

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 298 ביום Thursday תאריך 19/02/26 ב' אדר, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

- שרון אריה - חבר ומ"מ יו"ר הועדה
- קרן מיכאלי יעקובוביץ - חברה
- יצחק תירם - מ"מ
- מורן מוסקל - חברה
- אסף פישביין - מ"מ
- פרלמן איתן - מ"מ
- סולימאן כבהה - חבר
- שצקי אודי

נציגים:

- עידן פיליפס - נציג לשכת התכנון המחוזית
- לאה פרי - מהנדסת הועדה

סגל:

- 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
- דלית דקל לוי - בודקת היתרים
- נועה תבורי - בודקת היתרים
- יפעת מצלאוי - בודקת היתרים

נעדרו

חברים:

- אילן שדה - יו"ר הועדה
- אייל כהן - מ"מ
- רן אורן - חבר

נציגים:

- ארז מרדכי - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה
- מיכל דנציגר - נציגת משרד הבריאות
- רועי רביץ - נציג רט"ג
- שלומית נווה - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים
- 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
- כרמל מאירי - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
- ליאנה יושבייב - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- עבדאללה מסארווה - נציג רשות העתיקות
- אריאל אולצורן - נציג משרד השיכון

סגל:

- אורית טורג'מן - מפקחת הועדה
- חי דור - מפקח הועדה

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי (zoom) ביום חמישי 19.02.2026 והתחילה בשעה : 9:00
2. הישיבה נוהלה ע"י אריה שרון מ"מ יו"ר הוועדה
3. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 297 – הפרוטוקול אושר פה אחד

שם: מצפה אילן- תב"ע להרחבת דרך נושא : דיון להפקדה
 רשות מקומית : מ.א. מנשה
 שטח התוכנית : 12,800.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס
 ללא שינוי
 שינוי ל-
לתכנית
 351-1013127
 משתנה מ 414/מ

גושים/ חלקות לתכנית :
חלקי חלקות:

גוש: 8719 ח"ח 5

מטרת הדין

דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

הרחבת רוחב הדרך ו/ או טיפול נופי נדרש בשל הפרשי גבהים גדולים וביצוע פיתוח מדורג בדרך הגישה ליישוב.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 298 שהתקיימה בתאריך 19/02/2026:

רקע להחלטה:

1. דיון נוסף בתכנית 351-1511807 שמבקשת לבצע הרחבה של דרך הגישה המאושרת ליישוב מצפה אילן לצורך פיתוח נופי מדורג וצמצום גובה הקירות התומכים מגובה של 14 מטר.
2. הוועדה דנה בתכנית ביום 31.10.25 והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים, התנאים שקבעה הוועדה מולאו והתכנית פורסמה להפקדה.
3. במסגרת העברת התכנית לבדיקה לפי סעי' 109 העירה הוועדה המחוזית חיפה כי נדרש אישור הולקחש"פ מאחר ומדובר בקרקע חקלאית מוכרזת.
4. התכנית מובאת לדיון נוסף לצורך אישור פנייה לולקחש"פ מאחר והרחבת הדרך הנה על קרקע חקלאית מוכרזת.
5. הוועדה מדגישה כי הצורך לעריכת התכנית הוא ביוזמה של נתיבי ישראל ונועדה לפתור בעיה בטיחותית, תחבורתית, נופית, עיצובית ושיש בה לחסוך בעלויות כספיות ציבוריות ניכרות.
6. הוועדה המקומית ערה לכך שמדובר בשטח ביעוד חקלאי, יחד עם זאת, בהתאם להוראות תכנית מ/414 לא מדובר בשטח שבמהותו משמש כשטח חקלאי מעובד אלא כשטח פתוח אקסטנסיבי.
7. רוחב המיסעה לא ישתנה ביחס לתכנית המאושרת והרחבת הדרך תשמש בפועל לדירוג הפיתוח ביחס לדרך המאושרת, כחלופה לקיר תמך בגובה של 14 מ'. בפיתוח המדורג תעשה שתילה ופיתוח נופי התואם את הנחיות תכנית מאושרת מ/414 בשטח החקלאי המסומן בהוראות מיוחדות.

החלטה:

הוועדה מאשרת את העברת התכנית לקבלת אישור הולקחש"פ.

הצביעו בעד: אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, סולימאן כהא.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 294 שהתקיימה בתאריך 23/10/2025:

1. תכנית 351-1511807 - הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית שמבקשת להרחיב את דרך הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.
 הרחבת הדרך תאפשר פיתוח נופי מדורג וצמצום גובה קירות תומכים מגובה 14 מ' והפחתת עלויות הביצוע של הדרך.
2. התכנית הוצגה בפני חברי הוועדה.
3. הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:
 א. השלמת נספח תנועה תנוחה ופיתוח להרחבת הדרך המוצעת.
 ב. נספח עצים, בתחום התכנית כ- 110 עצים נדרש לערוך נספח ע"י אגרונום.

מס' דף: 4:

- ג. מובהר כי עד אשר יתבצע חיבור בין הכביש המוצע לכיכר בחלק הצפוני של התכנית ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש בכביש הקיים כדרך גישה זמנית ליישוב.
- ד. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המקומית.

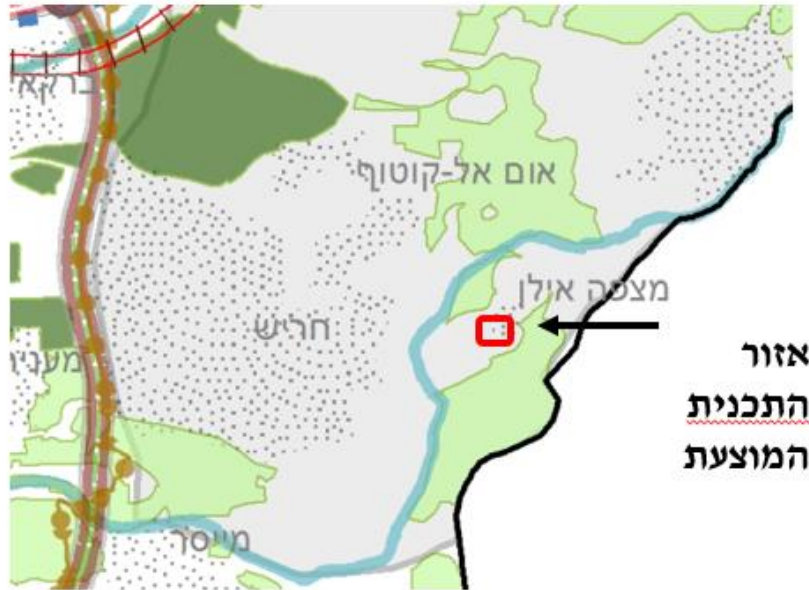
ההחלטה אושרה.

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, אסף פישביין, רן אורן, צקי תירם.

רקע:

1. תמ"א 1 :

היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערערה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע בנקודות. במעטפת היישוב מצפון ומדרום מסומן יער נטע אדם מרקמים אלו אינם חלים בתחום התכנית המוצעת.

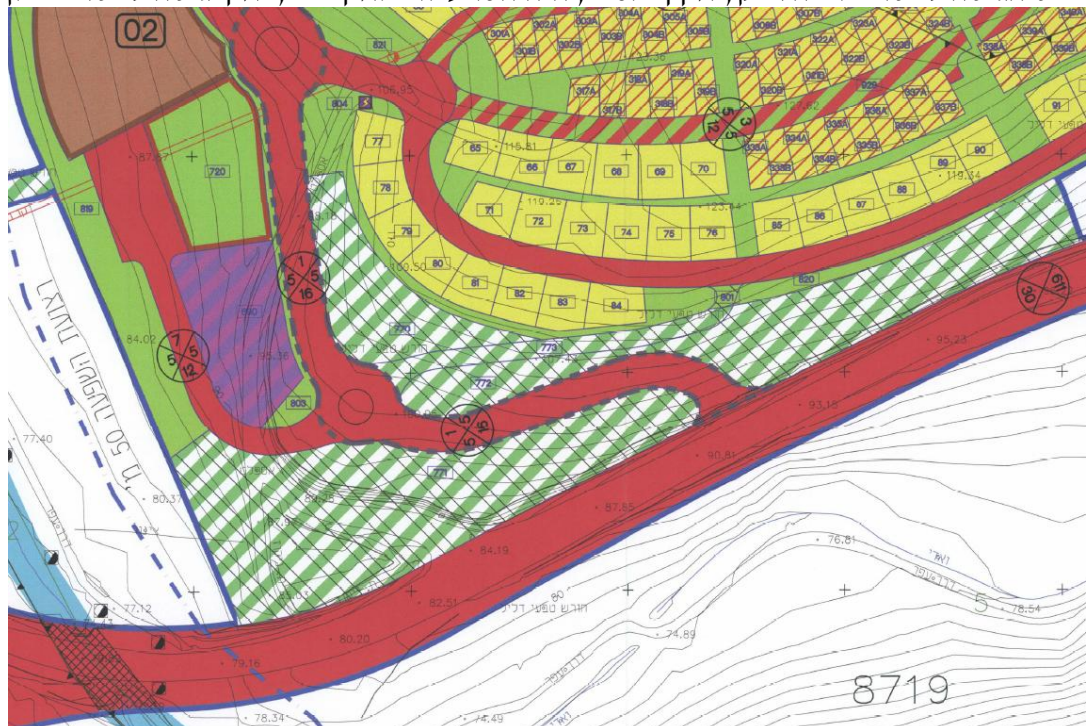


2. תמ"א 35 :

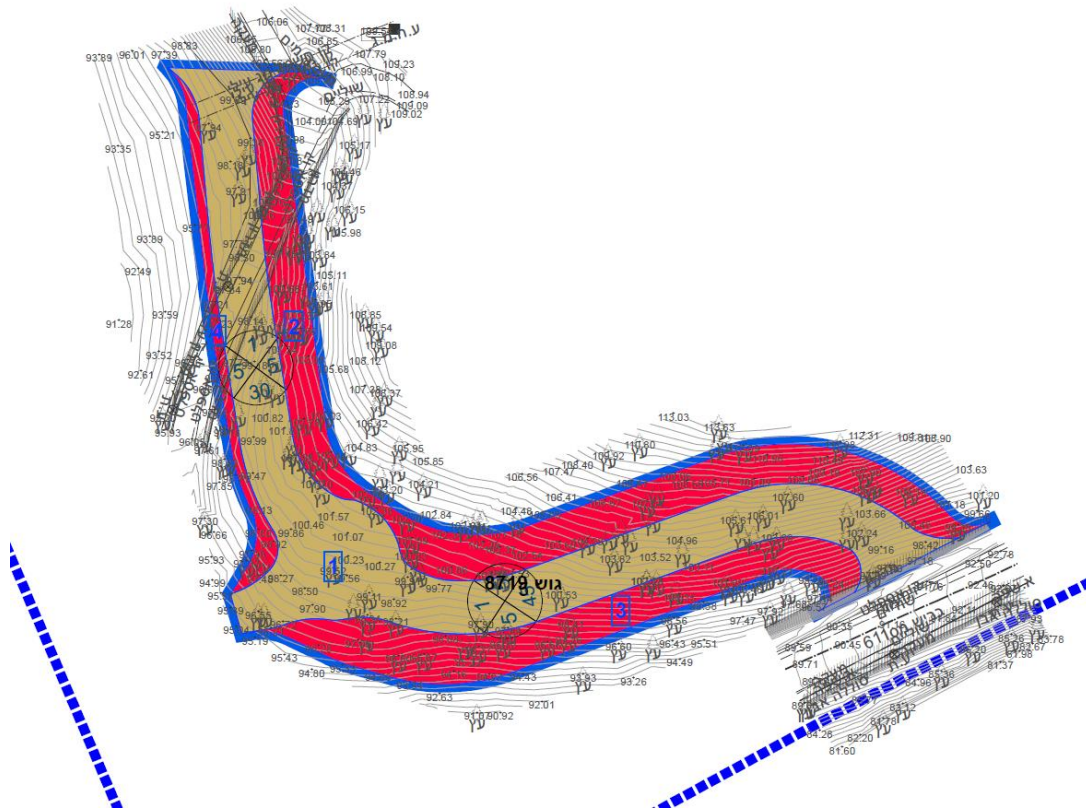
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערערה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע. במעטפת היישוב מצפון מופיע מרקם יער ויעור. תחום היער אינו נמצא בממשק עם התכנית המוצעת.



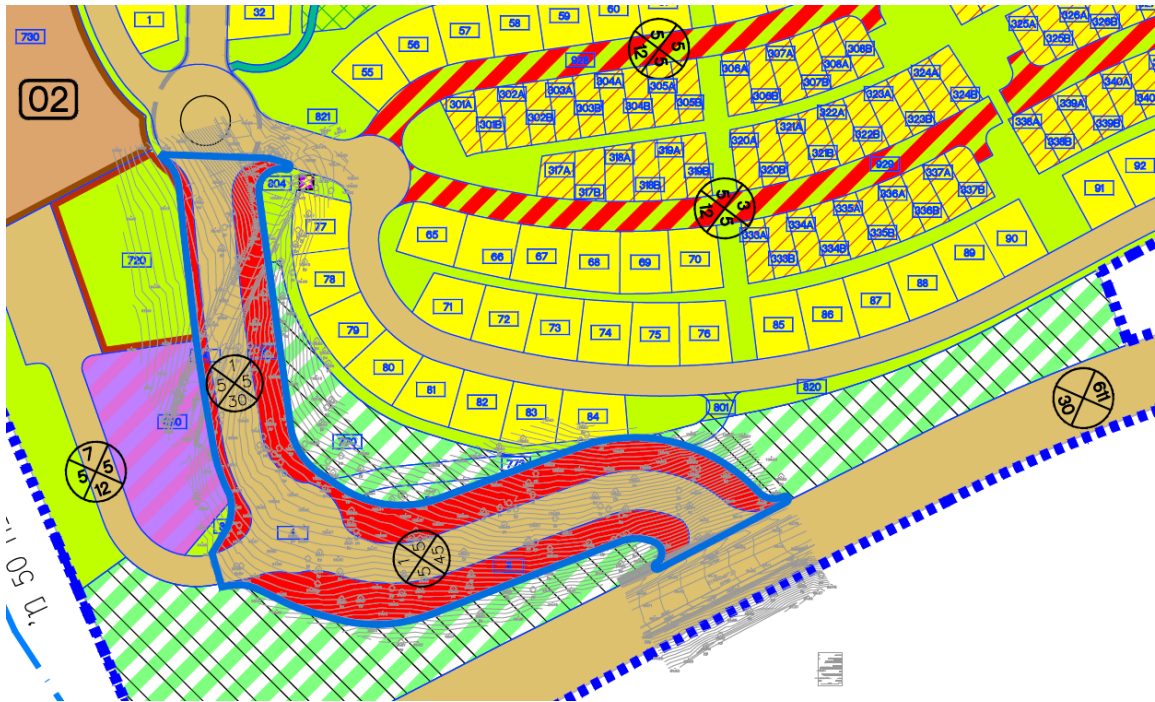
3. מצב מאושר תכנית מ/414, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 11/7/2012 :
כביש הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, הנה הסתעפות מדרך 611, דרך גישה ליישובי צפון השומרון.



4. מצב מוצע :



5. קומפילציה של מצב מוצע ותכנית מ/414 :



תשריט חלוקה : אחמ/235

סעיף : 2

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 7 בתלמי אלעזר
 רשות מקומית : מ.א. מנשה
 שטח התוכנית : 9,014.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

לתכנית

מותאם ל- 351-0743161

יחס

תואם ל-

ישוב:

תלמי אלעזר

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 8803 חלקות : 32

מגרשים לתכנית: 7 בשלמותו מתכנית : 351-0743161

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 7 בתלמי אלעזר
 חלוקת אזור המגורים לשני תאי שטח :

מגרש ארעי 1 - אזור המגורים בנחלה הראשית בשטח 2023 מ"ר

מגרש ארעי 2 - אזור מגורים מגרש לפיצול בשטח 500 מ"ר

מגרש ארעי 3 - אזור חקלאי של הנחלה בשטח 4691 מ"ר

הקצאת זיקת הנאה ברוחב 4 מ' המהווה גישה למגרש המפוצל ולנחלה הראשית כולל לאזור החקלאי של הנחלה

- החלטה : לאשר את התצ"ר ואת תכנית הבינוי לפיצול מגרש מנחלה 7 בתלמי אלעזר בהתאם לתכנית 074161-351 בכפוף לתנאים לרבות רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש המפוצל ולעורף הנחלה בספרי המקרקעין / ברמ"י. תנאי להיתר בניה במגרש המפוצל .
- סוגיית אופן ביצוע הדרך/ מעבר והגדרות בין הנחלה למגרש המפוצל יתבצע במסגרת מערכת היחסים הפנימית בין בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות באמצעות הסכם שיתוף.
- למותר לציין כי אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות קניניות של בעלי הזכויות בנחלה.
- תכנית 0743161-351 פורסמה לאישור ברשומות ביום 17/12/2024 ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשי מגורים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית .
- הכניסה למגרש המפוצל מזכות מעבר משותפת מתוך הנחלה ברוחב 4 מ' תנאי להיתר בניה במגרש המפוצל רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש המפוצל ולעורף הנחלה בספרי המקרקעין / ברמ"י.
- זכויות הבניה וקווי בניין למגרש המפוצל ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים המפוצלים .
- זכויות הבניה ויח"ד הדיור המותרת במגרש המפוצל ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה
- מגרש ארעי 1 - ראש הנחלה מותר 2 יח"ד ויחדת הורים ושימושי פל"ח
- מגרש ארעי 2 - מגרש מפוצל מותר 1 יח"ד אחת ללא שימושי פל"ח
- בתחום המגרש המפוצל ובשטח החקלאי של הנחלה קיים מבנה חקלאי חלק מהמבנה בתחום המגרש המפוצל סומן להריסה בתכנית הבינוי תנאי להיתר בניה במגרש המפוצל הריסת המבנה
- יובהר כי מאחר במגרש המפוצל אין מבנה מגורים, היטל ההשבחה בגין ההשבחה שנוצרה בתכנית בגין אפשרות הפיצול (ביטול העדר הסחירות) ובגין ניצול הזכויות במגרש המפוצל ישולם בעת שיבוצע בעתיד מימוש זכויות במגרש מפוצל זה.

רקע להחלטה :

1. תכנית 0743161-351 פורסמה לאישור ברשומות ביום 17/12/2024 ומאפשרת פיצול עד 2 מגרשי מגורים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית .
2. התשריט כולל חלוקת אזור המגורים לשני תאי שטח :
מגרש ארעי 1 - אזור המגורים בנחלה הראשית בשטח 2000 מ"ר
מגרש ארעי 2 - אזור מגורים מגרש לפיצול בשטח 500 מ"ר
מגרש ארעי 3 - אזור חקלאי של הנחלה בשטח 6514 מ"ר
הקצאת זיקת הנאה ברוחב 4 מ' המהווה גישה למגרש המפוצל ולנחלה הראשית כולל לאזור החקלאי של הנחלה
3. בתחום המגרש המפוצל קיים מבנה המסומן להריסה בתכנית הבינוי המבנה משמש למסחן חקלאי ומתבן ולא למגורים .

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות/חווה חכירה מול רמ"י
- חוזה/הסכם רכישה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוות דעת יועמ"ש ושמאי הוועדה לתשלום היטל השבחה ו/או תצהיר
- רישום זיקת הנאה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין , תנאי להיתר בניה במגרש
- חתימה וחותמת ועד מקומי תלמי אלעזר (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה תלמי אלעזר (לציין פרטי החותם)
- השלמת קווי בנין בתכנית הבינוי
- 4 העתקים סופיים וחותמים

ת. השלמה

23/02/26

23/02/26

23/02/26

שם: תשריט לצרכי רישום לחלוקת תא שטח 82B בחלקה 82 בעין עירון
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 3,032.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס
 תואם ל-
 תואם ל-
 מותאם ל- 351-0802363
 מותאם ל- 351-1243336

לתכנית**ישוב:**

עין עירון

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

גוש: 12226 חלקות: 82

מגרשים לתכנית: בשלמותו**מטרת התכנית:**

חלוקת תא שטח 82B לשני מגרשים ארעיים

החלטות:

- החלטה :** לאשר את התצ"ר בהתאם לתכנית 351-1243336 לנחלה 82 ולחלוקת תא שטח 82B לשני מגרשים ארעיים
- הועדה מאשרת את התצ"ר המבוקש ויו"ר הועדה יחתום על התצ"ר עפ"י סמכותו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכות המעבר למגרש האחורי 212 בספרי המקרקעין/ רמ"י.
 - סוגיית אופן ביצוע הדרך/ מעבר והגדרות בין המגרשים יתבצע במסגרת מערכת היחסים הפנימית בין בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות באמצעות הסכם שיתוף.
 - למותר לציין כי אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות קניניות של בעלי הזכויות בנחלה.
 - תכנית מס' 351-1243336 מאושרת מיום 19.5.2024 י.פ.12388
 - לוועדה הוגש תשריט חלוקה שנדון בישיבת הוועדה מס' 276 מיום 11.4.2024 ובישיבה מס' 277 מיום 9.5.2025 ואושר בתנאים
 - התשריט מובא לדיון חוזר לאחר שינוי עריכת התשריט לתצ"ר ועל מנת להתאים את שטח המגרשים לתצ"ר אחמ/205 המאושר למושב עין עירון ושינו שם המודד .
 - התצ"ר תואם לתצ"ר אחמ/205 החתום ע"י רמ"י ולא נדרשת חתימת רמ"י על תצ"ר זה .
 - בתחום מגרש ארעי 211 מוצעת זיקת הנאה ברוחב 4 מ' שתשמש את המגרש הפנימי 212
 - רישום זכות מעבר/זיקת הנאה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין מהווה תנאי להיתר בניה ו/או תעודת לגמר בשני המגרשים .
 - קווי הבניין ל 2 המגרשים הארעיים ייקבעו עפ"י הגבולות החדשים בהתאם להוראות תכנית 351-1243336
 - מגרש ארעי 211 :**
 קו בנין קדמי לדרך מס' 4 - 5 מ'
 שאר קווי הבניין עפ"י גבולות המגרש 3 מ' מכל צד .
 - מגרש ארעי 212 :**
 קו בנין קדמי צפוני 3 מ'
 שאר קווי הבניין עפ"י גבולות המגרש החדשים 3 מ' מכל צד .
 - עפ"י התשריט בתחום מגרש 212 קיים חלק ממבנה בשטח החקלאי החורג לתחום מגרש המגורים
 - לוועדה הוגשה בקשה להיתר בתחום מגרש 212, בקשה מס' 20250231 להקמת מבנה מגורים והריסת המבנה הקיים החורג לתחום המגרש, תנאי להיתר הריסת המבנה החורג

- קיים מבנה במגרש 211 שאינו תואם לקווי בנין עפ"י תכנית (3.0 מ')
הריסת המבנה תבצע כתנאי למתן ההיתר במגרש 212 או במגרש 211
(המוקדם מהשניים)
בכל מקרה באחריות הבעלים במידה ויחליט למכור את מגרש 212 או מגרש 211
לכלול במסגרת הסכם המכר הבהרה ביחס להחלטה האמורה.
- אסף פישיין יו"ר האגודה עין עירון יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

הערות בדיקה

1. לוועדה הוגש תשריט חלוקה שנדון בישיבה הוועדה מס' 276 מיום 11.4.2024 ובישיבה מס' 277 מיום 9.5.2025 ואושר בתנאים
2. התשריט מובא לדיון חוזר לאחר שינוי שם המודד שערך את התשריט מ- כמאל זועבי ל- אחמד קבלאוי
3. התאמת שטחי מספרי, ומידות המגרשים בהתאם לתצ"ר אחמ/205 שאושר בוועדה לכל מושב עין עירון
4. שטח המגורים בייעוד כפרי והחקלאי (82A+1082) מגרש ארעי 215 בשטח 2017 מ"ר חלוקת תא שטח 82B בייעוד מגורים ביישוב כפרי לשני מגרשים ארעיים :
מגרש 211 בשטח 500 מ"ר
מגרש 212 בשטח 500 מ"ר

ת. השלמה

21/04/24

23/02/26

23/02/26

23/02/26

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות/חווה חכירה מול רמ"י
- חוזה/הסכם רכישה
- אישור רשות מקרקעי ישראל - התקבל לאחמ/205
- רישום זיקת הנאה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין
- הריסת חלק ממבנה קיים במגרש 212 מהווה תנאי להיתר בנייה
- חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותם)
- 4 העתקים סופיים וחותמים

תשריט חלוקה: אחמ/236

סעיף: 4

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשך 15B מנחלה 15 באביאל
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 14,480.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס תואם ל-
לתכנית מותאם ל- 351-0769265

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 12416 חלקות: 17, 98

מגרשים לתכנית: 15A בשלמותו מתכנית: 351-0769265

15B בשלמותו מתכנית: 351-0769250

מטרת התכנית:

פיצול מגרש בן ממשך 15B מנחלה 15 באביאל

החלטות:

החלטה : לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 15B מנחלה 15 באביאל והגדרת מס' יחידות דיור בכל תא שטח כפוף לתנאים. המשמעות לאחר הפיצול היא שלא ניתן יהיה לפצל בעתיד את מגרש 15B ולא ניתן יהיה לבנות במגרש זה יחידה דיור נוספת.

- עפ"י תכנית הבינוי במגרש המפוצל 15B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 15A (ראש הנחלה) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע

- תכנית הבינוי ותשריט החלוקה אינם כוללים פיצול מגרש בנחלה הראשית - תכנית המתאר של מושב אביאל מס' 351-0769265 הגדירה מפורשות בסעיף 4.1 בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה, לרבות חלקת המגורים והשטח החקלאי.

- למותר לציין כי אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות קניניות של בעלי הזכויות בנחלה

- עוד מובהר כי מאחר ובמגרש המפוצל יש מבנה מגורים, היטל ההשבחה בגין ההשבחה שנוצרה בתכנית בגין אפשרות הפיצול (ביטול העדר הסחירות) ישולם כעת ובגין ניצול הזכויות במגרש המפוצל ישולם בעת שיבוצע בעתיד מימוש זכויות במגרש מפוצל זה.

רקע להחלטה :

1. תכנית המתאר של מושב אביאל לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלות מס' 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 (י.פ. 11441)
2. תכנית 351-0769265 מגדירה במגרש מגורים ביעוד כפרי ניתן לפצל מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי. יותר פיצול בראש הנחלה (A) ובמגרש הבן ממשיך (B).
3. בכל נחלה יותר פיצול של עד שני מגרשים המיועדים ליחידת דיור אחת בכל אחד מהם ובתנאי שבחלקת המגורים בנחלה תיוותר יחידת דיור אחת לפחות. מגרש אחד יוותר עם כל השימושים המותרים בתכנית ביעוד " מגורים בישוב כפרי" (נחלת המקור/ראשית), ובמגרש השני יותר שמוש למגורים בלבד.
4. תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה רבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יחיד ולחלקה החקלאית. הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"הד (הן במגרש בן ממשיך והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
5. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 15B מנחלה 15
6. לאחר פיצול מנחלה, מגרש המגורים המפוצל לא ייחשב כחלק מחלקת מגורים בנחלה אלא כיחידת תכנונית נפרדת המיועדת ליחידת מגורים אחת.
7. עפ"י תכנית הבינוי במגרש המפוצל 15B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 15A (נחלת המקור) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע

ת. השלמה

גליון דרישות

23/02/26

- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות/חווה חכירה מול רמ"י
- אישור רשות מקרקעי ישראל

23/02/26

- אישור תשלום היטל השבחה בגין הפיצול (דחיית התשלום בגין הזכויות)
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל(לציין פרטי החותם)

23/02/26

- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (לציין פרטי החותם)
- 4 העתקים סופיים וחתימים

שם: תשריט חלוקה ותכנית בינוי לפיצול מגרש מנחלה 27 בשדה יצחק

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 10,818.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
תואם ל-
ישוב:
שדה יצחק
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקות בשלמותן:
גוש: 8958 חלקות: 26
חלקי חלקות:
גוש: 8958 ח"ח 28
מטרת התכנית:
תשריט לפיצול מגרש מנחלה 27 בשדה יצחק
החלטות:

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה לפיצול מגרש מנחלה 27 בשדה יצחק והגדרת מס' יחידות הדיור בכל תא שטח כפוף לתנאים.
- תכנית המתאר של מושב שדה יצחק מס' 351-0588145 הגדירה מפורשות בסעיף 4.1 בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה לרבות השטח החקלאי.
- זכויות הבניה וקווי בניין למגרש המפוצל ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים המפוצלים.
זכויות הבניה ויח"ד הדיור המותרת במגרש המפוצל ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה
- מגרש ארעי 6 - ראש הנחלה מותר 2 יח"ד ויחידת הורים ושימושי פל"ח
- מגרש ארעי 7 - מגרש מפוצל מותר 1 יח"ד אחת ללא שימושי פל"ח
- יובהר כי מאחר במגרש המפוצל אין מבנה מגורים, היטל ההשבחה בגין ההשבחה שנוצרה בתכנית בגין אפשרות הפיצול (ביטול העדר הסחירות) ובגין ניצול הזכויות במגרש המפוצל ישולם בעת שיבוצע בעתיד מימוש זכויות במגרש מפוצל זה.
- למותר לציין כי אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות קניניות של בעלי הזכויות בנחלה, סוגיית אופן ביצוע הגדרות בין הנחלה למגרש המפוצל יתבצע במסגרת מערכת היחסים הפנימית בין בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות באמצעות הסכם שיתוף.

רקע להחלטה:

1. תכנית המתאר של מושב שדה יצחק לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלות מס' 351-0588145 מאושרת מיום 17.12.2023 (י.פ. 11905)
2. בכל נחלה יותר פיצול של עד שני מגרשים המיועדים ליחידת דיור אחת בכל אחד מהם ובתנאי שבחלקת המגורים בנחלה תיוותר יחידת דיור אחת לפחות.
מגרש אחד יוותר עם כל השמושים המותרים בתכנית ביעוד " מגורים בישוב כפרי" (נחלת המקור/ראשית), ובמגרש השני יותר שמוש למגורים בלבד.
3. תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה רבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יח"ד ולחלקה החקלאית. הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"הד ואישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

ת. השלמה

23/02/26

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- הוכחת בעלות/חווה חכירה מול רמ"י
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוות דעת יועמ"ש ושמאי הוועדה לתשלום היטל השבחה ו/או תצהיר

מס' דף: 12

23/02/26

23/02/26

- חתימה וחתימת ועד מקומי שדה יצחק (לציין פרטי החותם)

- חתימה וחתימת ועד אגודה שדה יצחק (לציין פרטי החותם)

- 4 העתקים סופיים וחתימים

סעיף: 1

תיק בניין: 6170068003 מספר בקשה: 20260049

מבקש:

♦ כסלו ברקאי מרכזים לוגיסטיים בע"מ

♦ - ע"י איתן פרלמן

♦ - ע"י גרינברג צביקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000558874

כתובת הבניין: ברקאי

גוש וחלקה: 12191 17 מגרש: 680/3

תכנית: 120/אחמ, 351-0073874

שטח עיקרי שטח שירות
2243.04 669.31

שימוש עיקרי תיאור בקשה
תעשייה תוכנית שינויים

מהות

תכנית שינויים למבנה אחסנה ומשרדים מרכז לוגיסטי קיים בהיתר 13829 מיום 11.9.2024, ביטול מבנה משרדים קיים בהיתר(מבנה 2) ובמקומו והקמת מבנה אחסנה מבנה המרלו"ג ללא אחסנת חומ"ס

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			
						2243.04	21526.53	תעשייה/מלאכה	0.00	1
				23.25	310.70			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
				619.32	4193.65			חדר מערכות טכניות	0.00	1
					40.88			מעלית	0.00	1
				26.74	628.37			מבואות וח.מדרגות	0.00	1
					94.74			בליטות וגגונים	0.00	1
				669.31	5268.34	2243.04	21526.53			

- החלטה: לאשר את הבקשה לביטול מבנה משרדים קיים בהיתר (מבנה 2) ובמקומו הקמת מבנה אחסנה מבנה מרכז לוגיסטי בקומה אחת ללא אחסנת חומ"ס
- הבקשה מהווה תכנית שינויים למבנה אחסנה ומשרדים מרכז לוגיסטי הקיים בהיתר 13829 מיום 11.9.2024, ביטול מבנה משרדים בן 3 קומות והקמת מבנה אחסנה בקומה אחת ללא שינוי במבנה מרלו"ג (מבנה 1) וללא שינויים בפיתוח ובהסדרי תנועה בכביש הכניסה החדש לקיבוץ ברקאי (כביש מס' 2) - תנאי היתר 13829 חלים על בקשה זו .
- הבקשה כוללת שינויים בהסדרי התנועה בחלק האחורי הצפוני בהתאם לשימוש במבנה המוצע, תכנית הסדרי התנועה תאושר בוועדת תמרוך - המבנה המוצע תואם תב"ע ולא כולל הקלות
- תעודת גמר תנתן בשלבים עפ"י ההיתרים
- הקמת המבנה לא תפגע בקברים הקיימים ויש לסמן הפרדה ומגרעת במבנה שלא תפגע בקבר הפנימי הקיים, יש לקבל התייחסות רשות העתיקות לפתרון המוצע .
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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.
- איתן פרלמן ומורן מוסקל לא נכחו בדיון הפנימי

- כיבוי אש ובטיחות

- הבקשה להיתר תכלול נספח בטיחות אש בהתאם לשימושים כולל סימון מעקות תקינים וכו' .
- הנספח יוגש ע"י יועץ בטיחות ויאושר ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה

- חומרים מסוכנים ושימושים במבנה

1. השימוש במבנה אינו כולל אחסנה של חומרים מסוכנים, התקבלה הצהרה של המבקש בנדון.
2. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים .
3. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי .

- גריסת עודפי עפר

- הבקשה להיתר לא כוללת היתר לגריסת עודפי עפר במקום .
- היתר לגריסה יוגש בנפרד במסגרת רישוי עסקים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000558874
 - ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000543192
 - ג. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי .
- ג. דרישות לאיכות הסביבה :**
1. באזור התעשייה תתקיימה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.
 2. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזות. מתקנים לאצירת פסולת ואשפה לסוגיה השונים יוצבו בתחומי המגרשים ובהנחיית

- מהנדס המועצה.
לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
בקשה להיתר בניה להכללת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.
- תצורף פרשה טכנית המפרטת את השימושים העתידיים הכוללת התייחסות לאי אחסנת חומרים מסוכנים.
4. תנאי למתן היתר בניה למפעלי תעשייה המייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים סניטאריים, יהיה הקמה של מתקן טיפול וסילוק יהיה על פי תוכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
5. בקשה להיתר בניה תכלול מידע סביבתי וטיפול נדרש לגבי זיהום אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וניקוז
6. תנאי למתן היתר בנייה בין הדרך הקיימת מדרום למפעל לבין כביש 2 המוצע בתכנית, יהיה עריכת סקר גז קרקע/קרקע על פי הנחיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
7. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- טיפול בפסולת מוצקה, באישור מחלקת התברואה של המועצה הפסולת תופרד, תאצר וותפונה על פי חוק המחזור.
- הבקשה להיתר תכלול מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- אישור רשות העתיקות

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות העתיקות המתייחס לקרבת המבנה לקברות
- נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חנייה) מאושר ע"י וועדת תמרוך
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
- חוות דעת יועץ נגישות
- חוות דעת יועץ בטיחות
- נספח בטיחות אש ומעקות לפי התקן
- נספח נגישות
- נספח ניקוז
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום היטל הביוב- תנאי להיתר אישור המועצה לתשלום
- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- תכנית ארגון אתר
- 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:

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- 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.

24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- אישור מהנדס חשמל מטעם הקיבוץ לחיבור המבנה לחשמל
- חתימה וחותמת קיבוץ ברקאי (כולל פרטי החותמים)
- פרוטוקול מורשי חתימה מטעם חברת כסלו
- אישור מורשי חתימה כסלו ברקאי
- נסח טאבו עדכני (עד חודש מיום הגשת הבקשה להיתר)
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מבקש:

♦ **אוכמנית האגודה הכלכלית (מחסנים במבני משק)**

♦ ע"י גיל אייזרנר

♦ ע"י יעקב בכר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000408402

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10087 71 מגרש: 10

תכנית: 171/מ, 331/מ, 351-0740779, אחמ/מ

שימוש עיקרי **טיאור בקשה**
מבני משק בניה חדשה

שטח עיקרי **שטח שירות**
12974.94 170.05

מהות

הקמת 3 מבנים למחסני אספקה, מבני החסנה באזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779, כולל ממ"מ, בינוי ופיתוח מגרש. תכנית בינוי, תכנית הסדרי תנועה ונוף הריסת מבנים קיימים והעתקת ו/או פירוק תשתיות קיימות.

תחלקה	מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	אחסנה		9904.66				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			116.34			
2	0.00	אחסנה		2229.80				
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			37.59			
3	0.00	אחסנה		840.48				
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			16.12			
4	0.00	מבנים חקלאים		3027.16				
4	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			26.46			
5	0.00	חדר חשמל			28.80			
				12974.94	55.26	170.05		

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים למחסני אספקה, מבני החסנה באזור מבני המשק עפ"י תכנית 351-0740779 ותכנית בינוי בתנאים.

- הבקשה נדונה בישיבה מס' 281 מיום 26.09.2024 ואושרה בתנאים

- הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר עריכת תכנית בינוי בהתאם להוראות

תכנית 351-0740779, שינוי מזערי בתכנון המבנים שינוי במפלסי המבנים

והפיתוח ושינוי שמות עורכי הבקשה (עורך הבקשה ומתכנן השלד).

- **התקבלו מכתבי ויתור מעורכי הבקשה הקודמים:**

עורך הבקשה הראשי אלי ניסן ומתכנן השלד יורי ברודה

עורכי הבקשה החדשים:

עורך הבקשה הראשי - אדריכל יהודה היקרי-היקרי אדריכלים

מתכנן השלד - קופלמן נוביק - מיטב מבנים

- הבקשה כוללת שינוי בתכנית הבינוי מתכנית 351-0740779 ונדרש תכנית בינוי בהתאם.

התקבלה תכנית בינוי ע"י אדריכל נוף שגיא שקרג'י עפ"י הוראות תכנית

351-0740779, תכנית הבינוי כוללת דרכי גישה לשטח מבני המשק הנותר

לפיתוח ממזרח ומדרום וכוללת התייחסות למבנים מוצעים ומפלסים במגרשים גובלים

- עורכי בקשה/יועצים ימונו כעורכי בקשה משניים ויצורפו בטופס פרטי הבקשה

- התקבלה תכנית להסדרי תנועה ע"י א.ט. הנדסה להסדרי תנועה בתחום ההיתר

והגישה לשאר המגרשים. התכנית תאושר ע"י ועדת תמרוך.

- גובה המבנים בבקשה להיתר 12 מ' עפ"י הגובה המותר בתכנית מאושרת.

- נערך תיקון להנמכת במפלסי +0.00 - המבנים המוצעים ביחס למפלס הקרקע הקיימת והקטנת גובה המילוי למבנה מס' 1
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20210242
- הבקשה כוללת הריסת מבנים והעתקת/פירוק תשתיות קיימות כולל עמודי חשמל. באחריות הקיבוץ לתאם עם כל הגופים הרלוונטיים לפני התחלת ביצוע
- כיבוי אש ובטיחות
- הבקשה להיתר תכלול נספח בטיחות אש בהתאם לשימושים כולל סימון מעקות תקינים וכו'.
- הנספח יוגש ע"י יועץ בטיחות ויאושר ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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 לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- צקי תירס ומורן מוסקל יצאו לא נכחו בדיון הפנימי

רקע להחלטה:

1. הבקשה נדונה בישיבה מס' 281 מיום 26.09.2024 ואושרה בתנאים
2. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר עריכת תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית 351-0740779, שינוי מזערי בתכנון המבנים שינוי במפלסי המבנים והפיתוח ושינוי שמות עורכי הבקשה.
- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000408402
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000317811
- ב. תכנית 351-0740779 אושרה למתן תוקף ביום 24.6.2021 י.פ. 9704
- ג. הבקשה כוללת שינוי בתכנית הבינוי מתכנית 351-0740779 ונדרש תכנית בינוי מתוקנת בהתאם.
- התקבלה תכנית בינוי ע"י אדריכל נוף שגיא שקרגי עפ"י הוראות תכנית 351-0740779, תכנית הבינוי כוללת דרכי גישה לשטח מבני המשק הנותר לפיתוח ממזרח ומדרום וכוללת התייחסות למבנים מוצעים ומפלסים במגרשים גובלים
- ד. התקבלו מכתבי ויתור מעורכי הבקשה הקודמים:
עורך הבקשה הראשי אלי ניסן ומתכנן השלד יורי ברודה
עורכי הבקשה החדשים:
עורך הבקשה הראשי - אדריכל יהודה היקרי-היקרי אדריכלים
מתכנן השלד - קופלמן נוביק - מיטב מבנים
- ה. כיבוי אש ובטיחות -
הבקשה להיתר תכלול נספח בטיחות אש בהתאם לשימושים כולל סימון מעקות תקינים וכו'.
- הנספח יוגש ע"י יועץ בטיחות ויאושר ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ו. חומרים מסוכנים ושימושים במבנה -
 1. השימוש במבנה אינו כולל אחסנה של חומרים מסוכנים
 2. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים.
- ז. תכנית ארגון אתר -
תנאי לתחילת עבודה הגשת תכנית ארגון אתר ושלביות ביצוע שתכלול הסדרי תנועה זמניים, גידור, שעות עבודה, תמרור וכל המבנים הזמניים הנדרשים להקמת המבנים.
- הבקשה בשטח פרטי בבעלות אוכמנית
- ח. היתר הבניה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ט. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים בוגרים
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכונני בקרה):
- תכנית בינוי ופיתוח בהתאם תכנית 351-0740779 ע"י אדריכל נוף
- נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חנייה) מאושר ע"י וועדת תמרור
- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים בוגרים

- דוח קרקע וביסוס
- אישור מהנדס חשמל מטעם הקיבוץ לחיבור לחשמל פנימי
- בטופס פרטי הבקשה יצורפו עורכי בקשה/יועצים ימונו כעורכי בקשה משניים
- התחייבות המבקש לתאם העתקת ו/או פירוק תשתיות עם כל הגופים הרלוונטיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח בטיחות אש
- נספח ניקוז
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נספח אינסטלציה
- אישור החברה הכלכלית
- אישור מחלקת התברואה של המועצה שתתיחס למרכז מיחזור ופינוי אשפה
- אישור פקע"ר כולל מערכת סינון אוויר.
- חוות דעת יועץ בטיחות
- חוות דעת רשות הניקוז
- 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 :

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור אורות מעניית לחיבור לחשמל פנימי של הקיבוץ
- אישור חיבור חשמל ע"י חשמלאי מוסמך
- תכנית ארגון אתר הכוללת שלביות ביצוע, כניסה ויציאה לצרכי הבניה וכו'
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים 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:

- 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
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- בדקת *****דלית דקל לוי*****

06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י- בעלות פרטית
- אישור מורשי חתימה ע"י עו"ד

מס' דף: 19

06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
24/02/2026
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
06/10/2024
24/02/2026

- תצהיר המבקש לגבי רעלים וחומרים מסוכנים יש/אין
- נסח טאבו עדכני
- אישור חברת חשמל או אישור אורות מענית לחיבור לחשמל פנימי של הקיבוץ
- חתימה וחותמת קיבוץ מענית (כולל פרטי החותמים)
- נספח שטחי בניה קיימים ומוצעים בתא שטח שלם ובהתאמה לתכניות המאושרות
- פרשה טכנית שתתיחס להוראות תכנית 351-0740779 -סעיף 6.3
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- חתימה על טופס הצהרה על נפחי פסולת בנין
- התחייבות מודד לסימון מבנה וגדרות (טופס באתר הוועדה)
- התחייבות למינוי קבלן רשום/פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- פרשה טכנית שתתיחס להוראות תכנית 351-0740779 -סעיף 6.3

סעיף: 3

תיק בניין: 4700012080 מספר בקשה: 20250217

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

גרש וחלקה: 12080 7

תכנית: תמ"א 1, משח/א1

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

קוי מים קוי מים

מהות

הנחת קו מים לשתייה עבור חברת מקורות באורך 1200 מ' בקוטר " 16 מצינור פלדה חיבור מקו מקורות גבעת עדה לכרמי שומרון

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להנחת קו יניקה תת קרקעי למי שתייה עבור חברת מקורות בקוטר "16" ליד מושב אביאל בתנאים
- הבקשה נדונה בישיבה מס' 295 מיום 20.11.2025 והוחלט לדחות את הבקשה
הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר ביצוע תיאום עם מקורות והגשת תכנית מתוקנת במיקום הקו מחוץ לתחום זכות דרך 654 והתאמת המיקום לתחום מרחב תכנון מנשה אלונה בלבד.
- הקו בתחום תכנית משח/א 1 של אביאל בייעוד אזור חקלאי והתקבלה הסכמת אביאל למיקום ולבקשה המתוקנת מיום 10.2.2026
- הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.3) ההודעה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות
- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן כתב שיפוי ואישור תשלום אגרות.
- הבקשה כוללת חציית כביש 6533 בקידוח אופקי ונדרש אישור נת"י
- הקו המתוכנן בקוטר "16" (פחות מקוטר "36") ולא נדרש התייעצות עם נציג משרד החקלאות ופיתוח הכפר בוועדה המחוזית בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.1.6)
- אין לבצע עבודות גריסה בשטח.
- 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.

1. **הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר עריכת תיקונים במיקום הקו מחוץ לתחום דרך 654 והתאמת המיקום לתחום מרחב תכנון מנשה אלונה בלבד .**
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 .

2. **הבקשה נדונה בישיבה מס' 295 מיום 20.11.2025 והוחלט 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 .

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- אישור חברת חשמל
- אישור תשלום פיקדון
- פרשה טכנית
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור משרד הבריאות
- אישור רשות המים
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת רשות הניקוז לחציית תעלות ניקוז
- תיאום העבודה עם חברת חשמל לחפירה בצמוד לעמודי חשמל
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה לתוספת הידרנטים בקו המוצע
- אישור נתיבי ישראל לחציית כביש 6533 בקידוח אופקי
- דוח קרקע וביסוס והתייחסות לקידוח אופקי מתחת לכביש 6533 כולל חפירה
- כתב שיפוי בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.4)
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם באישור המושב
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- 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).
- תכנית ארגון אתר

- תנאים למהלך הביצוע :

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור מודד + מפה מצבית (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה (טופס 3)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 24/02/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 24/02/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 24/02/2026 - חתימה וחותמת מורשה חתימה מטעם מקורות (כולל פרטי החותמים)
- 24/02/2026 - שם מורשה חתימה מטעם מקורות כולל מס' ת"ז באישור עו"ד ו/או רו"ח
- 24/02/2026 - חתימה וחותמת ועד האגודה אביאל -לציין שם החותם
- 24/02/2026 - תיאום הבקשה עם מוא"ז אלונה
- 24/02/2026 - אישור פקיד היערות במידה והקו כולל פגיעה בעצים בוגרים
- 24/02/2026 - אישור רשות העתיקות
- 24/02/2026 - מילוי הוראות ותנאי תמ"א 1 להגשת בקשה להיתר
- 24/02/2026 - נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום הבקשה
- 24/02/2026 - פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1
- 24/02/2026 - התחייבות לתיאום חפירות עם בזק,הוט,מת"ב, תשתיות נפט ואנרגיה וכו' כתנאי להיתר
- 24/02/2026 - פרט חפירה/עומק
- 24/02/2026 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 24/02/2026 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינוריים וטופס חתימות בעלי התפקידים
- 24/02/2026 - הצהרת מתכנן השלד- חתום - התקבל מכתב לפטור

סעיף: 4

תיק בניין: 4400000021 מספר בקשה: 20250239

מבקש:

♦ אייל כהן

♦ נטע רוזן כהן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000522464

כתובת הבניין: עמיקם

גוש וחלקה: 12650 52 מגרש: 21

תכנית: 231/מ, 26/מק/א, 351-0715326

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בריכה בריכת שחיה

מהות

הקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות תת קרקעי, הקלה להקמת בריכה החורגת בקו בנין אחורי, הריסת פרגולה קיימת ומחסן, הקמת מרפסת לא מקורה, הריסה ופירוק פיתוח בשצ"פ אחורי, גדר מוצעת בגבול מגרש

החלטות

- החלטה :** לאשר את הבקשה לתוספת בריכת שחייה פרטית בהקלה בקו בנין בתנאים
- בקשה לתוספות ושינויים למבנה קיים להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות
 - בחזית המגרש קיימת חניה מקורה ללא היתר שיש לכלול להסדרה כחלק מהבקשה או לסמן להריסה
 - בחלק האחורי של המגרש קיים פיתוח החורג לתחום שטח ציבורי המסומן להריסה בבקשה להיתר ומוצע גדר בגבול מגרש
 - ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 - ההקלה נבחנה ע"י הוועדה מבחינת מיקום וגודל. הבריכה בחלק האחורי של המגרש הגובל בשטח ציבורי ובמרחק של 3 מ' מגבול שכן קרוב . הבריכה אינה משנה את אופי הסביבה וניתן לאשר
 - בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי 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 שמונה שנים בהיתר מס' 1799 מיום 2.11.2000 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
 - בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחמת 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

רקע להחלטה :

- א. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000522464
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000491336
- ב. הבקשה כוללת הקלה : הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית החורגת בקו בנין אחורי עד 0.70 מ' במקום 5.0 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 31.10.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 26.10.2025
- ד . מיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות
- ה. בריכת שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
- ו . ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

ת. השלמה

גליון דרישות

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח תברואה הכוללת אופציה לחיבור עתידי לביוב מרכזי
- תכנית בריכה מפורטת הכוללת חתכים ונספח תברואה מפורט בקני"מ 1:5
- חוות דעת יועץ בטיחות למיקום מעקה מסביב לבריכה ואמצעי בטיחות
- לכלול חניה מקורה בחזית כחלק מהבקשה או לסמן להריסה
- ערבות בנקאית להריסות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- 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 + אינסטלציה לחיבור ביוב
- 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 למיקום מעקה מסביב לבריכה ואמצעי בטיחות
- 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.
- (הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).

24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026
24/02/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- אישור תשלום פיקדון
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר- הבקשה אינה כוללת נגיעה בעצים
- אישור רשות העתיקות-התקבלה התייחסות בתיק המידע שלא נכלל בשטח ההכרזה
- הוכחת בעלות-העתק שלם מחוזה הפיתוח מול רמ"י
- חתימה וחותמת ועד מקומי עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- הצהרת מתכנן השלד- חתום
- נסח טאבו עדכני
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך