



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 06/12/2020  
ת. עברי: כ' בכסלו תשפ"א

### פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 202010

בתאריך: 25/11/2020 ט' בכסלו תשפ"א

#### נכחו:

#### חברים:

דוידוביץ משה	- יו"ר הוועדה
ראובני רון	- חבר
עווד פואד	- חבר
<b>הערה:</b> בזום	
בן ענת יאיר	- חבר
<b>הערה:</b> בזום	
אבי אובנטל	- חבר
<b>הערה:</b> בזום	
נורית פולין	- חבר
<b>הערה:</b> בזום	

#### נציגים:

קרני פוקס	- נציגת ועדה מחוזית
<b>הערה:</b> בזום	
ניקאול מלכא (קרייטמן)	- נציג רשות מקרקעי ישראל
<b>הערה:</b> בזום	
אייל מילר	- נציג רשות שמורות הטבע
<b>הערה:</b> השתתף רביע דאבוס	

#### סגל:

עופר קורט-עוז	- מהנדס הוועדה
עופרה שני	- מנהלת הוועדה
ליאור בן חיים	- עוזר מהנדס הוועדה
לילך גפני רוזינס	- יועצת משפטית

#### מוזמנים:

אבנר גבאי	- מנהל הפיקוח
-----------	---------------

#### נעדרו:

#### חברים:

יוסף שוספי	- חבר
ארנון קרן	- חבר

#### נציגים:

אלחו סנצס	- נציג רשות העתיקות
ניקולאי נזימוב	- נציג משרד החקלאות
ויקי אליאשקביץ	- נציגת שר האוצר
אסתר גלבוע	- נציג משרד הבריאות
אלקבץ אילן	- נציג השר לביטחון פנים



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	בדר נימר	- נציג השר לביטחון פנים
	אליאור ליאב	- נציגת המשרד להגנת הסביבה
	איתמר יפה	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
	נירית מיכאלי	- נציג משרד הבינוי והשיכון
מוזמנים:	ליאור לוי	- מהנדס המועצה מטה אשר
	מועתסם היבי	- מהנדס המועצה מזרעה
	ניצן גלילי	- מבקר המועצה

### אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202009 מתאריך 21/10/2020.

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	201-0425785 המלצה להפקדה	שטח למסחר ותיירות בכניסה לקיבוץ גשר הזיו	גוש : 19009 מחלקה : 52 עד חלקה : 52	קיבוץ גשר הזיו	גשר הזיו	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	201-0792333 המלצה להפקדה	עמק באנה	גוש : 18216 מחלקה : 19 עד חלקה : 19	חניתה	שטח כפרי פתוח	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	201-0649178 המלצה להפקדה	הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 15, במושב בצת	גוש : 18326 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	אורי נחמיה	בצת	10
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	201-0251629 אישור תוכנית	בית עלמין קיבוץ יסעור	גוש : 18515 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	רון	יסעור	13
5	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	18/2020/תב אישור בקשה	בינוי עברון מגרש 7001	גוש : 21066 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	קבוץ עברון עברון	עברון	15
6	בקשה מקוונת עם הקלות	2019092717 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18136 חלקה : 86 מגרש : 2044	גודרון זליגסון קיימות התנגדות	שבי ציון	16
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2019055918 דיון בהתנגדויות	בית מגורים חד משפחתי , לגליזציה / לגיטימציה	גוש : 18219 חלקה : 18 מגרש : 137	פרהופ פרדי קיימות התנגדות	אדמית	32
8	בקשה מקוונת עם הקלות	2020055514 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 19951 חלקה : 5 מגרש : 127	סאלם סאלם	מזרעה	35
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020056314 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18245 חלקה : 25 מגרש : 131	מחמד יחיא	שיח דנון	39
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2020069413 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 199799 חלקה : 139 תכ' : 12317/ג	אברהם קורבר	רגבה	43
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2020075912 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18884 חלקה : 99 מגרש : 99	דניאל קליינהנדלר	אשרת	47
12	בקשה מקוונת עם הקלות	2019050719 אישור בקשה	בית מגורים חד משפחתי , הריסה, תוספת למבנה קיים,	גוש : 19009 חלקה : 123 מגרש : 57	וקנין יניב	גשר הזיו	51
13	בקשה מקוונת עם הקלות	2020055911 אישור בקשה	בית מגורים חד משפחתי , בנייה חדשה	גוש : 19931 חלקה : 2 מגרש : 133	מאיה-סוליקה מלכה	סער	55
*14	בקשה מקוונת עם הקלות	2020045713 אישור בקשה	מלאכה , שינוי שימוש	גוש : 18511 חלקה : 26	אפרים דמתי	אחיהוד	60

\* תוספת לסדר יום



סעיף 1	תכנית מפורטת: 201-0425785
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020	

**שם התכנית:** שטח למסחר ותיירות בכניסה לקיבוץ גשר הזיו

**סוג דיון** המלצה להפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 18,616.00 מ"ר (18.616 דונם)

מספר תכנית	יחס
3326/ג	שינוי
7290/ג	שינוי
201-0419473	שינוי
8051/ג	שינוי

**בעלי ענין**

**עורך**

יצחק פרוינד

**יוזם/מגיש**

קיבוץ גשר הזיו

**מגיש**

קיבוץ גשר הזיו

גשר הזיו

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
19009	לא	לא	52	52	לא
19009	לא	לא	216	216	לא
19010	לא	לא	7	7	לא

גרסת תשריט התכנית: 20

גרסת הוראות התכנית: 38

**מטרת דיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית**

הקמת מרכז תיירות ומסחר בכניסה לקיבוץ גשר הזיו.

**חוות דעת לשכת התכנון**

חוו"ד מהנדס:

התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו מסחר ותיירות.

ייעוד מסחר ותיירות מוצע בשטח של 10,212 דונם.

שטחי בניה מוצעים 2650 מ"ר עיקרי + 1200 מ"ר שירות, סה"כ 3850 מ"ר עבור תיירות ובנוסף לכך 350 מ"ר למסחר. התכנית מוצעת בסמוך לתכנית ג/8051 תחנת דלק קיימת שבה אושרו 3920 מ"ר בניה (8% עיקרי + 2% שירות).

- בתאריך 26/11/19 התקיימה פגישה עם לשכת התכנון המחוזית.

בהתייחסותם נירשם כי המתחם מהווה כבר היום שער כניסה לגליל המערבי ומתפקד כעוגן תיירותי.

עם קידום התכנית לגן לאומי ולחזית הים מטה אשר המתחם צפוי למשוך קהל רב נוסף.

סוכם להגיש פרוגרמה להצגת כל השימושים המוצעים במסגרת מתחם הכניסה.

- בהתייחסות משרד הבריאות (מכתבם מיום 13/10/20) אין התנגדות לתכנית.
- בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה (מכתבם מיום 21/10/20) נרשם כי אין לפתח מוקדי מסחר ותעסוקה בצמידות לכביש ארצי, אללא בתוך/ בצמידות לשטח בנוי. לא הוצגו חלופות בתוך השטח הבנוי. אינם תומכים בתכנית.
- בהתייחסות משרד החקלאות (מכתבם מיום 5/11/20) אינם מתנגדים לתכנית.

### מהלך דיון

נוכחים :

יצחק פרוינד - מתכנן  
זיו טלומק - נציג גשר הזיו  
יהודה אצמן - נציג גשר הזיו  
אילן יוסף - יועץ תחבורה

יצחק - מציג את עיקרי התכנית  
אילן - מסביר את תכנית התחבורה  
משה - קרני האם עשו איתכם פרה רולינג?  
קרני - היה משהו מקדם ואנחנו בעד התכנית אך נראה כי יהיו לה הרבה מתנגדים.  
משה - הרט"ג מעוניינים בתכנית כי הם רוצים את המשולש בצד השני  
קרני - יכול להיות שהם יבקשו לראות חיבור  
עופר - המשרד להגנת הסביבה מתנגד  
משה - עשינו כבר דרך עם אורי אילן יהונתן כהן ליטאנט מהמחוזית הקווים כללים ואני לא רואה סיבה לא לקדם את התכנית.  
ניקול - האם זה נכלל בתחום המשבצת?  
יצחק - כן, בהחלט  
ניקול - אבקש שיעשו מולנו תאום.

### החלטות

התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח שייעודו מסחר ותיירות.  
ייעוד מסחר ותיירות מוצע בשטח של 10,212 דונם.  
שטחי בניה מוצעים 2650 מ"ר עיקרי + 1200 מ"ר שירות, סה"כ 3850 מ"ר עבור תיירות ובנוסף לכך 350 מ"ר למסחר.  
התכנית מוצעת בסמוך לתכנית ג/8051 תחנת דלק קיימת שבה אושרו 3920 מ"ר בניה (8% עיקרי + 2% שירות).

- בתאריך 26/11/19 התקיימה פגישה עם לשכת התכנון המחוזית .  
בהתייחסות נירשם כי המתחם מהווה כבר היום שער כניסה לגליל המערבי ומתפקד כעוגן תיירותי .  
עם קידום התכנית לגן לאומי ולחזית הים מטה אשר המתחם צפוי למשוך קהל רב נוסף.  
סוכם להגיש פרוגרמה להצגת כל השימושים המוצעים במסגרת מתחם הכניסה.

- בהתייחסות משרד הבריאות (מכתבם מיום 13/10/20) אין התנגדות לתכנית.
- בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה (מכתבם מיום 21/10/20) נרשם כי אין לפתח מוקדי מסחר ותעסוקה בצמידות לכביש ארצי, אללא בתוך/ בצמידות לשטח בנוי. לא הוצגו חלופות בתוך השטח הבנוי. אינם תומכים בתכנית.

- תמא 1 - שמורה וגן, גן לאומי אכזיב ממערב לכביש 4.
- תמא 1 נחלים - התכנית גובלת בנחל שעל ממערב ובפשט הצפה .
- תמא 1 - תשריט משלים, השטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.
- תמא 35 1 - התכנית גובלת במסדרון אקולוגי , חיבור גליל מערבי עם מישור חוף עכו.
- תמא 35 1 - מרקמים - מרקם חופי.
- תמא 35 - מדובר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ולשימור משאבי מים.
- תמא 2 / 9 , תשריט הנחיות סביבתיות - מדובר בשטח מוגן מפיתוח - רגישות 1.
- תמא 9 / , מרקם חקלאי/נוף כפרי פתוח.
- השטח בייעוד חקלאי עפ"י תכנית מאושרת ג/3326.

## הוחלט :

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

תאום מול מנהל מקרקעי ישראל לבקשת נציג רמ"י.

## תוכניות

### **נושאים כללים**

- להשלים חתימת ישוב
- חווד מהנדס המועצה
- חווי"ד מחלקת הנדסה במועצה למים ביוב וניקוז

### **הערות**

- הקו הכחול של התכנית כולל גם שטח שבתחום קו הבניה של כביש מס 4.
- בתחום זה מתוכנן שצפ ושטח מצומצם של מסחר ותיירות אשר מיועד עפ"י נספח התנועה למדרכה. מומלץ לשקול להקטין את הקו הכחול של התכנית עד לקו הבניין , ע"מ לחסוך דיון עבור הקלה מקו בניין מדרך ארצית במועצה הארצית.
- עצים : יש להשלים סימון עצים בתכנית ומעמדם.
- בשטח התכנית קיימים לא מעט עצים בוגרים, יש להגיש סקר עצים.
- יש לעדכן את דברי ההסבר , השטחים שנרשמו אינם תואמים את המוצע בטבלה 5.
- להשלים הוראות בדבר עצים בפרק 6.
- סעיף 1.6 לעדכן יחס לתמא 1 ותמא 35
- בפרק 4 סעיף 4.4 ו- 4.5 , להשלים הוראות ושימושים.
- קיימת סתירה בין הרשום בסעיף 4.1.2 על פיו המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, לבין הרשום בטבלה 5 לפיה מס' הקומות למסחר יהיה 2.
- יש לתקן ולעדכן גם את גובה המבנה של המסחר בהתאם.



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 201-0792333
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020	

**שם התכנית:** עמק באנה  
**סוג דיון:** המלצה להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**שטח התוכנית:** 39,896.00 מ"ר (39.896 דונם)

מספר תכנית	יחס
4459/ג	שינוי
תמא/34/ב/3	כפיפות
תממ/9/2	כפיפות
תמא/3	כפיפות
תמא/35	כפיפות

#### בעלי עניין

עורך  
מיכל דור לוי

יוזם/מגיש  
חניתה

בעלים  
רשות מקרקעי ישראל

מגיש  
חניתה

שטח כפרי פתוח, חניתה

#### כתובות

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18216	לא	19	19	כן	

גרסת הוראות התכנית: 9 גרסת תשריט התכנית: 6

#### מטרת דיון

דיון בהמלצה להפקדה

#### מטרת התכנית

הקמת מרכז לשירותי דרך למטיילים כולל חניון לילה משולב עם פעילויות ספורט ונופש

#### חוות דעת לשכת התכנון

חו"ד מהנדס:

הרוזטה במצב קיים הינה 40 מ"ר ולא כפי שנרשם.  
 באם יש כוונה לשנות את קו הבניין יש לכלול את כביש 889 בקו הכחול של התכנית ולהציע קו בניין קטן יותר (תידרש הקלה מדרך ארצית).  
 כמו כן לא ברור למה סומנו 2 קווי בניין מדרך 889.

מומלץ ששטחים שלא מיועדים להקמת אוהלים או מבנים כלשהם יסומנו בייעוד קרקע אחר מתיירות.

בהוראות הבינוי שבתקנון יש הגבלה ל 54 יח' איחסון, יש לתקן את המופיע בנספח הבינוי בהתאם לכך.

יש להשלים ולהכין נספח ביוב ומים, נספח ניקוז, נספח נופי וכן להוסיף לטבלה נספח עצים.

בנספח הבינוי סומן גם בית קפה, יש לבצע התאמה בין השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 לבין נספח הבינוי (בית קפה לא ניכלל בשימושים המוצעים בסעיף 4.1.1).

בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2, נרשם שלכל קרוואן יוקצה שטח של 100 מ"ר (סה"כ 17 משטחים כאלה), לא ברור איך זה בא לידי ביטוי בנספח הבינוי ולשם מה נדרש שטח גדול כל כך?

להשלים התייחסות להנחיות מיוחדות שסומנו בתשריט.

בסקר העצים סומנו אהלים בפוליגונים המכילים עצי זית המיועדים לשימור. מאחר ומדובר במטע צפוף של עצי זית, לא ברור כיצד ניתן למקם אהלים באזור המיועד לשימור? יש להבהיר. מומלץ לקבוע אחוז מסויים מעצים אלה להעתקה. יש לקבוע אזורים שמהם יפוננו עצי הזית ושיינטעו בהם עצים שייצרו צל עבור הנופשים. מאחר ועצי הזית הם עצים נמוכים ואינם מייצרים צל רב, יש לערוך נספח נופי ע"י אדריכל נוף.

## מהלך דיון

נוכחים :

מיכל דור - עורכת התכנית

גולן ארגמן - נציג קיבוץ

עידו עדן - נציג קיבוץ

ניצה פומרנץ - נציגת קיבוץ

מיכל מציגה את עיקרי התכנית, אתר קמפינג במתחם בנה, מציגה במצגת התייחסות לסביבה, לעתיקות ועוד. מראה התייחסות של המשרדים השונים : עתיקות, קק"ל, המחוזית, החקלאות ופקיד היערות, משרד התיירות ורמ"י. עופר - אצלנו מופיע כי כל העצים הם לשימור מיכל - זה מופיע כפוליגונים וליד כל אחד יש הערה. ניצה - חלק מעצי הזיתים ידוללו ויש עצים שבמידה והדרך תורחב נעתיק אותם. עופר - עצי זית לא נותנים צל, לא כדאי להחליף אותם בעצי צל? גולן - עצי הזית הם גם למסיק ועשית שמן וגם למאכל, אני מסכים שהם לא נותנים הרבה צל אבל אפשר בעזרת גינון לנתב אותם לכך.

אבי אובנטל - התכנית נראת טוב, אך כמה עצים קיימים וכמה אתם מתכוונים להעתיק?

גולן - באזור ה-20 עצים לדונם, המטרה היא כמה שפחות להעתיק.

אבי אובנטל - ציינתם 300 מיטות, מדובר באוהלים מוכנים?

מיכל - חשבנו בהתחלה לעשות מוכנים אך לאחר הערות המחוז הוחלט שאלו לא יהיו אוהלים מוכנים, אנחנו נקים את המשטחי עץ עליהם יונחו האוהלים.

עופר - לא ביצעתם פרה רולינג מסודר עם המחוז, יש סתירות במסמכי התכנית במבא"ת. מה זה אומר בסעיף 4.1.2 שלכל קראון יוקצה 100 מ"ר?

מיכל - זה רעיון פרוגרומטי של משרד התיירות, אנחנו ניידק את הניסוח.

עופר - בתשריט יש סימון להנחיות מיוחדות אשר לא נמצאו בהוראות התכנית.

גולן - אנחנו מתמודדים מול המון גופים ומנסים לרצות את כולם ולפעמים יש סתירות בין הדרישות.

עופר - את משנה קו בניין מהכביש? למה סימנת 40 מ' זה טעות?

מיכל - יתוקן

רביע - האם הכנתם נספח נופי?

מיכל - הוא בעבודה עדיין

עופר - גם אנחנו ביקשנו ולא הוגש

מיכל - לא חשבנו שיש צורך, אנחנו נגיש.

## החלטות

תמא 1 - מוגנים, השטח גובל ביער נטע אדם מצפון.

תמא 1/35 מסדרון אקולוגי - השטח נכלל במסדרון אקולוגי, רטג 2020.

תמא 1 - תשריט משלים, השטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.

תמא 1/35 מרקמים - השטח במרקם שמור משולב.

תמא 35 - מדובר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.



תממ 2/9, תשריט הנחיות סביבתיות - מדובר בשטח לפיתוח מותנה - רגישות 2,  
וכן שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים - רגישות 5.  
השטח המתוכנן גובל בתכנית ג/16362- יערות מצובה חניתה.  
השטח בייעוד חקלאי עפ"י תכנית מאושרת ג/4459.

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

### תוכניות

#### נושאים כלליים

- להשלים חתימת ישוב
- לא הוצגו פתרונות למים וביוב יש להשלים ולקבל חווד מועצה מדור מים וביוב .
- חווד משרד הבריאות.
- חווד המשרד להגנת הסביבה.
- הערות לתשריט מצב קיים
- יש לתקן את הרוזטה ל- 40 במצב קיים . באם יש כוונה לשנות את קו הבניין יש לכלול את כביש 889 בקו הכחול של התכנית ולהציע קו בניין קטן יותר (תידרש הקלה מדרך ארצית).
- יש לסמן גבול שיפוט
- הערות לתשריט מצב מוצע
- מומלץ ששטחים שלא מיועדים להקמת אוהלים או מבנים כלשהם יסומנו בייעוד קרקע אחר מתיירות.
- לדוגמא:
- החלק המערבי של התכנית יסומן כשפפ, השטחים המיועדים לחניה ודרך גישה מומלץ לסמנם בייעוד חניון ודרך .
- לא ברור למה סומנו 2 קווי בניין מדרך 889, יש להציג בצורה ברורה את קו הבניין מציר הדרך 40 מ' לפי רוזטה.
- הערות לנספח הבינוי
- בנספח הבינוי יש לתקן את טבלת האחסון בהתאם להוראות התכנית וכן לתקן את המקרא כך שיהיה תואם למופיע בנספח.
- בהוראות הבינוי שבתקנון יש הגבלה ל 54 יח' איחסון, יש לתקן את המופיע בנספח הבינוי בהתאם לכך.
- הערות לתקנון
- יש להשלים תנאים בדבר מיעוט זיהום אור.
- יש להציג יחס לתמא 1 ותמא 35 בסעיף 1.6.
- בהוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2 א', יש להשלים את שטחי השירותים הצמודים והאוהלים.
- כמו כן הוראות הבינוי בסעיף זה אינן תואמות לנספח הבינוי שצורף לתכנית.
- לדוגמא: בהוראות הבינוי יש התייחסות ל- 14 אוהלים גדולים המיועדים ל 10 מיטות אשר אינם בנספח הבינוי .
- בסעיף 1.7, יש להכין ולהוסיף נספח ביוב ומים, נספח ניקוז, נספח נופי וכן להוסיף לטבלה נספח עצים.
- בנספח הבינוי סומן גם בית קפה, יש לבצע התאמה בין השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 לבין נספח הבינוי (בית קפה לא ניכלל בשימושים המוצעים בסעיף 4.1.1).
- בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2 א', נרשם שלכל קרוואן יוקצה שטח של 100 מ"ר (סה"כ 17 משטחים כאלה), לא ברור איך זה בא לידי ביטוי בנספח הבינוי ולשם מה נדרש שטח גדול כל כך?
- בתקנון חסרה התייחסות להנחיות מיוחדות שסומנו בתשריט.
- בטבלה 5 יש להשלים את טור תאי השטח ולציין את תא שטח מס' 11 אליו מתייחסות כל הזכויות.
- באם מתוכננת בניה בתא שטח 10, יש לפרט הזכויות לכל תא שטח בנפרד ולהבהיר מה מותר בלכ תא שטח (מבני שירות, אוהלים, משרד וכו).
- השטח שנרשם כשטח עיקרי ושירות נרשם בטבלה 5 לא הגיוני, יש להבהיר.
- בסעיף 6.5 ביוב ניקוז וכו נרשם חיבור למערכת הביוב של היישוב, האזור אינו סמוך ליישוב ולכן יש לתקן הניסוח.
- להשלים הוראות השבחה בפרק 6 .
- הערות לסקר עצים:
- בסקר העצים סומנו אהלים בפוליוגונים המכילים עצי זית המיועדים לשימור.
- מאחר ומדובר במטע צפוף של עצי זית, לא ברור כיצד ניתן למקם אהלים באזור המיועד לשימור? יש להבהיר.
- מומלץ לקבוע אחוז מסויים מעצים אלה להעתקה .
- יש לקבוע אזורים שמהם יפוננו עצי הזית ושיינטעו בהם עצים שייצרו צל עבור הנופשים.
- מאחר ועצי הזית הם עצים נמוכים ואינם מייצרים צל רב, יש לערוך נספח נופי ע"י אדריכל נוף.



<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 201-0649178</b>
<b>פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 20210 מ-25/11/2020 : תאריך:</b>	

**שם התכנית:** הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 15, במושב בצת

**סוג דיון** המלצה להפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 9,011.00 מ"ר (9.011 דונם)

מספר תכנית	יחס
4797/ג	שינוי
1/35/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
11043/ג	החלפה
18306/ג	החלפה
201-0308916	החלפה

**בעלי ענין**

**עורך**

מיכל רם בן דוד

**יוזם/מגיש**

אורי נחמיה

תמר נחמיה

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מגיש**

אורי נחמיה

תמר נחמיה

**כתובות** בצת

**גושים חלקות**

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

**גרסת תשריט התכנית:** 5

**גרסת הוראות התכנית:** 6

**מטרת דיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית**

הפרדת מגרש מנחלה חקלאית.

**חוות דעת לשכת התכנון**

חו"ד מהנדס:

בהוראות התכנית, 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.

בייעוד 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.

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.

בטבלה יש לרשום הערה בקווי הבניין להפנות לתשריט מאחר ויש סתירות בין המסומן בתשריט לבין הנרשם בטבלה.

## מהלך דיון

נוכחים :

נעם יום טוב- עורכת התכנית

נחמיה אורי - מבקש

עופר מסביר את הבקשה, הפרדה ואישור יח"ד שלישית יש לציין כי יש תכנית לכל הישוב המבקשת יח"ד שלישית. אורי- אנחנו מבקשים פיצול. עופר- צריך לזכור שאם התכנית הזו תאושר ראשונה התכנית הגדולה תצטרך להתייחס אליה. יש שם בית קיים שחוסם את המעבר למגורים, מה שאומר שצריך לעבור דרך שטח חקלאי. אורי- מסביר כיצד הדרך גישה עוברת נעם- הדרך הקיימת נותנת גישה לילך- הדרך היא לא סטטורית איך יפתרו את זה? נעם- הפיצול לא מפריע לגישה - מציגה מצגת. בנוסף נבקש לבטל את המגבלה של 40 מ"ר ליח"ד אירוח. עופר- קרני אתם תצטרכו לעשות תאום. קרני- התכנית השניה עוד לא הגיעה, האם הכוונה בבקשה לבטל את מגבלת ה40 מ"ר היא כדי שיהיו פחות יח"ד אירוח? נעם- אנחנו רוצים לשמור על השטח הכללי ולהסיר את מגבלת הגודל. קרני- התקן הוא בין 25-55 מ"ר ליח"ד אירוח. עופר- יש העברה בין שמ"ח לשט"ח, אנחנו לא משנים את המספרים.

## החלטות

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

## תוכניות

- הגשת כתב שיפוי לוועדה עפ"י נוסח שמופיע באתר האינטרנט של הועדה.
- נושאים כלליים**
- 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 45, 45c, 45a (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.
- 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.
- בייעוד 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 לתיקונם בתשריט 45, 45A, 45C.
- 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 בייעוד קרקע חקלאית, יש להבהיר.
- בתכנית מאושרת נקבעה תכנית למגורים א 50% ואילו בתכנית זו נרשם 40% , יש לתקן בהתאם.



סעיף 4	תכנית מפורטת: 201-0251629
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020	

**שם התכנית:** בית עלמין קיבוץ יסעור  
**סוג דיון** אישור תוכנית  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית** 10,488.00 מ"ר (10.488 דונם)

מספר תכנית	יחס
4723/ג	שינוי
20522/ג	שינוי
19/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
18292/ג	כפיפות

#### בעלי עניין

**עורך**  
אלישע מור

**יוזם/מגיש**  
קבוץ יסעור

רון

**בעלים**  
קיבוץ יסעור

**מגיש**  
קיבוץ יסעור

**כתובות** יסעור

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18515		לא	1	1	לא
18515		לא	17	17	לא
18515		לא	20	20	לא

גרסת הוראות התכנית: 31 גרסת תשריט התכנית: 12

#### מטרת דיון

דיון למתן תוקף  
התכנית טעונה אישור השר.

#### מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים והגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לבית עלמין, שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח בית קברות עבור בית עלמין לקיבוץ יסעור.

#### חוות דעת לשכת התכנון

התכנית הופקדה בילקוט הפרסומים בתאריך 9.11.2017 ולא הוגשו התנגדויות.  
 בתאריך 4.1.2018 התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק התו"ב וניקבע שהתכנית טעונה אישור השר.  
 ניתן לתת תוקף לתכנית.  
 מסמכי התכנית יועברו לחתימת יו"ר הועדה המקומית ויו"ר הועדה המחוזית ולאחר מכן



# הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך תוכנית : 201-0251629

הוועדה תוציא נוסח פרסום לתוקף והתכנית תפורסם למתן תוקף בעיתונים וברשומות.

## מהלך דיון

מהנדס הוועדה עופר קורט עוז מסביר את עיקרי התכנית

## החלטות

התכנית הופקדה בילקוט הפרסומים בתאריך 9.11.2017 ולא הוגשו התנגדויות.  
בתאריך 4.1.2018 התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק התו"ב וניקבע שהתכנית טעונה אישור השר.  
ניתן לתת תוקף לתכנית.  
מסמכי התכנית יועברו לחתימת יו"ר הוועדה המקומית ויו"ר הוועדה המחוזית ולאחר מכן  
הוועדה תוציא נוסח פרסום לתוקף והתכנית תפורסם למתן תוקף בעיתונים וברשומות.

## תוכניות

נושאים כללים

סעיף 5	תכנית בינוי: תב/2020/18
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020	

**שם התכנית:** בינוי עברון מגרש 7001

**סוג דיון** אישור בקשה

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

**בעלי ענין**

**עורך**

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

**יוזם/מגיש**

קבוץ עברון עברון

**כתובות** עברון

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
21066		לא	12	12	כן
21066		לא	14	14	כן
21066		לא	15	15	כן

**מטרת התכנית**

תכנית בינוי למגרש 7001 מגרש ביעוד תעסוקה ומוסדות ציבור הכוללת חלוקה ל 3 תתי מגרשים

**מהלך דיון**

מהנדס הוועדה עופר קורט עוז מסביר את עיקרי התכנית

**החלטות**

החלטה על אישור תכנית בינוי בתנאים הבאים

**תוכניות**

- להשלים 5 עותקים חתומים ע"י מודד והקיבוץ



סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190927\7	תיק בניין: 911
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20190927](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20190927)

**בעלי עניין**

**מבקש**

גודרון זליגסון

גבריאלי זליגסון

**בעל הנכס**

אריה רוזן

אילנה רוזן

**עורך**

סארגיי סאמר

**כתובת:**

שבי ציון, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 765531.44 E: 208127.61 1

החדשה - N: 765545.86 E: 208126.15 2

**גוש וחלקה:**

גוש: 18136 חלקה: 86 מגרש: 2044

**תוכניות:**

ג/6490, ג/11043, ג/2764, ג/1297

**יעוד:**

אזור מגורים א'

1084.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**שטח שירות:**

34.86 מ"ר

יח"ד:

1

**מהות הבקשה**

הקלה מהוראות התכנית ג/6490

הקלה בקו בניין צידי מערבי 1.0 מ' מגבול המגרש במקום 4.0 מ' לצורך בריכת שחיה פרטית.

הקלה בקו בניין קדמי 3.75 מ' מגבול המגרש במקום 4.00 מ' לצורך בריכת שחיה פרטית.

**תכנית שנויים מהיתר מס" 4527/76**

הריסת חניה קיימת בגבול המגרש + בניית חנייה מקורה + מחסן בגבול המגרש ,

+ תוספת בריכה שחיה פרטית בהקלה + שנויים פנימיים ללא תוספת שטח + סגירת קומת עמודים בהיתר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.72	מגורים	5.83					
-2.72	ממ"ד			12.10			
-2.72	מבנה עזר/מחסן			8.00			
	חניה מקורה			25.00			
	מרפסת מקורה			9.86			
	מגורים	105.00					
3.12	מגורים	96.00					
	בית שכן	178.20					
	<b>סה"כ</b>	<b>385.03</b>		<b>20.10</b>		<b>34.86</b>	



**חוות דעת לשכת הרישוי**

1. מדובר בבקשה מתוקנת, שהוגשה בעקבות החלטת וועדת ערר מיום 2/8/2020 בערר מס' חא/1009/0220
2. החלטה קודמת של הועדה המקומית מיום 29/1/20 :

**החלטה**

1. מדובר בבקשה להיתר לגליזציה בגוש 18136 חלקה 86, שעניינה סגירת קומת עמודים, הריסת חניה, תוספת חניה ומחסן, ותוספת בריכה. סה"כ שטח מבוקש וקיים 236.39 מ"ר + מקלט 12 מ"ר.
2. הבקשה הוגשה מטעם גבי זליקסון שרכש את הנכס מזאב אלון. מצבו התכנוני - הקנייני של הנכס מורכב:
  - א. שטח חלקה 86 הינו 2,117 מ"ר. במרוצת השנים היא חולקה באופנים ובהליכים שונים, כפי שיפורט להלן.
  - ב. בתוכנית ג/2764 (פורסמה למתן תוקף ב- 17/6/1982) חלקה 86 מחולקת לשני מגרשים סמוכים: 169 ו- 170. במועד זה המגרשים לא היו מבונים.

ביום 25/06/1976 ניתנו שני היתרי בניה בחלקה:

  - היתר 76/4527 לבית דו משפחתי במגרש 169;
  - היתר 76/4528 לבית דו משפחתי במגרש 170.
  - ג. ב- 2/7/1987 נרשם בלשכת רישום מקרקעין תקנון בית משותף שכביכול מחלק את סך כל שטח החלקה / מגרשים 166 - 179, סה"כ 2,117 מ"ר, לארבע "חלקות משנה": 86/1, 86/2, 86/3, 86/4. המבקש מחזיק "בתת חלקה" 86/4.

לפי תקנון הבית המשותף זכויות הבנייה חולקו בין תתי החלקות בחלקים שווים (כלומר לא כנגזרת של שטחיהן השונים).

  - ד. תכנית ג/6490 פורסמה למתן תוקף ביום 18/12/1994, וחלה כיום (להלן: התכנית). לפי תכנית זו חלקה 86 מחולקת לשני מגרשים דומים בצורתם למגרשים 169 - 170 הנ"ל, אולם הם מוספרו בתכנית 66 ו- 67. במועד אישור התכנית המגרשים היו מבונים (2 יח"ד בכל מגרש לפי ההיתרים הנ"ל).

הבקשה הנוכחית נוגעת למגרש 66. שטחו של מגרש 66 על פי התוכנית הינו 1,084 מ"ר. התוכנית מקנה זכויות בניה של 40% וכן חניה מקורה בשטח של עד 25 מ"ר, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ומבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר. בנוסף ניתן להקים ממ"ד בשטח של עד 14 מ"ר.
3. נוכח האמור בתקנון הבית המשותף לעניין חלוקה שוויונית של אחוזי הבניה בין "תתי החלקות" השונות נראה שיש לחלק את סל הזכויות בחלקה לארבע. משכך, את סך כל הזכויות במגרש יש לחלק לשניים. דהיינו, 216.8 מ"ר לשטח עיקרי בתוספת מבני העזר המחסן, החניה הנ"ל, לכל אחת משתי יחידות הדיוור.

הבקשה כוללת 236.39 מ"ר שטח עיקרי כלומר כ- 20 מ"ר יותר ממה שניתן להתיר.

4. לבקשה הוגשה התנגדות מטעם בני הזוג רוזן ובני הזוג סוקולובסקי השותפים בקרקע בחלקה 86. סוקולובסקי מחזיקים בבית המגורים הקיים במגרש 66, שהינו בעל קיר משותף עם בית המבקש, רוזן מחזיקים באחד משני בתי המגורים במגרש 67. במסגרת ההתנגדות נטען, בתמצית, כדלקמן:
  - א. מדובר בבעלות במושע ועל כן בהעדר חתימה מטעמם, הבקשה טעונה פרסום לפי תקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ט 2016, שלא בוצע.
  - ב. בבקשה נפלו פגמים כדלקמן:
    - חריגה מאחוזי הבניה המותרים (שטח הבניה עולה על 217 מ"ר);
    - הבקשה מעידה על כוונה לפצל את הבית לשתי יחידות דיור אף על פי שלפי תכנית ג/6490 מותר יחידת דיור אחת;
    - ג. אין מקום לאשר דק חיצוני עילי ובריכת שחייה עילית בהיותם מאסיביים ביותר בהיקפים נרחבים המצריכים אחוזי בניה שכאמור לא נותרו. בנוסף, הבריכה והדק חורגים מקו בניין עד כדי סטייה ניכרת מתוכנית. בנוסף, הדק והחומה חורגים מגובה הקרקע הטבעית ומהווים עבודות עפר חריגות, גם זאת בניגוד לתוכנית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

5. המבקש הגיש התייחסות מטעמו שהתמקדה בעיקר בנושא האופן שיש לדעתו לחשב את שטח המגרש, ממנו נגזרים אחוזי הבנייה. לשיטתו נוכח הסתירה בין תכנית ג/6490 לתקנון הבית המשותף הרשום, יש להעדיף את התכנית, שהינה מאוחרת. בד בבד נטען שיש להתייחס לזכויות הבעלות שלו בהתאם לרשום בנסח הטאבו, ובמכתב רשות מקרקעי ישראל, ולשיטתם הן משתרעות על 627.5 מ"ר. את היקף הבנייה המרבי המותר יש לשיטת המבקש לחשב לפי זכויות הבעלות שלו. דהיינו 40% מ - 627.5 מ"ר, שהינם 251 מ"ר.

6. במהלך הדיון חזר כל אחד מהצדדים על טענותיו. בין היתר, טענו הצדדים באריכות לעניין האופן שבו יש לדעתם לחשב את אחוזי הבנייה המרביים המותרים. המתנגדים הדגישו את ההפרעה שעבודות העפר המאסיביות ועבודות הקמת הבריקה במיקום, בהיקף ובגובה המבוקשים עתידה להסב להם. חברי הוועדה הציגו לצדדים שאלות רבות. בין היתר נבדקה עם הצדדים אפשרות להנמיך את הבריקה לגובה 1 מ' (במקום 1.60), צמצום החריגה מקו הבניין, אולם שניהם סרבו.

7. לאחר הידרשות לכל טענות הצדדים בכתב ובעל פה מחליטה הוועדה כדלקמן -

א. לעניין טענה א' בדבר הצורך בפרסום הבקשה לפי תקנות 36(ב) לתקנות הרישוי - אכן נידרש פרסום, שבוצע.

ב. לעניין חריגה מאחוזי הבנייה המותרים :

הוועדה סבורה כי יש לקבל את ההתנגדות בהיבט זה.

ראשית, לעניין המגרש שממנו יש לגזור את אחוזי הבנייה, הוועדה סבורה כי עליה להידרש למגרש התכנוני, היינו מגרש 66 לפי התכנית, שהינה המאוחרת ביותר בהקשר זה. דהיינו : מגרש 66 ששטחו 1,084 מ"ר.

לעניין חלוקת סל הזכויות למגרש זה (40% לפי התכנית) בין שתי יחידות הדיוור, הוועדה סבורה כי יש לבצע חלוקה שוויונית ביניהן. תקנון הבית המשותף שאושר ונרשם בטאבו קובע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין כל ארבע תתי החלקות שהוא מתווה, על אף השוני בשטחן. בהקשר זה לא ברורה טענת המבקש לפיה מחד, התכנית גוברת, ומאידך, יש לחשב את אחוזי הבנייה כנגזרת של שטח תתי החלקה "שלו", בהתאם לסכום על השטחים לפי תקנון הבית המשותף (שאף אם נלך לפי שיטתו אינו מגיע לסך של 627 מ"ר, כאמור במכתב רמ"י). מכל מקום, גם בהנחה שרמ"י החכירה למבקש מגרש בשטח זה (ולא ברור כיצד יכולה הייתה רמ"י להחכיר מגרש שאינו קיים במישור התכנוני), אין בכך כדי לשנות את הוראת תקנון הבית המשותף בדבר חלוקת סך כל הזכויות בחלקה 86 שווה בשווה בין ארבעה הבעלים.

סיכומו של דבר, כאמור לעיל, השטח המרבי לשימוש עיקרי המותר במגרש המבקש הינו 216.8 מ"ר, ובבקשה מוצע 236 מ"ר, כלומר טענת המתנגדים לחריגה מאחוזי הבנייה המותרים מתקבלת.

ג. לעניין החשד לכוונה לפצל את הבית לשתי יחידות דיור : בהקשר זה הוועדה נדרשה באריכות לטענות הצדדים, בדקה את התכנון המוצע לעומק, והגיעה לכלל מסקנה, כי הוא אינו מגבש באופן מובהק חשד לכוונה לפצל את המבנה. התכנון המוצע דומה להיתר קודם שניתן למבנה ומומש בחלקו. למרות ריבוי חדרי האמבטיה במפלסים השונים, מחברות ביניהם מדרגות פנימיות, והדבר נראה סביר. ההתנגדות נדחת בהיבט זה. עם זאת ככל שתוגש בקשה מתוקנת ביחס לרכיבים האחרים של החלטה זו, המבקש יידרש לחתום על תצהיר בנוסח המקובל בוועדה למקרים אלו, ביחס לשימוש בהתאם להיתר.

ד. לעניין הקמת בריכה מוגבהת בחריגה מקו בניין : לאחר בחינה מעמיקה של טענות הצדדים והתכנון המוצע, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה שאין הצדקה להתיר את הבינוי המוצע, שהינו אכן חריג במאסיביות שלו, בכך שהוא כולל הגבהה של כ - 1.60 מטר מהקרקע. שאיפתו של המבקש לבריקה במפלס היציאה מהסלון, אותו הוא קבע בקומה א', הגם שהינה מובנת, אינה מצדיקה את ההקלה המבוקשת. מתן הקלה מקו בניין צידי, וודאי כזה הגובל עם שכנים צמודים, אינו בבחינת זכות מוקנית, נהפוך הוא. הקלה הינה החריג ולא הכלל. במקרה זה החריגה המשמעותית מקו הבניין ביחד עם הבינוי המוצע שהינו מאסיבי במיוחד, מצדיקים קבלת ההתנגדות.

8. לסיכום :

הבקשה כפי שהיא אינה מאושרת. ככל שתוגש בקשה לצמצם את הקיפי הבנייה בהתאם לזכויות התכנוניות - קנייניות המרביות כאמור לעיל, ובנוסף תציע התכנסות של הבריקה לתוך קווי הבניין או לחלופין הנמכתה לגובה פני הקרקע הטבעית (או שניהם) ניתן יהיה לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

3. על ההחלטה הנ"ל הועדה המקומית מיום 29/1/20 הוגש ערר מטעם המבקש, שנדחה בתאריך 2.8.2020.

בין היתר קיבלה וועדת הערר את קביעות הוועדה המקומית לפיהן, לרשות המבקש עומדים 40% בנייה שטח עיקרי משטח מגרש של 1,086 מ"ר, דהיינו 216.8 מ"ר (וכן 8 מ"ר מחסן גינה, 15 מ"ר מבני עזר, ו - 25 מ"ר חנייה מקורה), וזאת על סמך חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין השותפים במקרקעין, לפי תקנות הבית המשותף. עוד נקבע, כי התכנון המוצע לבריקה שחייה (שימוש אשר כשלעצמו טעון פרסום הקלה) חורג מבחינת המאסיביות שלו מהוראות סעיף 10.1.5 לתקנון התכנית, השולל עבודות עפר חריגות.

4. המבקש השלים עם החלטה זו והגיש בקשה מתוקנת.

במסגרת הבקשה המתוקנת :



- א. הוצע סה"כ שטח עיקרי בהיקף של כ- 206 מ"ר ;
  - ב. בקומת המרתף : סומנה אטימה חלקית במילוי של 23.30 מ"ר חלק של 8.0 מ"ר מהקומה הוסב למחסן, וכן מקלט/ממ"ד של 12.1 מ"ר.
  - ג. בקומת הקרקע : שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים, סגירת קומת עמודים, הריסת חנייה בגבול המגרש, תוספת חנייה ומחסן.
  - ד. עבודות פיתוח : בוטלה הבריכה מוצעות עבודות פיתוח בחלקו הצפוני של המגרש הממחישות הפרשי גובה של כ- 1 מ' מהכביש על לבית המגורים, בדירוג על ידי טרסות. בחלק הדרומי (הגובל עם המתנגדים) קיימים הפרשי גובה של כ- 38 ס"מ (5.75 - 6.13 מ"ג) ואף הם ממוקמים מעבר לגדר המפרידה בין שני המגרשים, שגובהה 1.05 מ'.
5. לבקשה הוגשה ביום 12/10/20 התנגדות נוספת מטעם השותפים בקרקע, משפחות רוזן וסוקולובסקי, בגדרה נטען, בתמצית, כדלקמן :
- א. ביחס לקומת המרתף נטען שהשינויים המוצעים הם "ישראלוף" נטען שמדובר בשינויים מאולצים אשר לא נועדו אלא להכשיר את הבניה הקיימת. עוד נטען שהשטח המיועד למחסן אמור להיות נפרד מבית המגורים כמבנה עזר בחצר.
  - ב. במסגרת חישוב השטחים מוצעים בקומת קרקע מוצעים 25 מ"ר חניה ועוד 9.86 מ"ר מרפסת כשטחי שירות, בעוד שבתשריט הבקשה מופיעים בנוסף כ-98 מ"ר מרפסות, טרסות ומשטחים מוגבהים מסוגים שונים, וכן 15 מ"ר מרפסת לא מקורה. מדובר בחריגה משטחי השירות המותרים בתוכנית.
  - ג. המבנה כולו חורג מאחוזי הבניה המותרים וכולל כ-20 מ"ר מעל המותר, סה"כ 236.39 מ"ר בעוד שמותר כ-217 מ"ר.
  - ד. מהבקשה עולה ברור כוונה לייצר יח"ד נפרדת בצד המזרחי של קומת הקרקע בשטח של 40 מ"ר, בין היתר מאחר שאין בינה לבין יתר המבנה חיבור פנימי והיציאה ממנה פונה באופן מובהק אל מחוץ למגרש.
  - ה. עבודות הפיתוח כוללות הגבהה חריגה אשר רצפתה מתחילה בגובהה של כ-1.65 מ' מעל מגרשי המתנגדים ובשטח נרחב של כ-98 מ"ר זאת בניגוד להחלטת וועדת ערר.
6. הערות בדיקת הוועדה :
- א. חישוב שטחים - נקודת המוצא היא כי מותר 216.8 מ"ר שטח עיקרי. ועוד 25 מ"ר חניה מקורה, 15 מ"ר מבני עזר, 8 מ"ר מחסן גינה. לא מצאנו אחיזה לטענת המתנגדים לפיה מבני השירות הנ"ל חייבים להיות ממוקמים מחוץ לבית המגורים ובנפרד ממנו (למעט החניה כמובן). סך כל הבינוי המוצע כולל מרפסת מקורה של 9.8 מ"ר (הרשומה כשטח שירות) מגיע ל-216.8 מ"ר כפי המותר בתוכנית. לשטחים אלו ניתן להוסיף את שטחי השירות הנ"ל וכן עד 14 מ"ר ממ"ד ובבקשה מוצע כ-12 מ"ר ממ"ד. דהיינו הבקשה המתוקנת אינה חורגת מאחוזי הבניה המותרים. לעניין מיקום המחסן בקומת המרתף, נראה שאין מניעה מלעשות כן לפי הוראות התוכנית. מרפסות לא מקורות ושטחי פיתוח שאינם מקורים אינם נספרים במסגרת אחוזי הבניה.
  - ב. הטענה ליחידה נפרדת - התכנון המוצע כולל חיבור פנימי של קומת הקרקע וקומת המרתף ליתר חלקי הבית. גם וועדת ערר ציינה בהחלטה שמדובר באופי תכנון סביר שאינו מצביע בהכרח על כוונה לפצל בכל מקרה המבקש ידרש לחתום על תצהיר בעניין זה.
  - ג. עבודות הפיתוח - הוועדה תפנה לעורך הבקשה לקבלת חתך אופייני לאזור זה על מנת לקבל מידע ונתונים נוספים ביחס להפרשי הגובה שצפויים להראות ממגרש המתנגדים.
7. לקראת הדיון המציא עורך הבקשה חזית הדרומית של הגדר מכיוון השכן שממחישה קיר תומך למילוי אדמה שיורד הדרגתית החל מגובה של כ-1.5 מ' באזור המרפסת המוצעת ויורד בהדרגה לגובה של כ-0.90 מ' בסמוך לגבול המערבי של המגרש ואז יורד באמצעות קיר תומך נוסף המקביל לכביש לגובה כמעט עד גובה הכביש.
- בנוסף הומצאה ע"י המבקש חו"ד תכנונית מטעם יעקב מאור ובה מענה מטעמו לכל טענות המתנגדים.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מזב
דפריט לוי	05/11/2019	29/10/2019	בדיקת מפקח בשטח	סגור

## מתנגדים

- אביתר סוקולובסקי
- אילנה רוזן
- אריה רוזן
- יערה סוקולובסקי

## מהלך דיון

נוכחים :

- זליגסון גבריאלי - מבקש
- סאמר סרגי - עורך הבקשה
- יעקב מאור תכנון ערים בע"מ - מטעם המבקשים
- עו"ד ריצ'ארד מן - עו"ד מייצג את המתנגדים
- אביתר סוקולובסקי - מתנגד
- אילנה רוזן - מתנגדת

לילך יועמ"שית הוועדה נותנת סקירה על הבקשה . המבקשים עברו ועדת ערר והגישו בקשה חדשה התואמת את החלטת ועדת ערר והוגשה התנגדות על הבקשה החדשה.

ריצ'רד מן- אני מבקש שירשם כי לא קיבלנו את הבקשה המלאה שמופיעה כאן.

המבקשים רוצים לסגור את החלל מתחת לבניין, הבניה כולה היא רחבה ומסיבית ויש חריגה משטחי השירות.

לילך- איפה לטענתך החריגה משטחי השירות?

ריצ'רד- הטענה שלי היא שלא ניתן לשנות שטח עיקרי למשהו אחר.

לילך- מותר לאדם לשנות מעיקרי לשרות ולא להפך.

עופר- המרפסת לא נספרת במניין השטחים.

ריצ'רד- לפי תכנית ההריסה רואים הכנה ליח' נפרדת , צריך לקחת בחשבון את ההיסטוריה של הבקשה כולל אכיפה והחיבור לבנין.

יעקב- הטענות לא מעוגנות בחוק, הם לא יכולים להתנגד לבקשה ללא הקלות.

לילך- יש להם את הזכות.

יעקב- אטימת חלל בעפר זה כמו הריסה

לילך- יש דרך להכניס אדמה לחלל?

סאמר- דרך חורים ברצפת הסלום מכניסים סומסום.

יעקב- יש חיבור פנימי כך שאין שם יח"ד נוספת, אין בטענות ממש.

אביתר- יש שתי תוכניות הגרמושקה אחת.

עופר- סאמר תתקן את הגרמושקה שתיהיה תואמת

סאמר - יתוקן

יעקב- ההתנגדות היא לתוכניות עתידיות , לגבי התא ביקורת של הביוב - אין פגיעה בקניין.

עופר- סאמר תסביר איפה החיבור לביוב

סאמר- מציג את החיבור על גבי התכנית.

עופר- פתרון ביוב ינתן בהמשך בתאום עם הגורמים.

יעקב- מסביר את נושא הפיתוח והגבהת פני הקרקע.

אביתר- למה לא ניתן לעשות גרם מדרגות ? , יש פיתוח חצר מסיבי

לילך- בתכנית הקודמת הייתה חריגה ועכשיו הם נכנסו פנימה אז איפה הבעיה?

אביתר- זה משפיע על שאר הבתים

עופר- מבקש הבהרות מסאמר על התכנית

סאמר- מסביר את התכנית והצורך בהגבהה. בנוסף זה בוצע בהתאם להנחיית הישוב

לילך- גבי, האם יש לך התנגדות לחתום על לתצהיר לאי פיצול דירות?

גבי- אין לי בעיה לחתום,

אנחנו הגשנו תכנית כדן, שרכשנו את הנכס הבעלים הקודמים החליט להישאר עם בור ספיגה ובוצעו עבודות כחוק שמתחברות לשוחה הקיימת שמתחברת למערכת הביוב.

לילך- נושא עבודות הפיתוח שמוצעות במרווחים , גם לאחר ועדת ערר האם יש נכונות להכניס את הקיר התומך והמסלעה לקווי הבניין?

גבי- המסלעה אמורה לאפשר ירידה לחצר, שינינו את התכנית לאחר שתי וועדות, אנחנו מוכנים לשקול זאת.

אילנה - אני חוששת מבניה מסיבית ליד הגינה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

אביתר- לא קיבלנו את התכנית המדוברת.

**החלטות**

## החלטה

1. מדובר בבקשה להיתר לגליזציה בגוש 18136 חלקה 86, שעניינה סגירת קומת עמודים, הריסת חניה, תוספת חניה ומחסן, ותוספת בריכה. סה"כ שטח מבוקש וקיים 236.39 מ"ר + מקלט 12 מ"ר.
2. הבקשה הוגשה מטעם גבי זליקסון שרכש את הנכס מזאב אלון. מצבו התכנוני - הקנייני של הנכס מורכב:
  - א. שטח חלקה 86 הינו 2,117 מ"ר. במרוצת השנים היא חולקה באופנים ובהליכים שונים, כפי שיפורט להלן.
  - ב. בתוכנית ג/2764 (פורסמה למתן תוקף ב - 17/6/1982) חלקה 86 מחולקת לשני מגרשים סמוכים: 169 ו - 170. במועד זה המגרשים לא היו מבונים.
  - ביום 25/06/1976 ניתנו שני היתרי בניה בחלקה:
    - היתר 76/4527 לבית דו משפחתי במגרש 169;
    - היתר 76/4528 לבית דו משפחתי במגרש 170.
  - ג. ב - 2/7/1987 נרשם בלשכת רישום מקרקעין תקנון בית משותף שכביכול מחלק את סך כל שטח החלקה / מגרשים 166 - 179, סה"כ 2,117 מ"ר, לארבע "חלקות משנה": 86/1, 86/2, 86/3, 86/4. המבקש מחזיק "בתת חלקה" 86/4.
  - לפי תקנון הבית המשותף זכויות הבנייה חולקו בין תתי החלקות בחלקים שווים (כלומר לא כנגזרת של שטחיהן השונים).
- ד. תכנית ג/6490 פורסמה למתן תוקף ביום 18/12/1994, וחלה כיום (להלן: התכנית). לפי תכנית זו חלקה 86 מחולקת לשני מגרשים דומים בצורתם למגרשים 169 - 170 הנ"ל, אולם הם מוספרו בתכנית 66 ו - 67. במועד אישור התכנית המגרשים היו מבונים (2 יח"ד בכל מגרש לפי ההיתרים הנ"ל).
- הבקשה הנוכחית נוגעת למגרש 66. שטחו של מגרש 66 על פי התוכנית הינו 1,084 מ"ר. התוכנית מקנה זכויות בניה של 40% וכן חניה מקורה בשטח של עד 25 מ"ר, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ומבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר. בנוסף ניתן להקים ממ"ד בשטח של עד 14 מ"ר.
3. נוכח האמור בתקנון הבית המשותף לעניין חלוקה שוויונית של אחוזי הבניה בין "תתי החלקות" השונות נראה שיש לחלק את סל הזכויות בחלקה לארבע. משכך, את סך כל הזכויות במגרש יש לחלק לשניים. דהיינו, 216.8 מ"ר לשטח עיקרי בתוספת מבני העזר המחסן, החניה הנ"ל, לכל אחת משתי יחידות הדירור הבקשה כוללת 236.39 מ"ר שטח עיקרי כלומר כ - 20 מ"ר יותר ממה שניתן להיתר.
4. לבקשה הוגשה התנגדות מטעם בני הזוג רוזן ובני הזוג סוקולובסקי השותפים בקרקע בחלקה 86. סוקולובסקי מחזיקים בבית המגורים הקיים במגרש 66, שהינו בעל קיר משותף עם בית המבקש, רוזן מחזיקים באחד משני בתי המגורים במגרש 67. במסגרת ההתנגדות נטען, בתמצית, כדלקמן:
  - א. מדובר בבעלות במושע ועל כן בהעדר חתימה מטעמם, הבקשה טעונה פרסום לפי תקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ט 2016, שלא בוצע.
  - ב. בבקשה נפלו פגמים כדלקמן:
    - חריגה מאחוזי הבניה המותרים (שטח הבניה עולה על 217 מ"ר);
    - הבקשה מעידה על כוונה לפצל את הבית לשתי יחידות דירור אף על פי שלפי תכנית ג/6490 מותר יחידת דירור אחת;
  - ג. אין מקום לאשר דק חיצוני עילי ובריכת שחייה עילית בהיותם מאסיביים ביותר בהיקפים נרחבים המצריכים אחוזי בניה שכאמור לא נותרו. בנוסף, הבריכה והדק חורגים מקו בניין עד כדי סטייה ניכרת מתוכנית. בנוסף, הדק והחומה חורגים מגובה הקרקע הטבעית ומהווים עבודות עפר חריגות, גם זאת בניגוד לתוכנית.
5. המבקש הגיש התייחסות מטעמו שהתמקדה בעיקר בנושא האופן שיש לדעתו לחשב את שטח המגרש, ממנו נגזרים אחוזי הבניה. לשיטתו נוכח הסתירה בין תכנית ג/6490 לתקנון הבית המשותף הרשום, יש להעדיף את התכנית, שהינה מאוחרת. בד בבד נטען שיש להתייחס לזכויות הבעלות שלו בהתאם לרשום בנסח הטאבו, ובמכתב רשות מקרקעי ישראל, ולשיטתם הן משתרעות על 627.5 מ"ר. את היקף הבניה המרבי המותר יש לשיטת המבקש לחשב לפי זכויות הבעלות שלו. דהיינו 40% מ - 627.5 מ"ר, שהינם 251 מ"ר.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

6. במהלך הדיון חזר כל אחד מהצדדים על טענותיו. בין היתר, טענו הצדדים באריכות לעניין האופן שבו יש לדעתם לחשב את אחוזי הבנייה המרביים המותרים. המתנגדים הדגישו את ההפרעה שעבודות העפר המאסיביות ועבודות הקמת הבריכה במיקום, בהיקף ובגובה המבוקשים עתידה להסב להם. חברי הוועדה הציגו לצדדים שאלות רבות. בין היתר נבדקה עם הצדדים אפשרות להנמיך את הבריכה לגובה 1 מ' (במקום 1.60), צמצום החריגה מקו הבניין, אולם שניהם סרבו.

7. לאחר הידרשות לכל טענות הצדדים בכתב ובעל פה מחליטה הוועדה כדלקמן -
- א. לעניין טענה א' בדבר הצורך בפרסום הבקשה לפי תקנות 36(ב) לתקנות הרישוי - אכן נידרש פרסום, שבוצע.
- ב. לעניין חריגה מאחוזי הבנייה המותרים : הוועדה סבורה כי יש לקבל את ההתנגדות בהיבט זה.

ראשית, לעניין המגרש שממנו יש לגזור את אחוזי הבנייה, הוועדה סבורה כי עליה להידרש למגרש התכנוני, היינו מגרש 66 לפי התכנית, שהינה המאוחרת ביותר בהקשר זה. דהיינו : מגרש 66 ששטחו 1,084 מ"ר.

לעניין חלוקת סל הזכויות למגרש זה (40% לפי התכנית) בין שתי יחידות הדיוור, הוועדה סבורה כי יש לבצע חלוקה שוויונית ביניהן. תקנון הבית המשותף שאושר ונרשם בטאבו קובע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין כל ארבע תתי החלוקות שהוא מתווה, על אף השוני בשטח. בהקשר זה לא ברורה טענת המבקש לפיה מחד, התכנית גוברת, ומאידך, יש לחשב את אחוזי הבנייה כנגזרת של שטח תת החלקה "שלו", בהתאם לסכום על השטחים לפי תקנון הבית המשותף (שאף אם נלך לפי שיטתו אינו מגיע לסך של 627 מ"ר, כאמור במכתב רמ"י). מכל מקום, גם בהנחה שרמ"י החכירה למבקש מגרש בשטח זה (ולא ברור כיצד יכולה הייתה רמ"י להחכיר מגרש שאינו קיים במישור התכנוני), אין בכך כדי לשנות את הוראת תקנון הבית המשותף בדבר חלוקת סך כל הזכויות בחלקה 86 שווה בשווה בין ארבעה הבעלים.

סיכומו של דבר, כאמור לעיל, השטח המרבי לשימוש עיקרי המותר במגרש המבקש הינו 216.8 מ"ר, ובבקשה מוצע 236 מ"ר, כלומר טענת המתנגדים לחריגה מאחוזי הבנייה המותרים מתקבלת.

- ג. לעניין החשד לכוונה לפצל את הבית לשתי יחידות דיור : בהקשר זה הוועדה נדרשה באריכות לטענות הצדדים, בדקה את התכנון המוצע לעומק, והגיעה לכלל מסקנה, כי הוא אינו מגבש באופן מובהק חשד לכוונה לפצל את המבנה. התכנון המוצע דומה להיתר קודם שניתן למבנה ומומש בחלקו. למרות ריבוי חדרי האמבטיה במפלסים השונים, מחברות ביניהם מדרגות פנימיות, והדבר נראה סביר. ההתנגדות נדחת בהיבט זה. עם זאת ככל שתוגש בקשה מתוקנת ביחס לרכיבים האחרים של החלטה זו, המבקש יידרש לחתום על תצהיר בנוסח המקובל בוועדה למקרים אלו, ביחס לשימוש בהתאם להיתר.

- ד. לעניין הקמת בריכה מוגבהת בחריגה מקו בניין : לאחר בחינה מעמיקה של טענות הצדדים והתכנון המוצע, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה שאין הצדקה להתיר את הבינוי המוצע, שהינו אכן חריג במאסיביות שלו, בכך שהוא כולל הגבהה של כ- 1.60 מטר מהקרקע. שאיפתו של המבקש לבריכה במפלס היציאה מהסלון, אותו הוא קבע בקומה א', הגם שהינה מובנת, אינה מצדיקה את ההקלה המבוקשת. מתן הקלה מקו בניין צדי, וודאי כזה הגובל עם שכנים צמודים, אינו בבחינת זכות מוקנית, נהפוך הוא. הקלה הינה החריג ולא הכלל. במקרה זה החריגה המשמעותית מקו הבניין ביחד עם הבינוי המוצע שהינו מאסיבי במיוחד, מצדיקים קבלת ההתנגדות.

8. לסיכום : הבקשה כפי שהיא אינה מאושרת. ככל שתוגש בקשה לצמצם את הקיפי הבנייה בהתאם לזכויות התכנוניות - קנייניות המרביות כאמור לעיל, ובנוסף תציע התכנסות של הבריכה לתוך קווי הבניין או לחלופין הנמכתה לגובה פני הקרקע הטבעית (או שניהם) ניתן יהיה לשוב ולדון. ההחלטה התקבלה פה אחד.

### 3. על ההחלטה הנ"ל הועדה המקומית מיום 29/1/20 הוגש ערר מטעם המבקש, שנדחה בתאריך 2.8.2020.

בין היתר קיבלה וועדת הערר את קביעות הוועדה המקומית לפיהן, לרשות המבקש עומדים 40% בנייה שטח עיקרי משטח מגרש של 1,086 מ"ר, דהיינו 216.8 מ"ר (וכן 8 מ"ר מחסן גינה, 15 מ"ר מבני עזר, ו- 25 מ"ר חנייה מקורה), וזאת על סמך חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין השותפים במקרקעין, לפי תקנות הבית המשותף. עוד נקבע, כי התכנון המוצע לבריכת שחייה (שימוש אשר כשלעצמו טעון פרסום הקלה) חורג מבחינת המאסיביות שלו מהוראות סעיף 10.1.5 לתקנון התכנית, השולל עבודות עפר חריגות.

4. המבקש השלים עם החלטה זו והגיש בקשה מתוקנת.

#### במסגרת הבקשה המתוקנת:

- א. הוצע סה"כ שטח עיקרי בהיקף של כ- 206 מ"ר ;
- ב. בקומת המרתף : סומנה אטימה חלקית במילוי של 23.30 מ"ר חלק של 8.0 מ"ר מהקומה הוסב למחסן, וכן מקלט/ממ"ד של 12.1 מ"ר.
- ג. בקומת הקרקע : שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים, סגירת קומת עמודים, הריסת חנייה בגבול המגרש, תוספת חנייה ומחסן.

## ד. עבודות פיתוח:

### בוטלה הבריכה

מוצעות עבודות פיתוח בחלקו הצפוני של המגרש הממחישות הפרשי גובה של כ- 1 מ' מהכביש על לבית המגורים, בדירוג על ידי טרסות.

בחלק הדרומי (הגובל עם המתנגדים) קיימים הפרשי גובה של כ- 38 ס"מ (5.75 - 6.13 מ"ג) ואף הם ממוקמים מעבר לגדר המפרידה בין שני המגרשים, שגובהה 1.05 מ'.

## 5.

לבקשה הוגשה ביום 12/10/20 התנגדות נוספת מטעם השותפים בקרקע, משפחות רוזן וסוקולובסקי, בגדרה נטען, בתמצית, כדלקמן:

- א. ביחס לקומת המרתף נטען שהשינויים המוצעים הם "ישראלוף" נטען שמדובר בשינויים מאולצים אשר לא נועדו אלא להכשיר את הבניה הקיימת. עוד נטען שהשטח המיועד למחסן אמור להיות נפרד מבית המגורים כמבנה עזר בחדר.
- ב. במסגרת חישוב השטחים מוצעים בקומת קרקע מוצעים 25 מ"ר חניה ועוד 9.86 מ"ר מרפסת כשטחי שירות, בעוד שבתשריט הבקשה מופיעים בנוסף כ-98 מ"ר מרפסות, טרסות ומשטחים מוגבהים מסוגים שונים, וכן 15 מ"ר מרפסת לא מקורה. מדובר בחריגה משטחי השירות המותרים בתוכנית.
- ג. המבנה כולו חורג מאחוזי הבניה המותרים וכולל כ-20 מ"ר מעל המותר, סה"כ 236.39 מ"ר בעוד שמותר כ-217 מ"ר.
- ד. מהבקשה עולה ברור כוונה לייצר יח"ד נפרדת בצד המזרחי של קומת הקרקע בשטח של 40 מ"ר, בין היתר מאחר שאין בינה לבין יתר המבנה חיבור פנימי והיציאה ממנה פונה באופן מובהק אל מחוץ למגרש.
- ה. עבודות הפיתוח כוללות הגבהה חריגה אשר רצפתה מתחילה בגובהה של כ-1.65 מ' מעל מגרשי המתנגדים ובשטח נרחב של כ-98 מ"ר זאת בניגוד להחלטת וועדת ערר.

## 6.

### הערות בדיקת הוועדה:

- א. חישוב שטחים - נקודת המוצא היא כי מותר 216.8 מ"ר שטח עיקרי. ועוד 25 מ"ר חניה מקורה, 15 מ"ר מבני עזר, 8 מ"ר מחסן גינה.
- לא מצאנו אחיזה לטענת המתנגדים לפיה מבני השירות הנ"ל חייבים להיות ממוקמים מחוץ לבית המגורים ובנפרד ממנו (למעט החניה כמובן).
- סך כל הבינוי המוצע כולל מרפסת מקורה של 9.8 מ"ר (הרשומה כשטח שירות) מגיע ל-216.8 מ"ר כפי המותר בתוכנית. לשטחים אלו ניתן להוסיף את שטחי השירות הנ"ל וכן עד 14 מ"ר ממ"ד ובבקשה מוצע כ-12 מ"ר ממ"ד. דהיינו הבקשה המתוקנת אינה חורגת מאחוזי הבניה המותרים.
- לענין מיקום המחסן בקומת המרתף, נראה שאין מניעה מלעשות כן לפי הוראות התוכנית.
- מרפסות לא מקורות ושטחי פיתוח שאינם מקורים אינם נספרים במסגרת אחוזי הבניה.

- ב. הטענה ליחידה נפרדת - התכנון המוצע כולל חיבור פנימי של קומת הקרקע וקומת המרתף ליתר חלקי הבית. גם וועדת ערר ציינה בהחלטה שמדובר באופי תכנון סביר שאינו מצביע בהכרח על כוונה לפצל בכל מקרה המבקש ידרש לחתום על תצהיר בעניין זה.

- ג. עבודות הפיתוח - הוועדה תפנה לעורך הבקשה לקבלת חתך אופייני לאזור זה על מנת לקבל מידע ונתונים נוספים ביחס להפרשי הגובה שצפויים להראות ממגרש המתנגדים.

7. לקראת הדיון המציא עורך הבקשה חזית הדרומית של הגדר מכיוון השכן שממחישה קיר תומך למילוי אדמה שיורד הדרגתית החל מגובה של כ-1.5 מ' באזור המרפסת המוצעת ויורד בהדרגה לגובה של כ-0.90 מ' בסמוך לגבול המערבי של המגרש ואז יורד באמצעות קיר תומך נוסף המקביל לכביש לגובה כמעט עד גובה הכביש.
- בנוסף הומצאה ע"י המבקש חו"ד תכנונית מטעם יעקב מאור ובה מענה מטעמו לכל טענות המתנגדים.

8. הוועדה, לאחר ששמעה באריכות את הצדדים השונים, עיינה בהתנגדות, בחוות הדעת מטעם המבקש ובמסמכי הבקשה, ושמעה את הסברי עורך הבקשה, מחליטה כדלקמן:

- א. לענין הטענה לחריגה מאחוזי הבניה - הוועדה דוחה את ההתנגדות מהטעמים שבסעיף 6א. לעיל.
- עם זאת כאמור לעיל שטח המרפסת המקורה (9.8 מ"ר) יחשב לעיקרי ויביא את סה"כ השטח העיקרי ל 216 מ"ר כפי המותר.
- ב. לענין הטענה ליח"ד נפרדת - הוועדה דוחה את ההתנגדות מהטעמים שבסעיף 6ב. לעיל.
- ג. לענין עבודות הפיתוח - הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

במובחן מעבודות הפיתוח שנידונו בוועדת הערר, בבקשה המתקנת מדובר בעבודות פחות מסיביות באופן מובהק, בעיקר אם יתכנסו לתוך קווי הבניין. אין מדובר במבנה בטון כפי שהיה בבקשה המקורית, אלא במילוי אדמה שיורד באופן מדורג לכיוון הכביש ונתמך בקיר שמרביתו ניתן אף להקים בפטור מהיתר (החל מגובה 1 מ' ומטה). כמו כן מותר להקים בפטור מהיתר בין שכנים גדר בגובה 1.5 מ'.

במהלך הדיון המבקש הביע נכונות לכנס את עבודות הפיתוח לתוך קווי הבניין. הוועדה סבורה שהשינוי ביחס לבקשה הקודמת, העדר בריכת שחייה, דירוג המילוי כך שהוא יורד עד לגובה הכביש, להתכנסות המילוי והמסלעה המוצעים לתוך קווי הבניין, מגלמים פתרון סביר ומידתי, שאינו מהווה "עבודות עפר חריגות" ואסורות על פי התכנית.

בהתאם, ההתנגדות מתקבלת חלקית לעניין עבודות הפיתוח בלבד כך שיבוצעו בתוך קווי הבניין, כפי שהסכים המבקש, **לסיכום:**

- ההתנגדות מתקבלת חלקית, לעניין עבודות הפיתוח כאמור לעיל בלבד, והבקשה מאושרת בסייגים שלעיל בכפוף ל:
- א. תיקון הבקשה כך שעבודות הפיתוח יוכנסו לתוך קווי הבניין;
  - ב. קבלת תצהיר ליחידת דיור יחידה בנוסף תנאי להיתר;
  - ג. ביקור מפקח הוועדה בתאום מראש בעת ביצוע המילוי של קומת המרתף
  - ד. תיקון הבקשה לעניין הכניסה לקומת המרתף כך שתהיה זהה בכל חלקי הבקשה, כפי שהצהיר המבקש.

**ההתנגדות הוגשה במסגרת תקנתה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשע"ו-2016. בהתאם, על החלטה זו אין זכות ערר. לפני משורת הדין, מתן ההיתר יושהה למשך עשרה ימים מהיום (אף אם יושלמו התנאים) על מנת לאפשר למתנגדים לכלכל צעדיהם בטרם יינתן היתר.**

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תנאים לשלב בקרת תכ

#### מחלקת מידע חבל אשר

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - אישור פיקוד העורף  |
| לא הושלם | - יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים  |
| לא הושלם | - אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב  |
| לא הושלם | - תנאי למתן היתר לתוספת בנייה : המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר |
| לא הושלם | - חישובים סטטיים + תצהיר   |
| לא הושלם | - תשלום אגרת בניה  |
| לא הושלם | - תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הוועדה)   |
| לא הושלם | - יש להגיש שלושה עותקים פסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.  |
| לא הושלם | - יש להמציא את מסמכי בקרת התכנון באופן פיסה לוועדה ולקבל את אישור הבודק/טרם הגשתם במערכת רישוי זמין  |
| לא הושלם | - לסמן חיבור הבריכה למערכת הביוב במגרש. (אישור מדור מים וביוב במועצה).   |

### תנאים לתחילת עבודות

#### מחלקת מידע חבל אשר

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום  |
| לא הושלם | - צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים   |
| לא הושלם | - הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים. |



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87.ב וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89.א

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95.א.3
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- אישור יועץ בטיחות
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר
- יש להמציא לוועדה אישור על התקנת מתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בקו אספקת המים לבריכה.
- יוגש אישור חתום ע"י עורך הבקשה או ע"י יועץ בטיחות כי הקמת הבריכה הושלמה והביצוע תואם להיתר הבניה שניתן.
- מבנה הבריכה, מדרג, פתחי יניקת מים, מניעת החלקה, סימון עומק, מגלשת מים, מתקני קפיצה, גימור, אמצעי עליה וירידה, מז"ח, מיקום חומרים מסוכנים, מניעת כניסה לא מבוקרת ובכלל זה ילדים ופעוטות לבריכה ולמקומות אחרים בוצעו בהתאם להנחיות שבתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. חלק כ"א : בריכות שחייה סעיף 21.1.4.6 תת סעיפים (1) עד (12).

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז
- יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- הצגת נסח טאבו מקורי ומעודכן חצי שנה אחרונה וחתימת כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו על תצהיר מול עו"ד כי הם מסכימים להגשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.
- לפי תקנה 33.א.1
- הצגת תקנון בית משותף במידה וקיים.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1: 250 ערוכה ע"י מודד מוסמך  
מהשנה האחרונה וחתומה על ידו  
המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.  
מפרט לאומי לקובץ מיפוי  
<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- המבקשים ימציאו/ תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתומת עורך ראשי
- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1: 250
- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 100
- התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
- בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים קלים
- אין לתכנן פתחים בקיר משותף בין השכנים או במרחק שמפריע לפרטיותו של השכן
- יש להציג פתרון לשמירה על פרטיות בין שתי הדירות הגובלות
- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה
- הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.
- בחתכים - לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.
- **יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת**  
כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.  
את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן :  
[http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)  
את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן :  
<http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>
- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקשים
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל  
קיים נסח טאבו
- כל מבנה קיים שאין עבורו היתר בניה, עורך הבקשה מתבקש להציג את ההיתר במעמד הגשת הבקשה להיתר ו/או לפני- כן במשרדי הוועדה.  
כל המבנים ללא היתרי בניה חייבים לעבור לגליזציה (תיק/י מידע + בקשה/ות להיתר) בטרם הגשת הבקשה הנ"ל.

## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190927\7

- המבקשים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 07/01/2020 הושלם כתובתם
- **קיום תיק מידע להיתר תקף** 14/10/2020 הושלם
- החלקה 86 לפי תכנית מפורטת ג/6490 מחולקת ל 2 מגרשים , לכן יש להגיש בקשה 14/10/2020 הושלם לפי התשריט בתב"ע עד הסדרת החלוקה.
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים 14/10/2020 הושלם והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- חתימת השותפים במגרש משותף / בבניין משותף על תצהיר מול עו"ד 14/10/2020 הושלם נשלח הודעות ופרסום בעיתון לפי 36 ב-ו (ד)
- חתימת השכנים הצמודים בקיר משותף על תצהיר מול עו"ד 14/10/2020 הושלם נשלח הודעות ופרסום בעיתון לפי 36 ב-ו (ד)
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין 14/10/2020 הושלם
- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס 14/10/2020 הושלם
- בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת 14/10/2020 הושלם במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה
- בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים או יח"ד הקיימים/מוצעים 14/10/2020 הושלם במגרש/בחלקה/במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה המותרים עפ"י התכנית החלה במקום.
- אין לחרוג בקו בניין קדמי לצורך הקמת בריכה ומשטח מסביב לבריכה. 26/10/2020 הושלם
- **תנאים לתחילת עבודות** **תאריך השלמה סטטוס**
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / 10/12/2019 הושלם האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת 10/12/2019 הושלם חוזק הבטון (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).





סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190559\8	תיק בניין: 5126
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20190559](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20190559)

**בעלי עניין**

**מבקש**

פרהופ פרדי

פרהופ טליה

**עורך**

חדאד ג'ורג'

**כתובת:**

אדמית, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 775933.0 E: 219439.0 1

**גוש וחלקה:**

גוש: 18219 חלקה: 18 מגרש: 137

**תוכניות:**

ג/10582, ג/20187, ג/4457, חא/מק/7/2004

**יעוד:**

אזור מגורים א'

548.00 מ"ר

**שימושים:**

בית מגורים חד משפחתי

**תאור הבקשה:** לגליזציה / לגיטימציה

**יח"ד:**

1

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות השכנים (מגרש 138)

**מהות הבקשה**

לגליזציה לבריכת שחיה +

תוספת בניה מדריגות עליה לגג: +פרגולה מעל הגג.

שינוי בפיתוח.

+ בקשה למתן הקלה מהוראות תכנית ג/10582:

- הקלה במרווח צידי דרומי ואחורי מערבי עבור בריכת שחיה

לא מקורה קיימת (מרחק מהגבול מגרש 0 מ' .

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.00	מגורים		27.71				
-3.00	ממ"ד			14.04			
	מגורים		143.60				
	חניה מקורה			33.90			
	*פרגולה			42.60			
3.90	*פרגולה					23.70	
	*גדר (מ"א)					89.69	
	<b>סה"כ</b>		171.31	47.94			

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

**חוות דעת לשכת הרישוי**

1. מדובר בבקשה לשינוי בפיתוח ולגליזציה לבריכת שחיה ומדרגות עליה לגג ובתוספת פרגולה על הגג.





# הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190559\8

הבקשה כללה הקלות לקו בניין צידי דרומי (כ- 1 מ' במקום 4 מ') ואחורי מערבי (כ- 1.5 מ' במקום 4 מ') עבור לגליזציה לבריכת השחייה.

2. בעקבות פרסום ההקלה הוגשה התנגדות מטעם בעלי מגרש 139 הגובל ממערב, בגדרה נטען כדלקמן:

א. מטרדי רעש - הברכה גורמת למטרד רעש בעיקר מאזור חדר המכוניות שפועל 24 שעות ביממה וממוקם בצמוד לגבול בין שני המגרשים ובסמיכות לחדר שינה של המתנגדים. הצויד בחדר המכוניות נוטה להתקלקל ואזי מטרד הרעש מתעצם.

ב. רטיבות ומפגע בטיחות - בצמוד לברכה, על גבול המגרשים קיים קיר תמך בגובה 3 מ' שבחודשים האחרונים ניכרת בו רטיבות חמורה המעידה על נזילה קבועה ושפוגעת ביציבות קיר התמך ועלולה לגרום לקריסתו. בנוסף, הברכה מעמיסה על קיר התמך באופן שכשלעצמו עלול להביא לקריסתו ובשל כך לפגיעה ברכוש ובנפש.

3. בהתאם המתנגד מבקש לדחות את הבקשה או לחילופין להרחיק את הברכה אל תוך קווי הבניין ולהתנות את אישור הבקשה בטיפול ומניעת נזילות נוספות בקיר התמך ובאישור מהנדס קונסטרוקציה לבטיחות המבנה.

## פיקוח

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בדיקת מפקח בשטח	07/08/2019		יונתן גרידיש

## מתנגדים

- איתמר סהר

- שטרנברג סהר ויקטוריה

## מהלך דיון

נוכחים:

פרהופ פרדי - מבקש

עו"ד גיא יעקב - עו"ד מייצג את המבקשים

איתמר סהר - מתנגד

איתמר - מסביר את טעמי ההתנגדות

1. המכונה של הברכה עושה רעש לא סביר וזה ממש מטרד עד כדי כך שזה מנטרל חדר משימוש.

2. הם לא גרים שם והם לא זמינים לתיקונים.

3. קיר התמך שיש בין המגרשים מלא רטיבות ואני חושש מהתמוטטות.

גיא - הטענות שמועלות הן טאורטיות בלבד, אנחנו דוחים את הטענות לסכנה ומטרד, אין בטענות מניעים תכנוניים

1. לגבי מטרד הרעש - היה ארוע בודד של תקלה שטופלה.

עופר - מתי זה תוקן?

גיא - חודש אוגוסט

2. לגבי מפגע הרטיבות - גם זה סודר בחודש דצמבר 19, זה נגרם מציפוי לא תקין של הברכה.

עופר - זו לא בריכת סימטקס?

פרדי - הברכה בנויה בתוך קירות בטון ואני תיקנתי את זה, הייתה בעיה של מי השקיה והחלפתי גם את המכוניות בברכה.

הברכה הייתה קיימת לפני שאיתמר רכש את הבית.

גיא - אין חו"ד שתומכת בחשש לקריסה. המתנגד נכנס למצב נתון.

לילך - אי אפשר להתעלם מכך שהבניה היא ללא היתר.

עופר - איתמר אני מבקש שתתיחס

1. האם הרטיבות נגמרה?

2. האם הרעש נפסק?

איתמר - 1. הרעש לא נפסק ומופיע כמעט אחת לחודש באמצע הלילה

2. לגבי הנזילה - יש כתמי רטיבות בקיר

נורית - האם הברכה פעילה 12 חודשים בשנה?

איתמר - כן

גיא - איך זה מסתדר עם הטענה שהמבקשים לא גרים כאן והברכה עובדת כל הזמן.

פרדי - החדר מכוניות נמצא באישור משרד הבריאות. לפעמיים נכנסים עלים לסטריימר וזה מרעיש, תוך 1/2 שעה אני מתקן,

המכוניות לא עובדות בלילה ולא בין 14:00 ל 16:00.

הקיר נבנה ע"י אדמית אחזקות ואני נכנסתי פנימה ב11 מ' כדי לא להסתמך על הקיר, האחריות על הקיר היא של אדמית אחזקות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019055918

לילך- כמדיניות אנחנו לא מאשרים חדרי מכוניות מחוץ לקווי בנין , האם תיהיה מוכן להכניס לתוך קווי הבנין? במיוחד שזה ללא היתר פרדי- בהיתר היו מסומנים הקירות של הברכה ושל חדר המכוניות. אני לא מוכן להעביר את חדר המכוניות.

### החלטות

1. מדובר בבקשה לשינוי בפיתוח ולגליזציה לברכת שחיה ומדרגות עליה לגג ובתוספת פרגולה על הגג. הבקשה כללה הקלות לקו בנין צידי דרומי (כ- 1 מ' במקום 4 מ') ואחורי מערבי (כ- 1.5 מ' במקום 4 מ') עבור לגליזציה לברכת השחייה.
2. בעקבות פרסום ההקלה הוגשה התנגדות מטעם בעלי מגרש 139 הגובל ממערב, בגדרה נטען כדלקמן :
  - א. מטרדי רעש- הברכה גורמת למטרד רעש בעיקר מאזור חדר המכוניות שפועל 24 שעות ביממה וממוקם בצמוד לגבול בין שני המגרשים ובסמיכות לחדר שינה של המתנגדים. הציוד בחדר המכוניות נוטה להתקלקל ואזי מטרד הרעש מתעצם.
  - ב. רטיבות ומפגע בטיחות- בצמוד לברכה, על גבול המגרשים קיים קיר תמך בגובה 3 מ' שבחודשים האחרונים ניכרת בו רטיבות חמורה המעידה על נזילה קבועה ושפוגעת ביציבות קיר התמך ועלולה לגרום לקריסתו. בנוסף, הברכה מעמיסה על קיר התמך באופן שכשלעצמו עלול להביא לקריסתו ובשל כך לפגיעה ברכוש ובנפש.
  3. בהתאם המתנגד מבקש לדחות את הבקשה או לחילופין להרחיק את הברכה אל תוך קווי הבנין ולהתנות את אישור הבקשה בטיפול ומניעת נזילות נוספות בקיר התמך ובאישור מהנדס קונסטרוקציה לבטיחות המבנה.

### 1. החלטה

- הוועדה שמעה באריכות את שני הצדדים. בעוד המתנגד טוען למפגע רעש בלתי פוסק, המבקש טוען כי מדובר היה באירוע נקודתי שטופל. באופן דומה היו הצדדים חלוקים על העובדות ביחס לקיומן של נזילות, רטיבות, ומפגעי בטיחות.
- בטרם תתקבל החלטה סופית, דומה כי יש מקום להידרש לחוות דעת ביחס לעובדות בשטח. בהתאם, הוועדה מחליטה להשהות את הדיון בבקשה, עד לקבלת:
- א. דו"ח יועץ אקוסטי בדגש על מפגע רעש מחדר המכוניות בכל שעות היממה, ומיגון אקוסטי ספציפי לחדר המכוניות הכולל המלצות מפורטות לפתרון ;
  - ב. חו"ד קונסטרוקטור בנוגע לנזילות הקיימות ככל שישנן ומניעת הישנותן וכן עמידות קיר התמך בעומס הקיים הכולל המלצות מפורטות לפתרון .
- לאחר קבלת הדוחות יובא הנושא לדיון חוזר במליאה.



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200555\4	תיק בניין: 6883
פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200555](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200555)

**בעלי עניין**

מבקש  
סאלם סאלם  
סארי סמיח סאלם  
הישאם מוסא גדבאן  
אחלאם חוסין סאלם  
עורך  
סארגיי סאמר

**כתובת:**

מזרעה, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 765167.8 E: 210372.3 1

**גוש וחלקה:**

גוש: 19951 חלקה: 5 מגרש: 127

**תוכניות:**

ג/20348, ג/13161, ג/4360

**יעוד:**

מגורים ב' 2 1355.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

188.86 מ"ר **שטח שירות:** 22.46 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקלה מהוראות התכנית ג/20348  
הקלה בקו בניין צדי בצפון מערב+צפון מזרח 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.  
הקלה עבור פרגולה החורגת מקו בניין צידי יותר מ 40% (1.05 מ' במקום 3.00 מ')

**תכנית שנויים מהיתר מס 20110186 והיתר בנייה 20110185 ולגליזציה והתאמה למציאות**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	188.86	646.23				
	ממ"ד			48.00			
	מרפסת מקורה			9.98			
	חדר מדרגות			47.34			
	מחסן			12.48			
	סה"כ	188.86	646.23	95.34	22.46		

**חוות דעת לשכת הרישוי**

ההקלה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות

**מהלך דיון**

יו"ר הוועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

**החלטות**

לאשר בתנאים הבאים



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020055514

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תנאים לשלב בקרת תכ

#### מחלקת מידע חבל אשר

- אישור פיקוד העורף
- אישור מתאגיד המים והביוז האזורי - אלעין. בפניה לתאגיד יש לצרף את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכן מידע תכנוני שנמסר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- חישובים סטטיים + תצהיר
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה : המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הוועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.

### תנאים לתחילת עבודות

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתומת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתומתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פינוי הפסולת לאתר המוסדר
- תיאום מול חברת חשמל

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 3.א.95
- בדיקת מפקח הוועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד

### תאריך השלמה סטטוס

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020055514

- אישור על אספקת דלתות וחלונות תיקניים לממ"ד. אין להסיר את התות
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור רשות מקרקעי ישראל	06/08/2020	הושלם
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים	06/08/2020	הושלם
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל	06/08/2020	הושלם
- <b>קיום תיק מידע להיתר תקף</b>	11/10/2020	הושלם
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.	11/10/2020	הושלם
- <b>יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת</b> כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין. את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן : <a href="http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf">http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf</a> את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן : <a href="http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx">http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx</a>	11/10/2020	הושלם
- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)	11/10/2020	הושלם
- חתימת השותפים במגרש משותף / בבניין המשותף על תצהיר מול עו"ד	11/10/2020	הושלם
- יש להגיש תכנית מדידה בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים. מפרט לאומי לקובץ מיפוי <a href="http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx">http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx</a>	11/10/2020	הושלם
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים	11/10/2020	הושלם
- המבקש/ים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 11/10/2020	11/10/2020	הושלם
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין	11/10/2020	הושלם
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתימת עורך ראשי	11/10/2020	הושלם
- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס	11/10/2020	הושלם
- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1:250	11/10/2020	הושלם



## הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200555\4

- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100
- בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים 11/10/2020 הושלם קלים
- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים 11/10/2020 הושלם
- בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת 11/10/2020 הושלם במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשווער) והצגת קבלה 11/10/2020 הושלם
- במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק 11/10/2020 הושלם פיסי מתכנית ההגשה.
- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת 22/10/2020 הושלם בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200563\4	תיק בניין: 3422
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200563](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200563)

**בעלי עניין**

מבקש

מחמד יחיא

עורך

חמאד חוסיין

**כתובת:**

שיח דנון, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 766754.8 E: 214156.6 1

**גוש וחלקה:**

גוש: 18245 חלקה: 25 מגרשים: 131, 132, 133, חלקה: 26 מגרש: 131

גוש: 18253 חלקה: 4 מגרש: 141

**תוכניות:**

ג/7405, ג/2316

**יעוד:**

אזור מגורים א'

515.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

155.04 מ"ר

**שטח שירות:**

42.00 מ"ר

**יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

הקלה בהוראות התכנית ג/2316

הקלה בתכנית 39.0% במקום 33%.

הקלה בתוספת קומה עבור חדר מדרגות שעולה לגג.

הקלה בגובה המבנה במעקה הגג (10.10+) + במסתור לדוד שמש (10.80+) + בגובה חדר המדרגות (11.40+) (במקום 9.00 מטר

תוספת קומה (יחיד דיור) לבית קיים לפי היתר מס' 98/0148

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	355.40	155.04				
	ממ"ד			42.00			
	*פרגולה					21.07	
	<b>סה"כ</b>	355.40	155.04	42.00			

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

**חוות דעת לשכת הרישוי**

תוספת יחידת דיור שלישית מעל מבנה קיים  
ההקלה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות

**מהלך דיון**

יו"ר הועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

**החלטות**

לאשר בתנאים הבאים



**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לקליטת בקשה להיתר מחלקת מידע חבל אשר**

- יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.
- את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן : [http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)
- את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן : <http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**מחלקת מידע חבל אשר**

- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- אישור מתאגיד המים והביוב - אלרמק. בפניה לתאגיד יש לצרף את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכן מידע תכנוני שנמסר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- חתימה על כתב התחייבות כלפי המועצה האזורית מטה אשר בעניין תיקון נזקים ותשתיות ציבוריות. הפקדת צ"ק אישי לפקודת המועצה ללא תאריך בס"כ 15,000 ש"ח. (נוסח ההתחייבות נמצא בוועדה. החתימה תבוצע מול עובד המועצה
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הוועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתימים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.
- יש להמציא את מסמכי בקרת התכנון באופן פיסית לוועדה ולקבל את אישור הבודק/טרם הגשתם במערכת רישוי זמין

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לתחילת עבודות**

**מחלקת מידע חבל אשר**

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- (הוועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים למהלך הביצוע**

**מחלקת מידע חבל אשר**

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה





## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200563\4

- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פיגוי הפסולת לאתר המוסדר
- תיאום מול חברת חשמל

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 3.95 א.
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תאריך השלמה סטטוס

- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- המבקשים ימציאו/ תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
- **קיום תיק מידע להיתר תקף**
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו
- המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.
- מפרט לאומי לקובץ מיפוי

<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>

- יש להציג בתכנית את הציוד הנדרש לכיבוי אש. הנחיות התכנון מפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתומת עורך ראשי
- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020056314

התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).

- בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים 22/10/2020 הושלם קלים
- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים 22/10/2020 הושלם
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשווער) והצגת קבלה 22/10/2020 הושלם
- במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פיסית מתכנית ההגשה. 22/10/2020 הושלם
- בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים או יחיד הקיימים/מוצעים במגרש/בחלקה/במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה המותרים עפ"י התכנית החלה במקום. 22/10/2020 הושלם
- בחתכים ובחזיתות- לציין מפלסים של החצרות וריצפת המבנה ו/או הברכה, כולל גובה מפני הים. 22/10/2020 הושלם
- בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף. 22/10/2020 הושלם
- כל מבנה קיים שאין עבורו היתר בניה, עורך הבקשה מתבקש להציג את ההיתר במעמד הגשת הבקשה להיתר ו/או לפני- כן במשרדי הוועדה. 22/10/2020 הושלם
- כל המבנים ללא היתרי בניה חייבים לעבור לגליזציה (תיק/י מידע + בקשה/ות להיתר) בטרם הגשת הבקשה הנ"ל.
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים 03/11/2020 הושלם
- המבקש/ים יגישו/ו תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 03/11/2020 הושלם כתובתם
- תיאום עם המועצה (מחלקת תברואה) עבור פתרון לסילוק אשפה ביתית 03/11/2020 הושלם
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים 03/11/2020 הושלם
- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס 05/11/2020 הושלם
- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקני"מ 1:250 05/11/2020 הושלם
- תקן מקומות חניה - לתכנית הפיתוח תצורף טבלת תחשיב למספר מקומות חניה בהתאם בהתאם לתכנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 09/11/2020 הושלם
- בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה 09/11/2020 הושלם
- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח. 09/11/2020 הושלם

**תאריך השלמה סטטוס**

הושלם 21/10/2020

**תנאים לשלב בקרת תכ**

- אישור פיקוד העורף



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200694\3	תיק בניין: 3300
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200694](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200694)

**בעלי עניין**

**מבקש**

אברהם קורבר

קרוב תמר

**עורך**

חמאד חוסיין

**כתובת:**

רגבה, נ"צ רשת ישראל החדשה - 1 209338.0 E: 764733.9 N:

**גוש וחלקה:**

גוש: 199799 חלקה: 139

גוש: 19799 חלקה: 139 מגרש: 925

**תוכניות:**

12317/ג

**יעוד:**

אזור מגורים א'

500.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:**

תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

7.42 מ"ר

**שטח שירות:** 26.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקלה מהוראות התכנית 12317/ג

הקלה בקו בניין קדמי 1.98 מ' במקום 3.00 מ' לצורך הקמת ממד.

הקלה בקו בניין צדדי דרומי 1.30 מ' במקום 3.00 מ' לצורך הקמת ממד.

הקלה בקו בניין צדדי דרומי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

תוספת לבית קיים לפי היתר מס' 20090343.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	122.36	7.42				
	ממ"ד				14.00		
	מחסן				9.00		
	גגון				3.00		
	מרפסת מקורה			12.64			
	סה"כ	122.36	7.42	12.64	26.00		

**חוות דעת לשכת הרישוי**

ההקלה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות

**מהלך דיון**

יו"ר הועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

**החלטות**

לאשר בתנאים הבאים



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200694\3

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### תנאים לשלב בקרת תכ

#### מחלקת מידע חבל אשר

- אישור פיקוד העורף
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה : המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.
- יש להמציא את מסמכי בקרת התכנן באופן פיסית לוועדה ולקבל את אישור הבודק/ת טרם הגשתם במערכת רישוי זמין

### תנאים לתחילת עבודות

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתומת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתומתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- תיאום מול חברת חשמל

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 3.א.95
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון

### תאריך השלמה סטטוס

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200694\3

- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)
- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו
- המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכנית החלוקה עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.
- מפרט לאומי לקובץ מיפוי

<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>

- המבקש/ים ימציאו/ו תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתומת עורך ראשי
- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1:250
- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100
- התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה
- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200694\3

- במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פיסית מתכנית ההגשה.
- בחתכים ובחזיתות- לציין מפלסים של החצרות וריצפת המבנה ו/או הברכה, כולל גובה מפני הים.
- בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.
- **קיום תיק מידע להיתר תקף**
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- המבקשים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 05/11/2020 הושלם כתובתם
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות להריסה עפ"י נוסח באתר האינטרנט של הוועדה המקומית 05/11/2020 הושלם
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר 11/11/2020 הושלם
- **יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת** 26/11/2020 הושלם  
כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.

את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן :

[http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)

את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן :

<http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200759\2	תיק בניין: 389
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200759](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200759)

**בעלי עניין**

**מבקש**

דניאל קליינהנדלר

לילך קליינהנדלר

**עורך**

חמאד חוסיין

**כתובת:**

אשרת, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 763872.1 E: 215007.0 1

**גוש וחלקה:**

גוש: 18884 חלקה: 99 מגרש: 99

**תוכניות:**

3814/ג, 2/1256/1

**יעוד:**

מגורים 451.00 מ"ר

**שימושים:**

מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

29.02 מ"ר **שטח שירות:** 14.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקלה מהוראות התכנית 2/1256/1  
הקלה בקו בניין אחורי לפרגולה 1.23 מ' במקום 2.40 מ' (חריגה יותר מ 40% המותרים)  
הקלה בתכסית קרקע 39.10% במקום 30%.

תוספת לבית מגורים קיים לפי היתר מס' 96/9096 + לגיליזציה לתוספת מצד מזרח

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	29.02	123.06				
	ממ"ד			14.00			
	מרפסת מקורה			9.70			
	*פרגולה					16.88	
	<b>סה"כ</b>	29.02	123.06	14.00	9.70		

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

**חוות דעת לשכת הרישוי**

ההקלה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדות

**מהלך דיון**

יו"ר הוועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

**החלטות**

לאשר בתנאים הבאים

**תנאים לקליטת בקשה להיתר**

**תאריך השלמה סטטוס**



**תאריך השלמה סטטוס**

לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם  
לא הושלם

**תנאים לשלב בקרת תכן מחלקת מידע חבל אשר**

- אישור פיקוד העורף
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביו
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה : המצאת ערבות בנקאית לוועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.
- יש להמציא את מסמכי בקרת התכנון באופן פיסית לוועדה ולקבל את אישור הבודק/ת טרם הגשתם במערכת רישוי זמין

**תאריך השלמה סטטוס**

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם  
לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

**תנאים לתחילת עבודות מחלקת מידע חבל אשר**

- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

**תאריך השלמה סטטוס**

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

**תנאים למהלך הביצוע מחלקת מידע חבל אשר**

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פינוי הפסולת לאתר המוסדר
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87 ב. וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89 א.

**תאריך השלמה סטטוס**

לא הושלם  
לא הושלם

**תנאים לתעודת גמר מחלקת מידע חבל אשר**

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95 א.3
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר





## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המסך בקשה מקוונת עם הקלות : 202007592

- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

- **קיום תיק מידע להיתר תקף**
- קיימים חריגות בניה מעבר לקווי הבניין ללא היתר בניה יש להסדיר אותם בבקשה להיתר.
- לא ניתן לאשר מחסן מעבר לקווי הבניין יש לסמן אותו להריסה .
- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- **יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת** כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.  
את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן :  
[http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)  
את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן :  
<http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>
- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו  
המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים וגבולות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.  
מפרט לאומי לקובץ מיפוי  
<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- המבקש/ים יגישו/ו תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 05/11/2020
- המבקש/ים ימציאו/ו תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום 05/11/2020
- המבקש/ים יגישו/ו תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר 05/11/2020
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין 05/11/2020
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתומת עורך ראשי 05/11/2020

## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200759\2

- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
  - צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקני"מ 1: 250
  - לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
  - תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה
  - הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
  - דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.
  - במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פיסי מתכנית ההגשה.
  - בטבלת השטחים המבוקשים יש לכלול את כל המבנים או יחיד הקיימים/מוצעים במגרש/בחלקה/במתחם לצורך חישוב מימוש היקפי הבניה המותרים עפ"י התכנית החלה במקום.
  - בחתכים ובחזיתות- לציין מפלסים של החצרות וריצפת המבנה ו/או הבריכה, כולל גובה מפני הים.
  - בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.
  - תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)
  - תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1: 100
- התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפריטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190507\9	תיק בניין: 2641
פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20190507](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20190507)

**בעלי עניין**

**מבקש**

וקנין יניב

וקנין גלית

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל

**עורך**

חוסטצקי דב

**כתובת:**

גשר הזיו, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 771497.0 E: 210974.0 1

**גוש וחלקה:**

גוש: 19009 חלקה: 123 מגרש: 57

**תוכניות:**

11182/ג, 7290/ג, 3326/ג, 970/ג, חא/מק/14/2004

**יעוד:**

שכונה קהלתית מגורים

**שימושים:**

בית מגורים חד משפחתי, אחסנה **תאור הבקשה:** הריסה, תוספת למבנה קיים, לגליזציה / לגיטימציה

**שטח עיקרי:**

87.04 מ"ר

**שטח שירות:** 27.74 מ"ר

**מהות הבקשה**

לגליזציה עבור השמשת מעטפת גג רעפים לקומת מגורים במפלס +3.10 הכוללת פתחים. לגליזציה עבור חנייה מקורה לשני רכבים כ-30 מ"ר. לגליזציה למחסן מעץ עד קו בניין אחורי דרומי 0' עבור איחסון כלי גינון. לגליזציה עבור מחסן מחומר קל בחזית דרומית.

+ בקשה להקלה מהוראות תכנית ג' 11182 עבור:

- פרגולה קלה בקו אחורי מעבר ל-40% מקו בניין עד 0 מ' מגבול המגרש.
- פרגולה קלה בקו בניין צידי מזרחי מעבר ל-40% מקו בניין עד 1.0 מ' מגבול המגרש.
- פרגולה קלה בקו בניין קדמי מעבר ל-40% מקו בניין עד 0 מ' מגבול המגרש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		86.85				
	מחסן		7.70				
3.10	מגורים	44.69					
3.10	מרפסת מקורה	12.40					
	חניה מקורה	29.95					
שטחי השירות נוצלו במלואם ולכן חנייה מקורה ומחסן חושבו על חשבון שטח עיקרי							
	ממ"ד			14.00			



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019050719

## המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מבנה עזר/מחסן			20.00			
	בליטות			4.24			
	גגון			3.50			
	*פרגולה					68.67	
	<b>סה"כ</b>	94.55	87.04	14.00	27.74		

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## חוות דעת לשכת הרישוי

הבקשה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות.  
אין מניעה לאשר בהתאם לדרישות בתיק המידע.

## מהלך דיון

יו"ר הועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

## החלטות

הוחלט לאשר בתנאים הבאים :

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תנאים לשלב בקרת תכ

### מחלקת מידע חבל אשר

- יש להגיש חו"ד יועץ קרקע הקרקע תיבדק בהתאם לתקן ישראלי ת"י 940 - ביסוס לבניינים
- יש להציג לועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.
- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- אישור פיקוד העורף
- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה : המצאת ערבות בנקאית לועדה, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות). להבטחת קיום תנאי ההיתר ולקבלת תעודת גמר
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצוין מספר הבקשה המקוונת.
- יש להמציא את מסמכי בקרת התכנ באופן פיסי לועדה ולקבל את אישור הבודק/טרם הגשתם במערכת רישוי זמין

### תנאים לתחילת עבודות

### מחלקת מידע חבל אשר

- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019050719

- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינויים.
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פינוי הפסולת לאתר המוסדר
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87.ב וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89.א

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95.א.3
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### קיום תיק מידע להיתר תקף

הושלם 14/06/2020

- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- בתיק המידע מבוקשת לגליזציה לפרגולות אולם בפועל קיים קירוי למרפסת צידית ואחורית, יש להבהיר מה מבוקש (ייתכנו דרישות נוספות בהתאם).
- קיימת בניה ללא היתר החורגת מקו בניין אחורי, לא ניתן להסדירה ! יש לפרק בהתאם.
- קיימת חניה נוספת שלא עפ"י תכנית בינוי מה גם שבוצעה הנמכה לכביש ראשי שלא כחוק. יש לבטלה ובמידת הצורך לבצע חניה נוספת בהמשך לחניה קיימת. יש להבהיר עבור מה נידרשת חניה נוספת.
- מחסן אחורי יעמוד בדרישות גובה עפ"י תכנית מאושרת (חא/מק/14/2004 וג/11182).
- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים
- הצגת נסח טאבו מקורי ומעודכן חצי שנה אחרונה.
- לפי תקנה 33.א.1
- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה

הושלם 14/06/2020

הושלם 14/06/2020

הושלם 14/06/2020



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019050719

- חניה מקורה תעמוד בדרישות תכנית מאושרת (כנ"ל).
- **יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת**  
כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.  
את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן :  
[http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)  
את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן :  
<http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>
- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1: 250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו  
המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכנית החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.  
מפרט לאומי לקובץ מיפוי  
<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
- המבקשים יגישו/ תצהיר התחייבות להריסה עפ"י נוסח באתר האינטרנט של הוועדה המקומית
- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתומת עורך ראשי
- המבקשים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל 10/11/2020
- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1: 250
- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 100  
התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
- התאמה לתכנית בינוי מאושרת
- בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים קלים
- יש להציג פתרון לשמירה על פרטיות בין שתי הדירות הגובלות
- לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים
- הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.
- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.
- במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פיסית מתכנית ההגשה.
- בחתכים ובחזיתות- לציין מפלסים של החצרות, כולל גובה מפני הים.
- בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.





סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200559\1	תיק בניין: 13465
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

**לינק לאתר ההנדסי**

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200559](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200559)

**בעלי עניין**

**מבקש**

מאיה-סוליקה מלכה

רון מלכה

**בעל הנכס**

ר.מ.י.

**עורך**

בן דוד יצחק

**כתובת: סער**

**גוש וחלקה:** גוש: 19931 חלקה: 2 מגרש: 133

**תוכניות:** ג/12648, ג/3760

**יעוד:** אזור מגורים ב' 331.00 מ"ר

**שימושים:** בית מגורים חד משפחתי **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

**שטח עיקרי:** 132.65 מ"ר **שטח שירות:** 33.08 מ"ר **יח"ד:** 1

**מטרת הדיון**

דיון במתן הקלה:

בקשה להקלות מהוראות תכנית ג/12648:

- בקו בנין צידי מזרחי 2.70 מ' (במקום 3.00 מ' המותרים).

-הקלה בקו בנין צידי מערבי 2.70 מ' (במקום 3.00 המותרים).

-הקלה בגובה מבנה 8.20 ( במקום 7 מ' המותרים) עבור מסתור לדוד וקולטים.

**מהות הבקשה**

בית מגורים חד משפחתי חדש

+בקשה להקלות מהוראות תכנית ג/12648:

- בקו בנין צידי מזרחי 2.70 מ' (במקום 3.00 מ' המותרים).

-הקלה בקו בנין צידי מערבי 2.70 מ' (במקום 3.00 המותרים).

-הקלה בגובה מבנה 8.20 ( במקום 7 מ' המותרים) עבור מסתור לדוד וקולטים.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים		73.05				



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202005591

## המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ממ"ד			14.00			
	מערכות טכניות			4.89			
	מרפסת מקורה			4.39			
	מחסן			9.80			
3.50	מגורים	59.60					
	*פרגולה					38.90	
	*מרפסת לא מקורה					13.10	
	חניה לא מקורה					29.39	
	*גדר (מ"א)					63.00	
	<b>סה"כ</b>	<b>132.65</b>		<b>33.08</b>		<b>29.39</b>	

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## מהלך דיון

יו"ר הוועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

## החלטות

לאשר בתנאים הבאים

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תנאים לשלב בקרת תכ

### מחלקת מידע חבל אשר

- חתימה על כתב התחייבות כלפי המועצה האזורית מטה אשר בעניין תיקון נזקים ותשתיות ציבוריות. הפקדת צ'ק אישי לפקודת המועצה ללא תאריך בס"כ 15,000 ש"ח. (נוסח ההתחייבות נמצא בוועדה. החתימה תבוצע מול עובד המועצה
- יש להגיש חו"ד יועץ קרקע הקרקע תיבדק בהתאם לתקן ישראלי ת"י 940 - ביסוס לבניינים
- אישור פיקוד העורף
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- חישובים סטטיים + תצהיר
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הוועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.

### תאריך השלמה סטטוס

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.

### תנאים לתחילת עבודות

### מחלקת מידע חבל אשר

- הסכם אטימות וטיח ממ"ד המבקשים יגישו/הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד ולבדיקת התגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- יש להגיש את פרטיו של הקבלן המבצע כולל צילום מתעודה תקפה המאשרת את היותו קבלן רשום
- צילום רשיון קבלן מבצע, תקף לשנתיים
- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, וכוללת הצהרת קבלן, הצהרת אחראי לביצוע השלד, וחתימת בעל ההיתר בדבר מינוים.
- יש להציג לוועדה אישור התקשרות עם אתר מוסדר לסילוק פסולת בניין
- יש להגיש לוועדה טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה החתום ע"י המהנדס / האדריכל.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200559\1

- הסכם חוזק בטון המבקשים יגישו/ הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- (הועדה לא תקבל הסכם שנערך לפי דרישות המזמין אלא רק הסכם שעל פיו הבדיקות יערכו בהתאם לתכנית).
- יש למלא את כל תקנות הבטיחות עפ"י דין וכל הוראות הבטיחות שנתנו ע"י המועצה
- פרטי האחראי לביצוע השלד- יש להשלים בתכניות ההגה את שמו וחתימתו של האחראי לביצוע השלד.

### תנאים למהלך הביצוע

#### מחלקת מידע חבל אשר

- בתחילת הבניה יסמן מודד מוסמך את מיקום היסודות באתר הבניה וקו המיתאר של הריצפה הראשונה וכן מפלס הריצפה. אין להתחיל בבניה ללא סימון זה
- בזמן הבניה/הריסה יש להקפיד על אמצעי הבטיחות : גידור האזור ושילוט מתאים
- באחריות בעל ההיתר לודא פיגוי הפסולת לאתר המוסדר
- תיאום מול חברת חשמל
- האחראי על הביצוע ימסור דו"ח עד חמישה ימים ממועד הביקורת בשלבים שנקבעו בתקנה 87.ב וימסור אותו לגורמים הרשומים בתקנה 89.א

### תנאים לתעודת גמר

#### מחלקת מידע חבל אשר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 95.א.3
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת חוזק הבטון
- תוצאות המעבדה המאושרת לבדיקת אטימות הממ"ד והתגמירים (חוזק הטיח) בממ"ד
- אישור האחראי לשלד הבניין על כך שהממ"ד ניבנה עפ"י התכנית שאושרה ע"י פיקוד העורף
- יש להמציא את האישורים הדרושים המופיעים בהנחיות רשות הכבאות המפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- אישור על פירוק ופיגוי אסבסט בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רשות הכבאות לאיכלוס המבנה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- נקיון האתר מפסולת בניין והצגת אישור מאתר פסולת מאושר על כמות הפסולת שהועברה אליו
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- אישור על התקנת מערכת ביוב אטומה כנידרש באזור רדיוס מגן של קידוח מים
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### קיום תיק מידע להיתר תקף

- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.
- יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין.
- את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן : [http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)
- את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן : <http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם	24/11/2020
הושלם	24/11/2020
הושלם	24/11/2020



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200559\1

הושלם	24/11/2020	- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביו/ניקוז יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.
הושלם	24/11/2020	- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)
הושלם	24/11/2020	- אישור רשות מקרקעי ישראל
הושלם	24/11/2020	- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנת הסביבה
הושלם	24/11/2020	- אישור רשות העתיקות
הושלם	24/11/2020	- תיאום מיקום פילר/חדר טרפו מול חברת החשמל.
הושלם	24/11/2020	- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים
הושלם	24/11/2020	- הצגת נסח טאבו מקורי ומעודכן חצי שנה אחרונה וחתימת כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו על תצהיר מול עו"ד כי הם מסכימים להגשה בגרסה שהגיש עורך הבקשה.
הושלם	24/11/2020	- לפי תקנה 1.א.33
הושלם	24/11/2020	- חתימת השכנים הגובלים לגבי תיאום התכנון והביצוע של גדר / קיר תומך / מבנה הגובלים במגרשם על תצהיר מול עו"ד
הושלם	24/11/2020	- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל
הושלם	24/11/2020	- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1: 250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתימה על ידו
		המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קו צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קו חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1: 2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.
		מפרט לאומי לקובץ מיפוי
		<a href="http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx">http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx</a>
הושלם	24/11/2020	- יש להציג תעודות הסמכות של כל בעלי העניין המקצועיים
הושלם	24/11/2020	- המבקש/ים יגישו/ תצהיר שבו יפרט את שמות השכנים ובעלי הקרקע הגובלים כולל כתובתם
הושלם	24/11/2020	- המבקש/ים ימציאו/ תצהיר התחייבות להעסקת קבלן רשום
הושלם	24/11/2020	- המבקש/ים יגישו/ תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר פסולת מאושר
הושלם	24/11/2020	- יש להציג בתכנית את הציוד הנדרש לכיבוי אש. הנחיות התכנון מפורטות באתר האינטרנט של הועדה המקומית
הושלם	24/11/2020	- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין
הושלם	24/11/2020	- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתימת עורך ראשי
הושלם	24/11/2020	- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס
הושלם	24/11/2020	- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1: 250
הושלם	24/11/2020	- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 100
		התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפרטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).
הושלם	24/11/2020	- התאמה לתכנית בינוי מאושרת
הושלם	24/11/2020	- התאמה לאחר ביצוע תשתיות - מאחר והתשתיות טרם בוצעו, יש לקחת בחשבון אפשרות לשינויים בגובה המדרכה, שוחת הביוב וקווי תשתית במקרה כזה תידרש התאמה בגמר ביצוע התשתיות



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200559\1

- |       |            |   |
|-------|------------|---|
| הושלם | 24/11/2020 | - בתכנית חתכים וחזיתות - פרגולה תבלוט עד 40% מקו בניין רק אם תוצע מחומרים   |
|       |            | קלים  |
| הושלם | 24/11/2020 | - יש להציג פתרון לשמירה על פרטיות בין שתי הדירות הגובלות  |
| הושלם | 24/11/2020 | - לסמן אופן הסתרת דוד וקולטי שמש ויחידות מזגנים   |
| הושלם | 24/11/2020 | - בנוסף לחזית הקידמית המתוארת מחצר המבנה תצורף חזית קידמית כפי שנראת במבט מהכביש ותכלול תאור של הגדר המוצעת בחזית המבנה   |
| הושלם | 24/11/2020 | - תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשווער) והצגת קבלה   |
| הושלם | 24/11/2020 | - הצגת האישורים מאת הגורמים החיצוניים ו/או הפנימיים שמסרו את התייחסותם בתיק המידע להיתר בניה.   |
| הושלם | 24/11/2020 | - דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח. |
| הושלם | 24/11/2020 | - במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פיסי מתכנית ההגשה.  |
| הושלם | 24/11/2020 | - בחתכים- לסמן פ.ק.ט בקו מרוסק ו פ.ק.ס בקו רציף.  |



סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: *20200457\3	תיק בניין: 1212
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 תאריך: 25/11/2020		

\*תוספת לסדר יום

לינק לאתר ההנדסי

[http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=72&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20200457](http://mta.bartech-net.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=72&Entity_Type=P&Entity_Number=20200457)

בעלי עניין

מבקש

אפרים דמתי

עורך

חמאד חוסיין

כתובת: אחיהוד, נ"צ רשת ישראל החדשה - N: 756949.4 E: 215953.5 1

גוש וחלקה: גוש: 18511 חלקה: 26

שימושים: מלאכה תאור הבקשה: שינוי שימוש

שטח עיקרי: 398.00 מ"ר שטח שירות: 67.79 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג ל 5 שנים מהיתר ותוכנית ממבנה חקלאי לטיפול ושירות לכלים חקלאים וציוד הידראולי לתוקפת 5 שנים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מבנים חקלאים	398.00					
	ממ"ד			15.17			
	מערכות טכניות			52.62			
	סה"כ	398.00		67.79			

חוות דעת לשכת הרישוי

הבקשה לא שובצה לדיון בוועדה המקומית במועד הפצת סדר יום מאחר ועדיין לא הושלמו התנאים (שאינם בקרת תכן) אשר נדרשו בתיק המידע להיתר.

רמ"י דורשים מהמבקש להציג את החלטת הועדה המקומית כתנאי לבדיקה / מתן אישור של רמ"י.

מדובר בשימוש חורג בקרקע חקלאית בשטח פתוח, ולכן נדרשו בתיק המידע להיתר אישורים רבים ומורכבים.

המבקש פנה ליו"ר הועדה וביקש להקדים את הדיון על מנת שיוכל לקדם את הבקשה ברמ"י ולאחר מכן ישלים את התנאים הנוספים.

לבקשת יו"ר הועדה הבקשה עולה לדיון מעל סדר היום שהופץ.

הבקשה לשימוש חורג פורסמה ולא הוגשו התנגדויות.

מהלך דיון

יו"ר הועדה משה דוידוביץ מקריא את עיקרי הבקשה

החלטות

הועדה העבירה בתאריך 16/2/20 למבקש תיק מידע להיתר לשימוש החורג (מספר 20200019).

בתיק נרשמו התנאים להגשת הבקשה והתנאים לאישורה.

הועדה מאשרת עקרונית את הבקשה בתנאי השלמת התנאים שפורטו בתיק המידע.

יש לקבל את אישור רמ"י על מנת להמשיך לטפל בבקשה.

### **תנאים לקליטת בקשה להיתר**

#### **- קיום תיק מידע להיתר תקף**

- מילוי פרטי הבקשה לרבות תיאור העבודה, השימוש, שטחי הבניה המבוקשים והתכניות שלפיהן הוגשה הבקשה.

#### **- יש להגיש גרמושקה ראשונית פיסית שעליה מצויין מספר הבקשה המקוונת**

כמו כן, יש לשלוח דואר אלקטרוני אל המטפל הרלוונטי בוועדה בעת פתיחת הבקשה ברישוי זמין. את שמות המטפלים עפ"י יישוב ניתן למצוא כאן :

[http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525\\_594262.pdf](http://mta.bartech-net.co.il/media/3468/768525_594262.pdf)

את כתובות הדוא"ל של המטפלים בבקשה אפשר למצוא כאן :

<http://mta.bartech-net.co.il/contact-us.aspx>

- תיאום עם המועצה האזורית מטה אשר (מחלקת הנדסה) עבור פתרון ביוב/ניקוז

יש להגיש נספח סניטארי באם נדרש ע"י המועצה.

- תיאום עם הישוב (כלל הגורמים המאשרים ביישוב)

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד להגנת הסביבה

- אישור רשות הניקוז האזורית

- חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר

- תיאום חיבור טל"כ.

- אישור חברת מקורות

- אישור משרד התחבורה

- יש לצרף להגשת הבקשה צילום ת.ז של המבקש/ים

- חוזה פיתוח / חוזה חכירה בין המבקשים לבין רשות מקרקעי ישראל

- יש להגיש תכנית מדידה בפורמט DWF בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך מהשנה האחרונה וחתומה על ידו

המפה תכלול את שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי בניין, קווי רוחב, השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו, סימון המבנים הנמצאים במרחק 10 מ' מגבולות הנכס, גבולות החלקות שמעבר לדרכים הגובלות וקווי הבניין שלהן, כל העצמים הנמצאים בנכס ובדרכים הגובלות, קווי צנרת מים וביוב קוטרי הצינורות ומפלסיהם, תאי בקרה, סימון קווי חשמל, חץ צפון, קנ"מ. המודד יצרף תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 שתכלול גושים, חלקות, רשת קואורדינטות, דרכים.

מפרט לאומי לקובץ מיפוי <http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>

- יש לערוך את תכנית ההגשה עפ"י כל דין

- במקרה הקלה / שימוש חורג יש להשלים נימוק וחתימת עורך ראשי

- מינוי עורך בקשה ראשי, ומינוי והצהרת מהנדס

- צירוף מפה מצבית - כחלק מתכנית ההגשה יצורף צילום מתכנית שנערכה ע"י המודד בקנ"מ 1:250

- תכנית פיתוח - יש להגיש את תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100

התכנית תכלול את הקומה הרלוונטית ובה יצוינו הפרטים הקיימים שאין כוונה לשנותם וכן הפריטים המוצעים (סימון קווי הבניין, פירוט כל המפלסים הסופיים וכל המידות של : מבנים, דרכים, כניסות, חצרות, מקומות חנייה, מקומות לתליית כביסה, פילרים, פחי אשפה, מיכלי גז, מיכל דלק לחימום, קווי תשתית (עליון תת קרקעיים) וחיבורם למערכת הציבורית של מים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, צרכי ניקוז נגר עילי, עמודי תשתיות, גדרות, פירוט חלקי מבנה קיים העשוי מאסבסט, סימון מבנים המיועדים להריסה).

- אישור הולקחש"פ

- אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה

- תשלום פיקדון כחוק (20% מערך האגרה המשוער) והצגת קבלה

- דרישות ו/או הוראות נוספות על פי הוראת כל דין, יש לעמוד בתנאים לקליטת בקשה להיתר לפי תקנות התכנון והבניה, לתאם את התשתיות הנוגעות לבקשה זו ולעמוד בכל הוראות חיקוק, התכנית החלה על השטח.

- במקרה הקלה - יש לקבל נוסח פרסום מאת הוועדה המקומית לאחר הצגת עותק פסי מתכנית ההגשה.

### **תנאים לשלב בקרת תכ**

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות הכבאות

- אישור משרד הבריאות

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200457\3

- יציבות בניין קיים כתנאי לשימוש בו יש להגיש הצהרת מהנדס בניין על יציבות הבניין הקיים
- אישור מהמועצה (מחלקת הגביה) עבור הסדר תשלום היטל ביוב
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל השבחה (בכפוף לבדיקה וחוו"ד שתתקבל ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה)
- יש להגיש שלושה עותקים פיסיים של הגרמושקה, סופיים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין, שעליהם מצויין מספר הבקשה המקוונת.

#### תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע כולל דו"ח ואישורו עפ"י האמור בתקנה 3.א.95
- בדיקת מפקח הועדה באתר בניה להתאמת ביצוע הבניה על פי ההיתר
- תכנית עדות (ASMADE) - הגשת תכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך עם סימון קו הבניה והמבנה כפי שנימדד בשטח לאחר גמר בנייתו לצורך בדיקת התאמת ביצוע הבניה להיתר הבניה
- אישור רשות הכבאות לאיכלוס המבנה
- ביצוע הפיתוח הסביבתי והטיפול הנופי שאושרו על פי ההיתר
- השלמת פתרון קצה לביוב והשלמת חיבור למערכת ביוב ציבורית פעילה
- כל מסמך נוסף הנדרש עפ"י דין
- כל חיוב שלא שולם בעת מתן ההיתר

משה דוידוביץ  
יו"ר הועדה

אדר' עופר קורט-עוז  
מהנדס הועדה