

## פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 162 ביום א' תאריך 30/12/12 י"ז טבת, תשע"ג בשעה 13:00

### השתתפו:

#### חברים:

אילן שדה	- יו"ר הועדה
פרימו אופיר	- חבר
אבו הדבה ר'אזי	- חבר
מרום גיורא	- חבר
פישבין אסף	- מ"מ
שצקי אודי	- חבר
פרלמן איתן	- מ"מ
ווגשל עופר	- מ"מ

#### נציגים:

טובי דנינו	- נציגת איגוד ערים לאיכות סביבה
גבי מרון	- נציג משרד הבינוי והשיכון
שני זיו	- נציגת שר הפנים

#### סגל:

לאה פרי	- מהנדסת הועדה
יוספה הריס	- בודקת תוכניות
בקי תורג'מן	- מזכירת הועדה ובודקת תב"עות
גנית אלגרנטי	- עוזרת מהנדסת הועדה
פארס אבו הדבה	- בודק תכניות
עו"ד צביקה בן חיים	- יועמ"ש
בועז ברזילאי	- שמאי הועדה

### נעדרו

#### חברים:

שרון אריה	- חבר
מאיר סיטבון	- מ"מ
בלפורד יפעת	- מ"מ
כבהא סופיאן	- מ"מ
כהן נחמיה	- חבר

#### נציגים:

כרמן שניידרמן	- נציגת משרד הבריאות-חיפה
יצחק בצלאל	- נציג משרד החקלאות
ארז מרדכי	- נציג איגוד ערים לכבאות
משה לנציאנו	- נציג איגוד ערים לאיכות סביבה
ד"ר בדראן	- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון
ניסים אלמון	- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- |                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| יוסי לופו      | - נציג משרד הבינוי והשיכון     |
| לבינה חיימוביץ | - מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון |
| לימור רוטיץ    | - נציגת מינהל מקרקעי ישראל     |
| <b>סגל:</b>    |                                |
| עמיר להב       | - מפקח הוועדה                  |
| טל שגן         | - פקח הועדה                    |

### **ע ל ס ד ר ה י ו ם :**

פרוטוקול מספר : 161 - אושר  
נושא ניגוד עיניינים נדחה לשיבה הבאה.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	מ/מק/137/א		הרחבת מבני ציבור במרכז אזורי ו	גן שומר	4
2	351-0118067	דיון להפקדה	קיבוץ מענית שינוי בקווי בניין	מענית	6

**שם : הרחבת מבני ציבור במרכז אזורי מנשה**

שטח התוכנית: 2,824.000 מ"ר  
 סמכות : ועדה מקומית

<u>לתכנית</u>	<u>יחס</u>
מ/235	שינוי ל-
מ/מק/131	תואם ל-
תמא/35	כפיפות ל-
תממ/6	כפיפות ל-

ישוב :

גן שומרון

**גושים / חלקות לתכנית :**

גוש : 10079

1

גוש : 10080

, 55-56

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות לתוכנית.  
 התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ב - 13/09/12 , פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 6492 ביום : 4/11/12

**מטרת התכנית:**

הרחבת שטחי ציבור במרכז אזורי מנשה.  
 שינוי בקו בניין אחורי.  
 שינוי קו בניין קידמי ואחורי.  
 איחוד וחלוקה מחדש.

**החלטות:**

התוכנית הופקדה כתוכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 3 וסעיף 62 א ס"ק 4 (בתאום עם הוועדה המחוזית), עניינה הרחבת שטחי ציבור במרכז אזורי מנשה .

התוכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב 4/11/12 בעיתונות ב - 13/09/12, התוכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

במהלך תקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם בעלי חלקה 56 מר בדיחי בועז ע"י בא כוחו עו"ד אפרת גולוד - קופרברג.

נוכחו בדיון :

אדריכל ערן מבל - עורך התוכנית  
 בועז ברזילי - שמאי הועדה  
 עו"ד אפרת גולוד - קופרברג - בא כוח התנגד.  
 פדן מיכאל - מייצג את בדיחי בועז.

מטרת התוכנית :

אדר' ערן מבל הציג את התכנית - הוכנה פרוגרמה למבני ציבור ע"י המועצה עפ"י תחזית הגידול בישובים לפי תמ"א/35. המועצה החליטה לרכז את מבנה הציבור במרכז האזורי על מנת לתת שירותים לכל הישובים במרוכז הכוללים בנוסף לבתי ספר, אולם ספורט,

מגרשי ספורט ומרכז אומנויות מחול, מוסיקה וכו'.

עם הקמת הישוב מצפה אילן הוחלט להקים ביי"ס דתי במרכז המועצה שישרת גם את כפר פינס ומאור.

נבחנו מס' חלופות: השטח הצמוד מדרום הינו שטח להרחבת קבוץ עין שמר עפ"י תכנית מ/359, בחלק הצפוני יש תכנית בהכנה למרכז תעסוקה וכן קיימת רצועה לתכנון לרכבת עפ"י תמ"א 23, לכן השטח שנתר הוא השטח המערבי שהינו שטח צמוד דופן למבני ציבור לבינוי הקיים בקריית החינוך. השטח נמצא בצמידות לבתי ספר קיימים, קשתות ורעות כולל מערך היסעים וחניות.

