

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 296 ביום Thursday 18/12/25 תאריך כ"ח כסלו, תשפ"ו

השתתפו:**חברים:**

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| אילן שדה | - יו"ר הועדה |
| שרון אריה | - חבר ומ"מ יו"ר הועדה |
| קרן מיכאלי יעקובוביץ | - חברה |
| יצחק תירם | - מ"מ |
| אסף פישביין | - מ"מ |
| רן אורן | - חבר |

שצקי אודי**נציגים:**

- | | |
|---------------|----------------------------------|
| ליאנה יושבייב | - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |
|---------------|----------------------------------|

סגל:

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| לאה פרי | - מהנדסת הועדה |
| עו"ד דני גלס | - יועמ"ש ותובע הועדה |
| פארס אבו הדבה | - מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה |
| טל שגן | - מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה |
| הילה דובב | - אחראית תכנון והיטלי השבחה |
| עדי ספרינג | - בודקת תכניות |

נעדרו**חברים:**

- | | |
|--------------|--------|
| אייל כהן | - מ"מ |
| מורן מוסקל | - חברה |
| פרלמן איתן | - מ"מ |
| סולימאן כבהה | - חבר |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|--|
| ארז מרדכי | - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה |
| מיכל דנציגר | - נציגת משרד הבריאות |
| רועי רבין | - נציג רט"ג |
| שלומית נווה | - רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים |
| תומר אביאור | - נציג לשכת התכנון המחוזית |
| אדר' אוסטרובסקי גנאדי | - נציג מ. השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה |
| ד"ר בדראן | - רופא האיגוד הוטרינרי שומרון |
| שי רגב | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| ממדוח מצראווה | - נציג משרד החקלאות |
| רן פרחי | - נציג רשות ניקוז ונחלים שרון |
| נתי לזרוביץ | - נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| עבדאללה מסארווה | - נציג רשות העתיקות |
| אריאל אולצוור | - נציג משרד השיכון |

סגל:

- | | |
|---------------|----------------|
| דלית דקל לוי | - בודקת היתרים |
| נועה תבורי | - בודקת היתרים |
| יפעת מצלאוי | - בודקת היתרים |
| אורית טורג'מן | - מפקחת הועדה |
| יהונתן פקדו | - מפקח הועדה |

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 18.12.2025 והתחילה בשעה: 09:00
2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 295 – הפרוטוקול אושר פה אחד
3. נוסף לסדר יום לאחר פרסום – סעיף 4 בבקשות להיתר – בקשה להיתר מס' 20250049 – קיבוץ ברקאי הוועדה אישרה הכנסת הסעיף לסדר היום .

שם: מושב מי עמי- החלפת שטחים
 רשות מקומית:
 שטח התוכנית: 119,700.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחסי	לתכנית
שינוי ל-	משתנה מ 310/מ
גושים/ חלקות לתכנית:	
חלקות בשלמותן:	
גרש: 20456	חלקות: 108-109, 104-105
חלקי חלקות:	
גרש: 20408	ח"ח 56
גרש: 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.	

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 296 בתאריך 18/12/2025:

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות הוועדה המקומית שינוי לתכנית מאושרת מ/310 ומציעה החלפת שטחים בין מבני משק לתעשייה, שינוי תוואי דרך בתחום המושב, שינוי קווי בניין, גובה מבנים והגדלת תכנית בשטח התעשייה. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 2.א.62, 4.א.62, 4א.א.62 (א), 62.א.א.9.
2. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה ויועמ"ש הוועדה כנדרש.
3. הוועדה המקומית אישרה בישיבתה מס' 289 שהתקיימה בתאריך 22/05/2025 את הפקדת התכנית בתנאים.
4. התכנית מובאת לדיון חוזר לאור הצורך לבצע התאמה ביחס לתמ"ל 1077 - אום אל פחם עין ג'ראר הנמצאת בשלבי אישור מתקדמים ותחום התכנית נמצא בחפיפה עם תכנית מ/310 היא כוללת חלק מהשטח בתכנית המוצעת (בהיקף של כ- 370 מ"ר).

החלטה:

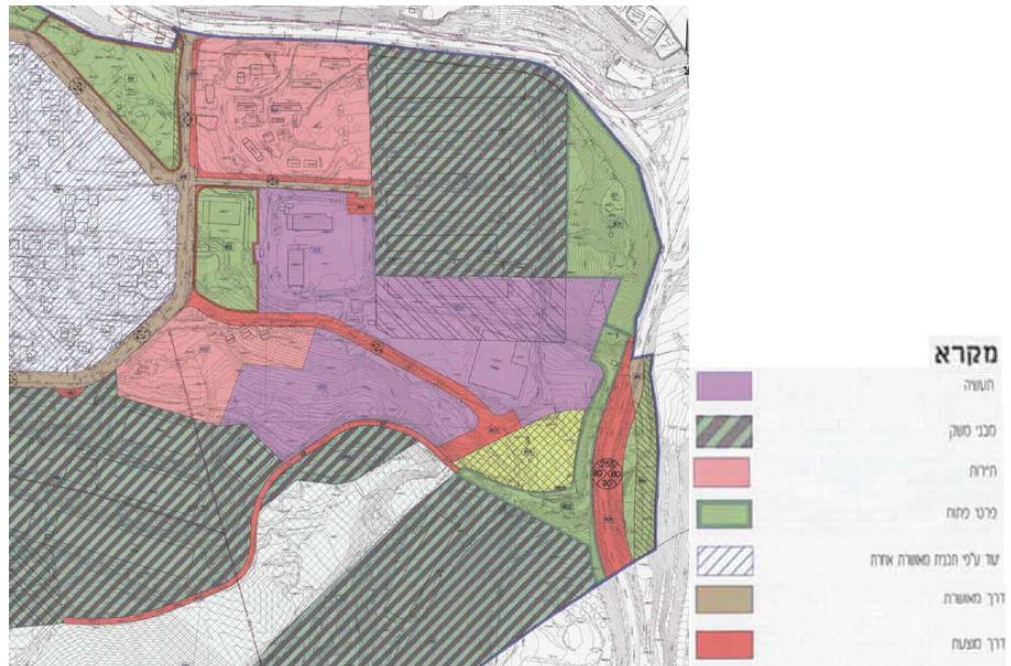
1. הועדה מחליטה לתקן את הקו הכחול של התכנית, כך שלא תכלול שטחים שנכללים בתמ"ל - 1077, הקו הכחול בצפון התכנית יקבע עפ"י גבול תמ"ל 1077, למרות שהתכנית טרם אושרה למתן תוקף.
2. בתכנית מאושרת מ/310 שטח מבני משק נמצא בחפיפה עם תמ"ל 1077, צמצום הקו הכחול יצמצם את שטח ייעוד הקרקע למבני משק בתכנית המוצעת. בכדי למנוע פגיעה בזכויות הבנייה המאושרות בתחום מבני המשק בתכנית המוצעת ייקבעו זכויות הבנייה למבני משק במ"ר ולא באחוזים כפי שמצויין בתכנית מ/310.
3. החלטת הוועדה מישיבתה 289 מיום 22/5/2025 עומדת בעינה והאמור לעיל מתווסף לתנאים להפקדת התכנית.

אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן.

רקע לתכנית:

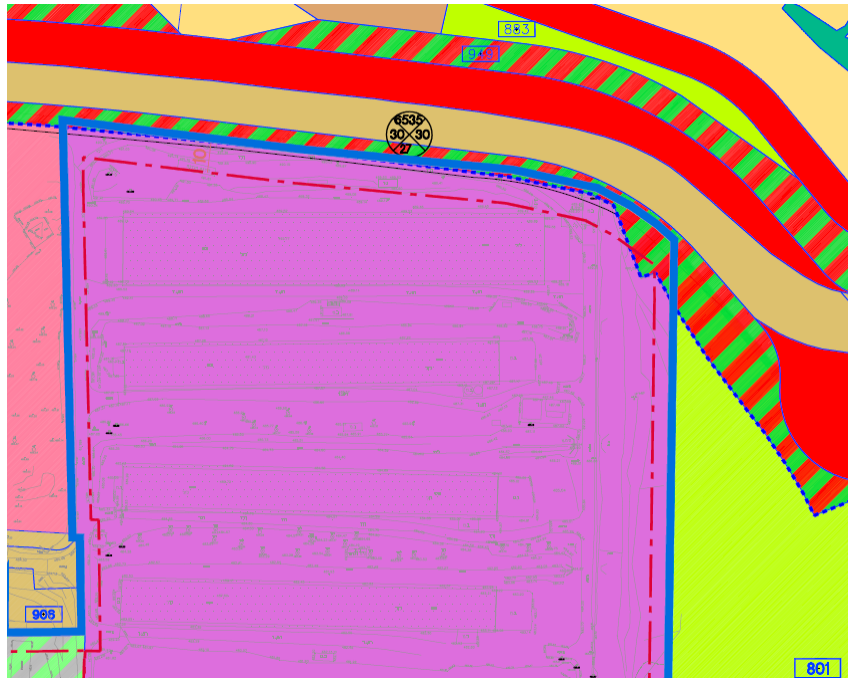
1. התכנית בסמכות מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח תעשייה למבני משק, שינוי תוואי והארכת דרך מאושרת ביישוב.
 מושב מי עמי הנו יישוב הררי, סמוך לאום אל פחם, השטח המאושר לתעסוקה ממוקם בשטח בעל שיפועים חדים הדורש עלויות פיתוח גבוהות. לצורך מימוש השטח לתעשייה מבוקש לבצע הצרחה בין שטח התעשייה לשטח מבני המשק.
 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 לסעי':
 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 ב.פ. 6681 בתאריך 24.10.2013 :



4. מצב מוצע:





מהלך דיון:

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

הציגה את התכנית והתיקון הנדרש ביחס להחלטת הוועדה מתאריך 22.5.2025 ביחס לגבול הצפוני של התכנית. התיקון נדרש על מנת שלא להיות בחפיפה עם תחום תכנית תמ"ל 1077.

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 לסעי' 1.א.62, 2א.א.62.

הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאים:

1. במסגרת הדיון הציג עורך התכנית בפני הוועדה תיקונים נוספים המבוקשים בתכנית: שינוי בקווי בניין והתאמות בבינוי לאור ביטול ההקלות 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.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:
5. סעי' 1.8.1 + 1.8.2 - שם היזם והמגיש בתכנית יעודכן: מי עמי מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ. תיקונים טכניים של מסמכי התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון של הוועדה המקומית.

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

רשות מקומית: מ.א. אלונה

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 הדיון

דיון בהפקדת תכנית

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות הבניה והסדרת קווי בניה

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 296 בתאריך 18/12/2025:

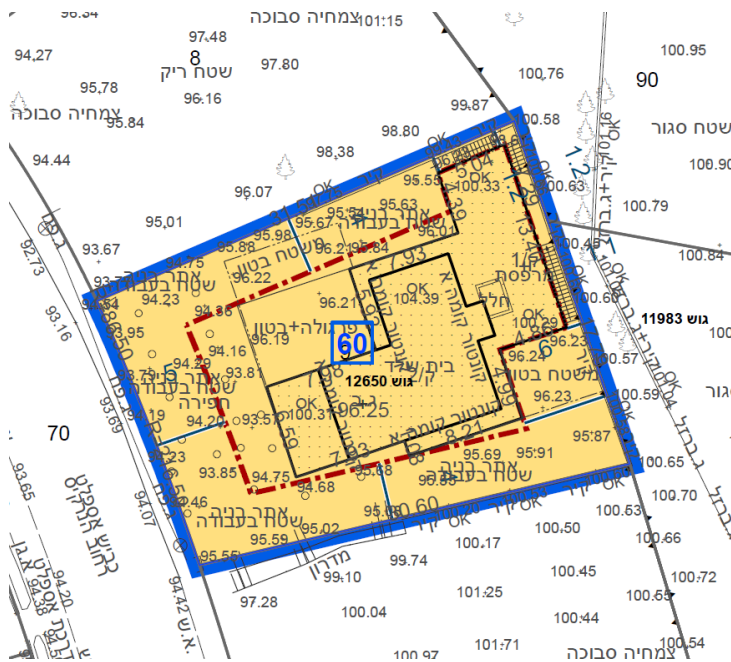
החלטה:

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינו קווי בניין. ע"פ סעי' 62 א.א. 17 (ב) וסעי' 62 א.א. 4 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חווי"ד מהנדסת הועדה וחווי"ד יועמ"ש הועדה כנדרש.
3. בתחום המגרש ניתן היתר בניה והבית נמצא בשלבי בניה, התכנית מציעה להסדיר חלל שנוצר בשל הפרשי גבהים של כ- 7 מ' בין חזית המגרש לגבול האחורי.
4. **הוועדה דנה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים:**
 - א. יש לעדכן בהוראות התכנית בסעי' 5 - טבלת זכויות בהערות לטבלה כי מתוך סך שטחי השירות 15 מ"ר יוקצו לטובת חנייה מקורה, עפ"י היתר ועפ"י מדיניות הוועדה.
 - ב. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית המוצעת.

אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן.

רקע:

1. התוכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הגדלת שטחי הבניה במגרש המגורים ושינו קווי בניין. ע"פ סעי' 62 א.א. 17 (ב) וסעי' 62 א.א. 4 לחוק.
2. לתוכנית נערכו חווי"ד מהנדסת הועדה וחווי"ד יועמ"ש הועדה כנדרש.
3. התוכנית המאושרת מ/231 מאפשרת זכויות בניה 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' 62 א (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 ובצידי 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:

1. לתכנית נערך ד"ח פיקוח המאשר כי במגרש ישנו מבנה בתהליך בנייה והשטח המוצע להסדרה קיים.

מהלך דיון:

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. הציגה את התכנית.
2. הבית בהליך בנייה במסגרת היתר שניתן ע"י הוועדה. מאחר ומדובר במגרש עם הבדלי גובה משמעותיים במסגרת הבנייה נוצר צורך לבצע התאמות בינוי.
3. התכנית מבקשת תוספת שטח בהיקף של 48.23 מ"ר ושינוי קווי בניין.

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
 שינוי ל-
 שינוי ל-
לתכנית
 משתנה מ 351-0572347
 משתנה מ 384/מ
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקי חלקות:
 גוש: 8801 ח"ח 42
 גוש: 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.

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 296 בתאריך 18/12/2025:

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות הוועדה המקומית שינוי לתכנית מאושרת 351-0572347 - מושב מאור תוספת יחידה שלישית בנחלות ומציעה הארכת דרך לפי סעי' 62.א.א.2 ע"ח שצ"פ ע"מ לייצר כניסה נוספת לנחלה. הנחלה ממוקמת בקצה רצף הנחלות במזרח המושב, גובלת בשכונת ההרחבה, דרך מס' 22 רחוב משולב ודרך מס' 8.
2. בתחום נחלה 42 ניתן לפני מס' חודשים היתר בניה עבור: יח' שלישית בנחלה ומבני פל"ח - 2 יחידות אירוח ו- 2 סדנאות בישול. במסגרת ההיתר סומנו להריסה מבנים בתחום הנחלה ההיתר כולל גידור הנחלה בגבול המזרחי ביחס לדרך מס' 22 ולשצ"פ.
3. לתכנית ניתנה הסכמת ועד האגודה והועד המקומי בכתב ובחתימה על מסמכי התכנית.
4. לתכנית נערך דו"ח פיקוח ממנו עולה כי לנחלה קיימות כניסות ושערים לכלי רכב ללא אישור בדרך מס' 22.
5. התכנית הוצגה בפני חברי הוועדה ע"י צוות התכנון המקומי ועורך התכנית: אדר' עמאד חאגי פרח.
6. **הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:**
 - א. **בהוראות התכנית בסעי' 4 ייקבע:**
 1. הכניסה המוצעת מדרך 22 לא תשמש כניסה לשטח החקלאי ולכלים חקלאיים, אלא רק עבור כלי רכב פרטיים בלבד לשטח המגורים ושימושי הפל"ח.
 - הכניסה המאושרת בהיתר מדרך מס' 8, במרכז חזית הנחלה, תשמש למעבר לשטח חקלאי וכלים חקלאיים ורכבי פריקה וטעינה לשימושי הפל"ח.
 2. החנייה עבור כלל השימושים המאושרים תעשה בתחום הנחלה בלבד ולא תתאפשר חנייה בדרך מס' 22.
 - ב. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ומוא"י? מנשה ביחס לתכנית המוצעת.
 - ג. במסגרת פרסום הפקדת התכנית ישלחו הודעות אישיות לבעלי הזכויות ולמחזיקים במגרשי המגורים 10-14 הגובלים בחלק שבו מבוקשת הכניסה הנוספת מעבר לכביש, יזם התכנית יעביר לוועדה אסמכתאות למסירת הודעות אלו.
 - ד. **תנאי לאישור התכנית למתן תוקף יהיה גידור גבולות הנחלה בהתאם לגדר שסומנה בהיתר, הריסה וסגירת כל הכניסות שאינן מאושרות לנחלה בדרך מס' 22 ודרך מס' 8.**
ככל שתנאי זה לא ימולא בהתאם להוראות החוק התכנית תובא לדיון לביטול ההפקדה וסגירת התכנית.

אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן.

מהלך דיון:

מוזמן ונכח:

אדר' עמאד חאג' מחאמיד – עורך התכנית.

אדר' עמאד חאג' מחאמיד - עורך התכנית:

1. הציג את התכנית.
2. הבהיר כי לאור המגבלות הפיזיות בכניסה לנחלה מדך מס' 8 מבוקשות 2 כניסות לנחלה: אחת מדרך מס' 8 שתשמש גם כגישה לשטח החקלאי של הנחלה והשנייה למגורים ולפלי"ח מדרך מס' 22.
3. בעלת הנחלה מסכימה לגדר את הנחלה ולסגירת הכניסות האחרות שאינן מאושרות בהיתר או מבוקשות בתכנית המוצעת.

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה:

1. מדובר בנחלה הראשונה במועצה שמימשה היתר לבניית יח' שלישית בנחלה.
2. מאחר והיו בעבר תלונות נגד רעש וביחס לחניות ברחוב, מוצע כי תנאי למתן תוקף יהיה גידור הנחלה וסגירת כל הכניסות שאינן מוצעות בתכנית.
3. החנייה עבור כלל השימושים תתאפשר בתחום הנחלה בלבד ולא בדרך מס' 22.

רקע:

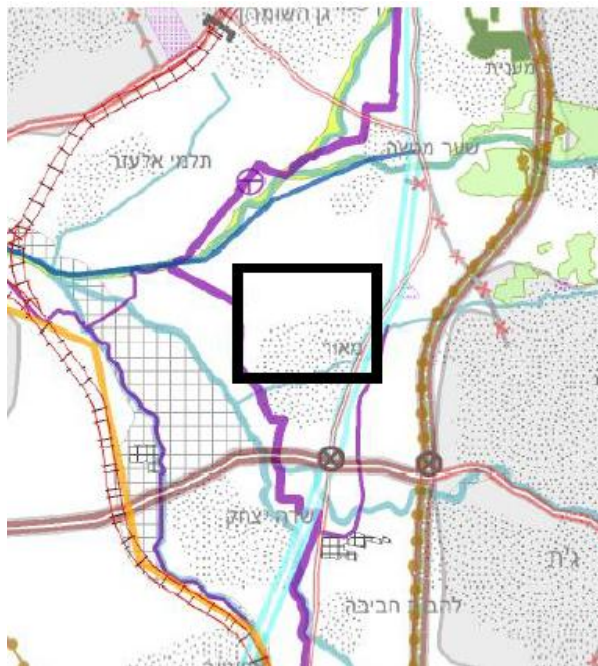
1. התכנית בסמכות וועדה מקומית סע' 62.א.א.2, מוצעת הארכת דרך בתחום שצ"פ לצורך הסדרת כניסה נוספת לנחלה 42 וקישור הנחלה גם לדרך מס' 22.
2. נחלה 42 במאור נמצאת בקצה רצועת הנחלות בחלקו הצפון מזרחי של המושב. הנחלה נסמכת על 2 דרכים: דרך מס' 8 ברוחב 12 ודרך מס' 22 ברוחב 10 מ' משמשת את מגרשי ההרחבה של המושב. 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 סטטוטורית:

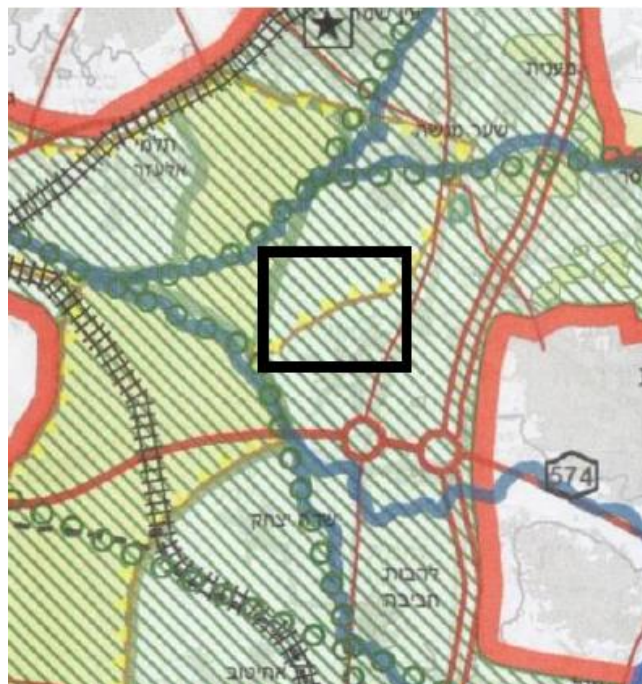
א. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי:

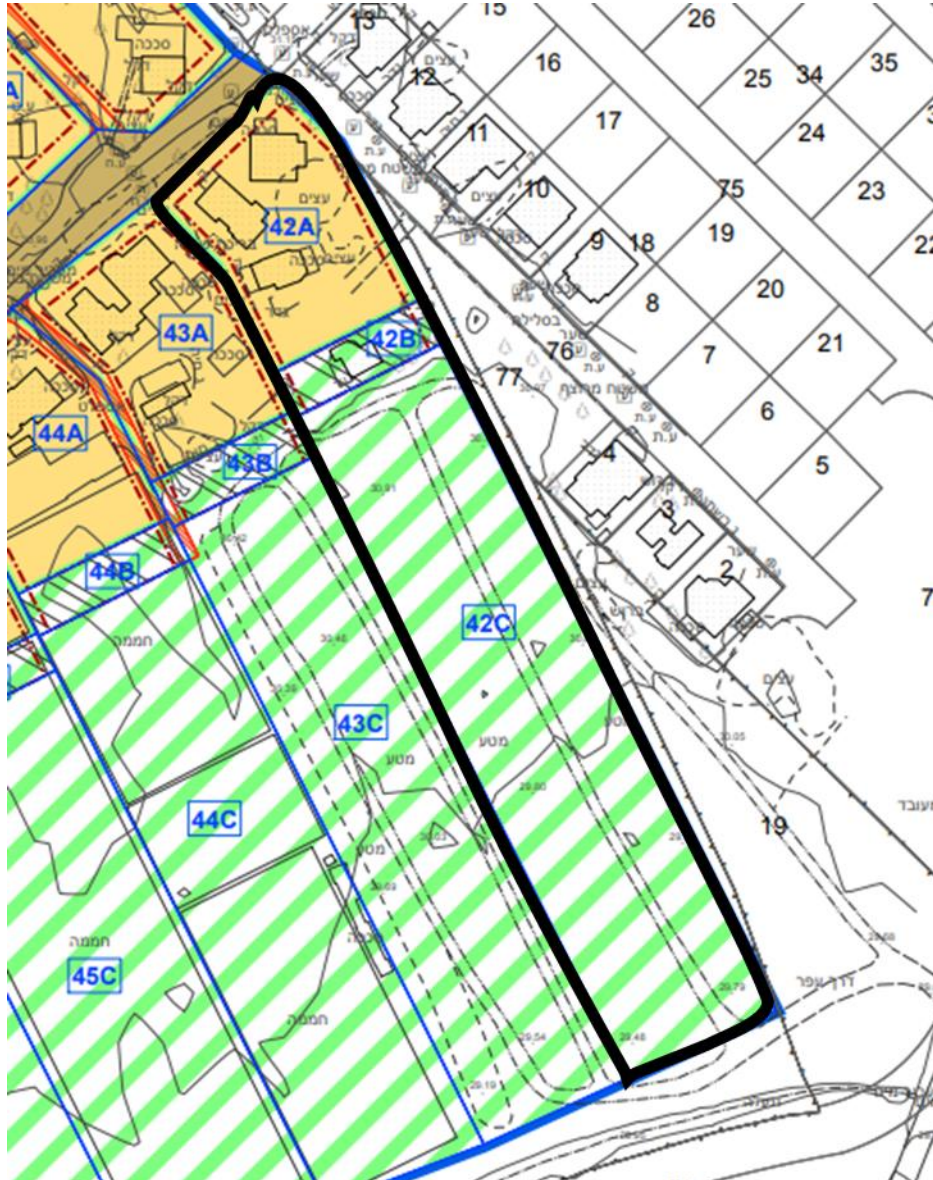


ב. תמ"א 1/35 :

היישוב בתחום מרקם שמור משולב



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





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 הבנייה 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.

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

ישוב:

כפר פינס

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

גוש : 10070	חלקות : 12, 33, 43
גוש : 10070	חלקות : 48 ,
גוש : 12225	חלקות : 3-6, 6-7, 7-8
גוש : 12225	חלקות : 8-9, 9-10, 10-11
גוש : 12225	חלקות : 11-12, 12-13, 13-18
גוש : 12225	חלקות : 18-26, 26-30, 32-33
גוש : 12225	חלקות : 33, 35-37, 37
גוש : 12225	חלקות : 39-40, 40-41, 41-42
גוש : 12225	חלקות : 42-43, 43-45, 45-46
גוש : 12225	חלקות : 46-47, 47-48, 48-54
גוש : 12225	חלקות : 54-55, 54-65, 60-73
גוש : 12225	חלקות : 75-86, 86-87, 87-102
גוש : 12225	חלקות : 102-108, 110-120, 120-121
גוש : 12225	חלקות : 121-131, 144-145, 147-149
גוש : 12225	חלקות : 151, 154-155, 157
גוש : 12225	חלקות : 159-166, 168-172 ,

חלקי חלקות:

גוש : 10069	ח"ח 18, 54
גוש : 10070	ח"ח 6-7, 7, 10-11
גוש : 10070	ח"ח 11-12, 26, 42-43
גוש : 10071	ח"ח 144
גוש : 10076	ח"ח 43, 45, 102
גוש : 12225	ח"ח 70, 133-144, 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 74, 85-86, 86
גוש : 12226	ח"ח 120, 119-120 ,
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.

רקע להחלטה:

1. התכנית הנה בסמכות מקומית שינוי לתכנית 351-0556720 להעברת 16 מגרשים מגורים משטח פרטי של האגודה לשטחי המדינה, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה, בנוסף התכנית מציעה תיקונים ביחס לנושאים נדרשים לאור ביטול הקלות מתכנית ובהתאם להוראות תכנון חושב רישוי: תכנית, קווי בניין, גובה מבנה, הקמת קומת מרתף וכו'. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 4.א.62, 4.א.62 (א), 5.א.62, 9.א.62 לחוק.
2. הועדה המקומית אישרה בעבר להפקדה את תכנית 351-0999227 ו- 351-1269802 (זוהת לתכנית המוצעת), אולם הן לא עמדו בתנאי הסף של חתימת רמ"י על מסמכי התכנית ומאחר וחלף פרק הזמן לקידום תכנית בסמכות ועדה מקומית הן נסגרו.
3. הועדה החליטה לאשר עקרונית את קידום התכנית בישיבתה מס' 280 שהתקיימה בתאריך 1.8.24 בכפוף לחתימת רמ"י על מסמכי התכנית וטבלת ההקצאה, שהיוו תנאי סף לקליטת התכנית.
4. לאחר מילוי התנאים לעמידה בתנאי הסף אשר מולאו בספט' 2025 ניתן אישור רמ"י אשר וחתימתה גם על טבלאות ההקצאה, התכנית עברה תנאי סף.
5. התכנית המוצעת תואמת להסכם הפשרה שנחתם בין רמ"י לכפר פינס וההסכם בין רמ"י לוועדה המקומית.

החלטה:

הוועדה דנה בתכנית ומחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים:

1. מסירת כתב שיפוי מטעם יזם התכנית לטובת הוועדה המקומית ומוא"ז מנשה.
2. אישור התכנית לא יחרוג מהתנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין רמ"י לוועדה המקומית מנשה אלונה.
3. בכפוף לתיקונים טכניים.

אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן.

מהלך דיון:אדר' לאה פרי – מהנדסת הוועדה:

1. הציגה את התכנית.
2. לאחר שהמושב חתם עם רמ"י על הסכם והחתיים את טבלת ההקצאות של התכנית המוצעת התכנית עמדה בתנאי סף ומקודמת להפקדה.

רקע:

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 הקצאה, 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:**
- א. חתימת רמ"י על טבלאות הקצאה - התקבלה חתימת רמי על טבלת הקצאה כנדרש.
 - ב. אגודה חקלאית כפר פינס תעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה ומוא"ז מנשה ביחס לתכנית החדשה שהוגשה - התקבל כתב שיפוי.
 - ג. הוועדה מבהירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם. קבלת העתק הסכם חתום ע"י כל הצדדים לרבות רמ"י ואגודה כפר פינס המתייחס לתנאים לביטול תביעה כנגד הוועדה לפי סעי' 197 ביחס לתכנית 351-0556720.
 - ד. **תיקון מסמכי התכנית**
 - ה. התכנית הוגשה לוועדה עם טבלת הקצאה חתומה ע"י כפר פינס, בטבלה נרשמו כלל הדרכים ומבני הציבור ע"ש מוא"ז מנשה.
- 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**.
- ו. בקשה לתוספת זכויות בנייה 7% למגרש מגורים לפי סעי' 62.א.א.17 (ב) בסמכות מקומית: תכנית מאושרת 351-0556720 קיבלה תוקף בתאריך 21.11.2018 וקבעה תוספת זכויות בנייה למגרשי המגורים בהיקף של 24 מ"ר ליחיד 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**.
 - ז. 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 יבדקו בשנית טרם פרסום התכנית להפקדה.**

8. סקירה סטטוטורית:

מצב מאושר תכנית 351-0556720:



תכנית מוצעת:

תכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים :
1.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.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:



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
 תואם ל-
ישוב:
 גבעת חביבה
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקי חלקות:
 גוש: 10089 ח"ח 2-3, 32, 38
 גוש: 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 חדשה	מס' חלקה ישנה
חלקה שלמה 100	חלק מחלקה 2
חלקה שלמה 119	חלק מחלקה 32
חלקה שלמה 107	חלקה שלמה 40
חלק מחלקה 102	חלק מחלקה 38

חלקות 3 ו-47 נשארו ללא שינוי

החלטות:

- החלטה:** הוועדה מאשרת את תשריט הפקעה לצרכי ציבור להקמת מבני בתי ספר בגבעת חביבה תא שטח 505 עפ"י תכנית 351-1317502
- בעקבות פניית המועצה האזורית מנשה שהבהירה את הצורך הציבורי בהקמת בתי ספר במתחם, הועדה מחליטה על הפקעת שטחים בשטח של כ-14,739 מ"ר על פי התשריט שהוצג בפני חברי הוועדה, וינקטו ההליכים הנדרשים לביצוע ההפקעה.
- יצוין כי ההפקעה אינה כוללת את השצ"פ והכניסה למתחם הוא מכביש פנימי מס' 1 ממתחם גבעת חביבה ולא מכביש 574.
- עפ"י תכנית 351-1317502 תא שטח 505 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת לוועדה המקומית לבצע הפקעה של שטח זה
- הוועדה בחנה את המבוקש ומחליטה לאשר ביצוע הליך ההפקעה.
- התשריט יועבר לגבעת חביבה וקיבוץ מענית הרשומה כחוכרת עפ"י נסח טאבו
- הוועדה מאשרת ההפקעה תא שטח 505 בתנאים:
1. שליחת הודעה לקק"ל, מדינת ישראל בעלי הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו ולקיבוץ מענית השומר הצעיר המופיע כחוכר בנסח טאבו.
 2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943
 3. לאחר סיום תקופת הפרסום תפורסם הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.

רקע להחלטה:

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-1317502 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 13998 מיום 26.11.2025.
2. תשריט ההפקעה 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	

ת. השלמה

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- מותאם ל-0715326-351

ישוב:

עמיקם

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 11984 ח"ח 33-34

מגרשים לתכנית: 2000 בחלקו מתכנית: 0715326-351

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

החלטות:

החלטה: הוועדה מאשרת את תשריט ההפקעה לצרכי ציבור להקמת מגרש ספורט

בתחום אזור בתי הספר בעמיקם חלק מתא משטח 2000 עפ"י תכנית

351-0715326

- בעקבות פניית המועצה האזורית אלונה שהבהירה את הצורך הציבורי בהקמת

מגרש ספורט, הועדה מחליטה על הפקעת שטחים בשטח של כ-1,603 מ"ר

על פי התשריט שהוצג בפני חברי הועדה, וינקטו ההליכים הנדרשים

לביצוע ההפקעה.

- עפ"י תכנית 0715326-351 תא שטח 2000 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת לוועדה המקומית לבצע הפקעה של שטח זה
- הוועדה בחנה את המבוקש ומחליטה לאשר ביצוע הליך ההפקעה.
- הוועדה מאשרת ההפקעה תא שטח 505 בתנאים:
 1. שליחת הודעה לרשות הפיתוח בעלת הזכות בנכס עפ"י נסחי טאבו
 2. לאחר השלמת התנאים הוועדה מאשרת פרסום הודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943
 3. לאחר סיום תקופת הפרסום תפורסם הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.

רקע להחלטה:

1. תשריט ההפקעה מובא לאישור הוועדה בכפוף לתכנית מאושרת 351-0715326 אשר פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מספר 11060 מיום 22.01.2023
2. 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.
3. ההפקעה נדונה בהמשך לפניית מועצה אזורית אלונה לצורך מגרש הספורט המצוי במתחם בית הספר בעמיקם

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני
- שליחת הודעה לבעלים עפ"י נסחי טאבו - רשות הפיתוח
- פרסום ברשומות סעיפים 5 ו-7
- פרסום ברשומות סעיף 19

סעיף: 1

תיק בניין: 2036403501 מספר בקשה: 20240172

מבקש:

• מואפק בדראן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477092

כתובת הבניין: אל עריאן

גוש וחלקה: 20364 1 מגרש: 35

תכנית: מ/186א'

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים - 3 יחידות תוספת ושינויים

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
222.28 39.36 1

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

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	61.78	26.11			1			
1	0.00	אחסנה				7.00				
1	0.00	קומות עמודים מפולשת				17.15				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				13.12				
2	0.00	מגורים ראשי	114.21	22.68			1			
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				13.12				
3	0.00	מגורים ראשי		173.49				1		
3	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				13.12				
			175.99	222.28	24.15	39.36	2	1		

החלטות

- החלטה :** לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאים
- לאשר תוספות ושינויים למבנה קיים בשתי קומות 2 יח"ד ולאשר יח"ד 3 מוצעת בקומה ב' כולל עלייה לגג והקלה בגובה מבנה .
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - הבקשה כוללת הקלה בגובה המבנה , ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות .
 - ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 746 מיום 30.6.1995 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
 - מדובר בתוספת קומה שלישית מעל מבנה הקיים בהיתר שהוקם לפני שמונה שנים , גובה פנים הקומה השלישית המוצעת 2.90 מ' גובה סביר מאוד לקומה וההקלה הינה למעקה הגג ולחדר מדרגות בעליית הגג.
 - הוועדה בחנה את ההקלה המבוקשת שאינה משנה את אופי הסביבה וניתן לאשר
 - ליישוב אלעריאן קיימת תכנית חדשה מס' 351-0814798 המאושרת מיום 2.11.2025 (י.פ. 13927)
 - מטרת התכנית הרחבת אזור המגורים בישוב והקצאת מגרשי מגורים חדשים.
 - עפ"י גודל המגרש מותר 4 יח"ד במגרש , מס' יחידות הדיור הקיימות והיחידה המוצעת 4 יח"ד בהתאם למותר ולא נותר להוסיף יחידת דיור נוספת מעל מבנה השכן הקיים במגרש . יש לקבל הסכמת השכן לבקשה
 - תנאים לשלב בקרת תכנן מאחר ומכונני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנן ולבצע את כל השינויים בבקשה להיתר עפ"י כל דרישות גורמי החוץ.
 - התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש

רקע להחלטה :

- 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)
- ד. ליישוב אלעריאן קיימת תכנית חדשה מס' 351-0814798 המאושרת מיום 2.11.2025 (י.פ. 13927)
- ה. מדובר בתוספת קומה שלישית מעל מבנה הקיים בהיתר , גובה פנים הקומה השלישית המוצעת 2.90 מ' גובה סביר מאוד וההקלה הינה למעקה הגג ולחדר מדרגות בעליית הגג.
- ו. התאמת גובה פיתוח בחזית מגרש חניות, פילרים ושבילים כולל התאמת תשתיות יתבצע ע"י וע"ח המבקשים ויתואם לאחר ביצוע פיתוח סופי מסביב למגרש
- ז. היתר הבנייה מהווה התחייבות לשמירה על התשתיות הקיימות.
- ח. שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

שלב הגשת הבקשה להיתר

שלב בקרת התכנן

- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה בתוך המגרש
- סימון מיקום בלוני גז עפ"י התקנות
- סימון סידורי בטיחות כיבוי אש בהתאם לתקנות-גלאי עשן, מטף, גלגלון , מנעול פרפר וכו'
- חתימת שותף במגרש- בעל הבית הקיים השכן הצמוד במגרש למס' היחידות
- אישור פקע"ר לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר
- ערבות בנקאית לבניית הממ"ד ולהריסות

- נספח תברואה הכולל חיבור לביוב תקני עם פתרון לחיבור ביוב מרכזי בעתיד
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים :

- תשלום היטל ביוב - בהתאם למחלקת הגבייה של המועצה
- חוות דעת שמאי הוועדה ותשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה :

- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
- חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בנין (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות).
- הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז

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 עורך הבקשה על ביצוע סידורי כבאות בהתאם לדרישות הרשות הארצית לכבאות להיתר בניה
- שער החניה יפתח לתוך המגרש ולא לכיוון הכביש או השטח הציבורי
- 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 ותקינות 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 / היישוב לחבור לביוב מרכזי
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- 16/12/2025 - מפת מדידה להיתר
- 16/12/2025 - תכנית ראשית
- 16/12/2025 - אישור רשות העתיקות - לא נדרש
- 16/12/2025 - אישור פקיד היערוות - התקבל תצהיר שאין פגיעה בעצים בוגרים
- 16/12/2025 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 16/12/2025 - חתימת בעל הזכות בנסח עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד
- 16/12/2025 - חתימה וחתימת ועד מקומי אל עריאן (כולל פרטי החותמים)
- 16/12/2025 - חתימה וחתימת אגודת המים (כולל פרטי החותמים)
- 16/12/2025 - טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- 16/12/2025 - טופס חתימות בעלי התפקידים
- 16/12/2025 - תצהיר מתכנן שלד
- 16/12/2025 - פרסום והודעה לגובלים
- 16/12/2025 - רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכנן השלד, רישיון מודד מוסמך.
- 16/12/2025 - תשלום פיקדון

סעיף: 2

תיק בניין: 2400000120 מספר בקשה: 20250241

מבקש:

* בוחבוט דורון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000527609

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 8801 18 מגרש: 120

תכנית: 384/מ, 351-0572347

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח שירות

44.00

תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה קיים בהיתר מס' 152 הקמת בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות החורגים מגבול מגרש צידי כולל הריסות

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	151.79				1			
1	0.00	אחסנה			8.00					
1	0.00	בריכת שחיה							29.71	
1	0.00	חניה מקורה			36.00					
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				7.00				
1	0.00	ח.מכונות לבריכה							13.63	
			151.79		44.00	7.00	1		43.34	

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת בריכת שחייה פרטית בהקלה בקו בנין בתנאים - בקשה לתוספות ושינויים למבנה קיים להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות בחלקה 18 /מגרש 120 במאור הבקשה כוללת הקלה בקו הבניין לבריכת השחיה
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
- בחזית המגרש קיימת חניה מקורה ובחלק האחורי קיים מחסן שחלקו סומן להריסה שלא קיימים בהיתר. יש לכלול להסדרה כחלק מהבקשה
- הבקשה כוללת סימון להריסה מבנה בחלק האחורי של המגרש ששמש למגורים בעבר. עפ"י דוח הפיקוח המבנה נהרס בפועל ולא קיים בשטח ועדיין מסומן כקיים במפת המדידה. נדרש תיקון המדידה
- מהנדסת הוועדה ממליצה על אישור הבקשה כולל ההקלה והוועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה ובתנאים, לרבות לכלול את החניה בחזית והמחסן בחזית האחורית כולל תיקון המדידה שתראה את המצב העדכני שכולל את ההריסה שבוצעה בהתאם למוזכר לעיל.
- ההקלה נבחנה ע"י הוועדה מבחינת מיקום וגודל. הבריכה אינה משנה את אופי הסביבה וניתן לאשר
- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 152 מיום 30.11.1992 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
- 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.

- הברכה הפרטית תעמוד בדרישות שבסעיף מספר 21.1.4.6 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מספר 2 התשס"ח 2008
- בריכת שחייה 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 להבטחת 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. 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 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)
- ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ה. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ו. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- **- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תיקון מפת המדידה בהתאם לקיים בפועל
- לכלול בבקשה חניה מקורה ומחסן אחורי
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית להריסות
- התקנת מעקה בטיחות מסביב לבריכה באישור יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמיקום מעקה הבטיחות הצמוד לשפת הבריכה
- תכנית מפורטת לבריכה בקנ"מ 1:50
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה במגרשה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- פרטי קבלן לביצוע הריסות

- תנאים למהלך הביצוע:

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

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)

- תצהיר אחראי לביצוע השלד (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
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד אגודה מאור (כולל פרטי החותמים)
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025

סעיף: 3

תיק בניין: 2400000198 מספר בקשה: 20250242

מבקש:

• שרעבי תמר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000528249

כתובת הבניין: מאור

גוש וחלקה: 9079 26 מגרש: 198

תכנית: מ/384

תיאור בקשה

תוספת ושינויים

שימוש עיקרי

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה קיים בהיתר מס' 3605 הקמת בריכה פרטית החורגת מקו בנין וחדר מכונות כולל הריסות

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				158.45	מגורים ראשי	0.00	1
31.45								בריכת שחיה	0.00	1
					25.00			חניה מקורה	0.00	1
					12.00			ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ	0.00	1
6.00								ח.מכונות לבריכה	0.00	1
37.45			1		37.00		158.45			

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספת בריכת שחייה פרטית בהקלה בקו בנין בתנאים - בקשה לתוספות ושינויים למבנה קיים להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות במגרש 198 במאור הבקשה כוללת הקלה בקו הבניין לבריכת השחיה
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 - בריכת השחייה המוצעת צמודה למבנה מגורים קיים, יש לקבל הנחיות קונסטרוקטור לביצוע בריכת השחייה כולל חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
 - מהנדסת הועדה ממליצה על אישור הבקשה כולל ההקלה והועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה ובתנאים
 - ההקלה נבחנה ע"י הועדה מבחינת מיקום וגודל. הבריכה אינה משנה את אופי הסביבה וניתן לאשר
 - בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור

- תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 3605 מיום 27.03.2011 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
 - 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.
 - הבריכה 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 להבטחת 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. בקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000528249
- ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 10000521522
- ג. 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 מכונות החורג מקו בנין צידי עד 1.20 מ' במקום 4.00 מ' (ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 05.11.2025 הודעה לגובלים בתאריך 10.11.2025 לא התקבלו התנגדויות)
- ד. ההיתר מהווה התחייבות המבקש להבטחת שמירה על התשתיות הקיימות
- ה. גובה סופי לחניה ושביל כניסה לבית יתואם עם פיתוח כביש ומדרכה עפ"י הביצוע בפועל.
- ו. אין לצקת רצפת החניה ללא פיתוח סופי בכביש בחזית המגרש

ת. השלמה

גליון דרישות

- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הנחיות קונסטרוקטור לביצוע הבריכה בצמוד למבנה קיים
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- ערבות בנקאית להריסות
- התקנת מעקה בטיחות מסביב לבריכה באישור יועץ בטיחות
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמיקום מעקה הבטיחות
- תכנית מפורטת לבריכה בקני"מ 1:50
- התכנית הראשית תכלול סימון הכנה לעמדת טעינה חשמלית ליד החניה במגרשה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- **תשלומים:**
- אישור תשלום היטל ביוב
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה
- **תנאים לבקשה לתחילת העבודה:**
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאחרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- 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:

- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכה ולמעקה
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (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
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025
22/12/2025

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- טופס חתימות בעלי התפקידים
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור תשלום פיקדון
- חתימה וחותמת ועד מקומי מאור (כולל פרטי החותמים)
- פרסום והודעה לגובלים
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

סעיף 4:

תיק בניין: 1223412135 מספר בקשה: 20250049

מבקש:

• קיבוץ ברקאי (עופר ברשד-מנהל עסקי)

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467250

כתובת הבניין: ברקאי

גוש וחלקה: 12234 60 מגרש: 12135

תכנית: משח/15, תמ"א 1

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מערכת פוטו וולטאית בניה חדשה

מהות

הקמת מע' פוטו וולטאית על גבי מאגר מים בהתאם להוראות התמ"א 1 ותמ"א 10/ד/10/ הספק המערכת 2.7 מגה וואט, כולל עמדת השנאה וממירים, חדר חשמל, מערכת צפה ומערכת על דופן המאגר וגידור.
הקמת מתקן אגירה גדול בשטח 55.2 מ"ר בהתאם לשינוי 19 לתמ"א 1 על דופן המאגר קיבולת אגירה: 10.8 מוט"ש

החלטות

החלטה: לאשר הקמת מערכת פוטו וולטאית צפה ע"ג מאגר מים ודופן מזרחית כולל מבנים תפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן ח.חשמל ועמדת שנאים בהתאם להוראות שינוי 10 לתמ"א 1
- לאשר מתקן אגירה בינוי בשטח 55.2 מ"ר בהתאם לשינוי 19 לתמ"א 1
- יש לתקן את גודל החיבור וקיבולת האגירה בהתאם לאישור חברת חשמל גודל החיבור: 2.7 מגוואט, 3 מו"א

- קיבולת האגירה : 10.8 מוט"ש**
- הוועדה אינה מאשרת מתקן קרקעי אלא מתקן על מאגר למרות שהמאגר אינו פעיל כרגע, הוועדה מאשרת בתנאים את המבוקש ובלבד שבשטח המאגר המתקנים הפוטו וולטאים יותאמו למתקנים צפים בהתאם לדרישות התמ"א, ולא מתקנים קרקעיים.
 - יש לקבל התחייבות המבקש למתקן על מאגר ולא מתקן קרקעי
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים.
 - פורסמה הודעה ליידוע הציבור בהתאם להוראות התמ"א ולא התקבלו התנגדויות.
 - הבקשה מבקשת לאשר הקמת מתקנים על דופן המאגר וכן בתוך המאגר עצמו מאגר המים אינו פעיל.
 - שינוי 10 לתמא 1 קובע בסעיף 5.2.6 את האפשרות להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים כלומר מהוראות התכנית עולה כי תותר הקמת מתקן על מלוא שטח הדפנות וכן הקמת מתקנים צפים על פני המים
 - מהבקשה שלא צורף לה פרשה טכנית מפורטת, לא ברור מהם המתקנים המבוקשים בשטח המאגר עצמו, ומאחר והאפשרות לאפשר מערכת בשטח הוא רק במתקנים צפים, משכך תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת פרשה טכנית כחלק בלתי נפרד מהבקשה (כדוגמת זה שהוגש במאגר מים אחר) המראה כי מדובר במתקנים צפים כולל פרטים וחתכים וכו', באופן שאם יוזרמו למאגר מים המתקנים יצופו על פני המים
 - תנאי למתן היתר יהיה מסירת כתב התחייבות של המבקש הקיבוץ לכך שהמערכת לא תגביל או תמנע את השימוש במקום כמאגר מים
 - תנאי להיתר קבלת התחייבות בהתאם לדרישות נתיבי ישראל, וכן קבלת אישור של כל הרשויות הרלוונטיות והתאמת הבקשה לדרישות ותנאי הרשויות, וכן עמידה בכל הוראות תיקון 10 לתמא 1.
 - המאגר מסומן בתחום תכנית משח/ 15 ביעוד אזור חקלאי ומאגר מים מאגר ברקאי לא נכלל ברשימת המאגרים בעלי רגישות אקולוגית המופיעים בנספח ב' 10 לשינוי 10 לתמ"א 1
 - לשלב תנאים המוקדמים התקבלו האישורים הבאים : אישור מקורות, אישור נתיבי ישראל בתנאים כולל קבלת כתב התחייבות אישור רכבת ישאל, אישור משרד החקלאות תפקוד המאגר.
 - לשלב בקרת תכן יידרש אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, אישור רשות המים, נספח נופי המתייחס לנצפות מכביש 65 וכביש 574/444 ודרישות עפ"י הוראות תמ"א 1 ושינוייה.
 - הנחיות לאמצעי בטיחות: של ההקמה תפעול ע"י יועץ בטיחות
 - יידרש כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
 - התקבל כתב התחייבות המבקש להמשך תפקוד המאגר בעת הקמת המערכת לרבות בעת הקמת המתקן
 - המתקן מתחבר לתשתית החשמל הקיימת בלבד
 - לא יותרו מגורי שומר בשטח המתקן
 - 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 :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000467250
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000431561
2. המאגר מסומן בתחום תכנית משח/ 15 ביעוד אזור חקלאי ומאגר מים
3. המאגר לא נכלל בנספח מספר ב' 10 רשימת מאגרים בעלי רגישות אקולוגית
4. הבקשה מבקשת לאשר הקמת מתקנים על דופן המאגר וכן בתוך המאגר עצמו מאגר המים אינו פעיל.
5. שינוי 10 לתמא 1 קובע בסעיף 5.2.6 את האפשרות להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים כלומר מהוראות התכנית עולה כי תותר הקמת מתקן על מלוא שטח הדפנות וכן הקמת מתקנים צפים על פני המים
6. לבקשה צורפה פרשה טכנית חלקית ע"י חברת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ שמקדמת את הבקשה ללא התייחסות לפרטים והחתכים שהמערכת מתאימה

- למערכת צפה .
- טכנולוגיית המתקן : פאנלים פוטו-וולטאיים המותקנים על גבי מערך קונסטרוקציה צפה קלה על פני המים, בתוספת פאנלים על חלק מדפנות המאגר החיצוניות שטח המתקן כולל בנוסף מבנים תפעוליים : עמדת השנאה וממירים, חדר חשמל ומערך אגירה באמצעות סוללות. המבנים הנ"ל ישמשו לתפעול השוטף של המתקן בשגרה יודגש כי המתקן הינו אוטומטי ואינו מצריך שהייה רציפה של בני אדם לצורך תפעולו.
7. הבקשה כוללת פרסום הודעה לפי תמ"א 1 ושינוייה, הודעה לפי סעיף 4.9 שינוי 19 לתמ"א 1
8. ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון 09.05.2025) ולא התקבלו התנגדויות המאגר במפגש כביש 65 וכביש 574 ובתחום קווי הבנין עפ"י תמ"א 17/א/31, התקבלה התייחסות נתיבי ישראל לבקשה, המתקנים המבוקשים נמצאים מחוץ לקווי הבנין של הדרך, ככל ובעתיד יוחלט על הרחבת כביש 65 במקטע הדרך הנדון באופן שבו יחייב צמצומו או הזזתו של המתקן הפוטו וולטאי תתחייב החברה/המבקש לפנות את המתקן על חשבונה בכפוף להודעה מוקדמת ועפ"י לוחות זמנים שיוסוכמו בין הצדדים .
9. התקבלה התייחסות רכבת ישראל לבקשה, בהמשך לקבלת התייחסות מחברת נתיבי ישראל מבחינת פרויקט מסילתי – מסילת מנשה, אין לנו התנגדות לקידום הפרויקט בהתאם לתכנית שבסימוכין.
10. התקבלה חוות דעת משרד החקלאות וביטחון המזון מיום 6.5.2025
11. התקבלו התחייבויות המבקש להמשיך תפקוד המאגר
12. התקבל אישור העדר סינוור ממהנדס החשמל סטס קוגן

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- אישור עו"ד / רו"ח על מורשה חתימה מטעם קיבוץ ברקאי
- חתימה וחותמת מורשה חתימה קיבוץ ברקאי (כולל פרטי החותם)
- לתקן בטופס פרטי הבקשה את שמות מורשי החתימה
- פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתקן
- כתב התחייבות להמשיך תפקוד המאגר או בריכת הדגים לא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן ותפעולו
- כתב התחייבות (ויתווסף בתכנית הראשית) המשך תפקוד המאגר או בריכת הדגים לא יפגע
-
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- נספח נופי ונצפות כולל פתרונות הסתרה במידת הצורך מכבישים גובלים
- פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתקן
- התחייבות המבקש שמדובר במתקן על מאגר ולא מתקן קרקעי
- פרטים וחותכים למתקן על מאגר ולא מתקן קרקעי
- אישור רשות המים בהתאם לסעיף 4.1.3.2 בתמ"א 1 שינוי 19
- אישור רשות הניקוז
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- מסמך סביבתי /חוות דעת הידולוגית- דרישת המשרד להגנת הסביבה
- פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים - דרישת המשרד להגנת הסביבה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות- בהתאם לחוות דעת מיכל דנציגר אין צורך לשלוח רק להתקין מז"ח
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- נספח בטיחות אש
- לתקן בטופס פרטי הבקשה את שמות מורשי החתימה
- השלמת פרטי ההיתר בהתאם סעיף 4.2 בתמ"א 1 שינוי 19
- העתק מכתב התחייבות המבקש לנתיבי ישראל
- כתב התחייבות להמשיך תפקוד המאגר לא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן - ותפעולו
- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור
- כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון - לייצור
- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- אישור נת"י- החלק הצפוני גובל בכביש 9- בתחום מגבלות הבניה עפ"י תת"ל 3
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- כתב שיפוי
- מינוי עורכי הבקשה המשניים כחלק מהקשה - מהנדס חשמל, יועץ בטיחות וכו'
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
-

- תשלומים :

- חוות דעת שמאי הועדה ואישור תשלום היטל השבחה במידה ונדרש
- 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
- מילוי הנחיות יועץ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול
- 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 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
- יועברו בהתאם למסמך הסביבתי פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים (המשרד להגנת הסביבה)

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- יועברו בהתאם למסמך הסביבתי פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים (המשרד להגנת הסביבה)
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

- 18/12/2025 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 18/12/2025 - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י
- 18/12/2025 - אישור תשלום פיקדון
- 18/12/2025 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 18/12/2025 - הצהרת מתכנן השלד- חתום
- 18/12/2025 - פרסום ויידוע הציבור
- 18/12/2025 - אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 18/12/2025 - אישור חברת חשמל - חוות דעת חברת חשמל - מחלק החשמל
- 18/12/2025 - אישור מהנדס ביחס ליציבות המאגר או בריכת הדגים ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם
- 18/12/2025 - חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 18/12/2025 - אישור רשות העתיקות
- 18/12/2025 - אישור הרכבת - המאגר בתחום תמ"א 23 שינוי 18 מסילת רכבת
- 18/12/2025 - אישור יועץ להנדסת חשמל על העדר סינוור
- 18/12/2025 - אישור מהנדס ביחס ליציבות המאגר ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות
- 18/12/2025 - אישור מקורות
- 18/12/2025 - אישור נתיבי ישראל - המאגר בתחום תכנית תמ"א 31 /א/ 1
- 18/12/2025 - סקר היתכנות להוצאת האנרגיה מהמתקן הפוטו וולטאי , כולל אופן מילוי התנאים שנקבעו בסקר
- 18/12/2025 - מינוי מהנדס חשמל כעורך בקשה משני
- 18/12/2025 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 18/12/2025 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- 18/12/2025 - אישור יועץ להנדסת חשמל על העדר סינוור

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.