

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 300 ביום Thursday תאריך 16/04/26 כ"ט ניסן, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

אסף פישביין

רן אורן

פרלמן איתן

שצקי אודי

נציגים:

אורנית מורגנשטרן הבר

ליאנה יושבייב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

נעדרו

חברים:

אייל כהן

יצחק תירם

מורן מוסקל

סולימאן כבהה

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רבין

שלומית נווה

תומר אביאור

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציגת לשכת התכנון המחוזית

- 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 היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- חברה

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רטי"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 16/04/2026 והתחילה בשעה: 09:00

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 299 - הפרוטוקול אושר פה אחד

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

נושא: דיון בהתנגדות

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

חלקי חלקות:

| | |
|------------|--------------------------|
| גוש: 10069 | ח"ח 54, 18 |
| גוש: 10070 | ח"ח 10-11, 7, 6-7 |
| גוש: 10070 | ח"ח 42-43, 26, 11-12 |
| גוש: 10071 | ח"ח 144 |
| גוש: 10076 | ח"ח 102, 45, 43 |
| גוש: 12225 | ח"ח 178-179, 133-144, 70 |
| גוש: 12225 | ח"ח 194-195 |
| גוש: 12226 | ח"ח 9-10, 8-9, 7-8 |
| גוש: 12226 | ח"ח 36-37, 12, 10 |
| גוש: 12226 | ח"ח 40, 39-40, 37-39 |
| גוש: 12226 | ח"ח 46, 45-46, 44-45 |
| גוש: 12226 | ח"ח 86, 85-86, 74 |
| גוש: 12226 | ח"ח 120, 119-120 |
| גוש: 12227 | ח"ח 33 |

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות לתכנית

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 לתכנית:

1. התכנית הנה בסמכות מקומית שינוי לתכנית 351-0556720 להעברת 16 מגרשים מגורים משטח פרטי של האגודה לשטח רמ"י והרחבת שטחי שצ"פ, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה, בהתאם להסכם שנחתם בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס כפי שיפורט בהמשך.

מס' דף: 4

- בנוסף התכנית מציעה שינויים 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, 3.א.62, 4.א.62, 4.א.62 (א), 5.א.62, 9.א.62 לחוק.
2. תכנית מאושרת 351-0556720 בסמכות מקומית פורסמה לאישור בתאריך 21.11.2018, לתכנית זו נמסר כתב שיפוי ע"י יזם התכנית אגש"ח כפר פינס.
- לאחר אישור התכנית למתן תוקף רמ"י הפנתה את תשומת לב הוועדה המקומית כי נפל פגם בתכנית והתברר כי טבלת ההקצאה שצורפה לתכנית לא הייתה מוסכמת על רמ"י, ולא נחתמו כנדרש בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה).
- בתאריך 30.1.2022 רמ"י הגישה לוועדה המקומית תביעה לפי סעי' 197 ע"ס 54,400,000 ש"ח, לאחר שלא הצליחו להגיע למתווה פשרה במהלך 3 שנים מיום אישור התכנית, במקביל התנהל הליך תאום בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס.
- בתאריך 13.8.2025 נחתם הסכם בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס שכלל בין היתר דרישה לעריכת תכנית להעברת 16 מגרשים משטח פרטי בבעלות של אגש"ח כפר פינס לשטח בבעלות רמ"י.
3. בהתאם להסכם זה הגישה אגש"ח כפר פינס לוועדה המקומית תכניות בסמכות מקומית שיאפשרו את יישום ההסכם בעניין העברת 16 מגרשי המגורים.
- הוועדה המקומית אישרה בעבר להפקדה את תכניות 351-0999227 ו- 351-1269802 (זהות 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 (סוכם שרמ"י יחתמו על התכנית לאחר שיחתם ההסכם).
4. תכנית מוצעת 351-1360163:
- א. התכנית המוצעת אושרה באופן עקרוני לקידום הוועדה המקומית בישיבתה מס' 280 שהתקיימה בתאריך 1.8.24 בכפוף לחתימת רמ"י על מסמכי התכנית וטבלת ההקצאה, שהיוו תנאי סף לקליטת התכנית.
- ב. לאחר מילוי התנאים לעמידה בתנאי הסף אשר מולאו בספט' 2025 לרבות אישור רמ"י וחתימתה על טבלאות ההקצאה, התכנית עברה תנאי סף.
- התכנית המוצעת אינה מהווה שינוי מהותי לתכנית המאושרת ומשתלבת עם התכנית לתוספת יח' שלישית בנחלות בכפר פינס 351-0765586 ונסמכת על התכנון הכללי המאושר בכפר פינס ותואמת לתמ"א 35 על שינוייה.
- ג. התכנית המוצעת תואמת בתחום הקו הכחול להסכם הפשרה שנחתם בין רמ"י לכפר פינס, ההסכם כולל סעיפים נוספים שאינם בתחום התכנית המוצעת.
- ד. הוועדה המקומית החליטה לאשר את הפקדת התכנית בישיבתה 296 שהתקיימה בתאריך 18/12/2025. התנאים להפקדה מולאו כנדרש בהחלטות הוועדה לרבות קבלת כתב שיפוי לתכנית המוצעת, הוועדה הבהירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם.
- ה. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. מס': 14170 בתאריך: 18.1.2026 ובעיתונות בתאריכים: 23/01/2026 ובלוחות המודעות: 25/01/2026.
- ו. התכנית נבדקה לפי סעי' 109 א' ונמצאה שאינה טעונה אישור השר עפ"י החלטת הוועדה המחוזית בסימוכין 2841282.
- ז. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/3/2026.
- ח. לתכנית התקבלו 3 התנגדויות. בעקבות יציאה לחופשת חג הפסח נשלחה הודעה בתאריך 25.3.2026 במייל למתנגדים לחברי האגודה, התושבים ובעלי זכויות בהרחבה, כי ניתנה דחייה להגשת התנגדויות עד לתאריך 8.4.2026 והודעה על מועד הישיבה שנקבעה לדיון בהתנגדויות בתאריך 16.4.2026 במליאת הוועדה המקומית מנשה אלונה.

החלטה:

הוועדה קיימה דיון בהתנגדויות שהוגשו, התכנית הוצגה ע"י עורכי התכנית ונשמעו טענות המתנגדים והתייחסות יוזמי התכנית.

בדין נכחו:

עורכת התכנית - איילת בייסקי, משרד ערן מבל
יוזמי התכנית: אלי הוכברג- חבר ועד הנהלה, שלמה אייזנבך - נציג מינהלת הרחבה,
יהודה פינסקר - מזכיר אגודה כפר פינס, עו"ד עופר נועם - ב"כ יזמי התכנית.
נציגי ועד מקומי כפר פינס: אמיר ביאר חבר ועד, טליה טאוב אסולין - מזכירת ועד מקומי.
מתנגדים חברים ותושבים כפר פינס: עו"ד דניאל קרמר - ב"כ המתנגדים, ישראל פלג מתנגד לתכנית.
תושבים ורוכש מגרשים בהרחבה מתנגדים לתכנית: אלון לב - מתנגד (בעל זכות בהרחבה עפ"י הערת אזהרה).

לתכנית התקבלו 3 התנגדויות:

1. התנגדות ועד מקומי כפר פינס - התקבלה בתאריך 18.3.2026.

א. מהות ההתנגדות:

בקשה לתוספת רצועת שצ"פ צפונית התואמת לתכנית המאושרת 351-0556720 ותוספת נקודתית לשצ"פ.

ב. עמדת הוועדה המקומית:

הוועדה מקבלת את הטענה, רצועת השצ"פ הצפונית היוצרת חייץ בין שטח המגורים לשטח החקלאי תואם לתכנית המאושרת ותוספת השטח המבוקש לשצ"פ יאפשרו פיתוח רצועה להעברת תשתיות ופיתוח שבילי הליכה /אופניים לרווחת התושבים.
אין בקבלת התנגדות זו שינוי מהותי ביחס לתכנית המאושרת, רצועת השצ"פ המוצעת נכללת בתחום התכנית.

ג. הוועדה מקבלת את הטענה וקובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

2. התנגדות 36 חברי אגודה ותושבי כפר פינס, מיוצגים ע"י עו"ד דניאל קרמר, ההתנגדות התקבלה בתאריך 1.4.026.

א. מהות ההתנגדות:

1. התכנית מציעה שינויים מהותיים, התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית.
2. 16 מגרשים שהועתקו משטח פרטי לשטח רמ"י במשבצת האגודה, נדרש להפוך לשצ"פ ולא לשצ"פ, או לסמן כשטח לתכנון עתידי, מדובר בהצרחה מלאכותית ולא יהיה ניתן לנצל את שטחי השצ"פ בעתיד למגרשי מגורים.
3. השמטת שצ"פ משמאל ומאחורי מגרשי 21-12.
4. שטח 16 מגרשים המועתקים מקרקע פרטית לרמ"י ותוספת שטחי שצ"פ במקום, התכנית גורמת לפגיעה כלכלית בחברי אגודה (עפ"י פירוט שומה שצורפה להתנגדות) ומהווה עילה לתביעה לפי סעי' 197.
5. גריעת 50 דונם ממשבצת המושב לטובת העברה לשטחי מועצה מקומית פרדס חנה כרכור.

ב. עמדת הוועדה המקומית:

1. הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית, התכנית המוצעת אינה מהווה שינוי מהותי לתכנית מאושרת משנת 2018. התכנית משתלבת תכנונית עם תכנית מאושרת למושב כפר פינס (תוספת יח' שלישית בנחלות בכפר פינס 0765586-351). מטרתה העיקרית של התכנית הנה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובפרט כאשר נועדה לתקן פגם בתכנית קודמת, התכנית תואמת להסכמות עם רמ"י.
2. התכנית קיבלה את אישור הוועדה המחוזית לפי סעי' 109 א' כי התכנית אינה טעונה אישור השר. הוועדה דוחה את הטענה לעניין התכנוני לסימון שטח מגרשי המגורים שהועתקו לשטח בבעלות רמ"י כך שיוסמו כשצ"פ ולא כשצ"פ או שטח לתכנון בעתיד, ההצעה אינה רלוונטית מכיוון שאין לוועדה המקומית סמכות לשנות ייעודי קרקע ולהוסיף ייעוד שלא קיים בתכנית מאושרת.
3. לעניין העדר יכולת לניצול שטח שצ"פ וטענה להצרחה מלאכותית מגרשים: הוועדה דוחה את הטענה, אגש"ח כפר פינס שהיא הבעלים הזכויות הרשומה במקרקעין ובאפשרותה לקדם תכנית בשטחים בבעלותה. אין מניעה לנצל את שטחי השצ"פ המוצעים כשטחים ציבורים פתוחים, שבהתאם למסמכי התכנית נותרים בבעלות האגודה השיתופית אשר תנהל שטחים אלו. יתרה מזאת, ככל שבעתיד יהיה תכנון שיאפשר מגורים בשטחים אלו ניתן יהיה לערוך תכנית שתסב שטחים אלו למגרשי מגורים כחלק מראייה כוללת ביישוב.
4. הוועדה מקבלת את הטענה לעניין הפקעה שטח השצ"פ, הוראות התכנית יתוקנו כך שיודגש ששטחי השצ"פ ייוותרו בבעלות אגש"ח כפר פינס, שטחים אלו אינם מיועדים להפקעה ואין בכוננת הוועדה להפקיע שטחים אלו, הוראות הפקעה יחולו בתחום תא שטח 480 בלבד בייעוד ספורט ונופש.
4. לעניין טענות לפגיעה כלכלית הוועדה דוחה את הטענות. אגש"ח כפר פינס היא הבעלים הרשומים במקרקעין והוועדה אינה נדרשת לבחון את מערכת היחסים בין האגודה לחבריה. ככל שיש טענות

כנגד האגודה יש לפנות לערכאות המתאימות.

ככל הידוע לוועדה חלק מהמתנגדים פנו לרשם האגודות **כבורר** בתהליך ובסופו של עניין הגישו בקשה למחיקת ההליך.

5. הוועדה דוחה את הטענה בהתנגדות בנושא גריעת 50 דונם משטח משבצת המושב, שטח זה נמצא בתחום מרחב תכנון ותחום שיפוט מ.מ. פרדס חנה כרכור. שטח זה לא נכלל בתחום הקו הכחול של התכנית. לוועדה מנשה אלונה אין סמכות להתייחס לשטחים שאינם בתחום התכנית המוצעת או בתחום מרחב התכנון שלא בתחומה, נושא שלא קשור לתכנית זו.

ג. הוועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדות בעניין השצ"פ

בהוראות התכנית יצוין ששטחי השצ"פ אינם מיועדים להפקעה ויוסף שטח השצ"פ בצפון.

יתר הטענות בהתנגדות נדחות:

הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה נדרשת לבחון טענות הקשורות למערכת היחסים בין האגודה השיתופית לבין חברים באגודה ולסוגיות קנייניות.

3. התנגדות צפורה לב ומשה ג'אן חברי אגודה כפר פינס ואלון לב רוכש מגרש בהרחבה המתוכננת, ההתנגדות התקבלה בתאריך 9.4.2026 לאחר אישור לשכת התכנון של הוועדה לקבל את ההתנגדות לאחר תום תקופת ההפקדה (התנגדות זו מתואמת עם התנגדות עו"ד קרמר ב"כ חברי האגודה ותושבי כפר פינס. משה ג'אן לא צירף תצהיר להתנגדות):

א. מהות ההתנגדות:

1. ההתנגדות כוללת בין היתר טענות כנגד מוא"ז מנשה שכביכול יש לה אינטרסים כלכליים בתכנית, מנסה לייצר לעצמה רווחים מתכנית זו כולל מהרחבת השצ"פ, הוועדה דוחה טענות אלו על הסף. המועצה מסייעת לקדום הרחבות ביישובי המועצה ובכפר פינס ושמירה על ציביון כפר דתי לאומי בכפר פינס.
2. טענה כי לא סופקו למתנגד מסמכי התכנית ומסמכים נוספים המתייחסים לשלבים הסטטוטוריים של התכנית.
3. גריעה של 16 מגרשים משטח האגודה והגדלת שטח שצ"פ גורמת לנזק כלכלי לאגודה וחבריה.
4. בקשה לשנות בתכנית את השצ"פ לשפ"פ כדי למנוע בעתיד מהמועצה להפקיע שטחים אלו.
5. התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית, התכנית כוללת פגמים תכנוניים ואינה בסמכות האגודה כפר פינס, מבקש לא לאשר את התכנית ולדרוש מהיזם להכין תכנית חדשה או לחילופין ע"ח הגדלת שטח השצ"פ לסמן בתכנית שטח לתכנון בעתיד לטובת אגודת כפר פינס וחבריה.
6. דרישה להארכת מועדים להגשת התנגדויות לתכנית.
7. גריעת שטח של 50 דונם ממשבצת הישוב עבור פרדס חנה יגרום להפסד כלכלי בטווח הארוך.

ב. עמדת הוועדה המקומית:

1. הוועדה דוחה על הסף את הטענות כי החלטותיה של הוועדה המקומית מנשה אלונה ומוא"ז מנשה מתנהלות בצורה לא ראויה על מנת לקבל רווחים כלכליים למוא"ז מנשה. טענה זו אינה נסמכת על חו"ד שמאי שכן הפעולה התכנונית להעברת 16 מגרשים מקרקע פרטית לקרקע בבעלות רמ"י ייגרע מהוועדה היטלי השבחה ומההיבט הכלכלי עדיף לה להותיר את המצב כנו (תכנית משנת 2018).
2. כמו כן מגרשי השצ"פ אינם מיועדים להפקעה ואין כוונה שהמועצה תפקיע אותם או תעשה בהם שימוש.
3. הוועדה דוחה את הטענות לעניין העברת מסמכי התכנית מסמכי התכנית והודעות בנוגע לפרסום התכנית הועברו ע"י לשכת התכנון המקומית למתנגד במייל.
4. הוועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדות לעניין סימון שטחי השצ"פ בצפון התכנית ולעניין הוראות ההפקעה בתכנית, כפי שנומק בהתייחסות הוועדה בסעי' 2 לעיל.
5. הוועדה דוחה את הטענות לעניין הארכת מועדים להתנגדויות לתכנית, לשכת התכנון של הוועדה המקומית האריכה את האפשרות להגשת התנגדויות לתכנית ב 15 ימים נוספים מעבר לתקופה הנדרשת בחוק.
6. הוועדה דוחה את הטענות לעניין ביטול השצ"פ מדרום לרצועת המגרשים 76-81, השטח מדרום למגרשים אלו מסומן בייעוד המוגדר "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת" המשמעות הנה כי יעודי הקרקע המאושרים נותרים ללא שינוי, דהיינו רצועת השצ"פ שאושרה בתכנית 351-0556720 נותרה ללא שינוי.
7. יתר הטענות נדחות, הטענות זהות לטענות שהועלו בהתנגדות חברי האגודה והתושבים ונומקו בסעי' 2 לעיל.
8. הוועדה דוחה את הטענה בהתנגדות בנושא גריעת 50 דונם משטח משבצת המושב, שטח זה נמצא בתחום מרחב תכנון ותחום שיפוט מ.מ. פרדס חנה כרכור. שטח זה לא נכלל בתחום הקו הכחול של התכנית. לוועדה מנשה אלונה אין סמכות להתייחס לשטחים שאינם בתחום התכנית המוצעת או בתחום מרחב התכנון שלא בתחומה. נושא שלא קשור לתכנית זו.

ג. הוועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדות בעניין השצ"פ
בהוראות התכנית יצוין ששטחי השצ"פ אינם מיועדים להפקעה ויוסף שטח השצ"פ בצפון.
יתר הטענות בהתנגדות נדחות:
הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה נדרשת לבחון טענות הקשורות למערכת היחסים בין האגודה השיתופית לבין חברים באגודה ולסוגיות קנייניות.

הוועדה מקבלת את ההתנגדויות באופן חלקי כפי שפורט לעיל, ומחליטה לאשר את התכנית לתוקף בכפוף לתיקונים הר"מ:

1. בהוראות התכנית:
יתווספו הוראות הפקעה בתא שטח 480 בייעוד ספורט ונופש בלבד. בייעוד שצ"פ תתווסף הוראה כי השטחים אינם מיועדים להפקעה.
2. תשריט התכנית יתוקן באופן שתסומן רצועת השצ"פ הצפונית ותוספת השצ"פ המבוקשת.
3. ככל שנדרש יעודכנו טבלאות ההקצאה ביחס לתוספת שטח השצ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הוועדה.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:
הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן, אסף פישביין.

רקע סטטוטורי:

מ/395/א/ש, פורסמה לאישור בתאריך 11/12/2012:
תכנית מתאר כוללת למושב כפר פינס והרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים.
התכנית אישרה 249 יח"ד מתוך 300 המאושרות בלוח 2.



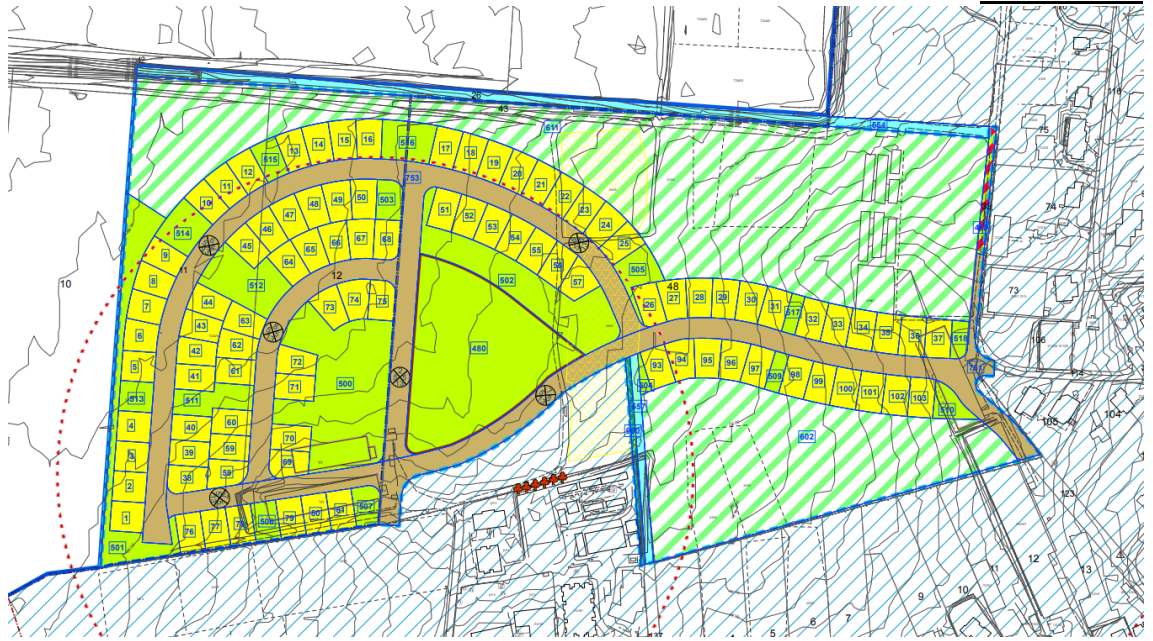
מצב מאושר תכנית 351-0556720 פורסמה לאישור בתאריך 21.11.2018:

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
התכנית כללה העברת 55 מגרשים משטח רמ"י לשטח פרטי של האגודה החקלאית כפר פינס.
התכנית הוסיפה 2 מגרשי מגורים
במסגרת היקף זכויות הבנייה המאושרות.
התכנית תואמה ונחתמה ע"י רמ"י.



תכנית מוצעת:

תכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים:
1.א.62, 3.א.62, 4.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,



שם: הצרחת שטחים - קיבוץ עין שמר מ/מק/212
נושא: דיון להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 3,200.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל-
ישוב: עין שמר
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקי חלקות: גוש: 10081 ח"ח 2
מגרשים לתכנית: 15 בשלמותו מתכנית: 351-0752147
 76 בשלמותו מתכנית: 351-0752147
מטרת הדיון דיון בהפקדה
מטרת התכנית: הסדרה מיטבית לבינוי של 12 יח"ד בתא שטח 15

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, מציעה הצרחת שטח מגורים ושצ"פ בצפון מערב הקיבוץ, הרחבת דרך מאושרת, שינוי קווי בניין, הוראות בינוי מאושרות ושינוי גודל מגרש מינימלי כפי שנקבעו בתכניות מ/359 ותכנית 351-0752147.
2. בתכנית מאושרת 351-0752147 נקבע תא שטח 15 ובו ניתן להקים 12 יח"ד, לאחר אישור התכנית התברר כי חלק מתא השטח מצוי ברדיוס מגן ב' של קידוח מים בלום 2. בתחום הרדיוס קיימות מגבלות בנייה שאינן מאפשרות הקמת מבני מגורים. התכנית מציעה הצרחת רצועת שצ"פ מדרום לתא השטח המאושר לצפון כך שרדיוס המגן יחול בתחום שצ"פ ולא בתחום תא שטח למגורים.
3. התכנית המוצעת אינה משנה את היקף יח"ד וזכויות הבנייה כפי שנקבע בתכניות מאושרות.
4. התכנית המוצעת נמצאת בגבול הקיבוץ בסמוך לשער כניסה משני ובסמוך למוזיאון "חצר ראשונים" הממוקם בשטח הקיבוץ. המוזיאון פעיל ומציג את סיפור החלוצים והקמת הקיבוץ.

החלטה:**נוכחים:**

עורכת התכנית: אדר' רחל שלם.
 יזם התכנית: עודי דגאי מנהל עסקי קיבוץ עין שמר

הועדה בחנה את התכנית ומחליטה על הפקדתה בתנאים:

1. תוספת שטח בהיקף 50 מ"ר לבנייה בתא שטח 15 בייעוד מגורים לפי סעי' 62.א.א.17 (ב).
2. תיקון נספח הבינוי כך שיוצג מערך השבילים המקשרים מהדרך והחניות לבתי המגורים המתוכננים.
3. נספח עצים:
4. בתכנית מאושרת 351-0752147 נערך נספח עצים, ככל שמוצעים שינויים הדורשים את אישור פקיד היערות ייבחר הצורך בעריכת נספח עצים עדכני או קבלת התייחסות עורכת התכנית לעצים בתכנית.
4. תיקונים בהוראות התכנית:
 - א. הגדלת התכסית בטבלה 5 בתא שטח 15.
 - ב. התכנית מסבה את זכויות הבנייה מסיווג של עיקרי ושירות לפי יח"ד לשטח כולל.
 - ג. נדרש לתקן את ההערות לטבלה בנוגע לשטחי השירות בטבלה 5.
 - ג. תוספת שטח הממ"ד עפ"י תקנות פקע"ר לא ייחשב כחלק משטחי השירות בטבלה.
 5. קבלת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית מטעם יזם התכנית.

תכנית מ/359, פורסמה לאישור בי.פ. 5831 בתאריך 10/7/2008:

מצב מוצע:

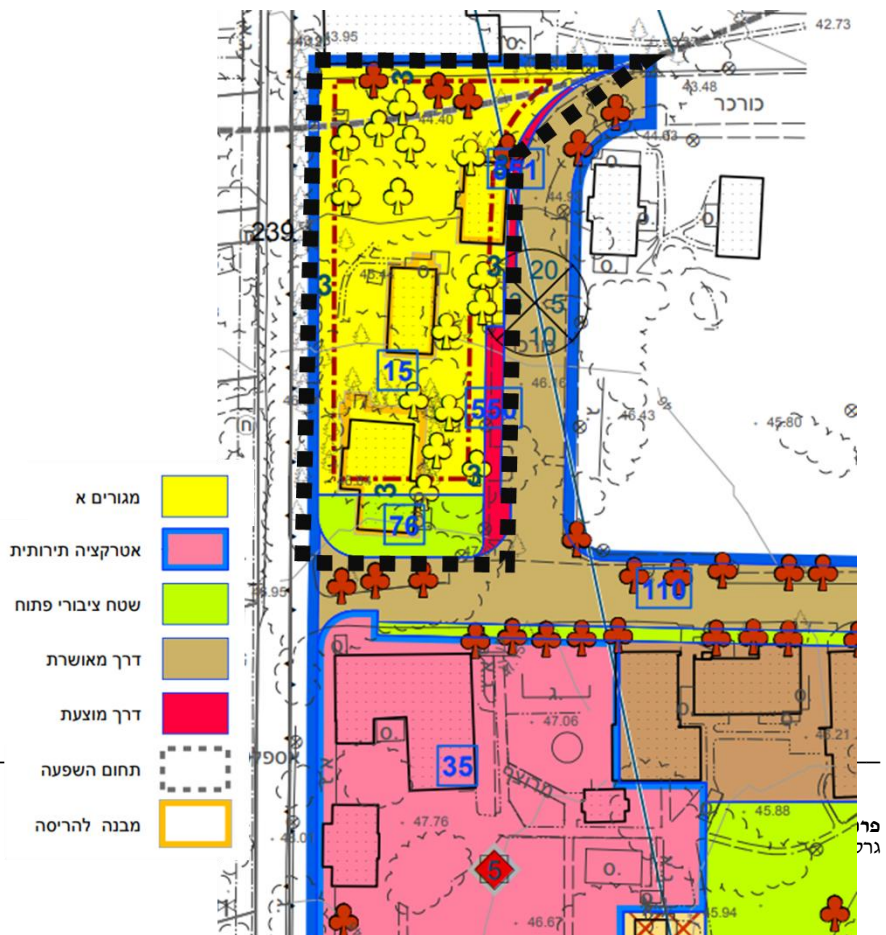
התכנית קבעה את תא השטח בייעוד אזור שירותי תיירות, מדרום נמצא שטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



תכנית 351-0752147, פורסמה לאישור בי.פ. 10718 בתאריך 10/08/2022:

מצב מוצע:

התכנית קבעה את תא שטח 15 בייעוד מגורים א', מדרום רצועת שצ"פ ושטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



שם: קיבוץ מצר - מתקן אגרו וולטאי בשטח משבצת מ/552
נושא: דיון בחלופות תכנוניות

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מחוזית

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון

הצגת חלופות תכנוניות

מטרת התכנית:

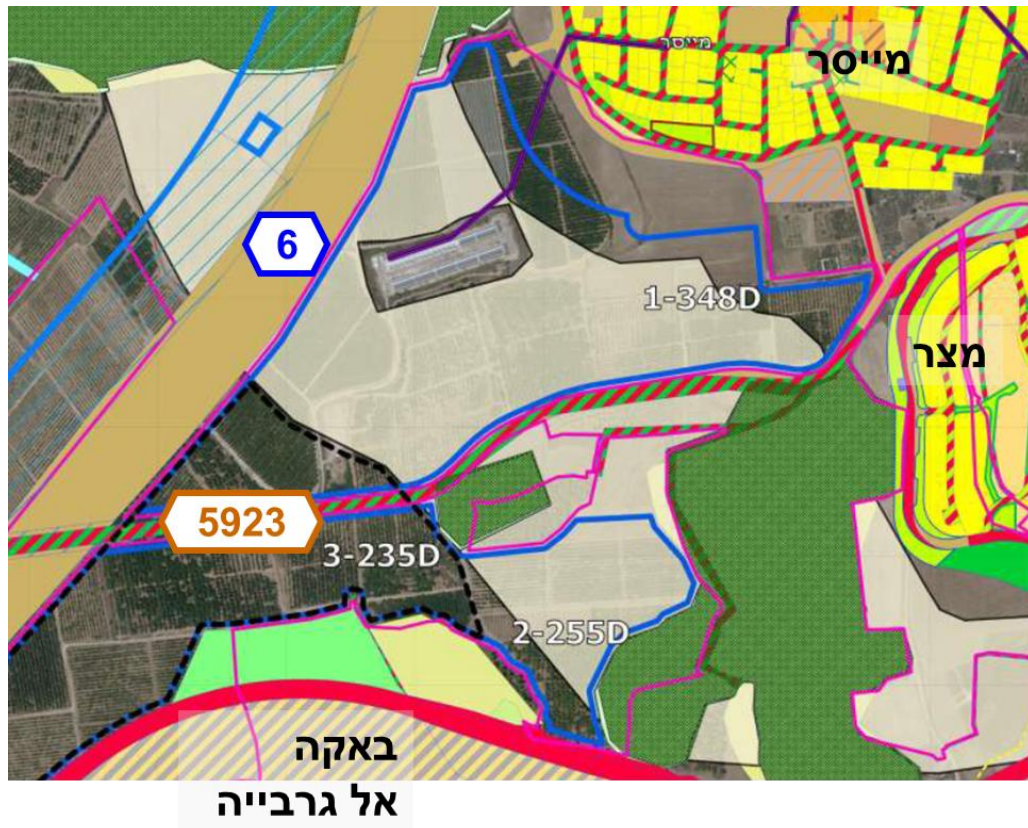
הקמת מתקן אגרו וולטאי בשטח משבצת קיבוץ מצר

הערות בדיקה

החלטה:

1. קיבוץ מצר מבקש לקדם הקמת מתקן אגרו וולטאי בשטחי משבצת ממערב לקיבוץ. תכנית זו הנה בסמכות מחוזית.
2. התכנון הנבחן מתבסס על מדיניות הממשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו-465 שמטרתן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת.
3. טרם קידום תכנית מפורטת מבקש הקיבוץ להציג חלופות תכנוניות בפני מליאת הוועדה המקומית אשר יוצגו בהמשך ללשכת התכנון המחוזית במסגרת דיון שולחן עגול למתקנים אגרו וולטים.

4. אזור בחינת חלופות:



5. בפני הוועדה הוצגו 3 חלופות אפשרויות למיקום המתקן המוצע.
6. הוועדה מציינית כי בוצעה בחינה מעמיקה במסגרת בחינת החלופות האפשריות במגוון רחב של שיקולים.

7. הוועדה ממליצה על קידום הקמת מתקן אגרו וולטאי במיקום המוצע בחלופות 2 ו 3 עם עדיפות לחלופה 3, בדגשים הר"מ:

א. אזור תפעולי חקלאי:

הוועדה סבורה כי בחלופה 1 וחלופה 3 נדרש לשמור על אזור השטח התפעולי המשרת את הקיבוץ עבור כלל

מס' דף: 13

- המטעים המסקרים במסגרת החלופות והשטחים התפעוליים הנדרשים לצורך הקמת המתקן האגרו וולטאי לא ימוקמו באזור התפעולי, ככל שיידרש להקים בשטח זה תדרש בחינה שתציג כי לא תגרם פגיעה בפעילות המתבצעת באזור זה.
- ב. נדרשת התייחסות לעניין שמירת קו בניין מדרך מס' 6 .
- ג. נדרשת השלמה להתייחסות לעניין חלקת הביקורת בשטח של 20% משטח התכנית, הנדרשת בהתאם להנחיות תמ"א 1 ותמ"א 10 על שינוייה.
- ד. דרכי הדישה יהיו מתחוך השטחים החקלאיים, במידה ותדרש גישה יישרה מדרך 5923 יש לכלול פתרונות תנועה כחלק מהתכנית.
- ה. לאחר קידומה של התכנית ובחירת חלופה ע"י הוועדה המחוזית התכנית תובא לדיון בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית כנדרש.

סעיף: 1

תיק בניין: 22000000206 מספר בקשה: 20250286

מבקש:

♦ קרין בר כליפא

♦ דדו בר כליפא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447446

כתובת הבניין: כפר פינס

גוש וחלקה: 12225 51 מגרש: 1207

תכנית: 345/מ,ש, 351-0765586, מ/395/א,ש, מ/345

| שטח עיקרי | תיאור בקשה | שימוש עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-----------|----------------|-------------------|-----------|------|
| 187.40 | תוספת ושינויים | מגורים - 2 יחידות | 24.28 | 1 |

מהות

מוגשת בקשה להקמת מבנים, תוספות ושינויים בנחלה:

- מבנה 1 - תוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת הקיים בהיתר מס' 3536 מיום 30/11/2010

תוספת מוצעת לשטח עיקרי, תוספת ממ"ד בהקלה החורג בקו בנין קידמי, הריסת גדר החורגת לתחום דרך וגדר מוצעת בתוך גבול מגרש

תוספת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות בהקלה מחוץ לתחום קו בנין כולל פיתוח

- מבנה 2 - הקמת מבנה מגורים שני בנחלה חד קומתי יח"ד אחת כולל ממ"ד ופרגולות

- מבנה 3 - הקמת יחידת אירוח כפרי לפי שימושי פל"ח בתכנית מ/345

- הריסת מחסן, סככה ומבנה קונטינר המשמש למגורים

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|---------|------------|----------------|----------------|--------|----------------|-------|--------------|-------|
| | | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| 1 | 0.00 | מגורים ראשי | 151.31 | 21.62 | | | | |
| 1 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | 12.24 | | | | |
| 2 | 0.00 | מגורים ראשי | | 125.47 | | | | |
| 2 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | 12.04 | | | | |
| 3 | 0.00 | ארוח כפרי | | 40.31 | | | | |
| | | | 151.31 | 187.40 | 24.28 | | | |

החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלות בתנאים

- לאשר מבנה 1 - תוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת הקיים בהיתר מס' 3536 מיום 30/11/2010, תוספת ממ"ד בהקלה החורג בקו בנין קידמי ותוספת בריכת שחייה פרטית וח. מערכות בהקלה מחוץ לתחום קו בנין

- לאשר מבנה 2 - הקמת מבנה מגורים שני בנחלה חד קומתי יח"ד אחת

- לאשר מבנה 3 - הקמת יחידת אירוח כפרי לפי שימושי פל"ח בתכנית מ/345

- הבקשה כוללת הקלות לתוספת ממ"ד ובריכת שחייה פרטית למבנה מגורים ראשון בנחלה

- ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- ההקלות נבחנו ע"י הוועדה וניתן לאשר

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- ההקלות המבוקשות לתוספת למבנה מגורים קיים ראשון בנחלה שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 5014 מיום 16.03.2017 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025

- מבנה מס' 2 המוצע למבנה מגורים שני בנחלה בקומה אחת הכולל גג מעל 100 מ"ר ומחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת לפי תקנה 8 ב' יש לקבל התחייבות המבקש להתקנת המערכת או קבלת נספח בינוי מנחה המראה את הבניה העתידית בקומה א עפ"י המותר בתב"ע

- לכפר פינס אושרה תכנית חדשה מס' 351-0765586 (מאושרת מיום 19.1.2026 י.פ. 14176) לתוספת יחידה שלישית בנחלה, התכנית מגדילה את שטח אזור המגורים ל-2.5 דונם

- יש לתקן את מפת המדידה ואת הבקשה להיתר בהתאם לתכנית החדשה .
- בהתאם לתקנה 21.1.4.6 (10) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת 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 שחייה פרטית המיועדת לשימוש פרטי בלבד
- הגישה לכל המבנים בנחלה כולל גישה לשטח החקלאי ע"י דרך גישה ברוחב 4 מ' מתוך הנחלה .
- 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

רקע להחלטה :

- א. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000447446
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000417297
- ב. הבקשה כוללת הקלות:
 1. הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות. בריכה במרחק של 1.50 מ' מקו בנין צידי וח.מכונות במרחק של 0.65 מ' מקו בנין צידי
 2. הקלה להקמת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי. מ-5.00 מ' ל- 2.06 מ'
 - ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 02.01.2026 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 21.01.2026)
 - ד. ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה מגורים קיים ראשון בנחלה שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 5014 מיום 16.03.2017 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
 - ה. לכפר פינס אושרה תכנית חדשה מס' 351-0765586 (מאושרת מיום 19.1.2026
 - י.פ. 14176) לתוספת יחידה שלישית בנחלה, התכנית מגדילה את שטח אזור המגורים ל-2.5 דונם

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה):

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור פקע"ר /הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכת השחיה כולל מיקום מעקה בטיחות מסביב
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים
- נספח תברואה כולל התיחסות להוראות התב"ע לבניה בתחום רדיוס מגן
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית בריכה מפורטת הכוללת חתכים ונספח תברואה מפורט בקנ"מ 1: 50
- תיקון מפת המדידה והבקשה להיתר עפ"י התכנית 351-0765586
- התחייבות להתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת או נספח בינוי לבניה עתידית
- ערבות בנקאית לתוספת והריסות
- 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 :

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

- 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 לבריכת השחייה כולל התקנת מעקה בטיחות מסביב לבריכה
- 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, גז.
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026
 21/04/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- העתק שלם מחוזה חכירה מול רמ"מ/הוכחת בעלות
- חתימה וחותמת ועד מקומי כפר פינס (לצייין שם החותם)
- חתימה וחותמת ועד אגודה כפר פינס (לצייין שם החותם)
- אישור רשות העתיקות - עפ"י התגובה בתיק המידע אין צורך
- תכנית בינוי מנחה למיצוי זכויות הבניה עפ"י התכנית 351-0765586
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- תשלום פקדון(מקדמה)- 20% מגובה האגרה

סעיף: 2

מבקש:

♦ **אדם כבהא**

♦ גהאד עבד אללא כבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000567119

כתובת הבניין: **אום אל קטף**

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 409

תכנית: מ/382, מ/120א'

שטח עיקרי 320.22
שטח שירות 12.24

שימוש עיקרי מגורים - יחידה
תיאור בקשה בניה חדשה

מהות

תוספת למבנה מגורים קיים בשתי קומות וקומה מפולשת הכולל ממ"ד, הריסת מחסן וסככות, הריסת גדרות קיימות בתחום דרך והקמת גדרות חדשות בגבול מגרש והקלה בקו בנין קדמי (תוספת למבנה הקיים בהיתר 852 מיום 3.5.1996)

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | מס' יח"ד | | שטח אחר במ"ר | |
|---------|------------|----------------|----------------|--------|----------------|-------|----------|-------|--------------|-------|
| | | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| 1 | 0.00 | מגורים ראשי | 129.10 | 320.22 | | | 1 | | | |
| 1 | 0.00 | אחסנה | | | 49.20 | | | | | |
| 1 | 0.00 | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ | | | 12.24 | | | | | |
| 1 | 0.00 | פרגולה | | | | | | | 9.68 | |
| | | | 129.10 | 320.22 | 49.20 | 12.24 | 1 | | 9.68 | |

החלטות

- החלטה:** לאשר את הבקשה לתוספת למבנה קיים כולל ההקלה בתנאים
- הבקשה כוללת הקלה לתוספת למבנה קיים בבנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב
 - ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות.
 - הבקשה הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 852 מיום 3.5.1996 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
 - הוועדה בחנה את ההקלה המבוקשת ביחס למבנים הקיימים ברחוב כולל מיקום הדרך בתכניות המאושרות של אום אלקטף מ/120א', מ/120ב' והחליטה לאשר את ההקלה.
 - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכנון ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
 - גג המבנה כולל עלייה לגג ומיועד למרפסת בגג ואינו מחוייב בהתקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגייה מתחדשת לפי תקנה 8 ב'
 - תנאים לשלב בקרת תכנון מאחר ומכוני הבקרה לא עוסקים בבקשה מסוג זה באחריות עורך הבקשה ומתכנן השלד להמציא את כל האישורים המפורטים בשלב בקרת תכנון 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:

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000567119
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000341856
- הבקשה כוללת הקלה לתוספת למבנה קיים בבנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב

- ג. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 06.03.2026 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 15.03.2026)
- ד. ההקלה המבוקשת הינה לתוספת למבנה קיים שהוקם לפני שמונה שנים - בהיתר מס' 852 מיום 3.5.1996 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):

- אישור פקע"ר לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר.
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- הריסת גדרות החורגות לתחום הדרך
- ערבות בנקאית להריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש
- חוות דעת יועץ קרקע וביסוס
- נספח התברואה
- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת האישורים מגורמי החוץ

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- 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 לפנינו פסולת בנין. (לאתרים 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:

- 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 הוועדה המקומית.
- בודקת *****נועה תבורי*****

20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת ועד מקומי אום אלקטף
- חתימת וחותמת אגודת המים- "אלרוקיי"
- חתימת בעל הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו כולל תצהיר ואימות חתימות ע"י עו"ד

מס' דף: 19

20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026
20/04/2026

- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים
- תצהיר מתכנן השלד
- טופס חתימת בעלי התפקידים
- אישור תשלום פיקדון
- פרסום הקלה כולל הודעה לגובלים
- אישור רשות העתיקות
- אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר - התקבל תצהיר עורך הבקשה
- נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך