

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 305 ביום Thursday תאריך 20/08/26 ז' אלול, תשפ"ו

השתתפו:**חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

קרן מיכאלי יעקובוביץ

יצחק תירס

מורן מוסקל

אסף פישביין

רן אורן

פרלמן איתן

סולימאן כבהה

שצקי אודי

נציגים:

אולגה לפנד

אורנית מורגנשטרן

מיכל רופא

סגל:

לאה פרי

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טל גילת

ימית תורג'מן

אורית טורג'מן

גימאל אלדין כיתאני

נעדרו**חברים:**

אייל כהן

נציגים:

ארז מרדכי

רועי רבין

שלומית נווה

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצוור

סגל:

עו"ד דני גלס

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חברה

- מ"מ

- חברה

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציגת לשכת התכנון המחוזית

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציג רט"ג

- רכזת רישוי והיתרים - רשות הטבע והגנים

- נציג מ.השכון-המינהל לבניה כפרית-חיפה

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות ניקוז ונחלים שרון

- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

- יועמ"ש ותובע הועדה

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

א. תמ"א 5/35 – יישובים כפריים: הצגת הוראות עדכניות שפורסמו להערות הוועדות המחוזיות לקראת

הגשת התנגדות הוועדה המקומית.

ב. בסדר היום שפורסם בתאריך 13.8.2026 נפלה טעות סופר ושובצה תכנית מס' 351-1360163 במקום

תכנית 351-0556720. בהתאם לכך עודכנה התכנית הנכונה מהות הדיון והרקע לדיון לא השתנו.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 304 – אושר פה אחד.

3. דיון בתמ"א 5/35 – יישובים כפריים:

הוועדה עודכנה כי בתאריך 12.8.2026 הועברה גרסה מתוקנת להתייחסות הוועדות המחוזיות לתקופה של 45 יום

בהתאם להחלטת המועצה הארצית בישיבתה מתאריך 2.7.2026.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי עודכנה כי הוועדה המחוזית אינה דנה בהערות פרטניות של יישובים אלא בהערות שמרכזת הוועדה המקומית עבור כל היישובים.

הוראות התכנית המעודכנות יועברו ליישובים והוועדה תרכז את ההתייחסות ותגיש את ההערות לוועדה המחוזית.

על היישובים להעביר את ההתייחסות עד לתאריך 10.9.2026

4. התאמת מרחב תכנון מנשה אלונה ומרחב תכנון עירון

בהמשך לפניית מינהל התכנון ע"י נוי שפיגל אגף עירוניות מחקר וקשרי חוץ אגף בכיר תכנון אסטרטגי

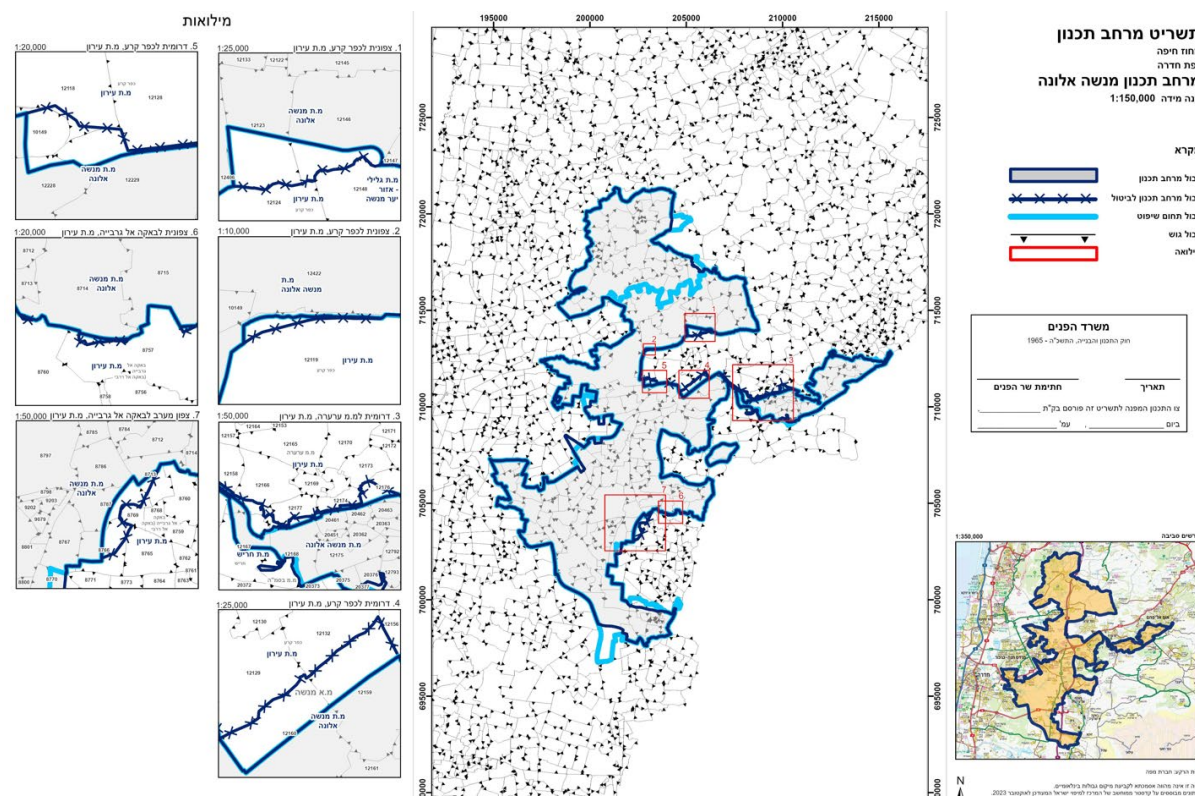
הוועדה נדרשה לדון בהתאמת מרחב התכנון מנשה אלונה ועירון.

מדובר בשטחים שתחום השיפוט הועבר בהסכמה בין הרשויות מוא"ז מנשה וכפר קרע, ערערה ובאקה אלגריבה

במסגרת הדיונים בוועדה הגיאוגרפית חיפה שאושרו להעברה ע"י שר הפנים מיום 11.4.2024 לתחום השיפוט כפר קרע

באקה וערערה ומבוקש להתאים את מרחב התכנון מוועדת מנשה אלונה לוועדת עירון לתחום השיפוט המאושר.

תשריט מרחב התכנון להתאמה:

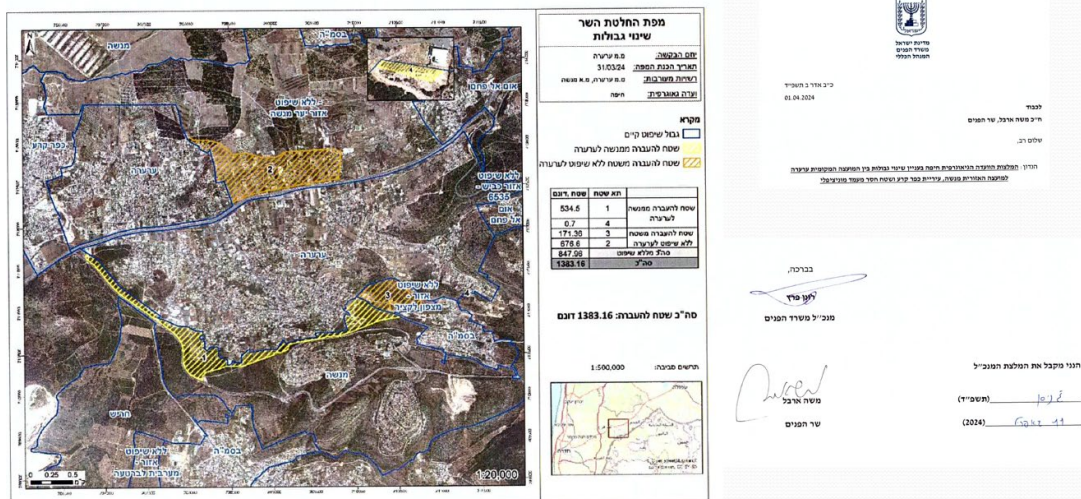


ההתאמות המבוקשות :

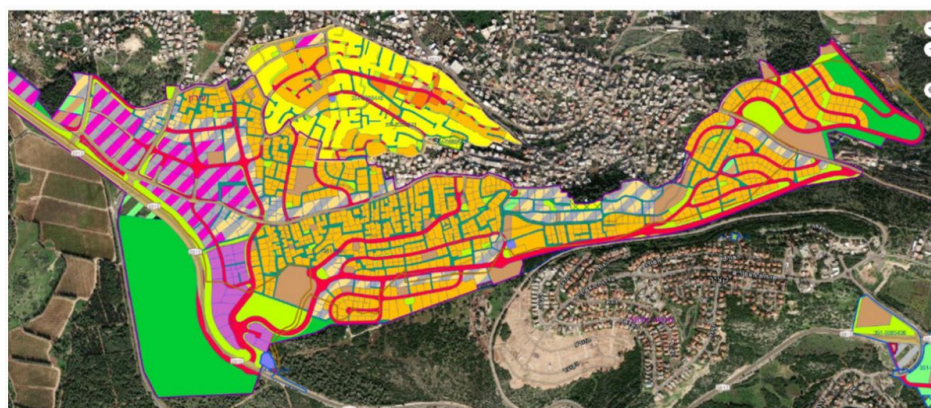
א. התאמת מרחב תכנון בצמוד לערערה עפ"י תכנית מאושרת תמל/1061

שטח שהועבר מתחום שיפוט מנשה ושטח ללא שיפוט גלילי לתחום שיפוט ערערה .
תכנית תמל/1061 מאושרת משנת 2022 , התכנית כוללת הרחבת היישוב ערערה וחלק משטח השיפוט של ערערה
בתחום מרחב התכנון של מנשה אלונה , הבקשה הינה להתאמת תחום השיפוט של ערערה למרחב התכנון עירון .

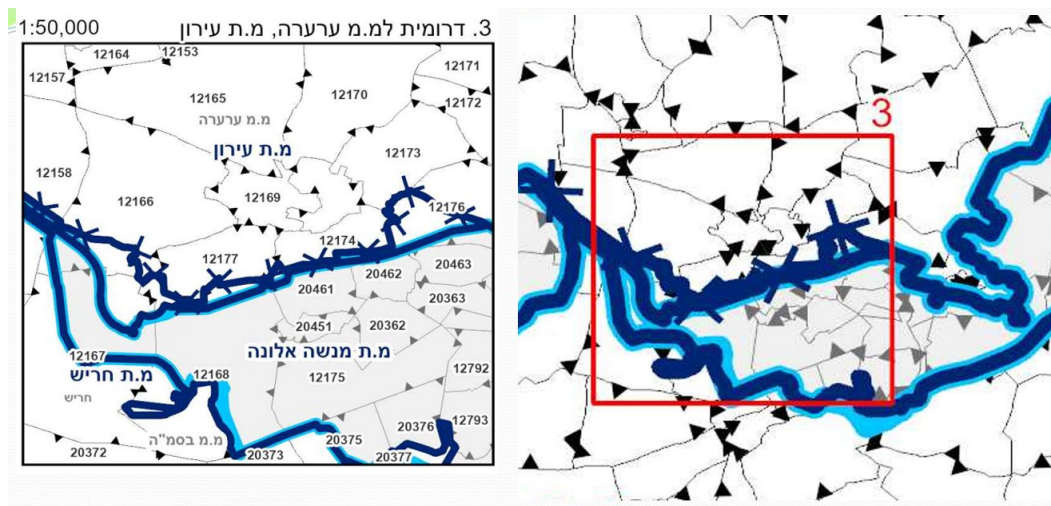
מפת העברת השטח לתחום שיפוט ערערה המאושרת בוועדה הגיאוגרפית חיפה



תכנית תמל/1061



תרשים התאמת מרחב התכנון ממנשה אלונה לעירון



ב. התאמת מרחב תכנון שטחים מסביב לכפר קרע

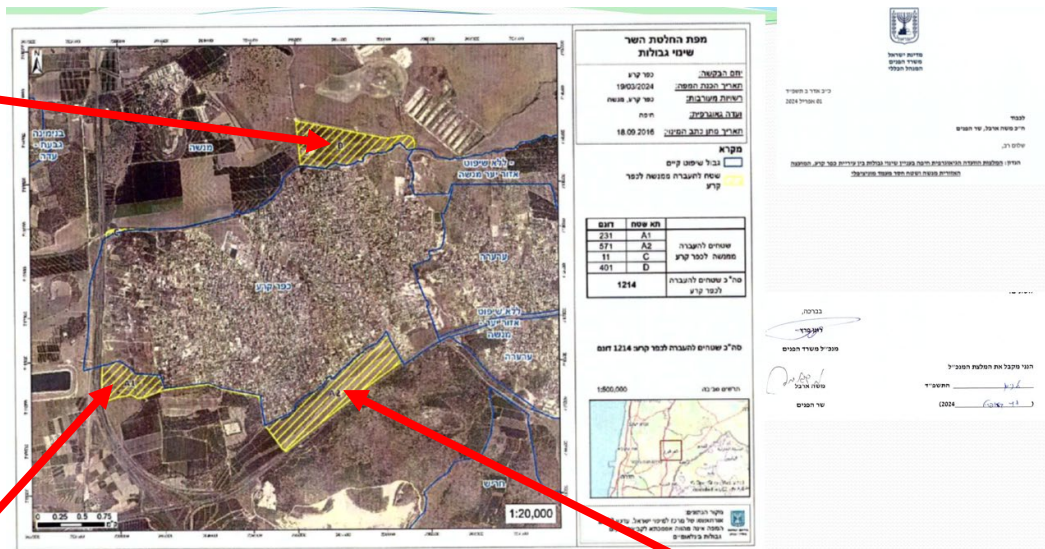
שטח שהועבר מתחום שיפוט מנשה לתחום שיפוט כפר קרע מצד דרום שטח ההשבה של קיבוץ ברקאי עד לכביש 65, מצד צפון שטח מערוס כביש 6 ותחנת מעבר קיימת לפסולת בניין של כפר קרע.

הבקשה להתאים את מרחב התכנון בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של כפר ללא השטח החקלאי הצפוני מעבר לנחל ברקן.

הבקשה הינה להתאמת תחום השיפוט של כפר קרע למרחב התכנון עירוני.

אין הסכמה של מוא"ז מנשה להעביר שטחים מצפון לנחל ברקן של משבצת קיבוץ רגבים לתחום שיפוט כפר קרע וכמו כן למרחב תכנון עירוני בהתאמה.

מפת העברת השטח לתחום שיפוט כפר קרע המאושרת בוועדה הגיאוגרפית חיפה

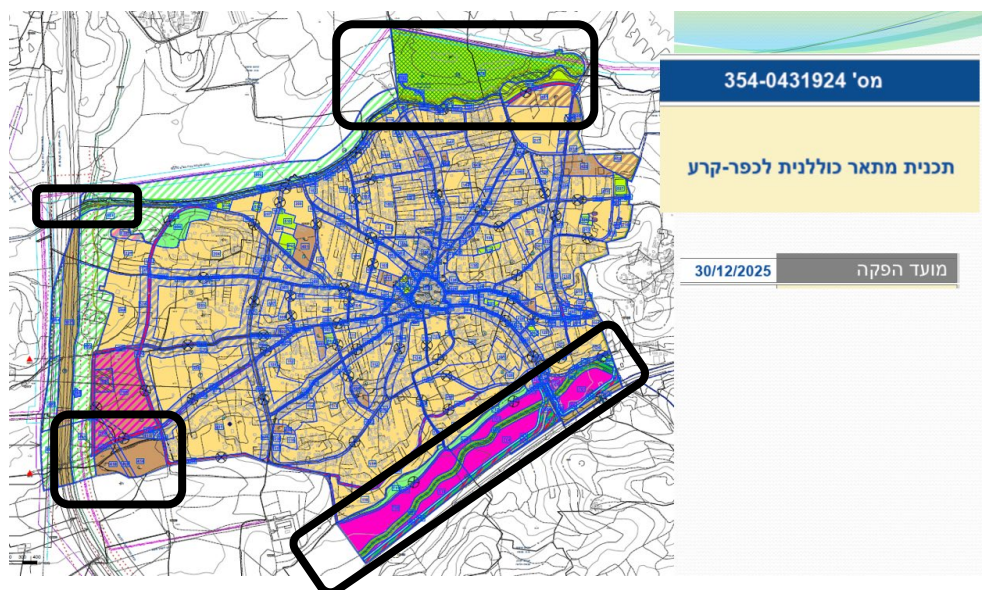


שטח מערוס העפר

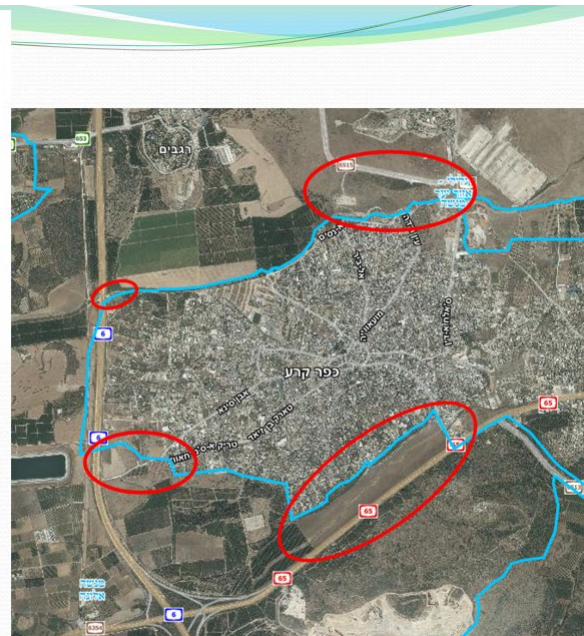
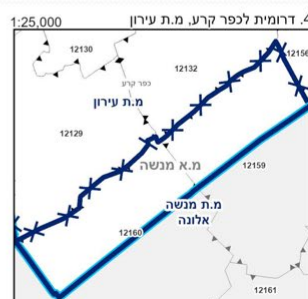
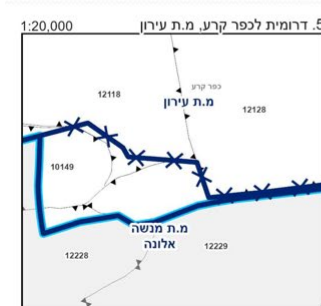
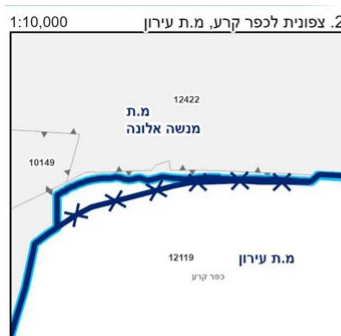
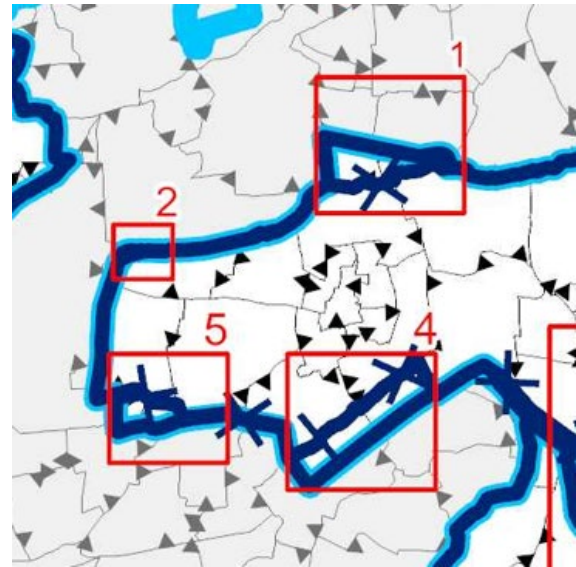
שטח קיבוץ משמרות

שטחי ההשבה קיבוץ ברקאי

תרשים סביבה לתכנית מתאר כוללנית כפר קרע



תרשים התאמת מרחב התכנון ממנשה אלונה לעירון



ג. התאמת מרחב תכנון שטחים בחלק הצפוני של באקה אלגרביה

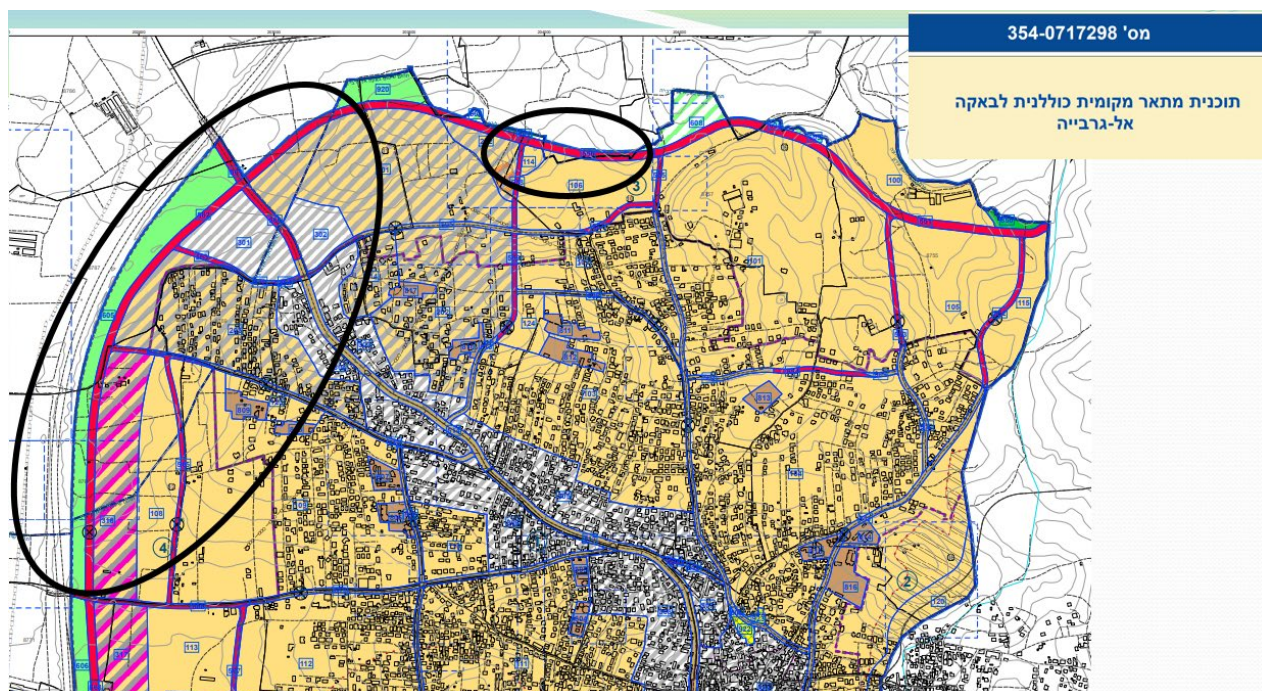
שטח שהועבר מתחום שיפוט גלילי ללא שיפוט השטח הכלוא בין כביש 6 מזרח עד לכביש 574 שטח שהועבר מתחום שיפוט מנשה שהינו חלק ממשבצת קיבוץ מצר ונטוע מטע אבוקדו . לבאקה אלגרביה תכנית מתאר כוללת מאושרת מ-2025 ומבוקש להתאים מרחב התכנון לקו הכחול של התכנית בצד הצפוני .

הבקשה הינה להתאמת תחום השיפוט של באקה אלגרביה למרחב התכנון עירון .

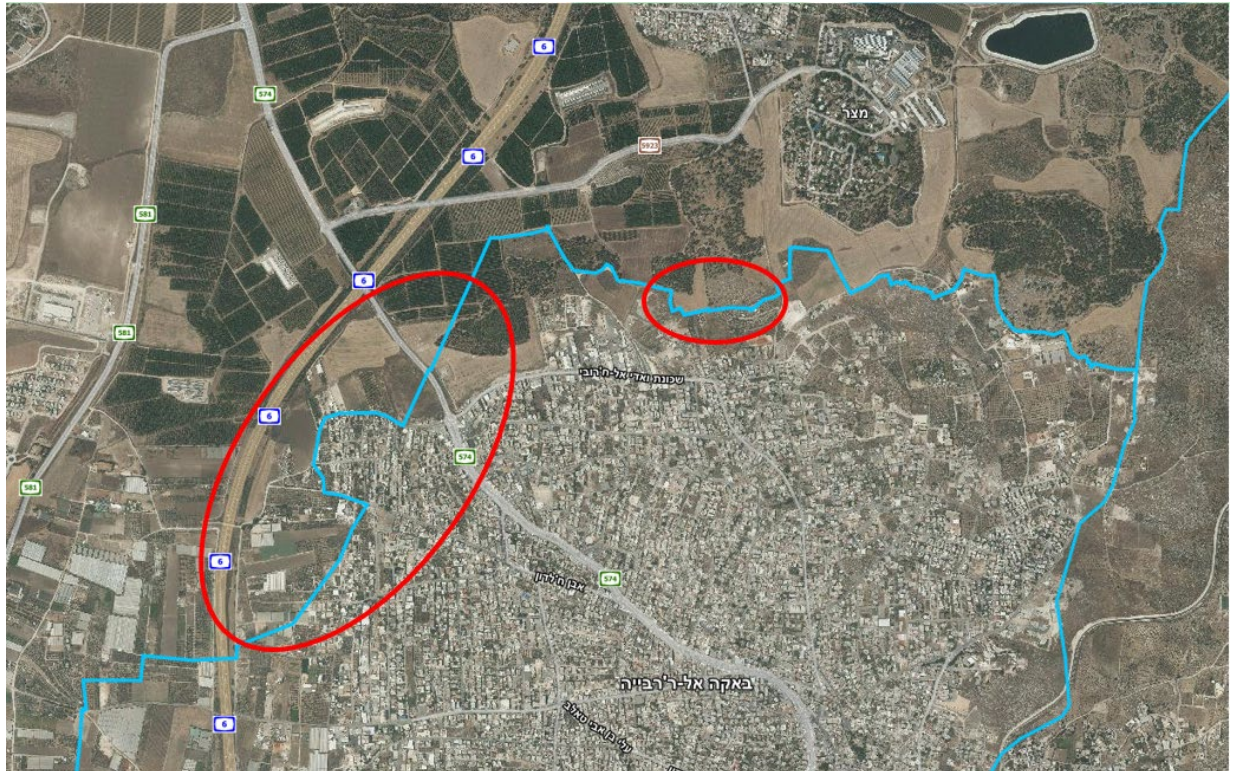
מפת העברת השטח לתחום שיפוט באקה אלגרביה בוועדה הגיאוגרפית חיפה



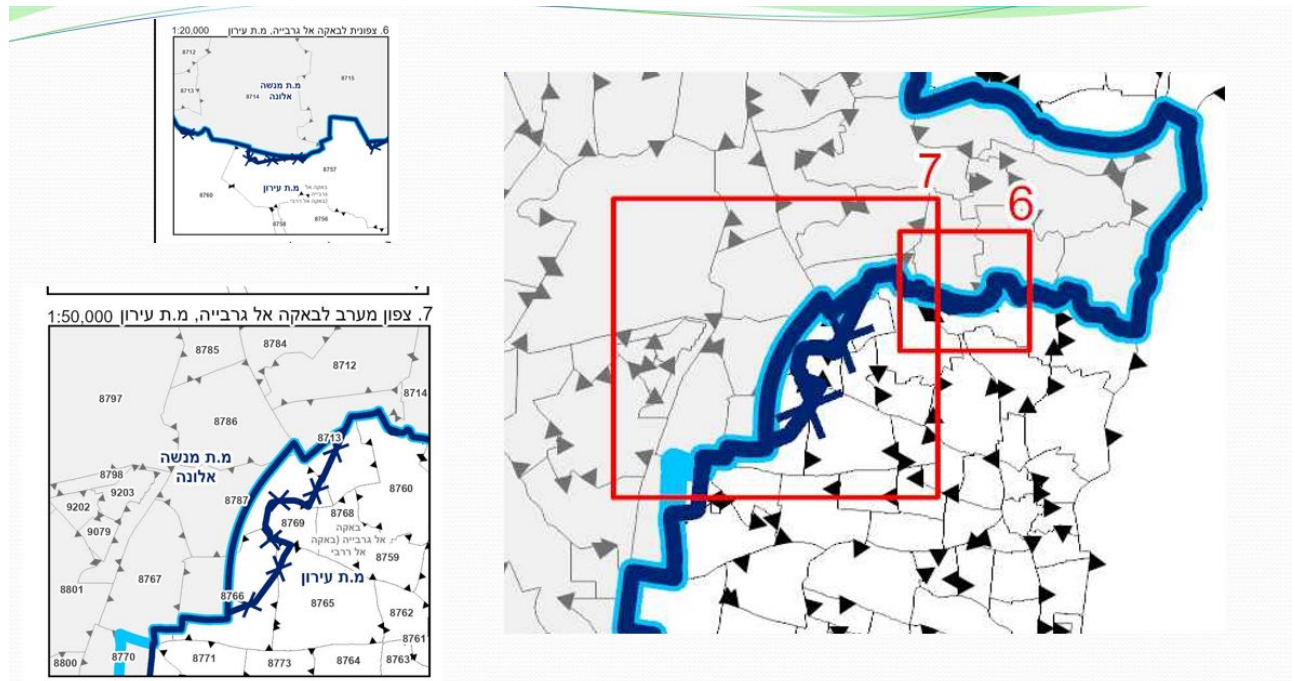
תרשים סביבה לתכנית מתאר כוללת באקה אלגרביה



תרשים סביבה למיקום הבקשה להתאמת הגבולות



תרשים התאמת מרחב התכנון ממנשה אלונה לעירון



החלטה :

לאשר התאמת מרחב התכנון ועדת מנשה אלונה וועדת עירון בהתאם לתחומי השיפוט המאושרים במסגרת הוועדה הגיאוגרפית חיפה עפ"י תשריט מרחב התכנון שצורף בקטעים המסומנים 1-7 באזור כפר קרע , ערערה ובאקה אלגרביה .

באזור כפר קרע אין הסכמה של מוא"ז מנשה להעביר שטחים של משבצת קיבוץ רגבים מצפון לנחל ברקן לתחום שיפוט כפר קרע וכמו כן למרחב תכנון עירון בהתאמה .

ההחלטה אושרה פה אחד ע"י יו"ר הועדה אילן שדה וחברי הוועדה שרון אריה, קרן מיכאלי יעקובוביץ , מורן מוסקל רן אורן וסולימאן כבהה

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
 החלפה
 כפיפות ל-
 כפיפות ל-
 כפיפות ל-
תכנית
 משח/9
 תמא/1
 תמא/35/1
 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".

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, עפ"י דברי ההסבר מציעה דיוק והשלמות 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 משבצת מושב עין עירון, שטחים חקלאיים מעובדים.

רקע להחלטה:

במסגרת הדיון הוזמנו ונכחו:

יזם התכנית - רט"ג: מתכנן גליל תחתון וכרמל, מיקי לדל.
 נציגי מושב עין עירון: יו"ר אגודה אסף פשיביין, חבר אגודה - אדר' רון רוזן.

1. התכנית הוצגה ע"י מתכנן רט"ג - מיקי לדל בפני הוועדה.
2. מושב עין עירון הציג את התנגדותו לתכנית והפגיעה בשטחים החקלאיים שכלולים במשבצת עין עירון, ציין כי התכנית לא תואמה עם המושב ולא הוכח כי השטח בעל ערכיות נופית סביבתית המצדיק הגדלת השמורה.

--חבר הוועדה אסף פשיביין יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי ובהצבעה. --

החלטה:

הוועדה דנה ארוכות בתכנית.

הוועדה מתנגדת לתכנית כפי שהוצגה ומחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הר"מ:

1. במסגרת הסקירה שהוצגה לתכנית המוצעת לא הוזכרו ערכי סביבה ונוף המצדיקים את שינויי הייעוד לשמורת טבע וגן לאומי.

הוראות התכנית מתייחסות לשימושים קולטי קהל ומנגד התכנית מציעה לבטל דרך סטטוטורית מאושרת המובילה לשמורה מכבישים מוסדרים ואינה מציעה הסדרה של דרך קיימת להולכי רגל מזרזם המובילה לשמורה. בכך התכנית לא מאפשרת נגישות לקהל הרחב ולא ברור מה היתרון המוצע בקידומה.

2. התכנית המוצעת מציעה:

- א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשמורת טבע כהרחבה לשמורת הטבע המאושרת בתאי שטח 3, 6: בתחום תא 6 קיימים מערומי עפר שרט"ג הוציאה מתחום שטח השמורה המאושרת במסגרת עבודות פיתוח שהיא מקיימת בשנים האחרונות.
 הוועדה סבורה כי בכך שרט"ג ביקשה ממושב עין עירון לעצור את העיבוד החקלאי בתא שטח 6 ולאפשר לה לשפוך עודפי עפר בשטח זה, ניתן להניח כי גם רט"ג, המשתמשת בשטח כשטח תפעולי לעבודות

עפר, לא ראתה בשטח זה כבעל ערכי נוף וסביבה ייחודיים המצדיקים הרחבת השמורה. תא שטח 3 חל ברובו בתחום דרך מאושרת ממש"ח 9, בפועל משמש כשטח חקלאי מעובד.

ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לגן לאומי, תאי שטח 1,7 :

תא שטח 1 – תל אסור שטח עתיקות מוכרז:

בתחום התל מבוצעות מזה 15 שנים חפירות ארכיאולוגיות ע"י תלמידי בתי הספר כפעילות חינוכית-קהילתית. מדובר בפרויקט מיוחד בהם תלמידי התיכון של המועצה מבצעים חפירות בהנחיית אוניברסיטת חיפה באישור ובהנחיית רשות העתיקות. בשנתיים האחרונות לא מתבצעות חפירות והשטח משמש לגידולי גז"ש של מושב עין עירון.

תא השטח המוצע כולל בתחומו שטח רב יותר מתחום שטח העתיקות המאושר וכולל בתחומו את תא שטח 2 המציע ביטול דרך מאושרת ממש"ח 9.

תא שטח 7 - התל הקטן, שטח עתיקות מוכרז:

גבולות התל מוסדרים במסגרת מש"ח 9. התכנית מציעה שינוי ייעוד לגן לאומי והגדלת השטח ע"ח שטח חקלאי מעובד במשבצת עין עירון שטח שאין לו ערכיות נופית סביבתית.

ג. ביטול הדרך המאושרת תאי שטח 2,4 :

ביטול דרך סטטוטורית מאושרת ממש"ח 9 המקשרת בין אנדרטת מג"ב לשמורת הטבע המאושרת ותל אסור (תא שטח 1). ביטול הדרך משאיר מקטעי דרך מאושרת במרכז קרקע חקלאית ללא רציפות תכנונית.

בנוסף התכנית המוצעת אינה כוללת התייחסות להסדרת הגישה הקיימת כיום להולכי הרגל מדרום לתכנית.

3. הטענה כי תאי השטח המוצעים בתכנית וגבולותיהם מתבססים על תאום שנעשה מול רמ"י שלכאורה בשטחים אלו לא חלה משבצת מושב עין עירון אינה נכונה ומרבית השטחים המוצעים בתחום התכנית הנם חלק ממשבצת מושב עין עירון והתכנית לא תואמה עם מושב עין עירון.

בהעדר נימוקים לערכי טבע ונוף בשטחים המוצעים, או להסדרי גישה ראויים לרכב או הולכי רגל שיאפשרו נגישות מבקרים, לרבות העדר הסדרה סטטוטורית לגישה להולכי רגל הקיימת כיום מדרום לתכנית, הוועדה אינה רואה הצדק תכנוני ראוי לשינוי הייעוד המוצעים ולכן אינה ממליצה לוועדה המחוזית על קידום או הפקדת התכנית.

קיים חשש כי שינוי ייעודו של תל אסור, תא שטח 1, משטח עתיקות לגן לאומי יקשה על המשך קיום החפירות הארכיאולוגיות וידרשו אישורים מסורבלים ותאום עם רט"ג לצורך המשך קיום החפירות.

4. התכנית המוצעת מורכבת ממספר תאי שטח שאין ביניהם רציפות או חיבור ואינה מציעה הסדרת גישה לשטחים המוצעים בתחומה ברכב / להולכי רגל.

בנוסף ביטול הדרך הסטטוטורית המאושרת במש"ח 9 תבטל את הנגישות הרציפה בין שלושה אתרים העומדים כמוקד תירותי אחד בתכנית הכוללנית מנשה אלונה 351-0942656: אנדרטת מג"ב, שמורת טבע עין ארובות ותל אסור.

5. הוועדה המקומית מבהירה כי אינה תומכת בביטול הדרך הקיימת ומעבר בדרכים חקלאיות בתחום המשבצת, כמו כן הגישה מעין עירון אינה אפשרית.

דרכים אלו אינן נגישות לציבור הרחב, משמשות את החקלאים ובעיקר מתאימות לתנועה של כלים חקלאיים.

6. הוועדה מבקשת כי ככל ויוחלט לקדם את התכנית ביחס להגדלת שמורת טבע עין ארובות יש לבצע תאום מול הוועדה המקומית ומושב עין עירון לדיוק הגבולות השמורה המוצעת.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

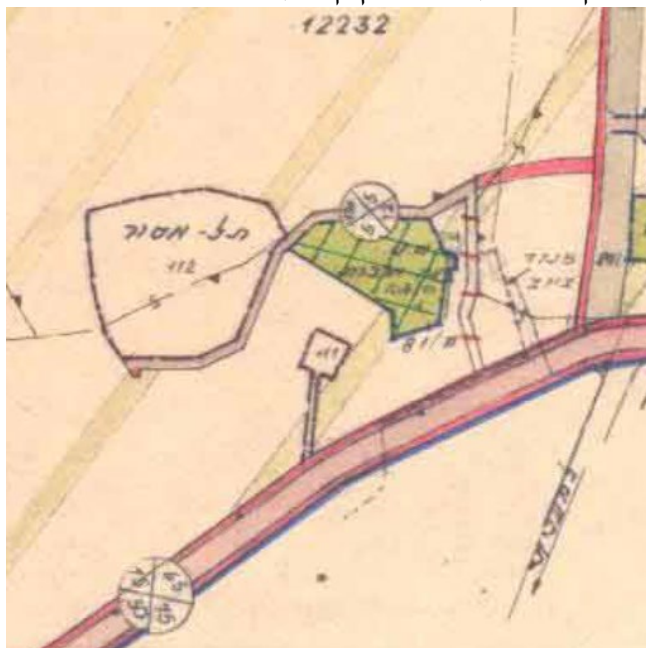
הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

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

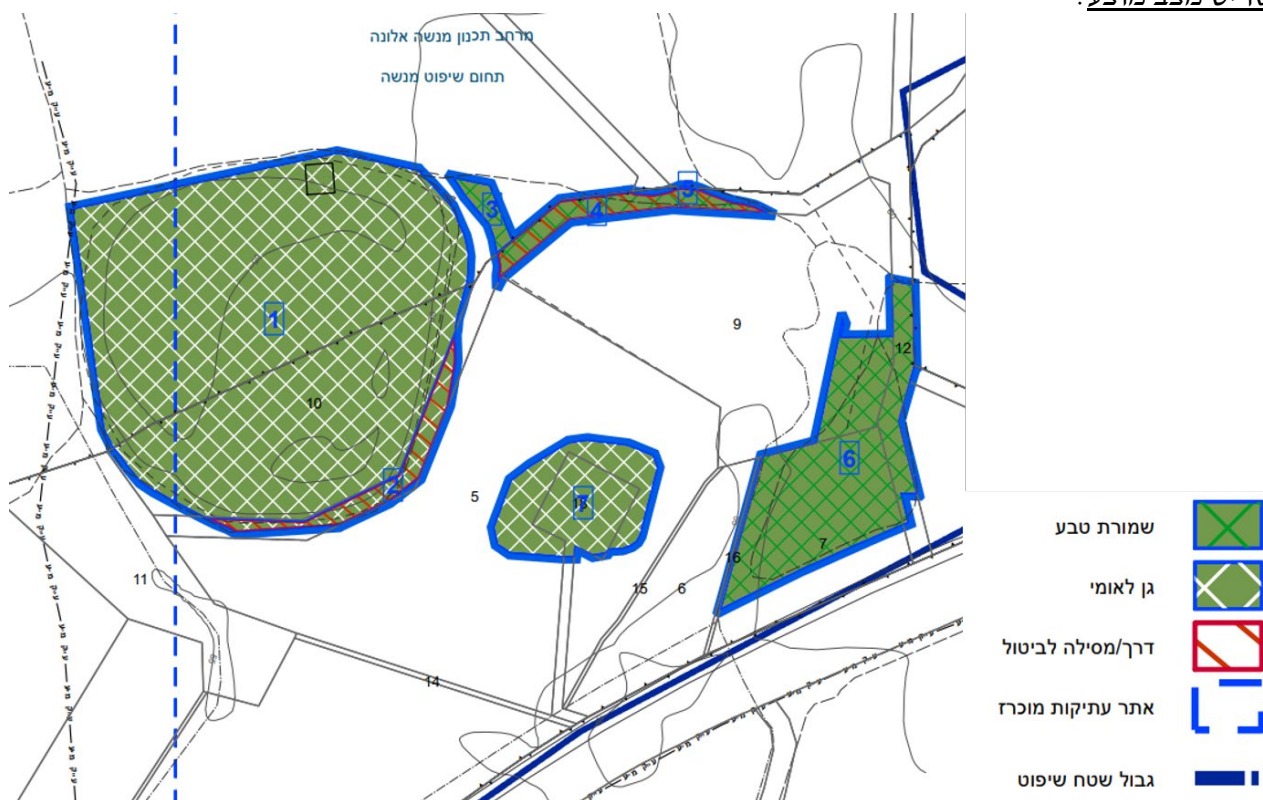
תשריט מאושר:

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



פוליגון התכנית המוצעת על רקע מש"ח 9 :



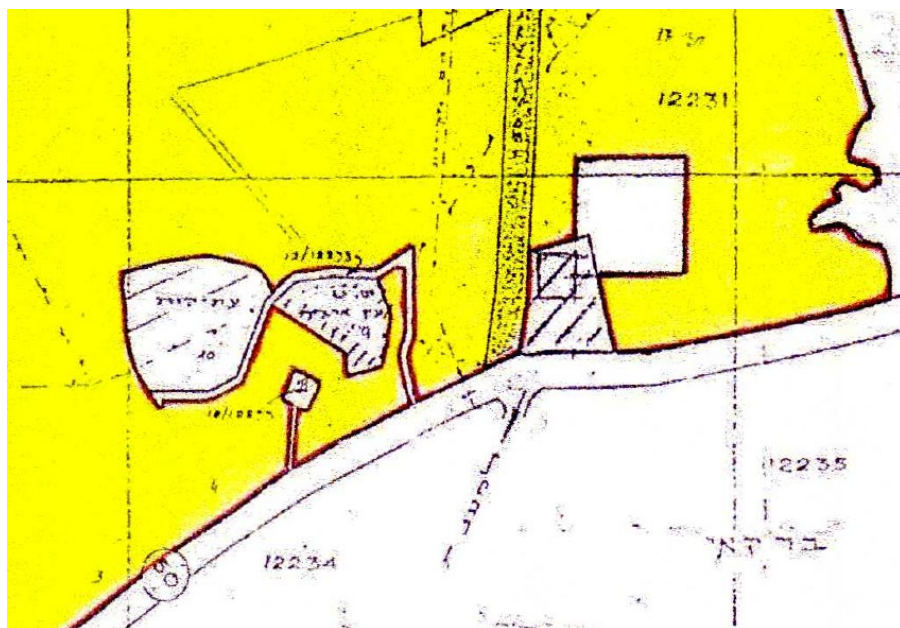


7. קומפילציה תכנית מוצעת ושמורה מאושרת:



התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת ממשי"ח 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.

5. 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. להלן תחום משבצת מושב עין עירון (צבוע בצהוב), מתוך חוזה המשבצת:



סעיף: 2

תוכנית מפורטת: 351-0854448

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

רקע לתכנית:

1. התכנית המוצעת בסמכות ועדה מחוזית, מציעה תכנית מפורטת למתחם 7 ביישוב אום אל קוטוף, בהתאם להוראות תכנית מ/382 שאושרה בשנת 2008, בכדי לקדם בנייה במתחם 7.
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.
 בעת אישור התכנית מתחם 7 היה בתחום רדיוס השפעה מהמחצבה, מימוש הבינוי במתחם זה הותנה ע"י הוועדה המחוזית בעריכת תכנית מפורטת ותסקיר השפעה על הסביבה עפ"י הוראות תמ"א 14 וצמצום תחום ההשפעה של המחצבה ביחס ליישוב.
3. 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. בנוסף קבעה התכנית תחום השפעה מהמחצבה, חלק מייעוד הקרקע למחצבה בקרבת אום אל קוטוף שונה לייעוד יער.
4. התכנית המוצעת בסמכות וועדה מחוזית מציעה חלוקה למגרשי מגורים בתחום שטח המגורים במתחם 7 ותוספת בינוי של רצועת מגרשים בדופן הצפונית של הדרך המאושרת מתכנית מ/382.
 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.

מס' דף: 14

5. 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.
6. התכנית המוצעת נמצאת בתחום שטח לפיתוח בתכנית כוללנית מנשה – אלונה 0942656-351.
7. בנושא הדרישה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה התקיימו מס' פגישות עם לשכת התכנון המחוזית.

רקע להחלטה:

במסגרת הדיון הוזמנו ונכחו:

באולם:

משרד ערן מבל: עורכי התכנית אדר' ליאורה חי,
נציגי היישוב: יו"ר הועד המקומי: סופיאן כבהא, נציג תושבים: פראס כבהא.
באמצעות מערכת ZOOM: יועץ סביבתי לתכנית: אלדד שרוני.

1. התכנית המוצעת נדרשת לצורך מתן מענה לגידול ביישוב, לתכנית התקיים מפגש שיתוף ציבור והערות שהתקבלו הוטמעו בתכנית.
2. תכנית מ/375 א', אושרה בשנת 2014 וקבעה כי החציבה בקיר הדרומי תסתיים בתוך 4 שנים או בשנת 2017 לכל המאוחר.
לפיכך עפ"י התכנית המאושרת התכנות החציבה בקיר הדרומי פקעה בשנת 2017 בהתאם להוראות תכנית מ/375 א'. במסגרת התכנית נקבע תחום השפעה הכולל בתחומו חלק ממתחם 7, התכנית המוצעת.
מזה זמן רב לא מתבצעת חציבה בשטח הדרומי הקרוב לאום אל קוטוף.
3. השפעה סביבתית:
במסגרת ישיבת עבודה עם מתכנן מחוז חיפה בתאריך 28/6/2026 הובהר כי בהוראות מליאת הוועדה המחוזית לעריכת תסקיר השפעה ברובע הצפון מזרחי של חריש, יש חובה לבחון את השפעות המחצבה על אום אל קוטוף. לשכת התכנון המחוזית פנתה למשרד להגנת הסביבה לקבל התייחסות האם נדרש הכנת תסקיר. לשכת התכנון ציינה כי נדרש לערוך התייעצות עם משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לעניין הצורך העריכת תסקיר לאור הנחיות תכנית מאושרת מ/375 א'.
במסגרת ישיבת הוועדה הבהיר היועץ הסביבתי לתכנית- אלדד שרוני כי בתחום התכנית ישנה תחנת ניטור ולכן סבור כי לא נדרש תסקיר השפעה על הסביבה אלא רק לבחון את המדדים מהתחנה בהתאם לתקנות.
4. התכנית המוצעת:
לתכנית בוצע מפגש שיתוף ציבור עם התושבים והתקבלו הערות לתכנית.

החלטה:

הוועדה דנה ארוכות בתכנית ומחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

א. התכנית המוצעת חיונית לצורך התפתחות היישוב.

ב. השפעה סביבתית:

הובהר כי במסגרת ניטור הזיהום באוויר לא נדרש להתייחס לכל המשתנים אלא רק לחלקיקי האבק, שמקורם במחצבה. הוועדה מקבלת את עמדת היועץ הסביבתי כי תחנת הניטור הממוקמת באום אל קוטוף, בתחום התכנית המוצעת הינה אינדיקטור מיטבי למדידת ערכי הזיהום השונים באוויר.
עפ"י הניטור 2024-2026 אין חריגות מהתקן, כל המדדים מתחת לתקן ולכן אין הצדק להכין תסקיר בגלל שהמדדים קרובים לתקן.
מבדיקה שנערכה עולה כי מזה מס' שנים לא מתבצעות פעולות חציבה בקיר הדרומי של המחצבה הפונה לכיוון אום אל-קוטוף ומתבצעות עבודות מילוי לשיקום המדרון.
במקביל הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית שהנה הרגולטור האחראי לפעול לקבלת תסקיר השפעה על הסביבה שנערך לטובת הרובע הצפוני בחריש וכן התסקיר ככל שנערך ע"י המחצבה.

ג. התכנית המוצעת תתוקן כך שהקישור בין המגורים בצפון לדרום יעשה באמצעות שביל להולכי רגל ורשת הדרכים המוצעת תאפשר המשך רציפות תכנונית בשטח צמוד דופן ממזרח לשטח התכנית המוצעת.

ד. בהתאם לחו"ד היועץ הסביבתי הוועדה סבורה שלא נדרש לערוך תסקיר השפעה על הסביבה וניתן להסתמך על נתוני תחנת הניטור המוצבת בתחום שטח התכנית המוצעת. היועץ הסביבתי יעמוד בקשר עם נציגת המשרד להגנת הסביבה - מיכל עייק בנושא ויבהיר את הנתונים בהתייחס למחצבה.

ה. הוועדה ממליצה כי התכנית תקודם לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית ותנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הניטור לשנת 2026 שלדעת המתכנן יהיו מתחת לתקן ולכן לא יהיה נדרש להכין תסקיר השפעה על הסביבה.

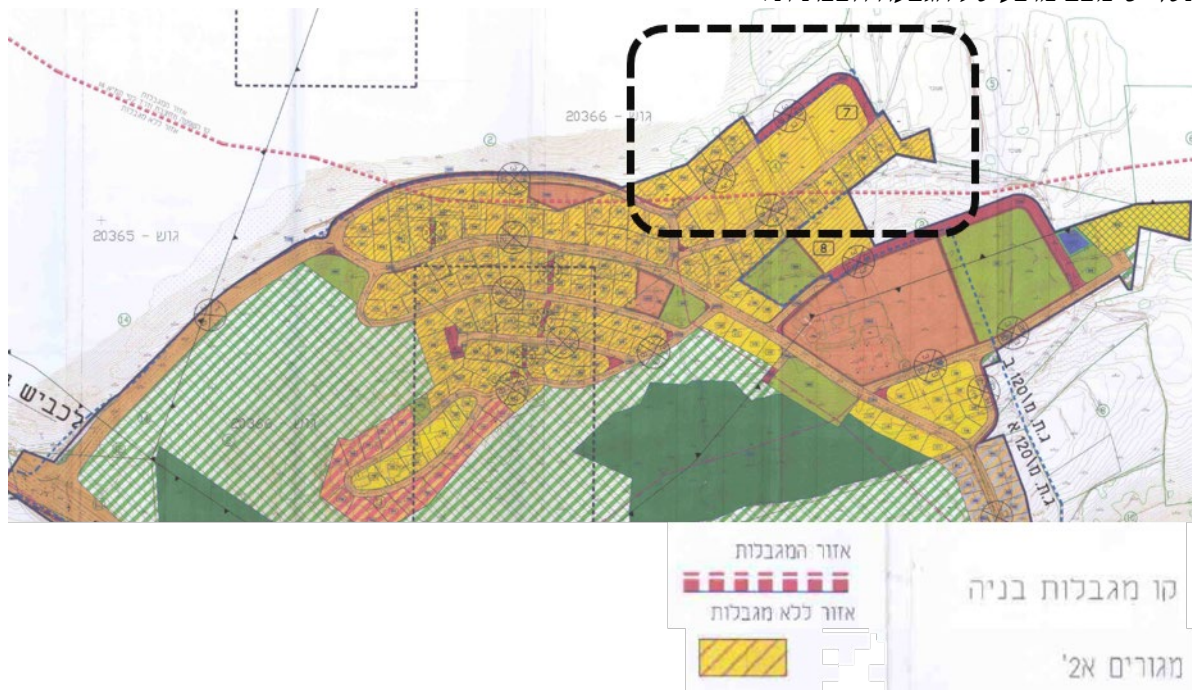
החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

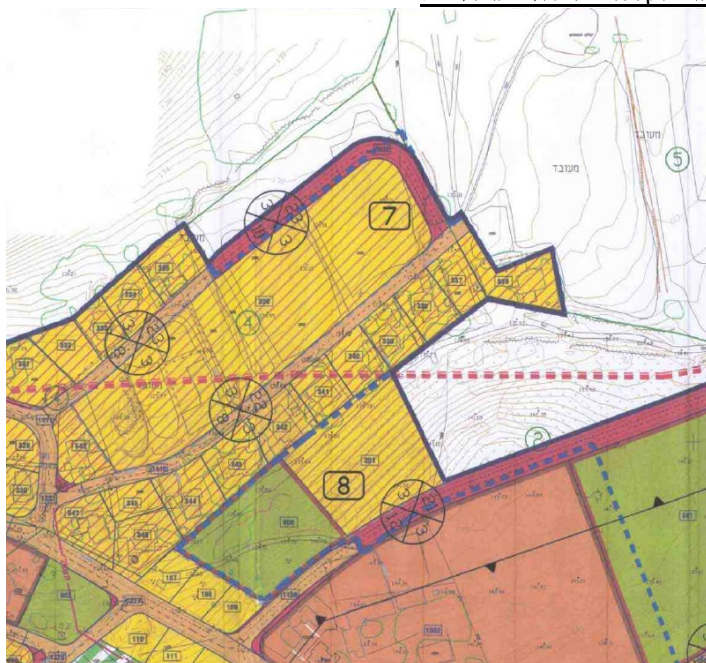
סקירה סטטוטורית:

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:

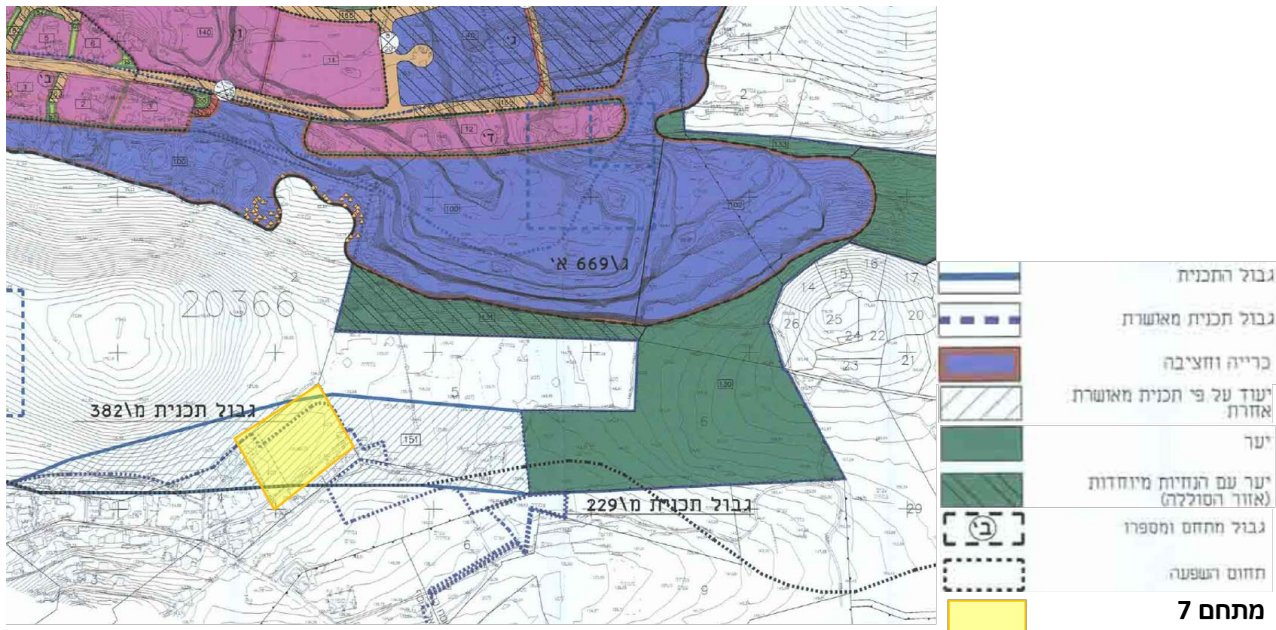


התמקדות באזור מתחם 7 :



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

**תכנית מתאר מקומית: 351-1376417****3 סעיף:**

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 שינוי ל- ישוב:
לתכנית משתנה מ 310/ מ

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

גוש: 20456 חלקות: 108-109, 104

חלקי חלקות:

גוש: 20456 ח"ח 119, 112-115, 102

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף

מטרת התכנית:

א. החלפת שטחים בין ייעוד תעשייה למבני משק.
ב. שינוי והארכת דרכים מוצעות.

רקע להחלטה:

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.

ההצרכה 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 תכנית בשטח התעשייה.
3. התכנית נערכה בהתאם לסעי' 1.א.62, 2א.62, 4א.62, 4א.62 (א), 9א.62.
4. לתכנית נערכה חו"ד מהנדסת הוועדה ויועמ"ש הוועדה כנדרש.
5. 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.
6. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109 א' בתאריך 12/7/2026.
7. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/8/2026 לתכנית לא הוגשו התנגדויות.

חברת הוועדה מורן מוסקל יצאה מהאולם ולא נכחה בדיון הפנימי ובהצבעה

החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

7. מצב מאושר:

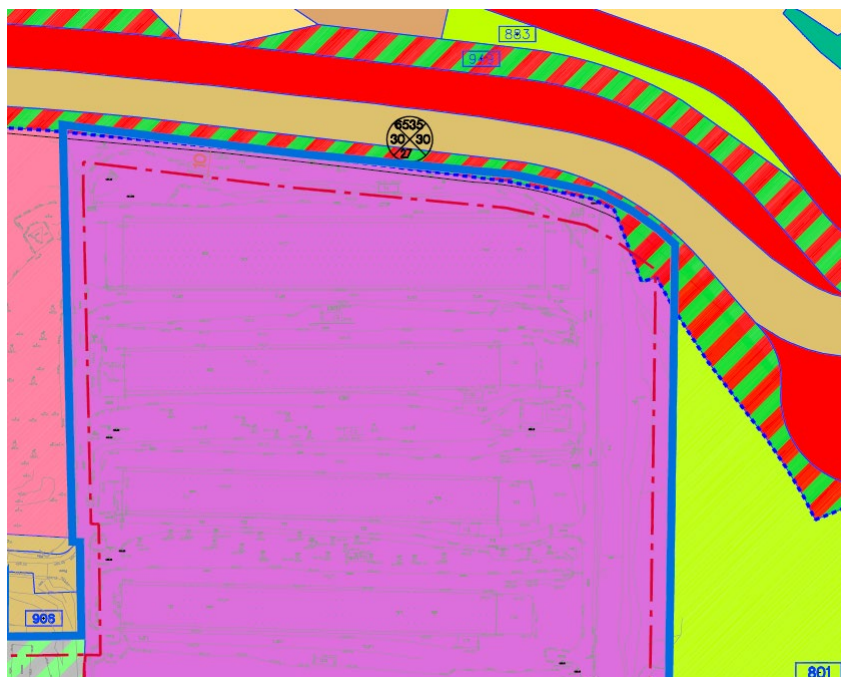
תכנית מ/310 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ 6681 בתאריך 24.10.2013 :



8. מצב מוצע:



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



שם: הצרחת שטחים - קיבוץ עין שמר מ/מק/212

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,200.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס שינוי ל- **לתכנית** 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

רקע לתכנית:

1. התכנית בסמכות ועדה 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.

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.

2. 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.

התכנית השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/7/2026.

7. 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.

חבר הוועדה איתן פרלמן יצא מהאולם ולא נכח בדיון הפנימי ובהצבעה.

החלטה:

1. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה במלואה. לתכנית לא התקבלו התנגדויות. לתכנית התקבלו הערות פקיד היעורות בה התבקש יזם התכנית לשנות סימון עץ מכריתה לשימור ולשנות את מעמד נספח העצים מרקע למחייב.
2. הוועדה מחליטה לחזור על החלטתה לאשר את התכנית למתן תוקף ולעדכן את החלטתה בדבר המתנה של 30 ימים לפרסום התכנית עד לתאריך 29/8/2026. התכנית מאושרת למתן תוקף בכפוף לתיקון נספח העצים וסיווגו כמחייב. לאחר השלמת התיקונים ניתן לפרסם את התכנית למתן תוקף ללא שיהוי נוסף.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

סקירה סטטוטורית:

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

מצב מוצע:

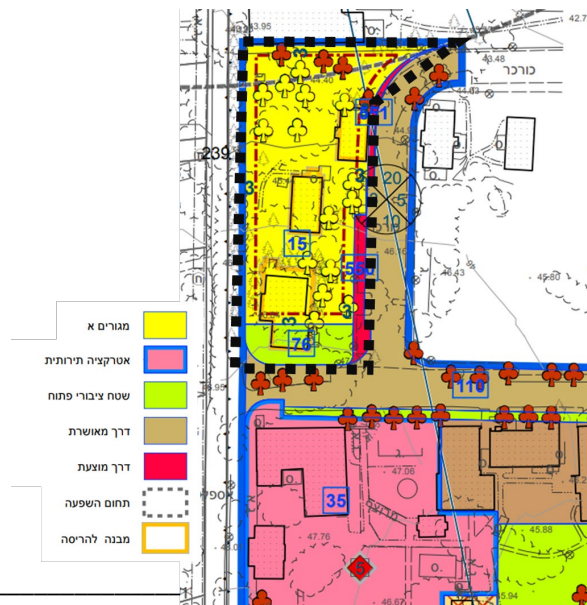
התכנית קבעה את תא השטח ביעוד אזור שירותי תיירות, מדרום נמצא שטח המוזיאון, ממזרח שטח מגורים של הקיבוץ ומצפון מוסד חינוכי מבואות עירון. תחום התכנית המוצעת מסומן בקווקו שחור.



תכנית 0752147-351, פורסמה לאישור בי.פ 10718 בתאריך 10/08/2022:

מצב מוצע:

התכנית קבעה את תא שטח 15 ביעוד 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: כפר פינס - שכונת מגורים - מ/מק/134

נושא: דיון בתביעת פיצויים

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 970,465.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	351-0145839
שינוי ל-	משתנה מ מ/101/א
כפיפות ל-	345/מ
שינוי ל-	משתנה מ מ/395/א/ש
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6/3
ישוב:	
כפר פינס	

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

גוש : 10070	חלקות : 11, 12, 33
גוש : 10070	חלקות : 43, 48 ,
גוש : 12225	חלקות : 3, 4, 5
גוש : 12225	חלקות : 6, 7, 8
גוש : 12225	חלקות : 9, 10, 11
גוש : 12225	חלקות : 12, 13, 14
גוש : 12225	חלקות : 15, 16, 17
גוש : 12225	חלקות : 18, 19, 20
גוש : 12225	חלקות : 21, 22, 23
גוש : 12225	חלקות : 24, 25, 26
גוש : 12225	חלקות : 27, 28, 29
גוש : 12225	חלקות : 30, 32, 33
גוש : 12225	חלקות : 35, 36, 37
גוש : 12225	חלקות : 39, 40, 41
גוש : 12225	חלקות : 42, 43, 44
גוש : 12225	חלקות : 45, 46, 47
גוש : 12225	חלקות : 48, 49, 50
גוש : 12225	חלקות : 51, 52, 53
גוש : 12225	חלקות : 54, 55, 60
גוש : 12225	חלקות : 61, 62, 63
גוש : 12225	חלקות : 64, 65, 73
גוש : 12225	חלקות : 74, 75, 76
גוש : 12225	חלקות : 77, 78, 79
גוש : 12225	חלקות : 80, 81, 82
גוש : 12225	חלקות : 83, 84, 85
גוש : 12225	חלקות : 86, 87, 88
גוש : 12225	חלקות : 89, 90, 91
גוש : 12225	חלקות : 92, 93, 94
גוש : 12225	חלקות : 95, 96, 97
גוש : 12225	חלקות : 98, 99, 100
גוש : 12225	חלקות : 101, 102, 103
גוש : 12225	חלקות : 104, 105, 106
גוש : 12225	חלקות : 107, 108, 110
גוש : 12225	חלקות : 111, 112, 113
גוש : 12225	חלקות : 114, 115, 116
גוש : 12225	חלקות : 117, 118, 119
גוש : 12225	חלקות : 120, 121, 123
גוש : 12225	חלקות : 124, 125, 126

גוש : 12225	חלקות : 129, 128, 127
גוש : 12225	חלקות : 134, 131, 130
גוש : 12225	חלקות : 137, 136, 135
גוש : 12225	חלקות : 140, 139, 138
גוש : 12225	חלקות : 143, 142, 141
גוש : 12225	חלקות : 147, 145, 144
גוש : 12225	חלקות : 151, 149, 148
גוש : 12225	חלקות : 157, 155, 154
גוש : 12225	חלקות : 161, 160, 159
גוש : 12225	חלקות : 164, 163, 162
גוש : 12225	חלקות : 168, 166, 165
גוש : 12225	חלקות : 171, 170, 169

חלקי חלקות:

גוש : 10069	ח"ח 54, 18
גוש : 10070	ח"ח 26
גוש : 10076	ח"ח 102, 45, 43
גוש : 10076	ח"ח 166 ,
גוש : 12225	ח"ח 133, 122, 70
גוש : 12225	ח"ח 179, 178, 172
גוש : 12225	ח"ח 195, 194 ,
גוש : 12226	ח"ח 9, 8, 7
גוש : 12226	ח"ח 36, 12, 10
גוש : 12226	ח"ח 39, 38, 37
גוש : 12226	ח"ח 45, 44, 40
גוש : 12226	ח"ח 86, 85, 46
גוש : 12226	ח"ח 120, 119 ,
גוש : 12227	ח"ח 33

מטרת הדיון

דיון בתביעת ירידת הערך לתכנית לפי סעי' 197

מטרת התכנית:

עריכת תכנית מפורטת למושב כפר פינס להרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.

רקע להחלטה:

1. 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 בטבלאות ההקצאה בתכנית וכי רמ"י לא חתמו על הגרסא הסופית של טבלאות ההקצאה.
2. 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 עם כפר פינס במהלך 3 שנים מיום אישור התכנית, במקביל התנהל הליך תאום בין רמ"י לאגש"ח כפר פינס.
3. בהתאם להסכמות וחווה שנחתם בין אגש"ח כפר פינס לרמ"י, נחתם נספח להסכם בתאריך 24.7.2024 בין רמ"י ולוועדה המקומית בו הובהר כי ככל שתכנית 1360163-351 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. ההסכם כלל 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 1360163-351, התכנית נחתמה ע"י רמ"י כנדרש :
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.

מס' דף: 23

- 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 בהחירה כי כתבי השיפוי שנמסרו לוועדה ביחס לתכניות קודמות שאושרו עומדים בעינם.
- ה. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ מס': 14170 בתאריך: 18.1.2026 ובעיתונות בתאריכים: 23/01/2026 ובלוחות המודעות: 25/01/2026.
- 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 בי.פ מס': 14792, כמו כן פורסמה כנדרש בעיתונים ולוחות המודעות, בהתאם להוראות החוק בחלוף 15 ימים מהפרסום בי.פ התכנית מקבלת תוקף.

החלטה:

1. בהסכם שנחתם בין רמ"י לוועדה המקומית בתאריך 24/7/2024, כנספח להסכם בין האגודה השיתופית לרמ"י ולפיו ככל שתכנית 351-1360163 תאושר ותקבל תוקף תבוטל תביעת ירידת הערך לפי סעי' 197 כנגד הוועדה.
2. תכנית 351-1360163 פורסמה ברשומות בתאריך 26/07/2026 ובהתאם להוראות החוק ביום 10.8.2026 נכנסה לתוקף התכנית.
3. הוועדה מחליטה לדחות את התביעה ולסגור את הליך התביעה, על סמך ההסכם שנחתם בין רמ"י לוועדה ולפיו ככל שתכנית 351-1360163 תקבל תאושר תבוטל תביעת ירידת הערך בגין תכנית 351-0556720.
4. הוועדה תעביר את ההחלטה לרמ"י ותקבל אישור להסרת התביעה לפי סעי' 197 עפ"י הנספח להסכם.

החלטת הוועדה התקבלה פה אחד:

הצביעו בעד: אילן שדה, אריה שרון, קרן מיכאלי יעקובוביץ, מורן מוסקל, רן אורן, סולימאן כבהא.

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.



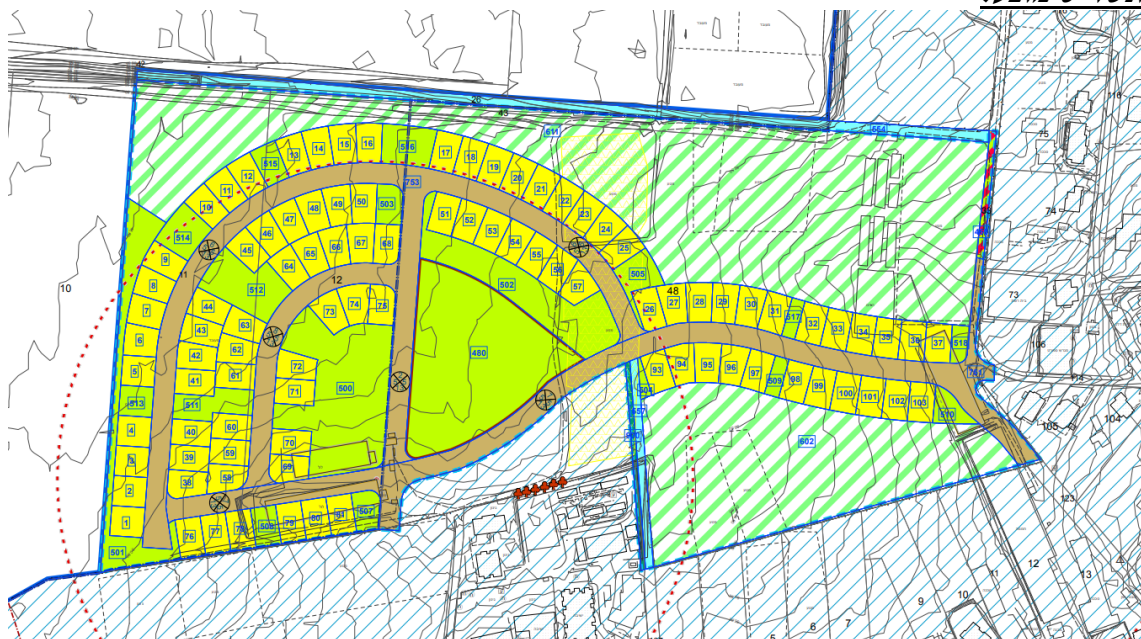
מצב מאושר תכנית 351-0556720 פורסמה לאישור בתאריך 21.11.2018:

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 מאושרת 351-1360163, פורסמה לאישור בתאריך 26/07/2026:

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, 6.א.א.62
העברת 16 מגרשי מגורים מאושרים על פי דרישת מנהל מתכנית 351-0556720 משטח פרטי של האגודה לרמ"י,
תשריט מוצע:



שם: תשריט לצרכי רישום לחלוקות 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- מותאם ל- 351-0802363

תואם ל- מותאם ל- אחמ/205

ישוב:

עין עירון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 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

החלטות:

החלטה: לאשר את התצ"ר לחלוקת חלקה 60 בהתאם לתכנית 351-0802363

ובהתאם לתצ"ר אחמ/205 המאושר בעין עירון בתנאים.

- למושב עין עירון תכנית מס' 351-0802363 המאושרת מיום 29.12.2021

התכנית כוללת חלוקת חלקה 60 ל-2 מגרשים בייעוד מגורים א'

ומגרש בייעוד מגורים ביישוב כפרי ומגרש בייעוד קרקע חקלאית

- למושב עין עירון אושר תצ"ר כללי מס' אחמ/205 עפ"י תכנית 351-0802363

- התצ"ר המבוקש תואם לתצ"ר אחמ/205 החתום ע"י רמ"י מבחינת מידות

ושטח המגרשים ולא נדרשת חתימת רמ"י על תצ"ר זה.

- קווי הבניין וזכויות הבניה במגרשים בהתאם לתכנית 351-0802363

- בתא שטח/מגרש 60A בייעוד מגורים ביישוב כפרי מותר יחידת דיור אחת

ויחידת הורים צמודה ושימושי פל"ח ולא ניתן לפיצול בעתיד ולא יהיה ניתן

לבנות יחידת דיור נוספת.

- בתאי שטח/מגרשים 60B+60C מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש ללא

שימושי פל"ח

- לכל המגרשים קיימת גישה ישירה מדרכים סטטוטוריות מאושרות

(דרך מס' 10 ודרך מס' 6 עפ"י התב"ע)

- התקבל תצהיר ע"י המחזיקים בנחלה שירלי ושי ברגר שהתצ"ר מיועד

להסדרים משפחתיים עתידיים ולא למטרות מכירה.

- נדרש תצהיר המגיש כי קיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות

והפיצול המבוקש.

- בתחום מגרש 60A קיים מבנה מגורים יח"ד אחת עפ"י היתר 5345 ומשרד

עפ"י היתר 5387.

- בתחום מגרש 60C קיים מבנה מגורים חד משפחתי עפ"י היתר 2627.

- הוועדה בחנה את שטח המבנים הקיימים בהיתר ביחס לשטח המותר בתב"ע

- אין באישור התצ"ר אישור לבניה קיימת ללא היתר בחלקה במידה וקיים.

רקע להחלטה:

1. למושב עין עירון קיימת תכנית מס' 351-0802363 המאושרת מיום 29.12.2021

הכוללת חלוקת חלקה 60 למגרשי מגורים וחקלאי.

2. חלקה 60 מחולקת בתכנית ל-2 מגרשים בייעוד מגורים א (60B+60C)

ומגרש 60A בייעוד מגורים ביישוב כפרי + מגרש 1060 בייעוד קרקע חקלאית

3. בהתאם להוראות התב"ע מותר יחידת דיור אחת בכל מגרש 60B+60C

ויחידת דיור אחת + יחידת הורים ושימושי פל"ח במגרש 60A

לא ניתן לפצל בעתיד מגרש 60A ולא ניתן לבנות יחידת דיור נוספת במגרש.

4. בתחום החלקה קיימים מס' מבנים בהיתר :
 א. בתחום מגרש 60A קיים מבנה מגורים יח"ד עפ"י היתר 5345 + משרד צמוד לפי שימושי פל"ח הקיים בהיתר 5387 .
 ב. במגרש 60C קיים מבנה מגורים יח"ד אחת בהיתר מס' 2627

גליון דרישות**ת. השלמה**

20/08/26
 20/08/26
 20/08/26
 20/08/26
 20/08/26
 20/08/26
 20/08/26

- נסח טאבו עדכני
 - הוכחת בעלות /חוזה חכירה
 - חתימת בעלי הנחלה בהתאם לחוזה החכירה
 - אישור רשות מקרקעי ישראל - לא נדרש - התצ"ר תואם אחמ/205 החתום ע"י רמ"
 - חתימה וחתימת ועד מקומי עין עירון (לציין פרטי החותם)
 - חתימה וחתימת ועד אגודה עין עירון (לציין פרטי החותם)
 - תצהיר בעלי הנחלה - האם לצורך עצמי והסדרת עניינים משפחתיים או עסקה
 - תצהיר המגיש כי קיים חוב היטל השבחה בגין תכניות מאושרות והפיצול
 - 4 העתקים סופיים וחתימים

סעיף: 8**תשריט 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
 תואם ל-
 תואם ל-
לתכנית
 מותאם ל- 351-0802363
 מותאם ל- אחמ/205

ישוב:

עין עירון

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

גוש: 12226 חלקות: 50

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 50 בהתאם לתכנית 351-0802363

החלטות:

החלטה : להשהות את הדיון בתצ"ר עד לקבלת דוח פיקוח מפורט למס' יחידות הדיון הקיימות בנחלה .

- קיימת בוועדה בקשה להיתר מס' 20260123 שטרם נדונה שמהותה הקמת מבנה פל"ח ל- 3 יחידות אירוח כפרי ולשם קידום הבקשה נדרש דוח פיקוח.
- למושב עין עירון קיימת תכנית מס' 351-0802363 המאושרת מיום 29.12.2021 התכנית כוללת פיצול חלקה 50 ל- 3 תאי שטח למגורים ושטח חקלאי תא שטח 50A - בייעוד מגורים ביישוב כפרי מותר יח"ד אחת + יחידת הורים ושימושי פל"ח .
- תאי שטח 50B+50C בייעוד מגורים א ומותר יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- במסגרת בדיקת וקידום הבקשה להיתר התקבל דוח חלקי ממפקח הוועדה וחסר מידע על מס' היחידות הקיימות בפועל בנחלה מאחר והתקבל סירוב מהמבקש לכניסת המפקח למבנה הקיים בתא שטח 50A
- התצ"ר והבקשה להיתר יובאו לדיון לאחר קבלת דוח פיקוח מפורט .

מבקש:

• אורלי בומנדיל

• נסים בומנדיל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000540733

כתובת הבניין: גבעת נילי

גוש וחלקה: 12060 43 מגרש: 69א

תכנית: 920/ג, אחמ/173

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים - יחידה	תוספת ושינויים	104.10	22.59

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.

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	מבוקש
1	0.00	מגורים ראשי	148.82	104.10			1			
1	0.00	אחסנה				7.04				
1	0.00	ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.96				
1	0.00	חדר מערכות טכניות				2.59				
			148.82	104.10		22.59	1			

החלטות

- החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות למבנה מגורים יח"ד ואת ההקלות בתנאים - עפ"י דוח מפקח הוועדה קיימת פלישה לשטח החקלאי בחלק האחורי כולל פיתוח שבילים ומכולה וסככה. תנאי להיתר הריסה בפועל כל המבנים המתקנים והפיתוח הקיים מעבר לגבולות המגרש כולל דוח פיקוח. החלטה תשלח למושב גבעת נילי
- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- 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
- ההקלות בקווי בנין ותכסית פורסמו בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות.
- ההקלות נבחנו ע"י הוועדה בהיבט של מיקום והשפעה לסביבה וניתן לאשר א. הקלה בקו בנין צידי דרום/מערב עד 2.70 מ' ללא פתחים, פינות התוספת המוצעת במרחק של כ-2.90 מ' מגבול המגרש.
- מבנה השכן במגרש 67א במרחק של כ-2.55 מ' מגבול המגרש מרחק התוספת בהקלה תואמת למרחק מבנה השכן הגובל ואינה משנה את אופי הסביבה
- ב. הקלה בקו בנין צידי צפון/מזרח עד 10% מ-5.0 מ' ל-4.50 מ' לפינה קטנה מהבית ולא לכל אורך החזית, במגרש השכן 70א התקבלה הקלה להקמת בריכת שחייה, ההקלה המבוקשת לפינה קטנה בלבד
- ב. הקלה בתכסית מ-25% ל-27.16%, המבנה המוצע בקומה אחת בלבד וההקלה בתכסית קטנה ביחס לגודל המגרש
- לשלב בקרת תכן יידרש תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
- גבולות המגרש נקבעו בהתאם לתשריט החלוקה אחמ/173 המאושר למושב גבעת נילי עפ"י תכנית משח/47
- נדרש הנחיות קונסטרוקטור/מתכנן השלד לביצוע תוספת בצמוד למבנה קיים
- תנאים לשלב בקרת תכן 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

- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות**רקע להחלטה:**

- 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 ל- 4.50 מ'
3. הקלה בגודל תכנית מ- 22.50 % ל 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 והבניה (תיקון מס' 160 והוראות שעה) שפורסם ביום 03.04.2025
ה. עפ"י דוח מפקח הוועדה קיימת פלישה וסיפוח השטח החקלאי מעבר לגבולות החלק האחורי של המגרש כולל מבנה מכולה וסככה.

ת. השלמה**גליון דרישות****שלב הגשת הבקשה להיתר****שלב בקרת התכנ**

- אישור רמ"י- אישור רשות קרקעי ישראל
אישור פקע"ר לחדר ביטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר
הריסת בפועל לכל המבנים מתקנים והפיתוח הקיימים בתחום השטח החקלאי כולל דוח פיקוח
נספח סניטרי המאושר ע"י מועצה אזורית אלונה או מי טעמה לנספח סניטרי
תצהיר יח"ד אחת חתום ע"י עו"ד
ערבות בנקאית להריסת המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר
הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח+הצהרת מהנדס (טופס 9)
תצהיר תכנן השלד על יציבות מבנה קיים
תכנית ראשית מעודענת לאחר קבלת האישורים מגורמי חוץ
שלב בקשה לאישור תחילת העבודה
גידר מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שלט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה
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 לביצע 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 הבניה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
דו"ח מפקח הוועדה המקומית
דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה עורך הבקשה (טופס 106)
דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה 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)

05/08/2026

05/08/2026

מס' דף: 29

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

חתימה חותמת ועד מקומי גבעת נילי (כולל פרטי החותמים)
רישיון עורך הבקשה, רישיון מתכן השלד, רישיון מודד מוסמך.
תכנית ראשית
מפת מדידה להיתר

סעיף: 2

תיק בניין: 4712422607 מספר בקשה: 20260046

מבקש:

♦ מקורות חברת מים בע"מ

♦ ע"י עודד לרנר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000559016

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 12422 7

תכנית: משח/33

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מאגר מים בניה חדשה

מהות

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

החלטות

החלטה: לא לאשר

- הבריכה בתחום יער טבעי עפ"י תכנית תמ"א 1 שינוי 3 - ואדי עארה

- שינוי 3 לתמ"א 1 מאושרת מיום 9.12.2021 וכוללת תוספת ליער הקיים בתמ"א 1

- התקבלה התייחסות קק"ל 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.

- תשריט התמ"א בקנ"מ 1:100,000 וקיים קושי בקביעת אזור היער מסביב לחלקה, בתשריט השינויים לתמ"א באזור הבריכה מסומנים שינויים והגדלה לאזור היער ובבדיקה באתר קיים כחולים של מינהל התכנון מיקום הבריכה מסומן כיער טבעי בשכבת המוגנים.