

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 304 ביום Thursday תאריך 23/07/26 ט' אב, תשפ"ו בשעה 09:00

השתתפו:**חברים:**

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

שצקי אודי

נציגים:

עידן פיליפס

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טל גילת

דלית דקל לוי

ימית תורג'מן

יפעת מצלאוי

גימאל אלדין כיתאני

נעדרו**חברים:**

אייל כהן

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רבין

שלומית נווה

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

סגל:

אורית טורג'מן

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הוועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הוועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הוועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקח הוועדה

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- מפקחת הוועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן ווירטואלי ב"זום" ביום חמישי 23/07/2026 והתחילה בשעה: 09:00.

2. מינוי עובדים חדשים בוועדה :

א. מינוי ג'מאל אלדין כיתאני למפקח במחלקת הפיקוח של הוועדה – הוועדה מאשרת, מברכת ומאחלת הצלחה בתפקיד
ב. מינוי ימית תורג'מן כבודקת היתרים במחלקת הרישוי של הוועדה – הוועדה מאשרת, מברכת ומאחלת הצלחה בתפקיד

3. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 303 – הפרוטוקול אושר פה אחד

שם: גרנות (ליד המחצבה) - החלפת שטחי שפ"פ ותעשייה חקלאית
נושא: דיון בהתנגדות
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 53,516.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל-
תכנית משתנה מ 124/מ
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקות בשלמותן:
 גוש: 12160 חלקות: 73, 64-71
חלקי חלקות:
 גוש: 12160 ח"ח 59-60
 גוש: 20365 ח"ח 3, 1
מטרת הדיון
 דיון בהתנגדויות
מטרת התכנית:
 החלפת שטחי שפ"פ ותעשייה חקלאית ועדכון תוספת 15% שטחי שירות שאישרה הוועדה המקומית
רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, מציעה החלפת שטחים בין שטחי תעשייה לשפ"פ, שינוי קווי בניין, והטמעת שטחי שירות שאישרה הוועדה המקומית. התכנית עפ"י סעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62 (א).
2. בתכנית המאושרת מ/124 נקבע ייעוד תעשייה חקלאית, ייעוד זה אינו קיים במבא"ת כיום, התכנית קבעה 2 תאי שטח 1-א, 1-ב. התכנית המוצעת מציעה תיקון טכני ומסווגת את הקרקע בייעוד תעשייה, ובחלוקה של שני תאי שטח A1 ו- B1 בהתאמה ללא שינוי בשימושים המאושרים מתכנית מ/124.
3. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 295 בתאריך 20.11.2025 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
4. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 31.3.2026, 3.4.2026 וברשומות בי.פ. מס' 14430 בתאריך 12.4.2026.
- התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 18/6/2026. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29.6.2026.
5. לתכנית התקבלו 3 התנגדויות, הודעה וזימון לדיון בהתנגדויות נשלח למתנגדים בתאריך 7.7.2026.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 304 שהתקיימה בתאריך 23/7/2026:

החלטה:

הוועדה קיימה דיון בהתנגדויות שהוגשו, התכנית הוצגה ע"י צוות לשכת התכנון המקומית ונשמעו טענות המתנגדים (מטעם קק"ל לא השתתף נציג וההתנגדות הוקראה) והתייחסות יזם ועורך התכנית.

בדיון נכחו:

יזם התכנית: גרנות - אודי שצקי
 עורך התכנית: אדר' יניב טלמון
 מתנגדים:

משרד הבריאות- מנהלת מח' לבריאות הסביבה במחוז - אולגה לפנד
 מקורות: ממזנה סטטוטורית מחוז מרכז - עליזה הרשושנים, הידרולוג ראשי מחוז מרכז - עידו נגב.

לתכנית התקבלו 3 התנגדויות:

1. משרד הבריאות, עיקרי ההתנגדות:

התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן ב' וג' של שני קידוחים פעילים למי שתייה ואדי ערה 2 ו-ואדי ערה 3.

תא שטח 1B - מבוקש לשנות את הייעוד מתעשייה לתעסוקה ולקבוע שימושים למחסנים, משרדים ובתי אריזות בלבד.

מס' דף: 4

תא שטח 1A - להשאיר את הייעוד ללא שינוי וללא תוספות בנייה לאור הקרבה לאזור מגן של קידוח ואדי ערה 3. מתנגדים לתכנית במתכונת הנוכחית, הכוללת תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד והשארת השימושים כלשונה המנוגדים לרשימת התקנות.

2. מקורות, עיקרי ההתנגדות:

התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן ב' וג' של שני קידוחים פעילים למי שתייה ואדי ערה 2 ו-ואדי ערה 3.

לקידוחים אלו חשיבות גבוהה בייחוד בעתות חרום ובתקופות השבתה של המוביל הארצי. מבוקש:

שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה, לגרוע מרשימת השימושים את השימושים המזהמים כגון: תחנה לשחיתות דחופות, להוסיף הוראות כי תנאי לאישור בנייה / הרשאה לכל פעילות בתחום רדיוס המגן יהיה אישור משרד הבריאות. לסמן את תשתיות מקורות ורדיוסי המגן במסמכי התכנית.

מענה הוועדה להתנגדויות של משרד הבריאות ומקורות - לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות, בנימוקים הר"מ:

1. היקפי הבניה:

הוועדה דוחה את הטענה. התכנית אינה מוסיפה זכויות אלא רק מטמיעה תוספת של זכויות בנייה לשטחי שירות שאושרו ע"י הוועדה בהתאם תקנה 13 (ב) לחוק הת"ב ואישרה תוספת 15% לשטחי שירות לתכנית מ/124 שאפשרה תוספת שטחי שירות בתכנית שאושרו שהוועדה המקומית אישרה בעבר במסגרת סמכותה להוספת שטחי שירות מכח הוראות המעבר של תקנות חישוב שטחים, ומשכך אין בסיס לטענות שהועלו בעניין זה.

2. שינוי ייעוד:

הוועדה דוחה את הטענה. התכנית אינה משנה את יעוד המקרקעין עפ"י תכנית מאושרת מ/124 שנקבע בה ייעוד "תעשייה חקלאית" עפ"י מערכת מבא"ת הייעוד לא קיים היום ולכן היה צורך לבצע התאמה טכנית וביחס לשימושים המאושרים מקובל להגדיר תעשייה. למען הסר ספק מובהר כי תכנית זו אינה משנה את יעוד המקרקעין ולא משנה את הוראות היעוד והשימושים מאלו שנקבעו בתכנית הקודמת, ולראייה התכנית נקבעה ככזו שאינה טעונה אישור השר.

3. בקשה לביטול שימושים מזהמים (כדוגמת משחטות ובתי מטבחים) מאושרים:

הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. במסגרת ההתנגדויות ולאור קיומם של קידוחי מים פעילים והצורך להגן מפני זיהום קרקע בתחום רדיוס המגן, התבקשה הוועדה לבטל שימושים מאושרים על פי התכנית התקפה. התכנית בסמכות וועדה מקומית ואין באפשרותה לערוך או לבטל שימושים מתוקף תכנית מאושרת, שינויים אלו ניתנים לביצוע בתכנית בסמכות וועדה מחוזית. במסגרת הדיון הבהיר יזם התכנית כי אין לו כוונה לבצע בניה ו/או לעשות שימוש נוסף מעבר לשימושים הקיימים והמאושרים, וממילא אין כוונה להקים משחטה בתחום התכנית, באופן שעלול לפגוע בקידוחי המים. הובהר ע"י לשכת התכנון המקומית כי בעת הגשת בקשה להיתר בתחום התכנית נדרש אישור משרד הבריאות. הוועדה סבורה כי לאור הבהרת היזם מסמכי התכנית יתוקנו כדלקמן: בתשריט התכנית יסומנו הקידוחים הפעילים ורדיוסי המגן. בהוראות התכנית יתווספו הוראות כי בתחום רדיוס המגן לא יתאפשר שימוש של משחטה או בית מטבחים, ויידרש אישור משרד הבריאות. בנוסף יחתום היזם על כתב שיפוי חדש לטובת הוועדה בו יצויין כי הוא מודע שלא יהיה ניתן לאשר בתחום רדיוס המגן את השימושים ל משחטה או בית מטבחים.

3. קק"ל, עיקרי ההתנגדות - מתייחסים לממשק עם שטחי יער ותאום עם כב"ה:

מבוקש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף התייחסות בסעי' 6 בנושאים הר"מ: בטיחות אש - התכנית גובלת בשטחי יער ויש לוודא כי ההנחיות והפעולות לפי דרישות כב"ה לא יבואו ע"י שטחי יער אלא יעשו בתחום התכנית המוצעת. קידום ומתן היתרי בנייה - בשטחי התכנית הגובלים עם שטחי יער יידרש תאום עם קק"ל.

מענה הוועדה להתנגדויות של קק"ל - לקבל את ההתנגדויות, בנימוקים הר"מ:

- א. יובהר כי תכנית מ/124 מאושרת משנת 1985 לא ניתן לפגוע בזכויות קיימות, אישור כב"ה יתייחס לתנאים נדרשים בהיתרים עתידיים בהאמה לזכויות עפ"י תכנית מאושרת.**
- ב. הוספת הוראה בתכנית ביחס לבטיחות אש**
הוועדה רואה חשיבות בהגנה על שטחי יער ובתאום מול קק"ל וכב"ה לעניין חיץ מאש. יזם התכנית הבהיר כי כיום קיימת דרך פנימית המאפשרת חיץ בין הבינוי לתחום היער המאושר והביע את הסכמתו לתיקונים המבוקשים בהתנגדות.

ג. מסמכי התכנית יתוקנו כדלקמן:

- הוראות התכנית:
 - בסעי' 6 להוראות התכנית יתווספו הסעיפי המבוקשים.
 - נוסף על הסעיפים שהתבקשו ע"י קק"ל בהתנגדות בהוראות התכנית יתווסף בהוראות התכנית בסעי' 6 סביבה ונוף: אזורים המוגדרים כרגישים לשריפות יטופלו באמצעים מתאימים, יישמר חיץ בין המבנים לעצים בתיאום עם קק"ל וכב"ה, ותכנון השטח יבוצע ע"י אדר' נוף, בתאום עם וקק"ל, כחלק מהשתלבות מיטבית בין ממשק השטח הבנוי לטבעי.
 - בתחום שטח ההפרדה לא ניתן יהיה לבצע בניה ו/או לבצע אחסנה ו/או נטיעת עצים בשטח זה.
 - נספח הבינוי ונספח הקומפילציה:
תסומן דרך ההפרדה הקיימת בתחום התכנית שהוצגה ע"י עורך התכנית, בתחומה לא ניתן יהיה לבצע בניה ו/או לבצע אחסנה ו/או נטיעת עצים בשטח זה.

הוועדה מקבלת את באופן חלקי את ההתנגדויות של משרד הבריאות ומקורות, ומקבלת באופן מלא את ההתנגדות של קק"ל, כפי שפורט לעיל.
הוועדה מחליטה לאשר את התכנית לתוקף בתנאים:

1. יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי חדש לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה הכולל התייחסות למגבלות בתחום רדיוס מגן.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לפירוט לעיל במענה הוועדה המקומית להתנגדויות.
3. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המקומית.

דגשים לדיון הפנימי ולהחלטה:

- חברת הוועדה מורן מוסקל הבהירה כי סיימה את תפקידה בדיקטוריון "גרנות" ולכן אינה מנועה מלהשתתף בדיון הפנימי ובהצבעה.
- אודי שצקי, מנכ"ל מפעלי גרנות, יצא מהישיבה ולא נכח בדיון הפנימי ובהצבעה.

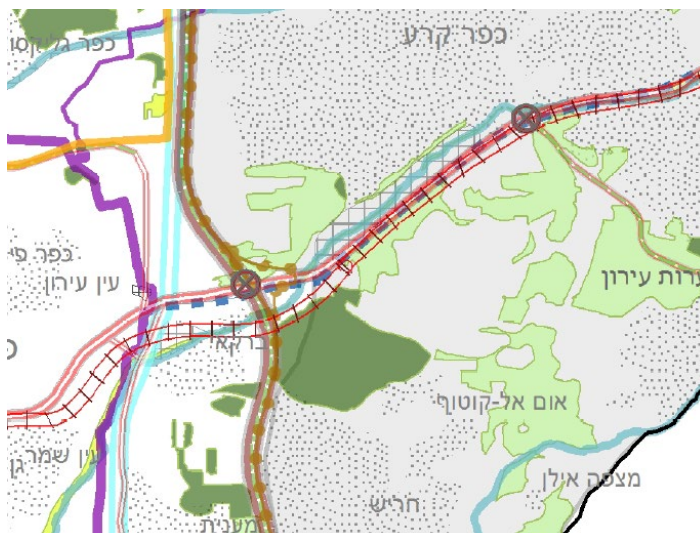
החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

1. תמ"א 1:

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

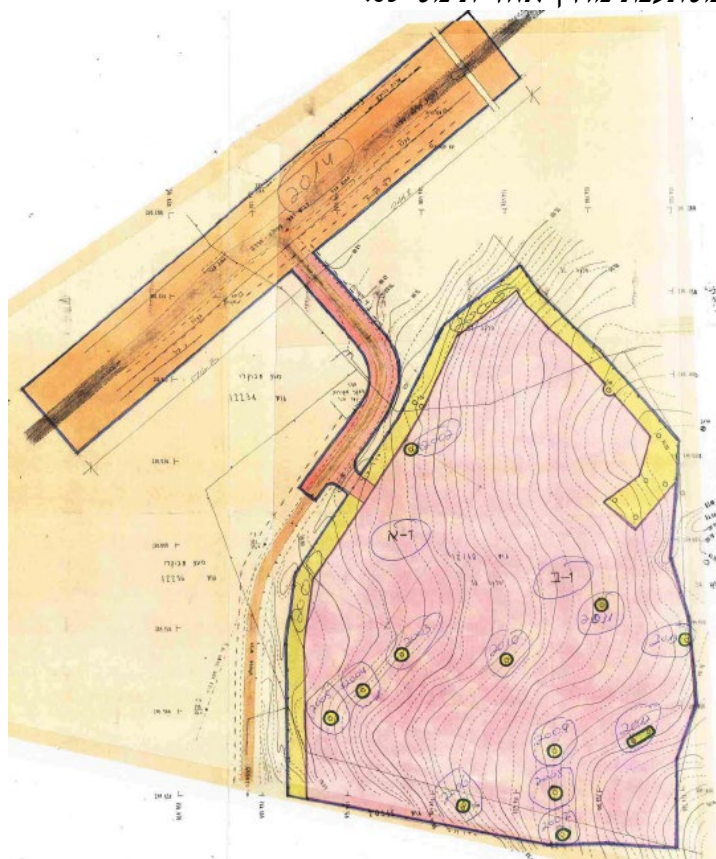


2. תמ"א 1/35:

התוכנית נמצאת בתחום מרקם עירוני



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



4. מצב מוצע:



דו"ח פיקוח:

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

ניתוח תכנוני מאושר - מוצע :

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

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

שם: עדכון תוואי כביש מס' 111 בדרום קיבוץ מצר מ/מק/204
נושא: דיון בביטול הפקדת תכנית
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 3,148.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל-
לתכנית משתנה מ 408/מ
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקי חלקות: גוש: 8715 ח"ח 17-19
מטרת הדיון דיון בביטול הפקדת תכנית
מטרת התכנית: הסטת תוואי דרך בדרום קיבוץ מצר.

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות מקומית, מוצע איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק וכן לשנות ולהאריך תוואי דרך לפי סעיף 62א (א) 2 על חשבון שטח פרטי פתוח ומגורים. התוכנית תואמת לאחמ/180.
 2. התכנית נדונה ואושרה להפקדה במליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 291 שהתקיימה בתאריך 17/7/2025.
 3. התכנית פורסמה להפקדה לאחר מילוי התנאים בעיתונות בתאריך 26/11/2025 ובי.פ מס' 13977 בתאריך 19/11/2025.
 4. התכנית משובצת לדיון בביטול הפקדה וסגירת התכנית לפי סעיף 133 לחוק.
 5. המלצת צוות התכנון:
- במהלך תקופת ההפקדה ואף לאחר השלמתה במשך זמן רב לא הועבר לוועדה תיק הפרסום ולא היה ניתן לקדם את הטיפול בתכנית. לאור החריגה בקידום התכנית בהתאם לזמנים הקבועים בחוק התכנית משובצת לדיון בביטול הפקדה וסגירת התכנית לפי סעיף 133 לחוק.
 - מומלץ לבטל את ההפקדה ולסגור את התכנית.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 304 שהתקיימה בתאריך 23/7/2026:**החלטה:**

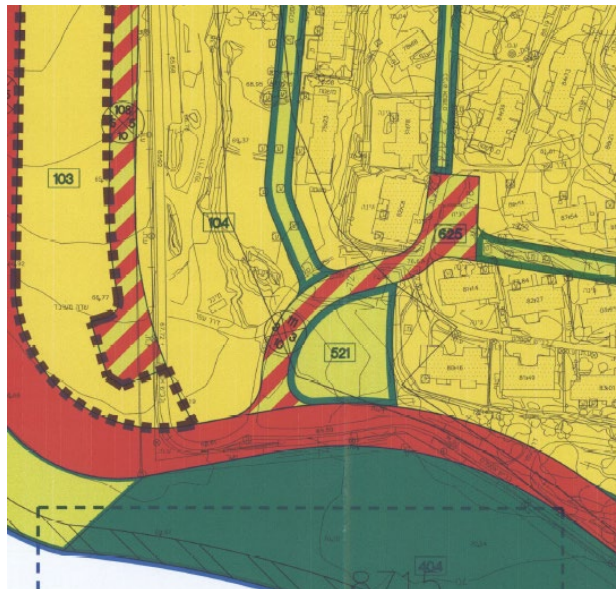
הוועדה בחנה את אופן קידום התכנית ולאור החריגה מלוחות הזמנים הקבועים בחוק, מחליטה הוועדה על ביטול הפקדת התכנית וסגירתה.

צקי תירם – מ"מ חבר הוועדה יצא מהישיבה ולא נכח בדיון הפנימי ובהחלטה, זאת לאור קבלת מנוי כמנהל פרויקטים בקיבוץ מצר.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:
הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:**1. מצב קיים:**

- א. 408/מ- קיבוץ מצר, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.5.2016 בי.פ 7269:
 התוכנית קבעה ייעודי קרקע למגורים עד למיצוי של 500 יח"ד, מבני משק, תעשייה, תעסוקה ודרכים בתחום הקיבוץ.
 להלן קטע מתשריט התכנית המאושרת:
 רצועות השפ"פים המתחברות / יוצאות מהדרך המשולבת משמשות לתנועת כלי רב בהתאם להוראות התכנית המאושרת.



ב. אחמ/ 180 – תשריט חלוקה לצרכי שיוך מגרשי מגורים בקיבוץ מצר
תשריט החלוקה אושר ע"י הוועדה בישיבתה מס' 278 שהתקיימה בתאריך 6/6/2024 .

ג. מצב מוצע:
שינוי תוואי דרך משולבת מאושרת והארכתה, שינוי מיקום השפ"פ המאושר.



שם: עדכון תוואי כביש מס' 111 בדרום קיבוץ מצר מ/מק/204

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,148.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל-
לתכנית משתנה מ 408/מ

גושים / חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 8715 ח"ח 17-19

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תכנית

מטרת התכנית:

הסטת תוואי דרך בדרום קיבוץ מצר.

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות מקומית מוצע איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב וכן לשנות ולהאריך תוואי דרך לפי סעיף 62א (א) 2 על חשבון שטח פרטי פתוח ומגורים. התוכנית תואמת לאחמ/180.
2. התכנית נדונה בעבר במספר שונה 351-1447481 אשר פורסמה להפקדה, בשל עיכובים בקידום התכנית הומלץ על סגירתה וקידום תכנית במספר חדש במקומה.
3. המלצת צוות התכנון:

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 304 שהתקיימה בתאריך 23/7/2026:

התכנית המוצעת מציעה שינוי תוואי דרך מאושרת לצורך הסדרה תנועתית בטוחה יותר והפחתת עלויות הפיתוח.

הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:

1. תיקונים טכניים בהתאם להערות צוות התכנון של הוועדה.
2. יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית ולמוא"ז מנשה כתב שיפוי.
3. תיקונים טכניים בהתאם להמלצת הוועדה.

צקי תירם – מ"מ חבר הוועדה יצא מהישיבה ולא נכח בדיון הפנימי ובהחלטה, זאת לאור קבלת מנוי כמנהל פרויקטים בקיבוץ מצר.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

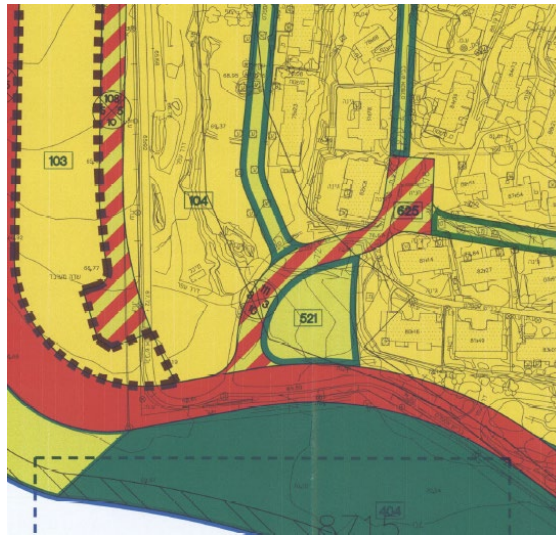
סקירה סטטוטורית:

2. מצב קיים:

א. 408/מ- קיבוץ מצר, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.5.2016 בי.פ. 7269: התוכנית קבעה ייעודי קרקע למגורים עד למיצוי של 500 יח"ד, מבני משק, תעשייה, תעסוקה ודרכים בתחום הקיבוץ.

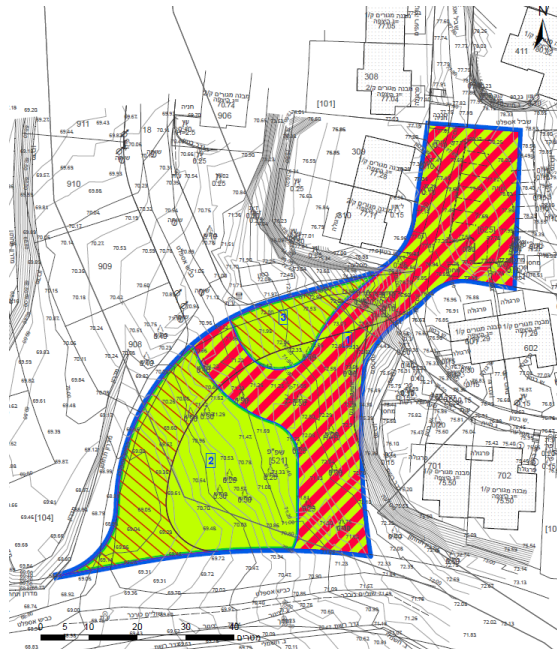
להלן קטע מתשריט התכנית המאושרת:

רצועות השפ"פים המתחברות / יוצאות מהדרך המשולבת משמשות לתנועת כלי רב בהתאם להוראות התכנית המאושרת.



ב. אחמ/ 180 – תשריט חלוקה לצרכי שיוך מגרשי מגורים בקיבוץ מצר
תשריט החלוקה אושר ע"י הוועדה בישיבתה מס' 278 שהתקיימה בתאריך 6/6/2024 .
תואם לתכנית המוצעת.

ג. מצב מוצע:
שינוי תוואי דרך משולבת מאושרת והארכתה, שינוי מיקום השפ"פ המאושר.



שם: הצרחת שטחים - קיבוץ עין שמר מ/מק/212

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,200.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
שינוי ל-
ישוב:
עין שמר
גושים/ חלקות לתכנית :
חלקי חלקות:
גוש: 10081 ח"ח 2
מגרשים לתכנית: 15 בשלמותו מתכנית: 351-0752147
76 בשלמותו מתכנית: 351-0752147
מטרת הדיון
דיון במתן תוקף
מטרת התכנית:
הסדרה מיטבית לבינוי של 12 יח"ד בתא שטח 15

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, מציעה הצרחת שטח מגורים ושצ"פ בצפון מערב הקיבוץ, הרחבת דרך מאושרת, שינוי קווי בניין, הוראות בינוי מאושרות ושינוי גודל מגרש מינימלי כפי שנקבעו בתכנית 351-0752147 ותכנית 359/מ.
2. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 2.א.א.62, 4.א.א.62, 5.א.א.62, 7.א.א.62 לחוק התו"ב.
3. בתכנית מאושרת 351-0752147 נקבע תא שטח 15 ובו ניתן להקים 12 יח"ד, לאחר אישור התכנית התברר כי חלק מתא השטח מצוי ברדיוס מגן ב' של קידוח מים בלום 2. בתחום הרדיוס קיימות מגבלות בנייה שאינן מאפשרות הקמת מבני מגורים. התכנית מציעה הצרחת רצועת שצ"פ מדרום לתא השטח המאושר לצפון כך שרדיוס המגן יחול בתחום שצ"פ ולא בתחום תא שטח למגורים.
4. התכנית המוצעת אינה משנה את היקף יח"ד וזכויות הבנייה כפי שנקבע בתכנית מאושרת.
5. התכנית המוצעת נמצאת בגבול הקיבוץ בסמוך לשער כניסה משני ובסמוך למוזיאון "חצר ראשונים" הממוקם בשטח הקיבוץ. המוזיאון פעיל ומציג את סיפור החלוצים והקמת הקיבוץ.
6. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 300 בתאריך 16/4/2026 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
7. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 28/5/2026, 29/5/2026 וברשומות ב.פ. מס' 14599 בתאריך 31/5/2026.
8. התכנית תשלים את תקופת ההפקדה בתאריך 29/7/2026.
9. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 6/7/2026.

החלטת הוועדה המקומית משיבה מס' 304 שהתקיימה בתאריך 23/7/2026:

התכנית המוצעת מציעה החלפת שטחי שצ"פ ומגורים והרחבת דרך. לתכנית נותרו 6 ימים לתוף תקופת ההפקדה. לפי סעי' 108. ג לחוק ניתן לראות תכנית כמאושרת בתום שלושים ימים מתום המועד להגשת התנגדויות.

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאי כי הפרסום בפועל ייעשה לאחר תקופת 30 הימים מתום תקופת ההתנגדויות שחל בתאריך 28.8.2026.

במידה ויתקבלו התנגדויות לתכנית הוועדה תביא את התכנית לדיון במליאת הוועדה המקומית, תבחן אותן ותכריע בהן.

הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים:

1. השלמת התקופה עד לתאריך 28.8.2026 טרם פרסום התכנית למתן תוקף.
2. תיקונים טכניים בהתאם להערות צוות התכנון של הוועדה.

איתן פרלמן – מ"מ חבר הוועדה יצא מהישיבה ולא נכח בדיון הפנימי ובהחלטה, זאת לאור תפקידו כמנהל עסקי בקיבוץ עין שמר.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:
הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

תכנית מ/359, פורסמה לאישור בי.פ: 5831 בתאריך 10/7/2008:

מצב מוצע:

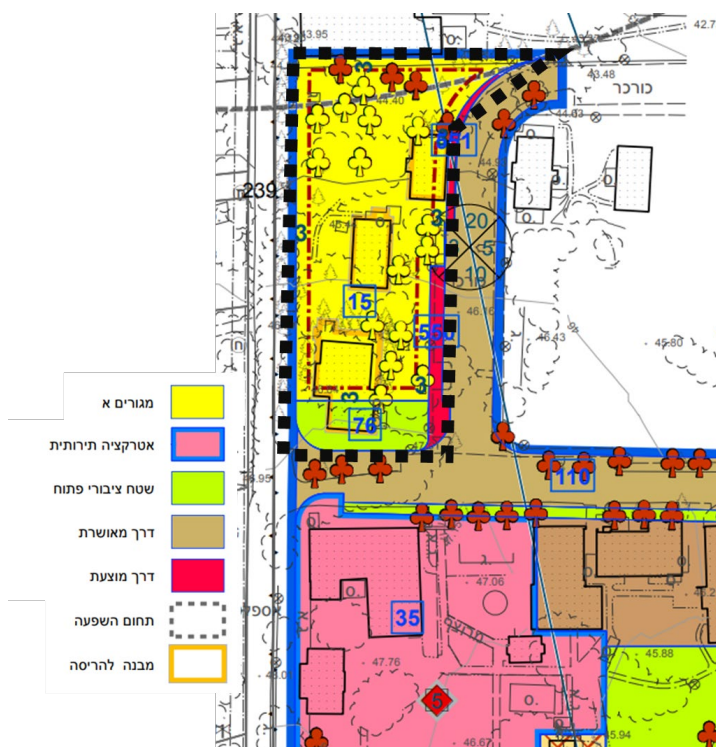
התכנית קבעה את תא השטח בייעוד אזור שירותי תיירות, מדרום נמצא שטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



תכנית 351-0752147, פורסמה לאישור בי.פ 10718 בתאריך 10/08/2022:

מצב מוצע:

התכנית קבעה את תא שטח 15 בייעוד מגורים א', מדרום רצועת שצ"פ ושטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



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

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 10,600.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס

שינוי ל-

לתכנית

משתנה מ 351-0572347

ישוב:

מאור

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 8801 ח"ח 42

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

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

הערות בדיקה

רקע לתכנית :

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי מתכנית מאושרת 351-0572347 מושב מאור - שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות - מ/487, עיקרי השינויים המוצעים בתכנית:
 - א. שינוי בין גבולות שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות (תא שטח B14)
 - ב. שינוי חלוקת שטחי הבנייה בין יחידות הדיור המאושרות בנחלה: שטח יחידה ראשית בנחלה-מ 300 מ"ר ל- 350 מ"ר עיקרי שטח שתי יחידות מגורים ליחידות המיועדות לפיצול מ- 225 מ"ר ל- 200 מ"ר עיקרי שטח יחידת ההורים וחלוקת שטחי השירות בין היחידות נותרו ללא שינוי.
 - ג. שינוי בקווי בניין בין שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות לבין שטח המגורים בנחלה קו בניין קדמי מ 0 מ' ל 3 מ'.
 - ד. התכנית לפי סעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62, 5.א.א.62, 6.א.א.62 לחוק התכנון והבניה
2. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 295 בתאריך 20/11/2025 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
3. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 17/4/2026 וברשומות בי.פ מס' 1443 בתאריך 12/4/2026. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/6/2026.
4. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 18/6/2026.

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 304 שהתקיימה בתאריך 23/7/2026:

התכנית המוצעת מציעה החלפת שטח מגורים ביישוב כפרי ושטח חקלאי עם הוראות מיוחדות. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות לתכנית.

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

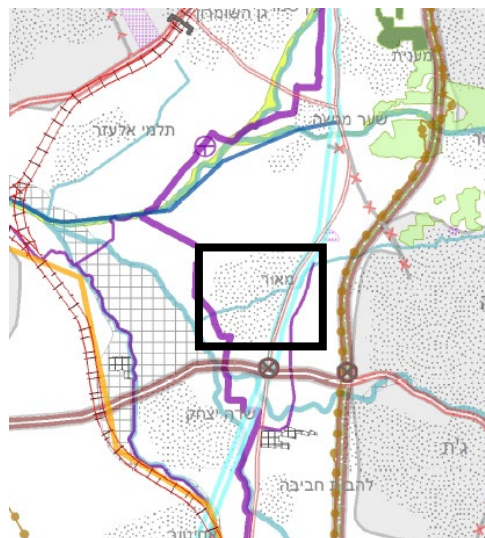
החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

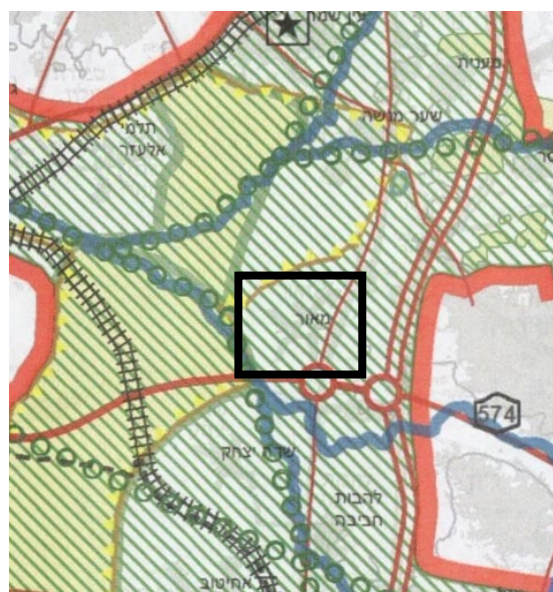
1. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי

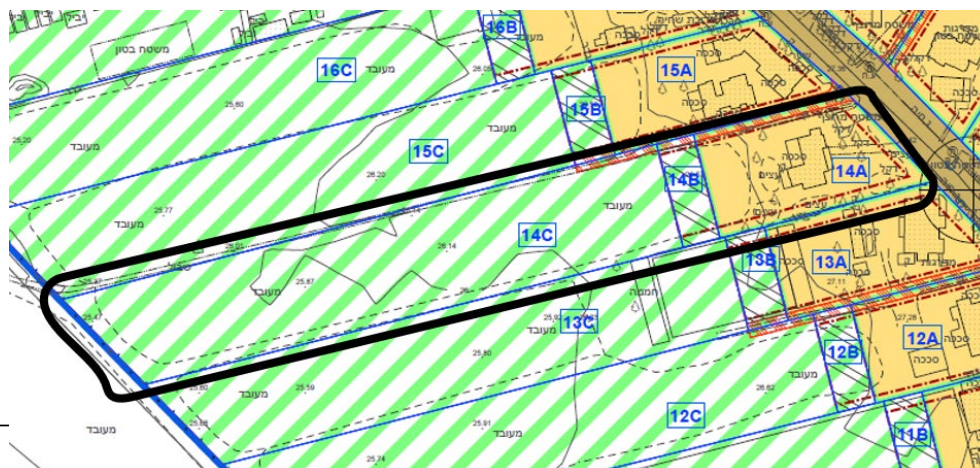


2. תמ"א 1/35 :

היישוב מאור נמצא בתחום מרקם שמור משולב

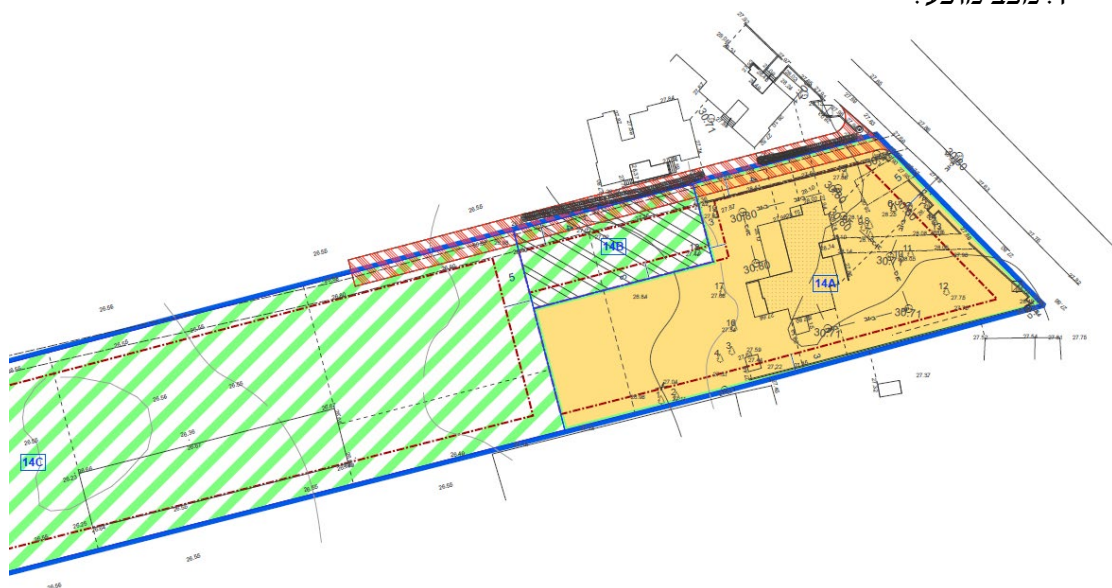


3. מצב מאושר תוכנית 351-0572347 פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.03.2021 מס' י.פ. 9491



פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה מספר: 304 בתאריך: 23/07/26
גרסה XPA1.17 - קומפלוט בע"מ

4. מצב מוצע:



דוח פיקוח:

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

מבקש:* **אוכמניות האגודה הכלכלית למענית**

* ע"י אסף דגאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000585915

כתובת הבניין: מענית

גוש וחלקה: 10089 19 מגרש: 201

תכנית: מ/מ/269/א, מ/מק/136

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תחנות תדלוק	תוספת ושינויים	124.49	363.98

מהות

תחנת תדלוק וחנות נוחות במבנה לשימור, גגון לעמדות תדלוק והקלה בגובה, ממ"מ פרגולה, תכנית בינוי ופיתוח מגרש כולל הגנה וגידור המבנים הנוספים המיועדים לשימור והריסות שילוט ותוספות בניה למבנים לשימור

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			16.70					
1	0.00	תחנת תדלוק	124.49							
1	0.00	בליטות וגגונים			347.28					
			124.49		363.98					

החלטות

- החלטה:** לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים וכפוף לעריכת תיקונים.
- לאשר תחנת תדלוק דרגה ב' לפי תמ"א 18 על עידכונה וחנות נוחות במבנה לשימור כולל גגון לעמדות תדלוק, תכנית בינוי ופיתוח עפ"י תכנית מ/מ/269/א ותכנית מ/מק/136
- עפ"י תכנית מ/מ/269/א תנאי להיתר הגשת תיק תיעוד לשימור המבנים גמר מבנה לשימור כולל הממ"מ המוצע בהתאם לתיק תיעוד ויכלול שלט תצוגה המתעדת את המבנים לשימור ואת גילגוליו ההיסטוריים השונים של האתר.
- לאשר כחלק ממסמכי הבקשה תיק התיעוד שנערך ע"י בר און שלומי והוצג בהרחבה בישיבת הוועדה ע"י עידית שלומי
- במתחם קיימים 3 מבנים לשימור:
- מבנה 1 - שימש משטרת המנדט והרוכבים הבריטית
- מבנה 2 - שימש כאורווה - המבנה המוצע בבקשה לתחנת התדלוק
- מבנה 3 - שימש כמחסן כולל איחסון תחמושת
- יו"ר הוועדה אילן שדה תושב קיבוץ מענית הוסיף שהמתחם שימש את הנוער הערבי החלוצי בחלק מהשנים כמפעל בלוקים.
- הבקשה כוללת הגנה וגידור המבנים הנוספים המיועדים לשימור.
- לתקן תיאור ומהות הבקשה בהתאם למהות בהחלטת הוועדה
- למתחם אושר בתנאים תשריט אחמ/242 שנדון בישיבת מליאה מס' 303
- הבקשה תכלול שלבי ביצוע:
- שלב א' - חיבור הכניסה לתחנה מצומת נרבתה הקיימת
- שלב ב' - חיבור עתידי עפ"י תכנית תמ"א 18/23 א הזזת צומת 574/6403 צפונה ושינוי הכניסה למתחם.
- הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה גגון עמדות התדלוק מ-6 מ' ל-7.45 מ' ההקלה פורסמה בעיתונות והתקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל לבקשה
- ההקלה המבוקשת לתוספת למבנה שימור קיים שהוקם לפני שמונה שנים וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
- בישיבה השתתפו:
- אסף דגאי - נציג המבקש קיבוץ מענית

- עורכי הבקשה - אדריכל ערן מבל, אורי אבירם, דוד לונישטרן
עידית שלומי - חברת בר און שלומי - עורכת תיק התיעוד
אייל קוצר - חברת נתיבי ישראל
אסא יהושפט - חברת בר און - מנהל הפרויקט עבור נתיבי ישראל
בר גלבר - משרד חסון ירושלמי עורכי תכנית תמ"א 18/23
אלכס קאופמן - משרד חסון ירושלמי עורכי תכנית תמ"א 18/23
- לפני הישיבה נערך תיאום עם נתיבי ישראל ולאחר הצגת הבקשה בישיבת הוועדה כולל תכנית הבינוי ושלבי הביצוע המתייחסים לתמ"א 18/23 א/התנגדות הוסרה ע"י אייל קוצר מחברת נתיבי ישראל.**
- ההקלה המבוקשת בגובה גגון עמדות התדלוק מ-6 מ' ל-7.45 מ' עבור מעבר בטוח של משאיות הבאות לתדלק. ההקלה נבחנה ע"י הוועדה וניתן לאשר**
- היתר בנייה כפוף לאישורי רשויות בהתאם להוראות תמ"א 18 (4) על עידכונה.**
- עורכי בקשה/יועצים ימונו כעורכי בקשה משניים ויצורפו בטופס פרטי הבקשה כפוף לעריכת תיקונים ובתנאי 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.**
- חבר הוועדה צקי תירם לא נכח בדיון הפנימי של הוועדה**
- תיק תיעוד לשימור מבנים:**
כחלק ממסמכי הבקשה הוגש תיק תיעוד שנערך ע"י בר און שלומי והוצג בהרחבה בישיבת הוועדה ע"י עידית שלומי
במתחם קיימים 3 מבנים לשימור:
מבנה 1 - שימש משטרת המנדט והרוכבים הבריטית
מבנה 2 - שימש כאורווה -מבנה המשמש את תחנת התדלוק
מבנה 3 - שימש כמחסן כולל איחסון תחמושת
- תכנית הסדרי תנועה כולל שילוט ותמרור:**
תכנית הסדרי תנועה בתחנה וחיבור לכביש 574 תאושר ע"י ועדת התמרור ונתיבי ישראל.
- התכנית תכלול שלבי ביצוע לצומת נרבתה הקיימת והצומת העתידית עפ"י תמ"א 18 / 23 א
- עיצוב אדריכלי וגמרים לתחנה:**
בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם בהתאם להנחיות המפורטות בתיק התיעוד.
לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנה.
מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה.
מילוי הוראות תכנית מ/269 א סעיף 17
- תכנית בינוי ופיתוח נופי:**
תכנית בינוי ופיתוח ע"י אדריכל נוף כולל תכנית גננית לתחנה התכנית תכלול חניות, גדרות, משטחי ריצוף, שילוט ותאורה, גינון ונטיעות ואופן השתלבות התחנה בנוף והשלמת פיתוח עד כביש 574
תנאי לאישור איכלוס/תעודת גמר ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח הכוללות נטיעות.
- תכניות לחיבור תשתיות:**
תכניות לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- פרשה טכנית:**
תצורף פרשה טכנית הכוללת פתרון לטיפול בשפכים, אופן החיבור למערכת ביוב מאושרת, פירוט אמצעי הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה כולל סידורים סניטריים בכפוף להנחיות משרד הבריאות ולהנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה באיזור רגישות לדלקים א'.
- אמצעים למניעת מטרדים זיהום אויר:**
נקיטת אמצעים למניעת סכנת זיהום מי תהום ומניעת מפגעים תברואתיים וסביבתיים והשלמת הדרישות בהוראות תכנית מ/269 א' סעיף 26 הנחיות סביבתיות, יש לקבל התחייבות עורך הבקשה למילוי התנאים
- כיבוי אש ובטיחות:**
הבקשה להיתר תכלול נספח בטיחות אש שיוגש ע"י יועץ בטיחות ויאשר ע"י

הרשות הארצית לכבאות והצלה

- תכנית ניקוז :

תוכן תכנית ניקוז להבטחת ניקוז השטח ותכנון שמר נגר אשר תכלול פירוט מערך הניקוז ומתקני קדם הטיפול של איזור תחנת התדלוק שתחובר למערכת הניקוז לרבות חיבור הגנות במרזבים אל מערכת הניקוז האזורית שתאושר ע"י רשות הניקוז

- תכנית ארגון אתר :

תנאי לתחילת עבודה הגשת תכנית ארגון אתר ושלביות ביצוע שתכלול הסדרי תנועה זמניים, גידור, שעות, תמרור וכל המבנים הזמניים הנדרשים להקמת התחנה. שעות עבודה באתר וכו' שתאושר ע"י מהנדסת הוועדה במידת הצורך התכנית תובא לאישור ועדת תמרור של המועצה. תנאי לתחילת ביצוע העבודות קבלת אישור תחילת עבודה

הערות בדיקה :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000585915 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000457558
2. הבקשה בתחום תכנית מ/מק/136 ותכנית מ/269' מרכז מסחרי ושרותי דרך צומת נרבתא.
3. בתחום המתחם קיימים 3 מבנים לשימור ותנאי להיתר הגשת תיק תיעוד
4. הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה גגון תחנת התדלוק מ- 6.0 מ' ל- 7.45 מ' (תוספת למבנה לשימור קיים שישמש לחנות נוחות)
5. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים והתקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 19.06.2026)
6. התקבלה התנגדות ע"י חב' נתיבי ישראל במייל מיום 2.7.2026 (ע"י לאה יעקב סגנית מנהל אגף מהנדס תנועה ראשי חטיבת הנדסה ופיתוח) מהנימוקים הבאים:
 1. היתר בניה מס' 2026066 בגוש 10089 חלקות 19, 20, לא תואם עם חברת נתיבי ישראל.
 2. על אף הממשק של התכנון המוצע במסגרת הבקשה בנידון עם כביש נת"י, התכנון לא הוגש אלינו לתיאום בשלבים המוקדמים, אלא, רק לאחר פנייתנו ביום 23/06/2026 לקבלת מסמכים, בעקבות הודעת הפרסום להתנגדויות. על כן, טרם הספקנו לבדוק את המסמכים ולוודא כי התכנון המוצע אינו משפיע על כביש נת"י. בהתאם לזאת, חברת נתיבי ישראל מבקשת מהוועדה לקבל את התנגדותה ולהורות לזום להשלים את התיאומים הנדרשים עם חברת נתיבי ישראל.
 3. כחלק מההתנגדות צורפה התייחסות משרד חסון ירושלמי מתכנן תמ"א 18/23 א/ שמקדם תכנון מוקדם סטטוטורי לפרויקט הנדון עבור חב' נתיבי ישראל הכולל כביש 444 המתוכנן על בסיס כביש 574 הקיים. במקטע הנדון במסגרת תמ"א 18/23 א/ יבוטל החיבור לתחנה המוצעת מכביש 574 הקיים ומתוכנן חיבור חדש. החיבור המתוכנן תואם מול עורכי התכנית תחנת תדלוק והמועצה ולצורך תיאום הבקשה נדרש להעביר:
 - א. מבקשים לקבל את התכנית המוצעת גם בפורמט DWG.
 - ב. התכנית שהתקבלה מראה רק את החיבור לתצורה הקיימת של הצומת. אנו מבקשים כי תוצג בתכנית (כשלב ב' עתידי עפ"י תכנית של נת"י) תצורת התחנה והחיבור גם למצב העתידי.
 - ג. אנו מבקשים לקבל תכנית תשתיות (חיבור ביוב, גז, חחי, מים וכד').
 4. לתכנית המוצגת בהיתר אין התנגדות אך נבקש לקבל את החומרים כמצוין מעלה. על עורכי הבקשה לקבל את אישור מהנדס תנועה ראשי נת"י ויתר החטיבות בנת"י.
 7. התקבלה התייחסות אדריכל אורי אבירם ממשרד ערן מבל עורך הבקשה מיום 14.7.2026, בקשת ההקלה הינה עבור הגבהת גגון עמדות התדלוק בלבד לצורך התאמה למינימום הנדרש למעבר משאיות, התנגדות נת"י אינה רלוונטית לנשוא הבקשה. חיבור מגרש תחנת הדלק הינו בהתאם לצומת הקיים, אשר תוכנן ובוצע ע"י נת"י, ללא הסדרים נוספים בתחום דרך 574. ככל וישנן התאמות נעשה במסגרת התיאום להיתר עם נת"י. נדרש תיאום עם נת"י לשלב בקרת התכן.
 5. לחברה המתכננת חסון ירושלמי אין התנגדות לתכנית אלא רק דרישה לתיאום עם נת"י. עבור תכנון עתידי לכביש 574 (444) נעשו מספר פגישות תיאום במהלך 2025 עם מתכנני הכביש, חברת חסון ירושלמי לצורך חיבור עתידי לתחנת הדלק.
 8. יש לציין שהבקשה הועברה ע"י הוועדה להתייחסות נתיבי ישראל בשלב תיק

המידע במערכת רישוי זמין ולא התקבלה התייחסות נת"י .
בתיק המידע הוועדה רשמה את הדרישה לתיאום עם נתיבי ישראל לשלב בקרת תכן .

ת. השלמה

גליון דרישות

שלב הגשת הבקשה :

שלב בקרת תכן:

- עריכת תיקונים בתכנית הראשית :

תיקון תיאור הבקשה בהתאם למהות הבקשה
תיקון חישוב השטחי - שינוי שימוש מהווה שטח מוצע ולא קיים
פרטי הקרקע להשלים מס מגרש 202 הכולל בתחומו הסדרי התנועה והגישה למגרש 201
סימון שלבי ביצוע - שלב א לחיבור לצומת הקיימת ושלב ב' חיבור לצומת העתידית
הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת אמצעים לשימור ולהחדרת מי נגר
חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
התחייבות המבקש להסרת שילוט ואלמנטים זרים למבני השימור המהווים סכנה בטיחותית
אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"מ) כולל מערכת סינון אוויר.
תיאום עם נתיבי ישראל
נספח תנועה ותמרור שיאושר ע"י וועדת התמרור ונתיבי ישראל
אישור עורך תיק התיעוד לגמר ועיצוב המבנה לשימור
חוות דעת יועץ בטיחות
אישור יועץ נגישות
חוות דעת מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים
אישור משרד העבודה
אישור מקורות לשמירת מרחק מרצועת המוביל הארצי שבקרבת המתחם (סעיף 19 ס.ק.7)
אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
אישור החברה הכלכלית של המועצה ו/או הקיבוץ להתחברות לקו ביוב מרכזי קיים
אישור מחלקת התברואה של מוא"ז מנשה
תכנית ביצוע של הפיתוח כולל סלילה וחיבור לביוב אזורי
אישור רשות הניקוז
אישור המשרד להגנת הסביבה
חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
חוות דעת משרד הבריאות
נספח נגישות
נספח בטיחות אש
נספח ניקוז (סעיף 19 ס.ק.9)
תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים כולל חיבור קצה
היתר בניה לתחנת תדלוק בגפ"מ יוצא בתנאי הגשת הבקשה ע"י ספק גז מורשה
אישור ועדת התמרור של המועצה להסדרי התנועה בתחום התחנה
אישור/תיאום עם נתיבי ישראל לחיבור לכביש 574 כולל צומת 4 זרועות וחיבור עתידי
תכנית תכנית הסדרי תנועה – נספח תנועה שיוגש ע"י מהנדס תנועה
חו"ד נציבות המים
חו"ד השירות ההידרולוגי ביחס למקורות המים
תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

-תנאים לתחילת עבודות:

אישור נספח התארגנות ותכנית לעירום זמני של עפר כולל חישוב כמויות
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 + אינסטלציה לחיבור ביוב

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 החוץ
ביצוע הנחיות תיק התיעוד לשימור מבנים
הריסה בפועל שילוט ותוספות למבנים לשימור
אישור תצ"ר סופי למתחם
ביצוע בפועל הסדרי התנועה לפי תכנית הסדרי התנועה המאושרת ובאישור נת"י
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 ותקינות 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 מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד, גז.
אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
אישור החברה הכלכלית לחבור לביוז מרכזי
דו"ח מפקח הועדה המקומית.

תכנית ראשית

מפת מדידה עדכנית

נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתחום הבקשה

חתימת בעל הזכות בנכס ע"ג התכנית הראשית עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"י

אישור עו"ד / רו"ח על מורשה חתימה מטעם התאגיד

אישור רשות העתיקות

פרסום הקלה והודעה לגובלים

סקר עצים ואישור פקיד היערות

סקר הידרולוגי סביבתי

התחיבות לתיאום תשתיות עם כל הגופים הרלוונטיים

רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכנן השלד, רישיון מודד מוסמך.

מסמך מורשי חתימה מטעם אוכמנית ע"י עו"ד או רוא"ח

חתימה וחתימת מורשה חתימה מטעם חברת אוכמנית (כולל פרטי החותמים)

חתימה וחתימת קיבוץ מענית (כולל פרטי החותמים)

אישור תשריט איחוד וחלוקה, תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר לציבור לצמיתות בין ה

פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה

אישורים ודרישות עפ"י תמ"א 18 שינוי 4

הבקשה תכלול תכנית עיצוב המבנה כולל חומרי גמר בהתאם להוראות התכנית פרק ד' סעיף 17 הוראו

הבקשה תכלול תמרור ושילוט גבוה נדרשים

תכנית לשימור ע"י אדריכל לשימור לפי סעיף 19 ס.ק.2 - תיק תיעוד

תכנית פיתוח גננית של התחנה

תשלום פקדון(מקדמה) - 20% מגובה האגרה

אישור פקיד היערות- במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים

מבקש:

* שגב דב

* שגב מרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000602015

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 9094 40 מגרש: 316

תכנית: 29/מח, 336/מ, 351-0610378, 1/29/מח, 29/מח

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	1.80	14.44

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים חלק מדו משפחתי בקומה אחת
(תוספות ושינויים להיתר מס' 1794 מיום 21.1.2000) תוספת ממ"ד ומעבר מקורה בהקלה
בכו בנין קידמי.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים ראשי	127.58	1.80	4.65	
	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				14.44
			127.58	1.80	4.65	14.44

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות למבנה מגורים קיים ואת ההקלה לתוספת ממ"ד בהקלה בכו 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 בכו בנין פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות.
 - התקבל מכתב הסכמת השכן בחלקה 41 ו-39 לבניית הממ"ד בהקלה
 - הממ"ד במרחק של כ-1.96 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 דיור. 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
בבקשה להיתר מס' 10000602015

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000584490
 ב. הבקשה כוללת הקלה הקלה להקמת ממ"ד בחזית קדמית למבנה קיים 1.96 מ'
 במקום 5 מ'
 ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 21.05.2026 ותאריך אחרון להודעה לגובלים
 21.05.2026), התקבלה הסכמת השכן בחלקה 41 ו-39 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-1.96 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 פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הנחיות קונסטרוקט / מתכנן השלד לביצוע התוספת בצמוד למבנה קיים
- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים ותוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור

- 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
- 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 (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"ד ממכון מורשה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

הסכם לפינוי פסולת

שלב תנאים לביצוע:

הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
 תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"ד (טופס 104)

- 14/07/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 14/07/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 14/07/2026 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 14/07/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 14/07/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 14/07/2026 - אישור רשות העתקות - לא נדרש
- 14/07/2026 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
- 14/07/2026 - חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לציין שם החותם)
- 14/07/2026 - חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם ת"ז וחתימה)
- 14/07/2026 - פרסום והודעה לגובלים
- 14/07/2026 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 27/07/2026 - אישור רשות מקרקעי ישראל- תוספת ממ"ד עד 20 מ"ר בפטו מאישור מנהל

מבקש:

* ג'ד מזרחי

* אפרת מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000602157

כתובת הבניין: מגל

גוש וחלקה: 28 9094

תכנית: 336/מ, 351-0610378

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	28.28	14.96

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים חלק מתלת משפחתי בשתי קומות

(תוספות ושינויים להיתר 1794 מיום 21.1.2000)

תוספות 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
	0.00	מגורים ראשי	128.39	28.28						
	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				14.96				
	0.00	פרגולה							7.10	
			128.39	28.28		14.96			7.10	

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות למבנה מגורים קיים יח"ד אחת ואת ההקלה

לתוספת 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 29 לבניית הממ"ד בהקלה

- הממ"ד במרחק של כ-0.42 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' 10000602157
 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000578759
 ב. הבקשה כוללת הקלה הקלה להקמת ממ"ד בחזית קדמית למבנה קיים 0.46 מ' במקום 5 מ'
 ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 03.07.2026 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 28.06.2026), התקבלה הסכמת השכן בחלקה 29 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-0.46 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 תכנ - (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 קונסטרוקטור / מתכנ השלד לביצוע התוספת בצמוד למבנה קיים
- פרטי חיבור ואיטום בין מבנה קיים ותוספת יוטמעו כחלק מהבקשה עפ"י הנחיות קונסטרוקטור

- 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
- 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 + אינסטלציה לחיבור ביוב וגז

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם, אטימות ממ"ד.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

אישור בודק חשמל מורשה לחיבור התוספת לחשמל תקני קיים
 תנאי לתחילת ביצוע אישר מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
 הסכם לפינוי פסולת
 הסכם מעבדה מאושרת בטונים

שלב תנאים לביצוע:

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלב הבניה כולל מצב המסד
- הגשת מפת מסד לפי יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- אישור מועד הישוב שבתחומו בוצעה הבניה, אישור רשות המיים בישוב (טופס 3)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנ השלד (המהנדס האחאי) (טופס 105)
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"ד (טופס 104)

- 27/07/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 27/07/2026 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 27/07/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 27/07/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 27/07/2026 - אישור רשות העתקות - לא נדרש

מס' דף: 27

27/07/2026

27/07/2026

27/07/2026

27/07/2026

27/07/2026

- הצהרת מתכנן השלד - חתום
- חתימה וחותמת קיבוץ מגל (לציין שם החותם)
- חתימת שכנים צמודים (להכין טבלה שכוללת שם ת"ז וחתימה)
- פרסום והודעה לגובלים
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך