

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 235 ביום חמישי תאריך 19/11/20 ג' כסלו, תשפ"א

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 234 – הפרוטוקול אושר.
2. לאור התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הנובעות מהנחיות אלו, לא ניתן לקיים את הישיבה באופן פרונטלי. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי ביום חמישי 19.11.2020 בשעה 9:00
3. נוסף לישיבה לאחר פרסום סדר היום :
סעיף מס' 4 - בקשה מס' 20200262 – החקלאי תלמי אלעזר מתקן פוטו ולתאי צף מעל מאגרי המים בתלמי אלעזר
סעיף מס' 5 - בקשה מס' 20200227 – גלבוע שניר ועומרי הבקשה כוללת הקלות בקו בנין וניוד בין חלקי שירות

שם: הסדרת נחלת משפחת בניטח, גבעת נילי מ/516

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. אלונה

שטח התוכנית: 7,396.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 8 גרסת תשריט: 7

לתכנית	יחס
920/ג	שינוי ל- משתנה מ
155/מ	שינוי ל- משתנה מ
222/מ	שינוי ל- משתנה מ
352/מ	כפיפות ל-
תמא/35	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות ל-

ישוב:

גושים / חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12733 חלקות: 37

חלקי חלקות:

גוש: 12060 ח"ח 88, 89

גוש: 12094 ח"ח 4, 5, 6

גוש: 12094 ח"ח 87 ,

מגרשים לתכנית: 34 בשלמותו מתכנית: ג/920

34א בשלמותו מתכנית: מ/222

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

א. ניתוק במישור התכנוני של מגרש 34א שהוצמד לנחלה ע"פ המצב המאושר, והפיכתו למגרש עצמאי ביעוד אזור מגורים א.

ב. הגדלת אזור המגורים בחלקה א בראש הנחלה מ-1.3ד' ל-2.5ד'.

ג. הוספת יחידת מגורים שניה בחלקה א בנחלה.

ד. שינוי בהוראות הבניה- ביחס לקווי הבנין.

החלטות:

התכנית בסמכות וועדה מחוזית מציעה תוספת יחידת דיור, הגדלת שטח המגורים בנחלה ל 2.5 דונם. ללא שינוי זכויות לפי ג/920 ומסדירה מבנה עץ כיחידת הורים שאינה נספרת.

הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. להוסיף במטרות התכנית הריסת מבנים כתנאי להוצאת היתר בנייה בנחלה.

2. הכניסה לנחלה ולשטח החקלאי תתבצע מחזית הנחלה בלבד.

3. כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

4. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה

רקע:

1. מצב מאושר :
 - א. תכנית ג/920 הנחלה כוללת שני תאי שטח :
 - נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגורים בנחלה.
 - מגרש בן ממשיד, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת, זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגרש.
 - ב. תכנית מ/222 הכוללת את מגרש 34 א' העתיקה את מיקומו של מגרש 34 א' ללא שינוי הזכויות וללא ניתוק תכנוני מנחלה 34.
 - ג. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פלי"ח.
2. מגרש בן ממשיד 34 א' נגרע ע"י רמ"י מנחלה 34 ואינו שייך עוד לנחלה.
3. מצב מוצע :
 - 2.5 התכנית בסמכות וועדה מחוזית בתכנית מוצעת הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנייה מתכנית ג/920. ניתוק תכנוני של מגרש 34 א' מנחלה 34 לאחר ניתוק קנייני של המגרש ע"י רמ"י. הסדרה של יח"ד קטנה הממוקמת כיום בשטח החקלאי כיחידת הורים בנחלה. סימון להריסה של מבנים החורגים מתחום הנחלה, הכניסה לנחלה כיום מתבצעת משער המצוי בתחום הנחלה הסמוכה. הסדרת הכניסה לכל השימושים מחזית הנחלה ועד השטח החקלאי.
 4. עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות. הוועדה המקומית ממליצה כי סקר תשתיות יערך במסגרת תכנית מתאר ליישוב כולו.
 5. דוח פיקוח מתאריך 12.11.20 :
 - בית המגורים הראשי בנחלה אינו תואם להיתר וכולל תוספות בנייה שלא אושרו. בשטח החקלאי קיים מבנה עץ ללא היתר המשמש למגורים.
 - בתחום הנחלה קיימים מבנים וסככות ללא היתר חלקן חורגות מתחום הנחלה. שער הגישה לנחלה מצוי מחוץ לגבולות הנחלה.
 6. הוועדה דנה בגרסת הראות : 8, תשריט : 7.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורכת התכנית לימור רוטיץ
יזם התכנית - צח בניטה

עורכת התכנית - לימור רוטיץ :

הציגה את התכנית -

הרקע הקנייני של הנחלה וניתוק המגרש עם היחידה השנייה מהנחלה. עדכנה כי הכניסה לא תתבצע מהנחלה הסמוכה.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי :

הרכב הנחלות באלונה הוא שונה והיחידה השנייה בנחלה נמצאת במגרש נפרד. מאחר והמגרש נגרע מהנחלה על ידי רמ"י מבוקש להוסיף יחידה שנייה בנחלה ולהגדיל את שטח המגורים.

בנוסף התכנית תאפשר להסדיר חלק מחריגות הבנייה הקיימות כיום בנחלה. דחייקת כניסתו לתוקף של חוק קמיניץ והקצבת חלון הזדמנויות לבעלי נחלות להסדיר את השימושים החורגים נכון גם לתכנית המוצעת.

יחידת ההורים - באלונה אין מגבלה כי יחידת ההורים צריכה להיות צמודה לאחת מהיחידות המאושרות ובמידה והתכנית תאושר יהיה ניתן להסדיר את יחידת ההורים כעצמאית.

שם: מ/522 פיצול מגרש מנחלה 60 גן השומרון
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 1,717.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 8 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/276
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/1

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

גוש: 10080 ח"ח 134

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הפרדת מגרש מנחלה

החלטות:

- התכנית בסמכות ועדה מחוזית פיצול מגרש מבונה מנחלה ללא תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין. לנחלה אין שטח חקלאי צמוד לאזור המגורים.
- הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:**
- בתא השטח בייעוד מגורים ביישוב כפרי תותר הקמת יח"ד אחת (280 עיקרי, 55 שרות) + יחידת הורים (55 עיקרי, 20 שרות).
 - בתא השטח בייעוד מגורים א' תותר הקמת יח"ד אחת (220 עיקרי, 55 שרות).
 - סימון רדיוס קידוח מגן בתשריט לבקשת משרד הבריאות.
 - הפקדת כתב שיפוי לוועדה המקומית מטעם יזמי התכנית.
 - רישום פיצול המגרש ברמ"י מחייב דיווח לוועדה.

רקע:

- התכנית בסמכות ועדה מחוזית.
- מצב מאושר: תכנית מאושרת מ/276:
- מגורים א' (נחלות ממ"י) - הנחלה בתכנית הנה ללא שטח חקלאי צמוד לחלקה א' של הנחלה. זכויות הבנייה 2 יחידות 500 מ"ר + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים. שטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה).
- נחלה זו אין זכויות לפל"ח לפי תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאחר וחלקה א' של הנחלה אינה כוללת שטח חקלאי צמוד.
- מצב מוצע: התכנית בסמכות ועדה מחוזית מגורים ביישוב כפרי - יח"ד 1 280 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שרות. + יח"ד הורים בשטח 55 מ"ר שאינה נספרת, ללא תוספת יח"ד או זכויות בנייה. מגורים א' - יח"ד אחת 220 מ"ר עיקרי + 55 שרות, קיימת מפוצלת מתוך חלקת המגורים של הנחלה, ללא תוספת יח"ד או זכויות בנייה. בתכנית מוצע שינוי קווי בניין. הגדלת תכנית במגורים א', תא שטח מס' 1, מ- 40% ל- 50%. שינוי גובה פנימי של המחסן ושטחי השירות מ- 2.2 ל- 2.4 מ'. 4. דוח פיקוח מתאריך 16.11.2020 - לשני המבנים הקיימים יש היתר בנייה, התכנית תואמת להיתרים.
- הוועדה דנה בגרסת הוראות: 10, גרסת תשריט: 8.

מהלך הדין:

מוזמנת ונכחה:

עורכת התכנית - אדר' רחל שלם

עורכת התכנית - אדר' רחל שלם:

הציגה את התכנית

ציינה כי השטח החקלאי הצמוד לנחלה ממזרח בחכירה של משפחת ירדני מול רמ"י.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:

מאחר ולנחלה אין שטח חקלאי - לא ניתן להקצות זכויות פל"ח ולא הותר קו בנין 0

לשטח החקלאי הצמוד.

צורת הנחלה אינה סטנדרטית מומלץ לבצע חשיבה לעניין מיקומה של היחידה השלישית

בנחלה כשתאושר.

נציגת משרד הבריאות - מיכל דנצינגר:

התכנית נוגעת בקצה של קידוח מגן, מבוקש לסמן את הרדיוס בתשריט

תוכנית מפורטת: 351-0824631

סעיף: 3

שם: קיבוץ משמרות - שינוי קו בניין במתחם לתעסוקה

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 6,058.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/349
משתנה מ	
כפיפות ל-	משח/22

ישוב:

משמרות

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 10099 ח"ח 42, 43

מטרת הדין

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

עדכון קו בניין במתחם תעסוקה

החלטות:

התכנית בסמכות ועדה מקומית שינוי קו בניין והגדלת תכנית. ללא שינוי בהוראות

מתכנית מ/349.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. הכניסה לאזור התעסוקה בתכנית, לחנייה מגוננת (מצפון) ולאזור תעסוקה מלאכה ותעשייה (מדרום) תתאפשר דרך מעגל התנועה בלבד לא תותר כניסה מדרג מס' 8.
2. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית הריסת המבנים.
3. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים המסומנים לעקירה. נדרש לערוך נספח עצים, תנאי לאישור התכנית יהיה קבלת אישור פקיד היערות.
4. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
5. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

רקע:

1. מצב מאושר :
תכנית מ/349 קבעה ייעוד אזור תעסוקה והנחיות בינוי בתחום התכנית.
תכנית 351-0379610 - האריכה את זרוע מעגל התנועה בכניסה לקיבוץ צמוד צופן לגבול הדרומי של אזור התעסוקה.
2. מצב מוצע :
הקטנת קו בניין של אזור התעסוקה מ- 10 מ' ל- 5 מ', בקו בניין צידי ימני 4 מ' לפי סעי' 62.א.א.4.
3. הגדלת התכנית מ- 405 ל- 45% לפי סעי' 62.א.א.9 ללא תוספת שימושים.
4. כל המבנים בתחום התכנית מסומנים להריסה, המתחם כולו מיועד לתכנון מחדש.
4. דו"ח פיקוח מתאריך 16.11.2020
מבנה מס' 1 המרכזי בהיתר לבית מלאכה ומפעל אופטיים, כיום משמש למספר עסקים בשימוש חורג.
מבנה מס' 2 - נבנה ללא היתר המבנה לא בשימוש.
קיים בשטח התכנית מתחם המשמש לבית קפה / פיצרייה לא מופיע בתשריט.
בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים.
5. הוועדה דנה בגרסת הוראות: 8 תשריט: 8

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורך התכנית - אדר' שלומי ממך.
משמרות - מנכ"ל משמרות עמי גלעד, יו"ר אגודה - מאיר גוטרבוים

מהלך הדיון:

עורך התכנית - אדר' שלומי ממך:
הציג את התכנית

יו"ר אגודה מאיר גוטרבוים:
קיבוץ משמרות מעוניין לבצע בינוי מחדש של כל המתחם.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:
הזרוע הנוספת שאושרה בתכנית 351-0379610 מסדירה את הכניסה לשטח התכנית ולשטחים מצפון ומדרום לתכנית, יש להראות בנספח הבינוי גישה לשטחים אלו.

תכנית מתאר מקומית: 351-0779801

סעיף: 4

שם: מק 166 א"ת ברקאי - תחנת תדלוק - TEN

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 69,980.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 18 גרסת תשריט: 9

תכנית	יחס
351-0073874	כפיפות ל-
תמא/4/18	כפיפות ל-
תמא/34/ב/3	כפיפות ל-
תמא/34/ב/4	כפיפות ל-
תמא/35	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות ל-

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 12191	ח"ח 8, 9, 15
גוש: 12191	ח"ח 16, 17, 18

גוש : 12191 ח"ח 19, 20 ,

גוש : 12235 ח"ח 18, 20 ,

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הגדרת המגרש ביעוד תעשייה להקמת תחנת תדלוק, מבנה למסחר ושרות בשטח התעשייה של הקיבוץ לפי תמ"א 4/18 בהתאם להוראות תכנית המתאר המאושרת 351-0073874.

החלטות:

התכנית בסמכות וועדה מקומית הקמת תחנת תדלוק לפי תמ"א 4/18 מובאת לדיון נוסף בהפקדת התכנית לעניין חו"ד המשרד להגנת הסביבה והדרישה לאישור נת"י ומשרד התחבורה. הוועדה חוזרת על החלטתה מישיבה מס' 221 מיום: 15/08/19 להפקיד את התכנית.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. תנועה:

בהתאם להחלטת הוועדה מישיבתה מס' 221 כי נדרש אישור משרד התחבורה נת"י. הוועדה מחליטה כי יידרש אישור רשות התמרור המקומית מהטעמים הבאים: הדרך אינה דרך אזורית וגם בתמ"א 42 לא סומנה כדרך אזורית, עפ"י יזם התכנית לא ניתנה התייחסות נת"י מסיבה זו. הסדרי התנועה המוצעים בתכנית נסמכים על דרך מס' 3 ודרך מס' 2 המשמשת כניסה לקיבוץ ברקאי וגישה לאנדרטת משמר הגבול. בעניין אחזקת הדרך מוא"ז מנשה תפנה לנת"י להמשך אחזקת הדרך שהוקמה ע"י נת"י ומשמשת גם כגישה לאנדרטת משמר הגבול ודרך המוביל. ההחלטה תשלח לנת"י ומשרד התחבורה.

2. הידרולוגיה וסביבה:

בהתאם להחלטת הוועדה מישיבתה מס' 221 ועפ"י תמ"א 4/18 התקבלו חו"ד של רשות המים משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

בחוות דעת המשרד להגנת הסביבה בתאריך 27/2/2020 מצויין כי אין למשרד התנגדות להוספת שימוש לתחנת תדלוק באזור תעשייה עפ"י תמ"א 4/18 בחוות הדעת הוספה התייחסות לתכניות עתידיות שטרם אושרו כדוגמת דרך 444 ומסילת רכבת וכו' יש חשש שבתכניות אלו יידרש הסטת הנחל ולא ישמר בעתיד מרחק של 100 מ' בין הנחל לתחנת התדלוק עפ"י תמ"א 1. מרחק תחנת התדלוק המוצעת כ 270 מ' מתוואי הנחל הקיים ולא ניתן בתכנית זו להתייחס לתכניות שטרם אושרו, כמו כן בתכנית מאושרת 351-0073874 קבוץ ברקאי נשמרה רצועה של שטח חקלאי לצורך גמישות תכנונית עבור תכנון דרך 444 ותשתיות נוספות.

לא ניתן להתייחס להערות משרד הגנת הסביבה ביחס לתכניות שטרם אושרו ו/או טרם תוכננו.

3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.

4. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית, בצרוף אישור מורשי חתימה.

5. התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.

רקע:

1. בקיבוץ ברקאי תכנית מאושרת מס' 351-0073874, בין היתר הרחיבה התכנית אזור התעשייה בקיבוץ וקבעה הוראות בינוי ושימושים באזור זה.
2. קיבוץ ברקאי ע"י חברת "טן" הגישו בקשה להיתר 20180026 לתחנת תדלוק בשטח תעשייה עפ"י תמ"א 4/18. הבקשה נדונה בישיבה מספר 204 מיום 15.2.19 הוועדה דנה באופן עקרוני בבקשה והחליטה - לא לאשר את הבקשה, מכיוון שהוראות תכנית 351-0073384 באזור תעשייה בקיבוץ ברקאי (תא שטח 680) אינם מאפשרות הקמת תחנת תדלוק מסחרית במסלול רישוי עפ"י תמ"א 18 שינוי 4, אלא לתחנת תדלוק לשימוש הקיבוץ בלבד.
3. המבקשים הגישו ערר לוועדה מס' מנא/ 1099/0318 ועדת הערר דחתה את הערר בתאריך 10.7.18 וקבעה כי לא ניתן להקים תחנת תדלוק ציבורית / מסחרית באזור התעשייה של הקיבוץ, אלא לתחנת תדלוק פנימית לשימוש היישוב בלבד.
4. המבקשים הגישו עת"מ 32932-09-18, בהחלטה שניתנה ביום 6.3.19 נקבע כי ימחקו

- סעיפים 14-17 להחלטת וועדת הערר וכן לצורך הקמת תחנת תדלוק "מסחרית", שאינה לשימוש תושבי הקיבוץ בלבד, נדרש להגיש תכנית מפורטת, אשר תבחן ע"י וועדות התכנון בהליך סדור.
5. התכנית מציעה הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', בהתאם לתמ"א 18/4 סעי' 6.3 התכנית בסמכות וועדה מקומית ומטרתה קביעת הוראות בינוי לתחנת תדלוק מסחרית.
- סעי' 62.א.1 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, הקצאת תא שטח בייעוד תעשייה להקמת תחנת תדלוק.
- סעי' 62.א.5 - שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - קביעת הוראות לגובה מבנה.
- סעי' 62.א.7 - קביעת גודל שטח שמותר להקים עליו בניין מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה כפי שאישרה הוועדה המחוזית - קביעת זכויות בנייה לתחנת תדלוק כפי שנקבעו בתמ"א 18/4.
6. תמ"א 18/4 :
- סעי' 6.3 תחנת תדלוק מדרגה ב' "תחנה זו ניתן להקים בכל אזור למעט באזור בנוי למגורים. ניתן יהיה להתיר בה בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר לשימושים המפורטים בתחנה מדרגה א' וכן לשירותי רכב..."
- סעי' 6.3 ה - שרותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן (ג).
- סעי' 12 תנאי להפקדת תכנית, אישורה או מן היתר לפי סעי' 8 הינו הכנת מסמך הידרולוגי סביבתי שישלח להתייחסות - נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
7. יחס לתכניות ארציות ומחוזיות :
תמ"א 1/35 : מרקם שמור משולב,
תמ"מ 6 : אזור פיתוח כפרי
תמ"א 18/4 :
- התקבלו חו"ד לנספח הידרולוגי סביבתי :
רשות המים 28.11.2019
משרד הבריאות 28.10.2019
המשרד להגנת הסביבה 27.2.2020
לא התקבלה התייחסות נת"י.
- בהתייחסות משרד התחבורה מתאריך 4.2.2020 ניתנה התייחסות ראשונית.
8. התכנית נדונה בישיבת הוועדה מס 221 מיום 15/8/2019, בהתאם לחו"ד שהתקבלו לתכנית והעדר התייחסות נת"י ומשרד התחבורה לתכנית מובאת התכנית לדיון חוזר בהפקדתה בישיבה מס' 235 בתאריך 19.11.2020.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורך התכנית - אדר' ערן מבל
יועץ סביבתי לתכנית - גדי רובינזון
קיבוץ ברקאי - משה (מושקו) מרקוביץ, נבות אשכול
עו"ד שוקי אליוביץ' - מייצג את חברת "טן"
גיל גלסקר - מנהל תכנון ופרויקטים חברת "טן"

עורך התכנית - אדר' ערן מבל:

הציג את התכנית וסקר את האישורים וחו"ד שהתקבלו לתכנית.
עדכן כי משרד התחבורה ונת"י לא התייחסו לפניות שהועברו.
מתנגד לחו"ד הגנ"ס, הבהיר כי לתחנת התדלוק המוצעת הוגדר תא שטח ספציפי בתכנית.

הבהיר כי במהלך אישור תכנית 351-0073874 לקיבוץ ברקאי נשארה רצועה חקלאית בין דרך 574 לקיבוץ ואזור התעשייה צומצם לבקשת וועדה המחוזית למתן גמישות תכנונית לתוואי דרך 444/574.

עו"ד שוקי אליוביץ' - מייצג את חברת "טן":
סקר את הטיפול המשפטי בתחנת התדלוק

סבור כי הוועדה צריכה לדון בתכנית המובאת לפנייה ולא בתכניות עתידיות שעדיין לא התקבלה החלטה בעניינן וייתכן וישפיעו בעתיד הרחוק על האזור.

יועץ סביבתי לתכנית - גדי רובינזון:

התייחס לחו"ד משרד הגנ"ס, תוואי נחל עירון הקיים מרוחק כ- 270 מ' צפונית למיקום תחנת התדלוק המוצעת. ציין כי חו"ד מתבססת על ההתכנות כי יהיה צורך בעתיד להסיט את תוואי הנחל.

איתן פרלמן - חבר הוועדה יצא מהשיבה ולא נכח בדיון הפנימי.

החלטה קודמת:

החלטת ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 221 בתאריך: 15/08/19

הוועדה מאשרת להפקיד את התכנית לתחנת תדלוק באזור תעשייה בקיבוץ ברקאי .
- בתא שטח 500, תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18, השטח הכולל המותר לבניית תחנת התדלוק 130 מ"ר לא כולל שטח השירותים הסניטרים ולא כולל גג התחנה .

- בתא שטח 501, יתרת זכויות הבניה עפ"י זכויות הבניה באזור תעשייה שנקבעו בתכנית 351-0073874 בתא שטח 680

- התכנית מוגשת בהתאם להחלטה שהתקבלה בעתירה עת"מ 32932-09-18 מיום 6.3.19 כי לצורך הקמת תחנת תדלוק מסחרית באזור התעשייה בקיבוץ ברקאי נדרש להגיש תכנית מפורטת.

- התכנית הכוללת הוראות לתחנת תדלוק ותכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית לפי תמ"א 4/18, סעי' 6.3 ועפ"י החוק סעיפים: סעי' 62.א.א.1, סעי' 62.א.א.5 וסעי' 62.א.א.7.

- הוועדה סבורה שהמיקום המוצע מתאים לתחנת תדלוק לאור התפתחות העיר חריש, הכניסה לתחנת התדלוק מדרך 6353 המחברת את העיר חריש וצפון השומרון לדרך 574/444. נתיבי ישראל הסדירו את צומת הכניסה לקיבוץ ברקאי מדרך 6353 כולל רמזור ושני מעגלי תנועה בסמיכות למיקום התחנה המוצע .

- חבר הוועדה איתן פרלמן יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי
- תנאים להפקדה:

1. עריכת נספח הידרולוגי סביבתי.
2. אישור נציבות המים.
3. אישור משרד הבריאות.
4. אישור המשרד להגנת הסביבה.
5. עריכת נספח תנועה חניה ותמרור כולל הסדרי כניסה ויציאה מהתחנה . הנספח יכלול שערי כניסה ויציאה לקיבוץ .
6. אישור נת"י ומשרד התחבורה לנספח התנועה .
7. עריכת מדידה עדכנית לתכנית.
8. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה.
9. עריכת התכנית וההוראות עפ"י האישורים הנדרשים.

שם: מ/מק/ 173 - החלפת שטחי מגורים בדרום קיבוץ מענית

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 4,860.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 18 גרסת תשריט: 13

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/331
משתנה מ	
שינוי ל-	מ/331א
משתנה מ	

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 10086	ח"ח 15
גוש: 10087	ח"ח 81, 78
גוש: 10088	ח"ח 5
גוש: 10089	ח"ח 66, 65

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית ותיקון החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 234 מתאריך 22.10.2020

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למגרשי מגורים בקיבוץ מענית, ועדכון הוראות רלוונטיות בהתאם לחלוקה החדשה.

החלטות:

התכנית בסמכות ועדה מקומית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובעקבות פניית קיבוץ מענית התכנית מובאת לדיון חוזר לפי סעי' 61.א.ב לא נדרשת חתימת בעלים על התכנית. הוועדה חוזרת על החלטתה מישיבה מס' 234 מיום 22.10.2020 להפקיד את התכנית.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. הוועדה מבטלת את דרישתה לחתימת רמ"י על התכנית לפי סעי' 61.א.ב לחוק. התכנית תועבר לידיעת רמ"י.
2. בפני הוועדה הוצג נסח חברה של 'שומרון חברה מים בע"מ' מתאריך 8.11.2020 בהתאם לנסח ובהתאם להתייחסות חב' מקורות עולה כי חברה מקורות הנה הבעלים של החברה. הוועדה מחליטה כי טבלת ההקצאה של התכנית, ללא תשלומי איזון ע"י הוועדה תתוקן וחברת מקורות יירשמו כבעלים בטבלה.
3. יופקד כתב שיפוי לטובת הוועדה ומוא"ז? מנשה.
4. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה.
5. ההחלטה תשלח לרמ"י, חברה מקורות ומועצה מקומית פרדס חנה כרכור.
6. התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.

רקע:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62.א.א.1, 62.א.א.4, 62.א.א.6, 62.א.א.7.

2. בתכניות המאושרות מ/331 ומ/331/א' קיימים מס' מגרשי מגורים בבעלות משותפת לקיבוץ ולפרטיים. קיבוץ מענית מעוניין לשייך את המגרשים ולצורך כך נדרש להסדיר את הבעלויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לא ניתן לשייך מגרשים בבעלות משותפת רמ"י ופרטיים.
- התכנית המוצעת כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומקצה מגרשים בתאי שטח 89 בבעלות משותפת לפרטיים ותא שטח 90 לקק"ל.
- פירוט בעלויות לפי נסחי טאבו:
- גו"ח - 10088/5, 10087/78, 10089/65 -קק"ל והערת אזהרה לטובת קיבוץ מענית
גו"ח - 10086/15 -קק"ל וחכירה לטובת גלעם בע"מ
גו"ח - 10089/66 -שומרון חברת מים בע"מ
גו"ח - 10087/81 - מועצה מקומית כרכור
3. התכנית המוצעת אינה מהווה שינוי מהותי לתכנית המאושרת, בתכנית מוצע:
- החלפת שטחי מגרשי מגורים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 - קביעת גודל מגרש מינימלי ביחס לתכנית המאושרת.
 - שינוי חלוקת שטחי הבנייה מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה.
 - שינוי קווי בניין מאושרים.
4. מליאת מוא"ז מנשה אישרה בישיבתה מס' 20 מתאריך 13/8/2020 כי המועצה תצטרף כיום לתכנית בתנאי כי לא תידרש הוועדה לתשלומי איזון.
- טבלת האיזון וההקצאה נבדקה ע"י שמאי הוועדה שאישר שאין תשלומי איזון בתכנית.
5. בעלות חב' שומרון בע"מ:
- בישיבת הוועדה מס' 235 שהתקיימה בתאריך 22.10.2020 הובהר ע"י עורך התכנית כי שומרון חברת מים בע"מ, אחת מהבעלים בתכנית, אינה קיימת עוד.
- בפני הוועדה הוצג נסח חברה מתאריך 8.11.2020 ממנו עולה כי מקורות הנה הבעלים של חב' שומרון מים בע"מ.
- בהתאם להנחיית יועמ"ש הוועדה חב' מקורות תרשם כבעלים בטבלת האיזון וההקצאה.
6. התכנית נדונה בישיבת הוועדה מס' 234 מיום 22.10.2020 התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדה:
- א. פניית קיבוץ מענית לתיקון החלטת הוועדה.
- ב. הצורך בתיקון טבלת האיזון וההקצאה בהתאם לנסח חברת שומרון שהוצג לוועדה והתייחסות חברת מקורות כי היא הבעלים של חברת שומרון.
- התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדתה בישיבה 235 בתאריך 19.11.2020.

מהלך הדיון:

מוזמן ונכח:

שמאי התכנית - אלי חלוצי

מ. תכנון - הילה דובב :

סקרה את ההחלטה הקודמת והציגה את השינויים הנדרשים בהחלטת הוועדה.

החלטה קודמת:

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 234 בתאריך: 22/10/20

החלטה:

- הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:
- טבלת האיזון וההקצאה ללא תשלומי איזון ע"י הוועדה.
- חתימת רמ"י.
- כתב שיפוי לטובת הוועדה ומוא"ז מנשה.
- תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה.

שם: תשריט חלוקה לאזור מבני משק ותעשייה במי עמי עפ"י תכנית מ/310

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	מ/310
מותאם ל-	

ישוב:

מי עמי

גושים / חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 20456 חלקות: 102, 104, 108

גוש: 20456 חלקות: 116 ,

מגרשים לתכנית: 631 בשלמותו מתכנית: מ/310

632 בשלמותו מתכנית: מ/310

641 בשלמותו מתכנית: מ/310

642 בשלמותו מתכנית: מ/310

מטרת התכנית:

1. חלוקת תאי שטח 641 ו-642 ביעוד מבני משק ותאי שטח 631 ו-632 ביעוד תעשייה למגרשים ארעיים לצורך היוון הקרקע בשלבים מול רמ"י
2. חלוקת תא שטח 641 (חלקה 102) ל-5 מגרשים
3. חלוקת תא שטח 642 (חלקה 116) ל-4 מגרשים
4. חלוקת תא שטח 631 (חלקה 108) ל-3 מגרשים
5. חלוקת תא שטח 632 (חלקה 104) ל-2 מכגרשים

החלטות:

מוגש תשריט חלוקת תאי שטח 641 ו-642 ביעוד מבני משק ותאי שטח 631 ו-632 ביעוד תעשייה למגרשים ארעיים לצורך היוון הקרקע בשלבים מול רמ"י

החלטה: לאשר את תשריט החלוקה לחלקות 102,104,108 (תאי שטח 641, 632, 631) עפ"י תכנית מ/310 כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים הבאים ולא לאשר את החלוקה המוצעת בחלקה 116 (תא שטח 642) - התשריט יוגש על חלקות 102,104 ו-108 בלבד - לבטל בתשריט סימון ייעוד דרך ולציין זכות מעבר בקו מקוטע/מרוסק בהתאם להערות .

רקע להחלטה:

1. התשריט מוגש לחלוקת תאי שטח 641 ו-642 ביעוד מבני משק ותאי שטח 631 ו-632 ביעוד תעשייה עפ"י תכנית מ/310 למגרשים ארעיים לצורך היוון הקרקע בשלבים מול רמ"י.
2. בחלקות 102,104,108 (תאי שטח 641,631 ו-632) החלוקה תואמת לתכנית מ/310 כולל מיקום המבנים הקיימים בהיבט של קווי בניין ומרחקים מהגבולות ואין מניעה לאשר את השתריט כפוף לעריכת תיקונים . בחלקה 116 (בתא שטח 642) קיימים מבני לולים החוצים את גבול המגרשים ולא הוצג פתרון תכנוני.
3. גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מ/ 310 ליעוד מבני משק ו/או תעשייה 1000 מ"ר גודל המגרשים המוצעים בשטחים שונים וגודל מהמותר בתב"ע .
4. בתשריט סומנה דרך גישה כיעוד קרקע נפרד המהווה פתרון גישה לכל המגרשים בתשריט. לא ניתן לאשר בתשריט חלוקה תוספת ייעוד קרקע שאינו תואם לתב"ע מאושרת . יש לבטל את הדרך ולסמן זכות בהתאם להערות ולכלול את שטח הדרך לשטח

ת. השלמה

המגרשים.

גליון דרישות

נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתשריט
אישור רשות מקרקעי ישראל
חתימת היישוב (לציין פרטי החותם)
עריכת תיקונים בתשריט בהתאם להערות

מספר בקשה: 20200247 תיק בניין: 1370000751 **סעיף: 1**

מבקש:

• מועצה אזורית מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7257825129

כתובת הבניין: מצפה אילן

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 751

תכנית: מ/414, אחמ/74

שימוש עיקרי תאור בקשה

מוסדות דת בניה חדשה

מהות

הקמת בית כנסת ואולם התכנסות בשתי קומות, בקומת הכניסה בית כנסת, אולם ומעלית בקומת מרתף ממ"מ, אולם אירועים ושירות. כולל הקלות בגודל תכסית וקווי בניין והריסת מגדל מים קיים.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת בית כנסת ואולם התכנסות בשתי קומות, בקומת הכניסה בית כנסת, אולם ומעלית בקומת מרתף ממ"מ, אולם אירועים ושירות. כולל הקלות בגודל תכסית וקווי בניין והריסת מגדל מים קיים.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנ

- המבנה המוצע בתחום מגרש 751 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת עפ"י

תכנית מ/414, המגרש הובא לדיון להפקעה בישיבה מס' 224 מיום 12.12.19

- בתחום המגרש קיים מגדל מים המשמש את היישוב, תנאי להיתר פינוי/

הריסת מגדל המים ע"י היישוב ו/או מי מטעמו.

- הבקשה כוללת הקלות בקווי בניין וגודל תכסית, נדרש פרסום והודעה לגובלים

- נדרש נספח נופי המתייחס לכניסה למגרש מדרך סטטוטורית כולל התייחסות

למגרשים גובלים.

- תנאים לשלב בקרת תכנ-מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה

באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים

בשלב בקרת תכנ ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות

גורמי החוץ.

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 7257825129

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 853175064

ב. הבקשה כוללת הקלה בגודל תכסית מ-50% ל-70% והקלה בקווי בניין צידיים

- עד 10% מ-3.00 ל-2.70 מ' י
- ג. יש לפרסם את ההקלה כולל הודעה לגובלים, במידה ויוגשו התנגדויות הבקשה תובא לדיון נוסף .
- ד. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ואינן משנות את אופי הסביבה .
- ה. המבנה המוצע בתחום מגרש 751 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת עפ"י תכנית מ/414, המגרש הובא לדיון להפקעה בישיבה מס' 224 מיום 12.12.19
- ו. בתחום המגרש קיים מגדל מים המשמש את היישוב, תנאי להיתר פינוי/ הריסת מגדל המים ע"י היישוב ו/או מי מטעמו .
- ז. יש להראות נספח נופי כולל כניסה למבנה מדרך סטטוטורית כולל התייחסות למגרשים גובלים .

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 מחוזה פיתוח/מכר מול רמ"י
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- חתימה וחותמת מצפה אילן (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת מועצה אזורית מנשה (כולל פרטי החותמים)
- אישור בזק
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק
- אישור משרד הדתות
- הריסת מגדל המים הקיים במגרש
- אישור משרד הבריאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
- דוח קרקע וביסוס
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- נספח תברואה
- חוות דעת יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות
- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים קיימים
- נספח נופי כולל דרכי גישה מדרך סטטוטורית כולל התייחסות למגרשים גובלים
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום אגרת בניה - פטור מאגרה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז .
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה 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 חוץ
- 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"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- אישור תשלום פיקדון - רשות פטורה מתשלום אגרות
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- אישור חברת חשמל
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין

23/11/2020

23/11/2020

23/11/2020

23/11/2020

מבקש:**• משרד השיכון**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 20389 1

תכנית: 351-0463547, בנ/קציר/מזרחית2

שימוש עיקרי תאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

מהות

עבודות פיתוח ותשתיות לשלב א בגבעה המזרחית בקציר
כולל פיתוח ותשתיות לכבישים, שבילים, שצ"פים, חשמל ותאורה, תקשורת מים וביוב
כריתת והעתקת עצים

החלטות

מוגשת בקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א בגבעה המזרחית בקציר
כולל פיתוח ותשתיות לכבישים, שבילים, שצ"פים, חשמל ותאורה, תקשורת מים וביוב
כריתת והעתקת עצים.

החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א' בגבעה המזרחית

- בקציר עפ"י תכנית 351-0463547 ותואם לתכנית הבינוי בנ/קציר/מזרחית2
- כולל פיתוח שצ"פים, גבול ושלביות הביצוע תתואם ותאושר ע"י מוא"ז מנשה והיישוב ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות פיתוח.
- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י משרד השיכון ויאושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.
- תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה עפ"י תכנית 351-0463547
- תנאים להיתרים עפ"י הוראות סעיף 6 בין היתר תנאי להיתר בניה למגרשים שעדיין לא שווקו יהיה הסדרת צומת דרכים 11/5613
- שלבי הביצוע עפ"י בהתאם להוראות 7.2 בתכנית 351-0463547 ויכללו דרכים, שבילים ופיתוח שצ"פים
- בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

רקע להחלטה:

1. תכנית 351-0463547 לגבעה המזרחית בקציר פורסמה לאישור ברשומות ביום 16.9.19 י.פ. 8440 התכנית מסתמכת על תכנית מאושרת מס' מ/338 תכנית 351-0463547 מתחשבת בזכויות הבניה ב-37 מגרשים ששווקו מכח תכנית מ/338.
2. הבקשה בהתאם לתכנית הבינוי בנ/קציר/מזרחית2 שנדונה בישיבה מס' 223 מיום 07.11.2019 ואושרה בתנאים. האישורים שייתקבלו לתכנית הבינוי יחולו על בקשה להיתר לעבודות פיתוח ותשתיות לשלב א'.
3. בתכנית 351-0463547 נקבעו תנאים להיתר בניה והוראות להכנת תכנית בינוי ותכנית חלוקה (בהתאם לסעיפים 6.1 ו- 6.2 6.17)
4. תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה עפ"י תכנית 351-0463547
4. תכנית בינוי ופיתוח זו כוללת שינויים והתאמה למפלסי הכבישים / הדרכים

- עפ"י התכנון החדש וכוללת שינויים במפלסי 0.00 לחלק מהמגרשים ששווקו.
תנאי להגשת היתר בניה למגרשים ששווקו הגשת תיק מידע התואם לתכנית הבינוי
והפיתוח עפ"י תכנית 351-0463547
5. כל קווי התשתיות המוצעים יהיו תת קרקעיים
 6. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים - יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדר' הנוף, פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה, גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.
 7. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.
 8. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י משרד השיכון ויאושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחיבות משרד השיכון להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע
- חתימה וחתימת היישוב קציר (לציין שם החותם)
- חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
- אישור רשות העתיקות
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור רשות תמרור לנספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה לתלמידים ומיקום חניית אופניים
- אישור נת"י לחיבור לכביש 6513
- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת 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 מת"ב / כבלים ו/או חברה מאושרת חיבור לתקשורת
- אישור החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ניקוז
- 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
- תיאום מיקום מרכיבי בטחון כולל דרך פטרולים עם מחלקת הביטחון של המועצה
- התחיבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים-להגיש מכתב התחיבות
- 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
- התחיבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- התחיבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחיבות המבקש להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחיבות 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
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- סימון מרכזי אשפה, פינות מיחזור, גזם
- 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
- להראות פיתוח רצועות ומגרשי שצ"פים הסמוכים למגרשי הבניה המוצעים
- להשלים פרטי בניי ופיתוח מעקות, גדרות /קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות
- יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות הפיתוח תשתיות וסלילת הכבישים (הבהרה בתכנית מה נכלל בביצוע עבודות הפיתוח ומה יושלם ע"י המבקש)
- שלביות ביצוע תכלול שלבי ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והיישוב
- תכנון מפורט לשצ"פים בקנ"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- פרט למסלעות עם כיסי גינון
- תכנית צמחייה לשטחים פתוחים
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- יש לסמן בצבעים את הקירות המבוצעים ע"י הפרויקט/המשתכן -הבהרה תשלומים :
- תשלום אגרת בניה ו/או פטור
- יש להגיש לפחות 3 תוכניות מתוקנות וחתימות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר :
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר

מבקש:

* אבו מוך פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 4 מגרש: 4/3

תכנית: s-15

שימוש עיקרי

מבנים חקלאיים

תאור בקשה

ליגליזציה

מהות

ליגליזציה לאורוות סוסים ומבנים נלווים לגידול סוסים בלבד מבניה קלה. מכלאה לגידול כלבים מבניה קלה, הריסת מבנים וגידור מאלמנטי בטון וגדר רשת מוצעת.

אורווה לגידול סוסים : 454.60 מ"ר

מתבן : 124.0 מ"ר

מבנה יביל - מחסן בשטח : 14.64 מ"ר

גלריה כמבנה שירות בשטח: 65.52 מ"ר

מכלאה לסוסים : 181.45 מ"ר

מכלאת כלבים : 100.90 מ"ר

גדר רשת : 495.0 מ"א

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה לאורוות סוסים ומבנים נלווים לגידול סוסים בלבד מבניה קלה. מכלאה לגידול כלבים מבניה קלה, הריסת מבנים וגידור מאלמנטי בטון וגדר רשת מוצעת.

החלטה : לאשר את הבקשה לאורוות סוסים לגידול וטיפול בלבד מבניה קלה .

לאשר מכלאת כלבים לגידול וטיפול בלבד מבניה קלה.

- האורווה תשמש לגידול וטיפול סוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא

שימוש עסקי וללא לינה במקום , כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת .

- מכלאה לגידול כלבים ללא פעילות מסחרית וללא שימוש כפנסיון.

- תנאי להיתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר כולל מכלאת

הכלבים הקיימת .

- תנאי להיתר מילוי החלטת בית המשפט המתייחסת לפינוי וסילוק כל חפץ או

מבנה מחוץ לתחום המגרש 4/3 .

מכיוון שקיים גידור ע"י אלמנטי בטון בשאר החלקה ובחלקות 2 ו-3 נדרש

לסלק /הריסה ו/או הסכמת בעלי הזכות בנכס .

- קיים הליך משפטי על בניית האורווה ללא היתר , כנגד מכלאת הכלבים

שנבנתה ללא היתר הוצא ע"י היחידה הארצית צו הריסה מינהלי.

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

רקע להחלטה :

1. בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20160101 , התנאים האישורים והדרישות

שנדרשו ו/או התקבלו לבקשה חלים על בקשה זו .

2. בקשה 20160101 נדונה במס' ישיבות בוועדה . מדובר בבקשה לליגליזציה

- לאורוות סוסים מבנים נלווים ולא כללה את מכלאת כלבים
3. הבקשה עם מכלאת הכלבים נדונה בישיבת מליאה מס' 230 מיום 4.6.2020 הוחלט להוציא את הבקשה מסדר יום עד לקבלת הבהרה לעניין השימוש במכלאת הכלבים.
 4. התקבל תצהיר ע"י המבקש חתום ע"י עו"ד שהשימוש במכלאה לגידול בלבד.
 5. התקבל אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים ויטרינרי לבקשה הכוללת מכלאת כלבים.

רקע כללי :

א. רקע תכנוני :

1. קיימת תכנית לתכנון חיבור מסילה מזרחית למסילת העמק עירון – מנשה אחת החלופות המתוכננות עוברת בתחום החלקה אך טרם נקבעה חלופה סופית
 2. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400, החלקה בתחום תכנית S-15
 3. החלקה מצויה ממזרח למושב מאור וממערב לכביש 6 ונשענת על דרך חקלאית קיימת. אין גישה מכביש 581(444)
 4. הקרקע מוכרזת כקרקע חקלאית מיום 30.11.87.
 5. בהתאם לתמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.
 6. עפ"י תמ"א 35 תשריט מרקמים החלקה בתחום מרקם שמור משולב ועפ"י תשריט הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוהה
 7. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 3.12.15 שממליצים לאשר אורווה לגידול סוסים ערבים בלבד, בגלל גודל הסוס המאפשר מעבר של 4 מטר בלבד בפרוזודור האורווה בשטח 455 מ"ר + מתבן בשטח 124 מ"ר + מבנה יביל בשטח 15 מ"ר וגלריה כמבנה שירות בשטח 66 מ"ר לא יותרו מגורים במקום. התקבל אישור חדש משרד החקלאות הכולל מכלאת הכלבים
- ב. הארווה תשמש לגידול וטיפול בסוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא שימוש עסקי וללא לינה במקום, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. מכלאה לגידול כלבים ללא פעילות מסחרית וללא שימוש כפנסיון.
- ג. לבקשה מס' 20160101 התקבלה התייסות /ייעוץ מיועמ"ש הוועדה עו"ד צביקה כוחן למעמדה של תכנית S-15 כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים. יש לציין שהוועדה בבקשה דומה הוציאה היתר בניה לאחר קבלת החלטת וועדת ערר (תיק ערר 279/06) כי ניתן להוציא היתרים מכח תכנית S-15
- ד. לבקשה 20160101 התקבלה התנגדות ע"י השותפים בנכס, המתנגדים פנו לבית משפט השלום בחדרה. החלטת בית המשפט כוללת תשריט חלוקה חתום ע"י בית המשפט לחלקות 2 ו-4 ונקבע שהחלק היחסי של בעלי הזכות בנכס נשוא הבקשה הינו מגרש 4/3 בשטח 8953 מ"ר. בהתאם להחלטת בית המשפט מורה לאבו מוך פהמי (המבקש) לסלק את ידו מחלקם של התובעים במגרש 4/1 (עפ"י תשריט החלוקה) בתוך 60 יום (מתאריך 17.7.18) ולפנות ממנו כל חפץ או מבנה השייכים לו. הוגשה בקשה להיתר ומפת המדידה נפרדת תואמים את החלטת בית המשפט. החלטת בית משפט מסדירה את פירוק השיתוף ולא נדרש חתימת השותפים בנכס למעט בעלי הזכות בנכס במגרש 4/3 נשוא הבקשה להיתר. החלטת בית המשפט המתייחסת לפינוי וסילוק כל חפץ או מבנה מחוץ לתחום המגרש 4/3. מכיוון שקיים גידור ע"י אלמנטי בטון בשאר החלקה ובחלקות 2 ו-3 נדרש לסלק / הריסה ו/או הסכמת בעלי הזכות בנכס.
- ה. הבקשה בתחום מגרש בגודל של כ- 9 דונם והשטח המבוקש כ-941 מ"ר המהווה כ- 10.5% משטח המגרש.

1. המבנים הקיימים הינם מבניה קלה בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני מקורי
- חתימת בעלי זכות בנכס לפי נסח טאבו כולל תצהיר אימות חתימות ע"י עו"ד
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה- כולל התייחסות למכלאת הכלבים
- אישור משרד הבריאות - כולל התייחסות למכלאת הכלבים
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - כולל התייחסות למכלאת הכלבים
- חוות דעת יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות

- הערות:
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - תיאור הנכס לפי הערות במפרט
- לציין במהות הבקשה מס' סוסים וכלבים
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתימות נוספות
- השלמת תיקונים בתכנית הגג בהתאם להערות
- להשלים מפלסים מתוכננים בחזיתות ובחתיכים לכל המבנים
- בכל המבנים והחזיתות להשלים מפלסים אבסולוטיים

- תשלומים:
- תנאי להיתר - מילוי החלטת בית משפט השלום לסילוק ופינוי כל חפץ או מבנה מחוץ לתחום מגרש 4/3
- מכיוון שקיים אלמנטי בטון בשאר החלקה ובחלקות 2 ו-3 נדרש לסלק / הריסה ו/או הסכמת בעלי הזכות בנכס
- תנאי להיתר - הריסת המבנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר כולל מכלאת כלבים
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- אישור תשלום אגרת בניה

- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר:
- הגשת מפת המסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת תכנית מדידה בגמר פיתוח - תנאי לטופס 4
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הוועדה

- חתימה וחתימת עיריית באקה (לציין מי החותם)
- מכיוון שמדובר בליגליזציה יש לתת תצהיר לוועדה כי ידוע למבקש שקיימת מסילת רכבת בתכנון
- שחלק מהחלופות עוברות בחלקה זו.
- אישור משרד החקלאות כולל למכלאת הכלבים
- תצהיר המבקש לשימוש במכלאה
- חוות דעת רשות הניקוז
- חוות דעת איגוד ערים וטרינרי - כולל התייחסות למכלאת הכלבים
- אישור חברת חשמל
- אישור אגודת המים/ איגוד מי עירון

03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020
 03/12/2020

- 03/12/2020 - הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- 03/12/2020 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 03/12/2020 - השלמה/תיקון נתונים - פרטי הבנין -לשימוש הל.מ.לססטיסטיקה
- 03/12/2020 - השלמה/תיקון נתונים - השטחים המבוקשים,לפי הערות
- 03/12/2020 - השלמה/התאמה/תיקון תרשים סביבה עפ"י הערות ע"ג הבקשה-על רקע תמ"אות מאושרות
- 03/12/2020 - להשלים/להתאים תרשים המגרש לפי מפה מצבית
- 03/12/2020 - השלמה/התאמה/תיקון חזיתות וחתיכים בהתאם להערות בתשריט
- 03/12/2020 - יש לסמן מזחלות ומרזבים בתכנית הגג כולל פתרון לניקוז הנגר העילי בתוך המגרש.

מספר בקשה: 20200262 תיק בניין: 2003000079 **סעיף: 4**

מבקש:

♦ **החקלאי תלמי אלעזר - ע"י אשר בכר**

♦ ע"י - אשר בכר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6966520267

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 10117 79

תכנית: משח/25

שימוש עיקרי תאור בקשה

מערכת פוטו וולטאים
תאים פוטו וולטאים

מהות

הקמת מתקן פוטו-וולטאי צף על גבי מאגרי המים בתלמי אלעזר בהספק עד 3.6 מגה וואט עפ"י תמ"א 10/ד/10 כולל עמדת ממירים וחדר חשמל, חדר שנאי, גדר קלה היקפית

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מתקן פוטו-וולטאי צף על גבי מאגרי המים בתלמי אלעזר בהספק עד 3.6 מגה וואט עפ"י תמ"א 10/ד/10 כולל עמדת ממירים וחדר חשמל, חדר שנאי, גדר קלה היקפית

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת מתקן פוטו וולטאי צף על גבי מאגרי מים

בתלמי אלעזר בהספק עד 3.6 מגה וואט עפ"י תכנית תמ"א/10/ד/10

כולל מבנים תפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים.

- המאגר משמש לאגירת מי גשמים בלבד לצורך השקייה של גידולים

חקלאיים כולל ירקות ומטעים ואינו מיועד לשימוש לצרכי גידול דגים

- שיעור כיסוי המתקן במאגר הצפוני כ-51% ובמאגר הדרומי כ-20%

- הנחיות לאמצעי בטיחות, בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ

בטיחות

- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום

תוקף הרישיון לייצור חשמל.

- כתב התחייבות להמשך תפקוד המאגר שלא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן

ותפעולו

- המתקן מתחבר לתשתית החשמל הקיימת בלבד

- לא יותרו מגורי שומר בשטח המתקן
- בתחום המאגר קיים פרסום 77-78 לתת"ל 74, התקבלה התייחסות ליאת דופור-דרור מנהלת אגף א בוועדה לתשתיות לאומיות שאין התנגדות לאישור תאים פוטוולטאיים צפים על גבי המאגר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

רקע להחלטה :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 6966520267 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 5919301037
2. המתקן בתחום מאגרי תלמי אלעזר עפ"י תכנית משח/25
3. התקבלה התייחסות לעניין השימוש במאגרים ע"י אשר בכר מזכיר האגודה החקלאית תלמי אלעזר .
- "המאגר משמש לאגירת מי גשמים בלבד לצורך השקייה של גידולים חקלאיים כולל ירקות ומטעים ואינו מיועד לשימוש לצרכי גידול דגים."
4. מילוי הנחיות והוראות תכנית תמ"א 10/ד/10 להקמת מתקן פוטו וולטאי מעל מאגר או בריכת דגים.
5. קיימת תכנית בהכנה שעדיין לא אושרה תמ"א 10/ד/10-2 תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים (שינוי מס' 2) שמתייחסת למאגרים , המאגר המבוקש נכלל ברשימת מאגרים (שורה 54) מיקום באזור שבעבר היו בתי גידול לחים , עושר ושפע מיני עופות מים גבוה .
6. שיעור כיסוי המתקן במאגר הצפוני כ-51% ובמאגר הדרומי כ-20%
7. לשלב בקרת תכן נדרש אישור מהנדס ביחס ליציבות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם.
8. היתר להקמת המתקן יינתן לאחר שתיערך היוועצות עם רשות המים , משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
9. כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
10. כתב התחייבות להמשך תפקוד המאגר או בריכת הדגים לא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן ותפעולו
11. הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
12. התקבל אישור יועץ להנדסת חשמל על העדר סינוור . הפאנלים המיועדים להתקנה מצופים בחומר המונע סינוור בכדי לייעל את אופן קליטת הקרינה מהשמש וניצולה לצורך הפקת חשמל.
13. בתחום המאגר קיים פרסום 77-78 לתת"ל 74 , התקבלה התייחסות ליאת דופור-דרור מנהלת אגף א בוועדה לתשתיות לאומיות שאין התנגדות לאישור תאים פוטוולטאיים צפים על גבי המאגר.
14. התקבל אישור רשות המים בתנאים ע"י דני גרינוולד סמנכ"ל חטיבת אסדרה מיום 15 ליולי 2020 .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד החקלאות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור מקורות
- נספח בטיחות אש
- נספח בריאות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חוות דעת יועץ בטיחות
- פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתקן
- אישור מהנדס ביחס ליציבות המאגר או בריכת הדגים ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם
- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- כתב התחייבות (ויתוסף בתכנית הראשית) המשך תפקוד המאגר או בריכת הדגים לא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן ותפעולו
- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל
- כתב שיפוי
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה במידה ונדרש
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- 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 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
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- העתק מחוזה פיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים

17/11/2020

17/11/2020

17/11/2020

17/11/2020

17/11/2020

- 17/11/2020 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 17/11/2020 - חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותימים)
- 17/11/2020 - אישור חברת חשמל
- 17/11/2020 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 17/11/2020 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 17/11/2020 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 17/11/2020 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 17/11/2020 - אישור רשות המים

מספר בקשה: 20200227 תיק בניין: 3759061177 **סעיף: 5**

מבקש:

♦ **שניר גלבוע**

♦ עמרי גלבוע

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4707899454

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9061 177 מגרש: 151

תכנית: מ/מק/111, מ/336

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים דו קומתי הכולל ממ"ד, הקלה בקו בניין צידי, ניווד בין חלקי שירות מחניה מקורה למחסן גינה ולמחסן ביתי, פרגולות, קמין המופעל בגז ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים דו קומתי הכולל ממ"ד, הקלה בקו בניין צידי, ניווד בין חלקי שירות מחניה מקורה למחסן גינה ולמחסן ביתי, פרגולות, קמין המופעל בגז ופיתוח מגרש בשכונת הרימונים במגל בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות

ומילוי 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 הקמת קמין, הקמין יופעל בגז בלבד ולא תותר הפעלת הקמין בעץ, מיקום וגובה הארובה בהתאם להנחיות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה ובהתאם לתקן החוקי הקיים/הנוהג. לסמן חיבור למערכת הגז הביתית בהיתר הבניה יכתב מפורשות כי חל איסור מוחלט על שריפת עצים בקמין מושא ההיתר.

- **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.

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 4707899454
 - ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 2028037616
 - ג. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% מ-3.0 מ' ל-2.70 מ' . ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 06.11.2020 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים 01.11.2020).
 - ד. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה , לעניין ההקלה בקו בנין צידי לחלק מהמבנה ולא לכל אורך החזית , ההקלה אינה משנה את אופי הסביבה .
 - ה. המגרש בתחום שכונת רימונים בקיבוץ מגל עפ"י תכנית מ/מק/111.
 - ו. לשכונה תשריט חלוקה מאושר אחמ/31 , והיתר לעבודות פיתוח ובינוי מס' 5230 (בבקשה מס' 20170042) .
 - ז. עבודות הפיתוח טרם הסתיימו בשכונה.
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'.
- ח. הבקשה כוללת הקמת קמין , הקמין יופעל בגז בלבד ולא תותר הפעלת הקמין בעץ מיקום וגובה הארובה בהתאם להנחיות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה ובהתאם לתקן החוקי הקיים/הנוהג.
 - בהיתר הבניה ייכתב מפורשות כי חל איסור מוחלט על שריפת עצים בקמין מושא ההיתר.
 - ט. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
 - י. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :
 - תשלום היטל ביוב
 - 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 :
 - תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
 - אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
 - 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 הבניה, 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.
-
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
 - אישור רשות מקרקעי ישראל ו/או תקנה 17ב
 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
 - אישור תשלום פיקדון
 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
 - חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לציין שם החותם)
 - אישור חברת החשמל
 - אישור בזק
 - אישור רשות העתיקות

18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020
 18/11/2020

מס' דף: 28

18/11/2020	- פרסום והודעה לגובלים
18/11/2020	- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
18/11/2020	- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
18/11/2020	- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
18/11/2020	- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
18/11/2020	- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות