

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 296 ביום Thursday תאריך 18/12/25 כ"ח כסלו, 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 תירם |
| - 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 |
| - נציג רט"ג | רועי רבין |
| - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים | שלומית נווה |
| - 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 |
| - נציג רשות ניקוז ונחלים שרון | רן 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 18.12.2025
המתחילה בשעה: 09:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 295

3. **הנושאים על סדר היום:**

1. תב"עות:

1. תב"ע 351-1376417 – מושב מי עמי – החלפת שטחים
- דיון להפקדה – דיון חוזר – תיקון קו כחול
9:20-9:30
2. תב"ע 351-1506849 – הגדלת שטחי הבניה בחלקה 9 בגוש 12650 –מ/מק/211 – עמיקם
- דיון להפקדה
9:30-9:40
3. תב"ע 351-1515071 – מאור נחלה 42 הארכת דרך חמי שוש –מ/מק/208 – מאור
- דיון להפקדה
9:40-10:00 מוזמנים לישיבה:
עורך התכנית- עמאד אחמד חאג'י פרח
מוטי בר און - יו"ר ועד מקומי מאור
גלעד אקרמן – מנהל קהילה מושב מאור
4. תב"ע 351-1360163 – כפר פינס – שינויים בנינוי –מ/מק/187
- דיון להפקדה – דיון חוזר
10:10-10:00

2. תשריט הפקעה:

5. מ/הפ/44 - תשריט הפקעה – גבעת חביבה
6. מ/הפ/45 – תשריט הפקעה – עמיקם

3. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20240172 – מואפק בדראן – אל עריאן
2. בקשה מס' 20250241 - בוחבוט דורון – מאור
3. בקשה מס' 20250242 - שרעבי תמר – מאור

תכנית מתאר מקומית: 351-1376417

1: סעיף

שם: מושב מי עמי- החלפת שטחים

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 119,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	310/מ

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 20456 חלקות: 108-109, 104-105

חלקי חלקות:

גוש: 20408 ח"ח 56

גוש: 20456 ח"ח 119, 112-115, 102

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תכנית

מטרת התכנית:

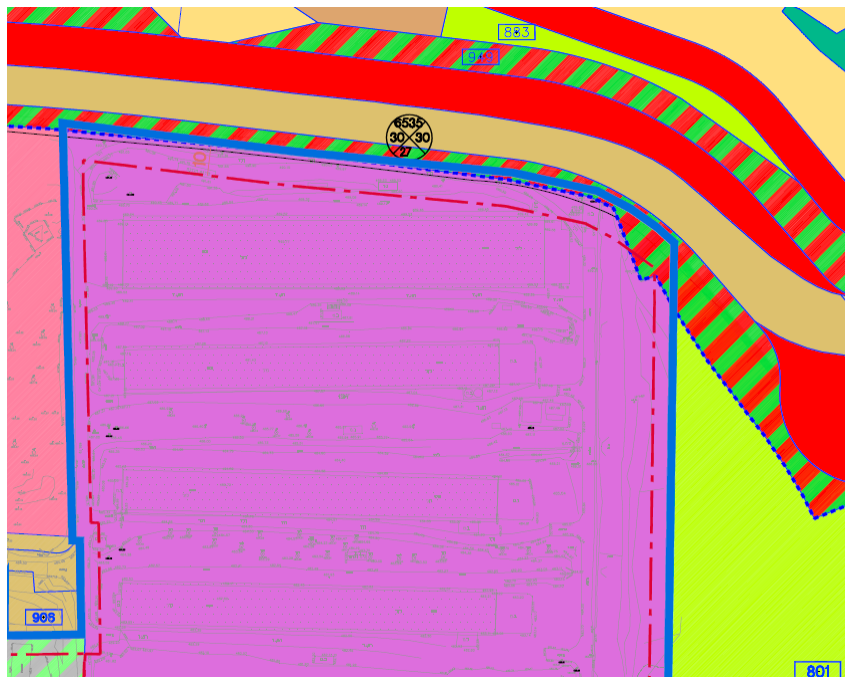
א. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה למבני משק.

ב. שינוי והארכת דרכים מוצעות.

הערות בדיקה

רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות הוועדה המקומית מציעה החלפת שטחים בין מבני משק לתעשייה, שינוי תוואי דרך מאושרת חיבור מזרחי לדרך 6535.
2. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 2.א.62.
3. הוועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית בתנאים בישיבתה מס' 289 שהתקיימה בתאריך 22/5/2025. במהלך תיקון התכנית נמצא כי נדרש תיקון ביחס לגבול התכנית וקו הבניין הצפוני הפונה לדרך 6535. קו הבניין לדרך 6535 עודכן במסגרת תכנית תמ"ל 1077 ומתוכננת הרחבת דרך בגבול הצפון מזרחי של התכנית. הקו הכחול של התכנית המוצעת נמצא בחפיפה של 370.52 מ"ר עם הרחבת הדרך המתוכננת בתמ"ל 1077.
4. תשריט קומפילציה (תכנית מוצעת + תמ"ל 1077):



מס' דף: 4

5. התכנית משובצת לדיון חוזר בהפקדה ע"מ להתייחס לסוגיות הר"מ:

- א. תיקון הקו הכחול של התכנית בגבול הצפון מזרחי ע"מ שהתכנית לא תהיה בחפיפה עם תמ"ל 1077.
 - ב. קו הבניין בשטח לתעשייה יהיה בהתאם לקו הבניין הנדרש מדרך 6535.
 - ג. בתכנית מ/310 מאושר שטח למבני משק, נרחבת תחום הדרך ו/או פיתוח נופי המוצעת בתמ"ל 1077 הנה ע"ח מבני משק.
- זכויות הבנייה המאושרות ישמרו בתחום השטח המאושר למבני משק בתכנית המוצעת שטח והתעשייה וזכויות הבנייה ישמרו במצב המאושר והמוצע.

6. המלצת צוות התכנון:

לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים שקבעה הוועדה בישיבתה מס' 289 וכן לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לתיקונים המוצעים בישיבה זו.

החלטה קודמת בהפקדת התכנית:

ישיבה: 289 בתאריך 22/05/2025:

החלטה:

התכנית בסמכות הוועדה המקומית מציעה החלפת שטחים, שינוי תוואי דרך מאושרת חיבור מזרחי לדרך 6535. התכנית נערכה בהתאם לסע' 1.א.62, 2.א.62.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. במסגרת הדיון הציג עורך התכנית בפני הוועדה תיקונים נוספים המבוקשים בתכנית: שינוי בקווי בניין והתאמות בבניין לאור ביטול ההקלות 4.א.62, 4.א.62 (א), 5.א.62, 9.א.62. הוועדה מאשרת הטמעת התיקונים שהוצגו בפניה ביחס לקווי הבניין והנושאים במסמכי התכנית. ככל שידרשו תיקונים נוספים הנובעים מביטול ההקלות הוועדה מאשרת הטמעתם בתכנית.
2. התכנית מציעה חיבור לדרך סטטוטורית 6535, למרות ההכרה בצורך, החיבור המוצע בתשריט אינו תואם לסמכות וועדה מקומית. עורך התכנית הציג תשריט עדכני ללא החיבור המזרחי לדרך 6535. הוועדה מאשרת להפקדה את התשריט שהוצג במסגרת הדיון.
- הוועדה סבורה כי לאור מיקומו הגיאוגרפי של היישוב בקרבה לגדר ההפרדה, תוואי הקרקע ושטחי היערות בקרבת היישוב חשוב וראוי כי תוסדר כניסה/ יציאה נוספת כמענה בחירום.
3. כתב שיפוי לתכנית מטעם יזם התכנית לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה.
4. תיקונים בהוראות התכנית:
- סע' 1.8.1 + 1.8.2 - שם היזם והמגיש בתכנית יעודכן: מי עמי מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ.
5. תיקונים טכניים של מסמכי התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון של הוועדה המקומית.

רקע:

1. התכנית בסמכות מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח תעשייה למבני משק, שינוי תוואי והארכת דרך מאושרת ביישוב. מושב מי עמי הנו יישוב הררי, סמוך לאום אל פחם, השטח המאושר לתעסוקה ממוקם בשטח בעל שיפועים חדים הדורש עלויות פיתוח גבוהות. לצורך מימוש השטח לתעשייה מבוקש לבצע הצרחה בין שטח התעשייה לשטח מבני המשק. ההצרחה נדרשת כתוצאה משתי סיבות:
 - א. שינוי בענף הלול במי עמי.
 - ב. בדרום אום אל פחם נערכה תכנית תמ"ל 1077 - אום אל פחם עין ג'ראר. התכנית מציעה הרחבת שטח המגורים בקרבת דרך 6535 והקרבה ללולים הקיימים עלולה להשפיע על מימוש התכנית.
2. התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסע':
 - א. שינוי מיקום מגרשי מגורים 1.א.62 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל.
 - ב. הארכת דרך 2.א.62

3. **מצב מאושר:** תכנית מ/310 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 6681 בתאריך 24.10.2013 :



4. **מצב מוצע:**



שם: הגדלת שטחי הבניה בחלקה 9 גוש 12650-עמיקם מ/מק/211

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 689.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	1/773/2
שינוי ל- משתנה מ	351-0715326
שינוי ל- משתנה מ	231/מ
כפיפות ל-	א/231/מ

ישוב:

עמיקם 9

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12650 חלקות: 9

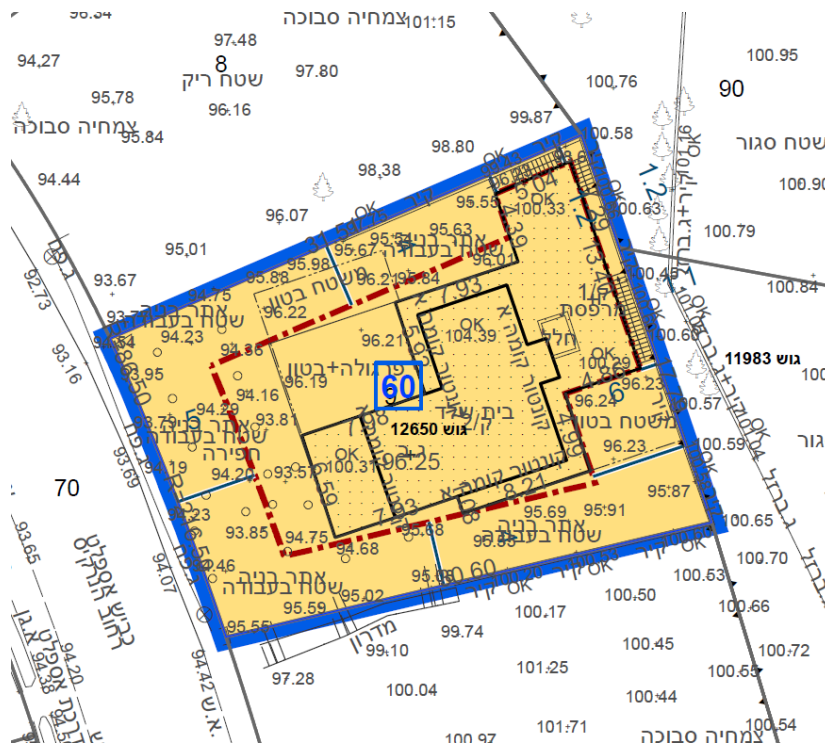
מטרת התכנית:

הגדלת זכויות הבניה והסדרת קווי בניה

הערות בדיקה

רקע:

