

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/12/2020
ת. עברי: ט"ו בכסלו תשפ"א
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 3

לכבוד

מיכל רם בן דוד
אורנים 5
גבעת שמואל

הנדון: מכתב החלטה לתכנית מפורטת מספר 201-0649178 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 מתאריך 25/11/2020

שם התכנית: הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 15, במושב בצת
שטח התוכנית 9,011.00 מ"ר (9.011 דונם)

כתובות בצת
גושים וחלקות:

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18326	לא	לא	12	12	לא
18326	לא	לא	14	14	לא
18326	לא	לא	15	15	לא
18326	לא	לא	58	58	לא

גרסת הוראות התכנית: 6 **גרסת תשריט התכנית:** 5

מטרת דיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית

הפרדת מגרש מנחלה חקלאית.

החלטות

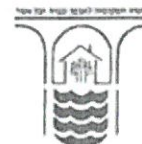
ס. 62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים:

תוכניות - דרישות שלא הושלמו

✓ - הגשת כתב שיפוי לוועדה עפ"י נוסח שמופיע באתר האינטרנט של הועדה.

נושאים כללים

- להשלים חתימת רשות מקרקעי ישראל
- להשלים חתימת ישוב
- לעדכן צרופות במערכת מבאת, כולל תצהיר מודד.
- לתשומת לב, קיימת תכנית של כל היישוב לתוספת יח"ד שלישית ומספרה 201-0545442.
- יש להטמיע את טופס 1 תנאי סף בצרופות כקובץ word.
- **הערות לתשריט מצב מאושר**
- יש לעדכן את תכנית המדידה, מדובר במס חלקות ישנים ובחלוקה ישנה.
- בתכנית ובמקרא יש לעדכן סימון מגרש המחולק לתאי שטח, חסר.
- **הערות לתשריט מצב מוצע**
- יש להשלים תאי שטח 45a, 45c, 45 (לשמר את המס' עפ"י הקיים).
- יש להשלים סימון עצים בוגרים ומעמדם.
- **הערות לתקנון**
- לתקן כותרת, מדובר בפיצול מגרש מנחלה 45 וחלקות 81, 157.
- לעדכן את דברי ההסבר ולהוסיף שמדובר גם בתוספת יח"ד.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/12/2020
ת. עברי: ט"ו בכסלו תשפ"א
מס' עמוד: 2
תוכנית: 201-0649178

- בסעיף 1.4 לתקן לתכנית מתאר מקומית.
- בסעיף 1.5.5 לא ברור למה מופיעות חלקות גובלות? יש לתקן בהתאם לאמור לעיל.
- סעיף 1.6, תכנית ג/4797 ל"ר.
- סעיף 2.1 לציין שמדובר בפיצול מגרש מנחלה וכן תוספת יח"ד (עפ"י טבלה 5).
- סעיף 2.2 לעדכן את סעיף 1 בהתאם וכן להוסיף שינוי קווי בניין.
- סעיף 3.2 לעדכן שטח חקלאי במצב מאושר, סהכ השטחים במוצע ומאושר צ"ל שווה.
- מכיוון שהתכנית לא משנה את השימושים יש להעתיקם במדויק מתכנית ג/18306 לדוגמא:
- סעיף 4.1.1 ב' 1,2.
- בהוראות התכנית מס' יח"ד שבסעיף 4.1.2 אינו תואם למבוקש בטבלה 5, 1.5 יח"ד לעומת 2.5 יח"ד שבטבלה 5, יש לתקן.
- סעיף 4.1.2 א, 7, 8, למחוק הוראות בדבר קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, ל"ר.
- בסעיף 7 א להשלים הוראות בדבר חממות בתי רשת ומנהרות עפ"י תכנית ג/18306 סעיף 4.1.2 ט'.
- בסעיף 8 ב לתקן תכנית ל 70% כפי שאושר.
- בסעיף 4.2.2 ג' נרשמו הוראות בדבר זכות הנאה למעבר ברכב, מתא שטח 2 - מגורים א' לתא שטח 3 חקלאי,
- זיקת ההנאה לא סומנה בתשריט ולא ברור לאיזה צורך היא נחוצה מאחר ויש חיבור רציף בשטח שבייעוד חקלאי ללא צורך במעבר דרך תא שטח מס' 2.
- ביעוד מגורים ביישוב כפרי קיים בית מגורים אשר חוסם את המעבר בין האזור הדרומי של הייעוד לבין האזור הצפוני שלו.
- תא שטח 2 המוצע למגורים א' מונע אפשרות ליצור כזה ולכן מומלץ לסמן זכות מעבר בגבול המערבי של הנחלה כדי לאפשר גישה לאזור הצפוני של תא שטח מס' 1.
- בסעיף 4.3.2 א', יש לעדכן שטח הבניה בהתאם
- בסעיף 4.3.2 א', תת סעיפים 1 ג' ו-ד' ל"ר ויש למחוק אותם.
- כנ"ל לגבי סעיף 4.3.2 ג' ל"ר ויש למחוק.
- **הערות לטבלה 5**
- יש להשלים הנחיות בדבר עתיקות בפרק 6.
- לעדכן תאי שטח בהתאם לתיקונים בתשריט 45A, 45C, 45.
- בטור מס 2 תיירות שטח הבניה המבוקש צ"ל 300 ובמבני משק 200, יש לתקן.
- למגורים א' ניתנו זכויות בתכניות מאושרות בשטח עיקרי של 240 מ"ר לא ברור למה להקטין אותם בתכנית זו.
- להשלים תכנית לכל תאי השטח.
- בטבלה יש לרשום הערה בקווי הבניין להפנות לתשריט מאחר ויש סתירות בין המסומן בתשריט לבין הנרשם בטבלה.
- לקרקע חקלאית ניתנו זכויות של 1600 מ"ר לשטח עיקרי, כך נירשם גם בפרק 4, יש לתקן את השטח שנרשם בטבלה 5 (1400 מ"ר) בהתאם.
- לא ברור למה נירשם 2 קומות ביעוד קרקע חקלאית, יש להבהיר.
- בתכנית מאושרת נקבעה תכנית למגורים א' 50% ואילו בתכנית זו נרשם 40%, יש לתקן בהתאם.
- **בהתאם להוראות סעיפים 140 - 142 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על החלטה זו ניתן להגיש ערר תוך 30 ימים מיום קבלתה, לוועדת הערר המחוזית להיתרים ותכניות במחוז צפון.**

בברכה,
אדר' עופר קורט עוז
מהנדס הוועדה