

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 260 ביום Thursday תאריך 19/01/23 כ"ו טבת, תשפ"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

איימן אבו רקייה

אסף פישביין

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

רן אורן

שצקי אודי

**נציגים:**

מיכל דנציגר

שי רגב

אביאור תומר

אמיר וינר

רז הורניק

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טופז שפירא

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

צח כהן

**נעדרו**

**חברים:**

אייל כהן

פרלמן איתן

**נציגים:**

ארז מרדכי

בן רוזנברג

אדרי אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

יונתן סטרול

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

**סגל:**

דלית דקל לוי

נועה תבורי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג שר האוצר - וועדה מחוזית

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מבקר המועצה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג המשרד להגנת הסביבה

- נציג רשות העתיקות

- נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 19.1.2023 והתחילה בשעה 09:00.
2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 259 – הפרוטוקול אושר

**שם:** תכנית מתאר כוללנית מנשה - אלונה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: \*\*\*\*\* מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

### **מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

### **מטרת התכנית:**

- מתן מענה תכנוני כולל למועצות האזוריות מנשה ואלונה עם היקף אוכלוסייה של 40,000 במנשה ו-3,000 נפש באלונה, תוך התייחסות לשטחי החקלאות, ניצול משאב הקרקע ושמירה על הזהות הכפרית.
- התווית תכנון המנחה לשימוש יעיל במשאב הקרקע, תוך פיתוח ובינוי באופי כפרי ועל פי רוח המקום היישובית, תוך שמירה על שטחים פתוחים והקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות.
- חיזוק המרחב הציבורי ומרכזי היישובים כמוקדי מפגש, פעילות קהילתית ויזמות כפרית.
- מתן מסגרת סטטוטורית שתספק מענה גמיש וארוך טווח לצרכי המועצה, תוך ראייה רב-תחומית, רב-תרבותית ורב-דורית והתייחסות לכלל תושבי המועצה - ותיקים וחדשים.
- שמירה וטיפוח השטחים הפתוחים (חקלאיים וטבעיים) והנגשתם לציבור הכללי ולתושבי המקום.
- שדרוג והסדרת מערך התנועה והתחבורה בדגש על שדרוג מערכת הדרכים הפנים-מועצתית וקישורה למערך האזורי, פיתוח תחבורה ציבורית והסדרת מערכת שבילי אופניים לצד הדרכים
- שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.

### **רקע להחלטה:**

- הוועדה המקומית מודה לצוות התכנון בראשות אדר' עדן בר, ליועצי התכנית ולמינהל התכנון על העבודה המקיפה והליווי המקצועי בעת גיבוש ועריכת מסמכי התכנית הכוללנית למנשה - אלונה.
- במהלך גיבוש מסמכי התכנית הכוללנית וטרם הצגתה בפני מליאת הוועדה התקיימו פגישות רבות עם יישובי הוועדה להצגת עקרונות התכנון ועדכון מסמכי התכנית, ככל שניתן, בהתאם להערות שהתקבלו.
- התכנית הכוללנית על מרכיביה השונים הוצגה בפני חברי הוועדה ומנהלי מחלקות רלוונטיים במועצה, וניתן מענה לשאלות שהופנו לצוות התכנון והיועצים.
- התכנית הכוללנית חשובה בעלת השפעה משמעותית ומקיפה על מרחב התכנון של הוועדה. הוועדה סבורה כי יש לקבל החלטה לאחר בחינת התכנית לעומקה, שמיעת גורמי המקצוע של הוועדה וקבלת הערות של היישובים.

### **החלטה:**

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, בדיון פנימי שיתקיים בתאריך 22.2.2023 בתקופת זמן זו יעברו מסמכי התכנית לחברי הוועדה, גורמים מייעצים ונציגי היישובים להתייחסות בכתב למסמכי התכנית, לצורך העברת הערות אלו מקצה הוועדה פרק זמן של 14 ימים. לאחר קבלת ההערות וגיבוש המלצות הצוות המקצועי של הוועדה התכנית הכוללנית תובא לדיון פנימי באחת מישיבותיה הקרובות לצורך קבלת החלטה.

להלן קישור למסמכי התכנית:

מצ"ב קישור למצגת -

[https://drive.google.com/file/d/1e9KY3hE55LHUOsJ8Sm02gK\\_MciS7tGff/view?usp=share\\_link](https://drive.google.com/file/d/1e9KY3hE55LHUOsJ8Sm02gK_MciS7tGff/view?usp=share_link)

מצ"ב קישור לטיוטת מסמכי התכנית -

<https://www.menashe.co.il/%D7%9E%D7%A1%D7%9E%D7%9B%D7%99-%D7%94%D7%AA%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9B%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%A0%D7%99%D7%AA-/2022>

## רקע לדיון:

התכנית הכוללנית בסמכות הועדה המחוזית. מטרת הדיון בוועדה המקומית - דיון בהמלצה להפקדה. במסגרת הדיון תוצג התכנית, מטרתיה ותינתן סקירה של היועצים המקצועיים המלווים את התכנית. הכנת התכנית הכוללנית החלה בסוף שנת 2019 וכללה סיורים, שיתוף ציבור ומפגשים רבים עם יישובי הוועדה, מיפוי המצב הקיים והצרכים. תכנית כוללנית זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62.א.ג. לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את הסמכות ומרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

### 1. כללי:

- א. תכנית המתאר הכוללנית מתייחסת למוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה בהתאם למרחב התכנון המקומי של הועדה המקומית "מנשה-אלונה".
- ב. התכנית מציעה מענה תכנוני לכל מועצה עפ"י המאפיינים שלה ונערכו סיורים פגישות עם היישובים ושיתוף ציבור לכל מועצה.

### 2. מטרת על של התכנית הכוללנית

- א. תכנית המתאר הכוללנית מציגה תמונה תכנונית כוללת של עתיד המועצות ויישוביהן בתאום עם מדיניות מינהל התכנון. מציעה ודאות תכנונית לפיתוח המועצות תוך שקיפות של מדיניות התכנון ותאפשר קידום תכניות מפורטות בעתיד בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. התכנית מתייחסת למדיניות התכנון הארצית המאושרת ומציעה פתרונות למדיניות התכנון המתהווה, כדוגמת תמ"א 5/35 - תוספת יח"ד וציפוף במרחב הכפרי, בין היתר באמצעות הצעה לציפוף הבינוני בתחום הקו הכחול, או בינוי צמוד דופן וניצול מיטבי של הפיתוח במרחב הכפרי.
- ג. מטרת העל של תכנית מתאר כוללנית היא להקנות אופק תכנוני לרשות, אשר יתרגם את חזון הצמיחה והפיתוח במסגרת ראייה רחבה. תכנית המתאר הכוללנית מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון נרחבות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה.

### ד. מטרת עיקריות של התכנית הנן:

- חקלאות ושטחים פתוחים -  
שמירה על שטחים חקלאים, הגנה על שטחים פתוחים, קידום אנרגיה מתחדשת ואגרו וולטאי בדו שימוש. פיתוח יישובי המועצה בזיקה לשטחים החקלאיים.
- תיירות -  
חיזוק התיירות ע"י מיפוי האתרים הקיימים והוספת שטחים לפיתוח תיירות כפרית- חקלאית ואכסון תיירותי במגוון פתרונות. ופיתוח התיירות בזיקה לכפרים בואדי עארה.
- כלכלה מקומית -  
חיזוק החוסן הכלכלי היישובי ע"י הוספת 1,000 מ"ר למסחר מקומי במרכזי היישובים. חיזוק כלכלת המועצה במוקדי תעשייה ותעסוקה מאושרים צמודי דופן.
- מגורים -  
הכנת היישובים לתוספת יחידות דיור וציפוף ככל שתאושר בתכניות ארציות תמ"א 5/35 וביצוע רה תכנון להדגשת האופי הכפרי של היישובים. תכנון כולל של היישובים וציפוף במסגרת הקו הכחול של היישוב.
- תנועה -  
ניתוח מערך התנועה הקיים והצעות לשיפור תוך שמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים. חיבור יישובי המועצה למרכז האזורי, תכנון רשת שבילי אופניים והליכה.
- קישוריות ונגישות -  
תכנון מערכת שבילי יוממות ופנאי להליכה ולרכיבה א-מוטורית המאפשרים קישוריות בין יישובי המועצה וחיבורם למוקדי תחבורה ותעסוקה ולמרכז המועצה.
- שימור -  
מיפוי והעצמת ערכי ההיסטוריה והמורשת של המרחב הכפרי. מיצוי פוטנציאל

האתרים והצעה לפיתוח מיזמי תיירות ותרבות.  
השימור מתייחס למבנים ומתחמי שימור.

### 3. מבנה התכנית וחלקיה

א. תכנית כוללת זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62.א.ג לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את הסמכות ומרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.  
**התכנית הכוללת אינה פוגעת בתכניות מאושרות וכפופה לתמ"אות ותממ"ים מאושרים ואלו שיאושרו בעתיד.**

ב. התכנית נערכה עפ"י מתווה שגובש במינהל התכנון למועצות אזוריות הכוללת התייחסות למרחב כולו, מתחמי תכנון והיישובים וכולל התייחסות הן ברמה הכלל מועצתית והן ברמה היישובית (מתחמי התכנון) וכוללת מנגנון מעקב ובקרה.

### 4. התכנית מורכבת ממספר סוגי מסמכים:

- א. מסמכים מחייבים -  
הוראות, תשריט ייעודי קרקע ותשריטי משנה המתמקדים במקבצי הישובים בקנה המידה המתאים.  
ייעודי הקרקע בתכנית הם ייעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד', או לקבוע שטחים למגורים אשר ניתן להתיר בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו - בכפוף להוראות התכנית הכוללת.  
ב. מסמכים מנחים הכוללים נספחים שונים.  
ג. מסמך רקע תכנוני קיים - מסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

### רשימת מסמכי התכנית הכוללת:

1. מסמך הוראות התכנית – מחייב
2. תשריטי ייעודי קרקע – מחייב, ישנם 7 גיליונות.
3. נספחים מנחים לתכנית:
  - מתחמים.
  - עקרונות תכנון משולב.
  - נוף.
  - תנועה.
  - כלכלה.
  - אקולוגיה.
  - מגבלות סביבתיות.
  - פרוגרמות לצרכי ציבור.
  - נספח יישום הצעות התכנית הכוללת.
  - שימור.
  - תשתיות (מים, ביוב, ניקוז).
  - סקר סייסמי.
4. נספחי רקע לתכנית:
  - מצב מאושר
  - יחס לתכניות ארציות ומחוזיות.

## מהלך הדיון:

### **נוכחים:**

נכחו באולם הוועדה:

מינהל התכנון - שירה גפן מנהלת תחום תכנון כוללני, אגף בכיר לתכנון מרחבי משרד בר לוי דיין אדריכלים – עורכי התכנית:  
אדרי' עדן בר -ראש צוות תכנית מתאר כוללנית.  
אדרי' עידו שניצר- מרכז תפעול מנהלי ומתכנן.  
אור חגיבי – מתכנת.

יועצים מקצועיים לתכנית:

נוף - רם אייזנברג, אנה ארגואטי - רם אייזנברג עיצוב סביבה  
תיירות - ד"ר דלית גסול  
פרוגרמה למוסדות ציבור - אסתר לוינסון

נציגי מוא"ז מנשה:

נועה סגל – מנהלת מח' קיימות וסביבה, מיכל אברמוב – מנהלת מח' קידום כלכלה מקומית ותיירות,  
יפעת רוטמן, עמי פרנק- מלוות קהילה מח' יישובים, גנית אלגרנטי – מנהלת מח' פרויקטים, מעין ארז – מרכזת פרויקטים.

נכחו באמצעות אפליקציית ZOOM:

ר' הועדה החקלאית מנשה – אלי אסייג

חקלאות - ד"ר לירון אמדור

תנועה - זהר לינדר, ש.קרני הנדסת תנועה ותחבורה

כלכלן - אהוד פסטרנק

איכות הסביבה -נילי מלכה (אלכסי), AMCG AVIV

מים, ביוב וניקוז - יאיר קורנברג, סירקין-בוכנר-קורנברג

שימור - רננה זוהר, מימר נאור אדריכלות ושימור

## דברי פתיחה:

יו"ר הוועדה המקומית ור' מוא"ז מנשה - אילן שדה:

1. מברך שלאחר תהליך של 3 שנים שבהם עמלו על עריכת מסמכי התכנית התכנסה הוועדה לישיבה חגיגית לצורך הצגת התכנית הכוללנית של הוועדה מנשה אלונה בפני חברי המליאה והמשתתפים.
2. לאחר החלטת הוועדה המקומית ותיקון מסמכי התכנית תוגש התכנית לוועדה המחוזית. עדכן כי בתאריך 12.1.2023 הוצגה התכנית הכוללנית בפני מליאת מוא"ז מנשה שנתנה את ברכת הדרך לקידום התכנית.
3. מודה למינהל התכנון, לצוות התכנון משרד בר לוי דיין אדריכלים ולצוות היועצים שכולם נרתמו להכרת יישובי מוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה והמאפיינים הייחודיים במ באו לידי ביטוי בתכנית.

ר' מוא"ז אלונה – אריה שרון:

תודות לצוות התכנון וליועצים על עבודה מקיפה ויסודית

מהנדסת הוועדה- אדרי' לאה פרי:

1. תודות לכל צוות התכנון והיועצים על העבודה המאומצת שהושקעה בתכנית שנעשתה גם תחת מגבלות הקורונה.
2. מודה לכלל נציגי המועצה שנרתמו לסייע ולקחו חלק בקידום התכנית.
3. הוועדה רואה חשיבות גדולה בקידום התכנית הכוללנית שמטרתה סיוע לקידום החזון ויישום מטרות מוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה בפיתוח היישובים, קידום הכלכלה, פיתוח התיירות, מתן מענה לחקלאות וחקלאות מתקדמת ושמירה על שטחים פתוחים. התכנית תאפשר לאשר תכניות בסמכות מקומית עפ"י הכוללנית כשהוועדה תקבל הסמכה.

מינהל התכנון, מנהלת תחום תכנון כוללני, אגף בכיר לתכנון מרחבי- שירה גפן:

1. מינהל התכנון מנחה ומלווה את צוות התכנון של התכנית הכוללנית.

2. התכנית הכוללת מתווה את כיווני הפיתוח העתידי של הועדה בכפוף למדיניות מינהל התכנון. התכנית הכוללת אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ונדרשות תכניות מפורטות לכך.
3. מודה לוועדה ולמועצות האזוריות מנשה ואלונה שנרתמו לצוות התכנון ובזכות זאת התקבל שת"פ פורה שסייע לקידום התכנית.

ר' צוות התכנון, אדר' עדן בר - בר לוי דיין אדריכלים:

1. מודים לכל הגורמים על שיתוף הפעולה שאפשרה את קידום התכנית באופן מיטבי.
2. התכנית הכוללת ממפה את צרכי המועצות ומציעה תכנון לעתיד תוך מתן דגש לצרכים היחודיים.
3. סבור כי למרות שהתכנית כוללת היא מכילה מידע רב והכוונה בכל הנוגע לאופן הפיתוח העתידי ומימוש הפוטנציאל התכנוני.
4. התקיימו בסה"כ 84 סיורים ופגישות עם היישובים למטרת הכרת היישובים, מיפוי הצרכים ויישום הצעות תכנוניות בתאום עם היישובים והתאמת הצעות תכנוניות לאופי הבנייה הכפרי.

**הצגת התכנית:**

**הוצגה מצגת ע"י צוות התכנון ויועצי התכנית**

מצ"ב קישור למצגת -

[https://drive.google.com/file/d/1e9KY3hE55LHUOsJ8Sm02gK\\_MciS7tGff/view?usp=share\\_link](https://drive.google.com/file/d/1e9KY3hE55LHUOsJ8Sm02gK_MciS7tGff/view?usp=share_link)

מצ"ב קישור לטיוטת מסמכי התכנית -

<https://www.menashe.co.il/%D7%9E%D7%A1%D7%9E%D7%9B%D7%99-%D7%94%D7%AA%D7%95%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9B%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%A0%D7%99%D7%AA-/2022>

**כללי:**

1. רמת פירוט:  
התכנית מציגה יעודים המכילים מגוון של שימושים. בדומה לכך גם התכנון המוצע בנספחי התכנית. הפתרונות מוצגים ברמה עקרונית ויישומם ידרוש עריכת תכנית מפורטת בסמכות מקומית.
2. שטחים פתוחים ושינוי לתמ"מ 6/20 - מסדרונות אקולוגיים - תכנית בהכנה:  
התכנית הכוללת מתייחסת למסדרונות בתמ"מ 35/1 ובמהלך הדיונים הוצעו שינויים לתמ"מ 6/20 באופן שמונע פגיעה בחקלאות תוך שמירה על שטחים רגישים במיוחד תוך מתן דגש למבנים חקלאיים, גידור וחקלאות טכנולוגית ואנרגיה חלופית ע"י שימוש במערכות אגרו וולטאיות המאפשרות דו שימוש בקרקע.
3. יחס בין מרקם עירוני לכפרי:  
המועצות האזוריות מתמודדות עם אתגרים רבים ולחצי פיתוח מהרשויות הגובלות בהן. התכנית מציגה את המתח הקיים בין הפיתוח העירוני ביישובים הסמוכים לפיתוח המרקם הכפרי ושמירה על באפר ביניהם לצורך הגנה ושימור הצביון הכפרי.
4. היקפי הבינוי ביישובי המועצות:  
מרבית יישובי הוועדה נכללים בלוח 2 בתמ"מ 35/1, בימים אלו מקודם שינוי לתמ"מ 5/35 המקדם הוראות לתוספת יח"ד, ציפוף ופיתוח היישובים הכפריים, אופן הרחבתם וקביעת ערכי צפיפות חדשים.  
מאחר והתמ"מ מקודמת במקביל לקידום התכנית הכוללת מוציעה בחלק מהיישובים הצעות לציפוף יח"ד ותאפשר בסיס ליישום השינויים בעתיד בתחום הקו הכחול של היישוב במיד וניתן.  
ככל שהתיקון לתמ"מ 5/35 יאושר לפני אישור התכנית תבחן אפשרות להתאמות בתכנית הכוללת.  
התכנית הכוללת כפופה לתכניות מתאר ארציות מאושרות וכאלו שיאושר לאחר אישורה.
5. תנועה וקישוריות:  
נפח התנועה העוברת בתחום המועצות כיום גבוה מאוד, הדרכים פקוקות במרבית שעות היום ואינן מותאמות לגידול האוכלוסייה הצפוי מהרשויות הגובלות.  
חברי הוועדה הביעו דאגה מיישום פתרונות למיתון תנועה וקישוריות משנית לפני שניתן מענה לדרכים הראשיות שאמורות לתת מענה לקיבולת התנועה המקשרת בין הראשיות העירונית

**מגורים - הוצג ע"י אדר' עדן בר - ראש צוות תכנית מתאר כוללנית:**

1. התכנית מציעה תוספת יחידות במגוון פתרונות – במושבים תוספת יחידה 3 בנחלות, בקיבוצים ציפוף בקרקעות בתחום הקו הכחול ובישובי החברה הערבית והישובים הקהילתיים הרחבות בנייה מעבר לשטח הפיתוח הקיים.
2. התכנית מציעה בחלק מהישובים שינויים תכנוניים שמטרתם הדגשת האופי הכפרי של היישובים והעצמת חיי הקהילה באמצעות חיבור ההרחבות המאושרות לגרעין הכפרי. בחלק מהישובים כבר החלו לקדם תכניות מפורטות ליישום הפתרונות שהוצעו.
3. יישובי החברה הערבית במוא"ז מנשה במרקם כפרי ואינם נכללים בלוח 2 בתמ"א 1/35 אולם קיימת עליהם מגבלת פיתוח. לעומת יישובי החברה הערבית בואדי עארה במרקם עירוני. התכנית הכוללנית מציעה פתרונות לפיתוח היישובים, התכנית תאפשר הסרת חסמים של תמ"א 35/1.

**תנועה - הוצג ע"י זהר לינדר, ש.קרני הנדסת תנועה ותחבורה, באמצעות ZOOM:**

1. התכנית הכוללנית מיפתה את רשת הדרכים המקשרות בין היישובים למרכז המועצה ומיפוי רשת שבילי אופניים ושבילי הליכה מציעה התכנית פתרונות ממוקדים לחלק מהדרכים המאושרות, לדוגמה:
  - א. דרך 653 – חיבור ישובי הברון, אור עקיבא ויישובי צפון המועצה למחלף עירון: מוא"ז מנשה מתנגדת לתוואי הדרך המוצעת בתמ"א 3 ותמ"מ 6. התכנית מציעה שינוי התוואי המאושר העובר בשטחים חקלאים ושטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית גבוהה. ומציעה תוואי במקביל לדרך מס' 6 ודרך המוביל. התוואי המוצע מסתמך ברובו על הרחבת דרכים מאושרות, במש"חים של היישובים רגבים, כפר גליקסון ועין עירון.
  - ב. דרך 6403 – גן השומרון: הצעת גשר להולכי רגל אשר יקשר בין שני הצדדים של המושב. והצעת תכנון למיתון התנועה העוברת.
  - ג. המסילה המזרחית – יש לדאוג לחיבור בין תחנת רכבת חדרה מזרח לא. ת. גרנות ע"י גשר מעל המסילה.
2. דרכים ארציות:
  - א. בימים אלו מקודם תכנון וביצוע של תשתיות תחבורה ארציות המשפיעות על ההתייחסות למרחב המועצות.
    - א. מסילת מנשה – עמדת מוא"ז מנשה הנה שמסילת מנשה צריכה לתת מענה לתחבורה ציבורית בעיר חריש. התוואי המוצע פוגע בקידום אזור תעסוקה משותף ונבחנת אפשרות הזזת המסילה לתוואי מזרח מכביש 6.
    - ב. בנוסף מקודמים פרויקטים נוספים:
      - הרחבת דרך מס' 6, שינוי תוואי דרך 652 והרחבת דרך 574 ו- 581 לדו מסלולי ודו נתיבי עד שיתוכן 444.
      - תחבורה ציבורית - נדרש לבחון את התכנית למסופי תחבורה וחניוני לילה לתחבורה ציבורית הנמצאים בהכנה.
  3. דרך 444 - נדרש בתכנון עתידי לבחון כיצד התוואי ישרת באופן מיטבי את יישובי מוא"ז מנשה.
  4. אודי שצקי חבר ועדה:
    - סבור כי לאור הקושי התחבורתי הקיים התכנית הכוללנית צריכה להציע פתרונות לטיוב רשת הדרכים הארצית והדרכים הנסמכות עליה בתחום הוועדה.
    - ללא הצעה לטיפול ברשת הארצית הפתרונות הנקודתיים עלולים להחריף את המצב הקיים.

**נוף - ושטחים פתוחים, הוצג ע"י רם אייזנברג עיצוב סביבה:**

1. הנספח הנופי בתכנית הכוללנית ממפה מכלולי טבע ונוף בעלי ערכיות בתחום הוועדה ומציעה נקודות עניין הנשענות על רשת הדרכים (ממונעות ורגליות). פיתוח מכלולי הנוף המוצעים ידרוש תכנית מפורטת.
  - א. בנוסף מוצע גם פיתוח 3 מכלולים ראשיים כמוקדי עניין לדוגמה:
    - א. פארק אגמון מנשה /ביצת זיתא (בדומה לפארק אגמון החולה) - בקרבת תחנת רכבת חדרה מזרח:
    - ב. ביסוס מוקד תיירותי ברמה אזורית.
  - ב. מכלול עין ארובות:
- מרכז תיירות אנדרטת משמר הגבול, אתר ארכאולוגי תל אסור ווגן לאומי עין ארובות בשילוב מוזיאון מג"ב ואכסון תיירותי.



ג. פארק עינות אביאל באלונה :  
מעין אביאל ומי קדם בעמיקם ופיתוח פארק "קולט קהל" לאורכם.

### **תיירות - הוצג ע"י ד"ר דלית גסול:**

1. למרות מיקומה האטרקטיבי של מוא"ז מנשה במיפוי שנעשה ברמה הארצית והמרחבית תחום המועצה אינו מוכר או מועדף בתודעה התיירותית הארצית. שיפור התודעה ומיתוג מוא"ז מנשה כאזור שנותן מענה לתיירות פנים הנו חלק ממטרות התכנית.
2. מטרות הנספח התיירותי :  
מינוף וחיזוק התיירות במועצות, משיכת קהל יעד נוסף, הארכת שהות, הרחבת ההיצע התיירותי למגוון רב גילאי ושימוש בתיירות כמנוף כלכלי לתושבי המועצות.  
במוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה חסרים מקומות לאכסון תיירותי.
3. הוצגו מוקדי אכסון תיירותי ברחבי הוועדה :  
א. מרכז המועצה – בזיקה למוקדי תיירות בעין שמר, מרכז מבקרים במט"ש עירון ומענה לקבוצות ספורטאים המגיעים לטורנירים.  
ב. כפר פינס – אכסון תיירותי לציבור הדתי.  
ג. קיבוץ רגבים – פיתוח מוקד לרכבי שטח ומוקד אופניים אזורי.  
ד. מוא"ז אלונה - אביאל אתר קמפינג בסמוך למי קדם.
4. אסף פישביין חבר וועדה :  
סבור כי התכנית צריכה להציע מענה לפוטנציאל תיירותי בתחום חלקות ב' בשטח החקלאי. פיתוח תיירות חקלאית ואתרי ביקור בצמוד לפעילות החקלאית :  
לגידולים חקלאיים כדוגמת קטיף עצמי, אתרי ביקור וכו'.  
5. מיכל אברמוב – מנהלת מח' מנהלת מח' קידום כלכלה מקומית ותיירות :  
מצטרפת לבקשה לביסוס תיירות חוויה בשטחים החקלאיים כמו ביקבים.  
6. אילן שדה – יו"ר הוועדה :  
הנספח התיירותי אינו נותן דגש תוך דגש על פיתוח תיירות ביישובי החברה הערבית שבמוא"ז מנשה ודגש לישובי ואדי עארה.

### **חקלאות - הוצג ע"י ד"ר לירון אמדור באמצעות ZOOM:**

1. קיימת שונות בין מוא"ז מנשה ומוא"ז אלונה באופי הגידולים החקלאיים.  
הנספח החקלאי ממפה ומאפיין את הצרכים החקלאיים בכל אחד מהישובים.  
התכנית מציעה תוספת שטחים כמענה לחקלאות מתקדמת בסמיכות לגן שמואל.
2. אילן שדה – יו"ר הוועדה :  
למוא"ז מנשה אג'נדה ברורה של שמירה על השטחים החקלאיים והפתוחים, מדיניות זו אושרה במליאת המועצה, בוועדה החקלאית ובוועדה המקומית בכל הנוגע לאנרגיה חלופית בשטחים הפתוחים והחקלאיים – המועצה תומכת בקידום פרויקטים אגרו סולאריים המאפשרים דו שימוש בקרקע ומתנגדת למתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים.

### **פרוגרמות וצרכי ציבור - הוצג ע"י אסתר לוינסון:**

1. התכנית בחנה את העוגנים הציבוריים הקיימים והציעה עיבוי של שטחי הציבור ביישובים ומוקדי הציבור האזוריים במועצות והתאמתם לכ- 40,000 תושבים עד 2040 .  
הפרוגרמה מציעה דיוור מוגן בשלושה ישובים – עין עירון, עין שמר וקציר.
2. אילן שדה - יו"ר הוועדה :  
במסגרת קול קורא שערכה המועצה ביישובים שביקשו לקדם בתחומם דיוור מוגן אושרו ע"י המועצה 2 מתחמים ביוזמת היישובים : עין שמר בצמוד למרכז המסחרי ועין עירון.

### **כלכלה - הוצג ע"י אהוד פסטרנק באמצעות ZOOM :**

1. הנספח הכלכלי ממפה את המצב הקיים בתחום הוועדה ומצביע על הצרכים העתידיים ביחס לתחזית האוכלוסייה הצפויה.  
הנספח מציג את היקף שטחי המסחר והתעשייה הנדרשים לצורך איזון כלכלי של המועצות.
2. בישיבה עקב מגבלה טכנית אצל היועץ הכלכלי היה קושי לשמוע את דבריו.  
חברי הוועדה צקי תירם ואודי שצקי העירו שבסיס הנתונים של המצב הקיים אינו משקף את הקיים בפועל. הנושא הוער גם בעבר בהתייחס לאזורי התעסוקה הקיימים ביישובים.
3. מעיון בנספח הכלכלי עולה כי נדרש טיוב של בסיס הנתונים של המצב הקיים.  
לאור זאת עודכנו חברי הוועדה כי הנתונים ייבחנו ויעודכנו.

נוסף על עדכון הנתונים יתייחס הנספח למגבלות וקשיי מימוש בדגש על המרחב הכפרי.  
לאחר עדכון הנתונים יועבר הנספח הכלכלי להתייחסות חברי הוועדה ונציגיה.

**שימור - הוצג ע"י רננה זוהר, מימור נאור אדריכלות ושימור באמצעות ZOOM:**

1. נספח השימור נחלק לשני פרקים : שימור ביישובים – מיפוי מבנים ומתחמים בתחום יישובי הוועדה. שימור בשטחים הפתוחים – מיפוי אתרים היסטוריים ואתרי עתיקות במרחב הבין יישובי.
2. נדרש לבצע אבחנה בין מבנים שסומנו לשימור בתכניות מאושרות לבין מבנים ואתרים שסומנו לשימור במסגרת התכנית הכוללנית.
3. עו"ד דני גלאס – יועמ"ש הוועדה : סעיף 5.4 – שימור ההוראה שבסעיף 7 לפיה כל עוד אין תכנית מפורטת ביחס לאתרי השימור יחולו על האתרים הוראות התכנית הכוללנית.
- הוראה זו אינה ישימה בתכנית הכוללנית, נדרש להגדיר בתכניות מפורטות מתחמים ומבנים חדשים לשימור.

**תשתיות רטובות - הוצג ע"י יאיר קורנברג, סירקין-בוכנר-קורנברג באמצעות ZOOM :**

1. הוצגה התייחסות למים, ביוב וניקוז ביחס לקיבולת האוכלוסייה במצוי התחזית של התכנית הכוללנית.

**סעיף: 2**

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/38**

**שם:** תשריט הפקעה לצרכי ציבור במי עמי-חלק ממגרש 1003  
רשות מקומית: מ.א. מנשה  
סמכות: ועדה מקומית

**יחס לתכנית**

מותאם ל- מ/362

תואם ל-

**ישוב:**

מי עמי

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש: 20456 ח"ח 122

**מגרשים לתכנית:** 1003 בחלקו מתכנית: מ/362

**מטרת התכנית:**

תשריט הפקעה לצרכי ציבור במי עמי להקמת מבנה גן ילדים  
המהווה חלק מחלקה 122 בגוש 20456 חלק ממגרש 1003 עפ"י תכנית מ/362

**החלטות:**

מוגש תשריט הפקעה לצרכי ציבור במי עמי להקמת מבנה גן ילדים  
המהווה חלק מחלקה 122 בגוש 20456 חלק ממגרש 1003 עפ"י תכנית מ/362

**החלטה:** הוועדה מאשרת את תשריט הפקעה לצרכי ציבור להקמת מבנה גן ילדים  
לחלק מחלקה 122 בגוש 20456 חלק ממגרש ארעי 1003 במושב מי עמי עפ"י תכנית מ/362

- כפוף לעריכת תיקונים והתאמת שטח הפקעה למיקום הקירות והשבילים  
הקיימים מסביב (שטח המגרש כ-550 מ"ר)

- הוועדה מאשרת הפקעה בתנאים:

1. שליחת הודעה לרשות הפיתוח בעלת הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו
2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
- לאחר סיום תקופת הפרסום תפורסם הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.
3. אישור מושב מי עמי

**רקע להחלטה :**

1. תשריט הפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מ/362 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 5694 מיום 8.11.2006

2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק ממגרש ארעי 1003 עפ"י תכנית המדידה המהווה חלק מחלקה 122 בגוש 20456 ביעוד שטח לבניני ציבור שטח המגרש המיועד להפקעה כ-550 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית מנשה ומושב מי עמי לצורך בניית גן ילדים .
4. לתשריט ההפקעה יש לצרף חתימת היישוב על תצהיר הסכמה להפקעה

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- נסח טאבו עדכני
- שלוחת הודעה לרשות מקרקעי ישראל (מדינת ישראל)
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- אישור וועד מקומי מי עמי

**סעיף: 1**

תיק בניין: 2000000022 מספר בקשה: 20220330

**מבקש:**

♦ **קיבוץ עין שמר (גנדלמן)**

♦ אוריין וצפריר גנדלמן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000214012

**כתובת הבניין: עין שמר**

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 195

**תכנית:** 351-0635094

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**מהות**

**תוספות ושינויים להיתר מס' 749 מיום 8.1.67, תוספת לשטח עיקרי בקומת קרקע תוספת ממ"ד למבנה קיים בהקלה מקו בניין, מרפסות ופרגולות, שינויים פנימיים והריסות.**

**החלטות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים להיתר מס' 749 מיום 8.1.67, תוספת לשטח עיקרי בקומת קרקע, תוספת ממ"ד למבנה קיים בהקלה מקו בניין, מרפסות ופרגולות שינויים פנימיים והריסות.

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים**

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית הממ"ד התוספת והריסות עפ"י ההיתר
- מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה.
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- למבנה מגורים זו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג. נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים.
- 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.
- החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיוור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת בקשה זו.

**רקע להחלטה:**

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000214012
  - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000156657
  - ב. הבקשה כוללת הקלות:
- הקלה בקו בנין צידי לתוספת ממ"ד למבנה קיים 1.65 מ' במקום 3.00 מ'

- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 22.12.2022 , ותאריך אחרון להודעה לגובלים ( 12.12.2022 )
- ד. ההקלה לתוספת ממ"ד בהקלה מקו בניין פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות .
- הממ"ד בחלק הקדמי מזרחי של המגרש הגובל בשביל כניסה לבית ובמרחק של כ- 2.50 מ' ממגרש שכן .
- ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר .
- ה. למבנה מגורים דו משפחתי נדרש תיאום עיצובי בין שתי היחידות לרבות גמר טיח בחזיתות וסוג הגג , נדרש פרטי איטום וחיבור בין השכנים
- ו. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפי ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטים . חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנדרש.
- ז. מיקום חניות בהתאם למיקום המאושר בתב"ע. החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת דיור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות הקיבוץ.
- ח. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- י. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש .

## ת. השלמה

## גליון דרישות

### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

#### - תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

#### - תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר (הג"א) כולל מערכת סינון אויר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והממ"ד עפ"י ההיתר
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הסכם לפינוי פסולת
- תצהיר מתכנן שלד ליציבות מבנה קיים
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

#### - תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

#### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ואטימות ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 :

- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 25/01/2023 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 25/01/2023 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 25/01/2023 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח /חכירה מול רמ"י
- 25/01/2023 - חתימת שכנים צמודים(להכין טבלה שכוללת שם, ת.ז וחתימה)
- 25/01/2023 - אישור תשלום פיקדון
- 25/01/2023 - פרסום הקלה והודעה לגובלים
- 25/01/2023 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 25/01/2023 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 25/01/2023 - חתימה וחתימת קיבוץ עין שמר ( לציין שם החותם)
- 25/01/2023 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 25/01/2023 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 25/01/2023 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 25/01/2023 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)

## סעיף: 2

תיק בניין: 20558798256 מספר בקשה: 20220331

### מבקש:

#### • ערן תפירו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216263

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8798 17 מגרש: 256

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

### מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד הקלות בקווי בנין והקמת בריכת שחייה וחדר מכונות, גדרות ופיתוח מגרש

### החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד הקלות בקווי בנין והקמת בריכת שחייה וחדר מכונות, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- בתנאי השלמת גדר בנויה אטומה כולל גמר בשני הצדדים בגובה 1 מ' בגבול עם השכן במגרש 257 בצמוד לבריכה באורך כ - 7 מ'.

בתנאי השלמת גדר קלה אטומה מעל קיר תומך בגבול עם שכנים במגרשים 262, 263 בצמוד לבריכה באורך כ- 10.0 מ'

- מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות

- בריכה שחייה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות

התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008 בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145."

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו

מיקום המגרש וההקלה.

- ההקלות המבוקשות כולל הקמת בריכת שחייה הקלה בקווי בנין צידיים נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- תנאים לשלב בקרת תכן - מאחר ומכוניי 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

רקע להחלטה :

1. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000216263 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000180402
2. הבקשה כוללת הקלות :
  - הקלה בקווי בנין צידיים בשיעור של עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'
  - הקמת בריכת שחייה במרחק מגבול מגרש צידי 1.60 מ' ומגבול מגרש אחורי 2.00 מ'
  - הקמת חדר מכונות במרחק של 5.00 מ' מגבול מגרש אחורי ו 2.70 מ' מגבול מגרש צידי.
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 09.12.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 4.1.23)
4. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145". הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
5. מיקום בריכת השחייה בחלק האחורי של המגרש, נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר מדיניות הוועדה לעניין בריכות שחייה פרטיות במגרשי מגורים שיש להשלים חיץ בין שכנים ע"י גדר בנויה בגובה 1 מ' והפרדה ע"י רצועת גינון בתחום המגרש. תנאי לאישור הבקשה השלמת גדר בנויה בגובה 1.0 מ' בגבול עם שכן 257. בהתאם לתכנית הבינוי מגרשים גובלים בחלק הצפוני 263 ו-262 יותר נמוכים ב-1.20 מ' ממגרש המבקש ותנאי להסתרה השלמת גדר קלה אטומה בגובה 1.0 מ' מעל קיר תומך בצמוד לבריכת השחייה.
6. הקלות בקווי בנין נבחנו ע"י הוועדה, מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המבנה. ההקלות המבוקשות לחלק מהחזית ולא לכל אורכה.
7. מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
8. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
9. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
10. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
11. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
12. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוניי בקרה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל או תקנה 17ב
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **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 הועדה המקומית.
- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- פרסום הקלות לפי סעיף 149
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 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)
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023  
 16/01/2023

**סעיף: 3**

תיק בניין: 2055920336 מספר בקשה: 20220338

**מבקש:**

♦ **סלמן אורן צבי**

♦ חגי שלומית

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000219101

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 36 מגרש: 316

**תכנית:** מ/384

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה הקלות בקו בנין והקלה בהקמת בריכת שחיה וחדר מכונות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד אחסנה הקלות בקו בנין והקלה בהקמת בריכת שחיה וחדר מכונות, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בתנאים**

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות 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
- בריכה שחיה פרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
- בריכת שחיה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד.
- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
- סעיף 147 (א) לחוק קובע:
- "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
- ההקלות המבוקשות כולל הקמת בריכת שחיה הקלה בקווי בנין צידיים נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
- 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.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032
- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.

**רקע להחלטה:**

1. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000195287
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000082048
2. הבקשה כוללת הקלות:
  - הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
  - הקמת בריכת שחיה במרחק של 2.10 מ' מגבול מגרש צידי ו 1.80 מ' מגבול מגרש קדמי.
  - הקמת חדר מכונות במרחק של 5.40 מ' מגבול מגרש צידי ו 1.55 מ' מגבול מגרש קדמי.
3. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 23.12.22, ותאריך אחרון להודעה לגובלים מושב מאור 2.1.23)
- התקבלה התייחסות שכן במגרש 317 מיום 17.1.2023 שאינו מתנגד לבקשה.
4. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".
- הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה.
5. המגרש הינו מגרש פינתי מיקום בריכת השחיה בינה בין הרחוב ממזרח למגרש מגורים 327, מיקום הבריכה נבחן ע"י הוועדה וניתן לאשר מדיניות הוועדה לעניין בריכות שחיה פרטיות במגרשי מגורים שיש להשלים חיץ בין שכנים ע"י גדר בנויה בגובה 1 מ' והפרדה ע"י רצועת גינון בתחום המגרש.
- בהתאם לתכנית הבינוי מגרש 327 יותר גבוה ב- 1 מ' ממגרש המבקש ותנאי להסתרה השלמת גדר קלה אטומה בגובה 1.0 מ' מעל קיר תומך בצמוד לבריכת



- השחייה .
6. הקלות בקווי בנין נבחנו ע"י הוועדה , מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המבנה . ההקלות המבוקשות לחלק מהחזית ולא לכל אורכה .
  7. מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
  8. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
  9. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
  10. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
  11. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש
  12. תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש - טופס 4

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

**- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל או תקנה 17ב
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ להתחייבות שמירה על תשתיות
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים 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.

25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- אישור רשות העתיקות
- פרסום הקלות לפי סעיף 149
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)

מס' דף: 18:

25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023  
25/01/2023

- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה  
- 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)  
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות