

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 303 ביום Sunday תאריך 18/06/23 כ"ט סיון, תשפ"ג

מוזמנים:

חברים:

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

שחקי אודי

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
אדרי' 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
כרמל מאירי	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
ליאנה יושבייב	- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
עבדאללה מסארווה	- נציג רשות העתיקות
אריאל אולצוור	- נציג משרד השיכון

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
טל גילת	- בודקת תכניות
דלית דקל לוי	- בודקת היתרים
יפעת מצלאוי	- בודקת היתרים
אורית טורג'מן	- מפקחת הועדה

נוהל וחוק:

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 18/06/2026 המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 301, אישור פרוטוקול ישיבה 302.

3. הנושאים על סדר היום:

א. תכניות בניין עיר:

1. תב"ע 1502327-351 - קיבוץ מגל - מתקן אגרו וולטאי

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 10:00 - 09:15

מוזמנים:

עורך התכנית: משרד א.ב מתכננים - אדר' כרמית עין זיו

נציגי קיבוץ מגל

יזם ויועצי התכנית

2. תב"ע 1524420-351 - מתקן אגרו וולטאי - קיבוץ עין שמר

מטרת הדיון: דיון בחלופות תכנוניות

שעת הדיון: 10:00 - 10:40

מוזמנים:

עורך התכנית: אדר' עומרי קרן

נציגי קיבוץ עין שמר

יזם ויועצי התכנית

3. תב"ע 1541424-351 מ/554 הרחבת תחנת המעבר - צפון כפר קרע

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 10:40 - 11:10

מוזמנים:

עורך התכנית: אדר' עמאד חאג' פראח

נציגי מ.מ כפר קרע.

4. תב"ע 1550193-351 - מ/מק/213 עין עירון - החלפת שטחים משק 10

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית

שעת הדיון: 11:10 - 11:30

מוזמנים:

עורך התכנית: יעל שי

יזם התכנית

ב. תשריטי חלוקה:

1. אחמ/240 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש אחד חלק ממגרש בן ממשיד

57B מנחלה 57 באביאל

2. אחמ/241 - תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 62 באביאל

3. אחמ/242 - תשריט חלוקה בהתאם לתכנית מ/269א ו-מ/מק/136 בצומת נרבתה-מענית

4. אחמ/243 - תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 15 בגוש 12226 בעין עירון

ג. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20260085 - שי חי יזמות והשקעות בע"מ - גן שומרון

2. בקשה מס' 20250066 - מקורות - שטחים פתוחים עין שמר

שם: קיבוץ מגל - מתקן אגרו וולטאי

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 274,528.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	משח/29
כפיפות ל-	תמא/1
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תמא/35/1
כפיפות ל-	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 7913 ח"ח 36, 58

מטרת התכנית:

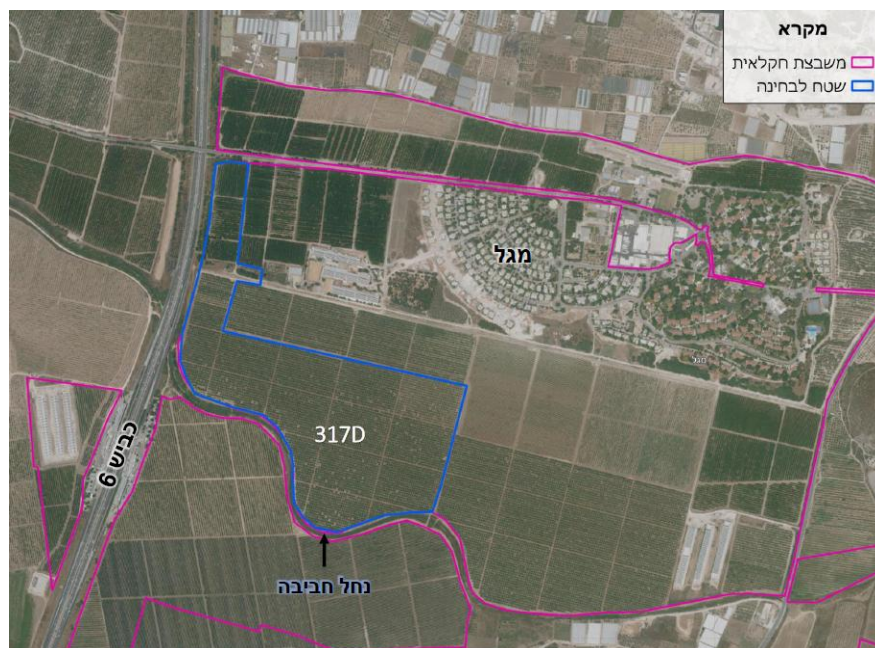
הקמת מתקן אגרו-וולטאי בשטחים החקלאיים של קיבוץ מגל.

הערות בדיקה

רקע:

1. קיבוץ מגל מבקש לקדם מתקן אגרו-וולטאי בשטחי משבצת מדרום מערב לקיבוץ.
2. התכנון הנבחן מתבסס על מדיניות הממשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו- 465 שמטרותן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת.
3. במסגרת קידום התכנית הוצגה ונדונה בפורום שולחן עגול- מיזמי אגרו וולטאי מחוז חיפה בתאריך 25.11.25. הפורום המליץ לקדם את החלופה המוצעת בתכנית, בכפוף לתיקונים הר"מ:
 1. מאחר ומטעי האבוקדו סביב הקיבוץ אינם מיועדים לעקירה, בהמלצת משרד החקלאות יש למקד את המתקן המוצע בשטח המיועד לגידולי גדי"ש.
 2. צמצום השטח שמצפון לדרך הגישה ליישוב, כך שישמש כחלקת ביקורת.
 3. תחום התכנית לא יחול על רצועת ניהול הנגר של נחל חביבה ויקבע במרחק מינימאלי מציר המסדרון האקולוגי שמהווה מרחב הנחל.
 4. פשט ההצפה המסומן מנחל חביבה ישמר ולא יצומצם, ככל שניתן תחום התכנית לא יחול באזור זה.
4. **מטרת הדיון:**

הצגת החלופה המוצעת בשטח המשבצת של הקיבוץ, התייחסות עורך התכנית והיועצים להערות הפורום. דיון והמלצה על התכנית לצורך קידום מול הוועדה המחוזית.
5. **תחום התכנית המוצעת:**



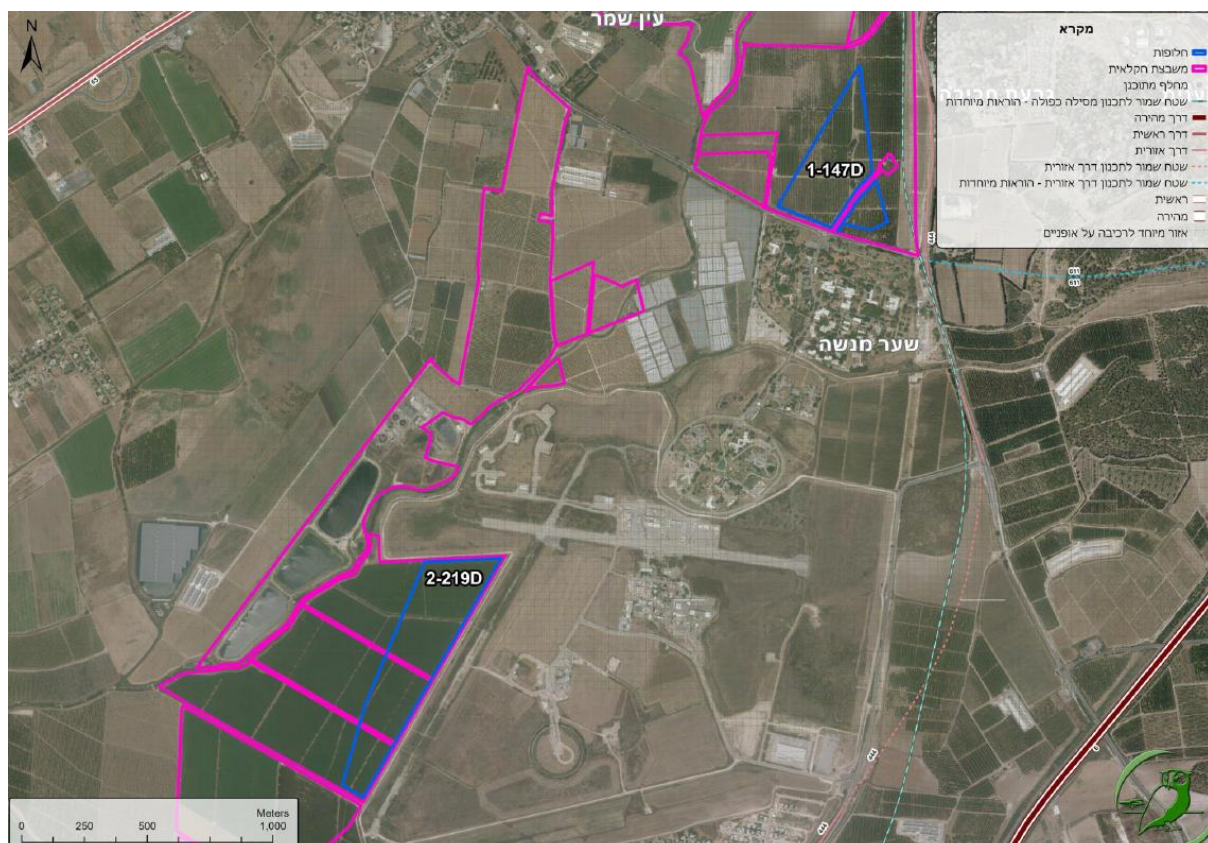
6. המלצת צוות התכנון:

- א. להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בחלופה המוצעת בכפוף לתיקונים שנדרשו ע"י הפורום.
- ב. הפקדת כתב שיפוי לטובת הוועדה.

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ובתנאים

סעיף: 2**תכנית מתאר מקומית: 351-1524420****שם:** מתקן אגרו וולטאי בקיבוץ עין שמר מ/553**נושא:** דיון בחלופות תכנוניות**רשות מקומית:** מ.א. מנשה**שטח התוכנית:** 500,000.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית**גושים/ חלקות לתכנית:****הערות בדיקה****רקע:**

1. קיבוץ עין שמר מבקש לקדם מתקן אגרו-וולטאי בשטחי משבצת מדרום לקיבוץ.
2. התכנון הנבחן מתבסס על מדיניות הממשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו-465 שמטרתן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת.
3. טרם קידום התכנית מול הוועדה המחוזית ודיון בחלופות במסגרת פורום שולחן עגול- מיזמי אגרו וולטאי מחוז חיפה מבקש הקיבוץ ויזמי התכנית להציג חלופות תכנוניות בפני מליאת הוועדה המקומית אשר יוצגו בהמשך ללשכת התכנון המחוזית ולפורום שולחן עגול.
4. **מטרת הדיון:**
הצגת החלופות בשטח המשבצת של הקיבוץ, לאחר בחינה תכנונית ובחירת חלופה לקידום תובא התכנית לדיון בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית.
5. **אזור בחינת חלופות:**



סעיף: 3**תכנית מתאר מקומית: 351-1541424****שם:** מ/554 הרחבת תחנת המעבר - צפון כפר קרע

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 6,627.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/354

ישוב:**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

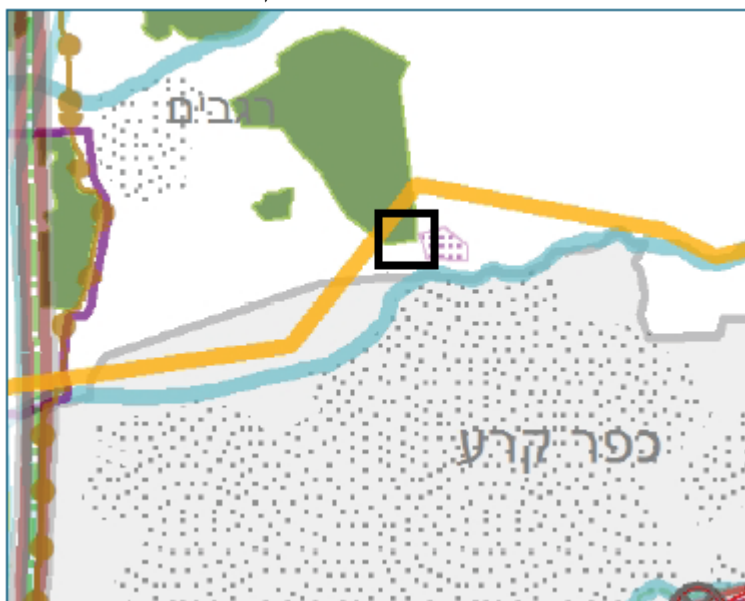
גרש: 12123 ח"ח 82

מטרת התכנית:

הרחבת תחנת מעבר לפסולת יבשה בצפון העיר כפר קרע

הערות בדיקה**סקירה סטורית:****תמ"א/1**

התוכנית סמוכה ל"תחום הבינוי" של כפר קרע ו"לאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי".



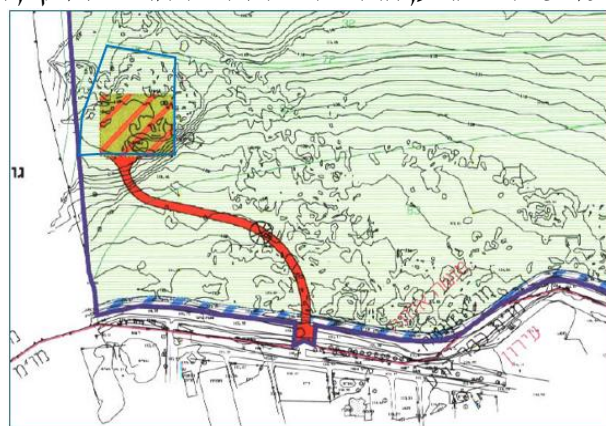
תמא/35/1

תשריט מרקמים – התוכנית נמצאת בתחום "מרקם שמור משולב"



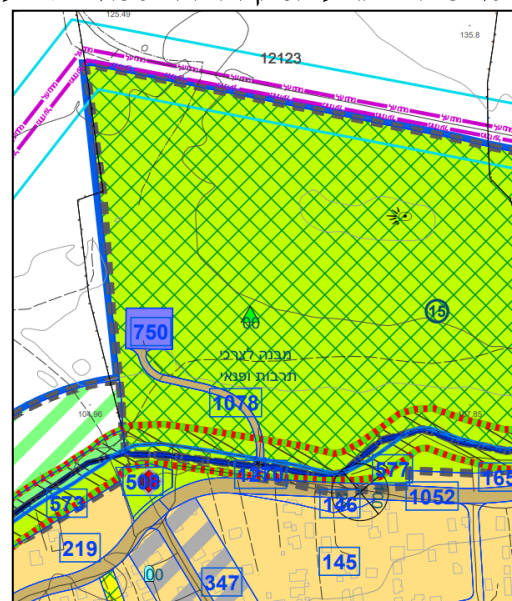
מ/354 פארק נחל ברקן מאושרת:

תשריט מצב מוצע, התוכנית נמצאת בתחום "פארק", התוכנית המוצעת בקו כחול.

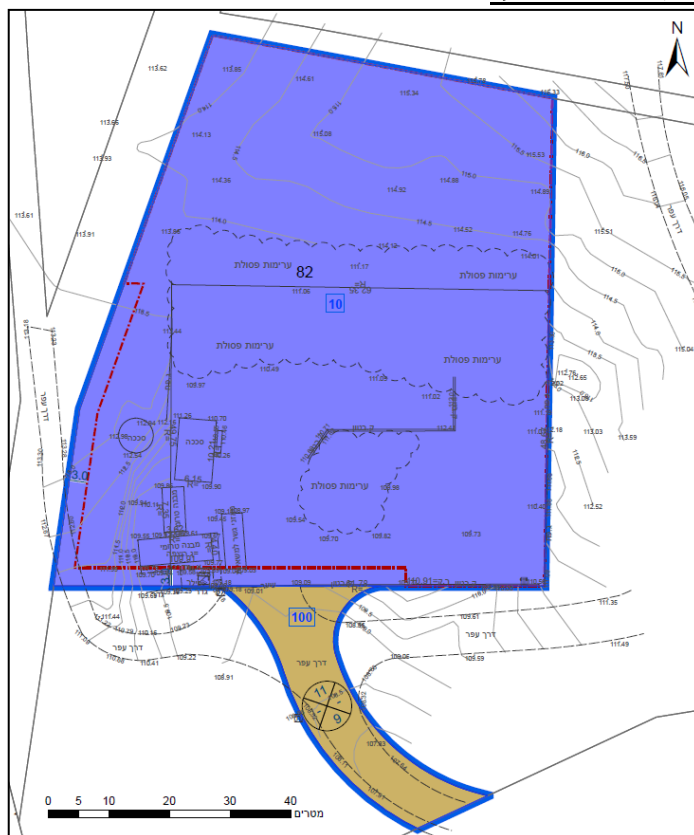


תוכנית המתאר המאושרת 354-0431924 כפר קרע:

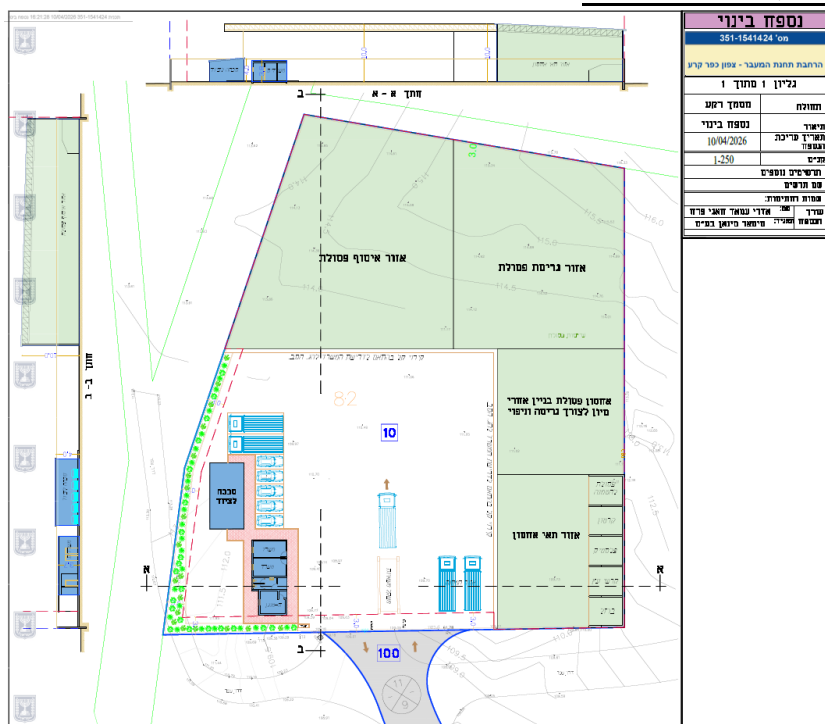
תשריט מצב מוצע מסמן את תא שטח 750 ביעוד "מתקנים הנדסיים"



תשריט מצב מוצע:



נספח הבינוי בתוכנית:



רקע:

התוכנית הוגשה בסמכות ועדה מחוזית, התוכנית מבקשת לשנות יעוד "פארק" ליעוד "מתקנים הנדסיים" לצורך הרחבת תחנת מעבר לפסולת יבשה קיימת לפי תוכנית מ/354 ובהתאמה לתוכנית המתאר הכוללנית של כפר קרע 0431924-354. תחום השיפוט עבר לעיריית כפר קרע, הוגשה בקשה להעביר את תחום תכנון לכפר קרע ולהתאימו לתחום השיפוט. תוכנית המתאר הכוללנית המאושרת לכפר קרע מנחה בס' 5.15.3 ס"ק 2) "...התוכנית המפורטת תלווה במסמך סביבתי נופי אשר יבחן את ההשפעות הסביבתיות של התחנה על שימושי הקרקע הסמוכים להם....". שטח תחנת המעבר המאושרת כיום 3 דונם, השטח המוצע להגדלה 3.131 ד' כך ששטחה הסופי של התחנה יהיה 6.131 ד'. הגישה לתחנת המעבר בדרך סלולה סטטוטורית המאושרת בתוכנית מ/354 מדרום, קיימת דרך גישה לא מוסדרת מצפון מהכביש המוביל לבא"ח גולני.

במסגרת דו"ח פיקוח שנערך לתוכנית המוצעת עולה כי קיימות חריגות בנייה ביחס להיתר הבנייה שניתן וקיימת כניסה נוספת מצפון לכניסה מאושרת מדרום:

לתחנה קיים היתר בנייה וטופס 4 מותלה מה 20.9.2011 בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה. קיימות שתי כניסות לתחנה – מצפון, מכביש הגישה לבא"ח גולני דרך אפר לא סלולה, מדרום מכפר קרע כביש אספלט (א). מצ"ב תצ"א עם דרכי גישה לאתר).

התחנה הוקמה ופועלת בסטייה מהיתר הבנייה, כמו כן, תשריט התוכנית לא תואם למצב שקיים בשטח – קיימים מספר מבנים קשיחים ויבילים שאינם מופיעים בהיתר (ב). מצ"ב תשריט עם סימון המבנים), כמפורט להלן:

מבנה מס' 1 – מכולה וסככה המשמשות כמחסן כלים.

מבנה מס' 2 – מבנה יביל הנראה כמשמש למגורים.

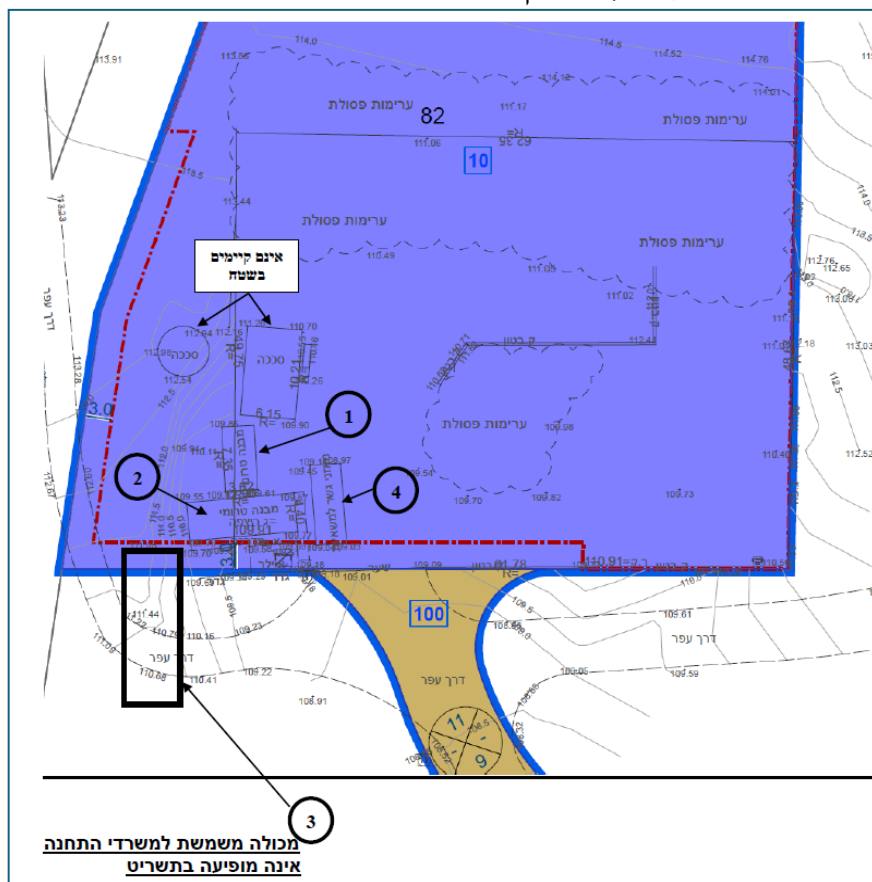
מבנה מס' 3 – מבנה יביל המשמש למשרדים.

מבנה מס' 4 – מבנה גשר משקל.

א. מצ"ב תצ"א עם דרכי גישה לאתר:



ב. מצ"ב תשריט עם סימון המבנים:



המלצת צוות התכנון:

1. בהתאם להנחיית התוכנית הכוללנית של כפר קרע - הגשת במסמך סביבתי נופי אשר יבחן את ההשפעות הסביבתיות של התחנה על שימושי הקרקע הסמוכים להם.
2. הגישה לתחנה תתאפשר מהדרך הסטוטורית המאושרת בתוכנית מ/354 בלבד, דרכי גישה לא מאושרות יחסמו.
3. הכנת נספח תנועה לכביש הגישה המאושר במלואו בתוכנית מ/354.
4. הקירוי הקל הנדרש בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה יוצב בתחום קווי הבניין ולא כפי שמצוין בהערה (4) בטבלת הזכויות תוכנית.
5. הכנת נספח נופי שיכלול רצועת גינון מסביב למתחם תחנת המעבר ליצירת חייץ ירוק עם הפראק הגובל.
6. לשלוח את החלטת הוועדה לועדה מרחבית עירון
7. לשלוח את החלטת הוועדה לכפר קרע
8. כתב שיפוי - כפר קרע

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

סעיף: 4**תכנית מתאר מקומית: 351-1550193****שם:** מ/מק/ החלפת שטחים משק 10 - עין עירון

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,028.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	351-0802363

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

גוש: 12226 חלקות: 10

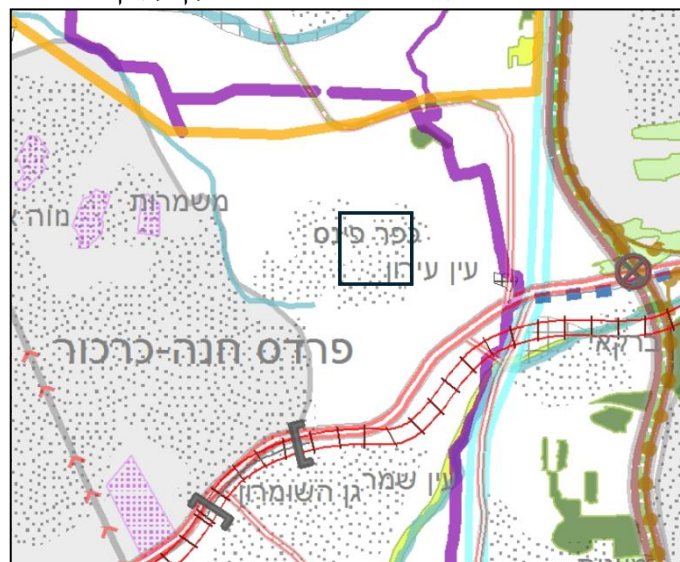
מטרת התכנית:

יצירת תשתית לשינוי שימוש בבית קרור והסבתו לבית מגורים תוך שמירה על האופציה לפיצול 2 מגרשים בהתאם לתכנית הכללית של עין עירון (מ/488) באמצעות החלפת שטחים בין ייעוד מגורים ביישוב כפרי לבין קרקע חקלאית.

הערות בדיקה**סקירה סטטוטורית:**

תמ"א/1

התוכנית נמצאת בתחום הבינוי של הישוב עין עירון בתמ"א/1



תמ"א/1/35

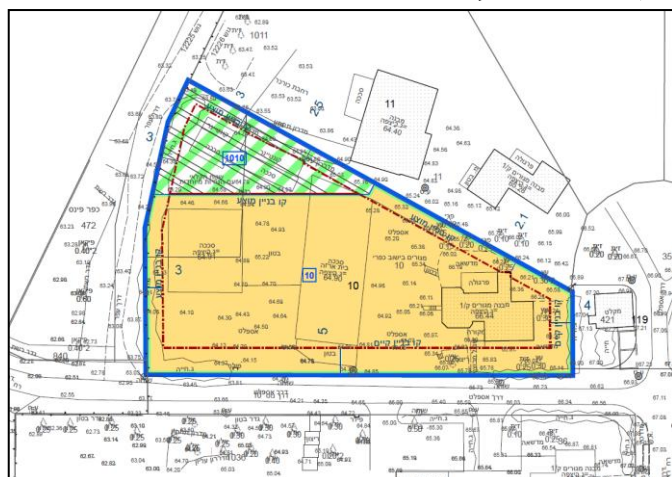
התוכנית נמצאת בתחום "מרקם שמור משולב" ובתוך "מעטפת המכלול" בתמ"א/1/35



תוכנית מאושרת כפר פינס 351-0765586 אושרה בתאריך 19.01.2026
קטע מתשריט מצב מאושר



תוכנית מוצעת 351-1550193, מ/מק/213, הצרחת שטחים, משק 10 עין עירון
תשריט מצב מוצע



רקע לדיון:

1. התכנית בסמכות מקומית, בתכנית מוצע שינוי פריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות, ללא שינוי בהיקף השטח המאושר בכל יעוד, שינוי קו בניין קדמי (לכיוון כפר פינס) 3 מ', שינויים נקודתיים בקווי בניין צידיים.
2. תכנית זו בסמכות מקומית לפי סעיפים 62(א) ו- 62(א)4.
3. התוכנית אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת במושב לתוספת יח"ד 3 בנחלה מ/488, 351-0802363 של עין עירון אושרה בתאריך 29.12.2021 למעט פריסת תאי השטח וקווי הבניין.
4. התוכנית גובלת מצידה המערבי במושב כפר פינס, בתוכנית המתאר המפורטת בכפר פינס מ/395/א/ש שאושרה בתאריך 30.12.2012 שונה יעוד הש.פ.פ. ל"דרך ו/או טיפול נופי" מס' 15 עם קו בניין של 5 מ' המסומן ברוזטה. בתוכנית לתוספת יח"ד 3 בנחלה מ/488, 351-0802363 של עין עירון, אושרה בתאריך 29.12.2021.

המלצה: להפקיד את התכנית ובתנאים

תשריט חלוקה : אחמ/240**סעיף: 5**

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש אחד חלק ממגרש בן ממשיד 57B מנחלה 57 באביאל

רשות מקומית: מ.א. אלונה

סמכות: ועדה מקומית

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12415 חלקות: 30

גוש: 12416 חלקות: 74

חלקי חלקות:

גוש: 12416 ח"ח 78

מגרשים לתכנית: 57A בשלמותו מתכנית: 351-0769265

57B בשלמותו מתכנית: 351-0769265

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש אחד חלק ממגרש בן ממשיד 57B מנחלה 57

באביאל

לאשר את התכנית

תשריט חלוקה : אחמ/241**סעיף: 6**

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 62 באביאל

רשות מקומית: מ.א. אלונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0769265
מותאם ל-	

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12415 חלקות: 46

גוש: 12416 חלקות: 38

מטרת התכנית:

1. תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 62 המהווה חלק מהנחלה הראשית

בתא שטח 62A

2. קביעת חלוקת מס' יחידות הדיור בכל מגרש

המלצה : לאשר את התכנית

תשריט חלוקה : אחמ/242**סעיף: 7****שם:** תשריט חלוקה בהתאם לתכנית מ/269א ו-מ/מק/136 בצומת נרבתה-מענית

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	מ/269א
מותאם ל-	
תואם ל-	מ/מק/136
מותאם ל-	

ישוב:

מענית

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גרש: 10089 ח"ח 17-20

מטרת התכנית:

1. תשריט חלוקה לפי תכנית מאושרת מ/269א ותכנית מ/מק/136

2. חלוקה לפי ייעודי הקרקע בתכנית מאושרת

המלצה : לאשר את התכנית

תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/243**סעיף: 8****שם:** תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 15 בגוש 12226 בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0802363
מותאם ל-	
תואם ל-	אחמ/205
מותאם ל-	

ישוב:

עין עירון

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

גרש: 12226 חלקות: 15

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 15 לשני מגרשים בהתאם לחוזים בעין עירון

המלצה : לאשר את התכנית כפוף לעריכת תיקונים

מבקש:

* שי חי יזמות והשקעות בע"מ

* ע"י עופר ביטון

בעל הנכס:

* בצלאל טסלר

* איילה רויכמן

* בלה בנדט טסלר

* יעקב טסלר

עורך:

* מיסס זחאלקה

סוג בקשה: להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000573046

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 263 מגרש: 263

תכנית: מ/276

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

שמוש חורג בקרקע/במבנה

מסחר**מהות**

שימוש חורג ל-5 שנים נוספות מ-משטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח ביעוד מגורים א'-1 ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר

לפי השטח הקבוע במ/276

(150 מ"ר שימוש חורג מחזית מסחרית ו-97.75 מ"ר שימוש חורג מיעוד מגורים א'-1)

והקמת גדר מוצעת בחזית מגרש (כביש 6403) והריסת גדר קיימת.

הערות בדיקה

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000573046 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000542749
2. הבקשה כוללת שימוש חורג ל-5 שנים נוספות מ-משטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח ביעוד מגורים א'-1 ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לפי השטח הקבוע במ/276 (150 מ"ר שימוש חורג מחזית מסחרית ו-97.75 מ"ר שימוש חורג מיעוד מגורים א'-1) והקמת גדר מוצעת בחזית מגרש (כביש 6403) והריסת גדר קיימת.
3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 15.05.2026, ותאריך הודעה לגובלים 2.6.2026)
4. לשימוש החורג יצא היתר בניה מס' 5801 מיום 3.8.2021 ותוקפו מסתיים ב-3.8.2026
5. הכניסה לנחלה מכביש פנימי מס' 7 עפ"י תכנית מ/276 ולא תהיה כניסות מכבישים 65 ו-6403
6. לשלב בקרת תכן יידרש כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג
7. החנייה לשימוש החורג ולמבני המגורים הקיימים בתחום אזור המגורים של הנחלה בלבד.

המלצות והערות המהנדס:

לאשר

מבקש:

♦ מקורות חברת מים

♦ ע"י -עודד לרנר-מנהל מרחב

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ לאוניד לויבסקי

♦ אורי פליישמן -סטטוטוריקה

♦ אסף שמואל - מהנדס מים

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000469215

♦ כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 8788 14

תכנית: משח/32, תמ"א/34/ב/5, תמ"א 1

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**
בניה חדשה**מהות**הקמת מבנה חשמל, דיזל גנרטור, ומאצרה עבור מיכל סולר.
והריסת גדרות החורגות מתחום מגרש והקמת גדרות חדשות בגבול חלקה 14.**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000469215

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000303282

ג. הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור לפי סעיף 6.6.3 בתמ"א 1

ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון) 28/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות והערות המהנדס:

לאשר