שטח התכנית תואם לפרוגרמה של משרד החינוך לבי"ס יסודי כולל הצמחה 0.5 ד' לכיתה ולידו יבנו מבני ציבור נוספים: אולם ספורט, מגרשי ספורט ומרכז אומנויות או אחר.

עיקר טענות המתנגד :

1. העדר צורך בהוספת שטחים למבנה החינוך כוון שכיום קיימים למעלה מ 6,000 מ"ר אשר משמשים 14,000 תושבים.
2. תוכנית הבינוי מוכיחה כי אין צורך בשטחים נרחבים היות ומסומנים בה מבנים ללא ייעוד, כמו כן מבנה החינוך המסומנים הינם מרכז אומנויות, בית ספר יסודי אולם ספורט ובית ספר למחול. מהתוכנית עולה כי רוב ביה"ס נמצא בחלקה 56 ורק חלק "גולש" לשטח המתנגד.
3. הבקשה אינה תואמת את מטרת התוכנית: לא מדובר במבני חינוך מובהקים.
4. חניה, פריסת החניה לא בהתאם לתקנות.
5. התכנית איננה מידתית וניתן לבנות את ביה"ס ללא חלקת המתנגד.

#### אופיר פרימו יצא מהדיון הפנימי.

החלטה :

1. שטח התכנית מתייחס לקו הכחול של התכנית הכולל שטחים נוספים, בפועל השטח המוצע למבני ציבור כ - 17 דונם, הוצגה בפני הועדה תכנית בינוי עפ"י המתוכנן בפועל, נספח הבינוי בתכנית המופקדת הינו מנחה בלבד. המועצה מונה כיום כ - 18,000 תושבים ועם הקמת הישוב מצפה אילן הוחלט להקים ביה"ס דתי במרכז המועצה שישרת גם את כפר פינס ומאור. בית הספר הדתי פועל היום באופן זמני במבנים יבילים במרכז האזורי.

2. הטענה לעניין תוכנית הבינוי: תוכנית הבינוי של התב"ע הינה תוכנית מנחה ולא מפורטת.

בישיבה הוצגה תוכנית בינוי מפורטת שהוכנה לצורך תיכנון וכוללת פתרונות חניה מעל 3 ד' להסדרי חניה ותנועה לכל מתחם המועצה, כיום מדובר על 12 כיתות ובעתיד הצמחה ל - 18 כיתות, תקן משרד החינוך: 0.5 דונם לכיתה. כ - 3 דונם מיועדים לחניה לכל מתחם המועצה ושאר השטח מיועד לאולם ספורט, מגרשי ספורט ומרכז אומנויות או מבנה ציבור אחר.

3. הטענה כי הבקשה אינה תואמת את מטרת התוכנית " לא מדובר במבנה חינוך מובהקים": התוכנית מאפשרת הרחבת שטחי ציבור הכוללת את השימושים: בית ספר, מכללות, חדרי חוגים סדנאות וכו'.

4. חניה: כפי שפורט בתוכנית הבינוי כ- 3 דונם מיועדים להסדרי תנועה וחניה לבית הספר בהתאם לדרישות משרד החינוך ומבנים נוספים הקיימים במתחם המועצה.

5. הטענה כי התוכנית איננה מידתית: מדובר בשטח צמוד דופן למבנה החינוך של המועצה אזורית מנשה, בהתאם לצרכים של המועצה השטח יוצר רצף בינוי לקריית החינוך ומשמש גם כולל למערך ההסעים / חניות לכל מתחם המועצה.

לדחות את ההתנגדות מהטעמים שפורטו לעיל ולאשר את התכנית למתן תוקף, הפרסום למתן תוקף 60 יום מהפרסום ברשומות .

### גליון דרישות

- סקר עצים, התייחסות ק"ל תנאי למתן תוקף

תכנית מתאר: 351-0118067

**2 : סעיף:**

### שם: קיבוץ מענית שינוי בקווי בניין

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 227,430.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס לתכנית

שינוי ל- 331/מ

שינוי ל- מ/331/א

תואם ל- תמא/35

ישוב:

מענית

### גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 10086

15

גוש: 10087

78

גוש: 10088

1-2

גוש: 10089

66, 65, 34

### מטרת הדיון

המלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית.

### מטרת התכנית:

התאמת גבולות אזור תעשייה עפ"י פעילות בפועל.

שינויים בבינוי במתחם 60.

שינוי במרווחי בנייה לצד שבילים להולכי רגל.

### החלטות:

התוכנית נדונה בישיבה מס' 161 מיום 08/11/12 ובה הוחלט להפקיד את התוכנית ולקיים

התייעצות עם הועדה המחוזית לעניין סמכות הועדה המקומית .

התקיימה התייעצות עם הועדה המחוזית, בדיון נוכחו שרון ברקת - ו. מחוזית, שני זיו -ו.

מחוזית, לאה פרי - מהנדסת הועדה, תורגמן בקי- בודקת תב"ע .

עפ"י הנחיית הועדה המחוזית, כשהתכנית מתייחסת לבעל קרקע אחד (ממ"י), הועדה

המחוזית רואה בהחלפת שטחים שינויי ייעוד ולא איחוד וחלוקה ועל כן אינה תואמת את

סעיף 62 א (א) 1.

### החלטה:

**אילן שדה יצא מהדיון.**

להעביר את התכנית מסמכות מקומית לסמכות מחוזית, להמליץ בפני הועדה המחוזית

להפקיד את התכנית.

כיוון שמדובר בפרשנות שונה למה שהיה נהוג עד כה הוועדה פונה לוועדה המחוזית להעביר הנחיה לוועדות המקומיות בכתב כדי שניתן יהיה להעביר מידע למתכננים.

### גליון דרישות

- אישור מנהל מקרקעי ישראל
- אישור קק"ל לסקר עצים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק.
- אישור התוכנית במערכת המקוונת של מבאת.
- תיקון התכנית עפ"י הנחיות מהנדסת הועדה
- נסח טאבו עדכני

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
9	גן שומרון	בנדט טסלר בלה		263	10080	20120400	1

**מהות**

תכנית ליגליזציה ושינויים להיתר מס' 502 מיום 17.6.62, היתר מס' 1877 מיום 19.12.75, היתר מס' 3235 מיום 6.3.87, היתר מס' 332 מיום 22.12.92 תוספת שטח למסעדה, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים הכוללים הריסת מחיצות במסעדה, שינוי שימוש ממחסן קיים לשירותים למסעדה, הרחבת המסעדה ע"י סגירת מרפסת מקורה בהיתר, פרגולה מעץ מוצעת, שינוי שימוש ממגורים למטבח המסעדה בק.א., שינוי בשיפוע ומפלסי גגות, שינויים בפיתוח הכולל משטחי דק מוצעים למסעדה.

שטח קיים בהיתר בק.קרקע : שטח מסעדה 144.68 מ"ר, מרפסת מקורה 25.60 מ"ר ,

מחסן 11.88 מ"ר, מגורים 48.40 מ"ר

שטח קיים בהיתר(מגורים) בק.א. : שטח למגורים 82.20 מ"ר

סה"כ שטח המסעדה : 273.33 מ"ר (תוספת שטח להיתר המסעדה 103.05 מ"ר)

פרגולה מעץ מוצעת בשטח : 37.25 מ"ר

12	עין עירון	בריס ברוך		62	12226	20120200	2
----	-----------	-----------	--	----	-------	----------	---

**מהות**

בקשה להריסת הרפת הקיימת בשטח של כ-1150 מ"ר הנמצאת בתחום שטח המגורים של הנחלה והקמת מבנה מוצע לרפת לפיטום עגלים בשטח של 270.54 מ"ר באזור החקלאי של הנחלה במרחק של 20 מ' מאזור המגורים בנחלה, וביטול בקשה 20110254 מישיבה מס' 153 מיום 16/08/11 ללגליזציה לרפת קיימת והריסות.

הריסת סככת רפת קיימת בשטח של כ-1150 מ"ר

הקמת רפת לפיטום עגלים בשטח : 270.54 מ"ר

מס' עגלים : כ- \_\_\_\_\_ ראש

15	קציר - ישן	משרד הבינוי והשיכון	701		20376	20100245	3
----	------------	---------------------	-----	--	-------	----------	---

**מהות**

הקמת תחנת שאיבה לביוב לגבעה המזרחית של קציר

16	קציר	משרד הבינוי והשיכון-חיפה		25	12176	20120442	4
----	------	--------------------------	--	----	-------	----------	---

**מהות**

סלילת כבישים ותשתיות לגבעה המזרחית של קציר-עבודות עפר



מבקש:▪ **בנדט טסלר בלה**

▪ טסלר בצלאל

▪ טסלר יעקב

▪ רויכמן איילה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: גן שומרון**

גוש וחלקה: 10080 263

תכנית: מ/83/א, מ/382, מ/276

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מסחר ומגורים ליגליזציה

מהות

תכנית ליגליזציה ושינויים להיתר מס' 502 מיום 17.6.62, היתר מס' 1877 מיום 19.12.75, היתר מס' 3235 מיום 6.3.87, היתר מס' 332 מיום 22.12.92 תוספת שטח למסעדה, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים הכוללים הריסת מחיצות במסעדה, שינוי שימוש ממחסן קיים לשירותים למסעדה, הרחבת המסעדה ע"י סגירת מרפסת מקורה בהיתר, פרגולה מעץ מוצעת, שינוי שימוש ממגורים למטבח המסעדה בק.א., שינוי בשיפוע ומפלסי גגות, שינויים בפיתוח הכולל משטחי דק מוצעים למסעדה.

שטח קיים בהיתר בק.קרקע: שטח מסעדה 144.68 מ"ר, מרפסת מקורה 25.60 מ"ר, מחסן 11.88 מ"ר, מגורים 48.40 מ"ר

שטח קיים בהיתר (מגורים) בק.א.: שטח למגורים 82.20 מ"ר

סה"כ שטח המסעדה: 273.33 מ"ר (תוספת שטח להיתר המסעדה 103.05 מ"ר)

פרגולה מעץ מוצעת בשטח: 37.25 מ"ר

החלטות

מוגשת בקשה לתכנית ליגליזציה ושינויים להיתר מס' 502 מיום 17.6.62, היתר מס' 1877 מיום 19.12.75, היתר מס' 3235 מיום 6.3.87, היתר מס' 332 מיום 22.12.92 תוספת שטח למסעדה, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים הכוללים הריסת מחיצות במסעדה, שינוי שימוש ממחסן קיים לשירותים למסעדה, הרחבת המסעדה ע"י סגירת מרפסת מקורה בהיתר, פרגולה מעץ מוצעת, שינוי שימוש ממגורים למטבח המסעדה בק.א., שינוי בשיפוע ומפלסי גגות, שינויים בפיתוח הכולל משטחי דק מוצעים למסעדה.

1. קיימים היתרים שנחלה לפי הפירוט הבא:

א. היתר מס' 502 מיום 17.6.62 - מסעדה בקומת קרקע ומגורים בק.א.

ב. היתר מס' 1877 מיום 19.12.75 - מסעדה לחלק מקומת קרקע והשאר מגורים

ב.כניסה ובקומה א.

ג. היתר מס' 2250 מיום 6.7.79 - בית דו משפחתי בחלקה עם סימון למיקום המסעדה

הקיימת בחלקה.

ד. היתר מס' 3235 מיום 6.3.87 - תוספת שירותים ומרפסת למסעדה כולל משטח

אספלט לחניה פרטית וגדר מסביב לחלקה.

ה. היתר מס' 332 מיום 22.12.92 -תוספת חדר מגורים ומקלחת בקומה א' וסככה למסעדה (כניסה למחסן)

בק.קרקע : שטח מסעדה 144.68 מ"ר, מרפסת מקורה 25.60 מ"ר , מחסן 11.88 מ"ר, מגורים 48.40 מ"ר

בק.א. :שטח למגורים 82.20 מ"ר

ו. היתר מס' 3435 מיום 3.6.10 -שימוש חורג ל 5 שנים למשרד לתיווך רכב, בבקשה להיתר מצוין שאין כניסה מכביש 574 (6403) עפ"י תכנית מ/276 , בתנאי ההיתר נרשם שלא יחנה רכב בתחום השטח החקלאי של הנחלה וכניסה לכלי רכב מכביש מס' 7 מתחום המושב בלבד, וחניה בתחום המגורים בנחלה .

2. יש לציין שהתקבל צו להפסקת העבודות מהיחידה לפיקוח המחוזי ונדרש להגיש היתר בניה לשינויים.

#### **בישיבה נכחו:**

טסלר בצלאל -נציג המבקשים והמשכיר

גיל רויכמן-קרום משפחה של המשכיר ומייצג את המשכירים

אדריכל ינר עמירם - המתכנן

בן עזרי אושר-שוכר המסעדה

בן עזרי יוסי - שוכר

קרמון דן וליאורה-מתנגדים(שכנים ממול)

#### **המתכנן ינר עמירם :**

הציג את הבקשה, מדובר במסעדה במבנה קיים בהיתר בניה כדין, הוצאו כ- 5 עד 7 היתרים למסעדה בשתי הקומות כניסה וקומה א', אין תוספת שטחים מהיתרים קודמים כל השיפוצים הם פנימיים ושינויים בחזית הבניין, נעשו שינויים מינוריים בחזיתות הנכללים בהיתר בניה. בקומה שניה מתוכנן להיות המטבח למסעדה. הכניסה למתחם מכביש 6403 עפ"י היתר משנת 1987, מגרש החניה גם הוא מאותו היתר ישנה מרפסת שנסגרה עם זכוכיות, והחלק המזרחי הוא מגורים עם חזית מסחרית. הוועדה המחוזית אישרה בשנת 1962 את הבקשה להיתר. בנוגע לשימוש נקבע כי מבנים שנבנו בהיתר טרם אישור תכנית מ/276 יכולים לשמש כמסעדה, לדעת המתכנן תכנית מ/276 אינה משנה את תכנית מ/83א.

#### **קרמון דן וליאורה (מתנגדים), הציג את ההתנגדות דן קרמון:**

עיקר טענת המתנגדים : בבקשה מוזכר בתכנית שקיים שינוי יעוד בקומה א' ממגורים למסעדה (היה מגורים לאורך 24 השנים האחרונות). מדובר בשינוי מהותי בבקשה ולא רק שיפוץ חזית כמו שהוצג, בבקשה מופיעה תוספת בניה של 5.5 מ"ר,תת"ל 38 קובע שלא יינתנו היתרי בניה בשטח זה. הדרך החלופית המובילה לחניה לא מאפשרת מעבר כלי רכב בשל רוחב צר מידי וכמות המכוניות יהיו מטרד לתושבי המקום. המתנגדים העלו חששות למטרדי רעש, תנועה וחניה באזור בשל הגדלת שטח המסעדה, באם המקום יהפוך בשטח הדרומי לגן ארועים .

לדיון הוזמנו המבקשים/בעלי הזכות בנכס.  
בדיון נכחו בין היתר השוכר בן עזרי אושר ובן עזרי יוסי.

אופיר פרימו - יו"ר וועד אגודת עובדי אדמה בגן שומרון - יצא מהאולם ולא נכח  
בדיון הפנימי

**החלטה:**

1. עפ"י תכנית מ/276 סעיף 9 לתכניות אחרות צוין - "שבכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו (מ/276) לבין כל תכנית אחרת, הוראות תכנית זו תהינה עדיפות אלא אם נאמר אחרת במפורש".

תכנית מ/276 מתייחסת לשינויים בנחלה 263 במס' סעיפים ובתשריטי התכניות ומשנה את תכנית מ/83א'

עפ"י סעיף 13 תכליות ושימושים בעניין חזית מסחרית-

"יותר שימוש מסחרי לצרכניה או חנות, מיקום השימוש המסחרי יהיה בקומת הכניסה בלבד, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שירות".

התכנית מ/276 התייחסה לגודל מסעדה עפ"י היתרים קיימים (148.68 מ"ר) בבקשה מוצע הגדלת שטח המסעדה הקיימת בהיתר מ-144.68 מ"ר ל-273 מ"ר הבקשה להיתר אינה תואמת תכנית מ/276.

לא מוצג בחישוב שטחים תוספת שטח למסעדה בקומה א'.

ולא מצויין במהות הבקשה השינויים המבוקשים בפועל והגדלת שטח המסעדה.

יש לציין שלתכנית מ/276 הוגשה התנגדות ע"י יעקב טסלר וההתנגדות לא התייחסה להגדלת שטח המסעדה ו/או שימוש מסעדה בק.א. שעל פי היתרים משמש למגורים.

2. בהתאם להוראות תכנית מ/276 לא ניתן לאשר כניסה מכביש 6403

תכנית מ/276 סעיף 26 - "תיאסר הנגישות אל /ומדרך מס' 7 ומחלקה 263 לדרך אזורית 6403 ויבוצע מכשול פיזי למניעת הנגישות ביניהם", (הכניסה עפ"י מ/276 מותרת מכביש פנימי מס' 7 ולא מכביש 6403.

3. שטח המסעדה נכלל בתחום תת"ל 38 בשטח פרסום 76,77,78

על השטח פורסם הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים בתקופת הביניים בהתאם לסעיף 76,77,78 לחוק, שטח המסעדה נכלל בשטח זה. עפ"י הפרסום לא יינתנו היתרי בניה או שימוש לרבות לתשתיות ודרכים אלא באישור מתכנן הות"ל.

4. החניה המסומנת בבקשה בשטח החקלאי של הנחלה:

א. לא ניתן לאשר שימוש חניה בשטח החקלאי.

ב. לא סומן בבקשה להיתר בשטח המגורים של הנחלה מס' מקומות חניה למסעדה בהתאם לתקן מקומות חניה.

ג. הכניסה לחניה בנחלה צמודה לכביש 6403-תחום פרסום תת"ל 38

5. התכנית לא ערוכה על רקע מפת מדידה עדכנית.

6. יש להתאים מידות המבנה בתכנית למפת המדידה המעודכנת.

### החלטה : להשהות את הבקשה.

יש לבחון מחדש את כל הנושאים המשפטיים והתכנוניים כולל התייחסות לפרסום 76,77,78 לתת"ל 38, וחוות דעת היועץ המשפטי של הוועדה .  
הבקשה תובא לדיון פנימי בישיבת הוועדה שתתקיים ב- 17.1.13

מספר בקשה : 20120200      תיק בנין : 2300000062      **סעיף : 2**

### מבקש :

▪ **בריס ברוך**

▪ בריס רחל

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : עין עירון**

**גוש וחלקה : 12226 62**

תכנית : מ/105/א

שימוש עיקרי      תאור הבקשה

חקלאי      בניה חדשה

### מהות

בקשה להריסת הרפת הקיימת בשטח של כ-1150 מ"ר הנמצאת בתחום שטח המגורים של הנחלה והקמת מבנה מוצע לרפת לפיטום עגלים בשטח של 270.54 מ"ר באזור החקלאי של הנחלה במרחק של 20 מ' מאזור המגורים בנחלה, וביטול בקשה 20110254 מישיבה מס' 153 מיום 16/08/11 ללגליזציה לרפת קיימת והריסות.

הריסת סככת רפת קיימת בשטח של כ- 1150 מ"ר

הקמת רפת לפיטום עגלים בשטח : 270.54 מ"ר

מס' עגלים : כ- \_\_\_\_\_ ראש

### החלטות

הבקשה הינה הריסת הרפת הקיימת בשטח של כ-1150 מ"ר הנמצאת בתחום שטח המגורים של הנחלה והקמת מבנה מוצע לרפת לפיטום עגלים בשטח של 270.54 מ"ר באזור החקלאי של הנחלה במרחק של 20 מ' מאזור המגורים בנחלה, וביטול בקשה 20110254 מישיבה מס' 153 מיום 16/08/11 ללגליזציה לרפת קיימת והריסות.

לוועדה הוגשו מס' בקשות בנחלה.

**1. התכנית נידונה בישיבה מס' 158 מיום 7.6.12 ולא אושרה.**

א. חלק ממבנה הרפת היה קיים לפני שנת 1965 באזור המגורים של הנחלה עפ"י מ/105/א'. במשך השנים נעשו תוספות למבנים אלה.

ב. הוגשו מס' בקשות משנת 2004 להתאים את המבנים לרפת/מכון חליבה עפ"י הרפורמה, בפועל לא הוצא היתר בניה.

ג. ב- 16/8/11 הוגשה בקשה מס 20110254 לרישוי תוספות באותו מקום לרפת שתשמש לפיטום עגלים ללא מכון חליבה כולל הריסת סככות חורגות מקו בניין - לא אושר.  
התנאי לדיון חוזר בגלל המטרדים מהרפת שהוצגו ע"י המתנגדים היה : אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. לישיבה מס' 158 מוגשת בקשה להיתר הכוללת הריסת הרפת הקיימת כולל כל הסככות באזור המגורים בנחלה ומוצעת סככה חדשה לפיטום עגלים בגודל 517.7 מ"ר ל - 40 ראש, הסככה מוצעת בצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. האישורים שהוגשו: משרד החקלאות, איגוד ערים לאיכ"ס, איגוד ערים לשירותי כבאות, איגוד ערים וטרינרי.

בישיבה מס' 158 נכחו:

המבקשים: בריס ברוך ורחל, בא כח המבקשים עו"ד שוקרון המתנגדים: אסא הררי, ליאורה ויותם טובי, ניר ברק, אורנה הב מתנגדים נוספים אשר שלחו מכתבים ולא נכחו בדיון: רינו ולימור צרור, ברנברג איילה, עו"ד רון ברנט בא כח האגודה מושב עין עירון.

המתנגדים הציגו את כל המיטרדים מהרפת לחלב שהוצגו בעבר כולל הזרמת שפכים לכיוון המשקים הסמוכים.

עו"ד שוקרון, בא כח המבקשים: משפ' בריס מנסה לבנות את הרפת עפ"י התנאים המקובלים היות והרפת הינה הפרנסה שלהם, משפ' בריס הביאה אישורים ממשרד החקלאות ואיכות הסביבה וברור לנו שיש כאן צורך להטמיע את דרישותיהם בבקשה ולתת את הפתרונות ע"מ שהוועדה תוכל לאשר את התכנית. החלטת הוועדה בישיבה מס' 158 היתה:

שאיגוד ערים לאיכ"ס אישר ב - 10/4/12 את הבקשה בכפוף להשלמת תנאים: התנאים התייחסו להריסה ולפינוי אסבסט של הרפת הקיימת, לרפת המוצעת ולפתרונות שיש לתת לניקוז הנגר העילי כולל גגות ולהציג פתרון חיבור למערכת הניקוז הישובית כולל מעצרה למניעת גלישת זבל.

הבקשה להיתר אינה כוללת פתרונות לדרישות אלו בהתייחס לתלונות הקשורות למטרדים היה על המבקש להציג פתרונות לבעיות אלו. תכנית מ/105 א' סעיף 21 מתייחס להנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים, ההיתרים יינתנו עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות המצורף לתכנית המחייב מרחק למבנה או סככות רפת 20 מ' מאזור המגורים. המבנה המוצע הינו צמוד לאזור המגורים של הנחלה ונחלות סמוכות ולא תואם תנאים אלו, עפ"י חוות דעת של עו"ד נחליאלי היועץ המשפטי של הוועדה לוח ההצבה הינו חלק ממסמכי התכנית והוא הקובע לעניין מרחקי ההצבה.

מהסיבות לעיל הוועדה החליטה בישיבה 158: לא לאשר את הבקשה במיקום המוצע ומכיוון שלא מולאו תנאי ודרישות אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מיום 10.4.12 ולא הוצג פתרון לניקוז גג הרפת וחיבור למערכת ניקוז הישובית כולל מאצרה למניעת גלישת זבל.

מיקום המבנה המוצע הינו בצמוד לאזור המגורים בנחלה לא בהתאם להנחיות טבלת ההצבה המצורפת למסמכי הוראות תכנית מ/105 שיש להתרחק 20 מ' מאזור מגורים בנחלה.

לבקשה הוגשו התנגדויות שהרפת מהווה מטרד סביבתי כולל הזרמת שפכים לכיוון המשקים הסמוכים.

**2. התכנית הובאה לדיון חוזר לישיבה מס' 160 מיום 10.9.12 לאחר תיקון מיקום הרפת בהתאם למרחק בטבלת ההצבה של תכנית מ/105 - במרחק של 20 מטר מאזור**

**המגורים בנחלה והקטנת שטח המבנה ,****ושינוי שם עורך הבקשה מ: עסלי עבד ל : תכרווי מוסטפא**

- א. לפני הדיון בישיבה מס' 160 הוגש מכתב מעו"ד רון ברנט ב"כ אגודת עין עירון בבקשה לשקול לא לדון בבקשה בטרם תינתן התחייבות האגודה ויבחנו ההיבטים כולם לרבות היבט איכות הסביבה.
- ב. הושמעה התייחסות יו"ר האגודה אסף פישביין בדיון לעניין היבטי איכות הסביבה וכן הודגש כי האגודה לא חתמה ע"ג הבקשה.
- ג. המבנה הוקטן והועמד במרחק 20 מ" מגבול המגורים עפ"י טבלת ההצבה בתכנית מ/105א.

ד. התכנית ערוכה על רקע מפת מדידה לא מעודכנת מיום 1.1.2011

- חסר מפלסי שכנים צמודים וסימון ברור ומודגש לכיוון זרימת הניקוז הקיים לתעלה הנמצאת בתוך הנחלה וכיוון זרימת הניקוז בתוך מערכת הניקוז היישובית יש להגיש תכנית מדידה עדכנית הכוללת סימון מפלסי שכנים כולל קוי גובה, מפלסי וכיוון זרימת תעלות הניקוז הסמוכות לנחלה ותעלת הניקוז היישובית מידע זה מהווה בסיס לפתרון הניקוז למבנה ולהבנת התכנית.
- ה. חסר מפלס 0.00 מתוכנן למבנה
- קיים מפלס מתוכנן בחדך בגובה אפסולוטי 16.50 ובחזית 13.87 למרות שלפי תכנית המדידה מפלס קרקע טבעית באזור המבנה כ 61.60
- לא ברור למה יש הבדלים כל כך גדולים ואין התאמה בין המפלסים בתכניות בחזיתות ובחתיכים - חסר מפלסי פ.ק.ט. ומתוכננת בחזיתות ובחתיכים.
- ו. בתכנית הגג סומנה מזחלה באחד הצדדים וחיבור לתעלת הניקוז ולא הוצג חיבור מהצד השני .

**הוחלט להשהות את הבקשה**

- התכנית תובא לדיון נוסף לאחר תיקון התכנית בהתאם לתיקונים לעיל ובתנאי :
1. הגשת מפת מדידה מעודכנת הכוללת השלמת מפלסי שכנים ותעלות ניקוז קיימות.
  2. קבלת חוות דעת חדשה מאיגוד ערים לאיכות הסביבה
  3. חוות דעת ואישור משרד החקלאות כולל התייחסות לגודל המבנה ומס' ראשי עגלים שאפשר לגדל ברפת.
  4. חתימת אגודת עין עירון ע"ג הבקשה.

**3. התכנית מובאת לדיון חוזר לישיבה 162 מיום 30.12.12 לאחר תיקון התכנית, קבלת אישור חדש ממשרד החקלאות, הגשת מפת מדידה מעודכנת וסימון תעלת הניקוז הראשית של היישוב.**

**בישיבה נכחו:**

בריס רחל וברוך-המבקשים  
תכרווי לואי-מתכנן ממשרד תכרווי מוסטפא

- א. התקבל אישור משרד החקלאות למבנה והמיקום החדש, ללא התייחסות למס' העגלים ברפת לפי השטח המבוקש.
- ב. יש לציין מס' עגלים במהות בבקשה להיתר .
- ג. הניקוז של הנחלה לכיוון מבנה הרפת, יש לבחון הגבהת מפלס 0.00+ של הרפת, והגבהת גובה במאצרה בצידי הרפת, יש להשלים את תכנית הניקוז כולל סימון מפלסים כיוון ואחוזי שיפוע בתכנית, פתרון הניקוז יתואם עם המועצה.

- ד. קבלת חוות דעת חדשה מאיגוד ערים לאיכות הסביבה
- ה. קבלת חוות דעת לאיגוד ערים ויטרינרי כולל התיחסות למס' עגלים בסככה במוצעת.
- ו. יש לקבל ערבות בנקאית להריסת המבנים המסומנים להריסה.
- ז. יש לקבל אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק של המשרד להגנת הסביבה לענין פינוי גג אסבסט.
- ח. יש לתקן את התכנית בהתאם למפת המדידה המעודכנת ולסמן גדרות ותעלות קיימות בחתכים ובחזיתות בהתאם.
- ט. יש לתקן סימון דרך הגישה לשטח החקלאי עד הגבול הצידי של הנחלה .
- י. יש לקבל ערבות בנקאית להריסת המבנים המסומנים להריסה.

אסף פישביין יו"ר וועד האגודה יצא מהאולם ולא נכח בהדיון הפנימי

**החלטה :** לאשר את הבקשה בתנאי אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים ויטרינרי למס' ראש בקר עפ"י גודל סככה מוצעת ולתקן מהות בקשה בהתאם, השלמת תכנית ניקוז, חתימת אגודת עין עירון , ערבות בנקאית להריסת המבנים המסומנים להריסה, ובתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

החלטה זו אינה מכשירה חריגות בניה בשטח המגורים בנחלה (במידה וקיים) ויש להסדירם או לסמן אותם להריסה.

תיק בנין : 2820376701

מספר בקשה : 20100245

**סעיף: 3**

**מבקש :**

▪ **משרד הבינוי והשיכון**

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : קציר - ישן**

גוש וחלקה : 20376 מגרש : 701

תכנית : 338/מ

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מתקן הנדסי בניה חדשה 71.12

**מהות**

הקמת תחנת שאיבה לביוב לגבעה המזרחית של קציר

**החלטות**

מוגשת בקשה להקמת תחנת שאיבה לביוב לגבעה המזרחית של קציר

1. התכנית נידונה בישיבה 148 מיום 15.11.2010 ואושרה בתנאים

2. התכנית מובאת לדיון חוזר לישיבה 162 מיום 30.12.12 דיון מחודש לאחר שפג תוקפה

של ההחלטה הקודמת מישיבה מס' 148 מיום 15/11/10, בין היתר ולאחר שמשרד

הבריאות לא אישר את הבקשה.

א. התחנה ממוקמת במגרש למתקנים הנדסיים לפי תכנית מ/338

ב. בתנאי אישור הבקשה להיתר נדרש אישור משרד הבריאות

- ג. התכנית נידונה בישיבת הוועדה המצומצמת לנושאי ביוב בהתאם לתמ"א 34 בישיבה מס' 2012002 מיום 29.2.12 והחליטה:
1. שיש למקם את התחנה במרחק של 50 מטר לפחות ממבנה מגורים, ותוגש תכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה.
  2. דרך הגישה לתחנה תעמוד בקריטריונים הבאים: שיפוע אורכי לדרך לא יעלה על 15% וגרדיאנט השיפוע של רחבת התמרון לא יעלה על 6%.
  3. תוגש לוועדה המקומית תכנית המראה את יכולת התמרון של ביוביות בתחום הרחבה עקב החשש שמידותיה לא מספיקות.
  - ד. לפי תשריט החלוקה המאושר בוועדה לגבעה המזרחית אחמ/מ 46 ותכנית מ/338 המרחק בין מגרש המגורים הקרוב לבין התחנה כ-38 מטר (פחות מ-50 מטר) כפי שצויין לעיל.
  - ה. בהתייחס להחלטת הוועדה המצומצמת לנושאי ביוב לענין דרך הגישה יש לציין שהתקבל אישור ממשד התחבורה לתכנית התנועה לגבעה המזרחית במסגרת תכנית הבינוי שכוללת דרך הגישה לתחנת השאיבה.
  - ה. התקבל התייחסות ממהנדס התנועה יהודה אשד לענין אפשרות תמרון וגישה למיתקנים ע"י ביוביות לאחזקה.

גבי מרון נציג משרד השיכון: מיקום תחנת השאיבה עפ"י תכנית מאושרת מ/338 מתקנים הנדסיים, משרד הבריאות אישר התכנית במיקום עפ"י ההיתר. הקמת תחנת השאיבה נתיב קריטי בפיתוח השכונה המזרחית. כדי לפתור את בעיית המרחק הקטן מ-50 מ' היועץ של משרד השיכון מציע להשתמש באמצעים מקובלים למניעת ריחות או לשנות את מיקום מתקני תחנת השאיבה בתוך המגרש המיועד למתקנים טכניים כך שהמרחק בין המיתקנים למגורים יהיה 50 מ' עפ"י הנדרש.

#### גבי מירון - נציג משרד הבינוי והשיכון יצא מהדיון הפנימי

**החלטה: להשהות את הבקשה עד לברור/אישור משרד הבריאות בעניין המרחק.**  
 המרחק בין המגרש המיועד לתחנת שאיבה קטן מ-50 מ' ומרחקים המטילים מגבלות מקובל למדוד ביו ייעודי הקרקע ולא בין המבנים בתוך המגרשים.  
 לעניין דרך הגישה, תכנית מ/338 נספח התחבורה ותכנית הבינוי המפורטת אושרו ע"י משרד התחבורה.  
 הוועדה מאשרת את דרך הגישה המשמשת לאחזקה בלבד בהתאם לאישור של הגופים המוסמכים בנדון.  
 במידה ולא ימצא פתרון לענין המרחק, הוועדה ממליצה לשקול בשנית את עצם התאמת מגרש 230 עפ"י מ/338 לשיווק.  
 ההחלטה תשלח למשרד השיכון.

## סעיף: 4

מספר בקשה: 20120442 תיק בנין: 2900000701

### מבקש:

#### **משרד הבינוי והשיכון- חיפה והעמקים**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קציר

גוש וחלקה: 12176 25

תכנית: מ/338



תאור הבקשהשימוש עיקרי

עבודות פיתוח

עבודות עפר ופיתוח

**מהות****סלילת כבישים ותשתיות לגבעה המזרחית של קציר-עבודות עפר****החלטות**

מוגשת בקשה לסלילת כבישים ותשתיות לגבעה המזרחית של קציר - עבודות עפר.

1. תכנית הבינוי של הגבעה המזרחית נידונה בישיבה מס' 156 מיום 20.2.12 והתכנית אושרה כפוף לתיקונים ותנאים לפי הערות בהעתק משרדי וגליון דרישות .
2. הבקשה לעבודות עפר ותכנית הבינוי הוגשו ע"י משרד השיכון.
3. התכנית נדונה בוועדה כשהשכונה המזרחית היתה בתחום מוניציפלי של מ.מ. קציר חריש.
4. פיתוח השכונה תואם ע"י משרד השיכון עם מ.מ. קציר חריש, הישוב קציר הועבר למועצה אזורית מנשה ולא נערך כל תאום ע"י משרד השיכון עם מוא"ז מנשה לעניין הפיתוח, שלביות ביצוע פיתוח שצ"פים ומבנה ציבור.
5. תכנית פיתוח המוגשת לוועדה כתנאי לדיון בוועדה נדרש אישור המועצה ו/או הסכם פיתוח.

אילן שדה - ראש המועצה מבהיר כי הישוב קציר הועבר ביולי למוא"ז מנשה. בשכונה המערבית נבנית שכונה של 115 יח"ד והישוב אינו ערוך לקליטה של עוד 300 משפחות שהן בסדר גודל ישוב נוסף במועצה. מבקש לקיים פגישה דחופה עם משרד השיכון בנדון.

**החלטה : להשהות את הבקשה.**

התכנית תובא לדיון חוזר לאחר קבלת תגובה של מוא"ז מנשה לעניין פיתוח שכונה חדשה בקציר. לאחר שהישוב קציר הועבר למוא"ז מנשה הוקם וועד מקומי שלא היה בעבר ויש להעביר את התכנית להתייחסות הוועד המקומי. שכונה של 300 יח"ד בגבעה מנותקת ממרכז קציר כמוה כבניית ישוב חדש.

-----

אילן שדה

יו"ר הישיבה

רשמה פרוטוקול: לאה פרי.