

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 297 ביום Thursday תאריך 15/01/26 כ"ו טבת, 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            |
| - נציג רט"ג                              | רועי רבין              |
| - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים  | שלומית נווה            |
| - נציג לשכת התכנון המחוזית               | תומר אביאור            |
| - נציג לשכת התכנון המחוזית               | עידן פיליפס            |
| - נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה   | אדרי' 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 לזרוביץ            |
| - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה         | ליאנה יושבייב          |
| - נציג רשות העתיקות                      | עבדאללה מסארווה        |
| -נציג משרד השיכון                        | אריאל אולצוור          |

**סגל:**

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| - מהנדסת הועדה                   | לאה פרי       |
| - יועמ"ש ותובע הוועדה            | עו"ד דני גלס  |
| - מנהל מחלקת רישוי ומידען הוועדה | פארס אבו הדבה |
| - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה   | טל שגן        |
| - אחראית תכנון והיטלי השבחה      | הילה דובב     |
| - בודקת היתרים                   | דלית דקל לוי  |
| - בודקת היתרים                   | נועה תבורי    |
| - בודקת היתרים                   | יפעת מצלאוי   |
| - מפקחת הוועדה                   | אורית טורג'מן |
| - מפקח הוועדה                    | חי דור        |

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 15.1.2026. המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 296.

3. הנושאים על סדר היום:

**1. תב"עות:**

1. תב"ע 351-0127621 – אזור תעסוקה עירון

מטרת הדיון: דיון להפקדה - דיון חוזר - תיקון מסמכי התכנית  
שעת הדיון: 9:15-10:00

**מוזמנים:**

מנהל התכנית: אדם קולמן  
עורכי התכנית: משרד ערן מבל – אדר' ליאורה חי  
מתכנן תנועה משרד קרני: איני ארז בוקובה

2. קיבוץ להבות חביבה - תכנית אב מ/551

מטרת הדיון: הצגת תכנית אב במליאת הוועדה  
שעת הדיון: 10:00-10:45

**מוזמנים:**

עורכי התכנית: משרד עמוס וכמן - אדר' עמוס וכמן  
קיבוץ להבות חביבה - מרכזת משק שירה גלר  
מנהל מח' קהילה מוא"ז מנשה - איתי משה

2. תב"ע 351-1441799 – שינוי גיאומטרי – נחלה 93 מושב עמיקם

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית  
שעת הדיון: 10:45

**2. מדיניות אכיפה:**

עדכון מדיניות אכיפה – מסמך מדיניות אכיפה המחליף את המדיניות הקודמת

4. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20240161 – נדל ברי- כפר פינס

**סעיף: 1 תכנית מתאר מקומית: 351-0127621**

**שם:** אזור תעסוקה עירון  
**נושא:** דיון בהמלצה להפקדה  
**רשות מקומית:** מ.א. מנשה  
**שטח התוכנית:** 1,084,504.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

לחכנית	יחס
351-0851295	החלפה
13/מ	שינוי ל- משתנה מ
13/מ	כפיפות ל-
228/מ	כפיפות ל-
228/מ	החלפה
235/מ	שינוי ל- משתנה מ
235/מ	החלפה
359/מ	שינוי ל- משתנה מ
359/מ	החלפה
מ/מק/137/א	כפיפות ל-
15/משח	שינוי ל- משתנה מ
15/משח	החלפה
30/משח	שינוי ל- משתנה מ
30/משח	החלפה
32/משח	שינוי ל- משתנה מ
32/משח	החלפה
17/ש	שינוי ל- משתנה מ
17/ש	החלפה
1/תמא	אישור עפ"י תמ"א
22/תמא	אימוץ של מאומצת ע"י
23/תמא	אימוץ של מאומצת ע"י
23/תמא	כפיפות ל-
17/א/31/תמא	כפיפות ל-
17/א/31/תמא	אישור עפ"י תמ"א
3/ב/34/תמא	אימוץ של מאומצת ע"י
4/ב/34/תמא	כפיפות ל-
35/תמא	כפיפות ל-
6/תממ	אימוץ של מאומצת ע"י
6/תממ	אישור ע"פ תמ"מ
38/תתל	אישור ע"פ תת"ל

