

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 228 ביום חמישי תאריך 02/04/20 ח' ניסן, תש"ף

**מוזמנים:**

**חברים:**

- יו"ר הועדה	- אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	- שרון אריה
- מ"מ	- מאיר סיטבון
- חבר	- אסף פישבין
- מ"מ	- דוד גוזלן
- חבר	- שצקי אודי
- מ"מ	- רן אורן
- חבר	- איימן אבו רקיייה
- מ"מ	- סולימאן כבהה
- חבר	- פרלמן איתן
- מ"מ	- ווגשל עופר
- חבר	- מרום גיורא
- מ"מ	- חגי פלמר

**נציגים:**

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	- ארז מרדכי
- נציגת משרד הבריאות	- מיכל דנציגר
- נציג רטי"ג	- בן רוזנברג
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון	- ד"ר בדראן
- נציג רשות מקרקעי ישראל	- שי רגב
- נציג משרד החקלאות	- ממדוח מצראווה
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין	- ניסים אלמון
- נציג שר האוצר	- אביאור תומר
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה	- לירס יונגרמן
- נציג המשרד להגנת הסביבה	- יונתן סטרול
-נציג משרד השיכון	- אריאל אולצוור

**סגל:**

- מהנדסת הועדה	- לאה פרי
- יועמ"ש הוועדה	- עו"ד צביקה כוחן
- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים	- פארס אבו הדבה
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	- טל שגן
- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה	- הילה דובב
- בודקת היתרים	- דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	- נועה תבורי
- בודקת היתרים	- יפעת מצלאוי
- מפקחת הוועדה	- אורית טורג'מן
- מפקח הוועדה	- צח כהן

**נוהל וחוק :**

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 227
2. לאור התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הנובעות מהנחיות אלו, לא ניתן לקיים את הישיבה באופן פרונטלי.  
הישיבה תתקיים באופן וירטואלי ביום חמישי 2.4.2020 בשעה 9:00  
(שעה מדויקת לתחילת הישיבה באופן וירטואלי תשלח בהמשך)

**סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 351-0832261**

**שם:** מ/514 - גוש 10080 חלקה 176 מגרש 223, גן שומרון  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. מנשה  
**שטח התוכנית:** 2,500.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית  
**גרסת הוראות:** 5 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/276
כפיפות ל-	מ/345
שינוי ל- משתנה מ	מ/83א

**ישוב:**

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10080 ח"ח 176

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

הגדלת תחום המגורים בנחלה ל 2.5 דונם ותוספת יח"ד שלישית בנחלה, תוספת זכויות בנייה והגדלת התכנית.

**הערות בדיקה**

**רקע:**

- בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276, התכנית קובעת: אזור מגורים, משק הורים המיועד לשתי יח"ד + יחידת הורים שאינה נספרת ושטח חקלאי.
- התכנית בסמכות וועדה מחוזית, בתכנית מוצע הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם מ- 2.1 דונם, תוספת יח"ד 3 בנחלה בהתאם לתמ"א 35 / 1 / ב, סה"כ יותרו בנחלה 3 יח"ד + יח"ד הורים, תוספת זכויות בנייה והגדלת התכנית
- הוגשה בעבר תכנית מס' 351-0751701 להגדלת שטח המגורים בנחלה ללא תוספת יח"ד לצורך הקמת בריכת שחייה, הוועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה לדחותה בישיבה 2019019 מיום ב 6.11.2019 מנימוק אי הקטנת הצפיפות בנחלה.
- בהתאם לדוח פיקוח מתאריך 5.3.20 בנחלה בנויים שני בתי מגורים, תואמים להיתר הבנייה שניתן.
- הוועדה דנה בגרסת הוראות 5, מונה תשריט מספר 5.

**סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 351-0837617**

**שם:** מ/515 - נחלה 77 גבעת נילי  
**רשות מקומית:** מ.א. אלונה  
**שטח התוכנית:** 6,780.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	920/ג
כפיפות ל-	13/מ
ביטול ל- מבוטלת ע"י	222/מ
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6

**ישוב:**

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 12733 חלקות : 88

**חלקי חלקות:**

גוש : 12062 ח"ח 16, 17, 40

גוש : 12062 ח"ח 57 ,

**מגרשים לתכנית:** 77 בשלמותו מתכנית : ג/ 920

**מטרת התכנית:**

ביטול הקשר בין נחלה 77 למגרש 77א, הגדלת אזור המגורים והוספת יח"ד בנחלה

**הערות בדיקה**

**רקע:**

- בכל הנחלות במוא"ז אלונה 1 יח"ד + יח"ד הורים. התכנית מוסיפה יח"ד שנייה בנחלה - סה"כ 2 יח"ד + 1 יח"ד הורים.  
ראוי לצין שבמוא"ז אלונה הוגשו תכניות לפיצול מגרש בן ממשיד ואושרו.
- תכנית ג/920 הגדירה כי כל נחלה כוללת :  
א. נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים קטנה ושטח חקלאי.  
ב. מגרש בן ממשיד, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי יח"ד אחת.  
ג. נחלה 77 :  
מהנחלה נגרע מגרש בן ממשיד, מסומן בתכנית ג/920 77 א'. הנחלה מורכבת משני תאי שטח נפרדים שאינם צמודי דופן : שטח המגורים בנחלה ושטח חקלאי צמוד למגורים ומגרש בן ממשיד.  
בשטח המגורים בנחלה קיים בית מגורים (תא שטח A77 – מגורים ביישוב כפרי ו- B77 - שטח חקלאי) מגרש 77 א' שנגרע מהנחלה אינו מבונה (תא שטח 1).
- בנסחי הטאבו באזור החקלאי בנחלה גוש : 12062 ח"ח: 16, 17, 40, 57 רשומה הערת אזהרה לטובת מפעל המים הארצי בהתאם לחוק המים. באזור זה סומנו בתשריט תחום תשתיות תת קרקעיות.  
3. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פל"ח.
- התכנית בסמכות וועדה מחוזית בתכנית מוצעת תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנייה במקום היחידה שנגרעה במגרש הבן הממשיד, בהתאם לפסק דין, כך שבנחלה יהיו 2 יח"ד + יחידת הורים שאינה נספרת.  
מגרש הבן ממשיד המסומן 77א' אינו חלק מהנחלה בהתאם לפס"ד.
- עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות.  
הוועדה המקומית ממליצה כי סקר תשתיות יערך במסגרת תכנית מתאר ליישוב

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/25****סעיף: 3**

**שם:** מ/הפ/25 - משמרות הפקעה לצרכי ציבור

נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10068 חלקות: 19

**מטרת הדיון**

דיון בתשריט הפקעה לצרכי ציבור

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/מ/125 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 6153 בתאריך 28/10/2010.
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק מחלקה 19, ולחלק מתא שטח מס' 422 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, שטח המגרש המיועד להפקעה 500 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ משמרות, מגרש זה מיועד לצורך בניית מועדון נוער בקיבוץ.
4. במגרש המיועד להפקעה בשטח קיים מבנה יביל נטוש המיועד להריסה. המגרש יימסר למועצה כשהוא פנוי ולאחר הריסה ופינוי של המבנים.
5. לתשריט ההפקעה יש לצרף חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה וכן נספח המציג דרך גישה לשטח המופקע מאושרת ע"י הקיבוץ.
6. יש לציין שהשטח בקרבת מוסך ובאחריות הקיבוץ כל הנדרש כולל בדיקות קרקע.

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/26****סעיף: 4**

**שם:** מ/הפ/26 - גן שמואלהפקעה לצרכי ציבור

נושא: דיון בתשריט להפקעה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10052 חלקות: 26

**מטרת הדיון**

דיון בתשריט הפקעה

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-0113175 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 7640 בתאריך 13/12/2017.
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק מחלקה 26, ולחלק מתא שטח מס' 31 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש המיועד להפקעה 500 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ גן שמואל מתאריך 1.1.2020, מגרש זה מיועד לצורך בניית מועדון נוער בקיבוץ.
4. לתשריט ההפקעה יש לצרף חתימת הקיבוץ על תצהיר הסכמה להפקעה וכן נספח המציג דרך גישה לשטח המופקע מאושרת ע"י הקיבוץ.

**סעיף: 5 תכנית בינוי: בנ/עש/3/ש.הואדי**

**שם:** תכנית בינוי ופיתוח שכונת הוואדי בקיבוץ עין שמר עפ"י מ/359  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	142/מ
תואם ל- מותאם ל-	359/מ

**ישוב:**

עין שמר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10079 חלקות: 12-13, 39-56, 60  
 גוש: 10079 חלקות: 74,

**חלקי חלקות:**

גוש: 10081 ח"ח 2-3, 6

**מטרת התכנית:**

תכנית בינוי ופיתוח לשכונת ההרחבה בקיבוץ עין שמר - שכונת הוואדי עפ"י תכנית מ/359

**הערות בדיקה**

1. תכנית הבינוי לשכונת הוואדי בעין שמר נדונה בישיבה מס' 216 מיום 14.3.19 ואושרה בתנאים.
2. התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים במפלסי 0.00 (+- 20 ס"מ), והוספת גדרות ופרטים בחזית ובצידי המגרש.

**גליון דרישות**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח ניקוז ותכנון מפורט להטית נחל יבש
- חוות דעת רשות הניקוז
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- נספח חניה לפי שלביות ביצוע
- נספח קוי בנין
- חוות דעת משרד הבריאות
- תיאום וחוות דעת רשות שמורות הטבע והגנים להטית הנחל

- אישור מקורות לחיבור מים למגרשים ו/או התחייבות הקיבוץ לחיבור לרשת הפנ
- כתב התחייבות הקיבוץ להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע מאושר ע"י המוע
- חוות דעת שרותי כבאות
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר(לציין שם החותם)
- חוות דעת משרד התחבורה כולל נספח תמרור ותנועה
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- אישור סופי לתשריט חלוקה תואם תכנית מ/359 -אחמ/142
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - שתוגש בנפרד
- אישור החברה הכלכלית
- תיאום שלבי ביצוע העברת מסילת רכבת תיירותית עם הגורמים הרלוונטים בקיב
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- פרטי בינוי לגדרות ושלט
- יש להגיש תכנית מגרש טיפוסי כולל מגרשים גובלים כולל פרטים בקנ"מ 1:1
- תכנון מפורט להטית נחל יבש בהתאם להוראות תכנית מ/359 שיאושר ע"י רשות
- יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות התשתיות וסלילת הכבישים ומה נכלל בביצ
- תאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית מנשה את גודל פילרים לאשפה
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום
- לסמן בתכנית מרכזי מחזור ופינות גזם

## סעיף 1:

תיק בניין : 2920461117

מספר בקשה : 20200053

### מבקש:

♦ אמיר אילון

### בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

### עורך:

♦ ראני זחאלקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6739328384

### כתובת הבניין: קציר

גוש וחלקה: 20461 134 מגרש: 117  
תכנית: מ/196/א (במ)

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה תאור בקשה תוספת ושינויים

### מהות

לגליזציה ותוספות לבית קיים בהיתר מס' 3421 לתוספת בקומה א' .

### הערות בדיקה

א.הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 6739328384

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 261324544  
ב. הבקשה כוללת הקלה להגדלת תכסית מ-35% ל-30.34% והקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'  
ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 13.3.2020 )

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- תנאים לשלב בקרת תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הצהרת מתכנן השלד ליציבות מבנה קיים (טופס באתר)
- אישור נתכנן שלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י היתר קודם
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תנאים למהלך הביצוע :
- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- בודקת \*\*\*\*\*דלית דקל לוי\*\*\*\*\*

05/03/2020

05/03/2020

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה  
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית



מס' דף: 9

05/03/2020

05/03/2020

05/03/2020

- אישור תשלום פיקדון

- חתימה וחתימת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)

- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

תיק בניין : 4600000390

מספר בקשה : 20200004

## סעיף 2:

### מבקש:

♦ **ויסמן מרק אלן**

### בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

### עורך:

♦ אחרק אושרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9470581065

### **כתובת הבניין: אביאל**

גוש וחלקה: 12416 100 מגרש: 86

תכנית: ג/921

### תאור בקשה

בית במקום בית להריסה

### שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

### מהות

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש כולל ממ"ד, מחסן חיצוני, חניה מקורה  
הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מערכות, פרגולות, גדרות פיתוח מגרש והריסות

### הערות בדיקה

א.הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 9470581065

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 7908987129  
ב. הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות מעבר לקו בניין אחורי  
ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 10.01.2020)