

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 303 ביום Thursday 18/06/26 תאריך ג' תמוז, תשפ"ו

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

יצחק תירם

אסף פישבין

פרלמן איתן

שצקי אודי

נציגים:

עידן פיליפס

שי רגב

ליאנה יושבייב

סגל:

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

טל גילת

נעדרו**חברים:**

אייל כהן

מורן מוסקל

רן אורן

סולימאן כבהה

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

רועי רבין

שלומית נווה

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

סגל:

הילה דובב

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

אורית טורג'מן

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הוועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הוועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות

- מ"מ

- חברה

- חבר

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הוועדה

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

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 301 , אישור פרוטוקול ישיבה 302.
הפרוטוקולים אושרו פה אחד

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.	

החלטת הועדה המקומית משיבה מס' 303 שהתקיימה בתאריך 18/6/2026:

רקע להחלטה:

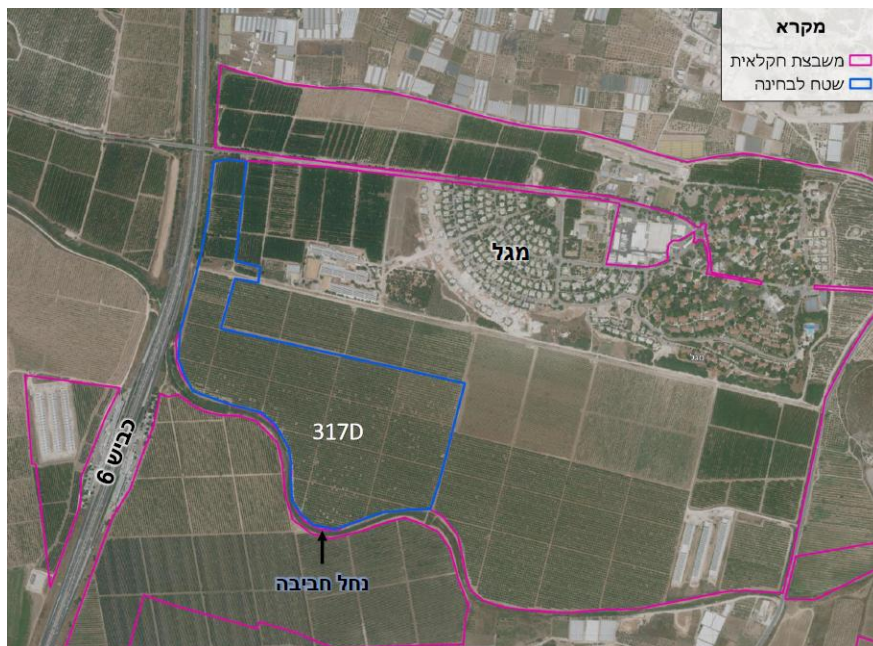
1. קיבוץ מגל מבקש לקדם מתקן אגרו-וולטאי בשטחי משבצת מדרום מערב לקיבוץ. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, מוצע בתכנית הקמת מתקן אגרו-וולטאי, בהיקף של כ- 270 דונם בשטחי משבצת קיבוץ מגל, מתקן פוטו-וולטאי המוקם בקרקע שייעודה חקלאי, בדו שימוש חקלאי, לצורך הפקת אנרגיה סולארית המתקן מאפשר המשך עיבוד חקלאי, גם באמצעות מיכון חקלאי.
2. התכנון המוצע מתבסס על מדיניות הממשלה שעוגנו בהחלטות מס' 542 ו- 465 שמטרתן הגדלת ייצור החשמל ע"ב אנרגיה מתחדשת.
3. 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:
 - מאחר ומטעי האבוקדו סביב הקיבוץ אינם מיועדים לעקירה, בהמלצת משרד החקלאות יש למקד את המתקן המוצע בשטח המיועד לגידולי גד"ש.
 - צמצום השטח שמצפון לדרך הגישה ליישוב, כך שישמש כחלקת ביקורת.
 - תחום התכנית לא יחול על רצועת ניהול הנגר של נחל חביבה ויקבע במרחק מינימאלי מציר המסדרון האקולוגי שמהווה מרחב הנחל.
 - פשט ההצפה המסומן מנחל חביבה ישמר ולא יצומצם, ככל שניתן תחום התכנית לא יחול באזור זה.

החלטה

הוועדה דנה בתכנית וממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית כפוף בתנאים:

1. החלופה המוצעת נבחרה לאחר בחינת מספר חלופות וישיבות שולחן עגול למיזמים אגרו וולטאים בלשכת תכנון מחוז חיפה, נדרש להטמיע את התיקונים שנדרשו ע"י הפורום.
2. הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת בחנה את כלל המאפיינים הנופיים, האגרונומיים ונמצאת בקרבת קו חשמל מתח גבוה המאפשרים חיבור לרשת החשמל כנדרש.
3. קיבוץ מגל יעביר כתב שיפוי לפי סעיף 197 א לחוק לטובת הוועדה המקומית, זאת לאור מהות התכנית, זהות היזם והנהלים מממנה.

4. תחום התכנית המוצעת:



החלטות:

להמליץ בפני הועדה 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:

מטרת התכנית:

דיון בחלופות תכנוניות

החלטת הועדה המקומית משיבה מס' 303 שהתקיימה בתאריך 18/6/2026:

מטרת הדיון:

הצגת החלופות בשטח המשבצת של הקיבוץ, לאחר בחינה תכנונית ובחירת חלופה לקידום תובא התכנית לדיון בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית.

רקע להחלטה:

1. קיבוץ עין שמר מבקש לקדם מתקן אגרו וולטאי בשטחים החקלאיים של הקיבוץ, 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.
- א. בפני הועדה הוצגו מספר חלופות מתוכן שתי חלופות אפשרויות למיקום המתקן המוצע.

החלטה:

הוועדה המקומית ממליצה על הקמת מתקן אגרו וולטאי במיקום המוצע בעדיפות לחלופה 2 בנימוקים הר"מ:

1. חלופה 1:

- שטח החלופה 147 ד'
- משח/32 - יעוד חקלאי
- מטעי אבוקדו
- צורה לא רגולרית (חוצה אותה קו גז) ניצול לא אפקטיבי של השטח
- בתחום החלופה נמצאים בתי לבזובסקי מתחם לשימור ופיתוח "אגרו-תורזים" לפי תכנית כוללנית מנשה אלונה 351-0942656
- החלופה מצויה בקרבה לתשתיות לאומיות רבות:
 - a. רשת חלוקת גז בלחץ נמוך - נדרש תאום מול נתג"ז
 - b. המוביל הארצי - מתוכנן הכפלתו, נדרש תאום עם מקורות
 - c. תמא/18/23/א - מתוכננת הרחבתה והסטה מערבה של דרך ארצית 444/574 לצורך שדרוג, נדרש תאום עם נת"י.
- בקרבה לקו מתח גבוהה, קיימת נגישות מדרכים סטטוטוריות

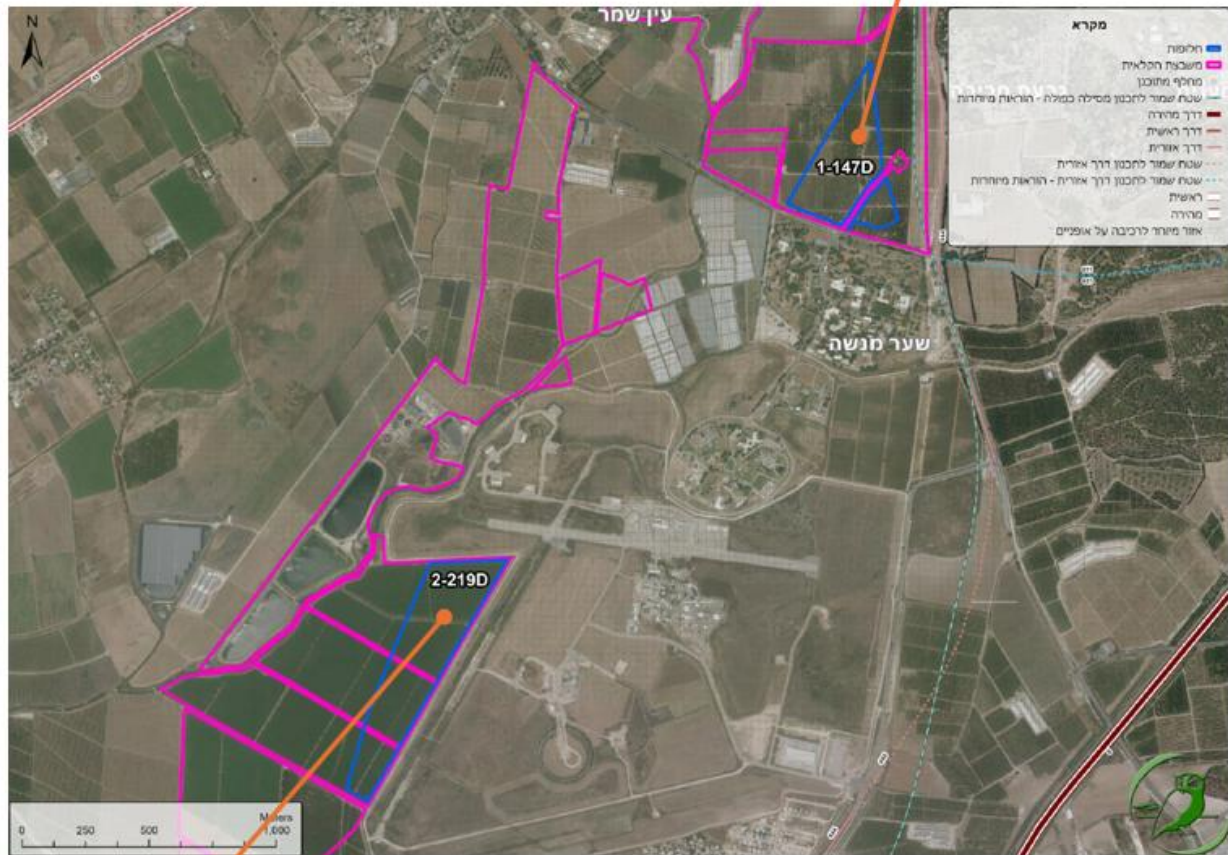
2. חלופה 2:

- שטח החלופה 219 ד'
- משח/32 - יעוד חקלאי
- גדיש
- בצורה רגולרית עם ניצול מקסימאלי של השטח
- שתי תעלות ניקוז אזורית חוצות את החלופה, נדרש תאום עם מקורות ורשות ניקוז
- צמודת דופן לבסיס צבאי, בדופן צפון מזרחית, נדרש תאום מול משרד הביטחון ורת"א.
- תמ"א/26/1 (בהכנה) החלופה נמצאת בשולי מסדרון אקולוגי ואינה מפריעה לתפקודו. יובהר כי השימוש למתקן אגרו וולטאי מתאפשר גם בתחום מסדרון אקולוגי.
- לחלופה זו נצפות נמוכה יותר
- בקרבה לקו מתח גבוהה וקיימת נגישות מדרכים חקלאיות

3. הועדה בחנה ודנה בשתי החלופות הסופיות שהוצגו והיא סבורה כי במכלול השיקולים החלופה המועדפת להקמת המתקן האגרו וולטאי היא חלופה 2.

4. לאחר קידומה של התכנית מול לשכת התכנון המחוזית ובחירת חלופה לקידום, התכנית תובא לדיון בהמלצה להפקדה בוועדה המקומית כנדרש.

חלופה 1



חלופה 2

החלטות:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית ובתנאים

שם: 554/מ הרחבת תחנת המעבר - צפון כפר קרע
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 6,627.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 שינוי ל-
ישוב:

לתכנית

משתנה מ 354/מ

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 12123 ח"ח 82

מטרת התכנית:

הרחבת תחנת מעבר לפסולת יבשה בצפון העיר כפר קרע

החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 303 שהתקיימה בתאריך 18/6/2026:

רקע להחלטה:

1. התכנית המוצעת בסמכות הוועדה המחוזית.
2. התוכנית מציעה שינוי ייעוד פארק ליעוד מתקנים הנדסיים לצורך הרחבת תחנת מעבר לפסולת יבשה בשטח של כ- 3 דונם כך שהשטח הכולל יעמוד על כ- 6 דונם.
3. התחנה הקיימת הוקמה מכוח מתכנית מ/354 שאושרה בשנת 2005.
4. שטח התכנית נמצא בתחום שיפוט עיריית כפר קרע, תחום מרחב התכנון בוועדה מנשה אלונה נמצא בהליך הסדרה והעברה לוועדת עירון.
5. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר הכוללת המאושרת לכפר קרע, 354-0431924, בה ניתן להגדיל את יעוד תחנת המעבר עד ל 10 דונם.
6. תוכנית המתאר הכוללת המאושרת לכפר קרע קבעה 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...."
7. במסגרת דו"ח הפיקוח שנערך עולה כי המבנים אינם תואמים את היתר הבנייה.
8. בתשריט המצב המוצע, המדידה לא תואמת למצב שקיים בשטח, קיימים מספר מבנים קשיחים ויבילים שאינם מופיעים בתשריט.

החלטה

הוועדה דנה בתכנית וממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי - כפר קרע לטובת הוועדה מנשה אלונה כולל תביעות לפי סעיף 197 א'.
2. הטיפול בתחנה כולל דרכי גישה באחריות עיריית כפר קרע.
3. הגישה לתחנה מתאפשרת מהדרך הסטטוטורית המאושרת בתוכנית מ/354, מדוח הפיקוח עולה כי קיימת גישה נוספת לתחנת המעבר מכביש לא סטטוטורי שאינו נכלל בתוכנית.
 הוועדה אינה ממליצה לאשר דרך קיימת זו אלא אם תיכלל בתוכנית המוצעת.

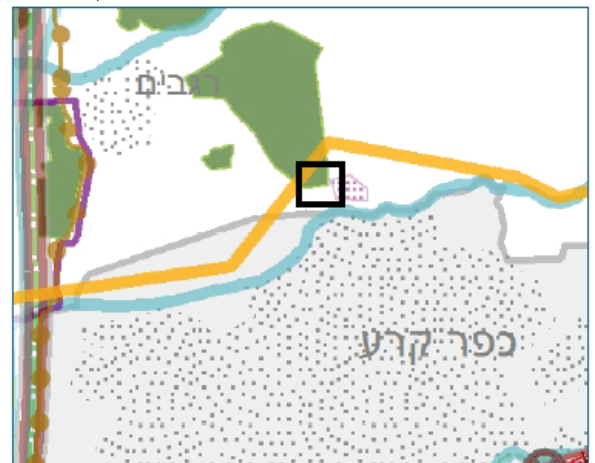
מס' דף: 8

4. התייחסות משרד להגנת הסביבה לכלל השימושים המוצעים בתוכנית כולל גריסה וכן בחינת שטח נדרש ומיקום הקירוי בהתאם לשימושים אלו כולל קרוי לאבק.
5. בהתאם להנחיית התוכנית הכוללת של כפר קרע הכוללת את תחנת המעבר נדרש מסמך סביבתי נופי אשר יבחן את ההשפעה הסביבתית של התחנה על שימושי הקרקע הסמוכים לתחנה הוועדה ממליצה לבחון חיץ ירוק הגובל בפארק מסביב לתחנת המעבר.
6. החלטת הוועדה תשלח לוועדה מרחבית עירון ולעיריית כפר קרע.

סקירה סטטורית:

תמ"א/1

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

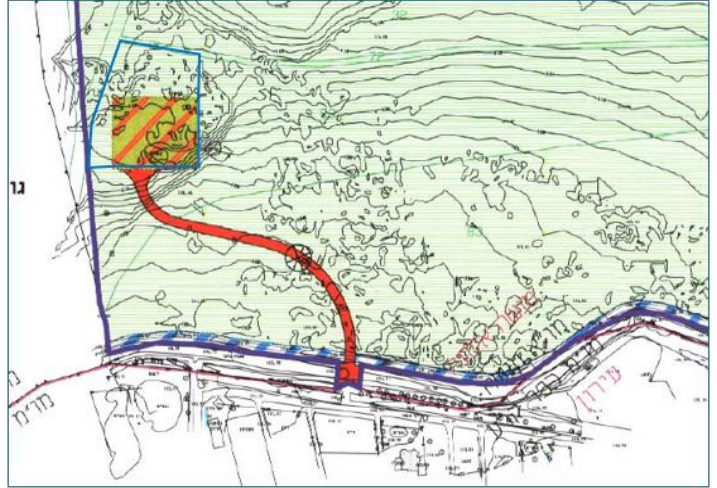


תמא/1/35

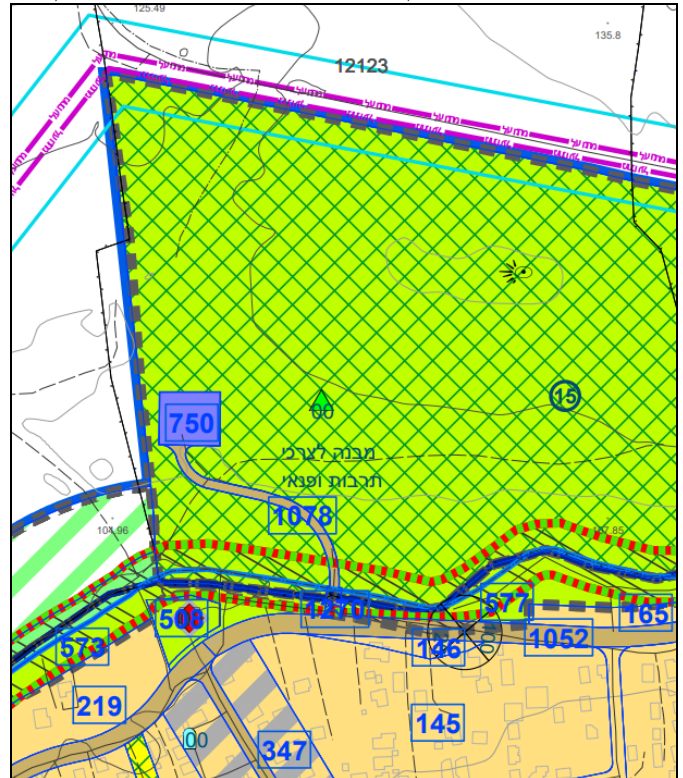
תשריט מרקמים – התוכנית נמצאת בתחום "מרקם שמור משולב"



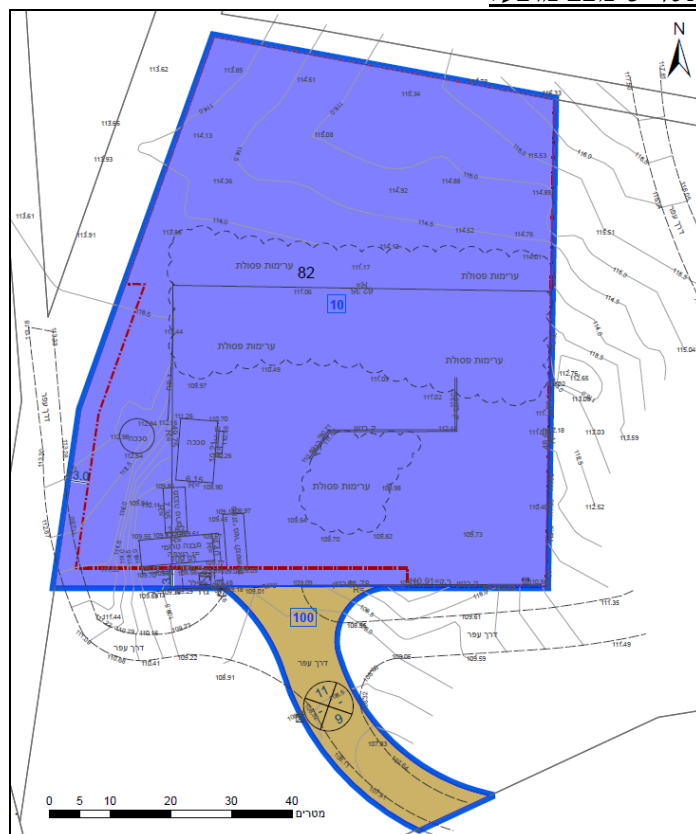
מ/354 פארק נחל ברקן מאושרת:
תשריט מצב מוצע, התוכנית נמצאת בתחום "פארק", התוכנית המוצעת בקו כחול.



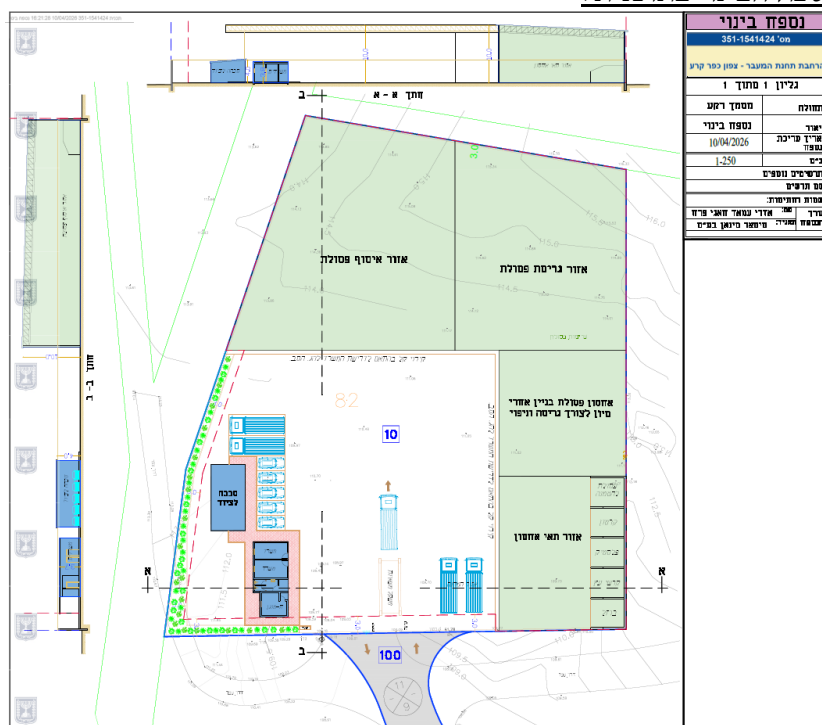
תוכנית המתאר המאושרת 354-0431924 כפר קרע:
תשריט מצב מוצע מסמן את תא שטח 750 ביעוד "מתקנים הנדסיים"



תשריט מצב מוצע:



נספח הבינוי בתוכנית :



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 הכוללת של כפר קרע 0431924-354. תחום השיפוט עבר לעיריית כפר קרע, הוגשה בקשה להעביר את תחום תכנון לכפר קרע ולהתאימו לתחום השיפוט. תוכנית המתאר הכוללת 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 ששטח 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).

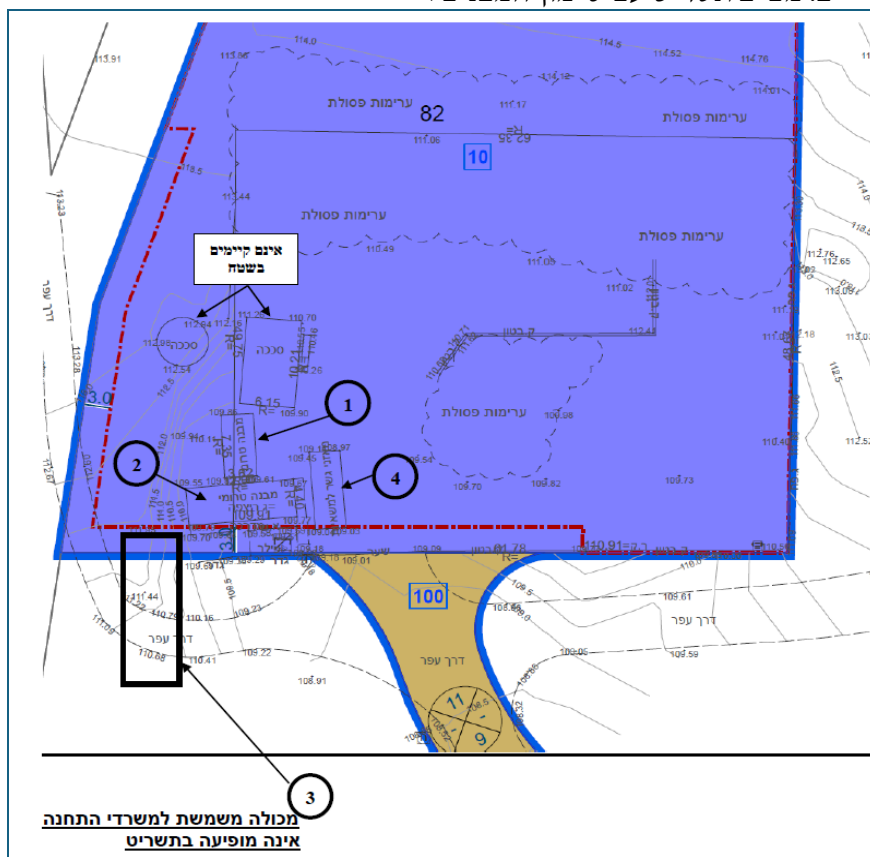
התחנה הוקמה ופועלת בסטייה מהיתר הבנייה, כמו כן, תשריט התוכנית לא תואם למצב שקיים בשטח – קיימים מספר מבנים קשיחים ויבילים שאינם מופיעים בהיתר (ב). מצ"ב תשריט עם סימון המבנים), כמפורט להלן:

מבנה מס' 1 – מכולה וסככה המשמשות כמחסן כלים.
מבנה מס' 2 – מבנה יביל הנראה כמשמש למגורים.
מבנה מס' 3 – מבנה יביל המשמש למשרדים מחוץ לשטח התוכנית.
מבנה מס' 4 – מבנה גשר משקל.

א. מצ"ב תצ"א עם דרכי גישה לאתר:



ב. מצ"ב תשריט עם סימון המבנים :



החלטות:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית ובתנאים

שם: החלפת שטחים משק 10 - עין עירון

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,028.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
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.

החלטת הועדה המקומית משיבה מס' 303 שהתקיימה בתאריך 18/6/2026:

רקע להחלטה:

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית.

2. מטרת התוכנית - שינוי פריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות, ללא שינוי בהיקף השטח המאושר בכל יעוד, השינוי מוצע בין היתר ע"מ לאפשר בעתיד הסבת מבנה בהיתר מבית קירור למגורים, שינוי קו בניין קדמי (לכיוון כפר פינס) 3 מ', שינויים נקודתיים בקווי בניין צידיים.

3. התכנית נערכה לפי סעי' בחוק 1.א.62, 4.א.62.

4. התוכנית המוצעת 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 בתחום הנחלה וקווי הבניין.

5. 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.

החלטה

הוועדה דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים:

1. כתב שיפוי מטעם יזם התוכנית לטובת המועצה.

2. התכנית ממוקמת בגבול המערבי של מושב עין עירון צמודת דופן למושב כפר פינס. בהתאם לתכנית מאושרת 351-0802363 עין עירון תכנית כללית נקבע מעמדם של מבנים קיימים, בעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה על המבנה לעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית. הוראה זו תחול בדגש על מבנים בחלקה המערבי של הנחלה אשר יידרשו לעמוד בקווי הבניין שנקבע ברוזטה של דרך מס' 15 בתחום כפר פינס, מיני 5 מ'. כפי שנקבע בתכנית מ/395/א/ש. יובהר כי הסבת מבנה בית הקירור למגורים ייבחן בבקשה להיתר, באחריות יזם התכנית לבחון התאמת המבנה, שטחו, גובהו ומיקומו ביחס לתכניות מאושרות כיוון שלא ניתן לאשר הקלות.

3. מובהר כי הדרך המערבית דרך 15 היא בתחום כפר פינס ודרך זו לא יכולה לשמש כדרך גישה לנחלה 10, לשטח החקלאי או לכל מגרש שיפוצל ממנה, שכן דרך הגישה הוא מתוך המושב עין עירון – מדרך 10. הגישה לנחלה ולכל מגרש אשר יפוצל ממנה בעתיד יעשה מדרך מס' 10 בתחום עין עירון, לא תתאפשר גישה לשימושים מדרך מס' 15 בתחום כפר פינס.

4. לא תתאפשר תוספות בנייה למבנים החקלאיים בתחום המגורים של הנחלה. עפ"י דוח הפיקוח עולה כי למחסן חקלאי בהיתר נוספו סככות רבות וכן הוסב למגורים עובדים זרים באחריות יזם התכנית להסדיר את השימוש.

5. תיקונים במסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית יש להוסיף התייחסות לעניין השינוי בפריסת הייעודים בסעי' 4 בדומה לסעי' 6.1.2.

ב. קווי בניין, יש לתקן בהוראות התכנית ובתשריט את קו הבניין הפונה לדרך 15 בכפר פינס עפ"י תכניות מאושרות.

6. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המקומית.

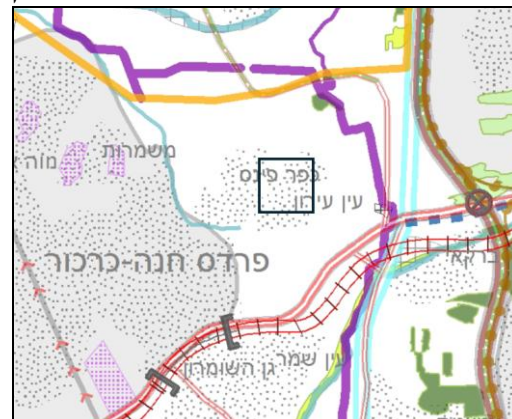
רקע לתכנית:

6. 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.
7. תכנית זו בסמכות מקומית לפי סעיפים 62א(1) ו- 62א(4).
8. 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.
9. 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.
10. לתכנית נערך דו"ח פיקוח כפי שיפורט בהמשך.

סקירה סטטוטורית:

תמ"א/1

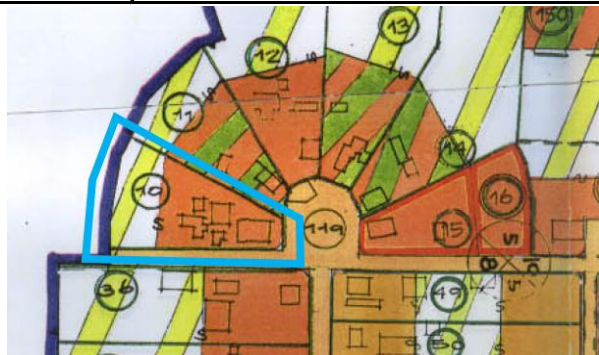
התוכנית נמצאת בתחום הבינוי של הישוב עין עירון בתמ"א/1



תמ"א/1/35

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





תוכנית מאושרת 351-0802363 - מושב עין עירון תכנית כללית מ/488 אושרה לתוקף בתאריך 29/12/2021:

תשריט מצב מאושר כולל קומפילציה עם תכנית כפר פינס 351-0765586 אושרה לתוקף בתאריך 19/1/2026
תוכנית ליחיד שלישית בנחלה של עין עירון מגדילה את שטח הנחלות ל 2.5 דונם ובכך התקרב שטח המגורים של הנחלה לגבול עם המושב כפר פינס.

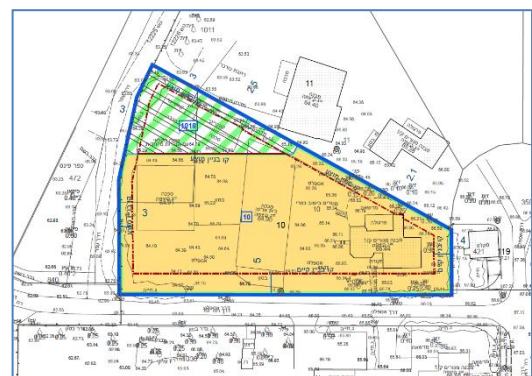
בתחום הנחלה ניתנו היתרים למבנים חקלאיים, חלקם בתחום השטח החקלאי וחלקם בתחום שטח המגורים שאושרו בתוכנית מ/105/א.



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

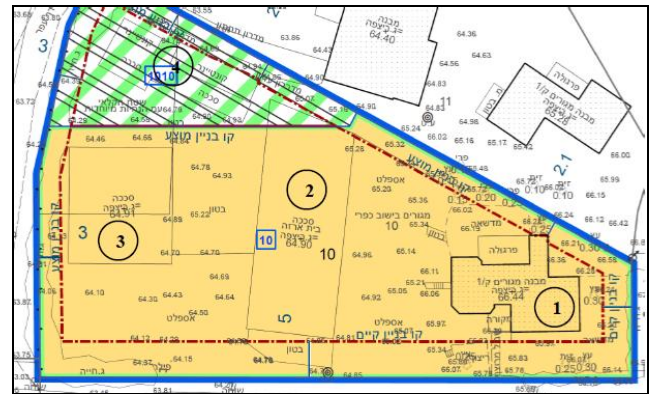
תשריט מצב מוצע כולל קומפילציה

תשריט מצב מוצע

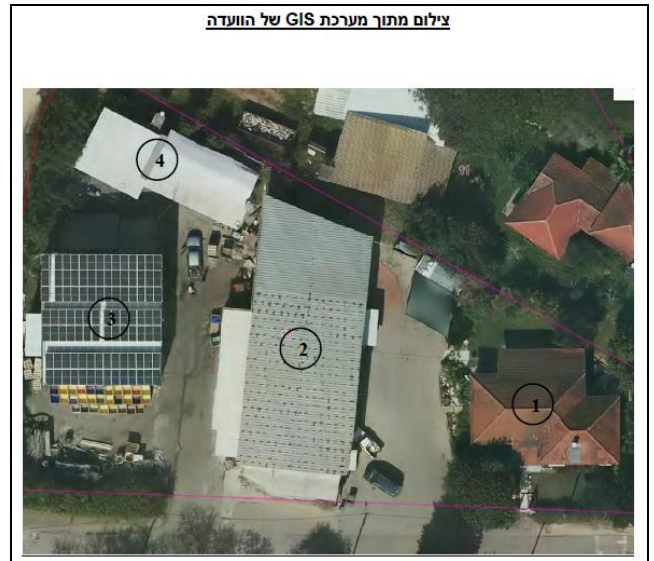


דו"ח פיקוח:

1. מבנה 1. קיים בהיתר שהוצא בשנת 1996 - בית מגורים, נבנו תוספות בנייה ושני גגונים בסטייה מהיתר.
2. מבנה 2. קיים בהיתר שהוצא בשנת 1996 - סככה למיון פירות ופרחים, אושר היתר נוסף לתוספת למבנה בתאריך 26/8/2021 יש טופס 4.
3. מבנה 3. קיים בהיתר שהוצא בשנת 2006 - בית קירור, יש טופס 4. המבנה גבוהה מאוד עם פאנלים סולאריים.
4. מבנה 4. קיים בהיתר שהוצא בשנת 2000 - עבור מחסנים, בפועל נוספו סככות ומשמש כיום למגורי תאילנדים.
5. תשריט מוצע עם סימון מבנים:



תצ"א של הנחלה:



מבנה 3. תמונות מדו"ח פיקוח, סככה למיון פירות ופרחים.



החלטות:
להפקיד את התכנית ובתנאים

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

החלטות:

- החלטה:** לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה לפי פרק ד' לחוק המפצל את המגרש הקדמי במגרש הבן ממשיד 57B מנחלה 57 באביאל והגדרת מס' יחידות דיור בכל תא שטח.
- הפיצול המוצע קובע את חלקות יח"ד בנחלה, יח"ד אחת ויחידות הורים בראש הנחלה ו-2 יח"ד במגרש בן ממשיד
 - כך שלא ניתן יהיה לפצל בעתיד יחידת דיור בראש הנחלה ולא יהיה ניתן לבנות יחידת דיור נוספת.
 - מובהר כי התשריט אינו מאשר בניה לא חוקית שבוצעה בתחום הנחלה.
 - הנושא של החבות בהיטל ההשבחה יבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה.
 - תנאי לאישור תשריט הפיצול אישור לתשריט איחוד וחלוקה אחמ/226 שנדון בישיבה 290 מיום 19.6.2025 ואושר בתנאים.
 - התקבל תצהיר מבעלי הנחלה (מיכל וזאב שכטר) שהפיצול המוצע לצורך עצמי והסדרת העניינים המשפחתיים.
 - כל עסקה על פיצול קנייני והעברת זכויות כולל בתוך המשפחה יש לדווח לוועדה. לפני חתימה על התכנית יערך תיאום פנימי האם קיימת התנהלות להעברת זכויות בוועדה.
 - תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (57A+57B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה ליח"ד קיימת בתא שטח 57A בלבד.
 - הנחלה כוללת 2 תאי שטח 57A+57B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
 - תכנית הבינוי ותשריט החלוקה הינם לפיצול מגרש אחד חלק ממגרש בן ממשיד 57B בייעוד מגורים.
 - **מגרש לפיצול 57B-1 (המגרש הקדמי):**
 - מגרש אחד לפיצול המהווה חלק ממגרש בן ממשיד 57B בייעוד מגורים
 - מגרש ארעי 57B-1 בשטח 790 מ"ר שבתחומו קיים מבנה
 - מותר יח"ד אחת ולא יותר שימושי פל"ח, זכויות הבניה למגרש המפוצל יהיו מתוך סך הזכויות המפורטות בתכנית 351-0769265: 225 מ"ר שטחי בנייה עיקריים, 25 מ"ר למשרד, ו-55 מ"ר שטחי שירות. קווי בנין למגרש המיועד לפיצול יהיו 3 מ' לקו בנין צידי ואחורי, קו בנין קדמי 5 מ' בהתאם לתשריט.
 - **מגרש לא מפוצל 57B-2:**
 - מגרש ארעי 57B-2 בשטח 887 מ"ר יישאר חלק מהנחלה ללא פיצול
 - בתחום המגרש הוגשה בקשה להיתר מס' 20250272 להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים מוצע, הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בישיבת רשות רישוי מס' 485 מיום 30/12/2025 וטרם יצא היתר בניה
 - תנאי להיתר ואישור תשריט הפיצול אישור לתשריט איחוד וחלוקה אחמ/226 שנדון בישיבה 290 מיום 19.6.2025 ואושר בתנאים.
 - תכנית הבינוי קובעת את מיקום וחלוקת יחידות הדיור בין שני תאי השטח 57A+57B

- נחלה ראשית 57A - לא ניתן לפצל מגרש בנחלה הראשית
בתא שטח 57A ביעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) יחידת דיור אחת
ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח
לא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת בנחלה ב- 57A .
- אין באישור התשריט אישור למבנים הקיימים בתחום הנחלה .

רקע להחלטה :

1. תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (57A+57B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה ליח"ד קיימת בתא שטח 57A בלבד.
2. בהתאם להוראות התכנית יותר פיצול בראש הנחלה (A) ובמגרש הבן ממשיך (B).
3. בכל נחלה יותר פיצול של עד שני מגרשים המיועדים ליחידת דיור אחת בכל אחד מהם ובתנאי שבחלקת המגורים בנחלה תיוותר יחידת דיור אחת לפחות. מגרש אחד ייותר עם כל השימושים המותרים בתכנית ביעוד " מגורים ביישוב כפרי" (נחלת המקור), ובמגרש השני יותר שמוש למגורים בלבד.
4. תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה רבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יח"ד ולחלקה החקלאית. הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"ד (הן במגרש בן ממשיך והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
5. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה כוללים פיצול מגרש אחד כחלק מתא שטח 57B.
6. לאחר פיצולו מנחלה, מגרש המגורים המפוצל לא ייחשב כחלק מחלקת מגורים בנחלה אלא כיחידת תכנונית נפרדת המיועדת ליחידת מגורים אחת.
7. עפ"י תכנית הבינוי בתא שטח 57A (נחלת המקור) נותר יחידת דיור אחת בלבד+ יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע במגרש 57B-2 מותר יחידת דיור אחת ומהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה במגרש המפוצל 57B-1 מותר יחידת דיור אחת בלבד .

ת. השלמה

גליון דרישות

- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל
- הוכחת בעלות / חוזה חכירה
- חתימת בעלי הנחלה בהתאם לחוזה החכירה
- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התשריט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תנאי לאישור תשריט הפיצול אישור לתשריט האיחוד אחמ/226
- תצהיר בעלי הנחלה - לצורך עצמי והסדרת עניינים משפחתיים או עסקה
- תצהיר המגיש כי קיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול
- חוות דעת יועמ"ש הוועדה לעניין תשלום היטל השבחה או תצהיר המבקש
- עריכת תיקונים במספרי המגרשים בהתאם להעתק המשרדי
- 4 העתקים סופיים

שם: תכנית בינוי ותשריט חלוקה לפיצול מגרש מנחלה 62 באביאל

רשות מקומית: מ.א. אלונה

סמכות: ועדה מקומית

יחס לתכנית

תואם ל- מותאם ל- 351-0769265

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 דיור בכל מגרש

החלטות:

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי ותשריט החלוקה לפי פרק ד' לחוק המפצל

מגרש אחד חלק מנחלה 62 באביאל, חלק מנחלה הראשית 62A

והגדרת מס' יחידות דיור בכל תא שטח.

- תכנית 351-0769265 קובעת כי לצורך פיצול מגרש מנחלה יש לאשר תשריט חלוקה ונספח בינוי.

- הועדה בחנה את החלוקה והבינוי המוצעים ומחליטה לאשרם ובתנאים.

- הפיצול שמתבקש יוצר 3 יחידות דיור (כולל במגרש המפוצל) כך שלא ניתן

יהיה לפצל בעתיד יחידת דיור נוספת בנחלה הראשית 62A

- לתובע הועדה הועבר תיק פיקוח בגין בניה אסורה שבוצעה בנחלה בתחום מגרש בן ממשיך 62B.

- מובהר כי התשריט אינו מאשר בניה לא חוקית שבוצעה בתחום הנחלה.

- הנושא של החבות בהיטל ההשבחה יבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה.

- התקבל תצהיר מבעלי הנחלה (שושנה גלעד) שהפיצול המוצע לצורך עצמי והסדרת העניינים המשפחתיים.

כל עסקה על פיצול קנייני והעברת זכויות כולל בתוך המשפחה יש לדווח לוועדה. לפני חתימה על התכנית יערך תיאום פנימי האם קיימת התנהלות להעברת זכויות בוועדה.

- תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (62A+62B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה

ליח"ד משפחתית בתא שטח 62A בלבד.

- הנחלה כוללת 2 תאי שטח 62A+62B המהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.

תכנית הבינוי ותשריט החלוקה הינם לפיצול מגרש אחד חלק מהנחלה

הראשית 62A בלבד, מגרש בן ממשיך 62B מהווה חלק מהנחלה ללא פיצול.

נחלה ראשית 62A-1 - לא ניתן לפצל מגרש נוסף בראש הנחלה

בתא שטח 62A-1 בייעוד מגורים ביישוב כפרי (ראש הנחלה) יחידת דיור אחת ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר ושימושי פל"ח

לא יהיה ניתן לבנות יחידה נוספת בנחלה ב-62A-1

זכויות הבניה לראש הנחלה בהתאם לזכויות המפורטות בתכנית 351-0769265 פחות זכויות הבניה המוקנות למגרש המפוצל

- מגרש לפיצול 62A-2 (חלק מהנחלה הראשית/ראש הנחלה):

מגרש אחד לפיצול המהווה חלק מהנחלה הראשית 62A בייעוד מגורים ביישוב כפרי בשטח 500 מ"ר לא מבונה.

מותר יח"ד אחת ולא יותר שימושי פל"ח, זכויות הבניה למגרש המפוצל יהיו מתוך סך הזכויות המפורטות בתכנית 351-0769265: 225 מ"ר שטחי בניה

עיקריים, 25 מ"ר למשרד, ו-55 מ"ר שטחי שירות. קווי בנין למגרש המיועד

לפיצול יהיו 3 מ' לקו בנין צידי ואחורי, קו בנין קדמי 5 מ' בהתאם לתשריט.

- מגרש בן ממשיך 62B מהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה ללא פיצול:

מותר יח"ד אחת ולא יותר שימושי פל"ח, זכויות הבניה בהתאם להוראות

התב"ע

- בתחום הנחלה הראשית 62A הוגשה בקשה להיתר מס' 20250270 תוספת למבנה קיים יח"ד אחת, הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בישיבת רשות רישוי מס' 482 מיום 14.12.2025 וטרם יצא היתר בניה
- מרחק התוספת המוצעת 3 מ' מגבול המגרש המפוצל תואם להוראות התב"ע בתחום מגרש בן ממשיד 62B שמהווה חלק מהנחלה הוגשה בקשה להיתר מס' 20250271 תוספת למבנה קיים יח"ד, הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בישיבת רשות רישוי מס' 487 מיום 06.01.2026 וטרם יצא היתר בניה, תנאי להיתר הריסת המבנה הקיים על גלגלים תוך שנה מיום החלטת הוועדה
- מובהר כי התשריט אינו מאשר בניה לא חוקית שבוצעה בתחום הנחלה.

רקע להחלטה:

1. תכנית 351-0769265 מאושרת מיום 25.06.2023 ומאפשרת בנחלה בשני תאי השטח (62A+62B) יחדיו 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה ליח"ד משפחתית בתא שטח 57A בלבד.
2. בהתאם להוראות התכנית יותר פיצול בראש הנחלה (A) ובמגרש הבן ממשיך (B).
3. בכל נחלה יותר פיצול של עד שני מגרשים המיועדים ליחידת דיור אחת בכל אחד מהם ובתנאי שבחלקת המגורים בנחלה תיוותר יחידת דיור אחת לפחות. מגרש אחד יוותר עם כל השימושים המותרים בתכנית ביעוד "מגורים בישוב כפרי" (נחלת המקור), ובמגרש השני יותר שמוש למגורים בלבד.
4. תנאי לפיצול בנחלות יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה רבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יח"ד ולחלקה החקלאית. הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"ד (הן במגרש בן ממשיך והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
5. תכנית הבינוי ותשריט החלוקה כוללים פיצול מגרש אחד כחלק מ ראש הנחלה (חלק מתא שטח 62A)
6. לאחר פיצולו מנחלה, מגרש המגורים המפוצל לא ייחשב כחלק מחלקת מגורים בנחלה אלא כיחידת תכנונית נפרדת המיועדת ליחידת מגורים אחת.
7. עפ"י תכנית הבינוי בתא שטח 62A-1 (נחלה ראשית) נותר יחידת דיור אחת בלבד + יחידת הורים ושימושים נוספים בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התב"ע 62A-2 מגרש מפוצל מותר יחידת דיור אחת בלבד ללא שימושי פל"ח במגרש 62B מותר יחידת דיור אחת ללא שימושי פל"ח ומהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- חתימה וחותמת ועד מקומי אביאל
- חתימה וחותמת ועד אגודה אביאל
- הוכחת בעלות / חוזה חכירה
- חתימת בעלי הנחלה בהתאם לחוזה החכירה
- נסח טאבו עדכני לחלקות בתחום התשריט
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תצהיר בעלי הנחלה - לצורך עצמי והסדרת עניינים משפחתיים או עסקה
- תצהיר המגיש כי קיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול
- חוות דעת יועמ"ש הוועדה לעניין תשלום היטל השבחה או תצהיר המבקש
- 4 העתקים סופיים

שם: תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מ/269א ו-מ/מק/136 בצומת נרבתה-מענית
 רשות מקומית: מ.א. מנשה
 סמכות: ועדה מקומית

יחס לתכנית

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

ישוב:

מענית

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גוש: 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

החלטות:

- החלטה :** לאשר את התצ"ר בהתאם לחלוקה שאושרה בתכנית מ/269א ותכנית מ/מק/136 בתנאים וכפוף לעריכת תיקונים.
- מ"מ יו"ר הועדה יחתום על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע החלטה זו
 - תשריט לצרכי רישום בגוש 10089 חלקי חלקות 17-20
 - זיקת ההנאה בין מגרשים 201 ו 202 תרשם במסגרת הליך הוצאת היתר הבניה בהתאם לזכות המעבר שתוצג במסגרתו .
 - התשריט יוגש במתכונת תצ"ר ולא תשריט חלוקה

רקע להחלטה :

1. התשריט בתחום תכנית מ/269א' המאושרת מיום 31.8.2005 ותכנית מ/מק/136 המאושרת מיום 30.5.2012
2. עפ"י הוראות התכנית (סעיף 4) תנאי להיתר אישור תשריט איחוד וחלוקה ותרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר לציבור לצמיתות בין המגרשים 201 ו-202

גליון דרישות

- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום התשריט
- חתימה וחותמת קיבוץ מענית
- חתימת מורשה חתימה אוכמנית האגודה הכלכלית למענית אגש"ח בע"מ
- תיקון תשריט החלוקה למתכונת תצ"ר
- 4 העתקים סופיים וחותמים

ת. השלמה

שם: תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 15 בגוש 12226 בעין עירון

רשות מקומית: מ.א. מנשה

סמכות: ועדה מקומית

יחס

שינוי ל-

לתכנית 351-0802363

תואם ל-

מותאם ל- אחמ/205

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12226 חלקות: 15

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 15 לשני מגרשים בהתאם לחוזים בעין עירון

החלטות:

החלטה: לאשר את התצ"ר בתנאים

- תשריט אחמ/243 הוא תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק בגוש 12226 חלקה 15
- התשריט מבצע תיקונים קלים של הגבולות שנקבעו בתכנית 351-0802363 בהתאם לזכויות החוזיות מול רמ"י והוא חתום על ידי כל בעלי הזכויות.
- הועדה בחנה את החלוקה המבוקשת ומחליטה לאשרה כולל תיקוני הגבולות הקלים.
- הועדה מאשרת את התשריט גם כתשריט לצרכי רישום (תצ"ר) וניתן יהיה לבצע רישום של החלוקה בהתאם לתשריט זה, ויו"ר הועדה יחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום בהתאם לסמכותו.
- למען הסר ספק מובהר כי הבקשה להיתר שהוגשה ב 2019 בחלק המזרחי שאינה תואמת לחלוקה זו מבטלת
- גבולות המגרשים תואמים לגבולות בתשריט החלוקה אחמ/205 המאושר ע"י רמ"י.
- חבר הועדה אסף פישביין יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי

רקע להחלטה:

1. תכנית עין עירון מס' 351-0802363 מאושרת מיום 19.12.2021
 2. תכנית 351-0802363 כוללת חלוקת חלקה 15 לשני תאי שטח 15 ו-215 לא בהתאם לזכויות החוזיות מול רמ"י.
 3. התשריט כולל התאמת גבולות המגרשים והחלוקה בהתאם לחוזים שטחי המגרשים:
- משפחת חיל יצחק ודורית 1354 מ"ר ברוטו
מגרש ארעי 314 (215) בשטח 1326 מ"ר נטו לאחר הרחבת דרך מס' 10
משפחת שוורץ נחמה ודב 1666 מ"ר ברוטו
מגרש ארעי 315 (15) בשטח 1612 מ"ר נטו לאחר הרחבת דרך מס' 10
הרחבה לדרך מס' 10 בשטח 82 מ"ר מגרש ארעי 303 שמהווה חלק מתא שטח 322

ת. השלמה

גליון דרישות

- נסח טאבו עדכני לחלקה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת בעלי הזכויות עפ"י חוזי חכירה ברמ"י
- חתימה וחותמת ועד מקומי עין עירון
- חתימה וחותמת ועד אגודה עין עירון
- 4 העתקים סופיים

מבקש:

♦ שי חי יזמות והשקעות בע"מ

♦ - ע"י עופר ביטון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000573046

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 263 מגרש: 263

תכנית: 276/מ

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

שימוש חורג בקרקע/במבנה

מסחר

מהות

שימוש חורג ל-5 שנים נוספות מ-משטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח בייעוד 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.

החלטות

החלטה: לאשר את השימוש חורג ל-5 שנים נוספות בתנאים משטח מגורים וחזית מסחרית למסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר בגוש 10080 חלקה 263 בתנאים

מ-שטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח בייעוד 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)

- מובהר כי לא יתנן שימוש חורג מעבר לתקופה זו, ובאפשרות המבקשים להסדיר את השימוש במסגרת תכנית, ובפרט כאשר מקודמת בימים אלו תכנית 0956276-351 תכנית למושב גן שומרון, התכנית לפני הפקדה
- השימוש החורג אושר בעבר לתקופה של 5 שנים בהיתר 5801 מיום 3.8.2021 השימוש החורג מסתיים ב-בחודש אוגוסט 2026.
- הכניסה לנחלה ולשימוש החורג מכביש פנימי מס' 7 עפ"י תכנית מ/276 ולא תהיה כניסות מכבישים 65 ו-6403
- החנייה לשימוש החורג ולמבני המגורים הקיימים בתחום אזור המגורים של הנחלה בלבד.
- כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה.
- בתחום החלקה קיימת תכנית תת"ל 38 לשדרוג כביש 65
- הבקשה פורסמה ולא הוגשה לה התנגדות.
- הוועדה מחליטה לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים נוספות באותם תנאים שנקבעו בהחלטתה הקודמת לאשר את השימוש החורג.
- תנאי היתר מס' 5801 חלים על בקשה להיתר זו.

רקע להחלטה:

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000573046
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000542749
3. הבקשה כוללת שימוש חורג ל-5 שנים נוספות מ-משטח חזית מסחרית ל-מסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר ומ-שטח בייעוד 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.

ת. השלמה

גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

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

- נספח בטיחות אש במידה וקיים שינוי מהיתר קודם
- אישור מורשה נגישות לקיים
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- חוות דעת יועץ בטיחות לשימוש החורג
- כתב שיפוי והעדר תביעות לשימוש החורג שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה.
- תצהיר המבקש להריסת גדרות בחריגה לתחום הדרך / ערבות ו/או הריסה בפועל
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים:

- אישור תשלום היטל ביוב - במידה ונדרש ע"י המועצה
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת בניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי היתר 5081 כולל אישורי גורמי החוץ

- 23/06/2026 - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- 23/06/2026 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- 23/06/2026 - חתימת בעלי הזכות בנכס עפ"י נסח טאבו
- 23/06/2026 - אישור תשלום פיקדון
- 23/06/2026 - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים
- 23/06/2026 - הצהרת מתכנן השלד - חתום
- 23/06/2026 - חתימה וחתימת ועד מקומי גן שומרון (כולל פרטי החותמים)
- 23/06/2026 - חתימה וחתימת ועד אגודה גן שומרון (לציין פרטי החותם)
- 23/06/2026 - אישור על פטור מפיקוד העורף
- 23/06/2026 - תכנית הסדרי תנועה ומקומות חניה כולל חניה לאנשים עם מוגבלויות, כניסה ויציאה וכו' חתום
- 23/06/2026 - העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
- 23/06/2026 - צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שע
- 23/06/2026 - העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפ
- 23/06/2026 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה
- 23/06/2026 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

מבקש:**• מקורות חברת מים**

• ע"י - עודד לרנר-מנהל מרחב

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

שטח עיקרי

58.70

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מהות

הקמת מבנה חשמל, דיזל גנרטור, ומאצרה עבור מיכל סולר.

והריסת גדרות החורגות מתחום מגרש והקמת גדרות חדשות בגבול חלקה 14.

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
1	0.00	מתקן הנדסי-מקורות	58.70	41.90		53.30
			58.70	41.90		53.30

החלטות**החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים**

- לאשר מבנה חשמל, דיזל גנרטור ומאצרה עבור מיכל סולר, הריסת גדרות

החורגות מחלקה 8788 חלקה 14 ובניית גדרות חדשות בתחום המגרש

- בתנאי העמדת מבנה חשמל מוצע 5 מ' מתיל קו חשמל מתח גבוה קיים בחלק המערבי.

- הבקשה פורסמה לידוע הציבור בהתאם לנדרש בתמא 1 ולא הוגשה השגה

- לחלק מהמבנים במגרש קיים היתר מס' 4621 הכולל הריסת הגדר החורגת מתחום המגרש

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן כתב שיפוי ואישור תשלום אגרות.

- תנאים לשלב בקרת תכן,

לא תחול חובת בקרה במכון בקרה על הבקשה להיתר מאחר ומדובר במתקן לתשתית ושטח המבנה אינו עולה על הקבוע בתקנה 18 (א)(2) לתקנות רישוי בנייה (שטח המבנים 58.70 מ"ר קטן מ 100 מ"ר ולא משמשים להתקהלות או אחסון חומרים מסוכנים)

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:

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 וידוע הציבור לפי סעיף 6.6.3 בתמ"א 1

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

ד. לחלק מהמבנים במגרש קיים היתר מס' 4621 הכולל הריסת הגדר החורגת מתחום המגרש

גליון דרישות**- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:**

- הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

-

- תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**

- אישור רשות מקרקעי ישראל

ת. השלמה

- אישור רשות המים
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- העמדת מבנה ח.חשמל 5 מ' מקו תיל קיצוני של קו החשמל המערבי
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
- נספח בטיחות אש ע"י יועץ בטיחות
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- כתב שיפוי בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.4)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

- תשלומים :

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

- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה או אישור תקינות הבניה ע"י מכון התקנים
- 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 הבניה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- תכנית ארגון אתר

- תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה

- תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבניה (טופס 3)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.
- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחותמת מורשה חתימה מטעם מקורות (כולל פרטי החותמים)
- שם מורשה חתימה מטעם מקורות כולל מס' ת"ז באישור עו"ד ו/או רו"ח
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר -לציין שם החותם
- חוות דעת חברת חשמל
- פרסום לפי תמ"א 1
- אישור רשות העתיקות -שטח לא מוכרז
- אישור תשלום פיקדון
- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום הבקשה
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- טופס חתימות מבקשי הבקשה על המינויים וטופס חתימות בעלי התפקידים
- הצהרת מתכנן השלד - חתום

23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026
23/06/2026