

**פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 288 ביום Thursday תאריך 24/04/25 כ"ו ניסן, תשפ"ה

**השתתפו:**

**חברים:**

שרון אריה

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

רן אורן

שצקי אודי

**נציגים:**

מיכל דנציגר

עידן פיליפס

נתי ליזרוביץ

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

עדי ספרינג

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

יהונתן פקדו

**נעדרו**

**חברים:**

אילן שדה

איימן אבו רקייה

אייל כהן

אסף פישביין

יצחק תירם

פרלמן איתן

**נציגים:**

ארז מרדכי

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

**סגל:**

אורית טורג'מן

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- 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

- מפקח הועדה

- יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- רכות רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רטי"ג

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מפקחת הועדה

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי (ZOOM) ביום חמישי 24.04.2025 והתחילה בשעה : 9:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 287 - הפרוטוקול אושר
3. הישיבה נוהלה ע"י אריה שרון מ"מ יו"ר הוועדה

**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:**

גוש: 12056	ח"ח 92
גוש: 12060	ח"ח 17, 94
גוש: 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.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 288 בתאריך: 24/04/2025****רקע להחלטה:**

1. בישובי מוא"ז אלונה הרכב הנחלות שונה מהנחלות הטיפוסיות במרבית המושבים בארץ, היחידה השנייה בנחלה הוקצתה במגרש בן ממשיך שאינו צמוד לראש הנחלה ונושא את מספר הנחלה בצרוף האות א'.
2. בנחלה מס' 4 מגרש הבן הממשיך נגרע מהנחלה ע"י רמ"י ואינו משוייך לנחלה מס' 4.
3. בתכנית מוצע הסדרה סטטוטורית לניתוק מגרש הבן הממשיך שנגרע בעבר ע"י רמ"י ואינו שייך לנחלה. תוספת יח"ד בנחלה והגדלת שטח המגורים, שינוי קווי בניין והתאמות תכנוניות נדרשות בגין ביטול ההקלות מתכנית.
4. במהלך הדיון ביקשה עורכת התכנית לאפשר תוספת יחידה שלישית בנחלה בדומה למנגנון שאושר במושב עמיקם בתכנית 351-0715326 - תוספת יח"ד שלישית בנחלות, ביחס לנחלות שרמ"י גרעה מהן את מגרש הבן הממשיך.

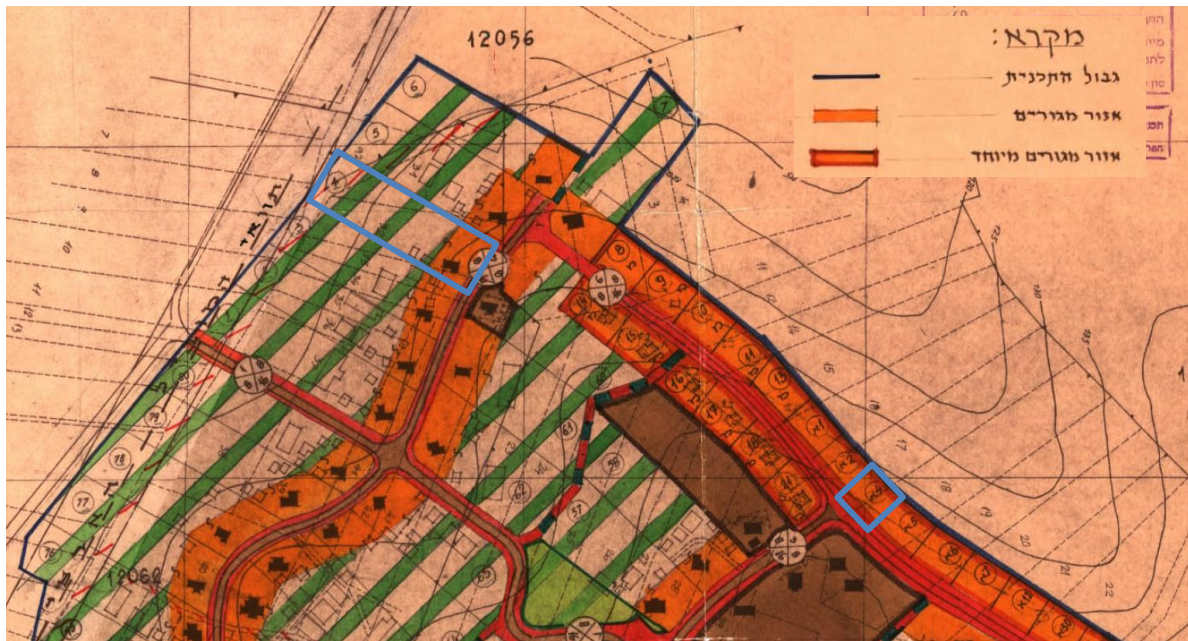
**החלטה:****התכנית בסמכות ועדה מחוזית הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:**

1. תוספת 2 יח"ד בראש הנחלה, תא שטח A4 בנחלה כך שסך יח"ד יעמוד על 3 יח"ד + יחידת הורים בראש הנחלה. הגדלת שטח המגורים בנחלה, תא שטח A4 ל 2.5 דונם, עפ"י מנגנון שאושר במושב עמיקם בתכנית 351-0715326 במקרים דומים.
2. שינוי קווי הבניין בנחלה ובמגרש הבן הממשיך.
3. עדכון הוראות הבינוי לעניין גובה מבנים, תכסית, ומספר קומות לאור ביטול ההקלות.
4. בהוראות התכנית יתווסף בסעי' 6 תנאים בהליך רישוי - תנאים להיתר ובסעי' 7.1 שלביות כי תנאי להיתר יהיה הריסת הסככה החורגת של הנחלה הסמוכה לתחום הנחלה מדרום ומסומנת להריסה בתשריט המוצע. בהתאם לדוח הפיקוח, גג הסככה עשוי אסבסט ככל שנדרש יש להוסיף הנחיות סביבתיות בעת ההריסה.
5. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי חתום לטובת הוועדה מנשה אלונה.

**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 ממשך, בייעוד מגורים מיוחד, במיקום שאינו צמוד לנחלה נושא את אותו המספר של הנחלה בתוספת האות א'. המגרש מיועד לבני 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 חיפה כי נדרש לבצע בדיקת תשתיות ביישוב כתנאי לתוספת יחידה שלישית בכל הנחלות.  
5. דוח פיקוח:  
גג הסככה המסומנת להריסה עשוי אסבסט.

### מהלך הדיון:

#### משתתפים:

לימור רוטיץ - עורכת התכנית.

לימור רוטיץ - עורכת התכנית:

1. הציגה מצגת סקרה את התכנית המוצעת.
2. הבהירה כי מבוקשת תוספת של 2 יח"ד בראש הנחלה.

## **תכנית מתאר ארצית (תמ"א): תמא 1 / 13**

## **סעיף: 2**

**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.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 288 בתאריך: 24/04/2025**

### החלטה:

הוועדה המקומית מאמצת את ההתנגדויות ההשגות, וכן טיעונים נוספים ככל שיעלו ע"י מוא"ז מנשה ולשכת התכנון של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית. ההתייחסות שנשלחה מצורפת בהמשך החלטה.

### 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

**מס' דף: 6:**

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 רתי"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:

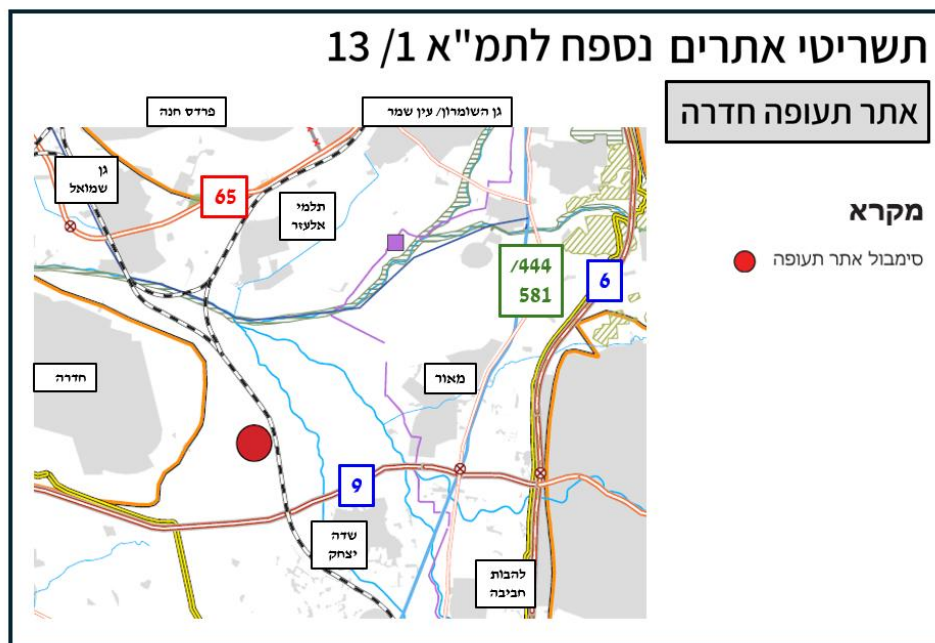
14	חדרה מזרח	סימבול	תכנית מפורטת לאתר תעופה באזור הסימבול תקבע את גבולות שדה התעופה, והגבלותיו.
----	-----------	--------	---

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.

9. יחס לתת"ל 74:

- 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.

**מהלך הדיון:**

**משתתפים:**

שלמה אלקלעי - תושב מושב תלמי אלעזר ומסייע למוא"ז מנשה

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

סקרה את תת"ל 74 ו-תמ"א 13/1 תפרוסת שדות תעופה

שלמה אלקלעי:

הציג מצגת המפגרטת סוגיות המותיות שהוצעו בתת"ל 74 ובתמ"א 13/1



# הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אחזרי מנשה, ד.ג. חפר מיקוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398



י"ב ניסן, תשפ"ה  
10 אפריל, 2025

## לכבוד:

<b>רונן סגל</b>	<b>רותי שוורץ חנוך</b>	<b>רפי אלמליח</b>
<b>מתכנן המחוז הוועדה המחוזית</b>	<b>יו"ר הוועדה המחוזית חיפה</b>	<b>מנכ"ל מינהל התכנון</b>
<b>חיפה</b>	<b>חיפה</b>	<b>ירושלים</b>

### הנדון: תמ"א 13 / 1 - תפרושת אתרי תעופה התייחסות מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה

שלום רב,

תמ"א 13 / 1 – תפרושת אתרי תעופה נדונה במועצה הארצית ועברה להתייחסות הוועדות המחוזיות בתאריך 17.2.2025.

מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה מבקשות להעביר את התנגדותן לתכנית המוצעת בדגש על השינויים אותם מציעה התמ"א בתחום מרחב התכנון של הוועדה ותחום השיפוט של מוא"ז מנשה.

## רקע:

1. תמ"א 13 / 1 החליפה את תמ"א 2 / 15, המועצה הארצית אישרה בישיבתה מס' 580 מיום 3.3.2015 את קידומה ומטרתה של תמ"א 2 / 15 :

3. מטרת התכנית: עדכון מערך שדות תעופה ומנחתים, אשר ייתן מענה לצורכי התעופה האזרחית בישראל תוך ניצול יעיל של משאבי הקרקע ושמירה על הסביבה.

2. במהלך קידום תמ"א 2 / 15 הורתה המועצה הארצית על ביצוע סקר אתרים לצורך הקמת אתר תעופה בתחום שבין נבטים בדרום למגידו בצפון. במסגרת התמ"א הוחלט על קידום תת"ל 74 שיועד לבחינה מפורטת לצורך הקמת אתר התעופה שעתיד לתת מענה לתעופה האזרחית. בתאריך 17/7/2019 פורסמה הודעה ברשומות בהתאם לסעי' 77-78 לחוק התו"ב בדבר עריכת תכנית תת"ל 74 ונקבעו מגבלות בנייה ביחס לאתר חדרה מזרח.

3. בתאריך 25/10/2021 נדונה תת"ל 74 במליאת הות"ל עפ"י ובסדר היום פורטה מטרת הדיון: דיון בהעברת התכנית להערות והשגות עפ"י סעי' 76 ג (6) לחוק התו"ב. בדיון הוחלט לקיים דיון פנימי במועד מאוחר יותר. על אף שלא מערך דיון נוסף בתכנית והתכנית לא הועברה להערות והשגות. במקביל ללא אישור והכרעה בתכנית וללא דיונים ציבוריים קודמו מסמכי התכנית ע"י הות"ל.

למעשה משנת 2021 תת"ל 74 הוקפאה מבחינה סטטוטורית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אזורי מנשה, ד.ג. חפר מיקוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398

4. אתר חדרה מזרח בתת"ל 74 הינו אתר שקימת בו סכנת צפורים נושא שהתעלמו ממנו בדיונים בתת"ל 74 מהטענה שאתר תעופה מסוג זה למטוסים קלים אינו מושפע מצפורים. האזור כולו בתחום מסלול נדידת צפורים עולמי, קרוב למט"ש עירון מט"ש אזורי המושך אליו צפורים, אזור של שמורות טבע ואזורים לחים, בקרבת גרנות מרכז מזון לבעלי חיים. מהתכנית ניתן ללמוד שיש כוונה להגביל גידולים חקלאיים ולבחון את ההשפעות של הגידולים הצמחיים בחקלאות על התעופה במקום ובמידת הצורך התכנית המפורטת תקבע מגבלות בנושא זה. מוא"ז מנשה והרשויות הגובלות התנגדו לקידום חלופה זו שתעודפה מעלים כשלים רבים שנטענו במהלך הדיון שהתקיים בות"ל לתת"ל 74. ד

### התייחסות לתמ"א 13/1 - תפרושת שדות תעופה:

5. מטרת התמ"א כפי מפורטת בהוראות התכנית: לאפשר הקמת אתרי תעופה פנים ארצית ולשריין את השטח הנדרש לצורך הקמת האתרים ולקיים את פעילותם ולקבוע מגבלות על שימושי הקרקע כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת.
6. המועצה הארצית קבעה בישיבתה 711 מיום: 2.4.2024 כי לאור קידומה של תת"ל 74 בות"ל לא יסומן שטח שמור בדומה ליתר האתרים בארץ אליהם מתייחסת התמ"א ובמקומו יסומן סימבול בתחום בו פורסמה הודעה ע"י הות"ל בהתאם לסעי' 77-78 בדבר הכנת תכנית תת"ל 74. משמע חלופת חדרה מזרח בתת"ל 74 סומנה כסימבול אתר תעופה חדרה בתמ"א מבלי שבוצעה בחינת חלופות במסגרת התמ"א.
7. בנוסף על הסימבול שסומן בתשריטי התכנית שנקבעו כמחייבים ויוצרים מגבלות על השטח, נוספו בהוראות התכנית הנחיות לעריכת הוראות לתכנית מפורטת לאתר תעופה.
8. בתשריטי המשנה בתמ"א כל האתרים המפורטים שעבורם נקבע שטח שמור מדובר באתרי תעופה קיימים בפועל או כאלו שבוצע עבורם תכנון מפורט.
9. אתר תעופה חדרה:  
לא מסומן כאתר תעופה ולא סומן עבורו שטח שמור, אלא באופן חריג מכל יתר האתרים בתמ"א סומן סימבול ולא סומנו אתרים נוספים באופן דומה. מיקום הסימבול נקבע ע"ב שטח שסומן במסגרת פרסום לפי סעי' 77-77 בדבר הכנת תכנית תת"ל 74, פרסום שפג תוקפו ביום 17.1.2021, בעוד שבחודש אוקטובר באותה שנה דנה מליאת הות"ל בתכנית זו ללא הכרעה ומאז לא מצאה לנכון לנמק את החלופה שתועדפה בפנייה או לקדם את סטטוטורית את התכנית ואפשר להעביר השגות והערות כמתחייב מבחינת החוק במסגרת הליך תקין של קידום התכנית.
10. המיקום העקרוני שמסומן כסימבול בתמ"א מתייחס לאתר תעופה חדרה מזרח בשווה ערך לאתרים אחרים קיימים או שבוצע להם תכנון מפורט קודם לתכנית זו. המיקום העקרוני שמסומן כסימבול בתמ"א מאפשר למעשה לקדם תכנית מפורטת באזור מבלי שנעשתה או תעשה בחינת חלופות כמתחייב בעת עריכת כל תכנית שיש בה השלכות סביבתיות משמעותיות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אחוזי מנשה, ד.ג. חפר מיקוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398



11. התמ"א לוקה בחסר בכל הנוגע לסימון סימבול אתר תעופה חדרה: במסגרת מסמכי הרקע לתכנית ומסמכי התכנית שהועברו להערות והשגות לא נכללו מסמכים המעידים על בחינת חלופות לאתר תעופה חדרה, לא נעשתה בחינה על ההשפעה הסביבתית שהקמת האתר תגרום, לא נסקרו ערכי הטבע והנוף הייחודיים באזור זה, לא נערך דיון על ההשפעה של הקמת האתר על החקלאות וההשפעה על הביטחון התזונתי שערכו דובר רבות במסגרת השנה וחצי האחרונות ולא נבחנו סכנת ציפורים הקיימת באזור זה, לא נבחנו שימושים רגישים לרעש מטוסים באזור כדוגמת ביה"ח שער מנשה, אלו רק מעט הנושאים בהם התכנית לוקה בחסר.
12. כיצד ייתכן שתכנית שהוקפא הטיפול בה לאחר שבמסגרת הדיון בשנת 2021 ולא נמצא לכונן לנמק את החלופה שהוצגה ולקדמה מבחינה סטטוטורית נקבע מיקום אתר תעופה כעובדה מוגמרת בתמ"א?  
סימבול זה יאפשר קידום תכנית מפורטת ללא כל בחינה תכנונית ועריכת תסקירים כמותניים בכל תכנית תשתיתית אחרת.

### סיכום

1. מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה מבקשות להסיר את הסימבול של אתר תעופה חדרה מהתכנית ולקבוע כי הקמת אתר תעופה נוסף יעשה לאחר בחינה מפורטת של חלופות וקבלת התייחסות מכלל הגורמים הסביבתיים והחקלאיים. במידה והיו מסומנים סימבולים נוספים בתמ"א נוסף על אתר חדרה מזרח היה ניתן להבין שבכוונת התכנית לבחון חלופות.
2. מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה בצדוף הרשויות הגובלות חדרה ועמק חפר מבקשות מהוועדה המחוזית חיפה להמליץ בפני הולנת"ע והמועצה הארצית להסיר את הסימבול המוצע בתמ"א ביחס לאתר תעופה חדרה שהנו היחיד בכל הארץ.
3. מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה מצרפות לעמדה זו כחלק בלתי נפרד את הר"מ:
  - א. פניית ר' מוא"ז מנשה ליו"ר המועצה הארצית מיום 1.4.2024
  - ב. עמדת המושב תלמי אלנור המנמקת את ההשפעות של אתר התעופה על האזור.
4. מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה שומרות לעצמן את הזכות להעביר מסמכים נוספים בהמשך ולהציג טיעונים נוספים במסגרת הדיון בוועדה המחוזית ובמסגרת הדיון בולנת"ע אשר הוסמכה ע"י המועצה הארצית לדון בהערות ובהתנגדויות לתמ"א 1/13.

בברכה,

אדר' לאה פרי  
 מהנדסת הוועדה המקומית  
 מנשה אלונה

אילן שדה  
 ר' מוא"ז מנשה  
 יו"ר הוועדה המקומית מנשה אלונה

### העתק:

ליאת פלד - סמנכל"ית מינהל התכנון  
 ניך בן חיים - ר' העיר חדרה  
 גלית שאול - ראשת מוא"ז עמק חפר  
 חיזקי סיבק - סגן ראשת מוא"ז עמק חפר  
 קרן יעקובוביץ מיכאלי - ס' ר' מוא"ז מנשה  
 חגי פלמר - מנכ"ל מוא"ז מנשה  
 הלית גונן - סגנית מותכן מחוז (פרוייקטים לאומיים מרחביים) לשכת תכנון חיפה  
 אהוד ישראלי - מנהל תחום תשתיות לשכת תכנון חיפה

**מבקש:**

♦ גלית צרור

♦ ניסים צרור

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446794

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 12 מגרש: 276

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, בריכת שחייה וח. מערכות, הקלות בקווי בנין, גדרות ופיתוח מגרש

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות הכולל ממ"ד, חניה מקורה, בריכת שחייה וח. מערכות, הקלות בקווי בנין, גדרות ופיתוח מגרש

החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בקווי בנין והקלה

להקמת בריכת שחייה פרטית מחוץ לקווי בנין בתנאים.

- בתנאי ביטול דלת או וטרניה עד הרצפה למדרגות בקומת הכניסה.

- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת

תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בדצמבר 2024 וההקלות המבוקשות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145"

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.

- מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין לכל אורך חזית המגרש

מבוקשות הקלה בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו

הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח. מכונות מעבר לקו בנין

ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי

ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחילת השטח

שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם

ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים.

מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות.

- הבריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008

- בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד

- 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.

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי כביש בחזית המגרש

- בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר

אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

**רקע להחלטה :**

- 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 מכונות 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 )
  - ד. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 ."
  - הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין , בהתאם לגודל המגרש ומידותיו, מיקום המגרש וההקלה ומידת ההשפעה על הסביבה .
  - ה. ההקלות נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
  - ו. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
  - ז. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
  - ח. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה/פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- הודעה לגובלים בחלקה
- פרסום הקלות לפי סעיף 149
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- חתימה על נספח תנאים והתחייבויות

**- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :**

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ביטול דלת או וטרניה עד הרצפה למדרגות בקומת הכניסה .
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- התקנת מעקה בטיחות מסביב לבריכה באישור יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה מסביב
- תכנית מפורטת לבריכה בקנ"מ 1: 50
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף

- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר הבניה 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:**
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה
- 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)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

## סעיף 2:

תיק בניין: 2055087297 מספר בקשה: 20240241

### מבקש:

#### • יצחק אסבן

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 בנין ובריכת שחייה, גדרות ופיתוח מגרש.

### החלטות

מוגשת בקשה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד מרתף אחסנה חניה מקורה, הקלות בקווי בנין ובריכת שחייה, גדרות ופיתוח מגרש.

### החלטה: לא לאשר

- 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 סטייה ניכרת לפני 1.1.2025 בעניין קווי בנין ובריכת שחייה יבחנו בוועדה לאחר עריכת תיקונים והגשת הבקשה מחדש.

**מבקש:**

♦ אברהם יוסף כבהא

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**

תוספות ושינויים למבנה מגורים הקיים בהיתר 3813 מיום 16.03.1992

תוספת מוצעת לשטח עיקרי למבנה בקומה ב' כולל ממ"ד מוצע, שינויים בקומה א הפיכת חלק משטח עיקרי לשטחי שירות להנגשה בהקלה

**החלטות**

לבקשת עורך הבקשה הוחלט להוציא מסדר היום.

-----  
אילן שדה  
יו"ר הועדה-----  
לאה פרי  
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.