

תאריך: 20/07/2021
ת. עברי: י"א באב תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2021006

בתאריך: 25/07/2021 ט"ז באב תשפ"א שעה 14:30

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| - יו"ר הועדה | אלי ברכה |
| - שפיים ומ"מ יו"ר הועדה | מאיר דור |
| - בני ציון | אורלי עמיר |
| - רשפון | גיל בן יקר |
| - תל יצחק | פבלו לס |
| - געש | ברק בן אריה |
| - תחום עודף | דני מנהיים |

סגל:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - מהנדס הועדה | אדרי' גבריאל פל |
| - סגנית מהנדס הועדה | אד' איילת שחר יפרח |
| - יועץ משפטי | עו"ד רויטל אפלבוים |
| - מנהלת תפעול ועדה | מירב סובול |

מוזמנים:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - היחידה הסביבתית | היאלי מרקו |
| - רשות הטבע והגנים | אילנית איגל |
| - משרד החקלאות | אריאל למדני |
| - מנהל מקרקעי ישראל | אמיר גילת |
| - ראש צוות צפון | תמי ראם וגנר |
| - פיקוח מחוזי רמלה | יהודה בללו |
| - משרד הבריאות | יורי גיטלמן |
| - המשרד לאיכות הסביבה | ורד אדרי |
| - כיבוי אש | רון בוקר |
| - נציגת מינהל התכנון | אפרת פרחי |
| - קיבוץ יקום - משקיף | רון רותם |
| - נציג ארגוני התכנון | אד' מיכאל אורן |
| - מבקרת פנים | אורלי רוניקוב |

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0845818	האלה 9 כפר נטר	גוש : 9148 מחלקה : 51 עד חלקה : 51		האלה 9 , כפר נטר	3
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0987651	האלה 17 כפר נטר - תוספת זכויות בניה	גוש : 9148 מחלקה : 47 עד חלקה : 47		האלה 17 , שכונה : כפר נטר	5
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0971747	שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש 8975 חלקה 45 בצרה	גוש : 8975 מחלקה : 45 עד חלקה : 45	מירי נובק	הפרדס 12 , שכונה : , בצרה	6
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0983684	משפחת תירוש - מושב בני ציון תוספת שטח עיקרי במרתף	גוש : 7696 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	איילה תירוש	חורשת האקליפטוס 25 , שכונה : , בני ציון	8
5	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0970434	עומרי מירון - תוספת שטח עיקרי במרתף קיים	גוש : 8043 מחלקה : 203 עד חלקה : 203	קרן מירון	מרווה , שכונה : , בני ציון	10
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	401-0894899	רחוב דפנה - חלקה 47 גוש 8924 , רשפון	גוש : 8924 מחלקה : 47 עד חלקה : 47	שלי שחר	דפנה , רשפון	12
7	בקשה להיתר	20200270 ת.בנין : 44611900	מגורים , תוספת בניה - רישוי זמין	גוש : 9146 חלקה : 26 מגרש : 107	גיל תלמה	רחוב ההדרים 15 , אודים	14
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20210050\1 ת.בנין : 38915100	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 7659 חלקה : 152 מגרש : 2058	רם מנשה קיימת התנגדות	רחוב כלנית 3 , בצרה , שכונה : הרחבה	16

סעיף 1	תכנית מפורטת: 401-0845818
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: האלה 9 כפר נטר

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

מספר תכנית	יחס
16/21/חש	שינוי

בעלי ענין

עורך התכנית
חיימי שניידר

בעלים
מנהל

מגיש
יצחק זפט
טל זפט

כתובות האלה 9 , כפר נטר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
9148	לא	51	51	51	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	152	152		חש/ 16 /21

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 15

מטרת דיון
דיון להפקדה

מטרת התכנית

- הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות ב- 35 מ' . לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17) (ב).
- שינוי בקו בניין צדדי ימני מ-3.0 מ' ל-2.5 מ', עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- שינוי בקו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ', עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- שינוי קו בנין צדדי ימני 1.0 מ' לפרגולה עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- שינוי קו בנין צדדי שמאלי 3.0 מ' לפרגולה עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- שינוי קו בנין אחורי 5.0 מ' לפרגולה עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- קביעת קווי בניין צדדי שמאלי ואחורי 1.0 מ' לבריכת השחייה הפרטית, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- לקבוע הנחיות והוראות להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התוכנית ללא תוספת זכויות בניה.
- להבטיח תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחיה הפרטית.
- לקבוע הוראות תפעול לבריכת השחיה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה.

חוות דעת

- התכנית בסמכות ועדה מקומית הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש לועדה (רצ"ב).

2. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61 א(ג)(4)
- א. מטרת התוכנית : התכנית מוסיפה שטחים עיקריים, משנה קוי בנין וקובעת הוראות להקמת בריכת שחיה.
- ב. לא רלוונטי.
- ג. התכנית ערוכה כחוק.
- ד. התכנית תואמת תכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחום התכנית.
- ה. התכנית אינה משפיעה ו/או מושפעת מקיומם של שטחים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות בשטחה ובסביבתה.
- ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.
- ז. לא רלוונטי
- ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן :
1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.

המלצות מהנדס הועדה

להפקיד את התוכנית בכפוף ל- :

1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.
2. תנאי להפקדת התכנית אישור רמ"י על קבלת מסמכי התכנית.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 401-0987651
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: האלה 17 כפר נטר - תוספת זכויות בניה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

מספר תכנית	יחס
16/21/חש	החלפה

בעלי ענין

עורך התכנית

שמעון יבגי

מגיש

סער אמיר

האלה 17, שכונה: , כפר נטר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
9148	לא	47	47	47	כן

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 3

מטרת דיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות בתחום המגרש.

התכנית נדונה בעבר במס' תוכנית שונה וכיוון שהתבקשה בה תוספת של 50 מ"ר החורגת מסמכות המקומית היא נדונה והומלצה להפקדה בסמכות מחוזית.

חוות דעת

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש לועדה (רצ"ב).

2. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61 א(ג)(4)

א. מטרת התוכנית: תוספת 35 מ"ר (7%) לשטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 17 ב

ב. לא רלוונטי.

ג. התכנית ערוכה כחוק.

ד. התכנית תואמת תכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחום התכנית.

ה. התכנית אינה משפיעה ו/או מושפעת מקיומם של שטחים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות בשטחה ובסביבתה.

ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.

ז. לא רלוונטי

ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן:

1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.

המלצות מהנדס הועדה

בתכנית מבוקשת תוספת 35 מ"ר (7%) לשטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 17 ב והיא בסמכות ועדה מקומית.

להפקיד את התוכנית בכפוף ל:-

1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס המועצה.

2. תנאי להפקדת התכנית אישור רמ"י על קבלת מסמכי התכנית.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 401-0971747
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית:	שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש 8975 חלקה 45 בצרה
סוג סעיף	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	7,913.00 מ"ר (7.913 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	משמ/46/חש
שינוי	חש/10/10
שינוי	חש/10/11
שינוי	שגפ/81
כפיפות	חש/10/15

בעלי ענין

יזם

מירי נובק

ניר נובק

עורך התכנית

רוית קושיצקי

מגיש

מירי נובק

ניר נובק

כתובות

הפרדס 12, שכונה: , בצרה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8975	לא	45	45	45	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	61	61		משמ/ 46/ חש

גרסת הוראות התכנית: 7 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת דיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

- קביעת גובה מרתף לגובה 2.40 לפי סעיף 62.א.(א)(4)
- תוספת 50 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62.א.(17)(ב)
- ניוד עד 80 מ"ר שטחים עיקריים מיחידת מגורים משנית ליחידה הראשית לפי סעיף 62.א.(6)
- התרת בניית בריכה פרטית כולל הוראות בינוי- גדר בריכה בגבול מגרש, קו בניין לבריכה 1 מ', מרחק מהבית מיני 1 מ', שטח בריכה 100 מ"ר לפי סעיף 62.א.(5)
- שינוי בקוי בנין צידיים מ 5 מ ל 4 מ לפי סעיף 62.א.(4)
- הצמדת מבנים לקו בניין 0 או 5 מ'

חוות דעת

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש לועדה (רצ"ב).
2. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61 א(ג)(4)
- א. מטרת התוכנית: שינוי בזכויות והוראות בניה
- ב. לא רלוונטי.
- ג. התכנית ערוכה כחוק.
- ד. התכנית תואמת תכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחום התכנית.
- ה. התכנית אינה משפיעה ו/או מושפעת מקיומם של שטחים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות בשטחה ובסביבתה.
- ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.
- ז. לא רלוונטי
- ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן:
1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.

המלצות מהנדס הועדה

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.
 2. תנאי להפקדת התכנית אישור רמ"י על קבלת מסמכי התכנית.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 401-0983684
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית:	משפחת תירוש - מושב בני ציון תוספת שטח עיקרי במרתף
סוג סעיף	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	1,954.00 מ"ר (1.954 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	חש/10/10
שינוי	401-0309435
כפיפות	חש/2/4
כפיפות	חש/2/3
כפיפות	משמ/47

בעלי ענין

יזם

איילון תירוש

איילה תירוש

עורך התכנית

אריה רוזנצוויג

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

איילון תירוש

איילה תירוש

כתובות

חורשת האקליפטוס 25 , שכונה : בני ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7696	לא	1	1	1	לא

גרסת הוראות התכנית: 6 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת דיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי , עפ"י סעיף א62(א)17 לחוק.
2. ניוד שטח עיקרי לשרות על קרקעי ע"מ לאפשר שתי חניות מקורות, עפ"י סעיף א62(א)9(לחוק).
3. שינוי לבינוי, תוספת חניה שניה מקורה בחזית המגרש, תוספת דלת בקומת מרתף לחצר, עפ"י סעיף א62(א) 5 לחוק.

חוות דעת

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש לועדה (רצ"ב).
2. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61.א(ג)4)
- א. מטרת התוכנית: תוספת שטח עיקרי, ניוד שטח עיקרי, שינוי לבינוי ותוספת חניה.
- ב. לא רלוונטי.
- ג. התכנית ערוכה כחוק.

- ד. התכנית תואמת תכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחום התכנית.
- ה. התכנית אינה משפיעה ו/או מושפעת מקיומם של שטחים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות בשטחה ובסביבתה.
- ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.
- ז. לא רלוונטי
- ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן :
1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.

המלצות מהנדס הועדה

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.
 2. תנאי להפקדת התכנית אישור רמ"י על קבלת מסמכי התכנית.

תכנית מפורטת: 401-0970434	סעיף 5
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית:	-עומרי מירון- תוספת שטח עיקרי במרתף קיים		
סוג סעיף	דיון להפקדה		
סוג תוכנית	תכנית מפורטת		
סמכות תוכנית	ועדה מקומית		
שטח התוכנית	503.00 מ"ר	(0.503 דונם)	

מספר תכנית	יחס
18/2/חש	שינוי
4/2/חש	שינוי
3/2/חש	שינוי
4/18/2/חש	שינוי
2/10/חש	שינוי
401-0712877	שינוי
18/2/חש	כפיפות
4/2/חש	כפיפות
3/2/חש	כפיפות
2/10/חש	כפיפות

בעלי ענין

יזם

עומרי מירון

קרן מירון

עורך התכנית

אריה רוזנצוויג

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

עומרי מירון

קרן מירון

כתובות

מרווה , שכונה : בני ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8043	לא	לא	203	203	כן
8043	לא	לא	218	218	לא

גרסת הוראות התכנית: 8 **גרסת תשריט התכנית: 8**

מטרת דיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

1. תוספת של 22 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף, עפ"י סעיף 62(א)א(17)ב לחוק
2. שינוי קו בניין לפרגולה מ - 1 מ' ל - 0.4 מ' לכיוון מערב, השטח החקלאי, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
3. שינוי קו בניין לסככת חניה בקומת מרתף בקו בניין 0 לכיוון דרום, 0.4 מ' לכון מערב, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי, תוספת דלת בקומת מרתף לחצר, קביעת גובה שטח עיקרי 2.2 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק

חוות דעת

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש לוועדה (רצ"ב).
2. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61 א(ג)(4)
- א. מטרת התוכנית : תוספת שטח עיקרי במרתף, שינוי קו בניין, תוספת סככת חניה בקומת מרתף ושינוי לבינוי.
- ב. לא רלוונטי.
- ג. התכנית ערוכה כחוק.
- ד. התכנית תואמת תכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחום התכנית.
- ה. התכנית אינה משפיעה ו/או מושפעת מקיומם של שטחים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות בשטחה ובסביבתה.
- ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.
- ז. לא רלוונטי
- ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן :
 1. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס הועדה.
 2. אישור התכנית יהיה בכפוף לאישור רמ"י.

המלצות מהנדס הועדה

התכנית מהווה שינוי שלישי לתכנית חש/2/18 החלה במקום, זכויות הבניה המקוריות היו 200 מ"ר. זכויות אלה הוגדלו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית חש/4/2/18 ל 245 מ"ר, הוגדלו בסמכות מקומית ב 13 מ"ר נוספים בתכנית 401-0712877 ל 258 מ"ר ועתה בתכנית זאת מתבקשת הגדלה למקסימום שועדה מקומית מוסמכת לאשר לפי סעיף 62 א(א) (17) (ב) הגדלה של 22 מ"ר נוספים ל 280 מ"ר, ההגדלות בשתי התכניות של הועדה המקומית תכנית 401-0712877 ותכנית זו מסתכמות ב 35 מ"ר - 7% משטח המגרש. התכנית בסמכות וועדה מקומית.

ההמלצה להפקיד את התכנית בכפוף ל :

1. תיקונים טכניים בתיאום מהנדס הועדה.
2. תנאי להפקדת התכנית אישור רמ"י על קבלת מסמכי התכנית.

סעיף 6	תכנית מפורטת: 401-0894899
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021	

שם התכנית: רחוב דפנה - חלקה 47 גוש 8924, רשפון

סוג סעיף: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,123.00 מ"ר (2.123 דונם)

מספר תכנית	יחס
משמ/50/חש	שינוי
חש/10/10	שינוי
חש/2/13	שינוי
חש/1/13	שינוי

בעלי עניין

יזם

שלי שחר

אור שחר

עורך התכנית

איריס יוסיף-אור

מגיש

שלי שחר

אור שחר

דפנה, רשפון

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
8924	לא	47	47	47	כן

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 5

מטרת דיון

דיון לאישור תוכנית

מטרת התכנית

כמצוין בסעיף 2.2 להוראותיה:

1. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62.א.(א)(17)(ב).

2. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62.א.(א)(5).

3. הוספת שטחי שירות לפי סעיף 62.א.(א)(15) לחוק.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 2020007 מתאריך 01/11/2020 הוחלט:

להפקיד את התכנית לפי המלצת מהנדס הועדה

בעד 4

נגד 0

נמנע 0

1. התכנית חומה ע"י ועדי המושב.

2. התכנית מחוללת היטלי השבחה ככל שתאושר.
3. נסח רישום מקרקעין מציין את משפ' שחר כמוטבי הערת אזהרה בלבד והחוכרים הם מילה כהן וטובה שפוטהיים.
4. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62.א.(א)(17)(ב) וסעיף 62.א.(א)(5) לחוק לפי חו"ד מהנדס הועדה הניתנת בזאת ולפי חו"ד היועמ"ש (רצ"ב).
5. חו"ד מהנדס הועדה לפי סעיף 61.א.(ג)(4) לחוק:
- א. התכנית מוסיפה זכויות בניה בשטח עיקרי וקובעת הוראות בנינו לעניין בריכת השחיה הפרטית וגובה מרתף.
- ב. לא רלוונטי.
- ג. התכנית ערוכה כחוק.
- ד. התכנית תואמת תכנית גבוהות ממנה בסולם העדיפויות של תכניות כאמור בסימן ח' החלות בתחומה.
- ה. התכנית אינה משפיעה ואינה מושפעת מקיומם של שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, של פתוחים ושל תשתיות, הן בתחומה והן מחוצה לה.
- ו. התכנית אינה כוללת ואינה משפיעה על אתר הכלול ברשימת האתרים לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית לחוק.
- ז. יש להעביר לועדה מסמכים המעידים על זיקה קניינית למגרש נשוא התכנית. הכל לשביעות רצון היועמ"ש.
- ח. יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן:
1. תתשריט מצב מוצע - סימון להריסה של כל הבניה ללא היתר.
2. אין אישור להוספת שטחי שירות מעבר למצוין בהוראות תכנית חש/10/10 אשר חלה על השטח. עמדת לשכת התכנון המחוזית שאין להוסיף שטחי שירות מעבר למצוין בתכנית זו, ואם כן אז הם יוגדרו כשטח עיקרי. במקרה זה התכנית תהיה בסמכות ועדה מחוזית. יש למחוק זאת מכל מסמכי התכנית ולתקן את ניסוח מטרתה בהתאם.
3. סעיף 4.1.2 א - למחוק את תת סעיף (1) ו- (2).
4. לציין שברכת השחיה הפרטית תוקם לפי תקנות תו"ב בנושא זה. יש להוסיף הוראה בדבר הקמת גדר בטיחות בגובה 1.1 מ' סביב הבריכה.
5. למחוק סעיף 4.1.2 ב' (4).
6. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
7. למחוק סעיף 4.1.2 ג' - הכל מצוין כבר בתכנית חש/10/10.
8. יש להמציא נספח זכויות בניה מצב מאושר.
9. יש להוסיף למטרת התכנית שינוי קו בנין להקמת בריכת שחיה פרטית עד 1 מ' מגבולות המגרש עפ"י סעיף 62.א.(א)(4) לחוק.
10. סעיף 5 טבלת זכויות בניה והוראות בניה - יש למחוק כל התייחסות להוספת שטחי שירות.
11. יש להוסיף סעיף 6.4 בדבר תשלום היטל השבחה כחוק.

הערה :

1. הכיתוב המעובה הינו ההחלטה מיום 01/11/2020.
2. התוכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 9586 מתאריך 04/05/2021
3. התוכנית פורסמה בעיתונות כדלקמן :
- ישראל היום 29/04/2021
- הארץ 29/04/2021
- זמן צפון 30/04/2021

לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה
לאשר את התכנית

סעיף 7	בקשה להיתר: 20200270	תיק בניין: 44611900
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021		

מספר רישוי זמין 2305641605-1

בעלי עניין

מבקש

גיל תלמה

גיל ניסים

עורך הבקשה

חיזי אוהד

מטפל: אד' איילת שחר יפרח – סגן מהנדס ועדה

כתובת: רחוב ההדרים 15, אודים

גוש וחלקה: גוש: 9146 חלקה: 26 מגרש: 107

תוכניות: חש/41ב, משמ/149

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה - רישוי זמין

מהות הבקשה

לבית מגורים חד משפחתי בן קומה אחת מעל קומת עמודים הכוללת ממ"ד וחניה (לפי היתר) מבוקש להסדיר מצב קיים לסגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לשטח שירות למרתף ותוספת שטח עיקרי. הקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות תת קרקעי, שינויים פנימיים וחיצוניים, הוספת מרפסת קונזולית בקומה עליונה, שינויים בפיתוח שטח כולל שתי חניות במרווח קדמימערבי, אחת מהן עם סככה. פורסמו הקלות:

- הקלה בקו בנין צידי דרומי לבריכת שחיה במרחק של 2 מטר במקום 4 מטר מגבול מגרש (בחלק הקרוב ביותר לגבול מגרש).
- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לבריכת שחיה ולחדר מכונות תת קרקעי במרחק של 4 מטר במקום 5 מטר מגבול מגרש.
- הקלה בגובה קומת מרתף 2.20 מטר ל 2.40 מטר.
- הנמכת מפלס פני הקרקע בצמוד למרתף לגובה מפלס רצפת מרתף.
- הנמכת מפלס פני הקרקע של חצר אנגלית לגובה מפלס רצפת מרתף.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.00	מרתף	41.59	21.23	99.90			
0.00	מגורים	-7.46	164.91				
0.00	מרפסת פתוחה/גן					21.00	
-1.00	בריכת שחיה פרטית					49.00	
-1.00	מתקנים הנדסיים					4.40	
0.00	פרגולות					24.75	
סה"כ		164.91	34.13	21.23	99.90	99.15	
		199.04		121.13		99.15	
סה"כ שטח מבוקש		134.03 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		320.17 מ"ר (קיים ומבוקש)					

חוות דעת

- הבקשה פורסמה בעיתונות:
 - מקומון ידיעות נתניה- 05.03.2021
 - לוח ידיעות אחרונות - 05.03.2021
 - כלכליסט- 03.03.2021

לא התקבלו התנגדויות.

בשנת 2004 אושרה בקשה להיתר במתכונת דומה. הגיעו לשלב התשלומים אך לא ניתן היתר.

המלצות

- לאשר הבקשה בכפוף ל-
- א. השלמת מסמכים דרושים, תשלום היטל השבחה על פי דין והיטל ביוב על פי חוק העזר של המועצה.
 - ב. מסירת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה).
 - ג. תיקונים טכניים בתאום עם המחלקה כולל תיקון שטחים, גובה מרתף 2.40 מ' כשטח שירות, השלמת תכנית פיתוח.
 - ד. תנאי ההיתר:
1. לא תותר תחילת בניה טרם הודעה על מינוי קבלן רשום בפנקס הקבלנים והמצאת אישורי הטמנה פסולת בנין לאתר מורשה (250 טון).
 2. קבלת אישור לתחילת עבודה מהועדה המקומית לפי תקנה 75-78 לתקנון התכנון והבניה.
 3. לא יותר שימוש ו/או אכלוס טרם:
 - א. ניקוי האתר וסביבתו מפסולת בנין והמצאת אישורי הטמנה.
 - ב. המצאת אישור איטום ממ"ד תקין.
 - ג. שטיפה וחיטוי מערכת מי השתייה. החיטוי והאישור לכך יעשו ע"י מי שהוסמך לזאת ע"י משרד הבריאות.
 - ד. מתן תעודת גמר

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- מפת מדידה
- אישור ועד מקומי וועד אגודה
- תשלום פיקדון
- השלמת מסמכי פרסום

תנאים לשלב בקרת תכנ

- רשות מקרקעי ישראל
- חישובים סטאטיים
- אישור פיקוד העורף
- אישור פקיד היערום
- אישור רשות העתיקות
- אישור רשות ניקוז
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה ומז"ח לבריכה
- אגרת בניה
- תכנית סניטרית לאישור יועצת ביוב מטעם המועצה

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210050\1	תיק בניין: 38915100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 25/07/2021		

מספר רישוי זמין 10000014382-1

בעלי עניין

מבקש

רם מנשה

מנשה אנה

עורך הבקשה

דרמון אלגרה

מטפל: לידור שרי

כתובת: רחוב כלנית 3, בצרה, שכונה: הרחבה

גוש וחלקה: גוש: 7659 חלקה: 152 מגרש: 2058

504.00 מ"ר

תוכניות: חש/במ/104

יעוד: אזור מגורים

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לבית מגורים חד משפחתי בן שתי קומות, מבוקש להקים בריכת שחייה פרטית בעורך המגרש בצד המזרחי וחדר מכונות תת קרקעי 5 מ"ר בצד הצפוני-מזרחי, פיתוח שטח והגבהת גדרות. הבקשה כוללת הקלה שמהותה "הקלה בקוי בניין לטובת הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי מ- 5 מ' ל- 1 מ' מגבול מגרש. הקלה בקו בנין צדדי צפוני מ-3 מ' ל- 1 מ' מגבול מגרש.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בריכת שחיה פרטית					30.00	
0.00	מגורים	137.00		19.80			
1.00	מגורים	63.00					
	סה"כ	200.00		19.80		30.00	
		200.00		19.80		30.00	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
							219.80 מ"ר (קיים)

חוות דעת

פרסום בעיתונות-
מעריב השבוע: 18.3.21
מעריב הבוקר + מעריב זמן שרון: 19.3.21

התקבלה התנגדות של שכנה- דפנה מאוטנר מחלקה 153 (צפונית לחלקת המבקש)- רצ"ב כתב ההתנגדות.

מתנגדים

- מאוטנר דפנה

המלצות

לשמיעת בעלי העניין: המתנגדת והמבקש טרם מתן החלטה.

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תכנית ראשית
- אישור ועד מקומי
- אישור ועד האגודה
- הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין / הצהרת עו"ד)
- חתימת בעלי זכויות לפי תקנה 36 ב- מתייטר. בית חד משפחתי
- תשלום פקדון 20% מאגרת הבנייה
- צילום רשיון עורך הבקשה
- צילום תעודת זהות של המבקש
- מפת מדידה להיתר

תנאים לשלב בקרת תכנ

- חישובים סטטיים
- אישור רשות הניקוז
- אישור רמ"י
- חישובים סטטיים
- הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה, איטום ממ"ד, בברכה פרטית מז"ח
- תשלום אגרת הבנייה
- יש להמציא ערבות בנקאית לפי תקנה 70 לקיום תנאי ההיתר.
- אישור יועצת ביוב מטעם המועצה

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם לפינוי פסולת
- גידור : גובה לחזית עד 1.2 מ', צידי ואחורי עד 1.8 מ'. כל השערים יפתחו לפנים המגרש. גידור הפונה לשטח ציבורי יטויח ו/או יחופה. התאמה לתכנית בינוי ופיתוח.
- לא תותר תחילת בניה טרם הודעה על קבלן רשום בפנקס הקבלנים והמצאת הסכם לפינוי פסולת בנין לאתר מורשה. (20 טון לכל 100 מ"ר בניה, 150 טון לכל 100 מ"ר הריסה).

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מרחב מוגן ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין

תנאים לתעודת גמר

- הריסת כל הבניה שסומנה לכך
- ניקוי האתר וסביבתו מפסולת בנין והמצאת אישורי הטמנה
- אישור איטום מרחב מוגן תקין