

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 238 ביום חמישי תאריך 18/02/21 ו' אדר, תשפ"א

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה	- יו"ר הועדה
איימן אבו רקייה	- חבר
אייל כהן	- מ"מ
אסף פישבין	- מ"מ
יצחק תירם	- מ"מ
מורן מוסקל	- חבר
סולימאן כבהה	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ
שצקי אודי	- חבר

**נציגים:**

שי רגב	- נציג רשות מקרקעי ישראל
אביאור תומר	- נציג שר האוצר - וועדה מחוזית

**סגל:**

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
עו"ד צביקה כוחן	- יועמ"ש הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
הילה דובב	- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה
דלית דקל לוי	- בודקת היתרים
נועה תבורי	- בודקת היתרים
יפעת מצלאוי	- בודקת היתרים

**נעדרו**

**חברים:**

שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
-----------	-----------------------

**נציגים:**

ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
בן רוזנברג	- נציג רט"ג
אדרי' אוסטרובסקי גנאדי	- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה
ד"ר בדראן	- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
ממדוח מצראווה	- נציג משרד החקלאות
ניסים אלמון	- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
לירם יונגרמן	- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
יונתן סטרול	- נציג המשרד להגנת הסביבה

## מס' דף: 2:

- נציג רשות העתיקות
- נציג משרד השיכון
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
- מפקחת הוועדה
- מפקח הוועדה

מרואן מסארווה  
אריאל אולצוור  
**סגל:**  
טל שגן  
אורית טורג'מן  
צח כהן

## נוהל וחוק:

1. לאור התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הנובעות מהנחיות אלו, לא ניתן לקיים את הישיבה באופן פרונטלי. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי ביום חמישי 18.2.2021 בשעה: 12:10.
2. מי שנדרשה הזמנתו לישיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול:
  - א. להשתתף בישיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו – כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מייעצת רשאי לבחור בדרך זו.
  - ב. לבקש כי יותר לו להשתתף בישיבה בנוכחות פיסית – יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.
  - ג. לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הוועדה.
3. אישור פרוטוקול ישיבה 237 - הפרוטוקול אושר

**שם:** מ/מ/מק/179 להבות חביבה- מבני ציבור  
 נושא: דיון להפקדה  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 29,430,000.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית  
 גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 6

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל-	מ/393/א
משתנה מ	

**גושים/ חלקות לתכנית :****חלקי חלקות:**

גוש: 8919	ח"ח 6, 7, 10,
גוש: 8919	ח"ח 13,

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה של מגרשים (הצרחת) בייעוד מבני ציבור בקיבוץ להבות חביבה לצורך תכנון עתידי.

**החלטות:****התכנית בסמכות הוועדה המקומית, הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:**

1. התכנית מציעה איחוד וחלוקה של מגרשים (הצרחת) לפי סעי' 1.א.א.62 התכנית תכלול גם הוראות לשינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית לפי סעי' 6.א.א.62 לרבות הצגת השטחים בטבלה 5.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה -
- עדכון הוראות התכנית לפי תכנית מאושרת מ/393/א ביחס לעתיקות ותחום לשימור.
3. התכנית המאושרת כוללת נספח עצים לכל הקיבוץ, תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת נספח עצים ואישור פקיד היערות.
4. התכנית בסמכות הוועדה המקומית (ראה רקע סעי' 1. ג) התכנית תועבר לחו"ד מקדמית לסעיף 109 (אישור השר) לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
5. כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**רקע:**

1. בלהבות חביבה תכנית מאושרת מ/393/א קבעה שטחים לצרכי ציבור ב- 2 ייעודי קרקע:
  - א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח 870 בתכנית המאושרת) - שימושים מותרים: מבני חינוך, הרחבת פעילות בתי הספר הקיימים, כולל מועדונים, מתקני ספורט, ספריות כיתות לימוד ושימושים דומים.
  - ב. מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 840 בתכנית מאושרת) - שימושים מותרים: הקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות, מתקני משחקים ונופש פעיל לשימוש חברי המשק והקהילה.
  - בכוונת הקיבוץ להקים מבנה לצרכי בריאות בתא שטח 870.
  - ג. תכנית מ/393/א אושרה לפני כניסת מערכת המבא"ת וכוללת 2 ייעודי קרקע לצרכי ציבור - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ומבנים למוסדות ציבור. עפ"י ייעודי הקרקע במבא"ת ניתן להגדיר שטחי ציבור בייעוד קרקע אחד - מבנים ומוסדות ציבור (צבוע חום). התכנית שומרת על גודל השטחים והשימושים המאושרים עפ"י תאי השטח והסימון בתשריט הנו טכני בלבד ואינו מהווה שינוי ייעוד.

**2. בתכנית מוצע:**

- החלפת שטחים לפי סעי' 62 א.א.1 לחוק איחוד וחלוקה של מגרשים, השטחים בתחום התכנית הנם בתחום משבצת הקיבוץ ותחת בעלים אחד ולכן לא נדרשות טבלאות הקצאה.
- מטרת התכנית הנה לטובת מימוש זכויות הבנייה שנותרו בשטחי הציבור בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- הגדלת התכנית בשטחי הציבור מ- 35% ל- 40% לפי סעי' 62 א.א.9.
- תוספת קומה ושינוי גובה מבנים לפי סעי' 62 א.א.4 א
- שינוי קווי בניין לפי סעי' 62 א.א.4
- הארכת דרך להסדרת גישה נוספת למתחם מבני הציבור המאושר, ואזור התעסוקה המאושר מצפון לתכנית לפי סעי' 62 א.א.2.

**3. יחס לתכניות מאושרות:**

- א. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/6 : התכנית נמצאת בתחום אזור פיתוח כפרי.
- ב. תמ"א 1/35 תחום מרקם שמור משולב
- ג. תמ"א 1 – לפי פרקים : התכנית בתחום שטח בנוי חטיבת התשתיות, פרק המים :
- נדרש להוסיף בסעי' 6 לתכנית הנחיות לניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1 כולל התייחסות לניהול מי נגר ומניעת זיהום כנדרש :
- ניהול נגר בתכנית : חובת הצגת פתרון לניהול ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום, כולל צרוף/פטור מנספח ניהול מי נגר לפי נספח ב' בתכנית בשטח נרחב.

**מהלך הדיון:**

**מוזמנים ונכחו:**

עורך התכנית - משרד ערן מבל : אדרי' ערן מבל, ליאורה חי קיבוץ להבות חביבה - אייל דביר

**עורך התכנית - אדרי' ערן מבל:**  
הציג את התכנית המוצעת

**מהנדסת הוועדה- אדרי' לאה פרי:**

יש להוסיף בהוראות הגדרה כמותית של שינוי חלוקת שטחי הבנייה בטבלה 5. בתכנית המאושרת ישנה התייחסות לעתיקות, עצים ותחום שטח לשימור יש להקפיד על הוראות התכנית המאושרת מ/393 א בנושאים אלו.

**סעיף: 2** **תוכנית מפורטת: 351-0851295**

**שם:** 524/מ דרך מוצעת להנגשת בית עלמין גן השומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 15,521.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 3

יחס	לתכנית
שינוי ל-	351-0600809
משתנה מ	
כפיפות ל-	235/מ
שינוי ל-	17/ש
משתנה מ	

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10080 חלקות: 60

**חלקי חלקות:**

גוש : 10079	ח"ח 8, 9, 74
גוש : 10080	ח"ח 25, 26, 27
גוש : 10080	ח"ח 45, 49, 50
גוש : 10080	ח"ח 51, 52, 61
גוש : 10080	ח"ח 63, 184, 185
גוש : 10080	ח"ח 225, 227, 229
גוש : 10080	ח"ח 231, 233, 235
גוש : 10080	ח"ח 239, 281, 282

**מטרת הדין**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

הנגשת בית עלמין גן השומרון

**החלטות:**

**התכנית בסמכות ועדה מחוזית הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת**

**התכנית בתנאים:**

- מטרת התכנית להתוות גישה לבית העלמין גן השומרון וחיבור המרכז האזורי לבית העלמין ולבית הספר מבואות עירון, הדרך המוצעת ברוחב 11 מ', ו- 15 מ' בסמוך לכניסה לבית העלמין.
- חיבור הדרך המוצעת לדרך המאושרת בתכנית מ/276 יש לתקן את התוואי המוצע בהתחשב בתשתיות קיימות שלא ניתן להזיזן - גמל מים שמוביל מים למרכז המוצעה, מעביר מים עמודי חשמל וכו'. תכנית המדידה תכלול גם את התשתיות הקיימות.

**רקע:**

- תכנית ג/30 קבעה בית עלמין למושב גן השומרון, תכנית זו וכן התכניות המאושרות לא הסדירו דרך גישה לבית העלמין.
- מועצה אזורית מנשה מבקשת לקדם תכנית לטובת הסדרת דרך גישה לבית עלמין גן השומרון.
- התכנית המוצעת מתווה דרך חדשה ברוחב של 11 מ' לכן אורכה וברוחב של 15 מ' בסמיכות לכניסה לבית העלמין, ההרחבה כוללת מקומות חנייה. בנוסף לדרך המוצעת ישנו מקצע של שביל המאפשר מעבר של הולכי רגל מהמרכז האזורי של המועצה לכניסה לבית העלמין.
- התכנית מתואמת עם תכנית 351-0127621 - אזור תעסוקה עירון ומתחברת לכיכר המוצכת במערב התכנית.

**מהלך הדין:**

**אדר' לאה פרי מהנדסת הוועדה:**

- הציגה את התכנית, המועצה קיבלה תקציב לתכנון וביצוע הדרך, התכנית נשענת על מטרות ומרחיבה אותן ושטח בבעלות המועצה.
- הוועדה בחנה חלופות נוספות מצפון לדרך המוצעת אולם לא ניתן לקדמן מאחר וקיימות מגבלות מתת"ל 38 ומתמ"א 23 / 18 הקובעת מגבלות בנייה מעבר לתחום הדרך ושומרת רצועה לתכנון של מסילת רכבת. מדרום לתכנית קיים בית ספר מבואות עירון.

**סעיף: 3**

**תכנית מתאר מקומית: 351-0940692**

**שם:** מ/מק/180 החלפת שטחים משק 88 גן השומרון  
נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:  
שטח התוכנית: 6,611.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית  
גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
ביטול ל- מבוטלת ע"י כפיפות ל-	מ/276
	מ/345

**ישוּב:**

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש : 10114 ח"ח 18, 19, 20

גוש : 10114 ח"ח 21 ,

**מגרשים לתכנית:** 88 בשלמותו מתכנית : מ/276

**מטרת הדין**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה לפי סעי' 62.א.א.1 איחוד וחלוקה של מגרשים (הצרחה). שינוי הגבול בין מגורים וחקלאי בנחלה בדרך של החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

**החלטות:**

**התכנית בסמכות הוועדה המקומית, הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:**

- בתכנית מוצע שינוי הגבול בין תחום המגורים לשטח החקלאי בנחלה לצורך הסדרת הבינוי הקיים בנחלה, ללא תוספת יחידות דיור וללא שינוי בגודל תחום המגורים המאושר בנחלה עפ"י תכנית מ/276.
- התכנית הנה שלב ביניים עד לעריכת תכנון כולל למושב, שינוי שטח המגורים בנחלה אינו פוגע בבינוי בנחלות הגובלות והתכנית העתידית. יש לצרף נספח בינוי מנחה שיתייחס בין היתר להגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם.
- התכנית מוגשת לצורך היוון נחלה ברמ"י בה נדרש הסדרת חריגות בנייה הוועדה רואה חשיבות לקדם נודא זה עד שתוכן תכנית כוללת לכל המושב.
- התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 (אישור השר) לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
- כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.
- עריכת נספח תכנוני המציג את גבול שטח המגורים בנחלה לאחר הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם במסגרת תכנית כוללת למושב גן השומרון.

**רקע:**

- מצב מאושר :  
תכנית מאושרת מ/276 :  
מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים.  
בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה).  
תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.
- מצב מוצע :  
התכנית מהווה שלב ביניים עד לקידום ואישור תכנית כוללת למושב גן השומרון להגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית בנחלה. שטח המגורים המאושר בנחלה התכנית מציעה שינוי הגבול בין תחום אזור המגורים לשטח החקלאי בנחלה ללא שינוי של השטחים המאושרים או זכויות הבנייה לצורך הסדרת הבינוי בנחלה.
- התקבל אישור מרמ"י כי יזם התכנית הנו חוכר בנחלה. יזמי התכנית החלו בהליך של היוון הנחלה מול רמ"י ולצורך כך נדרשים להסדיר את הבינוי הקיים.
- תכנית 351-0820829 בסמכות ועדה מחוזית נדונה בישיבת הוועדה מס' 2020030

- בתאריך 23/12/2020, התכנית הציעה הסדרה כוללת של הנחלה - הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם, ללא תוספת יח"ד. התכנית נדחתה ע"י הוועדה המחוזית: "הגדלת שטח המגורים בנחלה הוא שינוי תכנוני שנכון שייתקיים בתכנון כולל לישוב, בו ייבחנו ההרחבות ביחס לנחלות גובלות." 5. דוח פיקוח:
- קיימות שתי יחידות דיור בנחלה:
  - בית מגורים ראשי ישן.
  - בית מגורים שני הכולל תוספות בנייה ביחס להיתר.
  - קיימות חריגות בנייה (פרגולה וחנייה) והתכנית מציעה תשתית להסדרת חריגות אלו.
6. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 7, גרסת תשריט: 6.

### מהלך הדיון:

#### מוזמנים ונכחו:

עורכת התכנית - אדר' רחל שלם  
יזמי התכנית אנת ואבנר זמל.

#### עורכת התכנית - אדר' רחל שלם:

1. הציגה את התכנית המוצעת. התכנית מהווה שלב ביניים עד לקידום ואישור רתכנית כוללת למושב גן השומרון להגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית בנחלה.
2. הציגה את תכנית 351-0820829 שנדחתה ע"י הוועדה המחוזית.
3. ציינה כי יזמי התכנית נמצאים בתהליך היוון הנחלה מול רמ"י ולא ניתן להשלים את התהליך ללא הסדרת המצב התכנוני בנחלה.

#### הוועדה המחוזית - תומר אביאור:

סבור כי לא סביר לקדם תכנית להסדרת שטחי עזר.

#### יועמ"ש הוועדה - עו"ד צביקה כוהן:

אין בסמכות הוועדה ליצור עיכוב בהליכים קנייניים של יזם התכנית.

#### רמ"י - שי רגב:

סבור כי במידה ואין מניעה תכנונית אין סיבה לעכב את יזמי התכנית.

#### מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:

1. סבורה כי התכנית אינה מציעה שינויים מהותיים בתחום המגורים בנחלה ולכן לא תהיה השפעה תכנונית על הנחלות הגובלות.
2. כיום מאפשרת רמ"י לבצע היוון נחל ב- 3.75% והחלטות אלו משתנות מעת לעת, יש לאפשר הסדרה קניינית לבעלי נחלות שמעוניינים להסדיר את הנחלה ולא סביר לעכבם עד שהמושב יקדם תכנית.

**תוכנית מפורטת: 351-0937987**

**4: סעיף**

**שם:** מ/523 תוספת יח"ד שלישית והפרדת מגרש מנחלה-מגרש 18, גן השומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 4,794.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 3

**יחס**

לתכנית שינוי ל-

276/מ

משתנה מ



כפיפות ל- 345/מ

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 10080 חלקות : 195

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

תוספת של יחיד שלישית בנחלה, פיצול מגרש מהנחלה לטובת מגורים, הסדרת זכויות והוראות בניה בנחלה ובמגרש המגורים.

**החלטות:**

**התכנית בסמכות ועדה מחוזית, הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:**

1. לתכנית המוצעת קדמה תכנית מס' 351-0579250 שהציעה פיצול מגרש בייעוד מגורים א' בשטח של 1 דונם ופיצול ראש הנחלה לשני תאי שטח נפרדים. התכנית תאמה לפסק דין שכלל תשריט, ונדחתה ע"י הוועדה המחוזית.
2. היזמים הגיעו להסכמה ע"י עו"ד צפרירה בונה שכטר שאינה תואמת את התשריט בפסק הדין, התכנית המוצעת נערכה בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית.
3. בתכנית מוצע פיצול מגרש בייעוד "מגורים א'" בשטח של 0.5 דונם והגדלת שטח המגורים בנחלה בתא שטח אחד ל- 1.5 דונם ותוספת יחידת דיור בראש הנחלה ללא תוספת זכויות בנייה.
4. הוועדה ממליצה שלא לדרוש סקר תשתיות לתוספת יחידה שלישית בנחלה, תכנית מ/276 אושרה ב 26.6.2011.
5. הפקדת כתבי שיפוי לטובת הוועדה חתום על ידי בעלי העניין בנחלה.

**רקע:**

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, מושב גן השומרון נחלה 18 בבעלות רמ"י, מוצע פיצול מגרש מגורים מהנחלה ותוספת יחיד דיור ללא תוספת שטחי בנייה. בנחלה בנויים 2 בתי מגורים בהיתר.
2. רשומה חכירה בנסח הטאבו ע"ש חווה זליגמן.
3. בעבר הומצא לידי הוועדה פסק דין הכולל תשריט שניתן ע"י בית המשפט ליזמים. בתשריט נקבעה חלוקה של פיצול מגרש מגורים מהנחלה בשטח של 1 דונם ופיצול ראש הנחלה לשני תאי שטח נפרדים.
- על בסיס פסק הדין הוגשה תכנית מס' 351-0579250 שנדונה פעמיים בוועדה המחוזית שהחליטה בישיבה 2020008 בתאריך 4.3.2020 לדחות את התכנית מאחר ושטח המגרש המפוצל עמד על דונם, ושטח המגורים בנחלה פוצל לשני תאי שטח.
4. מצב מוצע : בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית ולאחר קבלת הסכמת הצדדים נערה התכנית המציעה פיצול ובהתאם להסכמת הצדדים נקבע כי יש להכין תכנית לפיצול מגרש בייעוד "מגורים א'" בשטח של 0.5 דונם והגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 1.5 דונם ותוספת יחידת דיור בראש הנחלה. ללא תוספת זכויות בנייה.

**התפלגות שטחי הבנייה בתכנית:**

- א. תא שטח 1 (יחיד 1) בשטח של 0.5 דונם - אסתר זמיר, בית מגורים בנוי בשטח של כ- 110 מ"ר, שטחי בנייה בתכנית - שטח עיקרי של 220 מ"ר עיקרי ו- 55 מ"ר שירות.
- ב. תא שטח 2 (2 יחיד) - חווה זליגמן בשטח 1.5 דונם, בית בנוי בשטח של כ- 57 מ"ר. שטחי הבנייה בתכנית 340 מ"ר שטח עיקרי + 110 מ"ר שירות, שטחי מרתף בהתאם לתכנית מ/276.
5. בתאריך 31.8.2016 נדונה בקשה להיתר בנייה מספר 20160259, שתוקפה של ההחלטה פג, שהוגשה ע"י זליגמן חווה, בבקשה הוצגה הריסה חלקית של בית המגורים בתא שטח מספר 2 ובניית בית מגורים עם יחידת הורים צמודה. בעת הגשת הבקשה לא הובאה בפני הוועדה המחלוקת המשפטית והפס"ד. כל שתוגש בקשה חדשה שתוגש תהיה תואמת לתכנית הנדונה.
6. הוועדה דנה במונה תדפיס הוראות מספר 3, תשריט : 3.

**מהלך הדיון:**

הוזמנו ונכחו :  
 עורך התכנית - אדר' איתי רוטמן  
 עו"ד צפרירה בונה שכטר - ב"כ היזמים

עורך התכנית - אדר' איתי רוטמן :  
 הציג את התכנית.  
 התכנית המוצעת נערכה לאחר הסכמת הצדדים ובהתאם להערות הוועדה המחוזית לתכנית שקדמה לה.

ב"כ היזמים - עו"ד צפרירה בונה שכטר :  
 ציינה כי התכנית החדשה הוגשה בהסכמת שני הצדדים

**סעיף: 5 תוכנית מפורטת: 354-0763342**

**שם:** הסדרת מתחם מגורים - צפון מזרח עין אלסהלה  
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה  
 רשות מקומית:  
 שטח התוכנית: 4,226.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	ענ/982/מ/389
כפיפות ל-	תמא/9/22
כפיפות ל-	תמא/34/ב/3
כפיפות ל-	תמא/34/ב/4
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/7/6

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 20364 חלקות: 9, 11

**חלקי חלקות:**

גוש: 20364 ח"ח 10, 13, 17

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

הצעת הרחבה צמודת דופן ליישוב עין אלסהלה

**החלטות:**

**התכנית בסמכות ועדה מחוזית הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת**

**התכנית בתנאים:**

- התכנית ב- 2 מרחבי תכנון, מרחב תכנון מנשה אלונה ומרחב תכנון עירון הוועדה דנה בשטח שנמצא בתחום מרחב התכנון מנשה - אלונה יזם התכנית - מ.מ בסמה.
- בתכנית מוצע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא טבלת הקצאה אלא באמצעות תשריט ונדרשת חתימת הבעלים הפרטיים עפ"י נסח טאבו.
- בתכנית מוצע הסדרת בנייה קיימת בשטח חקלאי באמצעות שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, דרכים שטחי ציבור ושצ"פ.
- התכנית מהווה הסכמה להעברת השטח ממוא"ז מנשה למ.מ בסמה ובאחריות מ.מ בסמה לטפל בנושא בוועדה הגיאוגרפית לגבולות.
- תנאי להפקדת התכנית קבלת כתבי שיפוי ממ.מ בסמה ועפ"י מהנדס המועצה עלי

- כבהא כתב השיפוי ייתן מענה גם לתביעות של בעלים פרטיים.  
 6. הסדרת קווי הבניין לבנייה הקיימת כך שהמבנים הקיימים לא יחרגו מקווי הבניין המוצעים בתכנית.  
 7. ביצוע תיקונים טכניים בתכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.  
 8. ההחלטה תשלח לוועדת עירון ולוועדה המחוזית.

**רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית. התכנית נדונה בוועדת עירון בישיבתה מס' 20193006 בתאריך 27/6/2019 והומלצה להפקדה.
2. הקו הכחול של התכנית מתחלק בין שני מרחבי תכנון של הוועדה המקומית מנשה אלונה ועירון, כמו גם תחום השיפוט בין מוא"ז מנשה ומ.מ בסמ"ה.
3. התכנית מבקשת להרחיב את שטח המגורים על שטח חקלאי, בשטח צמוד דופן לתכנית מאושרת ענ/982/מ/389.
4. הוועדה המקומית דנה בעבר בתכנית המוצעת בישיבתה מספר: 224 בתאריך: 26/04/18 אשר המליצה על הפקדת התכנית.
5. הוועדה הוגשה לוועדה המחוזית ונדונה להפקדה בישיבת הוועדה מספר 2018019 בתאריך 12.12.2019. בחלופה הקודמת הקו הכחול היה מצומצם יותר וכלל רק את הסדרת המבנים הקיימים בתחום הוועדה מנשה אלונה. בהתאם לבקשת הוועדה המחוזית לעורך תכנית שלדית הוגשה התכנית בשנים לאחר הגדלת הקו הכחול ותכנון מגורים, דרכים ושטחי ציבור. לפיכך נדרשת הוועדה לדון בתכנית.
5. הוועדה דנה במונה הוראות: 6, תשריט: 4

**מהלך הדיון:**

**מוזמנים ונכחו:**

עורך התכנית - אדר' נסים נחלה  
 מהנדס מ.מ בסמה - עלי כבהא

**עורך התכנית - אדר' נסים נחלה:**

הציג את התכנית  
 שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא טבלת הקצאה אלא באמצעות תשריט חלוקה

**מהנדס מ.מ בסמה - עלי כבהא:**

עדכן כי בוצע שיתוף ציבור עם הבעלים הפרטיים וישנה הסכמה לתכנית.  
 כתב השיפוי שינתן לוועדה מטעם מ.מ בסמה יכסה גם את הבעלים הפרטיים בתכנית.

**רפרנט הוועדה המחוזית - תומר אביאור**

מאחר וישנם בעלים פרטיים נדרש לצרפם כבעלי עניין לתכנית.

**מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:**

התכנית מציעה הסדרת מבנים קיימים, ההסדרה מוצעת במסגרת דחחית כניסתו לתוקף של "חוק קמיניץ".

**תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/159** **סעיף: 6**

**שם:** תשריט להקצאת מגרש חלק מאזור מוסדות חינוך ובריאות עפ"י תכנית מ/349 במשמרות רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
 תואם ל-  
 מותאם ל-  
**לתכנית**  
 מ/349

**ישוב:**

משמרות

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש : 10071 ח"ח 4-5

**מטרת התכנית:**

הקצאת מגרש חלק מאזור מוסדות חינוך ובריאות עפ"י תכנית מ/349

**החלטות:**

תשריט להקצאת מגרש לעמל חלק מאזור מוסדות חינוך ובריאות עפ"י תכנית מ/349

**החלטה :** לאשר את התשריט להקצאת מגרש "א" בלבד [101] חלק מאזור מוסדות חינוך ובריאות עפ"י תכנית מ/349 כפוף לעריכת תיקונים ויש לגרוע מהתשריט את שאר המגרשים.

- אזור מוסדות חינוך ובריאות בתחום חלק מחלקות בבעלות משותפת רמ"י ובעלות פרטית. קיבוץ משמרות מקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להגדרת מגרש נפרד לבעלים הפרטיים.

התשריט מתייחס רק לחלק מהאזור מגרש א [101] בבעלות רמ"י בלבד (חלק מחלקות 4 ו-5 בגוש 10071) שאר החלקות לא כלולות בתשריט זה.

- קווי הבניין למגרש עפ"י תכנית מאושרת מ/349

**רקע להחלטה :**

1. בכוונת קיבוץ משמרות להקים מבנה לבית אבות סיעודי "עמל" בתחום אזור מוסדות חינוך ובריאות עפ"י תכנית מ/349
2. נוכח בדיון והציג את התשריט אדריכל ערן מבל מקדם הבקשה להקמת מבנה עמל.
3. אזור מוסדות חינוך ובריאות בתחום חלק מחלקות בבעלות רמ"י וחלק מחלקה ה 41 בגוש 10071 בבעלות פרטית. ולא ניתן לאשר את התשריט ללא חתימת כל בעלי הזכות בנכס.
4. קיבוץ משמרות מקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להגדרת מגרש נפרד לבעלים הפרטיים.
5. יש לערוך תיקונים בתשריט שיכלול הקצאת מגרש "א" בלבד בשטח 8742 מ"ר בחלק הדרומי של אזור מוסדות חינוך ובריאות המסתמך על דרך מס' 1 עפ"י תכנית מ/349 ולגרוע מהתשריט שאר המגרשים

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- חתימה וחותמת קיבוץ משמרות (לציין שם החותם)
- עריכת תיקונים בתשריט בהתאם להערות
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י רמ"י

**סעיף: 7 תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/160**

**שם:** תשריט איחוד וחלוקה אזור המגורים החברים בעין שמר

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
תואם ל-  
מותאם ל-  
351-0635094

**ישוב:**

עין שמר

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 10082 חלקות : 10, 48-49, 62

גוש : 10082 חלקות : 112-114 ,

**חלקי חלקות:**

גוש : 10079 ח"ח 1-3, 13, 74

גוש : 10081 ח"ח 2-3

**מטרת התכנית:**

חלוקת אזור מגורי החברים עפ"י תכנית 351-0635094

**החלטות:**

תשריט חלוקה להסדרת אזור מגורי החברים בקיבוץ עין שמר עפ"י תכנית מס' 351-0635094

**החלטה :** לאשר את תשריט החלוקה לאזור מגורי החברים עפ"י תכנית 351-0635094 בתנאי אישור רמ"י .

- תכנית 351-0635094 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 12.12.2019 י.פ.8575

- באחריות קיבוץ עין שמר ליידע חברי הקיבוץ על הכנת תשריט החלוקה ותלייה בלוח המודעות של הקיבוץ .

- עפ"י תכנית 351-0635094 מגרשי המגורים 35, 34 (חלק מתא שטח 303) בתחום 2 חלקות מגורים , השטח הצמוד בחלקה 10 בגוש 10082 בחכירת/בעלות מקורות .

אישור תשריט החלוקה מתיחס לחלק מתא שטח 303 בתחום חלקה 113 בלבד ואינו כולל את השטחים בחלקה 10 .

כדי להסדיר את הנושא יש להגיש תכנית איחוד וחלוקה או לקבל הסכמת בעלים .

- כפוף לעריכת תיקונים והשלמת מידות לכל תאי השטח בתכנית.

- אין באישור החלוקה משום אישור מבנים קיימים או תוספות בניה ללא היתר בתחום התשריט, במידה וקיים .

- תשריט זה מבטל תשריט החלוקה אחמ/148

- קווי הבניין עפ"י תכניות מאושרות

**רקע להחלטה :**

1. תכנית 351-0635094 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 12.12.2019 י.פ.8575
2. באחריות קיבוץ עין שמר ליידע חברי הקיבוץ על הכנת תשריט החלוקה ותלייה בלוח המודעות של הקיבוץ .
3. עפ"י תכנית 351-0635094 מגרשי המגורים 35, 34 (חלק מתא שטח 303) בתחום 2 חלקות מגורים , השטח הצמוד בחלקה 10 בגוש 10082 בחכירת/בעלות מקורות .
- אישור תשריט החלוקה מתיחס לחלק מתא שטח 303 בתחום חלקה 113 בלבד ואינו כולל את השטחים בחלקה 10 .
- כדי להסדיר את הנושא יש להגיש תכנית איחוד וחלוקה או לקבל הסכמת בעלים .
4. יש לקבל מכתב הצהרה מהקיבוץ על הודעה לחברים וצילום פרסום על לוח המודעות.
5. אין באישור החלוקה משום אישור מבנים קיימים או תוספות בניה ללא היתר בתחום התשריט, במידה וקיים .
6. תשריט זה מהווה ביטול לתשריט החלוקה אחמ/148 שנודן בישיבה 224 מיום 12.12.19

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין שם החותם)
- להשלים מלואה הכוללת מידות לכל תאי השטח בתשריט
- מכתב הצהרה מהקיבוץ על הודעה לחברים וצילום פרסום על לוח המודעות
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י רמ"י

**תשריט איחוד : אחמ/161**

**8 : סעיף**

**שם:** תשריט איחוד שני מגרשים 7+9 למגרש אחד במתחם 2 באום אלקטף

רשות מקומית : מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
שינוי חלק מ-  
תואם ל-  
מותאם ל-

**לתכנית**  
אחמ/49  
מ/382

**ישוב:**

אום אל קטף

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש : 8702 ח"ח 31

**מגרשים לתכנית:** 211/7 בשלמותו מתכנית : מ/382

211/9 בשלמותו מתכנית : מ/382

**מטרת התכנית:**

איחוד שני מגרשים 211/7+211/9 במתחם 2 למגרש אחד  
שינוי לתשריט החלוקה אחמ/49

**החלטות:**

תשריט איחוד שני מגרשים 211/7+211/9 במתחם 2 למגרש אחד בשטח 911 מ"ר  
שינוי לתשריט החלוקה אחמ/49

**החלטה :** לאשר תשריט האיחוד כפוף לעריכת תיקונים בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי .

- התשריט בתחום מגרש מבונה עם 2 יח"ד , מטרת התשריט הסדרת תוספות לבניה קיימת שעפ"י תשריט החלוקה חורגות מקווי בנין.

- לכלול בתשריט טבלת שטחים המתייחסת לחלוקת זכויות הבניה למחזיקים בפועל או חוזה שיתוף בין הבעלים.

- אין באישור תשריט האיחוד התחייבות הוועדה לאישור הבקשה להיתר להסדרת המבניו והשימושים במגרש .

- החלטה תשלח לכל הבעלים במגרש .

