

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 292 ביום Thursday תאריך 14/08/25 כ' אב, תשפ"ה**

**מוזמנים:**

**חברים:**

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

**נציגים:**

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

**סגל:**

- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| - מהנדסת הועדה                  | לאה פרי       |
| - יועמ"ש ותובע הועדה            | עו"ד דני גלס  |
| - מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה | פארס אבו הדבה |
| - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה  | טל שגן        |
| - אחראית תכנון והיטלי השבחה     | הילה דובב     |
| - בודקת תכניות                  | עדי ספרינג    |
| - בודקת היתרים                  | דלית דקל לוי  |
| - בודקת היתרים                  | נועה תבורי    |
| - בודקת היתרים                  | יפעת מצלאוי   |
| - מפקחת הועדה                   | אורית טורגימן |
| - מפקח הועדה                    | יהונתן פקדו   |

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה התקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 14.8.2025.  
המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 291.

3. הנושאים על סדר היום:

**1. תכניות בניין עיר:**

1. תמ"א 1 - שינוי 7 תכנית מתאר ארצית למיתון שיטפונות ומתן פתרונות לניהול נגר

מטרת הדיון: דיון בהערות הוועדה המקומית

שעת הדיון: 9:45 - 9:15

מוזמנים:

מנכ"ל חכ"ל מנשה – עזרא סידרנסקי

יועץ למוא"ז מנשה – שלמה אלקלעי

2. תמ"א 1 - שינוי 28 פרק המים

מטרת הדיון: דיון בהערות הוועדה המקומית

שעת הדיון: 10:15 - 9:45

מוזמנים:

מנכ"ל חכ"ל מנשה – עזרא סידרנסקי

יועץ למוא"ז מנשה – שלמה אלקלעי

3. תב"ע 351-1435627 - החלפה והסדרת שטחים - אזור תעשייה משמרות מ/549

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 10:45 - 10:15

מוזמנים:

עורכת התכנית: אדרי' לאיתה לוטן

יזם התכנית: קבוצת יצחקי – אבישי מגל

נציגי קיבוץ משמרות: ועד אגודה - אלי גולדמן, עמיחי דרור, ועד מקומי - תומר בויס.

4. תב"ע 302-1061845 תחנת רכבת חדרה מזרח

מטרת הדיון: דיון בתכנית גובלת

5. תב"ע 351-1204932 - משמרות תוספת בנייה ושימושים בקרקע חקלאית

מטרת הדיון: עדכון מליאת הוועדה בדבר החלטת וועדת הערר בתכנית.

**2. תשריטי חלוקה:**

1. אחמ/220 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מגורים מנחלה 44 בשדה יצחק

2. אחמ/228 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 76 בעין עירון

3. אחמ/231 - תשריט איחוד לחלק מחלקה 33 עם חלקה 12 בגוש 8708 בכפר מייסר

4. מ/הפ/42 - תשריט הפקעה לצרכי ציבור בית עלמין ודרך לפי תכנית מ/257

**3. בקשות להיתר:**

1. בקשה מס' 20250090 – מקורות חברת המים בע"מ – גן שומרון

2. בקשה מס' 20250087 – בכר אשר ונאוה – תלמי אלעזר

3. בקשה מס' 20240296 – גלבוע איריס ווולצק אביחי – תלמי אלעזר

4. בקשה מס' 20240264 – שרית ורועי ברומנד – מאור

5. בקשה מס' 20250204 – ברק שצקי – מי עמי

6. בקשה מס' 20250205 – שחר מרים שצקי – מי עמי

**תכנית מתאר ארצית (תמ"א): תמ"א 1 שינוי 7**

**סעיף: 1**

**שם:** תכנית מתאר ארצית למיתון שיטפונות ומתן פתרונות לניהול נגר

נושא: דיון בהערות הוועדה המקומית

רשות מקומית: מ.א. מנשה

**מטרת הדיון**

דיון בהערות הוועדה המקומית לתמ"א

**מטרת התכנית:**

לתקן את פרק המים בחטיבת התשתיות בתמ"א/1 ואת פרק הנחלים בחטיבת השטחים הפתוחים בתמ"א/1 (להלן: "התכנית העיקרית") במטרה לקבוע פתרונות ואמצעים לניהול נגר בראיה אגנית, זאת על מנת למתן את תופעת השיטפונות, ולספק חוסן עירוני בהיבט צמצום ההצפות בשטחים המבונים.

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה הורתה ביום 1.12.20 על עריכת שינוי מס' 7 לתמ"א 1.

התכנית מקודמת ביוזמה משותפת של מנהל התכנון ומשרד החקלאות, ונועדה לתת מענה לניהול סיכוני שיטפונות ברמה אגנית, תוך התחשבות בצפי גידול האוכלוסייה, יעדי הפיתוח ושינויי אקלים.

תכנית זו נערכה בשל הצפות בשטחים מבונים ותוספות בינוי מתוכננות וצפויות בשטחי המדינה אשר יפחיתו את השטחים הפתוחים המחלחלים, בנוסף התכנית אמורה לתת מענה תכנוני משלים לתמ"א 1/8, העוסקת בעיקר במתן פתרונות נגר בשטחים המבונים.

ביום 18.02.25 החליטה הוולנט"ע להמליץ למועצה הארצית על העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות, ולהעברת

התיקונים בטבלה מס' 2 בסעיף 6 לנושא ניהול נגר בפרק המים, גם להשגות הציבור.

התכנית כוללת שינויים הן בפרק המים והן בפרק הנחלים. השינויים בפרק המים עוסקים, בין היתר, בכל הקשור לשמירת שטחים לתכנון לאתרי ויסות ומתן הנחיות לתכנון מפורט וכן דיוק נקודתי של הוראות שינוי 8 בכדי לפשטו ולהנגישו. השינויים בפרק הנחלים, עוסקים, בין היתר בעדכון תחומי הנחל השונים וחיזוקם וכן בעדכון פשטי ההצפה בהתאם למודלים מעודכנים.

מסמכי התכנית כוללים:

1. תיקון הוראות פרק המים ופרק הנחלים בנושא מיתון נזקי שיטפונות ומתן פתרונות לניהול נגר בראיה אגנית.

2. תשריט ראשי ותשריט משלים: עדכון שכבת פשטי הצפה, עדכון שכבת שטחי הצפה, תוספת שכבת פשטי הצפה

לגריעה מותנית, תוספת שכבת אתרי ויסות נגר, עדכונים טכניים בשכבת הנחלים.

3. תוספת נספח תשריט 1: 20,000 לשטחים שמורים לתכנון אתרי ויסות נגר.

**התייחסות צוות התכנון:**

שינוי 7 לתמ"א 1 מובא לדיון ביחס לשינוי המוצע באגן ניקוז בקרבת תלמי אלעזר ועדכון לפשטי ההצפה בתחום מרחב התכנון של הוועדה ובדגש על היחס לתת"ל 122 - אתרי השהיית נגר באגן נחל חדרה.

**שם:** שינוי לפרק המים

נושא: דיון בהערות הוועדה המקומית

רשות מקומית: מ.א. מנשה

**מטרת הדיון**

דיון בהערות הוועדה המקומית לתמ"א

**מטרת התכנית:**

תיקון הוראות פרק המים לתמ"א 1 (להלן: התכנית העיקרית), לצורך עדכון סעיף 6, המאפשר מתן היתר להקמת מתקן מי מערכת מכח התמ"א, ולהרחיבו לטובת מתן האפשרות להוצאת היתרי בניה מכוחה עבור קווים ומתקנים של שפכים וקולחים. עדכון זה נדרש לאור הצורך והחשיבות במתן מענה מהיר ובזמן אמת בעת הצורך להנחת קווים והקמת מתקנים הנדרשים לטובת הפיתוח, בתנאים שהתמ"א תקבע. נוסף על כך, עדכונים הנדרשים לפיתוח קווים ומתקנים של מי מערכת לאור גידול האוכלוסיה והגידול בביקוש למי מערכת ונושאים נוספים בהם נדרש עדכון.

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

המועצה הארצית הורתה על עריכת התכנית ביום 2.1.2024.

תמ"א 1/28, הינה תכנית מתאר ארצית להיתרי בניה לקווים ולמתקנים לשפכים ולקולחים אשר תאפשר הוצאת היתר בניה מכוחה עבור מתקנים וקווי קולחים ושפכים בדומה לסעיף 6 בפרק המים בתמ"א 1, המאפשר מתן היתר להקמת מתקן מי מערכת מכח התמ"א.

התכנית נדרשת לאור החשיבות לתת מענה מהיר ובעת הצורך להנחת קווים והקמת מתקנים הנדרשים לטובת הפיתוח, בתנאים שהתמ"א תקבע.

מטרת התכנית, המקודמת ביוזמה משותפת של מינהל התכנון ורשות המים, הינה לעדכן את סעיף 6 בפרק המים העוסק בקביעת הוראות והנחיות למתן היתרים לקווים ולמתקני מי מערכת ובנוסף לכלול קווים ומתקני שפכים וקולחים כתוספת שימושים לתוכניות מפורטות תקפות וכן מתוקף תמ"א זו. זאת תוך קביעת התנאים, ההתייעצויות והמסמכים הנדרשים לפי ייעודי הקרקע, שטחי הבניה וסוג המתקן או הקו.

כמו כן, עודכנו הדרישות למסמכים סביבתיים עבור הקמת קווי ומתקני מי מערכת, שפכים וקולחים הנדרשים.

**התייחסות צוות התכנון:**

שינוי 28 לתמ"א 1 מובא לדיון בדגש על המאגרים הקיימים והמתוכננים וקווי התשתית הרלוונטיים בתחום מרחב התכנון של הוועדה.

**תכנית מתאר מקומית: 351-1435627****3: סעיף**

**שם:** החלפה והסדרת שטחים-אזור תעשייה משמרות מ/549  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. מנשה  
**שטח התוכנית:** 145,040.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0086710
שינוי ל- משתנה מ	מ/349
שינוי ל- משתנה מ	משח/22
שינוי ל- משתנה מ	ש/1

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 10099 חלקות: 34, 49-50

**חלקי חלקות:**

גרש: 10099 ח"ח 32-34, 39-43, 50

גרש: 10100 ח"ח 33, 49, 138

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

התכנית חלה בתחום אזור תעשייה בבעלות פרטית - קבוצת יצחקי (ת.ע.ל לשעבר), הממוקם ממערב לקיבוץ משמרות, ובצמידות דופן לשטחי התעשייה, תעסוקה ומבני המשק של קיבוץ משמרות.

התכנית מציעה התאמת גבולות התכנון לשטח שנמצא בבעלות קניינית של קבוצת יצחקי, וכן הסדרה של זכויות הבנייה ומאפייני הבינוי בתחום אזור התעסוקה.

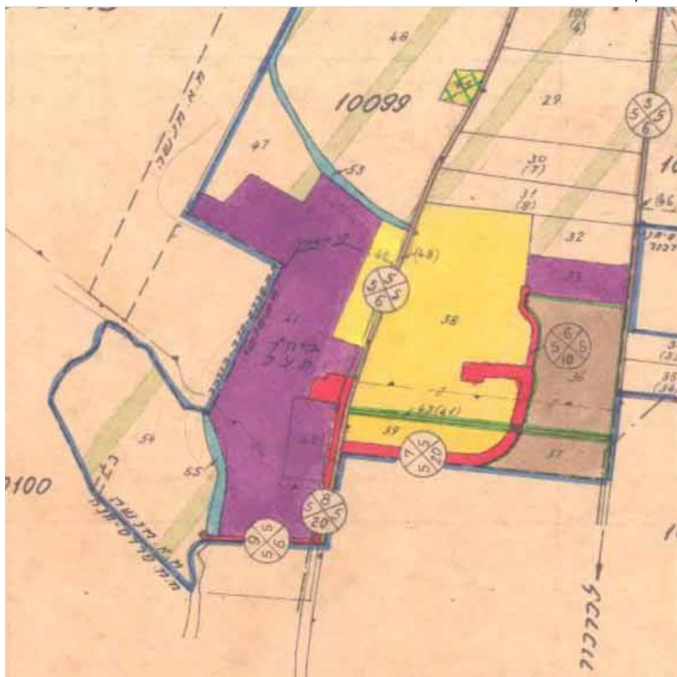
**הערות בדיקה****רקע לדיון:**

התכנית בסמכות וועדה מחוזית, התכנית מוצעת בתחום אזור תעשייה יצחקי (ת.ע.ל לשעבר) וחלה בשני מרחבי תכנון: בתחום הוועדה פרדס חנה מוצע תוספת שטח לתעשייה ע"י שינוי ייעוד משטח חקלאי לתעשייה בהיקף של כ- 14 דונם. בתחום הוועדה מנשה אלונה שינוי ייעוד של כ- 4 דונם משטח חקלאי לשטח תעשייה ובנוסף מוצע התאמת גבולות התכנון לשטח שנמצא בבעלות קניינית של קבוצת יצחקי, וכן שינוי שימושים מתכנית מאושרת ושינויים בהוראות הבינוי בתחום אזור התעסוקה המאושר והמוצע.

**רקע לתכנית:****מצב מאושר:****1. מש"ח 22 - אושרה בתאריך 5/12/1985**

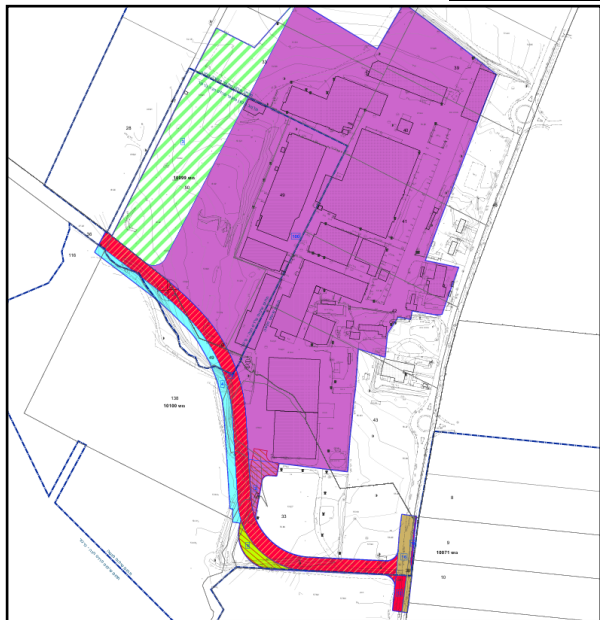
קבעה את התכנון של הקיבוץ אזורי המגורים והשטחים הציבורים ממזרח דרך מצפון לדרום המקשרת בין משמרות לפרדס חנה וממערב לה אזור תפעולי.

להלן תשריט התכנית:

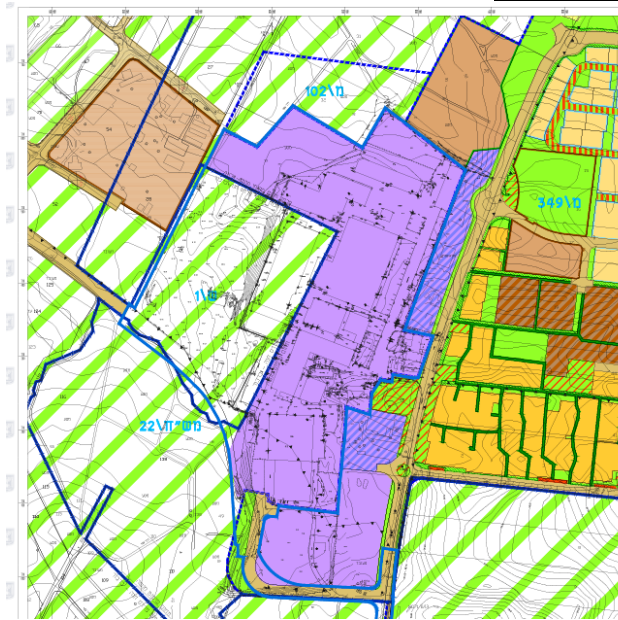


2. תכנית 351-0086710 - הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ משמרות - מ/410 פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.2.2018 מטרת התכנית: הסדרת אזור התעשייה הקיים ממערב למשמרות. התכנית קבעה שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, הוראות וזכויות בנייה הסדרי נגישות לאזור התעשייה מדרום מערב ותנאים להיתרי בנייה, לרבות ביצוע הדרך ההיקפית וסגירת הכניסה המזרחית למתחם (דרך קיבוץ משמרות).

מצב מאושר:

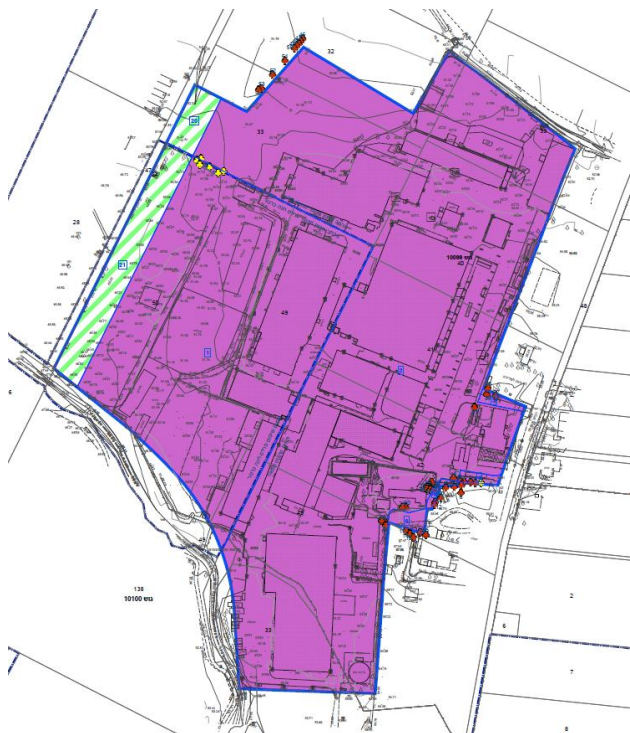


מצב קודם:



מצב מוצע:

מצב מאושר:



**התייחסות צוות התכנון - עיקרי השינויים בתכנית המוצעת:**

1. הגדלת שטח התעשייה המאושר בכ- 14 דונם, מתוכם כ- 4 דונם בתחום הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה והיתר בתחום פרדס חנה.
2. התכנית בממשק עם קיבוץ משמרות:
  - התכנית מבצעת איחוד וחלוקה לטובת הסדרה קניינית של השטח שנמצא בבעלות קבוצת יצחקי וכיום נכלל בתחום תכנית מ/349.
  - הכניסה לאזור התעשייה כיום מתבצע מדרך מס' 8 שהנה בתחום קיבוץ משמרות. בתכנית מאושרת 351-0086710 אושרה דרך היקפית ותנאי להיתר בנייה היה ביצוע הדרך והסדרת הכניסה לאזור התעשייה מהדרך ההיקפית ושימוש בכניסה הקיימת כיום לצרכי חירום בלבד.
  - אין התייחסות בתכנית לדרך ההיקפית המאושרת, הסדרת מערך התנועה למתחם והעתקתה מחוץ לקיבוץ משמרות.
3. עיקרי השינויים המוצעים בתכנית:
  - תמהיל שימושים:
    - התכנית מוסיפה שימושים של דאטה סנטר ומסירה מגבלה לתעשייה עתירת ידע.
    - ביטול תמהיל השימושים מהתכנית המאושרת, ללא הצעה לתמהיל שימושים חלופי.
  - שינוי גובה מבנים:
    - תוספת גובה מ- 16 מ' ל- 30-35 מ' בכל המתחם.
  - תוספת קומה בתת הקרקע.
  - שינוי קו בניין ניתן עד 0 בכל המתחם.

**שם:** תחנת רכבת חדרה מזרח

נושא: דיון בתכנית גובלת

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 23,083.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
פירוט	תתל/22

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

גוש: 10024 ח"ח 30

**מטרת הדיון**

דיון בתכנית גובלת

**מטרת התכנית:**

תוספת שטחי בנייה ושימושים בתחום תחנת רכבת חדרה מזרח.

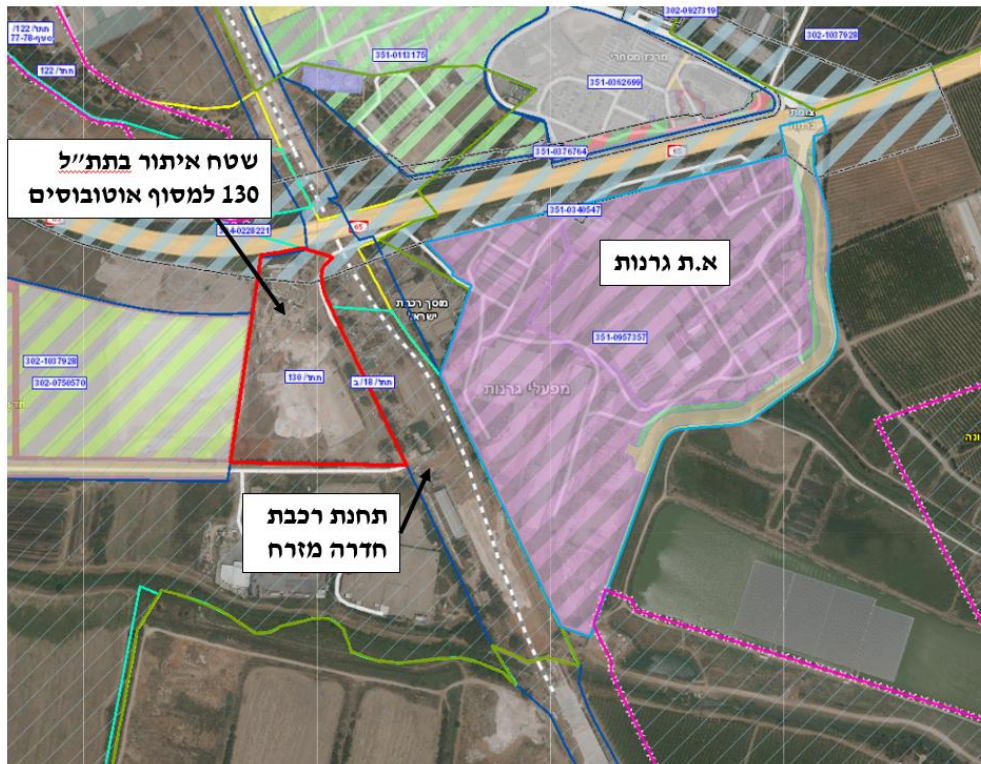
**הערות בדיקה****רקע לתכנית:**

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, מהווה שינוי לתת"ל 22 מוצע תוספת שימושים וזכויות בנייה למבנים הקיימים המיועדים לשימור, ויצירת מתחם תיירות ומסחר במבני התחנה.
3. התכנית המוצעת גובלת בא.ת גרנות תכנית מאושרת 351-0957357 - גרנות - מתחם תעשייה, פורסמה למתן תוקף ביום 6/8/2024.
4. **סקירה סטטוטורית:**  
א. מסילה מזרחית:

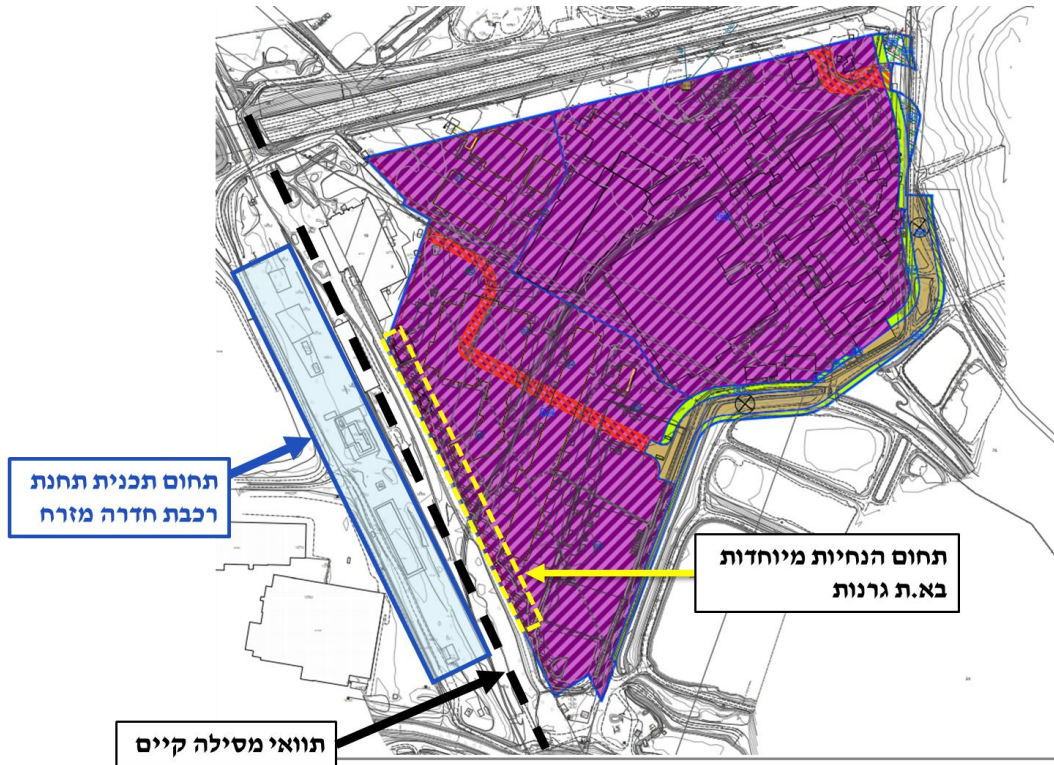
- תת"ל 22 - מסילה מזרחית פורסמה לאישור בתאריך 11.12.2012:  
קבעה הנחיות לשדרוג תוואי המסילה הקיים והתאמת ייעודי הקרקע למסילת ברזל, מיקום תחנות וקביעת עקרונות בינוי ופיתוח לרבות שיקום נופי. התכנית הטילה מגבלות תכנון על שטח תעשייה בתחום מפעלי גרנות שאושר בתכנית מ/88. לאחר אישור התכנית הוסרו המגבלות.
- תת"ל 22 / ד - השלמות סטטוטוריות למסילה המזרחית פורסמה לאישור בתאריך 12.10.2021.
- תת"ל 18/ב' - השלמות להסדרת מערכת החישמול למסילה המזרחית פורסמה לאישור בתאריך 10.4.2022.
- תת"ל 22 / ה - נדונה בות"ל בתאריך 10/3/2025 בפרסום דבר הכנת תכנית, במסגרת הוראות התכנית נוספה מטרה להקמת מעבר הולכי רגל לגרנות.

- ב. השטח מצפון לתכנית התחום בין התכנית המוצעת לדרך מס' 65 מיועד למסוף תחבורה ציבורית במסגרת תת"ל 130 - חשמול תחבורה ציבורית.

מס' דף: 9

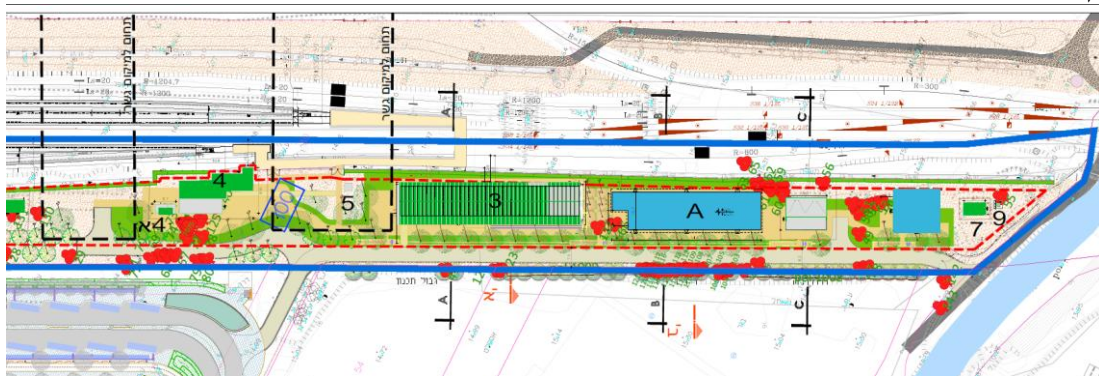


ג. מתחם גרנות תכנית בהכנה מס' 351-0957357 - גרנות - מתחם תעשייה פורסמה למתן תוקף ביום 6/8/2024 : בתכנית אזור תעשייה סומן שטח הוראות מיוחדות שמטרתו לאפשר חיבור לתחנת רכבת חדרה מזרח, באמצעות גשר הולכי רגל.



ד. בישיבת הוועדה המקומית מס' 265 שהתקיימה בתאריך 18/5/2023, דנה הוועדה המקומית בתכנית כתכנית גובלת וביקשה מהוועדה המחוזית להוסיף התייחסות התכנית הקמת גשר להולכי רגל ואופניים כולל הנגשה אשר יקשר בין תחנת חדרה מזרח לא.ת גרנות בהתייחס לתכנית בהכנה 351-0957357.

ה. התכנית המוצעת פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 3/8/2025, טרם נקבע מועד לתום תקופת ההתנגדויות. ההתייחסות לחיבור גשר הולכי רגל מופיע רק בנספח הבינוי שהנו מסמך רקע לתכנית מופיעים שני סימונים כתחום למיקום גשר. בהוראות התכנית אין התייחסות לחיבור גשר הולכי רגל בתחום התחנה. קטע מנספח הבינוי:



**התייחסות צוות התכנון:**  
 התכנית מוצגת בפני הוועדה טרם הגשת התנגדות לתיקון נושא גשר הולכי הרגל בתכנית.

**שם:** החלפת שטחים בנחלה 91 מושב עמיקס מ/מק/196

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. אלונה

שטח התוכנית: 3,562.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
ללא שינוי	351-0504928
שינוי ל- משתנה מ	351-0715326
שינוי ל- משתנה מ	922/ג
שינוי ל- משתנה מ	142/מ

**ישוּב:**

עמיקס

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גרש: 11984 ח"ח 14-15, 86

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תכנית

**מטרת התכנית:**

יצירת התנאים להקמת יחידה שניה בראש הנחלה, באופן שיאפשר ניצול של ייעודי הקרקע

בנחלה באופן מיטבי.

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

1. התוכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 1א62, 4א62, 5א62, 9א62 לחוק התכנון והבניה
2. התכנית מציעה שינוי של שטח המגורים ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לפל"ח בנחלה ושינוי הוראות בנייה בכדי לאפשר בעתיד בינוי יחידת מגורים שנייה בשטח רגולרי, ומסמנת להריסה את הבינוי הקיים בשטח החקלאי.
3. התוכנית פורסמה כחוק להפקדה ברשומות בי.פ. 13482 בתאריך 26.05.2025 ובעיתונים בתאריך 30.05.2025 ועל לוחות המודעות בתאריך 01.06.2025. לתוכנית לא התקבלו התנגדויות.
4. התוכנית נקבעה ע"י הועדה המחוזית כתכנית שאינה טעונה אישור השר בתאריך 24.06.2025 בישיבתה מספר: 2667518
5. לתוכנית התקבל כתב שיפוי
6. התוכנית מובאת לדיון למתן תוקף

**רקע והחלטות קודמות:**

1. התכנית בסמכות מקומית, בתכנית מוצע:

- א. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח - החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות המיועדת לפל"ח, בכך תסדיר התכנית את שטח המגורים כך שתתאפשר הקמת יחידת 2 מאושרת בנחלה ובעתיד מימוש פיצול מגרש המגורים מהנחלה עפ"י התכנית המאושרת 351-0715326 לפי סעי' 1.א.א.62.
  - ב. שינוי הוראות הוראות לפי תכנית מאושרת התאמת מיקום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות מיועד לשימושי פל"ח לפי סעי' 5.א.א.62.
  - ג. הסדרת קווי בניין של הבינוי הקיים בנחלה לפי סעי' 4.א.א.62.
  - ד. הגדלת תכסית לפי סעי' 9.א.א.62.
2. מטרתה העיקרית של התכנית היא איחוד וחלוקה של שטח המגורים בנחלה על מנת לאפשר בעתיד פיצול מגרש מהנחלה בהתאם להוראות התכנית המאושרת. בתכנית המאושרת נותר שטח מגורים שלא ניתן לניצול ליחידת שנייה. החלפת השטחים אינה משנה את היקף השטח המיועד למגורים שנקבע בתכנית המאושרת.
  3. תכנית מאושרת 351-0715326 תוספת יחידת שלישית בנחלות - עמיקס פורסמה למתן תוקף בי.פ. בתאריך 22.1.2023:
  - א. התכנית הסדירה תוספת יחידת 3 בנחלות, למעט נחלות שפוצל מהן מגרש בן ממשך בהן אושרה יחידת 2, בדומה לנחלה בתכנית המוצעת.

## מס' דף: 12

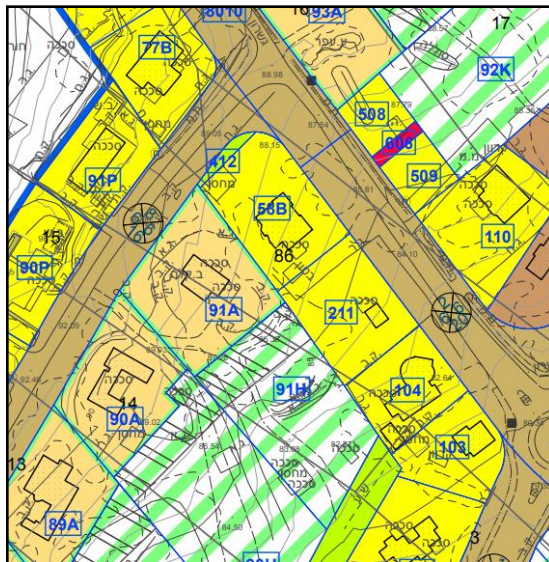
- ב. התכנית קבעה מנגנון לפיצול מגרש מנחלה או במגרש הבן הממשיך (לנחלות בהן לא בוצע ניתוק תכנוני) באמצעות תשריט חלוקה וקבעה זכויות בנייה לשטח המגורים בנחלה ולמגרש הבן הממשיך לרבות זכויות בנייה מוגדרות ליחידה השלישית שניתן לפצל מהנחלה.
- ג. מגרש בן ממשיך בנחלה 91 פוצל במסגרת התכנית המאושרת ונקבע:  
נחלת האם, תא שטח A91 - ניתן להקים 2 יח"ד + יח' הורים (ניתן לפצל מגרש מנחלה), פל"ח, מגורים לעובדים זרים ושימושים נלווים לחקלאות.
- ד. מגרש בן ממשיך, תא שטח P91 - מגרש מגורים עצמאי שפוצל מהנחלה, ניתן להקים יח"ד 1 בלבד.  
יזם התכנית הגיש התנגדות לתכנית המאושרת בה נטען כי:
  1. במסגרת הקצאת שטחי המגורים הנחלות ומס' יח"ד לכל נחלה-לא ניתן לעשות הבחנה הכוללת אספקט קנייני בין נחלות שמהן נגרע מגרש הבן הממשיך לבין נחלות אחרות.
  2. הבחנה זו מביאה לאפליה בין בעלי הנחלות והיא אינה מוצדקת.
  3. לא ניתן לבנות יחידות דיור נוספות בשטח המגורים הנוכחי שבנחלה – (1.5 ד') ולכן התוכנית אינה ברת מימוש.
  4. מבוקש להגדיל את שטח המגורים שבראש הנחלה ל-2.5 ד' ולהותיר בו 3 יח"ד. ההתנגדות נדחתה ע"י הוועדה המחוזית בטענה כי קיימת שונות בין נחלה 91 לנחלות אחרות שבהן המגרש נגרע ע"י רמי, ולא מצאה לנכון להגדיל את שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם.
4. דחיית ההתנגדות של המבקש הותירה את שטח המגורים בנחלה בהיקף של כ-1.5 דונם ללא התכנות להקים את יח"ד השנייה שאושרה בתכנית ולאור זאת נדרש היזם להגיש תכנית נקודתית לשינוי בשטח המגורים ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

### 5. דוח פיקוח:

- נערך דו"ח פיקוח לנחלה.  
בית המגורים תואם להיתר בנייה. הגישה לשטח החקלאי נעשית דרך מגרש שכן, בשטח החקלאי קיימים מבנים שאינם בהיתר ואחסנה פתוחה.

### 6. השוואה בין מצב מאושר למצב מוצע:

מצב מאושר 351-0715326 :





**התייחסות צוות התכנון:**

הליך הפקדת התכנית בוצע כנדרש בחוק, לא התקבלו התנגדויות לתכנון= והיא נקבעה כלא טעונה אישור השר. מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

**סעיף: 6 תכנית מתאר מקומית: 351-1204932**

**שם:** הסדרת יעודי קרקע על ידי איחוד וחלוקה - קיבוץ משמרות  
 נושא: דיון חוזר בתוכנית  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 54,638.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
351-0086710	החלפה
351-0379610	החלפה
349/מ	החלפה

**ישוב:**

משמרות

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10099 ח"ח 38, 39, 40  
 גוש: 10099 ח"ח 41,

**מגרשים לתכנית:** 400 בשלמותו מתכנית: 351-0379610

519 בשלמותו מתכנית: 351-0379610

710 בשלמותו מתכנית: 351-0379610

**מטרת הדיון**

עדכון מליאת הוועדה המקומית בהחלטת וועדת הערר בתכנית מיום 31.7.2025

**מטרת התכנית:**

רה- תכנון מתחם לתעסוקה, תעשייה ומבני משק בקיבוץ משמרות

**הערות בדיקה**

1. תכנית 1204932-351 (להלן: "התכנית") הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שמטרתה הן:
  2. איחוד וחלוקה ולבצע שינוי של מיקום שטחי התעסוקה לשטח מבני המשק ללא שינוי בהיקף הכולל השטחים המאושרים (בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב, ניווד שטחים מתא השטח של מבני משק לתא שטח לתעסוקה (לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק. הארכת דרך על מנת לייצר גישה למגרש הצפוני שטח שמבוקש לאזור התעסוקה ומבני המשק (דרך שלא קיימת במצב המאושר) לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק.
  3. תכנית בסמכות מקומית, פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ: 12820 בתאריך 13.10.2024, בלוחות המודעות ובאתר בתאריך 13.10.2024 ובעיתונים בתאריך 25.10.2024, תקופת ההפקדה תסתיים בתאריך 24.12.2024.
  4. התכנית נקבעה ע"י הוועדה המחוזית כתכנית שאינה טעונה אישור השר בתאריך 22.12.2024 בישיבתה מס': 2524482.
  5. הועדה המקומית נענתה לבקשת הקיבוץ ואישרה בישיבתה מס' 282 שהתקיימה בתאריך 31/10/2024 הארכת תקופת ההפקדה עד לתאריך 25.1.2025.
  6. לתכנית הוגשו 5 התנגדויות והוועדה המקומית דנה בהן בהארכה בישיבת מס' 287 בתאריך 27/3/2025:
    - א. וועד מקומי משמרות.
    - ב. 62 תושבי הקיבוץ - מיוצגים ע"י עו"ד דפנה קלמר ואדרי' רחל שלם.
    - ג. תושבים - ענת צ'רפק מחנאי, רונלד וינברגר
    - ד. יצחקי תעשיות משמרות בע"מ
    - ה. ועד אגודה - התנגדות עצמית.
  7. הוועדה החליטה לקבל חלק מטענות המתנגדים ואישרה את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים, כפי שפורטו בהחלטת הוועדה.
  8. החלטת הוועדה נשלחה למתנגדים, אשר הגישו ערר לוועדת ערר חיפה. הערר הוגש ע"י ענת צ'רפק מחנאי, שלי הבר ואילן שרון אשר יוצגו ע"י אדרי' דניאלה פוסק.

9. דיון בוועדת הערר התקיים ביום 23/7/2025, ובתאריך 31/7/2025 התקבלה החלטת וועדת הערר המתבססת על ההשגות שסוכם בין הצדדים, כדלקמן:

### החלטה

לאחר שקיימנו דיון בערר, ובברכת ועדת הערר, הגיעו הצדדים להסכמות כדלהלן:  
החלטת הוועדה המקומית בעניין אישור תכנית מספר 351-1204932 נשוא הערר תשתנה בהתאם לאמור להלן:

1. תתווסף הוראה ביחס לשימושים שיתרו במגרש לתעסוקה שמספרו 111 לפיה יובהר כי לא יותר שימוש למרלוג (מרכז לוגיסטי המשמש לאחסנה).
2. בתא שטח 500 המיועד למבני המשק ייקבע קו בניין ברוחב של 3 מ' בצד הדרומי.
3. תתווסף הוראה לפיה יובהר כי לא תאושר גישה תחבורתית בין תאי השטח בתחום התכנית לאזור התעשייה הגובל.
4. תתווסף הוראה לפיה בתא שטח מס' 111 המיועד לתעסוקה יותרו פתחים בצד הצפוני.
5. החלטת הוועדה המקומית לאישור התכנית בסעיף מס' א.9 תתוקן כך שבסעיף 6.1 להוראות התכנית יתווסף סעיף 6.1.3 לפיו תנאי בהיתר הבניה יהיה קביעת הסדרה בטיחותית כולל חניות של דרך מספר 8 (דרך היקפית) מהכניסה לקיבוץ ועד מעגל התנועה, לרבות הסדרת הגישה לתאי שטח 111,500 ו-400 ותנאי לתעודת הגמר יהיה השלמת ביצוע ההסדרה הבטיחותית.

בכפוף לאמור, הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתנה היום: יום חמישי 31 יולי 2025 ו' אב תשפ"ה.

### תשריט מצב מוצע:



התכנית מובאת בפני הוועדה לעדכון ביחס להליך וועדת הערר והחלטתה טרם פרסום התכנית למתן תוקף.

**תשריט חלוקה : אחמ/220**

**סעיף: 7**

**שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מגורים מנחלה 44 בשדה יצחק

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0588145

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גרש : 8958 חלקות: 6

**מטרת התכנית:**

תשריט חלוקה לפיצול מגרש מגורים מנחלה 44 בשדה יצחק כולל תכנית בינוי

**הערות בדיקה**

1. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה מובא לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים לפיצול מגרש אחד במקום 2 מגרשים מהנחלה .
2. תכנית הבינוי והתשריט נדונו בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ואושר בתנאים

**המלצה :** לאשר בתנאים

**תשריט חלוקה : אחמ/228**

**סעיף: 8**

**שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 76 בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-1310176

**ישוב:**

עין עירון

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גרש : 12226 חלקות: 76

**מטרת התכנית:**

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 76 בעין עירון  
חלקות נחלה 76 ל- 3 מגרשים ביעוד מגורים ומגרש ביעוד חקלאי

**המלצה :** לאשר בתנאים

**סעיף: 9 תשריט איחוד: אחמ/231**

**שם:** תשריט איחוד לחלק מחלקה 33 עם חלקה 12 בגוש 8708 בכפר מייסר  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-1089614

**ישוב:**  
מייסר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8708 חלקות: 12

**חלקי חלקות:**

גוש: 8708 ח"ח 33

**מטרת התכנית:**

תשריט איחוד חלק מחלקה 33 וחלקה 12 למגרש מגורים 1 עפ"י תכנית 351-1089614

**המלצה:** לאשר בתנאים

**סעיף: 10 תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/42**

**שם:** תשריט הפקעה לצרכי ציבור בית עלמין ודרך לפי תכנית מ/257  
 רשות מקומית: מ.א. אלונה  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	מ/257

**ישוב:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 12073 ח"ח 39, 110, 118

גוש: 12073 ח"ח 119,

**מטרת התכנית:**

תשריט הפקעה לצרכי ציבור לשטח בית העלימן ודרך מס' 1 עפ"י תכנית מ/257

**המלצה:** לאשר בתנאים

**מבקש:**

♦ מקורות חב' המים בע"מ - מרחב מרכז

♦ ע"י עודד לרנר -מנהל מרחב מרכז מקורות

**בעל הנכס:**

♦ קרן קיימת לישראל+ הימנותא

**עורך:**

♦ עדן רחום

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000468845

**כתובת הבניין: גן שומרון**

גוש וחלקה: 10114 14 מגרש: 521

תכנית: תתל/38, תמ"א 1

**תיאור בקשה**

**שימוש עיקרי**

קוי מים

קוי מים

**מהות**

הנחת קו מחבר צ. כרכור לקו כרכור תל אלון בקוטר " 20 ובאורך כולל של 700 מ"א

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000468845

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000452396

ב. הבקשה כוללת הודעה ליידוע הציבור לפי סעיף 6.6.3 בתמ"א 1

ג. ההודעה פורסמה בעיתונות והתקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 09.05.2025 )

ד. התקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל מיום 5.6.2025 מצ"ב :

חברת נתיבי ישראל מגישה את התנגדותה לבקשה להיתר שבנידון מהנימוקים הבאים :

1. ההיתר עבור הנחת קו מקורות מחבר מצומת כרכור לקו כרכור תל אלון נמצא בממשק עם כביש מס' 65 אשר באחריות נתיבי ישראל, במרחב זה קיים גם פרויקט פעיל של חברת נתיבי ישראל.
  2. על אף זאת, לא בוצע תיאום עם חברת נתיבי ישראל ולא ניתנה במסמכי ההיתר כל התייחסות למחלף ולכביש 6403 המתוכננים במסגרת תת"ל/38 (מאושרת 2015), לרבות תיאום עם יתר המערכות המועתקות, ובפרט עם העתקת צינור 32" כרכור-מגדל-פ"ח (נספחים א'-ב).
- בהתאם לזאת, חברת נתיבי ישראל מבקשת מהועדה לקבל את התנגדותה ולהורות לזים להשלים את התיאומים הנדרשים עם חברת נתיבי ישראל.
- חברת נתיבי ישראל שומרת לעצמה את הזכות להעלות טיעונים נוספים בוועדת התנגדויות ולפעול על פי כל דין ככל ויימצא לנכון.

בלבד רב,

אלה יעקב

סגנית מנהל - אגף מהנדס תנועה-ראשי  
חטיבת הנדסה ופיתוח

**המלצות והערות המהנדס:**

לדחות את הדיון עד לקבלת התייחסות נתיבי ישראל לבקשה

**מבקש:**

♦ בכר אשר

♦ בכר נאווה

**בעל הנכס:**

♦ מנהל מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ מיכל טוסון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000476000

**כתובת הבניין: תלמי אלעזר**

גוש וחלקה: 8802 10 מגרש: 4

תכנית: מ/49, משח/25

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**שימוש עיקרי**

מגורים - 3 יחידות

**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת הקיים בהיתר 1477 מיום 2.7.1999

ליגליזציה למשרד לפי שימושי פל"ח

תוספת מוצעת לשטח עיקרי בקומת כניסה ולגליזציה לחניה מקורה ומבנה משרד לפי

שימושי פל"ח במפלס קומה מפולשת.

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000476000

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000362199

ב. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי 4.00 מ' ל 3.62 מ' לתוספת למבנה קיים

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 09.05.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 30.06.2025 )

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר

**מבקש:**

\* גלבע איריס

\* וולצק אביחי

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* בן עטר שימי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451521

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 65 מגרש: 112

תכנית: מ/49

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

ליגליזציה לתוספות ושינויים מהיתר מס' 2959 מיום 14.10.1983 ותוספת חניה מקורה

ליגליזציה לסגירת קומת עמודים לשטח עיקרי, ליגליזציה לשטח עיקרי בעליית גג

תוספת מוצעת לחניה מקורה, הקלה במס' קומות

**הערות בדיקה**

1. בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20230214, הוגשה בקשה מחדש לאחר שינוי שם עורך בקשה

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

בקשה להיתר מס' 10000451521

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000099578

ג. הבקשה כוללת הקלה במס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות (לרישוי גלריה)

ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 06.01.2023 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 06/02/2023)

2. הבקשה הקודמת 20230214 נדונה בישיבה מס' 271 מיום 16.11.2023 ואושרה בתנאים

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר

**מבקש:**

\* שרית ברומנד

\* רועי ברומנד

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* חן שוורץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437394

**כתובת הבניין: מאור**

גוש וחלקה: 9203 25 מגרש: 305

תכנית: מ/384

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל ממ"ד, חניה מקורה, אחסנה בריכת שחייה, הקלות בקווי בנין, גדרות ופייתוח מגרש

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000437394

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000374344

ב. הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקו בנין צידי 2.70 מ' ללא פתחים

הקלה בקו בנין צידיים בשיעור של 10% מ 4.00 מ' ל 3.60 מ'

הקלה בקו בנין קידמי עד 40% לגזוזטרא

הקלה להקמת בריכה פרטית במרחק של 2.00 מ' מגבול מגרש צידי ו 1.10 מ' מגבול מגרש אחורי

חדר מכוונות 0.70 מ' מגבול מגרש אחורי 6.26 מ' מגבול מגרש צידי.

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 20.02.2025, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 9.2.25)

בישיבת ועדה מקומית - מנשה א מספר: 287 מ: 27/03/25 הוחלט:

לבקשת עורכת הבקשה הוחלט להוציא מסדר יום

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר

**מבקש:**

\* ברק שצקי

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורד:**

\* טלמון יניב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513830

**כתובת הבניין: מי עמי**

גוש וחלקה: 20546 14 מגרש: 209

תכנית: מ/310

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - יחידה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בשלוש קומות בשכונת ההרחבה במי עמי כולל ממ"ד חניה מקורה, מחסן, ובליטות, הקלה במס' קומות וגובה מבנה ולגזזטרא, גדרות ופיתוח מגרש

**הערות בדיקה**

1. בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20240094 (10000375861) שנדונה בישיבה מס' 280 מיום 1.8.2024 ואושרה בתנאים

2. הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין (בקשה מס' 10000513830) לתיקון טעות סופר בפרטי הקרקע בבקשה הקודמת נרשם מס' המגרש 209 כחלקה ורשות מקרקעי ישראל סירבה לטפל בבקשה ללא תיקון פרטי הקרקע.

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

בקשה להיתר מס' 10000513830

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000337734

ב. הבקשה כוללת הקלות:

הקלה במס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות

הקלה בגובה המבנה מ-7.50 מ' ל-10.50 מ'

הקלה בקו בנין קדמי לגזזטרה עד 40%

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 03/05/2024 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 21.5.2024)

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר

**מבקש:**

\* שחר מרים שצקי

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* יניב טלמון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513821

**כתובת הבניין: מי עמי**

גוש וחלקה: 20546 17 מגרש: 212

תכנית: מ/310

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

מגורים - יחידה

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מבנה מגורים יח"ד אחת בשלוש קומות בשכונת ההרחבה במי עמי כולל ממ"ד

חניה מקורה, בליטות, הקלה במס' קומות וגובה המבנה, גדרות ופיתוח מגרש

**הערות בדיקה**

1. בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20240092 (10000375772) שנדונה בישיבה מס' 280 מיום 1.8.2024 ואושרה בתנאים.

2. הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין (בקשה מס' 10000513821) לתיקון טעות סופר בפרטי הקרקע בבקשה הקודמת נרשם מס' המגרש 212 כחלקה ורשות מקרקעי ישראל סירבה לטפל בבקשה ללא תיקון פרטי הקרקע.

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

בקשה להיתר מס' 10000513821

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000337336

ב. הבקשה כוללת הקלות:

הקלה במס' קומות מ 2 - קומות ל 3 - קומות

הקלה בגובה המבנה מ 7.50 - מ' ל 10.50 - מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 03/05/2024 ותאריך אחרון להודעה לגובלים

22.5.2024 לחלקה 18 הדואר לא נדרש)

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר