

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 301 ביום Thursday תאריך 14/05/26 כ"ז אייר, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

יצחק תירם

מורן מוסקל

אסף פישביין

פרלמן איתן

סולימאן כבהה

נציגים:

עידן פיליפס

שי רגב

ליאנה יושבייב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

הילה דובב

טל גילת

דלית דקל לוי

נועה תבורי

נעדרו

חברים:

שרון אריה

אייל כהן

רן אורן

שצקי אודי

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רבין

שלומית נווה

תומר אביאור

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

טל שגן

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

- יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- חברה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רטי"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג מ.השכונ-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי בזום ביום חמישי 14/05/2026 והתחילה בשעה: 09:00.
2. מינוי טל גילת לבודקת תכניות במחלקת התכנון בוועדה – הוועדה מאשרת ומברכת את טל לתפקיד בודקת תכניות
3. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 300 – הפרוטוקול אושר פה אחד
4. נוסף לסדר יום לאחר פרסום:
סעיף מס' 1 בקשה להיתר מס' 20260060 ע"ש אמנון ודפנה מייזלס – ממגל
אושר הוספת הבקשה לסדר היום

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
 ללא שינוי
 שינוי ל-
תכנית
 351-1013127
 משתנה מ 414/מ

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 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.

רקע להחלטה:

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 השלימה את תקופת ההפקדה, לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
5. 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.
 היישוב עודכן בבשא זה טרם הדיון בממיינת ונתן את הסכמתו.
6. **המלצת צוות התכנון:**
 לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים- תיקון הוראות התכנית לעניין שיקום והחזרת הדרך הקיימת לקדמותה.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 301 שהתקיימה בתאריך 14/05/2026:

החלטה:

הוועדה מאשרת למתן תוקף את התכנית בתנאי של תיקון הוראות התכנית לעניין שיקום והחזרת הדרך הקיימת לקדמותה.

הצביעו בעד:

אילן שדה, קרן יעקובוביץ מיכאלי, סולימאן כבהה, מורן מוסקל, איתן פרלמן

1. תמ"א 1 :

היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה, 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.



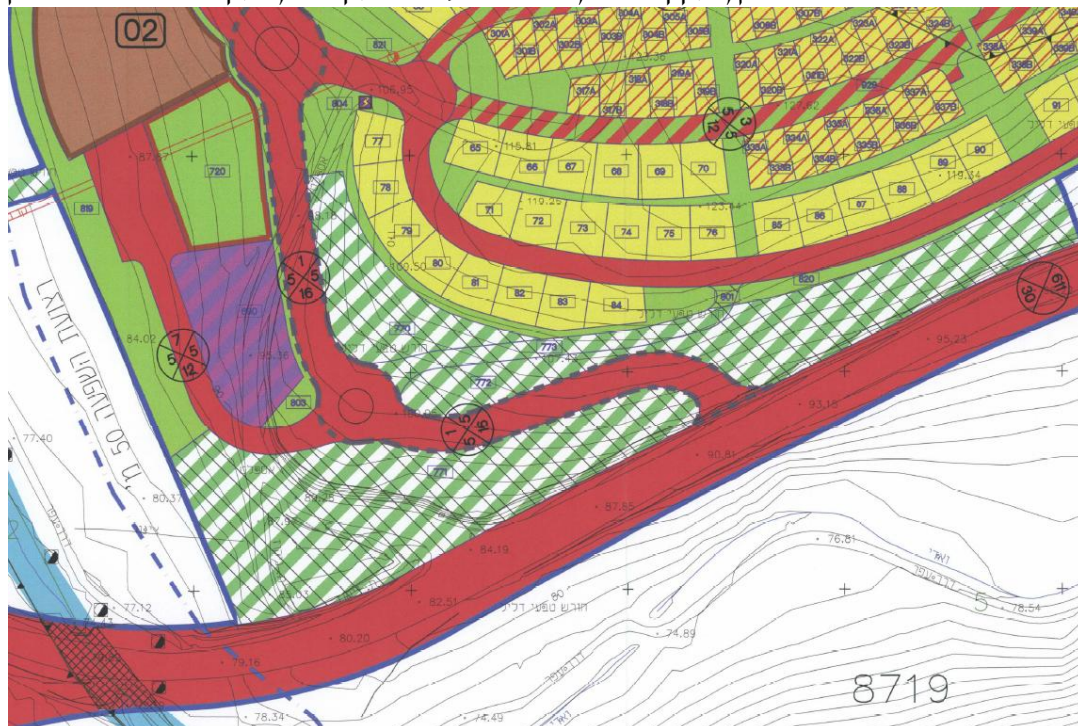
2.

3. תמ"א 35 :

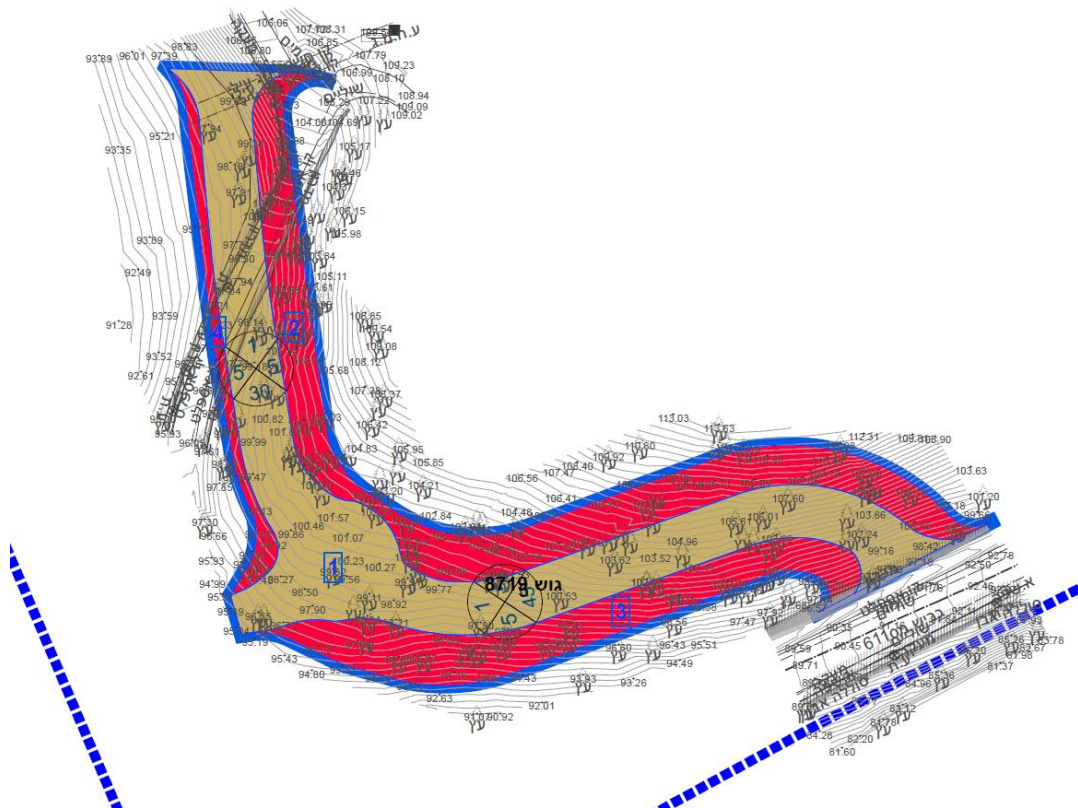
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע. במעטפת היישוב מצפון מופיע מרקם יער ויעור. תחום היער אינו נמצא בממשק עם התכנית המוצעת.



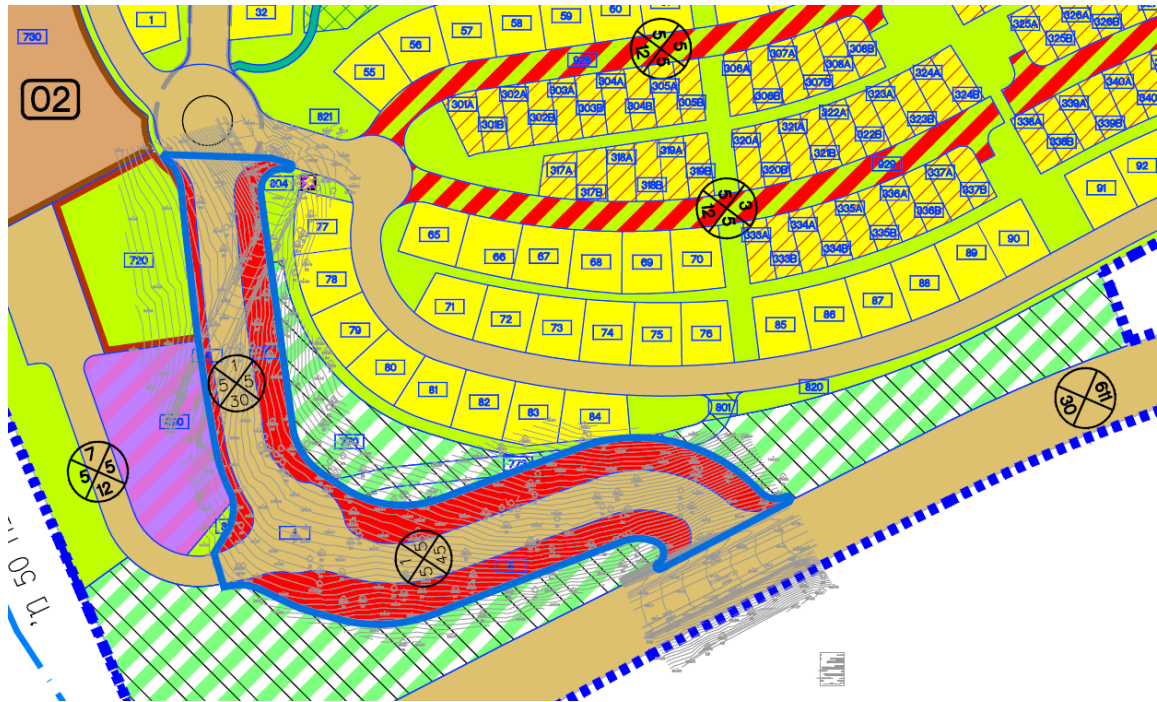
4. מצב מאושר תכנית מ/414, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 11/7/2012: כביש הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, הנה הסתעפות מדרך 611, דרך גישה ליישובי צפון השומרון.



5. מצב מוצע:



6. קומפילציה של מצב מוצע ותכנית מ/414 :



שם: החלפה והסדרת שטחים-אזור תעשייה משמרות
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 155,823.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 351-0086710
שינוי ל-	משתנה מ 349/מ
שינוי ל-	משתנה מ 22/משח
שינוי ל-	משתנה מ 1/ש

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

גוש : 10099 חלקות : 34, 49-50
 גוש : 10100 חלקות : 33

חלקי חלקות:

גוש : 10099 ח"ח 32-33, 33-34, 39-43
 גוש : 10099 ח"ח 50 ,
 גוש : 10100 ח"ח 31-32, 32-33, 36,
 גוש : 10100 ח"ח 38, 49, 116,
 גוש : 10100 ח"ח 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

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, התכנית מוצעת בתחום אזור תעשייה יצחקי (ת.ע.ל לשעבר) וחלה בשני מרחבי תכנון, מנשה אלונה ופרדס חנה כרכור, מוצע הרחבה שא אזור תעשייה קים מתכנית 351-0086710 : 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) בשל מגוון נימוקים: דגש על גריעת הדרך המאושרת מתכנית 351-0086710 מתחום התכנית המוצעת, והזזת הכניסה מתוך קיבוץ משמרות. מטרת הסדרת הדרך המאושרת הנה להעתיק את הכניסה הקיימת כיום לאזור התעשייה הממוקמת בתוך קיבוץ משמרות. בתכנית המאושרת נקבעה הוראה לתנאים בהליך הרישוי כי תנאי למתן היתר בנייה, הנה העתקת הכניסה הקיימת מתוך הקיבוץ כך שהכניסה הראשית תהיה מהדרך ההיקפית והדרך הקיימת תשמש לחרום בלבד (קיבוץ משמרות הגיש התנגדות לתכנית המאושרת לעניין הכניסה הראשית לאזור התעשייה).
3. התכנית נדונה בוועדה המקומית פרדס חנה כרכור בישיבתה מס' 2026002 בתאריך 25/02/2026 (הוועדה דנה במונה הוראות: 9, מונה תשריט: 6). הוועדה פרדס חנה כרכור המליצה על הפקדת התכנית בתנאים:
 - א. עריכת נספח תנועה והצגת הדרך ההיקפית המתוכננת ממשמרות עד לאזור התעשייה של פח"כ.
 - ב. קביעת קו בניין של 5 מ' לפחות לשטח החקלאי.
 - ג. התייחסות לזכויות הבנייה בשטח החקלאי.

4. מסמכי התכנית תוקנו ע"י יזם התכנית והובאו לדיון חוזר בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית (מונה הוראות: 16, מונה תשריט: 10) עיקרי השינויים ביחס לתכנית המאושרת:

א. תשריט מצב מוצע:

- כולל את הדרך ההיקפית מכביש הגישה למשמרות ועד אזור התעסוקה של היזם.
- אין סימון קווי בניין בתשריט.

ב. הוראות התכנית:

שימושים:

מוצע תוספת שימוש לדאטה סנטר ואחסנה פתוחה וסגורה.
בנוסף מוצע שימוש לגני ואולמות אירועים וכיוצ"ב - אשר לא נגרע ביחס להחלטת הוועדה המקומית.

זכויות בנייה:

התכנית המאושרת 351-008671 קבעה 80% עיקרי ו-20% שירות, בתכנית מוצע 64% עיקרי ו 16% שירות.

גובה מבנים:

בתכנית מאושרת ניתן גובה של 16 מ', בתכנית מוצע גובה מבנים של עד 35 מ'.
נספח הבינוי מציג חלוקה של פריסת גובה המבנים בתחום התכנית, ובתשריט מסומן תחום הוראות מיוחדות בו יותר הקמת מבנים עד לגובה 35 מ'.
הנספח הנו רקע לתכנית ובהוראות אין התייחסות לפריסה זו.

קווי בניין:

בהוראות ישנה הערה כללית, התשריט אינו מתייחס לקווי בניין בין תאי השטח ולא ברור מה קו הבניין לשטח החקלאי.

ג. התכנית אינה כוללת נספח תנועה.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 301 שהתקיימה בתאריך 14/05/2026:

החלטה:

הוועדה המקומית בחנה ודנה במסמכי התכנית המעודכנים שהוגשו.
הוועדה ממליצה על הפקדת התכנית בתנאים:

1. דרך הגישה ההיקפית והגישה למתחם:

- דרך הגישה הראשית והגישה למתחם יתאפשרו מהדרך ההיקפית שאושרה בתכנית 351-0086710 שנערכה ביוזמת קבוצת יצחקי.
הכניסה הקיימת כיום מתוך קיבוץ משמרות יוצרת מפגע בטיחותי ובכדי לפתח את אזור התעשייה נדרש להעתיק את הכניסה הקיימת כיום מתוך הקיבוץ אל הדרך ההיקפית.
- נספחי התנועה והבינוי יתייחסו להעתקת הכניסה הקיימת כיום לכניסה הראשית מהדרך ההיקפית, וכן יציגו אפשרות גישה למתחם התעסוקה מתחום שטח השיפוט של מוא"ז מנשה ומרחב התכנון של הוועדה מנשה אלונה (שמרבית התכנית ותחום הדרך מצויים בשטחה), זאת מאחר ודרך הגישה למתחם התעשייה נפרסת על שני מרחבי תכנון ותחומי שיפוט. נדרש לתקן את נספח הבינוי ולקבוע כי יהיה מחייב לנושא מיקום הכניסה.
- ביצוע הדרך הנה באחריות היזם, המבנים המסומנים להריסה לא יהיו חסם לביצוע הדרך, הריסתם ופינויים יבוצע ע"י יזם התכנית.

2. שימושים:

גריעת השימוש לגני ואולמות אירועים מהתכנית המוצעת, שימוש זה נאסר במפורש בתכנית המאושרת 351-0086710.

3. זכויות בנייה:

בתחום תכנית מאושרת 351-0086710 יישמרו היקף זכויות הבינוי המאושרות. לא תתאפשר הפחתת זכויות בינוי מאושרות - מדובר בפגיעה בזכויות.
ככל שזים התכנית מעוניין לקבוע היקף זכויות נמוך יותר ניתן לעשות זאת בשטחים בהם מוצע שינוי יעוד מחקלאי לתעשייה, במידה ויקבע כך יש להגדיר שטחים אלו בתאי שטח מוגדרים.

4. גובה מבנים:

הוועדה המליצה בישיבתה מס' 292 על דרוג גובה המבנים של 16 מ' במזרח התכנית ובמערב על גובה של עד 35 מ' - נדרש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

5. תנאים בהליך רישוי:

סעי' 6.2.1 תנאים למתן היתר בנייה הנו העתקת הכניסה הקיימת כיום מקיבוץ משמרות אל הדרך ההיקפית המאושרת,

מס' דף: 9:

נדרש לתקן את נספח הבינוי, תנאי זה יחול על כל תחום התכנית וייתייחס גם להיתר בנייה המבוקש עבור מבנים קיימים.

6. נספח הבינוי:

הנספח יהיה מחייב לעניין גובה המבנים וכניסה למתחם התעסוקה מהדרך ההיקפית מתחום מוא"ז מנשה והכניסה הקיימת כיום תשמש כמענה לחרום בלבדכפי שנקבע בתכנית מאושרת 351-0086710. כאמור נדרש לתקן את נספח הבינוי ולהסדיר את מעמדו כנספח מחייב חלקית.

7. קווי בניין:

נדרש לעדכן קווי בניין בהוראות ובתשריט המוצע, קו בניין של 5 מ' לשטח החקלאי ולשטחים במשבצת קיבוץ משמרות.

8. ניקוז:

נדרש לוודא כי פתרון הניקוז יוסדר בתחום התכנית המוצעת ולא יוזרמו עודפים לשטח החקלאי או לשטחים המיועדים לפיתוח בגבולות התכנית, לרבות הדרך ההיקפית שתוביל למתחם.

9. כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית מנשה אלונה

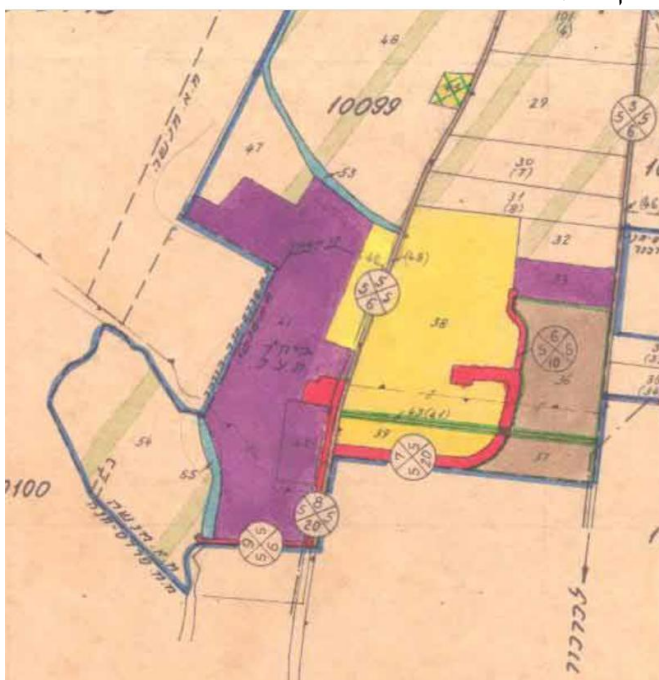
סקירה סטטוטורית:

התכנית בסמכות וועדה מחוזית, התכנית מוצעת בתחום אזור תעשייה יצחקי (ת.ע.ל לשעבר) וחלה בשני מרחבי תכנון: בתחום הוועדה פרדס חנה מוצע תוספת שטח לתעשייה ע"י שינוי ייעוד משטח חקלאי לתעשייה בהיקף של כ- 14 דונם. בתחום הוועדה מנשה אלונה שינוי ייעוד של כ- 4 דונם משטח חקלאי לשטח תעשייה ובנוסף מוצע התאמת גבולות התכנון לשטח שנמצא בבעלות קניינית של קבוצת יצחקי, וכן שינוי שימושים מתכנית מאושרת ושינויים בהוראות הבינוי בתחום אזור התעסוקה המאושר והמוצע.

מצב מאושר:

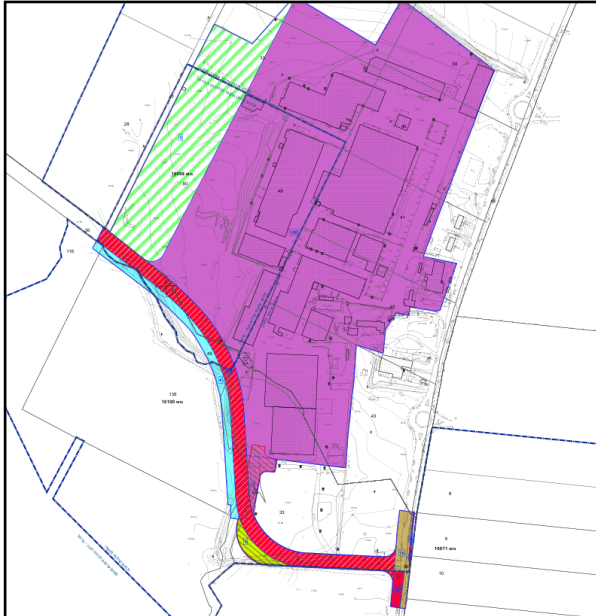
1. מש"ח 22 - אושרה בתאריך 5/12/1985

קבעה את התכנון של הקיבוץ אזורי המגורים והשטחים הציבורים ממזרח דרך מצפון לדרום המקשרת בין משמרות לפרדס חנה וממערב לה אזור תפעולי. להלן תשריט התכנית:

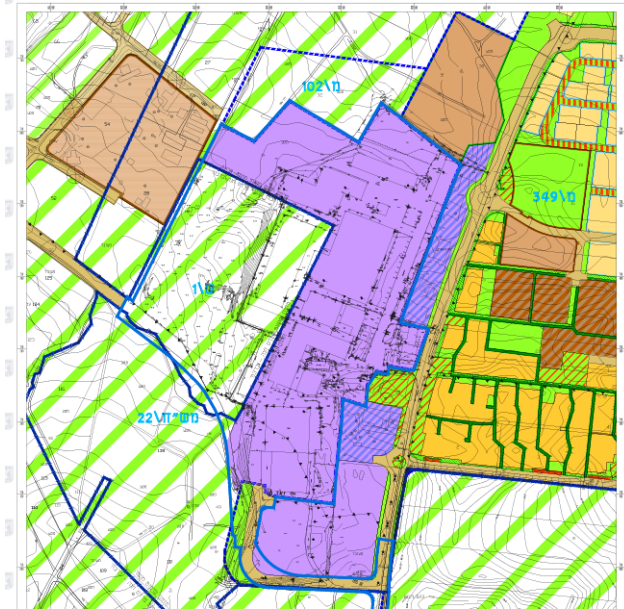


2. תכנית 351-0086710 - הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ משמרות - מ/410 פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.2.2018. מטרת התכנית: הסדרת אזור התעשייה הקיים ממערב למשמרות. התכנית קבעה שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, הוראות וזכויות בנייה הסדרי נגישות לאזור התעשייה מדרום מערב ותנאים להיתרי בנייה, לרבות ביצוע הדרך ההיקפית וסגירת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

מצב מאושר:

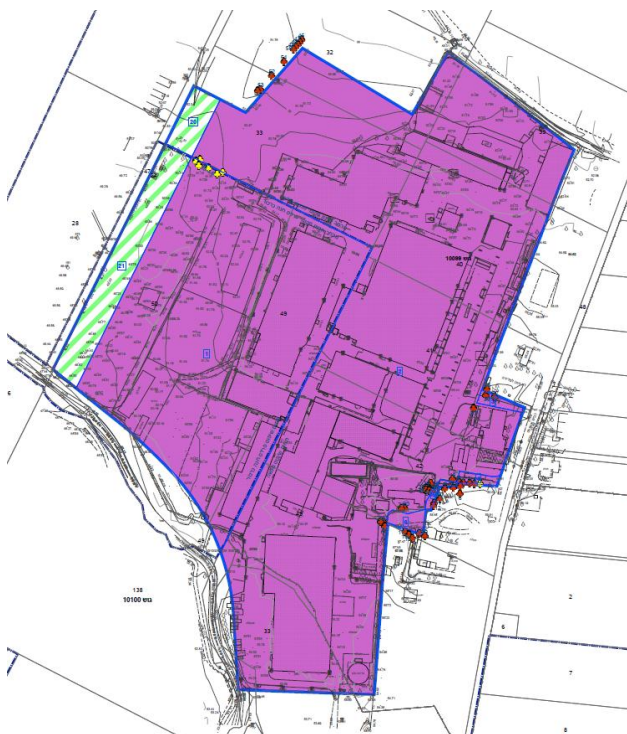


מצב קודם:

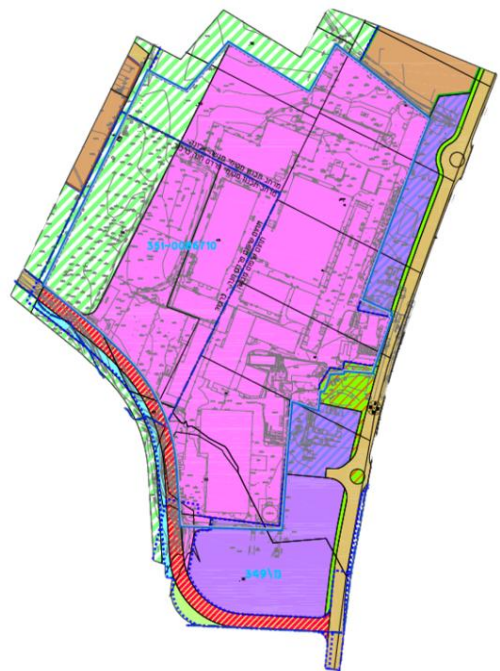


תכנית מוצעת:

מצב מוצע:



מצב מאושר:



התייחסות צוות התכנון - עיקרי השינויים בתכנית המוצעת:

1. הגדלת שטח התעשייה המאושר בכ- 14 דונם, מתוכם כ- 4 דונם בתחום הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה והיתר בתחום פרדס חנה.
2. התכנית בממשק עם קיבוץ משמרות:
 - התכנית מבצעת איחוד וחלוקה לטובת הסדרה קניינית של השטח שנמצא בבעלות קבוצת יצחקי וכיום נכלל בתחום תכנית מ/349.
 - הכניסה לאזור התעשייה כיום מתבצע מדרך מס' 8 שהנה בתחום קיבוץ משמרות. בתכנית מאושרת 351-0086710 אושרה דרך היקפית ותנאי להיתר בנייה היה ביצוע הדרך והסדרת הכניסה לאזור התעשייה מהדרך ההיקפית ושימוש בכניסה הקיימת כיום לצרכי חירום בלבד.
 - אין התייחסות בתכנית לדרך ההיקפית המאושרת, הסדרת מערך התנועה למתחם והעתקתה מחוץ לקיבוץ משמרות.
3. עיקרי השינויים המוצעים בתכנית:
 - תמהיל שימושים:
 - התכנית מוסיפה שימושים של דאטה סנטר ומסירה מגבלה לתעשייה עתירת ידע.
 - ביטול תמהיל השימושים מהתכנית המאושרת, ללא הצעה לתמהיל שימושים חלופי.
 - שינוי גובה מבנים:
 - תוספת גובה מ- 16 מ' ל- 30-35 מ' בכל המתחם.
 - תוספת קומה בתת הקרקע.
 - שינוי קו בניין ניתן עד 0 בכל המתחם.

השוואת עיקר השינויים:

השינויים	מצב מוצע 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 וכיוצ"ב. ותוספת שימושים של דאטה סנטר ואחסנה פתוחה וסגורה.	השטח מיועד לשימושים לתעשייה לא מזהמת ומלאכה, לוגיסטיקה, תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה. שימוש נלווה: 1. מסחר, אולמות תצוגה, חנויות מפעל, הסעדה, 2. משרדים כחלק אינטגרלי מהשימוש העיקרי. יתאפשר (שינוי מהותי מוצע): אחסנה פתוחה וסגורה, דאטה סנטר, גני ואולמות אירועים וכיוצ"ב.	תעשייה לא מזהמת ומלאכה לוגיסטיקה מחסנים מסחר כשימוש נלווה כגון: אולמות תצוגה, חנויות מפעל והסעדה, תשתיות תת קרקעיות ותחנות טרפו. לא יתאפשר: תעשייה עתירת ידע (היי-טק), משרדים כחלק מהשימוש העיקרי, גני ואולמות ארועים.	שימושים
התכנית מקטינה זכויות בנייה בשטח מאושר לתעסוקה, לא ניתן לפגוע בתכנית מאושרת. תוספת זכויות בנייה הכוללת נובעת רק משינויי הייעוד המוצעים בתכנית (תוס' 14 דונם מחקלאי לתעשייה). שינוי גובה מ- 16 מ' ל 30-35 מ' יש להוסיף הערה בטבלה 5 ולקבוע כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין דרוג גובה המבנים ביחס לקיבוץ משמרות.	עיקרי 64% שרות 16% סה"כ 80%	עיקרי 80% שרות 20%	זכויות בנייה
שינוי קו בניין בין יצחקי לקיבוץ משמרות מ- 5 ל- 0 מ'. להתייחס לקו בניין לשטח חקלאי	5 או 0 לפי הסכמת שכן להתייחס לקו בניין לשטח חקלאי	5 מ' בכל הצדדים	קווי בניין
	3 קומות מעל 0.00 +1 קומה מתחת ל 0.00	3 קומות	מספר קומות
נספח הבינוי יתייחס להעתקת הכניסה למתחם אל הדרך ההיקפית בתחום מוא"ז מנשה לכל מתחם התעסוקה. תנאים בהליך רישוי יחולו גם על בקשה להיתר למבנים קיימים.	התכנית כוללת את הדרך המאושרת וכן הוראה מתכנית המאושרת תנאי להיתר בנייה מחייבת העתקת הכניסה למתחם מקיבוץ משמרות לדרך ההיקפית, לרבות עבור מבנים קיימים.	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 מטרד בטיחותי לכל הקיבוץ.

ד. 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.

ה. יידרש נספח תנועה שיתייחס לכל היקפי הבניה המאושרים והמוצעים, לאור הקשיים הקיימים לביצוע דרך הגישה (לרבות מבנים שהוצבו בתחום הדרך, שיש לסלקם) ולאור הגדלת הפעילות באזור התעשייה מכח תכנית זו כולל תוספת שטח תעשייה כ-14 דונם מבוקש לבחון תכנון עדכני של דרך הגישה לאזור התעשייה תוך הגשת נספח תנועה.

נספח התנועה יתייחס גם להגדלת היקף הפעילות המוצע בתכנית תוספת שטח תעשייה, תוספת שימושים כולל מרלוי"ג והגדלת גובה מ-16 מ' ל-35 מ', כמו כן יש להתייחס לאופן ביצוע בפועל של הדרך והתייחסות לחסמים הקיימים (ח.חשמל, אנטנה ומבנים שהוקמו על הדרך). הוועדה ממליצה לבחון אפשרות לשינוי תוואי הדרך והתאמתה לנפחי התנועה.

ו. מוצע ליזם לבוא בדיון ודברים עם הרשויות על מנת לבחון כיצד הדרך תיסלל.
ז. תוספת שימושים בתכנית המוצעת:

• 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.

• 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.

ח. שינוי הוראות הבינוי:

• קו בניין - הוועדה מבקשת לשמור על קו בניין של 5 ביחס לשטחים הגובלים בקיבוץ משמרות, מבנים החורגים מקו בניין יש לסמן להריסה או לחילופין להתאים קו בניין בתכנית

• גובה המבנים יש להציע דירוג הגובה :

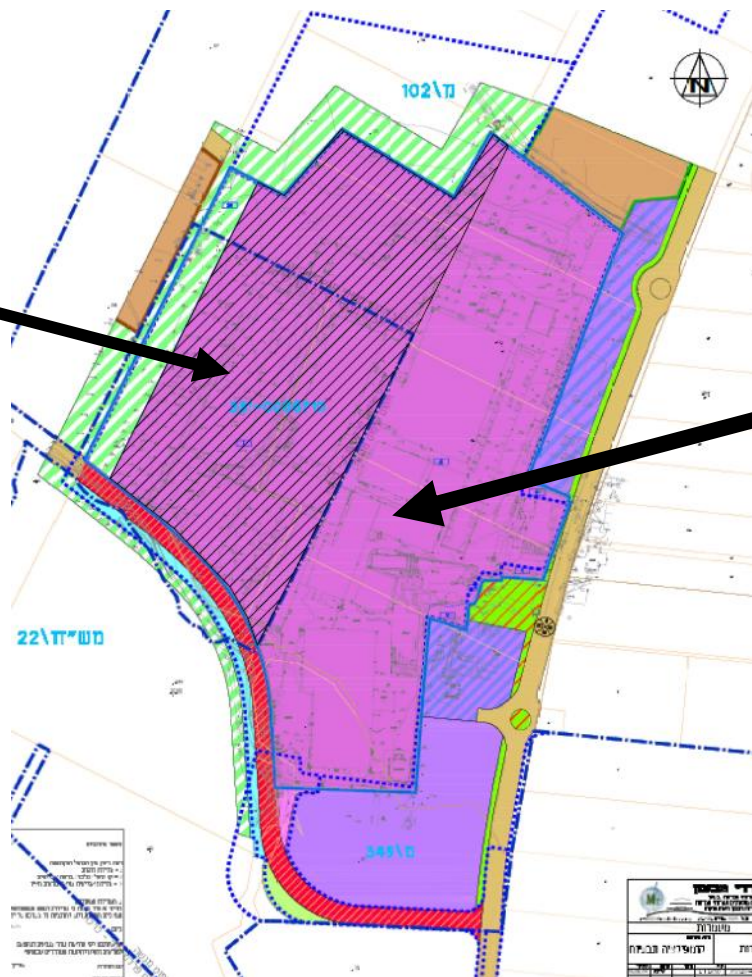
בשטח שצמוד דופן לקיבוץ משמרות יש להשאיר גובה מאושר כיום 16 מ' בהתאם לתחום השטח של אזור התעסוקה של קיבוץ משמרות מס' 351-1204932, תחום זה יסומן בתכנית.

במערב התכנית בתחום מוצע גובה של 30-35 מ' יסומן תעשייה והוראות מיוחדות

• מכיוון שמיום 1.1.2025 לא ניתן לאשר הקלות יש לבחון להוסיף הוראות נוספות ככל הנדרש. בהתאם לתשריט המצ"ב:

מס' דף: 13

30-35 מ' גובה



16 מ' גובה

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

5. מסירת כתב שיפוי ע"י היזם לטובת הועדה המקומית לפי סעיף 197א לחוק התו"ב והתחייבות לפיצוי המחוברים .

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

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

גוש: 8959 חלקות: 20, 55

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תכנית

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח פרטי פטוח

רקע להחלטה:

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' 4.א.א.62 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. המלצת צוות התכנון:
 - א. הפקדת התכנית בכפוף להפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית מטעם יזם התכנית.
 - ב. תיקונים טכניים בתכנית בהתאם להערות צוות התכנון.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 301 שהתקיימה בתאריך 14/05/2026:**החלטה:**

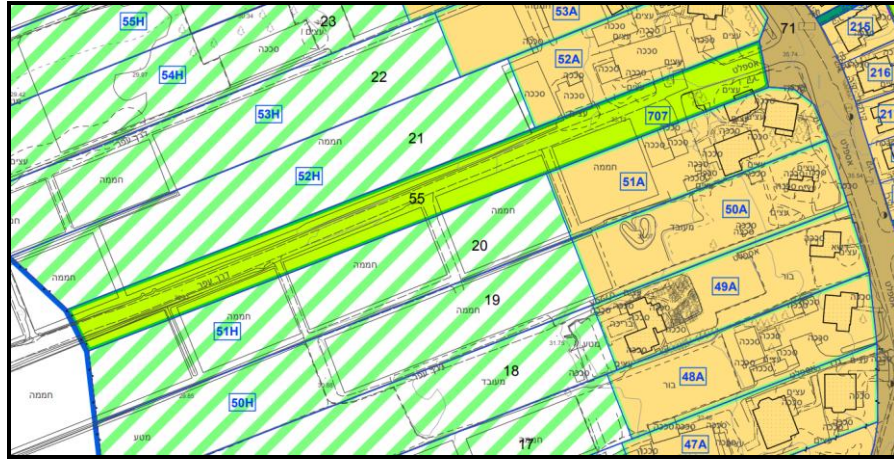
הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בכפוף למתן כתב שיפוי ותיקונים טכניים.

הצביעו בעד:

אילן שדה, קרן יעקובוביץ מיכאלי, סולימאן כבהה, מורן מוסקל, איתן פרלמן

סקירה סטטוטורית:**1. מצב קיים:**

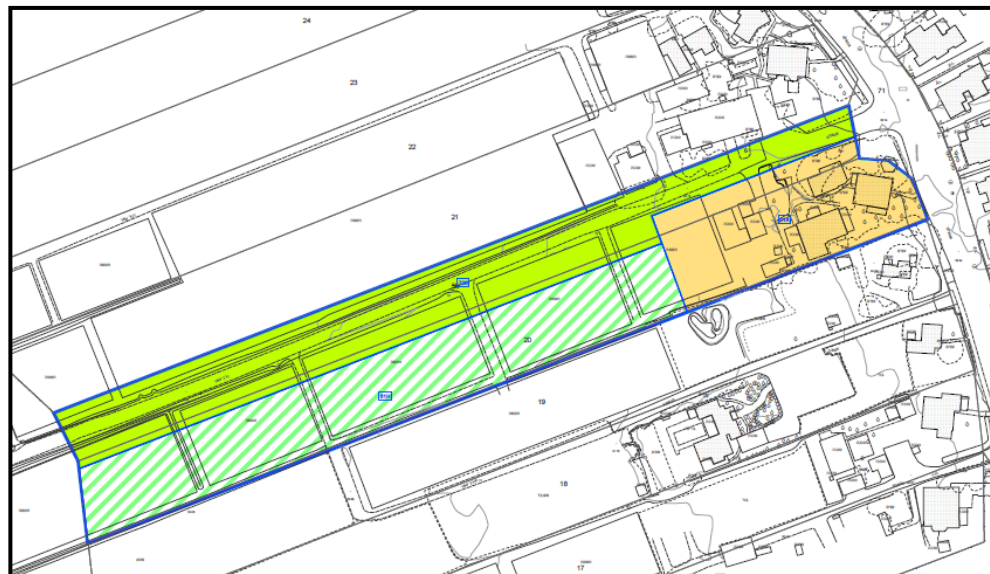
1. בשדה יצחק תכנית מאושרת 351-0588145 - שדה יצחק מ/498 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 17/12/2023.
- התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות, קביעת מנגנון לפיצול מגרשי מגורים מנחלות,



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:



שם: תשריט הפקעה לכבישים 103,102 וחלק מכביש 104 בקיבוץ מצר
רשות 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	
החלטות:	

החלטה: לאשר תשריט הפקעה לכבישים 103,102 וחלק מכביש 104 בקיבוץ מצר

עפ"י תכנית מאושרת מ/408 בתנאים

- תכנית מ/408 אושרה ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 22.05.2016 י.פ. 7269
- ההפקעה נדונה בהמשך לפניית קיבוץ מצר למועצה אזורית מנשה
- ההפקעה תרשם ע"ש מועצה אזורית מנשה, ביצוע ותחזוקת הדרכים/הכבישים באחריות קיבוץ מצר.
- הוועדה מאשרת ההפקעה בתנאים:
 1. שליחת הודעות לבעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו (בעלים פרטיים, הימנותא ורשות הפיתוח) ושליחת הודעות למחזיקים בפועל.
 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. תכנית מ/408 אושרה ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 22.05.2016 י.פ. 7269
2. התשריט מוגש לוועדה בהמשך לפניית קיבוץ מצר ע"י מרכז המשק תומר בכר למועצה אזורית מנשה
3. ההפקעה תרשם ע"ש מועצה אזורית מנשה, ביצוע ותחזוקת הדרכים/הכבישים באחריות קיבוץ 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 וחתימת ועד מקומי ועד אגודה קיבוץ מצר (לציין פרטי החותם)
- ביצוע ותחזוקת הכבישים באחריות קיבוץ מצר - יש לקבל התחייבות קיבוץ מצר כולל לתשלום פיצויים במידה ונדרש
- תליית נוסח פרסום בשטח הפקעה ובלוח המודעות של הקיבוץ

ת. השלמה

18/05/26

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשך 22B מנחלה 22 באביאל
רשות מקומית: מ.א. אלונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס

תואם ל- מותאם ל- 351-0769265

תואם ל-

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 ייותר 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 ויחיד (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 בנחלה 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

החלטות:

- החלטה:** לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 22B מנחלה 22 באביאל והגדרת מס' יחידות הדיור בכל תא שטח כפוף לתנאים.
- המשמעות לאחר הפיצול היא שלא ניתן יהיה לפצל בעתיד את מגרש 22B ולא ניתן יהיה לבנות במגרש זה יחידה דיור נוספת.
 - עפ"י תכנית הבינוי במגרש המפוצל 22B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 22A (ראש הנחלה) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע
 - תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה לעניין העמדת המבנים, מיקום יחידת ההורים בעתיד בבקשה להיתר בניה ייקבע את הבית הראשי של הנחלה שלא ניתן לפצל.
 - 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 השבחה 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 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 ויח"ד (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 22B מנחלה 22
6. לאחר פיצולו 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 22B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 22A (נחלת המקור) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע

ת. השלמה

גליון דרישות

18/05/26
18/05/26
18/05/26

- 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/חווזה חכירה מול רמ"י
- אישור תשלום היטל השבחה בגין הפיצול (דחיית התשלום בגין הזכויות)
- 4 העתקים סופיים וחותמים

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

החלטות:

- החלטה :** לאשר את התצ"ר למגרשי ההרחבה ושפ"פ במושב עין עירון עפ"י תכנית 351-0802363 ואחמ/205 בתנאים וכפוף לעריכת תיקונים
- לבטל מהתצ"ר קטע מהרחבת דרך כולל מלואה מס' 4 המהווה חלק מתא שטח 352 (חלק מחלקה 119 בגוש 12225) שצורפה בתצ"ר באופן חלקי ולא לתא שטח שלם בהתאם לתכנית 351-0802363
 - התצ"ר מתייחס למגרשים בייעוד מגורים א' (מגרשי הרחבה) וחלק ממגרשים בייעוד שפ"פ.
 - תכנית 351-0802363 אושרה ופורסמה ברשומות ביום 29.12.20212
 - למושב עין עירון אושר תצ"ר אחמ/205 כולל חתימת רמ"י בהתאם לתב"ע המהווה בסיס לתשריט זה.
 - חבר הוועדה אסף פישביין לא השתתף בדיון הפנימי

ת. השלמה**גליון דרישות**

- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התצ"ר
- אישור רשות מקרקעי ישראל או צירוף העתק חתום מאחמ/205
- חתימה וחתימת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותם)
- חתימה וחתימת ועד מקומי עין עירון (לציין פרטי החותם)
- עריכת תיקונים בתצ"ר וביטול חלק מהרחבת דרך תא שטח 352
- 4 העתקים סופיים חתומים ומתוקנים

מבקש:♦ **אמנון מייזלס**

♦ דפנה מייזלס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000568540

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 43 9094

תכנית: מ/336, 351-0610378

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
67.42	12.00

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים חלק מתלת משפחתי בשתי קומות

(תוספות ושינויים להיתר 1794 מיום 21.1.2000)

תוספת לשטח עיקרי, תוספת ממ"ד בהקלה מקו בנין קדמי והריסות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	מגורים ראשי	78.87	67.42			1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.00					
			78.87	67.42	12.00		1			

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות למבנה מגורים קיים כולל תוספת ממ"ד

בהקלה בקו בנין קדמי בתנאים

- ההקלה המבוקשת לתוספות כולל ממ"ד למבנה מגורים קיים שהוקם לפני

שמונה שנים בהיתר מס' 1794 מיום 21.01.2000 וניתן להגיש הקלה לפי חוק

התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025

- הבקשה מוגשת במסלול רישוי מלא הכולל הקלות מאחר ומיקום הממ"ד

בחריגה מקו בנין קדמי ואינו עומד בהוראות תמ"א 40 /א/ 1/1

- ההקלה בקו בנין פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות.

- התקבל מכתב הסכמת השכן בחלקה 42 לבניית הממ"ד בהקלה

- הממ"ד במרחק של כ-2.60 מ' מגבול מגרש קדמי והוועדה השתכנעה

שמיקום הממ"ד מתאים לתכנון המבנה הקיים וניתן לאשר

- גג המבנה מתחת ל- 100 מ"ר ואינו מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל

מאנרגיה מתחדשת לפי תקנה 8 ב'.

- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן

ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- הבקשה בתחום מגרש באזור מגורים א' מיוחד ללא חניות פרטיות בתחום

המגרש, מיקום החניות בהתאם למיקום המאושר בתכנית המאושרת.

- החניות הפרטיות מתייחסות לכל שכונת המגורים ואין שיוך חניות ליחידת

דיוור. ביצוע ומתן פתרונות לחניות באחריות קיבוץ מגל.

- נדרש הנחיות קונסטרוקטור /מתכנן השלד לביצוע תוספת בצמוד למבנה קיים

- החיבור לבית הקיים, עבודות גמר, ניקוז ואיטום בין שכנים נכללים במסגרת

בקשה זו.

- 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 לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

רקע להחלטה:

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

בקשה להיתר מס' 10000568540

- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000547151
- ב. הבקשה כוללת הקלה להקמת ממ"ד בחזית קדמית למבנה קיים 2.60 מ' במקום 5 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 17.04.2026 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 03.05.2026), התקבלה הסכמת השכן בחלקה 42 לאישור ההקלה המבוקשת
- ד. הבקשה מוגשת במסלול רישוי מלא הכולל הקלות מאחר ומיקום הממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי ואינו עומד בהוראות תמ"א / 40 / א / 1 / 1
- ה. הממ"ד במרחק של כ-2.60 מ' מגבול מגרש קדמי והוועדה השתכנעה שמיקום הממ"ד מתאים לתכנון המבנה הקיים וניתן לאשר

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקט לביצוע התוספת בצמוד למבנה קיים
- מתכנן שלד על יציבות המבנה הקיים
- ערבות בנקאית לתוספות
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

תנאים לתחילת עבודות:

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"ד ממכון מורשה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- 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 לעניין תקינות ממ"ד (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 מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 18/05/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 18/05/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 18/05/2026 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 18/05/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 18/05/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 18/05/2026 - אישור רשות העתקות - לא נדרש
- 18/05/2026 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 18/05/2026 - חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לציון שם החותם)

מס' דף: 22

18/05/2026

18/05/2026

18/05/2026

- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם ת"ז וחתימה)

- פרסום והודעה לגובלים

- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך