

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 289 ביום Thursday תאריך 22/05/25 כ"ד אייר, תשפ"ה**

**מוזמנים:**

**חברים:**

אילן שדה  
שרון אריה  
איימן אבו רקייה  
אייל כהן  
אסף פישביין  
יצחק תירם  
מורן מוסקל  
סולימאן כבהה  
פרלמן איתן  
רן אורן  
שצקי אודי

**נציגים:**

ארז מרדכי  
מיכל דנציגר  
שלומית נווה  
בן רוזנברג  
אדר' אוסטרובסקי גנאדי  
ד"ר בדראן  
שי רגב  
ממדוח מצראווה  
ניסים אלמון  
תומר אביאור  
נתי ליזרוביץ  
ליאנה יושבייב  
עבדאללה מסארווה  
אריאל אולצוור

**סגל:**

לאה פרי  
עו"ד דני גלס  
פארס אבו הדבה  
טל שגן  
הילה דובב  
עדי ספרינג  
דלית דקל לוי  
נועה תבורי  
יפעת מצלאוי  
אורית טורגימן  
יהונתן פקדו

- יו"ר הועדה  
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה  
- חבר  
- מ"מ  
- מ"מ  
- מ"מ  
- חבר  
- חבר  
- מ"מ  
- חבר  
- חבר  
- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה  
- נציגת משרד הבריאות  
- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים  
- נציג רט"ג  
- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה  
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון  
- נציג רשות מקרקעי ישראל  
- נציג משרד החקלאות  
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין  
- נציג לשכת התכנון המחוזית  
- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
- נציג רשות העתיקות  
-נציג משרד השיכון  
- מהנדסת הועדה  
- יועמ"ש ותובע הועדה  
- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה  
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה  
- אחראית תכנון והיטלי השבחה  
- בודקת תכניות  
- בודקת היתרים  
- בודקת היתרים  
- בודקת היתרים  
- מפקחת הועדה  
- מפקח הועדה

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 22.05.2025 המתחילה בשעה: 09:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 288.
3. הנושאים על סדר היום:

**1. תכניות בניין עיר:**

1. תב"ע 1376417-351 - מושב מי עמי החלפת שטחים  
מטרת התכנית: דיון בהפקדת התכנית  
שעת הדיון: 9:15-9:45  
מוזמנים:  
עורך התכנית: אדר' גבי מגן  
יזם התכנית: מושב מי עמי
2. תב"ע 1317502-351 - גבעת חביבה - תוספת קמפוס חינוכי  
מטרת הדיון: דיון בהפקדה  
שעת הדיון: 09:45-09:50
3. תב"ע 1403799-351 - גבעת עדה - מתחם שחם מ/ 546  
מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה  
שעת הדיון: 09:50-10:20  
מוזמנים:  
עורכי התכנית - משרד ערן מבל  
יזם התכנית: האחים נחום סרה בע"מ  
מנהל התב"ע: אדם קולמן

**2. דיון מחוץ לסדר היום:**

- פנייה בבקשה לקיים דיון חוזר ע"י גלי שפיצר ובא כוחה עו"ד סמדר בן דור  
בבקשה להיתר מס' 20250059 ע"ש יעל ודן פרידמן  
שעת הדיון: 10:45-11:00  
מוזמנים:  
גלי שפיצר – השכנה (המתלוננת)  
עו"ד סמדר בן דור – בא כח השכנה

**3. בקשות להיתר:**

1. בקשה מס' 20240297 – איתן וגל פירר – מצפה אילן
2. בקשה מס' 20240241 - יצחק אסבן – מאור

**תכנית מתאר מקומית: 351-1376417**

**סעיף: 1**

**שם:** מושב מי עמי- החלפת שטחים

נרשא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 119,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	310/מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 20456 חלקות: 108-109, 104-105

**חלקי חלקות:**

גוש: 20408 ח"ח 56

גוש: 20456 ח"ח 119, 112-115, 102

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

א. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה למבני משק.

ב. שינוי והארכת דרכים מוצעות.

**הערות בדיקה**

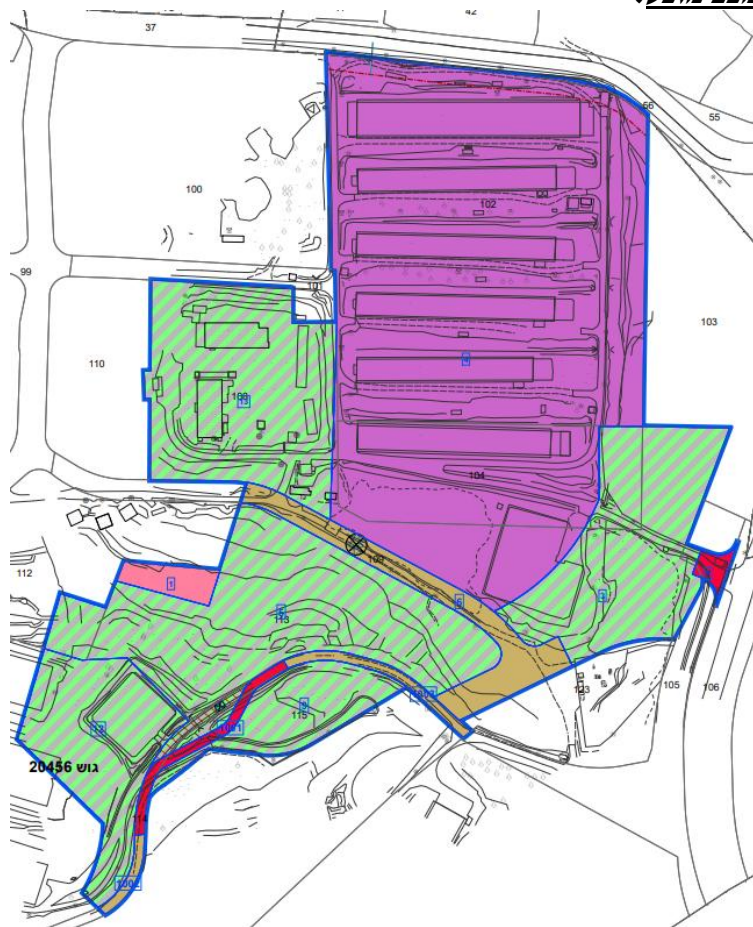
**רקע:**

1. התכנית בסמכות מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח תעשייה למבני משק, שינוי תוואי והארכת דרך מאושרת ביישוב.
2. מושב מי עמי הנו יישוב הררי, השטח המאושר לתעסוקה ממוקם בשטח בעל שיפועים חדים הדורש עלויות פיתוח גבוהות. לצורך מימוש השטח לתעשייה מבוקש לבצע הצרחה בין שטח התעשייה לשטח מבני המשק.
3. התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעי':
  - א. שינוי מיקום מגרשי מגורים 1.א.א.62 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל.
  - ב. הארכת דרך 2.א.א.62

**מצב מאושר:**

**תכנית מ/310 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 6681 בתאריך 24.10.2013 :**





**שם:** גבעת חביבה-תוספת קמפוס חינוכי

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 16,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 10089 חלקות: 28-34

**חלקי חלקות:**

גרש: 10086 ח"ח 15, 18

גרש: 10089 ח"ח 1-3, 38, 40

גרש: 10089 ח"ח 47, 54,

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדה

**מטרת התכנית:**

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

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

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

1. הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה - יש לקבל את אישור מליאת המועצה כיום לתכנית.

2. התכנית בתחום קרקע חקלאית מוכרזת ותנאי להפקדה יהיה אישור הולקחש"פ.

3. התייחסות לעצים בתכנית - נדרש להשלים מסמך רלוונטי.

4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות הוועדה.

5. קו כחול של התכנית – צמצום קו כחול מחוץ לתחום תכניות מאושרות 351-0099192, 351-0963033.

6. תאום גורמים מקצועיים לתשתיות בתכנית וגבולותיה:

א. התכנית בתחום רדיוס מגן ג' ביחס לקידוח מענית ובתחום חלחול וניקוז המוביל הארצי-התקבלה

התייחסות משרד הבריאות יוטמעו הנחיות בהתאם לתקנות ותכנון חושב רישוי.

ב. תאום מול נת"י לקו בניין מדרך 574/444

ג. תאום מול נת"ז ביחס לקו גז בסמוך לתכנית.

2. לאחר תיקון מסמכי התכנית והתייעצות עם יועמ"ש הוועדה נדרש לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול את

כל תחום קמפוס גבעת חביבה.

3. התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית לצורך תיקון החלטתה והשלמת הליך הפקדת התכנית.

**רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.62, 3.א.62, סעי' 4.א.62, 4.א.62, 9.א.62, 18.א.62

2. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה, בשטח של כ- 16 דונם בתכנית מוצע:

הגדלת שטחי ציבור בשטח צמוד דופן למתחם גבעת חביבה להקמת קמפוס חינוכי הכולל 2 בתי ספר.

בתי הספר קיים כיום במבנים ארעיים בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מעביר תקציבים לבינוי

קבע לשטח שאינו בזיקה קניינית לרשות.

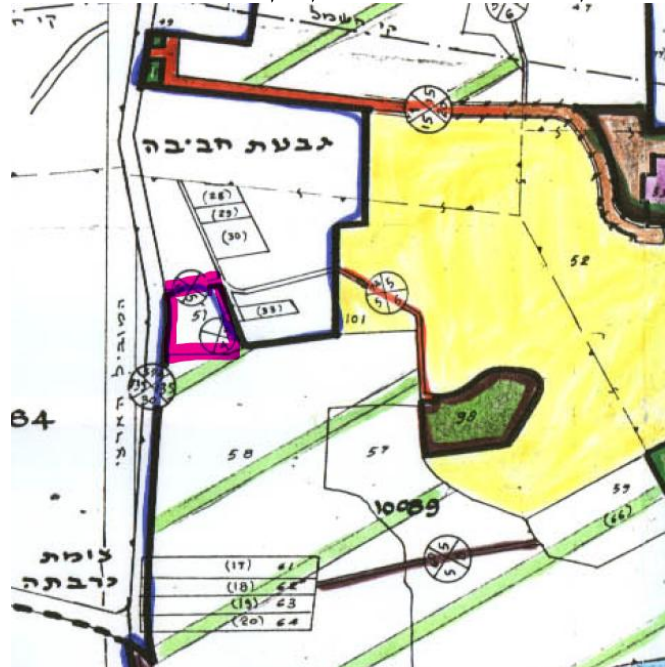
מוא"ז מנשה מעוניינת

## מס' דף: 6

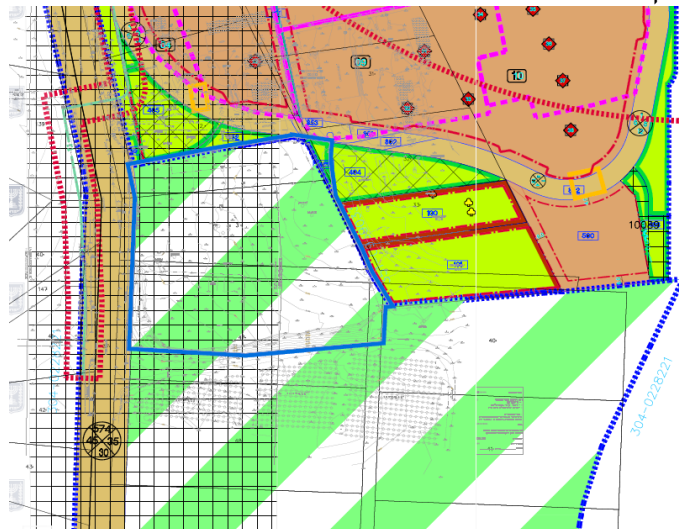
הגדלת השטח הציבורי הנו על קרקע חקלאית מוכרזת, התכנית נדרשת לאישור הולקחש"פ, ותאום מול גורמי תשתיות גובלות (גז, נת"י, משרד הבריאות וכו')

### 3. מצב מאושר

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



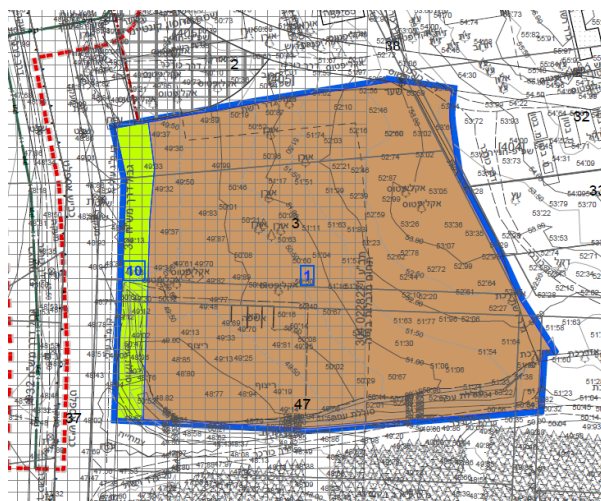
ב. תשתיות בתחום ובהיקף התכנית המוצעת: תחום התכנית ברדיוס מגן ג' מקידוח מענית בתחום שטח חלחול וניקוז המוביל הארצי בקרבת קו גז דרך 444 / 574 :



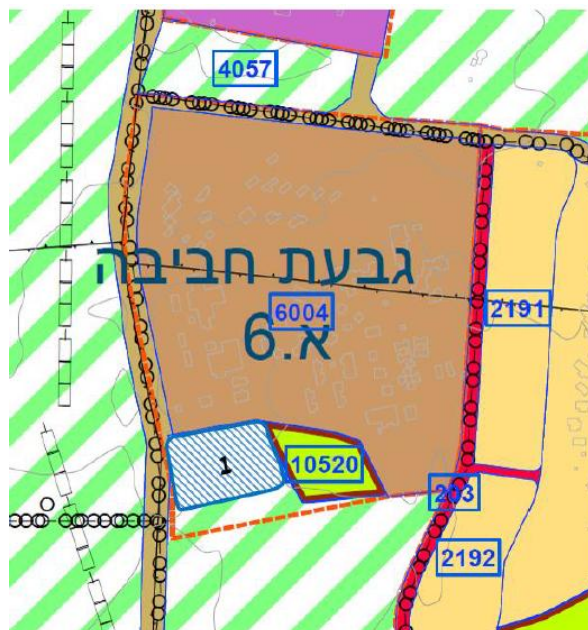
ג. התכנית צמודת דופן לתכניות מאושרות בתחום קפמוס גבעת חביבה תכנית 351-0099192 – גבעת חביבה פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 15/7/2016 תכנית 351-0963033 – גבעת חביבה הסדרת שטחים פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 10/08/2023 תשריט מאושר של התכניות:



4. מצב מוצע: 7.



5. תכנית כוללנית מנשה – אלונה 351-0942656 :  
התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 12/2/2024 דיון ראשון בהפקדה.  
הוועדה המקומית העבירה את הערותיה לתכנית בעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית.  
במסגרת ההערות ביקשה הוועדה המקומית תוספת שטח צמוד דופן לשטח הציבורי (מסומן 1) המאושר לטובת  
הקמת בתי ספר על יסודיים ליישובי החברה הערבית במוא"ז מנשה.



**החלטות קודמות בתכנית:**

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

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

4. הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

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

הוועדה מנמקת את החלטה מהטעמים הר"מ:

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

**סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-1403799**

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

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/96/א

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12105 חלקות: 33

**חלקי חלקות:**

גוש: 12104 ח"ח 91, 94

גוש: 12105 ח"ח 108

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

שינוי השימושים המותרים לשימושי אחסנה, תעסוקה ושימוש נלווה למסחר

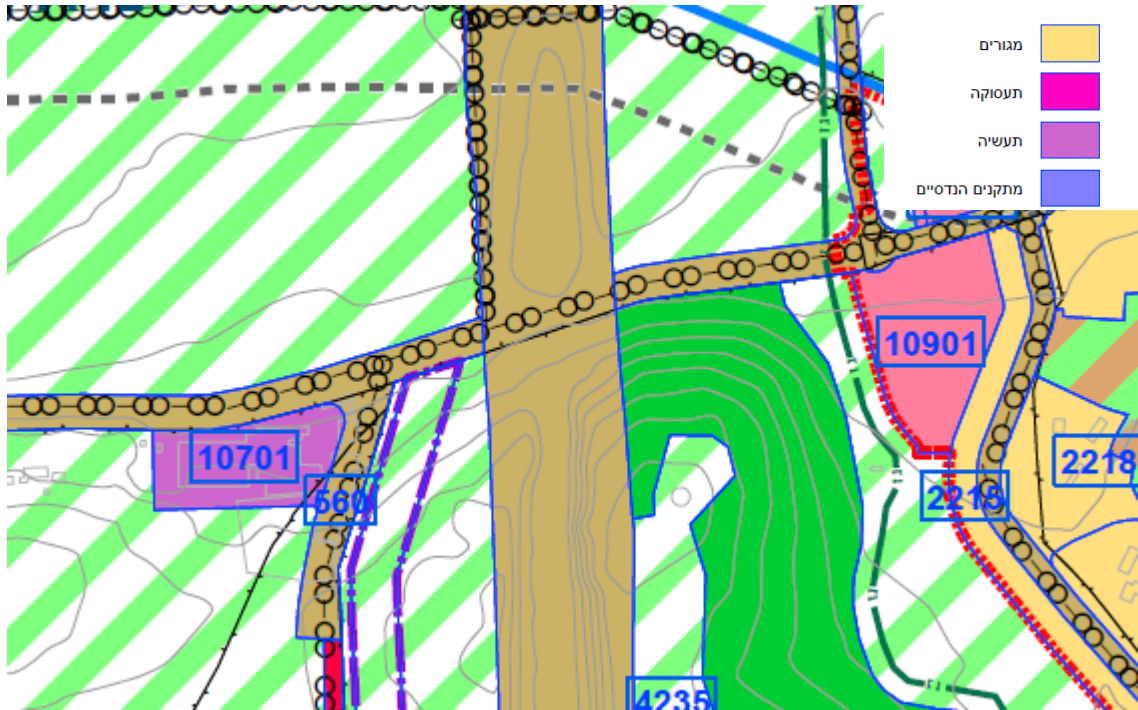
**הערות בדיקה**

רקע:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית
2. מטרת התכנית: שינוי השימושים המותרים בתחום התכנית לשימושי אחסנה ותעסוקה, הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין.
3. מצב מאושר מ/96/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3550 בתאריך 31/03/1988

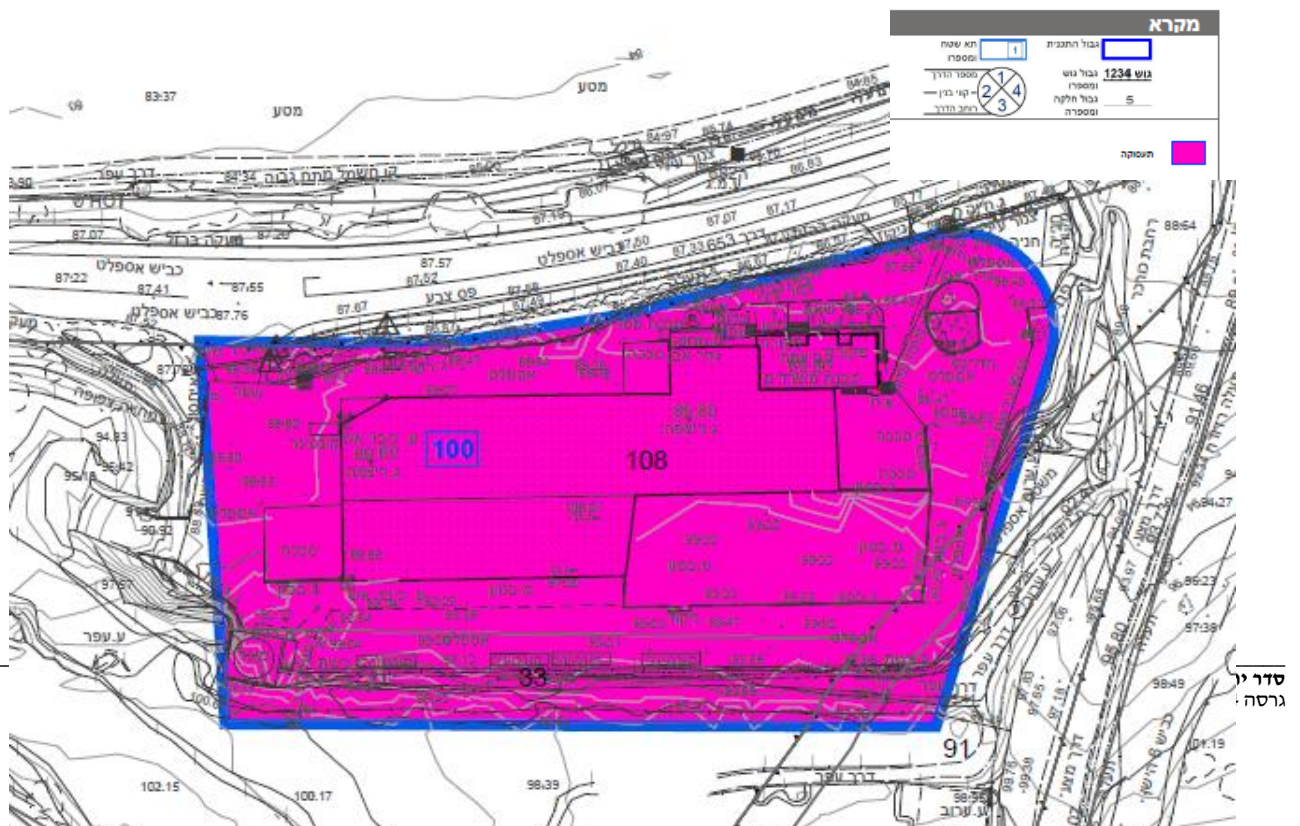


4. יחס התכנית הכוללנית לתוכנית זו: התכנית הכוללנית מנשה-אלונה 351-0942656 אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית. תא שטח זה נקרא 10701 וייעודו תעשייה תשריט מצב מוצע



5. תמא/18/23/א מסילת מנשה מקטע צפוני. בהתאם לתשריט המוצע ותכנון ראשוני תוואי המסילה נמצא בחפיפה מינורית בחלקו המזרחי של תא השטח לתעשייה. במסגרת ישיבת עבודה עם נתיבי ישראל ביקשה הועדה המקומית לקדם תכנון מפורט שלא יפגע בתכנית המאושרת ובתכנית המוצעת.

6. תשריט מצב מוצע של תוכנית זו 351-1403799



סדרי גרסה

## סעיף 1:

מספר בקשה: 20240297

תיק בניין: 1370000245

מבקש:

\* איתן פירר

\* גל פירר

בעל הנכס:

\* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

\* נורית מלאכי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצפה אילן

גוש וחלקה: 20369 5 מגרש: 245

תכנית: מ/414, 351-0334045, אחמ/74

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות ושתי יחידות אירוח כפרי כולל ממ"דים

שטחי שירות, גדרות ופיתוח מגרש, הקלות במס' קומות וגובה מבנה

הערות בדיקההערות בדיקה

א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000470249

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

ב. הבקשה כוללת הקלה:

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

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

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

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

## סעיף 2:

מספר בקשה: 20240241

תיק בניין: 2055087297

מבקש:

\* יצחק אסבן

בעל הנכס:

\* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

\* עמרי גביע

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423602

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 87 מגרש: 297

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד מרתף אחסנה חניה מקורה,

הקלות בקווי בניין ובריכת שחייה, גדרות ופיתוח מגרש.

הערות בדיקה

**1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 289 לאחר עריכת תיקונים**

א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 10000423602  
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000320621

ב. הבקשה כוללת הקלות :

1. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות הבריכה במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש אחורי ובמרחק גבול מגרש צידי 1.5 מ' .  
חדר מכונות בתחום קווי בנין
2. הקלה בגובה מבנה לגג שטוח מ7.50 מ' ל 8.80 מ'.
3. הקלה בקוי בנין צידיים בשיעור של עד 10% מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'.
4. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
5. ניווד 3 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 28.02.2025 , הודעה לגובלים 14.03.2024 )

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

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