

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה**

ישיבה מספר: 307 ביום Thursday תאריך 15/10/26 ד' חשון, תשפ"ז

**השתתפו:****חברים:**

אילן שדה

שרון אריה

יצחק תירם

מורן מוסקל

אסף פישבין

רן אורן

שצקי אודי

**נציגים:**

מיכל דנציגר

עידן פיליפס

**סגל:**

לאה פרי

עו"ד דני גלס

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

טל גילת

דלית דקל לוי

יפעת מצלאוי

ימית תורג'מן

אורית טורג'מן

גימאל אלדין כיתאני

**נעדרו****חברים:**

קרן מיכאלי יעקובוביץ

אייל כהן

סולימאן כבהה

**נציגים:**

ארז מרדכי

שלומית נווה

אדר' אוסטרובסקי גנאדי

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

רן פרחי

כרמל מאירי

ליאנה יושבייב

עבדאללה מסארווה

אריאל אולצור

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- מ"מ

- חברה

- מ"מ

- חבר

- נציגת משרד הבריאות

- נציג לשכת התכנון המחוזית

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש ותובע הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ומידען הועדה

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- אחראית תכנון והיטלי השבחה

- בודקת תכניות

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- בודקת היתרים

- מפקחת הועדה

- מפקח הועדה

- חברה

- מ"מ

- חבר

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- 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

- נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג רשות העתיקות

-נציג משרד השיכון

נוהל וחוק

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 306 - אושר פה אחד
2. נוסף לסדר היום לאחר פרסום :
- סעיף מס' 6 בבקשות להיתר – בקשה להיתר מס' 20230175 ע"ש אבי כהן
3. עדכוני מהנדסת הוועדה :

א. הגשת התנגדות לתכנית הכוללנית

הוגשה התנגדות לתכנית הכוללנית.  
הוועדה המקומית מאשררת את ההתנגדות שהוגשה.  
הצביעו בעד : אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל רן אורן

ב. הגשת השגות לתיקון 5 לתמ"א 35

נשלחה לוועדה המחוזית התייחסות הוועדה המקומית לתמ"א 5/35 ,  
הוועדה המקומית מאשררת את ההשגה שהוגשה.  
הצביעו בעד : אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל רן אורן

**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**  
 החלפה  
 שינוי ל-  
**תכנית**  
 351-1013127  
 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.

בנוסף 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.

### רקע להחלטה:

1. מצפה אילן הנו ישוב קהילתי - דתי, היישוב הצעיר ביותר במוא"ז מנשה הוקם בשנת 2009 בהתאם להחלטת ממשלה 3071 מיום 2008.3.2. היישוב בנוי על רכס גבעות בהר אמיר, ממזרח לחריש ואום אל קוטוף.
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 ולהסדיר שטחי ציבור.
- ב. הסדרת המחנה הזמני הקיים בלב היישוב כמענה למשפחות חדשות בזמן קליטתן ובניית בית הקבע.
- ג. הסדרת מערך הדרכים והשבילים ביחס לדרכים הקיימות והטופוגרפיה ההררית, לשיפור החיבור בין חלקי היישוב והקישוריות בין שטחי המגורים לשטחים הציבוריים.

### 3. מוזמנים ונכחו:

עורכי התכנית: משרד איזון אדריכלים - אדר' דניאל בלומנפלד  
 נציגי מצפה אילן: משה פרומר - יו"ר מזכירות, עמית נצר - ועדת התכנון.

4. תכנית המתאר ליישוב אושרה לפני 14 שנים ובעת אישורה לא נלקח בחשבון כראוי את קצב הפיתוח של היישוב לצד העלויות הגבוהות בשל הטופוגרפיה המאתגרת.  
 בנוסף גודל משק הבית ביישוב הנו גבוה ונדרש להרחיב את שטחי הציבור ולהוסיף זכויות בנייה ע"מ לתת מענה לצרכי הציבור.  
 מערך הדרכים הקיים כיום בישוב מתחבר לדרכים המאושרות בשטח המגורים המבונה בחלקו הצפוני של היישוב, חלק מהדרכים המאושרות הנם בשיפועים של מעל 8%, על מנת לאפשר את יישום התכנית המאושרת נדרש להרוס את הדרכים הקיימות.  
 התכנית מציעה שינוי של מערך הדרכים כך שמרכז היישוב יסתמך על הדרכים הקיימות וקישורן למערך הדרכים הקיים באזורי המגורים והכניסה ליישוב.

### החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 307 בתאריך: 15/10/2026:

**הוועדה המקומית רואה בתכנית המוצעת חשיבות גדולה לצורך התפתחות היישוב וממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:**

1. התכנית מציעה הסדרת שטחי הציבור בשטח בו קיים היום דיור זמני הנדרש ליישוב לצורך קליטת משפחות חדשות. הסדרה ותוספת שטחי הציבור יאפשרו מתן מענה לצרכי הציבור ביישוב.
2. היישוב מקדם תכנית בינוי ותשתיות כתנאי לפיתוח 60 יח"ד, מדרום לתכנית המוצעת.  
 דרך מס' 5 מתוכננת מחדש במסגרת התכנית המוצעת על מנת לשמר חלק מהדיור הזמני.  
 כחלק מפיתוח 60 יח"ד נדרש לתכנן מחדש רצף של דרך מס' 5 (מקוטעת בתכנית המאושרת) וחיבורה לדרך מס' 3.

#### מס' דף: 4:

- לצורך כך נדרש להרחיב את הקו הכחול של התכנית, התכנון יעודכן בכפוף לתאוף בין יועץ התנועה של התכנית המוצעת ליועץ התנועה של תכנית הבינוי.
3. בחינת היקף זכויות הבנייה בשטחי הציבור ביחס לפרוגרמה ולתכנית הכוללנית ע"מ שסך השטחים ייתן מענה לצרכי הציבור העולים מהפרוגרמה.
4. יישוב מצפה אילן יצורף כיום לתכנית ויעביר לוועדה ולוא"ז מנשה כתב שיפוי ביחס לתכנית המוצעת לאור מהות התכנית וזהות היזם והנהנים מהתכנית.

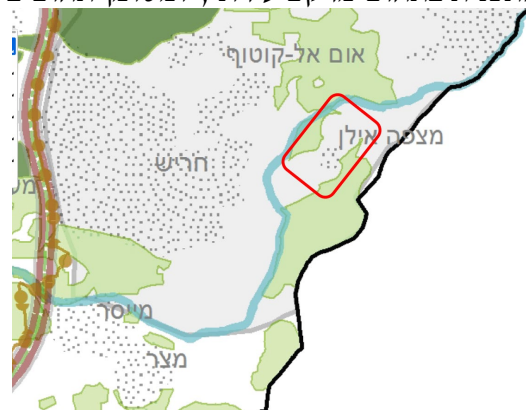
#### הצביעו בעד:

אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל, רן אורן

#### רקע סטטוטורי:

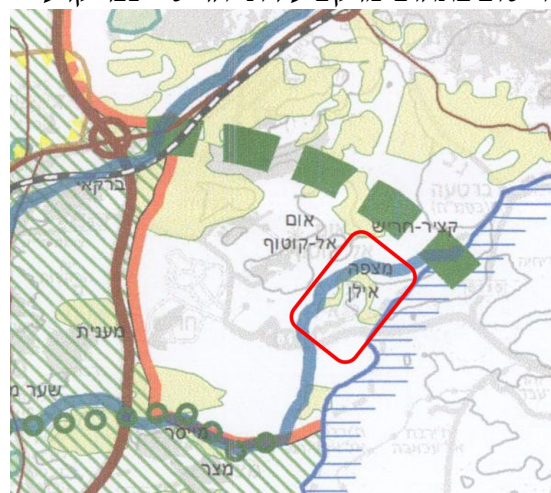
##### 1. תמ"א 1:

התכנית בתחום מרקם עירוני, ומסומן תחום בינוי:

