**

1. איחוד וחלוקה לחלק מחלקות בגושים 8798, 9079, 9203 תואם תכנית מ/384
2. השלמת גבולות ושטחים למגרשים החדשים שנוספו בתכנית מ/384
3. תיקון גבולות ושטחי דרכים/שבילים עפ"י תכנית מ/384

**החלטות:**

תשריט איחוד וחלוקה למגרשים בשכונת הארז ושכונת הברוש במושב מאור עפ"י תכנית מ/384 שאושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 24.11.15.

**החלטה:** לאשר את תשריט החלוקה בהתאם לתכנית מ/384 בתנאי חתימת ועד מקומי מאור ובתנאים הבאים ועפ"י גיליון דרישות.

מספר בקשה: 20180026 תיק בניין: 6170068003

**סעיף: 1**

**מבקש:**

• טן חברה לדלק בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: ברקאי**

גוש וחלקה: 12191 9 מגרש: 680/3

תכנית: 120/מ, 351-0073874 אחמ/120

שימוש עיקרי תאור בקשה

תחנות תדלוק בניה חדשה

#### מהות

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' כולל גפ"מ, חנות נוחות, משרד ומכונה לשטיפת רכבים כולל פיתוח שטח והתקנת עמוד פרסום בגובה 15 מ'

#### החלטות

מוגשת בקשה להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' כולל גפ"מ, חנות נוחות, משרד ומכונה לשטיפת רכבים כולל פיתוח שטח והתקנת עמוד פרסום בגובה 15 מ'.

הבקשה מובאת לדיון עקרוני.

**החלטה: לא לאשר.**

- לאחר שהוצגה בפני הוועדה עמדת מבקש ההיתר חברת טן ע"י עו"ד שוקי אליוביץ, סבורה הוועדה כי הוראות תכנית 351-0073384 באזור תעשייה בקיבוץ ברקאי (תא שטח 680) אינם מאפשרות הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' במסלול רישוי, עפ"י תמ"א 18 שינוי 4, מכיוון שהתכנית כוללת התייחסות להקמת תחנה פנימית לשימוש התושבים בלבד.
- זאת על אף שהוועדה סבורה שמבחינה תכנונית נראה שיש מקום להקמת תחנת תדלוק באזור זה ע"י הכנת תכנית, לאור התפתחות העיר חריש ושינויים במערכת הדרכים באזור עקב הקמת מחלף 65/444.
- הגב' שני זיו נציגת הוועדה המחוזית העירה שבדיון להפקדה בתכנית קיבוץ ברקאי (תכנית 351-0073384) בוטל השטח למסחר ותחבורה שבכוונת הקיבוץ היה לבחון אפשרות להקים בו תחנת תדלוק.
- איתן פרלמן - חבר הוועדה ומנהל עסקים קיבוץ ברקאי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי.

#### רקע להחלטה:

1. מוצע תחנת תדלוק מדרגה ג' עפ"י תמ"א 18 בקיבוץ ברקאי בתחום תא שטח 680 ביעוד אזור תעשייה עפ"י תכנית 351-0073874
2. עפ"י תמ"א 18 שינוי 4 משנת 2006 סעיף 4א:
- " מקום שהתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מייעדת מקרקעין לתעשייה או לשימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר ..... רשאי מוסד תכנון להתיר הקמת תחנת תדלוק מכל דרגה, וזאת כשאין בתכנית כאמור כוונה אחרת משתמעת לעניין הקמת תחנות תדלוק בתחומה."
3. תכנית 351-0073874: בהתאם להוראות התכנית באזור תעשייה סעיף 4.4.1 מותר השימוש למבנים ומתקנים לתעשייה של הישוב בלבד.
- בין יתר השימושים תחנת דלק פנימית (הכוללת מוסך קיים), תחנת שטיפת רכבים, סככת חניה לרכב חקלאי לשימוש התושבים בלבד.
4. עפ"י תמ"א 18 שינוי 4 סעיף 6.5 תחנת תדלוק לצריכה עצמית לא יסופק

בתחנת התדלוק דלק לציבור.  
5. הבקשה מובאת לדיון עקרוני בישיבת הוועדה עפ"י דרישת קיבוץ ברקאי וחברת טן חברה לדלק בע"מ מכיוון שעפ"י חוות דעת הצוות המקצועי של הוועדה וחוות דעת יועמ"ש הוועדה תכנית 351-0073784 אינה מאפשרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' למעט תחנת תדלוק פנימית.

**6. בישיבה נכחו:**

- עו"ד שוקי אליוביץ - בא כח המבקש חברת טן.  
גיל גלסברג - מנהל מחלקת תכנון ופרוייקטים - חברת טן  
אדריכל יחיעם קרוא - משרד אדריכלים ערן מבל - עורך הבקשה  
7. עו"ד שוקי אליוביץ הציג את עמדתו שיש צורך בתחנת תדלוק במקום עפ"י הכבישים המתוכננים והתב"ע מתייחסת לרישוי תחנת תדלוק פנימית שהייתה קיימת שמטרתה לשרת את את היישוב עצמו.  
עפ"י חוות דעת עו"ד שוקי התב"ע מאפשרת בכפיתה אחת עם הוראות תמ"א 18 להקים את תחנת הדלק המבוקשת במקרקעין במסלול רישוי בנוסף לתחנת תדלוק פנימית.  
8. תיק מידע להיתר נמסר והוגש במערכת רישוי זמין (בקשה מס' 7902054219)  
תיק המידע כולל מידע תכנוני המתייחס לתכליות ושימושים עפ"י תכנית 351-0073784 כולל פירוט לגבי תחנת תדלוק פנימית.  
9. הבקשה מובאת לדיון עקרוני וטרם הוגשה בקשה במערכת רישוי זמין ולא הושלמו הדרישות לשלב הגשת הבקשה.

מספר בקשה: 20170237 תיק בניין: 2130002502

**סעיף 2:**

**מבקש:**

**• מאייר בר קמה עדה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4291637549

**כתובת הבניין: משמרות**

גוש וחלקה: 10068 7 מגרש: 25ב

תכנית: מ/מק/125, מ/מ/349, בנ/מ/8/349

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, הקלה בקו בנין צידי והקמת בריכת שחייה פרטית כולל ח. מערכות תת קרקעיות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת ההרחבה הקהילתית במשמרות

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה חד משפחתי חלק מדו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מחסן, הקלה בקו בנין צידי והקמת בריכת שחייה פרטית כולל ח. מערכות תת קרקעיות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת ההרחבה הקהילתית במשמרות

הבקשה כוללת הקלות בקו בניין צידי 10% והקמת בריכת שחייה פרטית כולל חדר מערכות.

