

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 297 ביום Thursday תאריך 15/01/26 כ"ו טבת, תשפ"ו

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

יצחק תירם

אסף פישביין

סולימאן כבהה

נציגים:

עידן פיליפס

ליאנה יושבייב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

אורית טורג'מן

חי דור

נעדרו**חברים:**

אייל כהן

מורן מוסקל

רן אורן

פרלמן איתן

שצקי אודי

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רביץ

שלומית נווה

תומר אביאור

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

נתי לזרוביץ

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

הילה דובב

דלית דקל לוי

נועה תבורי

יפעת מצלאוי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- מ"מ

- חברה

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"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

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

נוהל וחוק:

1. הישיבה התקיימה באופן פרונטלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 15.1.2026 והתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 296 – הפרוטוקול אושר

3. הוועדה מברכת את מפקח הוועדה חי דור שנכנס לתפקיד

4. עדכון מדיניות אכיפה – מסמך מדיניות אכיפה המחליף את המדיניות הקודמת

מסמך המדיניות הוצג בפני חברי הוועדה ע"י יועמ"ש הוועדה דני גלס
מסמך המדיניות מחליף את המדיניות הקודמת

החלטה:

הוועדה בחנה את מדיניות האכיפה לאחר שהוצגה ע"י יועמ"ש הוועדה ומחליטה לאשר את המדיניות המדיניות תפורסם באתר הוועדה.

כללי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה, כוללת שתי מועצות אזוריות (מנשה ואלונה) אחראית לשטח של כ-200,000 דונם האזור מתאפיין במגוון יישובים יישובים חקלאיים (קיבוצים ומושבים), כפרים ערבים ויישובים קהילתיים.

מסמך מדיניות האכיפה נוסח מתוך מטרה לשמור על צביון האזור, ובראש ובראשונה על ייעודי הקרקע בתחומו. בנוסף, מבקשת המדיניות האכיפה לשמור על בניה בהתאם לתוכניות המאושרות, תוך שמירה על ביטחון הציבור והפרט, על איכות החיים וחזות היישובים.

סדרי העדיפויות לאכיפה יקבעו בין השאר בהתאם להיקפי העבירה, נראות העבירה, אפשרות הכשרת הבניה/השימוש, מידת הפגיעה בציבור ויעוד המרקעין ורגישות השטח. כמו כן תינתן עדיפות לאכיפת עבירות רחבות היקף למטרה כלכלית או עסקית, ועבירות המהוות פגיעה באיכות החיים ו/או באינטרס ציבור, וכן בהתאם לתוצרי סקר עבירות הבניה.

המדיניות כפופה לשינויים ולשיקול דעת התובע.

א. אופן מימוש מדיניות האכיפה

1. אכיפה יזומה תהיה בהתאם לסדרי העדיפויות שייקבעו להלן.
2. בנוסף יופעל שיקול דעת באכיפה בהתאם לתלונות שיועלו מהתושבים.
3. האכיפה תהיה בהתחשב במשאבים העומדים לרשות מחלקת הפיקוח.
4. המדיניות נועדה למנוע אכיפה סלקטיבית, תוך התאמה למצרכי התושבים והמועצה בזמן נתון.

ב. סדרי עדיפויות לאכיפה:

1. כלל העבירות שיאותרו יטופלו, גם אם אינה נזכרת מטה, במסגרת משאבי מחלקת הפיקוח.
2. **דגש לאכיפה יהיה בעבירות הבאות:**
 - עבודה / שימוש אסור בשטחים ציבוריים ופתוחים, בשטחים המיועדים לתשתיות לרבות זכות דרך ציבורית;
 - עבודה / שימוש אסור, ובמיוחד שימוש מסחרי בקרקע חקלאית;
 - אי קיום צווי בית משפט או צווים מינהליים;
 - עבודה או שימוש שלא בהתאם לייעוד הקרקע או התוכנית, בדגש על עבודה / שימוש אסור חדשים (שימוש חורג), כדוגמת שימוש בחניות למטרות אחרות, או הפיכת יחידות דיור ליחידות אירוח או להיפך,
 - עבירות שיש עימן סיכון בטיחותי, כדוגמת אתרי בניה לא בטיחותיים, דוגמת אתרים ללא גידור;

3. בנוסף יטופלו העבירות הבאות ברף נמוך יותר:

- הגדלת מספר יחידות הדיור, לרבות באמצעות פיצול דירות;
- עבודה / שימוש אסור מתחת ל-50 מ"ר (ובלבד שאינן כנסיים להגדרת עדיפות גבוהה). מתחת ל-25 מ"ר תישקל האפשרות לעריכת הסדר מותנה במקרים המתאימים.
- איכלוס מבנה ללא תעודת גמר.

4. עבירות שככלל, אין לציבור עניין באכיפתן*:

- פרגולה/סככה שלא עומדת בתנאי הפטור, עד לגודל של 50 מ"ר רבע מהשטח הפתוח הפנוי – הגדול מהשניים.
 - קירוי קל (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)), לפרגולה שעומדת בתנאי הפטור או שנבנתה בהיתר או פרגולה לפי סעיף 4.1 לעיל, ועד לגודל של 50 מ"ר בייעוד מגורים; בייעוד תעשייה/מבני משק/מלאכה- עד 10% משטח המבנה שנבנה בהיתר.
 - גגון של חצר שירות / מסתור כביסה.
 - הצבת מחסן מחומר קל בשטחי מגורים עד לגודל של 8-10 מ"ר בחזית אחורית, למעט בחזית קדמית של מגרש.
 - הצבת מכולה בשטחי תעשייה/מסחר/מבני משק/חקלאי חלקה א' בלבד, המשמשים את הפעילות המותרת במקרקעין, עד לגודל של 24 מ"ר.
 - חומרי גימור, שערים, מזגנים, מסתורי כביסה, מתקנים, קולטים סולאריים, שלא על פי הנחיות מרחביות.
 - פיתוח קרקע בתחומי מגרש.
 - גידור בין שכנים, בתחומי מגרש.
 - בריכת שחיה במגרש המיועד למגורים, שאין בהם סכנה בטיחותית מחומר קל ללא שינוי המוצר המונחת (או מורכבת) על הקרקע ללא בניה או חפירה וללא חיבור למערכות אינסטלציה וללא בניית קונסטרוקציה.
 - מבנים ובניה בתקנות הפטור
- * במקרים חריגים לפעול גם כנגד בניה הכלולה בחלק זה.

ג. בחירת אפיק ו/או אפיקי האכיפה המתאימים

- בניה שלא בהתאם לייעוד הקרקע, בדגש על שצ"פ, קרקע חקלאית פתוחה או קרקע לצרכי ייעור- **הוצאת צווי הריסה מנהליים.**
- בניה ללא היתר/בסטייה מהיתר בהתאם לייעוד הקרקע (לדוגמא- הוספת חדר, סגירת מרפסת, העמדת קרוואן/מכולה/מבנה יביל, בניה/שימוש חורג שמהווה מטרד והמטרד ניתן להסרה)- **הוצאת צווי הפסקה מינהליים** בד בבד עם מתן אפשרות להסדרת ההיתר בזמן קצר וקצוב. **ככל ולא הוצא היתר, הגשת כתב אישום.**
- יתר העבירות (בניה/שימוש חורג שמהווה מטרד והמטרד לא ניתן להסרה, בניה או שימוש במבנים לשימור, עבירות בעלות אופי כלכלי –מסחרי, כל מקרה של אי כיבוד צו, הפרת תנאי ההיתר בכל הקשור לבטיחות)- **ככל ויש תועלת – הוצאת צווי הפסקה מינהליים, הגשת כתבי אישום תוך בדיקה פרטנית של העבירה.**

5. תחנת כח – בצמוד למאגר חביבה

אילן שדה יו"ר הוועדה הציג בפני חברי הוועדה שנודע לנו ע"י העיתונות על פרסום מכרז קרקע לא מתוכננת להקמת תחנת כח על גז בגודל של 850-1000 מגוואט בשטח של כ-70 דונם בצמוד למאגר חביבה, המכרז פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל והמיקום הומלץ ע"י מינהל התכנון.

היזם יגיש תכנית במסגרת הות"ל (הוועדה לתשתית לאומית) המועצה מתנגדת להקמת תחנת הכח.

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

לתכנית	יחס
351-0851295	החלפה
משתנה מ 13/מ	שינוי ל-
13/מ	כפיפות ל-
228/מ	כפיפות ל-
228/מ	החלפה
משתנה מ 235/מ	שינוי ל-
235/מ	החלפה
משתנה מ 359/מ	שינוי ל-
359/מ	החלפה
מ/מק/137/א	כפיפות ל-
משתנה מ 15/מח	שינוי ל-
15/מח	החלפה
משתנה מ 30/מח	שינוי ל-
30/מח	החלפה
משתנה מ 32/מח	שינוי ל-
32/מח	החלפה
משתנה מ 17/ש	שינוי ל-
17/ש	החלפה
1 תמ"א	אישור עפ"י תמ"א
מאומצת ע"י 22/תמ"א	אימוץ של
מאומצת ע"י 23/תמ"א	אימוץ של
23/תמ"א	כפיפות ל-
17/א/31 תמ"א	כפיפות ל-
17/א/31 תמ"א	אישור עפ"י תמ"א
מאומצת ע"י 3/תמ"א/34/ב	אימוץ של
4/ב/34 תמ"א	כפיפות ל-
35/תמ"א	כפיפות ל-
מאומצת ע"י 6/תמ"מ	אימוץ של
6/תמ"מ	אישור ע"פ תמ"מ
38/תת"ל	אישור ע"פ תת"ל
גושים/ חלקות לתכנית :	
חלקות בשלמותן:	
חלקות: 14, 9-10, 8-9	גוש: 10079
חלקות: 32-35, 29-32, 23-27	גוש: 10079
חלקות: 62, 58, 35-44	גוש: 10079
חלקות: 68, 65-66, 64-65	גוש: 10079
חלקות: 81, 72, 70	גוש: 10079
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
ח"ח 63, 47	גוש: 10078

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

מטרת הדיון

המלצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

מטרת התכנית:

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

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

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, דיון נוסף בהמלצה להפקדה בתכנית.
2. בתכנית מוצע אזור תעסוקה מרחבי משותף לשש רשויות:
אום אל פחם, בסמה, כפר קרע, ערערה חריש ומנשה.
אזור התעסוקה ממוקם בצמידות דופן למרכז אזורי מנשה הכולל את מבנה המועצה וקריית החינוך ושירותי הציבור המועצתיים.
3. במסגרת הדיון נסקר בהרחבה התהליך הארוך שעברה התכנית לרבות:
פרסום הפקדה 15/8/2017, דיון בהתנגדויות 30/7/2018 ודחיית התכנית, החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית 9/1/2019 שקיבלה את הערר בחלקו ואפשרה ליזם התכנית, מוא"ז מנשה, לתקן את התכנית ולקדמה בכפוף לשמירה על מסדרון אקולוגי ברוחב של כ- 200 מ' ובכפוף לקביעת תוואי מסילת ברזל מנשה בתמ"א 18/23 א'.
מסמכי התכנית עודכנו עפ"י החלטת ועדת המשנה לעררים, אך התכנית עוכבה עד לאישור תוואי החלופה של מסילת ברזל מנשה.
4. הוועדה המחוזית פנתה ליו"ר המועצה הארצית שאישר להאריך את התקופה לטיפול בתכנית עד למרץ 2026. מסמכי התכנית עודכנו לבקשת הוועדה המחוזית והוגשו לוועדה המחוזית לקידום התכנית להפקדה.
5. הוועדה המקומית סבורה כי ניכר שבתכנון הושקעה עבודה ומחשבה רבה על ידי המתכננים והיועצים השונים, על מנת ליצור תכנית טובה שנותנת מענה לביקוש לשטחי התעסוקה האזוריים, שתקדם את יכולות התעסוקה של תושבי הסביבה ותניב הכנסות לכל הרשויות שאזור התעסוקה ישרת אותן, בד בבד עם שמירה על שטחים פתוחים.
6. במסגרת הדיון בתכנית הוזמנו ונכחו:
מנהלי מחלקות במוא"ז מנשה:
גזבר המועצה - אורי שרון, קהילה- איתי משה, סביבה - נועה סגל, תיירות - מיכל אברמוב, פרויקטים - גנית אלגרנטי.
יועצי התכנית:
נכחו באולם המליאה:
אדם קולמן - מנהל התכנית, אדר' ליאורה חי- משרד ערן מבל עורך התכנית
נכחו באמצעות מערכת ה ZOOM:
אינג' ארז בוקובזה - משרד קרני יועצי תנועה, צביקה מינץ - יועץ פרוגרמתי לתכנית.

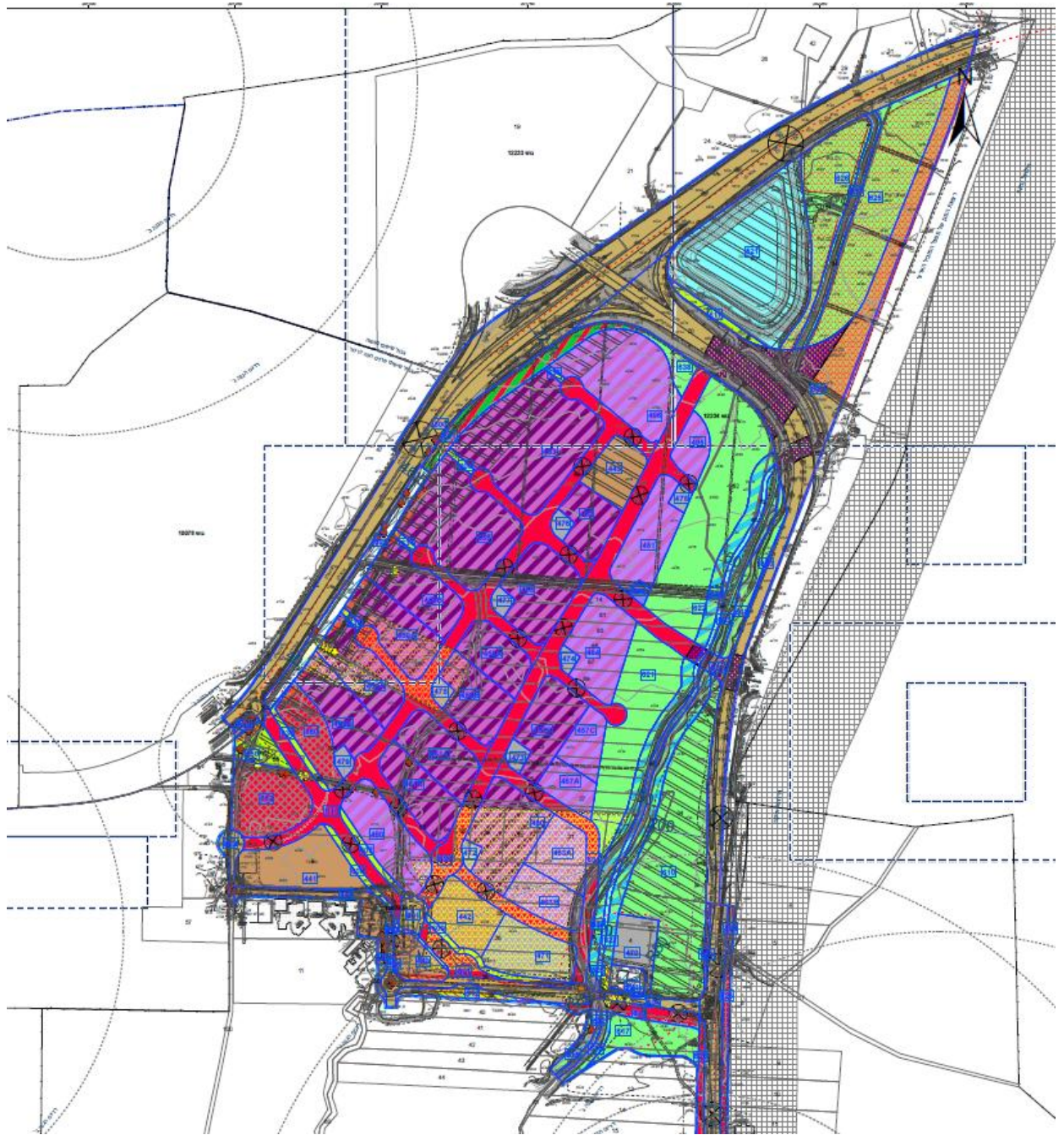
הוועדה המקומית בחנה את המסמכים המעודכנים של התכנית ומחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים נדרשים לאור ביטול ההקלות מתכנית בדגש על: תכסית, גובה מבנים, מספר קומות וקווי בניין. אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, סולימאן כבהא.

רקע לתכנית:

1. התכנית מציעה הקמת אזור תעסוקה בשטח צמוד דופן למרכז האזורי של מוא"ז מנשה.
2. במסגרת תכנית אב ואדי ערה נקבע מיקומו של אזור התעסוקה לאחר שנבחנו מס' חלופות לאזור תעסוקה משותף,
3. התכנית המוצעת נסמכת על צירי תנועה מרכזיים (65, 444/574) ובקרבה למחלף עירון בכביש 6.
4. 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 עארה ובעלת חשיבות ציבורית רבה. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 15/8/2017.
5. וועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית דנה בתאריך 30/7/2018 בהתנגדויות לתכנית, והחליטה לדחות את התכנית משני טעמים:
 - א. חוסר בהירות בתוואי מתוכנן למסילת רכבת מנשה.
 - ב. חווי"ד אקולוגית בעניין מסדרון אקולוגי.
6. 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 בחווי"ד האקולוגית, התיקון יעשה בתיאום עם הוועדה המחוזית. הוועדה אף המליצה כי משרד התחבורה ונת"י יקדמו חלופה לתוואי המסילה שלא תסכל את הקמת אזור 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

רקע להחלטה:

1. תכנית מ/551 היא תכנית אב מוצעת ללהבות חביבה.
2. תכנית האב שמקודמת על ידי הקיבוץ, ושנעשתה תוך שיתוף הציבור, מהווה מסמך מדיניות עקרוני שקובעת כללי תכנון לתכניות מפורטות בישוב, שעל פיו תקודם תכנית מפורטת / תכניות מפורטות, והיא מציגה עקרונות תכנון לטווח ארוך ללהבות חביבה, באופן שתואם את אופן פיתוח העתיד של הקיבוץ בדגש על הגדלת הצפיפות למגורים, תוך בחינת היבטי התכנון השונים ומתן פתרונות לצרכי הציבור.
3. תכנית האב שהוצגה לחברי הוועדה תואמת למוצע בתכנית הכוללנית של המועצה האזורית ובוצעה בהתאמה לתיקון 5 המוצע של תמ"א 35, הכנת תכניות מפורטות מעבר ללוח 2 יתאפשרו לאחר אישור תמ"א 35 / 5.
4. תכנית האב נערכה בתאום עם לשכת התכנון המקומית ואושרה גם במסגרת התכנית הכוללנית (ביחס להיקף השטח לפיתוח).
5. **לישיבה הוזמנו ונכחו:**
קיבוץ להבות חביבה - שירה גלר - מרכזת משק.
עורכי התכנית משרד עמוס וכמן - אדר' עמוס וכמן, אדר' איה קול.

החלטה:

1. תכנית אב אינה תכנית סטטוטורית והוועדה לא נדרשת להמליץ או לאשר הפקדה, עם זאת הוועדה מאמצת את התכנון המוצע ומאשרת אותה כמסמך מדיניות.
תכנית האב תשתמש את לשכת התכנון המקומית והוועדה בבחינת תכניות מפורטות בעתיד ביחס לקיבוץ להבות חביבה.
2. הוועדה המקומית התרשמה מאוד מתהליך שבוצע ומהעבודה המעמיקה שנעשתה, וניכר שהושקעה בהכנת תכנית האב מחשבה רבה תוך בחינת ההבטים השונים של שטחי המגורים, מבני הציבור, תנועה, שטחים פתוחים, ספורט ונופש ותעסוקה ופרנסה.
3. הוועדה מדגישה בפני יישובים נוספים בתחומה את החשיבות בעריכת תכנית אב ומציעה לישובים אחרים לקדם תכניות אב בדומה לתהליך שקידם קיבוץ להבות חביבה.
אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, סולימאן כבהא.

רקע לתכנית:

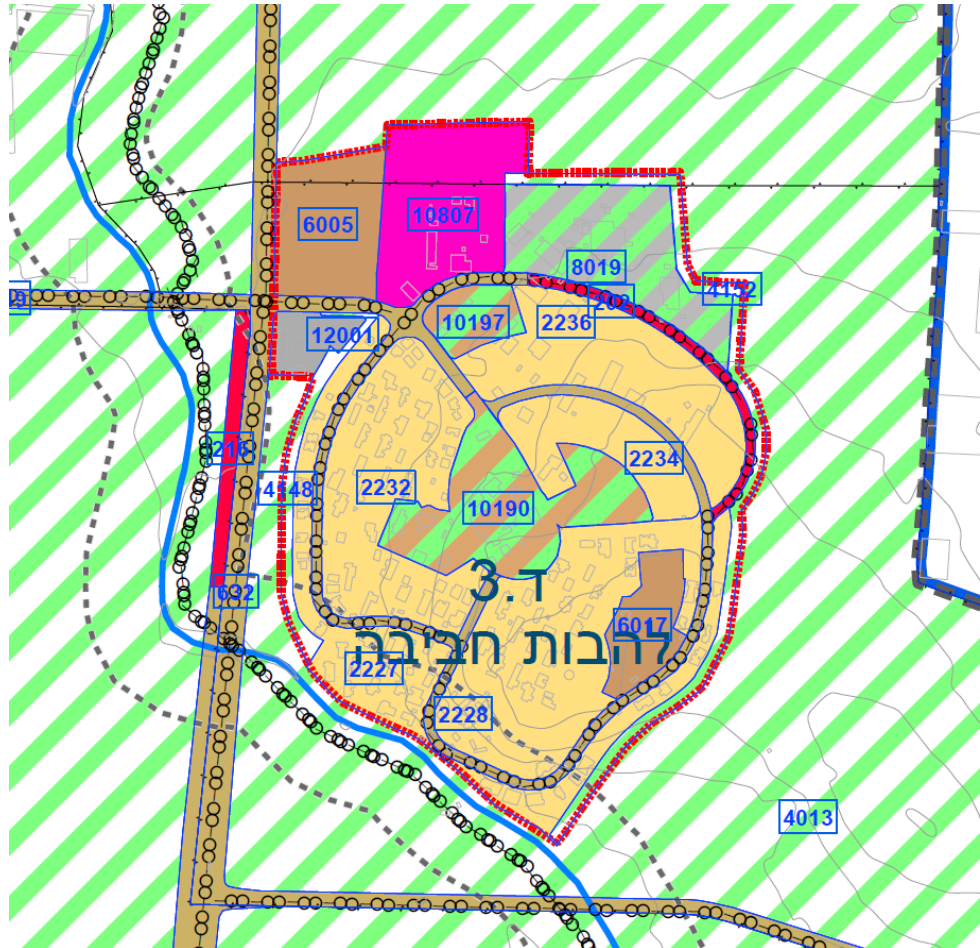
1. קיבוץ להבות חביבה ממוקם בחלקה הדרומי של מוא"ז מנשה, הגישה לקיבוץ נסמכת על צומת מדרך 581 / 444. הקיבוץ גובל מצפון בשטחים חקלאיים מעובדים, מדרום בנחל חביבה, ממזרח בשטחים חקלאיים ושטחי עתיקות וממערב בדרך 581.

2. לקיבוץ תכנית מאושרת מ/393/א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 1/6/2014:
התכנית הגדילה את יח"ד ל- 359 יח"ד, תמ"א 1/35 לוח 2 מאפשרת לקיבוץ עד 400 יח"ד.
התכנית הייתה ייחודית בכך שלא קבעה את התוספת בשולי הקיבוץ אלא באמצעות רה- תכנון לתחום הקיבוץ
המאושר בתכנון IN-FILL .

תשריט מאושר :

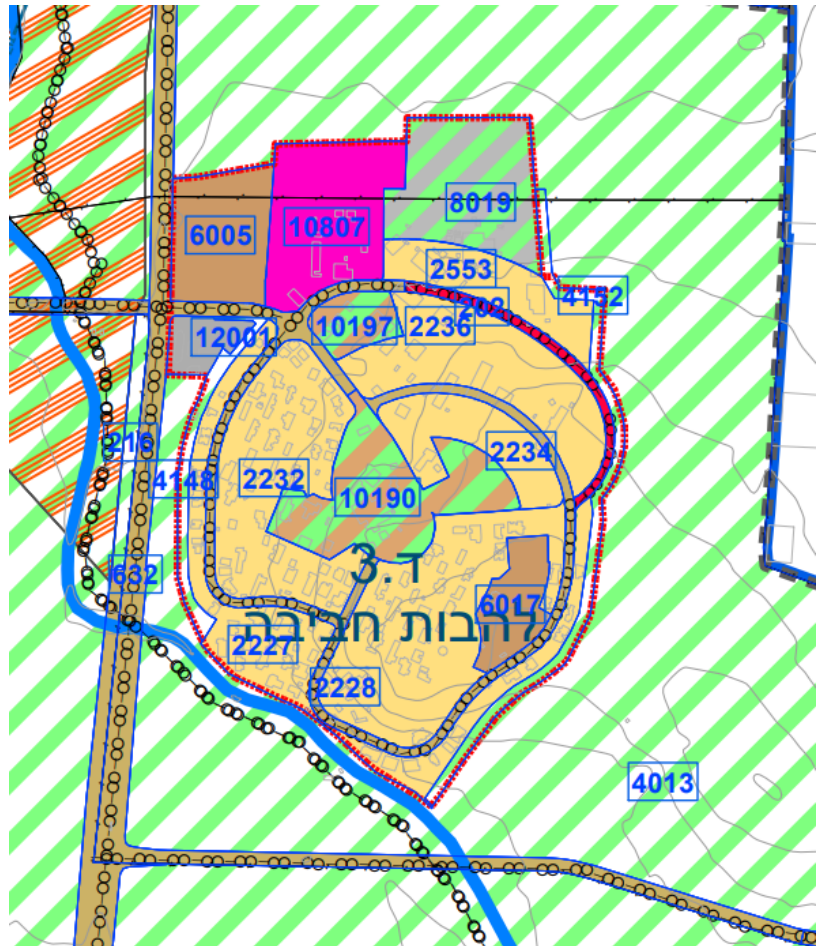


3. **תכנית כוללנית מנשה אלונה 351-0942656, במילוי תנאים להפקה:**
 הוצע ע"י צוות התכנון לקדם עוגן ציבורי שייתן מענה לצרכי הציבור לאשכול היישובים בדרום מוא"ז מנשה, קיבוץ להבות חביבה נבחר כמקום המתאים למקם אזור ציבורי זה.
תשריט מוצע שהוגש לוועדה המחוזית בעת קליטת התכנית:



4. 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.

5. בחינה זו הציגה התכנות לציפוף והשלמת יח"ד עפ"י המכסה המאושרת של תמ"א 35/1 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:



6. תמ"א 35/5 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 35/5 יש לקדם ע"י תכנית אב שתציג את הפרמטרים שנקבעו בתמ"א.

7. תשריט מוצע של תכנית האב:



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

יחס
 כפיפות ל-
לתכנית
 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.

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות (פ"ח). שינוי קו בניין בהתאם לקו הבניין שאושר בתכנית מאושרת. התכנית נערכה בכדי לאפשר הסדרת מבנה קיים בנחלה, שבתכנית מאושרת 351-0715326 ממוקם בחלקו בשטח המגורים וחלקו בתחום שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות. התכנית לפי סעי' 62 א.א.1, לפי סעי' 62 א.א.4 ו- 62 א.א.5.
2. יזם התכנית פנה לוועדה טרם הישיבה וביקש לשנות את פריסת שטח המגורים שהוגש לוועדה.
3. בישיבה הוזמן ונכח יזם התכנית: ליאור שרון.

החלטה:

הוועדה דנה בתכנית המוצעת ובבקשת יזם התכנית ומחליטה לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:

1. שינוי פריסת שטח המגורים בנחלה יעשה כך שהיקף שטח המגורים המאושר בנחלה והשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות ישמרו כפי שנקבעו בתכנית 351-0715326 - עמיקם תוספת יח' 3 בנחלות.
2. פריסת המגורים בנחלה תהיה בהתאם לעקרונות שהוצגו בפי הוועדה בתשריט הר"מ וסימון הנחיות מיוחדות בתחום השטח החקלאי יסומן כהשלמה לשטח המגורים (מתוחם סגול):



מס' דף: 15

3. יש להוסיף לתכנית שינוי קווי בניין משטח המגורים לחקלאי 0 מ' ובשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות 0 מ' לשטח המגורים של הנחלה. בין השטח החקלאי לשטח המגורים בנחלה יש לקבוע קו בניין 3 מ' ו- 0 לשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות.

4. יזם התכנית יעביר לוועדה כתב שיפוי חתום ביחס לתכנית המוצעת.

אושר פה אחד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, סולימאן כבהא

רקע תכנוני:

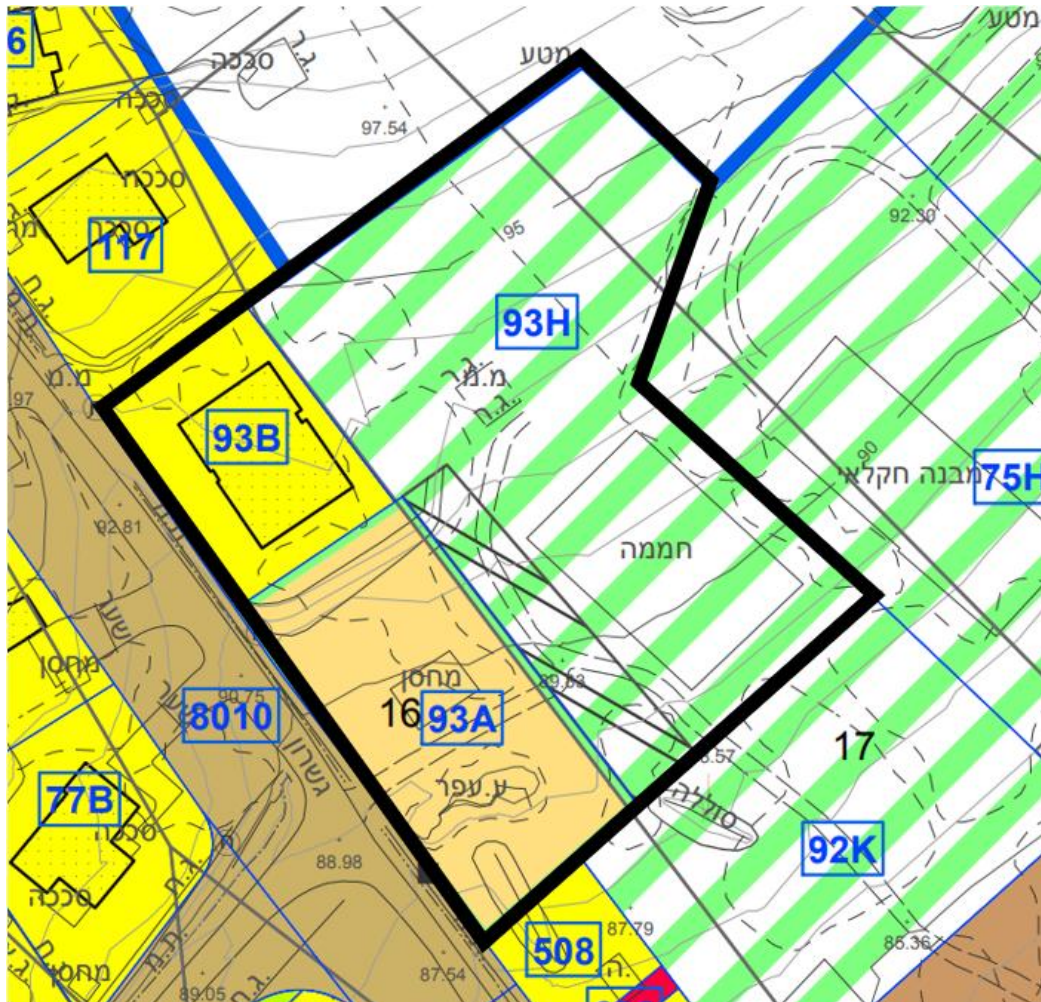
1. התכנית בסמכות וועדה מקומית מציעה שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות ושינוי בקווי בניין ושינוי בפריסת תחום הנחיות מיוחדות בשטח החקלאי של הנחלה כפי שנקבע בתכנית מאושרת 351-0715326 - תוספת יח' 3 בנחלות עמיקם פורסמה לאישור בתאריך 22.1.2023.

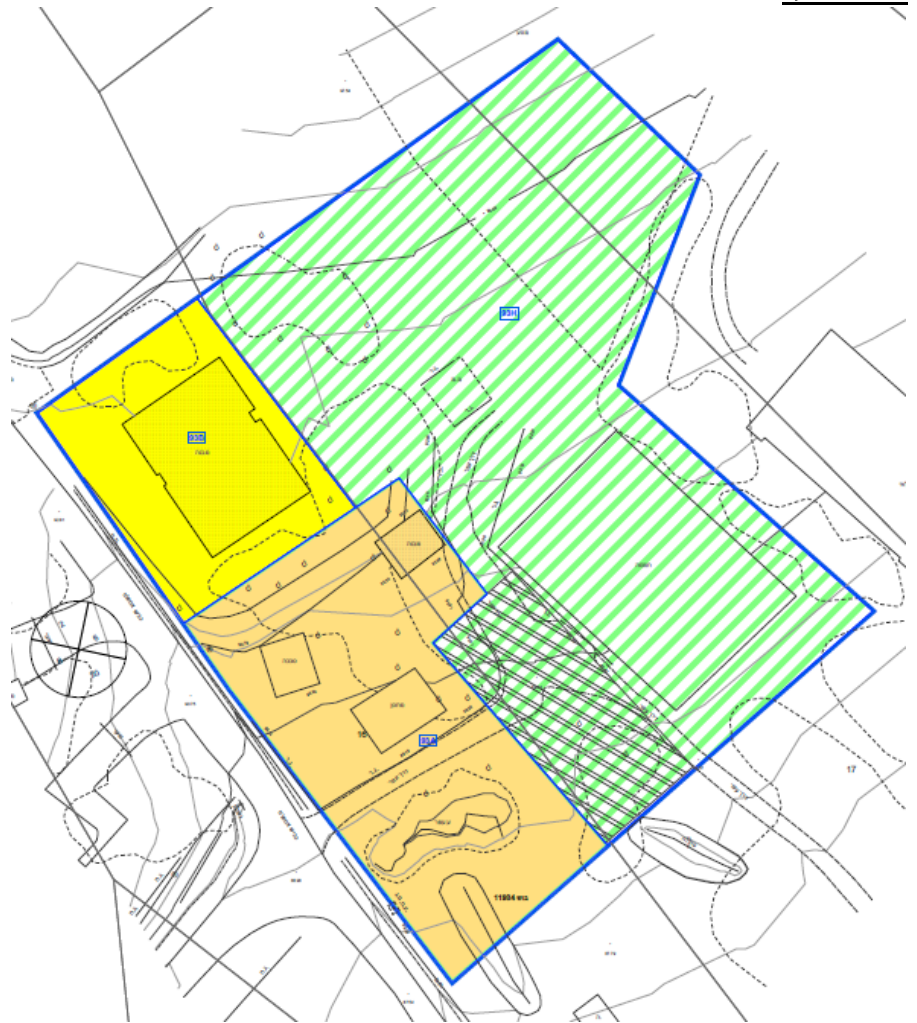
2. תכנית מאושרת 351-0715326 קבעה תוספת יח' שלישית בנחלות בעמיקם כולל הוראות לפיצול מגרש, שימושים נלווים לחקלאות.

3. התכנית המוצעת בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62 ו- 5.א.א.62

4. התכנית אינה משנה את הוראות תכנית 351-0715362 למעט המבוקש לעיל.

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





מבקש:**נדל ברי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000553860

כתובת הבניין: כפר פינס

גוש וחלקה: 12225 73 מגרש: 279

תכנית: מ/395/א,ש,מ/101'א, משח/14

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים - יחידה	ליגליזציה ותוספת	147.35	14.15	1

מהות

ליגליזציה למבנה מגורים שני בנחלה מבניה קלה כולל חיבור שני מבנים קיימים ע"י ממ"ד מוצע ותוספת שטח עיקרי והפיכתם למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת. הקלה בקו בנין צידי, הריסת מבנה קיים וחממה, גדרות מוצעות 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	134.97				1			
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ		7.00						
2	0.00	מגורים ראשי			147.35			1		
2	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				14.15				
			134.97		147.35	7.00		1	1	

החלטות

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

הבקשה נדונה בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ואושרה בתנאים

החלטה: לאשר את הבקשה למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת כולל הקלה בקו בנין צידי בתנאים.

- הבקשה כוללת חיבור שני מבנים קיימים ע"י ממ"ד מוצע ותוספת לשטח עיקרי והפיכתם למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת.

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות והתוספת ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה.

- עפ"י דוח מפקח הוועדה הוגשה תביעה משפטית על בניה ללא היתר

- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

- הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.

סעיף 147 (א) לחוק קובע:

"הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145."

הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו

מיקום המגרש וההקלה.

- 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. הוועדה בחנה את ההקלה וניתן לאשר.

- למושב כפר פינס תכנית מופקדת מס' 0765586-351 לתוספת יחידה

שלישית בנחלה פורסמה להפקדה ביום 15.06.2025 י.פ. 13542

- תנאים לשלב בקרת תכן מאחר ומכונני 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

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 .

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 285 מיום 23.1.2025 ואושרה בתנאים

גליון דרישות

דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור פקע"ר לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אויר

- תכנית בינוי מנחה ליחידה שלישית בנחלה עפ"י התכנית מופקדת ובהתאם לבקשה להיתר

- תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד

- 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'

- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)

- תצהיר מתכנן השלד על יציבות מבנה קיים

- פרטי בניה וחתך קיר לבניה קלה מוצעת בבקשה

- ערבות בנקאית לבניית התוספת וביצוע ההריסות עפ"י ההיתר

- נספח תברואה

- אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה

- 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 הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין.(לאתרים המורשים להנפיק אישורי

התקשרות)

- 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,

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
- 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 מועד 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.
- ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.

- | | |
|------------|--|
| 19/01/2026 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין |
| 19/01/2026 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית |
| 19/01/2026 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים |
| 19/01/2026 | - חתימה וחותמת ועד מקומי כפר פינס (לציון שם החותם) |
| 19/01/2026 | - חתימה וחותמת ועד אגודה כפר פינס (לציון שם החותם) |
| 19/01/2026 | - פרסום והודעה לגובלים |
| 19/01/2026 | - העתק שלם מחוזה חכירה מול רמ"י/הוכחת בעלות |
| 19/01/2026 | - אישור רשות העתיקות - האתר לא הכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז |
| 19/01/2026 | - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך |
| 19/01/2026 | - תשלום פקדון(מקדמה)- 20% מגובה האגרה |

 אילן שדה
 יו"ר הועדה

 לאה פרי
 מהנדסת הועדה

תימלול: חבר המתרגמים.