

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 294 ביום Thursday תאריך 23/10/25 א' חשון, 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 פישביין |
| - 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 רטי"ג | בן רוזנברג |
| - נציג לשכת התכנון המחוזית | תומר אביאור |
| - 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 |
| - נציגת לשכת התכנון המחוזית | לירון פרחי |
| - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה | נתי ליזרוביץ |
| - 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 הועדה | עו"ד דני גלס |
| - מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה | פארס אבו הדבה |
| - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה | טל שגן |
| - אחראית תכנון והיטלי השבחה | הילה דובב |
| - בודקת תכניות | עדי ספרינג |
| - בודקת היתרים | דלית דקל לוי |
| - בודקת היתרים | נועה תבורי |
| - בודקת היתרים | יפעת מצלאוי |
| - מפקחת הועדה | אורית טורגימן |
| - מפקח הועדה | יהונתן פקדו |

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 23/10/2025
המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 293.

3. הנושאים על סדר היום:

א. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 351-1317502 - גבעת חביבה הגדלת קמפוס חינוכי

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

שעת הדיון: 09:15 - 09:45

מוזמנים:

עורך התכנית: אדרי' גבי מגן

נציגי המתנגדים: נתיבי ישראל

ההתנגדות הוגשה ע"י אלה יעקב סגנית מנהל אגף מהנדס תנועה ראשי חטיבת הנדסה ופיתוח.

2. תב"ע 351-1511807 – מצפה אילן תב"ע להרחבת דרך מ/מק/207

מטרת הדיון: דיון בהפקדה

שעת הדיון: 09:45-10:05

מוזמנים:

עורך התכנית: אדרי' גבי מגן

מתכנן תנועה: שמוליק בנד

3. תב"ע 351-1476795 – קיבוץ ברקאי מתקן אגרו וולטאי מ/550

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 10:05-10:35

מוזמנים:

עורך התכנית: עומרי קרן

נציגי הקיבוץ: ניב רונן - מנהל עסקי, משה מרקביץ - מרכז משק, נציגי הקיבוץ - שקד כנען

4. תב"ע 351-1120781 – קיבוץ רגבים מתחם מגורים נוף רגבים

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

שעת הדיון 10:35

ב. תשריטי חלוקה:

1. אחמ/229 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל

2. אחמ/232 - תשריט איחוד מגרשים 8/9+8/10 למגרש אחד בכפר מייסר

ג. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20240286 – הדס אליזוב – מצפה אילן

שם: גבעת חביבה-הגדלת קמפוס חינוכי

נושא: דיון בהתנגדות

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 16,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0099192
שינוי ל- משתנה מ	351-0688549
שינוי ל- משתנה מ	351-0963033

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10089 חלקות: 28-34

חלקי חלקות:

גוש: 10086 ח"ח 15, 18

גוש: 10089 ח"ח 1-3, 38, 40

גוש: 10089 ח"ח 47, 54,

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות

מטרת התכנית:

הגדלת שטח ציבורי צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה על קרקע חקלאית מוכרזת.

מתנגדים:

♦ נתיבי ישראל אור יהודה

הערות בדיקה

רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה הגדלת שטח ציבורי צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על קרקע חקלאית מוכרזת לפי סעי' 1.א.א.62, 3.א.א.62, 4.א.א.62, 18.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62.
2. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה ומטרתה הסדרת קרקע שתשתמש לבינוי קבע לשני בתי ספר: ביי"ס על יסודי ליישובי החברה הערבית במועצה וביי"ס בינלאומי. כיום בתי הספר קיימים בבינוי ארעי בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מתקצב בינוי בתי ספר בקרקע שאין לרשות זיקה קניינית לקרקע. לצורך קידום בינוי קבע ותקצוב משרד החינוך לבתי הספר נדרש להקצות שטח ציבורי עבור מוא"ז מנשה. השטחים הציבוריים בתחום קמפוס גבעת חביבה הנם בבעלות "חבצלת" אינם ברי הפקעה בהתאם לתכנית המאושרת.
3. התכנית מציעה הגדלת השטח הציבורי בשטח צמוד דופן, צמצום השימושים המותרים מהתכניות לצרכי ציבור בתחום קמפוס גבעת חביבה וקביעה כי השטחים הנם ברי הפקעה עפ"י סעי' 188 לחוק. השטח בתכנית מבוקש גם בתכנית הכוללת מנשה-אלונה כשטח לצרכי ציבור. התכנית בתאום עם קמפוס "גבעת חביבה" וקיבוץ מענית.
4. הוועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית בתנאים בשתי ישיבות: ישיבה מס' 279 שהתקיימה בתאריך 04/07/2024 ישיבה 289 שהתקיימה בתאריך 22/05/2025. תנאי הוועדה המקומית להפקדה מולאו כנדרש נערך תאום מול נת"י ונתג"ז, התקבל אישור ועדת משנה סטטוטורית למיון תכניות-וולקחש"פ כי התכנית אינה טעונה אישור הולקחש"פ בישיבה מס' 2025007 (489) בתאריך 7/7/2025.
5. התוכנית פורסמה כחוק להפקדה ברשומות ב.פ. 13712 בתאריך 4/8/2025 ובעיתונים בתאריך 7,8/08/2025 ועל לוחות המודעות בתאריך 6/08/2025. התכנית נקבעה ע"י הוועדה המחוזית כתכנית שאינה טעונה אישור השר בתאריך 15/09/2025 בישיבתה מס' 20250121.

6. לתכנית התקבלה התנגדות אחת בתאריך 29/9/2025 מטעם חברת נתיבי ישראל, להלן עיקרי ההתנגדות:

א. התכנית המוצעת כוללת בתחום הקו הכחול שטח מזכות דרך 574, מבוקש לגרוע שטח זה מתחום התכנית.

מס' דף: 4

- ב. הקו הכחול של התכנית נושק לפרויקט דרך 574 מצומת כלניות עד משמר הגבול, מבוקש לבצע תאום להגיש נספח תנועה ובה"ת.
- ג. התכנית בחפיפה למספר מוקדים לתמ"א 18/23 /א- מסילת מנשה מקטע דרומי, מבוקש לבצע תאום בנוגע למספר תחומים: תנועה, סטטוטוריקה, גריעת תחום דרך מאושרת, תשתיות ואקוסטיקה (הובהר בהתנגדות נת"י כי מיקום קיר אקוסטי יהיה בהתאם לתכנית שתאושר ראשונה).
7. התנגדות חברת נתיבי ישראל התבססה על התייחסות שהועברה בתאריך 30/6/2025. מענה להתייחסות זו נשלח בתאריך 16/9/2025 וכלל מענה ביחס לדרך 574 ותכנית בהכנה תמ"א 18/23 /א - מסילת מנשה מקטע דרומי.

8. המלצות צוות התכנון:

- א. תחום דרך מאושרת 574 בשטח התכנית – מוצע לגרוע את תחום הדרך המאושרת מגבולות התכנית.
- ב. ממשיך התכנית עם דרך 574:
- התכנית המוצעת ממוקמת לאורך דרך 574, אולם אינה מציעה חיבור חדש לדרך הקיימת. הגישה לשטח התכנית נסמכת על דרכי גישה פנימיות בגבעת חביבה ואינה מייצרת חיבור חדש לדרך 574. הגישה לשטח התכנית נעשית ע"ב מערך התנועה בתכנית מאושרת 351-0099192 גבעת חביבה, מתאריך 29/6/2016 שתואמה ואושרה ע"י נת"י.
- מוצע לציין במפורש בהוראות התכנית כי הגישה למתחם תעשה ע"ב הדרכים הפנימיות המאושרות בגבעת חביבה בתכנית 351-0099192.
- ג. השצ"פ הליניארי המוצע לאורך 574 מוצע כהמשך רציף לשצ"פ המפריד בין דרך 574 לגבעת חביבה מצפון לתכנית המוצעת.
- מוצע כלצמצם את רוחב השצ"פ באופן שלא יעלה על הדרך המוצעת.
- בהתנגדות מבוקש לאפשר העברת תשתיות גם מעל הקרקע.
- ד. אקוסטיקה:
- לא נערך נספח אקוסטי, גם לתכנית מאושרת 351-0099192 לא נדרש נספח אקוסטי לכל מתחם גבעת חביבה.
- הדרישה אינה מנומקת ואף מצויין שמיקום הקיר ייקבע בהתאם לתכנית שתאושר ראשונה.
- תמ"א 18/23 /א טרם הופקדה ונמצאת בהליכי תכנון.
- ה. תשתיות במתחם:
- בהתנגדות מצויין כי לא נערך נספח תשתיות.
- הוראות התכנית קובעות כי נושא התשתיות הנו חלק מתכנית הבינוי שתוגש כתנאי לבקשה להיתר.
9. מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בדגש על צמצום הקו הכחול של התכנית מזרחה כל שלא יעלה על תחום דרך מאושרת.

רקע לתכנית:

- התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.א.62, 3.א.א.62, סעי' 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 9.א.א.62 18.א.א.62.
- התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה, בשטח של כ- 16 דונם בתכנית מוצע:
הגדלת שטחי ציבור בשטח צמוד דופן למתחם גבעת חביבה להקמת קמפוס חינוכי הכולל 2 בתי ספר.
בתי הספר קיים כיום במבנים ארעיים בתחום קמפוס גבעת חביבה. משרד החינוך אינו מעביר תקציבים לבינוי קבע לשטח שאינו בזיקה קניינית לרשות.
מוא"ז מנשה מעוניינת
הגדלת השטח הציבורי הנו על קרקע חקלאית מוכרזת, התכנית נדרשת לאישור הולקחש"פ, ותאום מול גורמי תשתיות גובלות (גז, נת"י, משרד הבריאות וכו')

3. מצב מאושר מיפוי סטטוטורי:

מס' דף: 5

א. תמא 1 : שטח התכנית הנו צמוד דופן לשטח מבונה / שטח מיועד לפיתוח, גובל בדרך ראשית 574



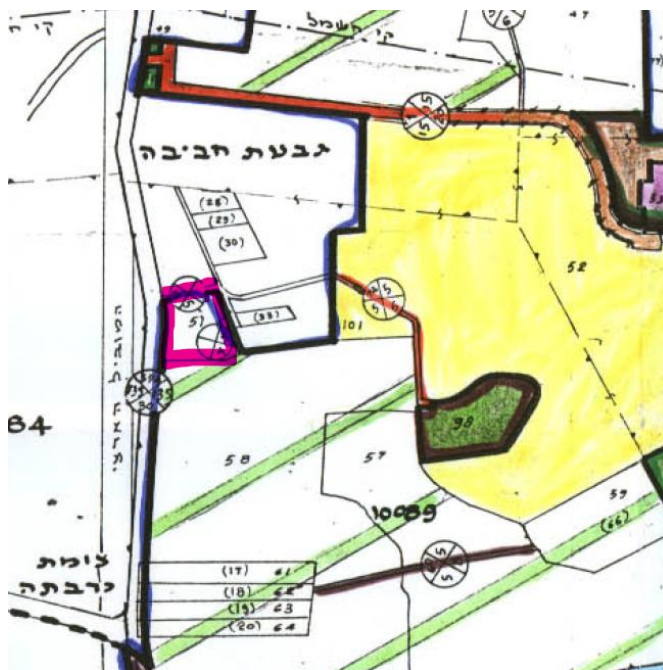
אזור
התכנית
המוצעת

ב. תמ"א 1/35 : שטח התכנית בתחום מרקם שמור משולב

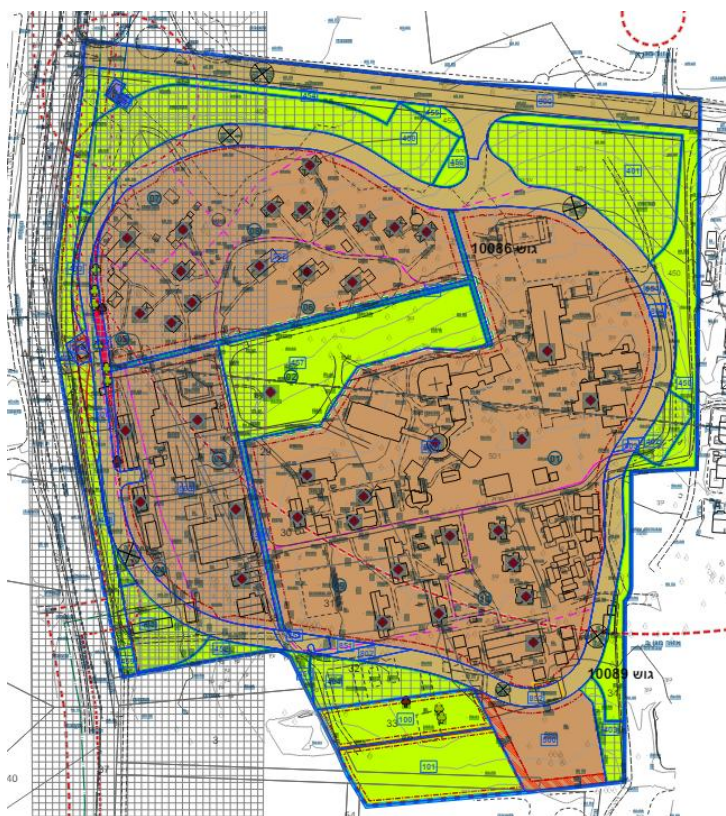


אזור
התכנית
המוצעת

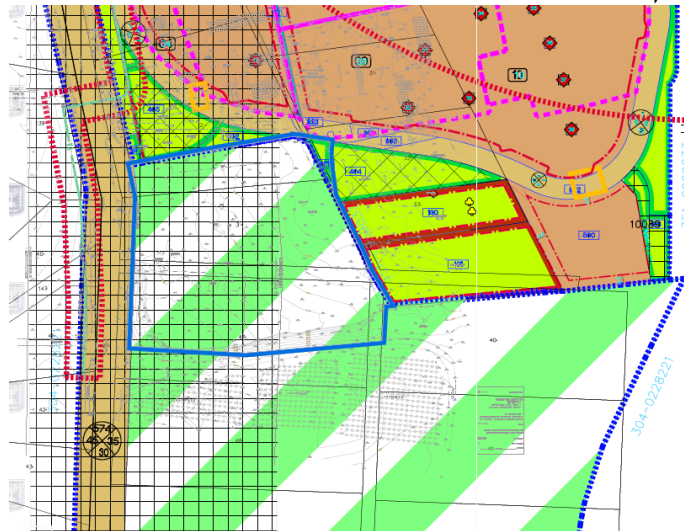
ג. משי"ח 30 - פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 25/10/1987 : שטח חקלאי בתחום קיבוץ מענית (תחום התכנית המוצעת מסומן בורוד) :



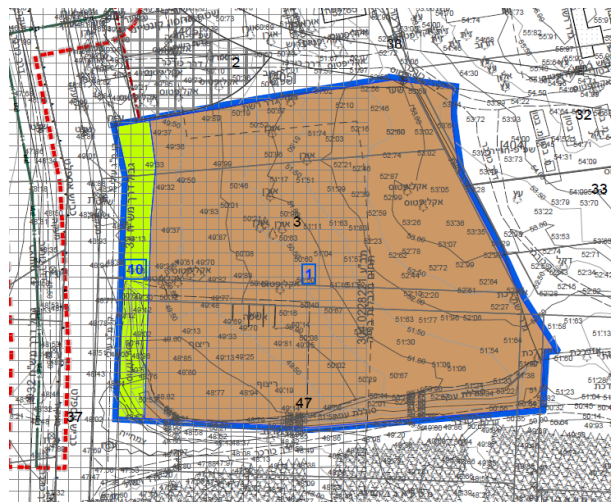
ד. התכנית צמודת דופן לתכניות מאושרות בתחום קפמוס גבעת חביבה
תכנית 351-0099192 - גבעת חביבה פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 15/7/2016
תכנית 351-0963033 - גבעת חביבה הסדרת שטחים פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך
10/08/2023
תשריט מאושר של התכניות:



ה. תשתיות בתחום ובהיקף התכנית המוצעת :
תחום התכנית ברדיוס מגן ג' מקידוח מענית
בתחום שטח חלחול וניקוז המוביל הארצי
בקרבת קו גז
דרך 574 / 444 :

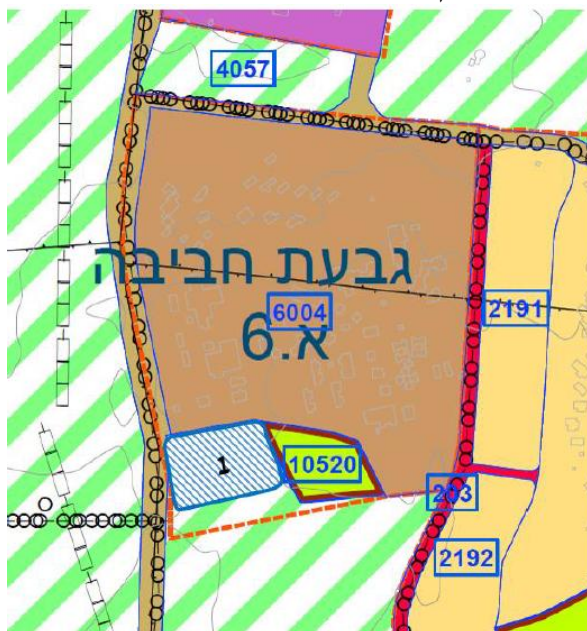


4. מצב מוצע:



5. תכנית כוללת מנשה – אלונה 0942656-351 :

התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המחוזית חיפה בתאריך 12/2/2024 דיון ראשון בהפקדה. הוועדה המקומית העבירה את הערותיה לתכנית בעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית. במסגרת ההערות ביקשה הוועדה המקומית תוספת שטח צמוד דופן לשטח הציבורי (מסומן 1) המאושר לטובת הקמת בתי ספר על יסודיים ליישובי החברה הערבית במוא"ז מנשה. השינוי המבוקש:



סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 351-1511807

שם: מצפה אילן- תב"ע להרחבת דרך מ/מק/207
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 12,800.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

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

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 8719 ח"ח 5

מטרת הדיון
 דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

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

הערות בדיקה

רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מוצע בתכנית הרחבת תחום דרך גישה ליישוב, דרך מס' 1 מאושרת בתכנית מ/414 לצורך הסדרת פתרון פיתוח ותמיכה של כביש הכניסה באופן שיאפשר את דירוג הקירות התומכים ויפחית את עלויות הביצוע.
2. התכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעי' 62.א.א.
3. התכנית מובאת לדיון בהפקדה.

סקירה סטטוטורית:

1. תמ"א 1 :

היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערערה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע בנקודות. במעטפת היישוב מצפון ומדרום מסומן יער נטע אדם מרקמים אלו אינם חלים בתחום התכנית המוצעת.

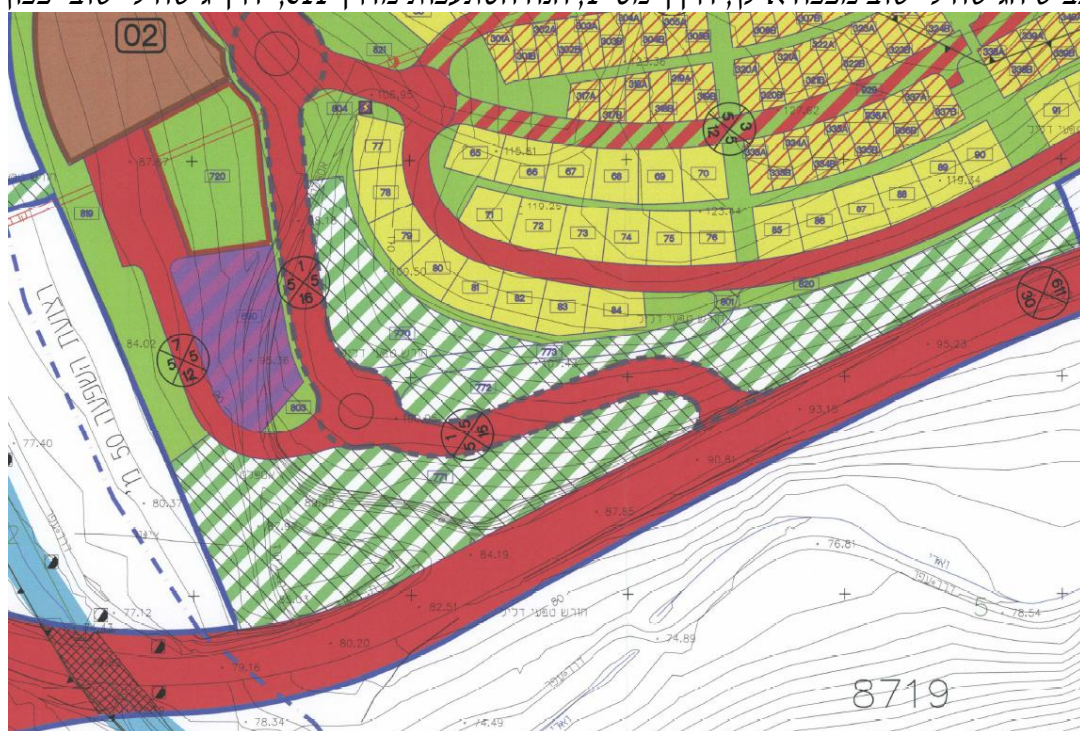


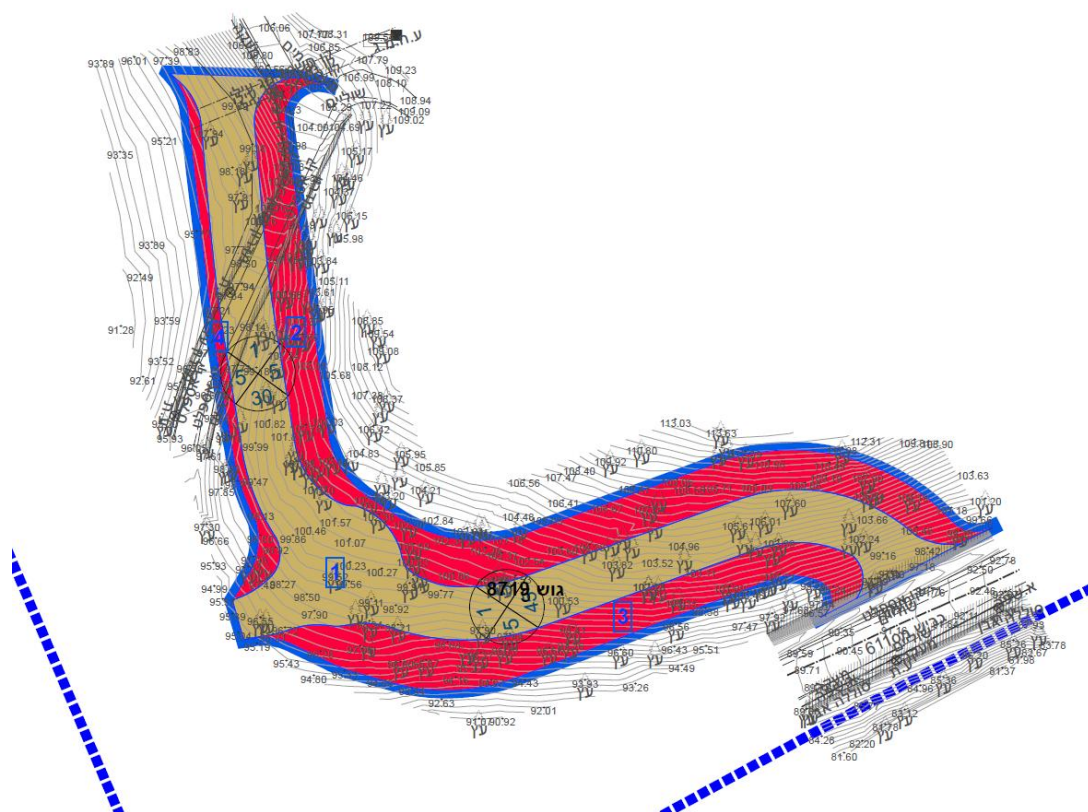
2. תמ"א 35 :

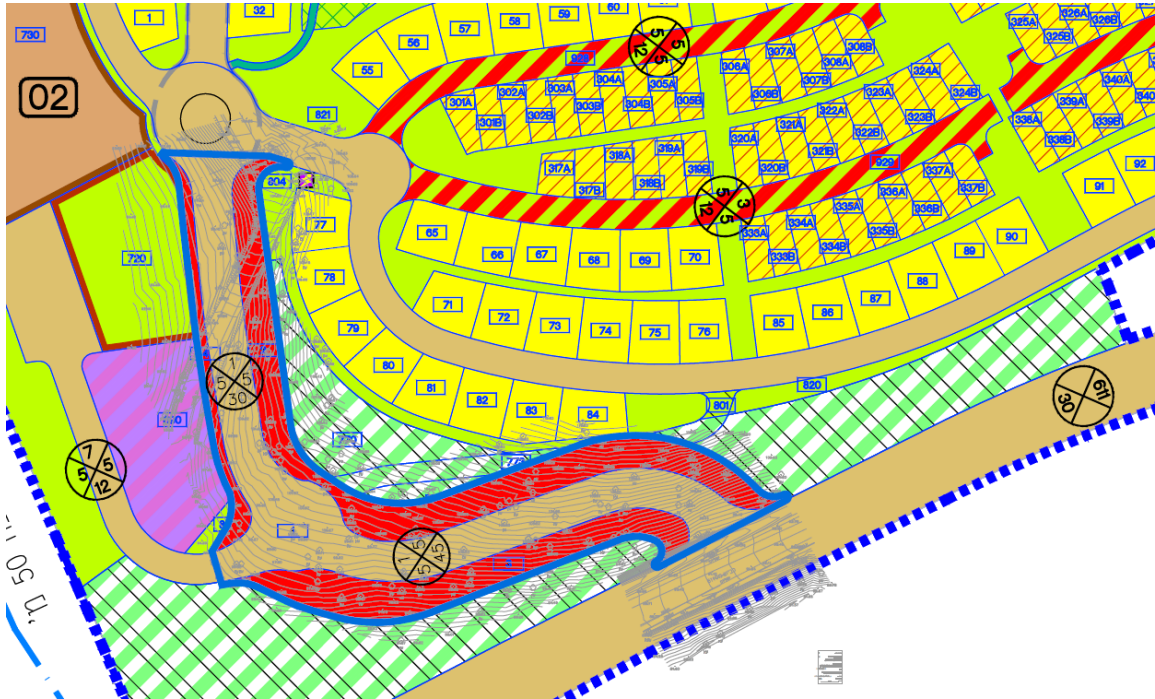
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערערה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע. במעטפת היישוב מצפון מופיע מרקם יער ויעור. תחום היער אינו נמצא בממשק עם התכנית המוצעת.



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







המלצת צוות התכנון:

מדובר בדרך הגישה ליישוב מצפה אילן, יישוב כפרי המצוי בטופוגרפיה הררית. ביצוע כביש הגישה בסטטוטוריה המאושרת כיום בתכנית מ/414 ידרוש ביצוע קירות תומכים בגובה של 7-8 מ'. הרחבת תוואי הדרך יאפשר פיתוח נופי המתאים יותר למרחב הכפרי ויפית באופן משמעותי את עליות הביצוע. ממולץ לאשר את הפקדת התכנית.

סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-1476795

שם: קיבוץ ברקאי מתקן אגרו וולטאי - מ/550
 נושא: דיון בהמלצה להפקדה
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 שטח התוכנית: 292,605.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	חפאג/1287/מ/341
שינוי ל- משתנה מ	משח/15
כפיפות ל-	תמא/1
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תמא/37/ב/8
כפיפות ל-	תממ/2/9
כפיפות ל-	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 12229 ח"ח 17
 גוש: 12231 ח"ח 10-11, 15

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

הקמת מתקן אגרו וולטאי בשטח חקלאי מעובד חלק ממשבצת של קיבוץ ברקאי.
הערות בדיקה

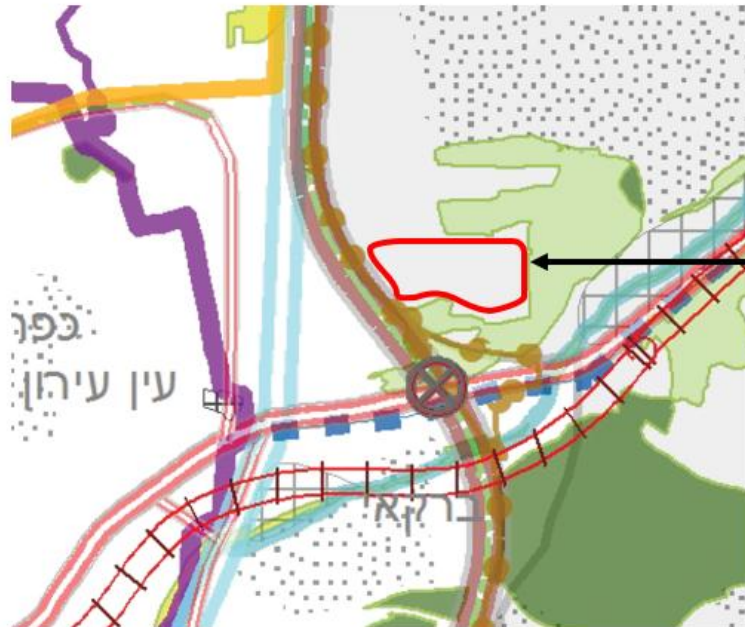
רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מוצע בתכנית הקמת מתקן אגרו-וולטאי, בשטחי משבצת קיבוץ ברקאי, מתקן פוטו-וולטאי המוקם בקרקע שייעודה חקלאי, באופן שמתקיים בה במקביל שימוש חקלאי, לצורך הפקת אנרגיה סולארית המתקן מאפשר המשך עיבוד חקלאי של המטעים, גם באמצעות מיכון חקלאי. המיקום המוצע נמצא בסמיכות לקווי חשמל מתח גבוה.
2. התכנית מובאת לדיון בהמלצה להפקדה.

סקירה סטטוטורית:

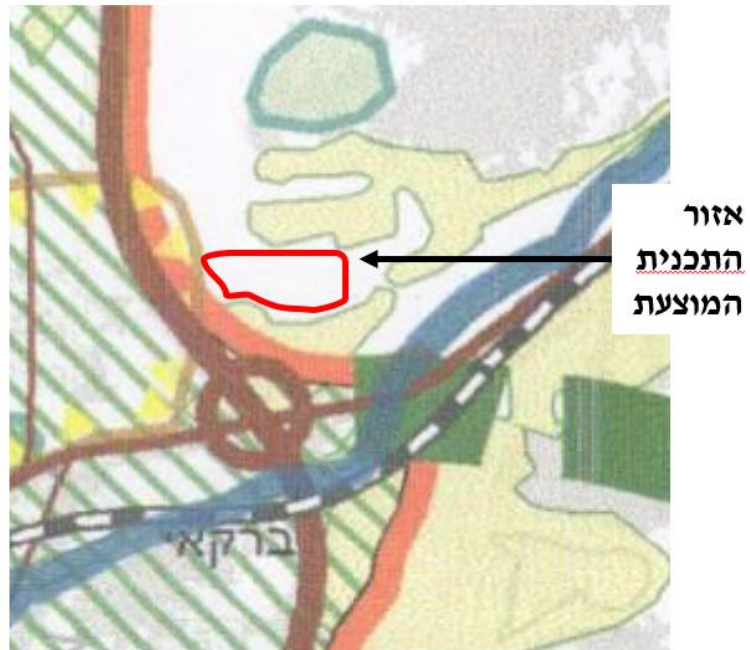
1. תמ"א 1 :

התכנית המוצעת בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה בגבול המערבי מצפון לקיבוץ ברקאי, מדרום מערב לכפר קרע. תחום יער נטע אדם גובל בתכנית ואינו נכלל בה. ממערב לתכנית עוברת דרך מס' 6 ומדרום מערב מחלף עירון.

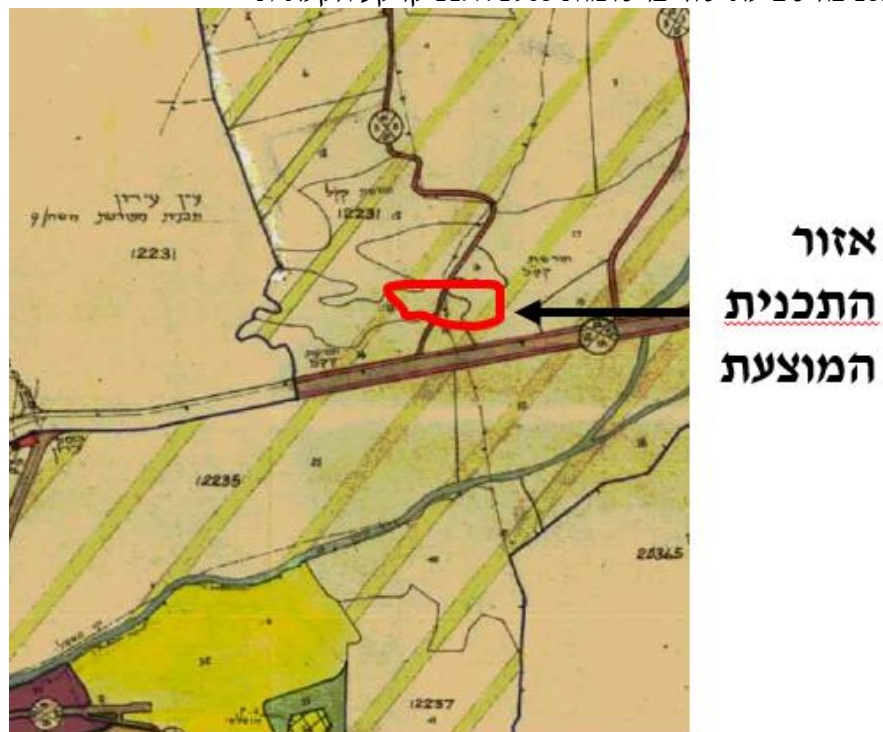


2. תמ"א 35 :

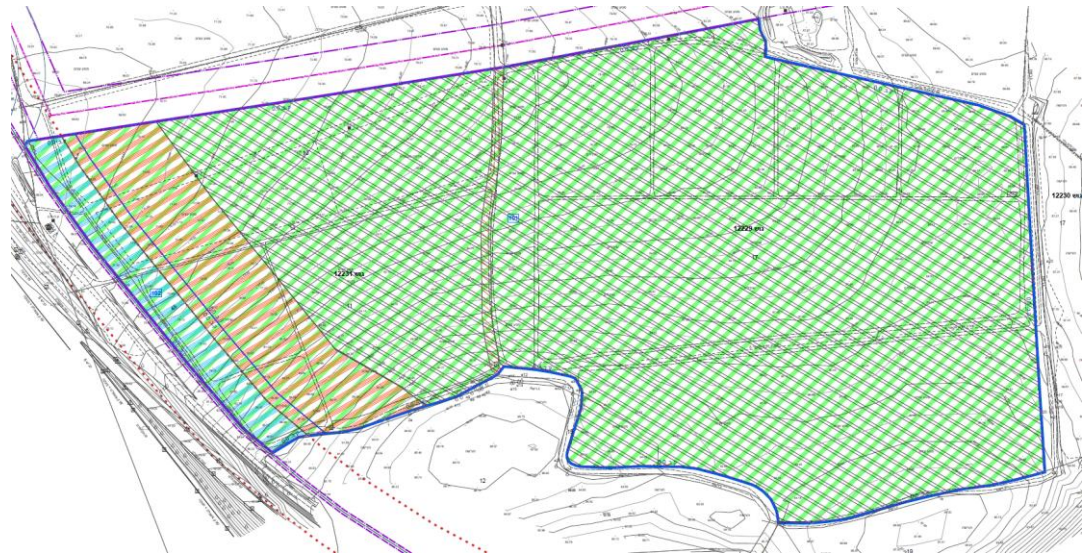
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה בגבול המערבי מצפון לקיבוץ ברקאי, מרקם יער וייעור גובל בתכנית ואינו נכלל בה. שמורת הטבע מצפון נגרעה במסגרת אישור תמ"א 1 .



3. מצב מאושר :
מש"ח/15 פורסם לאישור ברשומות 11/7/1985 קרקע חקלאית

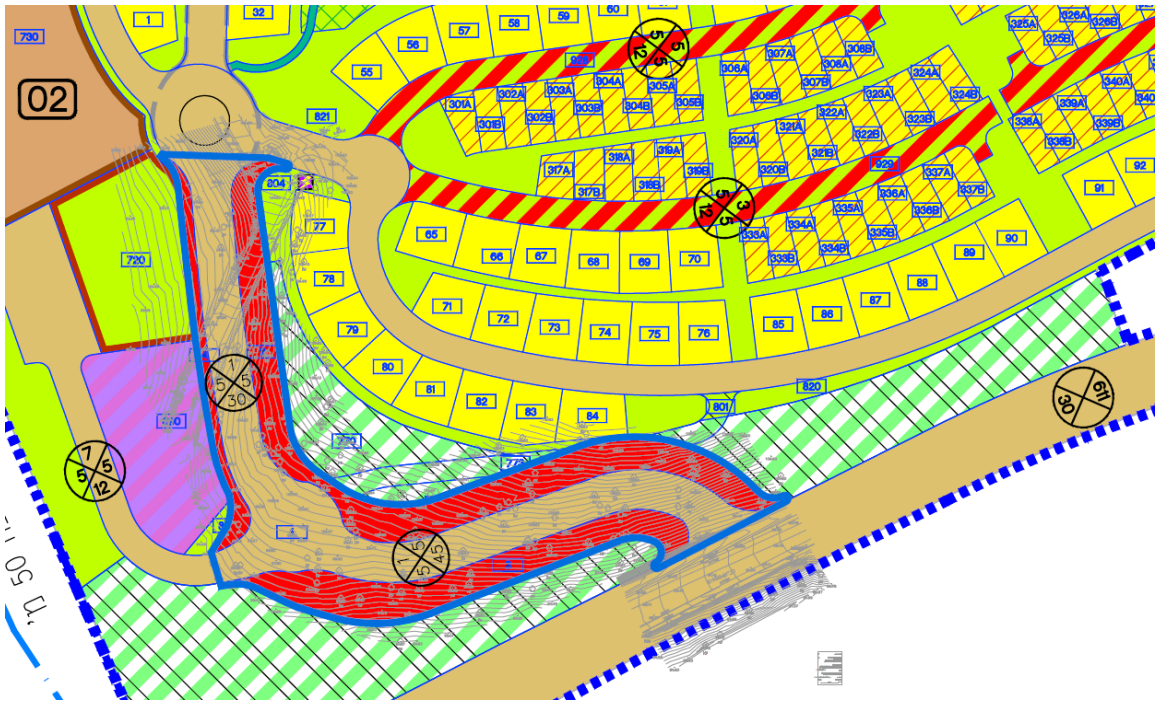


4. מצב מוצע :
תשריט :



המלצת צוות התכנון:

התכנית מציעה מתקן אגרו וולטאי בהיקף של כ- 340 דונם, בתחום שטח משבצת קיבוץ ברקאי. החלופה המוצעת נבחרה לאחר בחינת מספר חלופות וישיבות שולחן עגול למיזמים אגרו וולטאים בלשכת תכנון מחוז חיפה. התכנית המוצעת מקדמת את מדיניות ההמשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו- 465 שמטרתן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת. התכנית המוצעת בחנה את כלל המאפיינים הנופיים, האגרונומיים ונמצאת בצמידות דופן לקו חשמל מתח גבוה המאפשרים חיבור לרשת החשמל כנדרש. מוצע להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.



המלצת צוות התכנון:

מדובר בדרך הגישה ליישוב מצפה אילן, יישוב כפרי המצוי בטופוגרפיה הררית. ביצוע כביש הגישה בסטטוטוריה המאושרת כיום בתכנית מ/414 ידרוש ביצוע קירות תומכים בגובה של 7-8 מ'. הרחבת תוואי הדרך יאפשר פיתוח נופי המתאים יותר למרחב הכפרי ויפית באופן משמעותי את עליות הביצוע. ממולץ לאשר את הפקדת התכנית.

סעיף: 4 תכנית מתאר מקומית: 351-1120781

שם: קיבוץ רגבים מתחם מגורים נוף רגבים
 נושא: דיון למתן תוקף
 רשות מקומית: מ.א. אלונה
 שטח התוכנית: 153,868.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יתחם	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/287
שינוי ל- משתנה מ	מ/392

ישוב:
רגבים

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 12406 ח"ח 2
 גוש: 12422 ח"ח 2, 9-11
 גוש: 12423 ח"ח 2

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית:

הצרכת יעודי קרקע - לשם יצירת חיבור פיסי, נופי ועיצובי בין מרחבי הקיבוץ הותיק לשכונה החדשה

הערות בדיקה

רקע לדיון:

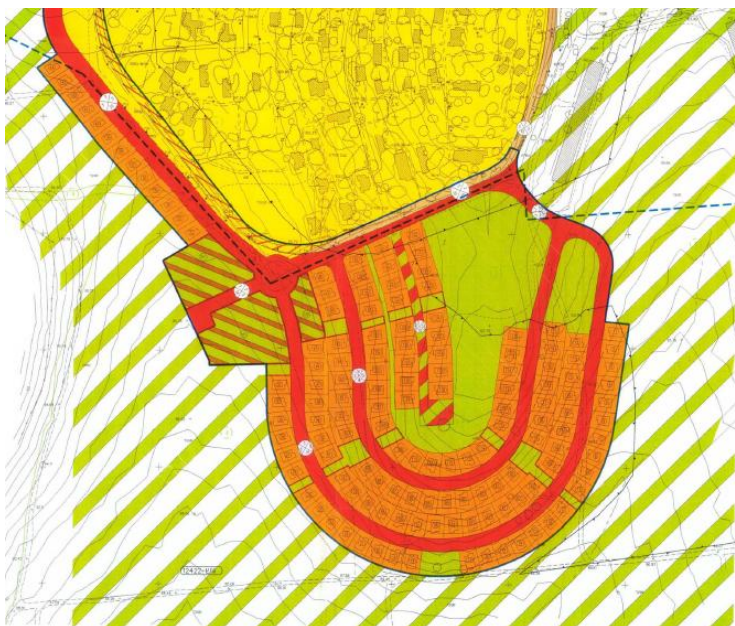
10. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.א.62, 2.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62, (א) 5.א.א.62, 8.א.א.62 בתכנית מוצע:
11. א. יצירת חיבור פיסי נופי ועיצובי לגרעין הקיבוץ באמצעות שינויים תכנוניים הכוללים החלפת שטחים ציבורים ויצירת עוגן ציבורי בין גרעין המגורים בקיבוץ לשכונת ההרחבה המאושרת והארכת דרכים. ב. בקיבוץ רגבים מתוכננות 396 יח"ד בתכניות המאושרות, מוצע תוספת 4 יח"ד כהשלמה ל 400 יח"ד המאושרות בתמ"א/1/35 - לוח 2. התכנית מוסיפה את 4 יח"ד, ללא תוספת יח"ד, לתא שטח 160 המאחד 7 מגרשי מגורים מתכנית מאושרת מ/287.
12. הוועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית בתנאים בשתי ישיבות:
ישיבה מס' 279 שהתקיימה בתאריך 04/07/2024
ישיבה 284 שהתקיימה בתאריך 26/12/2024.
תנאי הוועדה המקומית להפקדה מולאו כנדרש.
13. התוכנית פורסמה כחוק להפקדה ברשומות ב.פ. 13466 בתאריך 21/05/2025 ובעיתונים בתאריכים: 22/5/2025, 23/5/2025, 11/6/2025, ועל לוחות המודעות בתאריך 26/5/2025. התכנית נקבעה ע"י הוועדה המחוזית כתכנית שאינה טעונה אישור השר בתאריך 14/8/2025 בישיבתה מס' 2025011.
14. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
15. התכנית מובאת לדיון לאישור מתן תוקף לתכנית.

המלצת צוות התכנון:

התכנית מציעה חיבור וקישור של הקיבוץ הותיק להרחבה המאושרת ומחזקת את מערכת הולכי הרגל ותנועה ממונעת רכה. בתכנית מוצע הסדרת השטח לצרכי ציבור בדרום הקיבוץ. ומוצע פתרון לבינוי מרקמי בצפיפות גבוהה מהמאושר בתכנית מ/287. כלל תנאי ההפקדה מולאו ולתכנית לא התקבלו התנגדויות. התכנית בעלת ערכיות חברתית וציבורית גבוהה, מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

רקע:

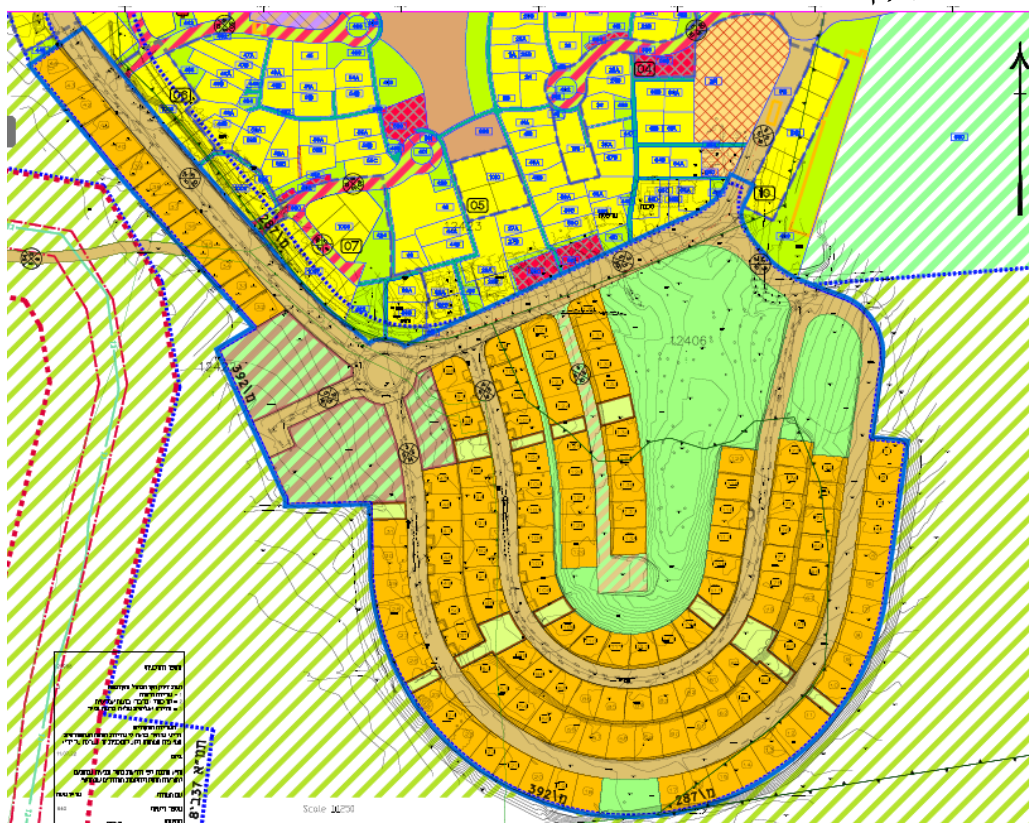
1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.א.62, 2.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62, (א) 5.א.א.62, 8.א.א.62 בתכנית מוצע:
2. א. יצירת חיבור פיסי נופי ועיצובי לגרעין הקיבוץ באמצעות שינויים תכנוניים הכוללים החלפת שטחים ציבורים ויצירת עוגן ציבורי בין גרעין המגורים בקיבוץ לשכונת ההרחבה המאושרת והארכת דרכים. ב. בקיבוץ רגבים מתוכננות 396 יח"ד בתכניות המאושרות, מוצע תוספת 4 יח"ד כהשלמה ל 400 יח"ד המאושרות בתמ"א/1/35 - לוח 2. התכנית מוסיפה את 4 יח"ד, ללא תוספת יח"ד, לתא שטח 160 המאחד 7 מגרשי מגורים מתכנית מאושרת מ/287.
3. מצב מאושר
א. תכנית מ/287 פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 4/8/2002:
התכנית קבעה ייעוד ל- 138 יח"ד ב 138 מגרשים קבעה שטחי ציבור ודרכים בשטח שמדרום לשטח המגורים הוותיק של הקיבוץ:



ב. תכנית מ/392 פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 13/7/2015 – התכנית אינה חלה בתחום התכנית המוצעת:
התכנית הסדירה את אזור המגורים הוותיק בקיבוץ וקבעה מתחמים למגורים, צרכי ציבור ודרכים:



ג. מצב מאושר (קומפילציה של תכנית מ/287 + מ/392):



4. מצב מוצע:



תשריט חלוקה : אחמ/229**5 : סעיף****שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאלרשות מקומית : מ.א. אלונה
סמכות : ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0769265

ישוב:

אביאל

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

גוש : 12414 חלקות : 27

גוש : 12416 חלקות : 12

מגרשים לתכנית: 29A בשלמותו מתכנית : 351-0769265

29B בשלמותו מתכנית : 351-0769265

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל

פיצול מגרש כחלק מתא שטח 29A בשטח 443 מ"ר

הערות בדיקה

1. התשריט ותכנית הבינוי נדונו בישיבה מס' 291 מיום 17.7.2025 והוחלט לא לאשר את התשריט
 - א. בחלק מתחום המגרש המפוצל המבוקש קיים מבנה בבניה ליחידת אירוח כפרי עפ"י שימושי פל"ח בהתאם להיתר בניה 13451 מיום 11.8.2022
 - ב. התכנית המאושרת 351-0769265 לא מאפשרת שימושי פל"ח בתחום המגרש המפוצל
 - ג. היות ובחלק מתחום המגרש המפוצל המבוקש בנויה בהיתר יחידת אירוח לא ניתן לאשר בשלב זה את החלוקה המוצעת.
 - ד. לאחר שיחידת האירוח תיהרס ניתן יהיה לשוב ולדון באישור תכנית הבינוי והחלוקה המבוקשת

2. התשריט מובא לדיון חוזר לאחר שהוגשה בקשה להיתר הכוללת הריסת יחידת אירוח הקיימת בחלק מהמגרש המפוצל והקמת יחידת אירוח חדשה בתחום אזור המגורים של הנחלה .

לאשר את התכנית בתנאים

גליון דרישות

16/10/25	- אישור רשות מקרקעי ישראל
16/10/25	- נסח טאבו עדכני
16/10/25	- חתימת ועד מקומי אביאל (לציין פרטי החותם)
16/10/25	- חתימת ועד אגודה אביאל (לציין פרטי החותם)
16/10/25	- חתימת בעלי הנחלה ע"ג התשריט
16/10/25	- הוכחת בעלות / חוזה חכירה מול רמ"י
	- 4 העתקים סופיים וחתומים

תשריט איחוד : אחמ/232**6 : סעיף****שם:** תשריט איחוד מגרשים 8/9+8/10 למגרש אחד בכפר מייסר

רשות מקומית : מ.א. מנשה

שטח התוכנית : 2,140.000 מ"ר

סמכות : ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	מ/במ/192
שינוי חלק מ-	מ/מק/20 ו

ישוב:

מיסר

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 8708 ח"ח 8

מגרשים לתכנית: 8/10 בשלמותו מתכנית : מ/במ/192

8/9 בשלמותו מתכנית : מ/במ/192

מטרת התכנית:

איחוד 2 מגרשים 8/9 + 8/10 למגרש אחד ארעי 8/109 לצרכי בניה
לאשר את התכנית בתנאים

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- חתימה וחותמת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו ואימות חתימות ע"י עו"ד
- פרסום בעיתונות לאחר שלא אותרו כל בעלי הזכויות של המקרקעין
- חתימה וחותמת ועד מקומי מייסר
- מיצוי בעלויות ע"י עו"ד
- 4 העתקים סופיים וחתומים

16/10/25

16/10/25

16/10/25

16/10/25

מספר בקשה : 20240286	תיק בניין : 1370000201
----------------------	------------------------

סעיף 1:

מבקש:

♦ **הדס אליזוב**

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ מוסל רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000450388

כתובת הבניין: מצפה אילן

גוש וחלקה : 20369 5 מגרש: 201

תכנית: 351-0334045, מ/414, אחמ/74

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

בניה חדשה

יח"ד

1

שטח שירות

12.42

שטח עיקרי

161.23

מהות

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל הקלה להקמת בריכת שחייה והקלה

בקו בנין צידי , ממ"ד , גדרות ופיתוח מגרש

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1				161.23	1.00	מגורים ראשי	0.00	1
16.80								בריכת שחיה	0.00	1
				12.42				ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
55.00								פרגולה	0.00	1
5.80								ח.מערכות טכניות	0.00	1
77.60		1		12.42		161.23	1.00			

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000450388

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000446528

ב. הבקשה כוללת הקלה :

1. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות הבריכה במרחק של עד 1.0 מ' מקו בנין צידי וכ 4.0 מקו בנין קדמי ח.מכונות במרחק של כ 40 ס"מ מקו בנין צידי
2. הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ 3.00 מ' - יל 2.70 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 11.07.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 25.07.2025)

ד. ביום 30.7.2025 התקבלה התנגדות לבקשה ע"י השכן במגרש 202 עמי ומיטל פלד מצ"ב נוסח ההתנגדות :

1. איננו יודעים מה תהיה השפעת הבנייה המתוכננת על איכות חיינו, בפרט מבחינת הרעש של חדר המכונות.
 2. איננו יודעים כרגע את ההשלכות של ההקלות בדבר הבנייה. לכן, ברצוננו להיוועץ עם אדריכל כדי לבחון ולהבין לעומק את ההשלכות האפשריות. חשוב לנו להדגיש כי פנייתנו נעשית ברוח טובה ומתוך רצון לשמור על יחסי שכנות תקינים ונעימים, תוך איזון בין צורכי הפיתוח של מבקשי הבקשה לבין שמירה על איכות החיים של הסובבים אותו. במידה ויתברר בהמשך כי הקמת הבריכה אינה כרוכה בשינוי שעלול לפגוע באורח חיינו, נשמח לבחון בחיוב את הסרת ההתנגדות.
- ה. ביום 17.08.2025 התקבלה תגובת המבקשים להתנגדות מצ"ב נוסח התגובה :
1. יש לנו זכות לבנות בריכה בתוך קווי הבניין, ללא יכולת התנגדות של השכנים. ביקשנו לחרוג מקו בניין ולהתקרב 2 מטר לכיוון השכנים. כך שהטענה לרעש אפשרי אינה מבטלת את קיום הבריכה. נבנה אותה בכל מקרה, גם בתוך קווי בניין, רק במיקום שפחות נוח לנו.
 2. אנו מוכנים לשמוע כל הצעה לבניית גדר או בנייה אחרת אשר תפחית את מטרד הרעש בכיוון השכנים במגרש 202.
 3. אנו זקוקים לבריכה מסיבות בריאותיות של בני הבית. מסיבות אלו איננו יכולים לבנות את הבריכה במרווח בנייה אחורי, מכיוון שמדובר במפלס +3.00 אשר איננו יכולים לטפס אליו מסיבות בריאותיות. נושא הנגישות הופיע כבר בבקשתנו המקורית, בה ביקשנו להוריד את ה-00 של הבית קרוב ככל האפשר למדרכה מסיבות של נגישות, כולל תכנון רמפה בין החניה למפלס הבית לטובת כסא גלגלים. אם לא היתה המגבלה הזו היינו מעבירים את הבריכה לאחורי הבית על מנת להתחשב בשכנים, אך במקרה שלנו זה לא יענה על ייעוד הבריכה.
 4. על פי התב"ע (414/מ) ייעוד מגורים א' כולל מגרשים בגודל 400-500 מ"ר, כך שהטענה שזו פעם ראשונה שמבקשים בריכה במגרש 400 איננה רלוונטית. למגרשים בני 400 מ"ר יש זכות זהה למגרשים בני 500 מ"ר להקמת בריכה. להיפך – אם אושרה בריכה למגרשים בני 500 מ"ר – יש לאשר בריכה בכל המגרשים בני אותו הייעוד – מגורים א'.
 5. לנושא גודל המגרש והאפשרות להקים בריכה: ביישובים כפריים רבים גודל המגרש הולך וקטן, ועדיין נשמרת הזכות להקמת בריכה גם במגרשים בני 250 מ"ר. (לדוגמה: שכונת ההדרים בבנימינה) כך שמגרשנו בעל ה-400 מ"ר הנו גדול וניתן להקים בו בריכה. המגמה הכללית בארץ היא הקטנת המגרשים, וגם מגרשים עתידיים ביישוב, בהרחבות הבאות, צפויים להיות קטנים מ-400.
 6. נודב לוועדה באם ידחו את ההתנגדות, ויתנו לנו את הזכות השווה לשאר המגרשים ביישוב.