

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 293 ביום Thursday תאריך 11/09/25 י"ח אלול, 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 |

מס' דף: 2

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 11.9.2025 המתחילה בשעה: 09:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 292.

3. הנושאים על סדר היום:

1. דיון עקרוני:

1. 09:10 - תוספת שטחי שירות לתכנית מ/124 - אזור תעשייה גרנות, סמוך למחצבת ורד. שטח "גרנות" בסמוך למחצבת ורד.
2. 09:20 - תוספת שטחי שירות לתכנית מ/154א'-תחנת תדלוק מצר

2. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 351-1317130 – התאמת הנחיות מיוחדות לבינוי קיים במשק 81 עמיקם מטרת התכנית: דיון במתן תוקף לתכנית שעת הדיון: 09:30-09:40

3. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20250184- קיבוץ מענית – שימוש חורג ל 5-שנים מ-מכבסה בתחום אזור מבני משק ל-מגורי עובדים זרים

1. דיון עקרוני: תוספת שטחי שירות לתכנית מ/124 אזור תעשייה גרנות - סמוך למחצבת ורד

מהות הדיון:

תכנית מ/124 קיבלה תוקף ברשומות בתאריך 06/06/1985 י.פ: 3208

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)1581-טז 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/124 קבעה זכויות בייעוד שטח תעשייה חקלאית.

שטחי בניה מרביים בהיקף של 20% בהתאם לגודל המגרש, שאותם כאמור יש לראות כשטחים עיקריים.

להלן הקטע הרלוונטי מהוראות התכנית:

3. הוראות בניה למגרש המטומן באות ב'

אחוזי בניה: אחוז הבניה המותר יהיה 20%;

גובה: משרדים ובתי מלאכה בגובה 2 קומות;

מבני תעשייה חקלאית עד גובה 20 מ'.

חניה: לפי תקן משרד התחבורה לתעשייה, כלומר:

- רכב פרטי - 1 יח' לכל 100 מ"ר;

- משאיות - 1 יח' לכל 500 מ"ר.

מרחק בין המבנים: המרווחים הצדדיים במגביל למגרש, יהיו 4.0 מ'.

היות והתכנית לא קבעה שטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי שירות שלא נכללו בתכנית ומוצע שהרשות המקומית תאשר תוספת שטחי שירות בתחום התכנית.

להלן ההצעה לתוספת שטחי השירות:

א. שטחי שירות כלליים - 10% משטח המגרש.

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

2. דיון עקרוני: תוספת שטחי שירות לתכנית מ/154א' קיבוץ מצר- שטח לשרותי דרך ומסחר

מהות הדיון:

תכנית מ/154א' קיבלה תוקף ברשומות בתאריך 20.03.1990 י.פ: 3752

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 לתת 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) 1581-טז 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/154א' קבעה זכויות באזור שרותי דרך ומסחר

10% בכל קומה – מותר לבנות מרתף ושתי קומות שאותם כאמור יש לראות כשטחים עיקריים.

(סה"כ שטח מותר 20% מעל הקרקע ל-2 קומות + 10% מתחת לקרקע למרתף)

להלן הקטע הרלוונטי מהוראות התכנית:

19. הוראות לשימושים א. אחוזי הבניה באזור שרותי דרך ומסחר לא יעלו על

10% בכל קומה. מותר יהיה לבנות מרתף ושתי קומות.

גובה תקרה מקסימלית לא יעלה על 10.0 מ' מפני

הקרקע, לא כולל גמלון של גג רעפים, במידה ובניה

כזה.

ב. קוי הבניה יהיו 5 מ' בכל המרווחים.

היות והתכנית לא קבעה שטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי שירות שלא נכללו בתכנית ומוצע שהרשות המקומית תאשר תוספת שטחי שירות בתחום התכנית.

להלן ההצעה לתוספת שטחי השירות:

א. שטחי שירות כלליים - 10% משטח המגרש.

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

שם: התאמת הנחיות מיוחדות לבינוי קיים במשק 81 עמיקם

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 4,422.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0715326

ישוב:

עמיקם

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 11984 ח"ח 10-11

מגרשים לתכנית: 81A בשלמותו מתכנית: 351-0715326

81H בשלמותו מתכנית: 351-0715326

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית:

שינוי בסימון מתחם ההנחיות המיוחדות כך שיכללו מבנה קיים.

הערות בדיקה

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה 282 בתאריך 31/10/2024:

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

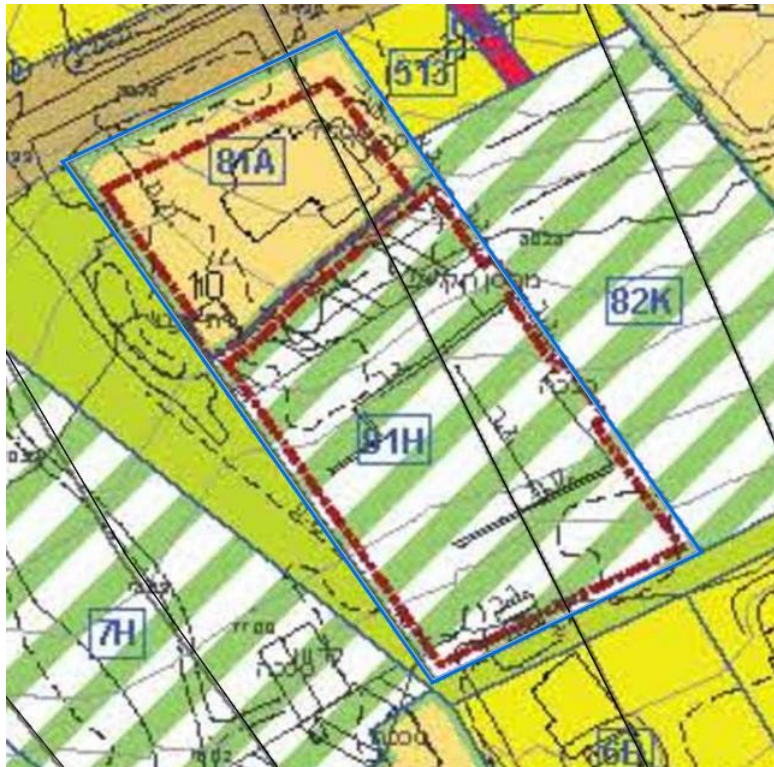
1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי בתחום השטח החקלאי של הנחלה בשטח המסומן בהוראות מיוחדות. שינוי קו בניין בהתאם לקו הבניין שאושר בתכנית מאושרת בעמיקם לפי סעי' 62 א.א. ו- 62 א.א.5.
2. תכנית מאושרת 351-0715326 קבעה תוספת יח' שלישית בנחלות בעמיקם כולל הוראות לפיצול מגרש, שימושים נלווים לחקלאות.
3. במסגרת ישיבת הוועדה הנוכחית הובא לדיון אחמ/216 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לנחלה הנדונה. תשריט החלוקה כולל פיצול חלק ממגרש 81B הבן הממשיך ומימוש היחידה השלישית בנחלה במגרש המפוצל 81B. תשריט החלוקה תואם את התכנית המאושרת.

לאחר בחינת הבקשה לשינוי פריסת השטח להוראות מיוחדות עולה כי השינוי המוצע אינו גובל בנחלה שכנה או שטח מגורים אלא בשטח חקלאי של האגודה הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי מטעם יום התכנית לטובת הוועדה המקומית מנשה אלונה.
2. תיקון מסמכי התכנית:
 - א. ככל שהשינוי המוצע בקווי הבניין תואם את התכנית המאושרת הוראה זו תמחק ממסמכי התכנית.
 - ב. בהוראות התכנית תתווסף הערה כי לא יותרו פתחים לכיוון השטח החקלאי הגובל עבור מבנה שימש לשימושים נלווים לחקלאות.
 - ג. הנחלות במוא"ז אלונה מורכבות משטח הנחלה הכולל מגורים ושטח חקלאי של הנחלה (חלקה א') ומגרש בן ממשיך ביעוד מגורים א' הממוקם בנפרד משטח הנחלה. שני החלקים מהווים יחידה תכנונית אחת. בהתאם לתשריט החלוקה שהוגש לנחלה ולמגרש הבן הממשיך של הנחלה נדרש להוסיף את מגרש B81 - הבן הממשיך למסמכי התכנית באופן הר"מ:
 1. בתשריט התכנית תא שטח B81 יסומן כפי שמופיע בתכנית המאושרת ללא הפיצול המוצע.
 2. הוראות התכנית המתייחסות לפיצול מגרש מנחלה ולחלוקה יירשמו כפי שפורטו בתכנית המאושרת 351-0715326.
 3. עם זאת מאחר שתשריט החלוקה קובע באופן ברור כי היחידה השלישית תמוקם במגרש B81 יש לפרט בטבלה 5 ביחס לתא שטח A81 כי תותר הקמת יח' 1 + יחידת הורים, ובתא שטח B81 תותר הקמת 2 יחידות.
 4. הערות נוספות בכפוף לתיקונים טכניים של הוועדה.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה שינוי בקווי בניין למבנים קיימים ושינוי בפריסת תחום הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי של הנחלה כפי שנקבע בתכנית מאושרת 351-0715326 - תוספת יח' 3 בנחלות עמיקם פורסמה לאישור ביפ. בתאריך 22.1.2023.
2. התכנית בהתאם לסעי' 4.א.א.62 ו- 5.א.א.62
3. התכנית אינה משנה את הוראות תכנית 351-0715362 למעט המבוקש לעיל.
4. יזם התכנית הגיש התנגדות לתכנית המאושרת אולם התנגדותו לא התייחסה לנושאים המבוקשים בתכנית המוצעת.
5. מצב מאושר:





מהלך הדיון:

1. התכנית הוצגה ע"י הילה דובב

מבקש:* **קיבוץ מענית - מגורים תאילנדים****בעל הנכס:**

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* שפירא לימור

* **סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000508240

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10088 5 מגרש: 11

תכנית: 351-0740779

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

בניה חדשה

מגורים זמני

מהות

שימוש חורג ל 5- שנים מ-מכבסה בתווס אזור מבני משק ל-מגורי עובדים זרים.
ליגליזציה למכולה וקראוון למגורי עובדים זרים ורישוי מבנים מבניה קלה מטבח וחדר
אוכל ותוספת ממ"מ מוצע, הריסת חלק ממבנה החורג לתחום דרך

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000508240

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000457145

ב. הבקשה כוללת הקלה:

שימוש חורג ל 5-שנים מ-מכבסה בתחום אזור מבני משק ל-מגורי עובדים זרים

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 08.08.2025)

המלצות והערות המהנדס:

לאשר