

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 222 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט בשעה 09:00

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

שצקי אודי

רן אורן

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

**נציגים:**

מיכל דנציגר

אביאור תומר

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

**נעדרו**

**חברים:**

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

איימן אבו רקייה

ווגשל עופר

מרום גיורא

חגי פלמר

**נציגים:**

ארז מרדכי

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

לירם יונגרמן

יונתן סטרול

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציג שר האוצר

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

- נציג המשרד להגנת הסביבה

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים
- בודקת היתרים
- בודקת היתרים
- מפקחת הוועדה
- מפקח הוועדה

אריאל אולצוור

**סגל:**

- דלית דקל לוי
- נועה תבורי
- יפעת מצלאוי
- אורית טורג'מן
- צח כהן

**1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 221 – הפרוטוקול אושר**

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

- תכנית תת"ל 38, תכנית תשתית לאומית לשדרוג כביש 65 בקטע שבין צומת גן שמואל עד לאורחאן מגידו.  
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 6.12.15 בי.פ.7160 לווועדה הוגשו 30 תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") לפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית.  
3 מהתביעות התברר שלא חלות בתחום שיפוט הוועדה, הדיון יעסוק ב-27 תביעות. קדמה לדיון בוועדה פגישת הכנה ממושכת, בה השתתפו נציגים מטעם חב' נתיבי ישראל בע"מ (נת"י) ונציגי הוועדה, לאור העובדה שלפי סעיף 119ד לחוק חלה חובת שיפוי של מגיש התכנית (נת"י) כלפי הוועדה המקומית ב-70% מסכום הפיצויים שישולמו לתובעים (אם ישולמו בפועל). העתק חוות הדעת של שמאי ויועמ"ש הוועדה הועברו לחברי הוועדה והתובעים.
- הוועדה תפנה לוועדת השיפוי עפ"י סעיף 119ד ס.ק. (א) בחוק, לקבל שיפוי של 100% לכל התביעות.
- עיקרי התכנית תת"ל 38 ויעודי הקרקע הוצגו בפני חברי הוועדה .  
**דרך מאושרת או מוצעת :** שטח להפקעה (הצבוע בצבע אדום וחום בתשריט )  
**דרך ו/או טיפול נופי:** שטח להפקעה (הצבוע בצבעים אדום וירוק לסירוגין)  
**מגבלות בניה ופיתוח :** שטח לא להפקעה (הצבוע כחול לבן לסירוגין)  
ייעוד הקרקע באזור זה והשימושים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.  
שטחים לעירום זמני, שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, עבודות עפר וכו' במידת הצורך בזמן הביצוע.

בישיבה נכחו בנוסף על חברי הוועדה ואנשי הסגל שלהם גם :

נציגים מנתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'

שמאים לתביעות 1-23 : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

שמאי לתביעות 24-27 : יורם יפה

נציגי הוועדה :

דרי' בועז ברזילי שמאי הוועדה

בהתחלת הדיון נכח נתן קוסקס גזבר המועצה והוועדה

**תביעה מס' 1 - משפחת יונס ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 24**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת\_כביש.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3) מסילת ברזל מתוכננת(תמ"א 23 שינוי 18) , קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 2 - משפחת אבו הלאל ואחרים ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 39**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת\_כביש.

רקע:

כמחצית מהחלקה נשוא התביעה בתחום ועדת עירון ומחצית בתחום ועדת מנשה אלונה .  
התביעה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקה ולא לפי החלק היחסי של המקרקעין בתחום ועדת מנשה אלונה בלבד.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת להידחות, חרף העובדה שחלה ירידת ערך מזערית במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. במקרה זה, חל הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה - הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובע (דנ"א 1333/02, 1346/02 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח').

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה**

**תביעה מס' 3 - משפחת יונס ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 36**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב, נטע סברניסקי קציר, ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת כביש.

רקע:

חלק מהחלקה בתחום ועדת עירון (החלק הצפוני הגובל בכביש 65) ומרבית החלקה בתחום ועדת מנשה אלונה חלק מהחלקה נשוא התביעה בתחום ועדת עירון והשאר בתחום ועדת מנשה אלונה. התביעה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקה ולא לפי החלק היחסי של המקרקעין בתחום ועדת מנשה אלונה בלבד.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, חרף העובדה שחלה ירידת ערך מזערית במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.
- ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).
- ג. במקרה זה, חל הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה - הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובע (דנ"א 1333/02, 1346/02 - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח').

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 4 – אברהים מחאמיד ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12159 חלקה 39**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת\_כביש.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. היעדר פוטנציאל תכנוני במקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית ליעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 5 – אברהמים מחאמיד ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12159 חלקה 27**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת כביש.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

**הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :**

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**



**תביעה מס' 6 – משפחת יונס-ערערה ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 30**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת כביש.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

**הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :**

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .

**תביעה מס' 7 – משפחת יונס ואח' ע"י עו"ד ערפאת קיואן ב"כ התובעים**  
**גוש 12159 חלקה 31**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ערפאת קיואן

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד קיואן : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. טען שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת\_כביש.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

**הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :**

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 8 – סעיף אבו שרקייה ע"י עו"ד נדים מסרי ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 27**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נדים מסרי  
סעיף אבו שרקייה- התובע

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד נדים מסרי : הציג את התביעה והתייחס לנושא רישום זכויות התובעים בטאבו שטרם הסתיים.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.
- ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).
- ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .
- הוועדה דנה בעצם התביעה למרות שרישום הזכויות בטאבו טרם הסתיים.

**תביעה מס' 9 – סעיף אבו שרקייה ע"י עו"ד נדים מסרי ב"כ התובעים**  
**גוש 12158 חלקה 1**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נדים מסרי  
סעיף אבו שרקייה- התובע

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נדים מסרי : הציג את התביעה והתייחס לנושא רישום זכויות התובעים בטאבו שטרם הסתיים.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. היעדר פוטנציאל תכנוני במקרקעין.  
ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .
- הוועדה דנה בעצם התביעה למרות שרישום הזכויות בטאבו טרם הסתיים.

**תביעה מס' 10 – סעיף אבו שרקייה ע"י עו"ד נדים מסרי ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 33**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נדים מסרי  
סעיף אבו שרקייה- התובע

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נדים מסרי : הציג את התביעה והתייחס לנושא רישום זכויות התובעים בטאבו שטרם הסתיים.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה ירידת ערך מזערית במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :  
א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. במקרה זה, חל הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובע (דנ"א 1333/02, 1346/02 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח').

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .

- הוועדה דנה בעצם התביעה למרות שרישום הזכויות בטאבו טרם הסתיים.

**תביעה מס' 11 – סעיף אבו שרקייה ע"י עו"ד נדים מסרי ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 24**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נדים מסרי  
סעיף אבו שרקייה- התובע

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נדים מסרי : הציג את התביעה והתייחס לנושא רישום זכויות התובעים  
בטאבו שטרם הסתיים.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
**להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין  
כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל  
מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד  
ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .
- הוועדה דנה בעצם התביעה למרות שרישום הזכויות בטאבו טרם הסתיים.

**תביעה מס' 12 – עזב אקראם עו"ד ג.מוחמד סובחי ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 43**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב, נטע סברניסקי קציר, ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד ג. מוחמד סובחי

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד ג.מוחמד סובחי : החלקה בתחום שני מרחבי תכנון, רוב החלקה בתחום ועדת עירון וחלק מהחלקה בתחום ועדת מנשה אלונה. ביקש מהוועדה לדחות את הדיון בתביעה עד לקבלת החלטה מועדת עירון.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה : אין מקום לכנס מחדש את הוועדה.  
לאה פרי מהנדסת הוועדה : במידה ויהיה דיון נוסף ממליצה לדחות את הדיון

**החלטה : לדחות את הדיון בתביעה מס' 12 לישיבה מס' 224 ביום 12.12.19**  
**- 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.**  
**יש להעביר לוועדה שומה מתוקנת עד תאריך 30.10.19 שמתייחסת לחלק מהחלקה בתחום ועדת מנשה –אלונה בלבד.**

**תביעה מס' 13 – גיא עירון עו"ד חוסין אבו חוסין ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 21**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב, נטע סברנסקי קציר, ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד אמיל נחאס המייצג בדיון את עוה"ד חוסין אבו חוסין  
עו"ד ערפאת קיואן – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד אמיל נחאס : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.  
עו"ד קיואן-שמאי התובעים : טען שהטענות בתביעה זו כמו שאר הטענות  
שהוצגו בתביעות קודמות שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע  
חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל  
בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת  
כביש.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
להידחות, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין  
כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.

ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3,

מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי  
הוועדה .**



**תביעה מס' 14 – בהגת יונס ע"י עו"ד מחמוד מחאג'נה ב"כ התובעים**  
**גוש 12156 חלקה 33**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סבריינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד מחמוד מחאג'נה  
עו"ד ערפאת קיואן – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד מחמוד מחאג'נה : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה. לטענתו קיים פוטנציאל תכנוני במצב קודם.  
עו"ד קיואן-שמאי התובעים : טען שהטיעונים בתביעה זו כמו שאר הטיעונים שהוצגו בתביעות קודמות שמקובל במגזר הערבי במכירת קרקע חקלאית להתבסס על שומות בשיטת המעגלים, ולכן לדעתו אין הבדל בין קרקע חקלאית צמודת כביש לבין קרקע חקלאית שאינה צמודת כביש.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת להידחות, וזאת בשל העובדה שחלה ירידת ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.  
הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :  
א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.  
ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).  
ג. במקרה זה, חל הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובע (דנ"א 1333/02, 1346/02 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח').

**החלטה : לדחות את התביעה .**  
**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 15 – שליט יעל ואח' – גן שומרון עו"ד נתי אוסטר ב"כ התובעים**  
**גוש 10080 חלקה 233**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סבריינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נתי אוסטר  
יצחק בן נוב – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נתי אוסטר : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.  
יצחק בן נוב : הציג את הטענות לפיצוי בגין ירידת ערך. המגבלה בקו בניין  
נקבעה בתמ"א 3 ותת"ל 38 דייקה את המגבלה.  
עו"ד דרור ממן מטעם נתיבי ישראל : ישנן תכניות מאושרות עם מגבלות  
קיימות עוד לפני תכנית תת"ל 38 ואין מקום לפיצוי .

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
**להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה  
מאישור תת"ל 38.  
הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :  
א. הקטנת קווי הבניין הקיימים במקרקעין לפי המצב התכנוני הקודם  
ויצירת וודאות תכנונית לגביהם.  
ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי  
התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.  
ג. לועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות  
הסביבתיות שבתכנית.  
ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית  
לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**  
**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי**  
**הוועדה .**

**תביעה מס' 16 – אנגלשטיין שמואל צבי עו"ד נתי אוסטר ב"כ התובעים**  
**גוש 10080 חלקה 237**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואחי  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברנסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נתי אוסטר  
יצחק בן נוב – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נתי אוסטר : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.  
יצחק בן נוב : הציג את הטענות לפיצוי בגין ירידת ערך. המגבלה בקו בניין  
נקבעה בתמ"א 3 ותת"ל 38 דייקה את המגבלה.  
עו"ד דרור ממן מטעם נתיבי ישראל : ישנן תכניות מאושרות עם מגבלות  
קיימות עוד לפני תכנית תת"ל 38 ואין מקום לפיצוי

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
**להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה  
מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. הקטנת קווי הבניין הקיימים במקרקעין לפי המצב התכנוני הקודם  
ויצירת וודאות תכנונית לגביהם.
- ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי  
התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ג. לועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות  
הסביבתיות שבתכנית.
- ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית  
לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל. מרבית השטח עפ"י תת"ל 38  
"שטח מגבלות בניה ופיתוח" אינו מיועד להפקעה בשלב הביצוע באחריות נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי  
הוועדה .**

**תביעה מס' 17 – אוסטר יעקב ואח' – גן שומרון עו"ד נתי אוסטר ב"כ התובעים**  
**גוש 10080 חלקות 225,227,229**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סבריינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד נתי אוסטר  
יצחק בן נוב – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד נתי אוסטר : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.  
יצחק בן נוב : הציג את הטענות לפיצוי בגין ירידת ערך. המגבלה בקו בניין  
נקבעה בתמ"א 3 ותת"ל 38 דייקה את המגבלה.  
עו"ד דרור ממן מטעם נתיבי ישראל: ישנן תכניות מאושרות עם מגבלות  
קיימות עוד לפני תכנית תת"ל 38 ואין מקום לפיצוי

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
להידחות, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה  
מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. הקטנת קווי הבניין הקיימים במקרקעין לפי המצב התכנוני הקודם  
ויצירת וודאות תכנונית לגביהם.
- ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי  
התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ג. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות  
הסביבתיות שבתכנית.
- ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית  
לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.
- ה. כל השטח עפ"י תת"ל 38 "שטח מגבלות בניה ופיתוח" אינו מיועד להפקעה בשלב הביצוע  
באחריות נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי  
הוועדה .**

**תביעה מס' 18 – מרכז מסחרי אלונית עין שמר**  
**עו"ד נועה יגלה ב"כ התובעים עין שמר אלון אחזקות בע"מ**  
**גוש 10106 חלקה 204-207**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממן ממשד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב, נטע סברניסקי קציר, ניר חממי  
ב"כ התובעים : עו"ד נועה יגלה

עודד דגאי- מנהל המתחם

דני ביאלה – מנהל המתחם

ארז אבירן- שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד נועה יגלה : הציגה בפני חברי הוועדה את התביעה.  
לאה פרי מהנדסת הוועדה : להיתר הבניה שהתקבל למרכז המסחרי ניתן כתב שיפוי כתנאי להיתר בניה בגין תת"ל 38 כולל תביעות לפי סעיף 197.  
היתר הבניה למרכז המסחרי התקבל עפ"י תכנית מאושרת מ/254א  
טרם אישור תכנית תת"ל 38 ולכן נדרש תיאום עם נתיבי ישראל  
וכתב שיפוי.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : ציין שקיים כתב שיפוי לוועדה בגין תת"ל 38  
הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה  
ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
**להידחות**, וזאת בשל העובדה שלא חלה כל ירידת ערך (פגיעה) במקרקעין  
כתוצאה מאישור תת"ל 38.

**הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :**

- א. סמיכות לדרך ראשית עקב זאת ישנן מגבלות קו בניין קיימות במצב קודם, סמיכות לתכנית עתידינית מתוכננת אשר עיקריה הן הקמת מסילת ברזל בתוך שטח החלקה הנדונה. כמו כן חלקה 207 בייעוד שצ"פ ללא זכויות בניה וחלקה 204 בייעוד שפ"פ ללא זכויות בניה.
- ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ג. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.
- ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .
- קיים כתב שיפוי לוועדה בגין תת"ל 38 , בעת מתן היתר בניה למרכז המסחרי התאמות עם נתיבי ישראל נעשה עפ"י תת"ל 38 .

**תביעה מס' 19 – קיבוץ עין שמר יצחק בן נוב שמאי התובעים**  
**גוש 10114 חלקה 14-15**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סבריינסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : יצחק בן נוב - שמאי התובעים  
עודד דגאי- נציג קיבוץ עין שמר

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

יצחק בן נוב : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שלא חלה כל ירידת ערך (פגיעה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. סמיכות לדרך ראשית עקב זאת ישנן מגבלות קו בניין קיימות במצב קודם, סמיכות לתכנית עתידינית מתוכננת אשר עיקריה הן הקמת מסילת ברזל בתוך שטח החלקה הנדונה.
- ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ג. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.
- ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

**- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**

**תביעה מס' 20 – תרזליט בע"מ (בפירוק) עו"ד יוסף בנקל ב"כ התובעים**  
**גוש 10114 חלקה 13**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממון ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד דקל וייזר המייצג בדיון את עוה"ד יוסף בנקל  
יצחק בן נוב - שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

יצחק בן נוב : הציג בפני חברי הוועדה את התביעה.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי  
שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :

על יסוד חוות הדעת, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת  
ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להתקבל באופן חלקי**,  
במובן זה שיש לשלם לתובעת הסך שאינו שנוי במחלוקת של 67,766 ₪,  
כפיצוי בגין ירידת ערך שנגרם למקרקעין עקב אישור תת"ל 38.  
בהתאם לסעיף 119ד.א) לחוק התכנון והבניה, על הוועדה לשאת ב- 30% בלבד  
מסכום הפיצוי כנ"ל.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

א. סמיכות לדרך ראשית עקב זאת ישנן מגבלות קו בניין קיימות במצב קודם, סמיכות  
לתכנית עתידנית מתוכננת אשר עיקריה הן הקמת מסילת ברזל בתוך שטח החלקה  
הנדונה.

ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר  
כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.

ג. לועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות  
שבתכנית.

ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד  
ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל .

**החלטה : לקבל את התביעה באופן חלקי .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי  
הוועדה כי קיימת ירידת ערך בסך 67,766 ₪
- בהתאם לסעיף 119ד.א) 30% מהסכום שנקבע בשומה יישולם ע"י הוועדה  
המסתכס ב- 20,330 ₪ כפוף להוכחת בעלות.

**תביעה מס' 21 – סתוידקס בע"מ עו"ד אלי חן ב"כ התובעים**  
**גוש 10117 חלקה 9,11**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממון ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב, נטע סברניסקי קציר, ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד אלי חן  
דו"ת דרעי – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד צביקה כוחן : הקרקע נשוא התביעה לא הייתה בתחום מרחב התכנון של הוועדה ביום אישור התכנית. ובתקופת הזמן בין אישור התכנית להגשת התביעה עברה מוועדת חדרה לוועדת מנשה אלונה.  
עו"ד אלי חן : התביעה הוגשה במקביל לוועדת חדרה.  
השמאי דו"ת דרעי : ציין שלא תהייה גישה לשטח הנוטר והפרשי הגבהים "מנתקים" את השטח. וטען שהערכים שנקבעו בשומות נמוכים מאוד.  
לאה פרי מהנדסת הוועדה : קיימת מטרופה (חלקה 13) המשמשת דרך חקלאית ומאפשרת גישה ליתרת החלקה. הוצג בנספח הנופי את הסדרי התנועה שמאפשרים גישה לחלקות נשוא התביעה.

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה : כי הקרקע נשוא התביעה ביום אישור התכנית הייתה בתחום הוועדה חדרה וכמו כן שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.  
הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :  
א. סמיכות לדרך ראשית עקב זאת ישנן מגבלות קו בנין קיימות במצב הקודם  
ב. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.  
ג. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.  
ד. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל ע"י נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- **הקרקע נשוא התביעה הייתה בתחום מרחב תכנון חדרה ביום אישור התכנית .**
- **הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .**



**תביעה מס' 22 – יורשי המנוח קויפמן אלעזר עו"ד דורון טלוי ב"כ התובעים**  
**גוש 10017 חלקות (חלק) 9,10,11**  
**מגרש B עפ"י פסק דין ללא מגרש C אשר נמכר לצד ג'**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממון ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד דורון טלוי

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

עו"ד צביקה כוחן : הקרקע נשוא התביעה בדומה לתביעה הקודמת לא הייתה בתחום מרחב התכנון של הוועדה ביום אישור התכנית . ובתקופת הזמן בין אישור התכנית להגשת התביעה עברה מוועדת חדרה לוועדת מנשה אלונה , לכן יש להגיש את התביעה לוועדה מקומית חדרה.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה :  
הציג בפני חברי הוועדה בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להתקבל באופן חלקי**,  
במובן זה שיש לשלם לתובעת הסך שאינו שנוי במחלוקת של 175,340 ₪,  
כפיצוי בגין ירידת ערך שנגרם למקרקעין עקב אישור תת"ל 38.  
בהתאם לסעיף 119ד.א) לחוק התכנון והבניה, על הוועדה לשאת ב- 30% בלבד מסכום הפיצוי כנ"ל.

**החלטה : לקבל את התביעה באופן חלקי לאחר החלטת ועדת ערר.**

- **יודגש שביום אישור תכנית תת"ל 38 המקרקעין נשוא התביעה לא היו בתחום הוועדה מנשה אלונה והתביעה הייתה אמורה להיות מוגשת לוועדה מקומית חדרה**
- **במידה ויוחלט ע"י וועדת ערר שהתביעה תוגש לוועדה מנשה אלונה מבלי לפגוע בזכויות , יש לקבל את התביעה באופן חלקי.**
- **הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה כי קיימת ירידת ערך בסך 175,340 ₪**
- **עפ"י סעיף 119ד(א) 30% מהסכום שנקבע בשומה יישולם ע"י הוועדה המסתתם ב- 52,602 ₪ כפוף להוכחת בעלות.**

**תביעה מס' 23 – גרנות ארגון שיתופי אזורי אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ**  
**עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים**  
**גוש 10023 חלקה 17,18,42**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממון ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאים : יגאל אברמוב , נטע סברניסקי קציר , ניר חממי

ב"כ התובעים : עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ  
דותן דרעי – שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

השמאי דותן דרעי : הציג את טענותיו בפני חברי הוועדה.

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להידחות**, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.

**הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :**

- א. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוץ שטח ו/או אילוץ הנדסיים.
- ב. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.
- ג. במקרה זה, חל הפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובע (דנ"א 1333/02, 1346/02 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח').

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה .

**תביעה מס' 24 – גן שמואל מרכז מסחרי**  
**עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים**  
**גוש 10023 חלק מחלקות 11,60,61**  
**גוש 10017 חלק מחלקות 69,72**  
**גוש 10017 חלק מחלקות 9,10,11 (מגרש A עפ"י פסק דין)**  
**גוש 10118 חלק מחלקה 17**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
יורם יפה – שמאי

ב"כ התובעים : עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ  
דותן דרעי – שמאי התובעים  
עודד ילין – מרכז משק קיבוץ גן שמואל

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

עו"ד צביקה כוחן : חלק מהמקרקעין מושא התביעה במועד אישור התכנית לא היו במרחב תכנון הוועדה מנשה אלונה ואין לכלול אותם בתביעה.  
עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ : עלתה טענה מנת"י לגבי כפל תביעות , הוזכר כמפורש בתביעה , שהחלקה 69 בגוש 100117 נמצאת בתחום מנשה ופרדס חנה גם בנסח רשומות 2 הרשויות . ציינה כאשר ייקבע פיצוי ויתברר עניין השייך לרשות אליה שייכת התביעה היא תישא בעלות הפיצוי ולא יידרש כפל פיצוי. ועוד טענה שקיימות ועדות ערר המחליטות וקובעות כי בתכנית החלה על מספר מרחבי תכנון רשאי הנפגע להגיש את התביעה לאחת מהוועדות.  
השמאי דותן דרעי : נושא מגבלות הבנייה נדחה על הסף ע"י השמאים . סבור כי בסיוור במקום ניתן להשפיע על קביעת השמאים בעניין מגבלות בנייה ליד תחנת התדלוק.  
לאה פרי מהנדסת הוועדה : ככל הידוע גן שמואל הגישו השגה על הנושא בעת הפקדת התכנית .

רקע:

חלק מחלקה 69 בגוש 10017 בתחום מרחב תכנון פרדס חנה וחלק בתחום ועדת מנשה אלונה .  
חלקות 9,10,11 בגוש 10017 , לא היו בתחום מרחב התכנון של הוועדה ביום אישור התכנית , ובתקופת הזמן בין אישור התכנית להגשת התביעה השטח עבר מוועדה מקומית חדרה לוועדת מנשה אלונה.  
חלקה 17 בגוש 10118 הייתה במרחב תכנון שומרון והועברה למרחב תכנון פרדס חנה ולא נמצאת במרחב תכנון מנשה אלונה

דיון פנימי :

חבר הוועדה אודי שצקי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

עו"ד צביקה כוחן : מציע להשהות את הדיון בתביעה עד לקבלת תביעה מתוקנת ויבוצע עדכון לשומת שמאי הוועדה .

- החלטה : לדחות את הדיון בתביעה מס' 25 לשיבה מס' 224 ביום 12.12.19**
- 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.
  - יש להעביר לוועדה שומה מתוקנת עד תאריך 30.10.19 שמתייחסת לחלק מהחלקה בתחום ועדת מנשה אלונה בלבד ביום אישור התכנית.
  - חבר הוועדה אודי שצקי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

**תביעה מס' 25 – פרנסואז יעקב ועופר עו"ד אילן פורת ב"כ התובעים**  
**גוש 10080 חלקות 259**

בישיבה נכחו :

נתיבי ישראל :

עו"ד דרור ממון ממושרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
יורם יפה – שמאי

ב"כ התובעים : עו"ד אילן פורת

יצחק בן נוב – שמאי התובעים  
עופר יעקב – אחד התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

מהלך הדיון :

יצחק בן נוב : מדובר בנחלה במושב גן השומרון , המיגון האקוסטי פוגע בנחלה.  
כתוצאה משוני בכביש יתגברו מפגע הרעש וישפיע על שווי הנכס  
בצורה ישירה.  
בנחלה ניתן לבנות יח"ד נוספת שתפגע גם מהסמיכות לרעש.

עו"ד צביקה כוחן : לא הרחיבו את הכביש באזור הנחלה ואין שוני ברוחב הכביש .  
עופר יעקב : רכשתי את המשק בשנת 1987 , היו בכביש 2 נתיבים , הפקיעו  
מהחלקה ובצעו 4 נתיבים. דובר שיבצעו קיר אקוסטי , עברו 30 שנה  
והקיר לא בוצע.  
לאה פרי מהנדסת הוועדה : המיגון האקוסטי בתת"ל 38 נדרש ע"י הוועדה כדי  
להגן על הנחלות הקיימות

דיון פנימי :

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו  
הממליצה בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן  
המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום  
לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת  
להידחות, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה  
מאישור תת"ל 38.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. הקטנת קווי הבניין הקיימים במקרקעין לפי המצב התכנוני הקודם ויצירת  
וודאות תכנונית לגביהם.
- ב. מרבית השטח עפ"י תת"ל 38 "שטח מגבלות בניה ופיתוח" אינו מיועד להפקעה בשלב  
הביצוע באחריות נתיבי ישראל.

**החלטה : לדחות את התביעה .**

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי  
הוועדה .
- התכנית אינה כוללת שטח להפקעה בתחום החלקה.

**תביעה מס' 26 – עובדי אדמה גן שומרון + פניג'ל אבי טובי ואח'**  
**עו"ד דורון טלוי ב"כ התובעים**  
**גוש 10114 חלק מחלקות 16,20,39**  
**גוש 10080 חלק מחלקות 194,251,255,257,261,274,275,276,277**  
**גוש 10079 חלק מחלקה 79**  
**גוש 10077 חלק מחלקות 59,61,63,65,67**

**בישיבה נכחו :**

נתיבי ישראל :  
עו"ד דרור ממון ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
יורם יפה – שמאי

ב"כ התובעים : דותן דרעי שמאי התובעים

שמאי הוועדה : דר' בועז ברזילי

**מהלך הדיון :**

דותן דרעי : חלקה 16 בגוש 10114 מהווה את רוב התביעה, חלקה בבעלות עובדי אדמה גן השומרון, חלק מהחלקה אזור פיתוח כפרי וקיים אופק תכנוני לחלקה. חלק מחלקה 79 בגוש 10079 עם מגבלות בניה. לאה פרי מהנדסת הוועדה : " ציינה שחלקה 79 לא מיועדת למגורים חלקה 16 (אדמות עבדאללה) - לגן השומרון תכנית מאושרת מ/276 סה"כ 400 יח"ד מוצו כל יחידות הדיור עפ"י תכנית תמ"א 35 לוח 2.  
ידוע לוועדה כי בכוונת אגודת עובדי אדמה להגיש תכנית להחלפת שטחים שינוי לתכנית מ/276 והעברת יחידות דיור לשטח זה, התכנית טרם הוגשה לוועדה.  
ד"ר בועז ברזילי שמאי הוועדה : מתוך כל החלקות 14 חלקות ללא ירידת ערך ו-4 חלקות עם ירידת ערך, מציע לקבל ירידת ערך לחלקה 16 בגוש 10114 כולל מרכיב הפוטנציאל כ-877 אלף ₪. בשאר החלקות לקבל ללא מרכיב פוטנציאל.  
יורם יפה שמאי נת"י : ציין שנקבע בשומה שהכין ירידת הערך כולל פוטנציאל כ-653 אלף ₪

**דיון פנימי :**

עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו הממליצה בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :  
על יסוד חוות הדעת, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת **להתקבל באופן חלקי**, ביחס לחלק מהחלקות מושא התביעה בגוש : 10114, חלקות : 16, 20 ובגוש : 10080, חלקות : 274-276 ובכפוף להוכחת בעלות, **ולהיזדות** ביחס ליתר החלקות מושא התביעה בשל העובדה, כי לא חלה בהן ירידת ערך (פגיעה) בגין אישור התכנית.

בהתאם לסעיף 119ד.א) לחוק התכנון והבניה, על הוועדה לשאת ב- 30% בלבד מסכום הפיצוי כנ"ל.

הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :

- א. בהתאם להוראות תת"ל 38 קיימת גמישות תכנונית המאפשרת שינוי התכנון המאושר כתוצאה מאילוצי שטח ו/או אילוצים הנדסיים.
- ב. לוועדה המקומית סמכות לצמצם את תפיסת השטח בכפוף להוראות הסביבתיות שבתכנית.
- ג. ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל.
- ד. חלק מהשטח עפ"י תת"ל 38 "שטח מגבלות בניה ופיתוח" אינו מיועד להפקעה בשלב הביצוע באחריות נתיבי ישראל.

החלטה : לקבל את התביעה באופן חלקי .

- התביעה כוללת 18 חלקות בגושים שונים , הוועדה מקבלת חלקית את התביעה ולדחות בהתאם לפירוט הבא:

1. חלקה 16 בגוש 10114 (אדמות עבדאללה)  
חלקה 16 אינה צמודה לכביש 65 בשונה מחלקות אחרות לא חלות עליה מגבלות בניה של קוי בנין מתכניות מאושרות בבעלות אגודת עובדי אדמה.  
בכוונת אגודת עובדי אדמה להגיש תכנית החלפת שטחים מתכנית מ/276 ללא שינוי במס' יח"ד.  
התכנית טרם הוגשה ואין וודאות למימוש הפוטנציאל ולכן הוועדה מקבלת את חוות דעת שמאי נת"י.  
הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי נת"י בסך ₪ 653,543 כולל פוטנציאל לתכנון עתידי .  
30% יישולם ע"י הוועדה המסתכם ב- 196,063 ₪
2. חלקה 20 בגוש 10114  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך ללא פוטנציאל בסך 6,412 ₪ ו-30% יישולם ע"י הוועדה המסתכם ב- 1924 ₪
3. חלקה 274 בגוש 10080  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך ללא פוטנציאל בסך 3,912 ₪ ו-30% יישולם ע"י הוועדה המסתכם ב- 1,174 ₪
4. חלקה 275 החלקה 10080  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך ללא פוטנציאל בסך 1,458 ₪ ו-30% יישולם ע"י הוועדה המסתכם ב- 437 ₪
5. חלקה 276 בגוש 10080  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך ללא פוטנציאל בסך 1,944 ₪ ו-30% יישולם ע"י הוועדה המסתכם ב- 583 ₪
6. חלקה 39 בגוש 10114  
לדחות את התביעה

7. חלקה 194 הגוש 10080  
לדחות את התביעה  
- יש לציין שבמסקנות חוות הדעת של שמאי התובעים מר דותן דרעי נקבע שלא  
חלה ירידת ערך.
8. חלקה 251 בגוש 10080  
לדחות את התביעה  
- יש לציין שבמסקנות חוות הדעת של שמאי התובעים מר דותן דרעי נקבע שלא  
חלה ירידת ערך.
9. חלקה 255 בגוש 10080  
לדחות את התביעה  
- יש לציין שבמסקנות חוות הדעת של שמאי התובעים מר דותן דרעי נקבע שלא  
חלה ירידת ערך.
10. חלקה 257 בגוש 10080  
לדחות את התביעה  
- יש לציין שבמסקנות חוות הדעת של שמאי התובעים מר דותן דרעי נקבע שלא  
חלה ירידת ערך.
11. חלקה 261 בגוש 10080  
לדחות את התביעה  
- יש לציין שבמסקנות חוות הדעת של שמאי התובעים מר דותן דרעי נקבע שלא  
חלה ירידת ערך.
12. חלקה 277 בגוש 10080  
לדחות את התביעה
13. חלקה 79 בגוש 10079  
לדחות את התביעה
14. חלקה 59 בגוש 10077  
לדחות את התביעה
15. חלקה 61 בגוש 10077  
לדחות את התביעה
16. חלקה 63 בגוש 10077  
לדחות את התביעה
17. חלקה 65 בגוש 10077  
לדחות את התביעה
18. חלקה 67 בגוש 10077  
לדחות את התביעה



**תביעה מס' 27 – בנדט בלה טסלר ואח' עו"ד יצחק גלזנר ב"כ התובעים**

**גוש 10080 חלקה 263**

בישיבה נכח : עו"ד יצחק גלזנר ב"כ התובעים

גיל רויכמן – נציג התובעים

**מהלך הדיון :**

עו"ד יצחק גלזנר : בקש לדחות את הדיון בתביעה .

**החלטה : לדחות את הדיון בתביעה מס' 12 לישיבה מס' 224 ביום 12.12.19**

**שם:** מ/מק/ 167 מייסר - הגדלת שטח מבני ציבור

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 2,328.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 4

**יחס**

ביטול ל-

מבוטלת ע"י

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 8709 ח"ח 35

**מגרשים לתכנית:** 35/ בשלמותו מתכנית: מ/ 192/ א

**מטרת הדין**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

הגדלת שטח ביעוד מבני ציבור

**החלטות:**

הוועדה מאשרת הפקדת התכנית, בכפוף לעריכת פרוגרמה לצרכי ציבור.

**רקע:**

1. התכנית המאושרת בכפר מייסר מ/192 א' כוללת שטחי ציבור בשטחים קטנים שאינם מתאימים לגודל היישוב ונוצלו כמעט במלואם.  
בכניסה לכפר קיים שטח ציבורי בגודל 7,366 דונם ומטרת התכנית להוסיף לשטח 2,329 ד' .  
המועצה פיתחה את השטח לרווחת התושבים, נבנה מועדון, גן משחקים, 3 גני ילדים ולפני הקמה מבנה רב תכליתי ומעון יום (3כיתות גן) ובכך נוצל כל השטח הציבורי. תוספת השטח הציבורי נדרש להמשך פיתוח ובניה של מבני ציבור לרווחת תושבי מייסר בהמשך לבינוי קיים.
2. התכנית בסמכות ועדה מקומית הרחבת השטח הציבורי לפי סעי' 62.א.א.1 איחוד וחלוקה של מגרשים - איחוד מגרשים 35/6 ו-35/7 שנקבעו בתכנית מ/192 א' למגרש אחד לשטחי ציבור.
- סעי' 62.א.א.3 - הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור - הגדלת שטח צמוד דופן למגרש מאושר למבני ציבור, התכליות והשימושים תואמים תכנית מאושרת מ/192 א' זכויות הבניה וקווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת ושטח ההרחבה לשטחי ציבור יצורף בתשריט חלוקה לשטח הקיים ויהווה מגרש אחד.
3. הבעלות במגרשים 35/6 ו-35/7 רשומה ע"ש רשות מקרקעי ישראל, התכנית תואמה עם רמ"י, לבקשת רמ"י נדרש לערוך פרוגרמה לשטחי ציבור למגרש המוצע.
4. הוועדה דנה בגרסת נתוני הוראות: 5, גרסת תשריט: 5.

**מהלך הדין:**

**מהנדסת הוועדה- לאה פרי:**

הציגה את התכנית.

ציינה כי הרחבת השטח הציבורי מבוצעת בתאום עם רמ"י, השימושים תואמים לתכנית

מאושרת מ/192 א'

**הוועדה המחוזית - תומר אביאור:**

ציין כי יש להצמד לשימושים המפורטים בתכנית המאושרת מ/192 א'

יועמ"ש הוועדה - עו"ד צביקה כוחן  
השימושים המוצעים ייבחנו על מנת שלא לחרוג מסמכות הוועדה.

**סעיף: 2 תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/22**

**שם:** מ/הפ/22 - קציר מבני ציבור בגבעה המרכזית

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 6,557.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12792 חלקות: 141

**מטרת הדין**

הפקעה לצרכי ציבור בגוש 12792 חלקה 141, על פי תכנית 2/72/1 רישום שיכונים ציבוריים, מ/196/א/במ

**מטרת התכנית:**

הפקעת שטח למבני ציבור

**החלטות:**

1. הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה עבור גוש: 12792 חלקה 141, בהמשך לבקשת מועצה אזורית מנשה ולאחר אישור כי תואם תכנית מאושרת מ/196/א(ב.מ) ות"ש"צ 2/72/1 רישום שיכונים ציבוריים.
2. הוועדה מאשרת פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 – אושר פה אחד.

**רקע:**

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכניות מאושרות מ/196/א(ב.מ) ות"ש"צ 2/72/1 רישום שיכונים ציבוריים שאושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים 17/7/2000, ותכנית מ/196/א/במ פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 4207 בתאריך 13.4.1994.
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלקה 141 בשלמותה, בשטח של 6.557 דונם.
3. שטח ההפקעה מבונה מזה שנים רבות במבנים לרווחת תושבי קציר, השטח יופקע ויירשם ע"ש המועצה האזורית מנשה, המבנים היו בבעלות חברת "עמידר" ומוא"ז מנשה קבלה הסכמה מעמידר להעברת השטח למוא"ז מנשה.

**מהלך הדין:**

**בודקת תכניות - הילה דובב:**

הציגה את התשריט

**גזבר הוועדה - נתן קוסקס:**

עדכן כי המבנים היו בבעלות חברת "עמידר" וחלקם היום נטושים זמן רב.

**סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-0688549**

**שם:** איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד ציבורי, בקמפוס גבעת חביבה

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 162,086.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית  
גרסת הוראות: 18 גרסת תשריט: 13

לחסי	לחסי
שינוי ל- משתנה מ ללא שינוי	351-0099192
שינוי ל- משתנה מ כפיפות ל-	106/מ 232/מ
אישור עפ"י תמ"א	343/מ 5/תמא/34/ב

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 10089	חלקות : 1, 28, 29
גוש : 10089	חלקות : 30, 31, 32

**חלקי חלקות:**

גוש : 10086	ח"ח 15, 16, 18
גוש : 10089	ח"ח 2, 33, 34
גוש : 10089	ח"ח 37, 38, 40

**מגרשים לתכנית:** 403 בשלמותו מתכנית : 351-0099192

500 בשלמותו מתכנית : 351-0099192

**מטרת הדין**

- דין חוזר בהפקדת התכנית :
- תוספת סעיף למטרות התכנית - הגדלת תכסית מ- 30% ל- 60% .
- הגדלת הקו הכחול של התכנית
- תיקון החלטת הוועדה מישיבה 217 מתאריך 11.4.19

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה של מגרשים צמודים 500 ו-403, קביעת קו בניין, הגדלת תכסית והוראות בנייה בחלק הדרומי של קמפוס גבעת חביבה.

**החלטות:**

- הוועדה חוזרת על החלטתה להפקיד את התכנית בתנאים:
- א. כתב שיפוי לטובת הוועדה.
- ב. חתימת בעלי עניין על התכנית.
- ג. הטמעת הערות שהתקבלו ממשרד הבריאות לתכנית.

- הקו הכחול של התכנית הורחב ותואם לקו הכחול של התכנית המאושרת 351-0099192 זאת מאחר ומבוקש קביעת שטחי בנייה נוספים מסך השטחים למבני ציבור בתכנית המאושרת, הוועדה מאשרת הגדלת השטחים לבנייה בהיקף שלא יעלה על 50% מסך השטחים המאושרים לבנייה בתא שטח 500 בתכנית המאושרת.
- הוועדה מבטלת את החלטתה לעריכת טבלת איזון והקצאה לתכנית.

**רקע:**

- בגבעת חביבה תכנית מאושרת מספר 351-0099192, מאושרת פורסמה ב.פ. 7299 בתאריך 7.7.16, התכנית קבעה ייעודי קרקע, זכויות בנייה ושימושים בתחומה. להלן חלק מהשימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור : דרכים וחניונים, אולמות לתערוכות, חדר אוכל, בית ספר שדה, מגורי משתלמים, סדנאות וכיתות לימוד, אולמות לכנסים, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכזי ספורט,

מזנונים, מרפאה, וצרכנייה בהיקף של לא יותר מ 100 מ"ר וכו'.

2. התכנית בסמכות וועדה מקומית, בהתאם לחו"ד יועמ"ש, נערכה חו"ד עדכנית לתכנית התכנית מציעה :
- הרחבת שטח מבני הציבור המוצע נדרש להקמת בית ספר- איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעי' 1.א.א.62.
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור שנקבעו בתכנית מאושרת, אין שינוי בשימושים שנקבעו. בתכנית המאושרת לפי סעי' 3.א.א.62.
- שינוי בקווי בניין לפי סעי' 4.א.א.62.
- שינוי גובהם של בניינים מבלי לשנות את היקף השטח המותר לבנייה לפי סעי' 4.א.א.62 לחוק.
- קביעת זכויות בנייה לתא שטח 500 לפי סעי' 6.א.א.62.
- הגדלת התכסית המותרת לבנייה מ- 30% ל- 60% לפי סעי' 9.א.א.62.

3. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
- חכירה - הוצג חוזה חכירה מ 5/2001 בו חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר הם חוכרים בשטח התכנית.
- נסחי טאבו -
- גו"ח 10089, 34 - בעלות קק"ל והערת אזהרה לטובת קיבוץ מענית- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
- גו"ח 10089, 38 - בבעלות מדינת ישראל.
- גו"ח 10089, 40 - בבעלות קק"ל, חכירה ע"ש מענית קיבוץ השומר הצעיר והערת אזהרה לטובת קיבוץ מענית- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

4. הוועדה אישרה את התכנית להפקדה בישיבתה מספר 217 בתאריך 11.4.19, להלן החלטת הוועדה:

- הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:
1. כתב שיפוי לטובת הוועדה.
  2. מסמכי התכנית הכנת טבלת הקצאה וקבלת אישור שמאי הוועדה, עפ"י נסח טאבו וחוזה חכירה ישנם מספר בעלים.
  3. חתימת רמ"י.
  4. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.

מאחר ובעיקרי הוראות התכנית לא פורט הסעיף המתייחס להגדלת התכסית, ובתשריט התכנית לא נכללו השטחים מהם מועברים השטחים לבנייה מובאת התכנית לדיון חוזר בהפקדה.

5. בשל הגדלת הקו הכחול של התכנית התקבלה התייחסות משרד הבריאות : התכנית בתחום אזור רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה מענית א', לפיכך נדרש להטמיע את סעי' 6.8. ה וסעיף 6.8. ו מתכנית 351-0099192 לסעיף 6.5 בהוראות התכנית המוצעת.

6. כלל האישורים שהתקבלו לתכנית 351-0099192 חלות על התכנית המוצעת.

**מהלך הדיון:**

**בודקת תכניות - הילה דובב**

הציגה את השינויים שדרשו דיון חוזר בהפקדת התכנית. בתחום ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת ישנם מעל חמישה ייעודי קרקע. הגדלת שטח הקו הכחול של התכנית נדרש מבחינה טכנית והנו תואם לתכנית המאושרת 351-0099192

**רפרנט הוועדה המחוזית - תומר אביאור:**

ציין כי קיימת הסתייגות בשימוש בייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת ורצוי להציג את ייעודי הקרקע המאושרים.

**סעיף: 1****מבקש:****• עמוס שדה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 794111064

**כתובת הבניין: להבות חביבה**

גוש וחלקה: 8919 13 מגרש: 3461

תכנית: 344/מ

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
מגורים - יחידה	תוספת	116.93	19.96	1

**מהות**

**תוספת בנייה למבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי הכולל ממ"ד, הקלות ופרסום פרגולות ומרפסות, גדרות ופיתוח מגרש**

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספת בנייה למבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי הכולל ממ"ד, הקלות ופרסום, פרגולות ומרפסות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאי ערבות בנקאית ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.**

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
 - תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

**רקע להחלטה:**

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 794111064
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 9826653751
- הבקשה כוללת הקלות:
  - הקלה בקווי בניין צידיים עד 10% מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'
  - הקלה להקמת ממ"ד בקו 0 הגובל עם שכן במקום 3.0 מ'
  - הקלה בגובה מבנה מ-8.50 מ' ל-8.81 מ'
- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 29.3.19)
- ההקלות בקווי בניין צידיים בצמידות לשצ"פ ולא למגרש מגורים, ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ואינן משנות את אופי הסביבה
- תיאום עיצובי בין שתי היחידות במגרש לרבות גמר טיח בחזיתות יתואם עם בית שכן במגרש, תנאי לאישור הבקשה.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ז. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

## ת. השלמה

### גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכנן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- נספח מיגון
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע הריסה ובניית התוספת בצמוד למבנה קיים
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והממ"ד עפ"י ההיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב ופיתוח
- 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 ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- 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.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות
- 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 לעניין תקינות ממ"ד (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, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר

- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 28/05/2019 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 28/05/2019 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 28/05/2019 - הסכם קבלה לחברות בקיבוץ
- 11/09/2019 - פרסום/הודעה לגבולים
- 28/05/2019 - אישור תשלום פיקדון
- 28/05/2019 - חתימה וחתימת קיבוץ להבות חביבה (לציין שם החותם)
- 11/09/2019 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 28/05/2019 - חתימת אדריכל הקיבוץ (יאיר גור)
- 28/05/2019 - נסח טאבו עדכני
- 28/05/2019 - אישור חברת חשמל ו/או התייחסות הקיבוץ
- 28/05/2019 - אישור בזק ו/או התייחסות הקיבוץ
- 28/05/2019 - אישור רשות העתיקות
- 28/05/2019 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 28/05/2019 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 28/05/2019 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 28/05/2019 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 28/05/2019 - חתימת שכנים צמודים

**סעיף 2:** מספר בקשה: 20180293 תיק בניין: 3100000025

**מבקש:**

♦ **בר יוחאי אורית**

♦ בר יוחאי עומר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8482135611

**כתובת הבניין: שדה יצחק**

גוש וחלקה: 8958 29 מגרש: 25

תכנית: מ/247, מ/345

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים - יחידה בניה חדשה

**מהות**

**הקמת מבנה מגורים שני בנחלה כולל ממ"ד, הקלה לבריכת שחייה פרטית וח.מכונות הריסות, מרתף, גדרות ופיתוח מגרש**

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים שני בנחלה כולל ממ"ד, הקלה לבריכת שחייה פרטית וח.מכונות, הריסות, מרתף, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.**

**- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגבולים ולא התקבלו התנגדויות  
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה**



**באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים  
בשלב בקרת תכן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות  
גורמי החוץ.**

**רקע להחלטה :**

- א. הבקשה מוגשת עפ"י תכנית מאושרת מס' מ/247
- ב. למושב שדה יצחק קיימת תכנית בהליך הפקדה מס' 351-0588145 לתוספת יחידה שלישית בנחלה, הסדרת גבולות הנחלות הוספת מגרשי מגורים והתאמת הנחיות הבינוי הבקשה להיתר תתייחס לבינוי העתידי עפ"י תכנית זו.
- ג. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 8482135611
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 8725496833
- ד. הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות, בתחום קווי בניין.
- ה. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 23.11.18)
- ו. ההקלה נבחנו ע"י הוועדה, בריכת השחייה וח. מכונות בתחום קווי בניין .
- ז. ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (כולל פרטי החותמים)
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור רשות העתיקות
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח בינוי עתידי עפ"י תכנית בהליך הפקדה 351-0588145
- נספח מיגון
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- נספח תברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (העתק כולל נספח סניטרי יימסר ע"י הוועדה לחברה הכלכלית לא
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית להריסת המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- תשלומים :
- תשלום היטל ביוב ופיתוח

- חוות דעת שמאי הועדה 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 ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- 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).
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות
- 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 לעניין תקינות ממ"ד (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, אטימות ממ"ד, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.