

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

תאריך: 28/04/2021  
ת. עברי: ט"ז באייר תשפ"א

## פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית מס' 2021003

בתאריך: 21/03/2021 ח' בניסן תשפ"א שעה 09:00

### נכחו:

#### חברים:

מר ליאור שחר - יו"ר הועדה

מר משה ליבר - חבר ועדה

מר אלי אסקוזידו - חבר ועדה

**הערה:** השתתף בשעה 10:10.

מר אלימלך שלמה - חבר ועדה

מר דורון שידלוב - חבר ועדה

מר יוסי קנדלשיין - חבר ועדה

מר יזהר רפי - חבר ועדה

#### נציגים:

מר איתי מירז

אדריכל רפאל דנקנר

מר מיכאל זיו

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה חבל-יבנה

- נציג בעל דעה מייעצת מטעם משרד האוצר

- לשכת התכנון המחוזית - נציג שר הפנים

#### סגל:

עו"ד גדי טל

אינג' אנה קוגן

עדי שטיינברג

גינט ליבוביץ

נעה עדני

- היועץ המשפטי

- מהנדסת ומזכירת הועדה

- בודק תבעו"ת

- בודקת בקשות להיתר/מנהלת מחלקת רישוי

- מנהלת הועדה

### נעדרו:

#### חברים:

מר פלמון אברהם

#### נציגים:

גב' ורד אדרי

גב' אלי סיידוב

גב' ענת קטן

גב' מאיה אביבי

מר אמגדי דוד

מר טימור מגרלי

מר אריה רופא - קצין רישוי  
ואבטחה משטרת רחובות

מר אמיר חן

גב' אילנית איגל

מר רשף רפי ליחאני

- נציגת השר לאיכות הסביבה

- נציגת איגוד ערים דרום יהודה

- נציגת שר הבריאות

- נציג מכבי-אש

- נציג מינהל מקרקעי ישראל

- נציג שר הבנוי והשכון

- נציג משטרה

- נציג רשות הטבע והגנים

- נציגת רשות הטבע והגנים

- נציג בטיחות אש

- נציג משרד החקלאות

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

## המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	גב' קרני עינת	- לשכת התכנון המחוזית - נציג שר הפנים
	שיר	- נציגת איגוד ההנדסאים והטכנאים
	מר עומר דורון	- לשכת התכנון המחוזית - נציג שר הפנים
	גב' מיכל לשם	- לשכת התכנון המחוזית - נציגת שר הפנים

## אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול מליאה של הועדה המקומית מספר 2021002 מתאריך 21/02/2021.

## על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מליאה מס' 2021002 21/02/2021.

הוגשה הסתייגות ע"י אברהם פלמון, נציג ציבור, לגבי סעיף 12 הבקשה לשימוש חורג של משפחת ירקוני במושב בית עובד. שאלתו של אברהם פלמון, **האם קיימת היתכנות לאישור הדברים בעתיד**, הושמטה ממהלך הדיון ותוטמע מחדש.

החלטה: לאשר את הפרוטוקול על כל סעיפיו.

לתקן את הפרוטוקול בנוגע לדבריו של חבר וועדה, אברהם פלמון, נציג ציבור, בנוגע לסעיף 12 ולאשר את הפרוטוקול.

2. אישור פרוטוקול רשות רישוי מס' 20210004 מיום 01/03/2021.

החלטה: לאשר את הפרוטוקול על כל סעיפיו.

לאשר את הפרוטוקול.

ישיבת המליאה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה בשעה 13:09 בבוקר עם 7 חברי מליאה נכחו: מר יוסי קנדלשיין, ראש מ.א. גדרות, מר שלמה אלימלך, ראש מ.א. גן-רוה, מר דורון שידלוב ראש מ.א. ברנר. שאר הנציגים השתתפו באמצעות מערכת חיבור מרחוק.

מהלך הדיון: עכב משבר הקורונה בהתאם לנוהל פעילות מוסדות תכנון מתקיים הדיון באמצעות חיבור מרחוק, לאחר שהועברו כל המסמכים הנדרשים לחברי הוועדה ולמוזמנים.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

## תקציר נושאים לדיון

### תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תכנית מפורטת	456-0854984 דיון להפקדה	בר/מק/13/20 - משק דרכי מושב בניה	גוש : 4993 מחלקה : 133 עד חלקה : 133	אסתר דרבי	בניה	5
2	תוכנית מפורטת	456-0575761 דיון חוזר	בר/מק/16/14 - קירוי עונתי לחניה תפעולית באזור	גוש : 2633 מחלקה : 22 עד חלקה : 22	כץ משלוח בנעירוני מהיר בע"מ	גבעת ברנר	8
3	תכנית מפורטת	456-0870121 דיון המלצה להפקדה	בר/15/256 - מגרש מס' 8, יד בנימין	גוש : 5984 מחלקה : 25 עד חלקה : 25	מאיר לוי	יד בנימין	10
4	תוכנית בינוי	בינוי/266/ב לדיון	בינוי/266/ב	גוש : 3657 מחלקה : 309 עד חלקה : 309	כפר גבתון	גבתון	12
5	תשריט לצרכי רישום	תצ"ר/456 לדיון	תצ"ר 456-0239939 / א- גן הדרום	גוש : 882 מחלקה : 42 עד חלקה : 42	ועד מושב גן-הדרום		13
6	תשריט לצרכי רישום	תצ"ר/36/ד לדיון	תצ"ר/36/ד	גוש : 4073 מחלקה : 2 עד חלקה : 4	שפד"ן		14

### בקשה מקוונת ללא הקלות

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	202005541 אישור בקשה	מגורים לסטודנטים, בנייה חדשה	גוש : 958 חלקה : 33 מגרש : 14_2	קרית החינוך גבעת ווינגטון - 510096019	גבעת ווינגטון	15
8	בקשה מקוונת ללא הקלות	2020055313 אישור בקשה	מגורים לסטודנטים, בנייה חדשה	גוש : 958 חלקה : 33 מגרש : 14_2	קרית החינוך גבעת ווינגטון - 510096019	גבעת ווינגטון	17
9	בקשה מקוונת ללא הקלות	2020074211 אישור בקשה	מבנה חקלאי, הריסה	גוש : 4663 חלקה : 29 מגרש : 11A	רן קדוש	משגב דב	19

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

## תקציר נושאים לדיון

### בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
10	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200745\5 אישור בקשה	תחנת דלק, שינוי שימוש, הריסה	גוש : 3894 חלקה : 47 מגרש : 2003	יסודות אלון תחנת דלק לישראל -	יסודות	21
11	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200038\1 אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים, שינויים במבנה קיים	גוש : 5983 חלקה : 22 מגרש : 1058	פוקס זאב פוקס	יד-בנימין	24
12	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200725\1 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 3741 חלקה : 285 מגרש : 333	זיו כהן קיימת התנגדות	אירוס - שכונת הבולגרים	27
13	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200864\1 אישור בקשה	מגורים, פיצול דירה, תוספת למבנה קיים, שינויים במבנה קיים	גוש : 3740 חלקה : 213 מגרש : 93	יניב מושיוב	אירוס - שכונת הבולגרים	31
14	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200653\2 אישור בקשה	מגורים, הריסה, תוספת למבנה קיים	גוש : 4718 חלקה : 44 מגרש : 507	נטע מיכאל סער	בית אלעזרי	34
15	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג	20200679\2 דיון חוזר	שימוש חורג, שינויים במבנה קיים	גוש : 3749 חלקה : 5 מגרש : 51	בית עובד מושב עובדים - קיימת התנגדות	בית עובד	37

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 456-0854984</b>
<b>פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021</b>	

**שם התכנית:** בר/מק/20/13 - משק דרבי מושב בניה

**נושא הדיון** דיון להפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 20,067.00 מ"ר (20.067 דונם)

מספר תכנית	יחס
בר/2020	כפיפות
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	
בר/309	כפיפות
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	
בר/מק/3/309	כפיפות
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/3/309. הוראות תכנית בר/מק/3/309 תחולנה על תכנית זו.	
בר/20	שינוי
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/20 ממשיכות לחול.	
בר/8/20	שינוי
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/8/20 ממשיכות לחול.	

## בעלי ענין

### מודד

אבישי פרץ

### יזם/יוזם

אסתר דרבי

עופר דרבי

### מתכנן/עורך

ניצה רוטשס

### בעלים

קרן קיימת לישראל

### המגיש

בניה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ, בניה, 7920500, 050-6395623

**כתובות** 77 בניה

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
4993	לא	133	133	כן		

**גרסת הוראות התכנית:** 9 **גרסת תשריט התכנית:** 8

### דברי רקע

התכנית עניינה, שינוי תחום חצר המגורים הנחלה, כך שניתן יהיה למקם מבנה פל"ח. כמו כן, עקב השינוי הנ"ל, מבוקשת הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) לתחום חצר המגורים.

בחלקה הדרומי של הנחלה, קיים קו תש"ן אשר אינו פעיל, בחלקה הצפוני של הנחלה, ניתן יהיה לבנות את היחיד השלישית.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המס' תוכנית: 456-0854984

נתונים אלו, מהווים שיקול תכנוני, לשינוי הגיאומטרי של תחום חצר המגורים בנחלה, כפי שמשתקף בתשריט מצב מוצע של התכנית.

## מטרת התכנית

שינוי תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל והקטנת קו בניין.

## עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית.
2. הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) בתחום חצר המגורים, מ-3 מ', ל-1 מ' וזאת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית.

## מהלך דיון

אינג' אנה קוגן, מהנדסת הוועדה, הציגה דברי את הפתיחה לתכנית.

עדי רפאל שטיינברג, בודק תבע"ות, הוועדה המקומית, הציג את התכנית בפני חברי הוועדה.

מדובר בתכנית נקודתית, אשר בסמכות הוועדה המקומית, אשר שייכת למשק משפחת דרבי במושב בניה.

התכנית עניינה, שינוי גיאומטרי של תחום חצר המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטח הכולל וללא תוספת זכויות בניה וזאת לצורך הקמת מבנה פל"ח בעתיד.

בנוסף, עקב השינוי הנ"ל, מבוקשת הקטנת קו בניין צדדי לכיוון דרום.

הציג את תוואי התכנית כפי שמשתקף בתשריט מצב מאושר ומוצע, לרבות את תחום חצר המגורים המאושר והמוצע.

בחלקו הדרומי של המשק המבוקש, לאורך כל אורכו, עובר קו דלק לא פעיל של חב' תש"ן ומגבלות בניה ברוחב 5 מ' מכל צד, בנוסף, במשק חל רדיוס מגן ג' של באר קידוח מי תהום שנמצאת מצפון לתכנית.

היזום התבקש בין היתר, להטמיע את הנחיות משרד הבריאות / חב' מקורות לנושא רדיוס המגן של באר הקידוח, חב' תש"ן לנושא קו הדלק שחוצה את המשק, כאשר רשות מקרקעי ישראל, נתנו את אישורם לשינוי תחום חצר המגורים.

בנוגע להתייחסותו והערותיו של מיכאל זיו מהוועדה המחוזית לתכנית, שהועברו טרם דיון, עדי ציין כי התכנית אינה מוגדרת כתכנית איחוד וחלוקה, יחד עם זאת, בסעיף 2.2 - עיקרי הוראות התכנית, צוין כי התכנית נשענת על סעיף 62א(א)1(1) שהנו סעיף בסמכות הוועדה המקומית.

לגבי טענתו השניה של מיכאל זיו, עדי ציין כי תחום חצר המגורים משתנה בין היתר, עקב הימצאות קו דלק של חב' תש"ן, בחלקו הדרומי של המשק והאפשרות שתהיה לזום, למקם מבנה פל"ח באזור תחום חצר המגורים שמתווסף.

נתונים אלו, מהווים שיקול תכנוני לגיטימי לשינויים הגיאומטריים שמבוקשים במשק.

ד"ר איתי מירזי, איגוד ערים לאיכות הסביבה, ביקש להעיר, כי עקב הימצאות רדיוס מגן ב' במשק, יש להטמיע בתקנון התכנית, את הערות משרד הבריאות.

אנה קוגן, מהנדסת הוועדה, ביקשה לציין כי למרות שקו הדלק אינו פעיל, חב' הדלק לא מוציאה את צינורות הדלק מהאדמה והנושא מהווה מכשול לבניה, ככל ורוצים במשק.

בכל הקשור לעמדת הוועדה המחוזית, שהועברה טרם דיון, אנה ציינה כי מאחר וקו דלק חב' תש"ן, קיים בשטח ונשאר קבור באדמה, עדיף שתחום חצר המגורים, לא יושפע ממגבלות הבניה של קו הדלק ואין מדובר רק בצורך בניה עתידית של מבנה פל"ח, אלא הדבר מהווה גם שיקול תכנוני לבניה עתידית של יחיד שלישית בתחום חצר המגורים.

מיכאל זיו, נציג הוועדה המחוזית, ציין כי השטח החקלאי שנוצר בחלקו הדרומי של המשק, ככל הנראה לא יהיה בשימוש חקלאי בפועל, לכן לעניות דעתו, התכנית בעצם מייצרת שטח צהוב ייש מעין' והדבר סותר את מדיניות הוועדה המחוזית.

אנה קוגן, מהנדסת הוועדה, יש לשקול תכנונית גם את נושא זכויות הבניה המאושרות, שיש לממש אותם בפועל והימצאות קו התש"ן מטיל עליהם מגבלות של בניה.

בכל הקשור לחו"ד מהנדסת הוועדה, לא נרשמו יתרונות או חסרונות לתכנית וממליצה להפקיד את התכנית, בכפוף למילוי דרישות הוועדה.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך תוכנית: 456-0854984

מהלך הדיון המלא, ראה בסטינוגרמה

## החלטות

להפקיד את התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה.

## גליון דרישות

- תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הועדה
- תיאום התכנית מול חברת תש"ן
- תיאום התכנית מול חברת מקורות
- אישור רשות הניקוז
- הגשת כתב שיפוי חתום ע"י היוזמים ועו"ד מטעמם.
- אישור רמ"י לתכנית

## נספחים


1. חוות דעת מהנדסת הועדה
2. חוות דעת מהנדסת וועדה ויועץ משפטי לעניין סמכות

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	
לא הושלם	
לא הושלם	
לא הושלם	
הושלם	02/12/2020
הושלם	02/12/2020

## חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)



<b>עורך חוות הדעת</b>				
	<b>תאריך:</b> 11/03/2021	<b>שם:</b> אינג' אנה קוגן		
זיהוי התכנית				
<b>עורך התכנית:</b> הנדסאית ניצה רוטשס	<b>מגיש התכנית:</b> עופר ואסתר דרבי	<b>מספר התכנית:</b> 456-0854984 - בר/מק/13/20 משק דרבי מושב בניה		
<b>כתובת:</b> משק מס' 77 במושב בניה				
<b>גושים וחלקות:</b> גוש: 4993 חלקות במלואן: 133				
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה:</b>				
<b>מטרת התכנית</b>		שינוי תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל והקטנת קו בניין.		
<b>עיקרי הוראות התכנית</b>		1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית. 2. הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) בתחום חצר המגורים, מ-3 מ', ל-1 מ' וזאת עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.		
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
<b>הערות</b>	<b>היקפי בניה מצטברים</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>		<b>מס' יח"ד</b>
		%	דונם	
מגורים ביישוב כפרי	580 מ"ר	14.96%	3,000.82	2 + 1
קרקע חקלאית	באישור הוועדה המקומית	85.04%	17,055.70	ל"ר
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל.				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
תקין / <u>לא תקין</u> - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
ל"ר				
<b>התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>				



אין תכנית כוללנית.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
התאמה לתמ"מ 21/3 - אזור פיתוח כפרי, יער ואזור נחל וסביבותיו.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 1/35 - שפת המרקמים		מרקם שמור משולב.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לייר	לייר	לייר
בריאות	לייר	לייר	לייר
דת	לייר	לייר	לייר
שטחים פתוחים	לייר	לייר	לייר
עתודות / אחר	לייר	לייר	לייר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לייר	לייר	
כלכלת היישוב / הרשות	לייר	לייר	
השפעות חברתיות	לייר	לייר	
תשתיות ותחבורה	לייר	לייר	
סביבה ונוף	לייר	לייר	
אחר	לייר	לייר	
המלצת מהנדסת הוועדה:			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
1. תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה. 2. מתן כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו. 3. תיאום התכנית מול חברת תש"ן. 4. תיאום התכנית מול חברת מקורות. 5. אישור רמ"י לתכנית. 6. אישור רשות הניקוז.			

## שורקות

חוות דעת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית:</b>				(א)
<b>מספר התכנית</b> 456-0854984	<b>שם התכנית</b> בר/מק/13/20 - משק דרבי, מושב בניה	<b>מגיש התכנית</b> עופר ואסתר דרבי	<b>עורך התכנית</b> הנדסאית ניצה רוטשס	
<b>זיהוי הרשות והוועדה:</b>				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
מועצה אזורית 'ברנר'		<input type="checkbox"/> עירונית	<input checked="" type="checkbox"/> כפרית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה:</b>				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות וועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
שינוי צורתו הגאומטרית של תחום חצר המגורים בנחלה.		62א(א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים, ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע	
הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) לתחום חצר המגורים, מ-3 מ' ל-1 מ'.		62א(א)(4)	שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית.	
<b>תצהיר וחתימות:</b>				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות וועדה <u>מקומית</u> /מחוזית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
<b>מהנדס הוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אינג' אנה קוגן	307485649		01/12/2020	
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עו"ד גדי טל	056520646		01/12/2020	

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 2	תוכנית מפורטת: 456-0575761
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021	

**שם התכנית:** בר/מק/16 - קירוי עונתי לחניה תפעולית באזור תעשייה בגבעת ברנר

**נושא הדיון** דיון חוזר

**סוג תוכנית** תוכנית מפורטת

**סמכות תכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 20,694.00 מ"ר (20.694 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	בר/14

התרת קירוי עונתי לחניון התפעולי במגרש תעשייתי.

## בעלי ענין

### יזם/יוזם

כץ משלוח בנעירוני מהיר בע"מ

### מתכנן/עורך

יעקב מאור

### בעלים

קרן קיימת לישראל

### מודד

גטניו ושות בע"מ

### המגיש

כץ משלוח בנעירוני מהיר בע"מ, גבעת ברנר

### כתובות

גבעת ברנר

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
2633	לא	22	22	22	לא	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	76	76		בר/14

גרסת הוראות התכנית: 26 גרסת תשריט התכנית: 11

## דברי רקע

התכנית שבנדון, עניינה, קירוי עונתי לחניה תפעולית קיימת, לעונת החורף בלבד, בין התאריכים 1 לספטמבר - 30 לאפריל, כל שנה, במתחם ברנר לוגיסטיקה, וזאת עבור חברת כץ משלוחים.

התכנית הנה בסמכות הוועדה המקומית, נדונה בעבר בוועדת מליאה, בתאריך 12.08.18 והוחלט להפקיד את התכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה, לרבות הוספת סעיף להגשת ערבות בנקאית לפירוק הקונסטרוקציה בתאריכים שהוגדרו בתכנית.

התכנית שובצה לדיון חוזר, עקב פג תוקף החלטת הוועדה.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך תוכנית: 456-0575761

## מטרת התכנית

התרת קירוי עונתי למגרש חניה תפעולית.

## עיקרי הוראות התוכנית

יותר קירוי עונתי של מגרש חניה תפעולית וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

## מהלך דיון

עדי רפאל שטיינברג, בודק תבע"ות, הוועדה המקומית, הציג את התכנית בפני חברי הוועדה. מדובר בתכנית נקודתית בסמכות הוועדה המקומית, החלה באזור תעשייה של קיבוץ גבעת ברנר.

התכנית נדונה בעבר בוועדת מליאה בתאריך 12.08.18 והוחלט להפקידה בכפוף למילוי דרישות הוועדה. התכנית מבקשת לשנות הוראות בדבר עיצוב ובינוי - סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב וזאת לצורך קירוי עונתי לחניה תפעולית קיימת, לעונת החורף בלבד, בין התאריכים 1 לספטמבר - 30 לאפריל, כל שנה וזאת עבור חברת כץ משלוחים.

התכנית שובצה לדיון חוזר, עקב פג תוקף החלטת הוועדה.

מהלך הדיון המלא, ראה בסטינוגרמה.

## החלטות

להפקיד את התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה.

## גליון דרישות

- תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה
- הגשת כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו
- הגשת נספח בינוי מחייב - ואישורו ע"י מהנדסת הוועדה - טרם הפקדה

## נספחים

1. חוות דעת מהנדסת וועדה
2. חוות דעת מהנדסת הוועדה ויועמש לעניין סמכות

## חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

<b>עורך חוות הדעת</b>				
	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 05/08/2018	<b>שם:</b> אינג' אנה קוגן	
זיהוי התכנית				
<b>מספר התכנית:</b> 456-0575761 - בר/מק/16/14 - קירוי עונתי לחניה תפעולית באזור תעשייה בגבעת ברנר	<b>מגיש התכנית:</b> כץ משלוחים בינעירוני מהיר בע"מ	<b>עורך התכנית:</b> מתכנן ערים יעקב מאור		
<b>כתובת:</b> מתחם 'ברנר לוגיסטיקה' בקיבוץ גבעת ברנר				
<b>גושים וחלקות:</b> גוש: 2633 חלקי חלקות: 22				
עיקרי התכנית ומטרותיה:				
מטרת התכנית				
התרת קירוי עונתי למגרש חניה תפעולית.				
עיקרי הוראות התכנית				
יותר קירוי עונתי של מגרש חניה תפעולית וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים
		דונם	%	הערות
תעשייה קלה ומלאכה	ל"ר	20,694.30	100	התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה.
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה				
הערות לגבי עריכת התכנית				
תקין / לא תקין - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
אין תכנית כוללנית.				
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות				
התאמה לתמ"מ 21/3 - אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, יער - (אזורי תעשייה קטנים לא נכללו בתמ"מ)				


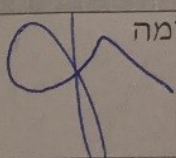
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35 - שפת המרקמים		מרקם שמור משולב	
תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות		אזור התכנית נמצא בתחום שהוגדר כבעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לייר	לייר	לייר
בריאות	לייר	לייר	לייר
דת	לייר	לייר	לייר
שטחים פתוחים	לייר	לייר	לייר
עתודות / אחר	לייר	לייר	לייר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לייר	לייר	
כלכלת היישוב / הרשות	לייר	לייר	
השפעות חברתיות	לייר	לייר	
תשתיות ותחבורה	לייר	לייר	
סביבה ונוף	לייר	לייר	
אחר	לייר	לייר	
המלצת מהנדסת הוועדה :			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
1. תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה. 2. מתן כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו. 3. הגשת נספח בינוי מחייב - טרם הפקדה.			



## שורקות

חוות דעת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

<b>זיהוי התכנית:</b>				(א)
<b>מספר התכנית</b> 414-0575761	<b>שם התכנית</b> קרוי חניה תפעולית בגבעת ברנר	<b>מגיש התכנית</b> כץ משלוח בינעירוני מהיר בע"מ	<b>עורך התכנית</b> מתכנן ערים יעקב מאור	
<b>זיהוי הרשות והוועדה:</b>				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
מועצה אזורית 'ברנר'		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	
תכנית כוללנית בשטח התכנית				
<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין				
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה:</b>				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות וועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
קירוי עונתי של חניה תפעולית (לחודשי החורף בלבד)		62א(א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים	
<b>תצהיר וחתימות:</b>				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות וועדה מקומית/מחוזית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
<b>מהנדס הוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אינג' אנה קוגן	307485649		05/08/2018	
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עו"ד גדי טל	056520646		05/08/2018	

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 456-0870121</b>
<b>פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021</b>	

**שם התכנית:** בר/256 - מגרש מס' 8, יד בנימין

**נושא הדיון** דיון המלצה להפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תכנית** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית** 5,580.00 מ"ר (5.58 דונם)

מספר תכנית	יחס
בר/256	שינוי
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/256 ממשיכות לחול.	
456-0601369	שינוי
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0601369 ממשיכות לחול.	

## בעלי ענין

### יזם/יוזם

אבנר מילוא

מאיר לוי

### מתכנן/עורך

ישראל מסילטי

### מודד

ברני גטניו

### המגיש

מ.א נחל שורק, יד בנימין

**כתובות** הושע, יד בנימין

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
5984	לא	25	25	25	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	8	8		456-0601369

**גרסת הוראות התכנית: 5** **גרסת תשריט התכנית: 3**

## דברי רקע

התכנית שבנדון, הוגשה בעבר לוועדה המקומית, מס' התכנית הקודם היה 456-0513903. התכנית נדונה בוועדת מליאה בתאריך 08.12.2019 והומלצה להפקדה בפני הוועדה המחוזית, בכפוף למילוי דרישות הוועדה.

עקב העובדה שהתכנית התחילה בסמכות ועדה מקומית ושונתה לסמכות ועדה מחוזית, נוצר פער טכני בין לוחות הזמנים של הוועדה המחוזית ולכן התכנית נסגרה והוגשה כעת עם מס' חדש.

לאור האמור לעיל, התכנית שובצה לדיון עם מס' תכנית חדש.

## מטרת התכנית

הקמת מבנה אחסנה ותפעול בסמוך למפעל הקיים במגרש מס' 8.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך תוכנית: 456-0870121

## עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. הקטנת קו בנין קדמי מ-5 מ', ל-3 מ', כמסומן בתשריט.
3. קביעת קו בנין קדמי לקומה תת קרקעית 0 מ', כמסומן בנספח בינוי.
4. קביעת קווי בנין עבור מתקנים הנדסיים.

## מהלך דיון

**אינג' אנה קוגן, מהנדסת הוועדה**, הציג את התכנית בפני חברי הוועדה. מדובר בתכנית נקודתית אשר נמצאת באזור תעשייה יד בנימין, אשר בסמכות הוועדה המחוזית. התכנית נדונה בעבר בוועדת מליאה בשנת 2019.

**עדי רפאל שטיינברג, בודק תב"ע, הוועדה המקומית**, התכנית הוגשה בעבר והוגדרה בסמכות הוועדה המקומית, לאחר מכן, שונתה לסמכות הוועדה המחוזית. עקב פער טכני בלוחות זמנים של הוועדה המחוזית, התכנית נסגרה והוגשה כעת, כאותה תכנית, אך עם מס' שונה. לגבי הערה שהועברה טרם דיון, מנציג הוועדה המחוזית, מיכאל זיו, עדי ציין כי התכנית הוגשה במקביל גם לוועדה המחוזית ולכן נמצאת כעת בבדיקת תנאי סף בוועדה המחוזית.

**אנה קוגן, מהנדסת הוועדה**, מדובר כאמור במפעל חברת פלמט, אשר קיים בשטח. עקב חוסר בשטחים למטרת איחסון תוצרת תעשייתית, מבוקש להגדיל זכויות בניה, בנוסף, מבקשים להקטין קו בנין לחניות ולקומה תת-קרקעית.

מבחינת חו"ד מהנדסת הוועדה, לא נרשמו חסרונות לתכנית, יתרון התכנית מתקשר להכנסות צפויות מכוח ארנונה והיטל השבחה.

ממליצה להפקיד את התכנית, בפני הוועדה המחוזית, בכפוף למילוי דרישות הוועדה, שנוגעות בין היתר להמצאת כתב שיפוי ומתן פתרונות לחניות מוצעות.

**מהלך הדיון המלא, ראה בסטינוגרמה.**

## החלטות

**להמליץ על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בכפוף למילוי דרישות הוועדה.**

## גליון דרישות


- תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה.
- מתן כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו.
- מתן פתרונות לחניות מוצעות, בהתאם לתקן חניה ארצי וזאת בכפוף להנחיות מהנדסת הוועדה - טרם המלצת הוועדה המקומית, להפקיד את התכנית בפני הוועדה המחוזית.

## נספחים

1. חוות דעת מהנדסת וועדה

# **חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית**

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

<p align="right"><b>עורך חוות הדעת</b></p>					
<p><b>שם:</b> אינג' אנה קוגן</p>		<p><b>תאריך:</b> 04/03/2021</p>		<p><b>חתימה:</b></p> 	
<p align="right"><b>זיהוי התכנית</b></p>					
<p><b>מספר התכנית:</b> 456-0870121 - בר/256/15 מגרש מס' 8, יד בנימין</p>		<p><b>מגיש התכנית:</b> מועצה אזורית 'נחל שורק'</p>		<p><b>עורך התכנית:</b> אדריכל ישראל מסילתי</p>	
<p align="right"><b>כתובת:</b> פינת הרחובות דרך האבות מצפון ורח' הושע מדרום, ביד בנימין</p>					
<p align="right"><b>גושים וחלקות:</b> גוש: 5984 חלקות במלואן: 25</p>					
<p align="right"><b>עיקרי התכנית ומטרותיה:</b></p>					
<p><b>מטרת התכנית</b></p>		<p>הקמת מבנה אחסנה ותפעול בסמוך למפעל הקיים במגרש מס' 8.</p>			
<p><b>עיקרי הוראות התכנית</b></p>		<p>1. הגדלת זכויות בניה. 2. הקטנת קו בניין קדמי עילי מ-5 מ', ל-3 מ', כמסומן בתשריט. 3. קביעת קו בניין קדמי לקומה תת-קרקעית - 0 מ', כמסומן בנספח הבינוי. 4. קביעת קווי בניין עבור מתקנים הנדסיים.</p>			
<p align="right"><b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b></p>					
<p><b>יעוד הקרקע</b></p>	<p><b>מס' יח"ד</b></p>	<p><b>שטח המגרשים ביעוד</b></p>		<p><b>היקפי בניה מצטברים</b></p>	<p><b>הערות</b></p>
		<p><b>דונם</b></p>	<p><b>%</b></p>		
<p>תעשיה</p>	<p>ל"ר</p>	<p>5.573</p>	<p>100%</p>	<p>5,245 מ"ר</p>	<p>עיקרי + שירות</p>
<p align="right"><b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b></p>					
<p>ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל.</p>					
<p align="right"><b>הערות לגבי עריכת התכנית</b></p>					
<p>תקין / <u>לא תקין</u> - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות</p>					
<p align="right"><b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b></p>					
<p align="right">ל"ר</p>					
<p align="right"><b>התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b></p>					
<p align="right">אין תכנית כוללנית.</p>					
<p align="right"><b>התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות</b></p>					
<p align="right"><b>התאמה לתמ"מ 21/3 - אזור פיתוח כפרי.</b></p>					
<p align="right"><b>התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות</b></p>					
<p><b>תמ"א 35 - שפת המרקמים</b></p>		<p>מרקם כפרי</p>			

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לייר	לייר	לייר
בריאות	לייר	לייר	לייר
דת	לייר	לייר	לייר
שטחים פתוחים	לייר	לייר	לייר
עתודות / אחר	לייר	לייר	לייר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לייר	לייר	לייר
כלכלת היישוב / הרשות	הכנסות מכוח ארנונה, אגרות בניה והיטל השבחה.	לייר	
השפעות חברתיות	לייר	לייר	לייר
תשתיות ותחבורה	לייר	לייר	לייר
סביבה ונוף	לייר	לייר	לייר
אחר	לייר	לייר	לייר
המלצת מהנדסת הוועדה :			
להמליץ להפקיד בתנאים הבאים :		לדחות מהסיבות הבאות :	
<p>1. תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה.</p> <p>2. מתן כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו.</p> <p>3. מתן פתרונות לחניות מוצעות, בהתאם לתקן חניה ארצי וזאת בכפוף להנחיות מהנדסת הוועדה - טרם העברת התכנית, לוועדה המחוזית.</p>			

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 4	תוכנית בינוי: בינוי/266/ב
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021	

**שם התכנית:** בינוי/266/ב  
**נושא הדיון:** לדיון  
**סוג תוכנית:** תוכנית בינוי  
**סמכות תכנית:** ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
266/ב	בהתאם ל-

## בעלי ענין

### יזם/יוזם

כפר גבתון

### מתכנן/עורך

אדרי' ניב סלומון

### כתובות

גבתון

### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3657 בשלמותו חלקות במלואן: 309, 310, 311, 312, 315, 317, 318

### מטרת התכנית

שינוי בינוי בזכות מעבר ובמגרשים 309, 310, 311, 312, 315, 317, 318.

1. שינוי גובה זכות מעבר למגרשים.

2. שינוי גובה 0.00 של המבנים וגבהי פיתוח.

3. תוספת חומות וקיר תמך.

4. שינוי מיקום חניה למגרש 312.

5. שינוי מיקום וגבהי שוחות ביוב.

6. פיתרון ניקוז לזכות מעבר.

### המלצות

לאשר את תכנית הבינוי.

### החלטות

לאשר את תכנית הבינוי.

### גליון דרישות

- חתימת מועצה.

- חתימת מושב גבתון.

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם 10/03/2021

הושלם 18/02/2021

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 5	תשריט לצרכי רישום: תצ"ר/456-0239939-א
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר 456-0239939 / א- גן הדרום

**נושא הדיון** לדיון

**סוג תוכנית** תשריט לצרכי רישום

**סמכות תכנית** ועדה מקומית

יחס	מספר תכנית
בהתאם ל-	456-0239939

**בעלי ענין**

**יזם/יוזם**

ועד מושב גן-הדרום

**מודד**

גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
882	כן	כן	42	42	כן	
882	כן	כן	44	44	כן	
884	כן	כן	23	26	כן	
884	כן	כן	69	69	כן	

**המלצות**

לאשר את התצ"ר

**החלטות**

לאשר את התשריט לצרכי רישום בכפוף למילוי דרישות הועדה:

**גליון דרישות**

- חתימת גן הדרום

- אישור ר.מ.י

- לצרף נסחים מלשכת המקרקעין כולל חתימת בעלי זכויות בנכס

**תאריך השלמה סטטוס**

לא הושלם

הושלם 25/01/2021

הושלם 03/03/2021

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 6	תשריט לצרכי רישום: תצ"ר/36/ד
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021	

**שם התכנית:** תצ"ר/36/ד  
**נושא הדיון** לדיון  
**סוג תוכנית** תשריט לצרכי רישום  
**סמכות תכנית** ועדה מקומית

מספר תכנית	יחס
תת"ל/36	בהתאם ל-

## בעלי ענין

**מודד**  
 הלפרין פלוס מדידות  
**יזם/יוזם**  
 שפד"ן

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 4073 בשלמותו חלקי חלקות : 2-4, 8, 13-15, 42, 44, 51  
 גוש : 5270 בשלמותו חלקי חלקות : 2

## מטרת התכנית

תצ"ר לחלק מדרך גישה בתחום "ועדה מרחבית שורקות"

## המלצות

המלצה לאשר את התצ"ר

## החלטות

לאשר את התשריט לצרכי רישום בכפוף למילוי דרישות הועדה:

## גליון דרישות

- - לצרף נסחים מלשכת המקרקעין כולל חתימת בעלי זכויות בנכס  
 - - אישור ר.מ.י

## תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם  
 הושלם 01/02/2021

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200554\1	תיק בניין: 4073068
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 3556435763

## בעלי עניין

### מבקש

קרית החינוך גבעת וושינגטון - 510096019

### בעל הנכס

רשות מקרקעי לישראל

### עורך

אלדד נתן, אדרי'

### מהנדס

ולנסי בצלאל

## כתובת:

גבעת ושינגטון

## גוש וחלקה:

גוש: 958 חלקה: 33 מגרש: 2\_14

## תוכניות:

בינוי/139 ט - מעונות סטודנטים, בית תרבות וחניות.

בר/139 -

בר/139 - המרכז החינוכי גבעת ושינגטון

בר/244 -

בר/מק/244 - 1

משמ/75 - תוכנית לצורכי הסדר ורישום-חבל יבנה

תצ"ר/244 א - תצ"ר/244 א - חלוקה לזכות הדרך

תת"ל/10,3,4 - הרחבה ומחלוף של כביש 41

## יעוד:

אזור למוסד חינוכי, -דרך

שטח מגרש: 168670.00 מ"ר

## שימושים:

מגורים לסטודנטים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## יח"ד:

82

## מהות הבקשה

אשרור מבנים יבילים קיימים ומשמשים למגורים לסטודנטים הכוללים 82 יח"ד למגורים (76 דו-משפחתי, 6 חד-משפחתי) בתחום חלקה 33 (תחום ללא מגבלות).

שטח עיקרי מוצע - 2,322.18 מ"ר

## חוות דעת

הבקשה מוגשת לדין בועדה בהתאם להוראות תכנית בר/139 לאישור שטחי בניה בועדה.

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאום עם אגודת הישוב

## תאריך השלמה סטטוס

07/09/2020 הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200554\1

- תאום עם המועצה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- צרף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל
- אישור מורשה חתימה מטעם המבקש
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן

## תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכ

### מחלקת מידע

- מתן התחייבות בפני הרשות המקומית להתחברות לביוב
- נספח מיגון מאושר
- נספח תברואה
- אישור רשות הכבאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקרים, ביוב, גז, התקנת מערכת סולרית, בדיקת טיח ואטימות ממ"ד)
- אישור מורשה נגישות
- נספח חניה כולל טבלת מאזן חניות
- היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
- לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 8	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200553\3	תיק בניין: 4073068
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 4524946052

## בעלי עניין

### מבקש

קרית החינוך גבעת וושינגטון - 510096019

### בעל הנכס

רשות מקרקעי לישראל

### עורך

אלדד נתן, אדרי'

### מהנדס

ולנסי בצלאל

## כתובת:

גבעת ושינגטון

## גוש וחלקה:

גוש: 958 חלקה: 33 מגרש: 2\_14

## תוכניות:

בינוי/139 ט - מעונות סטודנטים, בית תרבות וחניות.

בר/139 -

בר/139 - המרכז החינוכי גבעת ושינגטון

בר/244 -

בר/מק/244 - 1

משמ/75 - תוכנית לצורכי הסדר ורישום-חבל יבנה

תצ"ר/244 א - תצ"ר/244 א - חלוקה לזכות הדרך

תת"ל/4,10/3 - הרחבה ומחלוף של כביש 41

## יעוד:

אזור למוסד חינוכי, -דרך

שטח מגרש: 168670.00 מ"ר

## שימושים:

מגורים לסטודנטים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## יח"ד:

23

## מהות הבקשה

אשרור מבנים יבילים הכוללים 23 יח"ד למגורים עבור סטודנטים (8 דו-משפחתי, 7 חד-משפחתי) בתחום מגבלות דרך ארצית מס' 7 (בשטח מגבלות בניה ופיתוח ג').

סה"כ שטח עיקרי מוצע - 1,337.10 מ"ר

## חוות דעת

הבקשה מוגשת לדין בועדה בהתאם להוראות תכנית בר/139 לאישור שטחי בניה בועדה.

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאום עם אגודת הישוב

- תאום עם המועצה

## תאריך השלמה סטטוס

הושלם 06/09/2020

הושלם 06/09/2020

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200553\3

- אישור מורשה חתימה מטעם המבקש
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן

הושלם 06/09/2020

הושלם 06/09/2020

הושלם 06/09/2020

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

## מחלקת מידע

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור יועץ אקוסטי בצרף נספח אקוסטי.
- אישור רשות הכבאות
- אישור מורשה נגישות
- אישור מועצה לחיבור מבנים למערכת מים וביו
- צרף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל
- נספח מיגון מאושר
- נספח תברואה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקרים, ביו, גז, התקנת מערכת סולרית, בדיקת טיח ואטימות ממ"ד)
- היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
- לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

הושלם 06/04/2021

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 9	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200742\1	תיק בניין: 2031006
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 3577139828

## בעלי עניין

מבקש

רן קדוש

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מרקוביץ טליה

הנדסאית

טליה מרקוביץ, 054-4977784

כתובת: משגב דב, 11

גוש וחלקה:

גוש: 4663 חלקה: 29 מגרשים: 11A, 11B

תוכניות:

456-0116269 - בר/מק/3/309 - שינוי בקווי בנין - בריכות שחיה בתחום מרחב תכנון "שורקות" בר/104 -

בר/161 - הקטנת קוי בנין - גדרות

בר/2020 - מבני פל"ח בחלקה א'

בר/309 - בריכות שחיה במרחב תכנון "שורקות"

משמ/73 - תוכנית לצורכי הסדר ורישום - משגב דב

תמא/10/ד/10 - תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים

תת"ל/10/3,4 - הרחבה ומחלוף של כביש 41

יעוד:

מגורים בנחלה

שטח מגרש:

11400.00 מ"ר

שימושים:

מבנה חקלאי, משרד, אורוות סוסים, מתבן

תאור הבקשה:

הריסה

## מהות הבקשה

א. אישור סככות וגדרה לגידול והרבעת סוסים, מכולת ציוד חקלאי ומחסן חקלאי.  
ב. הריסת גדרות, סככות, מבנה עץ ומשטחי בטון.

## שטחים מוצעים:

סככה לגידול סוסים A - 39.60 מ"ר

סככה לגידול סוסים B - 44.00 מ"ר

סככה לגידול סוסים C - 46.24 מ"ר

מכולת ציוד אחסון חקלאי - 14.64 מ"ר

מחסן חקלאי - 24.90 מ"ר

הריסות - 138.68 מ"ר

גדר לפירוק - 72.13 מ"ר

שטחים קיימים לבית לבן ממשיך: היתר 8185 מיום 9.12.2007

מגורים כעיקרי - 208.96 מ"ר

ממ"ד - 7.60 מ"ר

מחסן בק.ק. כשירות - 4.00 מ"ר

מרפסת גג (לחישוב אגרה) - 60.70 מ"ר

שטחים קיימים לבית בעל המשק: היתר 5513 מיום 7.8.1996

מגורים כעיקרי - 190.89 מ"ר

ממ"ד - 7.00 מ"ר

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20200742\1

## חוות דעת

הבקשה מובאת למליאה לאישור שטחי בניה למבנים חקלאיים ובהתאם להוראות תכנית בר/104

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021
הושלם	05/01/2021

- תאום עם אגודת הישוב
- תאום עם המועצה
- אישור משרד החקלאות
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- בדיקת תנאי סף (אתר הועדה)
- נסח רשום מהטאבו כולל חתימת בעל הקרקע
- צרוף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל

### תנאים לשלב בקרת תכנון

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם	
לא הושלם	
הושלם	25/04/2021
לא הושלם	
לא הושלם	
לא הושלם	
הושלם	21/04/2021
לא הושלם	

### מחלקת מידע

- פטור / אישור הג"א
- אישור רשות הכבאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור לשכת הבריאות
- הגשת חישובים סטטיים כולל סכמה, הצהרת מהנדס, התאמה לתקן ישראלי 412-413 לעומס רוח וכו'
- הסכם התקשרות עם מטמנת פסולת מורשת כולל צרוף תחשיב כמות פסולת ע"י עורך הבקשה
- היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק
- לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200745\5	תיק בניין: 5010146
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 4879893998

## בעלי עניין

### מבקש

יסודות אלון תחנת דלק לישראל - 570005827

### בעל הנכס

רשות מקרקעי לישראל

### עורך

גרינטל אבישי

### מהנדס

ניסים יצחק

כתובת: יסודות, 2003

גוש וחלקה: גוש: 3894 חלקה: 47 מגרש: 2003

תוכניות: בינוי/246 א - תחנת תדלוק יסודות

בר/מק/246 - תחנת תדלוק יסודות

תמ"א 2/4/18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק

יעוד: תחנת תדלוק

שימושים: תחנת דלק, מסחר תאור הבקשה: שינוי שימוש, הריסה

## מהות הבקשה

- שימוש חורג לתקופה של 3 שנים ממשד לחנות נוחות בתחנת תדלוק מדרגה ג'.
- פירוק קירוי בחצר משק ובקשה לתוספת פרגולה במקום.
- תוספת בניה לשירותים סניטריים (נגישות נכים).

## שטחים מוצעים:

חנות נוחות כעיקרי/שימוש חורג - 13.75 מ"ר (כחלק משטח קיים בהיתר)  
שירותים כעיקרי - 1.90 מ"ר  
פרגולה (אגרה) - 15.85 מ"ר

שטחים קיימים בהיתר 7457 :

תחנת תדלוק כעיקרי - 30.00 מ"ר

גגון תדלוק כעיקרי - 293.00 מ"ר

ממ"מ כשירות - 10.00 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי למבנה - 41.90 מ"ר  
סה"כ שטח עיקרי לגגון תדלוק - 293.00 מ"ר

## פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	01/02/2021	14/01/2021

## מהות הפרסום:

- בקשה להקלה עפ"י סעיף 151 (ב) (סטיה ניכרת) לתוספת שטחי שירות של 2.00 מ"ר, במסגרת 5% המותרים (מהשטח המותר לבניה במגרש), הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לאנשים עם מוגבלות.
- בקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים ממשד לחנות נוחות בשטח של 14.00 מ"ר, בתחנת תדלוק מדרגה ג'.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200745\5

מתן הקלה ושימוש החורג הוצגו לתקופה של 15 יום בלוח המודעות במזכירות הישוב ובמועצה, במקום בולט בחזית הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

לא נתקבלו התנגדויות.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	01/02/2021	02/02/2021	אבנה - מזכירה
עיתון 1	מעריב			
תאריך עיתון 1	14/01/2021			
עיתון 2	מעריב הבוקר			
תאריך עיתון 2	08/01/2021			
עיתון 3	יבנתון			
תאריך עיתון 3	08/01/2021			

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאום עם אגודת הישוב
- תאום עם המועצה
- טבלת מאזן חניה – עפ"י תקן חדש
- נסח רשום מהטאבו מעודכן
- פטור מהג"א
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- אישור מורשה חתימה מטעם המבקש

### תנאים לשלב בקרת תכנ

#### מחלקת מידע

- המצאת ערבות בנקאית בסך של 5,000 ש"ח לתקופה של 12 חודשים עבור ביצוע שינויים בהתאם למבוקש בבקשה להיתר
- שלב בקשת התכנ - המצאת ערבות בנקאית בהתאם למהות הבקשה - יודגש כי יש להגיש כדרישה אחרונה בסמוך לקבלת ההיתר.

שלב תחילת עבודות - ערבות בנקאית - לתשומת ליבך באחריותך להודיע לוועדה המרחבית לפחות 30 יום לפני תום מועד הערבות הבנקאית, כי מלאו התנאים שעמדו בבסיס הדרישה לערבות בנקאית, לצורך עריכת ביקורת במקרקעין. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ולא תתקבל הודעה מטעמך, ונמצא בביקורת שערכה הוועדה כי לא מלאו התנאים אשר עמדו בבסיס הערבות, תהיה הוועדה רשאית לחלט את הערבות בנקאית בהתאם לקבוע בתנאי הערבות.

- צרוף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל

לא הושלם

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200745\5

- אישור לשכת הבריאות
  - נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
  - אישור מורשה נגישות
  - אישור רשות מקרקעי ישראל ( בקשות עם שימוש חורג)
  - היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
  - לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.
- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200038\1	תיק בניין: 5072813
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

פוקס זאב פוקס

רבקה פוקס

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

שרעבי דבורה

### כתובת:

יד-בנימין, 1058

### גוש וחלקה:

גוש: 5983 חלקה: 22 מגרש: 1058

### תוכניות:

456-0178764 - בר/מק/7/256 / 10 יד בנימין - שינוי קווי בנין במגרשי המגורים

בר/מק/7/256 - יד-בנימין

בר/מק/10/256 - שינוי הוראות לגמר גגות

### יעוד:

מגורים א'

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, שינויים במבנה קיים

## מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים בבית מגורים קיים בהיתר 8315 כולל תוספת חדר מדרגות פנימי ותוספת קומה א'

## שטחים מוצעים

מגורים כעיקרי: 63.03 מ"ר

ממ"ד כשירות: 1.08 - מ"ר

אחסנה כשירות: 18.00 מ"ר

מרפסת גג לא מקורה (אגרה): 57.71 מ"ר

## שטחים קיימים בהיתר: 8315

מגורים כעיקרי: 186.91 מ"ר

ממ"ד כשירות: 13.00 מ"ר

קורות (אגרה): 1.43 מ"ר

גדרות (אגרה): 84.75 מ"ר

## פרסומים

תאריך פרסום	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
09/12/2021	08/02/2021	הכנת פרסום	הקלה

## מהות הפרסום:

בקשה לניוד שטח עיקרי של 30.00 מ"ר מקומת המרתף לקומות עליונות במסגרת זכויות הבניה המותרות עפ"י בר/7/256.

מתן ההקלה הוצגה לתקופה של 15 יום על לוח המודעות במזכירות הישוב והמועצה, במקום בולט בחזית הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

לא נתקבלו התנגדויות.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200038\1

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	18/03/2021	24/03/2021	גינט ליבוביץ-בודקת
עיתון 1	כלכליסט			
תאריך עיתון 1	09/12/2020			
עיתון 2	ידיעות תקשורת אשקלון - אשדוד			
תאריך עיתון 2	11/12/2020			
עיתון 3	ידיעות			
תאריך עיתון 3	11/12/2020			

## חוות דעת

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאום עם המועצה
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן

### תנאים לשלב בקרת תכנ

- תאריך השלמה **סטטוס** 04/08/2020 הושלם
- תאריך השלמה **סטטוס** 04/08/2020 הושלם
- תאריך השלמה **סטטוס** 14/03/2021 הושלם
- תאריך השלמה **סטטוס** לא הושלם
- ערבות בנקאית בסך - 5,000 ש"ח לתקופה של 12 חודשים עבור התאמת הבניה להיתר.
- שלב בקשת התכנ - המצאת ערבות בנקאית בהתאם למהות הבקשה - יודגש כי יש להגיש כדרישה אחרונה בסמוך לקבלת ההיתר.

שלב תחילת עבודות - ערבות בנקאית - לתשומת ליבך באחריותך להודיע לוועדה המרחבית לפחות 30 יום לפני תום מועד הערבות הבנקאית, כי מלאו התנאים שעמדו בבסיס הדרישה לערבות בנקאית, לצורך עריכת ביקורת במקרקעין.

למען הסר ספק יובהר, כי במידה ולא תתקבל הודעה מטעמך, ונמצא בביקורת שערכה הוועדה כי לא מלאו התנאים אשר עמדו בבסיס הערבות, תהיה הוועדה רשאית לחלט את הערבות בנקאית בהתאם לקבוע בתנאי הערבות.

- בבקשה להיתר יש לתקן כיתוב בטבלת הקלות
- צרוף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל
- פטור מהג"א
- נספח תברואה
- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקרים, ביוב, גז, התקנת מערכת סולרית, בדיקת טיח ואטימות ממ"ד)
- הסכם התקשרות עם מטמנת פסולת מורשת כולל צרוף תחשיב כמות פסולת ע"י עורך הבקשה
- אישור רשות מקרקעי ישראל ( בקשות של הקלות )
- היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200038\1

לא הושלם

- לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200725\1	תיק בניין: 1195
פרוטוקול לשיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 7498081153

## בעלי עניין

מבקש

זיו כהן

בעל הנכס

זיו כהן

עורך

דן שירלי

מהנדס

בנדרסקי זנה

## מתנגדים

- פרופסור אורי אורון

כתובת:

אירוס - שכונת הבולגרים, 333

גוש וחלקה:

גוש: 3741 חלקה: 285 מגרש: 333

תוכניות:

456-0116269 - בר/מק/3/309 - שינוי בקווי בניין - בריכות שחיה בתחום מרחב תכנון "שורקות"

456-0116780 - בר/4/109 - אירוס - שינוי במרתפים ובקווי בניין

בינוי/2/1/109 - תכנית בינוי ופיתוח

בר/1/109 - אירוס

בר/309 - בריכות שחיה במרחב תכנון "שורקות"

תצ"ר/1/109 - אירוס

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים, בריכת שחיה

תאור הבקשה: בנייה חדשה

יח"ד:

1

## מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חדש כולל 2 חניות גדרות ובריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.

## שטחים מוצעים:

מגורים כעיקרי -	229.34 מ"ר
מרתף כעיקרי -	138.54 מ"ר
ממ"ד כשירות במרתף -	12.00 מ"ר
מחסן בקומת קרקע כשירות -	21.95 מ"ר
מחסן בקומה א' כשירות -	10.14 מ"ר
בליטות שירות -	2.64 מ"ר
חניה מקורה כשירות -	16.00 מ"ר
מרפסת גג (אגרה) -	7.20 מ"ר
פרגולות (אגרה) -	43.12 מ"ר
ברכת שחיה (אגרה) -	35.70 מ"ר
ח.מכונות -	5.00 מ"ר
ארוך גדרות -	87.14 מ"א

## פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	23/11/2020	06/11/2020

## מהות הפרסום:

הקלה בקווי בנין צדדיים צפוני ומזרחי מ- 3.00 מ' המותר עפ"י בר/1/109 ו- בר/4/109 456-0116780  
ל- 2.70 מ' במסגרת 10% המותרים.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200725\1

מתן ההקלה הוצגה לתקופה של 15 יום במזכירות המועצה, במקום בולט בחזית הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

נתקבלה התנגדות ע"י פרופסור אורי אורון.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	23/11/2020	24/11/2020	אבנה - מזכירה
עיתון 1	ידיעות			
תאריך עיתון 1	06/11/2020			
עיתון 2	כלכליסט			
תאריך עיתון 2	04/11/2020			
עיתון 3	ידיעות-ראשון			
תאריך עיתון 3	06/11/2020			

## חנות דעת

א. שינוי תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר לשינוי מיקום פילר.

ב. שינוי תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר לשינוי מיקום חניות מטוריות לסמוכות.

ג. שינוי תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר להגבהת מפלס ה-0.00 במסגרת 50 ס"מ המותרים, מ-37.60 ל-37.90.

## מהלך דיון

**אינג' אנה קוגן מהנדסת הוועדה**, הציגה את הבקשה להיתר בפני חברי המליאה, מבקשים להקים בית מגורים חדש הכולל בריכת שחיה לשימוש פרטי במגרש פינתי. במסגרת הבקשה ביקשו הקלה בקווי בנין צדדיים צפוני ומזרחי. מ-3.00 מ' המותר ל-2.70 מ' במסגרת 10%. ההקלה פורסמה והתקבלה התנגדות משכן גובל - פרופסור אורי אורון. בזום מופיעים המתנגד - פרופסור אורי אורון, ועורכת הבקשה - דן שירלי. במשרדי הוועדה מופיעים - מר' זיו כהן מבקש ההיתר ושמאי מקרקעין המציג את המבקש - מר' ארז שלום.

**המתנגד פרופסור אורי אורון**, מציג את התנגדותו - "אני השכן הגובל ואני לא רואה שום סיבה שיבנו בית ויתקרבו אלי בעוד כ-30 ס"מ, אם רוצים לבנות בית שיגדילו לכיוון הכביש או לצד הצפוני או הדרומי, לא אלי. לא מדובר פה במצוקת ילדים ב-50.00 מ"ר, אלא בבית גדול עם בריכת שחיה.

**עורכת הבקשה, גב' דן שירלי**, מגיבה להתנגדות ומסבירה - הגשתי בקשה לפי מגרש אי-רגולרי הכולל שתי חזיתות קדמיות ומאחר שכל הפינה מתעגלת והחזית של המגרש מאוד צרה, לכן נאלצתי לדחוף את הבית אחורה והצידה, מכיוון שיש שני קווי בנין קדמיים של 4 מטר. ההקלה סטנדרטית ומקובלת ולא פוגעת בשום שכן.

**שמאי מקרקעין מר' ארז שלום**, מגיב להתנגדות ומסביר - ההקלה לא משנה את אופי הסביבה, המתנגד לא הוציא שום עובדה או סימוכין שיש פגיעה שווי החלקה. התכנון מצריך את ההקלות המבוקשות, לכן מבקשים לאשר את ההקלות המבוקשות.

**המתנגד פרופסור אורי אורון**, למה אתם מדברים על האיכות של הסביבה ולא מדברים על האנשים שגרים על יד. מר' זיו כהן מתקרב אלי ב-30 ס"מ וזה לא מקובל עלי.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200725\1

**אינג' אנה קוגן מהנדסת הוועדה**, מבקשת להסביר מס' נקודות חשובות, מדובר על מגרש פינתי עם שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים. המגרש אי-רגולרי, תב"ע שחלה במקום הזה מאפשרת לתת הקלה במגרשים אי-רגולריים, יש סעיף בהוראות התכנית 3.1.2 שאומר "הקלות בקווי בנין במגרשים לא רגולריים כאמור, מגרשים שרוחב צלע חזיתית קטנה מ- 16.00 מטר, מגרשים טרפזיים שאחת מצלעותיו קטנה מ- 12.00 מטר ומגרש כמו במקרה של המבקש - שאחת מצלעותיו מקומרת והבליטה כאמור עולה על 1.20 מטר. מגרש בצורת משולש ושאת מצלעותיו מעוגלת. רשאית הוועדה לאשר הקלה עד 10% מקו בנין צדדי או אחורי. כלומר התב"ע במפורש מתייחסת למגרשים כאלה מפני שזה לא מגרש סטנדרטי שמוותר בו לעשות תכנון חופשי ללא בעיה, פה צריך להתאים את התכנון למצב תכנוני של המגרש. המגרש של המתנגד ושל המבקש נמצאים בגבהים שונים. המגרש של המתנגד נמצא בגובה גבוה יותר כ-1.40 מטר ממגרש של המבקש. כמו כן, גובה בית של המבקש תואם לתכנית ללא הגבלה.

**יו"ר הוועדה מר' ליאור שחר**, מודה למתנגדים ולמשיבים.

## החלטות

**לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה מהנימוקים כדלקמן:**

מדובר בבקשה להקמת בית מגורים חדש במגרש לא רגולרי. מבוקשת הקלה בקווי בנין צדדיים של 10%.

המתנגד לא הצביע על כל פגיעה הנובעת מההקלה אלא טען באופן כללי כי ההקלה תפגע בו.

יובהר כי בהתאם להוראות תכנית בר/109/1 סעיף 3.1.2 נקבע כי במגרשים לא רגולריים רשאית הוועדה לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין הצידי או האחורי.

הואיל ומדובר במגרש לא רגולרי והמתנגד לא הוכיח כי ההקלה תפגע בו, מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם 29/09/2020  
הושלם 29/09/2020  
הושלם 11/10/2020

### תאריך השלמה סטטוס

- הדמיה למבנה
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן

## תנאים לשלב בקרת תכנ

### מחלקת מידע

#### דרישות למגורים:

- נספח מיגון מאושר
- נספח תברואה
- נספח יציבות (קובץ תקנות 8013)
- נספח קרקע וביסוס
- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקרים, ביוב, גז, התקנת מערכת סולרית, בדיקת טיח ואטימות ממ"ד)
- הסכם התקשרות עם מטמנת פסולת מורשת כולל צורך תחשיב כמות פסולת ע"י עורך הבקשה
- הסכמת השכנים בכתב על טופס הוועדה ועל תכנית הפיתוח ליד סימון הגדרות/מבנה שרות
- היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
- אישור סופי ע"י חתימת "קסם" ע"ג בקשה להיתר.
- חתימת שכנים גובלים על גבי טופס הצהרה של הוועדה לנושא עבודות עפר.
- אישור בזק.
- כתב שיפוי לוועדה המקומית.
- אישור להעתקת גאופיטים.
- אישור על מילוי החובות הנובעות מסעיף 7.2 לתקנון בר/109/1 ועל תשלום הוצאות פיתוח. רק לאחר תשלום היטל השבחה.
- תאום עם מועצה "גן רווה". רק לאחר תשלום היטל השבחה
- בטופס 1 וליד תכנית פיתוח יש לציין "כל עבודה באזור הגדרות/קירות יש לבצע חפירות גיטוש לצורך מציאה ואי פגיעה בתשתיות ציבוריות כגון: ביוב, מים, חשמל, תל"כ וכ"י.

#### 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  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200725\1

- לא הושלם
- אישור מ.א. גן רווה לשינוי מיקום חניות/פילר/מגוף
- לא הושלם**
- דרישות לבריכת שחיה :
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נספח תברואה
- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- הסכם התקשרות עם מטמנת פסולת מורשת כולל צרוף תחשיב כמות פסולת ע"י עורך הבקשה
- היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
- נספח קרקע וביסוס
- הסכמת השכנים בכתב על טופס הוועדה ועל תכנית הפיתוח ליד סימון הגדרות/מבנה שרות
- לא הושלם
- חווה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקררים, ביוב, )
- לאחר מילוי כל דרישות הוועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להתיר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.
- לידיעתכם : באפשרות המתנגדים להגיש ערר תוך 30 יום מיום קבלת החלטת ועדה זו ולפיכך היתר בניה יינתן רק לאחר חלוף 30 יום וזאת במידה ולא יוגש ערר לוועדת ערר.
- לא הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200864\1	תיק בניין: 3100065
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 6235109011

## בעלי עניין

### מבקש

יניב מושיוב

הדר מושיוב

### בעל הנכס

מושיוב הדר

מושיוב יניב

### עורך

אבנן תור

### מהנדס

וזאני יוסף

## כתובת:

אירוס - שכונת הבולגרים, 93

## גוש וחלקה:

גוש: 3740 חלקה: 213 מגרש: 93

## תוכניות:

456-0116269 - בר/מק/3/309 - שינוי בקווי בניין - בריכות שחיה בתחום מרחב תכנון "שורקות"

456-0116780 - בר/4/109 - אירוס - שינוי במרתפים ובקווי בניין

בינו/2/1/109 - תכנית בינוי ופיתוח

בר/1/109 - אירוס

בר/309 - בריכות שחיה במרחב תכנון "שורקות"

תצ"ר/1/109 - אירוס

## יעוד:

מגורים

שטח מגרש:

501.00 מ"ר

## שימושים:

מגורים, בריכת שחיה

תאור הבקשה:

פיצול דירה, תוספת למבנה קיים, שינויים במבנה קיים

## יח"ד:

1

## מהות הבקשה

א. אשרור שינויים לבית מגורים קיים בהיתר 11184 ו- 10529 הכולל: הגבהת מפלס הבית ב-30 ס"מ,

ב. אשרור פיצול דירה לפי תיקון 117 במרתף עבור השכרה/מגורי קרוב,

כולל אשרור חלוקה פנימית במרתף, הנמכת חצר אנגלית, מדרגות וכניסה חיצונית למרתף.

ג. תוספת בריכת שחיה לשימוש פרטי כולל גדר קבועה בלתי פריקה.

## שטחים מוצעים:

פיצול דירה כעיקרי - 52.96 מ"ר

בריכת שחיה (אגרה) - 24.50 מ"ר

שטחים קיימים בהיתר 11184 ו- 10529 :

מגורים כעיקרי - 217.58 מ"ר

איחסון בק. מרתף - 60.00 מ"ר

ממ"ד בק.ק - 10.70 מ"ר

איחסון כשירות - 3.70 מ"ר

פרגולה (אגרה) - 50.00 מ"ר

מרפסת בקומה א' (אגרה) - 23.30 מ"ר

גדרות - 102.00 מ"א

## פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	04/01/2021	18/12/2020

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200864\1

## מהות הפרסום:

**פיצול דירה לפי תיקון 117 בחלק מהמרתף עבור השכרה/מגורי קרוב בשטח של כ- 53.00 מ"ר**

מתן ההקלה הוצגה לתקופה של 15 יום במזכירות המועצה, במקום בולט בחזית הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

לא נתקבלו התנגדויות.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	04/01/2021	04/01/2021	אבנה - מזכירה
עיתון 1	כלכליסט			
תאריך עיתון 1	16/12/2020			
עיתון 2	ידיעות			
תאריך עיתון 2	18/12/2020			
עיתון 3	ידיעות-ראשון			
תאריך עיתון 3	18/12/2020			

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### דרישות לבריכת שחיה :

- נסח רשום מהטאבו מעודכן
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות

#### דרישות לפיצול דירה:

- נסח רשום מהטאבו מעודכן
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות

### תנאים לשלב בקרת תכנ

#### מחלקת מידע: דרישות לפיצול דירה ולבריכת שחיה:

### תאריך השלמה סטטוס

#### הושלם 26/11/2020

הושלם 26/11/2020

הושלם 26/11/2020

#### הושלם 26/11/2020

הושלם 26/11/2020

הושלם 26/11/2020

הושלם 26/11/2020

### תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

הושלם 26/04/2021

לא הושלם

הושלם 26/04/2021

הושלם 26/04/2021

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

- פטור מהג"א
- המצאת ערבות בנקאית בסך של 5,000 ש"ח לתקופה של 3 חודשים עבור תוספת ושינויים למבנה קיים.
- נספח תברואה
- אישור מהנדס אינסטלציה (כלים סניטריים במרתף שטח עיקרי)
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- להגיש טופס הצהרת מהנדס בצירוף החישובים הסטטיים.
- הסכמת השכנים בכתב על טופס הוועדה ועל תכנית הפיתוח ליד סימון הגדרות/מבנה שרות



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200864\1

- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (בריכת שחיה )
  - היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
  - תאום עם מועצה "גן רווה". רק לאחר תשלום היטל השבחה.
  - לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.
- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200653\2	תיק בניין: 1052248
פרוטוקול לשיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 8415578060

## בעלי עניין

### מבקש

נטע מיכאל סער

אייל סער

### בעל הנכס

רשות מקרקעי לישראל

### עורך

מרקוביץ טליה

### מהנדס

מרקוביץ טליה

כתובת: בית אלעזרי, 507

גוש וחלקה:

גוש: 4718 חלקה: 44 מגרש: 507

תוכניות:

בר/13/2 - קביעת מגורים למשתכנים  
בר/13/7 -

בר/מק/308 - פתרון אחסון בהרחבות

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 499.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הריסה, תוספת למבנה קיים

יח"ד:

1

## מהות הבקשה

א. תוספת בניה לבית מגורים קיים בהיתר מספר 7142 הכולל שינויים בפתחים.

ב. אישור פרגולה עץ והריסת חלק מפרגולה.

ג. הריסת מחסן עץ.

## שטחים מוצעים:

מגורים כעיקרי 26.67 מ"ר

שטחים קיימים עפ"י היתר מספר 7142 מיום 11/11/2003:

מגורים כעיקרי 106.02 מ"ר

ממ"ד כשרות 7.50 מ"ר

אורך גדרות 65.00 מ"א

## פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	בוצע פרסום	31/12/2020	30/10/2020

## מהות הפרסום:

1. בקשה להקלה של 10% בקו בניין צידי (מערבי) מ - 4.00 מ' המותרים ל - 3.60 מ' עפ"י בר/13/2.

2. בקשה להקלה של 10% בקו בניין אחורי (דרומי) מ - 4.00 מ' המותרים ל - 3.60 מ' עפ"י בר/13/2.

מתן ההקלה הוצגה לתקופה של 15 יום על לוח המודעות במזכירות הישוב והמועצה, במקום בולט בחזית הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 2020065312

לא נתקבלו התנגדויות.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	31/12/2020		אבנה - מזכירה
עיתון 1	כלכליסט			
תאריך עיתון 1	28/10/2020			
עיתון 2	ידיעות			
תאריך עיתון 2	30/10/2020			
עיתון 3	ידיעות רחובות			
תאריך עיתון 3	30/10/2020			

## המלצות

המלצה לאשר את הבקשה

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים להלן:

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תאום עם אגודת הישוב
- תאום עם המועצה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות
- נסח רשום מהטאבו מעודכן
- פטור מהג"א

### תנאים לשלב בקרת תכנ

#### מחלקת מידע

- צרף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל
- ערבות בנקאית בסך 5,000 ש"ח לתקופה של 12 חודשים עבור ביצוע תוספת הבניה בהתאם להיתר.

שלב בקשת התכנ - המצאת ערבות בנקאית בהתאם למהות הבקשה - יודגש כי יש להגיש כדרישה אחרונה בסמוך לקבלת ההיתר.

שלב תחילת עבודות - ערבות בנקאית - לתשומת ליבך באחריותך להודיע לוועדה המרחבית לפחות 30 יום לפני תום מועד הערבות הבנקאית, כי מלאו התנאים שעמדו בבסיס הדרישה לערבות בנקאית, לצורך עריכת ביקורת במקרקעין. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ולא תתקבל הודעה מטעמך, ונמצא בביקורת שערכה הוועדה כי לא מלאו התנאים אשר עמדו בבסיס הערבות, תהיה הוועדה רשאית לחלט את הערבות בנקאית בהתאם לקבוע בתנאי הערבות.

- נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
- נספח קרקע וביסוס
- אישור תשתיות נפט ואנרגיה (תש"ן)
- חוזה התקשרות עם מעבדה לתקן בטון ומתקני תברואה (אינסטלציה סניטרית, מים חמים וקרים, ביוב, גז, התקנת מערכת סולרית),
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 2020065312

- הסכם התקשרות עם מטמנת פסולת מורשת כולל צרוף תחשיב כמות פסולת ע"י עורך הבקשה
  - אישור מועצה אזורית "ברנר" לעניין תשלום מיסים והיטלים, כתנאי להנפקת היתר בניה.
  - היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
  - לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג: 20200679\2	תיק בניין: 3031081
פרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2021003 תאריך: 21/03/2021		

מספר רישוי זמין: 7159486934

## בעלי עניין

### מבקש

בית עובד מושב עובדים - 570004895

### בעל הנכס

רשות מקרקעי לישראל

### עורך

אדר' דודי דרורי

### מהנדס

ציזלינג דוד

## מתנגדים

- רות גרנות

### כתובת:

בית עובד, 51

### גוש וחלקה:

גוש: 3749 חלקה: 5 מגרש: 51

### תוכניות:

בינוי/259/א - מכון רדיה  
בר/259 -

תמ"מ/21/3 - תכנית מתאר מחוזית

### יעוד:

-אזור חקלאי

### שימושים:

שימוש חורג

תאור הבקשה: שינויים במבנה קיים

## מהות הבקשה

א. אשרור שינויים למבנה רדיית דבש הקיים בהיתר 7339 הכולל:  
שינוי מיקום מבנה, שינויים פנימיים ושינוי מפלס 0.00,

ב. בקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים

לאירועים וכנסים בחלק ממבנה לרדיית דבש הקיים בהיתר ובשטח פתוח. מכירת תוצרת חקלאית.  
ג. אשרור גדר קיימת.

### שטחים מוצעים:

שימוש חורג בחלק ממבנה - 196.70 מ"ר

שימוש חורג בשטח פתוח - 123.00 מ"ר

אורך גדר - 120.00 מ"א

שטחים קיימים בהיתר 7339

מבנה לרדייה ומחסן חקלאי לדבורים - 299.70 מ"ר

מרפסות מקורות כשירות - 199.80 מ"ר

## פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	בוצע פרסום	15/02/2021	19/02/2021

## מהות הפרסום:

בקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים לאירועים וכנסים בחלק ממבנה לרדיית דבש  
הקיים בהיתר בשטח של כ- 200 מ"ר ובשטח הפתוח כ- 125 מ"ר לרבות שימוש חורג  
ולמכירת תוצרת חקלאית.

מתן שמוש החורג הוצג לתקופה של 15 יום על לוח המודעות במזכירות הישוב והמועצה, במקום בולט בחזית  
הקרקע והובא לידיעת כל הבעלים המחזיקים ו/או הגובלים בקרקע.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 20200679\2

נתקבלה התנגדות ע"י גב' רות גרנות.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	בוצע נוסח פרסום	15/02/2021	24/02/2021	אבנה - מזכירה
עיתון 1	כלכליסט			
תאריך עיתון 1	17/02/2021			
עיתון 2	ידיעות			
תאריך עיתון 2	19/02/2021			
עיתון 3	ידיעות-ראשון			
תאריך עיתון 3	19/02/2021			

## חוות דעת

### 1. השתלשלות אירועים:

ביום 12.2.2009 הוגשה בקשה לשימוש חורג לחנות מכירה ומרכז מבקרים במבנה לרדיית דבש קיים בהיתר לתקופה של 5 שנים. בקשה מס' 20090058

ביום 5.5.2009 הבקשה הוגשה לדיון במליאה מס' 2009004 לאחר פרסום כחוק והוחלט לדחות את הבקשה, כמפורט: "המקרקעין כלולים בחטיבת קרקע גדולה ביעוד חקלאי וכן קרקע מוכרזת כקרקע חקלאית. למבקש אושרה בעבר תכנית בנין עיר לקביעת זכויות בניה למבנים חקלאיים המשמשים למכון רדייה. הועדה אינה רואה מקום לאשר פעילות עסקית באזור חקלאי לרבות מכירת תוצרת חקלאית ולפיכך מחליטה הועדה לסרב לבקשה."

המבקש הגיש ערר לוועדת הערר, התקיים דיון והתקבלה החלטה:

"נוכח האמור ובהתחשב בנסיבות האמורות לעיל, וכן בעובדה כי מדובר בשימוש בעל אופי מסחרי הקשור במישרין לפעילות החקלאית המבוצעת במקום על פי תכנית בהיתר כדיון, אנו רואים לנכון לאשר הבקשה, אולם זאת באופן מוגבל. מהסיוך שנערך בשטח התרשמו חברי הועדה כי השטח המשמש לחלק המסחרי המבוקש עולה באופן משמעותי על המבוקש בבקשה, לפיכך אנו קובעים כי תנאי לאישור הבקשה, והוצאת היתר יהא התאמת המבנה והשטח המסחרי למבוקש בבקשה."

כן אנו רואים להגביל את השימוש החורג לתקופה של שנתיים נסיון, על מנת שהועדה המקומית תוכל לבחון את השפעותיו עם תום תקופה זו.

היתר לשימוש חורג יוצא רק בכפוף לקבלת אישור הוולקחש"פ והועדה המחוזית בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

עמדת נציג מתכנן המחוז: נוכח אי ההתאמה בשטח לבקשה, אני מסתייג מההחלטה. ההחלטה התקבלה ברוב קולות. חברי הועדה כנגד עמדתו של נציג מתכנן המחוז."

ביום 8.9.2009 הבקשה נידונה במליאה מס' 2009007 והוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית למתן שמוש חורג לתקופה של שנתיים והגבלת שטח החנות עד 50 מ"ר". מבקש ההיתר לא הגיש בקשה מתוקנת לצורך העברה לוועדה המחוזית, ולכן הופסק הטיפול בבקשה להיתר.

### 2. ביום 31.12.2020 הוגשה בקשה לשימוש חורג.

השימוש החורג לאירועים וכנסים, פורסם כחוק ביום 1.1.2021.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 2020067912

לאחר הפרסום נמצא כי לא כללו בפרסום את נושא "מכירת תוצרת חקלאית", לכן פורסם שנית ביום 4.1.2021.

הבקשה נידונה במליאה מס' 2021002 לאחר הפרסום הראשון וטרם השלמת המועד לאחר הפרסום השני והוחלט לאשר בתנאים ובכפוף שלא יגישו התנגדויות לפרסום השני.

ביום 2.3.2021 הוגשה התנגדות ע"י רות גרנות.  
הבקשה מוגשת לדיון חוזר עקב קבלת התנגדות.

## 3. בדיקה תכנונית:

1. מדובר על חלקה ב' ו-ג' של המושב בית עובד.

2. המקרקעין הינו קרקע חקלאית מוכרזת.

3. עפ"י תמ"מ/21/3 השטח מוגדר כאזור נופש מטרופוליני בו מותר תכליות ושימושים כגון:

אירוח והסעדה, גני אירועים. אך במידה ורוצים לנצל תכליות עפ"י תמ"מ/21/3 יש להגיש תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

4. האזור המבוקש גם כלול בתכנית כוללנית שיזמה נס ציונה בשיתוף פעולה עם עריית רחובות ומ.א.גן רווה. התכנית מתאר כוללנית הוכנה לאזור נופש מטרופוליני.

התכנית נידונה בוועדה מחוזית לפני זמן רב והוחלט להפקידה.

בעקבות תכנית למטרו והשינויים המשמעותיים שחלו מאז ההפקדה, התכנית הכוללנית תוגש לדיון נוסף בוועדה המחוזית.

בנוסף הוגשה גם תכנית לשינוי תמ"מ/21/3/37 שטרם אושרה. עפ"י שינוי בתמ"מ האזור המבוקש כלול בפארק נופש אינטנסיבי.

## 4. טיפול משפטי:

בגין שימוש חורג, נפתח תיק פיקוח ביום 11.12.2018

הוגש כתב אישום ביום 31.3.2019 בגין שימוש אסור במבנה חקלאי לאירועים בשטח של כ- 200 מ"ר, ושימוש אסור לאירועים מסביב למבנה בשטח של כ- 1,500 מ"ר.

דיון הכרעה יתקיים ביום 9.3.2021

## מהלך דיון

אינג' אנה קוגן מהנדסת הוועדה, הציגה בפני חברי המליאה, את הבקשה להיתר, במליאה הקודמת דנו בבקשה הזו לאחר פרסום שימוש חורג לאירועים וכנסים בחלק ממבנה לרדיית דבש ובשטח הפתוח. בטעות לא פורסם שימוש חורג למכירת תוצרת חקלאית. לכן בקשנו לפרסם שנית כולל שימוש חורג למכירת תוצרת חקלאית. השימוש החורג בחלקה ב' של הישוב שהגיש בקשה להיתר. בישיבה הקודמת החלטנו להמליץ בפני הוועדה המחוזית על אישור של השימוש החורג מאחר ומדובר במקרה מיוחד. במתחם בו קיים בית רדיה מסתמן אופק תכנוני. אני הסברתי על כך במליאה הקודמת באופן מפורט. קיימת תכנית שינוי תממ שטרם אושרה, עפ"י המתחם המבוקש סומן כ"פארק נופש אינטנסיבי בו מותר תכליות שונות כמו גני אירועים, הסעדה, הכל עם זכויות בניה. בנתיים ממליצים רק על שימוש חורג לתקופה של 3 שנים. במליאה הקודמת אנחנו דנו בבקשה אשר כוללת גם את האירועים והכנסים וגם את המכירה של התוצרת החקלאית וציינו שבקביל פורסם השימוש החורג לחנות וההחלטה תיכנס לתוקף רק לאחר שחלפו 15 יום ולא התקבלו התנגדויות. בפרסום הראשון לא הגישו התנגדויות. בפרסום השני קבלנו התנגדות מגב' רות גרנות תושבת בית עובד ושכנה במשק של משפחת ירקוני בחלקה א'. מבקשת להקריא את ההתנגדות של גב' רות גרנות בצירוף התחייבות שהכינה וביקשה שמר' ירקוני יחתום על גבי ההתחייבות הזו.

מר' עדי רפאל שטיינברג, בודקת תבעו"ת, מקריא את ההתנגדות של גב' רות גרנות.

ראש מועצה ברנר מר' דורון שידלוב, טוען שהטענות של המתנגדת הינם לחלקה א' ואילו הבקשה להיתר הכוללת שימוש חורג הנמצא בחלקה ב'.

אינג' אנה קוגן מהנדסת הוועדה, מבקשת לציין שההתנגדות של גב' רות גרנות לא מתייחסת באופן ספציפי לשימוש החורג המבוקש בחלקה ב'. ונמצא במרחק גדול מאוד מהמגורים של המתנגדת. לכן אין שום רלוונטיות להתנגדות זו. מבקשת מגב' רות גרנות להסביר את ההתנגדות.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 2020067912

**גב' רות גרנות, מתנגדת,** לצערי השכן עדיין משתמש בחלקה א' של המגורים וקרוב מאוד לבית שלי ומאחסן כוורות, התלוננתי על חומרים כימיים ועל יתושים. ומצפה שיחתום על התחייבות שצירפתי. אם יחתום על ההתחייבות אני אסיר את התנגדותי.

**מר' שאול ירקוני,** משיב להתנגדות וטען שאין לו חומרים כימיים, אם אשתמש בחומרים כימיים הדבורים ימותו. דבר נוסף קבלתי אישור מהמושב להקים את המכוורת רחוק מהמגורים של חלקות א'. במגורים שלי בחלק א' אין לי כוורות. אלא ציוד שבא והולך כלומר מכין ציוד או מיתקן למכוורת שנמצא בחלקה ב'. וזו הכוונה לעסוק בחקלאות בישוב ולא לגור במושב ולהנות מהאוויר הטוב.

**גב' רות גרנות, מתנגדת,** עונה למר' שאול ירקוני, אני לא מסכימה שיטפל בכוורות בשטח מגורים, אלא בשטח החקלאי בגלל זה אישרו לו את המקום בחלקה ב'. יש לי מכת יתושים נוראה בגלל הכוורות. זה הגיוני לבקש שישתמש בכוורות רק בחלקה ב' ולא א'. מאחר וקיבל כל כך הרבה שטח. המועצה כעסה על מר' ירקוני כי הכניס משהוא בחלקה א' והמועצה לא הסכימה לגלות מה זה.

**אינג' אנה קוגן מהנדסת הוועדה,** מבקשת להמליץ לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

## החלטות

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות וזאת מהנימוקים כדלקמן:  
מדובר בבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים לאירועים וכנסים בחלק ממבנה לרדיית דבש הקיים בהיתר ובשטח פתוח ומכירת תוצרת חקלאית, הנמצאת בחלקה ב'.  
המתנגדת העלתה טענות מדבר חשש ליצירת מפגעים על ידי המבקש בחלקת המגורים (חלקה א').  
המתנגדת, כאמור, אינה התנגדה לבקשה לשימוש החורג והתנגדותה אינה רלוונטית לבקשה.

על כן הוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תאום עם אגודת הישוב	10/09/2020	הושלם
- תאום עם המועצה	10/09/2020	הושלם
- צרף חוזה חכירה/חוזה פיתוח/אישור זכויות מעודכן וחתום מרשות מקרקעי ישראל	11/01/2021	הושלם
- נסח רשום מהטאבו מעודכן	29/12/2020	הושלם
- אישור משרד החקלאות	02/02/2021	הושלם
- פטור מהג"א	11/01/2021	הושלם
לבקשה רלוונטית הכוללת שימוש חורג לאירועים וכנסים בחלק מהמבנה ובשטח פתוח.		

- הגשת עותק אחד של גרמושקה (בהתאם לתנאי סף מאתר הוועדה) לבודקת תכניות 10/09/2020 הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכן מחלקת מידע

- המצאת ערבות בנקאית בסכום של 10,000 ש"ח ולתקופה של 12 חודשים מיום נתינת ההיתר עבור ביצוע שינויים במבנה קיים בהתאם להיתר.  
שלב בקשת התכן - המצאת ערבות בנקאית בהתאם למהות הבקשה - יודגש כי יש להגיש כדרישה אחרונה בסמוך לקבלת ההיתר.

שלב תחילת עבודות - ערבות בנקאית - לתשומת ליבך באחריותך להודיע לוועדה המרחבית לפחות 30 יום לפני תום מועד הערבות הבנקאית, כי מלאו התנאים שעמדו בבסיס הדרישה לערבות בנקאית, לצורך עריכת ביקורת במקרקעין.  
למען הסר ספק יובהר, כי במידה ולא תתקבל הודעה מטעמך, ונמצא בביקורת שערכה הוועדה כי לא מלאו התנאים אשר עמדו בבסיס הערבות, תהיה הוועדה רשאית לחלט את הערבות בנקאית בהתאם לקבוע בתנאי הערבות.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות/ש.חורג : 2020067912

- אישור יועץ תנועה וחניה כולל טבלת מאזן חניות לפי תקן חדש
  - אישור רשות הכבאות - מבנה מעל 100 מ"ר
  - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
  - אישור לשכת הבריאות
  - נספח יציבות ( קובץ תקנות 8013 )
  - אישור מורשה נגישות
  - אישור רשות מקרקעי ישראל
  - אישור וולקש"פ
  - אישור הוועדה המחוזית
  - היטל השבחה – יגבה בהתאם לחוק
  - לאחר מילוי כל דרישות הועדה והמצאת אישורים, יש להמציא 2 עותקים להיתר אשר תשאנה חתימות במקור של המבקשים, עורך הבקשה, מתכנן שלד, אחראי לביקורת ואחראי לביצוע.
  - **לידיעתכם : באפשרות המתנגדים להגיש ערר תוך 30 יום מיום קבלת החלטת ועדה זו ולפיכך היתר בניה יינתן רק לאחר חלוף 30 יום וזאת במידה ולא יוגש ערר לועדת ערר.**
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

-----  
אינג' אנה קוגן  
מהנדסת הועדה

-----  
ליאור שחר  
יו"ר הועדה