

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 289 ביום Thursday תאריך 22/05/25 כ"ד אייר, תשפ"ה

השתתפו:**חברים:**

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- מ"מ	אסף פישביין
- חבר	מורן מוסקל
- מ"מ	פרלמן איתן
- חבר	שצקי אודי

נציגים:

- נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
- נציג לשכת התכנון המחוזית	עידן פיליפס

סגל:

- מהנדסת הועדה	לאה פרי
- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה	פארס אבו הדבה
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	טל שגן
- אחראית תכנון והיטלי השבחה	הילה דובב
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	נועה תבורי
- בודקת היתרים	יפעת מצלאוי
- מפקחת הועדה	אורית טורגימן
- מפקח הועדה	יהונתן פקוד

נעדרו**חברים:**

- חבר	איימן אבו רקייה
- מ"מ	אייל כהן
- מ"מ	יצחק תירם
- חבר	סולימאן כבהה
- חבר	רן אורן

נציגים:

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	ארז מרדכי
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציגר
- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים	שלומית נווה
- נציג רט"ג	בן רוזנברג
- נציג מ.השכונ-המינהל לבניה כפרית-חיפה	אדר' אוסטרובסקי גנאדי
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון	ד"ר בדראן
- נציג משרד החקלאות	ממדוח מצראווה
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין	ניסים אלמון
- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה	נתי לזרוביץ
- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה	ליאנה יושבייב
- נציג רשות העתיקות	עבדאללה מסארווה
- נציג משרד השיכון	אריאל אולצוור

סגל:

- יועמ"ש ותובע הועדה	עו"ד דני גלס
- בודקת תכניות	עדי ספרינג

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 22.05.2025 והתחילה בשעה: 09:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 288 – פרוטוקול אושר

3. פנייה לוועדה לקיים דיון חוזר ע"י גלי שפיצר ובא כוחה עו"ד סמדר בן דור בבקשה להיתר מס' 20250059 ע"ש יעל ודן פרידמן

הבקשה אינה מובאת לדיון חוזר, אחרי החלטת הוועדה השכנה פנתה לוועדה מס' פעמים בבקשה להציג את עמדתה בפני הוועדה למרות שאין לה מעמד כמתנגדת. הבקשה מובאת לדיון בנוהל וחוק כדי לבחון האם יש נושאים שמעלה השכנה גלי שפיצר שלא היו ידועים לוועדה בעת הדיון בישיבה מס' 287 מיום 7.3.2025, שמצדיקים דיון חוזר.

רקע:

בישיבת מליאה מס' 287 מיום 27.3.2025 נדונה בקשה להיתר מס' 20250059 ע"ש דן ויעל פרידמן מעין עירון מהות הבקשה:

1. הריסה ותוספות בשטח חקלאי של הנחלה מבנה -1- הריסת סככה קיימת החורגת מקו בנין שנבנתה בשטח החקלאי ושטח המגורים של הנחלה והקמת סככה פתוחה לכלים וציוד חקלאי עפ"י התכנית המאושרת מבנה -2- לגליזציה ותוספת מוצעת לאורווה לגידול סוסים לשימוש פרטי 4 תאים לסוסים, מעברים ומחסן מזון וטיפוליים הריסת מנאז' סוסים מחוץ לגבול מגרש

2. לבקשה 20250059 הוגשה התייחסות ע"י עו"ד סמדר בן דור בא כח גלי שפיצר השכנה בחלקה 155 כולל תצהיר שהוצגה בישיבה מס' 287 מיום 27.3.2025:

- הבקשה אינה כוללת הקלות ולכן אין לשכנה מעמד כמתנגדת עפ"י חוק. הטענות של השכנה התייחסו בעיקר בנושאים הבאים:
1. סככה כלים ללא היתר המסומנת להריסה יש לדרוש הריסה כתנאי לדיון, בעבר אוחסן בה חציר
 2. סככת כלים מוצעת בבקשה להיתר יש חשש שמבנה זה ישמש לאחסון חציר וקיימת סכנה לשריפות.
 3. שטח הסככה גדול ביחס לצרכים החקלאיים של השכן

3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 287 מיום 7.3.2025 והוחלט לאשר את הבקשה ולדחות את טענות השכנה. והוחלט לאשר את הבקשה בשטח החקלאי של הנחלה לסככה לכלים חקלאיים ולאורווה ל- 4 סוסים לגידול עצמי הבקשה תואמת לתכנית מאושרת ואינה כוללת הקלות ואין לשכנה מעמד כמתנגדת עפ"י חוק.

- 1- לאשר הריסת סככה קיימת החורגת מקו בנין בשטח החקלאי ושטח המגורים של הנחלה והקמת סככה פתוחה לכלים וציוד חקלאי בשטח החקלאי של הנחלה. ההריסה תבצע לא יאוחר מ 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה או החלטת בית משפט המוקדם מבניהם למותר לציין כי אין באמור כדי לפגוע בהליך האכיפה שמתנהל ובקביעות בית המשפט ביחס למועד ביצוע ההריסה מבנה -2- לאשר לגליזציה ותוספת מוצעת לאורווה ל- 4 תאים לגידול סוסים ומחסן מזון וטיפוליים לשימוש פרטי ולא מסחרי-לחווה רכיבה או אחר. הריסת מנאז' סוסים מחוץ לגבול מגרש
- לא נמצא מקום לחשש שהסככה תשמש למתבן ובפועל מבדיקה של מחלקת הפיקוח עולה כי אין במקום מתבן והסככה משמשת לאחסנה של טרקטור וכלים חקלאיים (הסככה הקיימת מיועדת להריסה)
- מבקשי הבקשה הבהירו כי הסככה המוצעת תשמש לאחסון כלים בלבד ולא כפי שנטען על ידי השכנה לאחסנת חציר שיהיה בצמוד לאורווה, כאשר חלקו יהיה מכוסה בניילון כנגד הגשם.
- כמו כן תבהיר הוועדה, כי למען הסר ספק, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בסככת הכלים כמתבן, השימוש יהיה אחסון וציוד כלים חקלאיים כולל טרקטור בלבד.

תנאי להיתר השלמת תנאים לשלב בקרת תכן כולל אישור משרד החקלאות ואישור רשות הכבאות.

4. ביום 2.5.2025 התקבלה פנייה לקיום דיון חוזר בבקשה להיתר מס' 20250059 ע"י סמדר בן דור בא כח השכנה גלי שפיצר .

עו"ד סמדר טענה שהועדה קבעה בהחלטתה כי לא נמצא מקום לחשש שהסככה שהוצגה כסככת כלים תשמש למתבן, משום שהסככה משמשת לאחסנה של טרקטור וכלים חקלאיים.

ותטען כי החלטתה של הוועדה מתבססת על טעות בעובדה, ולבטל את ההחלטה לאשר את הסככה ולהביא לדיון חוזר לטענתה הוועדה טעתה והוטעתה במכוון על ידי מבקשי ההיתר, אשר הציגו בפני הוועדה מצג שווא שלפיו לא נעשה בפועל בסככת הכלים (המיועדת להריסה) שימוש לאחסון חציר, אשר הלכה למעשה הופך אותה למתבן המהווה מלכודת אש מדי שנה ובמיוחד בעונת השריפות של חילופי האביב והקיץ.

לטענתה הדרך היחידה למנוע את הסיכון באופן אפקטיבי היא לבטל את ההחלטה לאשר את ההיתר ביחס לסככה וצרפה נימוקים לבקשה לדיון חוזר.

5. למרות שהבקשה אינה כוללת הקלות ותואמת תכנית מאושרת ואין מעמד למתנגדים לפי חוק הוועדה הזמינה את המבקש ואת המתנגדת להציג את טענותיה ולבחון האם קיימים נושאים חדשים ומידע חדש שלא הוצג בישיבה 287. הדיון יעשה בנוהל וחוק מחוז' לסדר היום וזאת על מנת לבחון האם בטענות השכנה קיימים נושאים נוספים שלא הוצגו בפני הוועדה ונדרש לקיים בגינם דיון חוזר.

6. לישיבה זומנו:

דן פרידמן - המבקש

גלי שפיצר – המתלוננת שכנה בחלקה 155

עו"ד סמדר בן דור - בא כח המתנגדת

7. בישיבה נכחו:

גלי שפיצר - המתלוננת שכנה בחלקה 155

עו"ד סמדר בן דור - בא כח המתנגדת

עו"ד גלעד זליבנסקי – ממשד סמדר בן דור בא כח המתנגדת

המבקש דן פרידמן העביר מייל שאין בכוונתו להשתתף בדיון, רוצה לקיים שיחה ישירה עם השכנה כדי להגיע להבנה ושיפור יחסי השכנות.

8. במהלך הדיון עו"ד סמדר בן דור הציגה את הפנייה בבקשה לדיון חוזר הוגשה בקשה להיתר לסככה והוצעה שאין מדובר במתבן והוועדה הסתמכה על כך, הוועדה אמורה בהחלטתה לשים לב ולנקוט באמצעי בטיחות מאחר ומדובר בחציר בקרבת מגורים גם אם הבקשה תואמת את השימוש המבוקש. לטענתה ניתן לבנות סככה חקלאית אך לא צמוד לאזור המגורים של המתנגדת. התייחסה למיקום הסככה הקיימת שחלקה בתחום שטח המגורים וחלקה בתחום שטח חקלאי המסומנת להריסה בבקשה להיתר. לטענתה המבקש הצהיר שהסככה תשמש לכלים חקלאיים אך בפועל המבקש משתמש בסככה למתבן. טענה שנקודת המוצא שבסככה הקיימת אין חציר אינה נכונה, התייחסה לכל עבירות הבניה בנחלה. לטענתה אין צורך בגודל הסככה המוגשת לצורך אחסנת כלים חקלאיים בהתייחס לפעילות החקלאית. הבקשה כוללת הגדלת מבנה האורווה ובבקשה להיתר לא סומן מקום לחציר. לטענתה הסככה בגודל 180 מ"ר למרות שהשימוש המבוקש בהיתר סככה לכלים חקלאיים הסככה תשמש בפועל לאחסון חציר בתוך הסככה.

9. יו"ר הוועדה אילן שדה התייחס לטענות בא כח השכנה: הוועדה מקבלת החלטות עפ"י המבוקש בבקשה להיתר ודוח פיקוח ולא לפי תצהיר או חששות השכנים, החלטות הוועדה תואמות לתכנית מאושרת ומתקבלות עפ"י החוק, הוועדה תבצע אכיפה בהתייחס להיתר בניה לפי החוק.

10. לאה פרי מהנדסת הוועדה הציגה את הסככה הקיימת המסומנת להריסה שחלקה בשטח המגורים ומוצעת סככה חדשה בתחום השטח החקלאי במרחק 3 מ' מהגבול. הבקשה בתחום מועצה אזורית במושב עין עירון יישוב כפרי הכולל נחלות, שימוש מגורים משולב עם פעילות חקלאית.

מס' דף: 4

אזור המגורים של השכנה המתנגדת קרוב לשטח החקלאי של המבקש בעקבות אישור תכנית נקודתית לשינוי מיקום אזור המגורים של חלקה 155 לאזור החקלאי של המבקש (תכנית מ/מק/87 המאושרת מיום 16.8.2007), באותה מידה שטח החקלאי של השכנה גלי שפיצר גובל בשטח המגורים של נחלה סמוכה 154 למבקש זכויות בניה בשטח החקלאי והוועדה אינה בוחנת הבקשה להיתר עפ"י הצרכים אלא עפ"י השימוש והגודל עפ"י תכנית מאושרת. האירווי המוצעת הינה לשימוש עצמי בלבד ולא שימוש מסחרי או רכיבה. מבדיקת הוועדה עולה שמבנה האירווי במרחק של כ-38 מ' מדירת המגורים של השכנה.

החלטה :

לאחר שמיעת הטענות של השכנה ובא כוחה מכיוון שלא הועלו טענות חדשות שלא עמדו בפני הוועדה בישיבה מס' 287 הוועדה לא השתכנעה שיש צורך בדיון חוזר וכל הטענות קיבלו התייחסות במסגרת החלטת הוועדה. ראוי לציין שמדובר בכמות קטנה של חציר אשר ישמשו 4 סוסים ולא מדובר במתבן המשמש איחסון קש לרפת או גידול בעלי חיים במבני משק בשטחים גדולים. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בסככת הכלים כמתבן, השימוש יהיה אחסון וציוד כלים חקלאיים כולל טרקטור בלבד. הבקשה להיתר תכלול סימון מיקום חציר לשימוש הסוסים בתוך השטח החקלאי של הנחלה ואישור רשות הכבאות.

שם: מושב מי עמי- החלפת שטחים
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 119,700.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 310/מ
גושים/ חלקות לתכנית:	
חלקות בשלמותן:	
גוש: 20456	חלקות: 108-109, 104-105
חלקי חלקות:	
גוש: 20408	ח"ח 56
גוש: 20456	ח"ח 119, 112-115, 102
מטרת הדיון	
דיון בהפקדת התכנית	
מטרת התכנית:	
א. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה למבני משק.	
ב. שינוי והארכת דרכים מוצעות.	

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 289 בתאריך 22/05/2025:

החלטה:

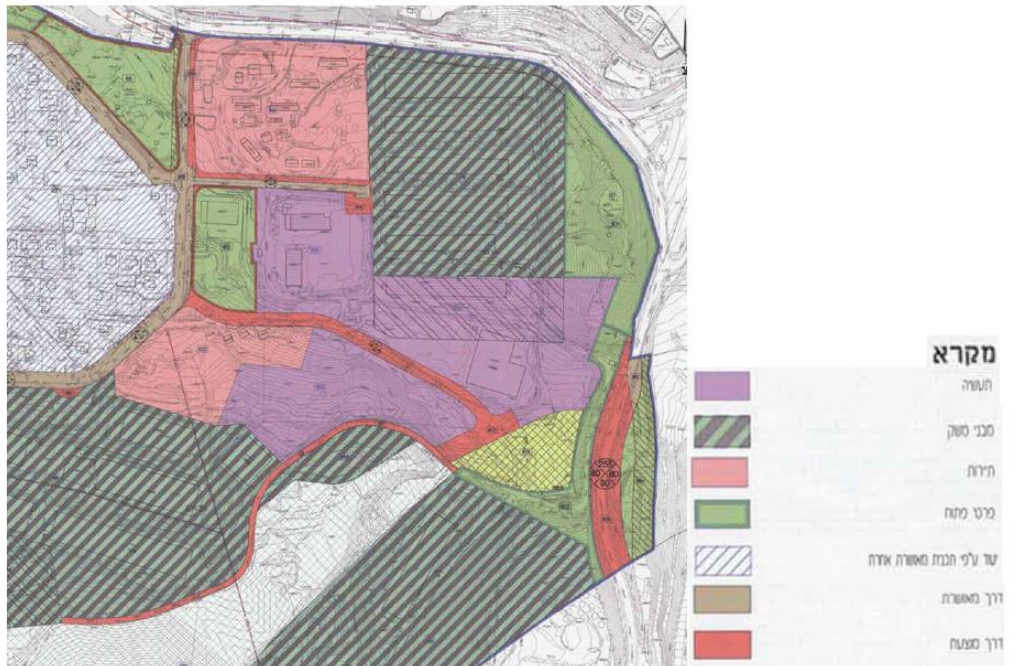
התכנית בסמכות הוועדה המקומית מציעה החלפת שטחים, שינוי תוואי דרך מאושרת חיבור מזרחי לדרך 6535. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 2א.א.62.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. במסגרת הדיון הציג עורך התכנית בפני הוועדה תיקונים נוספים המבוקשים בתכנית: שינוי בקווי בניין והתאמות בבינוי לאור ביטול ההקלות 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.א.62. הוועדה מאשרת הטמעת התיקונים שהוצגו בפניה ביחס לקווי הבניין והנושאים במסמכי התכנית. ככל שידרשו תיקונים נוספים הנובעים מביטול ההקלות הוועדה מאשרת הטמעתם בתכנית.
2. התכנית מציעה חיבור לדרך סטטוטורית 6535, למרות ההכרה בצורך, החיבור המוצע בתשריט אינו תואם לסמכות וועדה מקומית. עורך התכנית הציג תשריט עדכני ללא החיבור המזרחי לדרך 6535. הוועדה מאשרת להפקדה את התשריט שהוצג במסגרת הדיון.
3. הוועדה סבורה כי לאור מיקומו הגיאוגרפי של היישוב בקרבה לגדר ההפרדה, תוואי הקרקע ושטחי היערות בקרבת היישוב חשוב וראוי כי תוסדר כניסה/ יציאה נוספת כמענה בחירום.
4. כתב שיפוי לתכנית מטעם יזם התכנית לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה.
5. תיקונים בהוראות התכנית: סעי' 1.8.1 + 1.8.2 - שם היזם והמגיש בתכנית יעודכן: מי עמי מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ. תיקונים טכניים של מסמכי התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון של הוועדה המקומית.

רקע:

1. התכנית בסמכות מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח תעשייה למבני משק, שינוי תוואי והארכת דרך מאושרת ביישוב. מושב מי עמי הנו יישוב הררי, סמוך לאום אל פחם, השטח המאושר לתעסוקה ממוקם בשטח בעל שיפועים חדים הדורש עלויות פיתוח גבוהות. לצורך מימוש השטח לתעשייה מבוקש לבצע הצרחה בין שטח התעשייה לשטח מבני המשק. ההצרחה נדרשת כתוצאה משתי סיבות:
 - א. שינוי בענף הלול במי עמי.
 - ב. בדרום אום אל פחם נערכה תכנית תמ"ל 1077 - אום אל פחם עין ג'ראר. התכנית מציעה הרחבת שטח המגורים בקרבת דרך 6535 והקרבה ללולים הקיימים עלולה להשפיע על מימוש התכנית.
2. התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעי':
 - א. שינוי מיקום מגרשי מגורים 1.א.א.62 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל.
 - ב. הארכת דרך 2.א.א.62



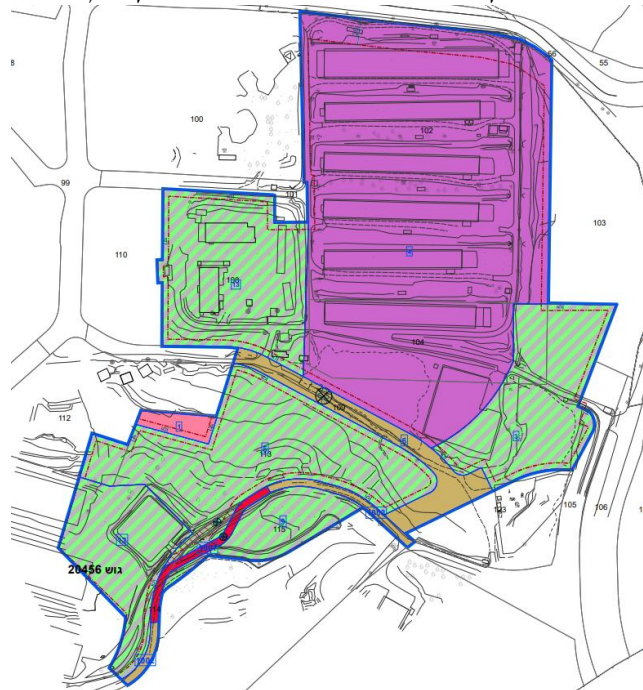
מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

משרד יובטים עורכי התכנית : אדר' גבי מגן, אדר' ענבר בוכריס קייזרמן.

אדר' גבי מגן:

1. הציג את התכנית והשינויים המבוקשים במסמכי התכנית:
 - א. ביטול החיבור המזרחי לדרך 6535.
 - ב. שינויים בקווי בניין.
 - ג. הגדלת תכנית.
2. מבוקש לאשר את המסמכים המתוקנים, מצ"ב התשריט שהוצג בפני הוועדה בדיון:



אילן שדה - יו"ר הוועדה:

1. מי עמי הנו יישוב סמוך גדר וישנה הצדקה ביטחונית להכשיר כניסה/יציאה נוספת ליישוב, גם אם לא במסגרת תכנית זו יש צורך במענה לצורך זה.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. ישנה חשיבות להטמיע בתכנית שינויים במאפייני הבינוי לאור ביטול ההקלות מתכנית שנכנסו לתוקף בתאריך 1.1.2025.
2. ליישוב מי עמי חשוב להסדיר כניסה / יציאה נוספת בשל קרבתו לגדר ההפרדה.

**** חברת הוועדה מורן מוסקל יצאה מהאולם ולא נכחה בדיון הפנימי ****

שם: גבעת חביבה-תוספת קמפוס חינוכי
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 16,700.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 351-0099192
שינוי ל-	משתנה מ 351-0688549
שינוי ל-	משתנה מ 351-0963033

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

גוש: 10089 חלקות: 28-34

חלקי חלקות:

גוש: 10086 ח"ח 15, 18

גוש: 10089 ח"ח 1-3, 38, 40

גוש: 10089 ח"ח 47, 54,

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

הגדלת שטח ציבורי צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה על קרקע חקלאית מוכרזת.

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 289 בתאריך 22/05/2025 :**התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית לצורך תיקון החלטתה טרם השלמת הליך הפקדת התכנית.****החלטה:**

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטח ציבורי צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על קרקע חקלאית מוכרזת לפי סעי' 1.א.א.62, 3.א.א.62, 18.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62.
2. התכנית ביוזמת מו"ז מנשה ומטרתה הסדרת קרקע שתשתמש לבינוי קבע לשני בתי ספר: ביי"ס על יסודי ליישובי החברה הערבית במועצה וביי"ס בינלאומי. כיום בתי הספר קיימים בבינוי ארעי בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מתקצב בינוי בתי ספר בקרקע שאין לרשות זיקה קניינית לקרקע. לצורך קידום בינוי קבע ותקצוב משרד החינוך לבתי הספר נדרש להקצות שטח ציבורי עבור מו"ז מנשה. השטחים הציבוריים בתחום קמפוס גבעת חביבה הנם בבעלות "חבצלת" אינם ברי הפקעה בהתאם לתכנית המאושרת.
3. התכנית מציעה הגדלת השטח הציבורי בשטח צמוד דופן, צמצום השימושים המותרים מהתכניות לצרכי ציבור בתחום קמפוס גבעת חביבה וקביעה כי השטחים הנם ברי הפקעה עפ"י סעי' 188 לחוק. השטח בתכנית מבוקש גם בתכנית הכוללת מנשה-אלונה כשטח לצרכי ציבור. התכנית בתאום עם קמפוס "גבעת חביבה" וקיבוץ מענית.

בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת מישיבה מס' 279 הושלמו חלק מהתנאים להפקדה:

1. התקבל אישור מליאת מו"ז מנשה על הצטרפותה כיום לתכנית.
2. בוצע תאום מול נת"י ונתג"ז והוטמעו בתכנית הוראות נדרשות.
3. הוטמעו הערות משרד הבריאות בתכנית.

הוועדה חוזרת על החלטתה להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית בתחום קרקע חקלאית מוכרזת ותנאי להפקדה יהיה אישור הולקחש"פ.
2. התייחסות לעצים בתכנית - נדרש להשלים מסמך רלוונטי, בשטח קיימים עצים בודדים.
3. מסמכי התכנית יתוקנו כך שהקו הכחול יכלול את קמפוס גבעת חביבה כפי שנקבע בתכנית מאושרות: 351-0099192, 351-0963033.

הוועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית בתנאים הר"מ בישיבתה מס' 279 שהתקיימה בתאריך 04/07/2024 :
4. הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה - יש לקבל את אישור מליאת המועצה כיזם לתכנית.
2. התכנית בתחום קרקע חקלאית מוכרזת ותנאי להפקדה יהיה אישור הולקחש"פ.
3. התייחסות לעצים בתכנית - נדרש להשלים מסמך רלוונטי.
4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות הוועדה.
5. קו כחול של התכנית – צמצום קו כחול מחוץ לתחום תכניות מאושרות 351-0099192, 351-0963033.
6. תאום גורמים מקצועיים לתשתיות בתכנית וגבולותיה:
א. התכנית בתחום רדיוס מגן ג' ביחס לקידוח מענית ובתחום חלחול וניקוז המוביל הארצי -התקבלה התייחסות משרד הבריאות יוטמעו הנחיות בהתאם לתקנות ותכנון חושב רישוי.
ב. תאום מול נת"י לקו בניין מדרך 574/444
ג. תאום מול נתג"ז ביחס לקו גז בסמוך לתכנית.

5. לאחר תיקון מסמכי התכנית והתייעצות עם יועמ"ש הוועדה נדרש לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול את כל תחום קמפוס גבעת חביבה.
6. התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית לצורך תיקון החלטתה והשלמת הליך הפקדת התכנית.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורכי התכנית – משרד יובטים אדר' גבי מגן, אדר' ענבר קייזרמן בוכריס.

הילה דובב:

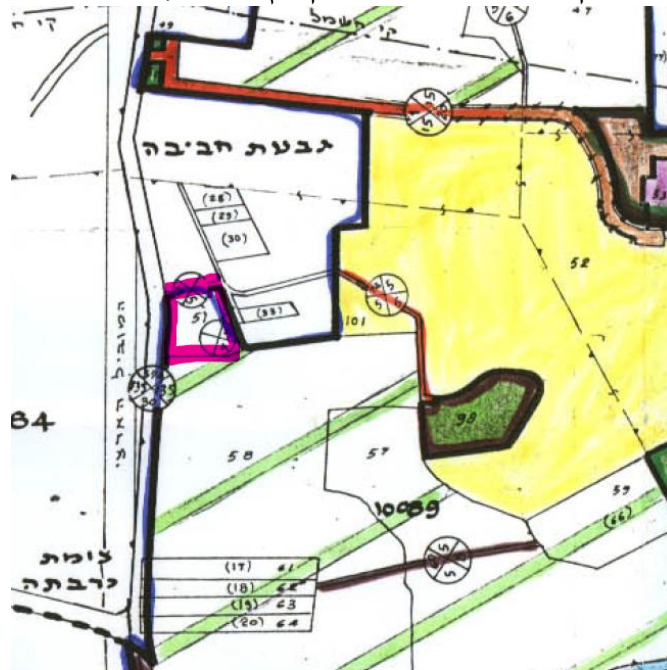
הציגה את התכנית, החלטת הוועדה הקודמת והתיקון הנדרש ביחס להחלטה הקודמת בהפקדת התכנית.

רקע:

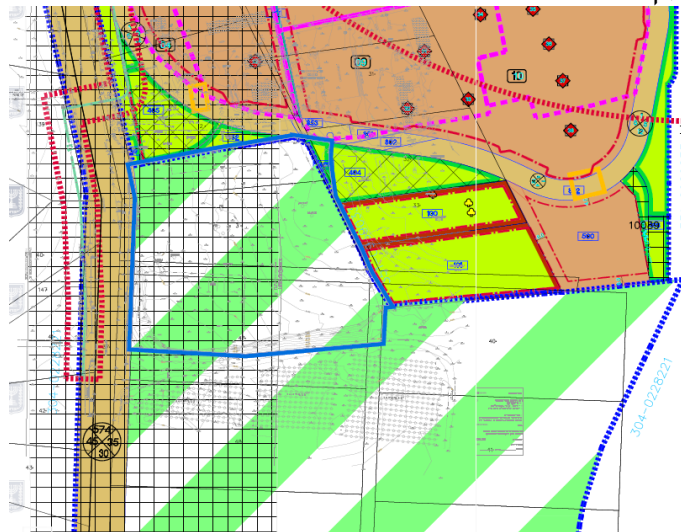
1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.א.62, 3.א.א.62, סעי' 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 9.א.א.62 18.א.א.62.
2. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה, בשטח של כ- 16 דונם בתכנית מוצע:
הגדלת שטחי ציבור בשטח צמוד דופן למתחם גבעת חביבה להקמת קמפוס חינוכי הכולל 2 בתי ספר.
בתי הספר קיים כיום במבנים ארעיים בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מעביר תקציבים לבינוי קבע לשטח שאינו בזיקה קניינית לרשות.
מוא"ז מנשה מעוניינת
הגדלת השטח הציבורי הנו על קרקע חקלאית מוכרזת, התכנית נדרשת לאישור הולקחש"פ, ותאום מול גורמי תשתיות גבולות (גז, נת"י, משרד הבריאות וכו')

מצב מאושר 3.

א. שטח חקלאי בתחום משי"ח 30 קיבוץ מענית (תחום התכנית המוצעת מסומן בורוד):



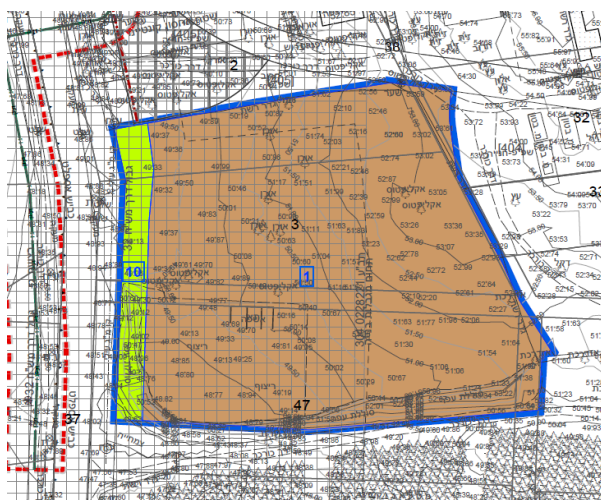
ב. תשתיות בתחום ובהיקף התכנית המוצעת:
 תחום התכנית ברדיוס מגן ג' מקידוח מענית בתחום שטח חלחול וניקוז המוביל הארצי בקרבת קו גז דרך 444 / 574 :



ג. התכנית צמודת דופן לתכניות מאושרות בתחום קפמוס גבעת חביבה
 תכנית 351-0099192 – גבעת חביבה פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 15/7/2016
 תכנית 351-0963033 – גבעת חביבה הסדרת שטחים פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 10/08/2023
 תשריט מאושר של התכניות:

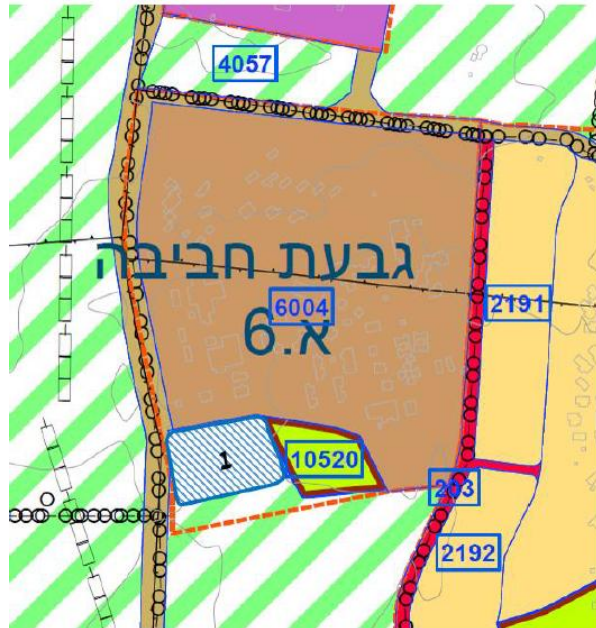


4. מצב מוצע:



5. תכנית כוללנית מנשה – אלונה 351-0942656 : התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 12/2/2024 דיון ראשון בהפקדה.

הוועדה המקומית העבירה את הערותיה לתכנית בעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית. במסגרת ההערות ביקשה הוועדה המקומית תוספת שטח צמוד דופן לשטח הציבורי (מסומן 1) המאושר לטובת הקמת בתי ספר על יסודיים ליישובי החברה הערבית במוא"ז מנשה. השינוי המבוקש:



החלטות קודמות בתכנית:

ועדה מקומית מנשה אלונה ישיבה: 279 בתאריך: 04/07/2024

החלטה:

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

7. הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה - יש לקבל את אישור מליאת המועצה כיום לתכנית.
2. התכנית בתחום קרקע חקלאית מוכרזת ותנאי להפקדה יהיה אישור הולקחש"פ.
3. התייחסות לעצים בתכנית - נדרש להשלים מסמך רלוונטי.
4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות הוועדה.
5. קו כחול של התכנית – צמצום קו כחול מחוץ לתחום תכניות מאושרות 351-0099192, 351-0963033.
6. תאום גורמים מקצועיים לתשתיות בתכנית וגבולותיה:
 - א. התכנית בתחום רדיוס מגן ג' ביחס לקידוח מענית ובתחום חלחול וניקוז המוביל הארצי-התקבלה התייחסות משרד הבריאות יוטמעו הנחיות בהתאם לתקנות ותכנון חושב רישוי.
 - ב. תאום מול נת"י לקו בניין מדרך 574/444
 - ג. תאום מול נתג"ז ביחס לקו גז בסמוך לתכנית.

הוועדה מנמקת את החלטה מהטעמים הר"מ:

8. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה הגדלת שטח ציבורי צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על קרקע חקלאית מוכרזת לפי סעי' 3.א.א.62, הגדלת זכויות בנייה בשטחי ציבור לפי סעי' 62.א.א.18 וקביעת הוראות בנייה וקווי בניין לפי סעי' 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 9.א.א.62.
9. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה ומטרתה הסדרת קרקע שתשתמש לבינוי קבע לשני בתי ספר:
 - בי"ס על יסודי ליישובי החברה הערבית במועצה ובי"ס בינלאומי.
 - כיום בתי הספר קיימים בבינוי ארעי בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מתקצב בינוי בתי ספר בקרקע שאין לרשות זיקה קניינית לקרקע. לצורך קידום בינוי קבע ותקצוב משרד החינוך לבתי הספר נדרש להקצות שטח ציבורי עבור מוא"ז מנשה. השטחים הציבוריים בתחום קמפוס גבעת חביבה הנם בבעלות "חבצלת" אינם ברי הפקעה בהתאם לתכנית המאושרת.
10. התכנית מציעה הגדלת השטח הציבורי בשטח צמוד דופן, צמצום השימושים המותרים מהתכניות לצרכי ציבור בתחום קמפוס גבעת חביבה וקביעה כי השטחים הנם ברי הפקעה עפ"י סעי' 188 לחוק. השטח בתכנית מבוקש גם בתכנית הכוללת מנשה-אלונה כשטח לצרכי ציבור. התכנית בתאום עם קמפוס "גבעת חביבה" וקיבוץ מענית.

שם: גבעת עדה - מתחם שחם מ/546
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 13,969.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ מ/96/א
גושים/ חלקות לתכנית:	
חלקות בשלמותן:	
גוש: 12105	חלקות: 33
חלקי חלקות:	
גוש: 12104	ח"ח 91, 94
גוש: 12105	ח"ח 108
מטרת הדיון	
דיון בהמלצה להפקדה	
מטרת התכנית:	
שינוי השימושים המותרים לשימושי אחסנה, תעסוקה ושימוש נלווה למסחר	

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 289 בתאריך 22/05/2025 :

החלטה:

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית שינוי שימושים ממפעל לדשנים כימיקלים ואורגניים לאחסנה תעסוקה ומסחר ותוספת שטח חנייה תת קרקעי. התכנית מציעה גם הגדלת זכויות הבנייה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר בתחום תא השטח המאושר.

הוועדה אינה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית מכיוון שמקודמות תכניות נוספות בתחום התכנית וסביבתה שיש בהן להשפיע על התכנית המוצעת.

1. הוועדה דנה בתכנית ובחנה את התכניות המקודמות במרחב כיום:
תמ"א 18/23 / ב- מסילת מנשה מקטע צפוני, 351-0942656 - תכנית כוללנית מנשה אלונה.
הוועדה סבורה כי לאור אישור החלופה בתמ"א 18/23 / ב' - מסילת מנשה מקטע צפוני, וקביעת הרצועה לתכנון בחפיפה גדולה ביחס לשטח התעשייה המוצע בתכנית (כ-9 דונם) קיימת אי בהירות גדולה בנוגע לתוואי המסילה בתכנון הפורט ולאור זאת הוועדה אינה ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.
2. תכנית כוללנית מנשה אלונה 351-0942656 מסדירה בסמיכות לתכנית המוצעת דרך מקומית המקשרת את אזור צפון המועצה למרכז האזורי, דרך זו עוברת בסמיכות לתכנית המוצעת.
3. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה התורמת לפיתוח הכלכלה המקומית, אולם התכניות המקודמות במרחב יוצרות אי בהירות תכנונית ביחס לשטח בתכנית המוצעת.
4. התכנית מציעה השבחה משמעותית לנכס ביחס למצב המאושר, בעוד מקודמת תכנית שעלולה לפגוע בנכס ולחשוף את הוועדה לתביעות לפי סעי' 197.
5. לא ניתן לקבל כתב שיפוי הכולל פיצוי מתכנית אחרת (תמ"א 18/23 / ב).
יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית, כתב שיפוי זה יעמוד לטובת הוועדה ככל שיוחלט לקדם סטטוטורית את התכנית.

רקע:

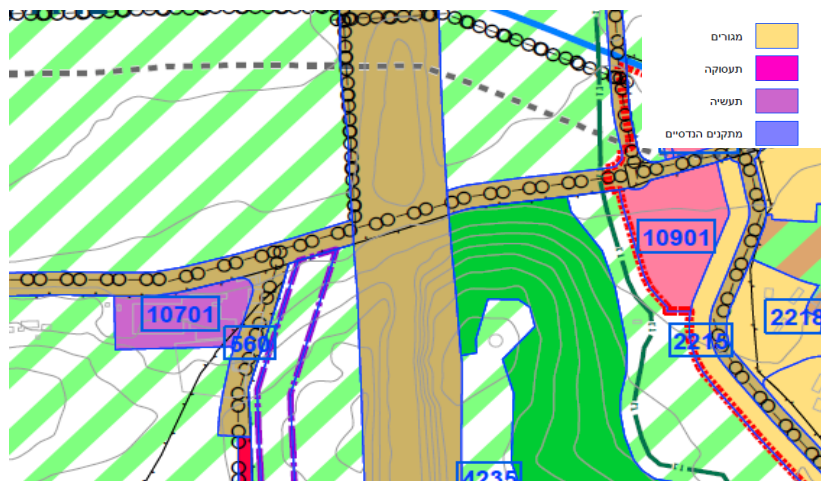
1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית
2. מטרת התכנית: שינוי השימושים המותרים בתחום התכנית לשימושי אחסנה ותעסוקה, הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין. התכנית כללה גם שטח חקלאי בו אושר שימוש תומך לשטח התעשייה לטובת של ייבוש זבל לטובת פעילות המפעל שימוש זה יצר מטרדים ואינו מתבצע כיום.

3. מצב מאושר מ/96/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3550 בתאריך 31/03/1988



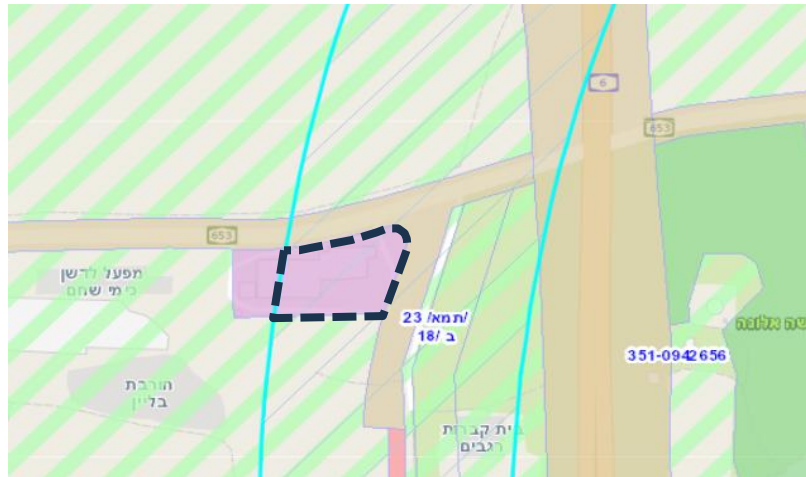
4. יזם התכנית קידם בעבר תכנית מס' 351-0115212 - הסדרת מפעל שחם, תכנית זו נסגרה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 13/11/2013.

5. יחס התכנית הכוללנית לתוכנית זו: התכנית הכוללנית מנשה-אלונה 351-0942656 אושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית. תא שטח זה נקרא 10701 וייעודו תעשייה תשריט מצב מוצע



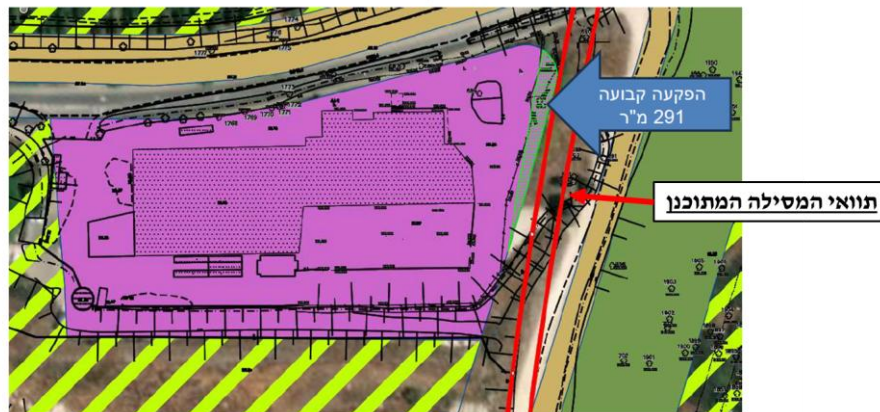
6. תמא/18/23/ב מסילת מנשה מקטע צפוני:

א. התמ"א קבעה קו כחול שמטרתו לאפשר גמישות תכנונית לתוואי המסילה. שטח התעשייה המאושר נמצא ברובו בתחום הקו הכחול של התמ"א, מתוך כ- 14 דונם מאושרים כ- 9 דונם נמצאים בתחום הקו הכחול.



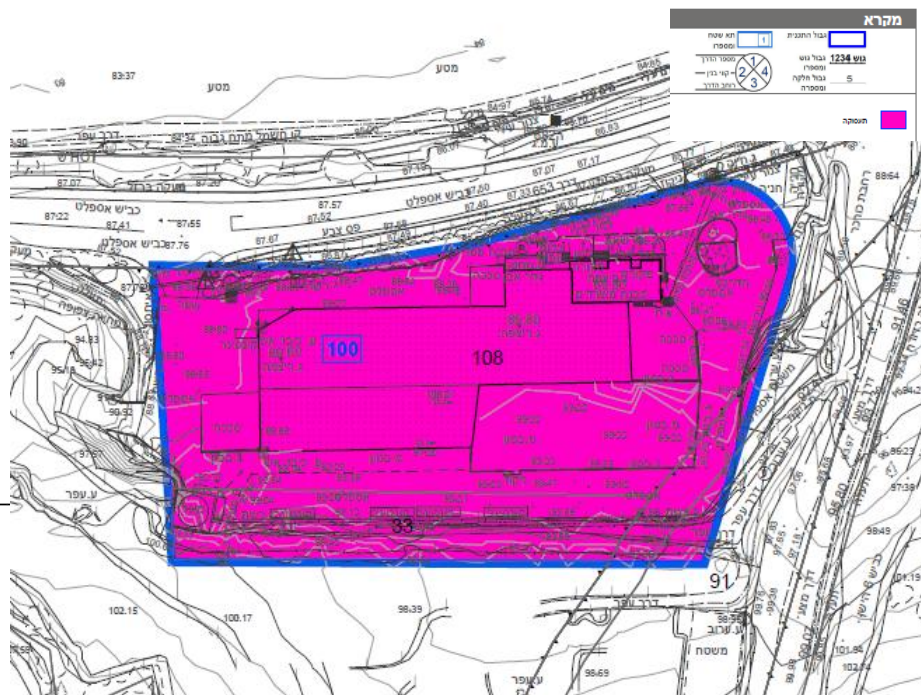
ב. בהתאם לתשריט המוצע ותכנון ראשוני שהוצג למו"ז מנשה עולה כי תוואי המסילה נמצא בחפיפה מינורית בחלקו המזרחי של תא השטח לתעשייה. במסגרת ישיבת עבודה עם נתיבי ישראל ביקשה הועדה המקומית לקדם תכנון מפורט שלא יפגע בתכנית המאושרת ובתכנית המוצעת. מצ"ב התכנון שהוצג ע"י נתיבי ישראל בישיבת העבודה:

מפעל שחם - תכנון ע"ר מצב מאושר ומדידה



אין פגיעה במבנים במפעל וההפקעה היא מינורית

7. תשריט מצב מוצע של התכנית 351-1403799:



מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

משרד ערן מבבל עורכי התכנית - אדר' ענבר שפר עטייה
יזם התכנית - ארנון נחום
יועץ ליזם התכנית - אדם קולמן

משרד ערן מבבל עורכי התכנית - אדר' ענבר שפר עטייה

1. הציגה מצגת
2. התכנית מציעה שינוי בשימושים המאושרים, תוספת זכויות בנייה, שינוי בהוראות הבינוי וקביעת שלביות בינוי.

יועץ ליזם התכנית - אדם קולמן

1. מצוין כי בעבר קודמה תכנית ונסגרה ע"י הוועדה המחוזית בשל בעיות קנייניות.
2. היזם סבור כי התכנית המוצעת עומדת בפני עצמה ומבוקש לסייע לקדם אותה.

אילן שדה - יו"ר הוועדה המקומית

1. המועצה מעוניינת בקידום שטחי תעשייה ותעסוקה שמסייעים בקידום המועצה והכלכלה באזור.
2. התכנית המוצעת נמצאת בתחום תכנית תשתית לאומית והוועדה עלולה להיתבע בעתיד בגין אישורה, ככל שתכנית זו תקודם סטטוטורית הוועדה עלולה להיתבע ביחס לתכנית המוצעת.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. הוועדה מעודדת ותומכת בפיתוח שטחי תעשייה, תעסוקה, תיירות ושטחים מניבים המסייעים בפיתוח וקידום הכלכלה המקומית.
2. התכנית שעומדת בפני הוועדה נמצאת בתחום קו כחול של תמ"א 23/18 / ב – מסילת מנשה מקטע צפוני, שהנה חלק מתכנית ארצית לתוואי מסילת רכבת. במספר תכניות בסמכות הוועדה המחוזית שקודמו בשנים האחרונות בתחום תשתיות לאומיות לא קודם התכנון בתחום התשתית הארצית.
3. התכנון הראשוני של תוואי המסילה הוצג למועצה וטרם אושר התוואי הסופי ולכן לא ברור מה תהיה מידת ההשפעה ביחס לתכנית המאושרת.
4. תכנית זו משביחה תכנית מאושרת וחושפת את הוועדה לתביעות לפי סעי' 197 מתכנית תמ"א 23/18 / ב – מסילת מנשה מקטע צפוני. התכנון והבינוי המוצעים בתכנית נמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית שכיום מוגדר כשטח לתכנון.

מבקש:

♦ איתן פירר

♦ גל פירר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצפה אילן

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 245

תכנית: מ/414, 351-0334045, אחמ/74

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות ושתי יחידות אירוח כפרי כולל ממ"דים שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש, הקלות במס' קומות וגובה מבנה

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות ושתי יחידות אירוח כפרי כולל ממ"דים, שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש, הקלות במס' קומות וגובה מבנה.

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ושתי יחידות אירוח כפרי ואת ההקלות בתנאים

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

- הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בדצמבר 2024 וההקלות המבוקשות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.

- 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.

- ההקלה המבוקשת בגובה המבנה ומס' קומות במגרש מדורג יורד מהכביש לחלק מהקומה במבנה.

ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- המגרש הינו מגרש יורד מהכביש הכולל 3 מפלסים מדורגים לפי תכנית הבינוי יש להתאים מיקום קירות ומדרגות פיתוח בהתאם לדירוג המפלסים בבינוי

- 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 לאבטחת 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

- תעודת גמר (טופס 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית

רקע להחלטה:

א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000470249

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000398548

ב. הבקשה כוללת הקלה:

1. הקלה במס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות (לחלק מהקומה)

2. הקלה בגובה המבנה לגג משופע מ-8.50 מ' ל-11.50 מ' בחלק האחורי של המגרש ממפלס תכנית הבינוי ומ-8.50 מ' ל-9.50 מ' בחלק האמצעי של המגרש מתכנית הבינוי.

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 14.03.2025, ותאריך אחרון להודעה לגובלים
(22.04.2025)

- ד. 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.
ה. הבקשה בתחום מגרש מדורג בן 3 מפלסים היורד מהכביש וההקלות המבוקשות במס' הקומות וגובה המבנה לחלק מהקומה ולא לכל הקומה ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
ו. המגרש הינו חלק משלב א' ביישוב מצפה אילן עפ"י תכנית מאושרת מ/414 ליישוב תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/74, תכנית בינוי מאושרת בנ/מ/414 והיתר לעבודות פיתוח פנים המגרשים ובינוי שלב א' (בקשה מס' - 20130229)
ז. המגרש הינו מגרש יורד מהכביש הכולל 3 מפלסים מדורגים לפי תכנית הבינוי יש להתאים מיקום קירות ומדרגות פיתוח בהתאם לדירוג המפלסים בבינוי ח. ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות ט. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
י. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית

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 רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תיקון מיקום קירות ומדרגות פיתוח בהתאם למיקום דירוג המפלסים במגרש
- נספח בטיחות ליחידות האירוח ולמבנה ע"י יועץ בטיחות
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- 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:

- 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. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקות 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 יועץ בטיחות לביצוע אמצעי בטיחות אש ביחידות האירוח ובמבנה
- 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 לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 01/06/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 01/06/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 01/06/2025 - הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- 01/06/2025 - פרסום והודעה לגובלים
- 01/06/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 01/06/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 01/06/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 01/06/2025 - חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן (לציינ שם החותם)
- 01/06/2025 - אישור חברת חשמל
- 01/06/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 01/06/2025 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 01/06/2025 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 01/06/2025 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 01/06/2025 - נספח תנאים והתחייבויות

סעיף 2:

תיק בניין: 2055087297 מספר בקשה: 20240241

מבקש:

• יצחק אסבן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497743

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 87 מגרש: 297

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מרתף, אחסנה, חניה מקורה חלקית, הקלות בקווי בנין ובריכת שחייה, גדרות ופיתוח מגרש.

החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, מרתף אחסנה, חניה מקורה חלקית, הקלות בקווי בנין ובריכת שחייה, גדרות ופיתוח מגרש.

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

- הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר עריכת תיקונים והקטנת הקורות והפרגולה בקומת עליית גג (הקטנת נפח הבית מ-3 קומות ל-2 קומות)
- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בדצמבר 2024 וההקלות המבוקשות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.
- 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.
- מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המגרש מבוקשות הקלות בקו בנין צידי ואחורי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות מעבר לקו בנין ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.
- בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחמת השטח שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים.
- מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות.
- הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
- 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

רקע להחלטה:

1. **הבקשה מובאת לדין חוזר לישיבה מס' 289 לאחר עריכת תיקונים**
 - א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000497743
 - התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000320621
- ב. הבקשה כוללת הקלות:
 1. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות הבריכה במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש אחורי ובמרחק גבול מגרש צידי 1.5 מ'.
 - חדר מכונות בתחום קווי בנין
 2. הקלה בגובה מבנה לגג שטוח מ7.50 מ' ל 8.80 מ'.
 3. הקלה בקו בנין צידיים בשיעור של עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'
 4. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'
 5. ניוו 3 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות
- ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 28.02.2025, הודעה לגובלים 14.03.2024)
- ד. ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר
- ה. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- ו. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ז. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 288 מיום 24.4.2025 והוחלט לא לאשר את הבקשה

- א. הבקשה חסרה באינפורמציה והוועדה אינה יכולה לאשר את הבקשה באופן שהוצגה.
- ב. הבקשה כוללת אלמנטים דקורטיביים כולל פרגולה בקומה 3 המגדילים את נפח הבניה באופן שאינו תואם את אופי הסביבה וחלק מהאלמנטים חורגים בקו בנין ג. הקלות שלא פורסמו לפני 1.1.2025 :
- הפרסום להקלה לא התייחס לכל האלמנטים כולל קומה 3 ופרגולה בנויה על חלק גדול מהמרפסת ולא ניתן עפ"י התקנות החדשות להגיש בגינם הקלה.
- ד. לגבי ההקלות שפורסמו עפ"י תקנות סטיה ניכרת לפני 1.1.2025 בעניין קווי בנין ובריכת שחייה יבחנו בוועדה לאחר עריכת תיקונים והגשת הבקשה מחדש.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- התקנת מעקה בטיחות מסביב לבריכה באישור יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה מסביב
- תכנית מפורטת לבריכה בקני"מ 1:50
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- נספח איטום מרתף
- 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. (לאחר 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:
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה
- 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

- 05/06/2025 - דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- 05/06/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- 05/06/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 05/06/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 05/06/2025 - אישור חברת חשמל
- 05/06/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 05/06/2025 - הודעה לגובלים בחלקה
- 05/06/2025 - פרסום הקלות לפי סעיף 149
- 05/06/2025 - חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- 05/06/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- 05/06/2025 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 05/06/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 05/06/2025 - חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- 05/06/2025 - התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- 05/06/2025 - התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- 05/06/2025 - חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.