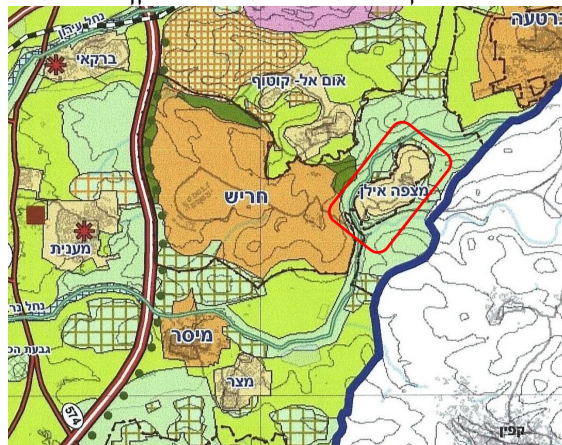


##### 2. תמ"א 35 / 1:

היישוב בתחום מרקם עירוני חריש - כפר קרע

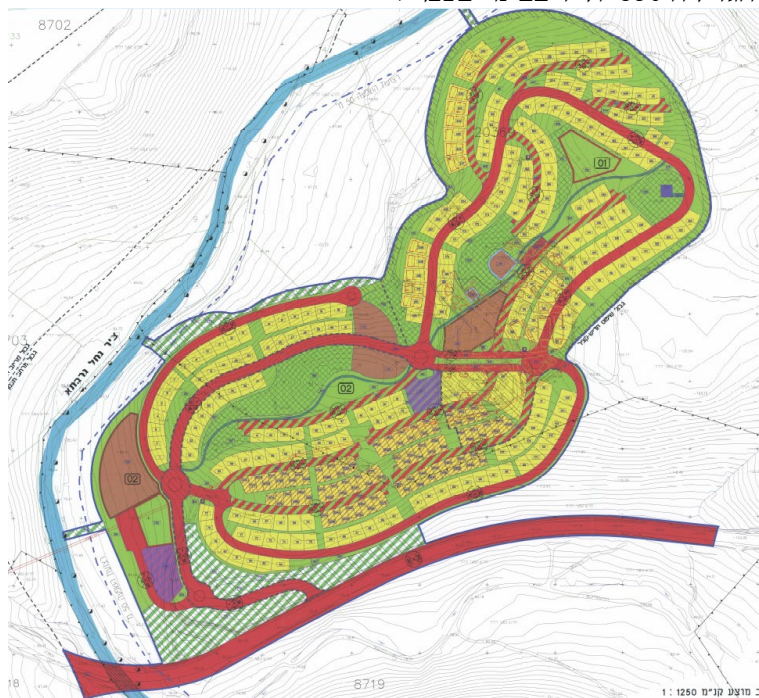


היישוב מסומן כאזור פיתוח כפרי מוקף בשטח פתוח / חקלאי מוגן



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,

אפשרה לתוקף בתאריך 28/7/2022:

הקצאת שטח לצרכי ציבור ושינוי הוראות בינוי בתחום שטחי הציבור והמסחר במרכז היישוב.



**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- | משתנה מ | 351-0572347 |
| שינוי ל- | משתנה מ | 384/מ       |

#### **גושים/ חלקות לתכנית :**

#### **חלקי חלקות:**

גוש : 8801 ח"ח 42

גוש : 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 וועדה מחוזית

#### **מטרת התכנית:**

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

#### **רקע להחלטה :**

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 : 3/7/2026, 10/7/2026.
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 לתיקון התכנית : לשכת התכנון המחוזית העירה כי ככל שהוועדה המקומית מבקשת לאשר את התכנית נדרש להחליף את ייעוד הדרך המוצעת בזיקת הנאה למעבר רכב ולאחר מכן תמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את התכנית לפי סעי' 109 ב' לחוק.

#### **החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 307 בתאריך : 15/10/2026 :**

1. **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.**
2. בתחום הנחלה ניתן היתר לתוספת יחידה שלישית בנחלה והסדרת כלל הבינוי הקיים לרבות מבני פל"ח. הכניסה בדרך גישה מחזית הנחלה בדרך מס' 8 אינה מאפשרת גישה בטיחותית בשל עמוד טרפו ועץ ותיק אלו חוסמים חלק ניכר מחזית הנחלה. הארכת הדרך המוצעת בתכנית צפויה לשרת את מבנה המגורים בעורף שטח המגורים של הנחלה וניתן לפצלו במסגרת תשריט חלוקה ללא הליך סטטוטורי נוסף. לאחר פיצול המגרש מהנחלה בתשריט חלוקה הגישה אליו תעשה מהארכת הדרך המוצעת. ניתן לראות בנספח הבינוי של התכנית המוצעת את סמיכות הדרך ביחס לבית המגורים שאושר בהיתר :



3. עמדת לשכת התכנון המחוזית, לקבוע זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ, אינה תואמת את מדיניות הוועדה המקומית, שאינה מאפשרת שימוש בשטחים פתוחים וציבוריים לצרכים פרטיים, מטרת התכנית הנה להסדיר את הגישה לנחלה ולא לגרום למטרדים או פלישות לשטחים ציבוריים בעתיד.
4. לאור האמור לעיל הוועדה המקומית דוחה את הצעת לשכת התכנון המחוזית. מליאת הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית לאמץ את הליך ההפקדה של התכנית ולאשר את התכנית למתן תוקף במתכונת שהופקדה.

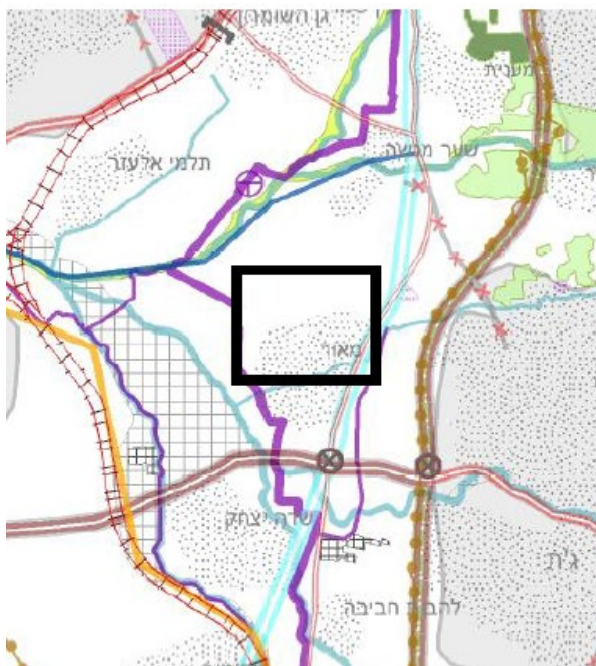
#### הצביעו בעד:

אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל, רן אורן

**סקירה ססטורית:**

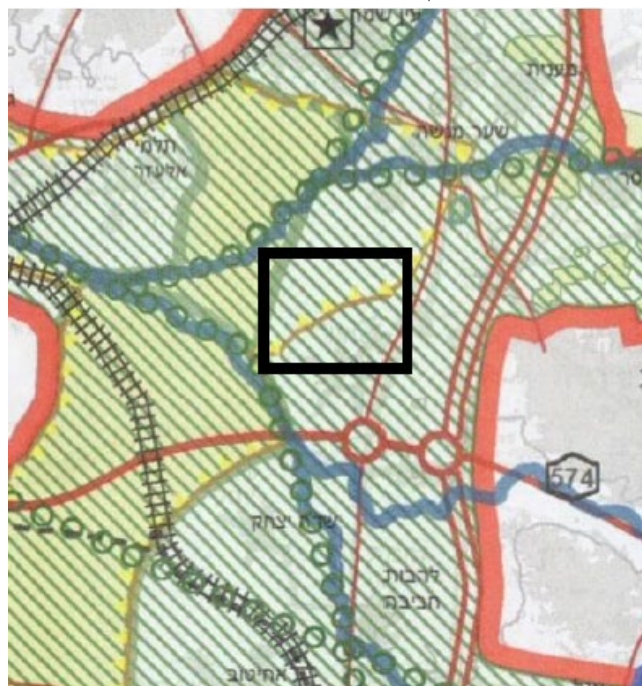
א. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי :

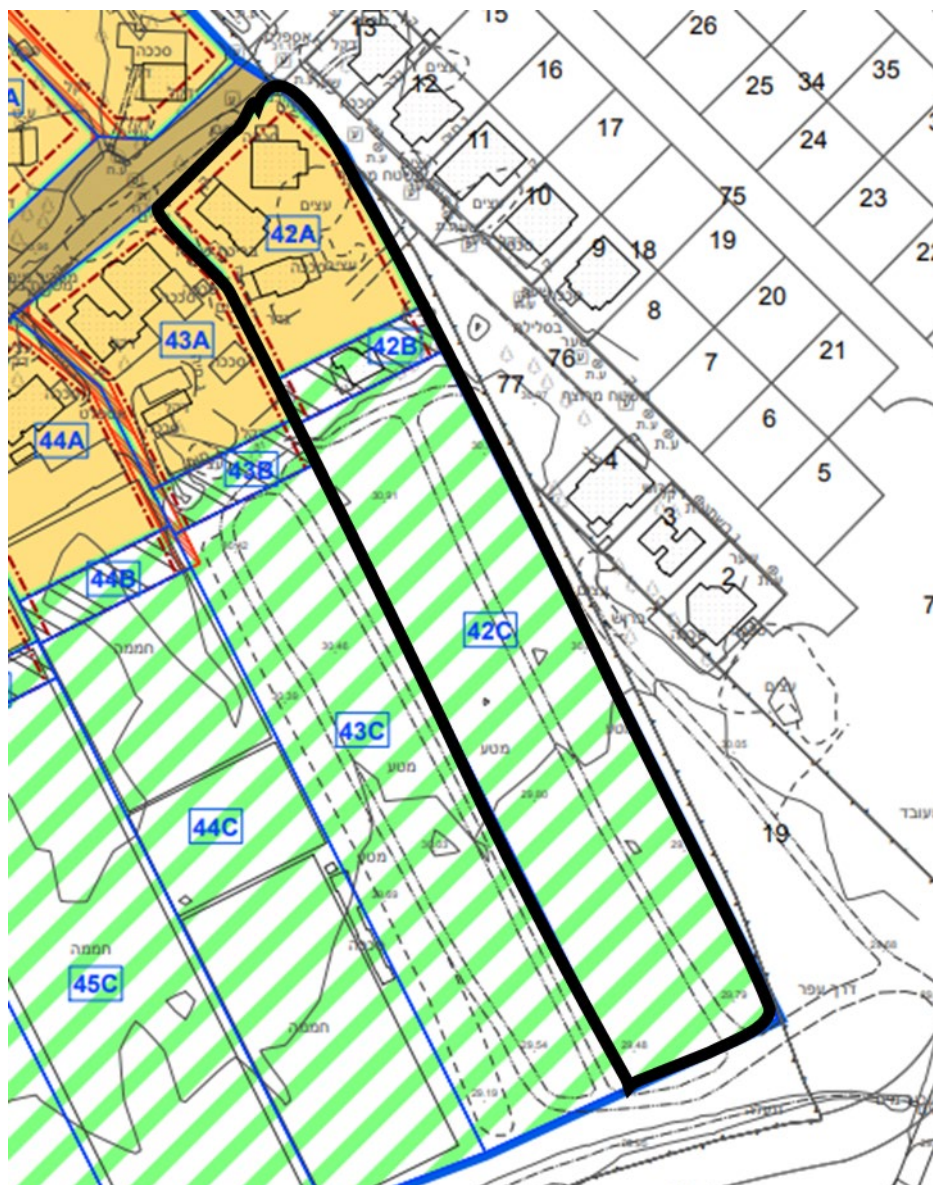


ב. תמ"א 35 / 1 :

היישוב בתחום מרקם שמור משולב



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





**2. במסגרת דו"ח פיקוח שנערך לתכנית המוצעת עולה כי קיימות חריגות בנייה ביחס להיתר הבנייה שניתן וכניסות נוספות מעבר למאושרות 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 הבנייה 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.
- ו. עדכון דוח הפיקוח מתאריך 12.10.2026 מראה כי הנחלה גודרה והכניסות שאינן מאושרות בהיתר / מוצעות בתכנית נסגרו.

**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

|            |               |
|------------|---------------|
| <b>יחס</b> | <b>לתכנית</b> |
| 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.

**רקע להחלטה:**

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, בתכנית מוצע שינוי בתחום בפריסת שטח המגורים והשטח החקלאי של הנחלה המסומן בהוראות מיוחדות (פל"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.א.62, לפי סעי' 4א.א.62 ו- 5א.א.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. לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
4. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109(א) בתאריך 3/9/2026.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 307 בתאריך: 15/10/2026**

הוועדה מאשרת את התכנית למתן תוקף.

**הצביעו בעד:**

אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל, רן אורן

**סקירה סטטוטורית:**

1. תמ"א 1 :

היישוב עמיקם נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי

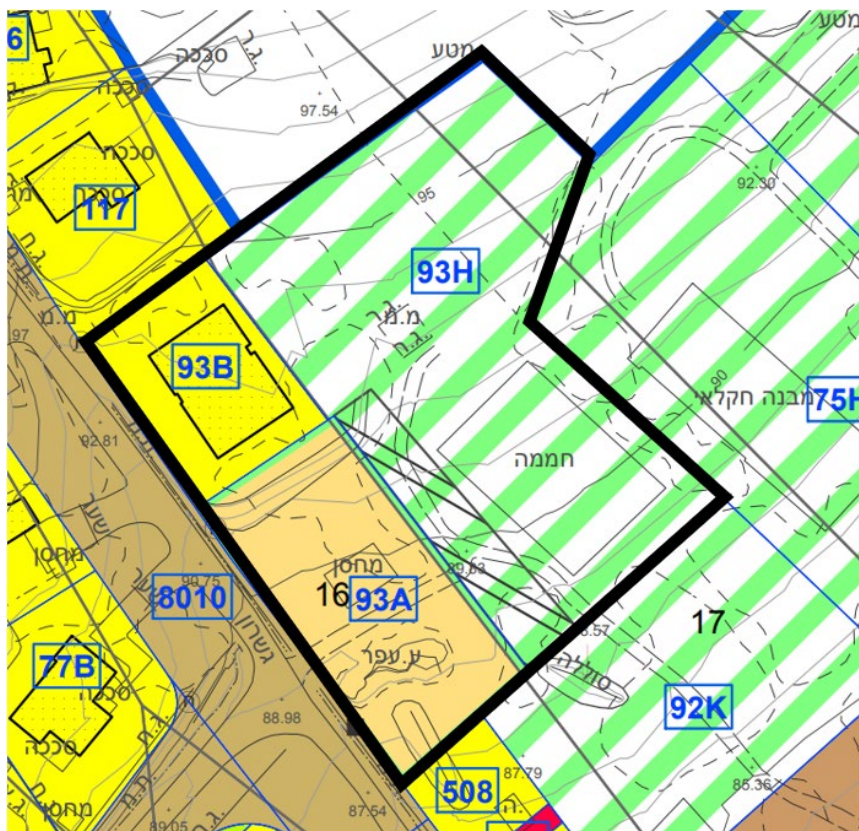


2. תמ"א 1/35 :

היישוב עמיקם נמצא בתחום מרקם שמור משולב



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



**4. מצב מוצע:**



**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**  
 החלפה  
**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.

**רקע להחלטה:**

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

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 307 בתאריך: 15/10/2026**

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים טכניים שימסרו ע"י לשכת התכנון של הוועדה. לא תתאפשר תוספות בנייה למבנים החקלאיים בתחום המגורים של הנחלה.

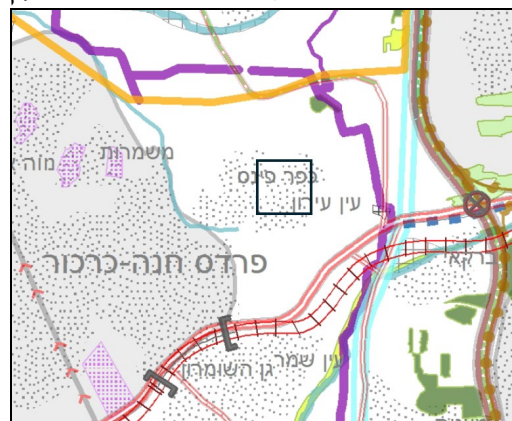
**הצביעו בעד:**

אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל, רן אורן

# **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**

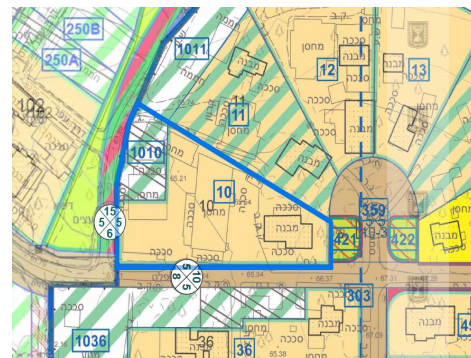


**תוכנית מאושרת 351-0802363 - מושב עין עירון תכנית כללית מ/488 אושרה לתוקף בתאריך 29/12/2021:**

**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.

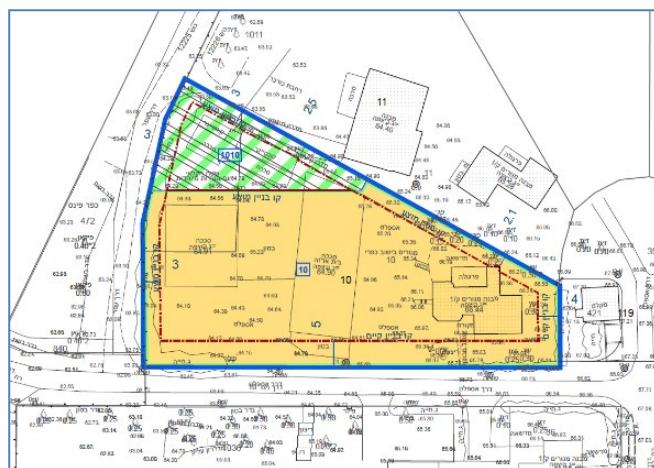
בתחום הנחלה ניתנו היתרים למבנים חקלאיים, חלקם בתחום השטח החקלאי וחלקם בתחום שטח המגורים שאושרו בתוכנית מ/105/א.



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

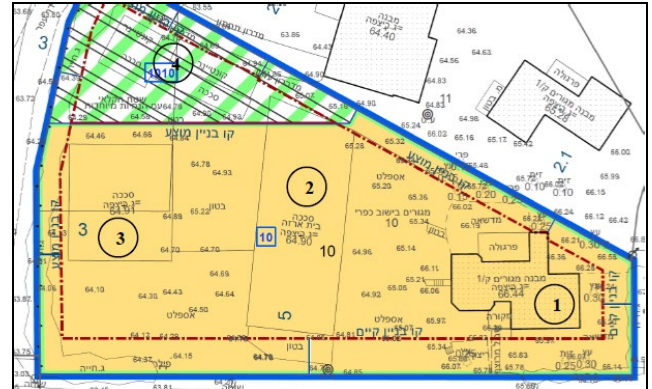
**תשריט מצב מוצע כולל קומפילציה**

**תשריט מצב מוצע**

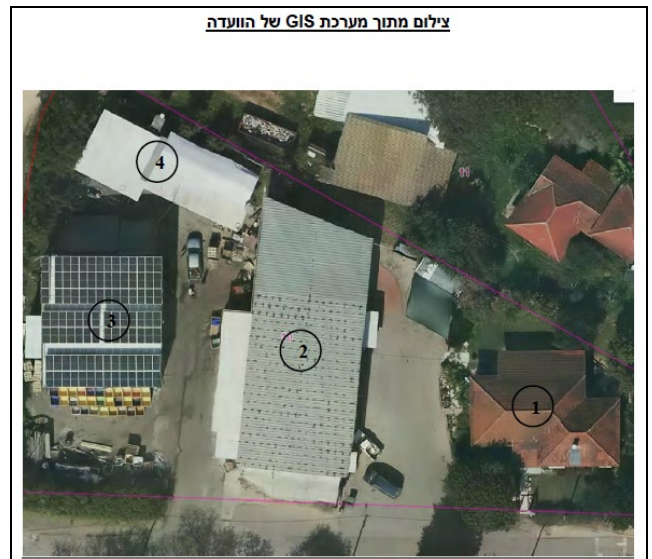


**דו"ח פיקוח:**

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



**תצ"א של הנחלה:**



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



**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-  | משתנה מ  | 351-0588145 |
| שינוי ל-  | משתנה מ  | 345/מ       |
| כפיפות ל- | מ/מק/99  |             |
| שינוי ל-  | משתנה מ  | 23/משח      |
| שינוי ל-  | משתנה מ  | 23/1/משח    |
| כפיפות ל- | תמא/35/1 |             |
| כפיפות ל- | תממ/6    |             |

**ישוב:**

שדה יצחק

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8959 חלקות: 20, 55

**מטרת הדיון**

דיון למתן תוקף

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים בישוב כפרי לבין שטח פרטי פטוח

**רקע להחלטה:**

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 בשיבת הוועדה מס' 291 בתאריך 17/7/2025 ונסגרה בגין אי עמידה בזמנים שנקבעו בחוק לפי סעי' 86 (ב-ה) לחוק.
3. התכנית אושרה להפקדה בשיבת 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 השלימה את תקופת ההפקדה בתאריך 13/10/2026, לתכנית לא התקבלו התנגדויות.
6. התקבל אישור הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעי' 109א(א) בתאריך 16/9/2026.

**החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה : 307 בתאריך: 15/10/2026**

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

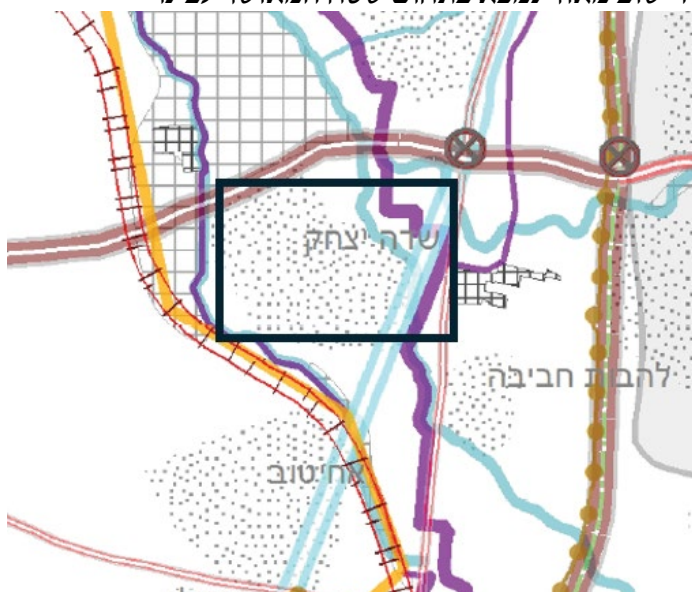
**הצביעו בעד:**

אילן שדה, אריה שרון, מורן מוסקל, רן אורן

**סקירה סטטוטורית:**

2. תמ"א 1 :

היישוב מאור נמצא בתחום שטח המאושר לבינוי

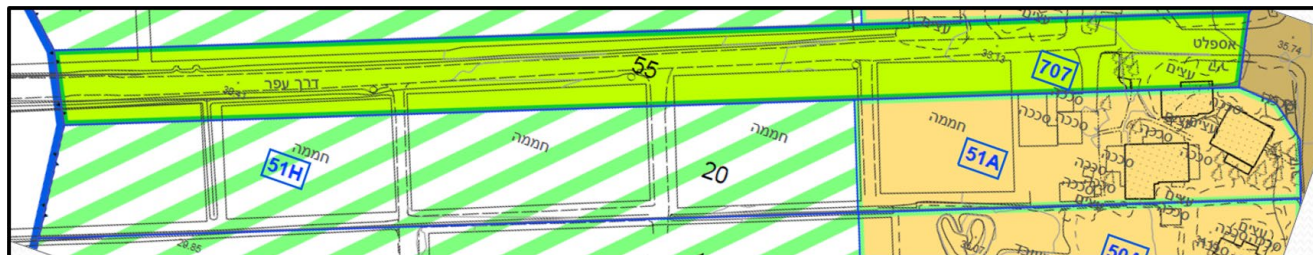


5. תמ"א 1/35 :

היישוב מאור נמצא בתחום מרקס שמור משולב

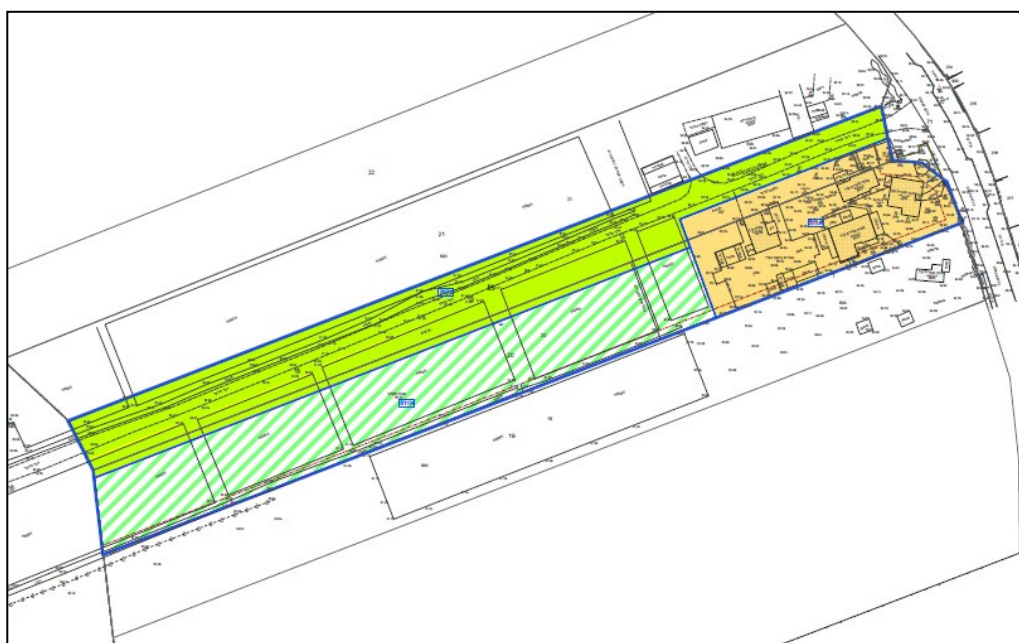


**6. מצב קיים:**



**7. מצב מוצע:**

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



**שם:** תשריט חלוקה לפיצול מגרש בן ממשיך 77א מנחלה 77 בגבעת נילי לפי תכנית 351-0837617  
**רשות מקומית:** מ.א. אלונה  
**סימכות:** ועדה מקומית

**יחס** תואם ל-  
**ישוב:** גבעת נילי  
**גושים/ חלקות לתכנית :**  
**חלקות בשלמותן:** גוש : 12733 חלקות : 88  
**חלקי חלקות:** גוש : 12062 ח"ח 17-16, 40, 57  
**מטרת התכנית:** פיצול מגרש מנחלה 77 בגבעת נילי עפ"י תכנית 351-0837617  
**החלטות:**

**החלטה :** לאשר את תשריט החלוקה לפיצול מגרש מנחלה 77 בגבעת נילי עפ"י תכנית 351-0837617  
 - בקשה לאשר תשריט חלוקה לפי פרק ד לחוק התכנון והבניה לפיצול תכנוני של מגרש 77א מנחלה 77 בגבעת נילי.  
 החלוקה מוצעת בהתאם להוראות תכנית 351-0837617 שאישרה את ניתוק הקשר התכנוני בכפוף לאישור תשריט חלוקה .  
 - הוגשה בקשה להיתר בניה בתחום הנחלה הראשית 77A בקשה מס' 20260059 שנדונה בישיבה מס' 498 מיום 25.3.2026 ואושרה בתנאים  
 - תכנית 351-0837617 (מ/515-נחלה 77 גבעת נילי) מאושרת מיום 30.11.2021 עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית  
 - לוועדה הוגש מצב זכויות מרמ"י שמאשרים כי הזכויות בנכס הרשום ע"ש נדב אוריו בתחום הנחלה בלב ללא המגרש המפוצל לבן ממשיך .

### גליון דרישות

- חתימה וחותמת ועד מקומי ואגודה גבעת נילי
- נסח טאבו עדכני לכל החלקות בתשריט
- הוכחת בעלות / חוזה חכירה
- חתימת בעלי הנחלה בהתאם לחוזה החכירה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חוזה חכירה עבור מגרש בן ממשיך 77א (מגורים א)
- היטל השבחה בגין תכנית 351-0837617 - חוות דעת יועמ"ש הוועדה והשמאי
- 4 העתקים סופיים

### ת. השלמה

19/10/26  
 19/10/26  
 19/10/26  
 19/10/26

**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 : לאחר שנשמעו בפני הוועדה טענות מקורות וק"ל בעיקר משפטיות ביחס לאפשרות להקים בריכת בשטח שמסומן ליער בתמ"א 1 על תיקוניו, ומאחר ומדובר בסוגיה משפטית סבוכה היועץ המשפטי של הוועדה יבחן את הוראות התכניות התקפות ואת הוראות התמ"א ואת טענות הצדדים וסמכות הוועדה לאשר את הבקשה הועדה תקבל את החלטתה בבקשה בישיבת הועדה המקומית הבאה מס' 308 המתקיימת ביום 19.11.2026.

- הבקשה מובאת לדיון חוזר בבקשה של חברת מקורות להקמת בריכת מי שתיה בנפח של 2000 מ"ר בשטחים החקלאיים שבתחום המועצה האזורית מנשה בסמוך לרגבים.

- הועדה המקומית דנה בבקשה בישיבה מס' 305 ביום 20.8.26 והחליטה שלא לאשר את הבקשה היות והיא מוצעת בתחום תחום יער לשימור, ולאור ההתייחסות שניתנה על ידי קק"ל שאין לאפשר את הקמת הבריכה בתחום היער לפי תיקון 3 לתמ"א 1.

- לאחר הדיון התקבלה פנייה של חברת מקורות שטענה שלא ניתנה לה האפשרות להביע את עמדתה, כאשר היא סבורה שאין מניעה לאשר את הבקשה.

- נציגי חברת מקורות וקק"ל זומנו להשמיע את עמדתם.

- בפני הוועדה נשמעו טענות הצדדים בעיקר משפטיות ביחס לאפשרות להקים בריכת בשטח שמסומן ליער בתמ"א 1 על תיקוניו.

**רקע להחלטה :**

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר קבלת פנייה מחברת מקורות ע"י עו"ד שני זינגר שטענה שלא ניתנה לה האפשרות להביע את עמדתה לישיבה זומנו מקורות וקק"ל להציג את טענותיהם.
2. בישיבה נכחו :  
נציגי מקורות :  
לילך רדזי , אפרת הכרם , עו"ד שני זינגר , ניר נווה , הוגו יאן טרגו, נוגה חאיק סאג' חלבי  
נציגי קק"ל :  
אמיר ביידא ויואב לקטוש
3. הצדדים הציגו את טענותיהם ביחס למיקום הבריכה בתחום יער בהתאם לתכניות התקפות וסמכות הוועדה לאשר את הבקשה בתחום יער.

**2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 305 מיום 20.8.2026 והוחלט לא לאשר**

החלטת הוועדה בישיבה 305 :

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 קוים כחולים של מינהל התכנון מיקום הבריכה מסומן כיער טבעי בשכבת המוגנים.

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 בקנ"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 .

**מבקש:**

• מקורות חב' המים בע"מ - מרחב מרכז

• ע"י עודד לרנר - מנהל מרחב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000553614

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 8788 13

תכנית: משח/32, תמ"א 1

שימוש עיקרי תיאור בקשה

קוי מים קוי מים

**מהות**

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

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה להנחת קו מים תת קרקעי המחבר "כרכור 38" לקו

"כרכור המוביל" בקוטר 20" בתנאים

- הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.3)

ההודעה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות.

- הקו עובר בשטחים החקלאיים של אגודת גן השומרון והתקבלה הסכמת

עובדי אדמה גן השומרון לבקשה מיום 30.12.2025

- חלק מהקו בתחום תכנית משח/32 של קיבוץ עין שמר בייעוד אזור חקלאי

התקבלה הסכמת קיבוץ עין שמר לבקשה בתנאי הנחת הקו בסמוך לגדר

המטע ולא בתוכו.

- נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר הדגישה בישיבת הוועדה שהקו לא מטיל

מגבלות על ייעודי הקרקע המאושרים בתכניות כולל אזור התעסוקה הקלה

והמלאכה עפ"י תכנית מ/401

- הקו המתוכנן בתחום שטחים חקלאיים ומחוץ לתחום הקו הכחול המאושר

בתכנית מ/276 ותכנית מופקדת מס' 0956276-351 של גן השומרון

- הקו המתוכנן בקוטר 20" (פחות מ-36") ולא נדרשת התייעצות עם נציג משרד

החקלאות ופיתוח הכפר בוועדה המחוזית בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף

6.6.1.6)

- אין לבצע עבודות גריסה בשטח.

- 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

גורמי החוץ.

**רקע להחלטה:**

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.

ו. בהתאם לפרשה הטכנית שהוגשה ע"י משרד גלבע מהנדסים יועצים המצורפת

לבקשה, כחלק מקידום אמינות אספקת המים במפעל פרדס חנה-כרכור וגבעת עדה

מקורות מקדמת הנחת קוים במקביל למוביל הארצי, כדי להבטיח את המשכיות

אספקת המים לצרכנים במידה והמוביל מושבת.

**ת. השלמה****גליון דרישות****- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :**

- הוכחת בעלות
- תיאום עם החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- חוות דעת יועץ בטיחות להנחיות ביצוע
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רשות המים
- חוות דעת רשות הניקוז
- דוח קרקע וביסוס והנחיות לחפירה
- חוות דעת יועץ בטיחות להנחיות ביצוע
- תיאום עם החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם
- כתב שיפוי בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.4.6)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

**- תשלומים :**

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

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- אישור רט"ג לתחילת עבודות
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- תכנית ארגון אתר

**- תנאים למהלך הביצוע :**

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר :**

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- דו"ח מפקח הוועדה המקומית.

- תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין
- מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית
- חתימה וחתימת מורשה חתימה מטעם מקורות (כולל פרטי החותמים)
- שם מורשה חתימה מטעם מקורות כולל מס' ת"ז באישור עו"ד ו/או רו"ח

19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026

מס' דף: 27

19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026  
19/10/2026

- אישור ועד אגודה גן השומרון-הקו בתחום השטחים החקלאיים - לציין פרטי החותם  
- אישור קיבוץ עין שמר -- חלק מהקו בתחום משח/32 - לציין שם החותם  
- אישור פקיד היערות - במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים  
- אישור רשות העתיקות - לא נדרש בהתאם לתגובה בתיק המידע  
- אישור תשלום פיקדון  
- מילוי הוראות ותנאי תמ"א 1 להגשת בקשה להיתר  
- פרט חפירה/עומק  
- מידע מפורט בהתאם לדרישת רט"ג  
- נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום הבקשה  
- פרשה טכנית  
- פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1  
- התחייבות לתיאום חפירות עם בזק, הוט, מת"ב, תשתיות נפט ואנרגיה וכו' כתנאי להיתר  
- צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך  
- הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים  
- הצהרת מתכנן השלד- חתום - התקבל מכתב לפטור

### סעיף: 3

תיק בניין: 4710114009 מספר בקשה: 20260077

#### מבקש:

♦ מקורות חברת המים בע"מ - מרחב מרכז

♦ ע"י עודד לרנר - מנהל מרחב

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

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <u>שימוש עיקרי</u> | <u>תיאור בקשה</u> |
| קוי מים            | קוי מים           |

#### מהות

הנחת קו מים מחבר כרכור 38 לקו כרכור תל אלון בקוטר 20" באורך של 650 מ'

#### החלטות

החלטה: לאשר את הבקשה להנחת קו מים תת קרקעי מחבר כרכור 38 לקו כרכור

תל אלון בקוטר 20" בתנאים

- הבקשה כוללת פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.3)

ההודעה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות

- בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות.

- הקו עובר בשטחים החקלאיים של אגודת גן השומרון והתקבלה הסכמת

עובדי אדמה גן השומרון לבקשה מיום 30.12.2025

- נציגת משרד הבריאות מיכל דנציגר הדגישה בישיבת הוועדה שהקו לא מטיל

מגבלות על ייעודי הקרקע המאושרים בתכניות של גן השומרון

- הקו המתוכנן בתחום שטחים חקלאיים ומחוץ לתחום הקו הכחול המאושר

בתכנית מ/276 ותכנית מופקדת מס' 351-0956276 של גן השומרון

- הקו המתוכנן בקוטר 20" (פחות מ-36") ולא נדרשת התייעצות עם נציג משרד

החקלאות ופיתוח הכפר בוועדה המחוזית בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף

6.6.1.6)

- אין לבצע עבודות גריסה בשטח.

- 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

גורמי החוץ.

## רקע להחלטה :

- 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
- ה. בהתאם לפרשה הטכנית שהוגשה ע"י משרד גלבע מהנדסים יועצים המצורפת לבקשה, כחלק מקידום אמינות אספקת המים במפעל פרדס חנה- כרכור וגבעת עדה מקורות מקדמת הנחת קוים במקביל למוביל הארצי, כדי להבטיח את המשכיות אספקת המים לצרכנים במידה והמוביל מושבת.

## ת. השלמה

## גליון דרישות

### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- הוכחת בעלות
- פרט חפירה/עומק
- מידע מפורט בהתאם לדרישת רט"ג
- תיאום עם החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- חוות דעת יועץ בטיחות להנחיות ביצוע
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם

### - תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה :

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

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור רשות המים
- חוות דעת רשות הניקוז
- דוח קרקע וביסוס והנחיות לחפירה
- חוות דעת יועץ בטיחות להנחיות ביצוע
- תיאום עם החברה הכלכלית של מוא"ז מנשה
- התחייבות מקורות להשבת פני הקרקע לקדמותם
- כתב שיפוי בהתאם להוראות תמ"א 1 (סעיף 6.6.4)
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

### - תשלומים :

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

### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- אישור רט"ג לתחילת עבודות
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה, (הגידור ישמר עד גמר הבניה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר) (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד).
- תכנית ארגון אתר

### - תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

### - תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישורי גורמי חוץ

|            |                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|            | - מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש                                 |
|            | - אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)                                  |
|            | - אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)                            |
|            | - תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)                                            |
|            | - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)       |
|            | - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)                       |
|            | - אישור מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)       |
|            | - תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם                     |
|            | - אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.                                     |
|            | - דו"ח מפקח הועדה המקומית.                                                      |
| 19/10/2026 | - תכנית ראשית - בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין         |
| 19/10/2026 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית                  |
| 19/10/2026 | - חתימה וחותמת מורשה חתימה מטעם מקורות (כולל פרטי החותמים)                      |
| 19/10/2026 | - שם מורשה חתימה מטעם מקורות כולל מס' ת"ז באישור עו"ד ו/או רו"ח                 |
| 19/10/2026 | - אישור ועד אגודה גן השומרון-הקו בתחום השטחים החקלאיים - לציין פרטי החותם       |
| 19/10/2026 | - אישור פקיד היערות - במידה ומבוקש כריתה/העתקה של עצים בוגרים                   |
| 19/10/2026 | - אישור רשות העתיקות                                                            |
| 19/10/2026 | - אישור תשלום פיקדון                                                            |
| 19/10/2026 | - מילוי הוראות ותנאי תמ"א 1 להגשת בקשה להיתר                                    |
| 19/10/2026 | - נסחי טאבו עדכניים לכל החלקות בתחום הבקשה                                      |
| 19/10/2026 | - פרשה טכנית                                                                    |
| 19/10/2026 | - פרסום ויידוע הציבור בהתאם להוראות תמ"א 1                                      |
| 19/10/2026 | - התחייבות לתיאום חפירות עם בזק, הוט, מת"ב, תשתיות נפט ואנרגיה וכו' כתנאי להיתר |
| 19/10/2026 | - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                             |
| 19/10/2026 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים                                             |
| 19/10/2026 | - הצהרת מתכנן השלד - חתום - התקבל מכתב לפטור                                    |

**מבקש:**

♦ קיבוץ משמרות

♦ ע"י אליעזר גולדמן

♦ ע"י עמיחי דרור

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, שינוי 19 לתמ"א 1

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

**החלטות**

- החלטה: לאשר הקמת מערכת פוטו וולטאית צפה ע"ג מאגר מים ודפנות המאגר כולל מבנים תפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן ח.חשמל ועמדת שנאים בהתאם להוראות שינוי 10 לתמ"א 1 הספק המערכת 9 מגה וואט
- לאשר מתקן אגירה גדול בהספק של 9 מגה וואט בהתאם לשינוי 19 לתמ"א 1
  - הוועדה אינה מאשרת מתקן קרקעי אלא מתקן על מאגר והדפנות
  - בתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים.
  - פורסמה הודעה ליידוע הציבור בהתאם להוראות התמ"א 1 ולא התקבלו התנגדויות.
  - שינוי 10 לתמ"א 1 קובע בסעיף 5.2.6 את האפשרות להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים כלומר מהוראות התכנית עולה כי תותר הקמת מתקן על מלוא שטח הדפנות וכן הקמת מתקנים צפים על פני המים
  - תנאי למתן היתר יהיה מסירת כתב התחייבות של המבקש הקיבוץ לכך שהמערכת לא תגביל או תמנע את השימוש במקום כמאגר מים
  - תנאי להיתר קבלת התחייבות, כתב שיפוי וכן קבלת אישור של כל הרשויות הרלוונטיות והתאמת הבקשה לדרישות ותנאי הרשויות, וכן עמידה בכל הוראות תיקון 10 לתמ"א 1.
  - המאגר מסומן בתחום תכנית משח/ 22 ביעוד אזור חקלאי ובריכה מאגר משמרות לא נכלל ברשימת המאגרים בעלי רגישות אקולוגית המופיעים בנספח ב' 10 לשינוי 10 לתמ"א 1
  - הבקשה הוגשה לאחר קבלת האישורים הבאים:
  - חוות דעת משרד החקלאות לבקשה מיום 25.2.2026.
  - חוות דעת רשות המים מיום 10.6.2025
  - חוות דעת רשות הניקוז מיום 8.2.2026 - האישור מותנה בעריכת תיקונים חפירה ליצירת אזור השקטה ובית גידול לח שתאפשר גם את קליטת הנגר מהפאנלים שיוצבו על גדת המאגר בסמוך לנחל וכן נגר מאזור השנאים.
  - את הנגר משטח התוכנית יש לרכז באזור ההשקטה הזה שיעבור גם שיקום אקולוגי. יש לערוך תיקונים בבקשה להיתר בהתאם
  - בישיבת הוועדה השתתפה מיכל דנציגר נציגת משרד הבריאות, המאגר משמש למי שיטפונות ולא נדרשת התייחסות משרד הבריאות לשלב בקרת תכן.
  - הנחיות לאמצעי בטיחות: של ההקמה תפעול ע"י יועץ בטיחות
  - התקבל כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
  - התקבל כתב התחייבות המבקש להמשך תפקוד המאגר בעת הקמת המערכת לרבות בעת הקמת המתקן
  - המתקן מתחבר לתשתית החשמל הקיימת בלבד

- לא יותרו מגורי שומר בשטח המתקן  
- 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  
גורמי החוץ.

#### רקע להחלטה :

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000557254
2. התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000514320
3. הבקשה כוללת פרסום הודעה לפי תמ"א 1 ושינוייה, הודעה לפי סעיף 4.9 שינוי 19 לתמ"א 1
4. ההודעה פורסמה בעיתונות (תאריך אחרון 26/06/2026) ולא התקבלו התנגדויות.
5. הבקשה בשטחים החקלאיים עפ"י תכנית משח/22 של קיבוץ משמרות
6. המאגר לא נכלל בנספח מספר ב 10 רשימת מאגרים בעלי רגישות אקולוגית
7. הבקשה מבקשת לאשר הקמת מתקנים על דופן המאגר וכן בתוך המאגר עצמו מאגר המים אינו פעיל.
8. שינוי 10 לתמא 1 קובע בסעיף 5.2.6 את האפשרות להקמת מתקן פוטו וולטאי במאגר מים כלומר מהוראות התכנית עולה כי תותר הקמת מתקן על מלוא שטח הדפנות וכן הקמת מתקנים צפים על פני המים

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

##### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה :

- אישור מקורות
- סקר היתכנות להוצאת האנרגיה מהמתקן הפוטו וולטאי, כולל אופן מילוי התנאים שנקבעו בסקר
- תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):
- עריכת תיקונים בבקשה בהתאם לחוות דעת רשות הניקוז
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- התחייבות המבקש שמדובר במתקן על מאגר ולא מתקן קרקעי
- פרטים וחתכים למתקן על מאגר ולא מתקן קרקעי
- אישור יועץ להנדסת חשמל על העדר סינוור
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- מסמך סביבתי / חוות דעת הידולוגית - דרישת המשרד להגנת הסביבה
- פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים - דרישת המשרד להגנת הסביבה
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- חוות דעת רשות הטבע והגנים
- נספח בטיחות אש
- לתקן בטופס פרטי הבקשה את שמות מורשי החתימה
- השלמת פרטי ההיתר בהתאם סעיף 4.2 בתמ"א 1 שינוי 19
- אישור מקורות
- הנחיות לאמצעי בטיחות/ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול ע"י יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- כתב שיפוי
- מינוי עורכי הבקשה המשניים כחלק מהקשה - מהנדס חשמל, יועץ בטיחות וכו'
- תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

##### - תשלומים :

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

##### - תנאים לבקשה לתחילת העבודה :

- היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח
- תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים
- מילוי הנחיות יועץ בטיחות של ההקמה ובטיחות תפעול
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש

- גידור מסביב לאתר הבניה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,  
( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)  
(שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)

#### - תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך  
- יועברו בהתאם למסמך הסביבתי פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים (המשרד להגנת הסביבה)

#### - תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ  
- יועברו בהתאם למסמך הסביבתי פרשה טכנית ומסמך למניעת מפגעים (המשרד להגנת הסביבה)  
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)  
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)  
- תצהיר אחראי לביצוע  
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)  
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)  
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר  
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

|            |                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/10/2026 | - טכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין                |
| 19/10/2026 | - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית                        |
| 19/10/2026 | - הוכחת בעלות העתק שלם מחוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י                                     |
| 19/10/2026 | - אישור תשלום פיקדון                                                                  |
| 19/10/2026 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים                                                   |
| 19/10/2026 | - הצהרת מתכנן השלד- חתום                                                              |
| 19/10/2026 | - אישור עו"ד / רו"ח על מורשה חתימה מטעם קיבוץ משמרות                                  |
| 19/10/2026 | - פרסום ויידוע הציבור                                                                 |
| 19/10/2026 | - חתימה וחותמת מורשה חתימה קיבוץ משמרות (כולל פרטי החותם)                             |
| 19/10/2026 | - לתקן בטופס פרטי הבקשה את שמות מורשי החתימה                                          |
| 19/10/2026 | - אישור מבנים חקלאיים - משרד החקלאות ופיתוח הכפר                                      |
| 19/10/2026 | - פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתק |
| 19/10/2026 | - אישור חברת חשמל - חוות דעת חברת חשמל - מחלק החשמל                                   |
| 19/10/2026 | - אישור מהנדס ביחס ליציבות המאגר או בריכת הדגים ולקיומן של כל הדרישות הבטיחותיות בהם  |
| 19/10/2026 | - כתב התחייבות להמשך תפקוד המאגר לא יפגע לרבות בעת הקמת המתקן ותפעולו                 |
| 19/10/2026 | - כתב התחייבות לפירוק המתקן לאחר תום הפעלתו או בתום תקופת הרישיון                     |
| 19/10/2026 | - השלמת פרטי ההיתר בהתאם לסעיף 4.2 בתמ"א 1 שינוי 1                                    |
| 19/10/2026 | - חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר                                                   |
| 19/10/2026 | - אישור רשות המים                                                                     |
| 19/10/2026 | - חוות דעת רשות הניקוז - חלק מהמאגר בתחום רצועת נחל                                   |
| 19/10/2026 | - אישור רשות העתיקות                                                                  |
| 19/10/2026 | - אישור יועץ להנדסת חשמל על העדר סינוור                                               |
| 19/10/2026 | - מינוי מהנדס חשמל כעורך בקשה משני                                                    |
| 19/10/2026 | - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה                                              |
| 19/10/2026 | - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                                         |
| 19/10/2026 | - פרשה טכנית הכוללת פירוט מלא להיקף וגודל המבנים התפעוליים הדרושים להפעלה ואחזקת המתק |
| 19/10/2026 | - אישור רשות המים בהתאם לסעיף 4.1.3.2 בתמ"א 1 שינוי 19                                |
| 19/10/2026 | - אישור רשות הניקוז                                                                   |
| 19/10/2026 | - אישור משרד הבריאות- בהתאם לחוות דעת מיכל דנציגר אין צורך לשלוח רק להתקין מז"ח       |

**מבקש:**

\* ניסים מישר

\* איילת ונציה מישר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000602515

כתובת הבניין: קציר - ישר

גוש וחלקה: 20362 95

תכנית: מ/196 א (במ)

|                |                |           |           |
|----------------|----------------|-----------|-----------|
| שימוש עיקרי    | תיאור בקשה     | שטח עיקרי | שטח שירות |
| מגורים - יחידה | תוספת ושינויים | 55.81     | 10.53     |

**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  
 הקלה בגודל תכנית מ-35% ל-42.06%

| 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    | 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         | 55.81 | 31.65          | 10.53 | 1        |       |              |       |

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה לתוספות למבנה מגורים יח"ד ואת ההקלה בגודל תכנית בתנאים

- בתנאי ערבות בנקאית לתוספות ובתנאי מילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.
- ההקלה בגודל תכנית פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות.
- ההקלות המבוקשות לתוספת למבנה מגורים קיים שהוקם לפני שמונה שנים בהיתר מס' 2123 מיום 04.11.2003 וניתן להגיש הקלה לפי חוק התכנון והבנייה סעיף 147 (תיקון מס' 160 תשפ"ה 2025)
- לעמדת מהנדסת הועדה אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה
- הועדה מאמצת את עמדת מהנדסת הועדה ומאשרת את הבקשה כולל ההקלה.
- הקלה בגודל תכנית מ-35% ל-42.06%, המבנה המוצע בקומה אחת בלבד עם חניה מקורה במפלס הכביש כ-3 מ' יותר נמוך ממפלס הכניסה לבית ההקלה נבחנה ביחס לתוספת המוצעת ומיקום החניה וניתן לאשר ההקלה אינה משנה את אופי הסביבה
- בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20240291 שהוגשו בתחום המגרש וכוללת תכנון שונה ובריכת שחייה בהקלה
- 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 גורמי החוץ.
- ההיתר מהווה התחייבות המבקש לאבטחת שמירה על התשתיות הקיימות

**רקע להחלטה:**

1. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 10000602515 התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר מס' 10000586689

2. הבקשה כוללת הקלה בגודל תכסית מ-35% ל-42.06%  
 3. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות  
 (תאריך אחרון לפרסום בעיתונות 11.09.2026)

## ת. השלמה

### גליון דרישות

- דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:  
 - תנאים לשלב בקרת תכנ - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):  
 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)  
 - תצהיר מתכנ השלד ליציבות מבנה קיים  
 - אישור מתכנ השלד לתקינות ממ"ד עפ"י היתר קודם  
 - תצהיר יח"ד אחת חתומה ע"י עו"ד  
 - ערבות בנקאית לבניית התוספת עפ"י ההיתר  
 - נספח תברואה  
 - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים

### תשלומים:

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

### תנאים לבקשה לתחילת העבודה:

- תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור תחילת עבודה לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה 2016)  
 - היתר הבניה אינו מהווה אישור לתחילת ביצוע הבניה בשטח  
 - תנאי לתחילת ביצוע אישור מפקח הוועדה לתחילת העבודות ומילוי הטפסים המצורפים  
 - חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)  
 - הסכם לבדיקות בטון ממכון מורשה  
 - פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף  
 - מינוי אחראי לביקורת  
 - מינוי אחראי לביצוע השלד  
 - הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש  
 - גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,  
 ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר)  
 (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)

### תנאים למהלך הביצוע:

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך  
 - הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

### תנאים לבקשה לתעודת גמר:

- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)  
 - אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)  
 - תצהיר אחראי לביצוע השלד (טופס 104)  
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנ השלד (המהנדס האחראי)-(טופס 105)  
 - דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)  
 - אישור מועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)  
 - תוצאות בדיקות תקינות ע"י מכון מורשה של בדיקת הבטון במלואם  
 - אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.  
 - לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר  
 - דו"ח מפקח הוועדה המקומית.  
 בודקת \*\*\*\*\*יפעת מצלאוי\*\*\*\*\*

- תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה  
 - מפת מדידה מעודכנת ערוכה ע"י מודד מוסמך חתימה מקורית/דיגיטלית  
 - אישור תשלום פיקדון  
 - אישור רשות העתיקות  
 - פרסום והודעה לגובלים  
 - חתימה וחותמת ועד מקומי קציר(כולל פרטי החותמים)  
 - נסח טאבו עדכני עד חודש מיום הגשת הבקשה  
 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך

07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026  
 07/10/2026

**מבקש:**

• כהן אבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000630333

כתובת הבניין: שדה יצחק

גוש וחלקה: 8958 28 מגרש: 27A

תכנית: 345/מ, 237/מ, 351-0588145, אחמ/מ

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים בנחלה תוספת ושינויים

**מהות**

ליגליזציה תוספות ושינויים בנחלה

מבנה 1- מבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת ושימושי פל"ח

- שינוי שימוש משטח עיקרי מהיתר 3547 לשימושי פל"ח סדנאות אמנות

ויחידת אירוח כפרי

- ליגליזציה לתוספת לשטח עיקרי לסגירת מרפסת קיימת, שינוי שימוש משרות

לעיקרי, פרגולות, גדרות בחזית המגרש

- ליגליזציה לבריכת שחייה פרטית לא מקורה וח.מכונות בהקלה

מבנה 2- מבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת ושימושי פל"ח

שינוי שימוש משטח עיקרי מהיתר 3547 לשימושי פל"ח 2 יח' אירוח כפרי

מבנה 3- הקמת מפעל לייצור תמרוקים מתוצרת חקלאית/עיבוד ראשוני של תוצרת

חקלאית מן הצומח לפי שמושי פל"ח באזור המגורים של הנחלה

מבנה 4- הקמת מבנה מחסן חקלאי וסככת כלים בשטח החקלאי של הנחלה

מבנה 5- הקמת מנהרה/חממה לגידול חקלאי

מבנה 6- הקמת חממה לגידול חקלאי

הריסת מבנים קיימים, הריסת חממה, מחסן וקרוואן למגורי עובדים זרים בתחום

שטח חקלאי החורגים בקו בנין

**החלטות**

החלטה: לאשר את הבקשה ואת ההקלה לרישוי בריכת שחייה פרטית בתנאים

- הבקשה נדונה בישיבת מליאה מס' 270 מיום 12.10.2023 ואושרה בתנאים

- הבקשה להיתר שאושרה בשנת 2023 וכעת היא הוגשה מחדש מאחר ונדרשת

ארכה למתן ההיתר לאחר שהושלמו מרבית התנאים למתן ההיתר.

הוועדה מחליטה לחזור ולאשר את הבקשה להיתר

- לאשר מבנה 1- ליגליזציה ושינויים למבנה מגורים ראשון בנחלה יח"ד אחת

ושימושי פל"ח

ליגליזציה לבריכת שחייה פרטית לא מקורה וח.מכונות בהקלה

- לאשר מבנה 2- ליגליזציה ושינויים למבנה מגורים שני בנחלה יח"ד אחת

ושימושי פל"ח

- לאשר מבנה 3- הקמת מפעל לייצור תמרוקים מתוצרת חקלאית/עיבוד ראשוני

של תוצרת חקלאית מן הצומח לפי שמושי פל"ח באזור המגורים של הנחלה

- לאשר מבנה 4- הקמת מבנה מחסן חקלאי וסככת כלים בשטח החקלאי של

הנחלה

- לאשר מבנה 5- הקמת מנהרה/חממה לגידול חקלאי

- לאשר מבנה 6- הקמת חממה לגידול חקלאי

- הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין

בקשה להיתר חדשה מס' 10000630333

בקשה להיתר ישנה מס' 10000287139 פג תוקפה ונסגרה במערכת ביום

12.10.2026

- בתנאי ערבות בנקאית להריסות ומילוי התנאים לבקרת תכן ואישור תשלום

אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עפ"י דו"ח שמאי הוועדה.

- בתנאי עריכת תיקונים בבקשה בהתאם

- ההקלה פורסמה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות

- יש לציין שבישיבה מס' 270 הוועדה התייחסה לטענות השכן (חלקה 25 משק 28)

בעניין הגבול בין הצדדים, השכן לא התייחס למהות ההקלה לבריכת שחייה

שמיקומה בחזית הנחלה במרחק של כ-16 מ' מגבול הנחלה ולא בקרבת גבול

השכן.

- למושב שדה יצחק תכנית מתאר כוללת מס' 351-0588145 המאושרת מיום 17.12.2023. התכנית כוללת תוספת זכויות בניה ויחידה שלישית בנחלה.
- הבקשה להיתר כוללת תכנית בינוי מנחה בהתאם לזכויות והוראות התכנית.
- לנחלה אושר בתנאים תשריט חלוקה ותכנית בינוי אחמ/237 לפיצול מגרש מנחלה 27, הבקשה להיתר כוללת התייחסות לחלוקה המוצעת.
- תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה לצרכי פיצול שיוגש ואושר בנפרד בוועדה.
- 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 גורמי החוץ.

רקע להחלטה:

1. **הבקשה הוגשה מחדש במערכת רישוי זמין על מנת לתת ארכה למבקש לסיים את ההיתר מאחר ומולאו דרישות הוועדה למעט אישור רמ"י ותשלום היטלים ואגרות**
  - א. הבקשה הוגשה מחדש עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר חדשה מס' 10000630333
  - ב. בקשה להיתר ישנה מס' 10000287139 פג תוקפה ונסגרה במערכת ביום 12.10.2026
  - ג. הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה + ח.מכונות במרחק 3.64 מ' מגבול מגרש
  - ד. ההקלה פורסמה בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 15.09.2023)
  - ה. הקלה אינה זכות מוקנית וניתנת לפי שיקול דעת הוועדה.
  - ו. סעיף 147 (א) לחוק קובע: "הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145."
  - ז. הוועדה בוחנת כל מקרה לגופו של עניין, בהתאם לגודל המגרש, מידותיו מיקום המגרש וההקלה.
  - ח. ההקלה המבוקשת לרישוי בריכת שחייה וח.מערכות בחזית מגרש הגובלת בכביש ומרוחקת כ-16 מ' מגבול שכן בנחלה 28

## 2. הבקשה נדונה בישיבת מליאה מס' 270 מיום 12.10.2023 ואושרה בתנאים

### גליון דרישות

#### - דרישות ותנאים לשלב הגשת הבקשה:

- **תנאים לבקשה להיתר - לאחר קבלת החלטת הוועדה:**
- **תנאים לשלב בקרת תכן - (האישורים ייבדקו ע"י הוועדה עד להקמת מכוני בקרה):**
  - עריכת תיקונים בתכנית הראשית בהתאם להערות
  - פרשה טכנית לפעילות המבוקשת במבני הפל"ח ומבנה המחסן החקלאי
  - אישור רשות מקרקעי ישראל
  - אישור הג"א לחדר בטחון (ממ"ד) כולל מערכת סינון אוויר
  - אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
  - אישור רשות הניקוז
  - אישור משרד הבריאות
  - אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
  - חוות דעת יועץ בטיחות
  - אישור מורשה נגישות
  - יועץ בטיחות לבריכת השחייה כולל סימון מעקה תקני
  - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות למבנה ולפיתוח + הצהרת מהנדס (טופס 9)
  - ערבות בנקאית לבניית התוספת והריסת המבנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר
  - נספח בטיחות אש
  - אישור יציבות ע"י מהנדס למבנים הקיימים בנחלה
  - נספח סניטרי (תברואה)
  - אישור החברה הכלכלית לנספח התברואה
  - תכנית ראשית מעודכנת לאחר קבלת אישורים
- **תשלומים:**
  - תשלום היטל ביוב
  - חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה

### ת. השלמה

- תשלום אגרת בניה

**- תנאים לבקשה לתחילת העבודה :**

- תנאי לתחילת עבודות הבניה במגרש עפ"י היתר זה יחולו רק לאחר סיום עבודות הפיתוח
- חוזה התקשרות עם אתר מאושר לפינוי פסולת בנין. (לאתרים המורשים להנפיק אישורי התקשרות)
- הסכם לבדיקות בטון ובדיקת איטום ממ"ד ממכון מורשה + אינסטלציה לחיבור ביוב+גז
- פרטי קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום בתוקף
- מינוי אחראי לביקורת
- מינוי אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט היתר בניה בחזית המגרש
- גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט פרטי ההיתר טרם תחילת הבניה,
- ( הגידור ישמר עד גמר הבנייה כולל גדר בטיחות בגבול הכביש ושטח ציבורי אחר )
- (שטח ההתארגנות לבניה כולל כל חומרי הבניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.)
- אישור מפקח האתר לגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותיאום פיתוח לתשתיות קיימות

**- תנאים למהלך הביצוע:**

- הגשת מפת מסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.

**- תנאים לבקשה לתעודת גמר:**

- מילוי תנאי אישור גורמי חוץ
- מפת מדידה עדכנית לאחר ביצוע פיתוח מסביב למגרש
- אישור מודד + מפה מצבית בגמר פיתוח (טופס 102)
- אישור קבלן רשום + צילום תעודת קבלן רשום (טופס 103)
- תצהיר אחראי לביצוע השלד לעניין תקינות ממ"ד (טופס 104)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה מתכנן השלד (המהנדס האחראי) - (טופס 105)
- דווח על עריכת ביקורת באתר הבניה (עורך הבקשה) (טופס 106)
- אישור מוועד היישוב שבתחומו בוצעה הבנייה, אישור רשות המים ביישוב (טופס 3)
- אישור הטמנת פסולת באתר מורשה על שם המבקש.
- אישור החברה הכלכלית לחיבור לביוב מרכזי
- לא יאוכלס מבנה ללא תעודת גמר
- דו"ח מפקח הועדה המקומית.

|            |                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| 28/09/2023 | - תכנית ראשית- בקשה להיתר (גרמושקה) תקינה לאחר בדיקה במערכת רישוי זמין |
| 28/09/2023 | - מפת מדידה מעודכנת הכוללת התייחסות לתב"ע בהליך הפקדה                  |
| 28/09/2023 | - העתק שלם מחוזה פיתוח מול רמ"י                                        |
| 28/09/2023 | - תכנית בינוי למיצוי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות                  |
| 28/09/2023 | - אישור פקיד היערות - משרד החקלאות ופיתוח הכפר                         |
| 28/09/2023 | - אישור תשלום פיקדון                                                   |
| 28/09/2023 | - הצהרת המבקש - חתום ע"י כל המבקשים                                    |
| 28/09/2023 | - הצהרת מתכנן השלד - חתום                                              |
| 28/09/2023 | - חתימה וחותמת ועד מקומי שדה יצחק ( לציין שם החותם)                    |
| 28/09/2023 | - חתימה וחותמת ועד אגודה שדה יצחק                                      |
| 28/09/2023 | - אישור חברת החשמל                                                     |
| 28/09/2023 | - פרסום הקלה                                                           |
| 28/09/2023 | - צילום רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך                    |
| 28/09/2023 | - אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149                     |