1. התוכנית 351-1506849 הגדלת שטחי הבניה בחלקה 9 גוש 12650 עמיקם הינה תוכנית בסמכות מקומית ע"פ סעי' 62א (א) 17 (ב) וסעי' 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
2. לתוכנית נערכה חו"ד מהנדסת הועדה והתקבלה חו"ד יועמ"ש הועדה שקבעה שהתכנית בסמכות ועדה מקומית.
3. התוכנית המאושרת מ/231 מאפשרת זכויות בניה של 200 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות. התוכנית מציעה הגדלת זכויות בניה של 48 מ"ר שהם 7% משטח המגרש 689 מ"ר. לפי סעי' 62א (א) 17 (ב) סה"כ 248 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות הגדלת הזכויות נועדת לאפשר שימוש בשטח כלוא שנוצר מתחת למרפסת עליונה שאושרה בהיתר בניה. הבית בשלבי בניה, נדרש היתר בניה כתנאי לשימוש בחלל.
4. התוכנית המאושרת מ/231 מאפשרת קו בניין אחורי 6 מ' וקו בניין צידי 4 מ'. התוכנית מציעה הסדרת קווי בניין בצידו האחורי ובצידו השמאלי של המגרש ע"פ בניה מאושרת בהיתר של מרפסת לא מקורה אשר תחתיה מוצעת בניה בתת הקרקע עם צד אחד בלבד פתוח לדרום. קו בניין אחורי 1.1 במקום 6 וצידי שמאלי 1.2 במקום 4. השטח שנוסף הינו במפלס הכניסה של הבית תחת המרפסת הבנויה.
5. בהתאם לדוח פיקוח הבית נמצא בהפסקת בניה.
6. לתכנית התקבלו חתימות ועד מקומי ואגודה חקלאית עמיקם.
7. התוכנית מובאת לדיון בהפקדה



דו"ח פיקוח:

המלצות מחלקת התכנון:

- מומלץ לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם להשלמת הסעיפים המצייב
1. יזם התוכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.

שם: מאור, נחלה 42, הארכת דרך, חמי שוש מ/מק/208

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 13,286.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0572347
שינוי ל- משתנה מ	מ/384

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 8801 ח"ח 42

גרש: 9079 ח"ח 76-77

מגרשים לתכנית: 42A בשלמותו מתכנית: 351-0572347

42B בשלמותו מתכנית: 351-0572347

42C בשלמותו מתכנית: 351-0572347

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תכנית

מטרת התכנית:

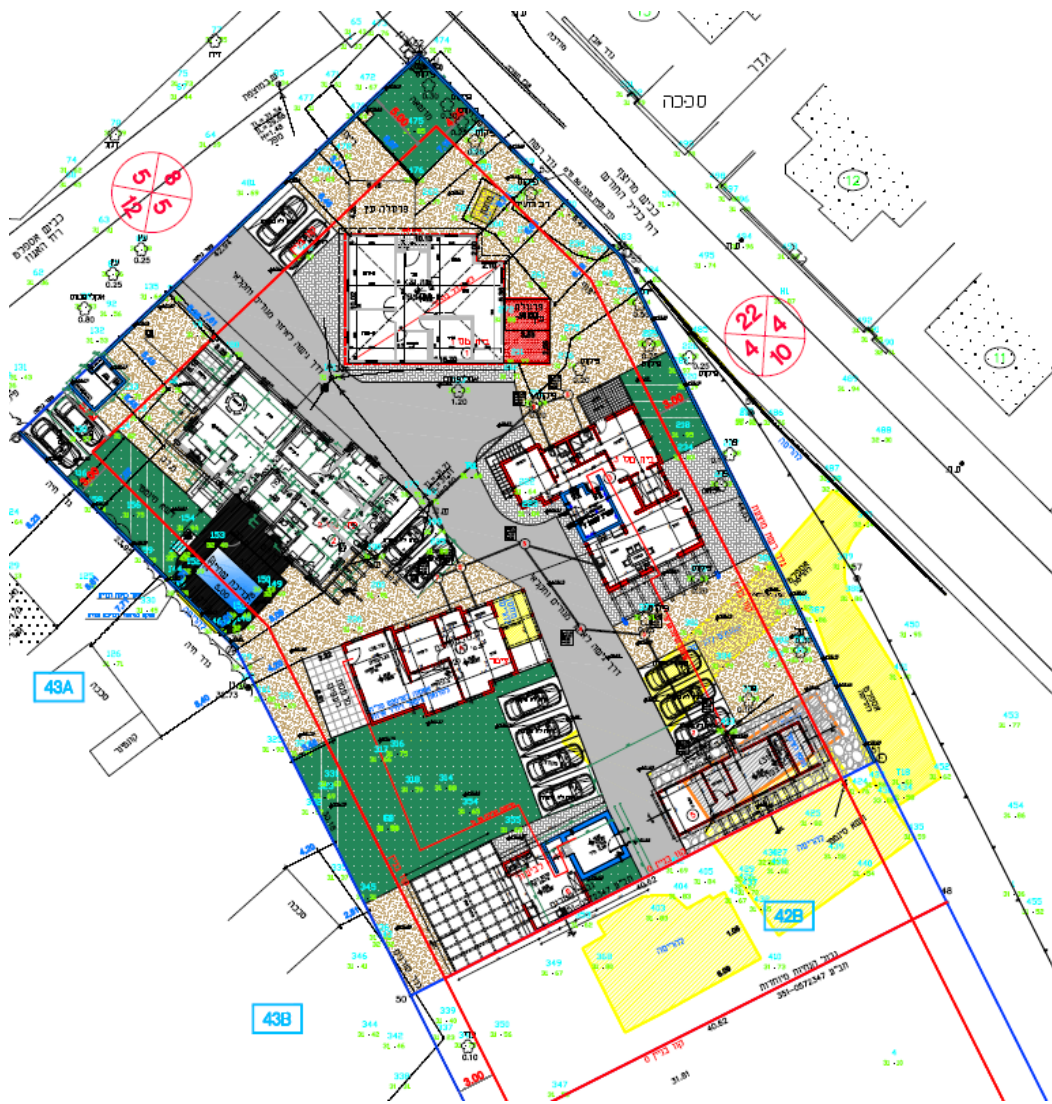
הארכת דרך מקומית בתוואי המאושר לצורך הנגשת מגרש סמוך ביעוד מגורים.

הערות בדיקה

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית סע' 62.א.א.2, מוצעת הארכת דרך בתחום שצ"פ לצורך הסדרת כניסה נוספת לנחלה 42 וקישור הנחלה גם לדרך מס' 22.
2. נחלה 42 במאור נמצאת בקצה רצועת הנחלות בחלקו הצפון מזרחי של המושב. הנחלה נסמכת על 2 דרכים: דרך מס' 8 ברוחב 12 ודרך מס' 22 ברוחב 10 מ' משמשת את מגרשי ההרחבה של המושב. בין גבול הנחלה ודרך מס' 22 ישנו שצ"פ מאושר מתכנית מ/384.
3. בתחום הנחלה ניתן היתר בנייה מס' 13970 בתאריך 3/6/2025, במסגרת היתר הבנייה אושרו:
 - א. 3 יח"ד בתחום הנחלה.

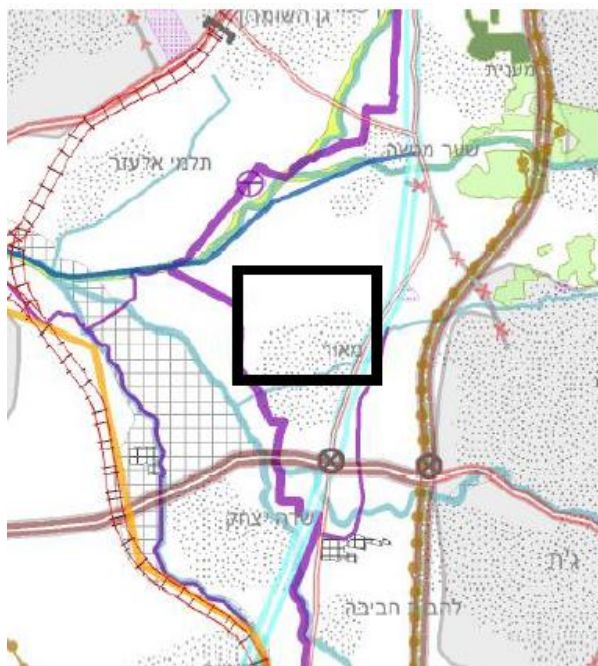
עבור 2 יח"ד המגורים בחזית הנחלה אושרו בהיתר 2 כניסות לשטח המגורים של הנחלה מדרך מס' 8 עבור מבנה מס' 1 ומבנה מס' 2, הדרך המרכזית משמשת גם עבור גישה לרכב חקלאי מחזית הנחלה עד לשטח החקלאי (מסומנים בתשריט המופיע בסעי' 4. ד).
 - ב. פל"ח - 2 יחידת אירוח, 2 סדנאות בישול ומבנה אחסנה, ככל השימושים אושרו בעורף המגורים בנחלה הגובל בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
 - ג. היתר הבנייה מתייחס לגידור הנחלה ביחס לשצ"פ המאושר וכן להריסת מבנים מסומנים בתחום הנחלה והחורגים מתחומה.



4. סקירה ססטורית:

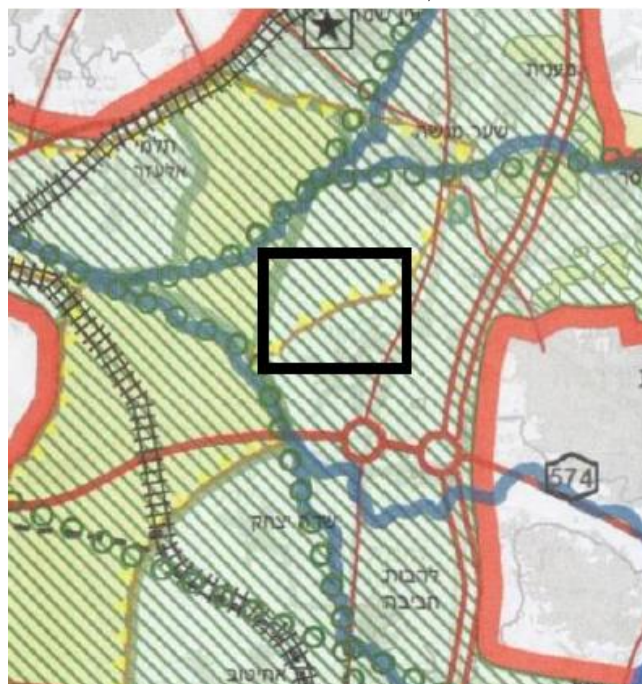
א. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי:

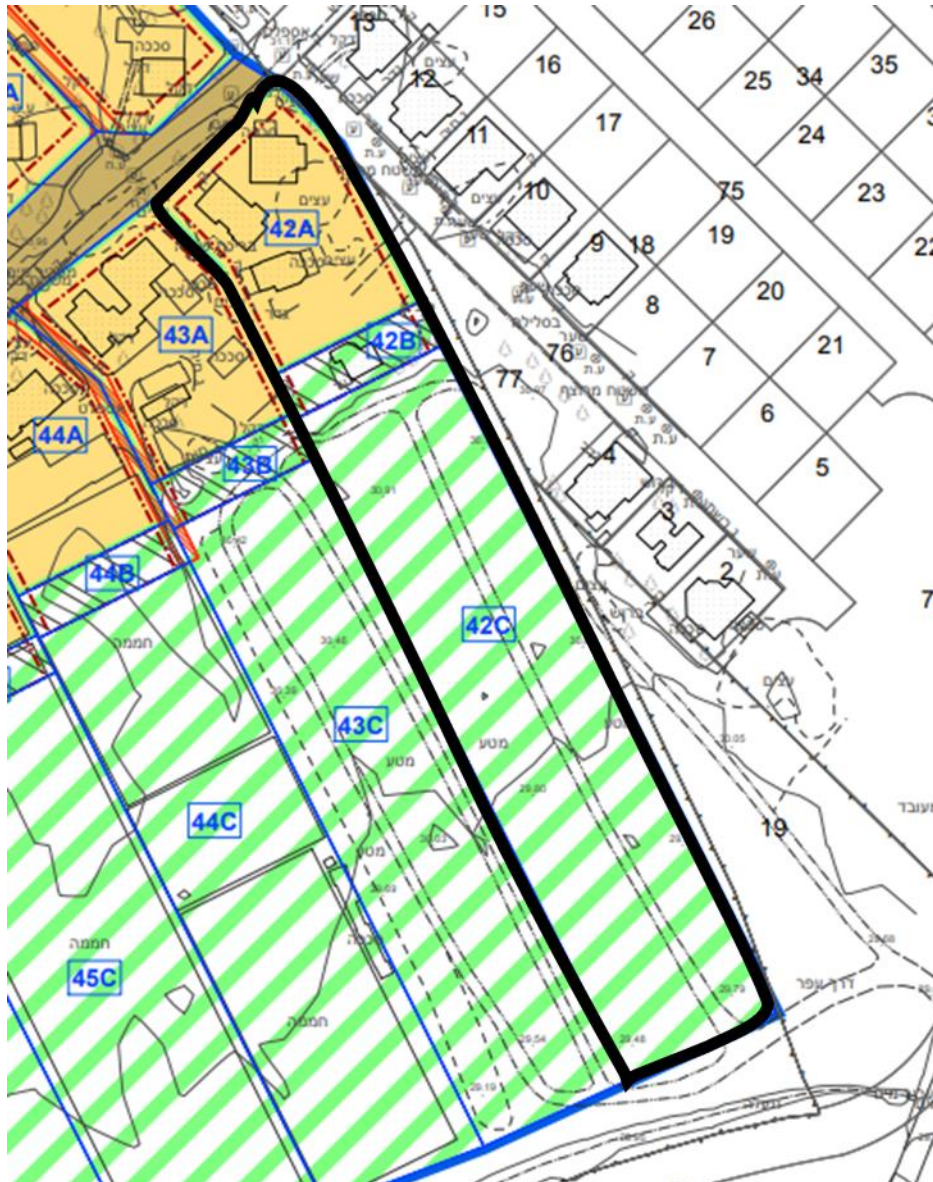


ב. תמ"א 1/35 :

היישוב בתחום מרקם שמור משולב



ג. מצב מאושר תכנית 351-0572347 פורסמה לאישור ברשומות 18/3/2021 מס' י.פ. 9491:



7. מצ"ב תשריט מוצע של התכנית עם סימון המבנים:



5. במסגרת דו"ח פיקוח שנערך לתכנית המוצעת עולה כי קיימות חריגות בנייה ביחס להיתר הבנייה שניתן וכניסות נוספות מעבר למאושרות ולכניסה המבוקשת:

- א. כניסה לנחלה: עפ"י דוח פיקוח קיימות מס' כניסות לרכב לנחלה. מדרך מס' 8 קיימות 2 כניסות ומדרך מס' 22 (רחוב משולב של ההרחבה) קיימות 2 כניסות לרכב, כניסה אחת מתוך השצ"פ. התכנית מציעה כניסה נוספת מדרך 22 לרכב לנחלה מתוך השצ"פ, כניסות אלו אינן תואמות להיתר הבניה ונדרשת גדר בין הנחלה לשצ"פ.
- ב. מבנה 1: מפוצל ל- 2 יח"ד, בסמיכות לבית המגורים קיימת כניסה נוספת לרכב מדרך 22. בהמשך דרך מס' 22 ישנן 2 כניסות נוספות החוצות את השצ"פ ומאפשרות כניסה לרכב לנחלה. ליחידה זו אושרה בהיתר כניסה לרכב מדרך מס' 8. יח"ד נוספת וכניסה מדרך 22 לא אושרו בהיתר.
- ג. מבנה 2: בית מגורים כולל בריכת שחייה. ליחידה זו אושרה בהיתר כניסה לרכב מדרך מס' 8. בהיתר מסומנת הריסה בהיקף בריכת השחייה הפולשת לנחלה שכנה.
- ד. מבנה מס' 3: מבנה אירוח ואחסנה (פלי"ח) בפועל 2 יח"ד. מחסן הצמוד למבנה מסומן להריסה בהיתר.
- ה. עפ"י דוח הפיקוח הנחלה טרם גודרה ביחס לשצ"פ ממזרח וטרם נהרסו המבנים המסומנים להריסה.

6. המלצת צוות התכנון:

- א. בחזית הנחלה קיים עמוד טרפו שיצר קושי להיכנס לנחלה מכביש מס' 8 במרווח צידי. התכנית מסדירה כניסה אחת לנחלה מכביש 22 לרכבים פרטיים בלבד לכל השימושים בהיתר הבניה בנחלה שיאפשרו חניות בתוך הנחלה. יש להגיש תוכנית בינוי מעודכנת שתתייחס לכניסה אחת וסגירת הכניסות הקיימות.
- ב. לא תותר חניה בדרך מס' 22 ושאר הכניסות הקיימות ייסגרו. בהוראות התוכנית לכתוב כי דרך זו תשמש רכבים פרטיים בלבד ולא תתאפשר מעבר כלים חקלאיים מתחום דרך 22, מעבר כלים חקלאיים יותר מדרך מס' 8 עפ"י היתר.
- ג. מוצע לאשר הפקדה בתנאים של גידור הנחלה בגבול השצ"פ המאושר בתכנית וסגירת הכניסות הקיימות כיום לנחלה שלא אושרו בהיתר.

תכנית מתאר מקומית: 351-1360163

סעיף: 4

שם: כפר פינס - שינויים בבינוי - מ/מק / 187

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 970,465.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6/3

ישוב:

כפר פינס

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 10070	חלקות: 11-12, 12, 33
גוש: 10070	חלקות: 43, 48
גוש: 12225	חלקות: 3-8, 8-9, 9-10
גוש: 12225	חלקות: 10-11, 11-12, 12-13
גוש: 12225	חלקות: 13-18, 18-26, 26-30
גוש: 12225	חלקות: 32-33, 33, 35-37
גוש: 12225	חלקות: 37, 39-40, 40-41
גוש: 12225	חלקות: 41-43, 43-45, 45-46
גוש: 12225	חלקות: 46-47, 47-48, 48-54
גוש: 12225	חלקות: 54-55, 54-55, 60-65, 73-86
גוש: 12225	חלקות: 86-87, 87-102, 102-108
גוש: 12225	חלקות: 110-120, 120-121, 121-131
גוש: 12225	חלקות: 147-149, 151, 154-155
גוש: 12225	חלקות: 157, 159-166, 166
גוש: 12225	חלקות: 168-172

חלקי חלקות:

גוש: 10069	ח"ח 18, 54
גוש: 10070	ח"ח 26
גוש: 10076	ח"ח 43, 45, 102
גוש: 10076	ח"ח 166
גוש: 12225	ח"ח 70, 133-145, 178-179
גוש: 12225	ח"ח 194-195
גוש: 12226	ח"ח 7-8, 8-9, 9-10
גוש: 12226	ח"ח 10, 12, 36-37
גוש: 12226	ח"ח 37-39, 39-40, 40
גוש: 12226	ח"ח 44-45, 45-46, 46
גוש: 12226	ח"ח 86, 85-86, 119-120
גוש: 12226	ח"ח 120
גוש: 12227	ח"ח 33

מטרת הדיון

דיון בהארכת מועדים למילוי תנאים להפקדה

מטרת התכנית:

תוכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לשינוי מיקום של 16 מגרשים למגורים במושב כפר פינס, כך שתהיה משולבת ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.

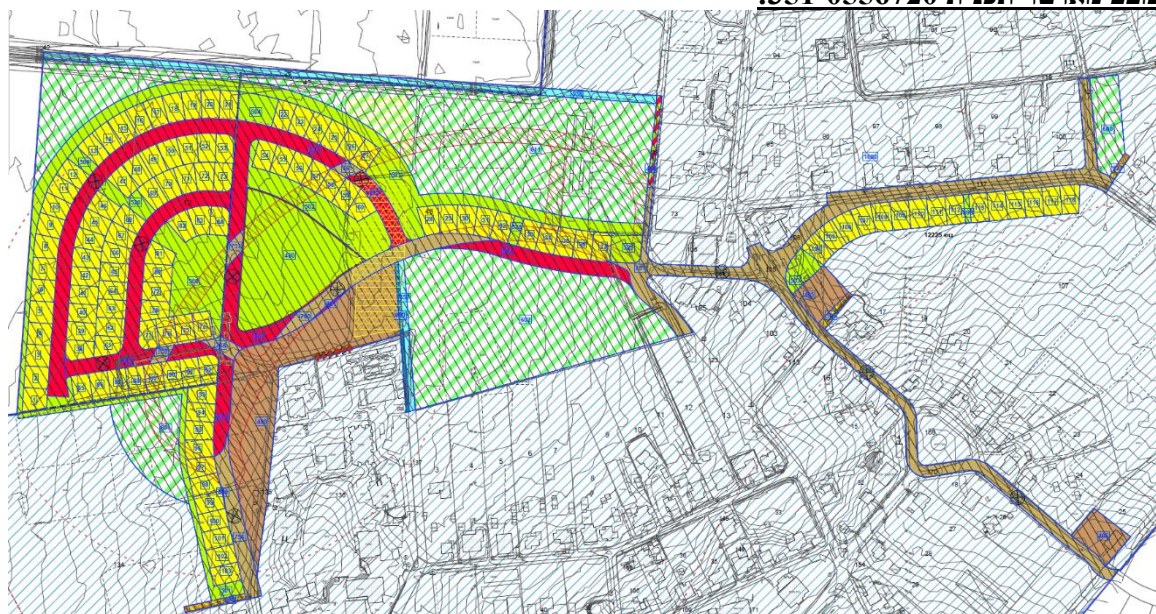
1. תכנית מאושרת 351-0556720 מ/מק/134 י.פ מס' 7997 בתאריך 21.11.2018 תכנית בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים קבעה העברת 55 מגרשים משטח רמ"י לשטח פרטי של האגודה החקלאית כפר פינס התכנית תואמה ונחתמה ע"י רמ"י.
2. בתאריך 11.10.2021 רמ"י פנו לוועדה המקומית בבקשה לקבל אורכה בת שנה להגשת תביעה לפי ס' 197 בגין אישור תכנית 351-0556720 בישיבת ועדה מס' 246 בתאריך 04.11.2021 הוועדה החליטה לאשר ארכה בת חצי שנה לתביעה עפ"י ס' 197 כדי לאפשר לקדם את המו"מ של כפר פינס עם רמ"י ולאפשר לקדם את ביצוע ההרחבה.
3. בתאריך 30.01.2022 הוגשה תביעה לפי ס' 197 לחוק ע"י רמ"י לוועדה מנשה- אלונה בגובה של 54,400,000 ש"ח. לאחר חתימת הסכם בין רמ"י לכפר פינס תוסר התביעה לפי ס' 197, התכנית המוצעת הנה נספח להסכם בין רמ"י לכפר פינס.
4. **התכנית המוצעת נערכה כשינוי לתכנית מאושרת 351-0556720 להעברת 16 מגרשי מגורים מאושרים משטח פרטי של האגודה לרמ"י והתכנית המוצעת נותנת מענה להסדר זה.לאחר אישור התכנית הגיעה פניה מרמ"י לוועדה המקומית ולכפר פינס המבהירה שכדי לממש את התכנית נדרשת תמורה כספית.**
5. לוועדה הוגשו מס' תכניות אשר נסגרו מאחר שלא מולאו התנאים להפקדה בהתאם לזמנים הקבועים בחוק: רמ"י ניהלו מו"מ עם כפר פינס שהסתיים בחוזה, עד תום התהליך לא חתמו על התכנית שכללה איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה. תכנית 351-0999227 נדונה להפקדה בישיבה מס' 249 מיום 10.2.2022 תכנית 351-1269802 נדונה להפקדה בישיבה מס' 270 מיום 12.10.2023.
6. **הוועדה המקומית דנה בתכנית המוצעת בישיבתה 280 שהתקיימה בתאריך 1/8/2024 והחליטה לחזור על החלטותיה להפקדת התכנית בתנאים. כאמור בעבר נאלצה הוועדה לסגור תכניות קודמות שמטרתן הייתה זהה. מאחר שהתכנית הנה נספח להסכם בין רמ"י לכפר פינס וקידומה ואישורה הנו תנאי להסרת התביעה לפי ס' 197 שהוגשה כנגד הוועדה הוחלט על הפקדה בתנאים בין היתר חתימת רמ"י על טבלאות ההקצאה, תנאי זה הנו תנאי סף לקידום תכנית. לאחר השלמת התנאים להפקדה הוועדה קלטה את התכנית בהליך הסטטוטורי.**
7. **מטרת הדיון :**
דיון באישור הפקדת התכנית לאחר עמידה בתנאי הסף והשלמת התנאים שקבעה הוועדה להפקדת התכנית:
 - a. חתימת רמ"י על טבלאות ההקצאה - התקבלה חתימת רמי על טבלת הקצאה כנדרש.
 - b. אגודה חקלאית כפר פינס תעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית החדשה שהוגשה - התקבל כתב שיפוי.
 - c. הוועדה מבהירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם.
 - d. קבלת העתק הסכם חתום ע"י כל הצדדים לרבות רמ"י ואגודה כפר פינס המתייחס לתנאים לביטול תביעה כנגד הוועדה לפי סע' 197 ביחס לתכנית 351-0556720.
 - e. **תיקון מסמכי התכנית**
 - f. התכנית הוגשה לוועדה עם טבלת הקצאה חתומה ע"י כפר פינס, בטבלה נרשמו כלל הדרכים ומבני הציבור ע"ש מוא"ז מנשה.
 - g. המועצה אינה נוהגת לרשום שטחים ציבוריים על שמה במסגרת תכניות אלא בעת ביצוע הליך הפקעה, נדרש לתקן את טבלאות ההקצאה ולהותיר את חלוקת השטח בין רמ"י לכפר פינס כפי שהיה בעבר - תוקן.
 - h. בקשה לתוספת זכויות בנייה 7% למגרש מגורים לפי סע' 17.א.א.62 (ב) בסמכות מקומית: תכנית מאושרת 351-0556720 קיבלה תוקף בתאריך 21.11.2018 וקבעה תוספת זכויות בנייה למגרשי המגורים בהיקף של 24 מ"ר ליח"ד והגדילה את זכויות בנייה מ- 182 מ"ר ל- 206 מ"ר עיקרי - בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה לא ניתן להוסיף שוב זכויות הנושא הוסר מהוראות התכנית.

מס' דף: 15

g. תיקון התכנית ביחס לנושאים נדרשים לאור ביטול הקלות מתכנית ובהתאם להוראות תכנון חושב רישוי: תכנית, קווי בניין, גובה מבנה, הקמת קומת מרתף וכו' תיקונים אלו יבוצעו בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.א.62. תיקונים אלו ייבדקו בשנית טרם פרסום התכנית להפקדה.

8. סקירה סטטוטורית:

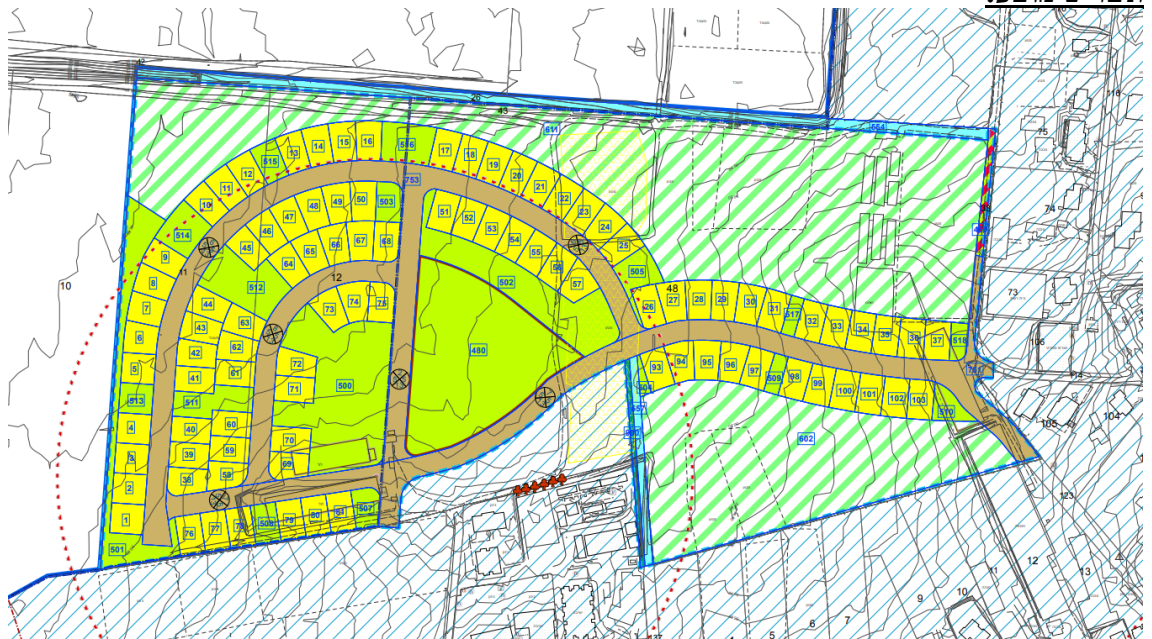
מצב מאושר תכנית 351-0556720:



תכנית מוצעת:

תכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים:
1.א.62, 4.א.62, 4.א.62 (א), 5.א.62, 9.א.62
העברת 16 מגרשי מגורים מאושרים על פי דרישת מנהל מתכנית 351-0556720 משטח פרטי של האגודה לרמ"י, כולל תוספת שטח עיקרי בשיעור של 7% עבור מגרשים 56+57 ולאפשר קו בניין צידי 0 עם קיר משותף בהסכמה בין שכנים.
ללא שינוי במספר יח"ד הדיור.
סה"כ מגרשים בתכנית: 92 יח"ד.
סה"כ כללי יח"ד בכפר פינס: 298 יח"ד.
סה"כ יח"ד על פי לוח 2 תמ"א 35: 300 יח"ד.

תשריט מוצע:



המלצת צוות התכנון:

1. התכנית המוצעת נערכה כשינוי לתכנית מאושרת 351-0556720 להעברת 16 מגרשי מגורים מאושרים משטח פרטי של האגודה לרמ"י והתכנית המוצעת נותנת מענה להסדר זה.
2. התכנית המוצעת קודמה לאחר תאום ארוך וקבלת הסכמת רמ"י, לרבות חתימה על טבלאות הקצאה שהגן נספח מחייב לתכנית המוצעת.
3. התנאים שנקבעו להפקדת התכנית בהחלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 280 שהתקיימה בתאריך 1/8/2024 מולאו. ובהתאם לכך התכנית קיבלה אישור רשמי לעמידה בתנאי סף.
4. מומלץ לוועדה לחזור על החלטה להפקדת התכנית על מנת לאפשר את פרסום התכנית להפקדה.

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/44

5: סעיף

שם: תשריט הפקעה לצרכי ציבור בגבעת חביבה תא שטח 505 עפ"י תכנית 351-1317502

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 14,739.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-1317502
מותאם ל-	

ישוב:

גבעת חביבה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 10089 ח"ח 2-3, 32, 38

גרש: 10089 ח"ח 40, 47, 54

מגרשים לתכנית: 505 בשלמותו מתכנית: 351-1317502

מטרת התכנית:

תשריט הפקעה לצרכי ציבור לטובת בניית בית ספר

הערות בדיקה

1. תשריט הפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-1317502 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 13998 מיום 26.11.2025
2. תשריט הפקעה מתייחס לחלק מחלקות 2,3,32,38,40,47,54 בגוש 10089 תא שטח 505 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח המגרש המיועד להפקעה 14,739 מ"ר.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית מנשה לצורך הקמת בתי ספר המצויים במתחם גבעת חביבה
4. חלק מחלקות המקור המופיעות בטבלת גושים וחלקות עברו שינו מספר בעקבות אישור תצ"ר 599/2019 גוש 10089

מס' חלקה ישנה	מס' חלקה חדשה
חלק מחלקה 2	חלקה שלמה 100
חלק מחלקה 32	חלקה שלמה 119
חלקה שלמה 40	חלקה שלמה 107
חלק מחלקה 38	חלק מחלקה 102

חלקות 3 ו-47 נשארו ללא שינוי

המלצה: לאשר את התשריט

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- שליחת הודעה לבעלים עפ"י נסחי טאבו - קרן קיימת ישראל ומדינת ישראל
- שליחת הודעה לקיבוץ מענית - חוכר/שכירות עפ"י נסח טאבו
- שליחת הודעה לגבעת חביבה
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- פרסום ברשומות סעיף 19

תשריט לצרכי הפקעה: מ/הפ/45**סעיף: 6**

שם: תשריט הפקעה לצרכי ציבור למגרש ספורט בעמיקם חלק מתא שטח 2000

רשות מקומית: מ.א. אלונה

שטח התוכנית: 1,603.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0715326
מותאם ל-	

ישוב:

עמיקם

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גרש: 11984 ח"ח 33-34

מגרשים לתכנית: 2000 בחלקו מתכנית: 351-0715326

מטרת התכנית:

תשריט הפקעה לצרכי ציבור לטובת מגרש ספורט חלק מתא שטח 2000

הערות בדיקה

5. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-0715326 אשר

פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 11060 מיום 22.01.2023

6. תשריט ההפקעה מתייחס לחלק מחלקות 33 ו-34 בגוש 11984 חלק תא שטח 2000 בייעוד

מבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש 2000/1 המיועד להפקעה 1603 מ"ר.

7. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית אלונה לצורך מגרש הספורט המצוי במתחם בית הספר בעמיקם

המלצה: לאשר את התשריט

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני

- שליחת הודעה לבעלים עפ"י נסחי טאבו - רשות הפיתוח

- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7

- פרסום ברשומות סעיף 19

מבקש:

* מואפק בדראן

בעל הנכס:

* סלימאן כבהא ואחרים לפי נסח טאבו

עורך:

* נזאר שיד עבד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477092

כתובת הבניין: אל עריאן

גוש וחלקה: 20364 1 מגרש: 35

תכנית: מ/186א'

שימוש עיקרי

מגורים - 3 יחידות תוספת ושינויים

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

מהות

תוספת יח"ד מוצעת (יח"ד 3) בקומה ב' מעל מבנה מגורים קיים בשתי קומות, הקלה בגובה מבנה.

ליגליזציה לתוספות למבנה מגורים בן שתי קומות בהיתר מס' 746 מיום 30.6.1995 תוספת לשטח עיקרי, ח.מדרגות ממ"דים, הריסות, גדרות ופיתוח מגרש

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000477092

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000234383

ב. הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה מ- 9.00 ל- 11.22 מ' למעקה המבנה ו ל- 12.71 לחדר מדרגות בעליית גג ללא תוספת במספר קומות.

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 23.05.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 26.07.2025)

המלצות והערות המהנדס:

לאשר בתנאים

מספר בקשה : 20250241	תיק בניין : 2400000120	סעיף 2:
----------------------	------------------------	----------------

מבקש:

• **בוחבוט דורון**

בעל הנכס:

• רשות מקרקעי ישראל

עורך:

• עומר אבו ואסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000527609

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה : 8801 18 מגרש : 120

תכנית: מ/125, מ/193/א (במ)

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים למבנה קיים בהיתר מס' 152 הקמת בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות

החורגים מגבול מגרש צידי כולל הריסות

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000527609

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000494110

ב. הבקשה כוללת הקלה הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית המהווה תוספת למבנה קיים בהיתר מס' 152 החורגת מקו בנין צידי עד 1.00 מ' במקום 4.00 מ' וחדר מכונות החורג מקו בנין

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך פרסום אחרון בעיתונות 07.11.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 30.06.2025)

המלצות והערות המהנדס:

לאשר בתנאים

מבקש:

* שרעבי תמר

בעל הנכס:

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* עומר אבו ואסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000528249

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9079 26 מגרש: 198

תכנית: מ/193/א (במ), מ/מק/34, מ/מק/91

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

מהות

תוספות ושינויים למבנה קיים בהיתר מס' 3605 הקמת בריכה פרטית החורגת מקו בנין

וחדר מכוונת כולל הריסות

הערות בדיקה

ב. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר מס' 10000528249

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000521522

ב הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית המהווה תוספת למבנה קיים בהיתר מס' 3605 החורגת מקו בנין צידי עד 1.0 מ' במקום 4.00 מ' ומקו בנין קידמי 1.60 מ' במקום 4.0 מ' וחדר מכוונת החורג מקו בנין צידי עד 1.20 מ' במקום 4.00 מ'

ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 05.11.2025 הודעה לגובלים לא התקבלו התנגדויות)

המלצות והערות המהנדס:

לאשר