

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20190005 בתאריך: 24/06/19

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	א-20190007		תשריט איחוד וחלוקה מחדש, נחלות 57-59 מושב אבן מנחם	אבן מנחם	5
סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה					
2	255-0641290		איחוד וחלוקה לחלק מתכנית ג/11147 כפר ורדים	כפר ורדים	7
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית					
3	258-0659177		חניון קמפינג - מעיליא		9
סוג תוכנית: תכנית מפורטת					
4	255-0721506		שינוי יעוד ופיצול בנחלות 74-76 עין יעקב	עין יעקב	11
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית					
5	ב-20190008		שינוי בינוי למגרש 162 - מושב מנות הרחבה	מנות	14
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
6	ב-20190006		תכנית בינוי נקודתית למגרש 165 - מושב פקיעין החדשה	פקיעין החדשה	15
סוג תוכנית: תכנית בינוי					
7	ח-20190007		תשריט חלוקה שינוי לתשריט חלוקה מאושר ח-49/2004 - כסרא	כיסרא	16
סוג תוכנית: תשריט חלוקה					

**סעיף: 2 תוכנית מתאר מקומית: 255-0641290**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 24/06/2019

**שם:** איחוד וחלוקה לחלק מתכנית ג/11147 כפר ורדים

שטח התוכנית: 11,036.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	2/60/2
שינוי ל-	11147/ג
ביטול	3663/ג
ביטול	4826/ג
ביטול	6793/ג
ללא שינוי	7489/ג
ביטול	8565/ג

**בעלי עניין:**

מ.מ כפר ורדים	♦ יזם:
יוסף צרפתי	♦ מתכנן:
גיסאן מזאוי	♦
רשות מקרקעי ישראל	♦ בעלים:
מ.מ כפר ורדים	♦
מ.מ כפר ורדים	♦ מגיש:

**אזורים**

רחוב אשכר, כפר ורדים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 18409	ח"ח 50, 49, 41
גוש: 18409	ח"ח 77, 55, 53
גוש: 18409	ח"ח 85,
גוש: 18706	ח"ח 182

**מגרשים לתכנית: 181 בשלמותו מתכנית: 2 / 60 / 2**

849 בשלמותו מתכנית: ג/ 11147
851 בשלמותו מתכנית: ג/ 11147
854 בשלמותו מתכנית: ג/ 11147
856 בשלמותו מתכנית: ג/ 11147

**מטרת התכנית**

רה תכנון לשטחים ציבוריים מאושרים ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים במרכז כפר ורדים.

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62א (א) 1.

שינוי יעוד מ-"גן מיוחד" לדרך מוצעת לצורך הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א (א) 2 לחוק.

קביעת קווי בנין בתא שטח מספר 856 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62א (א) 4.

- שינוי הוראות מהתכנית המאושרת ג/11147 אשר אינן רלוונטיות, או לא קשורות עוד לעקרונות

התכנון העכשוי עפ"י סעיף 62א (א) 5.

**מתנגדים:**

♦ נתיבי ישראל

## ה ח ל ט ו ת

### רקע תכנונית :

- התכנית שבנדון פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 לחוק תכנון ובנייה ילקוט פרסומים: 8163 מיום 21.03.2019 ובעיתון מיום 22.03.2019
  - התכנית הועבר ללשכת התכנון המחוזית ונבדקה שאינה טעונה אישור השר מיום 12.06.2019
- בתאריך 15.5.2019 הוגש התנגדות על ידי חברת נתיבי ישראל**

### מטרת הדיון :

דיון בשמיעת התנגדויות לפני מתן תוקף לתכנית

### נוכחים בדיון:

יוסי צרפתי - עורך התכנית  
שמר שי - מהנדס מועצה מקומית כפר ורדים

### מהלך הדיון:

לאחר שמיעת עורך הבקשה ומהנדס המועצה, לאחר שלא התייצב נציג נתיבי ישראל הוועדה מחליטה כי יש לתת תוקף לתכנית ולדחות את ההתנגדות שכן התכנית משרתת המטרה הציבורית ואין כל בעיה תחבורתית עם המתווה המוצע שתבוטל הדרך המוצעת, האמורה לשרת שטח ציבורי ממלא זו בהתייחס לשטח ממערב אינו נכלל בגדר התכנית ואין עילה לכלול אותה בסטטוס התכנית, כמו כן מדובר בדרך גישה למתחם ולא כדרך סטטוטורית

### תנאים למתן תוקף תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון המחוזית עפ"י סעיף 109 לחוק תכנון ובנייה

- ככל שהשטחים המוצרחים הכלולים באיחוד וחלוקה הינם בבעלות יותר מבעל אחד (חוכר לדורות לעניין זה נחשב גם כבעלים), יש להשלים טבלאות הקצאה ע"פ תקנות איחוד וחלוקה ולהחתים את כל הבעלים. כמו כן, במידה ואחד הבעלים במקרה הזה הינו הרשות המקומית יש לקבל אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על אישור עסקה במקרקעין ע"פ צו המועצות המקומיות וכל זאת כתנאי לאישור התכנית. במידה וכל השטחים המוצרחים בבעלות אחת התכנית תסווג כתכנית ללא איחוד וחלוקה (בסוג איחוד וחלוקה בכותרת וסעיף 1.4).
- בסעיף 1.6 יש להשלים הערה ליחס החלפה ולרשום בהערה ליחס "תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית X בתחומה של תכנית זו".
- בסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית ס"ק 4 יש להוסיף את המילה שינוי הוראות בינוי מתכנית. כי לא ניתן לבטל כל הוראה רק מה שנכנס בגדר הוראות בינוי.
- בסעיף 4.1 ס"ק 4 (שילוב גדר/ מעקה /סכה לפי פרט ז-5 בתכנית ג/11147), יש לפרט לפי התכנית במקום להפנות אליה.
- בסעיף 4.2.2 ס"ק א' בינוי ו/או פיתוח, כל מה שנרשם רלוונטי לשצ"פ ולא לספורט, נא למחוק ולהעביר לשצ"פ. יש להוסיף הנחיות הרלוונטיות מתכנית ג/11147.
- בסעיף 4.3 שטח ציבורי פתוח, בכל מקום שישנה הפניה לתכנית ג/11147 יש לפרט לפיה במקום להפנות.
- בסעיף 4.2.2 הוראות בינוי ו/או פיתוח לדרך מאושרת, בכל מקום שישנה הפניה לתכנית ג/11147 יש לפרט לפיה במקום להפנות.
- בסעיף 4.4, יש להוסיף בהתאם למצורף בהערות מיום 24.06.2019 "בדיקת אחמד שמסי
- בסעיף 4.5 דרך מוצעת, בכל מקום שישנה הפניה לתכנית ג/11147 יש לפרט לפיה במקום להפנות.
- בסעיף 6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה. אין להפנות לתכנית ג/11147 יש לפרט לפיה.
- בסעיף 6.7 חלוקה ו/או רישום יש למחוק ס"ק ב' ו ג', כי מנוגד לגודל מגרש מינימאלי שנקבע.
- סעיף 6.13 שמירה על עצים בוגרים, זה לא עושים בשלב ההיתר אלה התכנית.
- יש להוסיף עתיקות אם רלוונטי.

מס' דף: 16

תאריך: 25/06/2019

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20190005 בתאריך: 24/06/19

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20170503	18375	5		פלאפון תקשורת בע"מ	מעונה	18
2	20180884	21170	169	2093	ע.ז. יסודות איתנים שלומי בע"מ	שלומי	23
3	20180803	18221	27	2092	ע.ז. יסודות איתנים שלומי בע"מ	שלומי	26
4	20180881	18221	27	2087	ע.ז. יסודות איתנים שלומי בע"מ	שלומי	29
5	20190064	19899	80	382	שי אליזה	עין יעקב	32
6	20190103	21171	54	1009	עוז דמרי	שלומי	34
7	20180615	21077	87	88	סילבר אסתר	כפר ורדים	36
8	20180848	19201	56	106	מוריה שירות סיעוד בע"מ	כיסרא	39

תיק בניין: 210770870088

מספר בקשה: 20180615

**סעיף: 7**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190005 בתאריך: 24/06/2019

**מבקש:****• סילבר אסתר תעודת זהות: 013204193**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 98572575101

**כתובת הבניין: כפר ורדים**

גוש וחלקה: גוש: 21077 חלקה: 87 מגרש: 88 יעוד: מגורים א' (כתום)

תכנית: ג/במ/175, ג/במ/277, ב-2003/1, מג/מק-33/2002, ב-20190001

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
הקלה לפי סעיף 149		246.17	31.40

**מהות הבקשה****בקשה להיתר במסלול הקלות****מוצע:****בית מגורים חדש דו מפלסי****הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק****גידור המגרש בקירות מתך****מפלסי בינוי ופיתוח ביחס לתכנית הבינוי מוצעת בשלב תכנון מס' ב-20190001**

מהות ההקלה:

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי 10 אחוז מקו בניין מותר

2. הקלה בקו בנין צדדי מערבי 10 אחוז מקו בניין מותר

**תנאים לאישור תחילת עבודות:****- יקבע תנאי בהיתר הבנייה "גידור ושילוט אתר הבנייה טרם תחילת הבנייה במגרש".**

1. הודעה לוועדה המקומית על תחילת עבודות עפ"י תקנה 75(א) האחראי לביקורת על

ביצוע יגיש לרשות המקומית בקשה תחילת עבודה שיצוין בה:

א-מועד הצפוי לתחילת עבודה לפי היתר להודעה כאמור, מספר ההיתר

ב-נספחים ומסמכים אחרים כי להעבירם לרשות המקומית

ג-מפת מדידה שמסומן עליו מתווה בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון

הבניין במגרש.

ד-הודעה בדבר מינויים של בעלי התפקידים לביצוע העבודה.

**יצורפו כל אלה:**

א-בקשה לאישור תחילת עבודה תיחתם בחתימתו של האחראי לביקורת -טופס 4.1

ב-יצורף לבקשה אישור על מינוי אחראי לביקורת בידי בעל ההיתר. -טופס 4.2

ג-האחראי לביקורת על ביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה ל"אישור תחילת עבודה"

שיצוין בה המועד.

ד-מינוי קבלן ואחראי לביצוע שלד הבניין שמינה הקבלן או בעל ההיתר יצורף צילום

רישיון קבלן בתוקף.

ה-מינוי קבלן ואחראי לביצוע שלד הבניין שמינה הקבלן או בעל ההיתר יצורף צילום

רישיון קבלן בתוקף טופס מס' 4.4

ו-טופס מס' 5 -אישור מודד מסמך

ז-התחייבות לגידור שטח. כולל שלט על הוראות לפי תקנות רישוי הקבלנים-טופס מס'

4.3 התחייבות גידור.

2.היתר בתוקף

3.יחד עם מסירת היתר ע"י הרשות יצורף להיתר שלט. עפ"י תקנה 80, השלט יוצב

בחזית האתר במקום בולט למשך תקופת הבנייה.

4.קבלת אישור יועץ קרקע על הטמעת הנחיות בהתאם לחוות דעתו לעניין תכנון קירות

תמך ויציבות הקרקע

**תנאים לתעודת גמר:**

עפ"י תקנה 95 (א) עם סיום הבניה או העבודות לפי ההיתר יגיש האחראי לביקורת על

ביצוע לרשות המקומית בקשה לקבלת תעודת גמר (טופס הבקשה נמצא באתר הועדה /

במזכירות הועדה).

**צרופות לבקשה לקבלת תעודת גמר:**

להלן רשימת המסמכים מצורפים לבקשה זאת:

1. מפת עדות
2. קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה
3. תוצאות בדיקות מעבדה נדרשות ע"פ תקנות תכן הבניין
4. המצאת דוחות ביקורת על הבנייה לפי השלבים השונים
5. אישור על הטמנת פסולת לאתר מאושר
6. תצהיר על יציבות קירות תמך / מסלעות
7. אישור יועץ קרקע לעניין יציבות הקרקע והבנוי עליה בהתאם לחוות דעתו שהוגשה בשלב תכן
8. אישור ביצוע הנחיות כיבוי אש חתומה ע"י עורך הבקשה/יועץ בטיחות:
  - אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל
  - אישור התאמת הגלאי לתקן
  - אישור טכנאי גז

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					72.67		מגורים	0.00	1
					173.50		מאצרה מבטון למיכל דלק	3.00	2
			11.90				מ.מ.ד	0.00	3
			19.50				מחסן	0.00	4
19.64							שטחים לא מקוריים	0.00	5
62.00							שטחים לא מקוריים	3.00	6
43.62							פרגולה	30.00	7
125.26			31.40		246.17				
0.00% : %בניה:			31.40		246.17		סה"כ:		

**ה ח ל ט ו ת**

הבקשה הינה במסלול של הקלות, הבקשה עברה הליך פרסום והודעה לגובלים בנכס שבנדון בתקופת הפרסום לא הוגשו התנגדויות **לאשר בתנאים הבאים:**

**ת. השלמה**

- חתימת המבקש וכל בעל הקרקע טופס 1 תקנה 2(א)
  - חתימה וחותמת עורך הבקשה ומהנדס הגשת חוות דעת יועץ קרקע
  - אישור מינהל מקרקעי ישראל ע"ג ההגשה
  - חישובים סטטיים + סכמה והתאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס
  - חוזה לעריכת בדיקות בטון, אטימות מ.מ.ד, מערכת סינון ואוורור, בדיקת טיח מ.מ.ד
  - דיווח על קבלן רשום לפני תחילה הבנייה
  - חוזה עם אתר פסולת לסילוק פסולת יבשה"-טופס 4"(אכלוס) ינתן רק לאחר הצגת אישור לפינוי פסולת - אישור הג"א.
  - יקבע תנאי בהיתר הבנייה "גידור ושילוט אתר הבנייה טרם תחילת הבנייה במגרש".
  - תשלום היטל השבחה
  - בכל דירה יותקן: 1. גלאי עצמאי במבואות כניסה לחדרים. 2. מטפה 3 ק"ג. 3. גלגלון כיבוי "3/4 30 מ"4. מ תצהיר עורך הבקשה לעניין הטמנת הנחיות כבאות אש או לחילופין קבלת חוות דעת יועץ בטיחות אש תצהיר מהנדס / תהציר על עריכת חישובים סטטיים
  - הגשת 3 עותקים בהתאם לגרסה אחרונה שאושרה בשלב בדיקה מרחבית עם התיקוניים שנדרשו
- מיום 11.06.2019