

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

מוזמנים:

חברים:

- יו"ר הועדה	אילן שדה
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה	שרון אריה
- מ"מ	מאיר סיטבון
- חבר	אסף פישבין
- מ"מ	דוד גוזלן
- חבר	שצקי אודי
- מ"מ	רן אורן
- חבר	איימן אבו רקייח
- מ"מ	סולימאן כבהה
- חבר	פרלמן איתן
- מ"מ	ווגשל עופר
- חבר	מרום גיורא
- מ"מ	חגי פלמר

נציגים:

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה	ארז מרדכי
- נציגת משרד הבריאות	מיכל דנציג
- נציג רט"ג	בן רוזנברג
- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון	ד"ר בדראן
- נציג רשות מקרקעי ישראל	שי רגב
- נציג משרד החקלאות	ממדוח מצראווה
- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין	ניסים אלמון
- נציג שר האוצר	אביאור תומר
- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה	לירס יונגרמן
- נציג המשרד להגנת הסביבה	יונתן סטרול
- נציג משרד השיכון	אריאל אולצוור

סגל:

- מהנדסת הועדה	לאה פרי
- יועמ"ש הועדה	עו"ד צביקה כוחן
- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים	פארס אבו הדבה
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	טל שגן
- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה	הילה דובב
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- בודקת היתרים	נועה תבורי
- בודקת היתרים	יפעת מצלאוי
- מפקחת הועדה	אורית טורג'מה
- מפקח הועדה	צח כהן

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה 229.

2. דיון בתב"עות:

9:15 - 351-0647495 - מ/508 - הרחבת הכפר מייסר

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה.

מוזמנים: עורך התכנית - עמוס ברנדייס,

יו"ר ועד מקומי מייסר אבו רקיע איימן

10:00 - 351-0743161 - מ/517 - תכנית מתאר למושב תלמי אלעזר

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה.

מוזמנים: עורך התכנית - ערן מבל

נציגי ועד תלמי אלעזר: אבי בן שלמה, אשר דדוש, אשר בכר

10:45 - 351-0846279 - מ/518 - לולים מי עמי

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה.

מוזמן: מרכז משק מי עמי - טל יפת

11:00 - 351-0834366 - מ/512 - חלוקת נחלה 66 - שדה יצחק

מטרת הדיון: דיון בהמלצה להפקדה.

מוזמנים: עורכת התכנית - אסנת אלצוור

נציגת מושב שדה יצחק - אפרת מזרחי

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

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

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.

הערות בדיקה**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.

תוכנית מפורטת: 351-0743161

סעיף: 2

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

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

גושים / חלקות לתכנית :

גושים בשלמותם:

,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802

,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802
 8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802 ,8802

חלקות בשלמותן:

חלקות: 7, 8, 14	גוש: 8795
חלקות: 6, 10, 11	גוש: 8803
חלקות: 12, 13, 14	גוש: 8803
חלקות: 15, 16, 17	גוש: 8803
חלקות: 18, 19, 20	גוש: 8803
חלקות: 21, 22, 23	גוש: 8803
חלקות: 24, 25, 26	גוש: 8803
חלקות: 27, 28, 29	גוש: 8803
חלקות: 30, 31, 32	גוש: 8803
חלקות: 33, 34, 35	גוש: 8803
חלקות: 36, 37, 38	גוש: 8803
חלקות: 39 ,	גוש: 8803
חלקות: 6, 7, 8	גוש: 9200
חלקות: 9, 10, 11	גוש: 9200
חלקות: 12, 13, 14	גוש: 9200
חלקות: 15, 16, 17	גוש: 9200
חלקות: 18, 19, 20	גוש: 9200
חלקות: 21, 22, 23	גוש: 9200
חלקות: 24, 25, 26	גוש: 9200
חלקות: 27, 28, 29	גוש: 9200
חלקות: 30, 31, 32	גוש: 9200
חלקות: 33, 34, 35	גוש: 9200
חלקות: 36, 37, 38	גוש: 9200
חלקות: 39, 40, 41	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

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 הדיון

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.

הערות בדיקה

רקע:

1. התכנית עפ"י תמ"א 35/1/ב' מאפשרת תוספת יחידה שלישית ב-60 נחלות ותוספת 6 יחידות במגרשים של בעלי מקצוע. במושב תלמי אלעזר קיימות כיום 255 יח"ד, התכנית מציעה תוספת של 66 יח"ד שה"כ 321 יח"ד.
2. התכנית כוללת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מנחלה בסמכות וועדה מקומית ע"י הכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה.
3. התכנית קובעת שימושים זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות לשימושים נלווים לחקלאות באזור המגורים כחלק מזכויות תכנית מ/345 (פל"ח) וזכויות בשטח החקלאי של הנחלה.
4. בחינה והתאמה של האזורים הציבוריים לסוגיהם והשימושים בהם.
5. הסדרה של מערכת הדרכים והתנועה.

תכנית מתאר מקומית: 351-0846279

סעיף: 3

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

יתח	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
כפיפות ל-	310/מ
שינוי ל- משתנה מ	משח/41
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 הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

א. קביעת שטח למיקום לולים.
 ב. קביעת הוראות להקמה ולהפעלת הלולים.

הערות בדיקה

רקע:

1. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, התכנית במספרה הקודם 351-0159780 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.
2. השטח המוצע להעתקת הלולים נמצא במשבצת המושב. המיקום המוצע להעתקת הלולים נבחר לאחר בחינת חלופות ותאום עם פורום ירוקים מחוז חיפה.
3. תמא 35 / 1 - לוח 2 קובעת כי במושב מי עמי ניתן להקים 500 יח"ד, כיום מאושרות 274 יח"ד. העתקת הלולים הכרחית לצורך הרחבת המושב עבור כ- 100 יח"ד ותוספת בעתיד בהתאם ללוח 2.
4. מושב מי עמי הגיש בקשה להיתר לתכנית תשתיות להרחבת היישוב, בהתאם לתכנית מ/310. תנאי להרחבה הנו פינוי הלולים הקיימים למיקום חלופי.
5. במסגרת תכניות כוללנית 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.

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

ישוב:

שדה יצחק

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

גוש: 8959 חלקות: 35

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

חלוקת נחלה 66.

הערות בדיקה**רקע:**

1. התכנית בסמכות וועדה מחוזית.
2. מושב שדה יצחק מקדם תכנית מתאר 351-0588145 מטרת התכנית תוספת יחידות דיור 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 יחיד 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 יחיד + 1 יחיד 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 בייעוד 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 הפלי"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 יחיד 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.

סעיף: 5 תכנית בינוי: בנ/מש/217-213

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

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

ישוב:

משמרות

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 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

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	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	מ/מק/125

ישוב:

משמרות

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 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 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/מ/359
2. חלוקת המתחמים למגרשים לבניה דו משפחתית בגדלים שונים

סעיף: 7 תשריט חלוקה: אחמ/152

שם: תשריט חלוקה לתחנת שאיבה באביאל

רשות מקומית: מ.א. אלונה

יחס	לתכנית
תואם ל- מותאם ל-	351-0515700

ישוב:

אביאל

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 12415 חלקות: 2

מטרת התכנית:

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

סעיף: 1 מספר בקשה: 20160101 תיק בניין: 4787670004

מבקש:

♦ אבו מוך פהמי

בעל הנכס:

♦ יורשי פריד חג' אחמד ואחרים לפי נסח טאבו

עורך:

♦ קעדאן זיאד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מ.א.מ. - שטחים חקלאיים

גוש וחלקה: 8767 4 מגרש: 4/3

שימוש עיקרי
מבנים חקלאיים

תאור בקשה
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

הערות בדיקה

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 230 ביום 4.6.2020 לאחר עריכת שינויים במהות הבקשה והוספת לגליזציה למכלאת כלבים בנוסף לאורוות הסוסים

2. הבקשה נדונה בישיבה מס' 214 מיום 17.1.19 ואושרה בתנאים

בישיבה הוחלט :

לאשר את הבקשה לאורוות סוסים לגידול וטיפול בלבד בתנאים הבאים ועפ"י גליון דרישות והערות בהעתק משרדי.

- האורווה תשמש לגידול וטיפול סוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא שימוש עסקי וללא לינה במקום, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- תנאי להיתר מילוי החלטת בית משפט השלום לסילוק ופינוי כל חפץ או מבנה מחוץ לתחום המגרש 4/3.

- התקבלה התייחסות /ייעוץ מיועמ"ש הוועדה עו"ד צביקה כוחן למעמדה של תכנית S-15 כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים למבנים חקלאיים בלבד. יש לציין שהוועדה בבקשה דומה הוציאה היתר בניה לאחר קבלת החלטת וועדת ערר (תיק ערר 279/06) כי ניתן להוציא היתרים מכח תכנית S-15 נציג הוועדה המחוזית מר אריאל חלפון, הביע הסתייגות על החלטת הוועדה מאחר וקיימת התייחסות הוועדה המחוזית כי מדובר בתכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא היתרים מכוחה.

רקע תכנוני :

א. רקע תכנוני :

1. קיימת תכנית לתכנון חיבור מסילה מזרחית למסילת העמק עירון-מנשה אחת החלופות המתוכננות עוברת בתחום החלקה אך טרם נקבעה חלופה סופית
2. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400, החלקה בתחום תכנית S-15
3. החלקה מצויה ממזרח למושב מאור וממערב לכביש 6 ונשענת על דרך חקלאית קיימת. אין גישה מכביש 581(444)
4. הקרקע מוכרזת כקרקע חקלאית מיום 30.11.87.
5. בהתאם לתמ"מ 6 החלקה בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.
6. עפ"י תמ"מ א 35 תשריט מרקמים החלקה בתחום מרקם שמור משולב ועפ"י תשריט הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוהה

7. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 3.12.15 שממליצים לאשר אורווה לגידול סוסים ערבים בלבד, בגלל גודל הסוס המאפשר מעבר של 4 מטר בלבד בפרוזודור האורווה בשטח 455 מ"ר + מתבן בשטח 124 מ"ר + מבנה יביל בשטח 15 מ"ר וגלריה כמבנה שירות בשטח 66 מ"ר לא יותרו מגורים במקום.
- ב. הארווה תשמש לגידול וטיפול סוסים בלבד ולא חוות רכיבה מסחרית ללא שימוש עסקי וללא לינה במקום, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- ג. עפ"י החלטת בית המשפט יש השלום יש לסלק ולפנות כל חפץ או מבנה מחוץ לתחום המגרש 4/3.
- ד. התקבלה התייסות / ייעוץ מיועמ"ש הוועדה עו"ד צביקה כוחן למעמדה של תכנית S-15 כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים.
- יש לציין שהוועדה בבקשה דומה הוציאה היתר בניה לאחר קבלת החלטת וועדת ערר (תיק ערר 279/06) כי ניתן להוציא היתרים מכח תכנית S-15
- ה. החלטת הוועדה לא לאשר את הבקשה בישיבתה הקודמת מס' 212 התקבלה עפ"י חוות דעת יועמ"ש הוועדה הקודם צביקה בן חיים.
- הוגש ערר ע"י המבקש ויועמ"ש הוועדה החדש עו"ד צביקה כוחן סבר שניתן לתת היתר למבנים חקלאיים לפי תכנית S-15 והבקשה הובאה לדיון, בעקבות כך המבקש משך את הערר.
- ה. הבקשה בתחום מגרש בגודל של כ- 9 דונם והשטח המבוקש כ- 840 מ"ר המהווה כ- 9.5% משטח המגרש.
- ו. המבנים הקיימים הינם מבנה קלה בלבד.

3. הבקשה נדונה בישיבה מס' 212 מיום 15.11.18 והוחלט לא לאשר הבקשה הובאה לדיון חוזר לישיבה לאחר קבלת החלטת בית המשפט לפירוק שיתוף חלקה 4 וקביעת מיקום חלקם היחסי של הבעלים נשוא הבקשה.

- א. מדובר בבקשה לרישוי אורוות סוסים מכח תכנית S-15
- ב. בתכנית S-15 נקבעו שימושים שונים באזור חקלאי כולל שימוש לאורוות ודירים אולם לא נקבעו זכויות בניה למבנים חקלאיים.
- ג. ועדת הערר המחוזית דנה בערר מס' 114/10 באשר למעמדה של תכנית S-15 והחליטה כי: "הן מהתשריט והן מהוראות התקנון, אנו לומדים כי המדובר בתכנית מתארית לחלוטין. היא אמנם כוללת גם הוראות של תכנית מפורטת אולם התכנית עצמה הינה תכנית כללית, אשר מיועדת להוות בסיס לאישורן של תכניות מפורטות, מקום בו אלה טרם אושרו"
- ד. הוועדה המחוזית העבירה את עמדתה לוועדה בנושא תכנית S-15 עפ"י התייחסות יועמ"ש הוועדה המחוזית מדובר בתכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא היתרים מכוחה.
- ה. קיימת תכנית למעבר מסילת רכבת לאורך דרך 444, אחת החלופות עוברת בתחום החלקה. טרם נקבעה חלופה סופית.
- ו. התקבלה החלטת בית משפט השלום בחיפה מיום 17.7.18 לפירוק שיתוף לחלקות 2 ו-4 בגוש 8767
- ז. החלטת בית המשפט כוללת תשריט חלוקה חתום ע"י בית המשפט לחלקות 2 ו-4
- ח. החלק היחסי של בעלי הזכות בנכס נשוא הבקשה הינו מגרש 4/3 בשטח 8953 מ"ר
- ט. בהתאם להחלטת בית המשפט מורה לאבו מוך פהמי (המבקש) לסלק את ידו מחלקם של התובעים במגרש 4/1 (עפ"י תשריט החלוקה) בתוך 60 יום (מתאריך 17.7.18) ולפנות ממנו כל חפץ או מבנה השייכים לו.
- י. הוגשה בקשה להיתר ומפת המדידה נפרדת תואמים את החלטת בית המשפט
- יא. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 3.12.15 שממליצים לאשר אורווה לגידול סוסים ערבים בלבד, בגלל גודל הסוס המאפשר מעבר של 4 מטר בלבד בפרוזודור האורווה בשטח 455 מ"ר + מתבן בשטח 124 מ"ר + מבנה יביל בשטח 15 מ"ר וגלריה כמבנה שירות בשטח 66 מ"ר לא יותרו מגורים במקום.

בישיבה מס' 212 הוחלט : לא לאשר .

- מדובר בבקשה לרישוי אורוות סוסים מכח תכנית S-15

- בתכנית S-15 נקבעו שימושים שונים באזור חקלאי כולל שימוש לאורות ודירים אולם לא נקבעו זכויות בניה למבנים חקלאיים .
- ועדת הערר המחוזית דנה בערר מס' 114/10 באשר למעמדה של תכנית S-15 והחליטה כי : "הן מהתשריט והן מהוראות התקנון, אנו לומדים כי המדובר בתכנית מתארית לחלוטין . היא אמנם כוללת גם הוראות של תכנית מפורטת אולם התכנית עצמה הינה תכנית כללית , אשר מיועדת להוות בסיס לאישורן של תכניות מפורטות , מקום בו אלה טרם אושרו"
- הוועדה המחוזית העבירה את עמדתה לוועדה בנושא תכנית S-15 עפ"י התייחסות יועמ"ש הוועדה המחוזית מדובר בתכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא היתרים מכוחה.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר הנ"ל מיום 24.3.11 ועמדת יועמ"ש הוועדה המחוזית נקבע שמדובר בתכנית מתארית ולא תכנית מפורטת ולא ניתן מכוחה להוציא היתרים.
- קיימת תכנית למעבר מסילת רכבת לאורך דרך 444 , אחת החלופות עוברת בתחום החלקה. טרם נקבעה חלופה סופית .

4. הבקשה נדונה בישיבה מס' 188 מיום 19.5.16 ולא אושרה

- א. נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' לשותפים בנכס שלא חתמו על הבקשה מכח היותם בעלי זכות בנכס עפ"י נסח הטאבו והתקבלה התנגדות מיום 8.5.16 ע"י עו"ד נאיל ביאדסי ב"כ המתנגדים עמאד .מאגד ועמיד אל ביאדסה
- ב. המתנגדים פנו לבית משפט השלום בחדרה מיום 18.5.16 בבקשה לדחיית מועד הדיון בוועדה ובית המשפט החליט שלאחר שנשמעו טענות הצדדים : אוסר על מי מהצדדים להגיש בקשות להיתר בניה אשר מנצלות יותר מחלקם היחסי באחוזי הבניה החלים על המקרקעין נשוא הבקשה. ואוסר להקים גדר שמתייחסת לגידור כלל המקרקעין.
- ג. הבקשה כוללת סימון גדר שמקיפה את החלקה, ואין התייחסות בבקשה להיתר לחלקם היחסי של הבעלים בחלקה עפ"י הנסח טאבו.
- ד. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400 , החלקה בתחום תכנית S-15
- ה. התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה מיום 3.12.15 שממליצים לאשר אורווה לגידול סוסים .

א. בישיבה מס' 188 הוחלט :
לא לאשר

לאור החלטת בית המשפט מיום 18.5.16 שאוסר על מי מהצדדים להגיש בקשות להיתר בניה אשר מנצלות יותר מחלקם היחסי באחוזי הבניה החלים על המקרקעין נשוא הבקשה. ואוסר להקים גדר או לבקש היתר להקמת גדר שמתייחסת לגידור כלל המקרקעין, ובהתחשב בזה שהבקשה להיתר כוללת גדר המקיפה את כל החלקה ומנכסת לבקשה את כל שטח החלקה וכן על פניו אחוזי הבניה המבוקשים מתייחסים לכל החלקה ואינם תואמים את חלקו היחסי של כל בעל זכויות , סבורה הוועדה כי אין היא רשאית לדון בבקשה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור משרד החקלאות
- חוות דעת איגוד ערים וטרינרי
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

- הערות :

- לציון במהות הבקשה מס' סוסים

- תשלומים :

- תנאי להיתר - מילוי החלטת בית משפט השלום לסילוק ופינוי כל חפץ או מבנה מחוץ לתחום מגרש 4/3

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

- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתומות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע
- להלן תנאים שיצורפו כתנאים בהיתר :
- הגשת מפת המסד לפני יציקת קורות קשר - ערוכה ע"י מודד מוסמך
- הגשת תכנית מדידה בגמר פיתוח - תנאי לטופס 4
- הגשת דו"ח אחראי לביקורת בשלבי הבניה כולל מצב המסד.
- הוכחה על פינוי פסולת הבנין לאתר המאושר
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הועדה

26/02/2020 - נסח טאבו עדכני מקורי
26/02/2020 - חתימת בעלי זכות בנכס לפי נסח טאבו כולל תצהיר אימות חתימות ע"י עו"ד
26/02/2020 - חתימה וחותמת עיריית באקה (לציין מי החותם)
05/03/2020 - מכיוון שמדובר בליגליזציה יש לתת תצהיר לוועדה כי ידוע למבקש שקיימת מסילת רכבת בתכנון
05/03/2020 - שחלק מהחלופות עוברות בחלקה זו.
26/02/2020 - חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
26/02/2020 - אישור משרד הבריאות
26/02/2020 - חוות דעת רשות הניקוז
26/02/2020 - אישור חברת חשמל
26/02/2020 - אישור אגודת המים/ איגוד מי עירון
26/02/2020 - חוות דעת יועץ בטיחות
26/02/2020 - הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
26/02/2020 - הגשת מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך + חתימה מקורית
26/02/2020 - רשיון עורך הבקשה / מהנדס אחראי / מודד מוסמך
26/02/2020 - חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות
26/02/2020 - השלמה/תיקון מפרט כולל מסי בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
26/02/2020 - השלמה/תיקון נתונים - תיאור הנכס לפי הערות במפרט
26/02/2020 - השלמה/תיקון נתונים - פרטי הבנין -לשימוש הל.מ.לסטיסטיקה
26/02/2020 - השלמה/תיקון נתונים - השטחים המבוקשים, לפי הערות
26/02/2020 - השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתומות נוספות
26/02/2020 - השלמה/התאמה/תיקון תרשים סביבה עפ"י הערות ע"ג הבקשה-על רקע תמ"אות מאושרות
26/02/2020 - להשלים/להתאים תרשים המגרש לפי מפה מצבית
26/02/2020 - השלמת תיקונים בתכנית הגג בהתאם להערות
26/02/2020 - השלמה/התאמה/תיקון חזיתות וחתכים בהתאם להערות בתשריט
26/02/2020 - יש לסמן מזחלות ומרזבים בתכנית הגג כולל פתרון לניקוז הנגר העילי בתוך המגרש.
26/02/2020 - להשלים מפלסים מתוכננים בחזיתות ובחתכים