

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
ישיבה מספר: 300 ביום Thursday תאריך 16/04/26 כ"ט ניסן, תשפ"ו

**מוזמנים:**

**חברים:**

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| - יו"ר הועדה          | אילן שדה             |
| - חבר ומ"מ יו"ר הועדה | שרון אריה            |
| - חברה                | קרן מיכאלי יעקובוביץ |
| - מ"מ                 | אייל כהן             |
| - מ"מ                 | יצחק תירס            |
| - חברה                | מורן מוסקל           |
| - מ"מ                 | אסף פישביין          |
| - חבר                 | רן אורן              |
| - מ"מ                 | פרלמן איתן           |
| - חבר                 | סולימאן כבהה         |

**שצקי אודי**

**נציגים:**

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

**סגל:**

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

נוהל וחוק:

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

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 299

3. הנושאים על סדר היום:

1. תב"ע 1360163-351 - כפר פינס - שינויים בבינוי - מ/מק / 187

מטרת הדיון: דיון בהתנגדות

שעת הדיון: 9:15-10:30

מוזמנים:

עורכי התכנית – ערן מבל, איילת בייסקי

יזמי התכנית - כפר פינס

מתנגדים לתכנית – ועד מקומי כפר פינס, עו"ד דניאל קרמר ותושבים/רוכשי מגרשים.

2. תב"ע 1569532-351 – הצרחת שטחים - קיבוץ עין שמר מ/מק/212

מטרת הדיון: דיון להפקדה

שעת הדיון: 10:30-11:00

מוזמנים:

עורכת התכנית – אדר' רחל שלם

יזמי התכנית - קיבוץ עין שמר

3. תב"ע 1586544-351 – קיבוץ מצר - מתקן אגרו וולטאי בשטח משבצת מ/552

מטרת הדיון: דיון בחלופות תכנוניות

שעת הדיון: 11:00-11:30

מוזמנים:

עורך התכנית – אריק פרוינד, מנה"פ: איתמר בן דוד

יזמי התכנית - קיבוץ מצר, חברת נופר אנרגיה – יוחאי תירוש

יועצים לתכנית: חב' גיא טבע, - הדס טלמור, אגרונומית: ינור יזמה.

3. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20250286 - קרין ודדו בר כליפא – כפר פינס

2. בקשה מס' 20260055 - אדם כבהא – אום אלקטף

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

נושא: דיון בהתנגדות

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 970,465.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

**ישוב:**

כפר פינס

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 10070	חלקות: 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.

**הערות בדיקה**

**רקע לדיון:**

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

#### מס' דף: 4

- הקלות מתכנית ובהתאם להוראות תכנון חושב רישוי: תכנית, קווי בניין, גובה מבנה, הקמת קומת מרתף וכו'.  
התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.א.62 לחוק.
2. הועדה 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.
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. הוועדה המקומית חזרה על החלטה לאשר את הפקדת התכנית בישיבתה 296 שהתקיימה בתאריך 18/12/2025. התנאים להפקדה מולאו כנדרש בהחלטות הוועדה לרבות קבלת כתב שיפוי לתכנית המוצעת, הוועדה מבהירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם.
6. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ.מס': 14170 בתאריך: 18.1.2026 ובעיתונות בתאריכים: 23/01/2026 ובלוחות המודעות: 25/01/2026. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/3/2026.

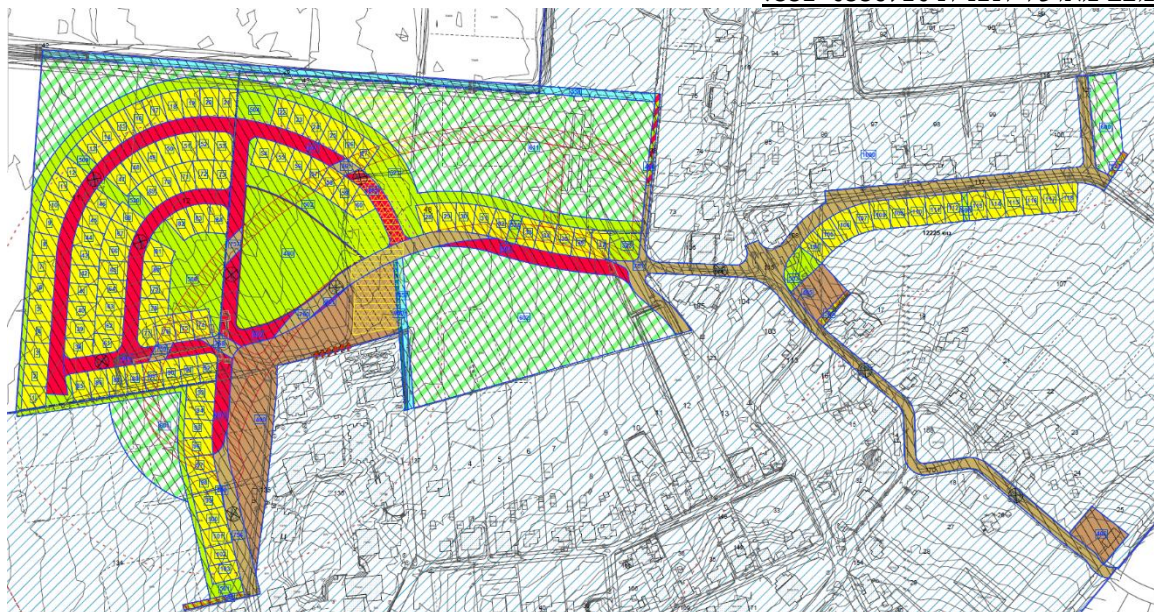
#### 7. **לתכנית התקבלו 3 התנגדויות:**

- א. התנגדות ועד מקומי כפר פינס - התקבלה בתאריך 18.3.2026.
- ב. התנגדות 36 חברי אגודה ותושבי כפר פינס, מיוצגים ע"י עו"ד רועי קרמר, ההתנגדות התקבלה בתאריך 1.4.026 לאחר אישור לשכת התכנון של הוועדה לקבל את ההתנגדות לאחר תום תקופת ההפקדה.
- ג. התנגדות צפורה לבחברת 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.
8. הודעה על מועד הדיון שנקבע לדיון בהתנגדויות נשלחה במייל בתאריך 25.3.2026 לועד המקומי ולמתנגדים בסעי' 7.ב ו-7.ג, אשר הביעו את כוונתם להגיש התנגדות לתכנית על אף שבמועד זה טרם התקבלה התנגדותם במשרדי הוועדה המקומית.
9. **במליאת הוועדה הקרובה ההתנגדויות יובאו לדיון בוועדה, קבצי ההתנגדות כפי שהוגשו מצורפים לסדר היום.**

#### 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.
- כאמור נאלצה הוועדה לסגור תכניות אלו בשל אי עמידה בלוחות זמנים עפ"י החוק.**

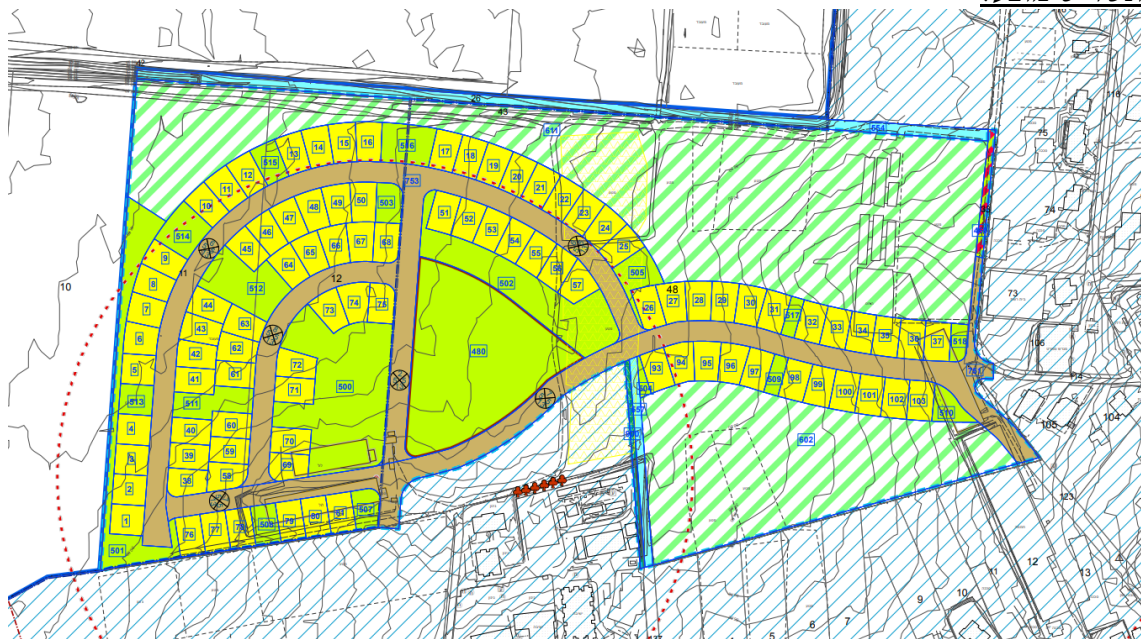
**מצב מאושר תכנית 351-0556720:**



**תכנית מוצעת:**

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



**סעיף: 2****תכנית מתאר מקומית: 351-1569532****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	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0752147

**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

**הערות בדיקה****רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה 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. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 2.א.62, 4.א.62, 5.א.62, 7.א.62 לחוק התו"ב. 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.

**סקירה סטטוטורית:**

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

**מצב מוצע:**

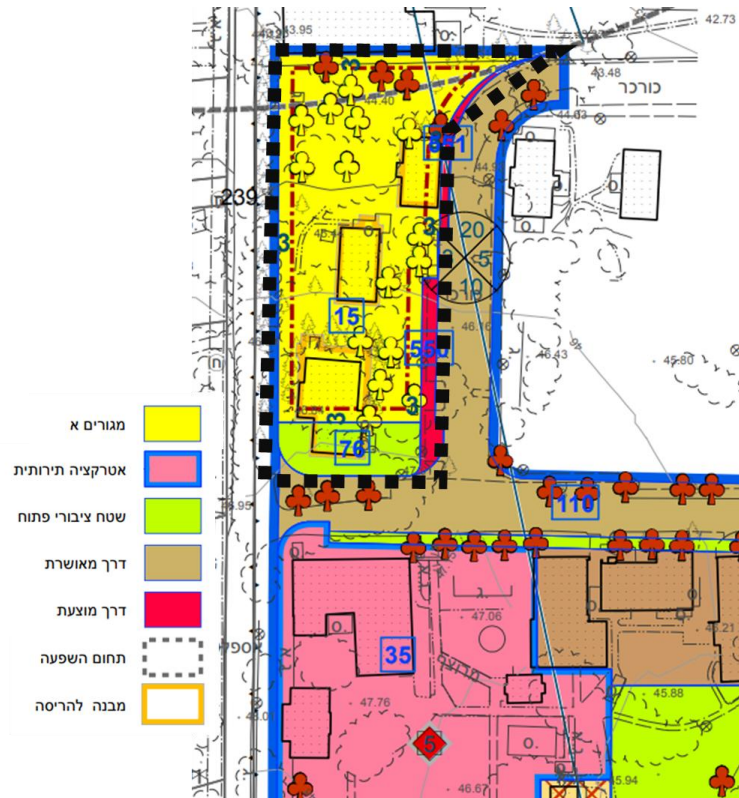
התכנית קבעה את תא השטח בייעוד אזור שירותי תיירות, מדרום נמצא שטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



**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

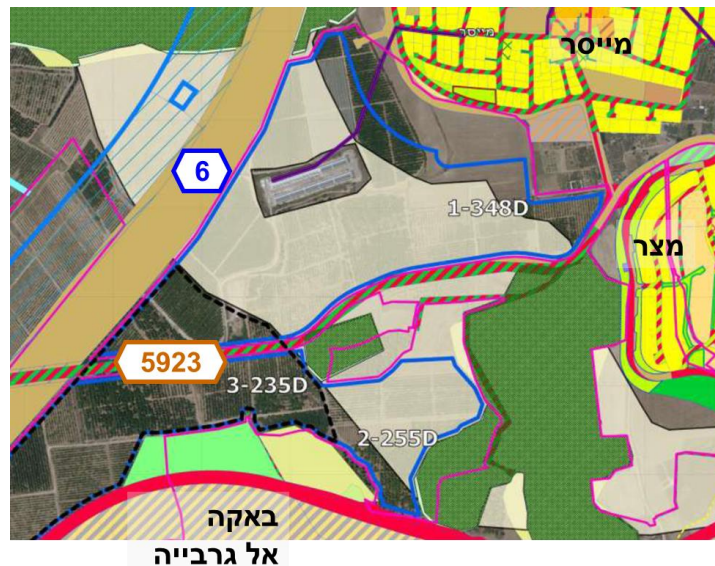
**מטרת התכנית:**

הקמת מתקן אגרו וולטאי בשטח משבצת קיבוץ מצר

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. קיבוץ מצר מבקש לקדם הקמת מתקן אגרו וולטאי בשטחי משבצת ממערב לקיבוץ. תכנית לקידום מטרה 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.
4. מטרת הדיון הצגת חלופות בשטח המשבצת של הקיבוץ. לאחר בחירת חלופה תכנית מפורטת תובא לדיון בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית.
5. **אזור בחינת חלופות:**



**מבקש:**\* **קרין בר כליפא**

\* דדו בר כליפא

**בעל הנכס:**

\* רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

\* אמיר יעקב ברילנט

\* **סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447446

**כתובת הבניין: כפר פינס**

גוש וחלקה: 12225 51 מגרש: 207

תכנית: מ/395/א/ש, מ/345/א, מ/101/א, משח/14

**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות

**תיאור בקשה**

תוספת ושינויים

**מהות**

מוגשת בקשה לתוספות ושינויים בנחלה:

1. מבנה 1 - תוספות ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה קיים 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

2. מבנה 2 - הקמת מבנה מגורים שני בנחלה בקומה אחת כולל ממ"ד, פרגולות

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

4. מבנה 3 - הקמת יחידת אירוח כפרי לפי שימושי פל"ח

**5. הריסת מבנים חורגים****הערות בדיקה**

הערות בדיקה:

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 הקלט,:

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

**מבקש:**

♦ אדם כבהא

♦ גהאד עבד אללא כבהא

**בעל הנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ דאוד כבהא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000567119

כתובת הבניין: אום אל קטף

גוש וחלקה: 20366 3 מגרש: 409+410

תכנית: מ/382

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מגורים - 2 יחידות

**מהות**

תוספת למבנה מגורים קיים הכולל ממ"ד, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות חדשות בגבול מגרש והקלה (תוספת למבנה הקיים בהיתר 852 מיום 3.5.1996)

**הערות בדיקה**

הערות בדיקה:

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

בקשה להיתר מס' 10000567119

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000341856

ב. 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