

**סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**  
**ישיבה מספר: 307 ביום Thursday תאריך 15/10/26 ד' חשוון, תשפ"ז**

**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              |
| - חבר                 | סולימאן כבהה         |

- |                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| - נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה | שצקי אודי   |
| - נציגת משרד הבריאות                     | ארז מרדכי   |
|                                          | מיכל דנציגר |

**נציגים:**

- |                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| - 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        |

**סגל:**

- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| -נציג משרד השיכון               | אריאל אולצור       |
| - מהנדסת הועדה                  | לאה פרי            |
| - יועמ"ש ותובע הועדה            | עו"ד דני גלס       |
| - מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה | 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 הועדה                   | אורית טורג'מן      |
| - מפקח הועדה                    | גימאל אלדין כיתאני |

**נוהל וחוק:**

1. הישיבה תתקיים באופן פרונטאלי באולם הגדול בבניין מוא"ז מנשה ביום חמישי 15.10.2026

המתחילה בשעה: 09:00.

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 306

3. הנושאים על סדר היום:

**א. תכניות בניין עיר:**

**1. תב"ע 351-1410695 - מצפה אילן תכנית מתאר למרכז היישוב**

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה

**שעת הדיון: 09:15 - 09:45**

**מוזמנים:**

עורך התכנית: אדר' דניאל בלומנפלד - א.ג. איזון אדריכלים

נציגי מצפה אילן: משה פרומר

**2. תב"ע 351-1515071 - מאור נחלה 42- הארכת דרך**

מטרת הדיון: דיון בהעברת התכנית לוועדה מחוזית

**3. תב"ע 351-1441799 - עמיקם נחלה 93 שינוי גיאומטרי**

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

**4. תב"ע 351-1550193 - עין עירון משק 10 החלפת שטחים**

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

**5. תב"ע 351-1598440 - שדה יצחק נחלה 51 איחוד וחלוקה**

מטרת הדיון: דיון למתן תוקף

**ב. תשריטי חלוקה:**

1. אחמ/ 247 - תשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיך 77א מנחלה 77 בגבעת נילי

**ג. בקשות להיתר:**

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

**שעת הדיון: 09:50 - 10:20**

**מוזמנים:**

מטעם המבקש מקורות - ועו"ד שני זינגר

מטעם קק"ל - יואב לקטוש

2. בקשה מס' 20260089 - מקורות - קו מים

3. בקשה מס' 20260077 - מקורות - קו מים

4. בקשה מס' 20260118 - קיבוץ משמרות- מערכת פוטו' ומתקן אגירה מאגר משמרות

5. בקשה מס' 20260175 - מישר ניסים ואיילת - קציר

**סעיף: 1****תוכנית מפורטת: 351-1410695****שם:** מצפה אילן - תכנית מתאר למרכז היישוב מ/556

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 76,100.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

| יחס                 | לתכנית      |
|---------------------|-------------|
| החלפה               | 351-1013127 |
| שינוי ל-<br>משתנה מ | 414/מ       |

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

גוש: 20369 חלקות: 5, 10

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

מטרת התכנית:

תכנון מחדש של מרכז היישוב מצפה אילן, תוך התאמת התכנון המאושר בתכנית מ/ 414 לצורכי היישוב הקיימים והעתידיים. התכנית מחזקת את מרכז היישוב כמוקד ציבורי, קהילתי ושירותי הכולל מבני ציבור, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, מסחר ומשרדים, ומסדירה שטחים ציבוריים עבור מבנים קיימים שטרם הוסדרו סטטוטורית, ובהם בית הכנסת החדש ומקבץ גני הילדים. כמו כן, התכנית מסדירה את המחנה הזמני הקיים לצורך מגורי מעבר לתושבי היישוב ומשפחות חדשות בתקופת הקליטה ובניית ביתן, וכן מסדירה את מערך הדרכים והקישוריות במרכז היישוב ומשפרת את החיבור בין חלקי היישוב.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי קרקע וארגון מחדש של מרכז היישוב, לרבות שטחים למגורים, מגורים מיוחדים עבור מגורים זמניים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר ומשרדים, שצ"פים ודרכים.
2. ביטול 19 מגרשי מגורים מאושרים בתחום התכנית, שנקבעו בתכנית מ/ 414
3. הסדרת המחנה הזמני הקיים הכולל 35 יחידות דיור זמניות, וקביעת הוראות להמשך שימושן כמגורי מעבר זמניים.
4. קביעת הוראות המאפשרות בשלב הסופי פיתוח מגרשי מגורים קבועים בתחום המחנה הזמני.
5. קביעת תא שטח בייעוד "ייעוד עפי תכנית מאושרת אחרת", הכולל 7 מגרשי מגורים מאושרים, אשר זכויות הבנייה והוראות הבנייה החלות בהם יישארו בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום.
6. הגדלת שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור וקביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה עבורם.
7. קביעת שטחים לספורט ונופש, לרבות שימושים, זכויות והוראות בנייה.
8. קביעת הוראות לפיתוח שצפים, לרבות הבחנה בין שטחים לפעילות אקטיבית לבין שטחים לפיתוח נופי ושהייה.
9. קביעת הוראות לשימור ושילוב עצים בוגרים וחורשות קיימות במערך כלל השטחים הציבוריים.
10. הסדרת מערך הדרכים בתחום התכנית, לרבות חיבור בין דרכים קיימות ומוצעות, שיפור הקישוריות בין שכונות היישוב והסדרת גישה למגרשים מאושרים.
11. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, תשתיות, תנועה וחניה הדרושות למימוש התכנית.
12. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

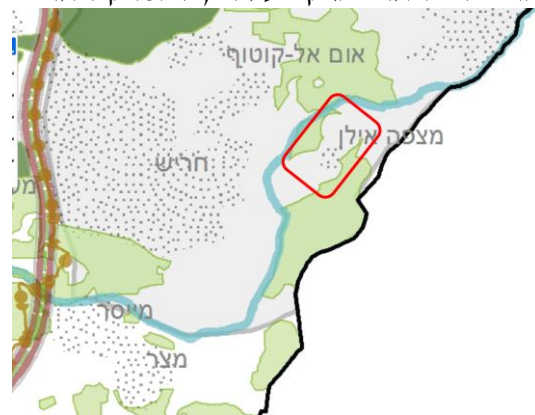
**הערות בדיקה****רקע לדיון:**

#### מס' דף: 4

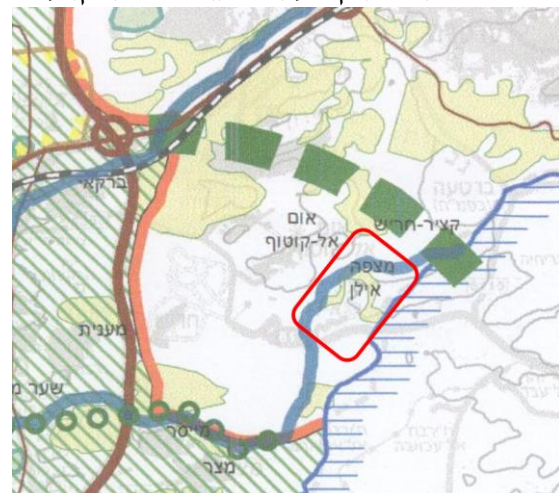
1. מצפה אילן הנו ישוב קהילתי - דתי, היישוב הצעיר ביותר במוא"ז מנשה הוקם בשנת 2009 בהתאם להחלטת ממשלה 3071 מיום 3.2.2008. היישוב בנוי על רכס גבעות בהר אמיר, ממזרח לחריש ואום אל קטוף.
2. התכנית המוצעת הנה בסמכות מחוזית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ומתמקדת במרכז הציבורי שבלב היישוב ומציעה:
  - א. רה תכנון למרכז היישוב במטרה לחזקו כמוקד ציבורי וקהילתי.
  - ב. הסדרת מערך הדרכים והשבילים ביחס לדרכים הקיימות והטופוגרפיה ההררית, לשיפור החיבור בין חלקי היישוב והקישוריות בין שטחי המגורים לשטחים הציבוריים.
  - ג. הסדרת המחנה הזמני הקיים בלב היישוב כמענה למשפחות חדשות בזמן קליטתן ובניית בית הקבע.
3. התכנית תובא לדיון בהמלצה להפקדה.

#### רקע סטטוטורי:

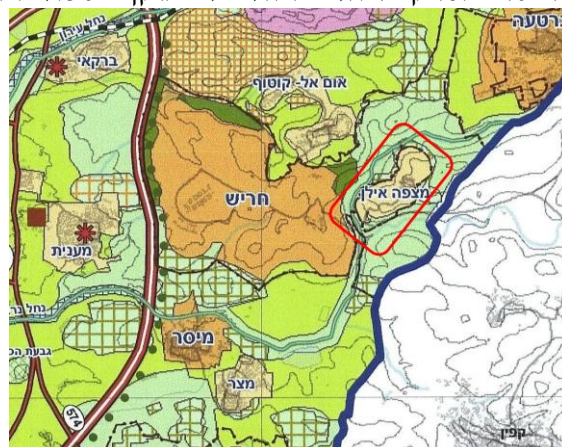
1. תמ"א 1:  
התכנית בתחום מרקם עירוני, ומסומן תחום בינוי:



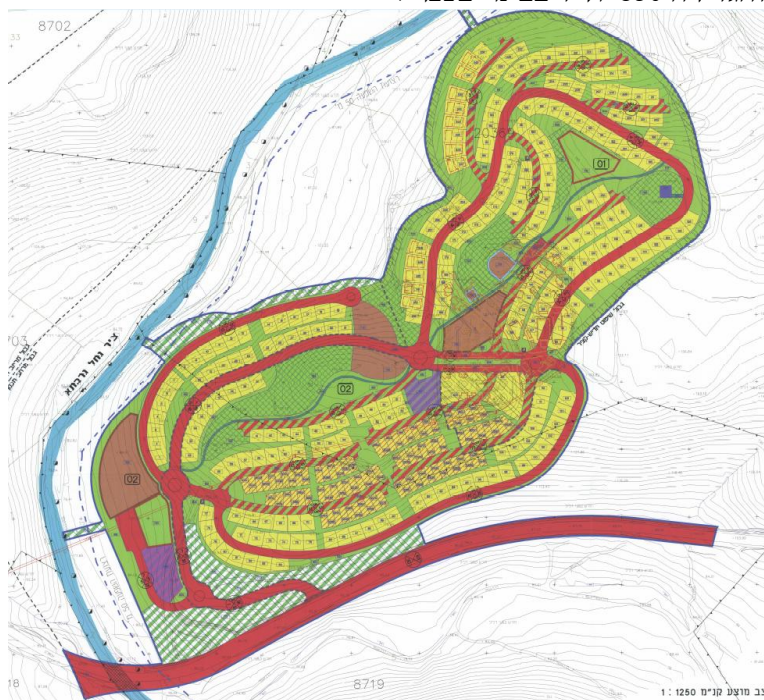
2. תמ"א 35 / 1:  
היישוב בתחום מרקם עירוני חריש - כפר קרע



3. תמ"מ 6: היישוב מסומן כאזור פיתוח כפרי מוקף בשטח פתוח / חקלאי מוגן



4. מ/414, אושרה לתוקף בתאריך 22/05/2012: קבעה תכנון למגורים, שטחי ציבור, מערכת דרכים ותשתיות וכן שלביות ביצוע למעבר מהיישוב לזמני ליישוב קבע והגדירה 350 יח"ד בבינוי בכפרי.



5. 351-1013127 - מצפה אילן - רה תכנון שטחי ציבור במרכז הישוב - מ/מק/185, אושרה לתוקף בתאריך 28/7/2022:  
הקצאת שטח לצרכי ציבור ושינוי הוראות בינוי בתחום שטחי הציבור והמסחר במרכז הישוב.



#### המלצת צוות התכנון:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית, מציעה הסדרת המרכז הציבורי של היישוב בראייה ארוכת טווח שתאפשר ליישוב לממש בינוי וקליטה של משפחות חדשות. שינוי מערך הדרכים והשבילים ישפר את הקישוריות ביישוב בייחוד לאור הטופוגרפיה הקיימת.
2. בימים אלו מקודמת תכנית בינוי למימוש בנייה של 60 יח"ד במסגרת הדיון יבחן האם נדרשים תיקונים / התאמות בתכנית המוצעת ביחס לבינוי המגורים.
3. לשכת התכנון המקומית ממליצה לוועדה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים.

#### המלצה:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ובתנאים

**סעיף: 2****תכנית מתאר מקומית: 351-1515071****שם:** מאור, נחלה 42, הארכת דרך, חמי שוש מ/מק/208**נושא:** העברת תכנית לוועדה המחוזית**רשות מקומית:****שטח התוכנית:** 13,286.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מקומית

| יחס                 | לתכנית      |
|---------------------|-------------|
| שינוי ל-<br>משתנה מ | 351-0572347 |
| שינוי ל-<br>משתנה מ | מ/384       |

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

גרש: 8801 ח"ח 42

גרש: 9079 ח"ח 76-77

**מגרשים לתכנית:** 42A בשלמותו מתכנית: 351-0572347

42B בשלמותו מתכנית: 351-0572347

42C בשלמותו מתכנית: 351-0572347

**מטרת הדיון**

דיון בהעברת תכנית לוועדה מחוזית

**מטרת התכנית:**

הארכת דרך מקומית בתוואי המאושר לצורך הנגשת מגרש סמוך ביעוד מגורים.

**הערות בדיקה****רקע לתכנית:**

1. התכנית נערכה בסמכות הוועדה המקומית שינוי לתכנית מאושרת 351-0572347 - מושב מאור תוספת יחידה שלישית בנחלות ומציעה הארכת דרך לפי סעי' 2.א.א.62 ע"ח שצ"פ ע"מ לייצר כניסה נוספת לנחלה. הנחלה ממוקמת בקצה רצף הנחלות במזרח המושב, גובלת בשכונת ההרחבה, דרך מס' 22 רחוב משולב ודרך מס' 8.
2. בתחום נחלה 42 ניתן לפני מס' חודשים היתר בניה עבור: יח' שלישית בנחלה ומבני פל"ח – 2 יחידות אירוח ו- 2 סדנאות בישול. במסגרת ההיתר סומנו להריסה מבנים בתחום הנחלה ההיתר כולל גידור הנחלה בגבול המזרחי ביחס לדרך מס' 22 ולשצ"פ.
3. לתכנית ניתנה הסכמת ועד האגודה והועד המקומי בכתב ובחתימה על מסמכי התכנית.
4. התכנית נדונה ואושרה להפקדה בתנאים במליאת הוועדה המקומית מס' 296 שהתקיימה בתאריך 18/12/2025.
5. התכנית פורסמה להפקדה בי.פ מספר 7954 בתאריך 6/7/2026, בעיתונים בתאריכים: 10/7/2026, 3/7/2026.
6. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה ולא התקבלו התנגדויות לתכנית.
7. התכנית נבדקה לפי סעי' 109 (א) ע"י הוועדה המחוזית חיפה שמצאה כי התכנית טעונה אישור השר והעבירה את הערותיה במסמך נפרד.

## רקע לדיון:

1. במסדרת בדיקת התכנית המוצעת לפי סעי' 109 א נקבע כי הארכת הדרך אינה בסמכות הוועדה המקומית מאחר שאינה מהווה גישה למגרש סמוך. לשכת התכנון המחוזית התייחסה כדלקמן:

יתר על כן, לשכת התכנון סבורה כי התוכנית אינה מיישמת כהלכה את סעיף 62א. (א) (2) לחוק המתייחס למגרש סמוך ולאו דווקא למבנה מגורים סמוך (ראו להלן-ההדגשה לא במקור):

(2) הרכבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו – דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;

כלומר, שלושת מבני המגורים הקיימים בנחלה מצויים במגרש מגורים אחד וללא הפרדה. לכן, על פניו, לא אמורה להיות מניעה לתכנון גישה מוטורית גם למבנה הדרומי במסגרת שטח המגורים המאושר.

עם זאת ולפנים משורת הדין (מבחינה תכנונית) – ככל והדרך המשולבת החדשה בתא שטח מס' 110 תוחלף בסימון של זיקת הנאה למעבר (בהתאם לסעיף 62א. (א) (19) לחוק), לשכת התכנון תמליץ על אישור התוכנית לפי סעיף 109ב' לחוק.

2. יודגש כי תכנית 351-0572347 שאושרה בשנת 2021 אפשרה תוספת יח' שלישית בנחלות במאור וכן קבעה הוראות לפיצול במגרש מנחלה באמצעות תשריט חלוקה. כלומר, פיצול מגרש אינו דורש קידום תכנית מפורטת נוספת.

## המלצת צוות התכנון:

1. התכנית השלימה את תקופת ההפקדה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לתכנית.
2. לאור החלטת הוועדה המחוזית והמלצת לשכת התכנון המחוזית כי התכנית תתוקן ובמקום הארכת הדרך תסומן זכות מעבר לרכב בתחום שצ"פ, ממליצה לשכת התכנון המקומית בפני מליאת הוועדה כדלקמן:
  - א. הנחלה שבתחום התכנית הנה החלוצה בקבלת היתר לתוספת יחידה שלישית בתחום מוא"ז מנשה.
  - ב. בתחום הנחלה ניתן היתר לתוספת יחידה שלישית בנחלה והסדרת כלל הבינוי הקיים לרבות מבני פל"ח. לשכת התכנון סבורה כי מאחר והארכת הדרך המוצעת בתכנית צפויה לשרת את מבנה המגורים. בעתיד ככה"נ יפוצל מגרש מהנחלה בתשריט חלוקה והגישה אליו תעשה מהארכת הדרך המוצעת.

ג. ניתן לראות בנספח הבינוי את סמיכות הדרך ביחס לבית המגורים שאושר בהיתר:



- ד. מאחר ומדובר בנחלה שפיצול מגרש הנו בייזום פרטי שלא נדרש עבורו הליך סטטוטורי אלא אישור תשריט חלוקה בלבד. הליך זה הנו בעל משמעות כספית לא מבוטלת, מאחר ובתחום הנחלה ניתן היתר בנייה שמימושו החל בימים אלו מצאה הוועדה המקומית לנכון לאשר להפקדה את התכנית המוצעת מתוך כוונה להסדיר את התכנון ולמנוע חריגות בנייה ויצירת כניסות לא מוסדרות לנחלה. מדיניות האכיפה של הוועדה בשטחים הציבוריים הנה בעדיפות עליונה וההצעה לקבוע זיקת מעבר לרכב בתחום שצ"פ אינה מתיישבת עם המדיניות.
- ה. לאור האמור לעיל ממליצה לשכת התכנון בפני הוועדה להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בצרוף המלצה לאימוץ ההפקדה ובקשה לאישור התכנית כפי שהופקדה.

**סקירה סטטוטורית:**

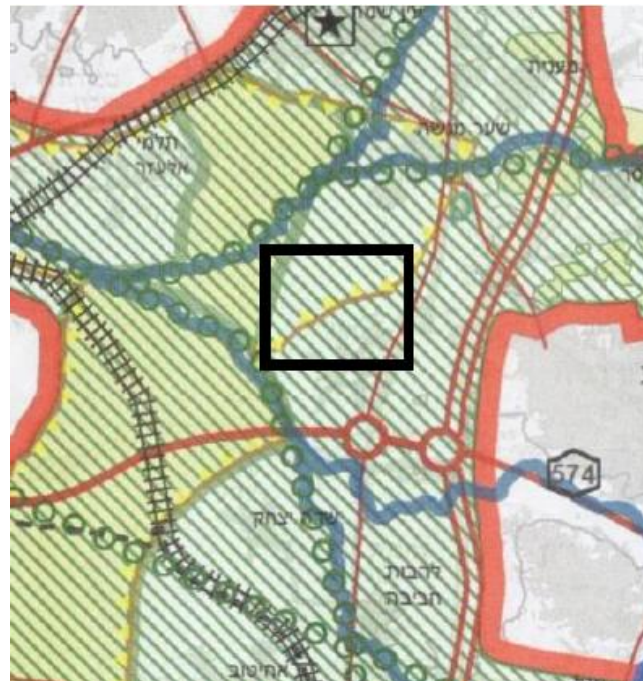
א. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי:

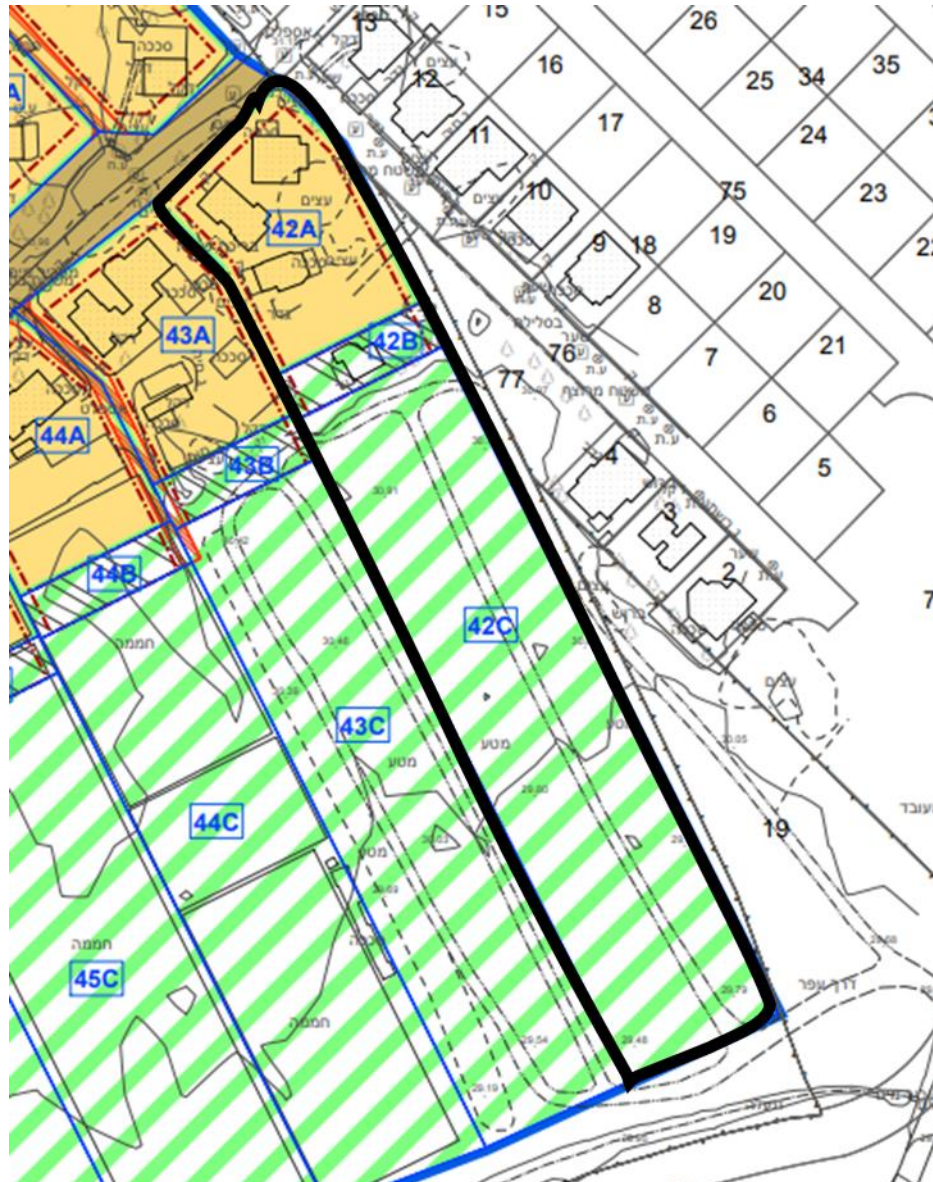


ב. תמ"א 35 / 1 :

היישוב בתחום מרקם שמור משולב



ג. מצב מאושר תכנית 351-0572347 פורסמה לאישור ברשומות 18/3/2021 מס' י.פ. 9491:



ד. מצ"ב תשריט מוצע של התכנית עם סימון המבנים:



2. במסגרת דו"ח פיקוח שנערך לתכנית המוצעת עולה כי קיימות חריגות בנייה ביחס להיתר הבנייה שניתן וכניסות נוספות מעבר למאפשרות ולכניסה המבוקשת:

- א. כניסה לנחלה: עפ"י דוח פיקוח קיימות מס' כניסות לרכב לנחלה. מדרך מס' 8 קיימות 2 כניסות ומדרך מס' 22 (רחוב משולב של ההרחבה) קיימות 2 כניסות לרכב, כניסה אחת מתוך השצ"פ. התכנית מציעה כניסה נוספת מדרך 22 לרכב לנחלה מתוך השצ"פ, כניסות אלו אינן תואמות להיתר הבניה ונדרשת גדר בין הנחלה לשצ"פ.
- ב. מבנה 1: מפוצל ל- 2 יח"ד, בסמיכות לבית המגורים קיימת כניסה נוספת לרכב מדרך 22. בהמשך דרך מס' 22 ישנן 2 כניסות נוספות החוצות את השצ"פ ומאפשרות כניסה לרכב לנחלה. ליחידה זו אושרה בהיתר כניסה לרכב מדרך מס' 8. יח"ד נוספת וכניסה מדרך 22 לא אושרו בהיתר.
- ג. מבנה 2: בית מגורים כולל בריכת שחייה. ליחידה זו אושרה בהיתר כניסה לרכב מדרך מס' 8. בהיתר מסומנת הריסה בהיקף בריכת השחייה הפולשת לנחלה שכנה.
- ד. מבנה מס' 3: מבנה אירוח ואחסנה (פל"ח) בפועל 2 יח"ד. מחסן הצמוד למבנה מסומן להריסה בהיתר.
- ה. עפ"י דוח הפיקוח הנחלה טרם גודרה ביחס לשצ"פ ממזרח וטרם נהרסו המבנים המסומנים להריסה.

**המלצה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתוכנית

**סעיף: 3****תכנית מתאר מקומית: 351-1441799****שם:** שינוי גאומטרי - נחלה מס' 93 מושב עמיקם

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 6,580.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס       | לתכנית      |
|-----------|-------------|
| כפיפות ל- | 351-0715326 |

**ישוב:**

עמיקם

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

גרש: 11984 ח"ח 16-18

**מטרת הדיון**

דיון למתן תוקף

**מטרת התכנית:**

הסדרת מבנה החורג מתחום המגורים תוך שינוי גאומטרי בין גבול תחום המגורים לתחום חקלאי של

אותה הנחלה.

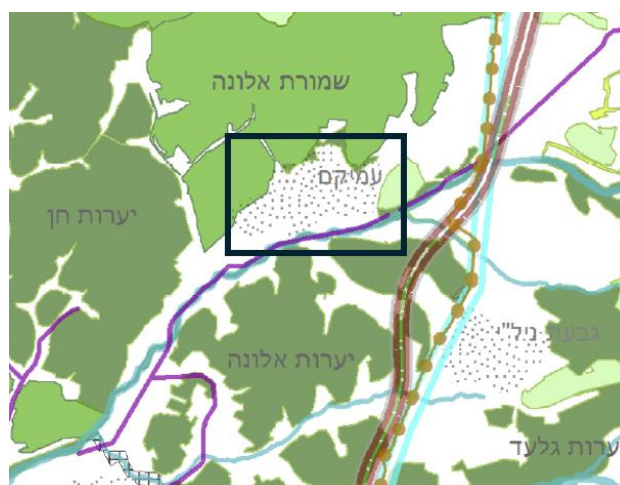
**הערות בדיקה****רקע לדיון:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות (פ"ח). שינוי קו בניין בהתאם לקו הבניין שאושר בתכנית מאושרת. התכנית נערכה בכדי לאפשר הסדרת מבנה קיים בנחלה, שבתכנית מאושרת 351-0715326 ממוקם בחלקו בשטח המגורים וחלקו בתחום שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות. התכנית לפי סעי' 1א.62, לפי סעי' 4א.62 ו- 5א.62.
2. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 297 בתאריך 15/01/2026 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
3. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 7/8/2026 וברשומות בי.פ מס' 14792 בתאריך 26/7/2026.
4. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 3/9/2026.
5. המלצת צוות התכנון:
  - א. התכנית השלימה את התנאים להפקדה ופורסמה כחוק.
  - ב. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
  - ג. מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

**סקירה סטטוטורית:**

1. תמ"א 1:

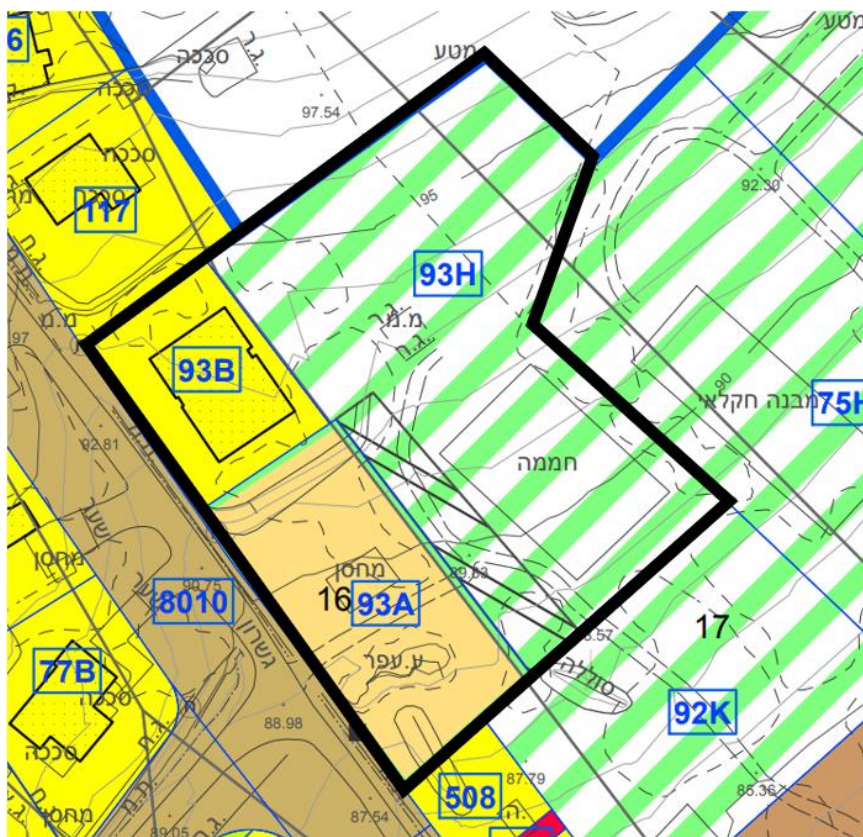
הישוב עמיקם נמצא בתחום שטח המאוסר לבינוי



2. תמ"א 1/35 : היישוב עמיקם נמצא בתחום מרקם שמור משולב



**1. מצב מאושר, תכנית 351-0715362 - עמיקם תוספת יח' 3 בנחלות:**



**מצב מוצע:**



**המלצה:**  
לאשר את התכנית בתנאים

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

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 3,028.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס   | לתכנית      |
|-------|-------------|
| החלפה | 351-0802363 |

**ישוב:**

עין עירון

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

גוש: 12226 חלקות: 10

**מטרת הדיון**

דיון למתן תוקף

**מטרת התכנית:**

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

**הערות בדיקה****רקע לדיון:**

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית.
2. מטרות 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.
6. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 303 בתאריך 18/6/2026 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
7. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 7/8/2026 וברשומות בי.פ. מס' 14820 בתאריך 5/8/2026.
8. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 16/9/2026.
9. המלצת צוות התכנון:

א. התכנית השלימה את התנאים להפקדה ופורסמה כחוק.

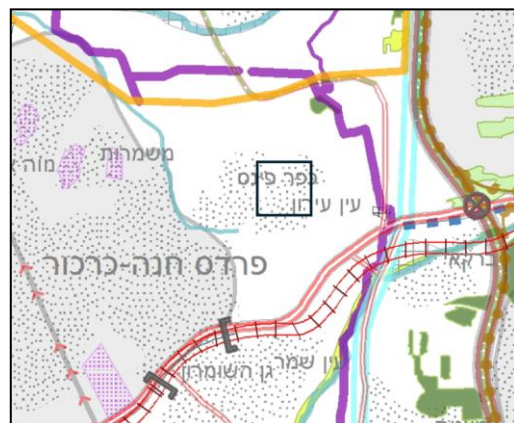
ב. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.

ג. מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף כפוף לשינוי הבא בהוראות התוכנית-

לא תתאפשר בנייה מבנים חקלאיים חדשים בשטח החקלאי בתחום הנחיות מיוחדות של הנחלה.

**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



#### **תכנית מאושרת מ/105/א אושרה בתאריך 20/5/1993**



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

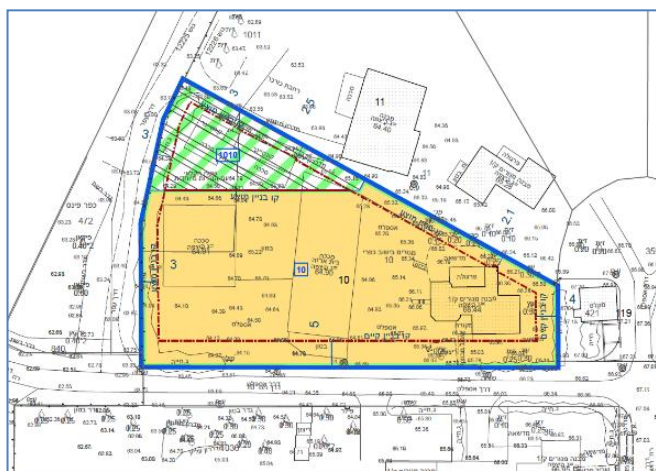
תשריט מצב מאושר כולל קומפילציה עם תכנית כפר פינס 351-0765586 אושרה לתוקף בתאריך 19/1/2026

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.

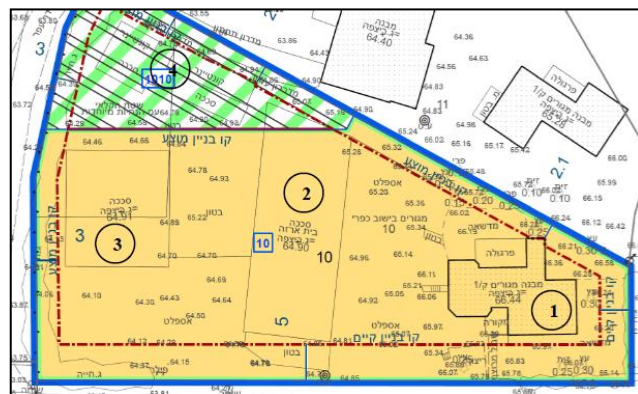


תוכנית מוצעת 1550193-מ/מק/213, הצרחת שטחים, משק 10 עין עירון



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.



**המלצה :**  
לאשר את התכנית

**סעיף: 5****תכנית מתאר מקומית: 351-1598440****שם:** מ/מק/205 - איחוד וחלוקה בנחלה 51, שדה יצחק

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 16,423.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס                 | לתכנית      |
|---------------------|-------------|
| שינוי ל-<br>משתנה מ | 351-0588145 |
| שינוי ל-<br>משתנה מ | 345/מ       |
| כפיפות ל-           | מ/מק/99     |
| שינוי ל-<br>משתנה מ | משח/23      |
| שינוי ל-<br>משתנה מ | משח/23/1    |
| כפיפות ל-           | תמא/35/1    |
| כפיפות ל-           | תממ/6       |

**ישוב:**

שדה יצחק

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

גרש: 8959 חלקות: 20, 55

**מטרת הדיון**

דיון למתן תוקף

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח פרטי פטוח

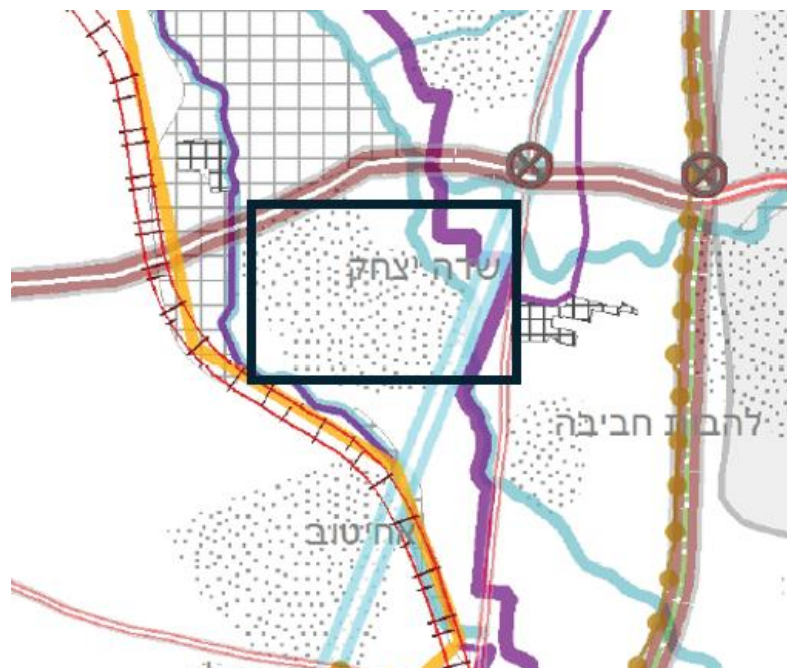
**הערות בדיקה****רקע דיון:**

1. התכנית מציעה איחוד וחלוקה, בין שטח המגורים, השטח החקלאי והשפ"פ בנחלה 51 בשדה יצחק, התכנית בסמכות הוועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1, שינוי קווי בניין לפי סעי' 62.א.א.4 לחוק התו"ב, התוכנית אינה משנה שימושים וזכויות בניה עפ"י תוכנית מאושרת 351-0588145.
2. התכנית המוצעת מחליפה את תכנית 351-1469931 שאושרה להפקדה בתנאים בישיבת הוועדה מס' 291 בתאריך 17/7/2025 ונסגרה בגין אי עמידה בזמנים שנקבעו בחוק לפי סעי' 86 (ב-ה) לחוק.
3. התכנית אושרה להפקדה בישיבת הוועדה מס' 301 בתאריך 14/05/2026 ולאחר מילוי התנאים פורסמה להפקדה.
4. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריכים 14/8/2026 וברשומות בי.פ. מס' 14820 בתאריך 5/8/2026.
5. התכנית תשלים את תקופת ההפקדה בתאריך 13/7/2026, במידה ויוגשו התנגדויות עד למועד זה הן יובאו לדיון בישיבת הוועדה.
6. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 16/9/2026.
7. המלצת צוות התכנון:
  - א. התכנית השלימה את התנאים להפקדה ופורסמה כחוק.
  - ב. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
  - ג. מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

**סקירה סטטוטורית:**

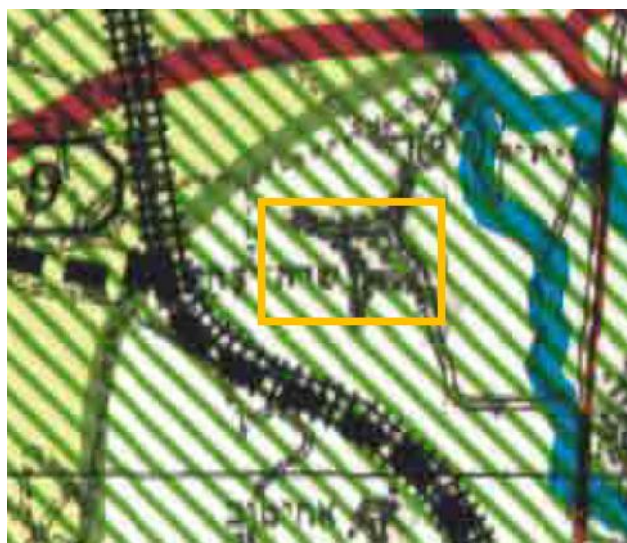
2. תמ"א 1:

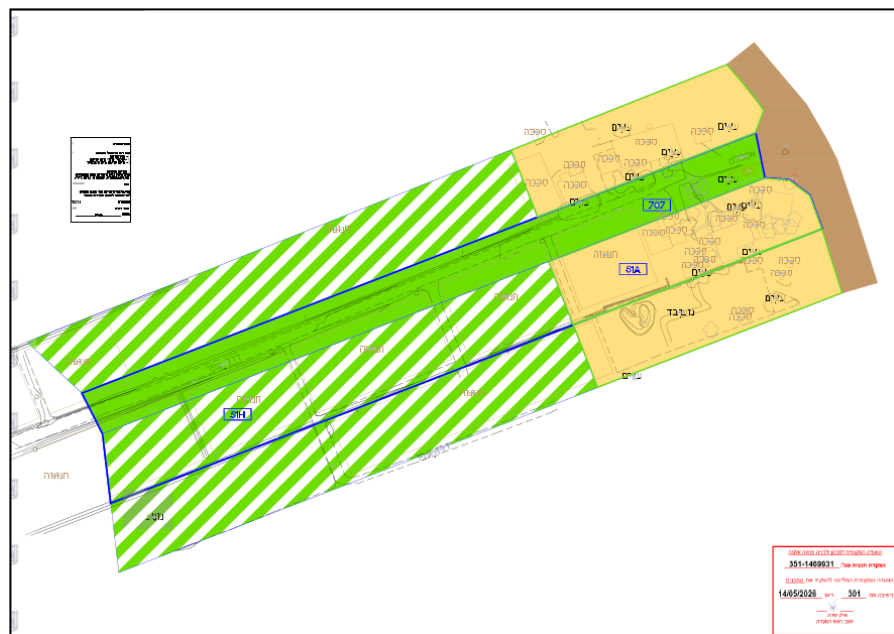
היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאוישר לבינוי



3. תמ"א 1/35 :  
היישוב מאור נמצא בתחום מרקס שמור משולב

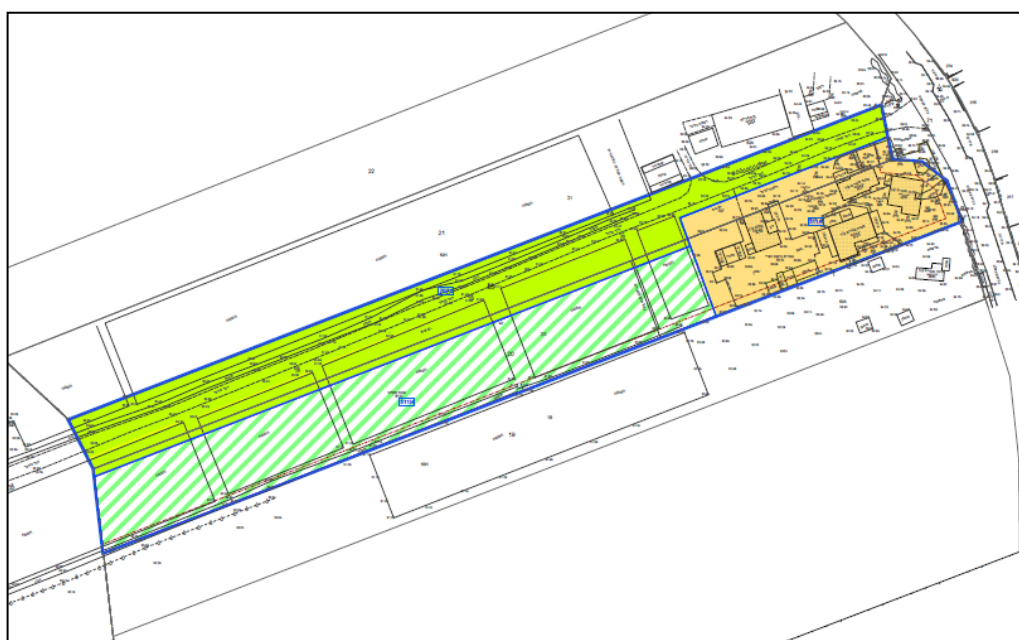
# 1. מצב קיים:





## 2. מצב מוצע:

החלפת שטחים ללא שינויי ייעודי הקרקע, בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה 51 לשפ"פ הסמוך, להלן תשריט מצב מוצע:



## המלצה

לאשר את התכנית

## תשריט חלוקה: אחמ/247

## סעיף: 6

**שם:** תשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיך 77א מנחלה 77 בגבעת נילי לפי תכנית 351-0837617

רשות מקומית: מ.א. אלונה

סמכות: ועדה מקומית

| יחס      | לתכנית      |
|----------|-------------|
| תואם ל-  | 351-0837617 |
| מותאם ל- |             |

**ישוב:**

גבעת נילי

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

גוש: 12733 חלקות: 88

**חלקי חלקות:**

גוש: 12062 ח"ח 16-17, 40, 57

**מטרת התכנית:**

פיצול מגרש מנחלה 77 בגבעת נילי עפ"י תכנית 351-0837617

**המלצה:**

לאשר את התכנית

**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 7

תכנית: משח/33

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

מאגר מים

**מהות**

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

**הערות בדיקה****1. הבקשה נדונה בישיבה מס' 305 מיום 20.8.2026 והוחלט לא לאשר****החלטת הוועדה בישיבה 305 :**

החלטה : לא לאשר

- הברכה 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 והברכה המוצעת בתחום יער טבעי ולא ניתן לקדם את ההיתר .

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

**2. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר קבלת התייחסות עו"ד שני זינגר המייצגת את מקורות****לדחיית הבקשה .****לישיבה זומנו מקורות וקק"ל להציג את טענותיהם**

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

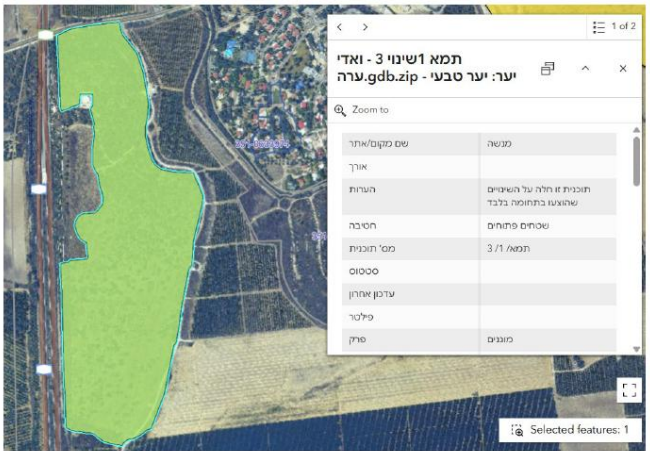
ה. שינוי 3 לתמ"א 1 – ואדי עארה התכנית מאושרת מיום 9.12.2021

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

באזור הברכה 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 והברכה המוצעת בתחום יער טבעי ולא ניתן לקדם את ההיתר .



מבקש:

♦ מקורות חב' המים בע"מ - מרחב מרכז

♦ ע"י עודד לרנר - מנהל מרחב

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ עדן רחום

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000553614

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 8788 13

תכנית: משח/32, תמ"א 1

שימוש עיקריתיאור בקשה

קוי מים

קוי מים

מהות

הנחת קו מים המחבר "כרכור 38" לקו "כרכור המוביל" בקוטר " 20 באורך של 930 מ'

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000553614

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000477667

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

ההודעה פורסמה בעיתונות ( תאריך אחרון 03/07/2026 ) ולא התקבלו התנגדויות.

ד. הבקשה בשטחים החקלאיים בצמידות למושב גן השומרון והתקבלה הסכמת עובדי אדמה גן השומרון מיום 30.12.2025

ה. חלק מהקו בתחום משח/ 32 של עין שמר והתקבלה הסכמת עין שמר לבקשה מיום 13.4.2026 בתנאי הנחת הקו בסמוך

לגדר המטע ולא בתוכו .

המלצות והערות המהנדס:

לאשר

מבקש:

\* מקורות חברת המים בע"מ - מרחב מרכז

\* ע"י עודד לרנר - מנהל מרחב

בעל הנכס:

\* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

\* עדן רחום

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000553581

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10114 9

תכנית: מ/276, ש/1, תמ"א 1

תיאור בקשהשימוש עיקרי

קוי מים

קוי מים

הערות בדיקה

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

בקשה להיתר מס' 10000553581

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000475538

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

ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון 03/07/2026) ולא התקבלו התנגדויות.

ד. הבקשה בשטחים החקלאיים בצמידות למושב גן השומרון והתקבלה הסכמת עובדי אדמה גן השומרון מיום 30.12.2025

המלצות והערות המהנדס:

לאשר

**סעיף 4:**

מספר בקשה: 20260118

תיק בניין: 1014978796

**מבקש:****• קיבוץ משמרות**

• ע"י אליעזר גולדמן

• ע"י עמיחי דרור

**בעל הנכס:**

• רשות מקרקעי ישראל

**עורד:**

• דורון טרגרמן

• פבל ליושין-מהנדס חשמל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000557254

**כתובת הבניין: משמרות**

גוש וחלקה: 10149 78

תכנית: משח/22, תמ"א 1, תמ"א 10/ד/10

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

מערכת פוטו וולטאית

בניה חדשה

**מהות**

הקמת מע' פוטו וולטאית על גבי מאגר מים משמרות בהתאם להוראות תמ"א 1 ותמ"א 10/ד/10 הספק המערכת 9 מגה וואט, כולל עמדת השנאה וממירים, חדר חשמל, מערכת צפה ומערכת על דופן המאגר וגידור.

הקמת מתקן אגירה גדול בהספק 9 מגה וואט בהתאם לשינוי 19 לתמ"א 1

**הערות בדיקה**

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

בקשה להיתר מס' 10000557254

ב. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000514320

ג. הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור לפי סעיף 4.9 שינוי 19 לתמ"א 1

ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון 26/06/2026) ולא התקבלו התנגדויות.

ד. הבקשה בשטחים החקלאיים עפ"י תכנית משח/22 של קיבוץ משמרות

**המלצות והערות המהנדס:**

לאשר

**מבקש:**

• ניסים מישר

• איילת ונציה מישר

**בעל הנכס:**

• איילת ונציה מישר

• ניסים מישר

**עורך:**

• מיכל טוסון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000602515

כתובת הבניין: קציר - ישן

גוש וחלקה : 20362 95

תכנית: מ/139, מ/196 א (במ),

שימוש עיקרי  
מגורים - יחידה

תיאור בקשה  
תוספת ושינויים

שטח עיקרי  
59.80

שטח שירות  
6.54

**מהות**

תוספות ושינויים למבנה מגורים קיים בהיתר מס' 2123 מיום 04.11.03  
כולל תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע, הריסת גג רעפים ובניית גג בטון שטוח  
הבקשה כוללת הקלה בתכנית מ-35% ל-42.06%

| תת<br>חלקה | מפלס<br>/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    | 109.40         | 55.81 |                |       | 1        |       |              |       |
| 1          | 0.00          | חניה מקורה     |                |       | 24.15          | 2.04  |          |       |              |       |
| 1          | 0.00          | ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ |                |       | 7.50           | 4.50  |          |       |              |       |
| 1          | 0.00          | מחסן           |                | 3.99  |                |       |          |       |              |       |
|            |               |                | 109.40         | 59.80 | 31.65          | 6.54  | 1        |       |              |       |

**הערות בדיקה**

- הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין  
בקשה להיתר מס' 10000602515
- התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000586689
- הבקשה כוללת הקלה בגודל תכנית מ-35% ל-42.06%
- ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
(תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 11.09.2026)

**המלצות והערות המהנדס:**  
לאשר