**רקע החלטה:**

1. לוועדה הוגש תיק מידע להסדרת מבני המגורים במגרש.
2. מדובר בתשריט איחוד שני מגרשים 211/7+211/9 במתחם 2 למגרש אחד בשטח 911 מ"ר המהווה שינוי לתשריט החלוקה אחמ/49
3. התשריט בתחום מגרש מבונה עם 2 יח"ד , מטרת התשריט הסדרת תוספות לבניה קיימת שעפ"י תשריט החלוקה חורגות מקווי בנין.
4. לכלול בתשריט טבלת שטחים המתייחסת לחלוקת זכויות הבניה למחזיקים בפועל או חוזה שיתוף בין הבעלים.
5. החלטה תשלח לכל הבעלים במגרש.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

03/03/21

03/03/21

- אישור ועד מקומי אום אלקטף

- נסח טאבו עדכני

- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד

- טבלת שטחים הכוללת את חלוקת זכויות הבניה בהתאם לחלק היחסי של המחזיקים בפועל במגרש כולל חתימות המחזיקים או חוזה שיתוף בין הבעלים.

- 4 העתקים סופיים

**תשריט איחוד וחלוקה : אחמ/162**

**9 : סעיף**

**שם:** תשריט חלוקה לחלק ממתחם 2 באום אלקטף

רשות מקומית : מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
שינוי חלק מ-  
תואם ל-  
מותאם ל-

**לתכנית**  
אחמ/49  
מ/382

**ישוב:**

אום אל קטף

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש : 8702 ח"ח 32

**מטרת התכנית:**

תשריט חלוקה מחדש לחלק ממתחם 2 באום אלקטף  
שינוי לתשריט החלוקה אחמ/49

**החלטות:**

תשריט חלוקה מחדש לחלק ממתחם 2 באום אלקטף  
שינוי לתשריט החלוקה אחמ/49

**החלטה : לאשר תשריט החלוקה כפוף לעריכת תיקונים בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי .**  
**- תשריט החלוקה אינו מהווה שינוי לתכנית הבינוי המאושרת למתחם 2 מפלסי הפיתוח בבקשות להיתר יהיו עפ"י המפלסים המאושרים בתכנית הבינוי .**

**רקע החלטה:**

1. התשריט הוגש חתום ע"י כל הבעלים עפ"י נסח טאבו למעט חתימת רשות הפיתוח.
2. תשריט חלוקה מחדש לחלק ממתחם 2 באום אלקטף ההווה שינוי לחלק מתשריט החלוקה אחמ/49
3. תשריט החלוקה אינו מהווה שינוי לתכנית הבינוי המאושרת למתחם 2 מפלסי הפיתוח בבקשות להיתר יהיו עפ"י המפלסים המאושרים בתכנית הבינוי .

**ת. השלמה**

03/03/21

03/03/21

**גליון דרישות**

- אישור ועד מקומי אום אלקטף
- אישור רשות הפיתוח
- נסח טאבו עדכני
- חתימת בעלי הזכות בנסח עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד
- לתקן את התכנית בהתאם להערות בהעתק משרדי
- 4 העתקים סופיים

תיק בניין : 33000000263	מספר בקשה : 20200136	<b>סעיף: 1</b>
----------------------------	----------------------	----------------

**מבקש:**

**♦ שי חי יזמות והשקעות בע"מ**

♦ - ע"י עופר ביטון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1272099187

**כתובת הבניין: גן שומרון**

גוש וחלקה: 10080 263 מגרש: 263

תכנית: מ/276

**שימוש עיקרי** **תאור בקשה**

מסחר שמוש חורג בקרקע/במבנה

### מהות

שימוש חורג ל-5 שנים מ-משטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח בייעוד מגורים א'-1 ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לפי השטח הקבוע במ/276 (150 מ"ר שימוש חורג מחזית מסחרית ו-97.75 מ"ר שימוש חורג מיעוד מגורים א'-1) והקמת גדר מוצעת בחזית מגרש (כביש 6403) והריסת גדר קיימת.

### החלטות

הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 238 ביום 18.2.2021 לאחר אישור הסכם פשרה ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה לענין תביעה לפי סעיף 197 לתכנית מ/276

החלטה: הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר את השימוש חורג ל-5 שנים מ-שטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח בייעוד מגורים א'-1 ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לפי השטח הקבוע במ/276 (150 מ"ר שימוש חורג מחזית מסחרית ו-97.75 מ"ר שימוש חורג מיעוד מגורים א'-1)

- תיקון מהות הבקשה בהתאם להסכם פשרה ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה לענין תביעה לפי סעיף 197 לתכנית מ/276 בה סוכם כי לפי תכנית מ/276 יש לחלקה 263 בגוש 10080 חזית מסחרית .

- המשרדים של תצוגת המכוניות הינם חלק אינהרנטי מהשימוש החורג המוצע ולא ניתן לאשרם עפ"י תכנית מ/345 פעילות לא חקלאית בנחלה .

- התקבלה התנגדות ע"י נת"י בטענה שהבקשה לו תואמה עם נת"י והבקשה נמצאת בסמוך לדרך ראשית מס' 65 ודרך מקומית מס' 6403 .

ההתנגדות נבחנה בישיבה מס' 234 מיום 22.10.2020, הוועדה דוחה את ההתנגדות של נת"י מאחר שהכניסה והיציאה למתחם עפ"י הבקשה להיתר מדרך פנימית מס' 7 של היישוב גן השומרון לפי תכנית מ/83א', תכנית מ/276 ותת"ל 38 ולא תותר כניסה מדרך 6403 או דרך 65 כולל עפ"י הסדרי תנועה בתכנית תת"ל 38 .

- כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה.  
- החנייה לשימוש החורג ולמבני המגורים הקיימים בתחום אזור המגורים של הנחלה בלבד.

### רקע להחלטה:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 238 ביום 18.2.2021 לאחר אישור הסכם פשרה ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה לענין תביעה לפי סעיף 197 לתכנית מ/276

א. ביום 7.02.2021 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה

ב. סוכם שלפי תכנית מ/276 יש לחלקה 263 בגוש 10080 חזית מסחרית .

ג. בהתאם להסכם הפשרה יש לתקן את תאור הבקשה ל- :

שימוש חורג ל-5 שנים מ-שטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר

ומ-שטח בייעוד מגורים א'-1 ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לפי השטח הקבוע במ/276

(150 מ"ר שימוש חורג מחזית מסחרית ו-97.75 מ"ר שימוש חורג מיעוד מגורים א'-1) והקמת גדר מוצעת בחזית מגרש (כביש 6403) והריסת גדר קיימת .

ד. יש לציין שההקלה לשימוש החורג ממסעדה פורסמה בעיתונות ב21.7.2020



והתקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל שנבחנה ונדונה בישיבה מס' 234 מיום 22.10.2020, הוועדה דוחה את ההתנגדות של נתיבי מאחר שהכניסה והיציאה למתחם עפ"י הבקשה להיתר מדרך פנימית מס' 7 של היישוב גן השומרון לפי תכנית מ/83א', תכנית מ/276 ותת"ל 38 ולא תותר כניסה מדרך 6403 או דרך 65 כולל עפ"י הסדרי תנועה בתכנית תת"ל 38.

ה. הבקשה כוללת הקלה לשימוש חורג, ההקלה פורסמה פעמיים. הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים מ-מגורים ל-מסחר פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 25.09.2020, ותאריך אחרון להודעה לוועד המקומי ולאגודה 01.10.2020 לגובל הצמוד (חלקה 261) נשלחה הודעה בדואר רשום) הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים מ-מסעדה ל-מסחר פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 24.07.2020, ותאריך אחרון להודעה לוועד המקומי ולאגודה 27.07.2020 לגובל הצמוד (חלקה 261) נשלחה הודעה בדואר רשום)

## 2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 234 מיום 22.10.2020 ואושרה בתנאים

### א. בישיבה 234 הוחלט:

**לאשר את השימוש החורג ל-5 שנים ממגורים למסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ולדחות את ההתנגדות של נתיבי.**

- שימוש חורג ממגורים למסחר עפ"י החלטת וועדת ערר 9019/14 שקבעה שתכנית מ/276 אינה כוללת חזית מסחרית ומסעדה.
- המשרדים של תצוגת המכוניות הינם חלק אינהרנטי מהשימוש החורג המוצע ולא ניתן לאשרם עפ"י תכנית מ/345 פעילות לא חקלאית בנחלה.
- התקבלה התנגדות ע"י נתיבי בטענה שהבקשה לו תואמה עם נתיבי והבקשה נמצאת בסמוך לדרך ראשית מס' 65 ודרך מקומית מס' 6403.
- הוועדה דוחה את ההתנגדות של נתיבי מאחר שהכניסה והיציאה למתחם עפ"י הבקשה להיתר מדרך פנימית מס' 7 של היישוב גן השומרון לפי תכנית מ/83א', תכנית מ/276 ותת"ל 38 ולא תותר כניסה מדרך 6403 או דרך 65 כולל עפ"י הסדרי תנועה בתכנית תת"ל 38.
- כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה.
- החנייה לשימוש החורג ולמבני המגורים הקיימים בתחום אזור המגורים של הנחלה בלבד.

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

בקשה להיתר מס' 1272099187

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6299916277

ג. הבקשה כוללת הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים מ-מגורים ל-מסחר תצוגה

ומכירת רכבים במבנה ובחצר, שימוש חורג מתכנית מ/276

ד. הנוסח החדש להקלה פורסם בעיתונות כולל הודעה לגובלים

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 25.09.2020, ותאריך אחרון להודעה לוועד

המקומי ולאגודה 01.10.2020 לגובל הצמוד (חלקה 261) נשלחה הודעה בדואר רשום)

ה. לבקשה התקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל מיום 4.8.2020 בטענה שהבקשה

לא תואמה עם נתיבי ישראל, הבקשה בסמוך לדרך ראשית מס' 65 ודרך מקומית 6403

אשר באחריות נתיבי ישראל

## 3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 233 מיום 3.9.2020 והוחלט להשהות את הדיון

בהחלטת הוועדה

**החלטה מישיבה 233 מיום 3.9.2020:**

**החלטה: להשהות את הדיון בהחלטת הוועדה**

- זמן קצר לפני הדיון בשימוש החורג וועדת ערר החליטה בערר מס' 9019/14

- לתביעה לפי ס' 197 שהגישו בעלי הנחלה בשנת 2014 לתכנית מ/ 276 .
- ההחלטה קובעת שבתכנית מ/276 אין סימון של חזית מסחרית ושימוש למסעדה בחלקה (ההחלטה התקבלה ב-23.8.2020).
- בהתאם להחלטת וועדת ערר יש צורך בפרסום מחדש של השימוש החורג המבוקש כך שירשם בו שמוש חורג ממגורים למסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לתקופה של 5 שנים, שימוש חורג מתכנית .
- יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם.
- התקבלה התנגדות ע"י נת"י שלטענתה הנחלה מסתמכת על כבישים 65 ו-6403 ונדרש תיאום עם נת"י .
- הכניסה לנחלה מכביש פנימי 7 עפ"י תכנית מ/276 ולא תהיה כניסות מכבישים 65 ו-6403
- הדיון בהתנגדות יובא לישיבה לאחר הפרסום.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור מורשה נגישות
- אישור משרד הבריאות
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- יועץ בטיחות
- כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה.
- נספח סניטרי (תברואה)
- תצהיר המבקש להריסת גדרות בחריגה לתחום הדרך / ערבות ו/או הריסה בפועל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה(העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית ל
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכו'- לאחר קבל
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב ופיתוח
- 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"מ עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחר המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)

- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תנאים למהלך הביצוע:
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר:
- מילוי תנאי אישור גורמי החוץ
- 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)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 27/08/2020 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 27/08/2020 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 27/08/2020 - חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- 27/08/2020 - אישור תשלום פיקדון
- 27/08/2020 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 27/08/2020 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 27/08/2020 - חתימה וחתימת ועד מקומי גן שומרון (כולל פרטי החותמים)
- 27/08/2020 - חתימה וחתימת ועד אגודה גן שומרון (לציין פרטי החותם)
- 27/08/2020 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר- צורף תצהיר שלא מבוקש עצים לכרייתה
- 27/08/2020 -תכנית הסדרי תנועה ומקומות חניה כולל חניה לאנשים עם מוגבלויות , כניסה ויציאה וכו' חתומה ע"
- 15/10/2020 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
- 15/10/2020 -צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם
- 15/10/2020 העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סע
- 27/08/2020 -נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 27/08/2020 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 27/08/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 27/08/2020 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 27/08/2020 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

מספר בקשה: 20210025    תיק בניין: 1891222501    **סעיף 2:**

**מבקש:**

**כפר פינס אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר  
 מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: כפר פינס**

גוש וחלקה: 12225 33

תכנית: 149/אחמ/351-0556720, מ/395/א,ש, בנ/כפ/מ/מק/134, אחמ/149

שימוש עיקרי תאור בקשה  
 עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

**מהות**

**עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א'+ב' וכביש מס' 2 בכפר פינס עפ"י תכנית 351-0556720 ותכנית מ/395/א/ש כולל פיתוח ותשתיות כבישים, שבילים, שצ"פים חניות, חשמל ותאורה תקשורת, ניקוז,מים וביוב, והעתקת תשתיות**

**החלטות**

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א'+ב' וכביש מס' 2 בכפר פינס עפ"י תכנית 351-0556720 ותכנית מ/395/א/ש כולל פיתוח ותשתיות כבישים, שבילים, שצ"פים חניות, חשמל ותאורה, תקשורת, ניקוז,מים וביוב, והעתקת תשתיות

**החלטה : לאשר את הבקשה לעבודות הפיתוח ותשתיות בכפר פינס לשלב א'+ב**

**כולל כביש מס' 2 עפ"י החלטה בהתנגדות לתכנית מאושרת**

**תואם תכנית מאושרת מס' 351-0556720 (מ/מק/134) ותכנית מ/395/א/ש**

**ותואם לתכנית הבינוי בנ/כפ/מ/מק/134 ותשריט החלוקה אחמ/149 .**

**- בתנאי אישור רשות מקרקעי ישראל**

**- שלבי הביצוע יכללו דרכים, שבילים, פיתוח שצ"פים ותשתיות למבני ציבור**

**- פינוי המחוברים כולל פיצוי במידת הנדרש באחריות וע"ח האגודה השיתופית**

**כפר פינס**

**- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע בין כפר פינס והמועצה**

**מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי.**

**- קיימת תכנית להסדרי תנועה שאושרה בוועדת התמרור מיום 6.9.2020**

**יש להטמיע את הסדרי התנועה המאושרים בתכנית הבינוי**

**- בתנאים הבאים ועפ"י גיליון דרישות והערות בהעתק משרדי.**

**רקע להחלטה :**

1. תכנית 351-0556720 (מ/מק/134) פורסמה לאישור ברשומות מיום 21.11.2018

י.פ. 7997

2. בישיבה מס' 237 מיום 14.1.2021 הובאה לדיון ואושרה בתנאים תכנית בינוי לכל

השכונה מס' בנ/כפ/מ/מק/134 עפ"י תכנית 351-0556720

3. בישיבת הוועדה מס' 232 אושר בתנאים תשריט חלוקה לשכונת ההרחבה אחמ/149

4. שלב א'+ב כולל פיתוח ותשתיות ל-69 מגרשי מגורים, שצ"פים, דרכים, שבילים

כולל כביש מס' 2 עפ"י החלטה בהתנגדות לתכנית מאושרת

תואם תכנית מאושרת מס' 351-0556720 (מ/מק/134) ותכנית מ/395/א/ש

ותואם לתכנית הבינוי בנ/כפ/מ/מק/134 ותשריט החלוקה אחמ/149 .

5. קיימת תכנית להסדרי תנועה שאושרה בוועדת התמרור מיום 6.9.2020 ויש להטמיע

בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר לעבודות פיתוח

6. בהוראות תכנית 351-0556720 נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי

עפ"י התכנית .

היתר לעבודות הפיתוח ותכנית הבינוי יכללו פיתוח ותשתיות שטחים ציבוריים ,

הבטחת ביצוע תשתיות חיבור למערכת הביוב הקיימת של היישוב בהתאם לנספח

הביוב של התב"ע .

7. לא ינתנו היתרי בניה בתחום רדיוס מגבלות הבניה מהלולים, בטרם פינוי בפועל של

הלולים

8. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים.

חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.

9. כל קווי התשתיות המוצעים יהיו תת קרקעיים

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתחום הבקשה
- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחייבות כפר פינס להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע
- חתימה וחתימת ועד מקומי כפר פינס (לציין שם החותם)
- חתימה וחתימת ועד אגודה כפר פינס (לציין שם החותם)
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת משרד הבריאות
- אישור רשות העתיקות
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- נספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה - יאושר בוועדת תמרור
- אישור רשות תמרור לנספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה לתלמידים ומיקום חניית אופניים
- אישור קק"ל - פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- אישור חברת חשמל כולל סימון מיקום ח.טרפו' במידת הצורך - היתר לחטרפו יוגש בנפרד
- אישור בזק כולל סימון מיקום ארונות תקשורת NGN בתכנית
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- אישור מת"ב / כבלים ו/או חברה מאושרת חיבור לתקשורת
- אישור החברה הכלכלית של המועצה
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - עפ"י תשריט החלוקה שהוגש לוועדה
- אישור מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינות מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- התחייבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים - להגיש מכתב התחייבות
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9) - לקירות/גדרות
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות המבקש להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחייבות המבקש לפינוי פסולת לאתר מורשה
- 
- הערות:
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטה
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתימות נוספות
- להשלים שמות יועצים בדף ראשון כולל חתימה
- לציין במפרט אורך קירות מוצעים כולל שטח העבודה
- תכנית טיפוסית למגרשים כולל פרטים, ניקוז גדרות/קירות פילרים וכו' בקנ"מ 1:100
- הפרטים יצורפו לבקשה להיתר בניה לבית הפרטי
- חתכים טיפוסיים למגרשים
- סימון בתכניות גבולות ותחום ביצוע

- שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והיישוב
- פרט למסלעות עם כיסי גינן
- תכנון מפורט לשצ"פים בקנ"מ 100:1 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- תכנית צמחייה לשטחים פתוחים
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- סימון מרכזי אשפה, פינות מיחזור, גזם ותחנת הסעה לתלמידים
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום, פרטי קירות תומכים מדורגים במידת הצורך (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
- התכנית תכלול התייחסות להעמדת מבנים וסימון קוי בנין, גישה לבנינים, הסדרי חניה למגרשים (פרטית וציבורית) התווית דרכים ומדרכות
- תיאום מיקום וגודל פילרים/מרכזי מיחזור עם מחלקת התברואה של המועצה
- להשלים פרטי בנייני ופיתוח מעקות, גדרות/קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות
- פרטי הגדרות יהיו עפ"י הוראות התכנית 0556720-351 סעיף 4.1.1 (ג)
- (הבהרה בתכנית מה נכלל בביצוע עבודות הפיתוח ומה יושלם ע"י המבקש)
- יש לסמן בצבעים את הקירות המבוצעים ע"י הפרויקט/המשתכן -הבהרה
- תיאום מיקום מרכיבי בטחון כולל דרך פטרולים עם מחלקת הביטחון של המועצה
- 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 פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר

מספר בקשה: 20210011 תיק בניין: 1370203695

### סעיף: 3

#### מבקש:

#### **• מועצה אזורית מנשה**

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

#### **כתובת הבניין: מצפה אילן**

גוש וחלקה: 20545 2 מגרש: 208  
תכנית: מ/414, בנ/מ/414, אחמ/74

שימוש עיקרי תאור בקשה  
ציבורי כללי בניה חדשה

#### מהות

הקמת מבנה גן ילדים שלישי צמוד לשני גני ילדים קיימים כולל ממ"מ, הקלה בקו בניין צידי ואחורי, גדרות, קירות ופיתוח מגרש כולל חציבה

#### החלטות

מוגשת בקשה הקמת מבנה גן ילדים שלישי צמוד לשני גני ילדים קיימים כולל ממ"מ, הקלה בקו בניין צידי ואחורי, גדרות, קירות ופיתוח מגרש כולל חציבה

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות כפוף לעריכת תיקונים בתנאים הבאים**

**ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.**

**- הבקשה כוללת הקלות, ההקלות פורסמו בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות.**

- המבנה המבוקש צמוד למבני ציבור הכוללים 2 גני ילדים ומעון יום.  
(היתר ל-2 גני ילדים מס' 4928, היתר למעון יום תלת כיתתי מס' 4505)  
- מיקום הגן המבוקש עפ"י תכנית בינוי שאושרה בהיתרים קודמים

#### רקע להחלטה :

1. הבקשה כוללת הקלות :
  - א. הקלה בקו בניין צידי עד 10% מ-5.0 מ' ל-4.50 מ'
  - ב. הקלה בקו בניין אחורי עד 30% מ-5.0 מ' ל-3.50 מ'
2. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים  
( תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 22.01.2021 , תאריך הודעה לגובלים 2.2.2021 )
3. יש לערוך תיקונים בבקשה בהתאם להעתק המשרדי

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- שלב תנאים מוקדמים להגשת הבקשה :
- חתימה וחתימת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותם)
- נסח טאבו עדכני
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- התחייבות המועצה להסכם בטון, התקשרות עם חברה מאושרת לפינוי פסולת , מינוי קבלן רשום ומודד מוסמך לסימון המבנים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך הערות :
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות בהעתק משרדי
- פרישת קירות מוצעים מסביב למגרש
- לסמן חיבור לביוב מרכזי בתרשים המגרש
- 
- שלב בקרת תכן :
- אישור רשות מקרעי ישראל ו/או בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ו/או הודעה על רכישה מהמועצה
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור פקע"ר (הג"א)
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת משרד הבריאות
- אישור משרד החינוך
- יועץ נגישות
- יועץ בטיחות
- אישור רשות העתיקות
- נספח סניטרי-לאישור החברה הכלכלית
- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים בוגרים ו/או תצהיר שאין עצים לכריתה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חישובים סטטיים לקירות התומכים והחציבה
- 
- תנאים לתחילת עבודות :
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה

- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מהנדס, כולל פרטי בינוי וממ"מ עפ"י אישור הג"א.
- 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 :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"מ (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"מ
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- פרסום הקלות
- חוזה חכירה /או הוכחת בעלות
- חתימת וחותמת היישוב מצפה אילן ( לציינ שם החותם)

24/02/2021

24/02/2021

24/02/2021

מספר בקשה: 20210015 תיק בניין: 1370000181

#### סעיף 4:

#### מבקש:

◆ ניימרק ארי

◆ ניימרק אחית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: מצפה אילן**

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 181

תכנית: מ/414, 351-0334045, אחמ/74, בנ/מ/414

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

#### מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי ב 3 קומות כולל ממ"ד, הקלה במס' קומות, אחסנה מרפסת שירות, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש

#### החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי ב 3 קומות כולל ממ"ד, הקלה במס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות לחלק מהמבנה, אחסנה, מרפסת שירות, פרגולות, גדרות



**החלטה :** לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה במס' קומות 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.
- הבקשה כוללת ניוד בין חלקי השירות באישור הוועדה המקומית .
- בהתאם למדיניות הוועדה ניתן לנייד שטחים בין חלקי השירות בתנאי שמירת 15 מ"ר לחניה מקורה שלא ניתן לנייד לשטח שירות אחר.
- הבקשה כוללת שטח שירות מוצע 42.33 מ"ר , מותר 60 מ"ר
- 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.
- התיק יועבר לשמאי הוועדה להיטל השבחה עפ"י הבקשה להיתר וההקלה.
- 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

**רקע להחלטה :**

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000013085
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2613995612
- ב. הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מ/ 414 לעניין מס הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 29.01.2021 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25.01.2021)
- ד. מדובר במגרש יורד מדורג עפ"י תכנית הבינוי . עפ"י תכנית מ/414 ניתן 2 קומות בכל מפלס . בתכנית הבינוי נקבע מיקום לדירוג במגרש , ההקלה במס' הקומות לחלק מהמבנה בין שני הדירוגים לשיפור תכנון המבנה ולא לכלל הקומה. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה.
- ה. הבקשה כוללת ניוד בין חלקי השירות באישור הוועדה המקומית . בהתאם למדיניות הוועדה ניתן לנייד שטחים בין חלקי השירות בתנאי שמירת 15 מ"ר לחניה מקורה , הבקשה כוללת שטח שירות מוצע 42.33 מ"ר , מותר 60 מ"ר .
- ו. המגרש הינו מגרש מדורג יורד מהכביש בשני מפלסים עפ"י תכנית הבינוי מפלס כניסה לבית +0.00 = 135.10 ומפלס תחתון 132.10
- הבקשה כוללת הגבהת מפלס הכניסה לבית ב- 40 ס"מ ( מ-135.10 ל-135.50 ) ניתן לאשר את ההגבה המוצעת ללא הגבהת מפלסי הפיתוח מסביב למגרש וללא תוספת גובה לקירות הקיימים .
- ז. הבקשה כוללת קיר דרומי משותף מוצע בין המגרשים 181 ו-180 , נדרש חתימת השכן.
- ח. 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)
- ט. ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- י. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י

הביצוע בפועל.

יא. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש  
יב. 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 :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- חתימת שכן במגרש 180 להקמת גדר/קיר משותף
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית ל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב
- 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 :
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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 :
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)

- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 11/02/2021 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 11/02/2021 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 11/02/2021 - הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 11/02/2021 - פרסום והודעה לגובלים
- 11/02/2021 - אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות(אישור מסירת מגרש)
- 11/02/2021 - אישור תשלום פיקדון
- 11/02/2021 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 11/02/2021 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 11/02/2021 - חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן ( לציין שם החותם)
- 11/02/2021 - אישור חברת חשמל
- 11/02/2021 - אישור בזק
- 11/02/2021 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 11/02/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 11/02/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 11/02/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

מספר בקשה: 20200260 תיק בניין: 2300000031 **סעיף: 5**

**מבקש:**

**יניב ערבה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1037294054

**כתובת הבניין: עין עירון**

גוש וחלקה: 12226 31 מגרש: 132

תכנית: מ/105/א, משח/14

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה תוספת ושינויים

**מהות**

תוספת שטח עיקרי למבנה מגורים שני בנחלה קיים בהיתר מס' 4072 מיום 12/11/2012 בקומת קרקע כולל חניה מקורה ופרגולה, מוגשת בקשה להקלה לתוספת שטח עיקרי עד 6% מ-400 מ"ר ל-418 מ"ר

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספת שטח עיקרי למבנה מגורים שני בנחלה קיים בהיתר מס' 4072 מיום 12/11/2012 בקומת קרקע כולל חניה מקורה ופרגולה, מוגשת בקשה להקלה לתוספת שטח עיקרי עד 6% מ-400 מ"ר ל-418 מ"ר

**החלטה: לאשר את הבקשה תוספת ליח"ד שניה בנחלה ואת ההקלה בתנאים ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה**

עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- למושב עין עירון תכנית בהליך הפקדה 351-0802363 להסדרת הייעוד והשימושים באזורי המגורים בנחלות לאפשר הקמת 3 יח"ד ויחידת הורים קטנה . הגדלת שטח אזור המגורים ל-2.5 ד' לכל נחלה והגדלת זכויות הבניה המותרים .
- ההקלה לתוספת לשטח עיקרי פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות. מדובר בתוספת קטנה יחסית מ-400 מ"ר ל-418 מ"ר ותואמת לתכנית הכללית של עין עירון.
- מבנה מס' 3 בבקשה ישמש בהתאם לייעודו כמחסן / בית אריזה.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

#### רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 1037294054
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 5189033236
- ב. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת שטח עיקרי עד 6% מ-400 מ"ר ל-418 מ"ר
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 04/12/2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 20.12.2021)
- ד. למושב עין עירון קיימת תכנית בהליך הפקדה מס' 351-0802363 לתוספת יחידה שלישית בנחלה והגדלת זכויות הבניה עד -655 מ"ר לשטח עיקרי ו-185 מ"ר לשטחי שירות . ההקלה המבוקשת לתוספת לשטחים עיקריים המבוקשת תואמת את השטחים המוצעים בתכנית הכללית של עין עירון.
- ה. מבנה מס' 3 בבקשה ישמש בהתאם לייעודו כמחסן / בית אריזה.
- ו. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים. חשמל, בזק, מים וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ט. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש .
- י. למושב עין עירון תכנית בהכנה 351-0802363 להסדרת הייעוד והשימושים באזורי המגורים בנחלות לאפשר הקמת 3 יח"ד ויחידת הורים קטנה . הגדלת שטח אזור המגורים ל-2.5 ד' לכל נחלה.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הסכם לפינוי פסולת
- נספח מיגון ואישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת
- נספח סניטרי (תברואה)

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה(העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית ל
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב ופיתוח בהתאם לדרישות המועצה - תנאי להיתר בניה
- חוות דעת שמאי הועדה 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. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תנאים למהלך הביצוע:
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בדקת היתרים \*\*\*\*\*יפעת מצלאוי \*\*\*\*\*
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- פרסום לפי סעיף 149
- אישור על פטור מפיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- אישור רשות העתיקות
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעי/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד
- חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון(כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון (כולל פרטי החותמים)

18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021  
 18/01/2021

- 18/01/2021 תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה בנחלה עפ"י התכניות המאושרות והתכנית המופקדת
- 18/01/2021 - תצ"א לפני 1965- הוכחה שהמבנים הקיימים/מחסנים לפני 1965 ו/או רישוי ו/או להריסה
- 18/01/2021 - אישור חברת חשמל
- 18/01/2021 - אישור בזק
- 18/01/2021 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 18/01/2021 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 18/01/2021 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 18/01/2021 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 18/01/2021 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 18/01/2021 - תצהיר המבקש שלא נעשה שימוש למגורים במבנה מס' 3

סעיף 6: מספר בקשה: 20200270 תיק בניין: 20558798459

**מבקש:**

**• ליאת חסון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 3122889344

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 8798 13 מגרש: 459

תכנית: 384/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, חניה מקורה, גדרות ופיתוח מגרש בשכונת הארז במאור. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח מ7.50 ל7.74. הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ3.00מ' ל2.80 מ' בקומה א.

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, אחסנה, חניה מקורה, הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית וח. מכונות, הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח מ- 7.50 ל- 7.74, הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.80 מ' בקומה א, גדרות ופיתוח מגרש.

**החלטה:** לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים ובתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- באחריות המבקש להציג תכנית מדידה בגמר יציקת רצפה לבדיקת כל ההקלות.

- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- טופס 4 יימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

#### רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 3122889344
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 1625415461
- ב. הבקשה כוללת הקלות בקו בנין צידי בקומה א בשיעור של 10% מ- 3.00 מ' ל- 2.80 מ'. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח מ 7.50 ל 7.74 . הקמת בריכת שחיה פרטית וח. מכונות .
- הבריכה במרחק של 1.30 מ' מגבול מגרש אחורי ו- 3.20 מ' מגבול מגרש צידי מזרחי ח. מכונות במרחק של 3.40 מ' מגבול מגרש צידי מערבי
- ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.12.2020, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 06.01.2021)
- ד. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ואינן משנות את אופי הסביבה, מיקום הבריכה בחלק האחורי של המגרש וגובלת בשצ"פ ולא במגרש מגורים אחר . הקלה בקו בנין לחלק מזערי בקומה א' ולא לכל אורך חזית המגרש הצידי .
- באחריות המבקש להציג תכנית מדידה בגמר יציקת רצפה לבדיקת כל ההקלות .
- ה. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ו. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ז. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- ח. 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 :
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- אישור תשלום פיקדון
- חתימת בעלי זכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח סניטרי (תברואה)
- נספח מיגון ואישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- חתימה וחתימת ועד מקומי מאור(כולל פרטי החותימים)
- חתימת שכן במגרש גובל - במקרה ומבוקשת גדר משותפת בין שכנים-אין גדר משותפת
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י

- אישור רשות העתיקות-לא נדרש אישור
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- אישור רשות מקרקעי ישראל : בקשה להיתר שכוללת הקלה/שימוש חורג תשלח לאישור רמ"י
- תצהיר המבקש לנושא תשתיות וחשמל.
- לאחר דיון בוועדה וקבלת החלטה ו/או תקנה ב17
- אישור סופי לתכנית הבינוי- לשלב ב' בשכונת הארז
- תצהיר ליחידת דיור אחת
- אישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה והיטל ביוב וכ"י- לאחר קבל
- לצורך שליחת בקשות לאישור רמ"י יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת וועדה (2 עותקים לאישור רמ"י) וטופס אימות שטחים ע"י עורך הבקשה (טופס באתר רמ"י)
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור יציבות
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- נספח תנאים והתחייבויות כולל ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- 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 ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- 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 החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי.
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)



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