

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 306 ביום Thursday תאריך 17/09/26 ו' תשרי, תשפ"ו

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|--|-----------------------|
| - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה | ארז מרדכי |
| - נציגת משרד הבריאות | מיכל דנציגר |
| - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים | שלומית נווה |
| - נציג לשכת התכנון המחוזית | עידן פיליפס |
| - נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה | אדר' אוסטרובסקי גנאדי |
| - רופא האיגוד הוטרינרי שומרון | ד"ר בדראן |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | שי רגב |
| - נציג משרד החקלאות | ממדוח מצראווה |
| - נציג רשות ניקוז ונחלים שרון | רן פרחי |
| - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה | כרמל מאירי |
| - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה | ליאנה יושבייב |
| - נציג רשות העתיקות | עבדאללה מסארווה |
| -נציג משרד השיכון | אריאל אולצוור |

סגל:

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

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן של היוועדות חזותית באמצעות אפליקציית ZOOM ביום חמישי 17/09/2026

המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 305.

3. הנושאים על סדר היום:

א. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 351-1632512 מ/מק/214 - מושב מאור נחלה 29 הצרחת שטחים מגורים וחקלאי

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית

שעת הדיון: 09:15 – 09:30

מוזמנים:

עורך התכנית: אדר' רחל שלם

יזמי התכנית: זאב ומאורין שפיר

ב. תשריטי חלוקה:

1. אחמ/246 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיך B54 מנחלה 54 בעמיקם

ג. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20260186 - קיבוץ מצר – בינוי ועבודות פיתוח לשכונה המערבית ל-42 יח"ד

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 351-1632512****שם:** הצרחת שטחים נחלה 29 מושב מאור מ/מק/214

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 9,800.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0572347

ישוב:

מאור

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 8801 ח"ח 42

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

החלפת שטחים בנחלה

הערות בדיקה**רקע לשיבה:**

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 B29)
 - ב. בתכנית מוצע שינוי בקווי הבניין בתשריט, הוראות התכנית אינן מפרטות את השינויים המבוקשים.
2. התכנית לפי סעי' 1.א.א.62 לחוק התכנון והבניה
3. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה, אשר המליצה על הפקדת התכנית והתקבלה חו"ד יועמ"ש הוועדה כי התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

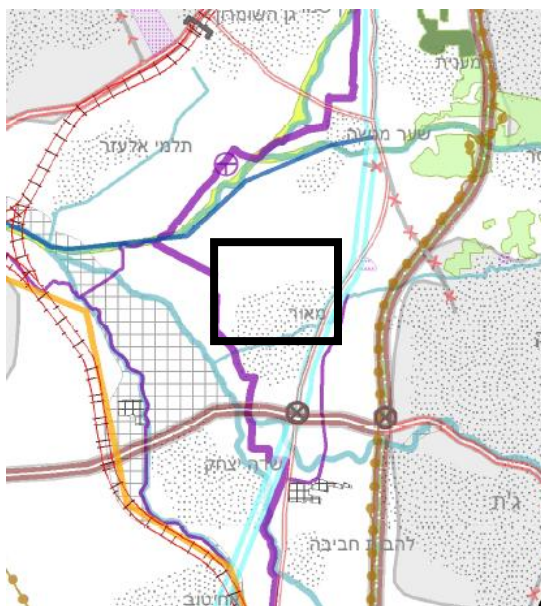
4. הערות לשכת התכנון המקומית:**ממליצים לוועדה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים:**

- א. מסמכי התכנית יתוקנו ויתווספו סעי' רלוונטיים לפי החוק ביחס למוצע בתכנית ובכפוף להחלטת הוועדה.

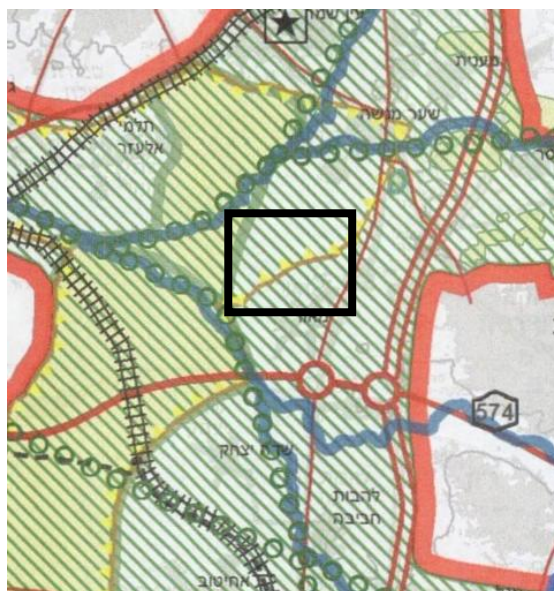
לרבות התייחסות לאיסור שימושים ומבנים חקלאיים בתא שטח B29 בייעוד חקלאי עם הוראות מיוחדות.
- ב. תיקון תשריט התכנית:
 - תשריט התכנית אינו משקף את כל הבינוי בנחלה, נדרש לתקן את המדידה לפי דוח הפיקוח.
 - התאמת התשריט לאח"מ 172 - תשריט חלוקה מאושר למושב מאור.
- ג. בחינת תוספת מטרות לתכנית בנוגע לביטול הקלות מתכנית (תכסית, גובה מבנה וכו').
- ד. יזם התכנית יפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה בהתאם לסעי' 197 א' לחוק.

סקירה סטטוטורית:

1. תמ"א 1 : היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי



2. תמ"א 1/35 : היישוב מאור נמצא בתחום מרקס שמור משולב

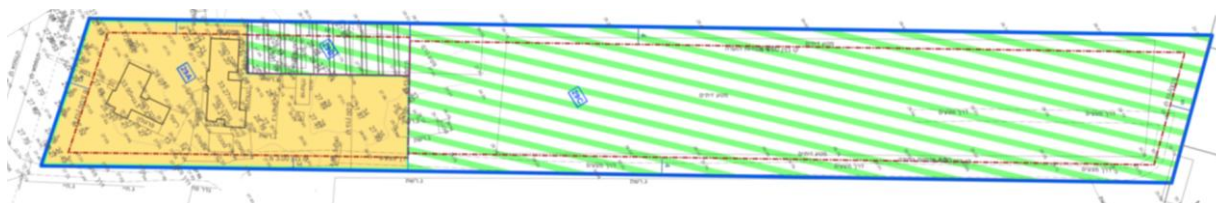


מס' דף: 5

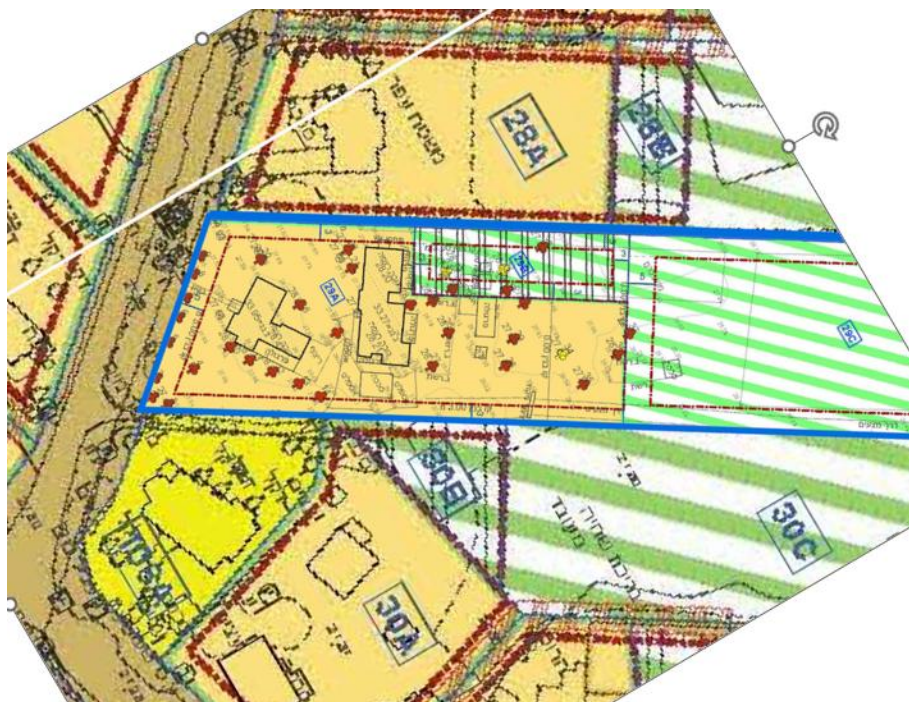
3. מצב מאושר תוכנית 351-0572347 פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.03.2021 מס' י.פ. 9491



4. מצב מוצע:



מיקוד קומפילציה מצב מוצע בשטח המגורים של הנחלה והמגרשים הגובלים:



דוח פיקוח:

רקע המדידה בתשריט המוצע אינה משקפת את המצב הקיים בנחלה, בתחום הנחלה ניתן היתר מס' 14083 בתאריך 4.12.2025. הבנייה מתוקף ההיתר בוצעה בפועל אולם לא מופיעה במדידה. מבנה מסומן לול הנו מחסן.

המלצות והערות המהנדס:

להפקיד את התכנית ובתנאים

תשריט חלוקה: אחמ/246**סעיף: 2**

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיך 54B מנחלה 54 בעמיקם

רשות מקומית: מ.א. אלונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0715326
מותאם ל-	

ישוב:

עמיקם

גושים/ חלקות לתכנית:חלקי חלקות:

גוש: 11983 ח"ח 79

גוש: 11984 ח"ח 51-54

מגרשים לתכנית: 57A בשלמותו מתכנית: 351-0715326

57B בשלמותו מתכנית: 351-0715326

57H בשלמותו מתכנית: 351-0715326

מטרת התכנית:

פיצול מגרש בן ממשיך 54B מנחלה 54 בעמיקם

המלצות והערות המהנדס:

לאשר את התכנית בתנאים

גליון דרישות

10/09/26

10/09/26

10/09/26

10/09/26

- הוכחת בעלות / חוזה חכירה

- חתימה וחתימת ועד מקומי עמיקם (לציין פרטי החותם)

- חתימה וחתימת ועד אגודה עמיקם (לציין פרטי החותם)

- חתימת מגיש התכנית והתשריט ע"ג ואימות חתימות ע"י עו"ד

- צילום ת"ז מגישת התשריט

- חוות דעת יועמ"ש הוועדה לתשלום היטל השבחה למגרש המפוצל הכולל מבנה

- תצהיר בעלי הנחלה - האם לצורך עצמי והסדרת עניינים משפחתיים או עיסקה

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- 4 העתקים סופיים

מבקש:

• **קיבוץ מצר**

• ע"י תומר בכר - מרכז משק

בעל הנכס:

• רשות מקרקעי ישראל

עורך:

• לניר זהר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000512581

כתובת הבניין: מצר

גוש וחלקה: 8715 17

תכנית: מ/408, 351-1085356

תיאור בקשה

עבודות פיתוח

שימוש עיקרי

עבודות עפר ופיתוח

מהות

עבודות פיתוח ובינוי שכונה מערבית ל-42 מגרשים בקיבוץ מצר

בינוי ופיתוח, סלילת כבישים, שבילים, מדרכות, חפירה ומילוי, תשתיות ביוב מים חשמל וניקוז גידור והריסות.

המלצות והערות המהנדס:

לאשר בתנאים