

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 225 ביום חמישי תאריך 09/01/20 י"ב טבת, תש"ף

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

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

סגל:

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

נוהל וחוק :

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 224

2. המשך דיון בתביעות 197 בגין אישור תכנית תת"ל 38

א. הוועדה דנה בתביעות 197 בישיבה מס' 222 מיום 19.9.18

ובישיבה מס' 224 מיום 12.12.19

ב. תביעות מס' 24 ו-12 הוחלט להביא לדיון נוסף לישיבה זו

תביעה מס' 24 – גן שמואל מרכז מסחרי- עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים

גוש 10017 חלקות 9-11, 72,69

גוש 10118 חלקה 17

גוש 10023 חלקות 60,61,11

רקע:

חלק מהחלקות נשוא התביעה לא במרחב תכנון הוועדה, התביעה

שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקות ולא לפי

החלק היחסי של המקרקעין בתחום ועדת מנשה אלונה.

עפ"י החלטת הוועדה יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום

וועדת מנשה אלונה בלבד.

בישיבה מס' 224 הוחלט :

לדחות את הדיון לישיבה מס' 225 ביום 9.1.2020

" לאחר שמיעת העוררת ונציגיה ושמאי הוועדה ונת"י, הובהר כי מחמת שגגה חוות הדעת של נת"י לא הומצאה לוועדה לקראת הדיון וע"מ שתהייה בפני בוועדה התמונה השלמה לצורך קבלת החלטה נדרש לקבל את חווה"ד ולשוב לדון בישיבתה הבאה של הוועדה -הוועדה רושמת בפניה את הצהרתה של נציגת העוררת, ככל שיהיה ייזום הליך

תכנוני נקודתי בחלקה 61 ובנקודת ההמשך עם סניף המקדונלדס הקיים והמרכז המסחרי, הרי שהעוררת תסכים

להתלות את עיקר הנתבע בגין חלקה זו, שלטענת התובעים ערכו המוערך הוא כ-17 מליון ש"ח -בתום הישיבה נמסרה

חווה"ד של שמאי נתיבי ישראל לשמאי הוועדה "

תביעה מס' 12 עזב אקראם עו"ד ג.מוחמד סובחי ב"כ התובעים

גוש 12156 חלקה 43

רקע:

החלקה נשוא התביעה נמצאת ברובה במרחב תכנון ועדת עירון

השומה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקה ולא לפי

גודל החלק היחסי בתחום ועדת מנשה אלונה.

עפ"י החלטת הוועדה יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום

וועדת מנשה אלונה בלבד.

טרם הועברה תביעה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בוועדה.

בישיבה מס' 224 הוחלט :

לדחות את הדיון לישיבה מס' 225 ביום 9.1.2020

" לבקשת נציגי התובעים הוועדה מחליטה לדחות את הדיון ובלבד שתוך שבוע ימים מיום הישיבה תוגש ע"י

נציגי התובעים חוות דעת מתוקנת

-הוועדה תדון בתביעה גם במידה ולא תתקבל חוות דעת מתוקנת.

3. דיון בתב"עות :

מוזמנים לישיבה :

9:15 - 0647495-351 הרחבת הכפר מייסר

מוזמנים : עורך התכנית עמוס ברנדייס, יו"ר ועד מקומי מייסר אבו רקיע איימן.

4. תשריט חלוקה

5. בקשה להיתר

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 351-0647495

שם: מ/458 -הרחבת הכפר מייסר
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 132,945.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
שינוי ל- משתנה מ	110/מ
שינוי ל- משתנה מ	מ/192/א
כפיפות ל-	משח/30
שינוי ל- משתנה מ	משח/31
כפיפות ל-	תמא/31
כפיפות ל-	תמא/34/ב/3
כפיפות ל-	תמא/34/ב/4
כפיפות ל-	תמא/35
ללא שינוי	תממ/6

גושים / חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8709 חלקות: 36, 37
 גוש: 8711 חלקות: 12, 20
 גוש: 8715 חלקות: 1, 9

חלקי חלקות:

גוש: 8707 ח"ח 27
 גוש: 8708 ח"ח 25, 26, 27
 גוש: 8708 ח"ח 32,
 גוש: 8709 ח"ח 35, 38
 גוש: 8711 ח"ח 27
 גוש: 8712 ח"ח 2
 גוש: 8714 ח"ח 14, 21
 גוש: 8715 ח"ח 17, 24

מטרת התכנית:

תכנון שכונת מגורים חדשה בכפר מייסר, כמענה לצרכי האוכלוסייה במגזר הערבי ישראלי ותוך התאמה לצרכי האוכלוסייה המקומית ומאפייניה.

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 351-0756668

שם: מ/459 - מתקן פוטו וולטאי גן השומרון
 רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 109,033.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 12

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	תמא/10/ד/10
כפיפות ל-	תמא/10/ד/10/1

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10082 חלקות: 36, 37, 38
 גוש: 10082 חלקות: 39, 40, 41
 גוש: 10082 חלקות: 51, 52, 60
 גוש: 10082 חלקות: 61 ,

חלקי חלקות:

גוש: 10082 ח"ח 10, 19, 20
 גוש: 10082 ח"ח 21, 22, 23
 גוש: 10082 ח"ח 24, 25, 26
 גוש: 10082 ח"ח 27, 28, 29
 גוש: 10082 ח"ח 30, 31, 32
 גוש: 10082 ח"ח 35, 42, 43
 גוש: 10082 ח"ח 44, 45, 50
 גוש: 10082 ח"ח 53, 54, 55
 גוש: 10082 ח"ח 56, 57, 58
 גוש: 10082 ח"ח 64, 66, 68
 גוש: 10082 ח"ח 69, 71, 72
 גוש: 10082 ח"ח 74 ,

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטחי המשבצת של גן השומרון.

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 351-0789537

שם: מ/460 - שדה פוטו וולטאי כפר פינס
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 83,584.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	משח/14

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 10070 ח"ח 41

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של מושב כפר פינס.

סעיף: 4

תוכנית מפורטת: מ/מק/56

שם: תחנת תידלוק אום אל קטף
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 12,477.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג

ישוב:

אום אל קטף

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8701 חלקות: 13

מטרת הדין

דיון חוזר במעמד התכנית

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית לתחנת תידלוק ושרותי דרך מדרג ב' עפ"י תמ"א 18 וקביעת הוראות בינוי, עפ"י סעי' 62 א.ס.ק. 10

סעיף: 5

תכנית מתאר מקומית: 351-0707745

שם: החלפת שטחים בין ייעוד מגורים למגורים א' בקיבוץ גן שמואל
 נושא: דיון למתן תוקף
 רשות מקומית:
 שטח התוכנית: 11,378.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית
 גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0113175
כפיפות ל-	82/מ
כפיפות ל-	משח/26

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 10023 ח"ח 53

גוש: 10052 ח"ח 26

מטרת הדין

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

מטרת התכנית הינה לאפשר בניית יח' מגורים קטנות באזור המיועד כיום לאזור מגורים. זאת ע"י החלפת שטחים בין אזור מגורים א' לאזור מגורים, תוך שמירה על מאזן השטחים הקיים בין תאי השטח

תוכנית מפורטת: 351-0739599

סעיף: 6

שם: החלפת שטחי מגורים בקיבוץ מענית
נושא: דיון למתן תוקף
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 3,550.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 5 **גרסת תשריט:** 5

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/331/א

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גוש : 10086 ח"ח 15

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

תכנון מחדש של מגרשי מגורים בקיבוץ מענית.

תכנית מתאר מקומית: 351-0573014

סעיף: 7

שם: שינוי הוראות בניה בניה בגוש 10082 חלקה 120 גן השומרון
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 12,234.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 26 **גרסת תשריט:** 21

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

ישוב:**גושים/ חלקות לתכנית :****חלקות בשלמותן:**

גוש : 10082 חלקות : 120

מגרשים לתכנית: 106 בשלמותו מתכנית : מ/ 276**מטרת הדיון**

דיון חוזר בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120), משנה קווי בניין בתא שטח 1, מוסיפה שטח בניה עיקרי בסך 50 מ"ר עבור תא שטח 3.

סעיף: 8 תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/149

שם: תשריט חלוקה הרחבה כפר פינס תואם תכנית 351-0556720
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0556720

ישוב:

כפר פינס

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10070 חלקות: 48, 11-12
 גוש: 12225 חלקות: 134, 115, 107-108

מטרת התכנית:

תשריט איחוד וחלוקה הרחבת היישוב כפר פינס עפ"י תכנית 351-0556720

סעיף: 1 מספר בקשה: 20200003 תיק בניין: 2000010106

מבקש:

- ♦ עין שמר קרקעות בע"מ
- ♦ ע"י עודד דגאי
- ♦ עין שמר אלון החזקות בע"מ

בעל הנכס:

- ♦ רמ"י
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

- ♦ אבנר שר אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר
 מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10106 מגרש: 205
 תכנית: 351-0415810, מ/254/א, תת"ל 38

שימוש עיקרי: תאור בקשה
 מסחר תוכנית שינויים

מהות

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 4317 מיום 27/10/13, ולהיתר בניה לתכנית שינויים מס' 4657 מיום 10/03/15.
 תוספת שטח עפ"י תכנית מאושרת מס 351-0415810.

א. מתחם ללמסחר ותחנת דלק:

מחסני מכירות:

(שטח בהיתר: עיקרי 375.24 מ"ר, שרות 37.52 מ"ר)

ב. מתחם למסחר:

מפלס קומת קרקע תחתונה מפלסים: 3.00, - 6.00

(שטחים עיקריים בהיתר למסחר 3038.2 מ"ר)
תוספת שטח עיקרי מוצע : 214.82 מ"ר
(ממ"מ קיים בהיתר 71.89 מ"ר)
הקטנת שטח ממ"מ 4.63 - (סה"כ שטח 67.26 מ"ר)
(קיים בהיתר אחסנה 1408.17 מ"ר)
הקטנת שטח אחסנה 216.81 - (סה"כ שטח 1191 מ"ר)
(פריקה וחניונים קיים בהיתר 6448.37 מ"ר)
תוספת שטח פריקה וחניונים מוצע 18.16 מ"ר (סה"כ שטח 646.77 מ"ר)
מפלס קומת גלריה +3.10 :
(שטח עיקרי בהיתר 51.84 מ"ר)
מפלס קומת קרקע עליונה : -+0.00 :
(שטח עיקרי בהיתר למסחר 6904.55 מ"ר)
תוספת שטח עיקרי מוצע 71.28 מ"ר. (סה"כ שטח בהיתר 6976.37 מ"ר)
(ממ"מ קיים בהיתר 138.57 מ"ר)
תוספת שטח ממ"מ 25.59 מ"ר (סה"כ שטח ממ"מ 162.16 מ"ר).
תוספת שטח מערכות מוצע 31.49 מ"ר
(שטח אחסון קיים בהיתר 1991.36 מ"ר)
הקטנת שטח אחסון 278.74 - מ"ר (סה"כ שטח 1712.62 מ"ר)
(שטח פריקה קיים בהיתר 113.21 מ"ר)
שטח פריקה מוצע 1.76 מ"ר (סה"כ שטח 114.97 מ"ר)
(שטח מבואות קיים ביתר 206.52 מ"ר)
שטח מבואות מוצע 2.2 מ"ר (סה"כ שטח 208.72 מ"ר)

סיכום שטחים:
מתחם למסחר:

סה"כ שטח עיקרי (קיים 994.6 מ"ר + מוצע מ"ר 286.64) : 10,281.23 מ"ר
סה"כ שטח שירות (קיים 11,107.49 מ"ר + מוצע -308.78 מ"ר): 10,798.68 מ"ר

מתחם ללמסחר ותחנת דלק:
סה"כ קיים , עיקרי 375.24 מ"ר , שרות 37.52 מ"ר