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

- גוש: 10079 חלקות: 8-9, 9-10, 14
- גוש: 10079 חלקות: 23-27, 29-32, 32-35
- גוש: 10079 חלקות: 44-35, 58, 62
- גוש: 10079 חלקות: 64-65, 64-66, 68
- גוש: 10079 חלקות: 70, 72, 81

#### מס' דף: 4

חלקות : 87, 85, 83	גוש : 10079
חלקות : 93, 91, 89	גוש : 10079
חלקות : 99-100, 97, 95	גוש : 10079
חלקות : 104, 102 ,	גוש : 10079
חלקות : 6-8, 5-6, 1-5	גוש : 10085
חלקות : 10-11, 9-10, 8-9	גוש : 10085
חלקות : 52 ,	גוש : 10085
חלקות : 48-49, 46, 34	גוש : 12234
חלקות : 54-55, 52, 51-52	גוש : 12234
חלקות : 64, 60-61 ,	גוש : 12234

#### חלקי חלקות:

ח"ח 63, 47	גוש : 10078
ח"ח 56-58, 11, 10-11	גוש : 10079
ח"ח 106, 60 ,	גוש : 10079
ח"ח 57, 45	גוש : 10080
ח"ח 13-14, 12-13, 11-12	גוש : 10085
ח"ח 51-52, 17, 14-17	גוש : 10085
ח"ח 8-9, 5, 4-5	גוש : 10086
ח"ח 11-12, 10-11, 9-10	גוש : 10086
ח"ח 17, 16-17, 12	גוש : 10086
ח"ח 31, 12, 8	גוש : 12233
ח"ח 44 ,	גוש : 12233
ח"ח 70-71, 66, 57	גוש : 12234

#### מטרת הדין

המלצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

#### מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח והקמת איזור תעסוקה מרחבי משותף לשש רשויות במרחב ואדי ערה.
- קביעת יעודים, זכויות בניה ושימושים בשטחי איזור התעסוקה בתחומי מסחר ותעסוקה, תעשייה ומשרדים, שטחי אחסון ולוגיסטיקה, בהתאמה לפרוגרמה תכנונית.
- הסדרת נושא איכות הסביבה.
- הסדרת מערכת הכבישים בתחום איזור תעסוקה, וחיבורה למערכת הכבישים הקיימת.
- תכנון והתאמת תשתיות הנדסיות : מים, ביוב, ניקוז - ליעודי קרקע החדשים.

#### הערות בדיקה

#### רקע לדיון:

- התכנית מציעה הקמת איזור תעסוקה בשטח צמוד דופן למרכז האזורי של מוא"ז מנשה.
- במסגרת תכנית אב ואדי ערה נקבע מיקומו של איזור התעסוקה לאחר שנבחנו מס' חלופות לאזור תעסוקה משותף,
- התכנית המוצעת נסמכת על צירי תנועה מרכזיים (65, 444/574) ובקרבה למחלף עירון בכביש 6.
- הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתאריך 25/1/2016, בהחלטתה ברכה הוועדה המחוזית על הכנת התכנית שתואמת לעקרונות תמ"מ 6 ותכנית אב ואדי ערה ובעלת חשיבות ציבורית רבה. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 15/8/2017.
- וועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בתאריך 30/7/2018 בהתנגדויות לתכנית, והחליטה לדחות את התכנית משני טעמים:
  - חוסר בהירות בתוואי מתוכנן למסילת רכבת מנשה.
  - חוו"ד אקולוגית בעניין מסדרון אקולוגי.
- ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית קבעה בהחלטתה שניתנה בתאריך 9/1/2019 כי הערר התקבל בחלקו ואפשרה ליזם התכנית, מוא"ז מנשה, לתקן את התכנית ביחס לדרישה לשמירה על מסדרון אקולוגי ברוחב של עד 200 מ' כפי שפורטה בחוו"ד האקולוגית, התיקון יעשה בתיאום עם הוועדה המחוזית. הוועדה אף המליצה כי משרד התחבורה ונת"י יקדמו חלופה לתוואי המסילה שלא תסכל את הקמת איזור

התעסוקה.

**למעשה ועדת המשנה לעררים קבעה כי ניתן לקדם את התכנית בכפוף לתיקונים.**

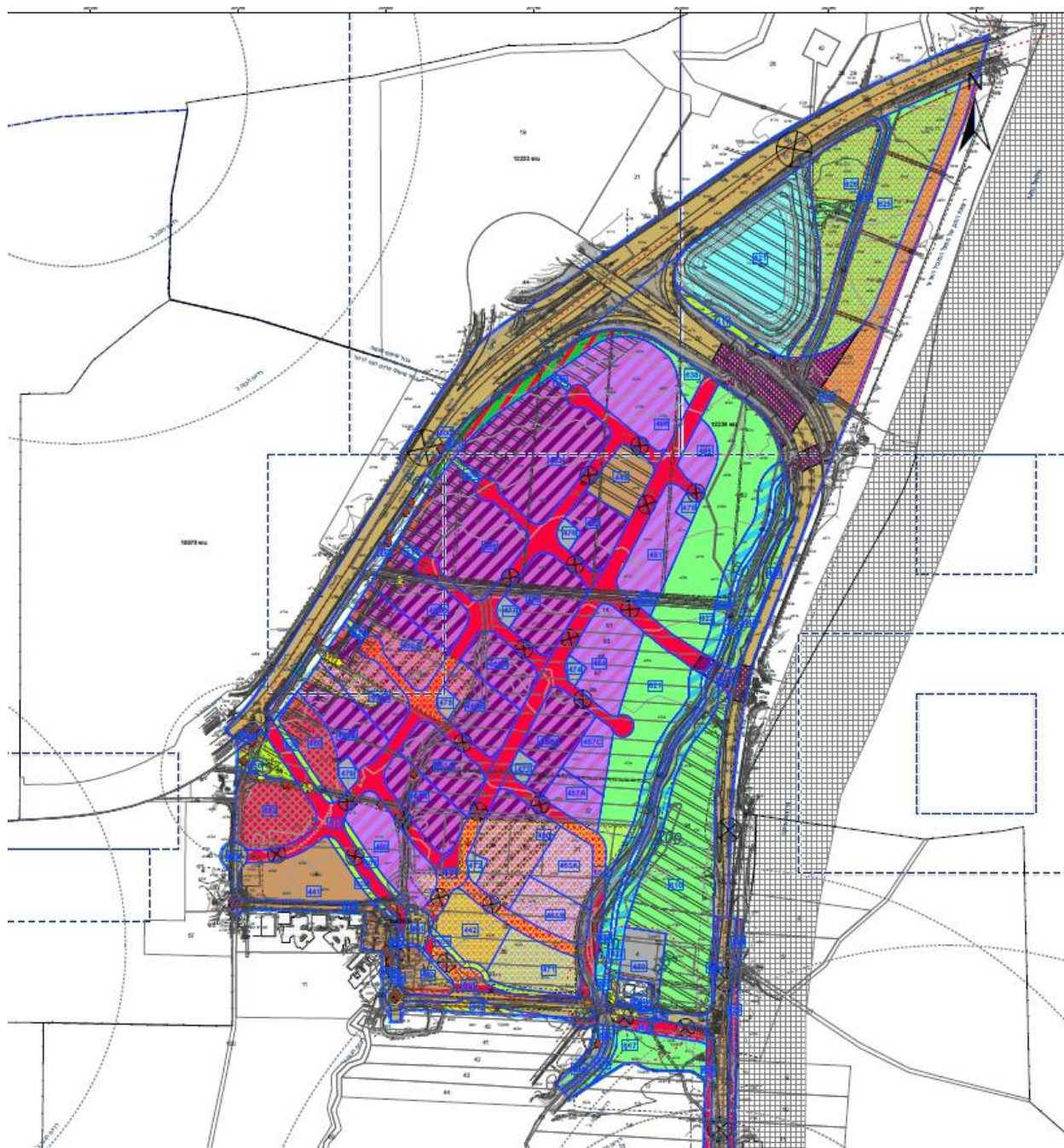
7. המועצה הארצית החליטה בתאריך 7/5/2024 על קידום מסילת מנשה בתוואי העובר בצמוד לדרך מס' 6 וכך למעשה התירה את החסם האחרון לקידום תכנית אזור התעסוקה.

8. הוועדה המחוזית פנתה בתאריך 27/1/2025 ליו"ר המועצה הארצית שנענה לבקשתה ובתאריך 6/3/2025 ניתנה החלטתו להאריך את התקופה לטיפול בתכנית עד למרץ 2026 .

9. בהובלת מנהל התכנית, צוות התכנון ויועצי התכנית ובליווי מוא"ז מנשה מסמכי התכנית תוקנו ועודכנו ובתאריך 31.12.2025 הוגשו לוועדה המחוזית לצורך שיבוץ לדיון בהפקדה.

**10. מטרת הדיון:**

**התכנית מובאת לדיון חוזר בהמלצה להפקדה לאחר תיקון מסמכי התכנית לאחר קליטת התכנית בוועדה המחוזית ולקראת דיון חוזר בהפקדת התכנית.**



**שם:** מ/551 - להבות חביבה תכנית אב

נושא: דיון בתכנית אב

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8918 חלקות: 10

גוש: 8919 חלקות: 5, 6, 7

גוש: 8919 חלקות: 8, 9, 10

גוש: 8919 חלקות: 13, 14,

**חלקי חלקות:**

גוש: 8919 ח"ח 15, 16

**מטרת הדיון**

הצגת תכנית האב למליאת הוועדה

**מטרת התכנית:**

הצגת תכנית אב להבות חביבה למליאת הוועדה

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

1. קיבוץ להבות חביבה ממוקם בחלקה הדרומי של מוא"ז מנשה, הגישה לקיבוץ נסמכת על צומת מדרך 581/ 444. הקיבוץ גובל מצפון בשטחים חקלאיים מעובדים, מדרום בנחל חביבה, ממזרח בשטחים חקלאיים ושטחי עתיקות וממערב בדרך 581.

2. **לקיבוץ תכנית מאושרת מ/393/ א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 1/6/2014:**

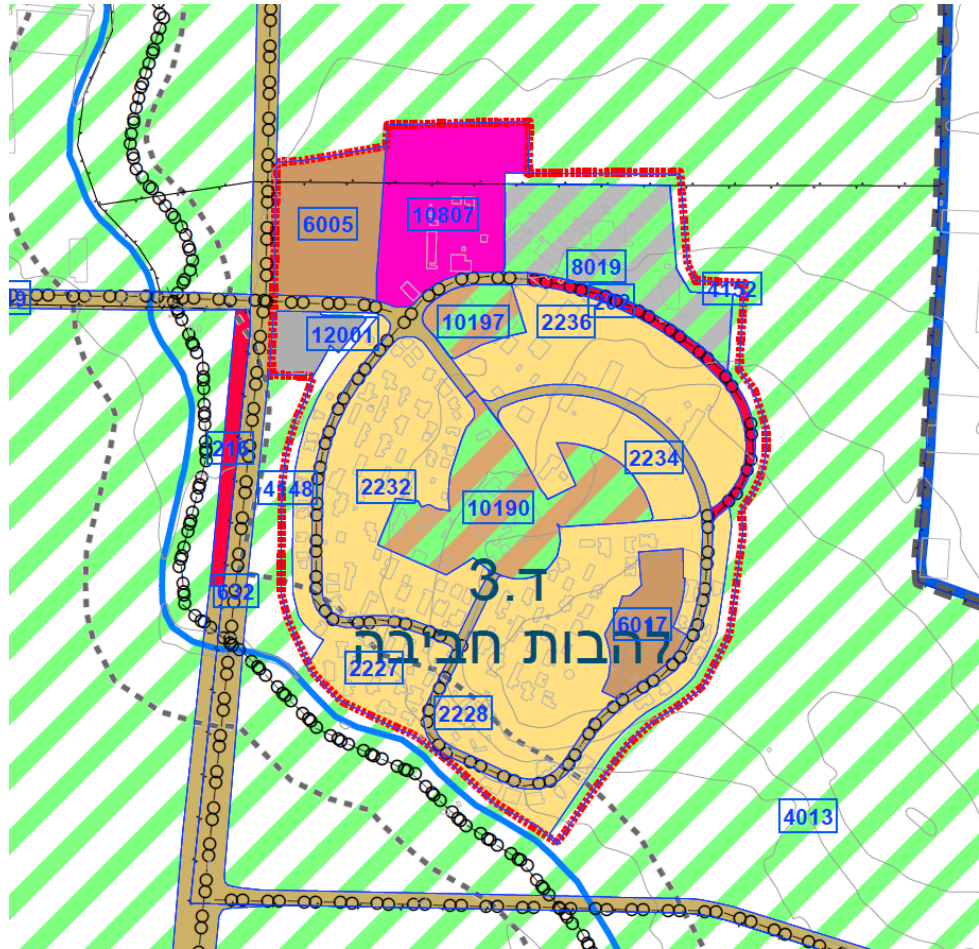
התכנית הגדילה את יחיד ל- 359 יחיד, תמ"א 1/35 לוח 2 מאפשרת לקיבוץ עד 400 יחיד.

התכנית הייתה ייחודית בכך שלא קבעה את התוספת בשולי הקיבוץ אלא באמצעות רה- תכנון לתחום הקיבוץ

המאושר בתכנון IN-FILL.

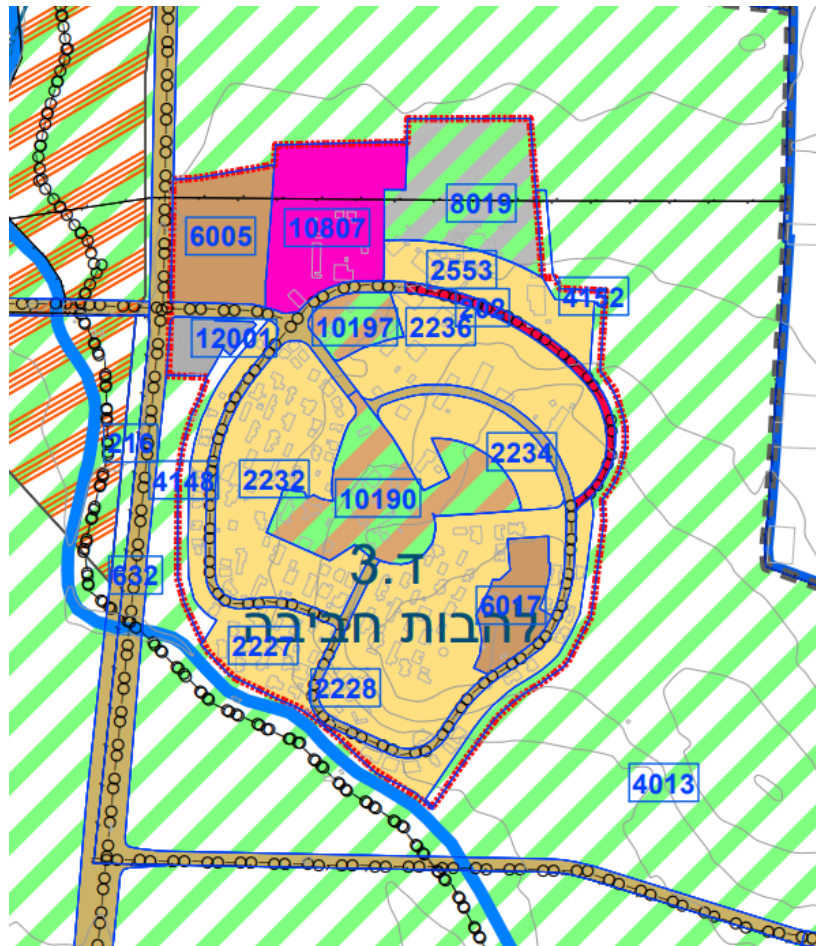


4. תכנית כוללנית מנשה אלונה 351-0942656, במילוי תנאים להפקה:  
הוצע ע"י צוות התכנון לקדם עוגן ציבורי שייתן מענה לצרכי הציבור לאשכול היישובים בדרום מוא"ז מנשה, קיבוץ להבות חביבה נבחר כמקום המתאים למקם אזור ציבורי זה.  
תשריט מוצע שהוגש לוועדה המחוזית בעת קליטת התכנית:



5. קיבוץ להבות חביבה בחר לקדם תהליך תכנון ארוך טווח שיבחן את אופן פיתוח הקיבוץ בעתיד בדגש על פתרון היצע המגורים שיידרש להיות בצפיפות גבוהה יותר ביחס למאושר כיום, ומענה לצרכי הציבור בעתיד.  
צורך זה נבע לאור קידום התכנית הכוללנית וקידומה של תמ"א 5/35 – יישובים כפריים, הנמצאת ערב אישור. במסגרת תמ"א 5/35 תתאפשר תוספת של מאות יח"ד בקיבוץ בשטח קטן יחסית.

6. בחינה זו הציגה התכנות לציפוף והשלמת יח"ד עפ"י המכסה המאושרת של תמ"א 1/35 לוח 2 ל-400 יח"ד. הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה סייעו לקיבוץ מול הוועדה המחוזית בתיקון התכנית הכוללנית שאישרה תוספת שטח לפיתוח ורה תכנון של השטחים המאושרים לבינוי, להלן התשריט העדכני בתכנית הכוללנית:



7. תמ"א 5/35 יישובים כפריים מציבה בפני היישובים הכפריים אתגר תכנוני הדורש בחינה כוללת ליישוב והצעת תכנון ארוך טווח במאפיינים תכנוניים חדשים הדורשים ציפוף השטח המבונה כמעט ללא תוספת שטח חדש לפיתוח. תכנון זה, בהתאם להניחת תמ"א 5/35 יש לקדם ע"י תכנית אב שתציג את הפרמטרים שנקבעו בתמ"א.

**8. מטרת הדיון:**

קיבוץ להבות חביבה מבקש להציג בפני מליאת הוועדה את תכנית האב שקודמה ע"י עורך התכנית בשיתוף הקיבוץ.

תשריט מוצע של תכנית האב:



**סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-1441799**

**שם:** שינוי גאומטרי - נחלה מס' 93 מושב עמיקם  
 נושא: דיון להפקדה  
 רשות מקומית: מ.א. אלונה  
 שטח התוכנית: 6,580.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
כפיפות ל-	351-0715326

**ישוב:**

עמיקם

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 11984 ח"ח 16-18

**מטרת הדיון**

דיון בהפקדת תכנית

**מטרת התכנית:**

הסדרת מבנה החורג מתחום המגורים תוך שינוי גאומטרי בין גבול תחום המגורים לתחום חקלאי של אותה הנחלה.

**הערות בדיקה**

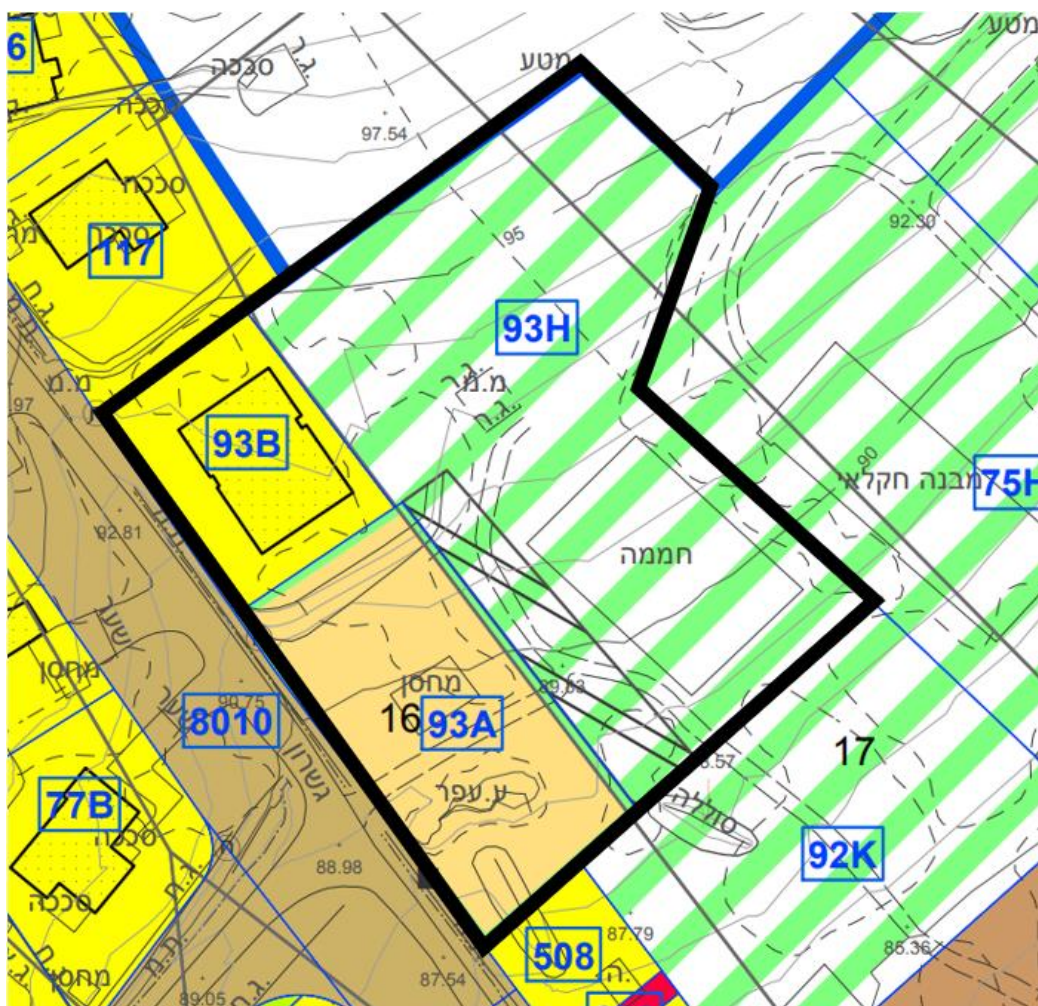
**רקע לדיון:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות. שינוי קו בניין בהתאם לקו הבניין שאושר בתכנית מאושרת. התכנית לפי סעי' 62.א.א.1, לפי סעי' 62.א.א.4 ו- 62.א.א.5.
2. תכנית מאושרת 351-0715326 קבעה תוספת יח' שלישית בנחלות בעמיקם כולל הוראות לפיצול מגרש, שימושים נלווים לחקלאות.

**רקע תכנוני:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות ושינוי בקווי בניין ושינוי בפריסת תחום הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי של הנחלה כפי שנקבע בתכנית מאושרת 351-0715326 - תוספת יח' 3 בנחלות עמיקם פורסמה לאישור ביפ. בתאריך 22.1.2023.
2. התכנית בהתאם לסעי' 62.א.א.1, 62.א.א.4 ו- 62.א.א.5.
3. התכנית אינה משנה את הוראות תכנית 351-0715362 למעט המבוקש לעיל.

**4. מצב מאושר, תכנית 351-0715362 – עמיקם תוספת יח' 3 בנחלות:**



**המלצת צוות התכנון:**

השינוי המוצע מגדיל את הוודאות למימוש התכנית המאושרת, מומלץ לאשר את הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים טכניים וקבלת כתב שיפוי מעטם יזם התכנית לטובת הועדה המקומית.

**מבקש:**

\* נדל ברי

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* יהונתן שמואל ספיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000542147

כתובת הבניין: כפר פינס

גוש וחלקה: 12225 73 מגרש: 279

תכנית: מ/395/א/ש, מ/101/א', משח/14

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

מגורים יחידה + יחידת הורים

ליגליזציה ותוספת

**מהות**

ליגליזציה למבנה מגורים שני בנחלה מבניה קלה כולל חיבור שני מבנים קיימים ע"י ממ"ד

מוצע ושטח עיקרי והפיכתם למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת

הקלה בקו בנין צידי, הריסת מבנה קיים וחממה, גדרות מוצעות ופיתוח מגרש

**הערות בדיקה**

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שינוי מהות הבקשה

מ- רישוי מבנה מגורים שני בנחלה ויחידת הורים

ל- רישוי מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת

א. הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר חדשה מס' 10000542147 ומבטלת בקשה קודמת מס' 10000350000

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000316737

ג. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צידי עד 10% מ3.00 מ' ל 2.70 מ'

ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

( תאריך פרסום אחרון בעיתונות 02.08.2024, ותאריך אחרון להודעה לגובלים 03.09.2024 )

ה. ההקלה המבוקשת בקו בנין צידי להסדרת מבנה קיים בתחום אזור המגורים של הנחלה.

מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה לכל אורך המגרש ואורך המבנה עם ההקלה

מהווה כ-25% מאורך גבול המגרש.

הבקשה נדונה בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ואושרה בתנאים

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר