

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 283 ביום Thursday תאריך 28/11/24 כ"ז חשון, תשפ"ה**

**מוזמנים:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

איימן אבו רקייה

אייל כהן

אסף פישביין

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

רן אורן

שצקי אודי

**נציגים:**

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

בן רוזנברג

אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

עומר צנוט

נתי ליזרוביץ

גפן טבצ'ניק

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג לשכת התכנון מחוז חיפה

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן וירטואלי ( **ZOOM** ) ביום חמישי 28.11.2024 המתחילה בשעה : 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 282.

3. נושא עיקרוני :

ביטול הקלות – תיקון 134 לחוק התכנון והבניה

4. הנושאים על סדר היום:

1. תב"ע 351-1259720 - עין שמר - מבני אחסון ותעשייה

– דיון בהפקדת התכנית

מוזמנים לישיבה 9:15-9:45 :

יזם התכנית - קיבוץ עין שמר

עורך התכנית - ערן מבל, ליאורה חי

יועץ תנועה - משרד נועם ליבנה

5. תשריט חלוקה :

1. תשריט אחמ/217- תשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 39 בכפר פינס

2. תשריט אחמ/218- תכנהית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 132 בעין עירון

6. בקשות להיתר :

1. בקשה מס' 20240154 - אמורינה וראובן שי – משמרות

- דיון בהתנגדות :

מוזמנים 9:45 :

המבקשים : אמורינה וראובן שי

עורכת הבקשה : חן שוורץ

המתנגדים : יוחאי ועמיר מנוף+בעבור רפאל ואביגיל

2. בקשה מס' 20240216 – איימן וסמארה אבו רקייה – מייסר

3. בקשה מס' 20240190 – כפר גליקסון (גרוס+ברוך)

**תכנית מתאר מקומית: 351-1259720**

**1: סעיף**

**שם:** עין שמר - מבני אחסון ותעשייה מ/מק/201

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 15,706.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לחסי	תכנית
החלפה	351-0955187
החלפה	359/מ
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10081 ח"ח 2, 4-5, 7  
 גוש: 10082 ח"ח 58-55, 69

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדה

**מטרת התכנית:**

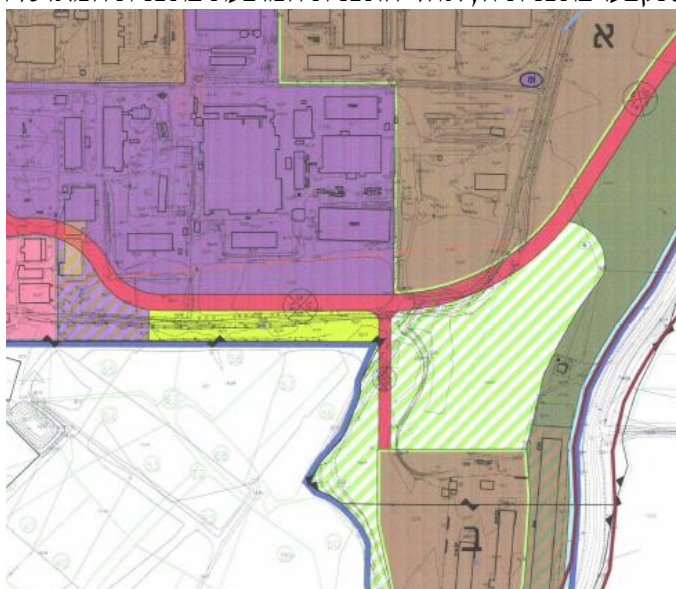
הצרכת שטחים בין תעשייה, תעסוקה לשצ"פ, ושיפור תוואי הדרך באזור הדרומי

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה ביטול והארכת דרך כמענה לצורך בטיחותי, החלפת שטחים לתעסוקה, תעשייה ושצ"פ, התכנית נערכה בהתאם לסעי' 62.א.א. ו- 62.א.א.2 לחוק. הדרך המאושרת בדרומה של התכנית מובילה ללולים פעילים הממוקמים בשטח מבני המשק המאושר בדרום לקיבוץ.
2. התכנית ביוזמת קיבוץ עין שמר.
3. **מצב מאושר:**

א. **תכנית מ/359** פורסמה לתוקף בתאריך 10.7.2008, התכנית המוצעת אינה משנה את השימושים והתכליות שנקבעו בתכנית זו, אזור התכנית המוצעת בתכנית המאושרת:



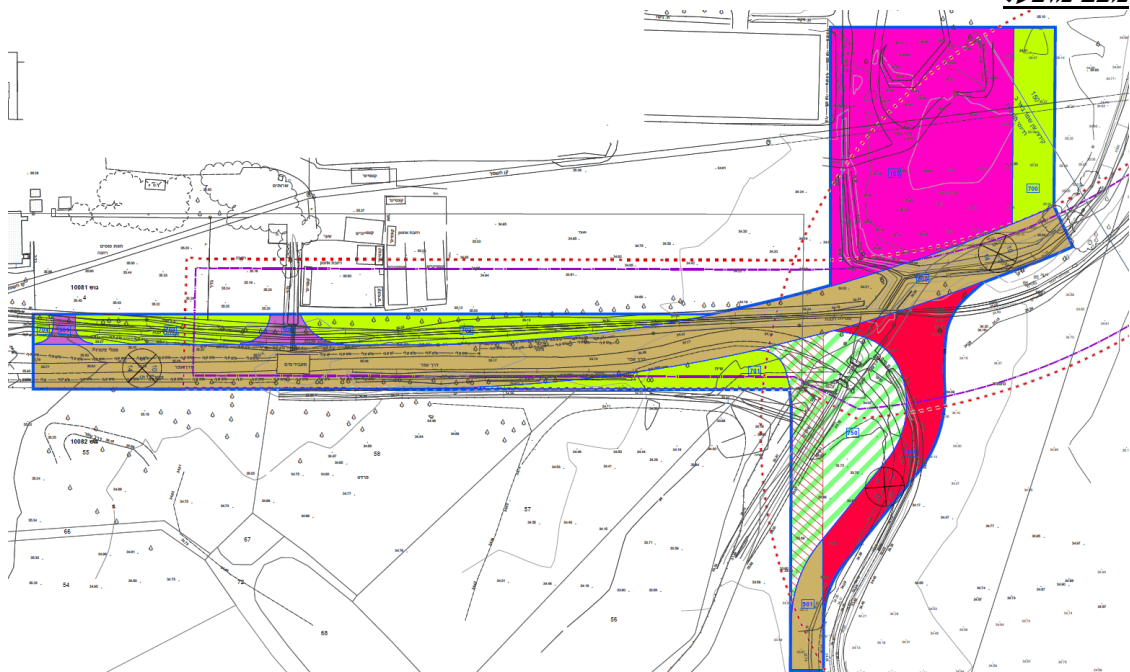
- ב. **תכנית 351-0955187** פורסמה לתוקף בתאריך 21/08/2022 התכנית ביצעה הסדרה של ייעודי הקרקע בשטחים התפעוליים ושטחי התעשייה של הקיבוץ ושינתה הוראות בנייה בשטחים אלו, תשריט מאושר:

#### מס' דף: 4:



- ג. בתחום התכנית חלה תכנית מאושרת 351-0394932 – רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לחיבור מפעל גומי עין שמר.  
התשתית בוצעה והתכנית המוצעת אינה פוגעת בתשתית.  
ד. התכנית בתחום רדיוס ב+ג מקידוח עין שמר באר ב'

#### 4. מצב מוצע:



#### 5. נושאים לדיון:

- שינוי בפריסת שטחי התעשייה המאושרים בתחום השצ"פ שבין דרך מס' 10 לשטח התעשייה המאושר, נדרשת התייחסות הקיבוץ עורך התכנית ויועץ התנועה לעניין הגישה המוצעת מהדרך לשטח התעשייה.

**סעיף: 2 תשריט חלוקה: אחמ/217**

**שם:** תשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 39 בכפר פינס

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 3,817.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0756759
תואם ל- מותאם ל-	מ/א/395/ש

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12225 חלקות: 39

**מטרת התכנית:**

פיצול מגרש ארעי מס' 2 מנחלה 39 בכפר פינס

**סעיף: 3 תשריט חלוקה: אחמ/218**

**שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 132 בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 3,140.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0802363

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12226 חלקות: 132

**מטרת התכנית:**

תשריט לפיצול מגרש מנחלה 132 בעין עירון

**מבקש:**

\* אמוריה אליענה ישי

\* ראובן חיים ישי

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* חן שוורץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393477

כתובת הבניין: משמרות

גרש וחלקה: 10068 5 מגרש: 58

תכנית: מ/מק/125, מ/מ/349, אחמ/68

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת בריכה מתועשת וחדר מכונות עילי לא בנוי

**הערות בדיקה**

א. הבקשה תוקנה והוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000393477 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000364736

ב. הבקשה כוללת הקלה:

הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות עילי בתוך קווי בנין הבריכה במרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש קידמי ובמרחק של 1.76 מ' מגבול מגרש צידי.

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים והתקבלה התנגדות ע"י השכן במגרש 60א (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 26.07.2024, הודעה לגובלים 30.08.2024)

ד. התקבלה התנגדות (ע"ג נוסח הודעה לגובלים) ע"י השכנים במגרש 60א יוחאי ועמיר מנוף ובמגרש 60ב' בעבור רפאל ואביגיל

ההתנגדות מתייחסת למיקום חדר המשאבות / ח. מערכות עילי בתחום קו בנין. המתנגדים מבקשים להזיז את להפוך את ח. מכונות לתת קרקעי במקום עילי ולהזיז לחזית המזרחית של מגרש 58א מול פינת האוכל.

ה. ההתנגדות הועברה למבקש ועורך הבקשה והתקבלה תכנית מתוקנת הכוללת ח. מכונות תת קרקעי בצד המזרחי של הבריכה.

ו. הבקשה המתוקנת הועברה לגובלים והתקבלה התנגדות למיקום הבריכה ע"י ע"י השכנים במגרש 60א יוחאי מנוף ובעבור רפאל במגרש 60ב' המתייחסת למיקום הבריכה ומבקשים להרחיק את הבריכה מגבול המגרש מ-1.76 ל-3.0 מ'

**מבקש:**

\* איימן אבו ארקייה

\* סאמרה אבו ארקייה

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* עקיל זחלקה

סוג בקשה: להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423300

**כתובת הבניין: מיסר**

גוש וחלקה: 24 8709 מגרש: 24/3

תכנית: מ/192, א, אחמ/92

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות

**מהות**

הקמת מבנה דו משפחתי בשתי קומות ועליית גג כולל ממ"דים, שטחי שירות, הקלות

בכווי בנין צידיים, גדרות ופיתוח מגרש

**הערות בדיקה**

א. הבקשה תוקנה והוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000423300 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000390655

ב. הבקשה כוללת הקלה בכווי בניין צידיים עד 10% מ-3.00מ' ל-2.70 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 18.10.2024, הודעה לגובלים 20.10.2024)

**ת. השלמה****גליון דרישות****דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:****תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:****תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רמ"י - רשות מקרקעי ישראל

- ערבות בנקאית להתחייבות שמירה על תשתיות

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה (קובץ כולל נספח סניטרי יימסר לוועדה לשליחה לחברה ה

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)-התקבל טופס 9

- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**תשלומים:**

- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה

- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרת בניה

**תנאים לבקשה לתחילת העבודה:**

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח האתר מטעם החברה הכלכלית למסירת מגרש

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח

- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאיתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)

## מס' דף: 8

- 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).

### **- 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 ותקינות 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.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב המרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח בחלקה ובחזית
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 21/11/2024 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 21/11/2024 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 21/11/2024 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 21/11/2024 - אישור העברת זכויות מהוועדה
- 21/11/2024 - הסכם מכר - רכישה/קנייה
- 21/11/2024 - חתימת בעלי הזכות בנכס /שותפים עפ"י חוזה רמ"י
- 21/11/2024 - אישור מסירת מגרש מהחברה הכלכלית
- 21/11/2024 - אישור חברת חשמל
- 21/11/2024 - אישור רשות העתיקות
- 21/11/2024 - אישור תשלום פיקדון
- 21/11/2024 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 21/11/2024 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 21/11/2024 - חתימה וחותמת ועד מקומי מייסר (כולל פרטי החותמים)
- 21/11/2024 - חתימה וחותמת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
- 21/11/2024 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 21/11/2024 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין (טופס באתר).
- 21/11/2024 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 21/11/2024 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 21/11/2024 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות



**מבקש:**\* **כפר גליקסון (גרוס+ברוך)**

\* רועי רוזנברג

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* חזי לוי

\* **סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 1000040753

\* **כתובת הבניין:** **כפר גליקסון**

גוש וחלקה: 10148 11 מגרש: 15

\* **תכנית:** 351-0616540**תיאור בקשה**\* **בניה חדשה****שימוש עיקרי**\* **מגורים - יחידה****מהות**\* **הקמת מבנה מגורים 2 יח"ד דגם B דו משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד פיתוח מגרש והקלה בקוי בנין.****הערות בדיקה**

\* א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000407538

\* התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000361528

\* ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

\* ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 01.11.2024, הודעה לגובלים 21.11.2024 התקבל אישור במייל)

**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
- העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- חתימת שכנים צמודים
- אישור תשלום פיקדון
- קבלת אישור סופי לתשריט החלוקה אחמ/178
- קבלת היתר בניה לעבודות הפיתוח והבינוי (בקשה 20220178)
- חתימה וחותמת ועד מקומי ועד אגודה כפר גליקסון (לציין שם החותם)
- אישור פקיד היערות-משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- אישור רשות העתיקות
- הסכם חברות עם הקיבוץ וחווה חכירה מול המנהל
- קבלת התחייבות/אישור הקיבוץ לחיבור הבתים לתשתיות חשמל ותקשורת
- צילום רישון 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 תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- חתימה על תצהיר פטור מהיטל השבחה 140 מ"ר

- אישור בודק חשמל של מחלק החשמל הפנימי בקיבוץ לחיבור הבית לחשמל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת בטונים
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- התחייבות שמירה על תשתיות ו/או התחייבות הקיבוץ
- **תשלומים :**
- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- 

**תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 201
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח ויש לפנות למפקח הוועדה לקבל אישור לתחילת עבודה ומילוי התנאים
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח האתר למסירת מגרש וביצוע עבודות הפיתוח
- המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים וכו'
- 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 :**

- תנאי לתעודת גמר לבתים קבלת תעודת גמר לעבודות הפיתוח בשכונה עפ"י היתר
- ביצוע שלט בחזית המגרש כולל שם רחוב ומס בית בהתאם לפרט שלט טיפוס י
- בתיאום עם הקיבוץ
- 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 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.
- אישור החברה הכלכלית/הקיבוץ לחיבור לביוב מרכזי
- אישור הקיבוץ או מי מטעמו לחיבור המבנה לתשתיות מים תקשורת וכו'
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.