

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 295 ביום Thursday תאריך 20/11/25 כ"ט חשון, תשפ"ו**

**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 טורג'מן |
| - מפקח הועדה                    | יהונתן פקדו   |

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 20.11.2025  
המתחילה בשעה: 9:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 294

3. קביעת תנאים והנחיות להיתר בניה להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח החקלאי של הנחלה - חלקה א'  
עפ"י תמ"א 1

4. הנושאים על סדר היום:

1. תב"ע 351-1494459 – מאור - החלפת שטחים משק 14 מושב מאור מ/מק/209

– דיון להפקדה

מוזמנים: 9:45-10:15

2. תב"ע 351-1495167 – גרנות (ליד המחצבה) - החלפת שטחי שפ"פ ותעשייה חקלאית

– דיון להפקדה

מוזמנים: 10:15-10:30

5. תשריט הפקעה:

1. מ/הפ/43 – תשריט הפקעה לצרכי ציבור לטובת הקמת מבנה מועדון נוער בקיבוץ ברקאי

6. תשריטי חלוקה:

1. אחמ/234 – תשריט לצרכי רישום מושב שדה יצחק

2. אחמ/233 – תשריט לאיחוד 2 מגרשים (372+373) למגרש אחד לצרכי בניה באום אלקטף

7. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20250217 - מקורות חברת מים בע"מ – הנחת קו מים – אביאל

**סעיף: 1 תכנית מתאר מקומית: 351-1494459**

**שם:** החלפת שטחים משק 14 מושב מאור מ/מק/209

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 10,600.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0572347

**ישוב:**

מאור

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 8801 ח"ח 42

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

החלפת שטחים בין שטח המגורים ושטח חקלאי עם הוראות מיוחדות, שינוי חלוקת שטחי הבנייה העיקריים ביחידות המגורים, שינוי קווי בניין והוראות בינוי

**הערות בדיקה:**

**רקע:**

1. לתכנית נערכה חוו"ד מהנדסת הוועדה והתקבלה חוו"ד יועמ"ש הוועדה שקבע שהתכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה שינוי מתכנית מאושרת 351-0572347 מושב מאור - שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות - מ/487, עיקרי השינויים המוצעים בתכנית:

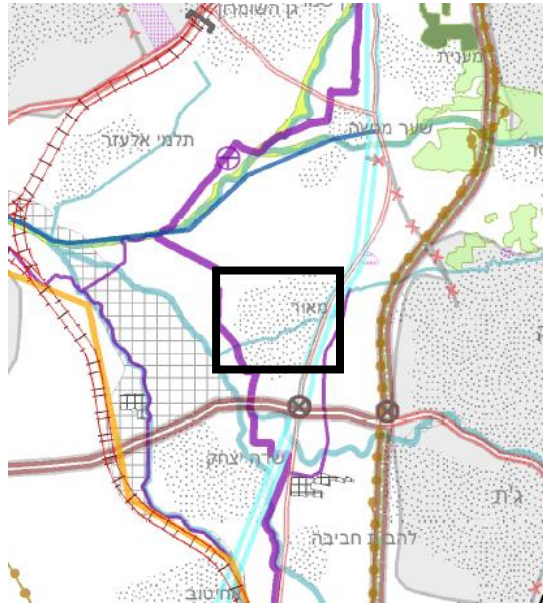
- א. שינוי בין גבולות שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות (תא שטח B14)
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבנייה בין יחידות הדיור המאושרות בנחלה: שטח יחידה ראשית בנחלה-מ- 300 מ"ר ל- 350 מ"ר עיקרי שטח שתי יחידות מגורים ליחידות המיועדות לפיצול מ- 225 מ"ר ל- 200 מ"ר עיקרי שטח יחידת ההורים וחלוקת שטחי השירות בין היחידות נותרו ללא שינוי.
- ג. שינוי בקווי בניין בין שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות לבין שטח המגורים בנחלה קו בניין קדמי מ 0 מ' ל 3 מ'.
- 2. התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62, 5.א.א.62, 6.א.א.62 לחוק התכנון והבניה
- 3. התוכנית מובאת לדיון בהפקדה

**סקירה סטטוטורית:**

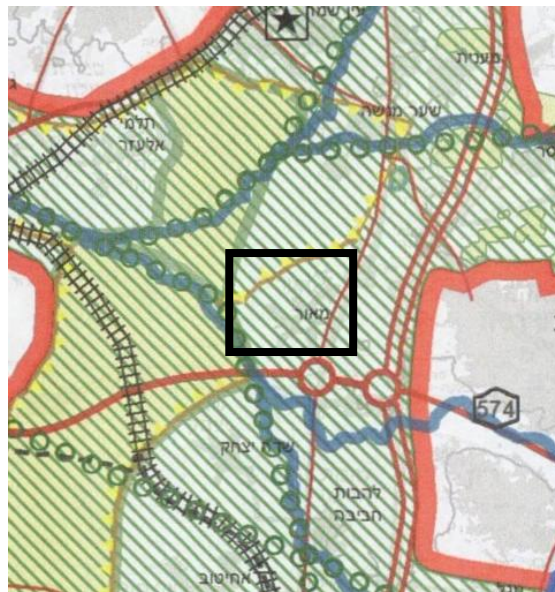
1. תמ"א 1:

הישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי

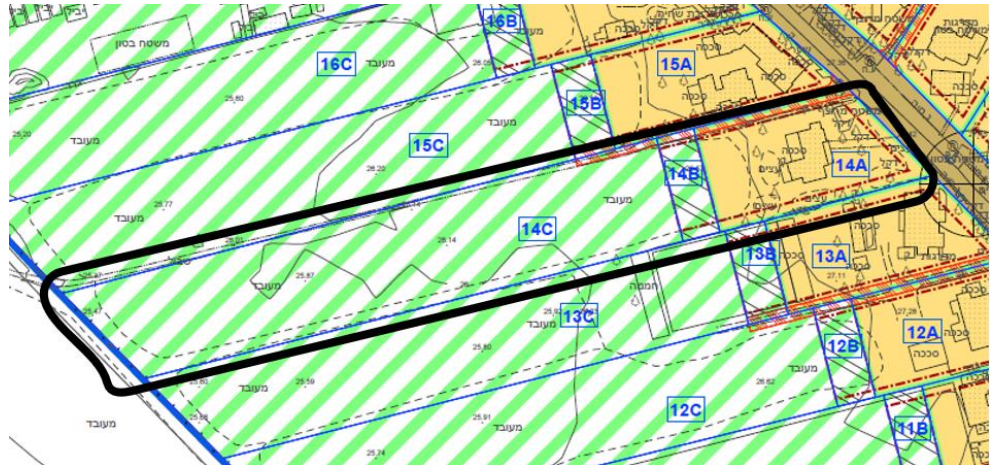
מס' דף: 4:



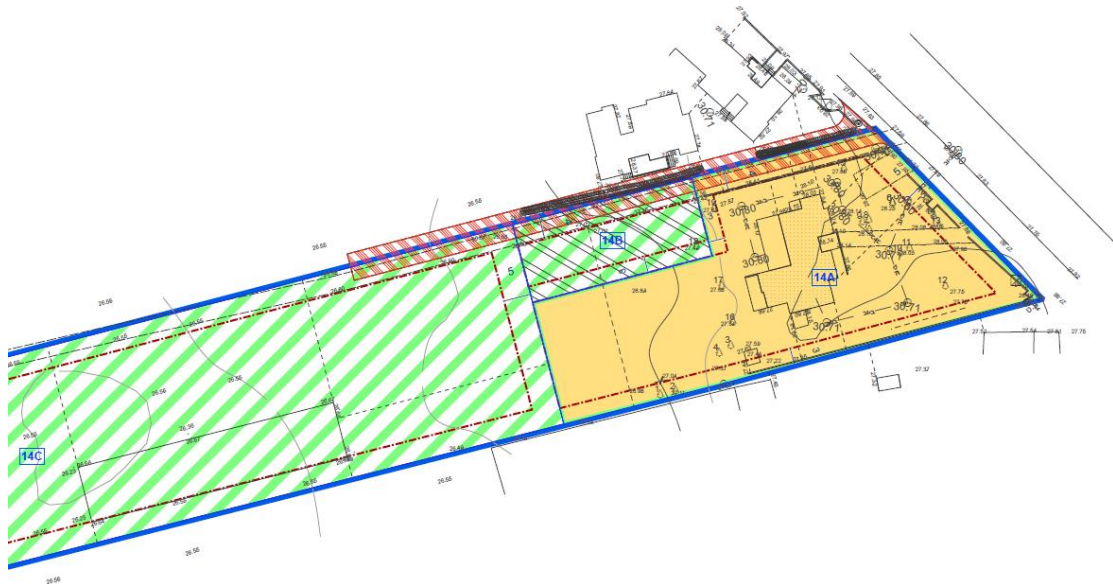
2. תמ"א 1/35 : היישוב מאור נמצא בתחום מרקם שמור משולב



3. מצב מאושר תוכנית 351-0572347 פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.03.2021 מס' י.פ. 9491



4. מצב מוצע:



**דוח פיקוח:**

1. בית המגורים והתבן בשטח החקלאי נבנו בהתאם להיתרים שניתנו ע"י הוועדה המקומית.
2. בגבול הדרומי של הנחלה קיים מחסן כתר שבחציו נמצא מחוץ לקווי הבניין.

**המלצת צוות התכנון:**

1. התוכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח המגורים לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ללא שינוי בסך השטחים המאושרים לבינוי על מנת לקדם את הבינוי בנחלה.
- בהתאם לחו"ד מהנדסת הוועדה ועמדת יועמ"ש הוועדה, לשכת התכנון ממליצה לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים ולתיקונים הר"מ:**
1. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.
  2. **סוגיות לדיון:**
    - א. התכנית מציעה שינוי פריסת השטח המאושר למגורים בנחלה באופן שממקם שטח חקלאי, תא שטח B14 - שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות, בקרבה למגורים בנחלה 15 מצפון לנחלה בתחום התכנית המוצעת.
- מוצע כי בתחום תא שטח B14 לא יתאפשרו השימושים הר"מ:**
- הקמת מבנים חקלאיים, אחסנה פתוחה והקמת מתקן פוטו וולטאי בתחום חלקה א' של הנחלה בשטח של 1 דונם בהתאם להוראות תמ"א 1 ותמ"א 10 / ד / 10. התייחסות זו תתווסף בסעי' 4.2.1 בהוראות התכנית.



**סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 351-1495167**

**שם:** גרנות (ליד המחצבה) - החלפת שטחי שפ"פ ותעשייה חקלאית

רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 45,360.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	124/מ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 12160 חלקות: 73, 64-71

**חלקי חלקות:**

גרש: 12160 ח"ח 60

**מטרת התכנית:**

החלפת שטחי שפ"פ ותעשייה חקלאית ועדכון תוספת 15% שטחי שירות שאישרה הוועדה המקומית

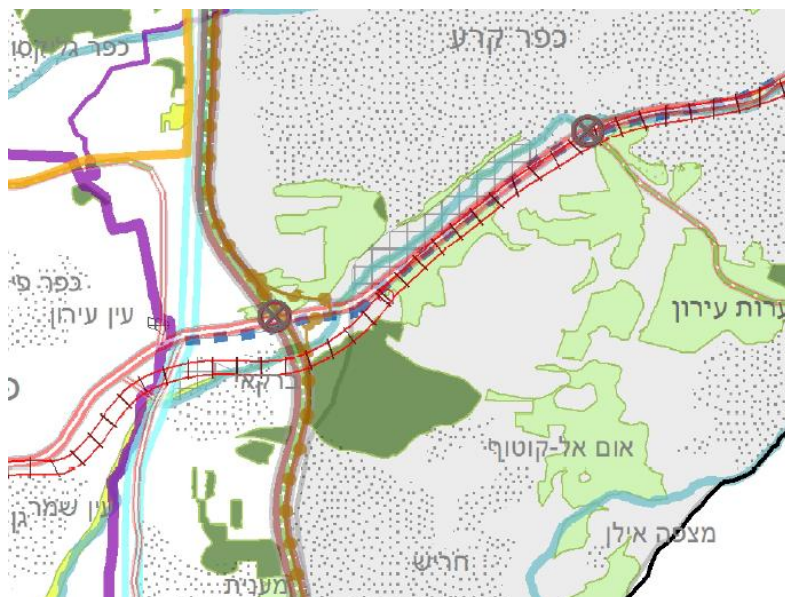
**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. לתכנית נערכה חוו"ד מהנדסת הוועדה והתקבלה חוו"ד יועמש הוועדה שקבע שהתכנית בסמכות ועדה מקומית, מציעה החלפת שטחים בין תעשייה לשפ"פ, סימון עצים לשימור והעתקה בהתאמה לסקר עצים ואישור פקיד היערות, תוספת שטחי שירות בתת הקרקע והכלת תוספת 15% שטחי שירות שאישרה הוועדה המקומית בישיבתה מס' 293 שהתקיימה בתאריך 11/9/2025 בהתאם לסעיף 13 בתקנון התכנון והבנייה.
2. התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 1.א.62, סעי' 15.א.א.62.
3. בתאריך 24.2.2025 ניתן היתר בנייה להקמת מבנה חקלאי שנמצא בשלבי הקמה. במסגרת הבקשה להיתר נערך סקר עצים וסומנו עצים להעתקה ושימור. לסקר התקבל אישור פקיד היערות חלק מהעצים בתחום התכנית הועתקו בפועל וחלק סומנו לשימור ושולבו במסגרת המבנה המוצע בהיתר.
4. בתאריך 11/9/2025 בישיבת הוועדה המקומית אושרה תוספת של 15% זכויות בנייה לשטחי שירות לפי סעיף 13 (ב) לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 - לתכנית מ/124. התכנית המוצעת כוללת את השטחים שנוספו ע"י הוועדה המקומית.
5. התוכנית מובאת לדיון בהפקדה

**סקירה סטטוטורית:**

1. תמ"א 1: התוכנית נמצאת בשטח מרקם עירוני כפר קרע - ואדי עארה בתחום שטח מאושר לבינוי.

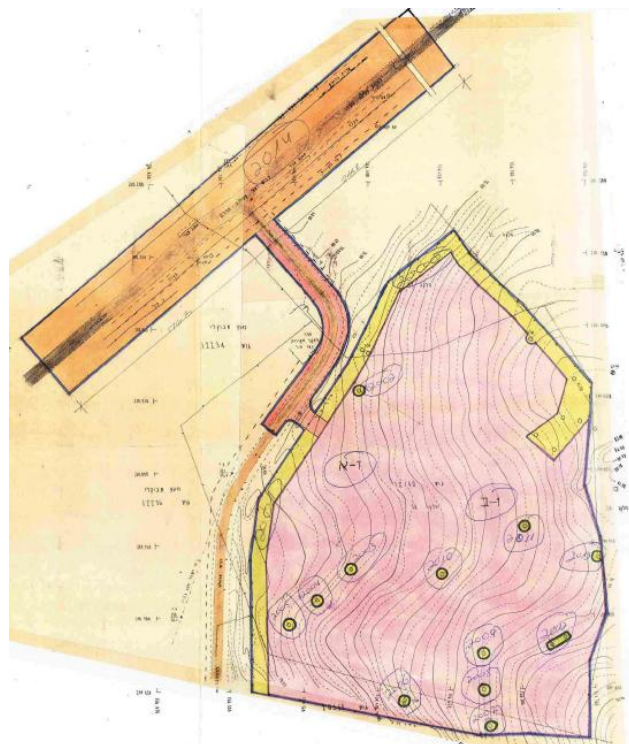


מס' דף: 8:

2. תמ"א 1/35 :  
התוכנית נמצאת בתחום מרקם עירוני



3. מצב מאושר תוכנית מ/124 פורסמה לאישור ברשומות ביום 06.06.1985 מס' י.פ. 3208  
התכנית קבעה שני תאי שטח בייעוד תעשייה חקלאית, דרך הגישה לתעשייה החקלאית באמצעות דרך סטטורית  
המסתעפת מדרך אזורית מס' 65.





**דו"ח פיקוח:**

בתחום התכנית המוצעת קיים מבנה אחד בהיתר, ושטח התארגנות של הקבלן שניתן לראות ברקע המדידה של התכנית המוצעת. חלק המעצים המאושרים להעתקה הועתקו בפועל, בתשריט התכנית מופיעים העצים להעתקה שטרם הועתקו והעצים המיועדים לשימור בהתאם לאישור פקיד היערות שניתן להיתר הבנייה.

**המלצות צוות התכנון:**

א. התכנית בסמכות וועדה מקומית, מציעה החלפת שטחים בין שטחי תעשייה לשפ"פ, תוספת שטחי שרות בתת הקרקע והטמעת שטחי שירות שיאשרה הוועדה המקומית. בתכנית המאושרת נקבע ייעוד תעשייה חקלאית, ייעוד זה אינו קיים במבא"ת כיום. התכנית המוצעת מציגה תיקון טכני ומסווגת את הקרקע בייעוד תעשייה תוך שמירה על השימושים המאושרים מתכנית מ/124. עצים לשימור הנם אובייקט עצמאי ואין חובה לשמר את השפ"פ במיקום שאושר בתכנית מ/124.

**בהתאם לחו"ד מהנדסת הוועדה ועמדת יועמ"ש הוועדה, לשכת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיקונים הר"מ:**

א. יזם התכנית יפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.

**סוגיות לדיון:**

1. התכנית מציעה תוספת שטחי שירות בתת הקרקע. מדובר בשטח בהיקף נמוך ביחס לסך השטח המאושר בתכנית. מוצע לבחון האם היקף השטח בתת הקרקע ייתן מענה לצרכים בעתיד, לחילופין ניתן לבחון תוספת הוראת ניווד שטחי שירות לתת הקרקע שתאפשר במסגרת היתר בנייה ועפ"י צורך.
2. החל מתאריך 1.1.2025 לא ניתן לאשר הקלות בהיתר למעט מס' נושאים מצומצם. התכנית המוצעת אינה כוללת מטרות שיאפשרו בעתיד גמישות בבקשות להיתר בנייה. מוצע לבחון תוספת הוראות לשינוי קווי בניין, תכסית, גובה מבנה, מס' קומות וכו' על מנת לאפשר גמישות במסגרת קידום היתרי בנייה בעתיד.

3. בתחום התכנית ישנם עצים לשימור והעתקה, במסגרת היתר הבנייה שאושר בוצע סקר עצים שקיבל את אישור פקיד היערות, חלק מהעצים המאושרים להעתקה הועתקו בפועל. מוצע כי סקר העצים שנערך להיתר יוטמע בצרופות לתכנית וכנספח עצים יצורף מסמך מטעם עורך התכנית שיפרט את המימוש ביחס לסקר העצים המאושר.
- ב. הגשת התכנית לרמ"י טרם הפקדה, ומסירת הודעת נתקבל לוועדה המקומית.
- ג. תיקונים נוספים בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המקומית

**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/43**

**סעיף: 3**

**שם:** תשריט הפקעה לצרכי ציבור למועדון נוער בקיבוץ ברקאי חלק מתא שטח 663

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0073874
תואם ל- מותאם ל-	אחמ/144

**ישוב:**

ברקאי

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 12191 חלקות: 18

**מגרשים לתכנית:** 663 בשלמותו מתכנית: 351-0073874

**מטרת התכנית:**

תשריט לצרכי הפקעת חלק מתא שטח 663 לטובת הקמת מועדון נוער בקיבוץ ברקאי

שטח ההפקעה 909 מ"ר

לאשר את התשריט

**סעיף: 4 תשריט לצרכי רישום: אחמ/234**

**שם:** תשריט לצרכי רישום למושב שדה יצחק עפ"י תכנית 351-0588145  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0588145

**ישוב:**

שדה יצחק

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8958	חלקות: 2, 10-15, 26
גוש: 8958	חלקות: 28, 39, 44
גוש: 8959	חלקות: 2, 29-31, 35-36
גוש: 8959	חלקות: 46-47, 49-53, 56
גוש: 8959	חלקות: 60-61, 63, 65-67
גוש: 8959	חלקות: 69, 71-72, ,
גוש: 8960	חלקות: 15, 32

**מטרת התכנית:**

תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית 351-0588145  
 לאשר את התשריט

**סעיף: 5 תשריט איחוד: אחמ/233**

**שם:** תשריט איחוד שני מגרשים 372+373 למגרש אחד לצרכי בניה  
 רשות מקומית: מ.א. מנשה  
 שטח התוכנית: 892.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/382

**ישוב:**

אום אל קטף

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 20366 ח"ח 3

**מגרשים לתכנית:** 372 בשלמותו מתכנית: מ/382

373 בשלמותו מתכנית: מ/382

**מטרת התכנית:**

איחוד 2 מגרשים (תאי שטח 372+373) באום אלקטף והפיכתם למגרש אחד  
 לאשר את התשריט

**מבקש:**

♦ מקורות חברת מים בע"מ

♦ ע"י עודד לרנר

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ ארוין סבין נוימן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460619

**כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים**

גוש וחלקה: 12080 7

תכנית: תמ"א 1, משח/א1

**תיאור בקשה**

קוי מים

**שימוש עיקרי**

קוי מים

**מהות**

הנחת קו מים לשתייה עבור חברת מקורות באורך 1200 מ' בקוטר " 16 מצינור פלדה

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000460619

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000383091

ב. הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 ( סעיף 6.6.3 )

ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון 12.9.2025 ) ולא התקבלו התנגדויות.

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר