

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 306 ביום Thursday תאריך 17/09/26 ו' תשרי, תשפ"ז

השתתפו:**חברים:**

- אילן שדה - יו"ר הועדה
- שרון אריה - חבר ומ"מ יו"ר הועדה
- יצחק תירם - מ"מ
- אסף פישבין - מ"מ
- רן אורן - חבר
- פרלמן איתן - מ"מ
- סולימאן כבהה - חבר
- שצקי אודי

נציגים:

- עידן פיליפס - נציג לשכת התכנון המחוזית
- שי רגב - נציג רשות מקרקעי ישראל

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
- יפעת מצלאוי - בודקת היתרים
- ימית תורג'מן - בודקת היתרים
- אורית טורג'מן - מפקחת הוועדה
- גימאל אלדין כיתאני - מפקח הוועדה

נעדרו**חברים:**

- קרן מיכאלי יעקובוביץ - חברה
- אייל כהן - מ"מ
- מורן מוסקל - חברה

נציגים:

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

1. הישיבה התקיימה באופן וירטואלי באמצעות אפליקציית ZOOM ביום חמישי 17/09/2026

והתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 305 - הפרוטוקול אושר פה אחד

3. איתן פרלמן נבחר כגזבר המועצה והוועדה מאשרת את תפקידו כגזבר הוועדה מחליף הגזבר היוצא אורי שרון

הצביעו בעד: אילן שדה, שרון אריה, יצחק תירס, אסף פישביין, רן אורן וסולימאן כבהה

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

יחסי
שינוי ל-
ישוב:
מאור
גושים/חלקות לתכנית:
חלקי חלקות:
גוש: 8801 ח"ח 42
מטרת הדיון
דיון בהפקדה
מטרת התכנית:
החלפת שטחים בנחלה

רקע להחלטה:

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. הצרחת 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' 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה
 3. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה, אשר המליצה על הפקדת התכנית בתנאים. והתקבלה חו"ד יועמ"ש הוועדה כי התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 306 בתאריך: 17/09/2026

הוועדה דנה בתכנית ומצאה כי התכנית אינה משנה באופן מהותי את הרצף התכנוני במושב. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים:

1. התכנית מציעה לבצע שינויי גבולות בין שטח המגורים לשטח החקלאי ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה, למטרות התכנית יתווספו סעיפים:
 - א. שינוי בקו בניין לפי סעיף 4, הסדרת קו בניין בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות.
 - ב. שינויים בבניין לפי סעיף 5, הוראות בינוי והשפעת הצרחת השטחים על הנחלות הגובלות. בנוסף יעודכנו הנחיות בסעי' 6 להוראות התכנית: קביעת הוראה שבשטח החקלאי הגובל בשטח המגורים של מגרש A28 יתאפשרו גידולים חקלאיים בלבד, ושלא תתבצע בשטח זה בניה ו/או פעילות שתהווה מטרד ו/או סיכון בטיחותי למגרש המגורים הגובל, כמו כן יתקבל אישור של בעלי הזכויות יאשרו שאין ולא יהיו להם טענות ביחס לשימוש החקלאי שיעשה ממזרח לשטח המגורים (בחלק הצפון המזרחי של שטח המגורים).
 2. התאמת התשריט לאח"מ 172 - תשריט חלוקה מאושר למושב מאור.
 3. עריכת תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המקומית.
 4. יזם התכנית ימסור כתב שיפוי לטובת הוועדה בהתאם לסעי' 197 א' לחוק, לאור מהות התכנית וזהות היזם.
 5. תנאי למתן תוקף: עדכון רקע המדידה בתשריט התכנית.

בדיון נכחו:

עורכת התכנית - אדרי' רחל שלם.
יזם התכנית - זאביק שפיר

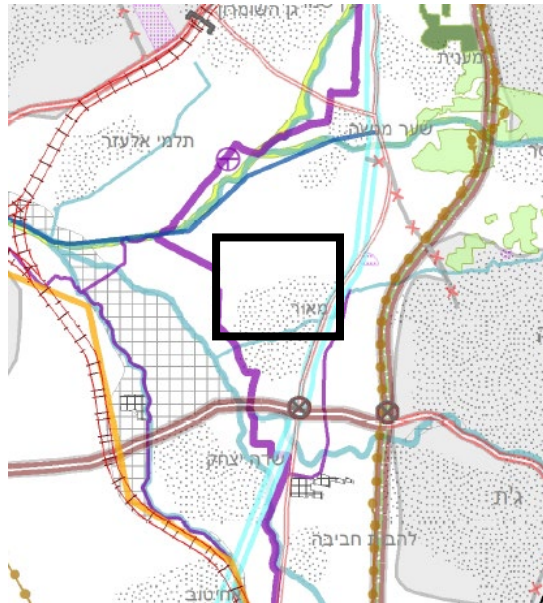
הצביעו בעד:

אילן שדה, אריה שרון, רן אורן, סולימאן כבהה, צקי תירס, אסף פישביין

סקירה סטטוטורית:

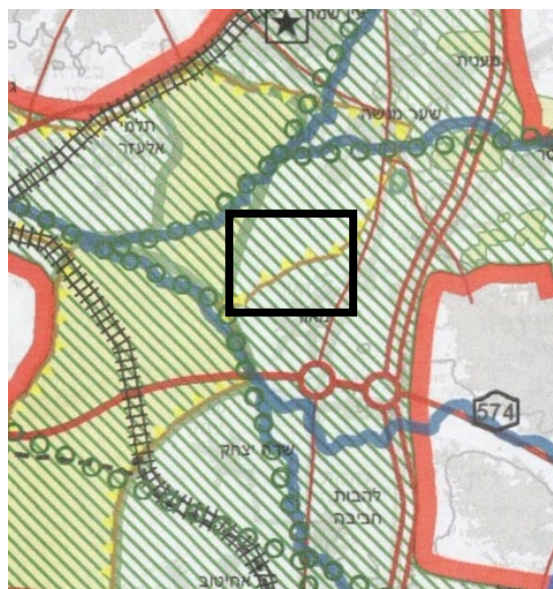
1. תמ"א 1:

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי

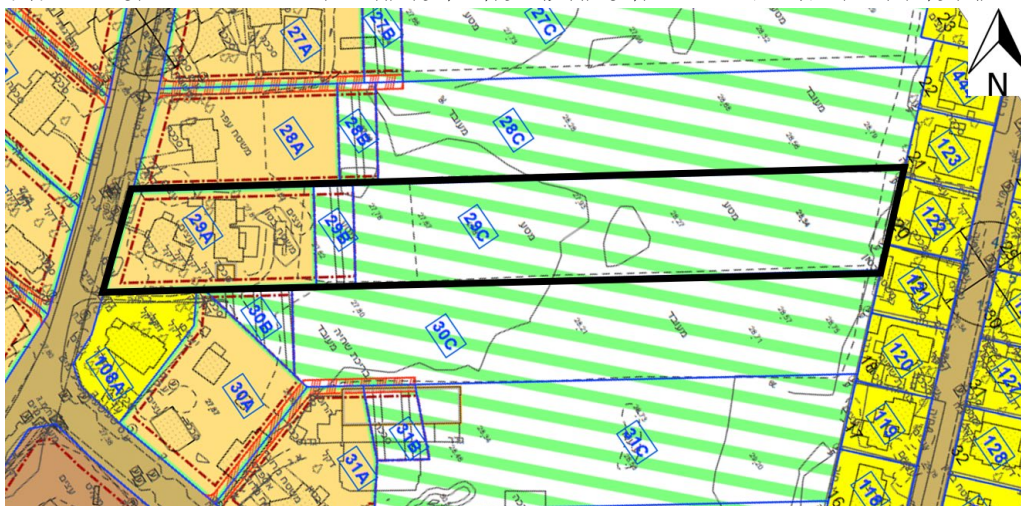


2. תמ"א 1/35:

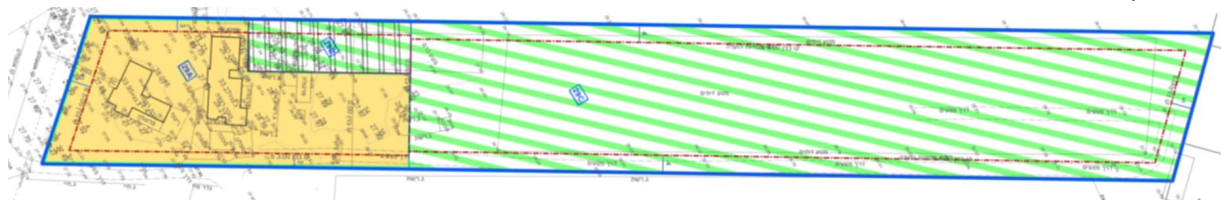
היישוב מאור נמצא בתחום מרקם שמור משולב



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



4. מצב מוצע:



5. מיקוד קומפילציה מצב מוצע בשטח המגורים של הנחלה והמגרשים הגובלים:



6. 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.

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיד 54B מנחלה 54 בעמיקם
רשות מקומית: מ.א. אלונה
סמכות: ועדה מקומית

יחס תואם ל-
ישוב: מותאם ל- 351-0715326
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 ממשיד 54B מנחלה 54 בעמיקם
החלטות:

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 54B מנחלה 54 בעמיקם והגדרת מס יחידות דיור בכל תא שטח.
- עפ"י תכנית הבינוי במגרש המפוצל 54B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 54A (נחלת המקור) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע
- תכנית הבינוי ותשריט החלוקה אינם כוללים פיצול מגרש בנחלת המקור תכנית המתאר של מושב עמיקם מס' 351-0715326 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.
- תשריט הפיצול מוגש וחתום ע"י בעל הנחלה צביקה בחנא ואימות חתימה ע"י עו"ד.
- חוות דעת יועמ"ש הוועדה לתשלום היטל השבחה למגרש המפוצל הכולל מבנה.
נושא של היטל השבחה בגין הפיצול (שהתכנית התקפה איפשרה אותו) יבחן בעת ביצוע פעולה קנינית על בסיס התכנית והחלוקה שאושרה מכוחה.
- התקבל תצהיר מגיש התשריט שמדובר שהפיצול המבוקש לצורך עצמי והסדרת עניינים משפחתיים
- במגרש הבן ממשיד 54B המבוקש לפיצול הוגשה בקשה מס' 20260131 להסדרת בניה קיימת ולא אושרה
- אין באישור התשריט אישור למבנים הקיימים בנחלה או במגרש המפוצל.
- הצביעו בעד: אילן שדה, שרון אריה, יצחק תירם, אסף פישביין, רן אורן וסולימאן כבהה

רקע להחלטה:

1. תכנית המתאר של מושב עמיקם לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלות מס' 351-0715326 מאושרת מיום 22.01.2023 (י.פ. 11060)
2. תכנית המתאר של מושב עמיקם מס' 351-0715326 הגדירה בסעיף 4.1 בהוראות התכנית מנגנון לפיצול מגרש מנחלה בייעוד מגורים בישוב כפרי (A) או במגרש בן ממשיד (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 יותר עם כל השימושים המותרים בתכנית ביעוד "מגורים בישוב כפרי" (נחלת המקור), ובמגרש השני יותר שמוש למגורים בלבד.
4. תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה לרבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יח"ד ולחלקה החקלאית. הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"ד (הן במגרש בן ממשיד והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט חלוקה ע"י

הועדה המקומית.

5. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש 54B מנחלה 54
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 54B יחידת דיור אחת בלבד בתא שטח 54A (נחלת המקור) 2 יחידות דיור + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע

גליון דרישות**ת. השלמה**

10/09/26

10/09/26

10/09/26

10/09/26

17/09/26

- הוכחת בעלות / חוזה חכירה

- חתימה וחותמת ועד מקומי עמיקם (לציין פרטי החותם)

- חתימה וחותמת ועד אגודה עמיקם (לציין פרטי החותם)

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

- נסחי טאבו עדכניים לחלקות בתחום 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

סעיף 1:

תיק בניין: 6488715001 מספר בקשה: 20260186

מבקש:**♦ קיבוץ מצר**

♦ ע"י תומר בכר - מרכז משק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמן: 10000512581

כתובת הבניין: מצר

גוש וחלקה: 8715 17

תכנית: מ/408, 351-1085356

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

עבודות עפר ופיתוח עבודות פיתוח

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.

החלטות**החלטה:** לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח ובינוי לשכונה מערבית בקיבוץ

מצר לבניית 42 יח"ד עפ"י תכנית מ/408 ותכנית 351-1085356 ותשריט

החלוקה אחמ/180 בתנאים

- כולל פיתוח שצ"פ, גבול ושלביות הביצוע תתואם ותאושר ע"י מוא"ז מנשה

- וקיבוץ מצר ומהווה תנאי לקבלת היתר בניה לעבודות פיתוח.

- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח שיאושר ע"י המועצה

- לקיבוץ מצר קיים תשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/180

- גבולות המגרשים יותאמו לתשריט החלוקה המאושר ויש לתקן בתשריט

החלוקה מיקום הדרך והשצ"פ עפ"י תכנית 351-1085356

- מילוי הוראות תכנית מ/408 סעיף 6.10 לעריכת תכנית בינוי

- הבקשה תכלול פרטי בינוי, מרכזי מיחזור וגזם ושלבי ביצוע

- חבר הוועדה יצחק תירם מכהן שמנהל הפרויקט של הפיתוח בקיבוץ מצר

יצא מהשיבה ולא נכח בדיון הפנימי.

הצביעו בעד: אילן שדה, שרון אריה, אסף פישביין, רן אורן וסולימאן כבהא

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000512581
2. הבקשה בתחום שתי תכניות מאושרות לקיבוץ מצר תכנית מפורטת מ/408 האושרת מיום 22.5.2016 ותכנית לשינוי תוואי דרך במערב מס' 351-1085356 המאושרת מיום 1.4.2024
3. לקיבוץ מצר תשריט חלוקה לשיוך מגרשי המגורים מס' אחמ/180 יש להתאים בתשריט החלוקה מיקום הדרך המערבית בהתאם לתכנית 351-1085356
4. באחריות המבקש לתאם תשתיות לפני ביצוע עם כל הגורמים הרלוונטיים. חשמל, בזק, מקורות, וכו', והעתקת התשתיות עפ"י הנידרש.
5. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע יוגש ע"י הקיבוץ ויאושר ע"י המועצה, כתנאי לקבלת אישור ממוא"ז מנשה.
6. פרטים סופיים לפיתוח ובינוי יתואמו עם מהנדסת המועצה/הוועדה והקיבוץ.

ת. השלמה

גליון דרישות

- תנאים מוקדמים להגשת הבקשה :

- תנאים לבקרת תכן :

- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- אישור מועצה אזורית מנשה/כתב התחייבות
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- נספח תחבורה והסדרי תנועה כולל תחנת הסעה - יאושר בוועדת תמרור
- חוות דעת משרד הבריאות
- אישור קק"ל - פקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים
- חוות דעת רשות הניקוז
- תיקון תשריט החלוקה אחמ/180 בהתאם לשינוי הדרך בתכנית 351-1085356
- אישור מקורות ו/או אגודת המים של היישוב לחיבור מים למגרשים - יש התחייבות
- אישור החברה הכלכלית של המועצה
- אישור רשות העתיקות
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- נספח ניקוז
- נספח הכולל סימון מיקום הידרנטים, עמודי תאורה וארונות חשמל ותקשורת
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה מיקום פחי אשפה ופינוי מיחזור וגזם
- מאזן חפירה, חציבה ומילוי - הנחיות לטיפול בעודפי עפר במידת הצורך
- אישור חברת חשמל כולל סימון חדרי טרפז ו/או אישור הקיבוץ לחלוקה וחיבורים פנימיים
- התחייבות המבקש לתיאום תשתיות מול הגופים הרלוונטיים ולקבל אישורים בהתאם
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- חו"ת יועץ קרקע וביסוס
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9) - לקירות/גדרות להשלים שמות יועצים בדף ראשון כולל חתימה
- תכנית טיפוסית למגרשים כולל פרטים, ניקוז גדרות/קירות פילרים וכו' בקנ"מ 1:100
- סימון מיקום בלוני גז ועמדת טעינה חשמלים
- חתכים טיפוסיים למגרשים
- סימון בתכניות גבולות ותחום ביצוע
- שלביות ביצוע תכלול שלבי ביצוע שצ"פים
- שלביות ביצוע לשצ"פים -תתואם עם מוא"ז מנשה והיישוב
- פרט למסלעות עם כיסי גיבון
- תכנון מפורט לשצ"פים בקנ"מ 1:100 כולל סימון מתקנים ומספרי מק"טים
- תכנית צמחייה לשטחים פתוחים
- סימון מרכזי אשפה, פינוי מיחזור, גזם ותחנת הסעה לתלמידים
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגזם, פרטי קירות תומכים מדורגים במידת הצורך (קירות בין שכנים, קירות תומכים, גדרות בחזית וכו')
- תיאום מיקום וגודל פילרים/מרכזי מיחזור עם מחלקת התברואה של המועצה
- להשלים פרטי בינוי ופיתוח מעקות, גדרות /קירות פילרים לתקשורת חשמל ומים כולל פרט שלט ובגבול אחורי כולל מעקות
- יש להבהיר מה נכלל בביצוע עבודות הפיתוח ותשתיות וסלילת הכבישים (הבהרה בתכנית מה נכלל בביצוע עבודות הפיתוח ומה יושלם ע"י המבקש)
- תיאום מיקום מרכיבי בטחון כולל דרך פטרולים עם מחלקת הביטחון של המועצה

-תשלומים:

- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- אישור מפקח הועדה לתחילת ביצוע העבודה
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות הבניה הקלה המוצעת ממכון מורשה
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבניה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

- תנאים לבקשה לתעודת גמר :

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- ביצוע פיתוח שצ"פים מסביב
- ביצוע הסדרי תנועה ותמרורים בהתאם לנספח המאושר ע"י וועדת התמרור
- בתום העבודות יש לפנות את השטח מכל פסולת בנין לשביעות רצונה של מהנדסת הוועדה ו/או גורם מטעמה.
- הגשת מפת מדידה ASMADE בגמר עבודות
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע (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 , אישור אגודת המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת/פינוי פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית ו/או היישוב/מנהל הפרויקט לחיבור ביוב מרכזי
- תעודת גמר יוצאת לאחר השלמת הפיתוח
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- חתימה וחותמת קיבוץ מצר (כולל פרטי החותם)
- תכנית ראשית
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
- נסחי רשום מקרקעין
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026
17/09/2026