

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 294 ביום Thursday תאריך 23/10/25 א' חשון, תשפ"ו

### השתתפו:

#### חברים:

אילן שדה

שרון אריה

יצחק תירם

אסף פישביין

רן אורן

שצקי אודי

#### נציגים:

עידן פיליפס

שי רגב

ליאנה יושבייב

#### סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

עדי ספרינג

אורית טורג'מן

יהונתן פקוד

### נעדרו

#### חברים:

קרן מיכאלי יעקובוביץ

אייל כהן

מורן מוסקל

פרלמן איתן

סולימאן כבהה

#### נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

שלומית נווה

בן רוזנברג

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

רן פרחי

נתי ליזרוביץ

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

#### סגל:

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- 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

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- חברה

- מ"מ

- חברה

- מ"מ

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג רט"ג

- נציג מ.השכונ-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 23/10/2025 והתחילה בשעה: 09:00.
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 293 – הפרוטוקול אושר פה אחד
3. נוסף לסדר יום לאחר פרסום :  
סעיף מס' 2 בבקשות להיתר בקשה מס' 20240273 ע"ש שמיר סמדר ורוני משדה יצחק  
הוועדה אישרה הוספת הבקשה לסדר יום.

**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:**

גרש: 10089 חלקות: 28-34

**חלקי חלקות:**

גרש: 10086 ח"ח 15, 18

גרש: 10089 ח"ח 1-3, 38, 40

גרש: 10089 ח"ח 47, 54,

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדויות

**מטרת התכנית:**

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

**רקע להחלטה:**

1. תכנית 351-1204932 (להלן: "התכנית") הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, בתכנית מוצע הגדלת שטח ציבורי כ- 15 דונם צמוד דופן לקמפוס גבעת חביבה בהיקף שטח מאושר כ- 163 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על קרקע חקלאית מוכרזת לפי סעי' 1.א.62, 3.א.62, 4.א.62, 18.א.62, 4.א.62, 4.א.62 (א), 5.א.62.
2. התכנית ביוזמת מוא"ז מנשה ומטרתה הסדרת קרקע שתשתמש לבינוי קבע לשני בתי ספר: בי"ס על יסודי ליישובי החברה הערבית במועצה ובי"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. התכנית תואמה מול "חבצלת" ומול קיבוץ מענית שהיה בעבר בעל זיקה קניינית לקרקע.
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. העקרונות התכנוניים והשימושים המוצעים בתכנית נסמכים על התכנית המאושרת 351-0099192 - גבעת חביבה. 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 בי.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.

א. לתכנית הוגשה התנגדות ע"י נתיבי ישראל נתיבי ישראל העלתה מספר טענות:

1. התכנית המוצעת כוללת בתחומה שטח מזכות דרך 574 - מבוקש לגרוע שטח זה מהתכנית
2. מבוקש לבצע תאום תכנון מול נת"י בנוגע לפרויקט דרך 574 הנמצא בתכנון.
3. מבוקש לבצע תאום ממשק עם תכנית תמ"א 18/23 / א' - מסילת מנשה מקטע דרומי
4. מבוקש כי הכניסה תתבצע דרך כביש הגישה לגבעת חביבה / מענית עפ"י תכנית 351-0099192
5. שצ"פ (תא שטח 10) מבוקש להוסיף בתכנית תשתיות עיליות ולא רק בתת הקרקע
6. התייחסות לנושא אקוסטי בתכנית
7. עריכת נספחי בינוי ותשתיות לתכנית

ב. ההתנגדות הוגשה בהמשך לתכתובת לצורך קידום תאום התכנון מול נת"י, לאחר קבלת ההתנגדות בוצע תאום מול נת"י.

### דיון:

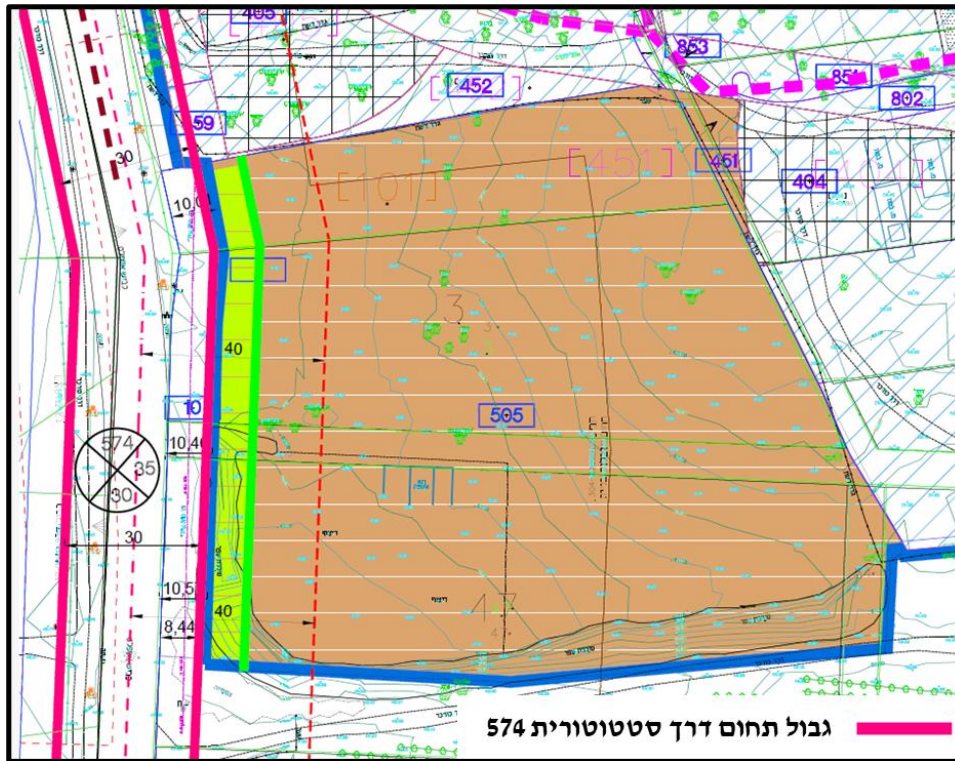
הוועדה קיימה דיון בהתנגדות שהוגשה, התכנית הוצגה ע"י עורך התכנית, טענות המתנגדים הוצגו ע"י נציגים מטעם נת"י.  
בדיון נכחו:

עורך התכנית, משרד יובטים - נוכחות פיזית:  
אדר' גבי מגן, אדר ענבר קייזרמן

נציגי המתנגדת נת"י - נכחו באמצעות ZOOM:  
מאיר אבידן, סגן מנהל אגף פרויקטים סטטוטוריים בנת"י  
נידאל שעאבן, מנהל מחלקת פרויקטים צפון בנת"י  
רפי וייס, יועץ סטטוטורי לחברת נתיבי ישראל

### החלטה:

1. הוועדה בחנה את ההתנגדות המוצעת ומחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, שלמעשה התקבלה בהסכמה, ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון התכנית המוצעת כך שלא תכלול בתחומה את תחום הסטטוטורי המאושר של דרך 574 וקביעת קו בניין כנדרש בתמ"א 1 פרק הדרכים סע' 4.2.1.2 שיעמוד על 40 מ' מציר הדרך המאושרת, מאחר והתכנית המוצעת הנה תכנית חדשה, שהנה חלק בלתי נפרד מתכנית מאושרת 351-0099192, וקווי הבניין בה לדרך 574 תואמים לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המאושרת.
2. מאחר והשינויים המבוקשים בתכנית זו לא גורמים לפגיעה, אלא מטיבים עם המתנגדים, התכנית הנה ביוזמת מוא"ז מנשה והשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית מיועד להפקעה ע"י המועצה, לא נדרש לפרסם הודעה לפי סעיף 106 (ב) לחוק.
3. לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בתנאים ובכפוף למפורט בהחלטה זו:
  - א. תיקון תחום התכנית כך שלא יחול בתחום דרך סטטוטורית 574, קביעת רצועת השצ"פ בתא שטח 10 ממזרח לתחום דרך 574, עדכון קו הבניין מציר הדרך מ- 35 מ' ל- 40 מ'. מצ"ב תשריט מוצע:



- ב. לעניין הגישה למתחם תתוסף הוראה בתכנית בסעי' 4.1.2 ס"ק ו' – הוראות כלליות: הגישה לתא שטח 505 תתאפשר באמצעות הדרכים הפנימיות בתחום קמפוס גבעת חביבה ובהתאם לכניסה הסטטוטורית המאושרת לקמפוס מכביש הגישה לקיבוץ מענית כפי שנקבעה בתכנית מאושרת 351-0099192.
- ג. בהוראות התכנית סעי' 4.2, תא שטח 10 - שצ"פ: להוסיף בסעי' 4.2.1 - יותרו תשתיות עיליות ככל שיידרש. להוסיף בסעי' 4.2.2 סעי' קטן ב' - תאום תשתיות: ככל שתדרש העברת תשתיות בגין הבינוי המוצע בתא שטח 505 בתחום השצ"פ יבוצע תאום מול נת"י.
- ד. בהוראות התכנית סעי' 6.2.1 תנאים בהליך רישוי: ביחס לנושאים הנדרשים להתייחסות במסגרת תכנית הבינוי יש להוסיף אקוסטיקה לבינוי מבני הציבור ביחס לתכנית המוצעת ונושאים אחרים ככל שיידרש ע"י הוועדה.

**4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הוועדה המקומית.**

**5. התייחסות הוועדה לטיעוני ההתנגדות:**

**הוועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדות בנימוקים המפורטים:**

- א. התכנית המוצעת כוללת בתחומה שטח מזכות דרך מאושרת 574 - לקבל את ההתנגדות. תחום התכנית יתוקן כך שלא יחול בתחום הדרך הסטטוטורית המאושרת. בהתאמה קו הבינוי מציר הדרך יקבע ל- 40 מ' כפי שנקבע בתמ"א 1 בסעי' 4.2.1.2. התכנית המוצעת תואמת לקווי הבינוי שנקבעו בתכנית מאושרת 351-0099192 - 40 מ' לשטח מבני הציבור, הולק"ב אישרה הקלה מקו בניין זה ביחס למבנים קיימים: 35 מ' למתקן הנדסי, 26 מ' לדרך מוצעת בתוך גבעת חביבה, 18 מ' ליעוד שפ"פ עם שימוש לחניות.
- ב. תאום תכנון מול נת"י בנוגע לפרויקט דרך 574 ותמ"א 18/23 /א' מסילת מנשה מקטע דרומי הנמצאים בתכנון. לקבל את ההתנגדות. בוצע תאום מול נציגי נת"י בהובלת מאיר אבידן - סגן מנהל אגף פרויקטים סטטוטוריים בנת"י ומשרד התכנון - חסון ירושלמי המקדם את התכניות.
- ג. הגדרת הכניסה לתחום השטח המוצע בתכנית מתוך גבעת חביבה, לקבל את ההתנגדות. הוטמעו תיקונים בתשריט ובהוראות כפי שפורט בהחלטה לעיל, הכניסה תעשה בהתאם לתכנית מאושרת 351-0099192.
- ד. להוסיף הוראה להותיר תשתיות עיליות בשצ"פ - לקבל את ההתנגדות. בתחום השטח המיועד לשצ"פ בתכנית קיימת תשתית של מתח גבוה, מאחר וקיימות תשתיות עיליות כיום הוועדה סבורה כי יש צורך לאפשר גם בעתיד תשתיות עיליות כולל העתקה.

## מס' דף: 6:

- ה. להוסיף לתכנית נספחי בינוי, תשתיות ואקוסטיקה - הועדה אינה מקבלת את ההתנגדות. בכל הנוגע לדרישה להוספת נספחים נוספים לתכנית. לעניין הוראה למיקום קיר אקוסטי ייבחן כפי שצוין בהתנגדות בהתאם לתכנית שתאושר ראשונה. תכניות חדשות שיאושרו בעתיד לאחר אישורה של תכנית זו כדוגמת, תמ"א 18/23 /א- מסילת מנשה מקטע דרומי, או תכניות אחרות יידרשו לתת מענה למיגון אקוסטי (קיר אקוסטי ומיגון אחר ככל שנדרש) ביחס למצב הסטטוטורי המאושר.
- ההתייחסות לסוגיית האקוסטיקה לבינוי מבני הציבור תעשה כחלק מהליך הוצאת הרישוי ובכפוף לצרכים בתכנית המוצעת כפי שהוגדרו בתכנית בתנאים בהליך הרישוי. כמו כן אין צורך בהגשת נספח תנועה ו/או בה"ת בפרט כאשר אין ולא תהיה גישה משטח התכנית לדרך 574 - סעיף 4.1 להוראות התכנית יעודכן בהתאם.
- ו. במהלך הדיון הובהר האמור לעיל על ידי הועדה ונציגי נת"י קיבלו את עמדת הצוות התכנוני של הועדה המקומית.

### ההחלטה אושרה.

**הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, אסף פישביין, רן אורן, צקי תירם.**

### רקע לתכנית:

1. 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
2. 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')

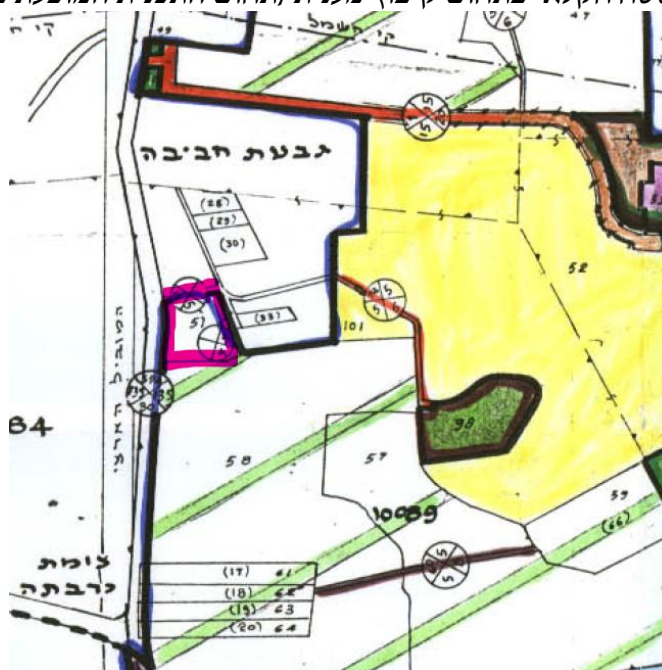
### 3. מצב מאושר מיפוי סטטוטורי:

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

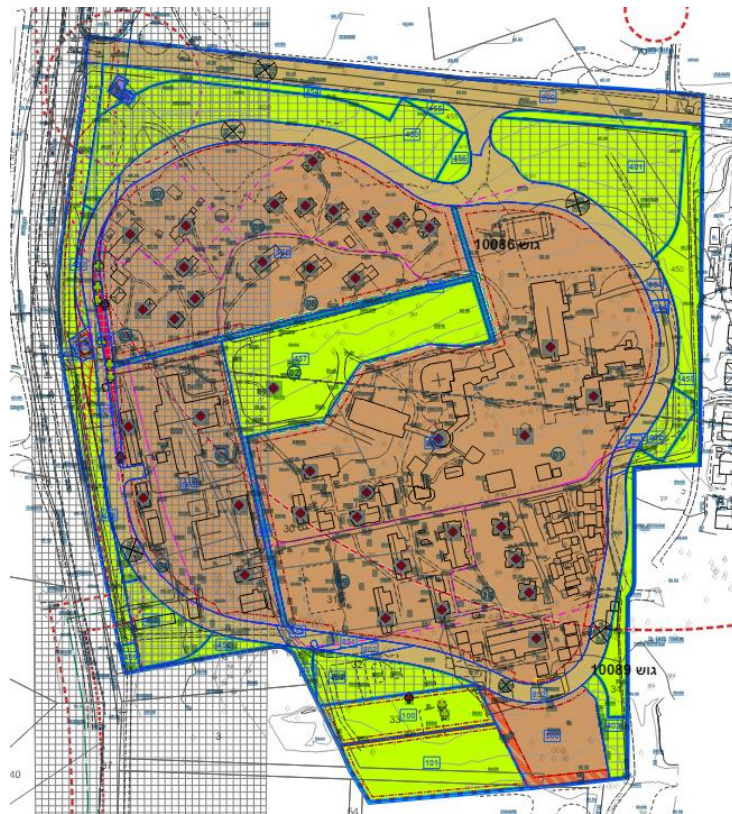




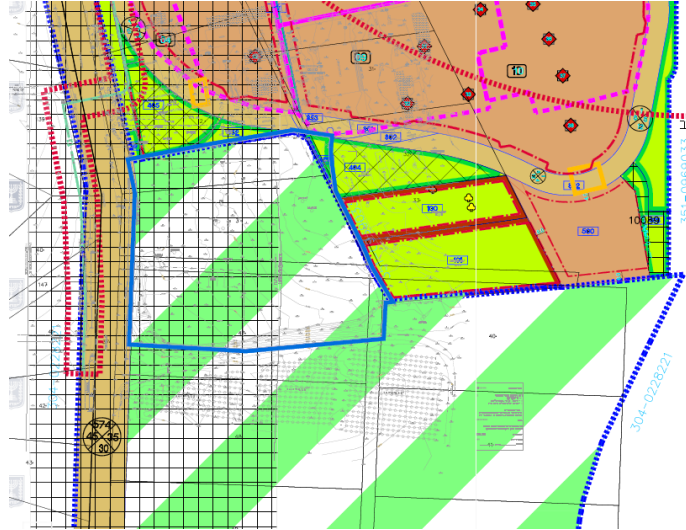
ג. משי"ח 30 - פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 25/10/1987 : שטח חקלאי בתחום קיבוץ מענית (תחום התכנית המוצעת מסומן בורוד) :



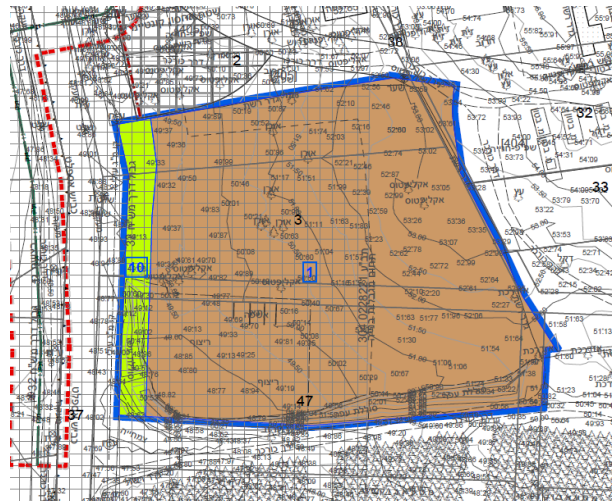
ד. התכנית צמודת דופן לתכניות מאושרות בתחום קפמוס גבעת חביבה  
תכנית 351-0099192 - גבעת חביבה פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך 15/7/2016  
תכנית 351-0963033 - גבעת חביבה הסדרת שטחים פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים בתאריך  
10/08/2023  
תשריט מאושר של התכניות:



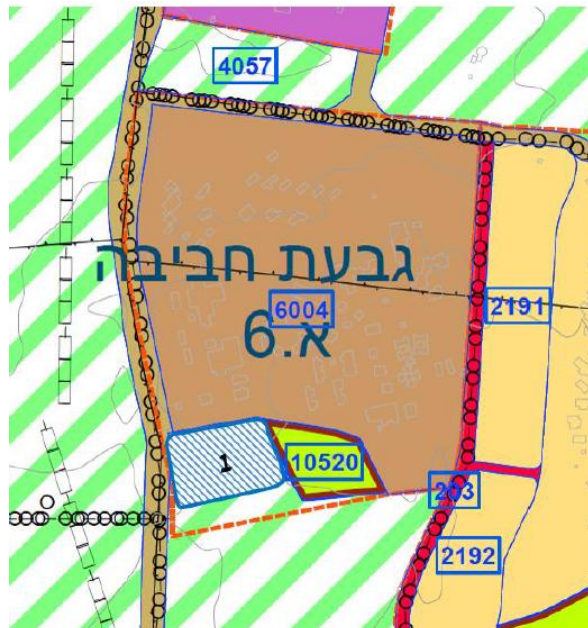
ה. תשתיות בתחום ובהיקף התכנית המוצעת:  
תחום התכנית ברדיוס מגן ג' מקידוח מענית  
בתחום שטח חלחול וניקוז המוביל הארצי  
בקרבת קו גז  
דרך 444 / 574 :



4. **מצב מוצע:**



5. **תכנית כוללנית מנשה – אלונה 351-0942656 :**  
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 הערות 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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
ללא שינוי	351-1013127
שינוי ל-	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.

**החלטה:**

1. תכנית 351-1511807 - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שמבקשת להרחיב את דרך הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, לפי סעיף 62א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.  
 הרחבת הדרך תאפשר פיתוח נופי מדורג וצמצום גובה קירות תומכים מגובה 14 מ' והפחתת עלויות הביצוע של הדרך.
2. התכנית הוצגה בפני חברי הועדה.
3. הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:
  - א. השלמת נספח תנועה תנוחה ופיתוח להרחבת הדרך המוצעת.
  - ב. נספח עצים, בתחום התכנית כ- 110 עצים נדרש לערוך נספח ע"י אגרונום.
  - ג. מובהר כי עד אשר יתבצע חיבור בין הכביש המוצע לכיכר בחלק הצפוני של התכנית ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש בכביש הקיים כדרך גישה זמנית ליישוב.
  - ד. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המקומית.

ההחלטה אושרה.  
הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, אסף פישביין, רן אורן, צקי תירס.

רקע:

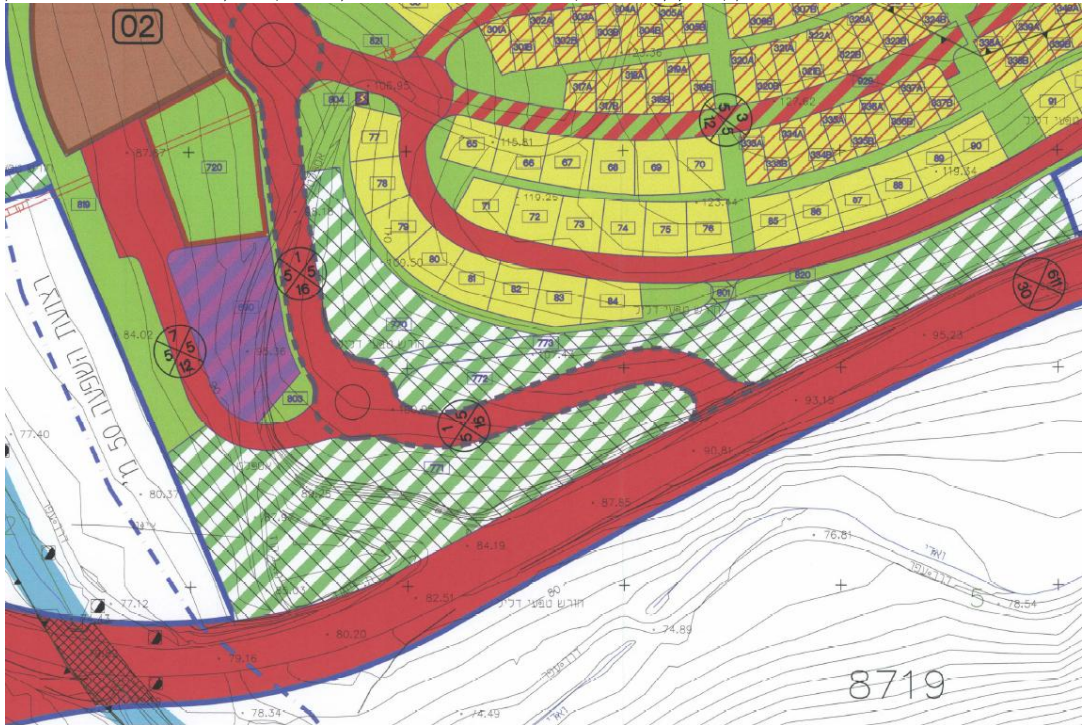
1. תמ"א 1 :  
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע בנקודות. במעטפת היישוב מצפון ומדרום מסומן יער נטע אדם מרקמים אלו אינם חלים בתחום התכנית המוצעת.



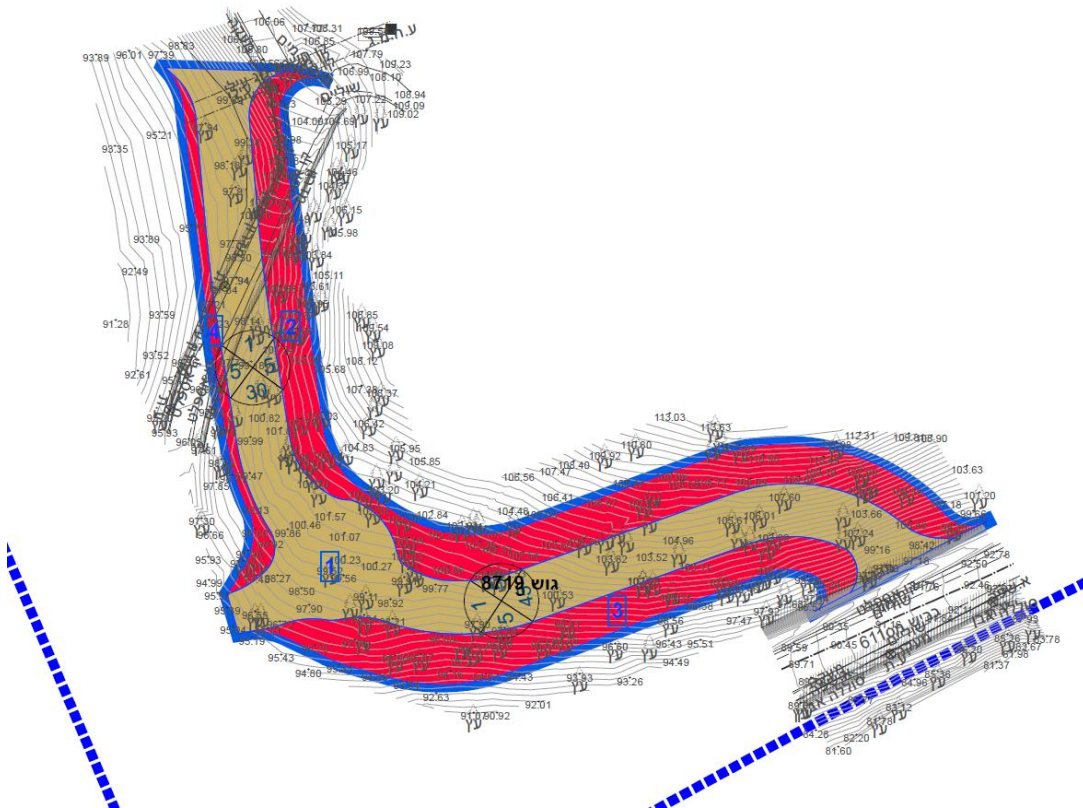
2. תמ"א 35 :  
היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה, תחום השטח המאושר לבינוי עפ"י תכנית מ/ 414 מופיע ברקע. במעטפת היישוב מצפון מופיע מרקם יער ויעור. תחום היער אינו נמצא בממשק עם התכנית המוצעת.



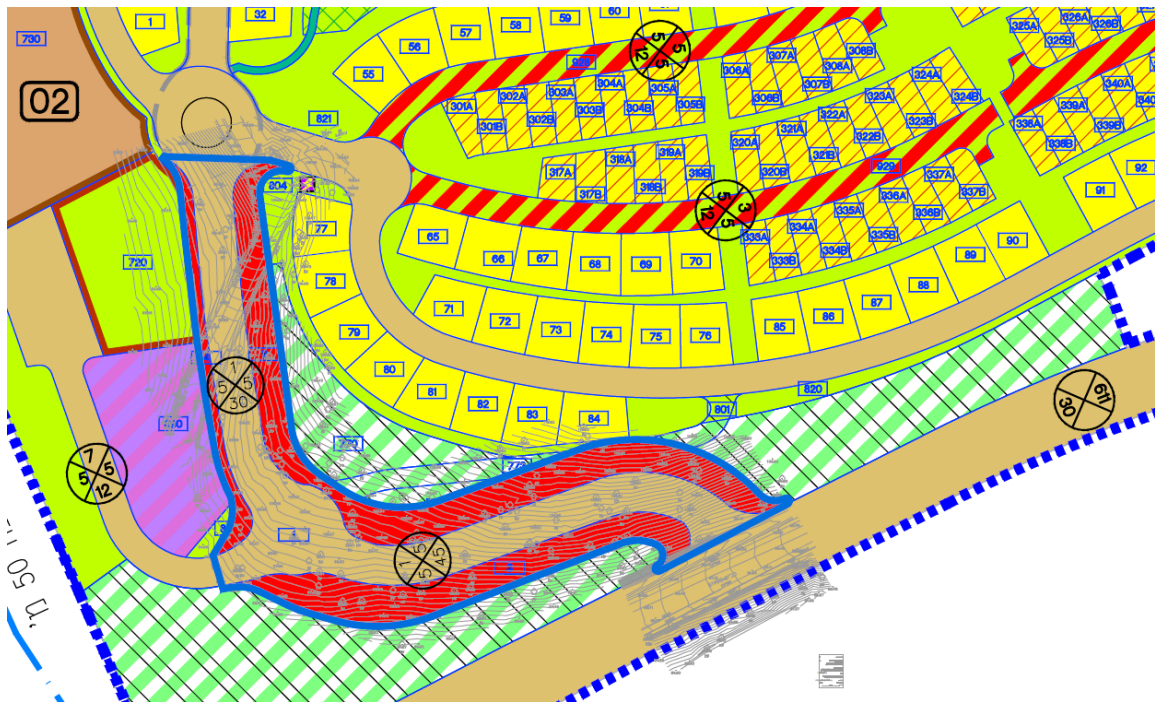
3. מצב מאושר תכנית מ/414, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 11/7/2012: כביש הגישה ליישוב מצפה אילן, דרך מס' 1, הנה הסתעפות מדרך 611, דרך גישה ליישובי צפון השומרון.



4. מצב מוצע:



5. קומפילציה של מצב מוצע ותכנית מ/414 :



**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

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

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

17 ח"ח	12229
15, 10-11 ח"ח	12231

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

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

**החלטה**

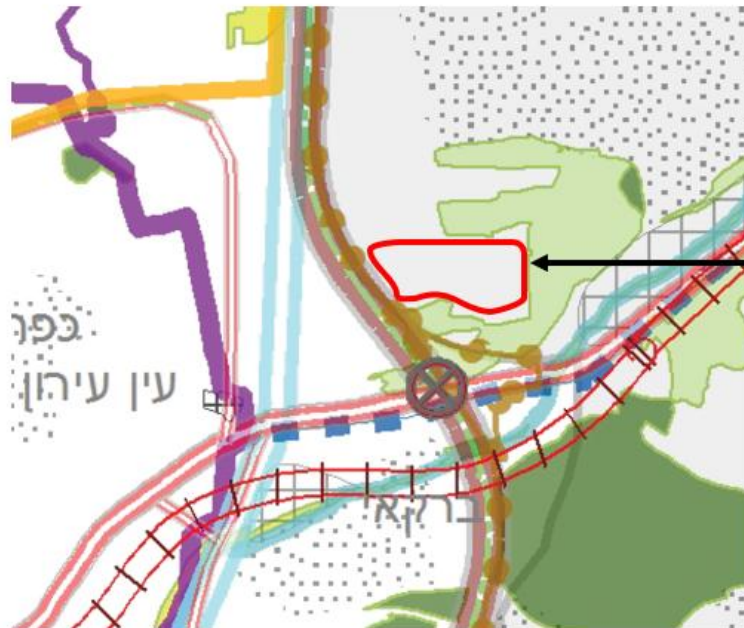
1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מוצע בתכנית הקמת מתקן אגרו-וולטאי, בשטחי משבצת קיבוץ ברקאי, מתקן פוטו-וולטאי המוקם בקרקע שייעודה חקלאי, באופן שמתקיים בה במקביל שימוש חקלאי, לצורך הפקת אנרגיה סולארית המתקן מאפשר המשך עיבוד חקלאי של המטעים, גם באמצעות מיכון חקלאי. המיקום המוצע נמצא בסמיכות לקווי חשמל מתח גבוה ותחמ"ש.
2. התכנית מציעה מתקן אגרו וולטאי בהיקף של כ- 250 דונם, בתחום שטח משבצת קיבוץ ברקאי. החלופה המוצעת נבחרה לאחר בחינת מספר חלופות וישיבות שולחן עגול למיזמים אגרו וולטאים בלשכת תכנון מחוז חיפה.
3. התכנית המוצעת מקדמת את מדיניות הממשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו- 465 שמטרתן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת.
4. התכנית המוצעת בחנה את כלל המאפיינים הנופיים, האגרונומיים ונמצאת בצמידות דופן לקו חשמל מתח גבוה המאפשרים חיבור לרשת החשמל כנדרש.
5. **הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.**

**ההחלטה אושרה.**

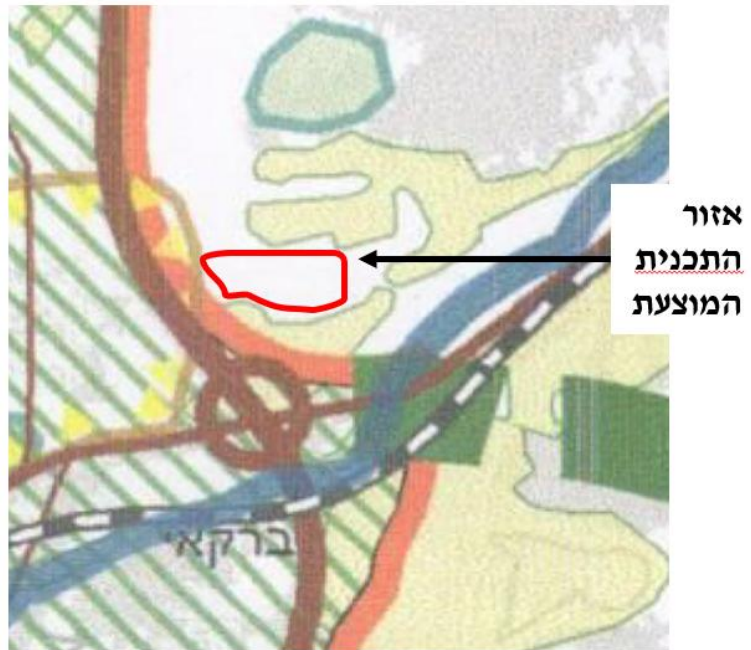
**הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, אסף פישביין, רן אורן, צקי תירם.**

**סקירה סטטוטורית:**

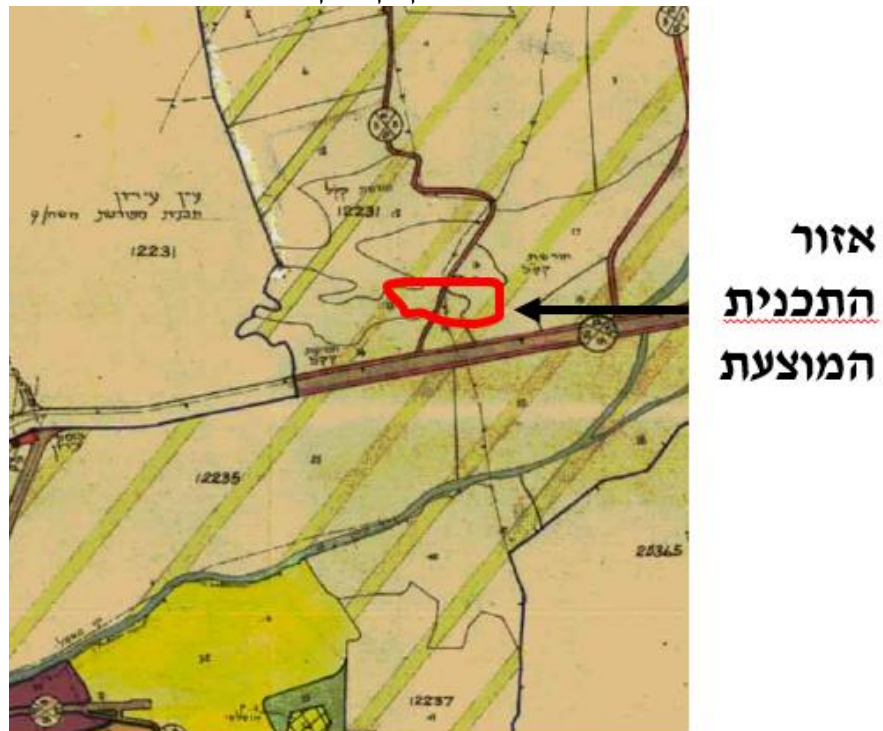
1. תמ"א 1 : התכנית המוצעת בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה בגבול המערבי מצפון לקיבוץ ברקאי, מדרום מערב לכפר קרע. תחום יער נטע אדם גובל בתכנית ואינו נכלל בה. ממערב לתכנית עוברת דרך מס' 6 ומדרום מערב מחלף עירון.



2. תמ"א 35 : היישוב מצפה אילן נמצא בתחום מרקם עירוני חריש/ כפר קרע/ ערעה בגבול המערבי מצפון לקיבוץ ברקאי, מרקם יער ויעור גובל בתכנית ואינו נכלל בה. שמורת הטבע מצפון נגרעה במסגרת אישור תמ"א 1 .



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





**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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי ל-	משתנה מ 287/מ
שינוי ל-	משתנה מ 392/מ
<b>ישוב:</b>	
רגבים	
<b>גושים/ חלקות לתכנית :</b>	
<b>חלקי חלקות:</b>	
גרש: 12406	ח"ח 2
גרש: 12422	ח"ח 2, 9-11
גרש: 12423	ח"ח 2

**מטרת הדיון**  
 דיון למתן תוקף  
**מטרת התכנית:**  
 הצרחת יעודי קרקע - לשם יצירת חיבור פיסי, נופי ועיצובי בין מרחבי הקיבוץ הותיק לשכונה החדשה

- רקע להחלטה:**
1. התכנית בסמכות ועדה 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:
  - 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.

## מס' דף: 17

התכנית מוסיפה את 4 יח"ד, ללא תוספת יח"ד, לתא שטח 160 המאחד 7 מגרשי מגורים מתכנית מאושרת מ/287.

3. 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.
4. התוכנית פורסמה כחוק להפקדה ברשומות בי.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.
5. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
6. התכנית מובאת לדיון לאישור מתן תוקף לתכנית.

### החלטה

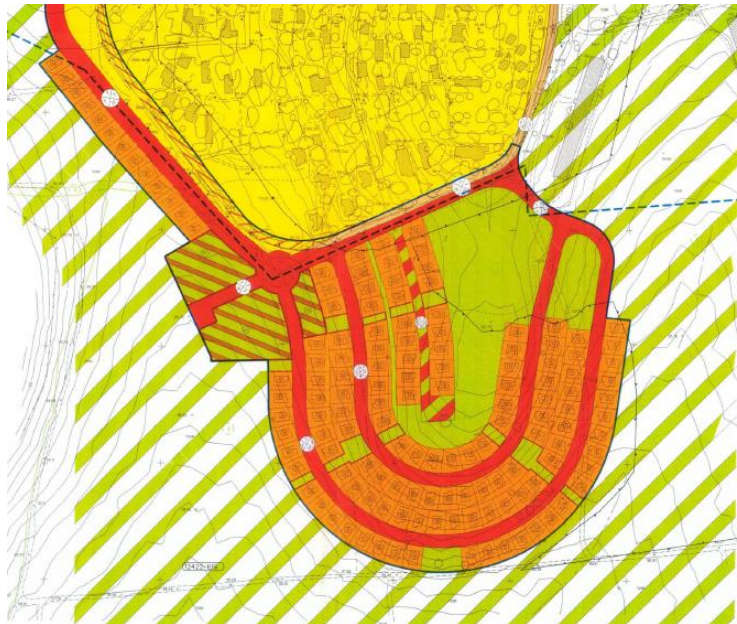
1. הוועדה דנה בתכנית לאישור למתן תוקף.
2. התכנית מציעה חיבור וקישור של הקיבוץ הותיק להרחבה המאושרת ומחזקת את מערכת הולכי הרגל ותנועה ממונעת רכה.  
בתכנית מוצע הסדרת השטח לצרכי ציבור בדרום הקיבוץ. ומוצע פתרון לבינוי מרקמי בצפיפות גבוהה מהמאושר בתכנית מ/287.
3. כלל תנאי ההפקדה מולאו ולתכנית לא התקבלו התנגדויות.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

### ההחלטה אושרה.

**הצביעו בעד: אילן שדה, אסף פישביין, רן אורן, צקי תירס.**

### רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעי' 1.א.62, 2.א.62, 4.א.62, 4.א.62, (א) 4.א.62, 5.א.62, 8.א.62 בתכנית מוצע:
2. א. יצירת חיבור פיסי נופי ועיצובי לגרעין הקיבוץ באמצעות שינויים תכנוניים הכוללים החלפת שטחים ציבוריים 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:





**שם:** תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 29 באביאל  
רשות מקומית: מ.א. אלונה  
סמכות: ועדה מקומית

**יחס** תואם ל-  
**לתכנית** 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

### החלטות:

- החלטה: לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה המאפשר פיצול מגרש מנחלה 29 באביאל (חלק מתא שטח 29A) עפ"י תכנית 351-0769265 והגדרת מס' יחידות דיור בכל מגרש בתנאים.
- תשריט החלוקה ותכנית הבינוי אינם כוללים פיצול מגרש בן ממשיך 29B המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.
  - תכנית הבינוי ותשריט החלוקה נדונו בישיבה מס' 291 מיום 17.7.2025 והוחלט שלא לאשר היות ובחלק מהמגרש המפוצל המבוקש בנויה יחידת אירוח.
  - מאחר ויחידת האירוח מסומנת להריסה ומקודמת בקשה להיתר להריסת המבנה והקמת מבנה יחידת אירוח בחזית הנחלה הראשית מחליטה הועדה המקומית לאשר את תשריט החלוקה ואת הבינוי המוצע.
  - תנאי לאישור סופי לתשריט החלוקה קבלת היתר בניה ליחידת האירוח בתחום אזור המגורים של הנחלה. בעת מתן ההיתר הועדה תקצוב זמן להריסת המבנה.
  - תכנית 351-0769265 פורסמה לאישור ברשומות ביום 25.06.2023 ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1 (ב) בהוראות התכנית.
  - תשריט החלוקה ותכנית הבינוי כוללים פיצול מגרש אחד מהנחלה באופן הבא:
    1. נחלה ראשית הכוללת מגרש ארעי 1 (29A-1) ראש הנחלה מותר יח"ד אחת+ יחידת הורים ושימושים אחרים עפ"י הזכויות בתב"ע. יחידת ההורים תותר רק בשטח ייעוד "מגורים בישוב כפרי" ראש הנחלה (29A-1) ולא במגרש המפוצל או מגרש בן ממשיך.
    - תא שטח 29B מגרש בן ממשיך המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה מותר יח"ד אחת בלבד. לא ניתן להקים יחידת הורים במגרש ולא ניתן להקים שימושי פל"ח במגרש בן ממשיך.
    2. מגרש מפוצל ארעי 2 (29A-2) כחלק מתא שטח 29A בשטח 500 מ"ר מפוצל מהנחלה, מותר 1 יח"ד ללא שימושי פל"ח, הכניסה למגרש מזכות מעבר משותפת מתוך הנחלה ברוחב 3 מ', בעת הרישום יש לרשום כזיקת הנאה בטאבו.
    - זכויות הבניה וקווי בניין למגרש המפוצל ייקבעו בהתאם להוראות התכנית למגרשים המפוצלים.
  - לעניין חבות בהיטל השבחה לפיצול מגרש מנחלה, התשריט יועבר לחוות דעת יועמ"ש הועדה וידרש תצהיר המבקש.

רקע להחלטה :

1. תכנית 351-0769265 פורסמה לאישור ברשומות ביום 25.06.2023 ומאפשרת גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1 (ב) בהוראות התכנית .
2. 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
3. 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 .

ת. השלמה

16/10/25  
16/10/25  
16/10/25  
16/10/25  
16/10/25

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נסח טאבו עדכני
- חתימת ועד מקומי אביאל (לציין פרטי החותם)
- חתימת ועד אגודה אביאל (לציין פרטי החותם)
- חתימת בעלי הנחלה ע"ג התשריט
- אישור סופי לתשריט מותנה בקבלת היתר בניה ליחידת האירוח
- הוכחת בעלות / חוזה חכירה מול רמ"י
- 4 העתקים סופיים וחתומים

**תשריט איחוד : אחמ/232**

**סעיף: 6**

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

**ישוב:**

מייסר

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גרש: 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

**החלטות:**

- החלטה : לאשר איחוד מגרשים 8/9 ו- 8/10 לפי תכנית מ/במ/192 לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה
- הועדה בחנה את האיחוד המבוקש והיא מחליטה לאשרו על בסיס המלצת מהנדסת הועדה
  - קיימת דרך גישה למגרש המאוחד, ועל בעלי הזכויות לדאוג במידת הצורך ליצירת זכות מעבר קנייני לכל חלקי המגרש .
  - למען הסר ספק אין באישור תשריט איחוד זה, כדי להכשיר את עבירות הבניה שנעשו בשטח .
  - התשריט מהווה שינוי לתשריט החלוקה מ/מק/20 ו' המאושר בישיבה 76 מיום 12.3.1998 . (בעל המגרש מוסטפא עמארנה)
  - התקבל מיצוי בעלויות מעו"ד כולל חתימת חלק מבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנסח טאבו וחתימת יורשי מוסטפא עמארנה המחזיקים במגרש , פרסום בעיתונות לפי סעיפים 1(1) ו-1(2) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 לאחר שלא אותרו כל בעלי הזכויות של המקרקעין .
  - כל בקשה להיתר בתחום המגרש המאוחד תחויב בחתימת כל המחזיקים במגרש (יורשי מוסטפא עמארנה)

**גליון דרישות**

**ת. השלמה**

- 16/10/25
- 16/10/25
- 16/10/25
- 16/10/25

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

**סעיף: 1**

תיק בניין: 1370000201 מספר בקשה: 20240286

**מבקש:**

**♦ הדס אליזוב**

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** **תיאור בקשה**  
 מגורים - יחידה בניה חדשה

**שטח עיקרי** **שטח שירות** **שטח שירות** **יח"ד**  
 161.23 12.42 1

**מהות**

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בשתי קומות כולל הקלה להקמת בריכת שחייה והקלה בקו בנין צידי, ממ"ד, גדרות ופיתוח מגרש

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	מגורים ראשי	161.23	1.00			1			
1	0.00	בריכת שחיה							16.80	
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ			12.42					
1	0.00	פרגולה							55.00	
1	0.00	ח.מערכות טכניות							5.80	
			161.23	1.00	12.42		1		77.60	

- החלטה: לאשר את הבקשה יח"ד אחת ואת ההקלה בתנאים
- בתנאי הקמת גדר אטומה בגובה 1.50 מ' בין המגרשים על ידי המבקשים ממפלס הקרקע של מגרש המתנגדים שהוא גבוה יותר ממגרש המבקשים עד לסוף מיקום הבריכה בהתאם למפורט בהחלטה.
  - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
  - הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בדצמבר 2024 וההקלה המבוקשת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.
  - הבקשה הינה להקמת מבנה מגורים חד משפחתי במגרש 201 במצפה אילן הכולל בריכת שחיה
  - הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחיה תוך הקלה מקווי הבניין המותרים מרחק של 1 מטר מקו בניין צידי ו 4 מטר מקו בניין קדמי וכן חדר מכונות במרחק של 40 ס"מ מקו בניין צידי, כמו כן מתבקשת הקלה בקו הבניין הצידי למבנה עצמו.
  - הבקשה פורסמה והוגשה לה התנגדות על ידי בעלי הזכויות במגרש הגובל ממזרח מגרש 202, המתנגדים מבקשים להתייעץ על מנת להבין את השלכות של ההקלות המבוקשות מתוך רצון לשמור על יחסי שכונות טובה, ככל שיתברר כי הבריכה אינה פוגעת באורחות חייהם הם ישמחו להסיר את ההתנגדות
  - ניתנה תשובה מטעם מבקשי הבקשה להתנגדות המבקשים טוענים כי יש זכות להקמת בריכה והם ביקשו לחרוג ולהתקרב כדי לייצר בריכה בתכנון נכון יותר והם מוכנים לבצע פעולה שתקטין את הרעש האפשרי, אם כי בכל מקרה יהיה אותו רעש גם אם הבריכה תיבנה בתוך קווי הבניין.
  - בתאריך 20.10.2025 הודיעו המתנגדים על הסרת ההתנגדות בכפוף לכך שתוקם גדר בגובה של 1.6 מטר ופתרון אקוסטי של חדר המכונות .
  - הוועדה בחנה את הבקשה והיא תעיר כי הקמת בריכת שחיה היא בבניה צמודת קרקע נהפכה להיות שכיחה, באופן שבהחלטות של ועדות ערר נקבע שיש לראות בהקמת בריכת שחיה כחלק מפיתוח של מגרש מגורים ואף אין צורך בהוראה המאפשרת הקמתן.
  - הוועדה המקומית סבורה קולות הרעש הנובעים מהשימוש בבריכה, אינם שונים מרעשים הנובעים משימוש רגיל בחצר של משחקים וכיוצא באלה.
  - הוועדה מקבלת את הצורך התכנוני בהקטנת קווי הבניין, יחד עם זאת היא קובעת כי בין המגרשים תוקם על ידי המבקשים גדר אטומה בגובה של 1.5 מטר (ממפלס הקרקע של מגרש המתנגדים, שהוא גבוה יותר ממגרש המבקשים) עד לסוף מיקום הבריכה בהתאם להנחיית מהנדסת הוועדה כאשר גדר זו תסייע בשמירה על הפרטיות ומידה מסויימת צמצום הרעש.
  - חדר המכונות של הבריכה מוצע כעת בתוך קווי הבניין ואין רלוונטיות להתנגדות. לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לתיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה והאמור בהחלטה זו.
  - החלטה תשלח לשכנים במגרש 202
  - המגרש הינו מגרש מדורג העולה מהכביש הכולל 2 מפלסים , מפלס קדמי עליון הגובל בכביש 0.00 = 144.55 ומפלס אחורי עליון 3.00+ = 147.55
  - הבקשה כוללת הנמכת מפלס הכניסה לבית ב-1 מ' מ-144.55 ל-143.55 על מנת להקטין את גובה בין מפלס הכניסה לבית לבין מפלס הכביש שהינו במפלס כ-143.15, הוועדה מאשרת הנמכת מפלס הבית ללא הנמכת מפלסי הפיתוח מסביב למגרש .
  - בהתאם לתקנה - 21.1.4.6 ( 10 ) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחמת השטח שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים .
  - מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות .
  - בריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר - 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
  - בריכת שחיה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
  - 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
- גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

**רקע להחלטה :**

- 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' ל 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 בניה 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 (מ/414) 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. נודה לוועדה באם ידחו את ההתנגדות, ויתנו לנו את הזכות השווה לשאר המגרשים ביישוב.
  - ו. ביום 20.10.2025 התקבלה הסרה להתנגדות ע"י המתנגדים כפוף לתנאים :
    1. לאחר בחינה נוספת של הנידון החלטנו להסיר את ההתנגדות לבניית הבריכה.
    2. יחד עם זאת אנחנו דורשים כי מסביב לבריכה תהיה גדר בנויה, בגובה של לפחות 1.60 מטר, לטובת חסימת רעשים וצנעת הפרט.

3. בנוסף אנו דורשים כי תהיה אטימה אקוסטית בחדר המכונות של הברכה לטובת חסימת רעשים.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

#### - תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פיקוד העורף לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- תיקון גובה קיר הגובה בברכה 1.50 מ' מעל מפלס פיתוח לשכן במגרש 202
- חוות דעת יועץ בטיחות לברכה כולל מיקום מעקה בטיחות מסביב לברכה
- תכנית מפורטת לברכה בקני"מ 1:50 כולל נספח תברואה
- ערבות בנקאית להבטחת תשתיות וחתימה על נספח תנאים והתחייבויות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

#### - תשלומים :

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

#### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפני פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

#### - 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:

- אישור יועץ בטיחות למעקה בטיחות מסביב לברכה
- 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 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 לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

26/10/2025

26/10/2025

26/10/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות- העתק שלם מחוזה הפיתוח/מכר מול רמ"י

מס' דף: 26

26/10/2025  
26/10/2025  
26/10/2025  
26/10/2025  
26/10/2025  
26/10/2025

- פרסום והודעה לגובלים  
- אישור תשלום פיקדון  
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים  
- הצהרת מתכנן השלד - חתום  
- חתימה וחתימת היישוב מצפה אילן ( לציין שם החותם)  
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

## סעיף 2:

תיק בניין: 3100000023 מספר בקשה: 20240273

### מבקש:

♦ שמיר סמדר

♦ שמיר רוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000443331

כתובת הבניין: שדה יצחק

גוש וחלקה: 8958 31 מגרש: 23A

תכנית: 345/מ, 247/מ, 351-0588145

שימוש עיקרי שטח עיקרי  
מבנה מגורים+פלי"ח ליגליזציה

תיאור בקשה  
מבנה מגורים+פלי"ח ליגליזציה

שטח שירות  
108.94

שטח עיקרי  
277.28

### מהות

ליגליזציה לתוספות ושינויים בנחלה כולל הריסות  
מבנה 1 - מבנה משרדים - ליגליזציה לתוספות וייעוד מבנה לשימוש פל"ח כמבנה משרדים  
מבנה 2 - מבנה מגורים - יח"ד ראשונה בנחלה, קיים בהיתר 1216 - תוספת שטח שירות,  
ליגליזציה לבריכת שחיה פרטית עם ח.מכונות, חניה מקורה אחסנה ופרגולות  
מבנה 3 - מבנה מגורים - יח"ד שניה בנחלה - ליגליזציה לחיבור שלושה מבנים מבניה קלה  
ליח"ד אחת, כולל תוספת ממ"ד, אחסנה חניה ופרגולות  
הבקשה כולל הריסת מבנים חורגים בנחלה בשטח המגורים ובשח החקלאי

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	8.95			159.50	מגורים ראשי	0.00	1
47.07								בריכת שחיה	0.00	1
				35.00				חניה מקורה	0.00	1
					7.50			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
				5.00				ח.מערכות טכניות	0.00	1
							205.91	מגורים ראשי	0.00	2
				12.00				ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	2
				47.99				מחסן	0.00	2
							71.37	משרדים	0.00	3
47.07			1	108.94	7.50	277.28	159.50			

### החלטות

- החלטה : לאשר את הבקשה ואת ההקלה כפוף לעריכת תיקונים.
- לאשר מבנה 1 - מבנה משרדים לפי שימושי פל"ח
  - לאשר מבנה 2 - ליגליזציה לתוספות למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת וליגליזציה לבריכת שחיה פרטית עם ח.מכונות
  - לאשר מבנה 3 - ליגליזציה למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת מבניה קלה המבנה משמש בפועל ל-3 יחידות דיור נפרדות ועפ"י הבקשה להיתר מוצע לשמש כיחידת דיור אחת בלבד כולל הריסות .
  - תנאי להיתר ביצוע ההריסות והתאמת המבנה ליחידת דיור אחת כולל מטבח אחד ואישור מחלקת הפיקוח שבוצעו ההתאמות וההריסות .
  - לא לאשר מבנה מס' 6 -מבנה שירות נפרד שאינו תואם להוראות התב"ע הועדה אינה מאשרת את ניצול שטחי השירות במבנה שירות אחד גדול ועצמאי ולא ניתן לעשות זאת, ניתן להקים מבני שירות בזיקה ישירה ובצמידות למבנים שאותם שטחי השירות נועדו לשרת.
  - תנאי להיתר הריסה בפועל בריכה הקיימת בשטח החקלאי של הנחלה
  - הבקשה הינה להסדרה של מבנים קיימים כולל הריסות, בנחלה 23 בשדה יצחק .
  - הבקשה כוללת הקלה של הקטנת קו בניין צידי בחלק קטן במבנה 2 הועדה מאשרת את הבקשה כולל ההקלה בקו הבניין הצידי בהתאם להמלצת מהנדסת הועדה ובתנאים .
  - הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בדצמבר 2024 וההקלה המבוקשת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת התקפות באותה עת.
  - ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
  - ההקלה בקו בנין צידי לחלק קטן ממבנה מס' 2 , הקלה מינורית לח.כביסה
  - בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הועדה
  - בהתאם לתקנה - 21.1.4.6 ( 10 ) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחמת השטח שסביב בריכת השחיה באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים .
  - מסביב לבריכה תותקן גדר שתמנע כניסה לא מבוקרת של אנשים וקבלת אישור יועץ בטיחות לתכנון והתקנת אמצעי הבטיחות .
  - בריכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר - 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
  - בריכת שחיה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
  - למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 0588145 - 351 המאושרת מיום 17.12.2023 התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה.
  - הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית .
  - 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 להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות.
  - הגישה לאזור המגורים ולאזור החקלאי מתוך הנחלה בלבד .
  - 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.

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000443331
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000374507
- ב. הבקשה כוללת הקלה :
  - הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ- 3.00 מ' ל 2.70 מ'
- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות ( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 28.03.2025 והודעה לגובלים 06.05.2025 )
- ד. הוגש כתב אישום בגין בניה אסורה

## גליון דרישות

### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין

### - 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 פקע"ר (הג"א) לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית מפורטת לבריכה בקני"מ 1: 50 כולל נספח סניטרי
- חוות דעת יועץ בטיחות למיקום מעקה בטיחות מסביב לבריכה
- ביצוע התאמות והריסות ליחידה אחת מבנה מגורים 3 המשמש בפועל ל 35 יחידות
- אישור מחלקת הפיקוח לביצוע הריסות והתאמות ליחידה אחת
- ביטול מהבקשה מבנה שרות מס' 6
- ביצוע בפועל הריסת בריכה בתחום השטח החקלאי של הנחלה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- חוות דעת יועץ בטיחות אש
- אישור מורשה נגישות
- אישור משרד הבריאות
- ערבות בנקאית להריסת המבנים המסומנים להריסה
- נספח סניטרי (תברואה)
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

### - תשלומים:

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

### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016
- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)

### - 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 חוץ
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכת השחייה כולל מיקום מעקה
- 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 מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר

- 26/10/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 26/10/2025 - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י
- 26/10/2025 - תכנית בינוי למיצוי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות
- 26/10/2025 - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר - התקבל תצהיר שאין פגיעה
- 26/10/2025 - אישור רשות העתיקות - ליגליזציה
- 26/10/2025 - פרסום והודעה לגובלים
- 26/10/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 26/10/2025 - חתימה על טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 26/10/2025 - חתימה על טופס חתימות בעלי התפקידים
- 26/10/2025 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
- 26/10/2025 - חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק ( לציין שם החותם)
- 26/10/2025 - חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק ( לציין שם החותם)
- 26/10/2025 - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך