

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 305 ביום Thursday תאריך 20/08/26 ז' אלול, 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 פישבין |
| - 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 | 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 הועדה | טל שגן |
| - אחראית תכנון והיטלי השבחה | הילה דובב |
| - בודקת תכניות | טל גילת |
| - בודקת היתרים | דלית דקל לוי |
| - בודקת היתרים | יפעת מצלאוי |
| - בודקת היתרים | ימית תורג'מן |
| - מפקחת הוועדה | אורית טורג'מן |
| - מפקח הוועדה | ג'מאל אלדין כיתאני |

נוהל וחוק:

1. **הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 20/08/2026**

המתחילה בשעה: 09:00.

2. **אישור פרוטוקול ישיבה מס' 304.**

3. **התאמת מרחב תכנון עירון ומרחב תכנון מנשה אלונה**

בהמשך לפניית מינהל התכנון הוועדה נדרשת לדון בהתאמת מרחב התכנון מנשה אלונה ועירון .
מדובר בשטחים שאושרו להעברה לתחום השיפוט מיום 11.4.2024 במסגרת ועדת הגבולות חיפה
ומבוקש להתאים את מרחב התכנון לתחום השיפוט המאושר .

ההתאמות המבוקשות :

א. התאמת מרחב התכנון בצמוד לערערה עפ"י תכנית מאושרת תמל/1061

ב. שטחים מסביב לכפר קרע

ג. שטחים בחלק הצפוני של באקה –שטח כלוא עד כביש 6 מצד מערב ושטח קטן בצד צפון

4. **הנושאים על סדר היום:**

א. תכניות בניין עיר:

1. **תב"ע 351-0757476 - גן לאומי תל אסור ושמורת טבע עין ארובות הרחבה**

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 09:15 - 09:50

מוזמנים:

יזם התכנית: רט"ג – מיקי לדל – מתכנן גליל תחתון וכרמל

נציגי מושב עין עירון: אסף פישביין, אדרי' רון רוזן

2. **תב"ע 351-0854448 - אום אל קוטוף - מתחם 7**

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

שעת הדיון: 09:50 - 10:20

מוזמנים:

עורך התכנית: משרד ערן מבל - אדרי' ליאורה חי

יועץ סביבתי: אלדד שרוני

נציג ועד אום אל קוטוף: יו"ר הועד סופיאן כבהא

3. **תב"ע 351-1376417 - מושב מי עמי החלפת שטחים**

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

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

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

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

מטרת הדיון: דיון בתביעת פיצויים לפי סעי' 197

ב. תשריטי חלוקה:

1. אחמ/ 244 - תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 60 בעין עירון

2. אחמ/ 245 - תשריט לצרכי רישום לחלוקת חלקה 50 בעין עירון

ג. בקשות להיתר:

1. בקשה מס' 20250287 – אורלי וניסים בומנדיל – גבעת נילי

2. בקשה מס' 20260046 – מקורות חברת מים בע"מ – בריכת רגבים 2

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 351-0757476****שם:** גן לאומי תל אסור ושמורת טבע עין ארובות הרחבה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 55,760.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	משח/9
כפיפות ל-	תמא/1
כפיפות ל-	תמא/35/1
כפיפות ל-	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 12232	ח"ח 3
גוש: 12233	ח"ח 5, 7, 9-10
גוש: 12233	ח"ח 12, 16, 18

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

ייעוד שטחים לגן לאומי תל אסור ולהרחבת שמורת טבע עין ארובות, לפי "חוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1998" ולפי "חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

הערות בדיקה**רקע לתכנית:**

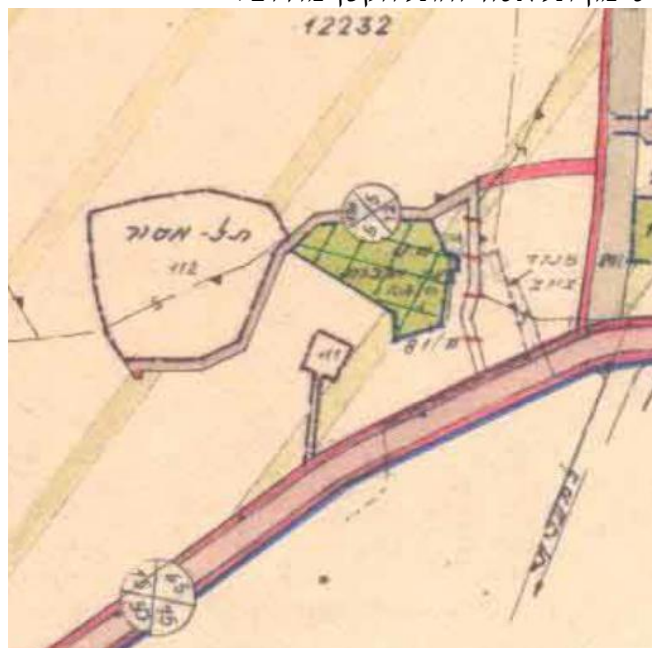
1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, עפ"י דברי ההסבר מציעה השלמות קטנות לשמורת טבע עין ארובות וקביעת תל אסור כגן לאומי.
2. השינויים המוצעים הנם בתחום תכנית מאושרת מש"ח 9 - מושב עין עירון, מרבית שטח התכנית המוצעת חל בתחום שטחים חקלאיים מעובדים.

סקירה סטטוטורית:

3. מש"ח 9 - עין עירון אושר בתאריך 11/7/1985:

תשריט מאושר:

כולל שמורת טבע מאושרת עין ארובות לפי תכנית מ/104 (אושרה בתאריך 30/11/1987) וסימון תל אסור והתל הקטן מדרום:



פוליון התכנית המוצעת על רקע משי"ח 9:



4. תשריט מצב מוצע:



5. קומפילציה תכנית מוצעת ושמורה מאושרת:



6. התכנית המוצעת מציעה שינוי ייעוד לשטחים שהנם ברובם שטחים חקלאיים מעובדים בשטחי משבצת של המושב, יודגש כי בתחום שטחי העתיקות עצמם לא מתבצעת פעילות חקלאית. התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת ממשיח 9, הביטול יוצר קיטוע ברצף הדרך המאושרת ויגביל את הגישה גם לשטחים החקלאיים המצויים בתווך בין התכנית המוצעת לדרך מס' 65. התכנית אינה מתייחסת לפעילות החקלאית בתחומה ובגבולותיה.

7. המלצת לשכת התכנון המקומית:

מומלץ שלא להמליץ על הפקדת התכנית במתכונת הנוכחית ולערוך דיוק של גבולות התכנית ביחס לערכיות השטחים המיועדים לשמורת טבע וגן לאומי. ובנוסף לכלול בתכנית התייחסות להמשך העיבוד החקלאי בשטחי המשבצת והבטחת נגישות לשטחים החקלאיים המעובדים של המושב בדרום.

המלצות והערות המהנדס:

לא להמליץ בפני הוועדה המחוזית על התכנית במתכונת המוצעת.

שם: אום אל קוטוף- מתחם 7

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 29,158.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 20366 ח"ח 2, 4-5

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

תוספת מגורים בחלק הצפוני של הישוב והסדרת חיבור תחבורתי בין אזורי מגורים לשטחי ציבור

הערות בדיקה**רקע לתכנית:**

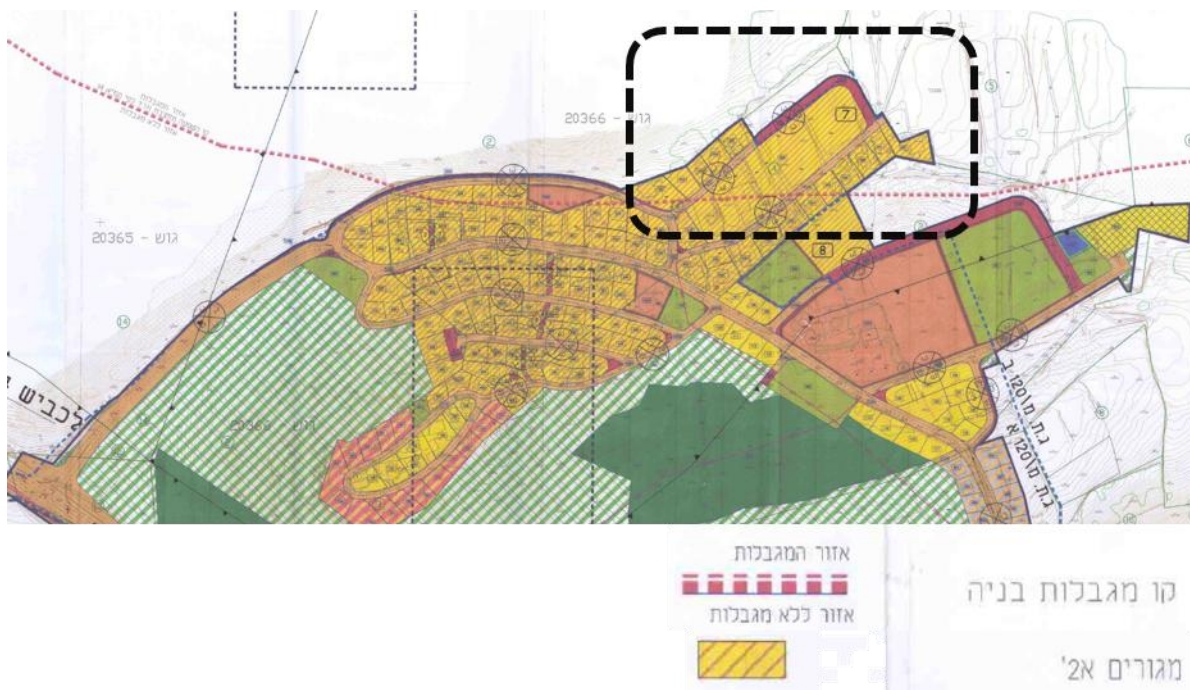
1. התכנית המוצעת בסמכות ועדה מחוזית, מציעה תכנית מפורטת למתחם 7 ביישוב אום אל קוטוף, בהתאם להוראות תכנית מ/382.
2. היישוב אום אל קוטוף ממוקם צפונית לחריש, ממזרח לכביש 6, הוקם בשנת 1976 מתאפיין בבינוי הררי ונפרש על שתי גבעות עם ואדי המקשר ביניהן. היישוב מונה כ- 1,250 תושבים. ביישוב תכנית מאושרת מ/382 משנת 2008 קבעה מתחמים מאושרים לבינוי חלוקה וזכויות בנייה.
3. בעת אישור התכנית מתחם 7 היה בתחום רדיוס השפעה מהמחצבה, מימוש הבינוי במתחם זה הותנה בעריכת תכנית מפורטת ותסקיר השפעה על הסביבה עפ"י הוראות תמ"א 14 וצמצום תחום ההשפעה של המחצבה ביחס ליישוב.
4. תכנית מ/375/א מחצבת ואדי עארה אושרה בשנת 2014, קבעה שלביות ביצוע ביחס לתחום ההשפעה לדרום לכיוון אום אל קוטוף. שלב א-1 המתייחס למיצוי החציבה בקיר הדרומי של המחצבה יושלם בתוך 4 שנים מאישור התכנית ולא יאוחר משנת 2017.
5. התכנית המוצעת בסמכות ועדה מחוזית מציעה חלוקה למגרשי מגורים בתחום שטח המגורים במתחם 7 ותוספת בינוי של רצועת מגרשים בדופן הצפונית של הדרך המאושרת מתכנית מ/382.
6. בהתאם להוראות תכנית מ/375/א אפשרות החציבה בקיר הדרומי של המחצבה אשר מטילה מגבלות על פיתוח הבינוי ביישוב אום אל קוטוף פקעה בשנת 2017.
7. היישוב אום אל קוטוף נדרש למימוש שטחי בנייה מאושרים למגורים כמענה לבני המקום, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית מ/382 מוצע לקדם תכנית מפורטת למתחם 7.

המלצת לשכת התכנון המקומית:

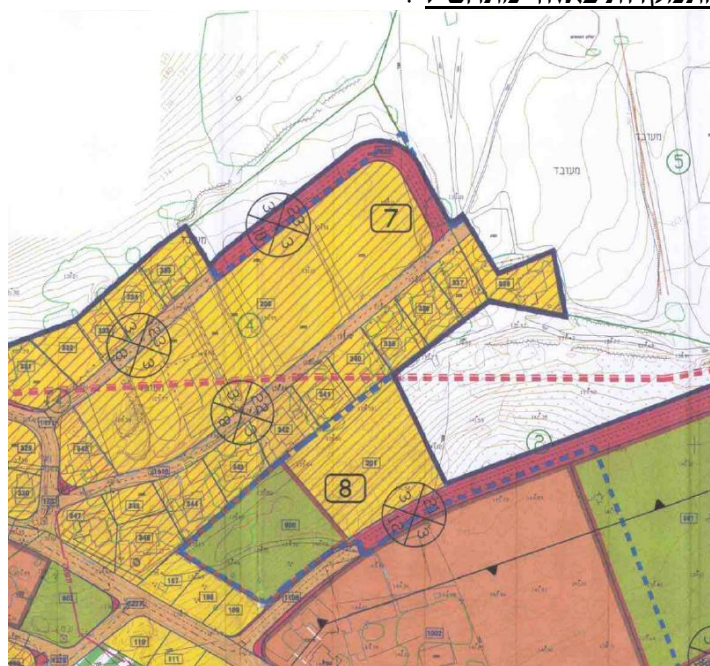
1. התכנית המוצעת נדרשת לצורך מתן מענה לגידול ביישוב.
2. מגבלות תחום ההשפעה מהחציבה פקעו בשנת 2017 בהתאם להוראות תכנית מ/375/א.
3. מומלץ לוועדה להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים: השלמת תסקיר והרחבת תחום התכנון צפונה הכוללת רצועת מגרשים בסמיכות לדרך מאושרת.

רקע סטטוטורי:

1. **תכנית מ/382, אושרה למתן תוקף 2/9/2008:**
עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, ושטחי ציבור, קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד, קביעת הוראות בניה, מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, הסדרת מערך הדרכים, קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים, קביעת הנחיות סביבתיות.
תשריט מצב מוצע של הגבעה הצפונית:



התמקדות באזור מתחם 7 :

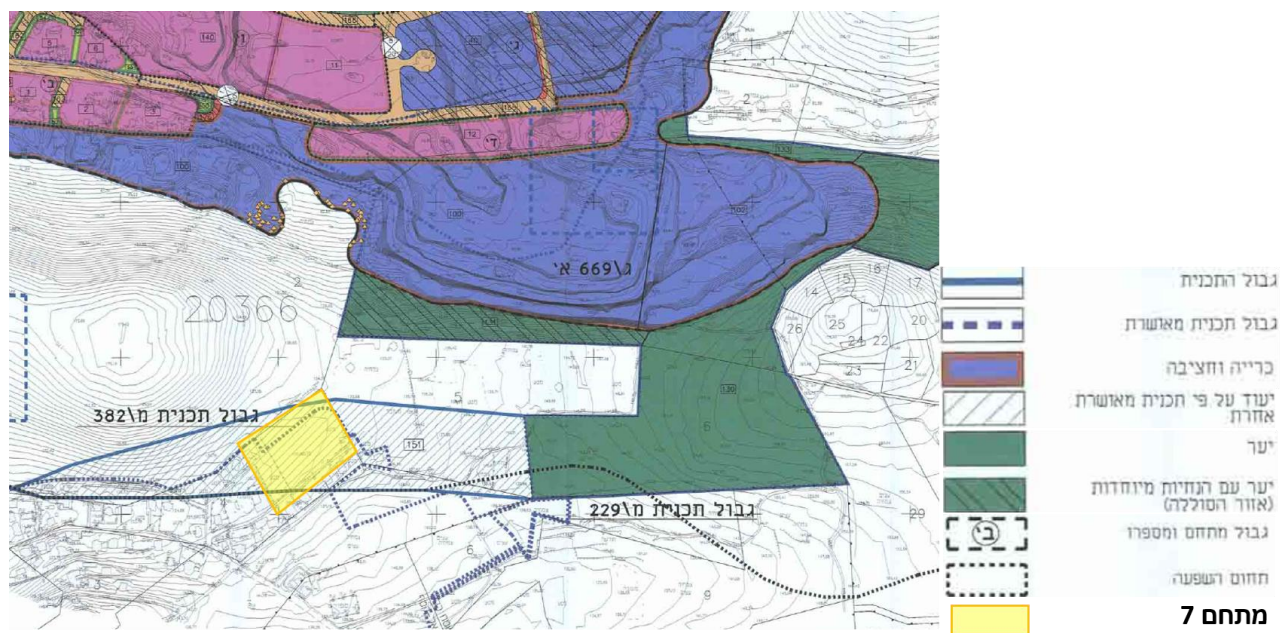


2. **תכנית גובלת מ/375/א' - מחצבת ורד ואדי ערה, אושרה למתן תוקף 15/5/2014:**

הגדרת שטחי חציבה, תעשייה, מתקנים, אחסנה, שטחים פתוחים ושטחי יערות באזור מחצבת ורד. גריעת שטחי חציבה מאושרים לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים ולתמ"א 22 והוספת שטחי חציבה מצפון למחצבה הקיימת.

מס' דף: 8:

תשריט מצב מוצע בשטח הדרומי של המחצבה (כולל הדגשה של מתחם 7):



המלצות והערות המהנדס:
להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

שם: מושב מי עמי- החלפת שטחים

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 119,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	מ/310

ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 20456 חלקות: 104, 108-109

חלקי חלקות:

גוש: 20456 ח"ח 102, 112-115, 119

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף

מטרת התכנית:

א. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה למבני משק.

ב. שינוי והארכת דרכים מוצעות.

הערות בדיקה

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות מקומית מציעה החלפת שטחים בין שטח תעשייה למבני משק, שינוי תוואי והארכת דרך מאושרת ביישוב.
מושב מי עמי הנו יישוב הררי, סמוך לאום אל פחם, השטח המאושר לתעסוקה ממוקם בשטח בעל שיפועים חדים הדורש עלויות פיתוח גבוהות. לצורך מימוש השטח לתעשייה מבוקש לבצע הצרחה בין שטח התעשייה לשטח מבני המשק.
ההצרחה נדרשת כתוצאה משתי סיבות:
א. שינוי בענף הלול במי עמי.
ב. בדרום אום אל פחם נערכה תכנית תמ"ל 1077 - אום אל פחם עין ג'ראר. התכנית מציעה הרחבת שטח המגורים בקרבת דרך 6535 והקרבה ללולים הקיימים עלולה להשפיע על מימוש התכנית.
2. התכנית בסמכות הוועדה המקומית שינוי לתכנית מאושרת מ/310 ומציעה החלפת שטחים בין מבני משק לתעשייה, שינוי תוואי דרך בתחום המושב, שינוי קווי בניין, גובה מבנים והגדלת תכסית בשטח התעשייה.
התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 2א.א.62, 4א.א.62, 4א.א.62 (א), 9א.א.62.
3. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה ויועמ"ש הוועדה כנדרש.

רקע לדיון:

4. הוועדה המקומית אישרה בישיבתה מס' 296 שהתקיימה בתאריך 18/12/2025 את הפקדת התכנית בתנאים התנאים מולאו והתכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 12/6/2026 וברשומות בי.פ מס' 14627 בתאריך 7/6/2026.
5. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109 א' בתאריך 12/7/2026.
6. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/8/2026 לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
7. המלצת לשכת התכנון המקומית:
התכנית בסמכות הוועדה המקומית, תקופת ההפקדה הושלמה ולא התקבלו התנגדויות לתכנית. מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

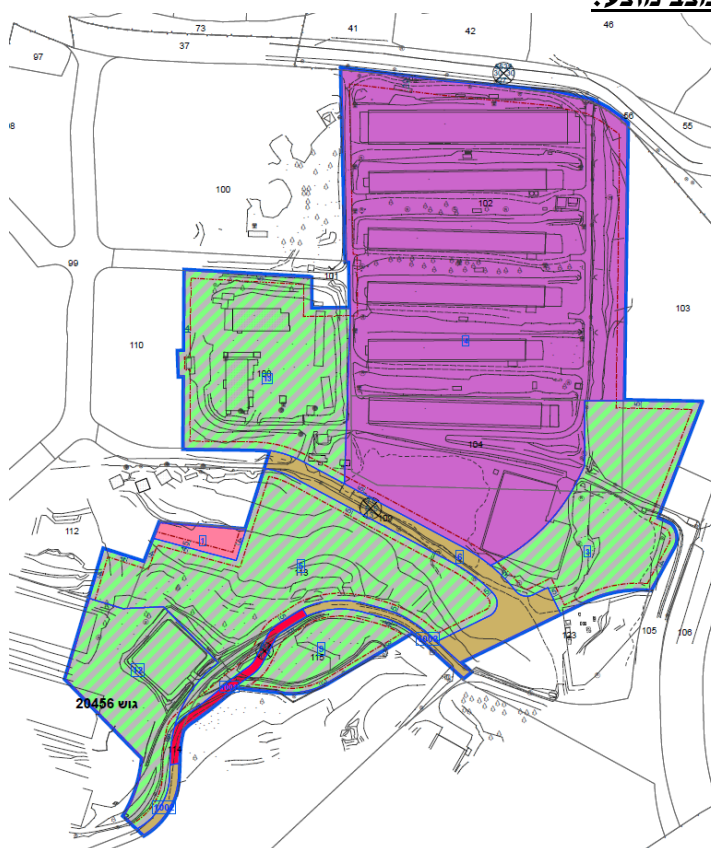
סקירה סטטוטורית:

8. **מצב מאושר:**

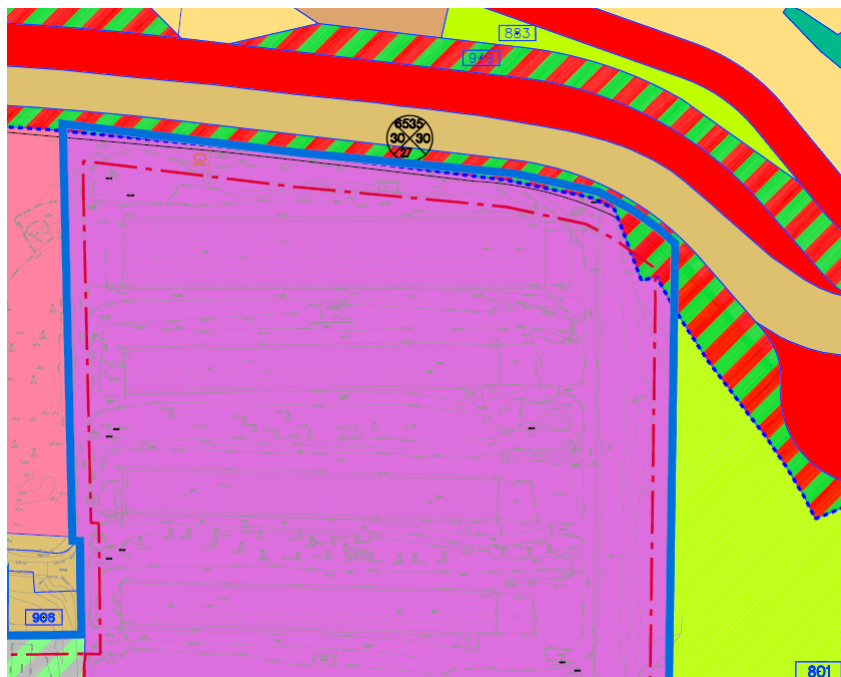
תכנית מ/310 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 6681 בתאריך 24.10.2013 :



9. **מצב מוצע:**



1. תשריט קומפילציה זום לשטח צפון התכנית (תכנית מוצעת + תמ"ל 1077):



המלצות והערות המהנדס:
לאשר את התכנית

סעיף: 4**תכנית מתאר מקומית: 351-1569532****שם: הצרחת שטחים - קיבוץ עין שמר מ/מ/מק/212**

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

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 במתן תוקף

מטרת התכנית:

הסדרה מיטבית לבינוי של 12 יח"ד בתא שטח 15

הערות בדיקה**רקע לתכנית:**

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.א.62, 2.א.א.62, 4.א.א.62, 5.א.א.62, 7.א.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.
5. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 300 בתאריך 16/4/2026 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
6. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 28/5/2026, 29/5/2026 וברשומות בי.פ מס' 14599 בתאריך 31/5/2026.
7. התכנית תשלים את תקופת ההפקדה בתאריך 29/7/2026.
8. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 6/7/2026. התכנית נדונה במליאת הוועדה המקומית מס' 304 בתאריך 23/7/2026, 6 ימים לפני תום מועד תקופת ההפקדה. הוועדה אישורה את התכנית למתן תוקף בתנאים:
 - א. הפרסום בפועל ייעשה לאחר תקופת 30 הימים מתום תקופת ההתנגדויות שחל בתאריך 28.8.2026.
 - ב. במידה ויתקבלו התנגדויות לתכנית הוועדה תביא את התכנית לדיון במליאת הוועדה המקומית, תבחן אותן ותכריע בהן.
8. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה במלואה. לתכנית לא התקבלו התנגדויות. לתכנית התקבלו הערות פקיד היערות בה התבקש יזם התכנית לשנות סימון עץ מכריתה לשימור ולשנות את מעמד נספח העצים מרק למחייב.
9. המלצת לשכת התכנון המקומית:

לאשר את התיקונים בנספח העצים ולאשר את התכנית למתן תוקף, מאחר ותקופת ההפקדה הושלמה ולא התקבלו התנגדויות לתכנית מוצע לשנות את החלטת הוועדה כך שלא יהיה צורך להמתין לאחר 30 ימים מתום תקופת ההפקדה.

סקירה סטטוטורית:

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

מצב מוצע:

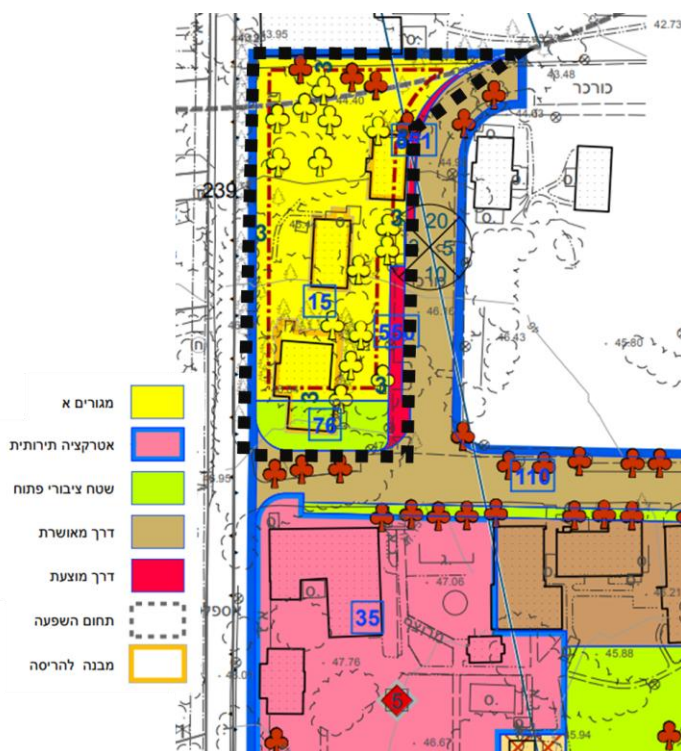
התכנית קבעה את תא השטח בייעוד אזור שירותי תיירות, מדרום נמצא שטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



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.



המלצות והערות המהנדס:

לאשר את התכנית

סעיף: 5**תכנית מתאר מקומית: 351-1360163****שם: כפר פינס - שינויים בבינוי - מ/מק / 187**

נושא: דיון בתביעת פיצויים

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 970,465.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	351-0556720
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6/3

ישוב:

כפר פינס

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

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

חלקי חלקות:

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

מטרת הדיון

דיון בתביעת ירידת הערך לתכנית לפי סעי' 197

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.

1. התכנית הנה בסמכות מקומית שינוי לתכנית 351-0556720 להעברת 16 מגרשים מגורים משטח פרטי של האגודה לשטח רמ"י והרחבת שטחי שצ"פ, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה, בהתאם להסכם שנחתם בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס כפי שיפורט בהמשך.
בנוסף התכנית מציעה שינויים לאור ביטול הקלות מתכנית ובהתאם להוראות תכנון חושב רישוי: תכנית, קווי בניין, גובה מבנה, הקמת קומת מרתף וכו'.
2. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.א.62, 3.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.א.62 לחוק.
תכנית מאושרת 351-0556720 בסמכות מקומית פורסמה לאישור בתאריך 21.11.2018, לתכנית זו נמסר כתב שיפוי ע"י יזם התכנית אגש"ח כפר פינס.
- לאחר אישור התכנית למתן תוקף רמ"י הפנתה את תשומת לב הוועדה המקומית כי נפל פגם בתכנית והתברר כי טבלת ההקצאה שצורפה לתכנית לא הייתה מוסכמת על רמ"י, ולא נחתמו כנדרש בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה).
- בתאריך 30.1.2022 רמ"י הגישה לוועדה המקומית תביעה לפי סעי' 197 ע"ס 54,400,000 ש"ח, לאחר שלא הצליחו להגיע למתווה פשרה במהלך 3 שנים מיום אישור התכנית, במקביל התנהל הליך תאום בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס.
3. בתאריך 24.7.2024 נחתם הסכם בין רמ"י ולוועדה המקומית בה הובהר כי ככל שתכנית 351-1360163 תקבל תוקף, רמ"י חוזרת בה מתביעתה לירידת ערך לפי סעי' 197 ביחס לתכנית 351-0556720 ולא תהיה לה כל דרישה בעתיד כלפי הוועדה המקומית או מי מטעמה, הן ביחס לתכנית המאושרת והן ביחס לתכנית החדשה.
4. בתאריך 13.8.2025 נחתם הסכם בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס שכלל בין היתר דרישה לעריכת תכנית להעברת 16 מגרשים משטח פרטי בבעלות של אגש"ח כפר פינס לשטח בבעלות רמ"י.
4. בהתאם להסכם זה הגישה אגש"ח כפר פינס לוועדה המקומית תכנית מס' 351-01360163 בסמכות מקומית שתאפשר את יישום ההסכם בעניין העברת 16 מגרשי המגורים.
5. **הליך הטיפול הסטטוטורי לתכנית 351-1360163:**
א. התכנית המוצעת אושרה באופן עקרוני לקידום הוועדה המקומית בישיבתה מס' 280 שהתקיימה בתאריך 1.8.24 בכפוף לחתימת רמ"י על מסמכי התכנית וטבלת ההקצאה, שהיוו תנאי סף לקליטת התכנית.
ב. לאחר מילוי התנאים לעמידה בתנאי הסף אשר מולאו בספט' 2025 לרבות אישור רמ"י וחתימתה על טבלאות ההקצאה, התכנית עברה תנאי סף.
התכנית המוצעת אינה מהווה שינוי מהותי לתכנית המאושרת ומשתלבת עם התכנית לתוספת יח' שלישית בנחלות בכפר פינס 351-0765586 ונסמכת על התכנון הכללי המאושר בכפר פינס ותואמת לתמ"א 35 על שינוייה.
ג. התכנית המוצעת תואמת בתחום הקו הכחול להסכם הפשרה שנחתם בין רמ"י לכפר פינס.
ד. הוועדה המקומית החליטה לאשר את הפקדת התכנית בישיבתה 296 שהתקיימה בתאריך 18/12/2025. התנאים להפקדה מולאו כנדרש בהחלטות הוועדה לרבות קבלת כתב שיפוי לתכנית המוצעת, הוועדה הבהירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם.
ה. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב.פ. מס': 14170 בתאריך: 18.1.2026 ובעיתונות בתאריכים: 25/01/2026 ובלוחות המודעות: 23/01/2026.
ו. התכנית נבדקה לפי סעי' 109 א' ונמצאה שאינה טעונה אישור השר עפ"י החלטת הוועדה המחוזית בסימוכין 2841282.
ז. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/3/2026.
ח. לתכנית התקבלו 3 התנגדויות. הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות לתכנית במליאת הוועדה שהתקיימה בתאריך 16.4.2026 והחליטה על קבלת ההתנגדויות בחלקן ומתן תוקף בתנאים.
ט. התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.7.2026 ב.פ. מס': 14792, כמו כן פורסמה כנדרש בעיתונים ולוחות המודעות, בהתאם להוראות החוק בחלוף 15 ימים מהפרסום ב.פ. התכנית מקבלת תוקף.
6. בעקבות ההסכם בין רמי לוועדה המקומית וההסכם בים האגודה השיתופית לרמי ולפיו ככל שתכנית 351-1360163 תאושר תבוטל תביעת ירידת הערך. ביום 10.8.2026 נכנסה לתוקף התכנית.
7. **המלצת לשכת התכנון המקומית:**
לאור האמור לעיל וכניסתה לתוקף של תכנית 351-1360163 מוצע לוועדה לסגור את הליך התביעה.

רקע סטטוטורי:

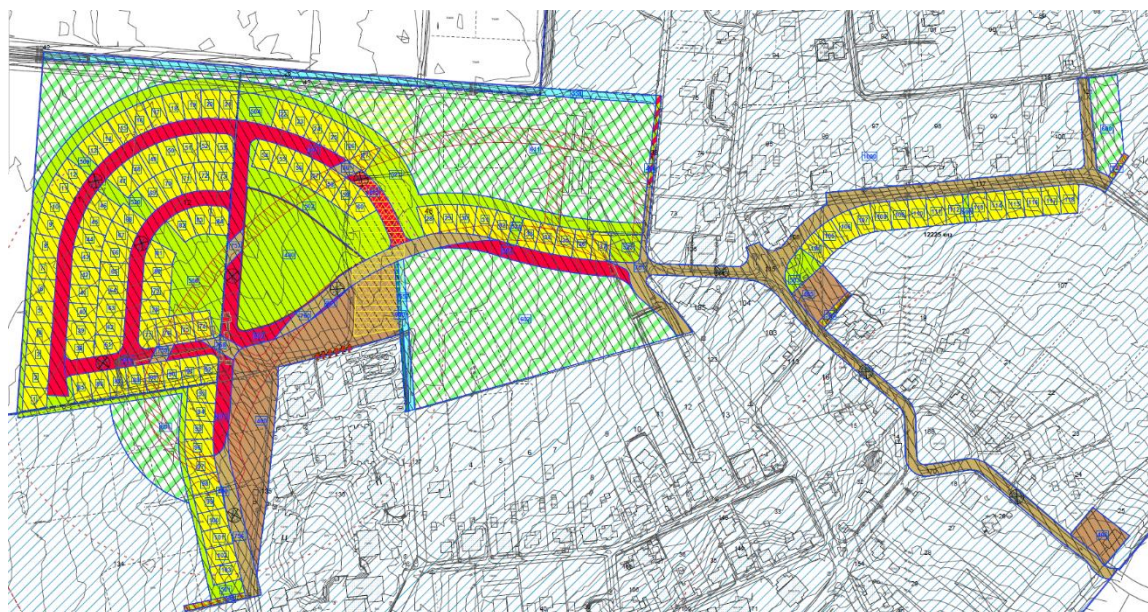
מ/395/א, ש, פורסמה לאישור בתאריך 11/12/2012:

תכנית מתאר כוללת למושב כפר פינס והרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים. התכנית אישרה 249 יח"ד מתוך 300 המאושרות בלוח 2.



מצב מאושר תכנית 351-0556720 פורסמה לאישור בתאריך 21.11.2018:

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

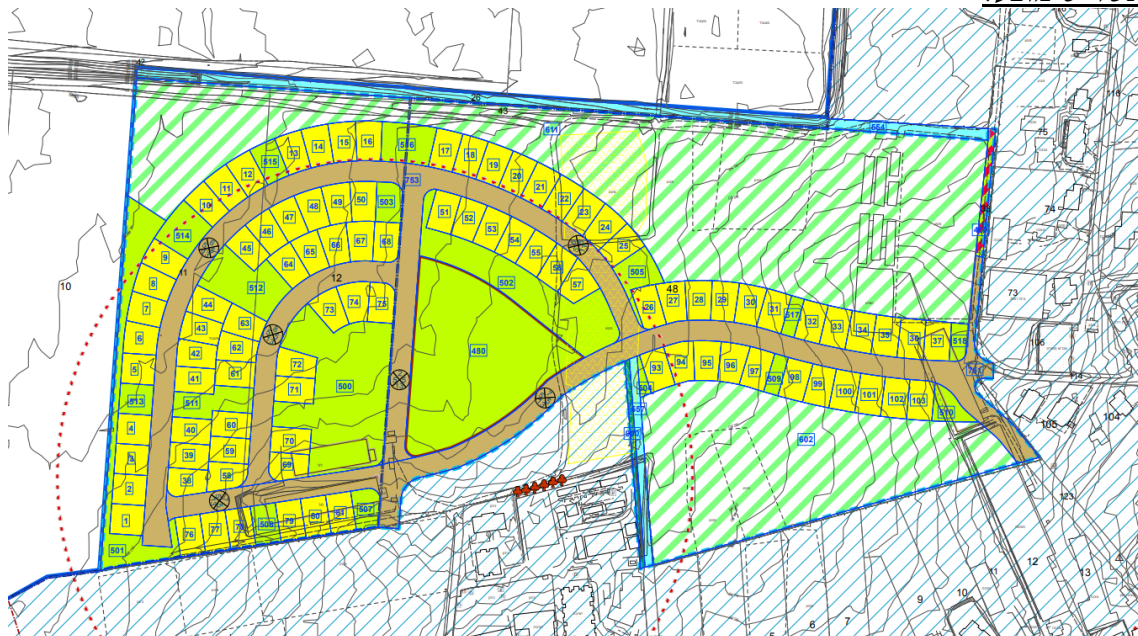


תכנית מוצעת:

תכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים:

9.א.א.62, 1.א.א.62, 3.א.א.62, 4.א.א.62, 4.א.א.62 (א), 5.א.א.62, 9.א.א.62
העברת 16 מגרשי מגורים מאושרים על פי דרישת מנהל מתכנית 351-0556720 משטח פרטי של האגודה לרמ"י,

תשריט מוצע:



המלצות והערות המהנדס:
לדחות את התביעה

סעיף: 6**תשריט חלוקה לצרכי בניה: אחמ/244****שם:** תשריט לצרכי רישום לחלקות חלקה 60 בעין עירון עפ"י תכנית 351-0802363

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 3,000.000 מ"ר

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: 60

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 60 בהתאם לתכנית מאושרת 351-0802363

חלוקה החלקה ל-3 מגרשים + שטח להרחבת דרכים :

1. מגרש ארעי 240 - (תאי שטח 60A+1060) בייעוד מגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית

בשטח 1847 מ"ר

2. מגרש ארעי 241 - הרחבת דרכים בשטח 159 מ"ר

3. מגרש ארעי 266 (60A) - בייעוד מגורים א בשטח 376 מ"ר

4. מגרש ארעי 286 (60B) - בייעוד מגורים א בשטח 618 מ"ר

המלצות והערות המהנדס:

לאשר את התשריט

סעיף: 7**תשריט חלוקה לצרכי רישום: אחמ/245****שם:** תשריט לצרכי רישום לחלקת חלקה 50 בעין עירון עפ"י תכנית 351-0802363

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 3,003.000 מ"ר

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: 50

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 50 בהתאם לתכנית 351-0802363

המלצות והערות המהנדס:

לאשר את התשריט

מבקש:

* אורלי בומנדיל

* נסים בומנדיל

בעל הנכס:

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* עקיל זחלקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000540733

כתובת הבניין: גבעת נילי

גוש וחלקה: 12060 43 מגרש: 69א

תכנית: ג/920, אחמ/173

שימוש עיקרי

תיאור בקשה
תוספת ושינויים

מגורים - יחידה

מהות

תוספות ושינויים למבנה מגורים שני בנחלה (במגרש בן ממשיך) הקיים בהיתר 2989 תוספת מוצעת לשטח עיקרי, ממ"ד מוצע, הקלות בקווי בנין, פירוק מרפסת רעפים והפיכתה לפרגולה, פירוק סוכת חניה, גדר מוצעת בחזית מגרש, הריסות כמסומן.

הערות בדיקה**הערות בדיקה:**

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

בקשה להיתר מס' 10000540733

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000527210

ב. הבקשה כוללת הקלות:

1. הקלה בקו בנין צידי דרומי עד 2.70 מ' ללא פתחים

2. הקלה בקו בנין צידי צפוני עד 10% מ 5.00 - 4.50 מ'

3. הקלה בגודל תכנית מ 22.50% - 27.16%

ג. ההקלות פורסמו בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות

(תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 19.12.2025 ותאריך אחרון להודעה לגובלים 16.12.2025)

ד. ההקלות המבוקשות לתוספת למבנה מגורים קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 2989

מיום 21.12.1984 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 160 והוראות שעה)

שפורסם ביום 03.04.2025

המלצות והערות המהנדס:

לאשר

גליון דרישות**שלב הגשת הבקשה להיתר**

קובץ אישור של הסכמת בעלי זכויות אחרים מקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי

שלב בקרת התכנון

אישור מועצה אזורית אלונה או מי טעמה לנספח סניטרי

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

אישור רמ"י- אישור רשות קרקעי ישראל

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

הנחיות קונסטרוקטור לבניית תוספת והריסות צמוד למבנה קיים

ערבות בנקאית להריסת המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר

תכנית ראשית מעודענת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ

תצהיר תכנון השלד על יציבות מבנה קיים

נספח תברואה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה

גידר מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה

ת. השלמה

היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
הסכם לבדיקות בטון ואיטום ממ"מ ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב
הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
חוזה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת בניין (לאחרים המורשים להנפיק אישור התקשרות)
מינוי אחראי לביצוע השלד
מינוי אחראי לביקורת
פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
תנאילתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודות לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016)
הסכם לפינוי פסולת
הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
שלב תנאים לביצוע
הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצ"ב המסד
הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר- ערוכה ע"י מודד מוסמך
שלב בקשה לתעודת גמר
אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש
אישור מודד + מפה מצבית במר פיתוח (טופס 102)
אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים בישוב (טופס 3)
אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
דו"ח מפקח הוועדה המקומית
דווח על עריכת ביקורת באתר הבנייה עורך הבקשה (טופס 106)
דווח על עריכת ביקורת באתר הבנייה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) (טופס 105)
תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם אטימות ממ"ד
תצהיר אחראי לביצוע השלד ותקינות ממ"ד (טופס 104)
העתק של מחוזה חכירה / פיתוח מול רמ"י
חתימה חותמת אגודה גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
חתימה חותמת ועד מקומי גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכן השלד, רישיון מודד מוסמך.
תכנית ראשית
מפת מדידה להיתר

05/08/2026
05/08/2026
05/08/2026
05/08/2026
05/08/2026
05/08/2026

מבקש:

* מקורות חברת מים בע"מ

* ע"י עודד לרנר

בעל הנכס:

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* ארז סבין נוימן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000559016

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 12422 6

תכנית: משח/33

שימוש עיקרי

מאגר מים

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות

בריכת רגבים 2 - בריכת מי שתיה בנפח 2000 מ"ק וקו גלישה.

הערות בדיקה

הערות בדיקה:

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

בקשה להיתר מס' 10000559016

התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000396431

ב. הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 סעיף 6.6.3

ההודעה פורסמה בעיתונות תאריך אחרון 13/02/2026 ולא התקבלו התנגדויות.

ג. הבקשה בתחום בריכת מים עפ"י משח/33 של קיבוץ רגבים

ד. תכנית מס' מ/316/א/ש/1471 יערות אלות עדה – התכנית אינה חלה

ה. שינוי 3 לתמ"א 1 – ואדי עארה התכנית מאושרת מיום 9.12.2021

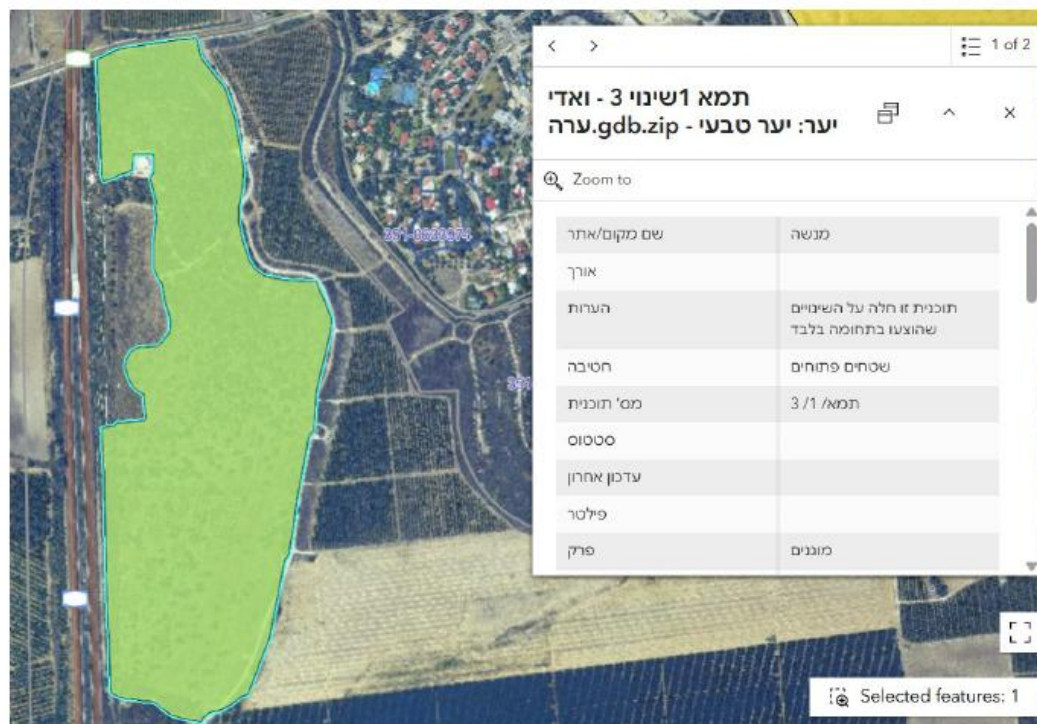
התשריט בקני"מ 1:100,000 וקיים קושי בקביעת אזור היער מסביב לחלקה. בתשריט השינויים בשינוי לתמ"א

באזור הבריכה מסומנים שינויים והגדלה לאזור היער.

ו. עורך הבקשה פנה להתייחסות קק"ל והתקבלה התייחסות ע"י יואב לקטוש יועץ סטטוטורי במייל מיום 23.10.2025 שתכנית שינוי 3 לתמ"א 1 כללה תוספות בתחום החלקה והבריכה המוצעת בתחום יער טבעי ולא ניתן לקדם את ההיתר.



מס' דף: 22



המלצות והערות המהנדס:
לא לאשר