

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 292 ביום Thursday תאריך 14/08/25 כ' אב, תשפ"ה

השתתפו:**חברים:**

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

נציגים:

- | | |
|---------------|----------------------------------|
| מיכל דנציגר | - נציגת משרד הבריאות |
| ליאנה יושבייב | - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |

סגל:

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| לאה פרי | - מהנדסת הועדה |
| עו"ד דני גלס | - יועמ"ש ותובע הועדה |
| פארס אבו הדבה | - מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה |
| טל שגן | - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה |
| הילה דובב | - אחראית תכנון והיטלי השבחה |
| עדי ספרינג | - בודקת תכניות |
| יהונתן פקוד | - מפקח הועדה |

נעדרו**חברים:**

- | | |
|--------------|-------|
| אייל כהן | - מ"מ |
| סולימאן כבהה | - חבר |

נציגים:

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

סגל:

- | | |
|---------------|----------------|
| דלית דקל לוי | - בודקת היתרים |
| נועה תבורי | - בודקת היתרים |
| יפעת מצלאוי | - בודקת היתרים |
| אורית טורגימן | - מפקחת הועדה |

1. הישיבה התקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה אלונה מספר: 292 בתאריך: 14.8.2025

המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 291 – הפרוטוקול אושר פה אחד

3. נוסף לסדר יום לאחר פרסום:

עדכון חברי הוועדה לתיקון מס' 163 לחוק – הגדלת שטח ממ"ד

ביום 22.7.2025, פורסם ברשומות חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה – 2025, שתכליתו לאפשר בכל רחבי הארץ הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בשטח גדול יותר, בעיקר לשם הוספת חדר רחצה ושירותים בממ"ד. מינהל התכנון פרסם דברי הסבר כמפורט להלן:

1. בהוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים ביום תחילתו של התיקון (שאינו בניין רב קומות):

בנוסף לשטח המזערי שניתן להוסיף מכוח סעיף 151(ג)(1) לחוק, ניתן להוסיף **בכל רחבי הארץ, לכל יחידת דיור, שטח נוסף** "מכוח החוק, שהוא אחד מאלה:

א. תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי.

ב. תוספת של עד 6 מ"ר כמפורט להלן: עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו, **בתנאי** שהשטח האמור נוסף לתוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה למרחב המוגן) כלומר, לא ניתן להוסיף שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו אלא אם כן מוסיפים גם שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה).

2. בבניית מרחב מוגן דירתי בבניין שטרם החלה הקמתו ביום תחילתו של התיקון (מכוח תכנית שהופקדה עד לתחילתו של התיקון):

בנוסף לשטח המזערי שניתן להוסיף מכוח סעיף 151(ג)(1) לחוק, **בכל רחבי הארץ, לכל יחידת דיור שאינה יחידת דיור קטנה** (ראו הגדרה להלן), ניתן להוסיף "שטח נוסף" מכוח החוק, שהוא אחד מאלה:

א. תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי.

ב. תוספת של עד 6 מ"ר כמפורט להלן: עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו, **בתנאי** שהשטח האמור נוסף לתוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה למרחב המוגן) כלומר, לא ניתן להוסיף שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו אלא אם כן מוסיפים גם שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה).

אם מדובר ביחידת דיור קטנה, כלומר דירה ששטחה הכולל המותר לבנייה **לא עולה על 80 מ"ר** (כולל שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן דירתי בשטח המזערי שנקבע לפי תקנות ההתגוננות האזרחית לפי סעיף 151(ג)(1) לחוק **לפני הוספת השטח הנוסף**):

ה"שטח נוסף" שניתן להוסיף מכוח החוק הוא **רק** תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי. במקרה זה, **השטח הנוסף אינו כולל** תוספת של עד 3 מ"ר שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו.

3. בהוספת מרחב מוגן דירתי לדירה חדשה שתיבנה, מכוח תכנית שהופקדה **לאחר** יום תחילתו של התיקון:

לא יחולו הוראות סעיף 151(ג)(2) לחוק כלל. כלומר, לא תתאפשר תוספת של זכויות בנייה **מכוח החוק** לצורך "שטח נוסף" למרחב מוגן דירתי, כאשר מדובר בבניין שייבנה מכוח תכנית חדשה שתופקד לאחר יום תחילתו של תיקון מס' 163. הוראה זו מבוססת על ההנחה שאם מדובר בתכנית חדשה כאמור, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יוכל להביא בחשבון את האפשרות שהדירה תכלול מרחב מוגן דירתי מורחב, ולכן לא נדרשת תוספת זכויות לצורך זה מכוח החוק.

פטור מהיטל השבחה

יהיה פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן בשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית וכן לשטח הנוסף עפ"י תיקון לחוק הנ"ל.

עדכון החוק יפורסם באתר הוועדה ויועבר לידיעת התושבים.

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.

החלטות:**החלטה: להסיר מסדר יום מהסיבות הבאות:**

1. מסמכי התכנית נשלחו בתאריך 8/7/2025 לחכ"ל מנשה, וועדה חקלאית מנשה, שלמה אלקלעי יועץ למוא"ז מנשה והיישובים הרלוונטיים. התקבלה התייחסות חכ"ל מנשה כי התכנית המוצעת אינה משפיעה על המתקנים הקיימים או על המאגר המתוכנן במט"ש עירון.
2. בתאריך 12/8/2025 הוצגה התכנית ע"י רונן סגל מתכנן לשכת התכנון במחוז חיפה והתקיים דיון מקדים לדיון הערות הוועדות המחוזיות. ונכחו נציגי מינהל התכנון ומשרד החקלאות והוצגו עיקר השינויים המוצעים בתכנית.
3. בתחום מוא"ז מנשה השינויים נובעים מהטמעת תת"ל 122 אתרי השהיית נגר באגן נחל חדרה, התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 18/6/2025.
4. לאור ההסברים לתכנית שהתקבלו במסגרת הדיון שהתקיים בתאריך 12/8/2025 ובהעדר הערות לפנייה שנשלחה בתאריך 8/7/2025 עולה כי אין הערות לתכנית.
5. מנכ"ל החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה עזרא סידרנסקי העוסק בתחום קיבל את התכניות והמסמכים ולא היה לו הערות לתכנית ומתכנן מטעמו השתתף בדיון המקדים.

תכנית מתאר ארצית (תמ"א): תמ"א 1 תיקון 28**סעיף: 2**

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 וזמן 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.

החלטות:**החלטה: להסיר מסדר יום מהסיבות הבאות:**

1. מסמכי התכנית נשלחו בתאריך 8/7/2025 לחכ"ל מנשה, וועדה חקלאית מנשה, שלמה אלקלעי יועץ למוא"ז מנשה והיישובים הרלוונטיים. התקבלה התייחסות חכ"ל מנשה כי התכנית המוצעת אינה משפיעה על המתקנים הקיימים או על המאגר המתוכנן במט"ש עירון.
2. בתאריך 12/8/2025 הוצגה התכנית ע"י רונן סגל מתכנן לשכת התכנון במחוז חיפה והתקיים דיון מקדים לדיון הערות הוועדות המחוזיות. ונכחו נציגי מינהל התכנון ומשרד החקלאות והוצגו עיקר השינויים המוצעים בתכנית.
3. בתחום מוא"ז מנשה השינויים נובעים מהטמעת תת"ל 122 אתרי השהיית נגר באגן נחל חדרה, התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 18/6/2025.
4. לאור ההסברים לתכנית שהתקבלו במסגרת הדיון שהתקיים בתאריך 12/8/2025 ובהעדר הערות לפנייה שנשלחה בתאריך 8/7/2025 עולה כי אין הערות לתכנית.
5. מנכ"ל החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה עזרא סידרנסקי העוסק בתחום קיבל את התכניות והמסמכים ולא היה לו הערות לתכנית ומתכנן מטעמו השתתף בדיון המקדים.

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 מ/שח/22
שינוי ל-	משתנה מ מ/ש/1

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

גוש : 10099 חלקות : 34, 49-50

חלקי חלקות:

גוש : 10099 ח"ח 32-34, 39-43, 50

גוש : 10100 ח"ח 33, 49, 138

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

התכנית חלה בתחום אזור תעשייה בבעלות - 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 והרחבת אזור התעשייה ב-2 מרחבי תכנון כ-4 דונם במועצה אזורית מנשה ו-10 דונם במועצה אזורית פרדס חנה כרכור

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 292 בתאריך 14/08/2025:**החלטה:**

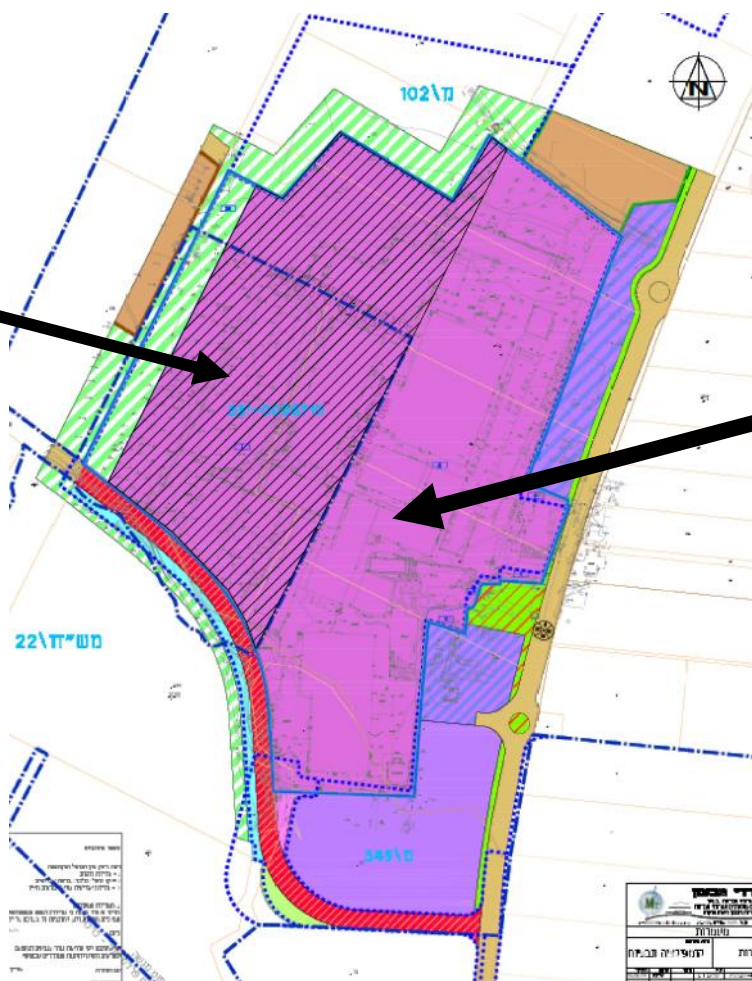
1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, התכנית מוצעת בתחום אזור תעשייה יצחקי (ת.ע.ל לשעבר) וחלה בשני מרחבי תכנון: בתחום הוועדה פרדס חנה מוצע תוספת שטח לתעשייה ע"י שינוי ייעוד משטח חקלאי לתעשייה בהיקף של כ-14 דונם.
בתחום הוועדה מנשה אלונה שינוי ייעוד של כ-4 דונם משטח חקלאי לשטח תעשייה ובנוסף מוצע התאמת גבולות התכנון לשטח שנמצא בבעלות קניינית של קבוצת יצחקי, וכן שינוי שימושים מתכנית מאושרת ושינויים בהוראות הבינוי בתחום אזור התעסוקה המאושר והמוצע.
 2. התכנית הובאה לדיון בהמלצה להפקדה והוצגה בפני הוועדה המקומית.
הוועדה מחליטה שלא להמליץ על התכנית במתכונת שהוצגה בפניה ולשוב ולדון בתכנית לאחר שהיא תתוקן בהיבטים הבאים ויוגש עותק עדכני לוועדה:
התכנית המוצעת מתעלמת מהבעייתיות הקיימת היום, הכניסה לאזור התעשייה של יצחקי מתוך קיבוץ משמרות בעוד עפ"י תכנית 351-0086710 שאושרה ב-2019 4.7 סעיף 6.8 ס.ק. ט' הכניסה למתחם מהדרך ההיקפית והכניסה מתוך הקיבוץ תיסגר ותשמש נגישות לחירום בלבד. לא ניתן יהיה להגדיל את אזור התעשייה על סמך הכניסה מהקיבוץ שמהווה מטרד בטיחותי לכל הקיבוץ.
- א. הקו הכחול של התכנית יכלול את הדרך המאושרת בחלק הדרום מערבי מתכנית 351-0086710 המהווה דרך גישה ראשית לאזור התעשייה הנדון ומסמכי התכנית יכללו את הוראות בדבר פיתוח הדרך ביחס למימוש התכנית, וכן תיקבע בה הוראה לפיה תנאי לביצוע בניה כלשהי ו/או קבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של דרך הגישה (בדומה להוראה שנקבעה בסעיף 6.8 ט' בתכנית 351-0086710).
- יצויין כי נציגי היזם הבהירו במהלך הדיון כי אין מניעה שההוראה שנקבעה בסעיף 6.8 ט' בתכנית המאושרת 351-0086710 תכלול גם בהוראות תכנית זו.

מס' דף: 5

- ב. יידרש נספח תנועה שיתייחס לכל היקפי הבניה המאושרים והמוצעים, לאור הקשיים הקיימים לביצוע דרך הגישה (לרבות מבנים שהוצבו בתחום הדרך, שיש לסלקם) ולאור הגדלת הפעילות באזור התעשייה מכח תכנית זו כולל תוספת שטח תעשייה כ-14 דונם מבוקש לבחון תכנון עדכני של דרך הגישה לאזור התעשייה תוך הגשת נספח תנועה.
- נספח התנועה יתייחס גם להגדלת היקף הפעילות המוצע בתכנית תוספת שטח תעשייה, תוספת שימושים כולל מרלוי"ג והגדלת גובה מ-16 מ' ל-35 מ', כמו כן יש להתייחס לאופן ביצוע בפועל של הדרך והתייחסות לחסמים הקיימים (ח.חשמל, אנטנה ומבנים שהוקמו על הדרך). הוועדה ממליצה לבחון אפשרות לשינוי תוואי הדרך והתאמתה לנפחי התנועה.
- ג. מוצע ליזם לבוא בדין ודברים עם הרשויות על מנת לבחון כיצד הדרך תיסלל.
- ד. תוספת שימושים בתכנית המוצעת:
1. גני ואולמות ארועים:
שימוש זה נאסר במפורש בתכנית המאושרת.
במסגרת הדיון ציינה עורכת התכנית כי השימוש המוצע הנו טעות סופר ובהתאם להסכמת היזם יש לתקן את הוראות התכנית כך שלא יאפשרו שימושים של אולמות ארועים.
 2. דאטה סנטר (חוות שרתים):
בשימוש זה ישנן השפעות סביבתיות שונות ביחס לשטח המגורים בקיבוץ הנמצא בסמיכות לאזור התעשייה, חלק ממנו אף צמוד דופן.
הוועדה אינה מתנגדת להוספת השימוש בחלק המערבי של התכנית בתנאי שיוקם בתחום השטח המסומן בתשריט כולל התייחסות המשרד להגנת הסביבה לשימוש זה.
 - ה. שינוי הוראות הבינוי:
 1. קו בניין - הוועדה מבקשת לשמור על קו בניין של 5 ביחס לשטחים הגובלים בקיבוץ משמרות, מבנים החורגים מקו בניין יש לסמן להריסה או לחילופין להתאים קו בניין בתכנית גובה המבנים יש להציע דירוג הגובה:
 2. בשטח שצמוד דופן לקיבוץ משמרות יש להשאיר גובה מאושר כיום 16 מ' בהתאם לתחום השטח של אזור התעסוקה של קיבוץ משמרות מס' 351-1204932, תחום זה יסומן בתכנית. במערב התכנית בתחום מוצע גובה של 30-35 מ' יסומן תעשייה והוראות מיוחדות
 3. מכיוון שמיום 1.1.2025 לא ניתן לאשר הקלות יש לבחון להוסיף הוראות נוספות ככל הנדרש.

30-35 מ' גובה

16 מ' גובה



1. גובה המבנים יהיה מדורג בהתאם למסומן בתשריט המצ"ב שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית זו ויש להציג זאת בנספח הבינוי שיכלול את מיקום הדאטה סנטר.

3. מסירת כתב שיפוי ע"י היזם לטובת הוועדה המקומית לפי סעיף 197א לחוק התו"ב והתחייבות לפיצוי המחברים .

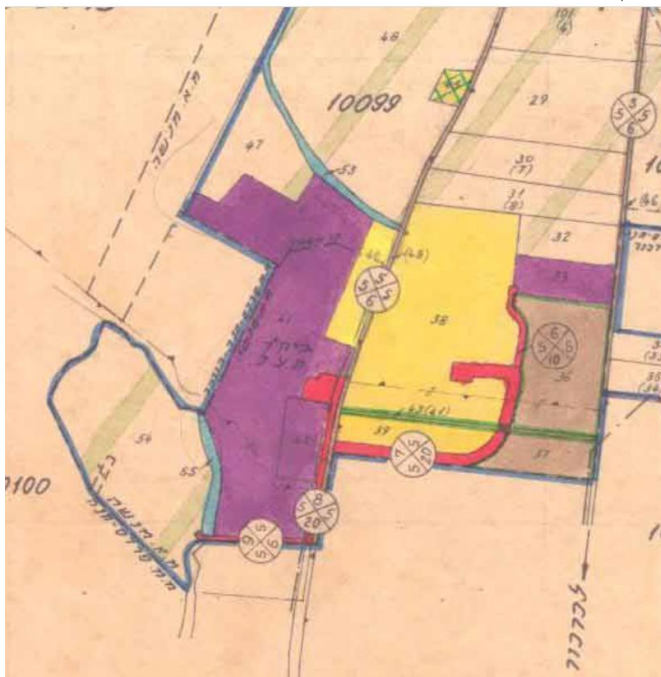
רקע לדיון:

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:

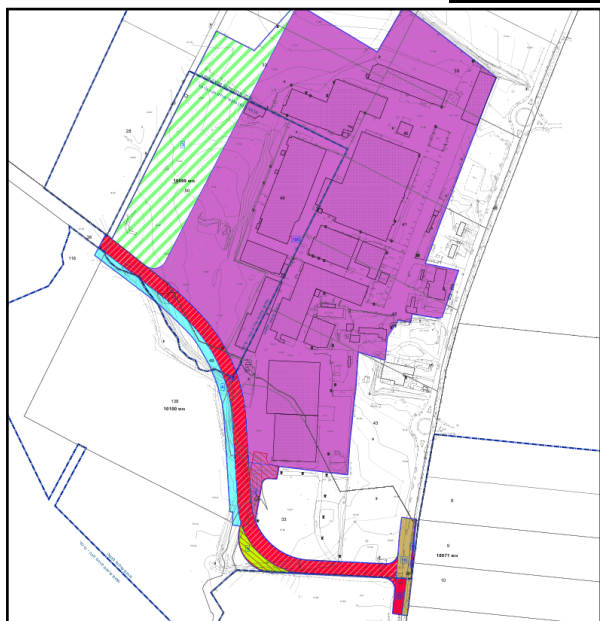
מצב מאושר:

1. **מש"ח 22 - אושרה בתאריך 5/12/1985**
קבעה את התכנון של קיבוץ אזורי המגורים והשטחים הציבורים ממזרח דרך מצפון לדרום המקשרת בין משמרות לפרדס חנה וממערב לה אזור תפעולי.
להלן תשריט התכנית:

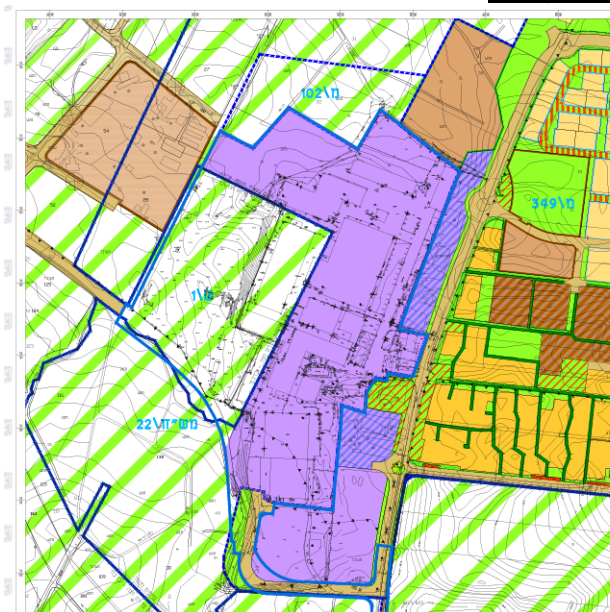


2. **תכנית 351-0086710 - הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ משמרות - מ/410 פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.2.2018**
מטרת התכנית: הסדרת אזור התעשייה הקיים ממערב למשמרות. התכנית קבעה שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, הוראות וזכויות בנייה הסדרי נגישות לאזור התעשייה מדרום מערב ותנאים להיתרי בנייה, לרבות ביצוע הדרך ההיקפית וסגירת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

מצב מאושר:



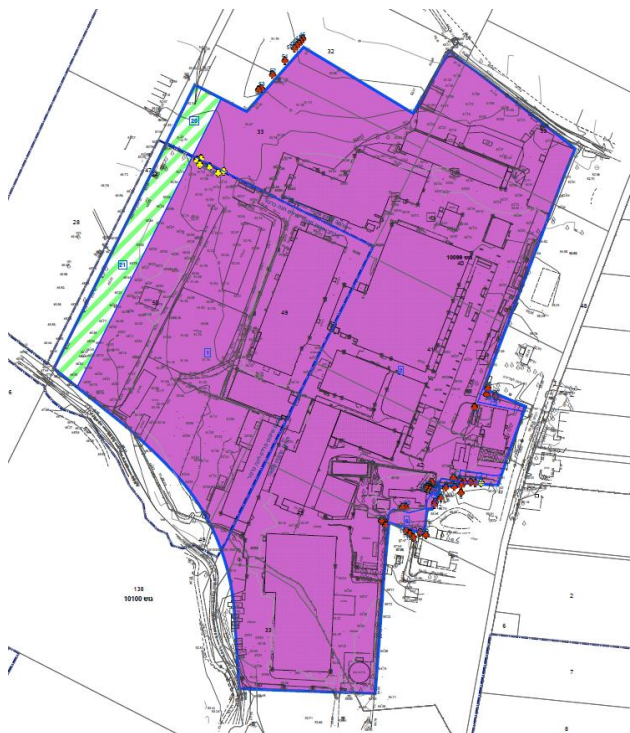
מצב קודם:



תכנית מוצעת:

מצב מאושר:

מצב מוצע:



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.

השוואת עיקר השינויים :

השינויים	מצב מוצע 1435627-351	מצב מאושר 0086710-351	
14 דונם מחקלאי לתעשייה 4 דונם מוא"ז מנשה במרחב תכנון מנשה אלונה 10 דונם פרדס חנה כרכור במרחב תכנון פרדס חנה	תעשייה	חקלאי	ייעוד קרקע
התכנית מוסיפה שימושים שלא התאפשרו בתכנית המאושרת ומהווים מטרד כגון: גני ואולמות ארועים וכיוצ"ב. ותוספת שימושים של דאטה סנטר ואחסנה פתוחה וסגורה.	השטח מיועד לשימושים לתעשייה לא מזהמת ומלאכה, לוגיסטיקה, תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה. שימוש נלווה: 1. מסחר, אולמות תצוגה, חנויות מפעל, הסעדה, 2. משרדים כחלק אינטגרלי מהשימוש העיקרי. יתאפשר: אחסנה פתוחה וסגורה, דאטה סנטר, גני ואולמות ארועים וכיוצ"ב.	תעשייה לא מזהמת ומלאכה לוגיסטיקה מחסנים מסחר כשימוש נלווה כגון: אולמות תצוגה, חנויות מפעל והסעדה, תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרפו. לא יתאפשר: תעשייה עתירת ידע (היי-טק), משרדים כחלק מהשימוש העיקרי, גני ואולמות ארועים.	שימושים
תוספת זכויות בנייה בהיקף של 14,000 מ"ר הנובעת משינויי הייעוד המוצעים בתכנית.	עיקרי 80% שרות 20%	עיקרי 80% שרות 20%	זכויות בנייה
שינוי קו בניין בין יצחקי לקיבוץ משמרות מ-5 ל-0 מ'.	5 או 0 לפי הסכמת שכן	5 מ' בכל הצדדים	קווי בניין
ניתן לבנות 30-35 מ' בכל השטח תוספת נפח אחסנה משמעותי בכל התכנית במסגרת זכויות הבנייה המאושרות.	30 מ' (עבור מרל"ג 35 מ')	16 מ'	גובה מבנה
	3 קומות מעל 0.00 + 1 קומה מתחת ל 0.00	3 קומות	מספר קומות
אין התייחסות להעתקה והסדרת הכניסה הראשית למתחם. ניתן להבין עפ"י התכנית שהכניסה הראשית למתחם תשאר מתוך קיבוץ משמרות, כולל לשטחים המוצעים בתחום מ.מ פרדס חנה.	התכנית אינה כוללת את הדרך המאושרת והסירה מהתכנית את סעי' 6.8 ט. בתכנית המאושרת שקבע כי כל בנייה נוספת תחייב את העתקת הכניסה למתחם מקיבוץ משמרות לדרך ההיקפית	תנאי לפיתוח העתקת הכניסה מקיבוץ משמרות.	גישה/תנועה למתחם

תכנית מתאר מקומית: 302-1061845

סעיף: 4

שם: תחנת רכבת חדרה מזרח
נושא: דיון בתכנית גובלת רשות מקומית:
שטח התוכנית: 23,083.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס פירוט: לתכנית 22/תתל
גושים/ חלקות לתכנית: חלקי חלקות:
גוש: 10024 ח"ח 30
מטרת הדיון: דיון בתכנית גובלת
מטרת התכנית: תוספת שטחי בניה ושימושים בתחום תחנת רכבת חדרה מזרח.

החלטה :

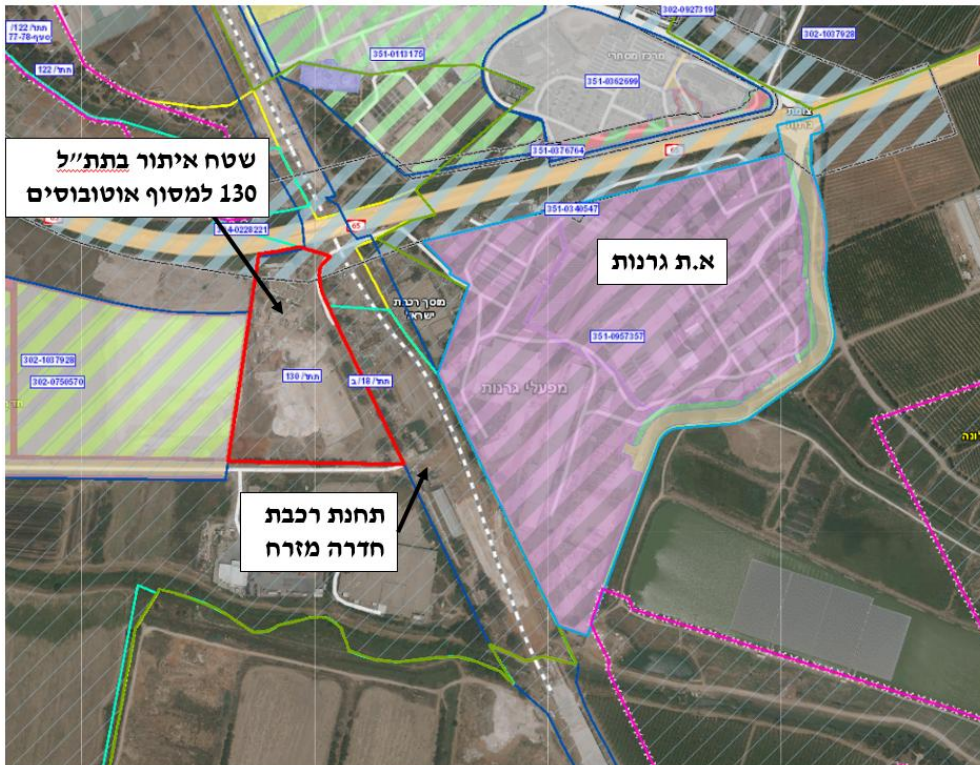
הועדה בחנה את התכנית שהיא תכנית במרחב תכנון חדרה הגובלת במרחב תכנון מנשה אלונה והיא מחליטה על הגשת התנגדות על מנת להבטיח הקמת גשר מעל מסילת הרכבת מאזור תעסוקה גרנות לאזור תחנת הרכבת. התנגדות תוגש על ידי מהנדסת הועדה המקומית אודי שצקי- מנכ"ל גרנות הציג את הצורך הנחוץ והחשוב להקמת הגשר שישמש בעתיד גם גישה לכביש 65

רקע לתכנית :

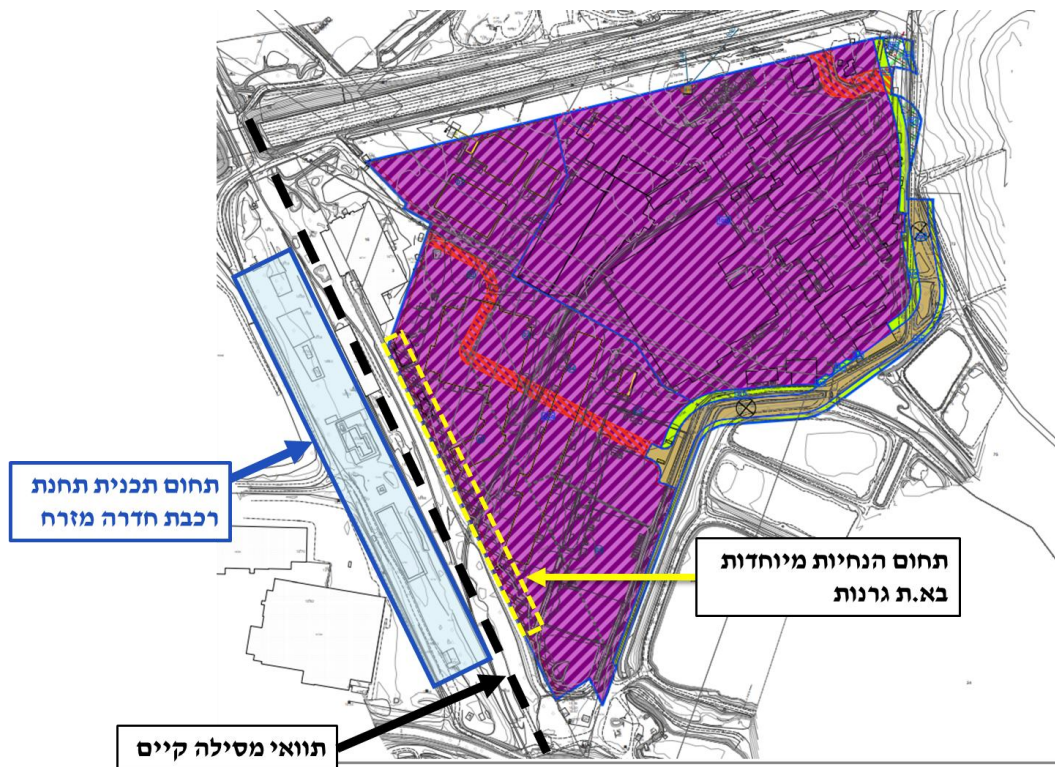
1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מהווה שינוי לתת"ל 22 מוצע תוספת שימושים וזכויות בנייה למבנים הקיימים המיועדים לשימור, ויצירת מתחם תיירות ומסחר במבני התחנה.
3. התכנית המוצעת גובלת באת גרנות תכנית מאושרת 351-0957357 - גרנות - מתחם תעשייה, פורסמה למתן תוקף ביום 6/8/2024.
4. **סקירה סטטוטורית:**
 - א. מסילה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

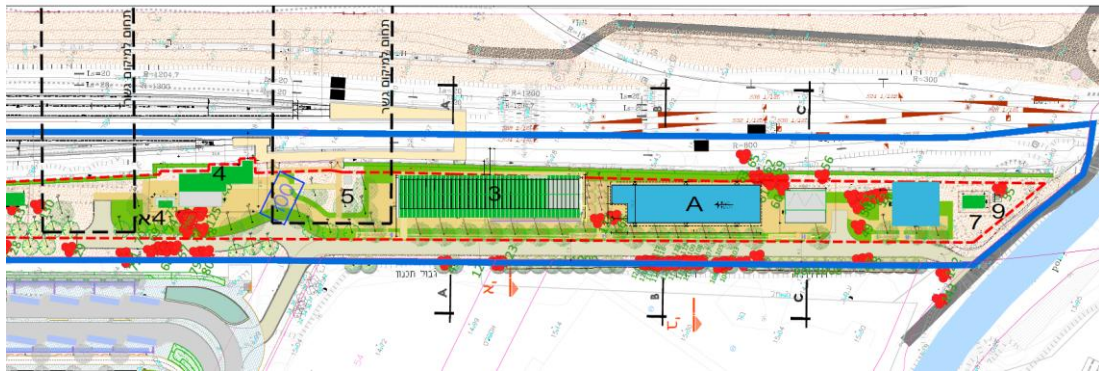


ג. מתחם גרנות תכנית בהכנה מס' 351-0957357 - גרנות - מתחם תעשייה פורסמה למתן תוקף ביום 6/8/2024 : בתכנית אזור תעשייה סומן שטח הוראות מיוחדות שמטרתו לאפשר חיבור לתחנת רכבת חדרה מזרח, באמצעות גשר הולכי רגל.



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.

סעיף: 5 תכנית מתאר מקומית: 351-1271402

שם: החלפת שטחים בנחלה 91 מושב עמיקם מ/מק/196
 נושא: דיון למתן תוקף
 רשות מקומית: מ.א. אלונה
 שטח התוכנית: 3,562.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

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

ישוב:

עמיקם

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 11984 ח"ח 14-15, 86

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

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

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 292 בתאריך: 14/08/2025

החלטה:

1. התוכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 1(א)62, 4(א)62, 4(א)62, 5(א)62, 9(א)62 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

הועדה מאשרת את התוכנית למתן תוקף

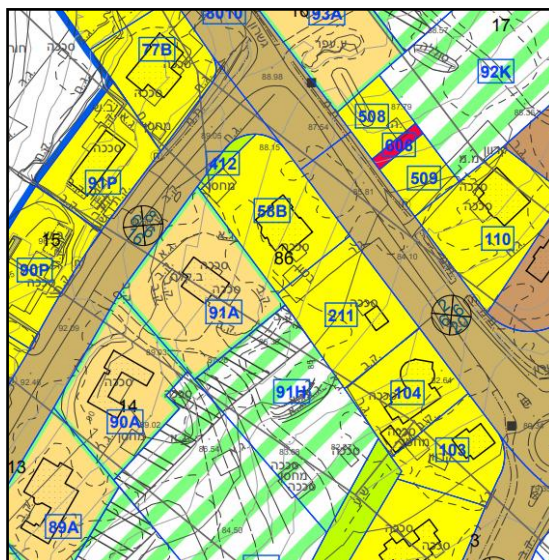
אושר פה אחד

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן

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 יח"ד 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 תכנית 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 ליח"ד שנייה. החלפת השטחים אינה משנה את היקף השטח המיועד למגורים שנקבע בתכנית המאושרת.
3. תכנית מאושרת 351-0715326 תוספת יח"ד שלישית בנחלות - עמיקם פורסמה למתן תוקף בי.פ בתאריך 22.1.2023:
- א. התכנית הסדירה תוספת יח' 3 בנחלות, למעט נחלות שפוצל מהן מגרש בן ממשיך בהן אושרה יח' 2, בדומה לנחלה בתכנית המוצעת.
 - 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. מגרש בן ממשיך, תא שטח P91 - מגרש מגורים עצמאי שפוצל מהנחלה, ניתן להקים יח"ד 1 בלבד.
 - ד. 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 מוצע :



התייחסות צוות התכנון:

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

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

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

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

החלטה:

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

החלטת וועדת ערר היתה בהסכמות בין הוועדה למתנגדים וקיבוץ משמרות.

רקע לדיון:

1. תכנית 351-1204932 (להלן: "התכנית") הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית שמטרותיה 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.
כמו כן התכנית מבקשת לאשר תיקונים בתכנית קווי בניין, גובה מבנה, ובבינוי לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5 ו-9.
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. הוועדה 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 ואדר' רחל שלם.
 - ג. תושבים - ענת צ'רפק מחנאי, רונלד וינברגר
 - ד. יצחקי תעשיות משמרות בע"מ
 - ה. ועד אגודה - התנגדות עצמית.

מס' דף: 16

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 שסוכמו 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 שיותרו 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 חיום: יום חמישי 31 יולי 2025 ו' אב תשפ"ה.

תשריט מצב מוצע:



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

תואם ל-

מותאם ל- 351-0588145

לתכנית

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 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 ותשריט נדונו בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ואושר בתנאים

החלטות:

החלטה : לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 1 לא מבונה

מנחלה 44 בשדה יצחק עפ"י תכנית 351-0588145 והגדרת מס' יחידות דיור בכל מגרש.

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

דיון חוזר בתשריט חלוקה של נחלה 44 בשדה יצחק של פיצול מגרש מנחלה על בסיס הוראות התכנית התקפה וכן תכנית בינוי.

- היות והחלוקה בוצעה על גבי מפת מזידה ועומדת בתנאים הנדרשים הועדה מאשרת את התשריט גם כתצ"ר

- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי לא מהווים מימוש בפועל לפיצול לצורך חישוב היטל השבחה וקיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול המוצע, יידרש תצהיר המגיש כי קיים חוב בהיטל השבחה.

- תכנית 351-0588145 פורסמה לאישור ברשומות ביום 22.01.2023 ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 ב תכנית.

שטח המגורים מתוך הנחלה ששיטחו כ- 3.5 דונם מותר להבנות עד 3 מבנים נפרדים למגורים. בשטח זה תותר הקמת 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה -

יחידת הורים כחלק ממבנה המגורים. יחידת הורים הזו תותר רק בשטח ייעוד "מגורים כפרי" ראש הנחלה ולא במגרשים המפוצלים.

- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי כוללים פיצול מגרש אחד מנחלה בשטח מגרש ארעי מס' 1 (המגרש המפוצל) בשטח 496 מ"ר מותר יח"ד אחת בלבד וקווי הבניין בהתאם לתכנית מס' 351-0588145

מגרש ארעי מס' 2 (ראש הנחלה) מותר 2 יח"ד + יחידת הורים ושימושי פל"ח לא ניתן לפצל את יחידת הורים.

הכניסה לאזור המגורים והחקלאי לנחלה מכביש מס' 8 ע"י מעבר פנימי מתוך הנחלה ברוחב 4 מ'.

- דרך הגישה מתוך הנחלה ברוחב 4 מ' משמשת דרך גישה לאזור המגורים והחקלאי של הנחלה.

- זכויות הבניה וקווי בניין ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשהמפוצל ולראש הנחלה.

- תכנית המתאר של מושב שדה יצחק מס' 351-0588145 הגדירה בסעיף

- 4.1.2 ב' בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה .
הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח המיועד ל'מגורים בישוב כפרי'
עד שני מגרשים מפוצלים, אשר ישמשו למגורים .
כתנאי לפיצול תוכן תכנית בינוי ותשריט חלוקה, שתכלול תא שטח רציף
למגורים בנחלה וישמר הרצף, הכולל לפחות 1 יח"ד ויחידת הורים כולל
שימושי פל"ח והשטח החקלאי.
המגרש המפוצל לא ייחשב עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה , אלא כיחידה
תכנונית וקניינית נפרדת.
- תשריט הבינוי והחלוקה לפיצול הוגשו חתומים ע"י בעלי הנחלה פדן ניר ומירה
וע"י ועד מקומי ועד אגודה שדה יצחק
- אין באישור תשריט החלוקה ותכנית הבינוי אישור למבנים הקיימים בנחלה

רקע להחלטה :

1. תכנית המתאר של מושב שדה יצחק לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלות
מס' 0588145-351 מאושרת מיום 17.12.2023 (י.פ. 11905)
2. עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ב' הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח
המיועד ל'מגורים בישוב כפרי' עד שני מגרשים מפוצלים, אשר ישמשו למגורים :
א. כתנאי לפיצול תוכן תכנית בינוי ותשריט חלוקה, שתכלול תא שטח רציף למגורים
בנחלה וישמר הרצף, הכולל לפחות 1 יח"ד ויחידת הורים כולל שימושי פל"ח
והשטח החקלאי.
לא ניתן להשאיר בתכנית הבינוי ותשריט החלוקה תאי שטח ביעוד מגורים, ללא
זכויות בניה ו / או יחידות דיור.
ב. המגרש המפוצל יהיה בגבולות שסומנו בתכנית בינוי של חלקת המגורים בנחלה
ממנה נגרע כהגדרתה בתכנית .
ג. המגרש המפוצל לא ייחשב עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא כיחידה תכנונית
וקניינית נפרדת.
3. זכויות הבניה וקווי בניין ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים המפוצלים
ולראש הנחלה .

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
 - תצהיר המגיש כי קיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול
 - חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק
 - חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק
 - חתימה וחותמת בעלי הנחלה ע"ג תשריט החלוקה ותכנית הבינוי
 - הוכחת בעלות / חוזה חכירה
 - נסח טאבו עדכני
- 16/02/25
16/02/25
16/02/25
16/02/25

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 76 בעין עירון
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס

תואם ל-

מותרים ל-1310176-351

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12226 חלקות: 76

מטרת התכנית:

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

החלטות:

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול 2 מגרשים לא
 מבונים מנחלה 76 בעין עירון עפ"י תכנית 1310176-351 והגדרת מס' יחידות
 דיור בכל מגרש.

- היות והחלוקה בוצעה על גבי מפת מדידה ועומדת בתנאים הנדרשים הועדה
 מאשרת את התשריט גם כתצ"ר.

- בתכנית הבינוי מיקום החניות למגרשי המגורים המפוצלים מסתמכים על
 כביש מאושר מס' 3

בישיבה הוצגה גרסה קודמת ויו"ר האגודה אסף פישביין ביקש לחדד את
 מיקום החניות בהתאם לעותק החתום ע"י ועד מקומי וועד אגודה:
 מיקום החניות למגרש 1 מהצד המערבי של המגרש ומיקום החניות למגרש
 2 מהצד המזרחי של המגרש בהתאם לתכנית הסופית החתומה ע"י ועד מקומי
 וועד אגודה עין עירון

- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי לא מהווים מימוש בפועל לפיצול לצורך
 חישוב היטל השבחה וקיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול
 המוצע, יידרש תצהיר המגיש כי קיים חוב בהיטל השבחה.

- תכנית 1310176-351 פורסמה לאישור ברשומות ביום 12.05.2025
 (י.פ.13437) ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים
 כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 ס.ק. ו' בתכנית.

שטח המגורים מתוך הנחלה ששיטחו כ- 2.5 דונם מותר להבנות עד 3
 מבנים נפרדים למגורים. בשטח זה תותר הקמת 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה -
 יחידת הורים כחלק ממבנה המגורים. יחידת ההורים הזו תותר רק
 בשטח ייעוד "מגורים כפרי" ראש הנחלה ולא במגרשים המפוצלים.

- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי כוללים פיצול 2 מגרשים באופן הבא:
 1. מגרש ארעי 1 בשטח 500 מ"ר מפוצל מהנחלה מותר 1 יח"ד ללא פל"ח
 הכניסה למגרש מכביש מס' 3.

2. מגרש ארעי 2 בשטח 500 מ"ר מפוצל מהנחלה מותר 1 יח"ד ללא פל"ח
 הכניסה למגרש מכביש מס' 3.

3. מגרש ארעי מס' 4 (ראש הנחלה) יח"ד 1+ יחידת הורים ושימושי פל"ח
 לא ניתן לפצל את יחידת ההורים.

הכניסה לאזור המגורים והחקלאי לנחלה (מגרש 3+4) מכביש מס' 4

- דרך הגישה מתוך הנחלה ברוחב 4 מ' משמשת דרך גישה לאזור המגורים
 והחקלאי של הנחלה.

- עפ"י תכנית הבינוי ניקוז ראש הנחלה והשטח החקלאי (מגרש 3+4) יעבור
 ממגרש מפוצל מס' 1

- זכויות הבניה וקווי בניין ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים
 המפוצלים ולראש הנחלה.

- תכנית המתאר של עין עירון מס' 351-0802363 ותכנית מס' 1310176-351
 הגדירו בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה.

הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח המיועד ל'מגורים בשוב כפרי'
 עד שני מגרשים מפוצלים, אשר ישמשו למגורים.

כתנאי לפיצול תוכן תכנית בינוי ותשריט חלוקה, שתכלול תא שטח רציף
 למגורים בנחלה ושמר הרצף, הכולל לפחות 1 יח"ד ויחידת הורים כולל

שימושי פל"ח והשטח החקלאי.
המגרשים המפוצלים לא יחשבו עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא
כיחידות תכנוניות וקנייניות נפרדות.
- תשריט הבינוי והחלוקה לפיצול הוגשו חתומים ע"י עו"ד רוט אריאל מייפה
כוחה של בעלת הנחלה עפ"י נסח טאבו סלביה טובי וע"י ועד מקומי וועד אגודה
עין עירון.

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות וחווה חכירה מול רמ"י
- חתימת בעלי הזכות בנכס
- חתימה וחתימת ועד מקומי עין עירון (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחתימת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותם)
- 4 העתקים סופיים

ת. השלמה

- 17/08/25
- 17/08/25
- 17/08/25
- 17/08/25
- 17/08/25

תשריט איחוד : אחמ/231

סעיף : 9

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:

מיסר

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

החלטות:

החלטה : לאשר את התשריט לאיחוד חלק מחלקה 33 וחלקה 12 למגרש מגורים 1

עפ"י תכנית 351-1089614

- תכנית מס' 351-1089614 פורסמה לתוקף בעיתונים ביום 3.1.2025
- התכנית כוללת איחוד חלקה 12 וחלק מחלקה 33 (15 מ"ר) למגרש אחד שמהווה בסיס תכנוני להוצאת היתרים

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- נסח טאבו עדכני
- התייחסות ו/או חתימת הישוב כפר מייסר
- 4 העתקים סופיים

ת. השלמה

- 17/08/25

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

יחס
תואם ל-
ישוב:
לתכנית
מותאם ל-מ/257

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 העלמין ודרך מס' 1 עפ"י תכנית מ/257
החלטות:

החלטה: הועדה מאשרת התשריט להפקעת שטחים ציבוריים שמיועדים לדרך ובית עלמין על פי תכנית מ/257 ולנקוט בהליכי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בכפוף לתיקון התשריט וביטול השטח החקלאי מטבלת השטחים להפקעה .
- הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:
1. שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו.
2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 .
3. לאחר סיום תקופת הפרסום תפורסם הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.

רקע להחלטה :

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת מס' מ/257 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 4681 מיום 20.09.1998
2. תשריט ההפקעה מתייחס לכל אזור בית העלמין והדרך המסומנת בתכנית מ/257 שטח ההפקעה המוצע 5,574 מ"ר
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית אלונה לצורך הפקעת שטח בית העלמין והדרך .

גליון דרישות

- חתימה וחותמת מועצה אזורית אלונה
- נסחי טאבו עדכניים
- שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- תליית נוסח פרסום בשטח ההפקעה ובלוח המודעות של המועצה
- עריכת תיקון בתשריט וביטול השטח החקלאי מהשטחים המיועדים להפקעה

ת. השלמה

סעיף: 1

תיק בניין: 3310114016 מספר בקשה: 20250090

מבקש:

* מקורות חב' המיס בע"מ - מרחב מרכז

* ע"י עודד לרנר - מנהל מרחב מרכז מקורות

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

שימוש עיקרי תיאור בקשה

קוי מיס קוי מיס

מהות

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

החלטות

החלטה: לדחות את הבקשה עד לקבלת התייחסות נתיבי ישראל לבקשה

- בקשת מקורות להנחת צנרת המחברת את צומת כרכור לקו כרכור תל אלון

- הבקשה פורסמה ליידוע הציבור לפי סעיף 6.6.2 בתמ"א 1

- לבקשה הוגשה התנגדות על ידי נתיבי ישראל שהסבירה שחלק מהצנרת

המוצעת במיקום של מחלף עפ"י תכנית תת"ל 38 שנמצא בפיתוח על בסיס

תכנית מאושרת

- הועדה תשוב ותדון לאחר קבלת אישור של מקורות ונתיבי ישראל כי הגיעו לתוואי

מוסכם וזה יוצג בפני הועדה .

סעיף: 2

תיק בניין: 3200000004 מספר בקשה: 20250087

מבקש:

* בכר אשר

* בכר נאווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000476000

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 10 מגרש: 4A

תכנית: 345/מ, 351-0743161

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים - יחידה תוספת ושינויים

שטח עיקרי שטח שירות

38.60 57.02

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים שני שנחלה 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 .

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			1				230.46	מגורים ראשי	0.00	1
					7.25			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
			1			10.21	140.08	מגורים ראשי	0.00	2
				15.07				מרתף	0.00	2
				36.38				חניה מקורה	0.00	2
				5.57	7.50			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	2
						28.39		משרדים	0.00	2
			2	57.02	14.75	38.60	370.54			

החלטות

- החלטה :** לאשר את הבקשה ואת ההקלה לתוספת וליגליזציה למבנה מגורים שני
בנחלה ומשרד לפי שימושי פל"ח בתנאים
- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 1477 מיום 2.7.1999 וניתן להגיש הקלה לפי צו מכח סעיף 60(ב)
 - בתנאי ערבות לתוספת והריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - ההקלה פורסמה 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 מבוקשת הקלה מינורית בקו בנין צידי לחלק מחזית הבית
 - ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר .

רקע להחלטה :

- א. 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 בנין 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)
- ד. מבוקשת הקלה לחלק מחזית המבנה לתוספת למבנה הקיים מלפני 8 שנים בהתאם להיתר מס' 1477 מיום 2.7.1999

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- הבקשה תכלול גדר בחזית מגרש בהתאם להנחיות המרחביות כולל סימון להריסה חריגות
- סימון להריסה פרגולה החורגת לשטח חקלאי
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת מורשה נגישות
- נספח בטיחות אש ע"י יועץ בטיחות למשרד
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור פקע"ר למרחבי מוגן או פטור
- ערבות בנקאית לתוספות והריסות עפ"י המסומן בבקשה להיתר
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- **תשלומים :**
- 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. (לאחר המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- 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).
 - אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- 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

17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025
 17/08/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- תכנית בינוי מנחה לניצול זכויות בניה שנחלה עפ"י התכניות המאושרות
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחתימת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין שם החותם)
- חתימה וחתימת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 3:

תיק בניין: 3200000264 מספר בקשה: 20240296

מבקש:

♦ איריס וולצק גלבו

♦ אביחי וולצק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451521

כתובת הבניין: תלמי אלעזר

גוש וחלקה: 8802 65 מגרש: 230

תכנית: 351-0743161

שטח עיקרי שטח שירות
 136.23 6.82

שימוש עיקרי תיאור בקשה
 יחידה - מגורים תוספת ושינויים

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

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
									0.00	1
			1			136.23	150.83	מגורים ראשי	0.00	1
				6.82	20.72			אחסנה	0.00	1
					6.89			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
			1	6.82	27.61	136.23	150.83			

החלטות

החלטה : לאשר את הבקשה יחידת דיור אחת לשימוש מגורים ואת ההקלה בתנאים

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני יותר משמונה שנים בהיתר מס' 2959 מיום 14.10.1983 וניתן להגיש הקלה לתוספת לפי צו מכח סעיף 60(ב)

- בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20230214 והוגשה בקשה מחדש לאחר שינוי שם עורך בקשה וביטול חניה מקורה מוצעת מהבקשה הקודמת

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- הבקשה כוללת הקלה במס' קומות מ 2 קומות ל 2 קומות מגורים ועליית

גג .

- 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 .

ההקלה לרישוי עליית גג המהווה קומה שלישית .

ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר .

- הבקשה כוללת הריסת חלק משביל אספלט החורג לתחום מגרש השכן

והריסת גדר אחורית החורגת מגבול המגרש שיש לסמן להריסה .

רקע להחלטה :

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

עורך בקשה וביטול חניה מקורה מוצעת מהבקשה הקודמת

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רמ"י - אישור רשות מקרקעי ישראל

- ערבות בנקאית להריסות ולתוספת המוצעת

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)

- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- השלמת גדר בחזית , סימון להריסה חלק משביל אספלט וגדר אחורית החורגים מגבולות המגרש

- תשלומים :

- 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)

- 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 היתר 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.)

- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

- 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)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 22/07/2025 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 22/07/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 22/07/2025 - אישור פקיד היערות - לפי המתכנן אין פגיעה בעצים
- 22/07/2025 - חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 22/07/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (כולל פרטי החותמים)
- 22/07/2025 - פרסום והודעה לגובלים
- 22/07/2025 - העתק חוזה פיתוח עם המינהל - הוכחת בעלות (נסח רישום מקרקעין/ הצהרת עו"ד)
- 22/07/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 22/07/2025 - נסח טאבו עדכני
- 22/07/2025 - אישור על פטור מפיקוד העורף
- 22/07/2025 - צילום רישיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 4

תיק בניין: 2055000305 מספר בקשה: 20240264

מבקש:

♦ **שרית ברומנד**

♦ רועי ברומנד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437394

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9203 25 מגרש: 305

תכנית: מ/384

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	198.90	56.04	1

מהות

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

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים ראשי	אחסנה	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי		198.90							
1	0.00	אחסנה				17.98					
1	0.00	חניה מקורה				25.00					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				13.06					
				198.90		56.04		1			

- החלטה : לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות בקווי בנין והקלה להקמת בריכת שחייה פרטית מחוץ לקווי בנין בתנאים .
- לא לאשר הקלות בקווי בניין למרפסות בקומה א' הפונות למגרשי מגורים גובלים .
 - בתנאי התאמת שטחי השירות לשטח המותר בתכנית מ/384 עד 55 מ"ר
 - מדיניות הוועדה לאשר הקלות בקווי בניין צידיים לחלק מחזית המבנה ולא לכל אורכו ולא לאשר הקלות למרפסות בקומה א' הפונות למגרשי שכנים גובלים .
 - 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 לפני דצמבר 2024 וההקלות המבוקשות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.
 - בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20240264 (10000393477 במערכת רישוי זמין) שהובאה לדיון בישיבה מס' 287 מיום 27.3.2025 והוחלט לבקשת עורכת הבקשה להוציא מסדר יום
 - 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
 - הקלות בקווי בנין למבנה :
 - 1. הקלה בקו בנין צידי בקומת הכניסה לחלק מחזית המבנה לממ"ד ללא פתחים
 - 2. והקלה בקו בנין צידי לחלק מחזית המבנה בקומה א' לח. ארונות ומקלחת . ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום ואורך ההקלה ביחס לאורך המבנה וניתן לאשר .
 - 3. הקלות בקווי בנין למרפסות בקומה א' הפונות למגרש מגורים צמוד . עפ"י מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר
 - הקלה לבריכת שחייה פרטית וח. מכונות .
 - הבריכה גובלת בחלק האחורי בשצ"פ ובחלק הצידי במרחק 2 מ' מגבול מגרש ח. מכונות בחלק האחורי של המגרש המרוחק כ-6 מ' ממגרש מגורים ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר
 - בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת 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 תנאים 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 בכביש בחזית המגרש
 - בהתאם לתכנית הבינוי כל השערים והמעקות מסביב למגרש כולל מעל גדר
 - אבן בחזית המגרש יהיו בגוון RAL7032

רקע להחלטה :

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 מכונות 0.70 מ' מגבול מגרש אחורי 6.26 מ' מגבול מגרש צידי.
- ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 20.02.2025, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 9.2.25)
- ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ה. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

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

- ביטול הקלות למרפסות בקומה א
- התאמת שטחי השירות למותר בתכנית מ/384
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ומעקה בטיחות מסביב
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות ונספח תנאים והתחייבויות
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- 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 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 יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה בטיחות מסביב
- 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.

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה

17/08/2025

מס' דף: 29

17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- הודעה לגובלים בחלקה
- פרסום הקלות לפי סעיף 149
- חתימה וחתימת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחתימת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף: 5

תיק בניין: 1128014209 מספר בקשה: 20250204

מבקש:

ברק שצקי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513830

כתובת הבניין: מי עמי

גוש וחלקה: 20546 14 מגרש: 209

תכנית: מ/310

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	בניה חדשה	229.54	49.84	1

מהות

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

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	229.54				1			
1	0.00	בלטות			9.47					
1	0.00	אחסנה			9.70					
1	0.00	חניה מקורה			18.40					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.27					
					49.84		1			

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות לתוספת קומה לחלק מהמבנה
- בתנאי אישור מושב מי עמי להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20240094 (10000375861) שנדונה בישיבה מס' 280 מיום 1.8.2024 ואושרה בתנאים.
 - הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין (בקשה מס' 10000513830) לתיקון טעות סופר בפרטי הקרקע שירשם מגרש 209 ולא חלקה 209.
 - 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.
 - הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020
 - שכונת ההרחבה במושב מי עמי באזור הררי והפרשי מפלסים בין המגרשים
 - המגרש הינו מגרש מדורג עפ"י תכנית הבינוי הכולל 2 מפלסים
 - מפלס כניסה (עליון) = 0.00 = 439.70 ומפלס תחתון = 3.00 = 436.70

- הבקשה להקלה נוצרה כתוצאה מדירוג המפלסים בתכנית הבינוי**
ההקלה המבוקשת במס' קומות ובגובה המבנה הינה לחלק האחורי של המבנה
למפלס תחתון של המגרש ולא לכל המבנה .
הקלה לגזוזטרה בקו בנין קדמי לבליטה מינורית פינתית כ-40 ס"מ
ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ביחס לגודלם ומיקומם וניתן לאשר .
- הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
 - אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.
 - גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן
 - בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
 - הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך /חוזה חכירה החתום.
 - **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 התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
 - באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
 - תעודת גמר (טופס - 4) תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
 - טופס 4 מותלה מחוייב בערבות בנקאית.
 - **אודי שצקי לא נכח בדיון .**

רקע להחלטה :

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 209
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
 - ב. 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 לגזוזטרה 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)
 - ד. המגרש בתחום מתחם לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020
 - ה. שכונת ההרחבה במושב מי עמי באזור הררי והפרשי מפלסים בין המגרשים
 - ו. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
 - ז. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
 - ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 - ח. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע,שפכי בניה,חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה) :**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
 - העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר חתום מול רמ"י

- אישור רשות העתיקות
- דו"ח ביסוס קרקע וביסוס
- חישובים סטטיים לקורות תומכים והתייחסות לחציבה בקרקע הקיימת, הנחיות לחפירה ולייצוב מד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- אישור המושב להתחייבות שמירה על התשתיות הקיימות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- אישור מפקח האתר/מנהל הפרויקט מטעם החברה הכלכלית לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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:

- תנאי לתעודת גמר סיום עבודות הפיתוח מסביב למגרש בהתאם לבקשה לעבודות פיתוח
- תנאי לתעודת גמר (איכלוס) אישור יועץ בטיחות לאפשר איכלוס באתר כולל תאורה וכו'
- תעודת גמר תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש (תעודת גמר מותלית מחוייבת בערבות בנ
- ביצוע השלט החזית המגרש עפ"י פרט בתכנית הבינוי כולל שם רחוב ומס' בית .
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל, מים ביוב וכו מותנה בהשלמת הפיתוח
- מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח
- 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 הועדה המקומית.

17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור אדריכל היישוב – אילן אייזן
- חתימה מושב מי עמי (לציין פרטי הקרקע)
- פרסום והודעה לגובלים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מבקש:

• שחר מרים שצקי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513821

כתובת הבניין: מי עמי

גוש וחלקה: 20546 17 מגרש: 212

תכנית: מ/310

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
מגורים - יחידה	בניה חדשה	229.87	49.97	1

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

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים ראשי	229.87				1			
1	0.00	בליטות			10.59					
1	0.00	אחסנה			5.65					
1	0.00	חניה מקורה			21.60					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.13					
			229.87		49.97		1			

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלות לתוספת קומה לחלק מהמבנה
- בתנאי אישור מושב מי עמי להבטחת תשתיות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - בקשה זו מחליפה בקשה מס' 20240092 (10000375772) שנדונה בישיבה מס' 280 מיום 1.8.2024 ואושרה בתנאים.
 - הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין (בקשה מס' 10000513821) לתיקון טעות סופר בפרטי הקרקע שירשם מגרש 212 ולא חלקה 212.
 - 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.
 - הבקשה בתחום מגרש לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020
 - שכונת ההרחבה במושב מי עמי באזור הררי והפרשי מפלסים בין המגרשים
 - המגרש הינו מגרש מדורג עפ"י תכנית הבינוי הכולל 2 מפלסים
 - מפלס כניסה (עליון) = 0.00 = 442.70 ומפלס תחתון = 3.00 - 439.70
 - הבקשה להקלה נוצרה כתוצאה מדירוג המפלסים בתכנית הבינוי
 - ההקלה המבוקשת במס' קומות ובגובה המבנה הינה לחלק האחורי של המבנה למפלס תחתון של המגרש ולא לכל המבנה.
 - ההקלות נבחנו ע"י הוועדה ביחס לגודלם ומיקומם וניתן לאשר.
 - הבקשה כוללת הנמכת 0.00 המפלס העליון ב-30 ס"מ מ-442.70 ל-442.40 והנמכת המפלס התחתון ב-30 ס"מ מ-439.70 ל-439.40.
 - ניתן לאשר את ההנמכה המבוקשת ללא שינוי במפלסי הפיתוח מסביב למגרש באחריות המבקש ועורך הבקשה לתת פתרונות ניקוז וחיבור לביוב בעקבות הנמכת 0.00 ע"י יועץ ניקוז ואינסטלציה
 - הגדר בחזית כולל גמר סופי בהתאם לפרטים בבקשה לבינוי ועבודות הפיתוח
 - אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש.

- גובה הגדרות יותאם עפ"י מיקום המגרש ביחס לגבולות המגרש השכן בהתאם לתכנית הבינוי, המגרש הגבוהה יתמוך את עצמו ויכלול מעקה בטיחות בהפרשי הגובה בין שכנים.
- **הבקשה תועבר לשמאי הוועדה בצירוף הסכם השיוך / חוזה חכירה החתום. תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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 התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
- תעודת גמר תימסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- **אודי שצקי לא נכח בדיון .**

רקע להחלטה :

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 212 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)
 - ד. המגרש בתחום מתחם לבינוי חדש (שכונת ההרחבה) הכלול בבקשה לעבודות פיתוח ותשתיות במי עמי בהיתר מס' 5566 מיום 03.02.2020 שכונת ההרחבה במושב מי עמי באזור הררי והפרשי מפלסים בין המגרשים הבקשה להקלה נוצרה כתוצאה מדירוג המפלסים בתכנית הבינוי המגרש הינו מגרש מדורג עפ"י תכנית הבינוי הכולל 2 מפלסים מפלס כניסה (עליון) $0.00 = 442.70$ ומפלס תחתון $3.00 - 439.70 =$
 - ה. ההקלה המבוקשת במס' קומות ובגובה המבנה הינה לחלק האחורי של המבנה למפלס תחתון של המגרש ולא לכל המבנה .
 - ו. הבקשה כוללת הנמכת 0.00 המפלס העליון ב-30 ס"מ מ-442.70 ל-442.40 והנמכת המפלס התחתון ב-30 ס"מ מ-439.70 ל- 439.40 .
 - ז. באחריות המבקש תיאום וביצוע תשתיות המאפשרות כניסה לאתר לתחילת בניה ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות : חשמל, מים, ביוב וכו' עד לביצוע תשתיות ופיתוח מסביב למגרש.
 - ח. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
 - ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 - י. אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי וסלעים מחוץ לגבולות המגרש .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונני בקרה):
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר חתום מול רמ"י
- אישור רשות העתיקות
- דו"ח ביסוס קרקע וביסוס

- חישובים סטטיים לקורות תומכים והתייחסות לחציבה בקרקע הקיימת, הנחיות לחפירה ולייצוב מד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור הג"א לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- אישור המושב להתחייבות שמירה על התשתיות הקיימות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- אישור מפקח האתר/מנהל הפרויקט מטעם החברה הכלכלית לגמר ביצוע עבודות הפיתוח
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- 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 הבניה 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 :

- תנאי לתעודת גמר סיום עבודות הפיתוח מסביב למגרש בהתאם לבקשה לעבודות פיתוח
- תנאי לתעודת גמר (איכלוס) אישור יועץ בטיחות לאפשר איכלוס באתר כולל תאורה וכו'
- תעודת גמר תמסר לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש (תעודת גמר מותלית מחוייבת בערבות בנ
- ביצוע השלט החזית המגרש עפ"י פרט בתכנית הבינוי כולל שם רחוב ומס' בית .
- תנאי לאכלוס וחיבור הבית למערכות חשמל, מים ביוב וכו מותנה בהשלמת הפיתוח
- מובהר שלא תינתן תעודת גמר שמאפשרת אכלוס המבנה אלא רק לאחר שיושלמו עבודות הפיתוח
- 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 הבניה, 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 הועדה המקומית.

17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025
17/08/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י
- אישור תשלום פיקדון
- אישור אדריכל היישוב – אילן אייזן
- חתימה מושב מי עמי (לציין פרטי הקרקע)
- פרסום והודעה לגובלים
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.