

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 288 ביום Thursday תאריך 24/04/25 כ"ו ניסן, 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  
תומר אביאור  
ממדוח מצראווה  
ניסים אלמון  
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 לשכת התכנון המחוזית  
- נציג משרד החקלאות  
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין  
- 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 וירטואלי (ZOOM) ביום חמישי 24.04.2025 המתחילה בשעה : 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 287

3. הנושאים על סדר היום:

1. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 351-1412717 - נחלה 25 גבעת נילי

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 9:15-9:45

מוזמנים לישיבה:

עורכת התכנית: לימור רוטיץ

יזם התכנית: עיריית וניר מזור

2. תמ"א 1/13 - תפרושת שדות תעופה

מטרת הדיון: דיון בהערות הוועדה המקומית

שעת הדיון: 9:45 - 10:25

2. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20240269 - גלית וניסים צור - מאור

2. בקשה מס' 20240241 - יצחק אסבן - מאור

3. בקשה מס' 20240282 - אברהם יוסף כבהא - אום אלקטף

**תכנית מתאר מקומית: 351-1412717**

**1: סעיף**

**שם:** פיצול מגרש מנחלה 4, גבעת ניל"י  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. אלונה  
**שטח התוכנית:** 6,945.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	920/ג
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

**ישוב:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גרש: 12056 ח"ח 92

גרש: 12060 ח"ח 17, 94

גרש: 12062 ח"ח 31-33, 57

**מגרשים לתכנית:** 4 בשלמותו מתכנית: ג/ 920

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

פיצול המגרש המוצמד למגורי בן ממשיך מהנחלה. הסדרת היחידה השניה בראש הנחלה.

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. מצב מאושר:

א. תכנית ג/920 הנחלה כוללת שני תאי שטח:

- נחלת הורים הכוללת אזור מגורים המיועד ל- 1 יח"ד + יחידת הורים

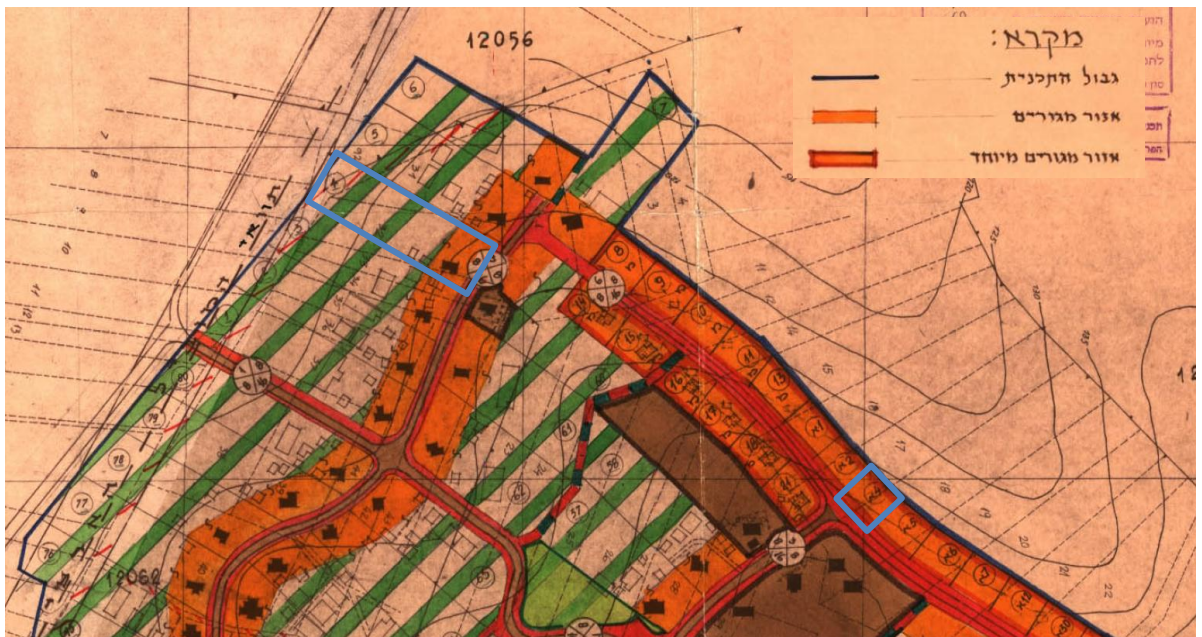
- קטנה ושטח חקלאי זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגורים בנחלה.

- מגרש בן ממשיך, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה

נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבנוי

יח"ד אחת, זכויות הבנייה 45% עיקרי ושרות משטח המגרש.

**תשריט מצב מאושר- הנחלה מסומנת בצבע כחול:**



ב. תכנית מ/352 - תכנית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח) 500 מ"ר עבור שימושי פלי"ח.

2. מגרש בן ממשך 4 א' נגרע ע"י רמ"י מנחלה 4 ואינו שייך עוד לנחלה.

3. מצב מוצע :

התכנית בסמכות וועדה מחוזית בתכנית מוצעת הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנייה מתכנית ג/920. ניתוק תכנוני של מגרש 4 א' מנחלה 4 לאחר ניתוק קנייני של המגרש ע"י רמ"י. שינוי קווי בניין בנחלה

תשריט מצב מוצע :



4. עמדת הוועדה המחוזית כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות.

**שם:** תמא 1/13 - תפרושת שדות תעופה

נושא: דיון בהערות הוועדה המקומית

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: מועצה ארצית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**גושים בשלמותם:**

7722, 7723, 7724, 7728

**מטרת הדיון**

דיון בהערות הוועדה המקומית

**מטרת התכנית:**

הטמעת פרק אתרי תעופה בתמ"א 1 על מנת לאפשר הקמת אתרים לתעופה הפנים ארצית.

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.3.2015 על הצורך לעדכן את התכנית הארצית לתפרושת שדות תעופה (לשעבר תמ"א 15).
2. לצורך עריכת התכנית מונתה ועדת עורכים אשר הורכבה מהנציגים הבאים: מינהל התכנון, משרד התחבורה, רשות התעופה האזרחית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון כעורכי התכנית.
3. ועדת העורכים דנה ולוותה את הכנת התכנית לעדכון תמא 15 ותפרושת אתרי תעופה פנים ארציים בישראל.
4. סוגי האתרים המופיעים בתכנית:
  - כוללים תעופה לטיסות קו, תעופה כללית (מוניות אוויר, פעילת מסוקים, צילום אווירי ופעילות מסחרית אחרת, תעופה ספורטיבית) מצנחי רחיפה, לימוד טיס, מועדוני ספורט), כלי טיס מופעלים מרחוק (פיתוח, ניסוי, תעופה לכיבוי אש שיטור וביטחון אזרחי).
5. **מטרת התוכנית:** הטמעת פרק אתרי תעופה בתמ"א 1 על מנת לאפשר הקמת אתרים לתעופה הפנים ארצית.
6. **דברי הסבר לפרק אתרי תעופה:** פרק אתרי תעופה כולל הוראות בדבר מרכיבי התחבורה האווירית הפנים ארצית. פרק זה קובע תפרושת מעודכנת של תשתית התעופה הפנים ארצית, כך שתיתן מענה ראוי למגוון צרכי התעופה. לפעילויות אלה חשיבות רבה במערך התעופתי הארצי, הכולל מגוון הזדמנויות לפעילות ספורט ופנאי, כמו גם להתפתחות תעשייה בעלת מוניטין בינלאומי וכן ביצירת מערך יעיל של כבוי אש מן האוויר, והכל תוך מתן דגש על שילוב התעופה האזרחית עם פעילות מערכת הביטחון. תשריטי האתרים מסמנים את השטח השמור לתכנון אתר התעופה וכן את תחומי הגבלות הבנייה לגובה בגין בטיחות הטיסה; את תחומי הגבלות על שימושי הקרקע בגין רעש מטוסים וכן את תחומי הגבלות שימושי הקרקע בגין סכנת ציפורים. יובהר כי מלבד הגבלות הבנייה מתוקף תכניות, קיימות הגבלות נוספות של מערכת הביטחון שאינן חלק מתכנית זו.
7. **הרכב מסמכי התכנית:** השינוי המוצע לתמ"א כולל הוראות לעריכה של תכנית מפורטת לאתר תעופה ותכולתה לרבות מסמכים מחייבים:
  - תסקיר השפעה על הסביבה, תדריך תכנון אקוסטי וחוו"ד של רת"א ומשרד הביטחון.
  - בנוסף להוראות התכנית נערך תשריט ברמה ארצית ותשריט משנה (נספח ב' 12) שמעמדם מחייב ובהם מפורטים תוואי המסלול, משפכי המראה/ נחיתה והרדיוסים הנגזרים מכך.
  - תשריטי המשנה כוללים התייחסות לכל שדות התעופה בארץ, למעט באתר חדרה מזרח בו לא סומן אתר התעופה באופן זה אלא סומן סימבול.**
8. **מיקוד ביחס לאתר תעופה חדרה מזרח:** בהוראות התכנית, אתר התעופה מסווג תחת אזור מרכז- ירושלים:

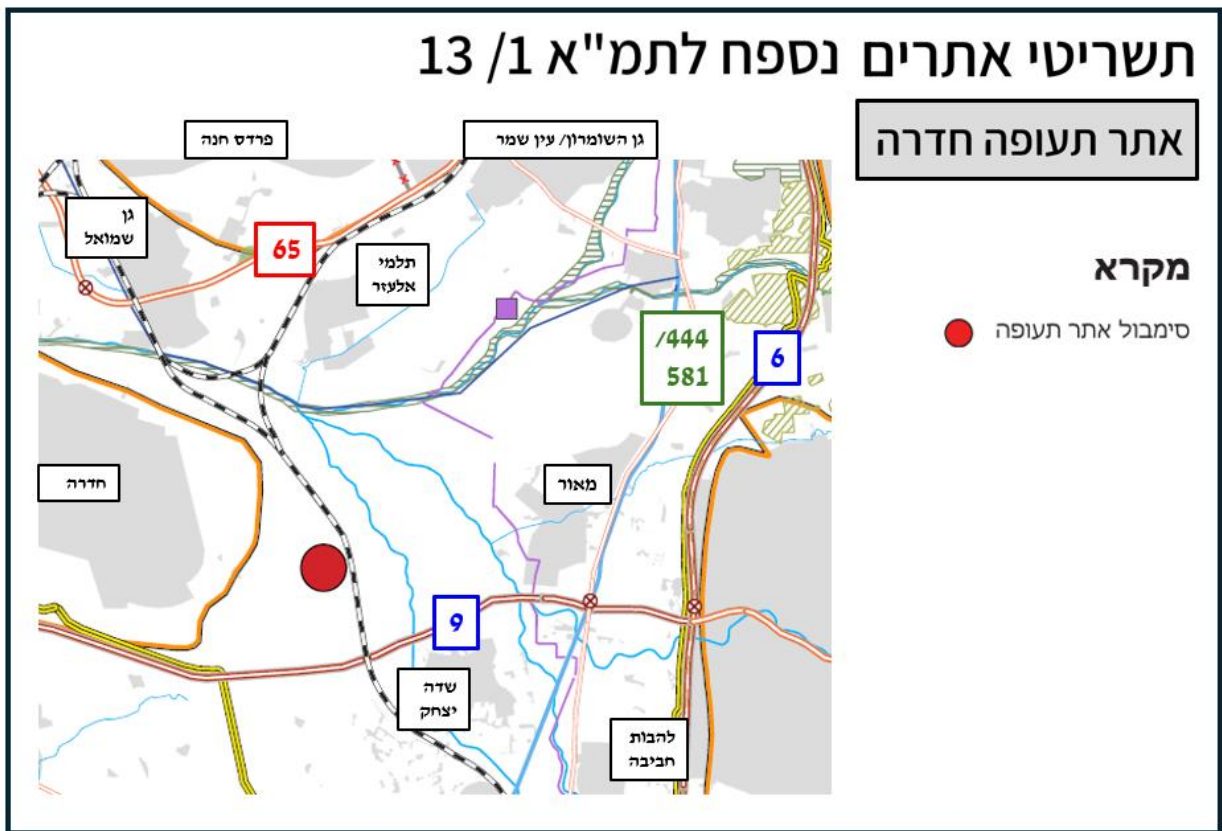
14	חדרה מזרח	סימבול	תכנית מפורטת לאתר תעופה באזור הסימבול תקבע את גבולות שדה התעופה, והגבלותיו.
----	-----------	--------	---

מדובר באתר היחיד בתכנית שסומן כסימבול הקובע אזור למיקום האתר, תוואי המסלול המדויק ייקבע בתכנית המפורטת שתערך לאתר התעופה.

סימון אתר התעופה בתשריט הראשי:



סימון אתר התעופה בתשריט המשנה (שמות היישובים ומספרי הכבישים נוספו ע"י הוועדה המקומית):



הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה העבירו את התייחסותן לוועדה המחוזית לקראת הדיון בהערות הוועדה המחוזית לתמ"א 13 / 1 שיתקיים בתאריך 28.4.2025, חו"ד מצורפת כנספח לסדר היום.

- א. התכנית הנה בהיררכיה גבוהה יותר ביחס לות"ל, עצם סימון הסימבול באזור זה מקבע למעשה את חלופת חדרה מזרח כחלופה הנבחרת.
- ב. בדיון האחרון שנערך בתת"ל 74 שנדונה במליאת הות"ל בתאריך 25/10/2021 לא הוכרע הדיון והחלופה נקבעה ע"י הות"ל כחלופה הנבחרת.
- ג. למעשה משנת 2021 התת"ל הוקפא סטטוטורית.

**סעיף 1:**

מספר בקשה : 20240269      תיק בניין : 2055000276

**מבקש:**

♦ גלית צרור

♦ ניסים צרור

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ עדי זכרייה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446794

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 12 מגרש: 276

תכנית: מ/384

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים בשתי קומות כולל ממ"ד אחסנה חניה מקורה הקלה בהקמת בריכת

שחיה וקווי בנין פיתוח מגרש במאור

**הערות בדיקה**

א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000446794

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000328055

ב. הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של עד 10% מ 4.00 מ' ל- 3.60 מ'

הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית במרחק של 1.60 מ' מגבול מגרש צידי מערבי

וחדר מכוונות במרחק של 1.38 מ' מגבול מגרש צידי מערבי

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 20.03.25 , הודעה לגובלים 23.03.25 )

**מבקש:**

\* יצחק אסבן

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורד:**

\* 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 ופיתוח מגרש.

**הערות בדיקה**

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 בקווי 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. ניוו 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)

**מבקש:**

♦ אברהם יוסף כהא

**בעל הנכס:**

♦ יורשי מוחמד ואחרים עפ"י נסח טאבו

**עורך:**

♦ מועאד כהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450946

**כתובת הבניין: אום אל קטף**

גוש וחלקה: 8702 39 מגרש: 456

תכנית: מ/382

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**מהות**

תוספת ושינויים למבנה מגורים הקיים בהיתר 3813 מיום 16.03.1992

תוספת מוצעת לשטח עיקרי למבנה בקומה ב' כולל מ"ד מוצע, שינויים בקומה א

הפיכת חלק משטח עיקרי לשטחי שירות להנגשה בהקלה

**הערות בדיקה**

א. הבקשה מוגשת עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000450946

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000300354

ב. הבקשה כוללת הקלה תוספת 5% לשטח שירות לצרכי הנגשה

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 24.01.2025, הודעה לגובלים 28.01.2025 )