

**פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 291 ביום Thursday 17/07/25 תאריך כ"א תמוז, תשפ"ה**

**השתתפו:**

**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

אסף פישביין

שצקי אודי

**נציגים:**

עידן פליפס

ליאנה יושביב

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

עדי ספרינג

**נעדרו**

**חברים:**

אייל כהן

יצחק תירם

מורן מוסקל

רן אורן

פרלמן איתן

סולימאן כבהה

**נציגים:**

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

נתי לזרוביץ

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

**סגל:**

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

יהונתן פקדו

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- מ"מ

- 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

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- חבר

- מ"מ

- 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 ניקוז ונחלים שרון

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 17.7.2025 והתחילה בשעה: 09:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 290 – פרוטוקול אושר פה אחד
3. הנושאים על סדר היום:

**1. תוספת שטחי שירות לתכנית מ/71 – מחסני "המועצה האזורית מנשה ע"י גלעם" מתחם אומן**

**מהות הדין:**

תכנית מ/71 קיבלה תוקף ברשומות בתאריך 16.11.1978 י.פ: 2479 בהתאם לסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה

(תקנות התכנון והבניה – חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 להלן לשון התקנה:

תחולה והוראות מעבר תק' תשנ"ב-1992 – תקנה 13.

(א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות), כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א) ו-158טז לחוק.

(4) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה.

**תכנית מ/71** קבעה זכויות בייעוד שטח תעשייה – בשטח זה תותר בניה אשר קשורה ישירות עם יעוד השטח כגון בנינים וסככות לאחסנת המכונות, בתי מלאכה לתיקון המכונות או כל מתקנים אחרים הקשורים עם טיפול והחזקת הציוד המכני החקלאי או כל ציוד מכני אחר של המועצה האזורית מנשה **שטחי בניה מרביים המותרים בהיקף של 10%, בהתאם לגודל המגרש, שאותם כאמור יש לראות כשטחים עיקריים.**

היות ותכנית מ/71 מאושרת לפני 1992 (אושרה ב-16.11.1978) ולא נקבעו שטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי שירות שלא נכללו בתכנית ומוצע לאשר תוספת שטחי שירות בתחום התכנית.

**להלן הצעה לתוספת שטחי השירות:**

**שטחי שירות כלליים – 10% משטח המגרש**

מתחם אומן משמש את המועצה למרכז בטחון, מחלקת תחבורה ותברואה, איגוד ערים וטרינרי כולל סככה פתוחה לכלבייה בשטח של כ-320 מ"ר, מתקני שרות למועצה כולל מחסנים וסככות לציוד וביטחון ובפועל נדרשים מרחבים לשטחי שירות.

שטחי השירות ישמשו למטרות כגון: מחסנים, מעברים, מרחבים מוגנים (ממ"מ), גגונים, מערכות שונות, וכן, שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

**החלטה:**

הועדה דנה באפשרות להוסיף שטחי שירות לפי סעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 לתכנית מ/71.

לאחר שהנושא הוצג לפניו מחליטה הועדה לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית בהיקף של 10% משטח המגרש.

**שם:** עדכון תוואי כביש מס' 111 בדרום קיבוץ מצר  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות מקומית:**  
**שטח התוכנית:** 3,148.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית

**יחס** שינוי ל-  
**לתכנית** משתנה מ 408/מ  
**גושים/ חלקות לתכנית:**  
**חלקי חלקות:** גוש: 8715 ח"ח 17-19  
**מטרת התכנית:** הסטת תוואי דרך בדרום קיבוץ מצר.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 291 בתאריך: 17/07/2025:**

תכנית 351-1447481 היא תכנית בסמכות מקומית והיא מציעה לבצע איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב וכן לשנות ולהאריך תוואי דרך לפי סעיף 62א (א) על חשבון שטח פרטי פתוח ומגורים. התוכנית תואמת לאחמ/180. התכנית הוצגה בפני חברי הועדה

**הועדה מחליטה על הפקדת התוכנית בכפוף לתיקונים והשלמות הנדרשים:**

1. מסירת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית ע"י קיבוץ מצר
2. הרחבת תוואי הדרך המוצעת במערב התכנית המתחברת לשפ"פ כד שרוחב הדרך המוצעת יתאם לרוחב השפ"פ המאושר ומיועד עפ"י התכנית המאושרת לתנועת כלי רכב.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לדרישות צוות התכנון של הועדה כמפורט.
  - סעי' 1.7.2 נדרש להוסיף נספח קומפילציה- רקע
  - **תשריט התכנית:**
    - א. יש לתקן את החיבור המוצע בדרך המערבית, הארכת דרך ע"ח שפ"פ.
    - ב. סימון להריסה סככה לחניית רכב בצפון מגרש החנייה.
  - **בנספח התנועה:**
    - א. עפ"י נספח התנועה שטח החניה מציג חניות בחזית מגרשי מגורים 310-309, בהיתרי הבנייה שניתנו לא סומנו חניות יש להתאים להיתר שניתן.
    - ב. בשטח מגרש החניה נדרש לסמן את החניות בצורה ברורה ומודגשת יותר.
    - ג. את העצים נא לסמן לפי הסיווג בנספח העצים.
    - ד. להוסיף רוזטה בדרך המאושרת מדרום
    - ה. חיבור השפ"פ המשמשים לדרכים יהיה בהתאם לתוואי המאושר באחמ/180
  - השלמת תיקונים ביחס לדוח פיקוח
  - תיקונים טכניים בהתאם להערות צוות התכנון של הועדה.

אושר פה אחד  
 הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, אסף פישביין

**מהלך הדיון:**

הוזמן ונכח:  
 עורך התכנית – אריק פרוינד

1. **עורך התכנית - אריק פרוינד:**

א. הציג את התכנית המוצעת.

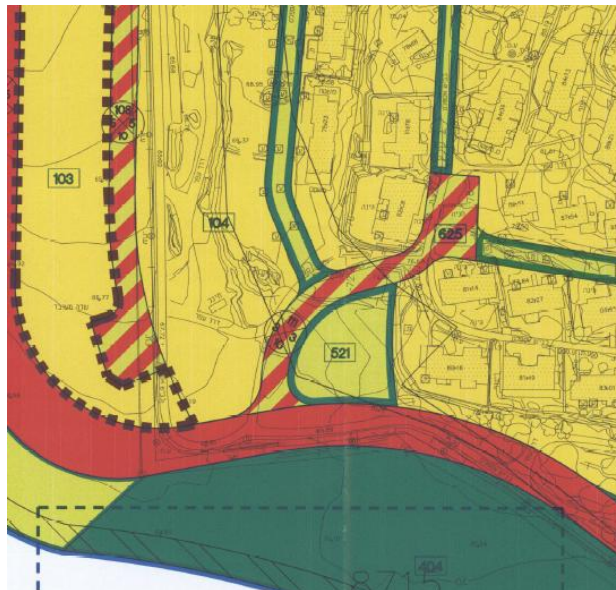
2. **אדרי' לאה פרי -מהנדסת הועדה:**

א. מבקשת להתאים את רוחב רצועת הדרך המוצעת לחיבור צפונה כך שהחיבור יהיה ברוחב אחיד ורציף.

**רקע לדיון:**

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית, בתוכנית מוצע שינוי והארכת תוואי דרך מאושרת מתכנית מ/408 לחוק ושינוי מיקום שפ"פ מאושר. השינוי המוצע נדרש לצורך התאמת תוואי הדרך על מנת לאפשר פיתוח הדרך בעלויות נמוכות יותר ושיפור התכנון התנועתי הקיים.
2. התכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעי' 2.א.62 הרחבת דרך בתוואי מאושר ובהתאם לסעי' 1.א.62 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל המאושר של כל ייעוד קרקע.
3. **סקירה תכנונית מאושרת:**
4. **מצב קיים:**

א. מ/408- קיבוץ מצר, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.5.2016 בי.פ. 7269 :  
התוכנית קבעה ייעודי קרקע למגורים עד למיצוי של 500 יח"ד, מבני משק, תעשייה, תעסוקה ודרכים בתחום הקיבוץ.  
להלן קטע מתשריט התכנית המאושרת:  
רצועות השפ"פים המתחברות / יוצאות מהדרך המשולבת משמשות לתנועת כלי רב בהתאם להוראות התכנית המאושרת.



- ב. אחמ/180 – תשריט חלוקה לצרכי שיוך מגרשי מגורים בקיבוץ מצר  
תשריט החלוקה אושר ע"י הוועדה בישיבתה מס' 278 שהתקיימה בתאריך 6/6/2024 .

ג. מצב מוצע: שינוי תוואי דרך משולבת מאושרת והארכתה, שינוי מיקום השפ"פ המאושר.



דרישות לתיקון מסמכי התכנית :

- מוצע לקדם את התכנית בכפוף להטמעת התיקונים הר"מ :
- סעי' 1.7.2 נדרש להוסיף נספח קומפילציה- רקע
- בנספח התנועה :
  - ו. עפ"י נספח התנועה שטח החניה כולל חלק ממגרשי מגורים 310-309. במידה ותואם למצב המאושר רצוי לבחון הצרחה של שטח המגורים המאושר בסמוך למגרש 701 ולהשלים את השטח שנגרע בייעוד שצ"פ.
  - ז. גריעת 22 מ"ר מגורים בסמוך למגרש 701 – נדרשת הבהרה האם מדובר בחלק ממגרש 701? במידה ולא הכרחי מבחינת התנועה נדרש לגרוע מהקו הכחול.
  - ח. בשטח חניה נדרש לסמן את החניות בצורה ברורה ומודגשת יותר.
  - ט. את העצים נא לסמן לפי הסיווג בנספח העצים.
  - י. עץ 29 האם נדרש להעתקה? נמצא בחיבור עם שפ"פ המיועד לחניות ודרכים.
  - יא. להוסיף רוזטה בדרך המאושרת מדרום
  - יב. חיבור השפ"פ המשמשים לדרכים יהיה בהתאם לתוואי המאושר באחמ/180
  - יג. תיקונים נוספים בהתאם לנדרש
- השלמת תיקונים ביחס לדוח פיקוח לעניין סימון להריסה עבודות פיתוח וסככות לחניה.

**שם:** איחוד וחלוקה בנחלה 51, שדה יצחק מ/מק/205  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. מנשה  
**שטח התוכנית:** 16,423.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 351-0588145
שינוי ל-	משתנה מ 345/מ
כפיפות ל-	מ/מק/99
שינוי ל-	משתנה מ משח/23
שינוי ל-	משתנה מ משח/1/23
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

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

גרש: 8959 ח"ח 19-20, 55, 71

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח פרטי פתוח לצורך הסדרת מבנים קיימים והריסת מבנים.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 291 בתאריך: 17/07/2025:**

תכנית 351-1469931 בסמכות מקומית שמבקשת לבצע איחוד וחלוקה, בין שטח המגורים, השטח החקלאי והשפ"פ לפי סעיף 62(א) לחוק התו"ב, בנחלה 51 בשדה יצחק, התכנית והרקע להגשתה הוצגו בפני חברי הועדה. התוכנית אינה משנה שימושים וזכויות בניה עפ"י תוכנית מאושרת 351-0588145

**הועדה מחליטה על הפקדת התכנית תנאי להפקדת התוכנית – הריסת מבנים בתחום הדרך ובכפוף לתיקונים והשלמות****תנאים להפקדת התכנית:**

1. היזם יעביר כתב שיפוי לועדה חתום ע"י "שדה יצחק מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ" וע"י מש' הרטוב
2. הריסת המבנים והגדרות בחזית הנחלה המצויים בתחום הדרך המאושרת (חלקם מחוץ לקו הכחול של התכנית).
3. התוכנית תאפשר לגלזציה לחלק מהמבנים הקיימים באזור המגורים וק.ב יותאמו בהתאם.
4. מבנים החורגים לתחום הדרך ייהרסו כתנאי להפקדה
5. חממה ללא היתר בתחום שטח המגורים תסומן להריסה
6. חממות, מבנים וסככות בתחום השפ"פ ייסומנו להריסה.
7. כניסה לכל השימושים בנחלה כולל שטח חקלאי תהיה מתוך הנחלה ולא מתוך השפ"פ
8. עדכון המדידה בתשריטת התכנית המוצעת.
9. יש לסמן קווי בניין מוצעים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
10. ניתן קו בניין 0 לשפ"פ
11. תיקון מסמכי התכנית:

- הוראות התכנית:

בסעי' 4 מגורים ביישוב כפרי יש לציין כי הגישה לכל השימושים המותרים בנחלה, תתאפשר מחזית הנחלה בלבד, מענה זה יוצג בתכנית הבינוי שתוגש במסגרת בקשה להיתר הבניה וכתנאי להיתר, לא תתאפשר גישה לשטח המגורים או השטח החקלאי מהשפ"פ.  
 בסעי' 6 תנאים בהליך הרישוי:  
 להוסיף הוראה כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.

- תשריטת התכנית:

- הבינוי החורג לתחום השפ"פ משטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה יסומן להריסה.
- יש לסמן קווי בניין בשטח המגורים של הנחלה ובשטח החקלאי.
- מבנים שלא יהיה ניתן לרשות בהתאם למוצע בתכנית נדרש לסמן להריסה.

- תיקון מסמכי התכנית בהתאם לדרישות צוות התכנון :

- הוראות התכנית :

1. שם התכנית להוסיף לשם התכנית מ/מק/205
  2. סעי' 1.7.2- נדרש להוסיף את הנספחים הר"מ :  
נספח קומפילציה – רקע  
יש לסמן את הבינוי הקיים שנדרש לרשות.
  3. סעי' 2.1 לעדכן איחוד וחלוק בין ייעודים מאושרים מגורים ביישוב כפרי, חקלאי ושפ"פ.
  4. סעי' 6-הוראות נוספות- להוסיף הוראות מתוכנית מאושרת 351-0588145 נושאים :
    1. עתיקות
    2. חלוקה ו/או רישום
    3. חשמל
    4. ניקוז
    5. שמירה על עצים בוגרים
    6. פסולת בניין
    7. תנאים בהליך רישוי
    8. תנאים למתן היתרי בניה
  5. סעי' 7 ביצוע התוכנית  
7.1 להשלים תנאים :
    1. הגשת בקשה להיתר- בתוך שישה חודשים מיום אישור התכנית יידרש הגשת בקשה להיתר כולל הריסת המבנים כפי שסומנו בתשריט התכנית.
    - 2.7 למחוק
- תיקונים טכניים נוספים בהתאם להערות צוות התכנון של הוועדה.

### ההחלטה אושרה פה אחד:

הצביעו בעד : אילן שדה, קרן יעקובוביץ מיכאלי, אריה שרון, אסף פישביין.

### מהלך הדיון:

#### הוזמנו ונכחו :

מנהלת התכנית- אושרית תורגימן  
נציגת אגודה שדה יצחק - חפי פריד כהן

#### מנהלת התכנית- אושרית תורגימן :

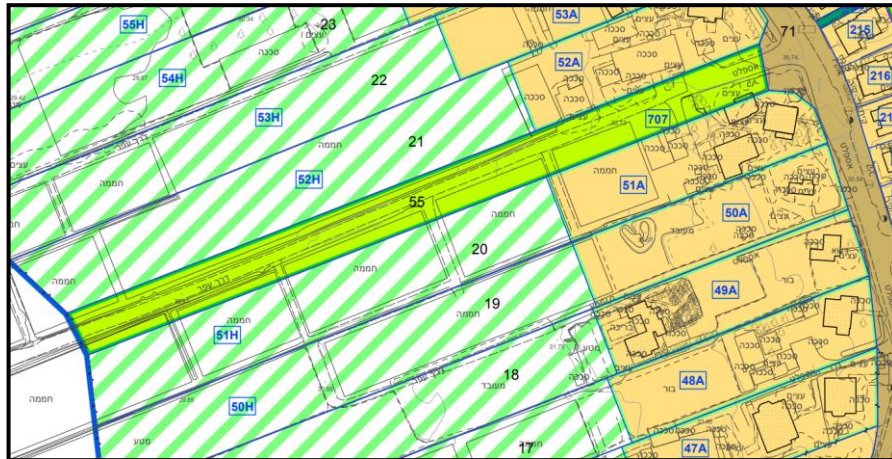
1. הבהירה כי מאחר ובר הרשות הרשום נפטר כיום אין לנחלה בר רשות רשום ולכן האגודה מגישה את התכנית.
2. הציגה ת הרקע לעריכת התכנית :
3. בעת אישור התכנית למושב כולו הוגשה התנגדות לוועדה המחוזית ונקבע כי נושא הנחלה יוסדר בתכנית מפורטת.  
הציגה את התכנית המוצעת.

#### אדר' לאה פרי- מהנדסת הוועדה :

1. סימון להריסה של הבינוי החורג משטח הנחלה ובינוי שאינו ניתן להסדרה גם לאחר אישור התכנית, שלביות ההריסה תעשה בהתאם להחלטת הוועדה :
  - א. נדרש לסמן להריסה את המבנים שנבנו ללא היתר החורגים מתחום שטח המגורים לדרך בחזית הנחלה.
  - ב. נדרש לסמן להריסה את החממה בתחום שטח המגורים.
  - ג. החממות בשטח החקלאי נבנו ללא היתר, נדרש לסמן להריסה את שטח החממות שבמצב המוצע יהיו בתחום השפ"פ.
2. שטח המגורים במושב שדה יצחק גדול מ- 2.5 דונם, ממליצה ליזמי התכנית לשקול לסמן בנספח הבינוי את גבול 2.5 דונם בשטח המגורים של הנחלה, יכול לסייע בעתיד להסדרת הנחלה מול רמ"י.
3. נדרש להוסיף בהוראות התכנית כי הכניסה לכלל השימושים בנחלה יעשו מראש הנחלה בלבד ולא תותר כניסה לשימושים מהשפ"פ.

**רקע לדיון:**

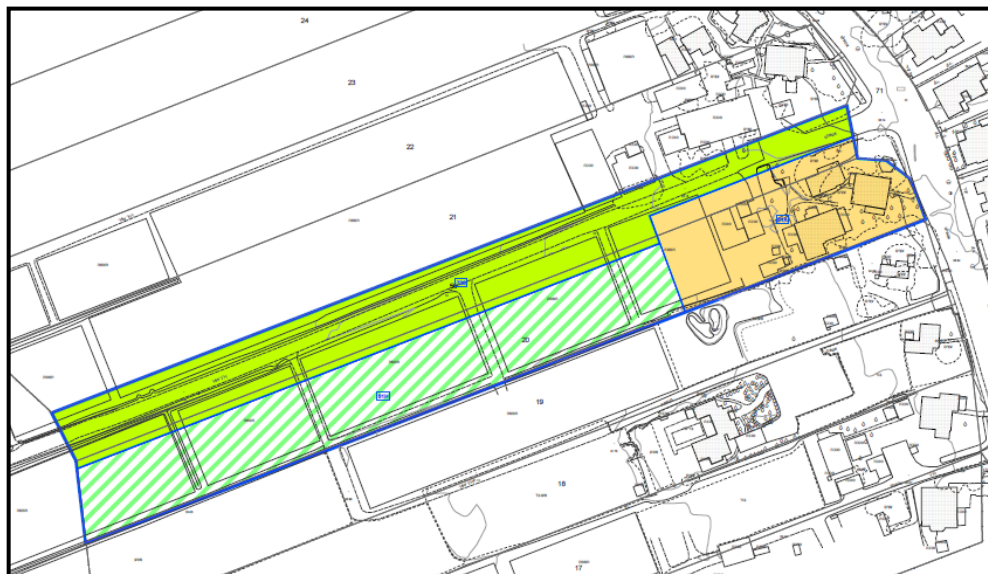
1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית, בתוכנית מוצע החלפת שטחים לצורך הסדרת מבנים קיימים וללא שינוי מתוכנית מאושרת 351-0588145 בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה 51 לשפ"פ הסמוך.
2. התכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעי' 62.א.1 לחוק איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
3. **מצב קיים:**
  - א. בשדה יצחק תכנית מאושרת 351-0588145 - שדה יצחק מ/498 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 17/12/2023.
  - התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות, קביעת מנגנון לפיצול מגרשי מגורים מנחלות, והרחבת היישוב לכיוון דרום.
  - להלן תשריט מצב מאושר:



- ב. במסגרת הפקדת התכנית הוגשה התנגדות ע"י מוטי הרטוב, אשר התייחסה להסדרת ייעודי בין הנחלה לשפ"פ באופן שיאפשר רישוי המבנים הקיימים בנחלה. הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות בטענה כי מדובר בסוגייה פרטנית שעליה להיבחן בתכנית מפורטת לאחר בחינת הסוגיה מול המושב ורמ"י.

**4. מצב מוצע:**

- החלפת שטחים ללא שינויי ייעודי הקרקע, בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה 51 לשפ"פ הסמוך. להלן תשריט מצב מוצע:



קיימות חממות ומבנים חורגים לתוך השפ"פ ותחום הדרך ללא היתרי בניה תוכנית המדידה אינה כוללת את כל המבנים הקיימים

### גליון דרישות

כתב שיפוי חתום לטובת הועדה להוסיף לשם התוכנית מ/מק/205

בהוראות התוכנית:

סעי' 1.7.2 נדרש להוסיף את הנספחים הרשומים מטה:

נספח קומפילציה- רקע

נספח בינוי – רקע – הנספח יתמקד בשטח המגורים של הנחלה ויציג בינוי עקרוני מוצע ביחס ליתר הזכויות שרם מומש הבינוי. יש לסמן את הבינוי הקיים שנדרש

סעי' 2.1 לעדכן איחוד וחלוק בין ייעודים מאושרים מגורים ביישוב כפרי, חקל

סעי' 6 -הוראות נוספות- להוסיף הוראות מתוכנית מאושרת 351-0588145 נושאים:

עתיקות

חלוקה ו/או רישום

חשמל

ניקוז

חיזוק מבנים תמא/38

שמירה על עצים בוגרים

פסולת בניין

תנאים בהליך רישוי

תנאים למתן היתרי בניה

סעי' 7.1 הגשת בקשה להיתר- בתוך שישה חודשים מיום אישור התכנית יידרש הגשת בקשה להיתר כולל הריסת המבנים כפי שסומנו בתשריט התכנית.

סעי' 7.2 למחוק

עדכון מפת מדידה לכל המבנים הקיימים בשטח

### ת. השלמה

**שם:** תוספת זכויות ושימושים נלווים עבור קרקע חקלאית צמודת דופן - משמרות מ/548  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. מנשה  
**שטח התוכנית:** 12,440.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

**יחס**  
 ללא שינוי  
 שינוי ל-  
**לתכנית**  
 מ/מק/125  
 משתנה מ משח/22

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 10068 חלקות: 148

**מטרת התכנית:**

קביעת שימושים נלווים ותוספת זכויות בניה למבני שרות בניה קלה לקרקע חקלאית צמודת דופן

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 291 בתאריך: 17/07/2025:**

תכנית 351-1402353 "תוספת זכויות ושימושים נלווים עבור קרקע חקלאית צמודת דופן - משמרות מ/548" התכנית בסמכות הועדה המחוזית.  
 בתכנית מוצע תוספת שימושים וזכויות בנייה (לבנייה קלה) בתחום קרקע חקלאית בבעלות פרטית, צמוד דופן למגרשי מגורים ופיתוח מאושר בצפון קיבוץ משמרות.  
 התכנית הוצגה בפני חברי הועדה המקומית.  
 הועדה בחנה את התכנית מדובר בשטח חקלאי צמוד דופן לאזור מגורים הקרקע בבעלות פרטית עפ"י נסח טאבו של חב' ג.ט.מ ובמסגרת הסכם הרכישה של מגרשי המגורים נמכר גם חלק מהשטח החקלאי.  
 במסגרת הדיון בתכנית הוצגו התייחסות ועד האגודה שהתוכנית תואמת את אופי הקיבוץ.  
 הועד המקומי משמרות ציין שאין לו התנגדות לתכנית בכפוף למספר סייגים שביקש לכלול בתכנית:  
 כי בתחום התכנית המוצעת לא תתאפשר בניית צימר/ מבנה אירוח/ יחידות דיוך

**הועדה ממליצה לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים והשלמות:**

החלוקות אינן חלוקות סטטוטוריות ואין לסמנן בתשריט.

**תנאים להפקדת התכנית:**

1. היזם יעביר כתב שיפוי לועדה חתום ע"י חב' ג.ט.מ וכתב שיפוי חתום ע"י בעלי מגרשי המגורים הגובלים שיש להם זיקה קניינית לשטח.
2. הגישה לכלל השימושים במסגרת התכנית המוצעת, לרבות כלים חקלאיים, תעשה דרך מגרשי המגורים המאושרים בתכנית מ/349 ו- מ/מק/125, זאת למעט מגרשים 78 ו-80.
3. יישמרו קווי בניין ללא בניה כהמשך לרצועת השצ"פ ג מתוכנית מ/349 ומהשצ"פ האמצעי ברוחב 5 מ'.  
 כמסומן בתשריט מטה:



4. תיקון מסמכי התוכנית :  
א. הוראות התכנית :

- הוועדה מקבלת את הערות הוועד המקומי שהוצגו בדיון, יובהר בסעי' 4 להוראות התכנית כי בתחום התכנית המוצעת לא תתאפשר בניית צימר/ מבנה אירוח/ יחידות דיור, שימושים אלו יהיו סטייה ניכרת לתכנית.
  - בסעי' 4 יובהר כי לא יותרו התקנת מתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים בשטח התכנית.
  - יובהר בהוראות התכנית כי שימושים המאפשרים גידול של בעלי חיים ויהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות יורחקו מאזור מגרשי המגורים, מעבר לקו הבניין המסומן במרכז השטח החקלאי.
- ב. תשריט התכנית :
- יש לעדכן את המדידה התכנית טרם הגשת התכנית לוועדה המחוזית, יש לסמן להריסה של הבניה הקיימת, שלא ניתן להכשיר אותה על פי הוראות התכנית.
  - התכנית מציעה תוספת שימושים וזכויות בנייה בקרקע חקלאית יש לסמן רסטר "הוראות מיוחדות" בתחום התכנית.
  - החלוקות אינן חלוקות סטטוטוריות ואין לסמן בתשריט. (לא תאפשר חלוקה של השטח החקלאי, נדרש למחוק את החלוקה המסומנת בתשריט. הוועדה לא מאפשרת חלוקה בשטחים חקלאיים).
  - נדרש למחוק את קווי הבניין המסומנים למעט קו הבניין האמצעי וקווי הבניין שקובעים תחום ללא בינוי.

אושר פה אחד  
הצביעו בעד : אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, אסף פישביין

**מהלך הדיון:**

הוזמנו ונכחו :

עורך התכנית - אדר' מור בללטי  
נציג התושבים - צחי סוחר

עורך התכנית - אדר' מור בללטי

1. הציג את התכנית המוצעת.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. מדובר בשטח חקלאי ולא ניתן להגדיר חלוקה בתחום שטח התכנית, נדרש להסיר את סימון החלוקה ממסמכי התכנית. הוועדה אינה נוהגת לחלק שטחים חקלאיים לתאי שטח קטנים.
2. קווי הבניין להקמת המבנים יתבססו על העקרונות ממגרשי המגורים.
3. נדרש לאפשר לשמור על הגריד התכנוני עליו מתבססת התכנית.

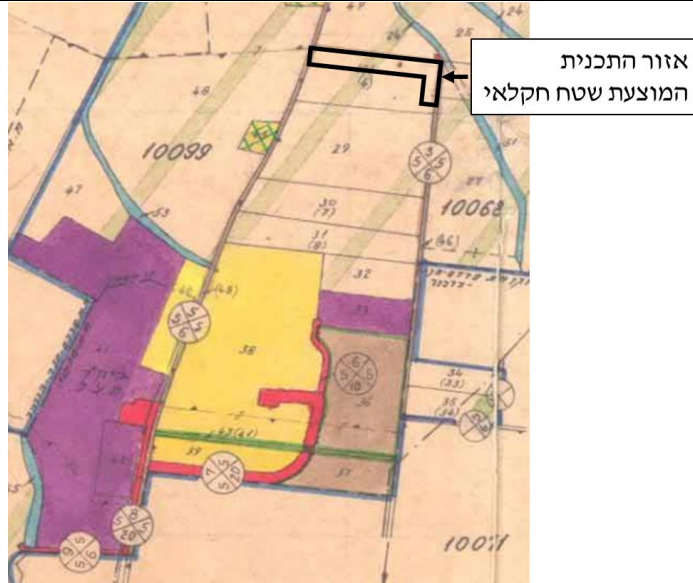
4. נדרש לסמן להריסה בינוי קיים שאין אפשרות לרשות ביחס לתכנית המוצעת.
5. קו אמצע בתכנית יגדיר את מיקום השימושים המוצעים יש להגדיר בהוראות אילו שימושים יותרו בשטח הקרוב למגורים ואילו רחוק ממנו.

**רקע לדיון:**

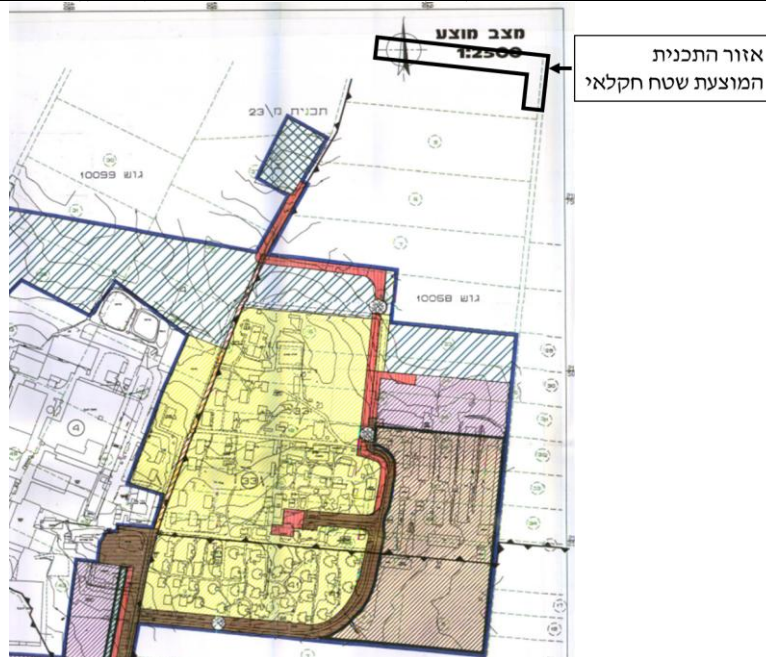
1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, בתכנית מוצע תוספת שימושים בתחום שטח חקלאי פרטי, צמוד דופן למגרשי מגורים ופיתוח מאושר.
- התכנית חלה בתחום השטח החקלאי הגובל בשטח מגרשי המגורים בצפון הקיבוץ.

**2. מצב מאושר:**

א. מש"ח 22 משמרות, פורסמה למתן תוקף בתאריך 5/12/1985 :



ב. מ/102 – תכנית מפורטת לקיבוץ משמרות פורסמה למתן תוקף בתאריך 16/2/1995 :



- ג. תכנית מ/349 - תכנית מתאר לקיבוץ משמרות פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/5/2008 :  
התכנית קבעה תחום פיתוח למגורים בצפון הקיבוץ, הסדירה את שטחי הציבור ושימושי התעסוקה, תעשייה ומבני המשק. קבעה זכויות בנייה והוראות בנייה בייעודי הקרקע.  
להלן תשריט מצב מאושר :



- ד. תכנית מ/מק/125 - איחוד וחלוקה במגרשי מגורים במשמרות, פורסמה למתן תוקף בתאריך 28/10/2010 :  
התכנית תיקנה גבולות בחלק ממגרשי המגורים שאושרו בתכנית מ/349, הקטינה את קווי הבניין הצידיים, גדילה תכנית במגרשי המגורים בהרחבת הקיבוץ.  
התכנית לא שינתה את ייעודי הקרקע המאושרים.

3. מצב מוצע:  
התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה ושימושים בבניה קלה בתחום השטח החקלאי בשטח הצמוד למגרשי



**4. דוח פיקוח:**

בחלק מתחום שטח התכנית קיים פיתוח נופי, מבנים ובריכת שחיה ללא היתר בניה מבנייה קלה בסמיכות למגרשי המגורים.

**תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/178**

**4: סעיף**

**שם:** תשריט לצרכי רישום לשכונת האלוניס בכפר גליקסון עפ"י תכנית 351-0616540  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

**יחס לתכנית**  
 תואם ל-  
 שינוי ל-  
 מותאם ל-351-0616540  
 משתנה מ אחמ/65

**ישוב:**

כפר גליקסון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 10148 ח"ח 9, 11, 14  
 גוש: 10148 ח"ח 15,

**מטרת התכנית:**

תשריט לצרכי רישום לשכונת האלוניס בכפר גליקסון עפ"י תכנית 351-0616540  
**הערות בדיקה**

1. התצ"ר נדון בישיבה מס' 2655 מיום 11.08.2022 ואושר בתנאים .  
 התצ"ר כלל חלוקת המגרשים בהתאם לגודל המגרשים עפ"י תכנית 351-0616540  
 עפ"י הוראות התב"ע ניתן לבנות 2 יח"ד בכל מגרש (מבנה דו משפחתי) שטח המגרשים כ-700 מ"ר
2. התצ"ר מובא לדיון חוזר לישיבה מס' 291 ליום 17.07.2025 לאחר עריכת תיקונים בגודל המגרשים והקטנת שטח המגרשים כ-350 מ"ר לכל יח"ד דיור לצרכי שיוך כל יחידת דיור בנפרד .

**החלטות:**

תשריט לצרכי רישום לחלוקת מגרשי המגורים בשכונת האלונים בכפר גליקסון עפ"י תכנית 351-0616540

**החלטה :** הועדה מאשרת את החלוקה המוצעת לחלוקת מגרשי המגורים כתצ"ר התואם לתכנית 351-0616540.  
 באחריות הקיבוץ התאמת החלוקה הפנימית לפי היתרי הבניה שהתקבלו למבנים הדו משפחתיים בשכונת האלונים .  
 - התצ"ר נדון בישיבת וועדה מס' 265 מיום 11.08.2022 ואושר בתנאים .  
 התצ"ר כלל חלוקת המגרשים בהתאם לגודל המגרשים עפ"י תכנית 351-0616540  
 עפ"י הוראות התב"ע ניתן לבנות 2 יח"ד בכל מגרש (מבנה דו משפחתי) שטח המגרשים כ-700 מ"ר  
 - התצ"ר מובא לדיון חוזר לאחר עריכת תיקונים בגודל המגרשים והקטנת שטח המגרשים כ-350 מ"ר לכל יח"ד דיור לצרכי שיוך כל יחידת דיור בנפרד .

**רקע להחלטה :**

1. תכנית 351-0616540 לשכונת האלונים בכפר גליקסון מאושרת מיום 18.4.2021 (י.פ. 9544)
2. תכנית 351-0616540 כוללת חלוקת אזור המגורים למגרשים בגודל של כ-700 מ"ר המיועדים למבנים דו משפחתיים .
3. הוועדה דנה בתצ"ר תואם תב"ע בישיבה מס' 265 מיום 11.8.2022 ואושר בתנאים
4. קיבוץ כפר גליקסון מקדם שיוך מגרשי מגורים מול רמ"י והגיש תצ"ר הכולל חלוקת מגרשי המגורים לחלוקת משנה לכל יח"ד מגרשים בשטח של כ-350 מ"ר .

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתצ"ר
- אישור מרשות מקרקעי ישראל
- התאמת חלוקת השמה להיתרי הבניה שהתקבלו בשכונה
- חתימה וחתימת כפר גליקסון (לציין פרטי החותם)
- לבטל סימון מבנים להריסה שיסומנו במסגרת בקשה להיתר ולא תצ"ר
- 4 העתקים מתוקנים חתומים

**תשריט חלוקה: אחמ/229**

**5 סעיף:**

**שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל רשות מקומית: מ.א. אלונה סמכות: ועדה מקומית

**יחס תואם ל- לתכנית**  
 מותאם ל- 351-0769265

**ישוב:**

אביאל

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 12414 חלקות: 27

גרש: 12416 חלקות: 12

**מגרשים לתכנית:** 29A בשלמותו מתכנית: 351-0769265

29B בשלמותו מתכנית: 351-0769265

**מטרת התכנית:**

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל פיצול מגרש כחלק מתא שטח 29A בשטח 443 מ"ר

**החלטות:**

תכנית בינוי ותכנית חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל

**החלטה : לא לאשר**

- בחלק מתחום המגרש המפוצל המבוקש קיים מבנה בבניה ליחידת אירוח כפרי עפ"י שימושי פל"ח בהתאם להיתר בניה 13451 מיום 11.8.2022
- התכנית המאושרת 351-0769265 לא מאפשרת שימושי פל"ח בתחום המגרש המפוצל

- היות ובחלק מתחום המגרש המפוצל המבוקש בנויה בהיתר יחידת אירוח לא ניתן לאשר בשלב זה את החלוקה המוצעת.
- לאחר שיחידת האירוח תיהרס ניתן יהיה לשוב ולדון באישור תכנית הבינוי והחלוקה המבוקשת

**סעיף: 6 תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/230**

**שם:** תשריט לצרכי רישום לחלוקת מגרשי מגורים בשכונת ההרחבה במי עמי עפ"י תכנית 351-1360502  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

**יחס** תואם ל-  
**יחסי** תואם ל-  
**ישוב:** מי עמי

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

גוש: 20456 חלקות: 35-36  
 גוש: 20546 חלקות: 28-32

**חלקי חלקות:**  
 גוש: 20456 ח"ח 172, 156, 152

**מטרת התכנית:**  
 חלוקת המגרשים בהתאם למיקום החדש עפ"י 351-1360502  
 שינוי מיקום המגרשים עפ"י תכנית 351-1360502  
 מגרשים/ תא שטח: 223, 224, 225, 226, 227, 230, 231

**החלטות:**  
 תצ"ר לחלוקת המגרשים בהתאם למיקום החדש עפ"י 351-1360502

**החלטה:** הועדה מאשרת את התצ"ר כתואם לתכנית 351-1360502 בכפוף לעריכת תיקונים ועריכת התשריט המבוקש כתצ"ר עפ"י התקנות.  
 - התשריט בתחום תכנית 351-1360502 המאושרת מיום 12.5.2025 (י.פ.13437)  
 - התשריט מתייחס להתאמת מיקום תאי שטח/מגרשים 223, 224, 225, 226

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**  
 - נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתשריט  
 - אישור רשות מקרקעי ישראל  
 - חתימה וחותמת מי עמי (לציין פרטי החותם)  
 - עריכת התשריט המבוקש במתכונת תצ"ר עפ"י התקנות  
 - 4 העתקים סופיים וחתומים

**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 תיאור בקשה

מגורים - יחידה 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**

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים למבנה מגורים יח"ד ואת ההקלה

לתוספת שירות לצרכי הנגשה בתנאים

הועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה

- בתנאי ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסות עפ"י ההיתר 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.

- ההקלות המבוקשות לתוספת לשטחי שירות להנגשת המבנה

ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר.

- 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.

- אין באישור הבקשה אישור למבנה הקיים בקומת הקרקע והחריגות בקווי בנין למרפסת וקיר החורג לתחום דרך המסומנים להריסה שאינם חלק מהבקשה להיתר ולא שייכים למבקש.

**רקע להחלטה:**

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)

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.

ההקלות המבוקשות לתוספת לשטחי שירות להנגשת המבנה נבחנו ע"י הוועדה וניתן

לאשר.

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- **תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח התברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

**תשלומים :**

- אישור תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- 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 בניה 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:**

- 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.

בדקת \*\*\*\*\*נועה תבורי\*\*\*\*\*

- |            |  |
|------------|--|
| 22/07/2025 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה)                                    |
| 22/07/2025 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית         |
| 22/07/2025 | - חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף                                     |
| 22/07/2025 | - חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקי"                                    |
| 22/07/2025 | - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים                                  |
| 22/07/2025 | - טופס חתימות בעלי התפקידים  |
| 22/07/2025 | - תצהיר מתכנן שלד  |
| 22/07/2025 | - חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד |
| 22/07/2025 | - חתימת שותף בנכס  |
| 22/07/2025 | - פרסום הקלוח והודעה לגובלים   |
| 22/07/2025 | - אישור תשלום פיקדון   |
| 22/07/2025 | - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה                               |
| 22/07/2025 | - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                          |

אילן שדה  
יו"ר הועדה

לאה פרי  
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.