



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 12/07/2020
ת. עברי: כ' בתמוז תש"ף

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020012

בתאריך: 08/07/2020 ט"ז בתמוז תש"ף שעה 12:00

נכחו:

חברים:

סגל:

- יו"ר הוועדה	יעקב אביבי
- מהנדס הוועדה	יצחק משה
- היועץ המשפטי לוועדה	עו"ד תומר טבק
- מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה	דגנית זקרי
- מזכיר טכני לוועדה	אביבית ארביב



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20170501 ת.בנין: 2720180	ציבורי, מבנה ציבור, מועדון	גוש: 2498 חלקה: 96 מגרש: 2018	מ.א. באר טוביה	שדה-עוזיה	3
2	בקשה להיתר	20190431 ת.בנין: 1401980	מתקן הנדסי, מתקן מערכת פוטו וולטאי	גוש: 1034 חלקה: 39 מגרש: 198	מושב באר טוביה	באר-טוביה	6
3	בקשה להיתר	20200019 ת.בנין: 6469	מתקן מערכת פוטו וולטאי	גוש: 5007 חלקה: 126	מושב נוה מבטח	נוה-מבטח	8
4	בקשה להיתר	20190608 ת.בנין: 1400630	חקלאי, סככה חקלאית, מחסן חקלאי	גוש: 325 חלקה: 20 מגרש: 63	דרוויש דורון יחיאל	באר-טוביה	11
5	בקשה להיתר	20200070 ת.בנין: 6464	מגורים, בריכת שחיה	גוש: 2527 חלקה: 76 מגרש: 71	מרק איסידור ביטן	מושב שתולים	14
6	בקשה להיתר	20160485 ת.בנין: 2700880	מגורים, מבנה מגורים	גוש: 2495 חלקה: 38 מגרש: 88	חסון רחמים ואידה	שדה-עוזיה	17
7	בקשה להיתר	20200045 ת.בנין: 1902020	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2756 חלקה: 4 מגרש: 202	קיבוץ חצור עבור יעל ועודד שפי	חצור	19



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170501	תיק בניין: 2720180
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

מ.א. באר טוביה, א.ת. באר-טוביה

כתובת:

שדה-עוזיה, 2018

גוש וחלקה:

גוש: 2498 חלקה: 96 מגרש: 2018

שימושים:

ציבורי

תאור הבקשה: מבנה ציבור, מועדון

שטח עיקרי:

242.07 מ"ר

שטח שירות: 19.79 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת מועדון נוער חדש הכולל ממ"ד ופיתוח הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: ברק צנחני

יישוב: שדה עוזיהו

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 4/134/03/8 י.פ. תוקף 22.06.1992

תכנית מתאר: 101/02/8 (ד/631) י.פ. תוקף 09.12.1971

תוכנית מפורטת: ד/695 י.פ. תוקף 27.08.1970

חלקה רשומה: 29527 מ"ר

ייעוד: שטח לבנייני ציבור.

שטח בניה מקסימלי ב% משטח המגרש: 35%

מס' קומות: 3

* תותר בניה עד גובה של 3 קומות.

קווי בניין:

קדמי: 5.00 מ'

אחורי: 4.00 מ'

צדדי: 3.00 מ'

*מגרש מס' 400 (מבנה מקוה קיים) קו בנין צדדי בצד דרום -0.

שטח לבנייני ציבור:

מיועד להקמת מבנים ומתקנים לצרכי ציבור, כגון: בניני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, צרכניה, בנינים לשקוטי רווחה, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכי שרות וכו'. לא תותר הקמת מתקנים פרטיים כלשהם.

מגרש מס' 404- כל הבניינים החדשים ייבנו במרחק מינימלי של 6 מטר זה מזה.

מגרש מס' 400- מקרה חריג (מבנה מקוה קיים) קו בנין צדדי בצד דרום -0.

במגרש מס' 405- מקרה חריג, מבנה מקלט קיים החורג מקווי הבנין, ישאר במצבו.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בניני ציבור	242.07					
0.00	בניני ציבור			10.00			



המשך בקשה להיתר : 20170501

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		9.79				בליטת גג	0.00
					25.40	בניני ציבור	0.00
					242.88	בניני ציבור	0.00
					120.24	בניני ציבור	0.00
					436.74	בניני ציבור	0.00
					136.96	בניני ציבור	0.00
					371.05	בניני ציבור	0.00
					45.16	בניני ציבור	0.00
		19.79		242.07	1,378.43	סה"כ	

קיים תשריט חלוקה 2018.11 מאורכב

עיקרי קיים + מוצע 1627.50 מ"ר המהווים 5.49% מתוך 35% המותרים בתב"ע
שירות קיים + מוצע 203.88 מ"ר המהווים 0.68% מתוך 35% המותרים בתב"ע

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:

1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

גליון דרישות

- | | | |
|--|------------|----------|
| לא תוכנית ניקוז | | לא הושלם |
| נספח תנועה, חניה ותמרור פנים המתחם לאישור משטרת ישראל | | לא הושלם |
| תצהיר מהנדס+סכמה וחישובים סטטיים | | לא הושלם |
| תצהיר מהנדס על נפח הפסולת | | לא הושלם |
| הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת | | לא הושלם |
| חוזה עם מעבדה מורשית לבדיקת בטון, טיח ואטימות ממ"ד, אינסטלציה, גז, דוד"ש בהלימה למבוצע בפועל | | לא הושלם |
| מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה | | לא הושלם |
| 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים. | | לא הושלם |
| אישור שרותי כבאות | 12/09/2019 | הושלם |
| אישור מינהל מקרקעי ישראל | 14/01/2020 | הושלם |
| אישור הג"א | 14/01/2020 | הושלם |
| מפת מדידה עדכנית לחצי שנה האחרונה ערוכה אנליטית ולא גרפית, חתומה על ידי מודד מוסמך | 14/01/2020 | הושלם |
| אישור משרד הבריאות | 14/01/2020 | הושלם |
| דו"ח קרקע והמלות ביסוס קרקע | 14/01/2020 | הושלם |
| תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה | 14/01/2020 | הושלם |
| אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד). | 05/03/2020 | הושלם |



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20170501

- | | | |
|-------|------------|---|
| הושלם | 05/03/2020 | - אישור זכויות / נסח טאבו להוכחת בעלות עדכני לחצי שנה אחורה |
| הושלם | 05/03/2020 | - תוכנית נגישות ערוכה וחתומה על ידי יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה |
| הושלם | 05/03/2020 | - פרוגרמת בטיחות ערוכה בידי יועץ בטיחות מורשה על גבי תשריט כיבוי אש |
| הושלם | 08/03/2020 | - נספח סניטרי ערוך וחתום ע"י מהנדס |



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2	בקשה להיתר: 20190431	תיק בניין: 1401980
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

מושב באר טוביה, 198 באר-טוביה, 052-2294952
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, 198 באר-טוביה, 050-6218561

כתובת:

באר-טוביה, 198
גוש וחלקה: גוש: 1034 חלקה: 39 מגרש: 198, חלקה: 40
גוש: 1040 חלקה: 73

שימושים:

מתקן הנדסי

תאור הבקשה: מתקן מערכת פוטו וולטאי

שטח עיקרי:

201.93 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת מערכת פוטו-וולטאית קרקעית בהספק עד 10 מגה חדרי ממירים וחדרי חשמל + הקמת גדר היקפית והריסת סככה קיימת

מטפל בבקשה:

שגית דנין דהן

יישוב: באר טוביה

תוכנית מפורטת: 616-0573550

חלקה רשומה: גוש: 1040 חלקה: 73 (לא בשלמות) 690547

גוש: 1034 חלקה: 39 (לא בשלמות) 337984

גוש: 1034 חלקה: 40 (בשלמות) 1472

שטח מגרש ע"פ תב"ע 616-0573550: 113339.44

ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

שימושים: מבני תפעול תחזוקה ובקרה.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 730 מ"ר (כולל שטחי בנייה לטובת אגירת אנרגיה).

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 250 מ"ר

גובה פנל 4 מ"ר.

שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו - וולטאיים (הפנאלים) ולמתקנים הנלווים להם. כל הקולטנים והמתרנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטנים, מיתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית מירבית ומוגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.

שימושים: א. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, בהספק של כ-10 מגה וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים. מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.

ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.

ג. לא יותרו מגורי שומר.

ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.

ה. יותרו מתקנים לאגירת חשמל מהחשמל המיוצר במתקן עצמו.

הוראות: בינוי ו/או פיתוח

א. השטח המיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית, למעט שימוש חקלאי יהווה סטייה ניכרת.

ב. בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובזמן תפעולו.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190431

- ג. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
- ד. בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית לרבות הסרת מתקנים, משטחי בטון וגדרות, והקרקע תשמש לחקלאות לפי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תחול על יוזם ומגיש התכנית.
- ה. תותר הקמת גדרות היקפיות ושערים בגובה 3 מ', שערים ואמצעים למיגון ואבטחה עפ"י הנחיות קב"ט בטיחות משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים. פרט הגדר יתואם עם רט"ג לעניין המעבר בעלי חיים.
- ו. מיקום חדרי השנאים יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לעניין מרחקי ההפרדה בגין קרינה אלקטרומגנטית.
- ז. גובה הפנלים הפוטו-וולטאיים שעל הקרקע לא יעלה על 4 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבני העזר במתקן לא יעלה על 4 מ'. הגבהים של הפאנלים ייקבעו בעת הוצאת היתר הבנייה בהתאמה לתקנות כפי שיהיו בתוקף באותו העת.
- ח. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. מחנה הקבלן יהיה בייעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- ט. עבודות עפר יצומצמו ככל הניתן.
- י. תשתית החשמל הפנימית באתר תוטמן, החיבור לרשת חלוקת החשמל תעשה לפי הנחיות חברת החשמל.
- יא. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד.
- תאורה זו תכונן כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור. מצב רגיל תאורה כבוייה.
- יב. הקמת והפעלת מתקנים לאגירת חשמל יעשו כפי שפורט בסעיף 6.2 בתקנון התב"ע.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	פנלים- פוטו-וולטאי					98,186.00	
0.00	מבנה חשמל	41.14					
0.00	ממירים	120.00					
0.00	סככת שנאים	40.79					
	סה"כ	201.93				98,186.00	

חות דעת

מבוקש: הקמת מערכת פוטו-וולטאית קרקעית בהספק עד 10 מגה חדרי ממירים וחדרי חשמל + הקמת גדר היקפית והריסת סככה קיימת

הערות בדיקה:

1. מותר עפ"י תב"ע גובה פנל 4 מ', מבוקש פנל בגובה
2. מותר עפ"י תב"ע גובה גדר 3 מ', מבוקש גובה גדר

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק כולל היטל השבחה.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	בקשה להיתר: 20200019	תיק בניין: 6469
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ, 19 תל אביב-יפו, 61204
מושב נוה מבטח, נוה-מבטח, 054-8001584

כתובת:

נוה-מבטח

גוש וחלקה:

גוש: 5007 חלקה: 126

תאור הבקשה:

מתקן מערכת פוטו וולטאי

שטח עיקרי:

217.02 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת מערכת פוטו וולטאית קרקעית בהספק של עד 10 מגה וואט כולל חדרי חשמל וחדרי ממירים על פי תמא 10/ד/10 והקמת גדר היקפית

מטפל בבקשה:

שגית דנין דהן

יישוב: נווה מבטח

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 718/ד י.פ. תוקף 27.08.1970

חלקה רשומה: 180552 מ"ר

יישוב: נווה מבטח

תכנית מפורטת: 616-0627398 י.פ. תוקף 21.05.2019

תכנית מפורטת: 718/ד י.פ. תוקף 27.8.1970

תמא 10/ד/10

תמא 1/10/ד/10

גוש: 5007

חלקות: 51, 8

שטח התכנית: 122.556 דונם

ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

שימוש: מבני תפעול, תחזוקה ובקרה.

א. תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, בהספק של כ-10 מגה וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.

ב. הקמת גדרות שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.

ג. לא יותרו מגורי שומר.

ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.

ה. יותרו מתקנים לאגירת חשמל.

תכנית 616-0627398:

תא שטח: 10

ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200019

שימוש: מבני תפעול תחזוקה ובקרה

גודל מגרש: 122.396 מ"ר

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת:

שטח עיקרי: 730 מ"ר. כולל שטחי בניה לטובת אגירת חשמל.

שטח שרות: 250 מ"ר

סה"כ שטח בניה: 980 מ"ר

תכסית: 60%

גובה מבנה מעל כניסה קובעת: גובה מבנה 5 מ'.

ניתן יהיה לחרוג מגובה זה עבור הצבת קולטים סולאריים מעל גג המבנה, במטרה להקנות חזות אחידה לאתר.

גובה פנל 3 מ', גובה גדר 2.5 מ'.

קוי בנין: כמסומן בתשריט

א. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו-וולטאים

(הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם.

כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנווים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת ולכל שימוש אחר, כאמור, יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

תנאים למתן היתר ע"פ סעיף 6.2, 6.1 בתקנון התב"ע

תנאי הקמה ע"פ סעיף 6.3 בתקנון התב"ע

סביבה ונוף ע"פ סעיף 6.4, 6.5 בתקנון התב"ע

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	חדר שנאים	180.00					
0.00	מבנה חשמל	37.02					
0.00	פנלים- פוטוולטאי					100,913.00	
	סה"כ	217.02				100,913.00	

חוות דעת

מבוקש: הקמת מערכת פוטו וולטאית קרקעית בהספק של עד 10 מגה וואט כולל חדרי חשמל וחדרי ממירים על פי תמא 10 ד/10 והקמת גדר היקפית

הערות בדיקה:

1. מותר ע"פ תב"ע גובה פנל 3 מ', מבוקש פנל בגובה של 4.0 מ'-יש לתכנן בהתאם למותר.

2. מותר גובה גדר 2.5 מ', מבוקש גובה גדר 2.65 מ'-יש להנמיך גובה הגדר

3. יש לתכנן שטח התארגנות בתחום היעוד המותר בלבד ולהמציא התחייבות לפינוי בעת סיום העבודות, להשלים גובה גדר.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:

1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.

2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק כולל היטל השבחה.

3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

4. ערבות בנקאית לתוספת בניה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200019

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 4	בקשה להיתר: 20190608	תיק בניין: 1400630
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

דרוויש דורון יחיאל, 63 באר-טוביה, 058-4777879

דורון טל, 63 באר-טוביה

כתובת:

באר-טוביה, 63

גוש וחלקה:

גוש: 325 חלקה: 20 מגרש: 63

שימושים:

חקלאי

תאור הבקשה: סככה חקלאית, מחסן חקלאי

שטח עיקרי:

1828.59 מ"ר

שטח שירות: 21.72 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת סככה לכלים חקלאיים ומשרד תומך חקלאות

הקמת מחסן ציוד לכלים חקלאיים

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

יישוב: באר טוביה

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 716/ד י.פ. תוקף 15.07.1971

תוכנית מתאר: 631/ד (101/02/8) י.פ. בתוקף 9.12.71

חלקה רשומה: 7871 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע 716/ד: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי- שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 15% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).

20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

יח"ד: יח"י אחת + יח"י נוספת לבן משפחה.

קוי בניין:

קדמי(דרומי): 5.0 מ'.

צדדי(מזרחי): 3.0 מ'.

צדדי(מערבי): 3.0 מ'.

אחורי(צפוני): 5.0 מ'.

*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

ייעוד: חקלאי- מקווקו ירוק.

תכליות: מבנים חקלאיים בלבד.

קוי בניין:

קדמי(דרומי): 5.0 מ'.

צדדי(מזרחי): 5.0 מ'.

צדדי(מערבי): 5.0 מ'.

אחורי(צפוני): 5.0 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	107.82					



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190608

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				900.39		מתבן	0.00
				278.28		סככה לכלים חקלאיים	0.00
				52.00		משרד חקלאי	0.00
				597.92		תאי מזון ומחסן לכלים חקי	0.00
		21.72				מבואת ממ"מ	0.00
		21.72		1,828.59	107.82	סה"כ	

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה :
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 5	בקשה להיתר: 20200070	תיק בניין: 6464
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

מרק איסידור ביטן, מושב שתולים, 052-7961079

כתובת:

מושב שתולים

גוש וחלקה:

גוש: 2527 חלקה: 76 מגרש: 71

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בריכת שחיה

יח"ד:

1

מהות הבקשה

בריכה פרטית מפיברגלס בחצר, בשטח של 27.75 מ"ר

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

תוכנית מתאר 59/101/02/8 (י.פ. בתוקף 7.7.2004):

- ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש.
- תותר בניית בריכה בתחום הבנין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין - היא תהיה ללא קירוי.
- הבריכה תיבנה בתחום קוי הבניין המותרים בתכנית קיימת. באין כאלה - המרחק המינימלי בין גבול המגרש החיצון של בריכת השחיה יהיה 2.0 מטר.
- משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.
- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחיה קבוצתיים, קייטנות וכו') ללא תכנית מפורטת בה תוקף המאפשרת זאת.
- בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
- היתר בניה לבריכת שחיה מותנה באישור משרד הבריאות.
- היטל השבחה יוטל כחוק.

יישוב: שתולים

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 2046/מק/8 י.פ. תוקף 26.2.2003

תוכנית מפורטת: 2035/מק/8 י.פ. תוקף 19.12.1999

תוכנית מפורטת: 4/123/03/8 י.פ. תוקף 16.2.1997

תוכנית מפורטת: 70/במ/א' י.פ. תוקף 16.11.1995

תוכנית מפורטת: 70/במ/א' י.פ. תוקף 16.11.1995

תוכנית מפורטת: 696/ד' (123/03/8) י.פ. תוקף 27.8.1970

חלקה רשומה: 696 מ"ר

ייעוד: מגורים א' - חד משפחתי עם קיר משותף

זכויות בניה לקומה-



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200070

למטרות עיקריות מעל הקרקע: 50%
למטרות שרות מעל הקרקע: 10%

סה"כ לכל הקומות: 60%

תכסית מירבית: 35%

מס' קומות: 2

מס' יח"ד למגרש: 2

תכליות ושימושים:

אזור מגורים א':

1. באזור זה יותר הקמת בתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתיים וחד- משפחתיים עם קיר משותף על גבול מגרש צידי 0 באופן שנוצר בית דו משפחתי, קן קומה אחת או שתיים.
2. במקרה של בתים חד משפחתיים עם קיר משותף שטח מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-220 מ"ר נטו ליחידת דיור. תכסית המבנה על הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש. במקרה של בתים חד משפחתיים שטח מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-440 מ"ר. תכסית המבנה על הקרקע לא תעלה על 35%.
3. בשטחי השרות יהיו:
 - א. סככת חניה בשטח עד 17 מ"ר, ללא קירות אטומים, מקורה בקרוי קל, ממוקמת בקו מגרש צידי וקדמי 0. המבנה לפי פרט אחיד של הועדה המקומית.
 - ב. עפ"י 8/מק/2035- תותר הקמת מחסן נפרד מבית מגורים, בשטח עד 10 מ"ר ברוטו בקו בנין 0 אחורי, צידי או קדמי. מבנה המחסן יהיה מבנה קשה, בגמר חיצוני דומה למבנה הראשי.
 - עפ"י 8/מק/2046- תותר הקמת מחסן נפרד מבית המגורים, בשטח עד 16 מ"ר ברוטו במגרשים מס' 15-1, 40, 41, 43, 63, 64, 77-151, 503-506. המחסנים יוקמו בקו בנין 0 אחורי וצדדי של כל מגרש. מבנה הראשי.
 - סי"ה שטחי השרות לא ישתנה לעומת הקפס בתכנית 8/מק/2035, 4/123/03/8.
 - ג. מרחב מוגן, בשטח עד 7 מ"ר ברוטו, שטח נוסף במסגרת מרחב מוגן ייחשב כשטח עיקרי.
4. קוי בניין:
 - א. קו בנין הקדמי יהיה 5.0 מ' וכמסומן בתשריט.
 - ב. קו הבנין הצידי יהיה 3.0 מ' ו-0 בקיר משותף.
 - ג. קו הבנין האחורי יהיה 5.0 מ'.
 - ד. קו הבנין למגרשים פינתיים: קו בנין מגבול מגרש אחורי שכן- 5.0 מ', קו בנין קדמי לפי התשריט.
5. גגות, קומות וגובה הבנינים:
 - א. הגגות בבתים דו קומתיים משופעים עם גימור רעפים.
 - ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות.
 - ג. גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מ' ממפלס קומת הקרקע.
 - גובה מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.50 מ' מגובה מפלס המדרכה בחזית הבנין.
 - ד. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג פרט לקולטי שמש ואנטנות טלוויזיה.
6. גדרות: הגדר תהיה אחידה לפי מפרט של הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.

תנאים להיתר:

היתר בניה יינתן רק לאחר הסכמת כל השכנים וחתימתם.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200070

קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
27.75						ברכה	0.00
27.75						סה"כ	

חוות דעת

הערות:

- קיים מרווח של 0.5 מ' בין קו מגרש לברכה המוצעת - יש לתת פיתרון בטיחותי למעבר כגון הגדלת רוחב מעבר לרוחב מינמאלי תיקני או לתכנן מחסום למעבר המוצע בתכנית זו.

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:
- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 - תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 6	בקשה להיתר: 20160485	תיק בניין: 2700880
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

חסון רחמים ואידה, 88 שדה עוזיהו, 79260, 052-2704190

כתובת:

שדה-עוזיהו, 88

גוש וחלקה:

גוש: 2495 חלקה: 38 מגרש: 88

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: מבנה מגורים

שטח עיקרי:

216.32 מ"ר

שטח שירות: 23.97 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

- הסדרה תכנונית לתוספת בניה לבית מגורים 1 קיים בהיתר מס' 4962.
- הריסת בית מגורים 2 הקיים בהיתר מס' 1357 והריסת נוספות כמסומן בתשריט.
- הקמת בית מגורים 2 חד קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה ו-4 חניות לא מקורות.

מטפל בבקשה: יוליה פוגורלינקו-חיון

יישוב: שדה עוזיהו

תוכנית מפורטת: ד/695 י.פ בתוקף 27.08.1970

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/695: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי - שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

שטח בנייה מקסימלי: 15% למגורים (נמדד כל שטח החלקה).

20% למבנים חקלאיים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

יח"ד: יח"י אחת + יח"י נוספת לבן משפחה.

קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בית מגורים 1	34.12	21.16	12.09			
3.00	בית מגורים 1	112.21	19.08				
0.00	בית מגורים 2		176.08				
0.00	בית מגורים 2			11.88			
	סה"כ	146.33	216.32	23.97			

חוות דעת

מובא לדיון חוזר ברשות הרישוי בשל שינויים ותוספת ממ"ד בשלב בקרת התכנון.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20160485

החלטות

התכנית מובאת לדיון חוזר בעקבות דרישת פיקוד העורף לתוספת ממ"ד בבית קיים בהיתר עם הסדרת תוספות בניה. לאשר את הבקשה בכפוף ובהתאם לישיבה מס' 2020007 מיום 23/03/2020:

1. התאמת הבקשה להוראות התב"ע החלות במקום.
2. מילוי גיליון דרישות עפ"י מהות הבקשה.
3. תיקון הבקשה בהתאם להערות בודק/ת הרישוי.
4. תשלום אגרות והיטלים, היטל השבחה ככל שידרש.
5. תשלום ערבות בנקאית בהתאם לתקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

גליון דרישות

- אישור הג"א

טרם הוגש אישור לפטור מהקמת ממ"ד לבית מגורים ה 1 בו מוצעת הסדרת תוספת בניה של 19.08 מ"ר. הוגש אישור לבית מגורים ה 2 המוצע.

- אישור פקיד היערות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)
- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה
- תשלום היטל פיתוח
- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
- אישור זכויות/נכס טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט 23/02/2020 הושלם
- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה חתומה על ידי יועץ מוסמך
- דו"ח ביסוס קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדות
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת
- תצהיר מהנדס על נפח הפסולת
- אישור בזק
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
- טופס טרם מונה קבלן רשום
- אישור חברת חשמל
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9

הושלמו חישובים סטטיים עם פרטי קרקע חסרים בהצהרת המהנדס.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 7	בקשה להיתר: 20200045	תיק בניין: 1902020
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020012 תאריך: 08/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

קיבוץ חצור עבור יעל ועודד שפי, 202 חצור, 052-2438788

כתובת:

חצור, 202

גוש וחלקה:

גוש: 2756 חלקה: 4 מגרש: 202

שימושים:

מגורים

תוספת למגורים תאור הבקשה:

שטח עיקרי:

13.55 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע הכוללת ממ"ד לבית בהיתר מס' 20040227

מטפל בבקשה: ברק צנחני

קיבוץ: חצור

תוכנית מפורטת: 6/137/03/8 י.פ. תוקף 06.03.2006 **

תוכנית מפורטת: 717/ד י.פ. תוקף 05.05.1974

תוכנית מתאר: 101/02/8 י.פ. בתוקף 9.12.1971

חלקה רשומה: 18560 מ"ר

ייעוד: אזור מגורים בקיבוץ (מחנה):

אזור זה נועד לבניית מגורים לחברי הקיבוץ, כמקובל בקיבוצים, וכן למערכות תשתיות כגון דרכים, נוי, ספורט, ניקוז, מים וביו, חשמל וכו'.

היקפי בנייה מירביים למגרש:

מטרות עיקריות: 40% מעל הקרקע.

מטרות שירות: 5% מעל הקרקע.

10% מתחת לקרקע.

סה"כ עיקרי ושירות: 55%

תכסית שטח מירבית: 35%

מס' קומות: 2

גובה מירבי: 8 מטר.

קוי בניין:

קדמי: 3.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 3.0 מ'.

רעש מטוסים:

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים, בגין שדה תעופה חצור. על תחום תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות ב"נספח הנחיות להפחתת רעש מטוסים".

עתיקות:



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200045

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים - קומת קרקע	13.55	79.28				
3.38	מגורים - קומה א'		64.48				
0.00	ממ"ד			12.00			
0.00	פרגולה					29.67	
	סה"כ	13.55	143.76	12.00		29.67	

חות דעת

אחוזי הבניה חושבו מתוך 400 מ"ר שטח מגרש שאינו סטטוטורי
עיקרי קיים+מוצע 157.31 מ"ר המהווים 39.32%
שירות מוצע 12 מ"ר המהווים 3%

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הוועדה:
- קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
- תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הושלם

גליון דרישות

- דו"ח ביסוס קרקע (תוספת בניה מעל 12 מ"ר)
- הודעה/הסכמת בעלי זכויות גובלים
- אישור הג"א
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
- תצהיר קונסטרוקטור על יציבות ביסוס המבנה (תוספת ממ"ד בלבד ותוספת בניה עד 12 מ"ר)
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- ערבות בנקאית עפ"י חוק
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט 08/03/2020
- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200045

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 08/03/2020 | - אישור רשות מקרקעי ישראל |
| הושלם | 08/03/2020 | - אישור רשות העתיקות |
| הושלם | 08/03/2020 | - מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה |
| הושלם | 08/03/2020 | - אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים |
| הושלם | 08/03/2020 | - תרשים סכמת מים, ביוב ואינסטלציה |



מר יעקב אביבי

ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה



אינג' יצחק משה

מהנדס הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה