

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 299 ביום Thursday תאריך 19/03/26 א' ניסן, תשפ"ו

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה	- יו"ר הועדה
שרון אריה	- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
קרן מיכאלי יעקובוביץ	- חברה
מורן מוסקל	- חברה
אסף פישביין	- מ"מ
רן אורן	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ
סולימאן כבהה	- חבר

נציגים:

עומר צנגוט	- נציג לשכת התכנון מחוז חיפה
שי רגב	- נציג רשות מקרקעי ישראל

סגל:

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
עו"ד דני גלס	- יועמ"ש ותובע הועדה
פארס אבו הדבה	- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה
הילה דובב	- אחראית תכנון והיטלי השבחה
דלית דקל לוי	- בודקת היתרים
אורית טורג'מן	- מפקחת הועדה

נעדרו**חברים:**

אייל כהן	- מ"מ
יצחק תירם	- מ"מ

נציגים:

ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
מיכל דנציגר	- נציגת משרד הבריאות
רועי רביץ	- נציג רטי"ג
שלומית נווה	- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים
תומר אביאור	- נציג לשכת התכנון המחוזית
אדר' אוסטרובסקי גנאדי	- נציג מ. השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה
ד"ר בדראן	- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
ממדוח מצראווה	- נציג משרד החקלאות
רן פרחי	- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון
כרמל מאירי	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
ליאנה יושבייב	- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
עבדאללה מסארווה	- נציג רשות העתיקות
אריאל אולצוור	- נציג משרד השיכון

סגל:

טל שגן	- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה
נועה תבורי	- בודקת היתרים
יעת מצלאוי	- 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/מק/211
נושא: דיון למתן תוקף
רשות מקומית: מ.א. אלונה
שטח התוכנית: 689.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
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:**

גרש: 12650 חלקות: 9

מטרת הדיון

דיון באישור תכנית

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות הבניה והסדרת קווי בניה

רקע להחלטה:

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינוי קווי בניין. ע"פ סעי' 62א.א. 17 (ב) וסעי' 62א.א. 4 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חווי"ד מהנדסת הועדה וחווי"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. תקופת אישור הוועדה 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.
הוועדה 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 הוועדה תבחן אותן ותכריע.

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

מהלך הדיון:**אדר' לאה פרי מהנדסת הועדה:**

התכנית הוצגה ע"י מהנדסת הועדה.

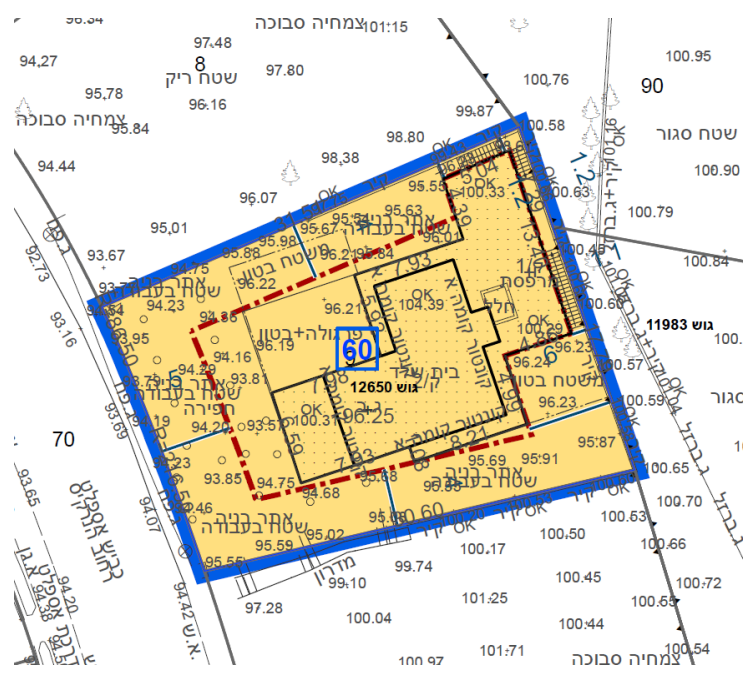
עו"ד דני גלס - יועמ"ש הוועדה:

התייחס לעניין המשך הטיפול בתכנית ע"י הוועדה ומועדי הפרסום.

רקע:

1. התוכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינוי קווי בניין. ע"פ סעי' 62א.א.17 (ב) וסעי' 62א.א.4 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חווי"ד מהנדסת הועדה וחווי"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' 62א (א)17 (ב) סה"כ 248 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות
4. 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'.
5. התוכנית מציעה הסדרת קווי בניין בצידו האחורי ובצידו השמאלי של המגרש ע"פ בניה מאושרת בהיתר של מרפסת לא מקורה אשר תחתיה מוצעת בניה בתת הקרקע עם צד אחד בלבד פתוח לדרום.
6. קו בניין אחורי 1.1 במקום 6 וצידי שמאלי 1.2 במקום 4.
7. השטח שנוסף הינו במפלס הכניסה של הבית תחת המרפסת הבנויה.
8. בהתאם לדוח פיקוח הבית נמצא בהפסקת בניה.
9. לתכנית התקבלו חתימות ועד מקומי ואגודה חקלאית עמיקם.
10. התוכנית מובאת לדיון באישור התכנית.

תשריט מצב מוצע:



דו"ח פיקוח:

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

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/46

סעיף: 2

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 וועד 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 (לציון פרטי החותם)
- לערוך תיקונים בתשריט עפ"י תשריט חלוקה מאושרים והיתרים

מבקש:

♦ **משמרות (ענבר בועז ושרה)**

♦ בועז ענבר

♦ שרה ענבר בייטל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000541237

כתובת הבניין: משמרות

גוש וחלקה: 10068 17 מגרש: 209/8

תכנית: מ/מ/מ/ק/125

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	63.07	5.81

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.

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

החלטה

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.מזדרגות המהווה גישה לקומה שנייה .
- ההקלה נבחנה ע"י הוועדה מבחינת מיקום ואורך וניתן לאשר
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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.

רקע להחלטה:

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000541237
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000377670
- ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי מערבי בקיר ללא פתחים עד 2.70 מ' במקום 4.0 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 26.12.2025)
- ד. 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
- ה. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- 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)
- 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 וחתימת 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

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.