

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 290 ביום Thursday תאריך 19/06/25 כ"ג סיון, תשפ"ה

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

רן אורן

פרלמן איתן

שצקי אודי

נציגים:

ליאנה יושביב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

הילה דובב

עדי ספרינג

דלית דקל לוי

אורית טורג'מן

נעדרו**חברים:**

קרן מיכאלי יעקובוביץ

אייל כהן

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

תומר אביאור

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

נתי לזרוביץ

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

טל שגן

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

יהונתן פקדו

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רט"ג

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- מנכ"ל רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הועדה

נוהל וחוק:

1. לאור המצב הביטחוני הישיבה התקיימה באופן וירטואלי ב-ZOOM ביום חמישי 19.06.2025 והתחילה בשעה: 12:00 בצהריים

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 289 – הפרוטוקול אושר פה אחד

שם: תמא 5 / 35 / א - יישובים כפריים - מגורי עובדים זרים בחקלאות

נושא: דיון בהערות הוועדה המקומית

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: מועצה ארצית

מטרת הדיון

דיון בהערות הוועדה המקומית

מטרת התכנית:

הוספת הוראות לעניין מגורים לעובדים זרים בחקלאות ביישובים כפריים

החלטות:

מו"א"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה מברכים על קידום התמ"א שתסייע ליישובים החקלאיים במתן מענה הולם וראוי למגורי עובדים זרים בענף החקלאות. מו"א"ז מנשה קידמה את נושא מגורי העובדים הזרים במושבים, עפ"י מדיניות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית חיפה, הנושא הוסדר סטטוטורית במסגרת תכניות לתוספת יחידה שלישית בנחלות וניתן לאשר מגורים לעובדים זרים בשטח המגורים של הנחלה ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות צמוד דופן לשטח המגורים (עפ"י תכנית מ/345 פעילות לא חקלאית בנחלות). הוועדה המקומית מנשה אלונה דנה בהערות לתמ"א בישיבתה מס 290 שהתקיימה בתאריך 19.6.2025. הוועדה בחנה את השינוי המוצע לתמ"א בהתייחס ליישובים בתחום הוועדה, להלן הערות הוועדה מנשה אלונה לתמ"א:

א. יובהר כי המגורים לעובדים זרים לא יספרו במניין היחידות המאושרות למגורים במסגרת תמ"א 35 / 1 לוח 2 ותמ"א 35 / 5 הרחבה של יישובים כפריים תכנית בהכנה.

ב. מענה למגורי עובדים זרים בקיבוצים:

1. מרבית הקיבוצים במו"א"ז מנשה השלימו הליך שיוך תכנוני וקנייני ברמ"י, לאחר השיוך לא נותרו שטחים מאושרים למגורים שניתן להקצות בהם שטח למגורים לעובדים זרים. בקיבוצים שטחים מאושרים למבני משק/ תעשייה / תעסוקה הנם חלק משטח הקיבוץ המאושר לבינוי. השימושים המאושרים בשטחים אלו מוגדרים כשימושים תומכים לשטח המאושר לבינוי ולשטחים החקלאיים ומטרתם להבטיח את השירותים הנדרשים לתפעול השוטף של הקבוץ. מבוקש לאפשר הקמת מגורים לעובדים זרים בתחום שטחים מאושרים למבני משק/ תעשייה / תעסוקה ושטחים צמודי דופן.

ג. לאפשר שימוש מגורים לעובדים זרים במבני קבע - הסבת מבנים קיימים:

1. בקיבוצים:

התמ"א מאפשרת הקמת מבנים ארעיים בלבד ואין התייחסות להסבת מבנים קיימים בתחום השטחים המאושרים לבינוי, מבנים שהוקמו כדין וכיום אין בהם צורך ולא נעשה בהם עוד שימוש כגון מכבסה, גרייה וכו' וניתן להסב אותם למבנים לעובדים זרים.

נדרש לתת מענה שיאפשר הקמת מגורים לעובדים זרים גם במבנים אלו, מבני קבע המספקים מענה הולם וראוי למגורים, שימוש בתשתיות קיימות לצורך הסבת השימוש למגורים לעובדים זרים, עלות התחזוקה שלהם נמוכה יותר ביחס למבנים ארעיים שלרוב אינם מספקים תנאים הולמים לאורך זמן לעובדים מתחלפים.

2. במושבים:

מבוקש לאפשר הסבת מבנים קיימים בהיתר בשטח חקלאי בחלקה א' בנחלה מבני משק, בתי אריזה, לולים וכו' התכניות המאושרות אינם נותנות מענה להסבת מבנים בשטח החקלאי של חלקה א'. מבנים העומדים ללא שימוש לאורך זמן מהווים פיתוי לשימושים חורגים לא מוסדרים שאינם בהכרח מתאימים לאופי הכפרי חקלאי יש לאפשר הסבה/ מחזור של מבנים קיימים למגורים לעובדים זרים.

ד. מבוקש בס"ס 1.6.1. א:

"בשטח המיועד לבינוי בתחום היישוב"
להוסיף: ובקיבוצים גם בתחום מבני משק תעסוקה / תעשייה צמודי דופן.
בקיבוצים ומושבים ניתן להסב מבנים קיימים שאינם בשימוש בתחום השטח המאושר

לבינוי.

מבוקש להוסיף בסעי' 1.6.1.8 ז :

תוספת שימוש למגורים לעובדים זרים בשטח מאושר למבני משק / תעשייה / תעסוקה
תאפשר בכפוף לפרוגרמה שתבטיח המשך שימוש בשטחים בהתאם לשימושים
המאושרים. אישור השימוש בשטחים אלו לא יידרש לאישור המועצה הארצית.

ה. מקרים חריגים / מבנים חקלאיים קיימים :

1. סעי' 8.1.6.2. ב מתייחס לבית אריזה בהיקף העולה על 1,500 מ"ר, מבוקש להוסיף לסעיף זה במסגרת מבנים בהיקף גדול גם לולים.
עובדים זרים המתגוררים בסמוך לולים נדרשים לשמירה על בריאות העופות ומוקצים לעבודה בלול אחד (ביו-סקיוריטי) ולא יכולים לעבור לעבוד בלול / אזור אחר.
2. לאפשר הסבה של מבנים חקלאיים בשטחים צמודי דופן לשטח המאושר לבינוי, או הסבה של מבנים קיימים בתחום השטח המאושר לבינוי (בכל ייעודי הקרקע) למבנה למגורים לעובדים זרים, עבור הסבת מבנה קיים לא יידרש אישור המועצה הארצית.

ו. פתרונות מיגון :

מאחר ומרבית המבנים שיוקמו הנם מבנים ארעיים מבוקש לאפשר לבחון פתרונות מיגון ארעיים שאינם מהווים מיגון מלא, או להסתמך ככל האפשר על מקלטים / פתרונות מיגון קיימים בסמוך למבני המגורים לעובדים זרים בכפוף לאישור פקע"ר ושטח המיגון לא ייכלל במסגרת שטחי בניה מאושרים יהיה עפ"י דרישות פקע"ר.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

נציגי היישובים:

מענית - אבי כרמלי.

מגל - אוריה ברכמן.

אביאל - יעל ושלומי טאוב קרן.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. סקרה את המענה התכנוני שניתן לנושא מגורים לעובדים זרים במסגרת תכנית לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים.
2. סבורה התמ"א צריכה לאפשר מענה למגורים לעובדיפס זרים גם עבור קיבוצים שעברו שיווך ולא נותרו שטחים מגורים זמינים, יש לאפשר הקמת מגורי עובדים זרים גם בשטחים מאושרים לבינוי שאינם מגורים (מבני משק, תעשייה ותעסוקה).
3. הסבה של מבנים חקלאיים שאינם בשימוש נדרש לאפשר גם הסבה של לולים.
4. להדגיש כי יחידות אלו לא יספרו במניין יח"ד לפי תמ"א 1/35 ותמ"א 5/35 שנמצאת בהכנה.

נציג קיבוץ מענית - אבי כרמלי:

1. מבוקש לאפשר הסבה של מבני משק קיימים בבינוי קבע, כדוגמת מכבסות ישנות שאינן פעילות. ניתן לבצע התאמות ולתת מענה מגורים הולמים ביחס למבנים ארעיים. עלות התחזוקה של מבני קבע נמוכים יותר ביחס לבינוי ארעי.
2. מבוקש לאפשר לבצע הסבה של כל מבנה הבנוי בבינוי קבע, גם בתחום שטח חקלאי לרבות חלקות א'.

נציגי מושב אביאל - יעל ושלומי טאוב קרן:

1. מבוקש עבור מבנים ארעיים לאפשר פתרונות מיגון חלופיים או לחילופין להסתמך על פתרונות מיגון קיימים בשטח המגורים.

שם: תמ"א 1/25 - חטיבת תיירות - פרק מלונאות
נושא: דיון בהערות הוועדה המקומית
רשות מקומית: מ.א. מנשה
סמכות: מועצה ארצית

יחס

שינוי ל- משתנה מ תמ"א 12

מטרת הדיון

דיון בהערות הוועדה המקומית

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות ותנאים לפיתוח המלונאות כבסיס מרכזי לפיתוח תעשיית התיירות.
- חיזוק המלונאות העירונית והכפרית.
- פיתוח המלונאות תוך שמירה על רציפות השטחים הפתוחים וערכי הטבע, הנוף והמורשת, המהווים את תשתית התיירות בישראל.

החלטות:

מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה מברכים על קידום התמ"א שתסייע ליישובים בקידום

פיתוח ותכנון אתרי מלונאות במתן מענה הולם וראוי למגורי עובדים זרים בענף החקלאות.

הוועדה המקומית מנשה אלונה דנה בהערות לשינוי לתמ"א 1 בישיבתה מס 290 שהתקיימה

בתאריך 19.6.2025.

הוועדה בחנה את השינוי המוצע לתמ"א בהתייחס ליישובים בתחום הוועדה, להלן הערות

הוועדה מנשה אלונה לתמ"א:

א. יובהר כי יחידות האירוח שיאושרו בכפוף לשינוי 25 לתמ"א 1 לא יספרו במניין היחידות המאושרות למגורים במסגרת תמ"א 35 / 5- יישובים כפריים.

ב. סעיף 7 - תכנית למלונאות במבנים לשימור בשטח הפתוח:

1. התמ"א מאפשרת הקמת אכסון מלונאי / כפרי נופש במבנים המיועדים לשימור אף אם אינם צמודי דופן.

השינוי מציע שימוש מלונאי במבנים גדולים שאינם נדרשים לתוספת בינוי משמעותית. במסגרת תכנית כוללנית מנשה אלונה 351-0942656 סומן אתר תיירות בתי לובזובסקי.

בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית מיום 5/8/2025 נקבע כי יתאפשר שימור

המבנים ללא תוספת בינוי.

מבוקש להוסיף סעיף שיתייחס גם לקידום תכניות מפורטות שיאפשרו תוספת זכויות בשטחים אחרים באופן שיאפשר תמרוץ כלכלי לשימור המבנים הקיימים באופן שלא

יפר

את הקיים.

ג. פתרונות מיגון תברואה :

מאחר במבנים קיימים שלא בהכרח ניתן לתת מענה בהתאם לתקנות מבוקש לציין כי שטחים לפי פקע"ר והל"ת יבואו בנוסף לשטחים הקיימים ככל ויידרש.

מהלך הדיון:

משתתפים ונכחו:

מנהלת מח' תיירות מוא"ז מנשה - מיכל אברמוב

מהנדסת הוועדה - אדרי' לאה פרי:

- הציגה את השינויים המוצעים במסגרת התמ"א שעברה להערות הוועדות המחוזיות.
- יודגש כי יחידות אלו לא יספרו במניין יח"ד לפי תמ"א 35 / 1 ותמ"א 35 / 5 שנמצאת בהכנה.
- במבנים קיימים המיועדים לשימור בשטח הפתוח נדרש לאפשר תוספת זכויות בנייה שיאפשרו לממש את השימור והפעילות התיירותית במודל כלכלי יישים.

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/41

סעיף: 3

שם: תשריט הפקעה לצרכי ציבור לחלק מחלקה 45 בגוש 10080
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 14,330.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס תואם ל-
לתכנית מותאם ל-351-0600809
ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 10080 ח"ח 45

מטרת התכנית:

הפקעת שטח לצרכי ציבור לחלק מחלקה 45 בגוש 10080
 שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך עפ"י תכנית 351-0600809

החלטות:

החלטה: מאחר והמועצה נדרשת בשטח לבניית מבני ציבור השטח יופקע בהתאם לסעיף

6.1 להוראות תכנית 351-0600809

- בהתאם לקבוע בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה מחליטה הועדה המקומית
 לאשר תשריט הפקעה לחלק מחלקה 45 בגוש 10080 שנקבע בתכנית 351-0600809
 כשטח שמיועד למבנה ציבורי ויפורסמו הודעות כנדרש לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת
 הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 .

- תשריט ההפקעה לחלק מחלקה 45 הכלולה בתכנית 351-0600809 המאושרת מיום
 12.8.2018 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

- חלק משטח התכנית חלקה 57 הופקעה ונרכשה לצרכי ציבור כולל פיצוי ללול
 ופורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות בילקוט פרסומים 8135 מיום
 4.3.2029

- הוועדה מאשרת תשריט ההפקעה בתנאים:

1. שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו לאחר פרסום הודעות 5 ו-7

2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 .

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- שליחת הודעה לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- תליית נוסח פרסום בשטח ההפקעה

שם: תשריט לצרכי רישום למחצבה עפ"י תכנית מ/375א
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	מותאם ל-מ/375א
ישוב:	
מחצבת ורד	
גושים/ חלקות לתכנית:	
חלקות בשלמותן:	
גוש: 12161	חלקות: 1, 3-6
גוש: 12163	חלקות: 1-3
גוש: 20365	חלקות: 3-4, 6, 9
גוש: 20365	חלקות: 14, ,
גוש: 20366	חלקות: 1-2
גוש: 20367	חלקות: 2, 13, 28

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מ/375א

החלטות:

החלטה: לאשר תשריט לצרכי רישום תכנוני עפ"י תכנית מ/375א'

כפוף לעריכת תיקונים וביטול טבלת הבעלויות

- לועדה המקומית הוגש תשריט שכותרתו חלוקה של תכנית מ/375א' והוא כולל מפת מדידה, וכן של רשימה של בעלויות בכל אחד מהמגרשים.
- לחלוקה המוצעת הוגשה התנגדות ע"י חלק מהבעלים הפרטיים ונטען שאין לאשר את החלוקה המוצעת שקובעת את הזכויות הקניניות.
- הועדה שמעה את טענות הצדדים ומחליטה כדלקמן:
- תכנית מ/375א יצרה מגרשים ואף קבעה בסעיף 6.23 להוראותיה כי לאחר אישור התכנית יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה לאחר שתכנית יוצרת חלוקה, נדרש יו"ר הועדה המקומית לאשר תצ"ר, כלומר יש להגיש מפת מדידה, בהתאם לתקנות המודדים, ועל הועדה המקומית לבחון את התאמתה לתכנית.
- הליך אישור תצ"ר אינו הליך תכנוני (בניגוד לתכנית או תשריט חלוקה שהם פעולות תכנוניות שיש בהם לייצר חלוקה למגרשים), אלא, הליך שבמהותו הוא טכני ונועד לבחון התאמה של גודל המגרשים לזה שנקבע בתכנית התקפה. במקרה דנן הוגשה לועדה המקומית מפת מדידה, כאשר מבדיקה שנערכה עולה כי היא תואמת למגרשים שנקבעו בתכנית מ/375א, כלומר ניתן לראות בה כתצ"ר.
- הועדה הינה וועדה תכנונית ואינה עוסקת בקניין ואינה יכולה ואינה נדרשת לאשר את הזכויות הקניניות שהתבקשו במפה זו, ובפרט כאשר מוגשת התנגדות לפירוט הקנייני שניתן במפה זו, ונראה כי הצדדים מסכימים לעמדה זו.
- לצורך קביעה מיהו בעל הזכויות בכל אחד מהמגרשים שנקבעו בתכנית מ/375א יש לבצע פעולה אחרת המתאימה והיא לא זו שלפני הועדה המקומית. לפיכך הועדה מחליטה לאשר את התצ"ר שמעיד על התאמת המדידה למגרשים שנקבעו בתכנית מ/375א ועל מנת שהמפה תיחתם על ידי יו"ר הועדה יש להגיש לועדה מפת מדידה מתוקנת כאשר הכותרת שלה תהיה תצ"ר והיא לא תכלול את טבלת הבעלויות.
- **בישיבת הוועדה בזום נכחו:**
- יעקב לבדב - מייצג המחצבה שפיר
- אדם קולמן - יועץ מטעם חברת שפיר-המחצבה
- עו"ד משה אדרי - בא כח חברת שפיר-המחצבה
- ג'מאל זידאן - מודד התשריט
- עו"ד פארס כבהא - בא כח המתנגדים - חלק מהבעלים הפרטיים

מהלך הדין:

עו"ד דני גלס יועמ"ש הוועדה - הציג את ההבדל בין תשריט חלוקה לבין תשריט לצרכי רישום, המפה המוגשת לוועדה אינה תשריט חלוקה ויש לתקן את התשריט ולהפוך אותו לתצ"ר עפ"י התקנות ולבטל את טבלת הבעלויות הכלולה במפה.

עפ"י הוראות תכנית מ/375א יצרה מגרשים ואף קבעה בסעיף 6.23 להוראותיה כי לאחר אישור התכנית יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט לצרכי רישום (תצ"ר)

עו"ד משה אדרי - בא כח חברת שפיר-המחצבה- הגיב להתייחסות יועמ"ש הוועדה והביע את הסכמתו לתיקון המפה ולהפוך לתצ"ר ולא תשריט חלוקה

המודד גימאל זידאן- הציג את התשריט ואת הצורך לאשרו על מנת להצויה היתרים

עו"ד פארס כבהא - בא כח המתנגדים - חלק מהבעלים הפרטיים - לאחר הבהרת יועמ"ש הוועדה שמדובר באישור תצ"ר ולא תשריט חלוקה המצריך חתימת כל הבעלים הביע את הסכמתו בתנאי העברת התצ"ר לעיונו לפני אישור סופי בוועדה

ת. השלמה

01/07/25

גליון דרישות

- ביטול טבלת בעלויות מהתשריט
- קבלת 4 העתקים סופיים מתוקנים
- נסחי טאבו לכל החלקות

תשריט חלוקה : אחמ/225

סעיף : 5

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 72 בעין עירון רשות מקומית : מ.א. מנשה סמכות: ועדה מקומית

יחס

תואם ל- מותאם ל- 1176494-351

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 12226 חלקות : 72

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול משק 72 בעין עירון פיצול 2 מגרשים מנחלה

החלטות:

החלטה : לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול 2 מגרשים מנחלה 72 בעין עירון עפ"י תכנית 1176494-351 והגדרת מס' יחידות דיוור בכל מגרש .

- לעניין חבות בהיטל השבחה לפיצול מגרש ריק ומגרש מבונה, התשריט יועבר לחוות דעת יועמ"ש הוועדה

- תכנית 1176494-351 פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.09.2023 ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 (ד) בתכנית .

שטח המגורים מתוך הנחלה ששיטחו כ- 2.5 דונם מותר להבנות עד 3 מבנים נפרדים למגורים. בשטח זה תותר הקמת 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה יחידת הורים כחלק ממבנה המגורים. יחידת ההורים הזו תותר רק בשטח ייעוד "מגורים בישוב כפרי" ראש הנחלה ולא במגרשים המפוצלים .

- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי כוללים פיצול 2 מגרשים באופן הבא :

1. מגרש ארעי 2 בשטח 350 מ"ר מפוצל מהנחלה, מותר 1 יח"ד ללא פל"ח הכניסה למגרש מדרך גישה משותפת מתוך הנחלה.
 2. מגרש ארעי 4 בשטח 420 מ"ר מפוצל מהנחלה, מותר 1 יח"ד ללא פל"ח הכניסה למגרש מכביש מס' 4 (מגרש מבונה הכולל יחידת דיוור אחת)
 3. מגרש ארעי מס' 3 (ראש הנחלה) יח"ד +1 יחידת הורים ושימושי פל"ח לא ניתן לפצל את יחידת ההורים.
- הכניסה לאזור המגורים והחקלאי לנחלה מכביש מס' 4 ע"י מעבר פנימי מתוך הנחלה ברוחב 4 מ' .

- דרך הגישה מתוך הנחלה ברוחב 4 מ' משמשת דרך גישה לאזור המגורים והחקלאי של הנחלה ולמגרש המפוצל 2 .
- לצורך גישה וכניסה למגרשים 2+3 מדרך גישה זו יש לרשום זיקת הנאה .
- בעת הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי מפורטת לכל הנחלה בשלמותה כולל המגרשים המפוצלים כולל מפלסים וחיבור לתשתיות ביוב, חשמל, תקשורת וכו' והסדרת מיקום פילרים לחשמל תקשורת ואשפה לשני המגרשים והנחלה.
- זכויות הבניה וקווי בניין ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים המפוצלים ולראש הנחלה .
- תכנית המתאר של מושב עין עירון והתכנית הנקודתית לנחלה 72 הגדירו בסעיף 4.1.2 ד' בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה .
- הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח המיועד ל'מגורים בישוב כפרי' עד שני מגרשים מפוצלים, אשר ישמשו למגורים .
- כתנאי לפיצול תוכן תכנית בינוי ותשריט חלוקה, שתכלול תא שטח רציף למגורים בנחלה וישמר הרצף, הכולל לפחות 1 יח"ד ויחידת הורים כולל שימושי פל"ח והשטח החקלאי.
- המגרשים המפוצלים לא יחשבו עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא כיחידות תכנוניות וקנייניות נפרדות.
- תשריט הבינוי והחלוקה לפיצול הוגשו חתומים ע"י בעלי הנחלה גלעד ואורנה הס וע"י ועד מקומי ועד אגודה עין עירון.
- אין באישור התשריט אישור למבנים הקיימים או השימושים הקיימים בנחלה.

ת. השלמה

גליון דרישות

29/06/25
29/06/25
29/06/25
29/06/25

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוות דעת יועמ"ש הוועדה לחבות בהיטל השבחה לפיצול מגרש ריק ומגרש מבונה
- הוכחת בעלות / חוזה חכירה
- נסח טאבו עדכני
- חתימה וחותמת בעלי הנחלה ע"ג תשריט החלוקה ותכנית הבינוי
- חתימה וחותמת ועד אגודה שעין עירון (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה שעין עירון (לציין פרטי החותם)

תשריט איחוד וחלוקה : אחמ/226

סעיף: 6

שם: תשריט איחוד וחלוקה לחלקות 74 ו-78 בגוש 12416 באביאל
רשות מקומית: מ.א. מנשה
סמכות: ועדה מקומית

יחס לתכנית

תואם ל- מותאם ל- 351-0769265

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12416 חלקות: 74, 78

מטרת התכנית:

תשריט איחוד שתי חלקות 74 ו-78 בגוש 12416 להתוויית גבולות תא שטח 57B עפ"י תכנית 351-0769265

החלטות:

- החלטה : לאשר את תשריט איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 74 ו-78 עפ"י תכנית 351-0769265 בתנאי אישור רמ"י
- התשריט הינו התאמת גבולות תאי שטח 57B בייעוד מגורים ו- 708 בייעוד קרקע חקלאית עפ"י הגבולות שנקבעו בתכנית 351-0769265
- אישור התשריט אינו מהווה מימוש להיטל השבחה

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (לציין פרטי החותם)
- 4 העתקים סופיים וחתומים

סעיף: 1

תיק בניין: 3300854702 מספר בקשה: 20250106

מבקש:

♦ **אורנה אלוק**

♦ גבריאל אלוק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477204

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 85 מגרש: 47/2

תכנית: מ/276, אחמ/81

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

גדר

מהות

הקמת גדר בתחום המגרש

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים שהוסכמו על ידי מבקשי

הבקשה וכמפורט בהחלטה זו

- הבקשה לא כללה הקלות והוגשה לה התנגדות על ידי בעלי הזכויות הנוספים הרשומים במגרש שמשי כהנא ונגה קופפרברג.

- בקשה להיתר להקמת גדר בתחום מגרש 47/2 בבעלות פרטית

- מדובר במגרש תכנוני שבו ניתן בשנת 2023 היתר בניה מס' 13665 להקמת יחידת דיור וכעת מתבקשת הקמת גדר.

- בין בעלי הזכויות יש הסכם שיתוף קנייני שבמסגרתו ניתנה התחייבות לזכות מעבר לחלק החקלאי בחלק האחורי של המגרש (חלק חקלאי שמשיוך לנחלה שבמערב)

כעת מתבקש להקים גדר במרחק של כ-3 מטר מהגבול הצפוני

- המתנגדים טוענים שהגיעו להסכמות ביחס למרבית הנושאים, דבר שאושר על ידי עורך הבקשה, אך נותרו שני נושאים במחלוקת.

- הועדה בחנה את ההתנגדות ואת המענה של מבקשי הבקשה והיא מחליטה כדלקמן:

מדובר בסוגייה קניינית שמתבססת על הסכם שיתוף שמבקשים ליישמה במסגרת היתר הבניה ולמרות שהועדה המקומית לא אמורה לדון בסוגיות קנייניות ובמחלוקת שבין הצדדים, היא מחליטה כדלקמן:

1. כפי שהוסכם על ידי מבקשי הבקשה שטח המעבר לחלקם של המתנגדים יסומן גם בגרמושקה כזכות מעבר עפ"י הסכם שיתוף.

2. לאור הסכמת המבקשים יוטמעו בבקשה התיקונים שהוסכמו על ידי עורך הבקשה והמפורטים בסעיפים 3-4 למסמך מטעמו מיום 12.6.25

3. הנקודות שנתרו במחלוקת, הדרישה ביחס לגובה הגדר שבגבול הצפוני של החלקה והדרישה יש לשמור על זכות מעבר ברוחב של 3 מטר. במסגרת הבקשה להיתר לא מתבקש שינוי ביחס לגדר בגבול הצפוני של המגרש ואינה כלולה בבקשה להיתר זה ולפיכך אין לקבל את הטענה ביחס לגובה הגדר שנבנתה על פי ההיתר.

ביחס לרוחב זכות המעבר זכות זו היא אינה זכות תכנונית אלא מקורה בהסכם קנייני והסכם השיתוף לא כולל רוחב זכות המעבר, והועדה המקומית לא אמורה לקבוע מה יהיה רוחב של זכות מעבר זו, לאור זאת אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להקמת הגדר במיקום המבוקש, וככל שיש למתנגדים טענות עליהם להעלות בפני הערכאה המתאימה (שאינה הועדה המקומית). ראוי לציין כח זכות המעבר אינה כלולה בתכנית מ/276 ומדובר במגרש מגורים א'2 שאינו חלק מהנחלה. הכניסה לשטח המגורים והחלקאי של הנחלה מדרך מס' 2 לאור האמור מחליטה הועדה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים שהוסכמו על ידי מבקשי הבקשה וכמפורט בהחלטה זו

רקע להחלטה ומהלך הדיון :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000477204 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000469617
- ב. הבקשה בתחום קרקע בבעלות פרטית הכוללת מס' בעלים עפ"י נסח טאבו .
- ג. נשלחה הודעה לפ"י תקנה 36 ב' ביום 25.5.2025 לכהנא שמשון ולאה השותפים בנכס שלא חתמו ע"ג הבקשה להיתר והתקבלה התנגדות ביום 4.6.2025 והתנגדות מתוקנת ביום 8.6.2025
- ד. התקבלה תגובת עורך הבקשה להתנגדות ביום 12.6.2025
- ה. בתחום המגרש התקבל היתר בניה מס' 13665 מיום 30.11.2023, היתר התקבל לאחר חתימת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- ו. המבקשים עורך הבקשה והמתנגדים זומנו לשיבה
- ז. בישיבה נכחו :
המבקשים אלוך גבריאל ואורנה
עורך הבקשה איציק ניב
המתנגדים שמשי ונווה כהנא + נוגה קופרברג
- ח. ההתנגדות הוגשה עם 5 נימוקים שהוצגו ע"י המתנגדים בישיבה :
 1. בתיאור הבקשה לא צויין כי יש למתנגדים זכות מעבר המעוגנת בהסכם השיתוף
 2. רוחב זכות המעבר המופיע בתכנית אינו תואם את ההסכם ומגביל את יכולת המעבר .
 3. גבהי שביל המעבר הם מעל גובה הקרקע שנקבע בהסכם דבר שנמהווה פגיעה כיוולת המעבר והניקוז .
 4. לא בכל החתכים מופיעה הורדת הגדר הקלה .
 5. הגדרות שנבנו אינן בגבהים של ההיתר .
- ט. עורך הבקשה איציק ניב התייחס לטענות בהתנגדות והסכים לתקן סעיף 1 + 4
- י. לעניין רוחב זכות המעבר אין התייחסות בהסכם השיתוף האם מדובר ברוחב 3 מ' נטו או ברוטו ביחד עם הגדר .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- מילוי תנאי היתר 13665

- תנאים למהלך הביצוע:

- מילוי תנאי היתר 13665

- 29/06/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 29/06/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 29/06/2025 - חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו - התקבלה התנגדות
- 29/06/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 29/06/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 29/06/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 29/06/2025 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 29/06/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.