ההקלות פורסמו והתקבלו 2 התנגדויות:



מגרש שכן 24 ע"י הדר פרי ואיתן פרידמן  
והדו משפחתי לבקשה מגרש 25 ע"י טובה דקל

**החלטה : לא לאשר. התנגדות מגרש 24 נדחית והתנגדות 25א' התקבלה באופן חלקי.**  
- התנגדות מגרש 24 ע"י הדר פרי ואיתן פרידמן מתייחסת לחשש ממטרד רעש  
מחדר מערכות. הוועדה סבורה שמרחק של כ-2.60 מ' מגבול מגרש לח.מכונות  
הינו מרחק סביר והוועדה דוחה את ההתנגדות, בכל מקרה יש לדאוג לבידוד  
אקוסטי.

- התנגדות הדו משפחתי 25 ע"י טובה דקל מתקבלת באופן חלקי לעניין מרחק  
הבריכה. מדיניות הוועדה שיש להתרחק משכן דו משפחתי כמו שכן גובל  
1 מ' גינן ו-1.10 מ' שביל מרוצף, קיר גובל יש לכלול טיפול אקוסטי.  
טענת המתנגדת לעניין תיאום חזיתות ההתנגדות נדחית.

- החלטה תשלח למתנגדים

### רקע להחלטה:

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 4291637549  
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 7724774974
2. הבקשה כוללת הקלות עפ"י תקנות סטייה ניכרת:  
א. הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'  
ב. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות. הבריכה במרחק של 1.10 מ' מגבול  
מגרש אחורי ו-4.0 מ' מגבול מגרש צידי, ח.מערכות לבריכה במרחק 2.63 מ' מגבול  
מגרש צידי.  
ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים.
3. לבקשה התקבלו 2 התנגדויות ע"י:  
א. טובה דקל-מגרש 25 –השכנה הגובלת  
ב. ע"י הדר פרי ואיתן פרידמן – מגרש 24
4. ההתנגדויות הוצגו בפני חברי הוועדה:  
א. התנגדות מגרש 24 ע"י הדר פרי ואיתן פרידמן מתייחסת לחשש ממטרד רעש  
מחדר מערכות. הוועדה סבורה שמרחק של כ-2.60 מ' מגבול מגרש לח.מכונות  
הינו מרחק סביר והוועדה דוחה את ההתנגדות, בכל מקרה יש לדאוג לבידוד  
אקוסטי.  
ב. התנגדות הדו משפחתי 25 ע"י טובה דקל מתקבלת באופן חלקי לעניין מרחק  
הבריכה. מדיניות הוועדה שיש להתרחק משכן דו משפחתי כמו שכן גובל  
1 מ' גינן ו-1.10 מ' שביל מרוצף, קיר גובל יש לכלול טיפול אקוסטי.  
טענת המתנגדת לעניין תיאום חזיתות ההתנגדות נדחית.  
5. בישיבה נכחה המבקשת עדה בר קמה שהציגה את התייחסותה ל-2 ההתנגדויות.

מספר בקשה: 20170161 תיק בניין: 4500004301

### **סעיף: 3**

### **מבקש:**

**• שגב שמואל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גבעת נילי**

גוש וחלקה: 12060 60 מגרש: 43א

		תכנית : מ/222, מ/מק/27 א	
<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
12.00	168.13	בניה חדשה	בניה חדשה

**מהות**  
**בית מגורים כולל ממ"ד, בריכת שחיה גדרות ופיתוח מגרש**

**החלטות**

מוגשת לוועדה בקשה לבית מגורים כולל ממ"ד, בריכת שחיה גדרות ופיתוח מגרש.

הבקשה כוללת הקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות. הבריכה במרחק של 2.25 מ' מגבול מגרש צידי ו5.15 מ' מגבול מגרש אחורי, ח.המכונות במרחק של 4.00 מ' מקו בנין אחורי. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון 28.7.17)

**החלטה : לא לאשר**

**הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :**

- עפ"י דוח מפקח הוועדה מיום 8.1.18 נמצא כי מתחת לרצפת בטון קיימת הכנה לקומת מרתף נפתחו פתחים לחלונות ודלת שנסגרו ע"י בלוקים ואינם מופיעים בבקשה להיתר שמוגשת לוועדה.
- המגרש בתחום אזור מגורים עפ"י תכנית מ/222, מותר 200 מ"ר לשטח עיקרי ו- 50 מ"ר לשטחי שירות.

מספר בקשה : 20170163 תיק בניין : 7150003103 **סעיף: 4**

**מבקש:**

**• ונדרוב אנה**

סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: להבות חביבה**

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3103

תכנית: מ/393/א, מ/344, אחמ/97

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
מגורים - יחידה	בניה חדשה

**מהות**

**תוספת מוצעת ליחידת דיור קיימת כחלק ממבנה תלת משפחתי חד קומתי כולל ממ"ד פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש**

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 ביום 15.2.18, הבקשה הוגשה דרך מערכת רישוי זמין בשלב בקרה מרחבית ועל הוועדה לדון בבקשה תוך 45 יום (עד לתאריך 12.3.18) למרות שהמבקשים והמתנגדים בקשו לדחות את הדיון בבקשה.

נערכו שינויים במהות הבקשה ויש לתקן בהתאם להחלטת וועדה.

**החלטה : לא לאשר את הבקשה .**

- **הבקשה הוגשה דרך מערכת רישוי זמין בשלב בקרה מרחבית ועל הועדה לדון בבקשה תוך 45 יום (עד לתאריך 12.3.18 ) למרות שהמבקשים והמתנגדים בקשו לדחות את הדיון בהתנגדות .**
- **הבקשה תוקנה באופן חלקי, נערכו שינויים בבקשה כולל תוספת הבניה המוצעת במרחק 3.0 מ' ממבנה שכן ולא הושלמו דרישות הוועדה בעניין יציבות המבנה עבודות איטום, ניקוז, עבודות גמר וכו' כולל פרטים והנחיות. יש לסמן מבנה שכן בהתאם לקיים.**
- **לבקשה התקבלה התנגדות ע"י אילן פורת בא כח אהובה פרידמן המבנה הצמוד. ההתנגדות מתייחסת לבניית פרגולה בקו בניין 0, ופתרונות ליציבות המבנה כולל עבודות איטום, ניקוז וכו'.**
- **הבקשה תובא לדיון לאחר עריכת התיקונים כולל שמיעת התנגדויות.**
- **לתשומת לב המבקש במידה והבקשה לא תושלם, תסגר בהתאם ללו"ז עפ"י תיקון 101 לחוק הרפורמה.**
- **העתק מהחלטה יישלח למתנגדת ולקיבוץ להבות חביבה**

#### רקע להחלטה :

1. **הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 ביום 15.2.18, הבקשה הוגשה דרך מערכת רישוי זמין בשלב בקרה מרחבית ועל הועדה לדון בבקשה תוך 45 יום (עד לתאריך 12.3.18 ) למרות שהמבקשים והמתנגדים בקשו לדחות את הדיון בבקשה .**
  - א. **הבקשה הוגשה דרך מערכת רישוי זמין בשלב בקרה מרחבית ועל הועדה לדון בבקשה תוך 45 יום (עד לתאריך 12.3.18 ) למרות שהמבקשים והמתנגדים בקשו לדחות את הדיון בהתנגדות .**
  - ב. **הבקשה כוללת שינויים במהות הבקשה ויש לתקן בבקשה להיתר : מ- הריסת יחידת דיור קיימת כחלק ממבנה תלת משפחתי והקמת יח"ד חדשה מוצעת בקומה אחת כולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש והריסת חלק מתא אשפה ומרכז מיחזור קיים**
    - ל- תוספת מוצעת ליחידת דיור קיימת כחלק ממבנה תלת משפחתי חד קומתי כולל ממ"ד, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש
  - ג. **הבקשה תוקנה באופן חלקי, נערכו שינויים בבקשה כולל תוספת הבניה המוצעת במרחק 3.0 מ' ממבנה שכן ולא הושלמו דרישות הוועדה בעניין יציבות המבנה עבודות איטום, ניקוז, עבודות גמר וכו' כולל פרטים והנחיות. יש לסמן מבנה שכן בהתאם לקיים.**
  - ד. **לבקשה התקבלה התנגדות ע"י אילן פורת בא כח המבנה השכן ההתנגדות מתייחסת לבניית פרגולה בקו בניין 0, ופתרונות ליציבות המבנה כולל עבודות איטום, ניקוז וכו'**
2. **הבקשה נדונה בישיבה מס' 199 מיום 24.8.17 ולא אושרה**
  - א. **לבקשה הוגשה התנגדות ע"י השכנה אהובה פרידמן ע"י עו"ד אילן פורת מיום 30.7.17 עיקרי ההתנגדות מתייחסים ל :**
    1. **יציבות המבנה : עפ"י חו"ד מהנדס דוד וגיא דוניו, מבנה שנבנה כיחידה אחת והריסה הכוללת ניסור מחייב תמיכות של הבית של המתנגדת ועבודות נוספות הבקשה אינה מתייחסת לפתרון הנדסי.**
    2. **קו בנין צידי : המתנגדת אהובה פרידמן מתנגדת לבניה בקו בנין 0, יש להתרחק**

- 3 מ' ומגבלות אלו יחולו גם על המתנגדת לכשתגיש בקשה להיתר.
- ב. התקבלה תגובת המבקש להתנגדות מיום 17.8.17 שמתייחסת ליציבות בלבד.
- ו. אין התייחסות המבקש לטענת המתנגדת להקמת המבנה בקו בנין 0
- ג. הבקשה להיתר אינה כוללת פתרונות יציבות, איטום, ניקוז ועבודות גמר שיש לבצע עקב הריסת המבנה.
- הבית הקיים המבוקש להריסה במפלס 52.73 מפלס השכנה 52.66, מבוקש הגבהת 0.00 ל- 53.20, אין התייחסות בתגובת המבקש ועורך הבקשה להגבהת המבנה המוצע.
- ד. לשיבה זומנו המבקשת ועורך הבקשה ובא כוחה של המתנגדת
- ה. בשיבה נכחו:
- מיכאל ונדרוב- בנה של המבקשת  
שובה סלמאן - עורך הבקשה  
איציק ברוך - מתכנן שלד הבנין  
עו"ד אילן פורת- בא כוחה של המתנגדת אהובה פרידמן
- ו. עו"ד אילן פורת הציג את עיקרי ההתנגדות, לא הוצג פתרון קונסטרוקציה, המשמעות של ההריסה מבחינה הנדסית יערער את יציבות המבנה, הגג מאסבסט ואין גמלון הפרדה. הבקשה לא מציגה את המבנה הקיים בפועל.
- המתנגדת אינה מסכימה לבניית המבנה בקו בנין 0 דבר המחייב אותה גם כן להתרחק 3 מ' בבניה עתידית מגבול המגרש.
- ז. עורך הבקשה ומתכנן השלד הציגו את הבקשה והתייחסו לפתרון יציבות המבנה ואופן ביצוע ההריסה והבהירו שיבצעו את כל העבודות הנדרשות לשביעות רצונה של המתנגדת.
- ח. תכנית מ/393' מציינת קו בנין צידי 3/0. בהוראות התכנית טבלה 5 הערה מס' 8 קו בנין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיור בעלות קיר משותף שעפ"י חוות דעת יועמ"ש הוועדה מתייחס למבנה דו משפחתי עפ"י תכנית הבינוי ויש לנהוג עפ"י תקנות סטיה ניכרת בה נדרשת הסכמת שכן.
- יש לציין שהמבנה הקיים בתחום המגרש מבוקש להריסה.
- לקיבוץ להבות חביבה תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/97 והקיבוץ הופרט כולל חוזים פרטיים עם רמ"י
- ט. בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4 ס.ק. (א)2, בניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבנינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים.
- י. המבנה הינו מבנה תלת משפחתי ולא דו משפחתי.
- יא. הבקשה אינה כוללת פרטי חיבור, איטום בין שכנים, החתכים לא מתייחסים לבית שכן קיים
- יב. הבקשה כוללת פיתוח מסיבי בחלקו המערבי של המגרש והריסת חלק ממרכז מחזור קיים. יש לציין שמרכז המיחזור סומן בתכנית הבינוי שנמסרה כחלק מתיק המידע להיתר. יש לקבל הסכמת הקיבוץ כולל פתרון למרכז המיחזור הקיים.
- יג. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין – בקשה להיתר מס' 1582251420
- התנאים להגשת הבקשה לא הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 5571936418
- יד. יש לציין שהבקשה לא עברה את התנאים המוקדמים במערכת רישוי זמין, והוחזרה לעורך הבקשה מובאת לדיון בהתנגדות שהתקבלה ע"י השכן הצמוד.

**מבקש:**

\* וויטיץ עוז

\* צורף נעמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1580079660

**כתובת הבניין: משמרות**

גוש וחלקה: 10068 5 מגרש: 74:

תכנית: מ/מק/125, מ/349, אחמ/68

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - 2 יחידות בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה דו משפחתי בשתי קומות כל יח"ד כוללת ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת ההרחבה הקהילתית במשמרות

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה דו משפחתי בשתי קומות כל יח"ד כוללת ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת ההרחבה הקהילתית במשמרות

**החלטה: לא לאשר**

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. תכנית מ/349 ו- מ/מק/125 קבעו זכויות בניה ליח"ד 175 מ"ר שטח עיקרי ו-35 מ"ר שרות. שטח קטן ביחס למקובל בהרחבות במושבים (לדוגמא 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות), כדי ליצור בינוי שיהיה תואם לאזור כפרי ולהמנע ממבנים גדולים.
2. המבנה המוצע כולל חללים שלא נכללו בשטחי הבניה, המגדילים באופן חריג את נפח המבנה ביחס להקפי הבניה המותרים בתכנית מ/349 ומוסיפים לכל יח"ד בהתיחס לנפח המבנה המוצע כ-70 מ"ר. המבנה כולל חללים בגג בגובה מעל 1.8 מ' שלא חושבו בשטחי הבניה, גודל ונפח המבנה אינם תואמים את אופי הסביבה.
3. קיימים חללים בגובה 2 קומות ויותר המגדילים את נפח המבנה ומעלים חשד בין היתר גם עפ"י החזיתות, כי ישמשו בעתיד להוספת שטחים בקומה א' ובקומת כניסה שלא ניתן לאשר ו/או פיצול דירות.
- עמדת הוועדה לא לאשר חללים בגובה כפול בשטחים גדולים ברוחב קטן בתכנון מקרי, הנראים כהכנה לתוספת שטחים בקומה א'.
4. הבקשה כוללת גג משותף ל-2 יח"ד היוצר חללים בגג שלא חושבו בשטחי הבניה ולא ניתן לאשרם. שפוע תקני לרעפים מחרס 40% (מוצע שיפוע כ-30%) המצריך הגבהת הגג באופן שאינו תואם תכנית מ/349.
5. עפ"י תכנית הבינוי מפלס הכניסה לבית (+0.00) -49.60, חלק מקומת הכניסה מוצע 49.10 נמוך ב-50 ס"מ מתכנית הבינוי, אינו תואם תכנית בינוי כולל ניקוז המגרשים.
6. יח"ד 74 ב', פטיו סגור בכניסה בגובה 3.8 מ' יש להנמיך ל-1.8 מ' ו/או לבטל.

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה להיתר דו משפחתי המסומן 74'א' ו 74 ב' כולל גג משותף ל 2 היחידות המייצר חללים נוספים בגג.
2. חלק מקומת הכניסה ב 2 היחידות נמוכה ב 50 ס"מ מ 000 לא תואם תכנית הבינוי כולל ניקוז המגרשים .
3. התקן לגגות רעפים מחרס שיפוע של 40% , גובה שיא הגג עפ"י התקן אמור להיות כ- 9.30 מ' אינו תואם תכנית מאושרת , מוצע בבקשה שיפוע של כ 30% וגובה שיא הגג 8.50 מ' .
4. הגג המשותף מייצר חללים בחלל הגג בגובה מ 3.2-1.8 מ' שיש לחשבם במסגרת זכויות הבניה עפ"י תקנות חישוב שטחים ואין לכך התייחסות בבקשה , כמו כן חסרים חתכים בבקשה .
5. יח' 74 א' : מדרגות חיצוניות עליה לקומה א , פטיו כולל פרגולה סגור כמעט ב 4 קירות בגובה 3.8 מ' , ח. שינה הורים חלון פונה לפטיו ללא חלון חיצוני (בחזית מחסן) חלל כפול רגולרי מעל פ. אוכל וח. מגורים, חללים בגג מעל קומה א' מעל 1.80 מ' גובה גג אינו תואם שיפוע תקני.
6. יח' 74 ב' : מדרגות חיצוניות מקורות עליה לקומה א' לא נכללו בחישוב שטחים, חלל כפול וצר בשטח גדול יחסית בתכנון לא רגולרי חלקו ברוחב כ 2.7 מ' בקומת כניסה, בחזיתות בקומה א' פתחים תואמים דלתות בחיבור עם גגות/מרפסות, חללים בגג מעל קומה א' מעל 1.80 מ' גובה גג אינו תואם שיפוע תקני .
7. הבקשה כוללת קמין + ארובה ליחידת דיור 74 ב' , גובה ארובה אינו תואם הנחיות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה כ-60 ס"מ מעל שיא הגג.
8. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין -בקשה להיתר מס' 1580079660
9. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6257049067

מספר בקשה: 20180019 תיק בניין: 7150000785

## סעיף: 6

### מבקש:

#### • מועצה אזורית מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

#### כתובת הבניין: להבות חביבה

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 840

תכנית: מ/344, מ/393/א

שימוש עיקרי תאור בקשה  
ציבורי כללי תוספת ושינויים

### מהות

הרחבת גני ילדים בקיבוץ להבות חביבה(היתר מס' 4766 )

### החלטות

מוגשת בקשה להרחבת גני ילדים בקיבוץ להבות חביבה(היתר מס' 4766 )

החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תכנית לאישור הרשות יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת וועדה (2 העתקים לאישור הרשות)
- חתימה וחתימת מועצה אזורית מנשה
- חתימה וחתימת קיבוץ להבות חביבה (לציין מי החותם)
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור יועץ נגישות
- אישור יועץ בטיחות
- מפת מדידה עדכנית לתא שטח 840 עפ"י תכנית מ/393/א
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- הגשת הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- חוזה התקשרות עם חברה מאושרת לפינוי פסולת בנין ו/או התחייבות היזם/המבקש
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס + טופס 9 הערות:

- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- ציון שם הוועדה המקומית מנשה - אלונה ע"ג המפרט
- השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות עפ"י תכנית מ/393/א
- לסמן חיבור לביוב מרכזי בתרשים המגרש ובתכניות
- תכנית פיתוח (קני"מ 1:100) תכלול פיתוח/מפלסים מגרשים סמוכים וכבישים צמודים כולל פתרון נגישות וניקוז, מקומות חניה וכו'
- השלמת מידות/מפלסים בתכניות, בחזיתות, בחתכים כולל מעקות תקניים בתחום המגרש
- להשלים מידות פנים/חוץ לכל החללים בהתאם להערות תשלומים:

- אישור תשלום אגרה במידה ונדרש
- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע וממ"מ עפ"י אישור הג"א.
- 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.
- אישור מהנדס - על בדיקת מרחב מוגן לפני טופס 4.
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר
- חובת גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט טרם תחילת הבניה
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הוועדה

----- אחראי אזור פארס אבו הדבה -----

- 19/02/2018 - השלמה/תיקון נתונים - השטחים המבוקשים, לפי הערות
- 19/02/2018 - השלמת תיקון תרשים סביבה עפ"י תכנית מ/393/א
- 19/02/2018 - להשלים תיקון חישוב שטחים בהתאם להערות
- 19/02/2018 - השלמה/תיקון נתונים - חומרי הבניה/גדרות לפי הערות במפרט- פח, בטון
- 19/02/2018 - השלמת תיקונים בתכנית פיתוח בהתאם להערות-יש להשלים פיתוח כללי של המגרש
- 19/02/2018 - להשלים חזיתות חסרות בהתאם להערות ולהתייחס למבנה קיים לפי הערות.
- 19/02/2018 - להוסיף גמר בחזיתות
- 19/02/2018 - לתקן צביעת התכנית בהתאם - אדום, כחול
- 19/02/2018 - להוסיף מפלסי פ.ק.ט בחזיתות ובחתכים

**מבקש:****ליפשיץ גדעון**

ליפשיץ תמר

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:**כתובת הבניין: מצפה אילן**

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 224

תכנית: מ/414, בנ/מ/414, אחמ/74

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	בניה חדשה	172.87	50.35

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות בשלב א' במצפה אילן כולל מ.מ.ד, מחסן חניה מקורה, פרגולות, הקלה בקו בנין אחורי, גדרות ופיתוח מגרש תואם תכנית בנין בהיתר

שטח עיקרי מוצע: 172.87 מ"ר

ממ"ד מוצע: 12.00 מ"ר

מחסן: 6.55 מ"ר

חניה מקורה: 31.80 מ"ר

פרגולה: 6.71 מ"ר

שטח מרפסת גג: 54.64 מ"ר

גדר קיימת מסביב למגרש: 75.14 מ"א

**החלטות**

הבקשה מובאת לדין חוזר לשיבה מס' 204 ביום 15.2.18 לחידוש החלטה

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה.

- הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים הבאים

ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

- 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

- טופס 4 יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה

מחוייב בערבות בנקאית

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה מובאת לדין חוזר לשיבה מס' 204 ביום 15.2.18 לחידוש החלטה

א. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'

ההקלה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון 26.1.18)

ב. מדובר במגרש מדורג גבוה מהכביש, מפלס כניסה לבית 123.35 ומפלס עליון 126.35

מפלס הפיתוח בחלק האחורי של המגרש גבוה בכ-4 מ' ממפלס מגרש המבקש

(130.50) מפלסי המגרשים האחוריים גבוהים כ-8 מ' מעל מפלס מגרש המבקש

ההקלה המוצעת בבקשה לא מסתירה את הנוף ולא משפיעה על אופי הסביבה.



## 2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 189 מיום 30.6.16 ואושרה בתנאים

- א. המגרש הינו חלק משלב א' ביישוב מצפה אילן עפ"י תכנית מאושרת מ/414 ליישוב תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/74, תכנית בינוי מאושרת בנ/מ/414 והיתר לעבודות פיתוח פנים המגרשים ובינוי -שלב א' (בקשה מס' 20130229)
- ב. יש להתאים תכנית פיתוח מגרש בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח של היישוב כולל התאמת מפלסי פיתוח, מפלסי קירות מסביב, מיקום חניות ושביל כניסה לבית פרטי גדרות, מעקות ופילרים.
- ג. הבקשה תכלול פיתוח בחזית מגרש עפ"י תכנית בינוי כולל מפלסים במגרשים גובלים בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- אישור החברה הכלכלית (העתק כולל נספח סניטרי יימסר לוועדה לשליחה לחברה הכלכלית)
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- גובה סופי לקירות אבן בין שכנים ו/או מסביב למגרש יתואם לאחר ביצוע הערות :
- תחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח לשלב א' ובתיאום עם היישוב מצפה אילן ומועצה אזורית מנשה וחתימה על נספח תנאים והתחייבויות.
- שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- תנאי להוצאת היתר אישור מפקח/מהנדס האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח .
- תנאי בהיתר -חובת גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט טרם תחילת הבניה, הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר
- השלמה/תיקון נתונים - תיאור הנכס לפי הערות במפרט
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתימות נוספות
- לרשום הערה בתכניות : גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש קיים בפועל
- לסמן חיבור לביוב מרכזי בתרשים המגרש בהתאם למיקום בתכנית הבינוי המאושרת.
- נספח סניטרי

### תשלומים :

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

- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- 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.
- אישור מהנדס - על בדיקת מרחב מוגן לפני טופס 4.
- הוכחה על פיניו פסולת הבנין לאתר המאושר
- חובת גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט טרם תחילת הבניה
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- \*\*\* בודק אזור - אבו הדבה פארס \*\*\*

- |            |   |
|------------|---|
| 24/01/2018 | אישור רשות מקרקעי ישראל : תכנית לאישור הרשות יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת    |
| 24/01/2018 | וועדה (2 עותקים לאישור הרשות) וטופס אימות שטחים ע"י עורך הבקשה (טופס באתר רמ"י) |
| 24/01/2018 | חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן (לציין שם החותם)                                  |
| 06/02/2018 | אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות            |

מס' דף: 18

- 19/04/2017 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל
- 24/05/2017 - פרסום הקלה בעיתונות כולל הודעה לגובלים
- 24/01/2018 - אישור חברת חשמל
- 19/04/2017 - אישור בזק
- 24/05/2017 - אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- 24/05/2017 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- 24/05/2017 - הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- 19/04/2017 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 06/02/2018 - חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- 24/01/2018 - הגשת מפת מדידה מעודכנת לאחר ביצוע פיתוח ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- 24/01/2018 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 24/05/2017 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 19/02/2018 - השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- 19/02/2018 - ציון שם הוועדה המקומית מנשה - אלונה ע"ג המפרט
- 19/02/2018 - השלמה/תיקון נתונים - השטחים המבוקשים, לפי הערות
- 19/02/2018 - השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות
- 19/02/2018 - השלמה/התאמה/תיקון תרשים סביבה עפ"י הערות ע"ג הבקשה
- 19/02/2018 - להשלים/להתאים תרשים המגרש בהתאם להערות
- 19/02/2018 - תכנית פיתוח (קנ"מ 1:100) תכלול פיתוח/מפלסים מגרשים סמוכים וכבישים צמודים
- 19/02/2018 - יש להשלים מפלסי כביש מתוכנן/קיים בהתאם לתכנית הבינוי
- 19/02/2018 - להתאים מפלסי פיתוח מסביב למגרש בהתאם למפלסים המאושרים בתכנית הבינוי
- 19/02/2018 - תיקון צביעת, סוג וגובה מעקות וגדרות מסביב למגרש בהתאם להערות בהעתק משרדי
- 19/02/2018 - תיקון חישוב שטחים לפי הערות בהעתק משרדי-להוסיף חישוב שטח מרפסת לא מקורה
- 19/02/2018 - תיקון חתכים וחזיתות כולל גמר בהתאם להערות בהעתק משרדי
- 19/02/2018 - לציין בתכנית הפיתוח : ריצוף חניות פרטיות אבנים משתלבות כדוגמת ריצוף מדרכה ציבורית
- 19/02/2018 - להוסיף פריסת גדר אבן בחזית המגרש כולל מיקום שלט לפי פרטי הבינוי.
- 19/02/2018 - צביעת הבקשה בצבעים המקובלים (בלוקים אדום, בטון כחול) כולל גדרות מסביב
- 19/02/2018 - השלמה/תיקון נתונים - גדרות/קירות קיימות ומוצעות
- 19/02/2018 - להשלים פרטי קירות/גדרות ופיתוח למגרשים בהתאם לפרטים בתכנית הבינוי
- 19/02/2018 - השלמת מידות/מפלסים בתכניות, בחזיתות, בחתכים כולל מעקות תקניים במרפסות
- 19/02/2018 - והסתרה לדוד שמש
- 19/02/2018 - תיקון והשלמת תכנית הגג כולל הסתרה לדוד שמש -יש להוסיף מפלסים אפסולוטיים ויחסיים
- 19/02/2018 - להשלים קטע מתכנית בינוי למגרשים צמודים
- 19/02/2018 - להשלים תכניות אדריכלות לממ"ד בקנ"מ 1:50 בהתאם לאישור הג"א
- 07/06/2017 - תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה

מספר בקשה: 20130171 תיק בניין: 1200000147 **סעיף 8:**

**מבקש:**

• **גן שמואל פארק מסחרי בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גן שמואל**

גוש וחלקה: 10023 61

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מסחר	ליגליזציה	2403.31	253.15

**מהות**

הסדרת מבנה מסחר קיים מבנה ג' בהתאם לתכנית מ/365/ח1163 פארק מסחרי גן שמואל

מבנה ג'

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 2194.06 מ"ר

מקלט בשטח: 47.54 מ"ר

מתקנים ומערכות טכניות: 111.65 מ"ר

מעברים לככ הציבור בשטח: 93.96 מ"ר

קומה א:

שטח עיקרי: 209.25 מ"ר

### החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 מיום 15.2.18 לחידוש החלטה

החלטה: לאשר את הבקשה

- הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים ועפ"י גיליון הדרישות וההערות בהעתק המשרדי.

- יש להטמיע בבקשה את תת"ל 38 מפרידן גן שמואל כולל כתב שיפוי והתחייבות.

- תנאי בהיתר: עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שאושר.

### רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 ביום 15.2.18 לחידוש החלטה

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 128 מיום 6.3.16 ואושרה בתנאים

3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 174 מיום 7.8.14 ואושרה בתנאים

א. הבקשה נדונה בישיבה מס' 174 מיום 7.8.14 והוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים ועפ"י גיליון הדרישות וההערות בהעתק המשרדי.

יש להטמיע בבקשה את תת"ל 38 מפרידן גן שמואל כולל כתב שיפוי והתחייבויות.

ב. יש לקבל אישור יועץ תנועה לעניין השינוי בחניות.

ג. קיימים היתרים קודמים לשימוש חורג לכל המבנים.

ד. קיימות עוד שתי בקשות (מס' 20130173 למבנה א' מס' 20130169 למבנה ב')

ה. נדרש תיאום עם הות"ל ונתיבי ישראל בעניין תת"ל 38.

התקבל אישור הות"ל לעניין תת"ל 38, ואין מניעה מבחינתם לתת היתר למבנה ב'.

ו. בתכנית/מ/365 התייחסו לשטחי הבנייה עפ"י שימושים הקיימים בפועל ובהוראות

הבנייה מצויינים שטחי הבניה המפורטים ותואמים את הבניה הקיימת.

הבקשה להיתר כוללת את שטחי הבנייה שהיו קיימים ביום אישור התכנית כפי

שהוצגו גם בבקשות להיתרים ולשימושים החורגים ללא תוספת בניה כולל מעברים

מקורים (סטאוויין) לצרכי הציבור שהיו קיימים.

ז. במסגרת הסדרת הפארק המסחרי עפ"י מ/365 בישיבה מס' 174 קיימות עוד 2 בקשות

להיתר מס' 20130173 למבנה א' מס' 20130169 למבנה ב'.

ח. תנאי בהיתר: עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שתאושר.

### ת. השלמה

### גליון דרישות

- אישורים

- אישור רשות מקרקעי ישראל: תכנית לאישור המנהל יש להחתים את הוועדה ולצרף

החלטת וועדה (3 עותקים לאישור המנהל)

- העתק הסכם עם המנהל
- חתימה על כתב שיפוי והתחייבות לתת"ל 38
- לאחר אישור תת"ל 38 כל העבודות להתאמת הפארק, יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שתאושר.
- במידת הצורך תוגש בקשה להיתר בניה בהתאם לתת"ל 38.
- הגשת נספח תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה לעניין כבישים, הסדרי תנועה תמרור וחניה בתוך המתחם המסחרי כולל טבלת חניות עפ"י השימושים.
- אישור יועץ נגישות.
- אישור מורשה נגישות
- סיום טיפול ברישום אח"מ 86 - תשריט חלוקה. (אישור פתיחת תיק במפ"י)
- אישור הג"א
- הצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים
- נספח פיתוח נופי בהתאם לסעיף 3 ב' יג לתב"ע
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- חוות דעת שמאי הועדה
  
- הערות
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות
- להטמיע רשימת השטחים של כל המבנים בכל הגשה ולציין שטח עיקרי ושטח שירות ולהדגיש המבוקש
- בבקשה זו
- יש להוסיף בבקשה מספר בקשה ותיק בנין
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
- סימון יעודי קרקע בתכנית, לציין את כל יעודי השטח בצבעים בתכנית ההעמדה בהתאם לתב"ע
- לסמן התכנית על רקע תת"ל 38
- צביעת התוכנית בגוונים תקינים
  
- 
- תשלומים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- אישור תשלום היטל השבחה - במידה ונדרש
- יש להגיש לפחות 4 תוכניות מתוקנות וחתומות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה

מספר בקשה: 20130173 תיק בניין: 1200000149

**סעיף: 9**

**מבקש:**

**גן שמואל פארק מסחרי בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גן שמואל**

גוש וחלקה: 10023 59

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מסחר	ליגליזציה	9001.67	1231.40

**מהות**

הסדרת מבנה א' מסחר קיים בהתאם לתכנית מ/365/חד1163 פארק מסחרי גן שמואל והריסת מבנה לעיבוד דגים

**מבנה א'**

קומת מרתף:

מקלט בשטח: 22.18 מ"ר

מתקנים ומערכות טכניות: 0.84 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בשטח: 89.00 מ"ר

קומת קרקע:

שטח עיקרי: 4255.58 מ"ר

מקלט בשטח: 73.25 מ"ר

מתקנים ומערכות טכניות: 117.11 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בשטח: 208.84 מ"ר

**קומה א:**

שטח עיקרי: 391.2 מ"ר

מקלט בשטח: 27.82 מ"ר

מחסן בשטח: 48.74 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בשטח: 318.52 מ"ר

**קומה ב:**

שטח עיקרי: 4355.04 מ"ר

מקלט בשטח: 20.38 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בשטח: 304.72 מ"ר

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 מיום 15.2.18 לחידוש החלטה

**החלטה: לאשר את הבקשה**

- הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים ועפ"י גיליון

הדרישות וההערות בהעתק המשרדי.

- יש להטמיע בבקשה את תת"ל 38 מפרידן גן שמואל כולל כתב שיפוי והתחייבות.

- היתר לבקשה זו יוצא לאחר אישור מתן תוקף לתכנית מ/152 (0362699-351)

עותק מהחלטה זו ישלח למתכנן התב"ע יצחק פרוינד.

- תנאי בהיתר: עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי

שאושר.

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 ביום 15.2.18 לחידוש החלטה

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 128 מיום 6.3.16 ואושרה בתנאים

3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 174 מיום 7.8.14 ואושרה בתנאים

א. הבקשה נדונה בישיבה מס' 174 מיום 7.8.14 והוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים ועפ"י גיליון הדרישות וההערות בהעתק המשרדי.

יש להטמיע בבקשה את תת"ל 38 מפרידן גן שמואל כולל כתב שיפוי והתחייבויות.

- ב. יש לקבל אישור יועץ תנועה לעניין השינוי בחניות.
- ג. קיימים היתרים קודמים לשימוש חורג לכל המבנים.
- ד. קיימות עוד שתי בקשות (מס' 20130169 למבנה ב' מס' 20130171 למבנה ג')
- ה. נדרש תיאום עם הות"ל ונתיבי ישראל בעניין תת"ל 38.
- התקבל אישור הות"ל לעניין תת"ל 38, ואין מניעה מבחינתם לתת היתר למבנה ב'.
- ו. בתכנית מ/365 התייחסו לשטחי הבנייה עפ"י שימושים הקיימים בפועל ובהוראות הבנייה מצויינים שטחי הבניה המפורטים ותואמים את הבניה הקיימת.
- הבקשה להיתר כוללת את שטחי הבנייה שהיו קיימים ביום אישור התכנית כפי שהוצגו גם בבקשות להיתרים ולשימושים החורגים ללא תוספת בניה כולל מעברים מקורים (סטאוויץ) לצרכי הציבור שהיו קיימים.
- ז. במסגרת הסדרת הפארק המסחרי עפ"י מ/365 בישיבה מס' 174 קיימות עוד 2 בקשות להיתר מס' 20130171 למבנה ג' מס' 20130169 למבנה ב'.
- ח. בעקבות אישור תכנית מ/365/חד/1163 הוגש אישור תשריט איחוד חלקות, כדי ליצור חלקה חדשה לשטח שהוגדר כמסחר בתכנית מ/365/חד/1163.
- ט. רשות מקרקעי ישראל התנגדה שחלק מחלקה 40 הכלולה בתכנית מ/365/חד/1163 תאוחד עם שאר החלקות הכלולות בתכנית, בטענה שאין לערב בין קרקעות בבעלות פרטית לקרקעות בבעלות המדינה.
- כתוצאה מכך, חלק מחלקה 40 האמורה, הוצאה מחוץ לתכנית וכדי לא ליצור מצב שהבניין הקיים על גבול חלקה 40 יהפך לבלתי חוקי, הוגשה תכנית מ/152 שמטרתה לאפשר בניה על גבול המגרש(מרווח 0 מ' לכיוון חלקה 40).

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- אישורים
- אישור רשות מקרקעי ישראל: תכנית לאישור המנהל יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת וועדה (3 עותקים לאישור המנהל)
- העתק הסכם עם המנהל
- חתימה על כתב שיפוי והתחייבויות לתת"ל 38
- לאחר אישור תת"ל 38 כל העבודות להתאמת הפארק, יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שתאושר.
- במידת הצורך תוגש בקשה להיתר בניה בהתאם לתת"ל 38.
- הגשת נספח תנועה ע"י יועץ תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה לעניין הסדרי תנועה תמרור וחניה בסתוך המתחם המסחרי כולל טבלאת חניות עפ"י שימושים.
- אישור יועת נגישות
- אישור מורשה נגישות
- סיום טיפול ברישום אח"מ 86 - תשריט חלוקה. (אישור פתיחת תיק במפ"י)
- אישור הג"א
- אישור רשות העתיקות
- הצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים
- נספח פיתוח נופי בהתאם לסעיף 3 ב' יג לתב"ע
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- חוות דעת שמאי הועדה
- הערות
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי

- השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות
- להטמיע רשימת השטחים של כל המבנים בכל הגשה ולציין שטח עיקרי ושטחי שירות ולהדגיש את המבוקש בבקשה זו
- להוסיף בבקשה מספר בקשה ותיק בנין
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
- סימון יעודי קרקע בתכנית, לציין את כל יעודי השטח בצבעים בתכנית ההעמדה בהתאם לתב"ע
- לסמן התכנית על רקע תת"ל 38
- צביעת התוכנית בגוונים תקינים
- 
- תשלומים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- אישור תשלום היטל השבחה - במידה ונדרש
- יש להגיש לפחות 4 תוכניות מתוקנות וחתומות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה

**סעיף 10:** מספר בקשה: 20130169    תיק בניין: 1200000145

**מבקש:**

**• גן שמואל פארק מסחרי בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גן שמואל**

גוש וחלקה: 10023    60

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מסחר	ליגליזציה	6013.49	996.68

**מהות**

הסדרת מבנה מסחר קיים מבנה ב' בהתאם לתכנית מ/365, חד 1163 פארק מסחרי גן שמואל

**קומת קרקע:**

שטח עיקרי: 5600.61 מ"ר

מקלט בשטח: 135.81 מ"ר

מתקנים ומערכות טכניות: 155.08 מ"ר

מחסן בשטח: 632.69 מ"ר

מעברים בשטח: 73.10 מ"ר

**קומה א':**

שטח עיקרי: 412.88 מ"ר

**החלטות**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 מיום 15.2.18 לחידוש החלטה

**החלטה: לאשר את הבקשה**

- הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים ועפ"י גיליון הדרישות וההערות בהעתק המשרדי.

- יש להטמיע בבקשה את תת"ל 38 מפרידן גן שמואל כולל כתב שיפוי והתחייבות.
- תנאי בהיתר: עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שאושר.

#### רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 204 ביום 15.2.18 לחידוש החלטה
2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 128 מיום 6.3.16 ואושרה בתנאים
3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 174 מיום 7.8.14 ואושרה בתנאים
  - א. יש לקבל אישור יועץ תנועה לעניין השינוי בחניות.
  - ב. קיימים היתרים קודמים לשימוש חורג לכל המבנים.
  - ג. מבוקש מבנה לצרכי מסחר בהתאם לתכנית מ/365/חד1163 פארק מסחרי גן שמואל הבקשה מתייחסת לבנין ג' בלבד, וכוללת התייחסות לכל שטחי הבניה הקיימים במבנים א, ב. מבנים שהיו בהיתרים ושימוש חורג.
  - ד. נדרש תיאום עם הות"ל ונתיבי ישראל בעניין תת"ל 38.
  - ה. התקבל אישור הות"ל לעניין תת"ל 38, ואין מניעה מבחינתם לתת היתר למבנה ג'.
  - ו. בתכניתמ/365 התייחסו לשטחי הבנייה עפ"י שימושים הקיימים בפועל ובהוראות הבנייה מצויינים שטחי הבניה המפורטים ותואמים את הבניה הקיימת.
  - ז. הבקשה להיתר כוללת את שטחי הבנייה שהיו קיימים ביום אישור התכנית כפי שהוצגו גם בבקשות להיתרים ולשימושים החורגים ללא תוספת בניה כולל מעברים מקורים (סטאוויין) לצרכי הציבור שהיו קיימים .
  - ח. במסגרת הסדרת הפארק המסחרי עפ"י מ/365 בישיבה מס' 174 קיימות עוד 2 בקשות להיתר מס' 20130173 למבנה א' מס' 20130171 למבנה ג' .
  - ח. תנאי בהיתר : עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שאושר.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- אישורים
- אישור רשות מקרקעי ישראל: תכנית לאישור המנהל יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת וועדה (3 עותקים לאישור המנהל)
- העתק הסכם עם המנהל
- חתימה על כתב שיפוי והתחייבויות לתת"ל 38
- לאחר אישור תת"ל 38 כל העבודות להתאמת הפארק, יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שתאושר. במידת הצורך תוגש בקשה להיתר בניה בהתאם לתת"ל 38.
- הגשת נספח תנועה ע"י יועץ תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה לעניין הסדרי תנועה תמרוך וחניה בתוך המיחס המסחרי כולל טבלאת חניות עפ"י השימושים.
- אישור יועץ נגישות
- אישור מורשה נגישות
- סיום טיפול ברישום אח"מ 86 - תשריט חלוקה. (אישור פתיחת תיק במפ"י)
- אישור הג"א
- הצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים
- נספח פיתוח נופי בהתאם לסעיף 3 ב' יג לתב"ע
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- חוות דעת שמאי הועדה



- הערות
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - השטחים המותרים, לפי הערות
- להטמיע רשימת השטחים של כל המתחם, בכל הגשה ולציין שטח עיקרי ושטח שירות. להדגיש השטחים המבוקשים בבקשה זו.
- יש להוסיף בבקשה מספר בקשה ותיק בניין
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
- סימון יעודי קרקע בתכנית, לציין את כל יעודי השטח בצבעים בתכנית ההעמדה בהתאם לתב"ע
- לסמן התכנית על רקע תת"ל 38
- כל עבודות התאמת הפארק בעתיד יעשו בהתאם לתת"ל 38 כפי שתאושר
- צביעת התוכנית בגוונים תקינים
- עפ"י התב"ע, סמוך למבנה ב' מסומן מבנה קטן - יש לטפל גם במבנה זה.

- תשלומים
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- אישור תשלום היטל השבחה - במידה ונדרש
- יש להגיש לפחות 4 תוכניות מתוקנות וחתומות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה