

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**

ישיבה מספר: 225 ביום חמישי תאריך 09/01/20 י"ב טבת, תש"ף

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה  
אסף פישביין  
שצקי אודי  
איימן אבו רקייה  
חבר - יו"ר הועדה  
חבר - חבר  
חבר - חבר  
חבר - חבר

**נציגים:**

אביאור תומר  
לירם יונגרמן  
נציג שר האוצר - נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

**סגל:**

לאה פרי  
עו"ד צביקה כוחן  
פארס אבו הדבה  
טל שגן  
הילה דובב  
דלית דקל לוי  
יפעת מצלאוי  
נועה תבורי  
אורית טורג'מן  
מהנדסת הועדה - מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים  
יועמ"ש הועדה - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה  
בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה - בודקת היתרים  
בודקת היתרים - בודקת היתרים  
בודקת היתרים - מפקחת הועדה

**נעדרו**

**חברים:**

שרון אריה  
מאיר סיטבון  
דוד גוזלן  
רן אורן  
סולימאן כבהה  
פרלמן איתן  
ווגשל עופר  
מרום גיורא  
חגי פלמר  
חבר - חבר ומ"מ יו"ר הועדה  
מ"מ - מ"מ  
מ"מ - מ"מ  
מ"מ - מ"מ  
חבר - חבר  
מ"מ - מ"מ  
חבר - חבר  
מ"מ - מ"מ

**נציגים:**

ארז מרדכי  
מיכל דנציגר  
בן רוזנברג  
ד"ר בדראן  
נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה  
נציגת משרד הבריאות  
נציג רט"ג  
רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

## מס' דף: 2:

- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג משרד החקלאות
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון
- מפקח הוועדה

שי רגב  
ממדוח מצראווה  
ניסים אלמון  
יונתן סטרול  
אריאל אולצוור  
**סגל:**  
צח כהן

**נוהל וחוק :**

**1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 224 – הפרוטוקול אושר**

**2. נושאים שנוספו לסדר יום לאחר פרסום :**

- א. דיון עקרוני בנושא קמינים מעץ נדון בוועדת איכות הסביבה ואושר במליאת המועצה שהוחלט על איסור קמינים מעץ.  
עדכון הנחיות מרחביות  
מוזמן להציג ב-15: 9 : דניאל וינברגר
- ב. דיון עקרוני בנושא שדות פוטוולתאיים, מתקנים קרקעיים בשטחים חקלאיים נדון בוועדה החקלאית ומליאת המועצה והחליטה לא לאשר.
- ג. בקשה להיתר מס' 202000012 – עבודות עפר לאזורי הפיתוח בגן השומרון

**3. המשך דיון בתביעות 197 בגין אישור תכנית תת"ל 38**

- א. הוועדה דנה בתביעות 197 בישיבה מס' 222 מיום 19.9.18  
ובישיבה מס' 224 מיום 12.12.19
- ב. תביעות מס' 24 ו-12 הוחלט להביא לדיון נוסף לישיבה זו

## א. דיון עקרוני – הקמת קמינים מעץ בתחום מוא"ז מנשה

הדיון בוועדה מתייחס למדיניות בוועדה בעניין הקמת קמינים מעץ בתחום מוא"ז מנשה. הדיון מתייחס למוא"ז מנשה בלבד, אריה שרון ר' מוא"ז אלונה לא נכח בדיון. בישיבה נכח: דניאל וינברגר - תושב משמרות, פעיל חברתי להעלאת מודעות הנזק בעת שימוש בקמיני עץ.

### רקע לדיון:

1. הוצגה עמדת מליאת המועצה האזורית מנשה כפי שאושרה בישיבת המליאה מס' 13 מיום 19.12.2019: התקבלה פנייה ממוא"ז מנשה לוועדה לתכנון ובנייה מנשה אלונה לדיון על איסור קמינים ברחבי המועצה בהתאם להחלטתה בישיבת מליאה המועצה מס' 13 מיום 19.12.2019 והחלטת ועדת איכות הסביבה בישיבתה מיום 8.12.19
2. מליאת המועצה החליטה לאמץ את החלטת הוועדה לאיכות הסביבה להנחות את הוועדה לתכנון ובנייה לא לאשר בקשות להיתר בניה ו/או תכניות בינוי שיש בהן הקמת קמינים אשר מופעלים בעץ וכן לפעול להסברה אל מולי בעלי הקמינים הקיימים על המפגע שקיים כתוצאה מהפעלת קמיני עץ

### מהלך הדיון:

#### דניאל וינברגר:

הציג מצגת שמסתמכת בחלקה על נתונים מהאתר של משרד הגנת הסביבה שמתארת את המשמעות הבריאותית והסיכונים הגבוהים הקיימים כתוצאה משימוש בקמיני עץ. המצגת הוצגה בפני ועדת איכות הסביבה בה נכח שלמה כץ מנהל מחוז המשרד להגנת הסביבה ויונתן סטרול והמידע במצגת אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. זיהום האויר משימוש בקמינים בעץ מושפע מרעילות העשן, משך החשיפה ורדיוס החשיפה. רעילות העשן כולל רעלנים מסרטנים ביניהם "הבנזן" הגורם למחלות לב וריאה ופגיעה במערכת הכבד והעצבים. בנוסף לכך מהווה בעיה מיוחדת לסובלים מאסטמה או ברונכיטיס. ראוי לציין שהבנזן הוסר מרשימת מרכיבי הדלק של כלי הרכב לדוגמא שריפת 1 ק"ג עץ שווה 200,000 סיגריות, רדיוס החשיפה לסביבה כ-100 מ' הציג מספר רשויות שאסרו שימוש בקמינים מעץ כדוגמת תל אביב, ראשון לציון, חיפה, כפר סבא.

#### אילן שדה ראש המועצה ויו"ר הוועדה:

מוא"ז מנשה יזמה דיון עקרוני בנושא לאחר למידה כי שימוש בקמינים מעץ גורם בפגיעה לבריאות הציבור לסביבה ולמשתמשים. ההחלטה אינה מתייחסת לקמינים מעץ שהוקמו בהיתר כדין, והוועדה לא תאשר לאחר ההחלטה הקמת קמינים מעץ. ההחלטה אינה מתייחסת לקמינים בהפעלה בגז. קיימת חשיבות ברמה ציבורית להחלטה האוסרת על שימוש בקמינים בעץ. סבור שמליאת המועצה והוועדה לאיכות הסביבה קיבלו החלטות נכונות.

#### עו"ד צביקה כוחן – יועמ"ש הוועדה:

מציג את התקנות בחוק בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) סעי' 11.02 "לא תוצא ארובה של מיתקן הסקה בדירה דרך קיר חיצון הפונה אל הרחוב". שינוי המדיניות ועדכון ההנחיות המרחביות נדרש לפרסום. שקיפות לציבור ותקופת הכשרה

#### לירם יונגרמן – נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה:

בחות הדעת שניתנות האיגוד ממליץ להשתמש בקמיני גז. בחוות דעתו בודק שארובה אינה פונה לכיוון חלונות של בתים שכנים בטווח 10 מ' האיגוד אימץ ת"י 1368 חלק 2 המתייחס לתנור הסקה המוסק בחומר מוצק ארובה, אמנם טיוטא אך האיגוד פועל על פיו.

**החלטת מליאת הוועדה:**

הוועדה מקבלת את המלצת מליאת המועצה אזורית מנשה והוועדה לאיכות הסביבה על איסור הקמת קמינים המופעלים בעץ, הוועדה אינה מתנגדת לקמינים המופעלים בגז, ההנחיות המרחביות יעודכנו בהתאם ויפורסמו לציבור  
נוסח פרסום ההנחיות המרחביות יובא לדיון ויוצג לפני הפרסום בוועדה.  
החלטה תשלח ליישובי המועצה.

## **ב. דיון עקרוני –**

### **הקמת מתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים בשטחים חקלאיים ופתוחים במוא"ז מנשה**

הדיון בוועדה מתייחס למדיניות בוועדה בעניין הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים אשר נדרשת עריכת תכנית להקמתם בשטחים חקלאיים ופתוחים וכן בהקמת מתקנים קרקעיים בשטח החקלאי בחלקה א' שנחלה בתחום מוא"ז מנשה.

הדיון מתייחס למוא"ז מנשה בלבד, אריה שרון ר' מוא"ז אלונה לא נכח בדיון.

#### **רקע לדיון:**

1. **הוצגה עמדת מליאת המועצה האזורית מנשה כפי שאושרה בישיבת המליאה מס' 13 מיום 19.12.2019:**  
א. עמדת ר' המועצה: הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאיים מהווה פגיעה בשטחים חקלאיים ומעמיד את השטחים החקלאיים בסיכון ביחס לרשויות גובלות והצורך שלהן בקרקע לבינוי.  
ב. המועצה לא תתמוך או תאשר הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאיים על שטחים חקלאיים. החלטה זו תועבר לוועדה לתכנון ובנייה כדי שתבצע את עמדת המועצה במידה ויוגשו לה בקשות בנדון.

2. **הוצגה עמדת הוועדה החקלאית מנשה מישיבתה בתאריך 15.12.2019:**  
הוועדה החקלאית של מוא"ז מנשה רואה חשיבות רבה בשמירה על האדמות החקלאיות של יישובי המועצה ובקידום הפעילות החקלאית בשטחי המועצה.  
הוועדה מבקשת את מליאת המועצה להעביר החלטה עקרונית שתבטיח שלא יעשה שימוש בקרקע חקלאית לשם הקמת מתקנים פוטו וולטאיים.

3. **הוצגה מצגת הסוקרת את תמ"א 10 / ד / 10 - תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים.**  
התמ"א מאפשרת הקמת מתקנים פוטו וולטאיים בשתי דרכים היתר / תכנית:

#### **3.1. הקמת מתקנים פוטו וולטאים - בהיתר בנייה:**

- א. היתר למתן מתקן פוטו וולטאי על גג מבנה או חזיתו שנבנה כדין.
- בייעודי קרקע: אחסנה, מבני משק, תעשייה, מתקן הנדסי, מאגר / בריכת דגים, חניון, מבנים חקלאיים.
- ב. היתר למתקן קרקעי בייעודי קרקע: אחסנה, מבני משק, תעשייה, מתקן הנדסי, מאגר / בריכת דגים, חניון, מבנים חקלאיים ובשטח חקלאי הצמוד לשטח המגורים בחלקה א' שנחלה בשטח של עד 1 דונם.

#### **3.2. מתקנים פוטו וולטאיים ע"י הכנת תכנית (תב"ע):**

התמ"א קובעת עדיפות להקמת מתקנים על גגות, חזיתות, שטחים פתוחים נקבעו בעדיפות נמוכה להקמת מתקנים קרקעיים במרכז הארץ, יש עדיפות לצפון ודרום הארץ.  
נדרש במסגרת הכנת תכנית להתחשב בשיקולים נוספים כגון:  
- היקף השטח המבוקש ושימושי הקרקע בו ובקרבתו.  
- ערכיות השטח מבחינה חקלאית.  
- איחוד תשתיות, קרבה לתשתיות בדגש על קווי הולכה.

3. **מדיניות הוועדה המחוזית חיפה לחוות סולאריות בשטחים חקלאיים 5.11.2012:**  
הוועדה המחוזית חיפה עפ"י מסמך מדיניות לחוות סולאריות בשטח חקלאי אינה מעודדת הקמת מתקנים סולאריים על שטחים חקלאיים ושטחים בעלי ערכיות גבוהה.  
הוועדה המחוזית חיפה מכוונת את מירב המאמץ לבניית מתקנים פוטו וולטאיים על גבי גגות מבנים ומתקנים והעדפתם על פני בנייה על הקרקע.

4. הוועדה המקומית מנשה אלונה ומוא"ז מנשה מעודדים הקמת תאים פוטו וולטאיים על גגות מבנים בהיתר ואישרה מס' רב של מערכות עוד לפני אישור תמ"א 10 / ד / 10.

## מהלך הדיון:

### אילן שדה - יו"ר הוועדה:

הציג את עמדת מליאת הוועדה והוועדה החקלאית.

סבור כי קיימת חשיבות גדולה בשמירה על השטחים החקלאיים והפתוחים במועצה שהנם חלק מהותי מזהות המועצה.

המועצה והוועדה תומכים ומעודדים הקמת תאים פוטו וולטאים על גגות מבני מגורים ומבנים חקלאיים בהיתר ויש למנוע הקמת מתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים בקרקע חקלאית ובשטחים הפתוחים. מוא"ז מנשה מנהלת מאבק לשמירה על השטחים החקלאיים בהתייחס לתכניות כוללניות של רשויות גובלות המרחיבים את תחום השטח לבינוי ע"ח שטחים חקלאיים של ישובי מוא"ז מנשה.

### לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

הציגה מצגת לסקירת הנושא עפ"י תמ"א 10/ד/10.

הדגישה כי הוועדה אישרה הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מבנים עוד טרם אישור תמ"א 10/א/10 ד/10 קיים איום על הקרקעות החקלאיות והשטחים הפתוחים לאור הצורך בתוספת שטח למגורים ושטחי ציבור ביישובים העירוניים הגובלים במועצה.

בימים אלו מוא"ז מנשה מנהלת מאבק לשמירה על שטחים חקלאיים של מוא"ז מנשה שבמסגרת תכנית מוצעים לבינוי, לדוגמה: תכנית כוללנית כפר קרע הרחיבה את השטח לבינוי על קרקע חקלאית הכוללת מטעים על משבצת קיבוץ ברקאי.

### אסף פישביין - חבר מליאת הוועדה:

סבור שלא נדרש לאסור באופן גורף אלא לבחון כל מקרה לגופו, בהתייחס לאיכות השטחים החקלאיים, כמו הקמה של מתקנים בשטחים כלואים שלא ניתן להשתמש לחקלאות. בתקופה הקרובה עדיין ישנן הטבות וכדאיות כלכלית להקמת מתקנים בשטחים נרחבים. קיים קושי היום להתפרנס מחקלאות בלבד והקמת המתקנים הקרקעיים בהיקף נרחב מאפשר ליישובים לקבל תמורה בעבור הקרקע.

### אודי שצקי - חבר מליאת הוועדה:

מסכים כי קיים קושי להתפרנס מחקלאות, בייחוד בהיקפי שטחים קטנים יחסית. אולם השטחים החקלאיים והפתוחים מצויים כיום בסכנה וישנה העדפה להקצות שטחים אלו לטובת הרחבות של היישובים הגובלים במועצה. קיים צורך חשוב להגן על השטחים ולמנוע מגופים שונים לקחת את הקרקעות מהמועצה. סבור כי נדרש לתת עדיפות להקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מבנים בהיתר ועל מאגרים.

### החלטת מליאת הוועדה:

הוועדה החליטה לקבל את עמדת מליאת מועצה אזורית מנשה והוועדה החקלאית מנשה ולא להמליץ על אישור תכניות למתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים בשטחים חקלאיים פתוחים, לרבות בחלקה א' בנחלות. הוועדה רואה חשיבות לשמירה על השטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים. הוועדה מעודדת הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מבנים הקיימים בהיתר ומאגרים בהתאם לתמ"א 10/ד/10. מדיניות המועצה והוועדה יוטמעו בהנחיות המרחביות. 3 בעד - אילן שדה, אודי שצקי, איימן אבו רקיע 1 נגד - אסף פישביין.

החלטת הוועדה תשלח לישובי המועצה ולוועדה המחוזית חיפה.

### המשך דיון בתביעות 197 בגין אישור תכנית תת"ל 38

- א. הוועדה דנה בתביעות 197 בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19
- ב. הוועדה דנה ב-3 תביעות בישיבה מס' 224 מיום 12.12.19
  1. תביעה מס' 27 – בנדט בלה טסלר ואח'
  2. תביעה מס' 24 – גן שמואל מרכז מסחרי
  3. תביעה מס' 12 – עזב אקראם
- ג. בתביעות 24 ו-12 הוחלט להביא לדיון נוסף לישיבה זו

#### רקע כללי :

- תכנית תת"ל 38, תכנית תשתית לאומית לשדרוג כביש 65 בקטע שבין צומת גן שמואל עד לאורחאן מגידו.  
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 6.12.15 בי.פ.7160  
לוועדה הוגשו 30 תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן : "החוק") לפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית.  
3 מהתביעות התברר שלא חלות בתחום שיפוט הוועדה, הדיון יעסוק ב-27 תביעות.  
קדמה לדיון בוועדה פגישת הכנה ממושכת, בה השתתפו נציגים מטעם חב' נתיבי ישראל בע"מ (נת"י) ונציגי הוועדה, לאור העובדה שלפי סעיף 119ד לחוק חלה חובת שיפוי של מגיש התכנית (נת"י) כלפי הוועדה המקומית ב-70% מסכום הפיצויים שישולמו לתובעים(אם ישולמו בפועל).  
העתק חוות הדעת של שמאי ויועמ"ש הוועדה הועברו לחברי הוועדה והתובעים.
- הוועדה תפנה לוועדת השיפוי עפ"י סעיף 119ד ס.ק.א) בחוק, לקבל שיפוי של 100% לכל התביעות.
- עיקרי התכנית תת"ל 38 ויעודי הקרקע הוצגו בפני חברי הוועדה .  
**דרך מאושרת או מוצעת :** שטח להפקעה (הצבוע בצבע אדום וחום בתשריט )  
**דרך ו/או טיפול נופי:** שטח להפקעה (הצבוע בצבעים אדום וירוק לסירוגין)  
**מגבלות בניה ופיתוח :** שטח לא להפקעה (הצבוע כחול לבן לסירוגין)  
ייעוד הקרקע באזור זה והשימושים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.  
שטחים לעירום זמני, שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, עבודות עפר וכו' במידת הצורך בזמן הביצוע.



## תביעה מס' 12 עזב אקראם עו"ד ג. מוחמד סובחי ב"כ התובעים

גוש 12156 חלקה 43

בישיבה נכח : ניר חממי שמאי נת"י

### רקע:

- א. החלקה נשוא התביעה נמצאת ברובה במרחב תכנון ועדת עירון השומה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקה ולא לפי גודל החלק היחסי בתחום ועדת מנשה אלונה.
- התביעה נדונה בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19 והוחלט לדחות את הדיון בתביעה לישיבה מס' 224 יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום וועדת מנשה אלונה בלבד.
- ב. בישיבה מס' 224 מיום 12.12.19 התביעה הובאה לדיון נוסף, בא כח התובעים עו"ד ג. מוחמד סובחי סבר שפיצול השומה לחלק היחסי של הוועדה יתבצע ע"י שמאי הוועדה וטרם נערכה חוות דעת שמאית שמתייחסת לחלק היחסי של הוועדה מנשה אלונה.
- הוחלט לדחות את הדיון לישיבה זו (225) גם במידה ולא תתקבל חוות דעת מתוקנת לבקשת נציגי התובעים הוועדה מחליטה לדחות את הדיון ובלבד שתוך שבוע ימים מיום הישיבה תוגש ע"י נציגי התובעים חוות דעת מתוקנת.
- ג. בתאריך 4.1.2020 התקבלה חוות דעת שמאי התובעים מוחסן זחאלקה והועברה להתייחסות שמאי הוועדה.
- ד. התקבלה התייחסות שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי :  
"התיקון שהוסף צמצם את החלק של התובע בתחום הועדה המקומית מנשה אלונה. בחוות דעתנו קבענו כי אין ירידת ערך, אלא השבחה. מכיוון שהשטח שבתחום הועדה המקומית צומצם, צומצמה באופן יחסי גם ההשבחה. בהתאם למדידה שהוצגה שטח הקרקע בתחום המוניציפלי של הועדה מנשה אלונה הוא כ-2,315 מ"ר (נמדד גרפית גם בשומת התובע) / 13,808 מ"ר (שטח החלקה) = 16.77% \* 76,496 ₪ (השבחה לחלקה מכוח תת"ל 38 שהוערך אצלנו במקור) = 12,825 ₪ (השבחה מתוקנת לחלק שבתחום הועדה המקומית מנשה אלונה) "
- ה. ניר חממי שמאי נת"י תומך בעמדת שמאי הוועדה

### דיון פנימי :

- עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה הציג בפני חברי הוועדה את חוות דעתו : בהסתמך על חוות דעת שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילאי ולהלן המלצתו כפי שהונחה בפני חברי מליאת הוועדה :
- על יסוד חוות הדעת של שמאי הוועדה, המלצתי בפניכם הינה, כי יש מקום לאמץ את עיקרי חוות הדעת ובהתאם לכך לקבוע, כי דין התביעה שבכותרת להידחות, וזאת בשל העובדה שחלה עליית ערך (השבחה) במקרקעין כתוצאה מאישור תת"ל 38.
- הטעמים לכך הינם, בין היתר, אלה :
- א. היעדר פוטנציאל תכנוני למקרקעין.
  - ב. קיום מגבלות קווי בנין במקרקעין בגין מצב תכנוני קודם (תמ"א 3, מסילת ברזל מתוכננת, קרבה למחלף ודרך, על מגבלותיהן התכנוניות).

ניתן להמשיך ולעשות שימושים חקלאיים בשטח המסומן בתכנית לייעוד דרך עד למועד ביצוע התפיסה בפועל.

### החלטה : לדחות את התביעה .

- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה.

**תביעה מס' 24 – גן שמואל מרכז מסחרי- עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים**

גוש 10017 חלקות 9,10,11 מגרש A  
גוש 10117 חלקות 72,69  
גוש 10118 חלקה 17 - לא בתחום ועדת מנשה אלונה  
גוש 10023 חלקות 60,61,11

**רקע:**

- א. חלק מהחלקות נשוא התביעה לא במרחב תכנון הוועדה, התביעה שהתקבלה מתייחסת לסכום פיצוי כללי לכל החלקות ולא לפי החלק היחסי של המקרקעין בתחום ועדת מנשה אלונה. התביעה נדונה בישיבה מס' 222 מיום 18.9.19 והוחלט לדחות את הדיון בתביעה לישיבה מס' 224 יש להגיש שומה מתוקנת שמתייחסת לחלק היחסי בתחום ועדת מנשה אלונה בלבד.
- ב. בישיבה מס' 224 מיום 12.12.19 התביעה הובאה לדיון נוסף:
  1. בישיבה 224 נכחו:

נתיבי ישראל:  
עו"ד דרור ממן ממשרד עוה"ד דוד כחלון ואח'  
שמאי נתיבי ישראל: יורם יפה

ב"כ התובעים:  
עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ ב"כ התובעים  
עודד ילין מייצג את התובעים – קיבוץ גן שמואל  
שמאי הוועדה: דר' בועז ברזילי
  2. עו"ד חנה ביליה הרשקוביץ הציגה בפני חברי הוועדה את התביעה, סבורה שהוועדה צריכה לדון בתביעה כפי שהוגשה, החו"ד מתייחסת מעל 32 מליון ש"ח החלק היחסי של הוועדה מנשה אלונה כ-23 מליון ש"ח, התביעה נדונה גם בוועדת פרדס חנה והוגש ערר בנושא לוועדת הערר.
  3. שמאי הוועדה ד"ר בועז ברזילי הציג את חוות הדעת השמאית והציג סיכום לירידת ערך כולל פוטנציאל וסיכום ירידת ערך ללא פוטנציאל.
  4. שמאי נת"י יורם יפה הציג את חוות הדעת השמאית של נת"י וכי קיים הבדל בין החוות דעת של נת"י וחוות דעת שמאי הוועדה.
  5. עו"ד צביקה כוחן הזכיר שחוות הדעת השמאית של נת"י לא התקבלה בוועדה.
  6. בישיבה מס' 224 הוחלט:

לדחות את הדיון לישיבה מס' 225 ביום 9.1.2020

    - לאחר שמיעת העוררת ונציגיה ושמאי הוועדה ונת"י, הובהר כי מחמת שגגה חוות הדעת של נת"י לא הומצאה לוועדה לקראת הדיון וע"מ שתהייה בפני בוועדה התמונה השלמה לצורך קבלת החלטה נדרש לקבל את חוה"ד ולשוב לדון בישיבתה הבאה של הוועדה
    - הוועדה רשמת בפניה את הצהרתה של נציגת העוררת, ככל שיהיה ייזום הליך תכנוני נקודתי בחלקה 61 ובנקודת המשך עם סניף המקדונלדס הקיים והמרכז המסחרי, הרי שהעוררת תסכים להתלות את עיקר הנתבע בגין חלקה זו, שלטענת התובעים ערכו המוערך הוא כ-17 מליון
    - בתום הישיבה נמסרה חוה"ד של שמאי נתיבי ישראל לשמאי הוועדה
    - חבר הוועדה אודי שצקי יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי
- ג. התקבלה התייחסות שמאי הוועדה לתביעה לאחר שנמסרה לו חוות הדעת השמאית של שמאי נת"י והוקראה בפני חברי הוועדה:

בחן את חוות הדעת השמאית של יורם יפה שמאי נת"י שקבע ירידת ערך לחלק מהחלקות בחוות דעת שמאי הוועדה נקבע סה"כ ירידת ערך של 1,275,312 ש"ח לקרקעות עם פוטנציאל מתוכם 716,877 ש"ח מיוחס לחלקות 69,72 בגוש 10117.

בשומת שמאי נת"י יורם יפה צוין כי חלקות 62,72 בגוש 10117 הם בחכירה בחוזה משבצת ממנו ניתן ללמוד כי הקיבוץ לא יהיה רשאי להשתמש בקרקעות אילו שלא למטרת העיבוד החקלאי. ולא הוצג לנו הסכם המשבצת.

בכפוף לבדיקה עובדתית, ככל שאכן הרקע המשפטי תואם את האמור לעיל, יש לאמוד את ירידת הערך של חלקות אילו לפי החלופה של קרקעות ללא פוטנציאל.

לסיכום: בהתחשב בכך כי חלקות 69, 72 הן ללא פוטנציאל (בכפוף לבדיקה עובדתית כי אכן הן כלולות במסגרת הסכם משבצת המאפשר שימוש חקלאי בלבד), המליץ לקבוע את ירידת הערך כקבוע בחוות דעתו כאשר חלקות 69, ו-72 תוערכנה על-פי החלופה ללא פוטנציאל ולהעמיד את ירידת הערך בסך של 829,386 ש"ח.
- ד. יועמ"ש הוועדה עו"ד צביקה כוחן הזכיר שלא התקבל/הוצג חוזה משבצת של הקיבוץ ולא בוצעה בדיקה עובדתית שניתן ללמוד ממנה כי הקיבוץ לא יהיה רשאי להשתמש בקרקעות שלא למטרת העיבוד החקלאי.

החלטה : הוועדה מאמצת את חוות דעת שמאי הוועדה ומקבלת את התביעה באופן חלקי בכפוף לכך שחלקות מספר 69 ו- 72 בגוש 10117 מושא התביעה מצויות בתחום חוזה המשבצת של הקיבוץ, המאפשר בהם לפי תכליתן עיבוד חקלאי בלבד. ככל שיתברר בעקבות בדיקה שתיערך בוועדה, ולאחר שיועבר לה הסכם המשבצת העדכני של הקיבוץ עם רמ"י, שהחלקות כנ"ל מצויות מחוץ לתחום משבצת הקיבוץ, התביעה תובא לדיון נוסף במליאה.

- התביעה כוללת חלקות בגושים שונים, הוועדה מקבלת חלקית את התביעה בהתאם לפירוט הבא:

1. מגרש A בחלקות 9,10,11 בגוש 10017  
- יודגש שביום אישור תכנית תת"ל 38 החלקות 9,10,11 בגוש 10017 לעיל מושא התביעה לא היו בתחום השיפוט של הוועדה מנשה אלונה והתביעה הייתה אמורה להיות מוגשת לפיכך לוועדה המקומית חדרה.  
- במידה ויוחלט ע"י וועדת ערר שהסמכות המקומית לדון בתביעה הינה של הוועדה מנשה אלונה, הרי שמבלי לפגוע בזכויות, יש לקבל את התביעה באופן חלקי וכדלקמן:  
- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה כי קיימת ירידת ערך בסך 386,010 אלף ₪.  
- בהתאם לסעיף 119ד(א) 30% מהסכום כנ"ל ישולם ע"י הוועדה, סך המסתכם ב- 115,803 אלף ₪

2. חלקה 11 בגוש 10023  
- יודגש שביום אישור תכנית תת"ל 38 חלקה 11 בגוש 10023 מושא התביעה לא הייתה בתחום השיפוט של הוועדה מנשה אלונה והתביעה הייתה אמורה להיות מוגשת לפיכך לוועדה המקומית חדרה.  
- במידה ויוחלט ע"י וועדת ערר שהסמכות המקומית לדון בתביעה הינה של הוועדה מנשה אלונה, הרי שמבלי לפגוע בזכויות, יש לקבל את התביעה באופן חלקי וכדלקמן:  
- הוועדה מקבלת את המלצת יועמ"ש הוועדה המסתמכת על חוות דעת שמאי הוועדה כי קיימת ירידת ערך בסך 172,425 אלף ₪.  
- בהתאם לסעיף 119ד(א) 30% מהסכום כנ"ל ישולם ע"י הוועדה, סך המסתכם ב- 51,727 אלף ₪.

3. חלקה 69 בגוש 10017  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך בסך 268,252 אלף ₪.  
מאחר ששטח החלקה מתחלק בין הוועדה המקומית פרדס חנה לבין הוועדה המקומית מנשה אלונה, הרי שסכום הפיצוי שאמור להשתלם לקיבוץ מכל וועדה ייקבע בהמשך עפ"י מדידה עדכנית שתיערך ביחס לשטח הכלול בכל תחום מרחב שיפוט.  
- בהתאם לסעיף 119ד(א) 30% מהסכום כנ"ל ישולם ע"י 2 הוועדות, סך המסתכם ב- 80,476 אלף ₪, בכפוף לכך שהחלקה מצויה במשבצת הקיבוץ המאפשרת עיבוד חקלאי בלבד.

4. חלקה 72 בגוש 10017  
הוועדה מקבלת את התביעה באופן חלקי כי קיימת ירידת ערך בסך 2,699 ₪ ו- 30% מהסכום כנ"ל ישולם ע"י הוועדה, סך המסתכם ב- 810 ₪.  
- ב כפוף לכך שהחלקה מצויה במשבצת הקיבוץ המאפשרת עיבוד חקלאי בלבד.

5. חלקה 60 בגוש 10023  
לדחות את התביעה, אין ירידת ערך

**6. חלקה 61 בגוש 10023**  
**לדחות את התביעה, אין ירידת ערך**

**סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 351-0647495**

**שם:** מ/458 -הרחבת הכפר מייסר  
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 132,945.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
שינוי ל- משתנה מ	110/מ
שינוי ל- משתנה מ	מ/192 א
כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ	משח/30 משח/31
כפיפות ל- כפיפות ל- כפיפות ל- כפיפות ל- ללא שינוי	תמא/31 תמא/34/ב/3 תמא/34/ב/4 תמא/35 תממ/6

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8709	חלקות: 36, 37
גוש: 8711	חלקות: 12, 20
גוש: 8715	חלקות: 1, 9

**חלקי חלקות:**

גוש: 8707	ח"ח 27
גוש: 8708	ח"ח 25, 26, 27
גוש: 8708	ח"ח 32 ,
גוש: 8709	ח"ח 35, 38
גוש: 8711	ח"ח 27
גוש: 8712	ח"ח 2
גוש: 8714	ח"ח 14, 21
גוש: 8715	ח"ח 17, 24

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

תכנון שכונת מגורים חדשה בכפר מייסר, כמענה לצרכי האוכלוסייה במגזר הערבי ישראלי ותוך התאמה לצרכי האוכלוסייה המקומית ומאפייניה.

**החלטות:**

לבקשת הוועד המקומי של היישוב מייסר הוחלט להסיר את התכנית מסדר היום. התכנית אמורה לתת מענה להרחבת הכפר מייסר לבני המקום וקיים חשש שבמידה והשיווק יעשה ללא שלביות לא יהיו בעתיד עתודות קרקע לבני המקום. בכוונת הוועד

**בסיוע המועצה לתאם עם רמ"י את שלביות השיווק במנות קטנות כדי לתת מענה לבני ובנות הכפר מייסר.**

**רקע:**

1. התכנית מציעה פיתוח היצע מגורים בכפר הותיק. תוספת 420 יח"ד, שטחי ציבור ועיצוב
- שדרת הכניסה לכפר באמצעות חזית מסחרית עירונית הכוללת מדרכות ושביל אופניים. לטובת צעירי הכפר ומשפחות חסרות קרקע המתגוררות בכפר
2. התכנית ביוזמת רמ"י והשטחים בתכנית הנם בבעלות מדינה ובעלות פרטית.
3. התקיימו דיונים ותאומים בין רמ"י לנציגי הכפר והמועצה במהלך עריכת התכנית.

**מהלך הדיון:**

**לאה פרי - מהנדסת הוועדה**

הציגה את עיקרי התכנית התכנית כוללת תוספת שטח להרחבת הכפר על שטח רמ"י ושטחים פרטיים ונותנת מענה לתוספת שטחי ציבור, פיתוח הכניסה לכפר ותוספת שטחי מסחר.

**איימן אבו רקיע - יו"ר וועד הכפר מייסר**

1. התכנית נערכה על מנת לתת מענה למגורים לצעירים המבקשים להמשיך להתגורר בכפר.
2. בתכנית לא נקבעה שלביות לשיווק יחידות הדיור וכך קשה להבטיח כי התוספת למגורים
- אכן תוכל לתת מענה לבני המקום.
3. הכפר הפסיד בעתירה מנהלית שהגיש כנגד רמ"י בשיווק הקרקעות שנעשה לאחרונה.
4. מבוקש להגיע להסכם עם רמ"י בנושא שלביות השיווק ולהטמיע את השלביות במסמכי התכנית, זאת על מנת להבטיח את המענה הנדרש לרווחת כפר מייסר.

**אילן שדה - יו"ר הוועדה:**

מטרת התכנית הנה לספק מענה לצרכי המגורים לבני הכפר, סבור כי יש לבחון את נושא השלביות מול רמ"י ולהטמיע הנחיות לשלביות הביצוע בתכנית.

**תוכנית מפורטת: 351-0756668**

**סעיף: 2**

**שם:** מ/459 - מתקן פוטו וולטאי גן השומרון

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 109,033.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 12

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	תמא/10/ד/10
כפיפות ל-	תמא/10/ד/10

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10082	חלקות: 36, 37, 38
גוש: 10082	חלקות: 39, 40, 41
גוש: 10082	חלקות: 51, 52, 60
גוש: 10082	חלקות: 61, ,

**חלקי חלקות:**

גוש: 10082	ח"ח 10, 19, 20
------------	----------------

גוש : 10082	ח"ח 21, 22, 23
גוש : 10082	ח"ח 24, 25, 26
גוש : 10082	ח"ח 27, 28, 29
גוש : 10082	ח"ח 30, 31, 32
גוש : 10082	ח"ח 35, 42, 43
גוש : 10082	ח"ח 44, 45, 50
גוש : 10082	ח"ח 53, 54, 55
גוש : 10082	ח"ח 56, 57, 58
גוש : 10082	ח"ח 64, 66, 68
גוש : 10082	ח"ח 69, 71, 72
גוש : 10082	ח"ח 74 ,

### מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

### מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטחי המשבצת של גן השומרון.

### החלטות:

**הוועדה אינה ממליצה לאשר את התכנית בהתאם למדיניות מוא"ז מנשה.**  
בישיבת מליאת הוועדה מנשה אלונה בתאריך 9.1.2020 התקיים דיון עקרוני בנושא מדיניות הוועדה בעניין הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום המועצה האזורית מנשה והוחלט לא להמליץ על הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ופתוחים בתחום מוא"ז מנשה.

במסגרת הדיון הוצגה עמדת מליאת המועצה האזורית מנשה כפי שאושרה בישיבת המליאה מס' 13 מיום 19.12.2019:

1. עמדת ר' המועצה: הקמת חוות סולאיריות מהווה פגיעה בשטחים חקלאיים ומעמיד את השטחים החקלאיים בסיכון ביחס לרשויות גובלות והצורך שלהן בקרקע לבינוי.
2. המועצה לא תתמוך או תאשר הקמת שדות סולאריים על שטחים חקלאיים. החלטה זו תועבר לוועדה לתכנון ובנייה כדי שתבצע את עמדת המועצה במידה ויוגשו לה בקשות בנדון.

בנוסף הוצגה עמדת הוועדה החקלאית מנשה מישיבתה בתאריך 15.12.2019:  
הוועדה החקלאית של מוא"ז מנשה רואה חשיבות רבה בשמירה על האדמות החקלאיות של יישובי המועצה ובקידום הפעילות החקלאית בשטחי המועצה.  
הוועדה מבקשת את מליאת המועצה להעביר החלטה עקרונית שתבטיח שלא יעשה שימוש בקרקע חקלאית לשם הקמת מתקנים פוטו וולטאים.

הוועדה המקומית מנשה אלונה רואה חשיבות ואף מעודדת הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבנים בהיתר בעיקר על מבני משר רפתות לולים וכו'.

לאחר בחינת מסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית חיפה, עמדת מליאת מוא"ז מנשה והוועדה החקלאית מנשה, הוועדה אינה ממליצה ללשכת התכנון המחוזית חיפה לאשר את התכנית.

### רקע:

1. התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 10/ ד 10/
2. התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית (שדה חיטה) לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בשטח של כ- 106 דונם.
3. השטח צמוד דופן לקיבוץ עין שמר ודרך 6403, הגישה למיתחם מכביש כניסה לקיבוץ עין שמר.
4. התכנית הוגשה ע"י חברת סולאיר אנרג'יקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת, לא נעשה תאום של אגודת עובדי אדמה גן שומרון עם הוועדה.

**שם:** מ/460 - שדה פוטו וולטאי כפר פינס  
נושא: דיון בהמלצה להפקדה  
רשות מקומית: מ.א. מנשה  
שטח התוכנית: 83,584.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מחוזית  
גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 6

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל- משתנה מ	משח/14

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 10070 ח"ח 41

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של מושב כפר פינס.

**החלטות:**

**הוועדה אינה ממליצה לאשר את התכנית בהתאם למדיניות מוא"ז מנשה.**  
בישיבת מליאת הוועדה מנשה אלונה בתאריך 9.1.2020 התקיים דיון עקרוני בנושא מדיניות הוועדה בעניין הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בתחום המועצה האזורית מנשה והוחלט לא להמליץ על הקמת מתקנים קרקעיים פוטו וולטאים בשטחים חקלאיים ופתוחים בתחום מוא"ז מנשה.

**במסגרת הדיון הוצגה עמדת מליאת המועצה האזורית מנשה כפי שאושרה בישיבת**

**המליאה מס' 13 מיום 19.12.2019:**

1. עמדת ר' המועצה: הקמת חוות סולאיריות מהווה פגיעה בשטחים חקלאיים ומעמיד את השטחים החקלאיים בסיכון ביחס לרשויות גובלות והצורך שלהן בקרקע לבינוי.
2. המועצה לא תתמוך או תאשר הקמת שדות סולאריים על שטחים חקלאיים. החלטה זו תועבר לוועדה לתכנון ובנייה כדי שתבצע את עמדת המועצה במידה ויוגשו לה בקשות בנדון.

**בנוסף הוצגה עמדת הוועדה החקלאית מנשה מישיבתה בתאריך 15.12.2019:**

הוועדה החקלאית של מוא"ז מנשה רואה חשיבות רבה בשמירה על האדמות החקלאיות של יישובי המועצה ובקידום הפעילות החקלאית בשטחי המועצה. הוועדה מבקשת את מליאת המועצה להעביר החלטה עקרונית שתבטיח שלא יעשה שימוש בקרקע חקלאית לשם הקמת מתקנים פוטו וולטאים.

הוועדה המקומית מנשה אלונה רואה חשיבות ואף מעודדת הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבנים בהיתר בעיקר על מבני משר רפתות לולים וכו'.

לאחר בחינת מסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית חיפה, עמדת מליאת מוא"ז מנשה והוועדה החקלאית מנשה, הוועדה אינה ממליצה ללשכת התכנון המחוזית חיפה לאשר את התכנית.

**רקע:**

1. התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 10/ ד 10/
2. התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בשטח של כ- 83 דונם.
3. השטח ממוקם בתחום המשבצת החקלאית של מושב כפר פינס, בתכנית לא סומנה דרך גישה למתחם, שטח התכנית צמוד דופן להרחבה המאושרת בכפר פינס בתכנית



0556720-351 וכ- 100 מ' מבתיים ביישוב פרדס חנה כרכור  
 4. התכנית לא הוגשה לוועדה באופן רשמי, נערכה ע"י אי. די.אף אנרג'י נובל בע"מ וכפר פינס מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, לא נעשה תאום של אגודת כפר פינס עם הוועדה.

**סעיף: 4 תוכנית מפורטת: מ/מק/56**

**שם:** תחנת תידלוק אום אל קטף  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 12,477.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל- משתנה מ	400/ג

**ישוב:**

אום אל קטף

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8701 חלקות: 13

**מטרת הדיון**

דיון חוזר במעמד התכנית

**מטרת התכנית:**

שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית לתחנת תידלוק ושרותי דרך מדרג ב' עפ"י תמ"א 18 וקביעת הוראות בינוי, עפ"י סעי' 62 א ס.ק. 10

**החלטות:**

1. בהתאם להחלטת הוועדה מישיבה 224 בתאריך 12/12/19 היזם התבקש להמציא תכנית ואישורים עדכניים הנמצאים בידו.

היזם הגיש תשריט ותקנון עדכניים ל 2006 תואמים לגרסה שהופקדה, עוד הוגשה תכנית מדידה מ 1.1.2019 תואמת תכניות מאושרות כולל תכנית מ/382 אום אל קוטוף.

עפ"י בדיקה עולה כי קיימת אי התאמה מהותית בין התשריט שהופקד ב 2006 ותכנית המדידה מ 1.1.2019 כפי שהוגשה ע"י היזם ולא ניתן לקדם את התכנית לאישור השר.

אין התאמה תכנית מאושרת מ/382 כולל הכניסה הצפונית לכפר אום אל קוטוף, השטח המיועד לתחנת התדלוק בתשריט בתחום דרך 6353 וגודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר.

2. הוועדה מחליטה לבטל את ההפקדה שפורסמה ב 2006,

הוועדה תפרסם ביטול הפקדה ותעביר נוסח פרסום לרשומות לביטול ההפקדה. אישור התכנית בתנאים מ20.3.2007 אינו תקף מכיוון שלא הושלמו התנאים.

הוועדה תאפשר ליזם התכנית לתקן את התכנית ולהשלים את האישורים הנדרשים בתוך 4 חודשים מיום מתן החלטה זו ולא יאוחר מתאריך 20.4.2020.

התכנית תובא לדיון לאחר שיתקבלו מסמכי התכנית והאישורים לרבות אישור נת"י ומשרד התחבורה.

היזם בעבר לא הגיש תכנית ואישורים למרות שהוועדה ב25/11/2015 אשרה לו בהמשך לערר 444/14.

במידה ולא יוגשו המסמכים הנ"ל במועד התכנית תובא לדיון לסגירת התכנית וסיום טיפול.

ככל שהיזם יהיה מעונין התכנית תוגש מחדש עפ"י נוהל מבא"ת כולל כל המסמכים הנדרשים.

**רקע:**

התכנית נדונה בישיבת הוועדה מספר 224, בתאריך 12.12.19, בהתאם להחלטת הוועדה כי על היזם להמציא מסמכים עדכניים הנמצאים בידו לרבות כלל המסמכים והאישורים העדכניים מובאת התכנית לדיון חוזר במעמד התכנית: בהתאם להחלטת הוועדה להלן המסמכים שהוגשו לוועדה:

**1. תכנית מ/מק/56**

**1.1 תשריט התכנית:**

לא הוגש לוועדה. התשריט הקיים בוועדה הנו התשריט שהופקד מ-15.6.2006 נאמר לוועדה שזאת הגרסא המעודכנת שקיימת. התשריט שהופקד אינו תואם לתכנית מ/382 מפת המדידה מ-1.1.2019 שהוגשה ע"י היזם לראשונה 2.1.2020. גודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ-400 מ"ר, כמו גם למיקום כביש הכניסה הצפוני לאום אל קטף ומיקום כביש 6535. בדיון בוועדה הציג המתכנן כי התשריט המופקד תואם לתכנית מ/382. הוגשה תכנית מדידה נכונה לתאריך 1.1.2019 נחתמה בתאריך 29.5.2019. תואמת תכנית מ/382 כולל הכניסה הצפונית אום אל קטף, מבדיקה עולה כי תשריט התכנית המופקד אינו תואם לתכנית מ/382 וחלק מייעוד הקרקע לתחנת התדלוק נמצא בתחום דרך 6535.

**1.2 הוראות התכנית:**

גרסא מ 15.6.2006 עפ"י התכנית המופקדת, לא הוטמעו בתכנית הערות המשרד

לאיכות הסביבה.

**1.3 אישור משרד התחבורה ונת"י:**

- טרם התקבל אישור משרד התחבורה.  
 - כתנאי לאישור משרד התחבורה נדרש אישור נת"י לא הושלם.  
 - נספח התנועה עדכני לתאריך 4.6.2019, הוגש לראשונה לוועדה בתאריך 29.12.2019.  
 - ניתן אישור משרד התחבורה בתאריך 31/32004 לפניות ימניות בלבד.  
 - משרד התחבורה פנה ליזם בתאריכים 14.3.2016, 16.6.2016, 28.2.2019 ו-28.5.2019 היזם התבקש להשלים התייחסות נתיבי ישראל לתכנית, ולהתאים את התכנית להוראות תמ"א 4/18.

**1.4 אישור משרד הבריאות:**

31.8.2004 אין התנגדות, אישור בתנאים: השלמת התיקונים, תנאי להיתר בנייה גמר הקמת מתקן הביוב וחיבור לביוב אזורי.

**1.5 המשרד לאיכות הסביבה:**

19.8.2015 - מתנגדים. הביעו את התנגדותם העקרונית לתכנית לכל אורך הדרך, בצידו הדרומי של דרך 6535 מתוכנן פארק רובעי של חריש והקמת תחנת הדלק עלולה להטיל מגבלות על השימושים האפשריים של הפארק ולפגוע באיכות החיים של תושבי חריש.

**1.6 נספח נופי סביבתי**

נערך 5.2.2015 נמסר לוועדה בתאריך 29.12.2019 נערך ע"י יועץ הנוף חסן מחאמיד

**1.7 חו"ד סביבתית והידרולוגית**

נערכה בספטמבר 2008 - לפי תמ"א 4/18 - נדרש לקבל התייחסות משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ונציבות המים: התקבל אישור רשות המים מתאריך 2.10.2008. טרם התקבל אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

**1.8 אישורים חסרים:**

1.8.1 אישור השר - הובהר ליזם כי עמדת הוועדה המחוזית שלא ניתן לאשר את התכנית.  
 1.8.2 אישור משרד התחבורה ונת"י.  
 1.8.3 אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לחו"ד סביבתית הידרולוגית.

**מהלך הדיון:**

**לאה פרי - מהנדסת הוועדה:**

1. הדיון בתכנית בהמשך לישיבת הוועדה הקודמת בה התבקש יזם התכנית להגיש לוועדה את המסמכים והאישורים המצויים בידי. מטרת הדיון האם ניתן לקדם את התכנית עפ"י תשריט ותקנון והאישורים שנמסרו ע"י היזם.  
 2. מבדיקת המסמכים עולה כי התשריט המופקד אינו תואם לתכנית מאושרת מ/382,

- כביש הכניסה לאום אל קטף ולתכנית המדידה שהוגשה ע"י היזם חלק מייעוד תחנת התדלוק מצוי בתחום דרך 6353.
- התכנית כוללת תשריט ותקנון המהווים מסמך יסודי של התכנית, היזם הגיש גרסא מופקדת מ- 2006 שונה באופן מהותי - גודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר, כמו גם למיקום כביש הכניסה הצפוני לאום אל קטף ומיקום כביש 6535.
2. סקרה את האישורים שהתקבלו לתכנית והאישורים החסרים.
3. התכנית מתנהלת מזה כ- 20 שנים, קיים קושי לקדם תכנית כאשר מוגשים לוועדה מסמכים אחת למספר שנים. המסמכים לתכנית הוראות ותשריט מעודכנים לשנת 2006 ולא התקבלו עבורם גרסאות עדכניות.

אילן שדה - יו"ר הוועדה:

הוועדה ראתה את מיקום התכנית כראוי להקמת תחנת תדלוק, אך לא ניתן לקדם ולאשר תכנית שמסמכיה אינם משקפים נאמנה את המצב התכנוני הקיים והמוצע. סבור כי נדרש מהיזם לתקן את מסמכי התכנית ולהעבירם לבדיקה של הוועדה.

אודי שצקי - חבר מליאת הוועדה:

סבור כי במידה ואין מניעה חוקית יש לקדם את התכנית לאחר הגשת מסמכים מתוקנים.

עו"ד צביקה כוחן - יועמ"ש הוועדה:

1. הוועדה אישרה בעבר את המיקום של התכנית כראוי להקמת תחנת תדלוק והסמכות מצויה בידיה לאשר תכנית מסוג זה.
2. התכנית הופקדה בשנת 2006 ובשנת 2007 הוחלט לאשרה בתנאים ברם בהסתמך על המסמכים שהגיש היזם בתאריך 29.12.2019 לבדיקת הוועדה עולה כי קיימות סתירות בין המסמכים ולא ניתן לקדם את התכנית לאישור.
3. מציע כי בכפוף להגשת מסמכים מתוקנים ובעמידה בסמכות הוועדה לדון בתכנית ייבחנו מסמכי התכנית המתוקנים שיוגשו ויוחלט על אופן המשך הטיפול בתכנית.

-----

דיון במליאת הוועדה שהתקיים בתאריך 12.12.2019 - החלטת הוועדה:

לאחר שמיעת טענות היזם, עורך התכנית וב"כ באופן מעמיק וממצה, לאחר דיון פנימי

במליאת הוועדה ולצורך קבלת החלטה מושכלת מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. להשהות את ההחלטה בדיון במעמד התכנית לאור טענת היזם והמתכנן כי יש בידו תכניות ומסמכים עדכניים שחלקם לכאורה אינן מצויים בידי הוועדה.
2. היזם מתבקש להמציא מסמכים עדכניים הנמצאים בידו לרבות כלל המסמכים והאישורים העדכניים, כולל נספח תחבורה שהוגש למשרד התחבורה עפ"י הנדרש בישיבת וועדה מתאריך 26.11.2015.
3. היזם נדרש להגיש לוועדה תכניות, הוראות, נספחים ואישורים עד לתאריך 29.12.19 וזאת על מנת שהוועדה תוכל להשלים את הדיון במעמד התכנית בהתייחס למסמכים הקיימים בידי היזם שיוגשו לוועדה. התכנית תובא לדיון בישיבת הוועדה בתאריך 9.1.2020

ההחלטה אושרה פה אחד

חבר מליאת הוועדה איתן פרלמן קיבוץ ברקאי - לא נכח בדיון בתכנית.

רקע להחלטה ודיונים קודמים - הוצג בפני מליאת הוועדה ע"י מהנדסת הוועדה:

1. 1/12/2000 - הפקדת התכנית בתנאים דיון בוועדה המקומית.
- 7/4/2006 - דיון בנושא הפגיעה הנופית הוחלט להפקיד את התכנית.
2. 2/8/2006 - פרסום הפקדת התכנית בילקוט הפרסומים י.פ 5526 אחרי 6 שנים. התקבלו אישורים - משרד התחבורה 30/3/2004, אישור הולקחש"פ, אישור נציבות

- המים, אישור משרד הבריאות, התנגדות המשרד להגנת הסביבה.
3. 23/8/2006 - אישור תמ"א 18/ תיקון 4  
- נדרש נספח הידרולוגי ואישורו בנציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות סביבה  
- שינוי מרחק מצמתים של 300-500 מ' בדרך אזורית, לא הייתה לכך התייחסות באישור משרד התחבורה 30/3/2004.
  4. 30.8.2006 - התכנית נקבעה כטעונת אישור השר ע"י לשכת התכנון המחוזית.
  5. 20.3.2007 - אישור התכנית בתנאים דיון בוועדה המקומית:  
אישור השר לתכנית, נספח הידרולוגי ואישור נציבות המים - התאמה לדרישות תמ"א 18 תיקון 4 (כולל אישור משרד התחבורה).
  6. 7/8/2014 - דיון במעמד התכנית בוועדה המקומית, מכיוון שלא הושלמו האישורים. החלטה – להשהות את הדיון ולדון לאחר מילוי התנאים:  
קבלת אישור השר לתכנית, אישור משרד התחבורה, נספח הידרולוגי ואישור נציבות המים משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, התאמת התכנית לצומת מ/382 - אום אל קטף. הובהר ליזם כי עמדת הוועדה המחוזית היא כי לא ניתן לאשר את התכנית.
  7. 22/10/2014 - הגשת ערר 444/14 ע"י היזם בגין הדרישה לאישור משרד התחבורה והכנת נספח נופי עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה היזם מתעלם מהדרישה לקבלת אישור השר.
  - 14.10.2015 הוגשה בקשה ע"י הצדדים לדחות את הדיון בערר וסוכם כי התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית במעמד התכנית בתוך 30 ימים.
  8. 25/11/2015 - דיון במעמד התכנית בוועדה המקומית, לא הושלמו האישורים שנדרשו. הוועדה משהה את הדיון ומאפשרת ליזם 6 חודשים להשלים את האישורים, בהמשך לסיכום בערר 444/14. במידה ויושלמו תשוב הוועדה ותדון בתכנית באישורה או בביטולה לאור הזמן הרב שחלף.
  9. אישורים שלא הושלמו:  
• אישור השר לתכנית.  
• אישור משרד התחבורה ונת"י.  
• אישור המשרד לאיכות הסביבה ונספח נופי.  
• אישור משרד הבריאות לחיבור למערכת הביוב.  
• תכנית מדידה עדכנית כולל התאמת הצומת לתכנית מ/382.  
• התאמת מסמכי התכנית לדרישות תמ"א 18 תיקון 4.  
כיוון שלא התקבל אישור השר וכמו כן לא הושלמו אישורים עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 25/11/2015 הוועדה סברה שהתכנית התבטלה.
  10. 26/5/2019 היזם הגיע לוועדה לפגישה להמשך הטיפול בתכנית.  
3.6.2019 – נשלחה הודעה ליזם התכנית ולעורך התכנית ע"י מהנדסת הוועדה בהתייעצות עם יועמ"ש הוועדה על סיום הטיפול וסגירת התכנית ללא דיון בוועדה.  
23.6.19 - התייחסות ב"כ היזם להודעת הוועדה.  
8.7.19 – תגובת יועמ"ש הוועדה.  
26.9.19 - הגשת עתירה מנהלית ע"י יזם התכנית בגין סגירת התכנית.  
24.11.19 - אושר הסכם פשרה בו תמשך העתירה בכפוף לדיון במעמדה של התכנית בוועדה המקומית בתאריך 12/12/2019.
  11. כללי:  
התכנית מטופלת בוועדה כ- 20 שנים, הופקדה לפני כ- 14 שנים. מסמכי התכנית לא הותאמו לתכניות שאושרו במהלך השנים, לא השלימו את האישורים הנדרשים וכמו כן לא הותאמו לנוהל מבא"ת.  
במהלך השנים חלו תמורות ואושרו תכניות באזור.  
- העיר חריש שינתה את האזור משמעותית מבחינה תחבורתית.  
תכנית חריש 1/ הופקדה בתאריך 1/7/2010 ואושרה בתאריך 4/10/2011.  
תוספת של כ- 9,000 יח"ד כולל כניסות נוספות מדרג 6353 הדרך שממנה אושרה הכניסה לתחנת התדלוק.  
- תכנית מ/382 אום אל קטף – אושרה בתאריך 12/10/2008, כולל שינוי בצומת.  
1.8.2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קובע לוי"ז לאישור תכניות בסמכות מקומית 12 חודשים. התכנית אושרה להפקדה לפני כ- 20 שנים, הופקדה לפני כ- 14 שנים וחלפו כ- 6 שנים מהתיקון של החוק.  
- ב- 2011 קבע נוהל מבא"ת - מבנה אחיד להגשת תכנית ומשנת 2014 תכניות מוגשות באופן מקוון בלבד במערכת תכנון זמין.  
מסמכי התכנית אינם ערוכים לפי נוהל מבא"ת, לא הוגשו במערכת תכנון זמין.

סיכום :  
חלפו כ- 20 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, 14 שנים מיום הפקדת התכנית. מסמכי התכנית לא עודכנו עפ"י תכניות שאושרו במהלך השנים ולא הושלמו אישורים שנדרשו.

**תכנית מתאר מקומית: 351-0707745**

**סעיף: 5**

**שם:** החלפת שטחים בין ייעוד מגורים למגורים א' בקיבוץ גן שמואל

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 11,378.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 4

**יחס**

שינוי ל- 351-0113175

משתנה מ

כפיפות ל- 82/מ

כפיפות ל- משח/26

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10023 ח"ח 53

גוש: 10052 ח"ח 26

**מטרת הדיון**

דיון במתן תוקף לתכנית

**מטרת התכנית:**

מטרת התכנית הינה לאפשר בניית יח' מגורים קטנות באזור המיועד כיום לאזור מגורים. זאת ע"י החלפת שטחים בין אזור מגורים א' לאזור מגורים, תוך שמירה על מאזן השטחים הקיים בין תאי השטח.

**החלטות:**

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בילקוט מספר 8504, בתאריך 5.11.19.

התקבלה התייחסות לשכת התכנון המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר

בתאריך 24.11.19.

לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

**רקע:**

1. התכנית המוצעת בסמכות מקומית מהווה שינוי לתכנית גן שמואל 351-0113175

שאושרה ב 28/12/2017.

2. בתכנית מבוקש:

א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית המאושרת בשטח המחנה של הקיבוץ לפי סעיף 62.א.(א) 6 בין אזור מגורים א', בו ניתן לבנות יחידות בשטח של עד 160 מ"ר, לבין אזור מגורים המיועד ליחידות קטנות עד 80 מ"ר לאיכלוס זמני.

ב. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62.א.(א) 4. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה והיקף יחידות הדיור ואינה מהווה שינוי מהותי לתכנית המאושרת.

3. בתכנית מסומנים מבנים להריסה שאינם מיועדים לשימור בתכנית מאושרת.

4. הוועדה המקומית החליטה בישיבתה מספר 214 שהתקיימה בתאריך 17.1.19 על הפקדת התכנית.

5. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 8504 בתאריך 5.11.19 ובעיתונות

- בתאריכים 19/9/19 ו- 20/9/19.  
6. התכנית נבדקה ע"י לשכת התכנון במחוז חיפה בהתאם לסעי' 109 לחוק, בישיבה מס' 5319 מתאריך 24.11.19 הוחלט כי התכנית אינה טעונה אישור השר.  
7. לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

**מהלך הדין:**

הילה דובב הציגה את התכנית וסקרה את הרקע.

**תוכנית מפורטת: 351-0739599**

**סעיף: 6**

**שם:** החלפת שטחי מגורים בקיבוץ מענית

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,550.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/331/א

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10086 ח"ח 15

**מטרת הדין**

דיון במתן תוקף לתכנית

**מטרת התכנית:**

תכנון מחדש של מגרשי מגורים בקיבוץ מענית.

**החלטות:**

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בילקוט מספר 8486, בתאריך 28.10.19.  
התקבלה התייחסות לשכת התכנון המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר  
בתאריך 24.11.19.  
לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

**רקע:**

1. בקיבוץ מענית תכנית מאושרת מ/331/א, התכנית קבעה שטחים למגורים ומתחמי בנייה, שטחים ציבוריים, דרכים חניות וכו'.
2. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 62.א.א.1 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע, לצורך תכנון מחדש של מגרשי המגורים בתחום התכנית.
3. תכנית מ/331/א קבעה את מיקום מתחמי המגורים בקיבוץ, מתחם 60 נמצא בכניסה לקיבוץ. התכנית מציעה העתקת מגרשי המגורים במתחם 60 כך שיהיו בצמידות למתחמים מספר 58 ו- 59.
4. אושרה תכנית בינוי במגרשי המגורים הסמוכים הכוללת את שלב ב' העתקת מגרשי המגורים למיקום המוצע בתכנית, לאחר אישור התכנית תוגש תכנית בינוי לאישור.
5. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 8486 בתאריך 28.10.19 ובעיתונות בתאריכים 11.10.19, 13.10.19, 18.10.19.
6. התכנית נבדקה ע"י לשכת התכנון במחוז חיפה בהתאם לסעי' 109 לחוק, בישיבה מס'

5319 מתאריך 24.11.19 הוחלט כי התכנית אינה טעונה אישור השר.  
7. לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

**מהלך הדיון:**

הילה דובב סקרה את הרקע

**סעיף: 7**

**תכנית מתאר מקומית: 351-0573014**

**שם:** שינוי הוראות בניה בניה בגוש 10082 חלקה 120 גן השומרון

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 12,234.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 26 גרסת תשריט: 21

**יחס לתכנית**

שינוי ל- 276/מ

משתנה מ

כפיפות ל- 345/מ

**ישוב:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10082 חלקות: 120

**מגרשים לתכנית:** 106 בשלמותו מתכנית: מ/ 276

**מטרת הדיון**

דיון חוזר בהפקדת התכנית לאור שינויים מהותיים בעקבות הערות לשכת התכנון לאחר בדיקת התכנית בכפוף לסעי' 109 א' לחוק.

**מטרת התכנית:**

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120), משנה קווי בניין בתא שטח 1, מוסיפה שטח בניה עיקרי בסך 50 מ"ר עבור תא שטח 3.

**החלטות:**

הוועדה מחליטה לאשר את הפקדת התכנית עפ"י התאום עם לשכת התכנון מחוז חיפה

ולבטל את הפקדת התכנית שפורסמה בספטמבר 2019.

הוועדה תפיק נוסח פרסום ותפרסם הודעה ברשומות.

לאחר פרסום התכנית להפקדה תועבר התכנית לאישור השר לפי סעי' 109 לחוק.

**רקע:**

1. התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית.

2. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה קבעה בישיבתה מס' 5322 בתאריך 31.12.2019 כי

התכנית במתכונת שהופקדה טעונה אישור השר מאחר ושטח המגורים נחלה במצב

המוצע אינו צמוד דופן למבני הפל"ח הקיימים והדבר נוגד את תכנית מ/345 - פל"ח

במוא"ז מנשה (פרק 2 סעי' טז').

לאור זאת נבחנו מול לשכת התכנון חלופות תכנוניות המוסכמות על לשכת התכנון ועל

- היזם, אשר לא ידרשו לקבוע את התכנית כטעונה אישור השר.  
 החלופה המוסכמת על לשכת התכנון ועל היזם מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית.  
 3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית. התכנית נדונה בישיבת הוועדה מספר 209 בתאריך 19.7.2018. הוועדה אישרה את התכנית להפקדה.  
 4. התכנית להפקדה ברשומות י.פ מספר 8431 בתאריך 9.9.2019, ועברה לעיון השר לפי סעי' 109 א' לחוק, כאמור הוועדה המחוזית קבעה כי התכנית שהוגשה לה טעונה אישור השר.  
 5. מצב מאושר בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276 :  
 מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים.  
 בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה).  
 תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.  
 6. בתכנית מוצע פיצול שטח המגורים בנחלה לשני מגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי תאי שטח 3 בשטח של כ- 1.6 דונם, תא שטח 2 - 0.8 דונם.  
 7. עפ"י דוח פיקוח קיימות בריכות שחיה בשטח החקלאי של הנחלה שלא ניתן לאשר מסומנות בתכנית להריסה והוועדה לא תאשר תכנית למתן תוקף טרם הריסה בפועל.  
 8. הוועדה דנה בגרסת מונה הוראות: 29, תשריט: 22

### מהלך הדיון:

#### הילה דובב:

סקרה את הרקע והציגה את מהות השינויים שנעשו במסמכי התכנית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

### **תשריט איחוד וחלוקה: אחמ/149**

### **סעיף: 8**

**שם:** תשריט חלוקה הרחבה כפר פינס תואם תכנית 351-0556720  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: וועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
תואם ל-	351-0556720
מותאם ל-	

**ישוב:**  
 כפר פינס

#### גושים/ חלקות לתכנית:

#### חלקות בשלמותן:

גוש: 10070	חלקות: 11-12, 48,
גוש: 12225	חלקות: 107-108, 115, 134,

#### מטרת התכנית:

תשריט איחוד וחלוקה הרחבת היישוב כפר פינס עפ"י תכנית 351-0556720

#### החלטות:

תשריט איחוד וחלוקה הרחבת היישוב כפר פינס עפ"י תכנית 351-0556720

**החלטה:** לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תכנית 351-0556720 כפוף לאישור רמ"י ובעלי הזכות בנכס הפרטיים עפ"י נסח טאבו  
 - תכנית 351-0556720 אושרה למתן תוקף ב- 21.11.18 י.פ. 7997.  
 התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת בעלים.

#### רקע להחלטה:

1. תכנית 351-0556720 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 21.11.2018 י.פ. 8397
2. תכנית 351-0556720 מהווה תכנית איחוד וחלוקה בין קרקע רמ"י וקרקע פרטית



תנאי לאישור התשריט אישור רמ"י ובעלי הזכות בנכס הפרטיים עפ"י נסחי טאבו.  
3. לאחר אישור התכנית פנה המינהל לכפר פינס בדרישה להגיע להסכם על דרך שיווק הקרקע והשלמת תשלום כספי לאיזון התכנית.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת ועד מקומי כפר פינס (לציין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה כפר פינס (לציין שם החותם)
- חתימת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- השלמת גליון איחוד וחלוקה לחלקות מקור בהתאם לתכנית המאושרת 351-055672
- להגיש 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י רמ"י ובעלים פרטיים עפ"י נסח טאבו

מספר בקשה: 20200003 תיק בניין: 2000010106

## **סעיף 1:**

### מבקש:

#### **♦ עין שמר קרקעות בע"מ**

- ♦ ע"י עודד דגאי
- ♦ עין שמר אלון החזקות בע"מ
- סוג בקשה: בקשה להיתר
- מספר בקשה רישוי זמין:

#### **כתובת הבניין: עין שמר**

גוש וחלקה: 10106 מגרש: 205  
תכנית: 351-0415810, מ/254/א, תת"ל 38

שימוש עיקרי תאור בקשה  
מסחר תוכנית שינויים

### מהות

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 4317 מיום 27.10.13, והיתר מס' 4657 מיום 19.7.15  
והיתר מס' 5135 מיום 10.9.17  
הסבת שטח שירות לשטחי מסחר עפ"י תכנית 351-0415810

סה"כ שטח עיקרי (קיים) 9987.43 מ"ר + מוצע 343.00 מ"ר : 10,330.43 מ"ר  
סה"כ שטח שירות (קיים) 11095.25 מ"ר + מוצע 343.19 מ"ר : 10,752.06 מ"ר

### החלטות

מוגשת בקשה לתכנית שינויים להיתר בניה מס' 4317 מיום 27.10.13, והיתר מס' 4657  
מיום 19.7.15 והיתר מס' 5135 מיום 10.9.17  
הסבת שטח שירות לשטחי מסחר עפ"י תכנית 351-0415810

החלטה: לאשר את הבקשה עפ"י השטחים המותרים בתכנית 351-0415810

- בתנאי התייחסות שמאי הוועדה לבקשה ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי .

- הבקשה מתייחסת לכל המבנים במתחם המסחרי (חלקה 206) ולא כוללת  
אזור תחנת התדלוק (חלקה 205), יש להטמיע בבקשה מיקום צובר גז בהתאם  
להיתר מס' 5518 מיום 29.9.19

- כל תנאי ונספחי היתרי הבניה מס' 4317, 4657 ו-5135 חלים על בקשה זו.

- יש להגיש נספח חניה בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה זו כולל התייחסות לתת"ל 38 מאושר .
- באחריות המבקש ועורך הבקשה לכלול את כל השינויים מהיתרים קודמים.
- אין באישור הבקשה התחייבות הוועדה למתן טופס 4 במידה ולא נכללו כל השינויים.
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20170169

#### רקע להחלטה:

- א. תכנית 351-0415810 מאושרת מיום 12.6.17, מטרת התכנית ניוד 341 מ"ר מאזור תחנת התדלוק לאזור המסחרי ושינוי גובה המבנה ל-12 מ' במקום 10 מ' עפ"י טבלת הזכויות מותר 10341 מ"ר שטח מסחר ו-11294 מ"ר שטחי שרות ותכסית 45 %
- ב. כל תנאי היתרי הבניה מס' 4317, 4657 ו-5135 חלים על בקשה זו.
- ג. יש להגיש מפת מדידה עדכנית נפרדת שתומה ע"י מודד מוסמך בחותמת מקור
- ד. כתב השיפוי והסכם אחזקת שצ"פ שהוגש להיתר הבניה מס' 4317 מתייחס גם לתכנית השינויים.
- ה. התכנית תוגש על רקע תת"ל 38 מאושר
- כל ההתאמות יבוצעו ע"י המבקש ובהתאם להתחייבות ולכל השינויים הנדרשים בגין תת"ל 38 כולל שינוי הכניסה למתחם, תוגש בקשה להיתר בניה כולל הסדרי התנועה.
- ז. יש לכלול לסמן בבקשה סגירות עונתיות קיימות במתחם.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת המבקשים (לציין שם החותם)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- לערוך תיקונים בבקשה בהתאם להערות בהעתק משרדי כולל התאמת שטחי המבנים
- תכנית קומפילציה להסדרי התנועה כולל תת"ל 38
- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור מתכנן השלד על תקינות הממ"מ בהתאם להיתרים קודמים , במידה וקיים שינוי יש להגיש אישור הג"א מחדש
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור משרד הבריאות - התקבל אישור למתחם מיום 19.5.15
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה בהתאם לתכנון החדש
- נספח תנועה בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה זו
- יועץ נגישות
- יועץ בטיחות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- 
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום היטל ביוב ופיתוח - מדובר בהקטנת שטח מבנה קיים בהיתר
- תשלום אגרת בניה
- להיתר - יש להגיש לפחות 2 תכניות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- תנאים לבקשה לתעודת גמר :
- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ בהתאם להיתרים קודמים

- 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"מ (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"מ.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

מספר בקשה: 20200012    תיק בניין: 3310080082    **סעיף: 2**

**מבקש:**

• **ועד מקומי גן השומרון**

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: גן שומרון**

גוש וחלקה: 10080 200

תכנית: מ/276, אחמ/81

שימוש עיקרי      תאור בקשה

עבודות עפר ופיתוח      === עבודות עפר ומצעים  
===

**מהות**

**עבודות עפר לשלב א בתחומי הדרכים לאזורי הפיתוח עפ"י תכנית מ/276**

**החלטות**

מוגשת בקשה לעבודות עפר לשלב א בתחומי הדרכים לאזורי הפיתוח עפ"י תכנית מ/276

**החלטה: לאשר את הבקשה לעבודות עפר לשלב א בתחומי הדרכים באזורי הפיתוח עפ"י**

**תכנית מ/276 ותשריט החלוקה אחמ/81 בתנאי חתימת בעלי הזכות בנכס**

**עפ"י נסחי טאבו עפ"י הנחיות היועץ המשפטי של הוועדה ו/או ביצוע הפקעה**

**בתיאום עם היועץ המשפטי של המועצה.**

- **בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.**

- **שלביות וגבולות הביצוע יתואמו ויאושרו ע"י מוא"ז מנשה והיישוב ומהווה**

**תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר.**

**רקע להחלטה:**

א. במליאת המועצה אושרו 3 אזורי פיתוח בגן השומרון עפ"י תכנית מ/276, הבקשה הינה לעבודות עפר לשלב א בלבד בתחום הדרכים הכלולים באזורי הפיתוח.

ב. תשריט חלוקה אחמ/81 עפ"י תכנית מ/276 נדון בישיבות הוועדה 194 מיום 26.1.17

ובישיבה מס' 166 מיום 27.6.13 אושר בתנאים וטרם התקבלו חתמות בעלי הזכות

בנכס, לבקשת גן השומרון בישיבה הוחלט על רישום הדרכים באזורי הפיתוח ע"ש

מוא"ז מנשה בתנאי אישור רמ"י ובעלי הזכות בנכס בתחום התשריט.  
ג. בישיבה מס' 210 מיום 16.8.18 הוועדה דנה בבקשה מס' 20180258 לעבודות פיתוח ותשתיות למתחמים החדשים, הבקשה אושרה בתנאים כולל חתימת בעלי הזכות בנכס וטרם התקבלו חתימות בעלי הזכות בנכס ולא יצא היתר בניה.  
ד. שלביות וגבולות הביצוע יתואמו ויאושרו ע"י מוא"ז מנשה והיישוב ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות העפר.  
ה. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

- גליון דרישות לעבודות עפר בלבד
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ו/או ביצוע הפקעה
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות
- חתימה וחתימת ועד אגודה גן השומרון (לציין שם החותם)
- חתימה וחתימת ועד מקומי גן השומרון (לציין שם החותם)
- נספח ניקוז
- חוות דעת רשות הניקוז
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה של עצים תנאי להיתר ו/או תצהיר שאין עצים
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור רשות העתיקות
- התחייבות המבקש לתיאום תשתיות לפני ביצוע מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם לכל הגורמים - להגיש מכתב התחייבות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות המבקש להגיש הסכם לבדיקות בטונים
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מורשה
- 
- הערות:
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- תיקון מהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטה
- לציין במפרט אורך ושטח העבודות עפ"י גבול הביצוע
- חישוב כמויות חפירה/חציבה ומילוי
- תשלומים:
- תשלום אגרת בניה
- יש להגיש לפחות 3 תוכניות מתוקנות וחתימות
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר:
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר