

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 301 ביום Thursday תאריך 14/05/26 כ"ז אייר, תשפ"ו

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|------------------------|--|
| ארז מרדכי | - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה |
| מיכל דנציגר | - נציגת משרד הבריאות |
| רועי רבין | - נציג רט"ג |
| שלומית נווה | - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים |
| תומר אביאור | - נציג לשכת התכנון המחוזית |
| עידן פיליפס | - נציג לשכת התכנון המחוזית |
| אדרי' 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 |
| ליאנה יושבייב | - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| כרמל מאירי | - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| ליאנה יושבייב | - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| עבדאללה מסארווה | - נציג רשות העתיקות |
| אריאל אולצוור | - נציג משרד השיכון |

סגל:

- | | |
|---------------|----------------------------------|
| לאה פרי | - מהנדסת הועדה |
| עו"ד דני גלס | - יועמ"ש ותובע הוועדה |
| פארס אבו הדבה | - מנהל מחלקת רישוי ומידען הוועדה |
| טל שגן | - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה |
| הילה דובב | - אחראית תכנון והיטלי השבחה |
| טל גילת | - בודקת תכניות |
| דלית דקל לוי | - בודקת היתרים |
| נועה תבורי | - בודקת היתרים |
| יפעת מצלאוי | - בודקת היתרים |
| אורית טורג'מן | - מפקחת הוועדה |

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 14/05/2026 המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 300.

3. הנושאים על סדר היום:

א. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 351-1511807 - מצפה אילן תכנית להרחבת הדרך

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

שעת הדיון: 09:15 - 09:30

2. תב"ע 351-1435627 - החלפת והסדרת שטחים אזור תעשייה משמרות (יצחקי)

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 09:30 - 09:50

3. תב"ע 351-1598440 - איחוד וחלוקה נחלה 51 שדה יצחק

מטרת הדיון: דיון בהפקדה

שעת הדיון: 09:50 - 10:05

ב. תשריטי חלוקה והפקעות:

1. מ/הפ/47 - תשריט הפקעה לכבישים 102,103 וחלק מכביש 104 בקיבוץ מצר
2. אחמ/238 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיד מנחלה 22 באביאל
3. אחמ/239 - תשריט לצרכי רישום למגרשי ההרחבה בעין עירון

שם: מצפה אילן- תב"ע להרחבת דרך

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 12,800.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

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

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גרש: 8719 ח"ח 5

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

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

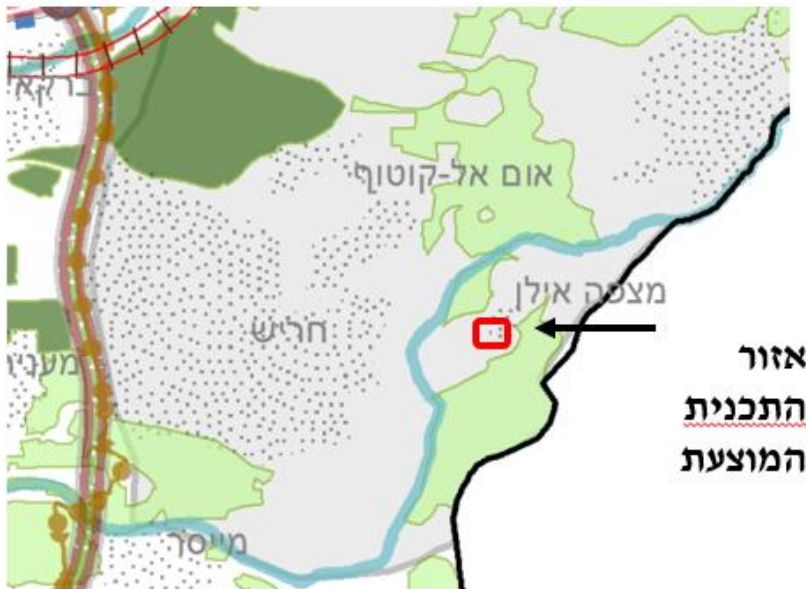
הערות בדיקה**רקע לדיון:**

1. תכנית 351-1511807 - הינה תכנית בסמכות הועדה 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. הועדה דנה בתכנית ביום 31.10.25 והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים, התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים: 22/1/2026, 23/1/2026 בלוחות המודעות בתאריך 26/1/2026, בי.פ מס': 14186 בתאריך 22/1/2026.
3. במסגרת העברת התכנית לבדיקה לפי סעי' 109 הוועדה המחוזית חיפה קבעה כי התכנית אינה טעונה אישור השר כי נדרש אישור הולקחש"פ מאחר והרחבת הדרך הנה בתחום קרקע חקלאית מוכרזת.
4. התכנית נדונה בוועדת המשנה למיון תכניות ולקחש"פ בישיבה מס' 2026005 שהתקיימה בתאריך 4/5/2026. הוועדה קבעה כי התכנית אינה טעונה דיון במליאת הולקחש"פ אולם נדרש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים לעניין שיקום והחזרת הדרך הקיימת לקדמותה.
5. התכנית מובאת לדיון בוועדה בעדכון בהתאם להתייחסות ממיינת הולקחש"פ ולאישור התכנית למתן תוקף.

סקירה סטטוטורית:

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.



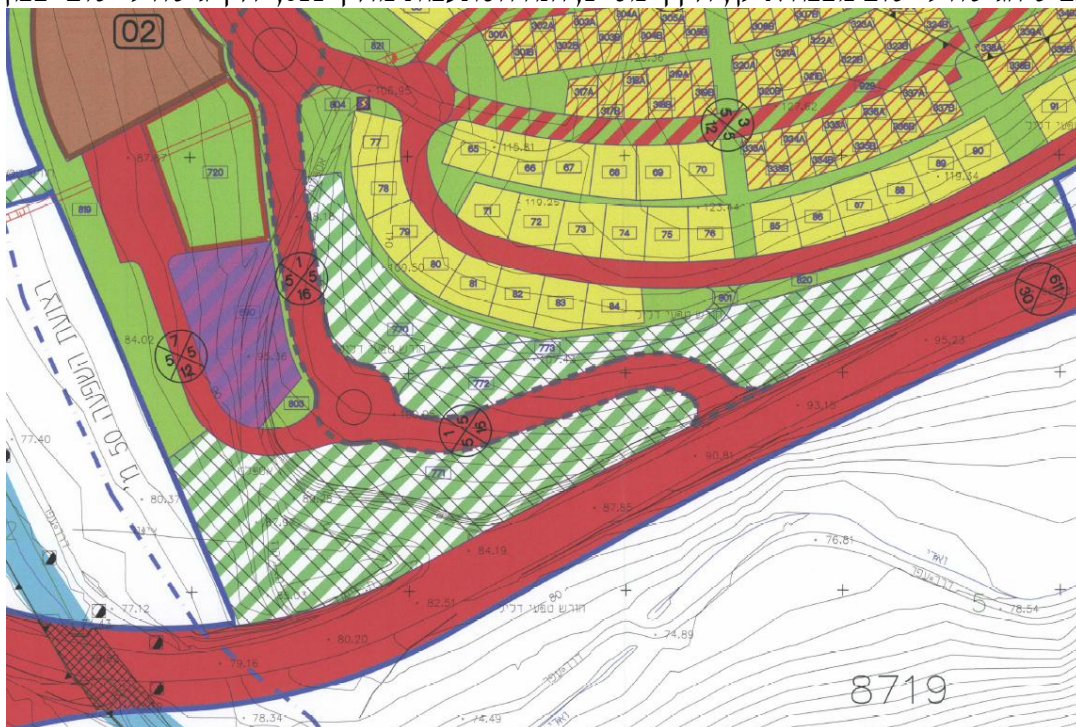
2. תמ"א 35 :

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 וייעור. תחום היער אינו נמצא בממשק עם התכנית המוצעת.

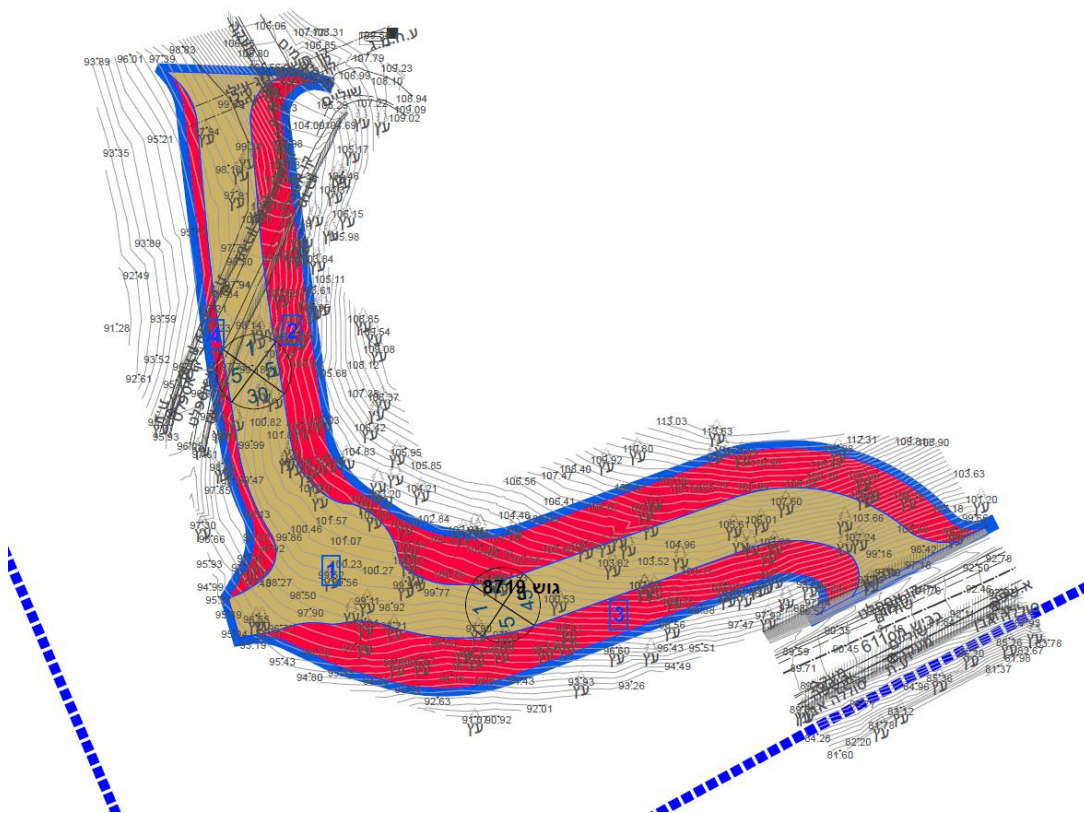


מס' דף: 5

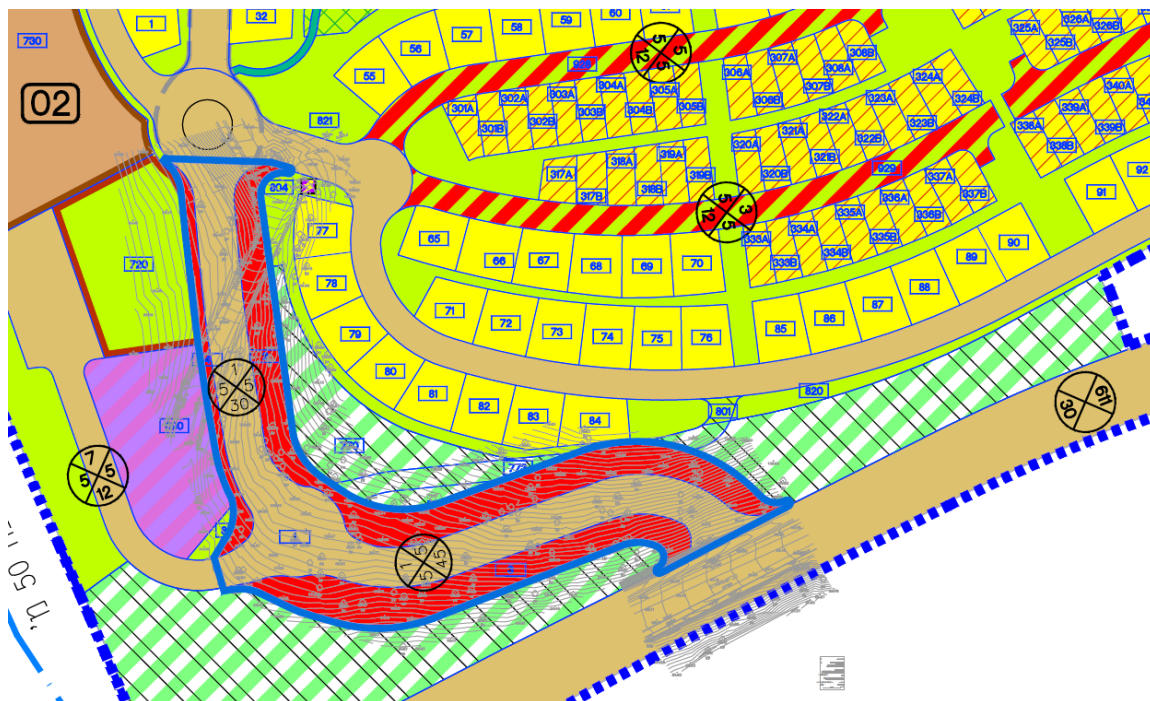
3. מצב מאושר תכנית מ/414, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 11/7/2012: כביש הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, הנה הסתעפות מדרך 611, דרך גישה ליישובי צפון השומרון.



4. מצב מוצע:



5. קומפילציה של מצב מוצע ותכנית מ/414 :



המלצה : לאשר את התכנית

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	משח/22
שינוי ל- משתנה מ	ש/1

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

גרש: 10099 חלקות: 34, 49-50

חלקי חלקות:

גרש: 10099 ח"ח 32-34, 39-43, 50

גרש: 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

הערות בדיקה**רקע לדיון:**

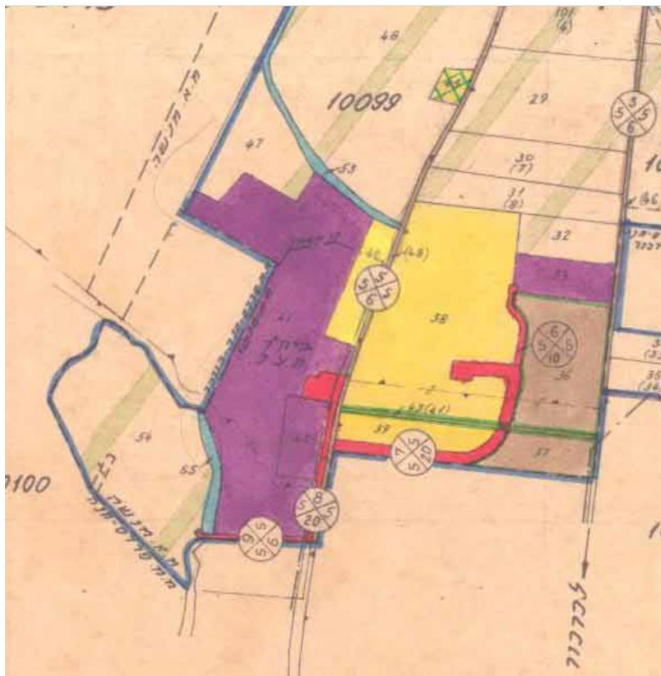
1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, התכנית מוצעת בתחום אזור תעשייה יצחקי (ת.ע.ל לשעבר) וחלה בשני מרחבי תכנון: בתחום הוועדה פרדס חנה מוצע תוספת שטח לתעשייה ע"י שינוי ייעוד משטח חקלאי לתעשייה בהיקף של כ-14 דונם. בתחום הוועדה מנשה אלונה שינוי ייעוד של כ-4 דונם משטח חקלאי לשטח תעשייה ובנוסף מוצע התאמת גבולות התכנון 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 בישיבתה מס' 292 בתאריך 14/8/2025. הוועדה החליטה שלא להמליץ על התכנית כפי שהוגשה (מונה הוראות: 9, מונה תשריט: 6) מאחר והדרך המאושרת מתכנית 351-0086710 לא נכללה בתחום התכנית המוצעת ולא נכללה בתכנית התייחסות לתנאים בהליך הרישוי ביחס לביצוע הדרך כתנאי למתן היתר בנייה. בתכנית המוצעת נוספו שטחי בנייה ושימושים מבלי להתייחס לבינוי הקיים בקיבוץ משמרות הגובל במתחם התעשייה.
3. מסמכי התכנית תוקנו בהתאם להערות הוועדה והתכנית מובאת לדיון חוזר בהמלצה להפקדה.

סקירה סטטוטורית:

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.

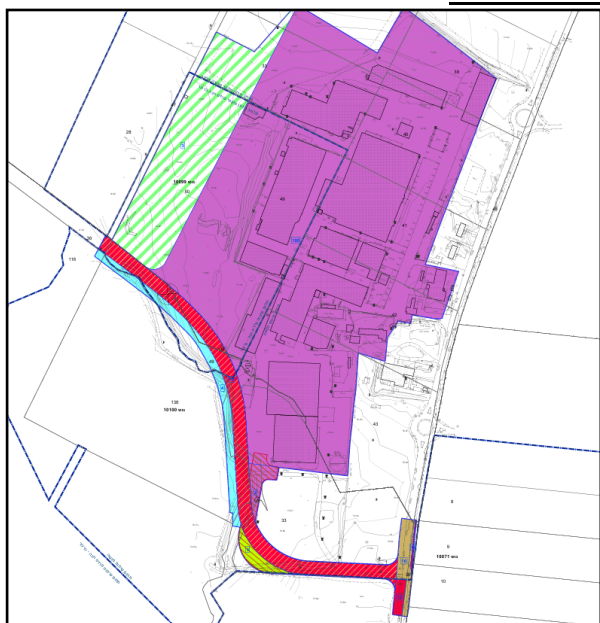
מצב מאושר:

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

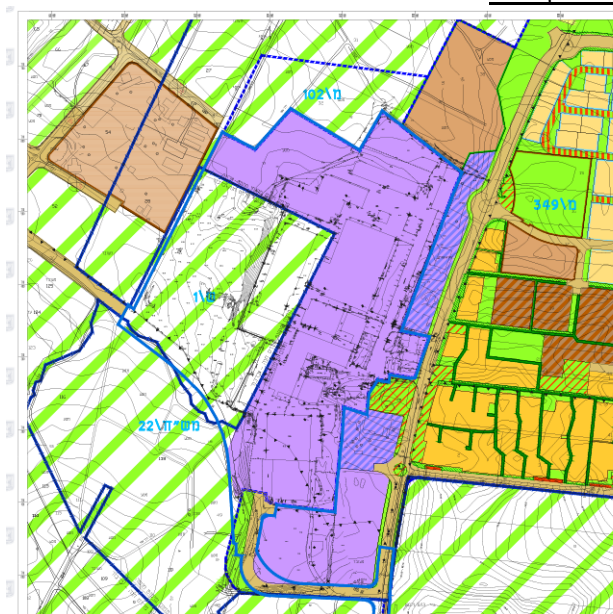


2. תכנית 351-0086710 - הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ משמרות - מ/410 פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.2.2018 מטרת התכנית: הסדרת אזור התעשייה הקיים ממערב למשמרות. התכנית קבעה שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, הוראות וזכויות בנייה הסדרי נגישות לאזור התעשייה מדרום מערב ותנאים להיתרי בנייה, לרבות ביצוע הדרך ההיקפית וסגירת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

מצב מאושר:



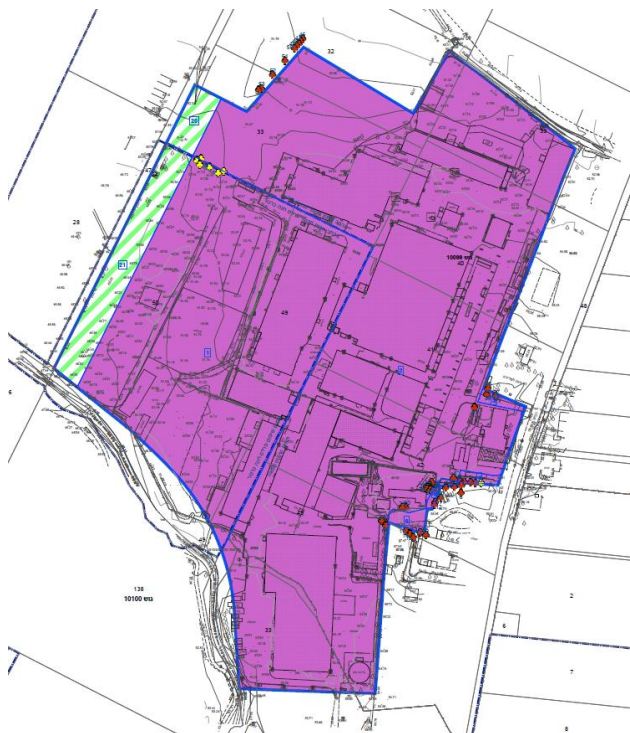
מצב קודם:



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 ומואי"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.

השינויים	מצב מוצע 351-1435627	מצב מאושר 351-0086710	
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 מטריד כגון: גני ואולמות ארועים וכיוצא 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 אירועים וכיוצא 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 מרלוי"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

הערות הוועדה המקומית לתיקון מסמכי התכנית מישיבתה מס' 292 מתאריך 14/8/2025

התכנית המוצעת מתעלמת מהבעייתיות הקיימת היום, הכניסה לאזור התעשייה של יצחקי מתוך קיבוץ משמרות בעוד עפ"י תכנית 351-0086710 שאושרה ב-4.7.2019 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 מטריד 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.

ב. יידרש נספח תנועה שיתייחס לכל היקפי הבניה המאושרים והמוצעים, לאור הקשיים הקיימים לביצוע דרך הגישה (לרבות מבנים שהוצבו בתחום הדרך, 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 (חשמל, אנטנה ומבנים שהוקמו על הדרך). הוועדה ממליצה לבחון אפשרות לשינוי תוואי הדרך והתאמתה לנפחי התנועה.

ג. מוצע ליזם לבוא בדיון 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.

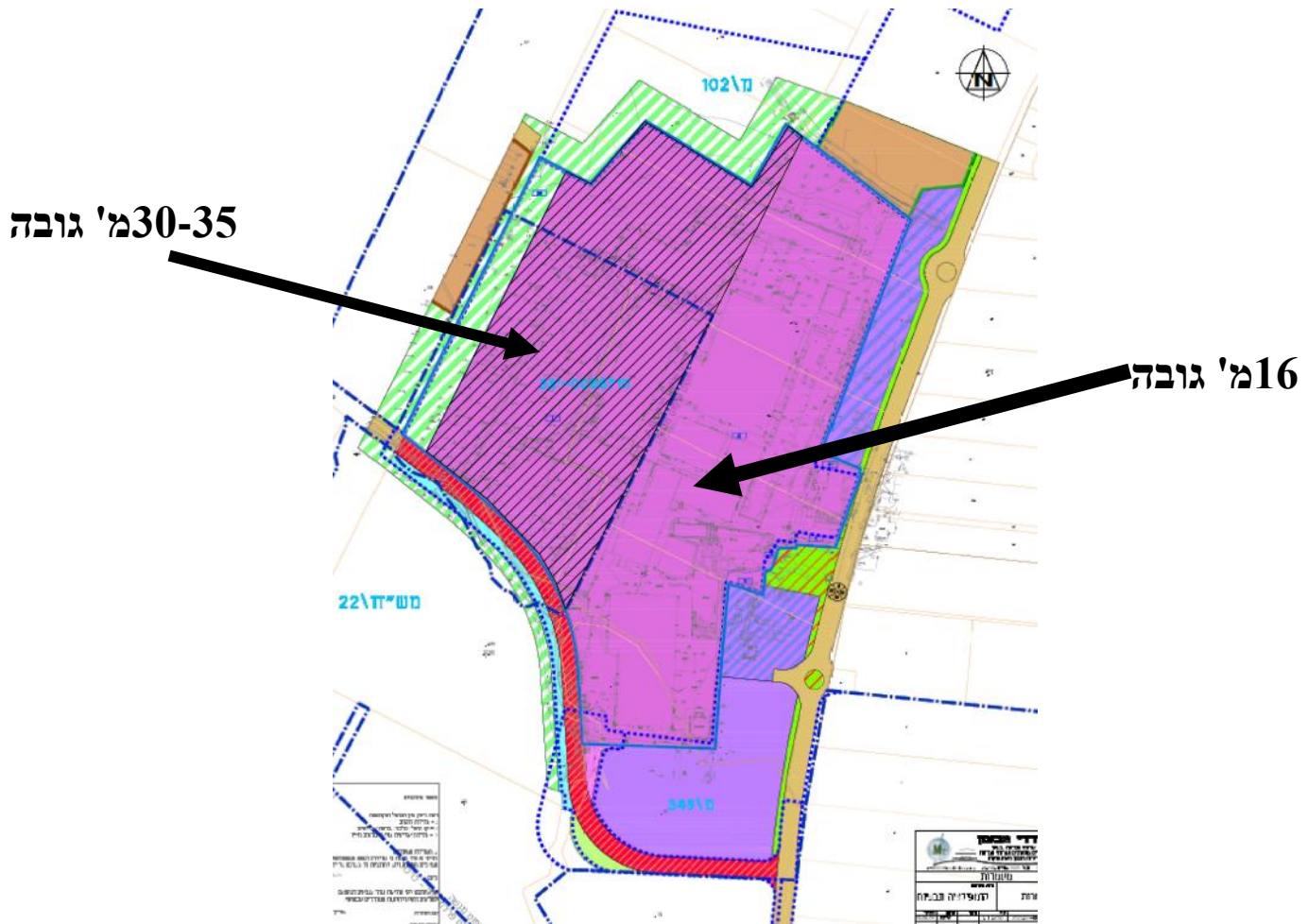
2. דאטה סנטר (חוות שרתים):

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:

מס' דף: 11

1. קו בניין - הוועדה מבקשת לשמור על קו בניין של 5 ביחס לשטחים הגובלים בקיבוץ משמרות, מבנים החורגים מקו בנין יש לסמן להריסה או לחילופין להתאים קו בנין 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 . בהתאם לתשריט המצ"ב :



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.

4. מסירת כתב שיפוי ע"י היזם לטובת הוועדה המקומית לפי סעיף 197א לחוק התו"ב והתחייבות לפיצוי המחוברים . המלצה : להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

תכנית מתאר מקומית: 351-1598440**3 : סעיף**

שם: מ/מק/ - איחוד וחלוקה בנחלה 51, שדה יצחק
 נושא: דיון להפקדה
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 16,423.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0588145
שינוי ל- משתנה מ	מ/345
כפיפות ל-	מ/מק/99
שינוי ל- משתנה מ	משח/23
שינוי ל- משתנה מ	משח/1/23
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

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

גוש: 8959 חלקות: 20, 55

מטרת התכנית:

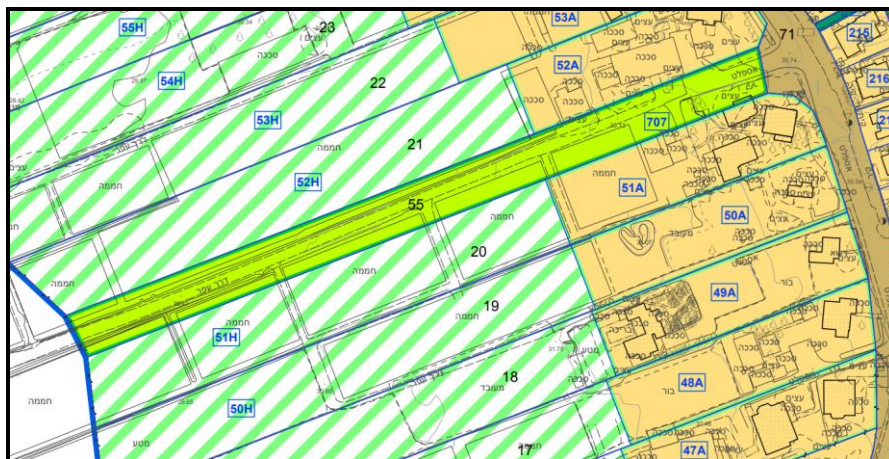
איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח פרטי פטוח

הערות בדיקה**רקע לדיון:**

1. התכנית מציעה איחוד וחלוקה, בין שטח המגורים, השטח החקלאי והשפ"פ בנחלה 51 בשדה יצחק, התכנית בסמכות הוועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1, שינוי קווי בניין לפי סעי' 62.א.א.4 לחוק התו"ב, התוכנית אינה משנה שימושים וזכויות בניה עפ"י תוכנית מאושרת 351-0588145.
2. התכנית המוצעת מחליפה את תכנית 351-1469931 שאושרה להפקדה בתנאים בישיבת הוועדה מס' 291 בתאריך 17/7/2025 ונסגרה בגין אי עמידה בזמנים שנקבעו בחוק לפי סעי' 86 (ב-ה) לחוק.
3. הוועדה המקומית קבעה בהחלטה כי התכנית תופקד בתנאים:
 - א. לאחר ביצוע הריסה בפועל של בינוי החורג מתחום הנחלה לשפ"פ ולדרך הגובלת. הבינוי החורג מהנחלה נהרס, למעט גדר התומכת את הדרך שהריסתה עלולה לייצר מפגע בטיחותי. בעלי הנחלה הגישו תצהיר שהוסכם ונחתם ע"י האגודה כי כאשר תידרש בעתיד הריסת הגדר על בעל הנחלה לבצע את ההריסה באופן מיידי. מבנים אלו מסומנים להריסה בתכנית המוצעת.
 - ב. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה.
4. התכנית המוצעת מובאת לדיון בהפקדה לאחר השלמת ההריסות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה.

סקירה סטטוטורית:**1. מצב קיים:**

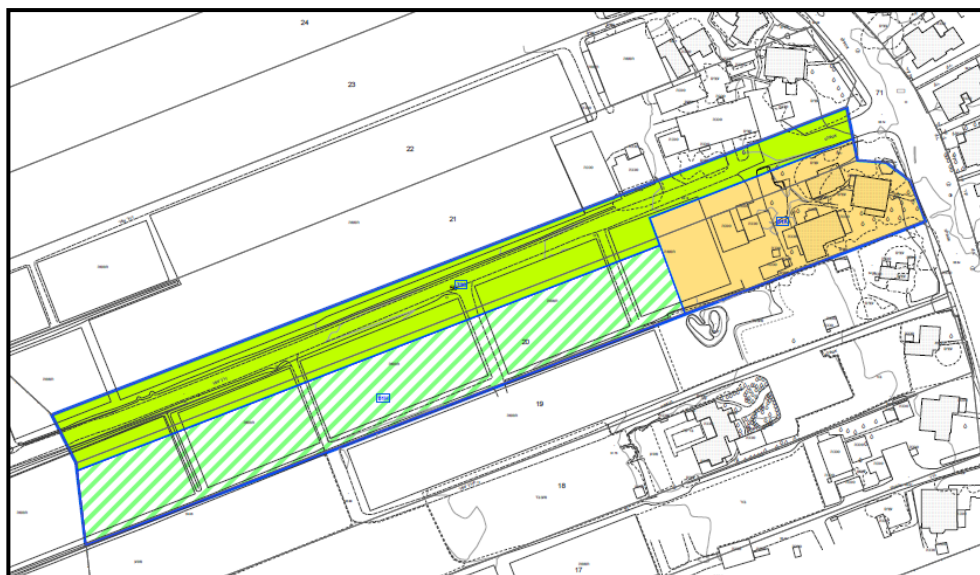
- א. בשדה יצחק תכנית מאושרת 351-0588145 - שדה יצחק מ/498 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 17/12/2023. התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות, קביעת מנגנון לפיצול מגרשי מגורים מנחלות, והרחבת היישוב לכיוון דרום. להלן תשריט מצב מאושר:



ב. במסגרת הפקדת התכנית הוגשה התנגדות ע"י מוטי הרטוב, אשר התייחסה להסדרת ייעודי בין הנחלה לשפ"פ באופן שיאפשר רישוי המבנים הקיימים בנחלה. הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות בטענה כי מדובר בסוגייה פרטנית שעליה להיבחן בתכנית מפורטת לאחר בחינת הסוגייה מול המושב ורמ"י.

2. מצב מוצע:

החלפת שטחיים ללא שינויי ייעודי הקרקע, בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה 51 לשפ"פ הסמוך. להלן תשריט מצב מוצע:



3. דו"ח פיקוח:

המלצה: להמליץ להפקיד את התכנית

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/47**סעיף: 4****שם:** תשריט הפקעה לכבישים 103,102 וחלק מכביש 104 בקיבוץ מצררשות מקומית: מ.א. מנשה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	מ/408

ישוב:

מצר

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 8709 ח"ח 27-30, 39

גוש: 8716 ח"ח 18-20

מטרת התכנית:

הפקעת כבישים בקיבוץ מצר

גליון דרישות

- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- שליחת הודעות לכל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו ולמחזיקים בפועל
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- חתימה וחותמת ועד מקומי וועד אגודה קיבוץ מצר (לציין פרטי החותם)
- תליית נוסח פרסום בשטח ההפקעה ובלוח המודעות של הקיבוץ

המלצה: לאשר את התשריט בתנאים

תשריט חלוקה: אחמ/238**סעיף: 5****שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשך 22B מנחלה 22 באביאלרשות מקומית: מ.א. אלונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0769265

ישוב:

אביאל

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

גוש: 12414 חלקות: 41

גוש: 12416 חלקות: 20

מטרת התכנית:

פיצול מגרש בן ממשך 22B מנחלה 22 באביאל

הערות בדיקה

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 ממשך (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 שימוש 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 ויחידה (הן במגרש בן ממשך והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט

- חלוקה ע"י הועדה המקומית.
5. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 22B מנחלה 22
 6. לאחר פיצולו מנחלה, מגרש המגורים המפוצל לא ייחשב כחלק מחלקת מגורים מנחלה אלא כיחידת תכנונית נפרדת המיועדת ליחידת מגורים אחת.
 7. עפ"י תכנית הבינוי במגרש המפוצל 22B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 22A (נחלת המקור) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל(לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל (לציין פרטי החותם)
- הוכחת בעלות/חוזה חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום היטל השבחה בגין הפיצול (דחיית התשלום בגין הזכויות)
- 4 העתקים סופיים וחתומים

המלצה : לאשר את התשריט בתנאים

תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/239

סעיף: 6

שם: תשריט לצרכי רישום למגרשי ההרחבה בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0802363
תואם ל- מותאם ל-	אחמ/205

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12226 חלקות: 119, 101, 57

גוש: 12226 חלקות: 138, 133, 126

מטרת התכנית:

תשריט לצרכי רישום למגרשי ההרחבה במושב עין עירון

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התצ"ר
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון (לציין פרטי החותם)
- 4 העתקים סופיים וחתומים ומתוקנים

המלצה : לאשר את התשריט בתנאים