

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 230 ביום חמישי תאריך 04/06/20 י"ב סיון, תש"ף

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

אסף פישביין

שצקי אודי

נציגים:

אביאור תומר

לירם יונגרמן

סגל:

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

טל שגן

הילה דובב

יפעת מצלאוי

צח כהן

נעדרו

חברים:

מאיר סיטבון

דוד גוזלן

רן אורן

איימן אבו רקייה

סולימאן כבהה

פרלמן איתן

ווגשל עופר

מרום גיורא

חגי פלמר

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- נציג שר האוצר

- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה

- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

- בודקת היתרים

- מפקח הועדה

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רט"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

מס' דף: 2:

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין
- נציג המשרד להגנת הסביבה
- נציג משרד השיכון

- בודקת היתרים
- בודקת היתרים
- מפקחת הוועדה

- ניסים אלמון
- יונתן סטרול
- אריאל אולצוור
- סגל:**
- דלית דקל לוי
- נועה תבורי
- אורית טורג'מן

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 229 – פרוטוקול מאושר

שם: הרחבת הכפר מייסר
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית:
שטח התוכנית: 147,482.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 21 **גרסת תשריט:** 11

לתכנית	יחס
400/ג	שינוי ל- משתנה מ
110/מ	שינוי ל- משתנה מ
מ/192/א	שינוי ל- משתנה מ
משח/30	כפיפות ל- שינוי ל- משתנה מ
משח/31	שינוי ל- משתנה מ
תמא/31	כפיפות ל- משתנה מ
תמא/34/ב/3	כפיפות ל- משתנה מ
תמא/34/ב/4	כפיפות ל- משתנה מ
תמא/35	כפיפות ל- משתנה מ
תממ/6	ללא שינוי

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

גוש : 8709	חלקות: 36, 37
גוש : 8711	חלקות: 12, 20
גוש : 8715	חלקות: 1, 9

חלקי חלקות:

גוש : 8707	ח"ח 27
גוש : 8708	ח"ח 25, 26, 27
גוש : 8708	ח"ח 32 ,
גוש : 8709	ח"ח 35, 38
גוש : 8711	ח"ח 26, 27
גוש : 8712	ח"ח 2
גוש : 8714	ח"ח 14, 21
גוש : 8715	ח"ח 17, 24

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

תכנון שכונת מגורים חדשה בכפר מייסר, כמענה לצרכי האוכלוסייה במגזר הערבי ישראלי ותוך התאמה לצרכי האוכלוסייה המקומית ומאפייניה.

החלטות:

הוחלט לדחות את הדיון בתכנית עד לתאום שלביות השיווק מול רמ"י. הפגישה שנקבעה ע"י יו"ר הוועדה ור' מוא"ז מנשה אילן שדה עם שי קרפ מנהל מחוז חיפה רמ"י נדחתה לתאריך 9.6.2020, בגין נהלי עבודה בתקופת הקורונה לכן לבקשת הוועד המקומי של היישוב מייסר הוסרה התכנית מסדר היום. הוחלט להסיר את התכנית מסדר היום.

התכנית אמורה לתת מענה להרחבת הכפר מייסר לבני המקום וקיים חשש שבמידה והשיווק יעשה ללא שלביות לא יהיו בעתיד עתודות קרקע לבני המקום. בכוונת הוועד בסיוע המועצה לתאם עם רמ"י את שלביות השיווק לתת מענה לבני ובנות הכפר מייסר עד לשנת 2040.

רקע:

1. התכנית מציעה פיתוח היצע מגורים צמוד דופן לכפר הותיק. תוספת 420 יח"ד, שטחי ציבור ועיצוב שדרת הכניסה לכפר באמצעות חזית מסחרית עירונית הכוללת מדרכות ושביל אופניים. לטובת צעירי הכפר ומשפחות חסרות קרקע המתגוררות בכפר.
2. התכנית ביוזמת רמ"י והשטחים בתכנית הנם בבעלות מדינה ובעלות פרטית.
3. התקיימו דיונים ותאומים בין רמ"י לנציגי הכפר והמועצה במהלך עריכת התכנית.
4. התכנית שובצה לדיון בישיבת הוועדה 225 בתאריך 9/1/2020 ולבקשת וועד הכפר מייסר הוחלט לדחות את הדיון בתכנית עד לקיום פגישת תאום מול רמ"י לעניין שלביות השיווק.

אילן שדה - יו"ר הוועדה:

מטרת התכנית הינה לספק מענה לצרכי המגורים לבני הכפר, יש לבחון את נושא שלביות השיווק עם רמ"י ולהטמיע הנחיות לשלביות הביצוע בתכנית.

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 351-0743161

שם: תכנית מתאר למושב תלמי אלעזר
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 1,160,826.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 21 **גרסת תשריט:** 10

לכתנית	יחס
351-0448258	ללא שינוי
183/מ	שינוי ל- משתנה מ
263/מ	שינוי ל- משתנה מ
264/מ	שינוי ל- משתנה מ
345/מ	שינוי ל- משתנה מ
49/מ	ביטול ל- מבוטלת ע"י
87/מ	שינוי ל- משתנה מ
מ/מק/138	ללא שינוי
משח/25	שינוי ל- משתנה מ
תמא/18/23	אישור עפ"י תמ"א
תמא/1/35	אישור עפ"י תמ"א
תממ/6	אישור ע"פ תמ"מ
תממ/6/3	אישור ע"פ תמ"מ

גושים/ חלקות לתכנית :

גושים בשלמותם:

גוש : 9200	חלקות : 42, 43, 44
גוש : 9200	חלקות : 45, 46, 47
גוש : 9200	חלקות : 48, 49, 50
גוש : 9200	חלקות : 51, 52, 53
גוש : 9200	חלקות : 54, 55, 56
גוש : 9200	חלקות : 57, 58, 59
גוש : 9200	חלקות : 60, 61, 62
גוש : 9200	חלקות : 63, 64, 65
גוש : 9200	חלקות : 66, 67, 68
גוש : 9200	חלקות : 69, 70, 71
גוש : 9200	חלקות : 72, 73, 74
גוש : 9200	חלקות : 75, 76, 77
גוש : 9200	חלקות : 78, 79, 80
גוש : 9200	חלקות : 81, 82, 83
גוש : 9200	חלקות : 84, 85, 86
גוש : 9200	חלקות : 87, 88, 89
גוש : 10115	חלקות : 24, 33
גוש : 10117	חלקות : 83

חלקי חלקות:

גוש : 8795	ח"ח 21
גוש : 8796	ח"ח 10
גוש : 8803	ח"ח 2, 3, 4
גוש : 8803	ח"ח 41 ,
גוש : 10117	ח"ח 80
גוש : 10118	ח"ח 10

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

עריכת תכנית מתאר כוללת למושב תלמי אלעזר, כולל תוספת יח"ד שלישית בנחלות, תכנון שטחי המושב, שטחי ציבור, ספורט, שצ"פ, תעסוקה.

החלטות:

הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים בשטחי הציבור והתעשייה:

1. שטחי ציבור תאי שטח 680 ו-682 ישארו בייעודם מבני ציבור עפ"י תכנית מאושרת

שטחי הציבור במושב תלמי אלעזר מרוכזים כולם בגרעין המושב ונסמכים על הדרך הראשית. ועד מקומי תלמי אלעזר בשילוב עם המתכנתת הנופית יפעת גל שפייזמן ביצעו עבודה למיפוי שטחי הציבור בהתייחס לשטחים בעלי ערכיות נופית גבוהה, אחת ממסקנות הסקר היתה עיבוי גרעין שטחי הציבור הקיים במרכז המושב וכדי לשמר שטחים בעלי ערכיות נופית גבוהה יש להפכם לשצ"פ.

תאי שטח 680 ו-682 הנם חלק מגרעין השטחים הציבוריים הקיימים כיום, בתכנית מוצע כי יעודם יוסב לשימושים מעורבים כולל שטחים לשימוש מסחר לשימוש האגודה.

עפ"י חו"ד יועמש הוועדה שטחים המוגדרים תעסוקה ומבני ציבור אינם ניתנים להפקעה בהתאם לסעי' 188 לחוק ולכן לא יהיה ניתן לבנות בשטח זה בעתיד מבני ציבור לקהילה.

תאי שטח אלו (תאי שטח 680,682) ישארו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

בתכניות מאושרות מ/49, מ/87 ומשח/25 אושרו שטחי ציבור במרכז המושב, בחלק מהשטחים אושרו שימושים סחירים ואף נקבעו זכויות בנייה. התכנית מציעה להסב חלק משטחי הציבור המאושרים לשטחים בייעודים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ספורט ונופש הכולל את בריכת השחייה הקיימת, שצ"פ- הדשא הגדול הסמוך לבית העם והסדרת דרך גישה למבני הציבור. שטחים ציבוריים בהרחבה בדרום המושב (תאי שטח מס' 604 ו-605) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור אינם בזיקה למרכז המושב משמשים היום לגני שעשועים. קיימת חשיבות לשמר את המרכז הקהילתי הקיים כיום ואף לחזקו במבני ציבור שידרשו בעתיד.

תא שטח 850 :

בסמוך לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 680, שטח למבנה משק הכולל שימושים בעלי אופי מסחרי (תא שטח 850) יש לכלול מבנה הצרכנייה בתחום בתחום מבני המשק ולא בתחום השטח למבני ציבור עפ"י המוצע בתכנית.

2. תעשייה תא שטח 660:

תכנית מפורטת מ/87 קבעה שטח למבני תעשייה למוצרי חקלאות ליצור מוצרים מיבולים חקלאיים. התכנית תגדיר בשטח התעשייה (תא שטח 660) שימושים לתעשייה חקלאית לא מזהמת ותכנית זו תהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. יש לקבוע שטח לשטחי שירות ולתקן את הגדרת השימושים סעי' 4.10.1 בהוראות התכנית שיתאימו לתעשייה חקלאית.

3. דרכים תא שטח 931 ו-937:

דרך קיימת לשטחים החקלאיים (תא שטח 937) : המקטע הצפוני של הדרך בעל ערכיות נופית גבוהה יש לסמן הנחיות מיוחדות ולאפשר דרך למעבר כלי רכב חקלאיים ברוחב של כ-4 מ', עפ"י יועצת הנוף יש לשמראת מרבית העצים הקיימים שטח בעל ערכיות נופית גבוהה ולאפשר לדרך להמשיך להיות דרך לשטחים החקלאיים. תא שטח 931 : דרך מוצעת המובילה להרחבה (תא שטח 931) הנה הכרחית לחיבור ההרחבה למרכז הכפר מאחר והדרך הקיימת, רח' הנוקדים כיום הינה צרה ואינה נותנת מענה מספק לגישה להרחבה.

4. כתב שיפוי מתאגיד תלמי אלעזר לטובת הוועדה המקומית מנשה אלונה.

רקע:

1. התכנית עפ"י תמ"א 1/35 מאפשרת תוספת יחידה שלישית. במושב תלמי אלעזר קיימות כיום 255, התכנית מציעה תוספת של 66 יח"ד (60 נחלות ו-6 משקי עזר), סה"כ 321 יח"ד.

2. סקירת תכניות מאושרות:

מ/49 אושרה ביום 9/2/1978

הנחלות מופיעות בייעוד חקלאי (משקי עזר) – ללא אבחנה בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה. ונקבעו זכויות בנייה 250 מ"ר לבית הראשי ו-500 מ"ר בנייני עזר. עפ"י החלטת וועדה הוקצו שטחי שירות מתוך 500 מ"ר בנייני עזר למגורים בהיקף של 45 מ"ר עזר 2 יח"ד ו-12 מ"ר עזר ממד לכל יחידה. התכנית כוללת 2 סוגים של שטחי ציבור, שטחי ציבור ושטחי ציבור ומשק. קיימת אי התאמה בין מקרא התשריט לבין הוראות התכנית בהבחנה בין השטחים זכויות הבנייה זהות לשני הייעודים: 20% ו-5% בנייני עזר משטח המגרש.

87מ- אושרה ביום 11/10/1981 מגדיר את שטח התעשייה החקלאית :

שטח למבני ציבור חקלאיים - מבנים לשימוש חקלאי ציבורי. חלק מהשטח הוסב למגורים ומבנה עזר.

זכויות הבנייה בשטח למבני ציבור חקלאיים נותרו ללא שינוי מתכנית מ/49. השטח הציבורי המופיע בתכנית זו מקביל לתאי שטח 602,680 ו-850 בתכנית המוצעת. שטח מיועד למבני תעשייה למוצרי חקלאות – מבנים אשר ישמשו ליצור מוצרים מיבולים חקלאיים אשר יגדלו בתלמי אלעזר או מקומות אחרים. נקבעו זכויות בנייה 50% ברוטו בקומה אחת או שתי קומות.

מש"ח 25 אושרה ביום 5/12/1985

התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בחלקה א' של הנחלה וקובעת שטח למגורים (צהוב) ושטח חקלאי (מפוספס ירוק).
שטחי הציבור בתשריט נקראים שטח מבני ציבור.

תכניות להרחבה מ/183 מיום 21/11/1991, מ/264 מיום 28/2/2000 ו- מ/263 מיום 5/6/2000.

מ/345 מיום 12/12/2007 -
שימושים לא חקלאיים בנחלות, בתלמי אלעזר קיימות מגבלות על כל אחד מהשימושים המותרים לפל"ח עד 100 מ"ר, ובסה"כ השטח הכולל המותר לפעילות פל"ח יהיה 500 מ"ר, בתכנית מוצע שטח לתעשייה או מלאכה בשטח של 200 מ"ר

3. בתכנית מוצע:

- הסדרת חלקה א' של הנחלה בייעודי קרקע מגורים בשטח 2.5 דונם, תוספת זכויות בנייה.
- קביעת 3 יח"ד בנחלה + יח' הורים.
- מנגנון לפיצול מגרש מגורים מנחלה בסמכות וועדה מקומית ע"י הכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה.
- הגדרת שימושים זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות לשימושים נלווים לחקלאות באזור המגורים כחלק מזכויות תכנית מ/345 (פל"ח) וזכויות בשטח החקלאי של הנחלה.
- הסדרת זכויות והוראות הבנייה של מגרשי המגורים המאושרים מתוקף תכניות מ/183, מ/264 ו-מ/263.
- בחינה והתאמה של האזורים הציבוריים לסוגיהם והשימושים בהם.
- הסדרה של מערכת הדרכים והתנועה.
- נדרש לעדכן את מספרי הדרכים המאושרות והמוצעות ברוזטות.

4. הוועדה דנה במונה גרסת הוראות 24, תשריט 11.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:
משרד ערן מבל - אדר' ערן מבל, ליאורה חי - עורכי התכנית.
תלמי אלעזר - ועד האגודה - אשר דדוש - יו"ר, אשר בכר - מזכיר.
ועד מקומי - אביש שלמה - יו"ר.
יועצת נוף - יפעת גל שפייזמן
יועץ תנועה - מיכאל סוסקין - משרד לוי שטרק
יועץ תשתיות (מים, ביוב וניקוז) - עמית זמיר - תלם מהנדסים.
היחידה לפיתוח קהילתי - דליה מוטאי - מנהלת המחלקה, יפעת רוטמן - מלווה קהילתית

יו"ר הוועדה - אילן שדה
הוועדה מברכת על עריכה וקידומה של התכנית.
המושב שוכן באזור בו הייתה בעבר ביצה לכן קיימת חשיבות רבה לנושאי הניקוז בתכנית זו.

מהנדסת הוועדה - אדר' לאה פרי:
מברכת על עריכת התכנית למושב תלמי אלעזר, התכנית המאושרת מ/49 משנת 1978 הקובעת את זכויות הבנייה הנה הראשונה שאושרה ביחס לשאר המושבים במועצה. התכנית אינה מבחינה בין שטחי המגורים לשטחים החקלאיים בנחלות וקובעת זכויות בניה למגורים 250 מ"ר

אדר' ערן מבל:
הציג מצגת וסקר את המצב המאושר ועיקרי התכנית המוצעת.
- ציר הכניסה למושב שמשמש בהמשך כעורק מרכזי לפונקציות הציבוריות ולנחלות.
- שטחי הציבור המאושרים חולקו בתכנית המוצעת למבני ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש ודרך מוצעת להסדרת הגישה לפונקציות הציבוריות.
- הוצגה פרוגרמה לשטחי ציבור.
- התכנית תאפשר תוספת יחידה שלישית בנחלות ותוספת זכויות בנייה.

- הסדרה תכנונית ליח"ד שנבנו מחוץ לשטח המגורים בנחלות.

יועצת נוף - יפעת גל שפייזמן:

הציגה את העבודה שנעשתה בשיתוף הועד המקומי ותושבי תלמי אלעזר לפיתוח הנופי במושב והתהליך שבוצע מול התושבים, מסקנות התהליך הוטמעו בנספח הנופי כולל שמירה על שטחים בערכיות גבוהה.

יועץ תנועה - מיכאל סוסקין:

הציג את מערך התנועה המוצע בתכנית, בדגש על חבור הציר המרכזי להרחבות הקיימות והגישה לשטחים החקלאיים. יש לתת עדיפות לדרך המוצעת בתא שטח 931 שתיתן מענה לחיבור ההרחבה למרכז הכפר.

יועץ תשתיות - עמית זמר:

הציג את התכנון המוצע למערכות המים והביוב. סקר את הנחלים בקרבת המושב ואגני הניקוז מתמ"א 4/ב/34 ואת מערכת תעלות הניקוז בתחום התכנית שיתנו מענה לסוגיה.

יו"ר ועד אגודה - אשר דדוש:

ועד האגודה מודה לצוות התכנון על העבודה שנעשתה בשיתוף עם המושב והוועדים. ציין כי האגודה רואה בתא שטח 680 כשטח שימש למסחר לצרכי היישוב כגון מרפאה, בית קפה וכו'.

יו"ר ועד מקומי - אביש שלמה:

הוועד המקומי מודה לצוות התכנון והיה שותף בהליך התכנון והתכנית הוצגה בפני הוועד טרם הדיון בוועדה. ציר הכניסה ליישוב והמרחב הקהילתי המרוכז הנם שני הדברים שמייחדים את המושב ויש להשאיר את השטחים במרכז הכפר שטחי ציבור לשימוש הקהילה. הוועד סבור כי ישנה חשיבות לתת מענה להקמת מבני ציבור נוספים בצמידות למרחב הקהילתי הקיים כיום. שטחי הציבור במושב: שטחי הציבור המאושרים מבונים ברובם או נטועים בהם עצים שהנם חלק בלתי נפרד מהמרחב הקהילתי הקיים בלבם של המושב. שטחי הציבור בהרחבה הדרומית מפותחים ולא ישמשו להקמת מבני ציבור חדשים. סבורים כי רצוי שתאי שטח 680 ו-682 יישארו ביעוד שטחי ציבור וישמשו למבני הציבור שידרשו בעתיד. דרכים מוצעות: הוועד סבור כי הדרך המסומנת תא שטח 931 תשרת את ההרחבה באופן המיטבי ותפחית עומסים מרח' הנוקדים.

סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 351-0846279

שם: לולים מי-עמי

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 31,682.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
שינוי ל-	400/ג
משתנה מ	
כפיפות ל-	310/מ
שינוי ל-	משח/41
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/22

כפיפות ל- תמא/35

ישוב:

מי עמי

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 20457 חלקות : 47

חלקי חלקות:

גוש : 20457 ח"ח 51

גוש : 20458 ח"ח 50, 53

גוש : 20459 ח"ח 48, 49

גוש : 20546 ח"ח 105, 169

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

א. קביעת שטח למיקום לולים.

ב. קביעת הוראות להקמה ולהפעלת הלולים.

החלטות:

הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית

- בתכנית מתאר מי עמי מ/310, אושרה תוספת של 175 יח"ד, במסגרת התכנית נקבע בסעיפים 4.2 יח ו- 7.1.4 נקבע כי תנאי להיתר בנייה עבור 73 יח"ד במגרשים 739-710, 246-234 הנו פינוי הלולים הקיימים באזור המגרשים.
- השטח המיועד להענקת הלולים בייעוד חקלאי מתכנית ג/400 הנו שטח חשוף, ללא יערות או שיפועים טופוגרפים חדים הדורשים עבודות פיתוח מאסיביות. השטח מישורי וקיימת דרך גישה חקלאית, המיקום תואם עם פורום ירוקים ונמצא מתאים.
- במסגרת תכנית כוללת באום אל פחם וישובים נוספים מתקיימים דיונים במועצה הארצית לשינוי מס' 10 לתמ"א 22 הכוללים תוספת שטחי ייעור בקרבת מי עמי לשטחים שנגרעו באום אל פחם, מוא"ז מנשה הביעה התנגדות לתוספת שטחי ייעור במשבצת מי עמי.

רקע:

- התכנית בסמכות ועדה מחוזית, התכנית במספרה הקודם 0159780-351 נדונה בישיבת הוועדה מס' 220 בתאריך 18.7.2019. הומלצה להפקדה והוגשה לוועדה המחוזית. מאחר ולא הושלמו תנאי הסף שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית נסגרה התכנית והיה צורך להגיש אותה במספר חדש וכמו כן להביאה לדיון חוזר בוועדה המקומית.
- השטח המוצע להענקת הלולים נמצא במשבצת המושב. המיקום המוצע להענקת הלולים נבחר לאחר בחינת חלופות ותואם עם פורום ירוקים מחוז חיפה.
- תמא 1/35 - לוח 2 קובעת כי במושב מי עמי ניתן להקים 500 יח"ד, כיום מאושרות 274 יח"ד. הענקת הלולים הכרחית לצורך הרחבת המושב עבור כ- 100 יח"ד ותוספת בעתיד בהתאם ללוח 2.
- מושב מי עמי הגיש בקשה להיתר לתכנית תשתיות להרחבת היישוב, בהתאם לתכנית מ/310. תנאי להרחבה הנו פינוי הלולים הקיימים למיקום חלופי.
- הוועדה דנה במונה הוראות 4 תשריט: 2.

מהלך הדיון:

אדר' לאה פרי - מהנדסת הוועדה

הציגה את התכנית

תכנית מתאר מקומית: 351-0834366

סעיף: 4

שם: חלוקת נחלה 66, שדה יצחק
נושא: דיון בהמלצה להפקדה
רשות מקומית: מ.א. מנשה
שטח התוכנית: 10,391.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
ביטול ל-	מ/247
מבוטלת ע"י	
שינוי ל-	משח/23
משתנה מ	

ישוב:

שדה יצחק

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8959 חלקות: 35

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

חלוקת נחלה 66.

החלטות:

הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

1. במושב שדה יצחק שטח המגורים המאושר בנחלות הנו כ- 3.5 דונם, זאת בשונה ממושבים אחרים בהם השטח הנו עד 2.5 דונם.
שטח המגורים אינו רגולרי ואינו מאפשר תכנון של מגרשי מגורים בחזית המגרש.
2. התכנית מציעה הסבת שטח המגורים בשטח 3.5 דונם לשלושה מגרשי מגורים בשטח של כ- 400 מ"רהסדרת דרך גישה למגרשי המגורים ושטח לטובת חנייה ציבורית, סך כל השטחים כ- 2 דונם. יתרת השטח יוסב לשטח חלאי בהמשך לשטח החקלאי המאושר.
3. יזם התכנית שדה יצחק - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ יפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית מנשה אלונה.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית.
2. מושב שדה יצחק מקדם תכנית מתאר 0588145-351 מטרת התכנית תוספת יחידות דיון למיצוי היחידות לפי תמ"א 35 / 1/ב, תכנית זו לאיוש נחלה פנויה מוגשת בהתאם להחלטת רמ"י 1445 אשר תוקפה יפוג בתאריך 31.12.2020, התכנית אינה מייצרת חריגה מהיקף יח"ד מאושר לפי תמ"א 35 / 1/ב.

3. מצב מאושר:

א. תכנית מ/247:

מבנה הנחלה:

שטח המגורים בהיקף של 3.5 דונם בו ניתן להקים 2 יח"ד + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים. בשטח עיקרי 420 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה) + 20 מ"ר (ליחידת הורים) ושטח חקלאי.

ב. תכנית מ/345:

תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.

4. בתכנית מוצע:

א. תכנון מחדש לנחלה לא מאוישת בהתאם להחלטת רמ"י מס' 1445. שטח המגורים

בנחלה יפוצל ל 3 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א' בשטח של כ 400 מ"ר כל אחד.
לא תותר הקמת יחידת הורים במגרשים אלו. קביעת שטח לשפ"פ, חניון ודרך גישה לשטח החקלאי.
בשל רוחב הנחלה ומאפייניה לא ניתן לתת גישה לכל המגרשים מהדרך הראשית.
ג. ביטול זכויות הפל"ח מתכנית מ/345.
ד. השטח החקלאי ודרך הגישה אליה יותרו בידי האגודה.

5. החלטת רמ"י 1445 - נוהל איוש נחלות פנויות
ההחלטה מתייחסת לנחלות אשר טרם אוישו בתחום המשבצת החקלאית ומאפשרת חלוקה של שטח המגורים בנחלה ל - 3 יח"ד. החלטה זו בתוקף לזמן מוגבל ויש חשש שהתכנית של מושב שדה יצחק לא תאפשר עמידה בלוחות הזמנים של ההחלטה שתפקע בסוף השנה.

6. מושב שדה יצחק מקדם תכנית מתאר 351-0588145 מטרת התכנית תוספת יחידות דיור למיצוי היחידות לפי תמ"א 35 / 1/ב, וכן תוספת יחידה שלישית בנחלה והגדלת שטחי הבנייה המותרים, תוספת ייעודים וקביעת שימושים והוראות בינוי.
בתכנית בהכנה הוצעה תוספת יחידה שלישית גם עבור הנחלה שבתכנית, לפיכך היקף היחידות בתכנית המוצעת אינו עולה על היקף יח"ד המאושר לפי תמ"א 35 / 1/ב.

7. דוח פיקוח, מתאריך 5.3.2020 :
בתא שטח למגורים א' מס' 2 קיים מחסן ישן המסומן להריסה, למחסן גג אסבסט. בתחום תא השטח למגורים מס' 1 קיים מבנה מגורים נטוש המסומן להריסה.

8. הוועדה דנה במונה הוראות : 9, תשריט : 7

מהלך הדיון:

הוזמנה ונכחה - אפרת מזרחי מנהלת מושב שדה יצחק

אדר' לאה פרי מהנדסת הוועדה :
הציגה את התכנית.

סעיף: 5 תכנית בינוי: בנ/מ/ש/217-213

שם: תכנית בינוי למתחמים 213,215,216,217a במשמרות
רשות מקומית: מ.א. מנשה

יחס	לתכנית
תואם ל-	אחמ/151
מותאם ל-	
תואם ל-	מ/מק/125
מותאם ל-	

ישוב:

משמרות

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גרש : 10068 ח"ח 23-25

מגרשים לתכנית: 213 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

215 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

216 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

217a בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

323 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

330 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

401 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

521 בשלמותו מתכנית : מ/מק/125

656 בחלקו מתכנית : מ/מק/125

658 בחלקו מתכנית : מ/מק/125

מטרת התכנית:

תכנית בינוי ופיתוח למתחמים 215,213,216,217a במשמרות עפ"י מ/מק/125

החלטות:

תכנית בינוי ופיתוח למתחמים 215,213,216,217a במשמרות עפ"י מ/מק/125 (שלב ב')

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי למתחמים 213,215,216,217a בקיבוץ משמרות לבניה מרוכזת בלבד עפ"י תכנית מ/מק/125.

- פרטי הבינוי והפיתוח עפ"י הבינוי הקיים בשכונת הבנים בקיבוץ.
- המתחמים בתחום רדיום 150 מ' מהלולים עפ"י תכנית מ/מק/349 וקיימת מגבלה לפיתוח שכונת מגורים בקרבת הלולים (כיום אינו משמש ללולים)
- המתחמים בתחום שטחים אשר בהם היו שימושים של מבני משק ותעשייה עפ"י תכנית מ/מק/102 ונדרש השלמת סקר קרקע עפ"י להנחיות המשרד להגנת הסביבה עפ"י תכנית מ/מק/349
- כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע בין הקיבוץ והמועצה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי.
- תנאי להתחלת ביצוע אישור ועדת התמרון של המועצה לנספח התנועה והתמרון.
- כפוף לעריכת תיקונים ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

רקע להחלטה:

1. תכנית בינוי למתחמים לבינוי חדש בקיבוץ משמרות עפ"י תכנית מ/מק/125.
2. בישיבה נכח עורך תכנית הבינוי אדריכל ערן מבל שהציג את תכנית הבינוי מדובר בפיתוח מגרשים דו משפחתיים ל-24 יח"ד והבניה תהיה בניה מרוכזת ולא בנה ביתך, פרטי הבינוי ומרכיבי הפיתוח ממשיכים את הבינוי הקיים לשכונת הבנים כך ששתי השכונות הצמודות יהיו באותו אופי תכנוני.
3. התכנית כוללת פינות גזם מרכזי מיחזור ואשפה מרוכזים ולא בתוך המגרשים.
4. המתחמים בתחום רדיום 150 מ' מהלולים עפ"י תכנית מ/מק/349 וקיימת מגבלה לפיתוח שכונת מגורים בקרבת הלולים (כיום אינו משמש ללולים)
5. המתחמים בתחום שטחים אשר בהם היו שימושים של מבני משק ותעשייה עפ"י תכנית מ/מק/102 ונדרש השלמת סקר קרקע עפ"י להנחיות המשרד להגנת הסביבה
6. ביחד עם תכנית הבינוי הוגש תשריט חלוקה (אחמ/151)
7. תנאי להגשת היתרים אישור סופי לתשריט החלוקה אחמ/151 ולתכנית הבינוי.
8. כתב התחיבות להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע בין הקיבוץ והמועצה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי.
8. יש לערוך תיקונים במיקום החניות בהתאם להוראות תכנית מ/מק/349 למיקום חניה מקורה בעתיד.

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- חתימה וחותמת קיבוץ משמרות(לציין שם החותם)
- אישור ועדת תמרון של המועצה לנספח תמרון ותנועה
- אישור החברה הכלכלית
- נספח ניקוז
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור רשות העתיקות
- נספח ביוב כולל חיבור קצה
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר קרקע
- השלמת סקר קרקע עפ"י תכנית מ/מק/349
- חוות דעת איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

ת. השלמה

- אישור פקיד היערות להעתקת/כריתת עצים בוגרים
- יועץ בטיחות
- יועץ נגישות
- כתב התחיבות הקיבוץ להשלמת עבודות הפיתוח ושלביות ביצוע מאושר ע"י המוע
- אישור הקיבוץ לחבור המגרשים לתשתיות חשמל, בזק, מת"ב וכו'
- פרטי בינוי לגדרות ושלט
- פרטים למתקני אשפה, מרכזי מחזור וגיזום
- תיאום עם מחלקת התברואה של המועצה
- הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית - שתוגש בנפרד
- רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
- השלמת תיקונים :
- תכנית מגרש טיפוסי כולל מגרשים גובלים כולל פרטים בקני"מ 1:100
- כולל מיקום שלט, למספר פרטי בינוי ע"ג התכנית
- מיקום חניה לפי התב"ע - חניה גובלת עם השכן להזיז 1 מ' מהכביש
- עריכת תיקונים למיקום חלק מהמחסנים הגובלים בדרך השצ"פ
- במתחם 213 בצמוד לכביש מס' 2, להרחיק 1 מ' מגבול מגרש ולסמן גינן

סעיף: 6 תשריט חלוקה לצרכי בניה: אחמ/151

שם: תשריט חלוקה למתחמים 213,215,216,217a במשמרות עפ"י מ/מק/125 רשות מקומית: מ.א. מנשה

יחס
תואם ל-
מותאם ל-

לתכנית
מ/מק/125

ישוב:

משמרות

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 10068 ח"ח 23-25

מגרשים לתכנית: 213 בשלמותו מתכנית: מ/מ/359

215 בשלמותו מתכנית: מ/מ/359

216 בשלמותו מתכנית: מ/מ/359

217a בשלמותו מתכנית: מ/מ/359

323 בחלקו

330 בשלמותו

401 בשלמותו

656 בחלקו

658 בחלקו

מטרת התכנית:

1. תשריט חלוקה למתחמים 213,215,216,217a ביעוד אזור מגורים א'3 עפ"י תכנית מ/מק/125

2. חלוקת המתחמים למגרשים לבניה דו משפחתית בגדלים שונים

החלטות:

מוגש תשריט חלוקה למתחמים 213,215,216,217a ביעוד אזור מגורים א'3 עפ"י תכנית מ/מק/125

החלטה: לאשר את תשריט החלוקה עפ"י תכנית מ/מק/125 ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות.

רקע להחלטה:

1. ביחד עם תשריט החלוקה הוגש לוועדה בישיבה זו תכנית בינוי ל 4 מתחמים לבינוי חדש תואם לבינוי הקיים בשכונת הבנים בקיבוץ.
2. המתחמים הכלולים בתשריט ביעוד אזור מגורים א'3 עפ"י תכנית מ/מק/125
3. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א'3 670 מ"ר ל-2 יחיד עפ"י תכנית מ/מק/125 המתחמים חולקו למגרשים בגדלים שונים תואם תב"ע.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרעי ישראל
- חתימת משמרות (לציין פרטי החותם)
- נסח טאבו עדכני
- 4 תכניות סופיות חתומות

סעיף: 7	תשריט חלוקה: אחמ/152
----------------	-----------------------------

שם: תשריט חלוקה לתחנת שאיבה באביאל
רשות מקומית: מ.א. אלונה

יחס	לתכנית
תואם ל-	351-0515700
מותאם ל-	
שינוי ל-	משח/1 א
משתנה מ	

ישוב:
אביאל

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 12415 חלקות: 2

מטרת התכנית:

תשריט חלוקה לתחנת שאיבה אביאל עפ"י תכנית 351-0515700

החלטות:

מוגש תשריט חלוקה לתחנת שאיבה באביאל

החלטה : לאשר את התשריט עפ"י תכנית 351-0515700 ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות .

רקע להחלטה :

1. התשריט על רקע תכנית מאושרת 351-0515700 מיום 14.11.2018 (י.פ. 7988)
2. חלוקת חלקה 2 בגוש 12415 ל-3 מגרשים עפ"י התכנית :
מגרש ארעי 1 ביעוד מתקנים הנדסיים
מגרש ארעי 2 ביעוד דרך
מגרש ארעי 3 שאר חלקה 2 ביעוד חקלאי עפ"י תכנית משח/1א

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור רשות מקרעי ישראל
- חתימת היישוב אביאל
- נסח טאבו עדכני
- 4 תכניות סופיות חתומות

סעיף: 1	מספר בקשה: 20160101 תיק בניין: 4787670004
----------------	---

מבקש:

אבו מוך פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 4 מגרש: 4/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבנים חקלאיים ליגליזציה

מהות

ליגליזציה לאורוות סוסים ומבנים נלווים לגידול סוסים בלבד מבניה קלה.
ליגליזציה למכלאת כלבים

אורווה לגידול סוסים : 454.60 מ"ר

מתבן : 124.0 מ"ר

מבנה יביל - מחסן בשטח : 14.64 מ"ר

גלריה כמבנה שירות בשטח : 65.52 מ"ר

מכלאת כלבים : 100.90 מ"ר

החלטות

מוגשת בקשה לליגליזציה לאורוות סוסים ומבנים נלווים לגידול סוסים בלבד מבניה קלה.
ליגליזציה למכלאת כלבים.

החלטה: להוציא מסדר יום, הבקשה תובא לדיון לאחר קבלת הבהרה לעניין השימוש
במכלאת הכלבים.

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה
תימלול: חבר המתרגמים.