

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 299 ביום Thursday תאריך 19/03/26 א' ניסן, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

מורן מוסקל

אסף פישביין

רן אורן

פרלמן איתן

סולימאן כבהה

שצקי אודי

נציגים:

עומר צנגוט

שי רגב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

הילה דובב

דלית דקל לוי

אורית טורג'מן

נעדרו

חברים:

אייל כהן

יצחק תירם

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רביץ

שלומית נווה

תומר אביאור

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

טל שגן

נועה תבורי

יעת מצלאוי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- חברה

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- נציג לשכת התכנון מחוז חיפה

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רטי"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי בזום (ZOOM) ביום חמישי 19.03.2026 והתחילה בשעה: 09:00.
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 298 – אושר פה אחד

שם: הגדלת שטחי הבניה בחלקה 9 גוש 12650-עמיקם מ/מ/מק/211

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. אלונה

שטח התוכנית: 689.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	תכנית
כפיפות ל-	1/773/2
שינוי ל-	משתנה מ 351-0715326
שינוי ל-	משתנה מ 231/מ
כפיפות ל-	מ/231/א

ישוּב:

עמיקם 9

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12650 חלקות: 9

מטרת הדיון

דיון באישור תכנית

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות הבניה והסדרת קווי בניה

הערות בדיקה

רקע להחלטה:

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינו קווי בניין. ע"פ סעי' 17.א.א.62 (ב) וסעי' 4.א.א.62 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חו"ד מהנדסת הועדה וחו"ד יועמ"ש הועדה כנדרש.
3. בתחום המגרש ניתן היתר בנייה והבית נמצא בשלבי בנייה, התכנית מציעה להסדיר חלל שנוצר בשל הפרשי גבהים של כ- 7 מ' בין חזית המגרש לגבול האחורי.
4. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הועדה מס' 296 בתאריך 18/12/2025.
5. התכנית פורסמה בי.פ מס' 14160 בתאריך 14/1/2026 ובעיתונים בתאריך 16/1/2026.
6. התקבל אישור הועדה המחוזית בתאריך 29/1/2026 כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109 (א). תקופת ההפקדה של התכנית הסתיימה בתאריך 17/3/2026, לא התקבלו התנגדויות לתכנית. התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

החלטה:

1. התכנית אושרה להפקדה ופורסמה כנדרש, תקופת ההפקדה של התכנית הסתיימה בתאריך 17/3/2026, לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
2. בשל המצב הבטחוני ומאחר ולפי סעי' 108. ג לחוק ניתן לראות תכנית כמאושרת בתום שלושים ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.
3. הועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאי כי הפרסום בפועל ייעשה לאחר תקופת 30 הימים מתום תקופת ההתנגדויות שחל בתאריך 17.3.2026. במידה ויתקבלו התנגדויות לתכנית הועדה תבחן אותן ותכריע.

מאושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן.

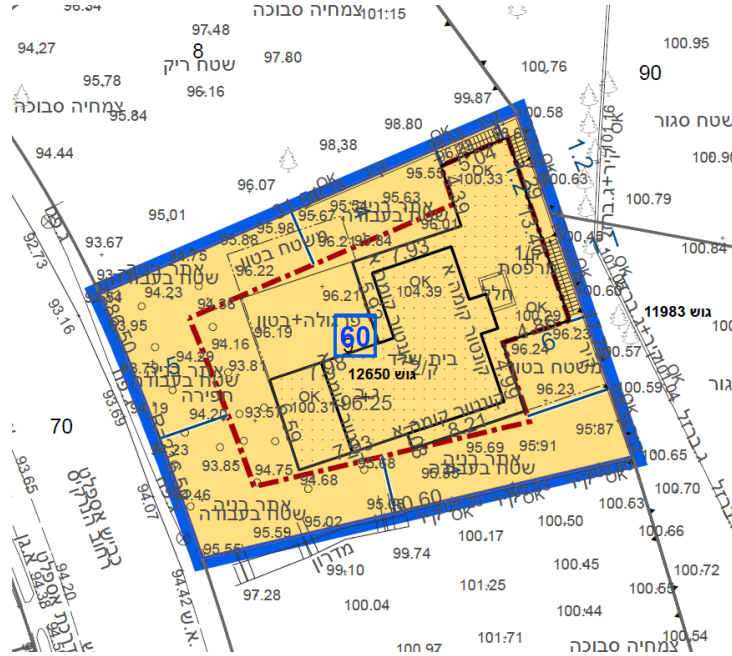
רקע:

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינו קווי בניין. ע"פ סעי' 17.א.א.62 (ב) וסעי' 4.א.א.62 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חו"ד מהנדסת הועדה וחו"ד יועמ"ש הועדה כנדרש.
3. התוכנית המאושרת מ/231 מאפשרת זכויות בניה 200 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות. התוכנית מציעה הגדלת זכויות בניה של 48 מ"ר שהם 7% משטח המגרש 689 מ"ר. לפי סעי' 17(א) 62 (ב) סה"כ 248 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות הגדלת הזכויות נועדת לאפשר שימוש בשטח כלוא שנוצר מתחת למרפסת עליונה שאושרה בהיתר בניה. הבית בשלבי בניה, נדרש היתר בניה כתנאי לשימוש בחלל.
4. התוכנית המאושרת מ/231 מאפשרת קו בניין אחורי 6 מ' וקו בניין צידי 4 מ'. התוכנית מציעה הסדרת קווי בניין בצידו האחורי ובצידו השמאלי של המגרש ע"פ בניה מאושרת בהיתר של

מס' דף: 4:

- מרפסת לא מקורה אשר תחתיה מוצעת בניה בתת הקרקע עם צד אחד בלבד פתוח לדרום.
- קו בניין אחורי 1.1 במקום 6 וצידי שמאלי 1.2 במקום 4.
- השטח שנוסף הינו במפלס הכניסה של הבית תחת המרפסת הבנויה.
- בהתאם לדוח פיקוח הבית נמצא בהפסקת בניה.
- לתכנית התקבלו חתימות ועד מקומי ואגודה חקלאית עמיקם.
- התוכנית מובאת לדיון באישור התכנית.

תשריט מצב מוצע:



דו"ח פיקוח:

- לתכנית נערך דו"ח פיקוח המאשר כי במגרש ישנו מבנה בתהליך בנייה והשטח המוצע להסדרה קיים.

שם: תשריט הפקעה לכבישים 25,30,31 וחלק מכביש 20 בכפר מייסר
רשות מקומית: מ.א. מנשה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	מותאם ל- מ/192/א
תואם ל-	מותאם ל- מ/מק/17
תואם ל-	מותאם ל- מ/מק/20 ב'

ישוב:

מיסר

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

גוש: 8709 חלקות: 58

חלקי חלקות:

גוש: 8709 ח"ח 22, 23, 25

גוש: 8709 ח"ח 26, 28, 30

גוש: 8709 ח"ח 31, 35, 39

גוש: 8716 ח"ח 13

מטרת התכנית:

הפקעת כבישים בכפר מייסר

החלטות:

החלטה: לאשר את תשריט ההפקעה לכבישים 25,30,31 וחלק מכביש 20 בכפר מייסר
עפ"י תכנית מ/192'א בתנאים

- תכנית מ/192'א אושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 17.06.1997 י.פ. 4533
- הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:

1. שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו (בעלים פרטיים, הימנותא ורשות הפיתוח) ושליחת הודעות למחזיקים בפועל הידועים לוועדה עפ"י הסכמים או היתרים ואישור ועד מקומי.
2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
3. לאחר סיום תקופת הפרסום תפורסם הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.

רקע להחלטה:

1. תכנית מ/192'א אושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 17.06.1997 י.פ. 4533
2. תשריט ההפקעה מתייחס לכבישים 25,30,31 וחלק מכביש 20 עפ"י תכנית מ/192'א
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית ועד מקומי מייסר למועצה אזורית מנשה

ת. השלמה**גליון דרישות**

- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- שליחת הודעות לכל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו ולמחזיקים בפועל
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- תליית נוסח פרסום בשטח ההפקעה ובלוח המודעות של היישוב
- חתימה וחתימת ועד מקומי מייסר (לציין פרטי החותם)
- לערוך תיקונים בתשריט עפ"י תשריט חלוקה מאושרים והיתרים

מבקש:

* משמרות (ענבר בועז ושרה)

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000541237

כתובת הבניין: משמרות

גוש וחלקה: 10068 17 מגרש: 209/8

תכנית: מ/349, מ/מק/125

שטח שירות
5.81שטח עיקרי
63.07תיאור בקשה
תוספת ושינוייםשימוש עיקרי
מגורים - יחידה**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר 3642 מיום 19.05.2011
תוספות לשטח עיקרי בקומת כניסה וקומה א' מבניה קלה, הקלה בקו בנין צידי ללא פתחים
ליגליזציה למחסן חיצוני שינויים בכניסה והוספת שער בחזית המגרש, הגדלת פרגולה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1			63.07	111.93	מגורים ראשי	0.00	1
			5.81				אחסנה	0.00	1
				11.60			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
48.40							פרגולה	0.00	1
48.40		1	5.81	11.60	63.07	111.93			

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת למבנה מגורים יח"ד אחת ואת ההקלה בקו

בנין צידי בתנאים

- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 3642 מיום 19.5.2011 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- מדובר בהקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' ללא פתחים לחלק קטן מחזית המבנה לצורך הקמת ח.מדרגות המהווה גישה לקומה שנייה.
- ההקלה נבחנה ע"י הוועדה מבחינת מיקום ואורך וניתן לאשר
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנ ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- תנאים לשלב בקרת תכנ - מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנ ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.

רקע להחלטה:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000541237
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000377670
- הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי מערבי בקיר ללא פתחים עד 2.70 מ' במקום 4.0 מ'
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 26.12.2025)
- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים - בהיתר מס' 3642 מיום 19.5.2011 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- 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
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור פקע"ר- הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר
- נספח סניטרי
- אישור החברה הכלכלית או הקיבוץ לנספח הסניטרי
- אישור מתכנן השלד לתקינות ממ"ד קיים עפ"י ההיתר
- השלמת מידות חיצוניות ומפלסים לפרגולות ומפלסים בגגות
- 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
- אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות בהתאם לטפסים המצורפים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 19/03/2026 תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 19/03/2026 מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 19/03/2026 אישור תשלום פיקדון
- 19/03/2026 טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 19/03/2026 טופס חתימות בעלי התפקידים
- 19/03/2026 תצהיר מתכנן שלד
- 19/03/2026 פרסום והודעה לגובלים / העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק.
- 19/03/2026 חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם, ת"ז וחתימה)
- 19/03/2026 חתימה וחותמת קיבוץ משמרות (ועד מקומי + אגודה)
- 19/03/2026 העתק מחוזה פיתוח/מכר מול רמ"י
- 19/03/2026 הסכם חברות עם הקיבוץ
- 19/03/2026 פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים והתוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור
- 19/03/2026 צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך