

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 295 ביום Thursday תאריך 20/11/25 כ"ט חשון, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

יצחק תירם

מורן מוסקל

אסף פישביין

סולימאן כבהה

שצקי אודי

נציגים:

עידן פיליפס

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

עדי ספרינג

אורית טורג'מן

נעדרו

חברים:

אייל כהן

רן אורן

פרלמן איתן

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדרי' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

נתי ליזרוביץ

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

סגל:

טל שגן

הילה דובב

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

יהונתן פקדו

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- חברה

- מ"מ

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- בודקת תכניות

- מפקחת הועדה

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- 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

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הועדה

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

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 294 – הפרוטוקול אושר פה אחד

3. הוספת סעיף לדיון בהתאם לסמכות יו"ר הוועדה –

תוספת שטחי שירות לתכנית מ/124 אזור תעשייה חקלאית גרנות - סמוך למחצבת ורד

- דיון חוזר לתיקון טעות בשטח מגרש 1-ב בתכנית מ/124

- תוספת 15% לשטחי שירות לתכנית מ/124 הובא לדיון בישיבת וועדה מס' 293 מיום 11.9.2025 ואושרה.
- בהחלטה נפלה טעות בגודל שטח מגרש 1-ב שהתייחסה לתחום חלקה 60 בחכירת גרנות ולא לכל השטח עפ"י תכנית מ/124
- שטח המגרש עפ"י הגבולות בתכנית מ/124 הינו 48,300 מ"ר (המגרש בתחום חלקה 60 בשלמותה וחלק מחלקות 1+3 בגוש 12160) בעוד הוועדה התייחסה לשטח מגרש 45,030 מ"ר בתחום חלקה 60 בלבד .
(שטח משולש בדרום התכנית בטעות לא נכלל בהחלטה הקודמת)

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 היתר 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 הוועדה 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.

היות ותכנית מ/124 מאושרת לפני 1992 (אושרה ב-06.06.1985) ולא נקבעו שטחי שירות, ניתן להוסיף

שטחי שירות שלא נכללו בתכנית ומוצע לאשר תוספת שטחי שירות בתחום התכנית.

לפי בקשת מפעלי גרנות בע"מ ע"י האדריכל יניב טלמון מוצע להוסיף שטחי שירות כלליים 15% משטח המגרש

עפ"י תכנית מ/124 קיימים שני מגרשים בתחום התכנית בייעוד תעשייה חקלאית:

מגרש 1-א (חלקה 59) בייעוד תעשייה חקלאית **בשטח 5,216 מ"ר**, עפ"י הוראות התכנית תוקם תחנה לשחיטות דחופות, אשר תכלול מבנים לשחיטה מחסני קירור, מחסנים לחלוקת בשר ומשרדי התחנה בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר.

בתחום המגרש קיים היתר בניה מס' 3010 מיום 21.02.1985 שטח המבנה 355.00 מ"ר

מגרש 1-ב (חלקה 60 וחלק מחלקות 1+3) בייעוד תעשייה חקלאית **בשטח 48,300 מ"ר** עפ"י תכנית מ/124 ולא 45,030 כפי שהובא לדיון בישיבה 293, אזור לתעשייה חקלאית אשר ישמש למבנים לתעשייה ולבתי מלאכה, למחסנים ולמתקני שרות, ולכל תכלית שמטרתה לשמש את היעדים הנ"ל כגון: תחנה לשחיטות דחופות, בתי צמיחה נסיוניים, בתי אריזות וכד' בתחום המגרש קיים היתר בניה מס' 13923 מיום 24.2.2025 שטח המבנה המוצע לבניה 8965.47 מ"ר

מס' דף: 3

מדובר בתכנית ישנה משנת 1985 שככלה זכויות בניה קטנות יחסית לגודל המגרש ללא שטחי שירות תקנות סטייה ניכרת בוטלו מ-1.1.2025 ולא ניתן להוסיף 6% במסגרת תקנות סטייה ניכרת לתכנית שהופקדה לפני 1.8.1989.

שטח תעשייה חקלאית נידרש לתוספת של סככות אחסון אריזה זמנית ומעברים מקורים הגנה מאבק המחצבה הקרובה, שטחי השירות ישמשו למטרות כגון: מחסנים, מעברים, סככות, מרחבים מוגנים (ממ"מ), גגונים, מערכות שונות וכן, שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

החלטה:

- הוועדה חוזרת על החלטתה לאשר תוספת שטחי שירות בשיעור של 15% משטחי המגרשים בתכנית מ/124
 - הוועדה דנה באפשרות להוסיף שטחי שירות לפי סעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 לתכנית מ/124.
- לאחר שהנושא הוצג לפנייה מחליטה הוועדה לאשר הוספת שטחי שירות לתכנית בהיקף של 15% משטח המגרש. מגרש 1-א (חלקה 59) בשטח 5,216 מ"ר ניתן להוסיף שטחי שירות עד 782.40 מ"ר (15% משטח המגרש) מגרש 1-ב (חלקה 60 וחלק מחלקות 1+3) בשטח 48,300 מ"ר ניתן להוסיף שטחי שירות עד 7245.00 מ"ר (15% משטח המגרש) תוספת שטחי השירות מתייחסים לכל השטח עפ"י תכנית מ/124 (ללא חלוקה פנימית עפ"י חכירה)

חברת הוועדה מורן מוסקל ואודי שצקי יצאו מהאולם ולא נכחו בדיון הפנימי

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

נושא הקמת מערכת פוטו וולטאיות בנחלות נדון בישיבת מליאת המועצה מס' 17 מיום 29.7.2025 והוחלט על אישור הקמת מערכות פוטו וולטאיות בחלקה א' בנחלות על פי החלטת המועצה הארצית ועל פי התנאים שייקבעו בוועדה לתכנון ובנייה

רקע כללי:

תקנות הפטור קובעות כי הקמת מיתקן פוטו-וולטאי על גג מבנה בהיתר פטורה מהיתר בהספק שאינו עולה על 700 קילו וואט למבנה.

תמא 10/ד/2 קבעה כי תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי על גג חממה בתנאים: קבלת אישור משרד החקלאות שהמתקן לא יפגע בהמשך השימוש החקלאי. שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח גג החממה. המתקן יהיה צמוד לגג או לחזית החממה וישתלב בעיצובה. מתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים - נקבעה מדיניות המועצה והוועדה - נדרשת תב"ע מתקנים אגרו וולטיים נדרשת עריכת תב"ע.

הקמת מתקן פוטו וולטאי - בחלקה א' בנחלה

תמ"א 1 ותמ"א 10/ד/10 מאפשרות הקמת מתקן פוטו וולטאי בהיתר בשטח חקלאי חלקה א' בנחלה תנאים להיתר: מיקום המתקן בצמידות לשטח המגורים או מבנה משק הצמוד למגורים. שטח המתקן יהיה עד 1 דונם ומתקנים על גגות בחלקה א' לא יבואו בחישוב שטח זה. יועדף השימוש בעמודים או טרקרים לצמצום פגיעה בשימושים החקלאיים. גובה המתקן עד 20 מ' ולכל היותר עד 3 מ' מעל גובה מירבי שנקבע בתכנית מפורטת (עמדת הוועדה המקומית כי גובה 20 מ' מתייחס למערכות ע"ג מבנה ולא מתאים למתקן קרקעי).

רקע כללי הרכב נחלה:

במוא"ז מנשה במרבית המושבים אושרה תכנית להגדלת שטח המגורים בנחלה מקס 2.5 דונם ותוספת יחידה שלישית בנחלות. לאור קידום תכניות למושב ותכניות מפורטות בחלק מהמושבים שטח המגורים של הנחלות 2.5 דונם אינו אחיד ובנוסף בשטח החקלאי מסומן 0.5 דונם בהוראות מיוחדות (כהשלמה ל- 3 דונם) ניתן לבינוי פל"ח ושימושים נלווים לחקלאות, סך זכויות הבנייה לפל"ח בנחלה בהיקף 500 מ"ר. נדרש למקם את המתקן בשטח החקלאי הצמוד למבנה המגורים או למבנה משק שמיקומו צמוד לשטח המגורים.



שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות לשימושי פל"ח ושימושים נלווים לחקלאות

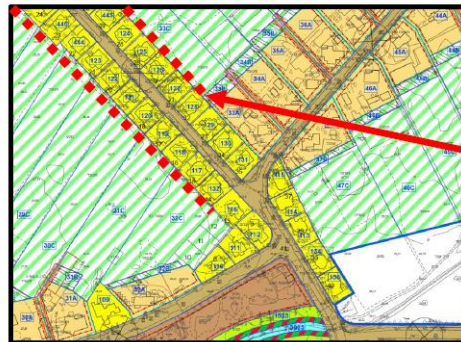
סוגיות תכנוניות בהקמת מתקן קרקעי בחלקה א' בנחלה:

מדיניות מוא"ז מנשה הנה לעודד הקמת מערכות פוטו וולטאיות ע"ג מבנים, סככות ומבני משק שהוקמו בהיתר. מרבית מושבי המועצה אישרו תכניות לתוספת יחידה שלישית בנחלות והגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם, כתוצאה מכך נוצר חוסר אחידות בגבול שטח המגורים והשטח החקלאי בחלק מהנחלות הצטמצם / אוחד לאזור המגורים. שטח חקלאי מצומצם אינו מאפשר הקמת מתקנים וחלות עליו מגבלות מתכניות מאושרות. מתקן פוטו וולטאי קרקעי בהיקף של 1 דונם הנו מתקן טכני, שהמופע של מתקן זה אינו משתלב מבחינה עיצובית ונופית בנוף הכפרי והחקלאי. הקמת מתקן פוטו וולטאי בקרבת אזור מגורים או פל"ח (מגורים בנחלה / מגרשי מגורים / צימרים וכו') יכול להוות מטרד לשכן. הקמת מתקן פוטו וולטאי בסמוך לדרך פנימית ביישוב יכול להיות מטרד חזותי.

דוגמאות ממושבי המועצה לשטח חקלאי בחלקה א' בנחלה בשונה מנחלה סטנדרטית שנדרש לחשיבה תכנונית :



גבול לא אחד בשטח המגורים של הנחלות ושטח חקלאי מצומצם הגובל בדרך מרכזית במושב.



שטחים חקלאיים הגובלים בדרך או בשטח מגורים של נחלה שכנה / מגרשי מגורים.

גיבוש מדיניות מוא"ז? מנשה להקמת מתקן פוטו וולטאי בחלקה א' בנחלה :
א. הכנת תכנית בינוי ליישוב עם סימון מיקום המתקן ומסמך עקרונות

1. כל מושב יערוך תכנית בינוי לצמצום מטרדים, הקמת מתקן תתאפשר רק בשטח חלקה א' שגודלו 2 דונם ומעלה התכנית תגדיר את האזור להקמת מתקן קרקעי בשטח החקלאי של הנחלות.
2. יש לערוך שיתוף ציבור להצגת מדיניות הקמת המתקן ותכנית הבינוי המוצעת בכל מושב.
3. עקרונות אלו לא מתייחסות למתקני אגירה בתחום השטח החקלאי של הנחלה.
4. מסמך העקרונות ותכנית הבינוי יאושרו ע"י: וועד האגודה, וועד מקומי והוועדה המקומית.

ב. מסמך המדיניות יכלול תנאים להיתר: **בשטח חקלאי שגודלו כ-2 דונם ומעלה** (ללא שטח הנחיות מיוחדות), אישור אגודה, אישור וועד מקומי, חתימת גובלים.

עקרונות תכנוניים להקמת מתקן פוטו וולטאי בחלקה א' בנחלה :
עקרונות לעריכת תכנית הבינוי :

- השטח להקמת המתקן המוצע יסומן בקצה השטח החקלאי למניעת קונפליקט עם שטח המגורים השכן / מגרשי מגורים אחרים ביישוב, במקרים חריגים יידרש הסכמת שכנים כולל מגרשי מגורים סמוכים.
- נדרשת עמידה בתחום קווי הבניין של התכנית המאושרת.
- גובה המתקן מקסי' עד 3 מ' מעל פני הקרקע.
- הגישה למתקן והאחזקה הנדרשת תעשה משטח המגורים של הנחלה, בדומה ליתר השימושים המאושרים.
- הקמת המתקן אינה דורשת עבודות פיתוח במגרש.
- יידרש גידור המתקן או הנחלה בהתאם להנחיות מרחביות.
- נדרש אישור אגודה ומועצה לאישור לרשת החשמל.
- השנאי והמתקנים יעמדו בתקנות הנדרשות, ככל שיידרש יבוצע מיגון אקוסטי.
- עקרונות אלו לא מתייחסות למתקני אגירה בתחום השטח החקלאי של הנחלה.
- תוגש בקשה להיתר בניה והוועדה תבחן התאמה לתכנית בינוי מושבית והעקרונות התכנוניים, הוועדה תבחן את האפשרות להקים מערכת פוטוולטאית.
- במידה וחלק מהנחלות אינם עומדים בתנאים לא יהיה ניתן להקים בהם מערכת פוטוולטאית קרקעית.
- מסמך העקרונות אינו מגביל להקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות מבנים בהיתר.

החלטה:

תמ"א 1 ותמ"א 10/ד/10 מאפשרת הקמת מערכות פוטו וולטאיות בשטחים חקלאיים לרבות בנחלות, ובפרט מתקנים קרקעיים.

בתמ"א 1 נקבעו התנאים למתן ההיתר להקמת המערכות בחלקה א בנחלה, והיא נותנת עדיפות להקמת המתקנים על גבי גג המבנה .

הועדה סבורה שיש לקבוע מדיניות להקמת המתקנים .

מהנדסת הועדה הציגה את המדיניות המוצעת, שבבסיסה הכנת מסמך בינוי בכל ישוב חקלאי שיאושר על ידי ועד האגודה והועד המקומי בשיתוף ציבור ולאחר מכן יועבר לבחינה ואישור של הועדה המקומית, כאשר תכנית הבינוי תעשה בהתאם לעקרונות התכנון והמגבלות שהוצגו במסמך המדיניות של מהנדסת הועדה.

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 שינוי ל-
משתנה מ 124/מ

לתכנית

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

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 295 בתאריך: 20/11/2025

- א. התכנית בסמכות ועדה מקומית, מציעה החלפת שטחים בין שטחי תעשייה לשפ"פ, שינוי קווי בניין, והטמעת שטחי שירות שאישרה הוועדה המקומית. התכנית עפ"י סעי' 1.א.62, 4.א.62 (א), בתכנית המאושרת נקבע ייעוד תעשייה חקלאית, ייעוד זה אינו קיים במבא"ת כיום. התכנית המוצעת מציגה תיקון טכני ומסווגת את הקרקע בייעוד תעשייה ללא שינוי בשימושים המאושרים מתכנית מ/124.
- ב. בתכנית מ/124 סומנו שטחי שפ"פ מסביב לעצים לשימור. מיקום חלק מהעצים אינו תואם לשפ"פ בתכנית. בתכנית המוצעת מוטמע סקר עצים, שאושר ע"י פקיד היערות. הסקר נערך במסגרת בקשה להיתר שניתן עבורה היתר בנייה מס' 13923 בתאריך 24.2.2025. כיום עצים הכלולים בתכנית הנם אובייקט עצמאי ולא מקובל לסמן עצים בייעוד שפ"פ כפי שאושר בתכנית מ/124. כמו כן יצויין כי הסימון שנעשה בתכנית מ/124 משנת 1985 לא היה מדויק ולא תואם למצב העצים הנוכחי והראוי.
- ד. בתאריך 11/9/2025 בישיבת הוועדה המקומית אושרה תוספת של 15% זכויות בנייה לשטחי שירות לפי סעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 - לתכנית מ/124. התכנית המוצעת כוללת את השטחים שנוספו ע"י הוועדה המקומית.
- ה. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה והתקבלה חו"ד יועמ"ש הוועדה לעניין סמכות.

החלטה:

הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדתה בתנאים:

1. יזם התכנית יפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.
 2. תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת מ/124 לפי תקנה 13 (ב) לחוק התו"ב:
 - א. בהחלטה בישיבה 293 בתאריך 11.9.2025 נפלה טעות בגודל שטח מגרש 1-ב, שטח המגרש עפ"י הגבולות בתכנית מ/124 הינו 48,300 מ"ר (המגרש בתחום חלקה 60 בשלמותה וחלק מחלקות 1+3 בגוש 12160) בעוד הוועדה התייחסה לשטח מגרש 45,030 מ"ר בתחום חלקה 60 בלבד. שטח משולש בדרום התכנית בטעות לא נכלל בהחלטה הקודמת, ההחלטה הייתה אמורה להתייחס לשטח התכנית מ/124 ללא התייחסות לחלוקה קניינית.
 - ב. הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה זו כדי לתקן את הטעות קיימה דיון חוזר לפי תקנה 13 (ב) לחוק התו"ב ואישרה תוספת 15% לשטחי שירות לתכנית מ/124 לכל שטח התכנית 48,300 מ"ר הוועדה חזרה על החלטתה להוספת שטחי שירות לתכנית בהיקף של 15% משטח המגרש:
 - מגרש 1-א (חלקה 59) בשטח 5,216 מ"ר מאושר שטחי שירות עד 782.40 מ"ר (15% משטח המגרש)
 - מגרש 1-ב (חלקה 60 - גרנות, וחלק מחלקות 1+3 - בבעלות רמ"י) בשטח 48,300 מ"ר מאושר שטחי שירות עד 7245.00 מ"ר (15% משטח המגרש)
- שטחים אלו יעודכנו בסעי' 5 בהוראות התכנית כשטחי השירות המאושרים.**

מס' דף: 8:

3. בהתאם להחלטת הוועדה לתיקון תוספת שטחי השירות נדרש לתקן את מסמכי התכנית כך שהתשריט יכלול את כל תחום תכנית מאושרת מ/124, למעט שטחי הדרך המאושרת והשטחים בתחום תת"ל/38.
4. לאור ביטול ההקלות בבקשות להיתרי בנייה, לבקשת עורך התכנית יש להוסיף לגובה המבנים בתכנית 3 מ' נוספים, כך שבמקום 20 מ' יהיה ניתן לבנות 23 מ'. יש לאפשר 4 קומות וקו בנין יהיה 0 או 4 מ' לתא שטח 1A עפ"י תכנית בינוי.
5. הוועדה מאשרת את אימוץ סקר העצים שבוצע במסגרת בקשה להיתר שניתן עבורה היתר בנייה מס' 13923 בתאריך 24.2.2025. הסקר בליווי מסמך מטעם עורך התכנית יהוו נספח העצים לתכנית.
6. התייחסות משרד הבריאות במייל בתאריך 19/11/2025:
מובהר כי לא נעשה שינוי יעוד בתכנית זו לתעשייה, הגדרת יעוד התעשייה הוא טכני בהתאם לאפשרות שנקבעה במערכת המבא"ת, והשימושים והבניה המותרת נקבעו בתכנית התקפה מ/124, למען הסר ספק יובהר כי תכנית זו אינה משנה את היקפי הבניה ואת השימושים מאלו שמותרים על פי תכנית מ/124 והתיקונים שנעשו בה.
7. תקבע הוראה שהחיבור למערכת הביוב תעשה באישור של משרד הבריאות.
8. תיקונים נוספים בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המקומית.

חברת הוועדה מורן מוסקל ואודי שצקי יצאו מהאולם ולא נכחו בדיון הפנימי.

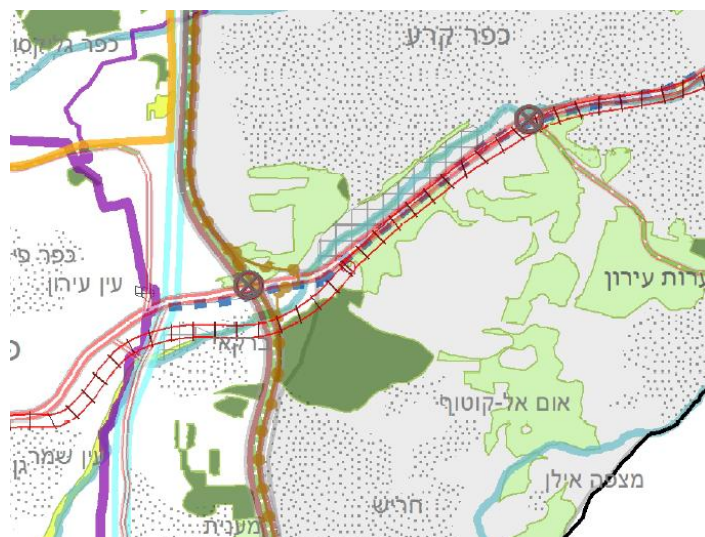
מאושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, סולימאן כבהא, צקי תירם.

רקע:

סקירה סטטוטורית:

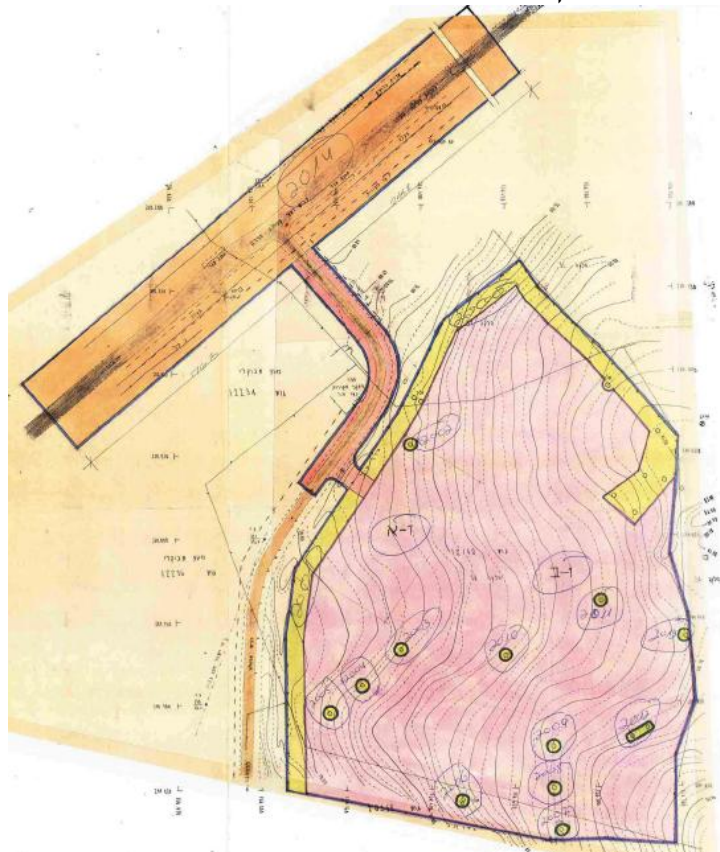
1. תמ"א 1:

התוכנית נמצאת בשטח מרקם עירוני כפר קרע - ואדי עארה בתחום שטח מאושר לבינוי.






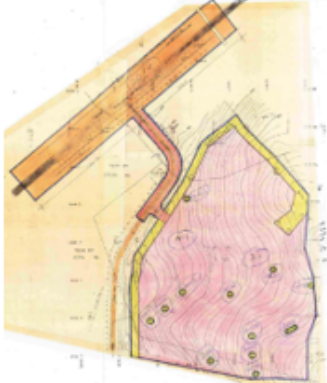
3. מצב מאושר תוכנית מ/124 פורסמה לאישור ברשומות ביום 06.06.1985 מס' י.פ. 3208 התכנית קבעה שני תאי שטח בייעוד תעשייה חקלאית, דרך הגישה לתעשייה החקלאית באמצעות דרך סטטורית המסתעפת מדרך אזורית מס' 65.





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.

תכנית מוצעת		תכנית מאושרת מ/124			
				<u>תשריט</u>	
ייעוד לפי תכנית מאושרת	A1	תעשייה חקלאית ושפ"פ	א-1	ייעוד הקרקע	
תעשייה ושפ"פ שינוי טכני בלבד מאחר והייעוד המאושר אינו קיים במבא"ת השימושים המאושרים בהוראות נותרו ללא שינוי שינוי פריסת שטחי השפ"פ בתכנית	B1		ב-1		
עיקרי - 500 מ"ר שרות - 782.4 מ"ר	A1	עיקרי - 500 מ"ר *שרות - 782.4 מ"ר	א-1	שטחי בניה	
עיקרי - 9,600 מ"ר שרות - 7,245 מ"ר	B1	עיקרי - 9,600 מ"ר *שרות - 7,245 מ"ר	ב-1		
גובה 20 מ' 2 קומות		גובה 20 מ' 2 קומות		גובה וקומות	
50%	B1	לא נקבעה תכנית		<u>תכנית</u>	
4 מ'		4 מ'		קו בניין	
5.2 דונם	A1	5.2 דונם	א-1	גודל תאי שטח	
כ- 48.3 דונם	B1	כ- 48.3 דונם	ב-1		
מבנים לשחיטה, מחסני קירור, מחסנים לחלוקת בשר, ומשרדי תחנת השחיטה		מבנים לשחיטה, מחסני קירור, מחסנים לחלוקת בשר, ומשרדי תחנת השחיטה		א-1	
אזור לתעשייה חקלאית: ישמש למבנים לתעשייה ולבתי-מלאכה, למחסני שירות, ולכל תכלית שמטרתה לשמש את היעדים הנ"ל.		אזור לתעשייה חקלאית: ישמש למבנים לתעשייה ולבתי-מלאכה, למחסני ומתקני שירות, ולכל תכלית שמטרתה לשמש את היעדים הנ"ל.		ב-1	

* הוועדה המקומית אישרה בישיבה מס' 293 ביום 11.9.2025 בהתאם לתקנה 13 (ב) לחוק התו"ב תוספת שטחי שירות בהיקף 15% לכל אחד מתאי השטח המאושרים בתכנית מ/124, ותיקנה את החלטה בישיבה 295 ביום 20.11.2025: בתא שטח א-1 ותוספת 782.4 מ"ר, בתא שטח ב-1 ותוספת 7,245 מ"ר.

מהלך דיון:
מוזמנים ונכחו:

אודי שצקי - מנכ"ל גרנות
אדרי יניב טלמון - עורך התכנית

אדר' לאה פרי – מהנדסת הוועדה:

1. ציינה כי תחום התכנית אינו חל בכל תחום תכנית מאושרת מ/124. נדרש לתקן את הקו הכחול כך שיתאם לתחום תכנית מ/124.
2. עדכנה על התייחסות כתובה שהעביר משרד הבריאות לתכנית. הבהירה כי התכנית לא מציעה שינוי בשימושים ביחס לתכנית מאושרת מ/124.

1. הציג את התכנית .
2. הכו הכחול יתוקן כך שיכלול את כל תחום תכנית מ/124.
3. ביקש לערוך תיקונים לאור ביטול ההקלות מתכנית.
4. התכנית אינה מציעה שינוי בשימושים המאושרים, בדומה להיתר הקודם בעתיד יעשה תאום עם משרד הבריאות.

אודי שצקי ומורן מוסקל יצאו מהאולם ולא נכחו בדיון הפנימי.

תכנית מתאר מקומית: 351-1494459

סעיף: 2

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

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 10,600.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס

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

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 295 בתאריך: 20/11/2025

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית, בתכנית מוצע 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. התכנית לפי סעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62, 5.א.א.62, 6.א.א.62 לחוק התכנון והבניה
3. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה והתקבלה חו"ד יועמ"ש הוועדה כי התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

החלטה:

הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדתה בתנאים:

1. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.
2. הוועדה בחנה את התכנית ומצאה כי השינוי המוצע בחלוקת שטחי הבנייה העיקריים בין יחידות הדיור אינה משנה באופן מהותי את נפחי הבנייה שאושרו בתכנית 351-0572347.
3. 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, ושטח המגורים בחפיפה גדולה יותר ביחס לנחלה 13 מדרום. יש להוסיף להוראות התכנית: השימוש בשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות לחקלאות לא יהווה מטריד לשטח המגורים לנחלה 15 הגובלת ושטח המגורים הגובל בנחלה 13 אינו מהווה מגבלה לנחלה 13 בשימוש בשטח החקלאי. כתב השיפוי יתייחס בין היתר לנושא זה.

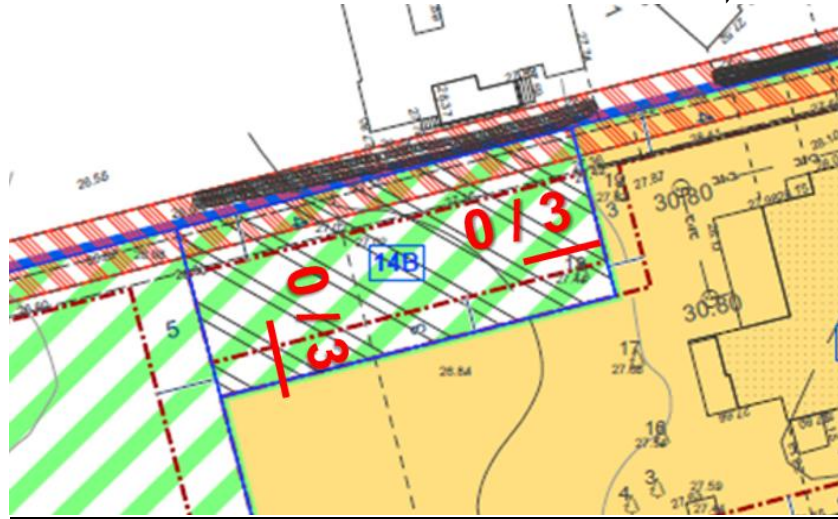
4. מיקום בית המגורים הראשי של הנחלה:

התכנית המוצעת לא תקבע את מיקום בית המגורים של ראש הנחלה, ניתן לציין בנספח הבינוי המנחה את מיקום בית המגורים הראשי של בעל הנחלה. נספח הבינוי הינו נספח רקע לתכנית.

בהוראות התכנית בסעי' 4.1 ייקבע כי במסגרת היתר בניה, חלוקה ופיצול שיוגש לנחלה תוגש תכנית בינוי שתקבע את מיקום בית המגורים הראשי והמגרשים המיועדים לפיצול. שימושי הפל"ח עפ"י תכנית מ/345 יהיו חלק מהנחלה.

5. שינוי קווי בניין:

קווי הבניין בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות ובין שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות למגורים יהיה 0/3 וייקבע במסגרת היתרי הבנייה (ק.ב 0 למבני המגורים של הנחלה וק.ב. 3 למגרש מפוצל) יש להוסיף הערה בטבלה 5:



6. השלמת הוראות התכנית בפרק 4 ו-6 בהתאם לפירוט שמופיע בתכנית מאושרת 351-0572347.

7. הגשת התכנית לרמ"י התכנית טרם הפקדת התכנית ומסירת הודעה נתקבל לוועדה המקומית.

8. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המקומית

אושר פה אחד:

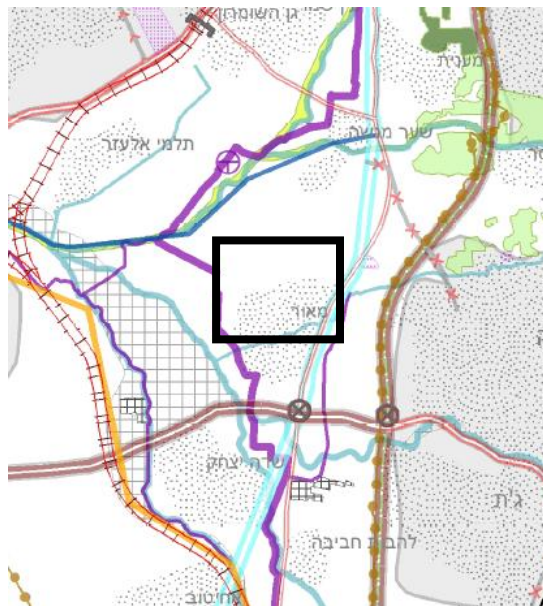
אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, צקי תירם, סולימאן כבהא, מורן מוסקל.

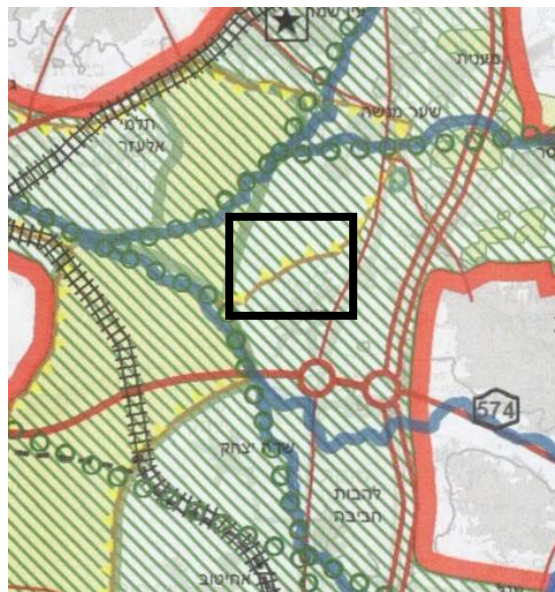
רקע:

סקירה סטטוטורית:

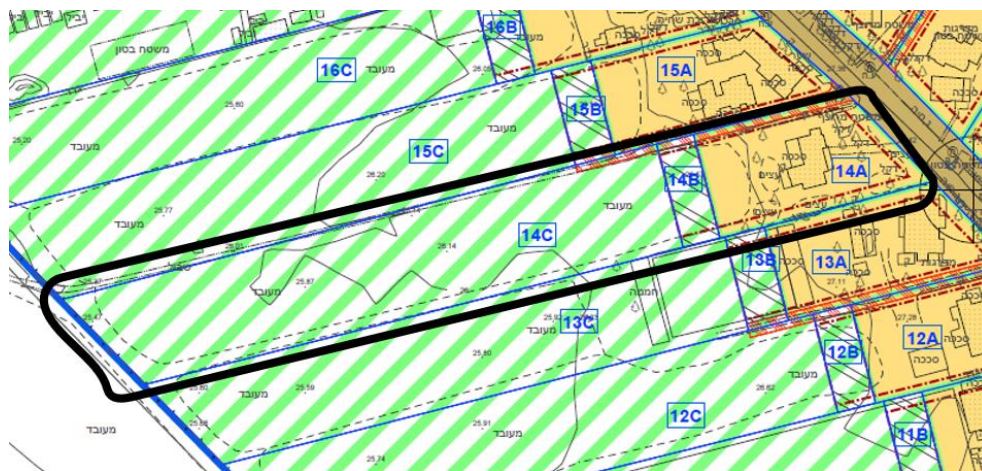
1. תמ"א 1:

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי





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 והמתבן בשטח החקלאי נבנו בהתאם להיתרים שניתנו ע"י הוועדה המקומית. בית המגורים בשטח של 180 מ"ר (172.5 עיקרי ו- 7.5 שרות).
2. בגבול הדרומי של הנחלה קיים מחסן כתר שבחציו נמצא מחוץ לקווי הבניין.

מהלך דיון:

מוזמנים ונכחו:

אדר' רחל שלם - עורכת התכנית
מיכאל טוויל - יזם התכנית

אדר' לאה פרי – מהנדסת הוועדה:

1. השינוי המוצע בתכנית מגדיל את הממשק בין שטח חקלאי בנחלה לבין שטח מגורים בנחלה הסמוכה, השינוי המוצע אינו משפיע באופן מהותי על חלוקת שטחי הבנייה.
2. נדרש לתקן את המסמכים ביחס לבית המגורים הראשי והוראות לאור ביטול ההקלות מתכנית.
3. להוסיף הערה בתכנית כי השימושים בנחלה המוצעת אשר נמצאים בחפיפה לשטחים בייעוד שונה בנחלות גובלות לא יהו מטוּרד.

אילן שדה - יו"ר הוועדה:

1. מדגיש כי השינוי המוצע לא יטיל מגבלות על הנחלות הגובלות.

אדר' רחל שלם - עורכת התכנית:

1. הציגה את התכנית.
2. מבקשת שינויים ביחס למוצע בתכנית ביחס לקווי הבניין בין שטח המגורים לשטח החקלאי.
3. מציינת כי השינוי המוצע לא יגרום למטרדים לנחלות הגובלות.
4. ההתייחסות לבית המגורים הראשי יהיה בנספח הבינוי שהנו נספח רקע לתכנית.

סעיף: 3**תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/43**

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-144/אחמ/

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

החלטות:

החלטה: הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה לצרכי ציבור להקמת מבנה מועדון נוער בקיבוץ ברקאי בחלק מחלקה 18 בגוש 12191 חלק מתא שטח 663 עפ"י תכנית 351-0073874, שטח ההפקעה המבוקשת 909 מ"ר מגרש 663A בהתאם לתשריט שהוצג בפני חברי העודה.
 - עפ"י תכנית 351-0073874 תא שטח 663 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים ומאפשרת לוועדה המקומית לבצע הפקעה של שטח זה
 - הוועדה בחנה את המבוקש ומחליטה לאשר ביצוע הליך ההפקעה.
 - התשריט הוגש חתום ע"י קיבוץ ברקאי
 - הוועדה מאשרת ההפקעה לחלק מתא שטח 663 בתנאים:
 1. שליחת הודעה לרשות הפיתוח בעלת 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 351-0073874 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 7401 מיום 15.12.2016
2. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק מחלקה 18 בגוש 12191 חלק תא שטח 663 בייעוד מבנים ומוסדות צבור ומשרדים שטח המגרש 663A המיועד להפקעה 909 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית מנשה לצורך בניית מועדון נוער
4. התשריט הוגש חתום ע"י קיבוץ ברקאי.

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני

- חתימה וחתימת קיבוץ ברקאי (לציין פרטי החותם)

- שליחת הודעה לרשות הפיתוח בעלת הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו

- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו- 7

- תליית נוסח פרסום בשטח ההפקעה ובלוח המודעות של הקיבוץ

- חתימת קיבוץ ברקאי על התחייבויות והעברת ו/או חיבור לתשתיות קיימות

ת. השלמה

20/11/25

20/11/25

תשריט לצרכי רישום: אחמ/234

סעיף: 4

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

יחס תואם ל-
לתכנית 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
החלטות:

- החלטה:** לאשר את התצ"ר עפ"י תכנית 351-0588145 בתנאים ויו"ר הועדה יחתום על המסמכים בהתאם לסמכותו
- תכנית 351-0588145 מאושרת מיום 17.12.2023 (י.פ.11905)
 - עפ"י הוראות התכנית סעיף 6.16 תנאי לקבלת היתרים אישור תצ"ר
 - תכנית 351-0588145 מאפשרת פיצול מגרשים מנחלה והתצ"ר לא כולל חלוקה לפיצול מגרשים מהנחלות.
 - אישור תכנית 351-0588145 יוצרת חבות בהיטל השבחה.
 - היטל השבחה יגבה בעת מימוש זכויות מכר / קבלת היתר בניה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התצ"ר
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק (לציין פרטי החותם)
- תצהיר ועד האגודה שהביא לידיעת בעלי הקרקע על הכנת תצ"ר עפ"י תכנית 351-0588145
- 4 העתקים סופיים חתומים ומתוקנים

ת. השלמה

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 שינוי ל-
לתכנית משתנה מ 382/מ

ישוב:

אום אל קטף

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 20366 ח"ח 3

מגרשים לתכנית: 372 בשלמותו מתכנית: 382/מ

373 בשלמותו מתכנית: 382/מ

מטרת התכנית:

איחוד 2 מגרשים (תאי שטח 372+373) באום אלקטף והפיכתם למגרש אחד
החלטות:

החלטה: לאשר את תשריט איחוד 2 מגרשים 372+373 למגרש 1 בשטח 892 מ"ר
 לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

- התשריט הוגש חתום ע"י בעלי הזכות בנכס ומכתב מיצוי בעלויות ע"י עו"ד

- הוראות וזכויות הבניה וקווי הבניין עפ"י תכנית מ/382

המגרש ביעוד אזור מגורים א' 3 מותר 60% לשטח עיקרי ו-16% לשטחי שירות

משטח המגרש המאוחד. עפ"י שטח המגרש מותר 3 יח"ד.

- הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה עוסקת בחלוקת זכויות הבניה בין הבעלים

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני

- חתימת כל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד

- חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף (לציין פרטי החותם)

- 4 העתקים חתומים סופיים

ת. השלמה

20/11/25

20/11/25

מבקש:

♦ מקורות חברת מים בע"מ

♦ ע"י עודד לרנר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460619

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 7 12080

תכנית: תמ"א 1, משח/א1

שימוש עיקרי

קוי מים

תיאור בקשה

קוי מים

מהות

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

החלטות

החלטה: לדחות את הבקשה.

- חברת מקורות הגישה בקשה להנחת קו המים לשתייה ליד אביאל
- הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.3)
- ההודעה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות
- חלק מהקו המתוכנן בתחום זכות דרך 654
- לועדה אין התנגדות כמובן להקמת קו המים אולם המיקום המוצע עלול לסכל את האפשרות להרחבת כביש 654, לפיכך הועדה מחליטה לסרב לבקשה והיא תשוב ותדון לאחר תיאום התכנון עם מהנדסת הוועדה המקומית, מושב אביאל ומגישי הבקשה, באופן שלא ימנע את הרחבת הדרך בעתיד.
- בגבול זכות הדרך קיים קו ועמודי חשמל ונדרש להזיז את הקו המתוכנן לתחום השטח החקלאי של מושב אביאל.
- חלק מהקו המוצע בתחום וועדת יישובי הברון.

אילן שדה
יו"ר הועדהלאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.