

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



תאריך: 16/08/2020
ת.עברי: כ"ו באב תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 202007 בתאריך: 23/07/2020 ב' באב תש"ף שעה 15:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|---|--------------|
| - ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית לתו"ב | יעקב אביבי |
| - סגן ראש המועצה מושב שדה עזיהו | ארבל מוטי |
| - סגן ראש המועצה וחבר וועדה מושב עזריקם | דני בוקובה |
| - חבר ועדה - מושב שתולים | מני מעודי |
| - חבר ועדה - מושב אביגדור | אלכס גולדפרב |
| - חבר ועדה - מושב ערוגות | תמי פישל |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה | סלהוב רם |
| - השתתף באמצעות זום | הערה: |
| - רשות הטבע והגנים | אילנית איגל |
| - השתתפה באמצעות זום | הערה: |

סגל:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - מהנדס הועדה המקומית | משה יצחק |
| - היועץ המשפטי לוועדה | עו"ד תומר טבק |
| - מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה | דגנית זקרי |
| - מזכיר טכני הוועדה המקומית | אביבית ארביב |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - חבר ועדה - מושב בצרון | נחום גבי |
| - חבר ועדה - מושב אורות | בן ציון גיל |
| - חבר ועדה - מושב בית עזרא | פרדי אוריאל |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - נציג ציבור | ימר בן ציון |
| - מנהל התכנון - מחוז דרום | אלמוגי חגית |
| - מנהל התכנון - מחוז דרום | אפרת דמרי |
| - איגוד ערים לשרותי כבאות | רפי לחיאני |
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה | נרדית אסלנוב |
| - רשות מקרקעי ישראל | סימה לוי |
| - המשרד להגנת הסביבה | ליאורה גולוב |
| - קרן קיימת לישראל | ענת גולד |
| - משטרת ישראל | בני חייק |
| - משרד הבריאות | אסתי אזולאי |

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	ולדיק ליפשיץ	- רשות העתיקות
	יאיר גליק	- משרד החקלאות ופיתוח הכפר
סגל:	דברת לישאור	- מבקרת המועצה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



על סדר היום:

הישיבה נערכה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM

שונות:

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 202006 מיום 30.06.2020

החלטה: אושר פה אחד

2. אישור מדיניות האכיפה

בסעיף 10 במסמך מדיניות האכיפה במקום המילים "תפנה מנהלת הפיקוח לתובעת העירונית" יבואו המילים: "תפנה מנהלת הפיקוח בהתייעצות עם מהנדס הוועדה לתובעת העירונית"

החלטה: מסמך מדיניות האכיפה אושר פה אחד

3. דיון בעניין בקשות להיתר ע"ש האגודה בתחום חלקות ב' ו-ג'.
אישור רמ"י בבקשות מסוג זה יידחו לשלב בקרת התכנ.

החלטה: הוועדה מאשרת כי בבקשות להיתר המוגשות על שם האגודה בתחום חלקות ב' ו-ג' תדרוש הוועדה אישור רמ"י לבקשה בשלב בקרת התכנ.
במקרה של בקשה שתוגש על ידי האגודה ביחס לחלקה א', ייבחן מועד דרישת אישור מרמ"י, לגופו של עניין.

החלטה: אושר פה אחד

4. עדכון יו"ר הוועדה כי הוגשה בקשה מס' 2020293 (רישוי זמין-3730467855) במושב חצב להקמת מתקן פוטוולטאי בהספק של 8 מגה וואט.
הוועדה מעודדת הקמת מתקנים ירוקים כגון אלה בשטחה ומאשרת עקרונית המשך קידום התהליך ברישוי הזמין עד לקבלת היתר בכפוף לעמידה בתנאים.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	616-0604157	מושב ערוגות	גוש: 528 מחלקה: 1 עד חלקה: 1	ערוגות, מושב עובדים להתיישבות	ערוגות	5 שעה: 15:45
2	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	2723/21/23/24/תצר	כביש 40 - כביש 3 צומת קסטינה	גוש: 2723 מחלקה: 21 עד חלקה: 21	נתיבי ישראל בע"מ	כבישים שטחי המועצה	7 שעה: 16:15
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	616-0783183	משק צורן אביגדור - הפרדת מגרש מנחלה ותוספת זכויות בניה	גוש: 2741 מחלקה: 10 עד חלקה: 10	יעל צורן	אביגדור	9 שעה: 16:00
4	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	301/15/18/21/תצר	כביש 40 צומת קסטינה	גוש: 301 מחלקה: 15 עד חלקה: 15	נתיבי ישראל בע"מ	כבישים שטחי המועצה	11 שעה: 16:20
5	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	2730/4/5/תצר	כביש 40 צומת קסטינה	גוש: 2730 מחלקה: 4 עד חלקה: 5	נתיבי ישראל בע"מ	כבישים שטחי המועצה	13 שעה: 16:25
6	בקשה להיתר	20200066 ת.בנין: 2100640	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2549 חלקה: 11 מגרש: 64	חן דניאל	כפר-אחים	14 שעה: 16:30
7	בקשה להיתר	20200065 ת.בנין: 1300930	מגורים, בית מגורים חדש	גוש: 2505 חלקה: 2 מגרש: 93	בלילה נדב	אמונים	17 שעה: 16:40
8	בקשה להיתר	20190667 ת.בנין: 7602080	מגורים, בית מגורים (שכונת הרחבה)	גוש: 2554 חלקה: 37 מגרש: 208	מור מיכאל	תלמי יחיאל הרחבה	21 שעה: 16:50
9	בקשה להיתר	20190551 ת.בנין: 1300310	מגורים, תוספת	גוש: 2503 חלקה: 17 מגרש: 31	יעקב בן דיין	אמונים	25 שעה: 17:00
10	בקשה להיתר	20190542 ת.בנין: 3400310	מגורים, תוספת למגורים	גוש: 2506 חלקה: 15 מגרש: 31	תקווה בן שטרית	עזר	28 שעה: 17:10
11	בקשה להיתר	20190247 ת.בנין: 3812210	תעשיה, תכנית שינויים	גוש: 312 חלקה: 45 מגרש: 110	גלמית עדיגל	א.ת. באר-טוביה	32 שעה: 17:20
12	בקשה להיתר	20200039 ת.בנין: 1900490	שימוש חורג,	גוש: 2756 חלקה: 8 מגרש: 301	קבוץ חצור עבדון רונן אטלן	חצור	36 שעה: 17:30

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 616-0604157
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020	

שם התכנית: מושב ערוגות
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 3,272,746.00 מ"ר (3272.746 דונם)
בעלי ענין:
יזם/יוזם: ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
בעלים: ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

כתובות: ערוגות
גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 528 חלקות במלואן: 1
 גוש: 2715 חלקי חלקות: 3
 גוש: 2720 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 29, 33
 גוש: 2720 חלקי חלקות: 27, 28
 גוש: 2721 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187
 גוש: 2722 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26
 גוש: 2722 חלקי חלקות: 27
 גוש: 2723 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

גרסת תשריט התכנית: 8

גרסת הוראות התכנית: 10

מטרת התכנית:
 הכנת תכנית מתאר למושב ערוגות

מהלך דיון:
 מדובר בהכנת תכנית מתאר למושב ערוגות.
 הוראות התכנית:
 הוספת 92 יחדי לישוב כפרי הכולל 290 יחדי מאושרות.
 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם
 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים
 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחדי מנחלות ומשקי העזר
 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות
 קביעת הנחיות לשימור, קביעת תנאים למתן היתרי בניה
 התכנית זהה לתכנית המועצתית לדברי תמי פישל
 תומר: במידה והיא לא זהה התב"ע היישובית מתיישבת עם התכנית המועצתית

אושר פה אחד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך תוכנית: 616-0604157

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקוני מהנדס הוועדה.
 2. כתב שיפוי הושלם.
 3. אישור רמ"י.
 4. אישור אגודת המושב.
 5. יש לבחון הסדרי תנועה לרבות יכולת תשתיות קיימות להתמודד עם נפחי תנועה וכן דרכי כניסה ויציאה מהישוב.
 6. תאום צרכי מבני ציבור, מוסדות חינוך ומוסדות קהילתיים עם המחלקות הרלוונטיות במועצה.
 7. יש לתאם דרישות ודרכי ביצוע מול מחלקת תשתיות וביוב של המועצה.
 8. פלי"ח יש לתאם שימושי פלי"ח לנוסח הוראות פלי"ח של המועצה בתכנית מס' 616-0770735 בכל הנוגע לשימושים המשיקים.
 9. תאום מול משרד הבריאות.
 10. מובהר כי התכנית המועצתית מס' 616-0770735 הועברה לישובים.
- יש להמציא מכתב רשמי מהמושב המפרט נימוקים לאי השתתפות בתכנית המועצתית של באר טוביה בעניין הפלי"ח, מגורים לעובדים זמניים, תוספת יחידת דיור והכנה לפיצול מגורים בשוב כפרי.
- כמו כן, יש להימנע מסתירה בהוראות התכנית המוצעת לבין הוראות התכנית המועצתית בנושאים המשיקים.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 2	תכנית לצרכי רישום: תצ/2723/21/23/24
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020	

שם התכנית: כביש 40 - כביש 3 צומת קסטינה

סוג סעיף: דיון לאישור

סוג תוכנית: תכנית לצרכי רישום

סמכות התוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 316.35 מ"ר (0.3164 דונם)

בעלי עניין:

יזם/יוזם: נתיבי ישראל בע"מ

בעלים: רשות מקרקעי ישראל

כתובת: כבישים שטחי המועצה

גוש / חלקה:

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2723	לא	לא	21	21	כן
2723	לא	לא	23	24	כן

מטרת התכנית: תצ"ר להסדר כביש 40 - כביש 3 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8070/8 ק.ת. 5051

חוות דעת:
בדיקת תצ"ר הגשה מס' 1:

התצ"ר בוצע בהתאם לתב" 5/138/03/8 תאריך מתן תוקף בילקוט הפרסומים 29.06.89 מיקום: כביש 40 בצומת קסטינה בתחום שיפוט מועצה אזורית באר טוביה.

נסחי טאבו - הושלם.
תצ"ר מאושר וחתום בידי נתיבי ישראל - הושלם.

תוקנו כל הערות בדיקת הוועדה ובדיקת מודד מבקר מטעם הוועדה.

המלצות:
לאשר התצ"ר

מהלך דיון:
מדובר בתצ"ר להסדר כביש 40 - כביש 3 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8070/8 ק.ת. 5051 אושר פה אחד.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך תצ"ר : תצ"ר/2723/21/23/24

החלטות
לאשר התצ"ר

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 3	תכנית מפורטת: 616-0783183
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020	

משק צורן אביגדור - הפרדת מגרש מנחלה ותוספת זכויות בניה

שם התכנית:

סוג תוכנית

תכנית מפורטת

סמכות:

ועדה מחוזית

שטח התוכנית

18,011.00 מ"ר (18.011 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

יעל צורן

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כתובות

אביגדור

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2741		לא	10	10	כן
2741		לא	11	11	כן
2741		לא	45	45	לא

מגרשים

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2	2		713 / ד

3 גרסת תשריט התכנית:

4 גרסת הוראות התכנית:

יוליה פוגורלינקו-חיון

מטרת התכנית

התכנית מציעה

- הגדלת משבצת המגורים ל- 2.5 דונם ושינוי תוואי משבצת צהובה בהתאמה.
- הפרדת מגרש לא מבונה בשטח של 350 מ"ר מנחלה בייעוד "מגורים באזור כפרי" ושינוי ייעוד למגרש בייעוד "מגורים א".
- תוספת של 175 מ"ר עבור זכויות בניה לבית שלישי בנחלה.

מהלך דיון

נוכחת: לינדה שמע ממשרד יגאל נצר עורך הבקשה

מדובר בתכנית להגדלת משבצת המגורים ל- 2.5 דונם ושינוי תוואי משבצת צהובה בהתאמה. והפרדת מגרש לא מבונה בשטח של 350 מ"ר מנחלה בייעוד "מגורים באזור כפרי" ושינוי ייעוד למגרש בייעוד "מגורים א". ותוספת של 175 מ"ר עבור זכויות בניה לבית שלישי בנחלה. אנחנו מבקשים להסדיר את שטח חלקת המגורים האדום זוהי זיקת הנאה בתחום המגרש, בעל הקרקע זיקת ההנאה של החוכר

תומר: בעבר היו מגיעים מבקשים פער בין הוראת התקנון לתשריט, ובעבר היו עושים תשריט התאמה ל- 3 דונם ועדה מחוזית - חווד משפטית שהתייחסה לחוף אשקלון - מחוז דרום אומרת שמה שקובע זה התשריט וזהה בסמכות ועדה מחוזית ועדה מחוזית לא מקבלת הוראות שעה, הם לקחו תכנית בשלבים מתקדמים ועצרו אותם ולקחו אותם אחורה איסאקו: אביגדור אין זכות קיום לתוכנית פרטנית, היא מייצרת יחיד שלישית אלכס: האם אני יכול להצביע בתכנית זו?

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך תוכנית: 616-0783183

תומר: אתה כחבר ועדה לא מייצג את היישוב ויכול לשבת פה.

אושר פה אחד

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים:

1. תיקוני מהנדס הועדה.

2. כתב שיפוי הושלם

3. אישור רמ"י.

4. אישור אגודת המושב.

גליון דרישות

תיקון תכנית על פי הערות מהנדס הועדה

תצהירי מבא"ת מעודכנים לגרסה הסופית

3 עותקים קשיחים של מסמכי התכנית

השלמת המסמכים, דרישות ותנאי החלטת וועדת המשנה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 4	תכנית לצרכי רישום: תצ/301/15/18/21
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020	

שם התכנית: כביש 40 צומת קסטינה

סוג סעיף: דיון לאישור

סוג תוכנית: תכנית לצרכי רישום

סמכות התוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 25,409.00 מ"ר (25.409 דונם)

בעלי עניין

יזם/יוזם

נתיבי ישראל בע"מ

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כבישים שטחי המועצה

כתובת

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
301	לא	לא	15	15	כן
301	לא	לא	18	18	כן
301	לא	לא	21	21	כן

מטרת התכנית

תצ"ר להסדר כביש 40 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8070 ק.ת. 5051, כ/87030 ק.ת. 4924

חוות דעת

בדיקת תצ"ר הגשה מס' 2:

התצ"ר בוצע בהתאם לתב"עות:

5/138/03/8 תאריך מתן תוקף בילקוט הפרסומים 29.06.89

11.07.99 23/בת תאריך מתן תוקף בילקוט הפרסומים

03.09.08 166/03/8 תאריך מתן תוקף בילקוט הפרסומים

מיקום: כביש 40 בצומת קסטינה בתחום שיפוט מועצה אזורית באר טוביה.

נסחי טאבו - הושלם.

תצ"ר מאושר וחתום בידי נתיבי ישראל - הושלם.

תוקנו כל הערות בדיקת הוועדה ובדיקת מודד מבקר מטעם הוועדה.

המלצות

לאשר התצ"ר

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך תצ"ר: תצ"ר/15/18/21/301

מהלך דיון

מדובר בתצ"ר להסדר כביש 40 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8070/8 ק.ת. 5051, כ/7030/8 ק.ת. 4924

אושר פה אחד

החלטות

לאשר התצ"ר

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 5	תכנית לצרכי רישום: תצ/2730/4/5
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020	

שם התכנית: כביש 40 צומת קסטינה

סוג סעיף: דיון לאישור

סוג תוכנית: תכנית לצרכי רישום

סמכות התוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 118,769.00 מ"ר (118.769 דונם)

בעלי עניין

יזם/יוזם

נתיבי ישראל בע"מ

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כבישים שטחי המועצה

כתובת

גוש / חלקה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2730	לא	לא	4	5	כן

מטרת התכנית

תצ"ר להסדר כביש 40 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8/8070 ק.ת. 5051

חוות דעת

בדיקת תצ"ר הגשה מס' 2:

התצ"ר בוצע בהתאם לתב" 5/138/03/8 תאריך מתן תוקף בילקוט הפרסומים 29.06.89 מיקום: כביש 40 בצומת קסטינה בתחום שיפוט מועצה אזורית באר טוביה.

נסחי טאבו - הושלם.

תצ"ר מאושר וחתום בידי נתיבי ישראל - הושלם.

תוקנו כל הערות בדיקת הוועדה ובדיקת מודד מבקר מטעם הוועדה.

המלצות

לאשר התצ"ר

מהלך דיון

מדובר תצ"ר להסדר כביש 40 בצומת קסטינה בהתאם לתכנית ההכרזה כ/8/8070 ק.ת. 5051

אושר פה אחד

החלטות

לאשר התצ"ר

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 6	בקשה להיתר: 20200066	תיק בניין: 2100640
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

חן דניאל, 64 כפר-אחים

חן עידית, 64 כפר-אחים

כתובת:

כפר-אחים 64

גוש וחלקה:

גוש: 2549 חלקה: 11 מגרש: 64

שימושים:

מגורים, בקשה להקלה

תאור הבקשה: תוספת למגורים

שטח עיקרי:

10.29 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר

מהות הבקשה

1. תוספת ממ"ד לבית הקיים

2. הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: ברק צנחני

יישוב: כפר אחים

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

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

תוכנית מפורטת: 132/03/8 (ד/702) י.פ. תוקף 27.08.1970 ***

חלקה רשומה: 13,163 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/702: 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%

מסי 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).

ייעוד: חקלאי- מקווקו ירוק.

תכליות: מבנים חקלאיים בלבד.

קוי בניין:

צדדי: 5.0 מ'

אחורי: 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	בית מגורים 1	200.04		34.33			

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20200066

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				10.29	125.50	בית מגורים 2	0.00
		12.00				ממ"ד	0.00
29.25	50.00					פרגולה	0.00
29.25	50.00	12.00	34.33	10.29	325.54	סה"כ	

חוות דעת סמכות מקומית

הקלה בקו בניין צדדי מערבי לממ"ד כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותרים בתב"ע

תאריך אחרון לפרסום 28/02/2020 אין מתנגדים

מהלך דיון

מדובר בתוספת ממ"ד לבית הקיים והריסות כמסומן בתשריט נידון בוועדה בהקלה בקו בניין צדדי מערבי לממ"ד כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים בתב"ע תאריך אחרון לפרסום 28/02/2020 אין מתנגדים

אושר פה אחד

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר ההקלה והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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 247(2).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

- | | | |
|----------|------------|--|
| לא הושלם | | - אישור רשות מקרקעי ישראל |
| לא הושלם | | - 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתימה ע"י כל הגורמים. |
| לא הושלם | | - תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שידרש |
| הושלם | 04/08/2020 | - אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט |
| הושלם | 04/08/2020 | - הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד). |
| הושלם | 04/08/2020 | - אישור רשות העתיקות |
| הושלם | 04/08/2020 | - מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה |
| הושלם | 04/08/2020 | - אישור זכויות/חזוה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים |
| הושלם | 04/08/2020 | - אישור הג"א |
| הושלם | 04/08/2020 | - דו"ח ביסוס קרקע |
| הושלם | 04/08/2020 | - חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9 |
| הושלם | 04/08/2020 | - תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים |
| הושלם | 04/08/2020 | - הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים |
| הושלם | 04/08/2020 | - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת |

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



הושלם 04/08/2020

הושלם 04/08/2020

המשך בקשה להיתר: 20200066

- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 7	בקשה להיתר: 20200065	תיק בניין: 1300930
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

בלילה נדב, מושב אמונים, 054-2352357

כתובת:

אמונים, 93

גוש וחלקה:

גוש: 2505 חלקה: 2 מגרש: 93

שימושים:

מגורים, בקשה להקלה

תאור הבקשה: בית מגורים חדש

שטח עיקרי:

254.04 מ"ר

שטח שירות:

16.32 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש הכולל קומת קרקע וקומת מרתף+ברכת שחיה פרטית

מטפל בבקשה: ברק צנחני

יישוב: אמונים

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

תוכנית מפורטת: 683/ד (120/03/8) י.פ. בתוקף 4.6.1970

חלקה רשומה: 2,501 מ"ר

ייעוד: מגורים-משק עזר

שטח בנייה מקסימלי: 25% למגורים.

מבני עזר: 5%

מס' קומות: 2

מקס' יח"ד למגרש דיור: 1

קוי בניין:

קדמי: 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ'.

אחורי: 5.0 מ'.

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 לבנין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבנין- היא תהיה ללא קירוי.
- הבריכה תיבנה בתחום קוי הבנין 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.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20200065

- 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.

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	521.55		108.93			
-3.10	מרתף	22.10					
0.00	בית מגורים 2- קומת קרקע	231.94					
0.00	ממ"ד			12.96			
0.00	מחסן			3.36			
0.00	פרגולה					160.70	36.00
0.00	בריכה					57.00	
	סה"כ	521.55		108.93		217.70	36.00

חוות דעת סמכות מקומית

שטח החלקה: 2501 מ"ר

רקע כללי:

בחלקה זו הונפק היתר בניה ליח"ד שנמצאת בשלבי בניה מתקדמים, מספר ההיתר 20180197 במסגרת היתר זה פורסמו הקלות אלו:

1. הקלה לתוספת 6% לסה"כ השטחים העיקריים המותרים כך שיהיה 31% במקום 25% המותרים בתב"ע.
2. הקלה לתוספת קומה לטובת ק. מרתף כך שיהיה 3 קומות במקום 2 המותרות בתב"ע.

במסגרת היתר זה לא נוצלה ההקלה לטובת 6% שטחים נוספים - ולא היה צורך בהקלה זו.

הוגשה בקשה להיתר חדשה לתוספת יח"ד בחלקה זו ולתוספת שטחים במסגרת 6% תוספת לשטחים העיקריים

להלן ההקלות:

1. הקלה לתוספת 6% באחוזי הבניה המותרים כך שיהיה 31% במקום 25% עפ"י תב"ע 120/03/8 (ד/683)
2. הקלה לתוספת יח"ד ב"אזור מגורים ומשק עזר" כך שיהיו סה"כ 2 יח"ד בחלקה, עפ"י סעיף 3 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.
3. ניווד שטח עיקרי לטובת קומת מרתף.
4. הקלה לבריכה נוספת כך שיהיו שתי בריכות בחלקה זו.
5. הקלה בקו בניין קדמי לבריכה כך שתהיה 1.7 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

פורסם בעיתונים בתאריך: 04.06.2020 ו-05.06.2020
לא התקבלו התנגדויות.

שטחים קיימים+מוצעים:
שטח עיקרי קיים+מוצע: 775.59 מ"ר המהווים 31.0%
שטח שירות קיים+מוצע: 125.25 מ"ר המהווים 5%

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20200065

2. מבוקש 31% שטחים עיקריים במקום 25% המותרים עפ"י תב"ע-פורסמו הקלות.
3. מבוקשת יחיד נוספת ב"אזור מגורים ומשק עזר" כך שסה"כ כולל היחידה הקיימת יהיו 2 יחיד בחלקה זו במקום יחיד אחת עפ"י תב"ע ד/683.
4. מבוקשת תוספת קומה לטובת ק. מרתף ושימוש בשטחים עיקריים לטובת קומת המרתף-פורסמו הקלות.

מהלך דיון

- מדובר בהקמת בית מגורים חדש הכולל קומת קרקע וקומת מרתף+ברכת שחיה פרטית פורסמו הקלות:
1. הקלה לתוספת 6% באחוזי הבניה המותרים כך שיהיה 31% במקום 25% עפ"י תב"ע 120/03/8 (ד/683)
 2. הקלה לתוספת יחיד ב"אזור מגורים ומשק עזר" כך שיהיו סה"כ 2 יחיד בחלקה, עפ"י סעיף 3 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.
 3. ניווד שטח עיקרי לטובת קומת מרתף.
 4. הקלה לברכה נוספת כך שיהיו שתי בריכות בחלקה זו.
 5. הקלה בקו בניין קדמי לברכה כך שתהיה 1.7 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

פורסם בעיתונים בתאריך: 04.06.2020 ו-05.06.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

יש להעביר לשמאי הוועדה.

החלטה: אושר פה אחד.

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר ההקלות והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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.

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

20/05/2020

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- אישור בזק
- הגשת תכנית סניטרית
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
- דו"ח ביסוס קרקע
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
- ערבות בנקאית עפ"י חוק
- אישור זכויות/חוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-12 החודשים האחרונים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



הושלם	18/06/2020	המשך בקשה להיתר: 20200065
הושלם	18/06/2020	- תזמון מבקשים
הושלם	18/06/2020	- תכנית פיתוח הכוללת: סימון מקומות חניה, שביל גישה, גידור, ניקוז נגר עילי, פילר
הושלם	18/06/2020	- אשפה, סימון מיקום מערכת מים ובלוני גז
הושלם	18/06/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם	05/08/2020	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
		- אישור חברת חשמל

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 8	בקשה להיתר: 20190667	תיק בניין: 7602080
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

מור מיכאל, 2080

כתובת:

תלמי יחיאל הרחבה 208

גוש וחלקה: גוש: 2554 חלקה: 37 מגרש: 208

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בית מגורים (שכונת הרחבה)

שטח עיקרי:

212.60 מ"ר

שטח שירות: 21.53 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי כולל ממ"ד ושתי חניות לא מקורות + גדרות

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

יישוב: תלמי יחיאל הרחבה

תוכנית מפורטת: 5/114/03/8 הכוללת תכניות בינוי י.פ. תוקף 29.09.2005

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

תוכנית מתאר ארצית: 2/4 י.פ. תוקף 25.05.1997

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

תוכנית מפורטת: 704/ד י.פ. תוקף 24.6.1971

חלקה רשומה: 500 מ"ר

זכויות והגבלת בניה מגורים א' (מס' מגרש: 205-237):

היקפי בניה מעל פני הקרקע:

למטרות עיקריות: 200 מ"ר

למטרות שירות: 40 מ"ר

סה"כ: 240 מ"ר

היקפי בניה מתחת לפני הקרקע:

למטרות עיקריות: 90 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות: 290 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות שירות: 40 מ"ר

סה"כ היקפי בניה למטרות עיקריות ושירות: 330 מ"ר

תכנית מירבית: 220 מ"ר

מס' יחידות דיור: 1

מס' קומות: 2 ק' + מרתף.

גובה מקסימאלי: 8.5 מ'.

תכליות ושימושים: אזור מגורים א'

1. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתי, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-450 מ"ר.

2. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-18 מ"ר. במגרש לא רגולרי רוחב מינימלי 15 מ'.

3. שטח בניה עיקרי- בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בשטח בניה עיקרי 180 מ"ר בקומת הקרקע ועד 200 מ"ר בשתי קומות.

שטחי שירות- תותר הקמת שטחי שירות בשטח כולל של 30 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית מגורים ובתחום קווי הבנין, ובתוספת 10 מ"ר בקו בנין צדדי 0.00 מ' ואחורי 0.00 מ' בהסכמת השכן. מפרט בניה למחסן יהיה מחומר בניה של הבנין או מבנה מחומר אחר באישור ועדהאגודה ומהנדס הועדה. 7 מ"ר הממ"ד יהיו כלולים בשטח המותר לבניה. מרפסות בלתי מקורות ובליטה זיזית של הגג שלא תעלה על 60 ס"מ אינן כלולות בשטח הבניה המותר.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190667

4. לא תותר בניית יותר משתי קומות לבנין ומרתף.
5. גובה הבנין- הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 8.50 מ'.
6. קווי בנין- ע"פ המפורט בסעיף 19.
7. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:
 - (א) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970 תקנה 19 סעיף 1.001 דהיינו: חלק מבנין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.
 - (ב) גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
 - (ג) הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.
 - (ד) שטח המרתף לא יעלה על 90 מ"ר ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי הבניה החיצוניים של קומת הקרקע.
 - (ה) המרתף ישמש אך ורק לשימושים שלהלן: מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא מאלה. כלים ביתיים בלבד. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי חדר כביסה או יבוש כביסה. חדר משחקים. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אוורור, חשמל או אחסנת גנרטור. מקלט.
 8. הגגות- יהיו משופעים ו/או שטוחים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטו. כל שטח שימושי שמתחת לגג הרעפים שגובהו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה. ניתן לבנות גגות שטוחים יצוקים.
 8. רעש מטוסים: על הבינוי המוצע בתחום התכנית יחולו ההוראות בדבר בניה אקוסטית כתנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בהתאם ובכפוף לפרק ז' "הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים" בתמ"א 2/4 (נתב"ג) בכל הנוגע למרי"מ 2 ו-3 (מתחם מרעש מטוסים) 30-40 תח"ר (תחזית חשיפה לרשע), לרבות המפורט בנספח א' 2- תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים.

קווי בנין:

קדמי: 5 מ'

צדדי: 3 מ'

אחורי: 4 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	212.60					
0.00	ממ"ד			12.00			
0.00	מחסן			9.53			
0.00	מרפסת מרוצפת לא מקורה					51.61	
	סה"כ	212.60		21.53		51.61	

חוות דעת סמכות מקומית

שטח עיקרי מוצע: 212.60 מ"ר המהווים 42.52%

שטח שירות מוצע: 21.53 מ"ר המהווה 4.31%

הקלות:

1. הקלה ב-10% בקו בנין צדדי צפוני מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ'

2. הקלה ב-10% בקו בנין אחורי דרומי מערבי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.0 מ'

3. הקלה ב-10% בקו בנין צדדי דרומי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ'

4. הקלה לניוד 32.6 מ"ר שטחים עיקריים מקומת המרתף לקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים המותרים על פי תב"ע.

5. הקלה להגדלת תכסית כך שיהיה 234.13 מ"ר במקום 220.0 מ"ר המותר בתב"ע.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 31.01.2020, לא התקבלו התנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190667

הערות בדיקה:

1. להשלים מעקה היקפי בחזית המרפסת עם מסלעה
2. עפ"י חתך א-א מבוקש חלון עליון בחלל ללא שימוש - יש לסגור
3. יש להשלים איגוד ערים לאיכות הסביבה לשלב בקרת תכן.

מהלך דיון

מדובר בהקמת בית מגורים חד קומתי כולל ממ"ד ושתי חניות לא מקורות + גדרות פורסמו הקלות:

1. הקלה ב-10% בקו בניין צדדי צפוני מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ'
2. הקלה ב-10% בקו בניין אחורי דרומי מערבי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.0 מ'
3. הקלה ב-10% בקו בניין צדדי דרומי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ'
4. הקלה לנייד 32.6 מ"ר שטחים עיקריים מקומת המרתף לקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים המותרים על פי תב"ע.
5. הקלה להגדלת תכסית כך שיהיה 234.13 מ"ר במקום 220.0 מ"ר המותר בתב"ע.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 31.01.2020, לא התקבלו התנגדויות

החלטה: אושר פה אחד

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר ההקלה והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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.

תאריך השלמה סטטוס

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

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל - בבקרת תכן
- אישור איגוד ערים לאיכות סביבה - בקרת תכן
- אישור הג"א - בקרת תכן
- תצהיר מהנדס + סכמה וחישובים סטטים
- תכנית סניטרית / יועץ אינסטלציה
- תצהיר מהנדס על נפח הפסולת
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שידרש
- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות (עדכני לשנה אחרונה)
- אישורי הכשרה מקצועיים צילום תעודות של עורך הבקשה ומתכנן השלד.
- אישור המושב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה (מורשי חתימה-מאומת ע"י 23/01/2020 הושלם
- עו"ד.
- אישור חברת חשמל.

23/01/2020 הושלם

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



הושלם 23/01/2020
הושלם 23/01/2020
הושלם 23/01/2020
הושלם 23/01/2020
הושלם 27/02/2020
הושלם 27/02/2020
הושלם 27/02/2020

המשך בקשה להיתר: 20190667

- בזק/הוט
- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי מהנדס ראשי.
- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי המבקש.
- מפת מדידה עדכנית לשנה האחרונה ערוכה אנליטית ולא גרפית, חתומה על ידי מודד מוסמך
- תיק פרסום מלא + אישור גמר פרסום
- העתק מאישור תשלום הפיקדון או העתק מאישור לפטור מתשלום.
- הסכמת בעלי זכויות במגרשים גובלים (במידה ונדרש- גדר משותפת)

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 9	בקשה להיתר: 20190551	תיק בניין: 1300310
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

יעקב בן דיין, 31 אמונים, 79265, 050-5203678
מרסל בן דיין, 31 אמונים

כתובת:

אמונים, 31

גוש וחלקה:

גוש: 2503 חלקה: 17 מגרש: 31

שימושים:

מגורים, משרדים

תאור הבקשה: תוספת

שטח עיקרי:

15.45 מ"ר

שטח שירות: 13.00 מ"ר

מהות הבקשה

- הסדרה תכנונית לממ"ד קיים ללא היתר
- שימוש חורג לכ- 15 מ"ר ממחסן למשרד (המחסן בשימוש עיקרי בהיתר קודם) לתקופה של 5 שנים
- הריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

יישוב אמונים

תוכנית מפורטת: ד/683 (120/03/8) י.פ. בתוקף 4.6.1970

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

תוכנית מפורטת: 165/03/8 י.פ. בתוקף 10.4.2011

תוכנית מפורטת: 5/120/03/8 י.פ. בתוקף 15.1.1987

תמ"א 22 י.פ. בתוקף 19.12.1995

חלקה רשומה: 15,002 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/683 (120/03/8): 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).

ייעוד: חקלאי - מקווקו ירוק.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190551

תכליות: מבנים חקלאיים בלבד.

קוי בניין:

צדדי: 5.0 מ'.

אחורי: 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	בית מגורים 1	159.88					
0.00	ממ"ד	0.43		13.00			
0.00	מחסן		42.58				
0.00	שימוש חורג	15.02					
	סה"כ	159.88	15.45	42.58	13.00		

חוות דעת סמכות מקומית

הקלות:

- שימוש חורג מיעוד מגורים בישוב חקלאי ומהיתר למחסן לטובת משרד לתקופה של 5 שנים.
- הקלה לממ"ד בקו בניין צדדי צפוני כך שיהיה 1.3 מ' במקום 3.0 מ'.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 07.02.2020, לא התקבלו התנגדויות
בוצע פרסום בעיתונים בשנית ביום 03.07.2020 לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.
- מבוקש ממ"ד החורג מקו בניין צדדי ב-1.20 מ'. צריך לבקש הקלה לקו בנין צדדי לטובת ממ"ד.
- עפ"י מפת המדידה נראה כי קיימת פרגולה ללא היתר וגגון ללא היתר.

מהלך דיון

מדובר בהסדרה תכנונית לממ"ד קיים ללא היתר, ושימוש חורג לכ- 15 מ"ר ממחסן למשרד (המחסן בשימוש עיקרי בהיתר קודם) לתקופה של 5 שנים והריסות כמסומן בתשריט פורסמו הקלות:

- שימוש חורג מיעוד מגורים בישוב חקלאי ומהיתר למחסן לטובת משרד לתקופה של 5 שנים.
- הקלה לממ"ד בקו בניין צדדי צפוני כך שיהיה 1.3 מ' במקום 3.0 מ'.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 07.02.2020, לא התקבלו התנגדויות
בוצע פרסום בעיתונים בשנית ביום 03.07.2020 לא התקבלו התנגדויות

אושר פה אחד.

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר ההקלה, השימוש חורג לתקופה של 5 שנים והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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).

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190551

4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

לא הושלם		- אישור רמי (בבקרת תכן לשימוש חורג)
לא הושלם		- נספח בטיחות
לא הושלם		- אישור הג"א
לא הושלם		- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
לא הושלם		- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
לא הושלם		- תצהיר קונסטרוקטור על יציבות ביסוס המבנה (תוספת ממ"ד בלבד ותוספת בניה עד 12 מ"ר)
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
לא הושלם		- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
לא הושלם		- ערבות בנקאית עפ"י חוק
לא הושלם		- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
לא הושלם		- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה ככל שיחול
הושלם	10/12/2019	- אישור זכויות
הושלם	10/12/2019	- אישור משרד החקלאות
הושלם	10/12/2019	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
הושלם	24/05/2020	- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט
הושלם	24/05/2020	- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
הושלם	26/05/2020	- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
הושלם		- תיק פרסום מלא + אישור גמר פרסום

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 10	בקשה להיתר: 20190542	תיק בניין: 3400310
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

תקווה בן שטרית, 31 עזר, 054-2800294

כתובת:

עזר, 31

גוש וחלקה:

גוש: 2506 חלקה: 15 מגרש: 31

שימושים:

מגורים

תוספת למגורים תאור הבקשה:

שטח עיקרי:

7.57 מ"ר

שטח שירות: 13.00 מ"ר

מהות הבקשה

הסדרת תוספת בניה + ממ"ד מוצע

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

יישוב: עזר

תוכנית מפורטת: 69/במ/8 י.פ. בתוקף 12.12.1991

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

תרשיץ: 3/1149/1 י.פ. בתוקף 30.12.1997

תוכנית מפורטת: 1/69/במ/8 י.פ. בתוקף 03.11.1994

חלקה רשומה: 503 מ"ר

הקפי בניה מירביים במגרש

שטח מגרש מינימלי:

מגרש חד משפחתי: 220 מ"ר

מגרש דו משפחתי: 440 מ"ר

סה"כ עיקרי + שרות: 140 מ"ר

מבנה עזר: 9.00 מ"ר

** במגרשים 96-88, 103-112 בלבד.

תכנית שטח מירבית: 100 מ"ר

מס' קומות מירבי: 2

גובה מירבי: 8.5 מ'

מס' יח"ד: 1

קוי בניין (כמסומן בתשריט):

קדמי: 3.00 מ'

צדדי: 3.00 מ'

אחורי: 5.00 מ'

אזור מגורים א':

תכליות ושימושים -

1. באזור זה יותר הקמת מבנים צמודי קרקע או הרחבת המבנים הקיימים בשני אופנים:

א. בית חד משפחתי בודד על מגרש, בן קומה אחת או שתיים.

ב. בית דו-משפחתי הכולל שתי יחידות עם קיר משותף, בן קומה אחת או שתיים.

ג. במגרשים 96-88, 103-112 תורשה הרחבת המבנים הקיימים ע"פ תכניות הרחבה אחידות באישור הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190542

שטח מגרש ובניה-

1. שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ 220 מ"ר נטו לבית חד משפחתי ו 440 מ"ר למגרש דו משפחתי.
2. סה"כ שטח רצפה לרישוי של כל יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר. תכנית המבנה על הקרקע לא תעלה על 100 מ"ר.
3. במגרשים 88-96, 103-112 תורשה הקמת מבנה נוסף מעבר לשטח הרצפה לרישוי של 140 מ"ר. המבנה למטרת אחסנה, שיטחו עד 9.0 מ"ר, גובהו החיצוני 2.40 מ', קירותיו וגמורו החיצוני במתכונת המבנה הראשי.

בשטח הבניה לא יחשבו-

1. מבנה עזר לחניה בשטח עד 15.00 מ"ר וגובה עד 2.20 מ' ללא קירות אטומים ובקירוי קל. המיקום בקו מגרש צידי 0, קו מגרש קדמי 0 לשביל, ו- 1.0 מ' לדרך (באם השערים נפתחים החוצה יהיה קו קדמי 2.0 מ'). חומרי המבנה לפי פרט אחד של הוועדה המקומית.
2. מרפסות לא מקורות, בליטות גג עם או בלי ארגז רוח ובליטות ארכיטקטוניות עד 0.8 מ' מקיר החיצוני כגון: אדניות, גגוני כניסה, הצללות וכד'.
3. עליית גג (ע"פ חוק התכנון והבניה 1970- תוספת שלישית סעיף 1.100.1).

קו בניין:

1. קו בניין המזערי הקדמי (חזית הכניסה לבית) יהיה 3.00 מ' וכמסומן בתשריט.
2. קו בניין המזערי הצידי (גמלון הבית למגרש שכן או לדרך) יהיה 3.00 מ' או 0.00 בדו משפחתי בקיר המשותף. במגרשים 46-60 יורשה קו בניין המזערי הצידי 2.5 מ'.
3. קו בניין המזערי אחורי יהיה 5.00 מ' (במגרשים טרפזיים תורשה קו בניין מופחת ל 4.00 מ' בפינת המבנה).
4. קו בניין במגרשים פינתיים לשתי דרכים עפ"י התשריט ושאר שני קווי הבניין צידיים לפי סעיף ב' לעיל.
5. מיקום המחסן במגרשים 88-96, 103-112: בצמידות למבנה המגורים ו/או בקו בניין צידי 0. קו בניין קדמי מיזערי 3.00 מ'.

איסור בניה על עמודים:

לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

גובה הבניינים והגגות:

1. גובהו של כל בניין לא יעלה על 8.50 מ' כשהגובה האמור נמדד ממפלס רצפת הקומה הצמודה לקרקע עד לקו הגג.
2. מפלס הרצפה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה או השביל שבחזית הבנין.
3. הגגות המשופעים עם גימור רעפים.
3. על גג לא תותר הקמת כל מתקן פרט לקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה. על קולט השמש להשתלב בגג ועל מיכל המים להמצא בתוך חלל גג משופע.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים - קומת קרקע	74.92	7.57		13.00		
0.00	מגורים - קומה א'	55.96					
	סה"כ	130.88	7.57		13.00		

חוות דעת סמכות מקומית

שטח עיקרי קיים+ מוצע: 82.49 מ"ר המהווים 16.39%

שטח שירות מוצע: 13.00 מ"ר המהווה 2.58%

הקלות:

1. הקלה בקו בנין דרומי צדדי לתוספת ממ"ד כך שיהיה 0 מ' במקום 3 מ'.
2. הקלה לקו בנין צידי דרומי כך שיהיה 2.80 מ' במקום 3.0 מ' המותרים בתב"ע.
3. הקלה בקו בנין קדמי להתיישרות עם רוב הבניינים ברחוב כך שיהיה 2.09 מ' במקום 3.0 מ' המותרים בתב"ע.

בוצע פרסום בתאריך: 5.6.2020 לא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190542

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.
- עפ"י מפת מדידה נראה כי קיימת פלישה וקיימים מבנים מעבר לגבול מגרש מהצד הדרומי-סומנו להריסה.
- מתוכננת חנייה מעבר לגבול המגרש-יש לתכנן חניות בתחום המגרש בלבד.
- יש להשלים בניית חומה בגבול מגרש בחלק הדרומי.

מהלך דיון

מדובר בבקשה להסדרת תוספת בניה + ממ"ד מוצע פורסמו הקלות:

- הקלה בקו בנין דרומי צדדי לתוספת ממ"ד כך שיהיה 0 מ' במקום 3 מ'.
- הקלה לקו בנין צידי דרומי כך שיהיה 2.80 מ' במקום 3.0 מ' המותרים בתב"ע.
- הקלה בקו בנין קדמי להתיישרות עם רוב הבניינים ברחוב כך שיהיה 2.09 מ' במקום 3.0 מ' המותרים בתב"ע.

בוצע פרסום בתאריך: 5.6.2020 לא התקבלו התנגדויות.
החלטה: אושר פה אחד.

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר ההקלה והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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).
 - ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 - מתוכננת חנייה מעבר לגבול המגרש-יש לתכנן חניות בתחום המגרש בלבד.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הושלם	12/12/2019
הושלם	12/12/2019
לא הושלם	12/12/2019
הושלם	23/01/2020
הושלם	23/01/2020
הושלם	23/01/2020

גליון דרישות

- ערבות בנקאית עפ"י חוק
- 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
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה
- אישור זכויות/חזוזה חכירה / נסח טאבו עדכני ל-6 החודשים האחרונים
- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי המבקש.
- אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט
- הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד).
- חברת חשמל
- אישור רשות העתיקות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190542

הושלם	23/01/2020	- תיק פרסום מלא + אישור גמר פרסום
הושלם	23/01/2020	- טופס הצהרה, ממערכת רישוי זמין, חתום בידי מהנדס ראשי.
הושלם	12/08/2020	- אישור רשות מקרקעי ישראל-בבקרת תכן
הושלם	12/08/2020	- אישור הג"א
הושלם	12/08/2020	- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
הושלם	12/08/2020	- תצהיר מהנדס בדבר יציבות מבנה קיים
הושלם	12/08/2020	- תצהיר קונסטרוקטור על יציבות ביסוס המבנה (תוספת ממ"ד בלבד ותוספת בניה עד 12 מ"ר)
הושלם	12/08/2020	- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
הושלם	12/08/2020	- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
הושלם	12/08/2020	- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
הושלם	12/08/2020	- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה להשלים רישון מהנדס פאדי גנאים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 11	בקשה להיתר: 20190247	תיק בניין: 3812210
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

גלמית עדיגל, 1221 א.ת. באר-טוביה

כתובת:

א.ת. באר-טוביה, 1221

גוש וחלקה:

גוש: 312 חלקה: 45 מגרש: 110

שימושים:

תעשייה

תאור הבקשה: תכנית שינויים

שטח עיקרי:

684.92 מ"ר

שטח שירות: 50.11 מ"ר

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20160368 הכוללת תוספת שטח, שינויים בחזיתות המבנה והגבהת המבנה מ 12.00 ל 13.20 מ' בהקלה, הוספת עלייה לגג, שינויים ופיתוח השטח הכוללים שינויים בהעמדת המבנה ושינוי מיקום חניות והוספת חדר טרפו על גבול מגרש.

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

א.ת. באר טוביה

תוכנית מפורטת: 23/בת/8 י.פ. תוקף 11.07.1999**

תוכנית מפורטת: 2114/מק/8 י.פ. תוקף 02.04.2012

תוכנית מפורטת: 46/101/02/8 י.פ. תוקף 15.07.2002

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

חלקה רשומה: 51,980 מ"ר

אחוזי בנייה ושטח בניה עיקרי:

שימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 105%.

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת: 10%.

סה"כ שטחי בניה: 115%

תכסית: 50%

מס' קומות: 3.

הערות:

- גובה בניה מירבי יהיה 12.0 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג, במידה והשתכנעה הוועדה המקומית שהדבר נדרש לצרכי תפעול המפעל.
- תותר התקנת מתקנים טכניים על גגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית ובתחום קווי הבנין.
- במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים שלא ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בנין 0.0 מ' בין מגרשים - בתנאי של בנית קיר אטום.
- במגרשים 6,7, ישאלו קווי בנין חריגים למבנים קיימים, אך כל תוספת בניה או מבנה חדש ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו.

אזורים ושימושים: אזור תעשייה.

כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

א. תותר הקמת מבני תעשייה, עפ"י ההגדרות דלעיל.
השימושים העקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190247

שטחי השירות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מיזוג אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שרות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פרוט מלא לזכויות הבניה- ראה בטבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה שלהלן. גובה בניה מירבי יהיה 12.00 מ' ועד שלוש קומות. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג. במידה והשתכנעה הוועדה המקומית שהדבר נדרש לצרכי תפעול המפעל. ג. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעצובם והסתרתם יהיו בכפוף דרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.

חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.

תנאים לשמירה על איכות הסביבה:

- א. לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה תוגש ע"י היזם, במסגרת היתר הבניה, חוות דעת סביבתית.
- ב. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעלי מזון.
- ג. לא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, פסולת מוצקה ולניקוז.

הנחיות לפיתוח בנוי ועיצוב אדריכלי-

- א. עיצוב וגימור: פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גמר, גימון ושילוט לפי הנחיות הוועדה המקומית "טובים".
- ב. גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבנוי והפתוח.
- ג. קירות תמכים: במקרה של הפרשי גבהים בגובה פני הקרקע הסופיים בין שני מגשים: חובה על חוכר המגרש העליון לבנות קיר תמיכה או מסלעה מפני הקרקע הטבעיים-יהיה עליו לבנות קיר תמיכה או מסלעה עד לפני הקרקע הטבעיים. תכנית הפיתוח תכלול חתך ק.מ. 1:10 דרך הקיר או המסלעה.

תנאים למתן היתר

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תתכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. מתן היתרי בניה יותנה בהכנת תכניות למטלות התחבורתיות בהתאם להוראות תכנית מס' 8/בת/23 ואישורן ע"י משרד התחבורה. תנאי לאכלוס האזורים יהיה ביצוע המטלות בפועל.

קוי בניין כמסומן בתשריט-

קדמי: כמסומן בתשריט.

צדדי: כמסומן בתשריט.

אחורי: כמסומן בתשריט.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	תעשיה- קומת גלריה	312.00					
0.00	מבנה תעשיה 1	1,268.80			51.65		
-4.50	מרתף			143.90			
0.00	תעשיה - קומת קרקע	4,207.89	534.05	68.46	153.63		
3.50	קומת ביניים	349.15	150.87	139.61			
6.50	תעשיה- קומת גלריה			-402.08	641.42		
0.00	תעשיה - קומת גג			30.55			
סה"כ		6,137.84	684.92	877.25	-50.11		

חוות דעת סמכות מקומית

שטח עיקרי מוצע: 67.29 מ"ר המהווים 0.48%

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190247

שטח שרות מוצע: 19.56 מ"ר המהווה 0.14%
תכסית: 45.09%

1. הקלה בגובה מבנה תעשייה כך שיהיה 13.20 מ' במקום 12 מ' מהמותר עפ"י תב"ע.
2. הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי 0 בשטח של 17.64 מ"ר ובגובה של 3.20 מ' במקום "תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מ"ר וגובהם אינו עולה על 1.80 מ'.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 28.06.2019 לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.
2. להשלים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה.
4. אישור וועדת תמרור לשינויים בנספח התנועה.

מהלך דיון

מדובר בבקשה לתכנית שינויים להיתר מס' 20160368 הכוללת תוספת שטח, שינויים בחזיתות המבנה והגבהת המבנה מ 12.00 ל 13.20 מ' בהקלה, הוספת עלייה לגג, שינויים ופיתוח השטח הכוללים שינויים בהעמדת המבנה ושינוי מיקום חניות והוספת חדר טרפו על גבול מגרש. פורסמו הקלות:

1. הקלה בגובה מבנה תעשייה כך שיהיה 13.20 מ' במקום 12 מ' מהמותר עפ"י תב"ע.
2. הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי 0 בשטח של 17.64 מ"ר ובגובה של 3.20 מ' במקום "תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מ"ר וגובהם אינו עולה על 1.80 מ'.

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 28.06.2019 לא התקבלו התנגדויות
אשר פה אחד.

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

לאשר ההקלה והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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 תכ"ן הבניה.
5. יש להשלים נספח תנועה ואישור וועדת תמרור.
6. אישור חברת חשמל לחדר טרנספורמציה.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

גליון דרישות

- נספח תנועה מאושר ע"י ועדת תמרור במועצה
- נספח תנועה (ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך) המפרט כניסות ויציאות רכבים, משאיות, טבלת מאזן מקומות חניה,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20190247

- תוכנית נגישות ערוכה וחתומה על ידי יועץ נגישות מורשה מבנים תשתיות וסביבה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה-בבקרת תכן
- אישור חברת חשמל - לחדר טרנספורמציה
- אישור משרד הבריאות
- תכנית סניטרית (מוגשת וחתומה ע"י יועץ) הכוללת: חתך ביוב כולל התחברות לרשת הביוב
- אישור פקיד היערות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה)
- דו"ח ביסוס קרקע
- אישור כיבוי אש
- פרוגרמת בטיחות ערוכה בידי יועץ בטיחות מורשה על גבי תשריט כיבוי אש
- הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים
- חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת
- מילוי החלטות הוועדה עפ"י פרוטוקול הוועדה
- תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום
- 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים.
- תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש
- אישור זכויות / חוזה חכירה / נסח טאבו להוכחת בעלות (עדכני לשנה אחרונה)
- תיק פרסום מלא + אישור גמר פרסום
- אישור הג"א
- תעודת הסמכה/ רישיון של עורך הבקשה ושל מהנדס הבקשה
- מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה

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
לא הושלם
לא הושלם

הושלם 22/01/2020
הושלם 22/01/2020
הושלם 22/01/2020
הושלם 17/02/2020
הושלם 03/03/2020

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 12	בקשה להיתר: 20200039	תיק בניין: 1900490
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202007 תאריך: 23/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

קבוץ חצור עבור רונן אטלן

כתובת:

חצור, 49

גוש וחלקה:

גוש: 2756 חלקה: 8 מגרש: 301

שימושים:

שימוש חורג

שטח עיקרי:

299.95 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מסככת לול לנגריה

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

קיבוצ: חצור

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

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

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

חלקה רשומה: 27212 מ"ר

ייעוד: אזור מבני משק.

אזור מיועד לשטחי ומבני משק חקלאי על ענפיו (כולל גידול בעלי חיים), מבני שרות, אחזקה ואחסנה, בתי אריזה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.

תכליות:

מבנים ומתקנים לדיור והאבסת בעלי- חיים מבנים ומתקנים ליצור מזון לבעלי חיים ומחסנים לצרכי הכפר. מבני מלאכה ותחנת דלק לשרות עצמי של הכפר.

שטח בניה מקסימלי: 35% משטח החלקה.

מס' קומות: 2 אך שטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח החלקה
*הערה- מותר לבנות יותר ממבנה אחד על חלקה בתנאי ששכ"ה שטח לא יעלה על 35% ושטח החלקה.

תכנית שטח מירבית (עפ"י 6/137/03/8): 50%

מס' קומות: 2

גובה מירבי: 16 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:

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	שימוש חורג		299.95				

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך בקשה להיתר: 20200039

				299.95	
--	--	--	--	--------	--

סה"כ

חות דעת סמכות מקומית

פורסם: שימוש חורג מיעוד מבני משק ומסככת לול לנגריה לתקופה של 5 שנים.
פורסם בעיתונים ביום 03.04.2020 ולא התקבלו התנגדויות

הערה כללית:
מבנה חקלאי קיים בשטח של 540.23 מ"ר מתוכו מבוקש שימוש חורג לנגריה בשטח של 299.95 מ"ר.

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות בדיקה בתאום עם בודקת התכניות.
- התקבלה תצ"א מלפני שנת 1965 למבנה הכוללת פענוע ע"י מודד.

מהלך דיון

מדובר בבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מסככת לול לנגריה.

פורסם שימוש חורג מיעוד מבני משק ומסככת לול לנגריה לתקופה של 5 שנים.
פורסם בעיתונים ביום 03.04.2020 ולא התקבלו התנגדויות

אושר פה אחד.

נוכחות:

חברים:

יעקב אביבי, דני בוקובזה, מני מעודי, אלכס גולדפרב, ארבל מוטי, תמי פישל

החלטות

- לאשר השימוש חורג לתקופה של 5 שנים והבקשה בתנאים בכפוף לתב"ע ודרישות 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 247(2).
 - ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה -בדיקת רעש

תאריך השלמה סטטוס

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

גליון דרישות

- אישור ולקחש"פ (במידה ונדרש)
- אישור הועדה המחוזית לשמוש החורג (במידה ונדרש)
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הג"א
- אישור משרד הבריאות
- אישור שרותי כבאות
- אישור יועץ אינסטלציה
- תכנית סניטרית (מוגשת וחתומה ע"י יועץ) הכוללת: חתך ביוב כולל התחברות לרשת הביוב
- נספח תנועה (ערך ע"י יועץ תנועה מוסמך) המפרט כניסות ויציאות רכבים, משאיות, טבלת מאזן מקומות חניה,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20200039

- | | | |
|----------|------------|---|
| לא הושלם | | - דו"ח ביסוס קרקע |
| לא הושלם | | - חישובים סטטיים + הצהרת חישובים + טופס 9 |
| לא הושלם | | - הסכם התקשרות עם מעבדות לבדיקת בטונים |
| לא הושלם | | - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת + תצהיר מהנדס לנפח פסולת |
| לא הושלם | | - תעודת קבלן רשום/ טופס טרם מונה קבלן רשום |
| לא הושלם | | - 2 תשריטים מתוקנים ע"פ הערות בודק, וחתומים ע"י כל הגורמים. |
| לא הושלם | | - תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה ככל שיידרש |
| לא הושלם | | - ערבות על הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה |
| לא הושלם | | - אישור האגודה/ועד היישוב לבקשה להיתר בחתימת מורשי החתימה על גבי תשריט 16/07/2020 |
| הושלם | 16/07/2020 | הבקשה (מורשי חתימה-מאומת ע"י עו"ד). |
| הושלם | 16/07/2020 | - תיק פרסום |
| הושלם | 16/07/2020 | - תעודת עובד ציבור למבנים הקיימים לפני שנת 1965 |
| הושלם | 16/07/2020 | - אישור משרד החקלאות |
| הושלם | 16/07/2020 | - פטור מהג"א (במידה ונידרש) |
| הושלם | 16/07/2020 | - אישור פקיד היערויות (במקרה של עצים בוגרים במקרקעין להעתקה/ כריתה) |
| הושלם | 16/07/2020 | - אישור רשות העתיקות |
| הושלם | 16/07/2020 | - אישור חברת חשמל |
| הושלם | 16/07/2020 | - חוזה חכירה |
| הושלם | 16/07/2020 | - מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה האחרונה |
| הושלם | 16/07/2020 | - היתר בניה כדין למבנה בו מבוקש השימוש החורג - תצ"א |

מועצה אזורית באר טוביה
יעקב אביבי
יו"ר הוועדה
המקומית לתכנון ובנייה



מר יעקב אביבי
ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה

מועצה אזורית באר טוביה
אינג' יצחק משה
מהנדס הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה

