

סדר יום לישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה

ישיבה מספר: 212 ביום חמישי תאריך 15/11/18 ז' כסלו, תשע"ט

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

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

סגל:

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

1. אישור פרוטוקול ישיבה 211

2. מוזמנים :

- 9:15 – תכנית 351-0586842 – קציר תחנת שאיבה י.ה.ל מהנדסים – משה פרג'ון מנהל הפרויקט
- 9:35 -תכנית 351-0590331 – פיצול מגרש מנחלה , משק 1 באביאל אדר' לימור רוטיץ – עורכת התכנית.
- 10:00 -תכנית 354-0623231 – הרחבת מתחם 4+5 צפון מזרח ברטעה אדר' נסים נחלה - עורך התכנית מהנדס מ.מ בסמ"ה – עלי כבהא

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 351-0586842

שם: קציר - תחנת שאיבה
נושא: דיון להפקדה
 רשות מקומית:
שטח התוכנית: 106,353.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
ללא שינוי	1/1247/2
שינוי ל- משתנה מ	351-0085456
שינוי ל- משתנה מ	990/ג
שינוי ל- משתנה מ	חפאג/1287/מ/341
שינוי ל- משתנה מ	139/מ
שינוי ל- משתנה מ	מ/196/א/במ

ישוב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 12176 ח"ח 47
 גוש : 20376 ח"ח 6, 10, 11
 גוש : 20376 ח"ח 14 ,

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת שאיבה לשפכים

סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 351-0590331

שם: מ/490 פיצול מגרש מנחלה - משק 1 מושב אביאל
נושא: דיון להפקדה
 רשות מקומית: מ.א. אלונה
שטח התוכנית: 11,848.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	921/ג
כפיפות ל-	352/מ
כפיפות ל-	מ/מק/90/ש/מק/12
כפיפות ל-	משח/1/א

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 12416 חלקות : 202, 80

חלקי חלקות:

גוש : 12416 ח"ח : 201, 81

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מבונה מנחלה. קביעת הזכויות והוראות הבניה לנחלה ולמגרש המגורים..

סעיף: 3

תוכנית מפורטת: 354-0623231

שם: תכנית הרחבת מתחם 4+5 - צפון מזרח ברטעה

נושא: דיון להפקדה

רשות מקומית:

שטח התוכנית: 189,720.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	ענ/983/מ/391
כפיפות ל-	תמא/9/22
כפיפות ל-	תמא/34/ב/3
כפיפות ל-	תמא/34/ב/4
כפיפות ל-	תמא/35
כפיפות ל-	תממ/6/7

גושים / חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 12168 חלקות : 26, 25, 8

חלקי חלקות:

גוש : 12168 ח"ח : 7, 6, 4

גוש : 12168 ח"ח : 13, 12, 11

גוש : 12168 ח"ח : 23, 17 ,

גוש : 20372 ח"ח : 6

גוש : 20373 ח"ח : 1

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

א- הצעת הרחבה ליישוב ברטעה .

ב- הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם 4

ג- קביעת הוראות בניה .

ג- הסדרת מערכת התחבורה הקיימת והצעת דרכים חדשות .

ד- קביעת תנאים למתן היתרי בניה .

ה- תוספת שטחים לצרכי ציבור ושטחים ציבורים פתוחים .

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	תאור בקשה
מבנים חקלאיים	ליגליזציה

מהות

ליגליזציה לאורוות סוסים ומבנים נלווים לגידול סוסים בלבד.

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

הערות בדיקה

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לישיבה מס' 212 ביום 15.11.18 לאחר קבלת החלטת בית המשפט לפירוק שיתוף חלקה 4 וקביעת מיקום חלקם היחסי של הבעלים נשוא הבקשה.

א. התקבלה החלטת בית משפט השלום בחיפה מיום 17.7.18 לפירוק שיתוף לחלקות 2 ו-4 בגוש 8767

ב. החלטת בית המשפט כוללת תשריט חלוקה חתום ע"י בית השפט לחלקות 2 ו-4

ג. החלק היחסי של בעלי הזכות בנכס נשוא הבקשה הינו מגרש 4/3 בשטח 8953 מ"ר

ד. 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.

ה. הוגשה בקשה להיתר ומפת המדידה נפרדת תואמים את החלטת בית המשפט

ו. 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 + גלריה כמבנה שירות בשטח 66 מ"ר לא יותרו מגורים במקום.

ז. רקע תכנוני:

1. החלקה מחוץ לגבולות תכנית ג/400, החלקה בתחום תכנית S-15

2. החלקה מצויה ממזרח למושב מאור וממערב לכביש 6 ונשענת על דרך חקלאית קיימת.

3. קיימת תכנית למעבר מסילת רכבת לאורך דרך 444, אחת החלופות עוברת בתחום החלקה. יש לציין שטרם נקבעה חלופה סופית.

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"א 35 תשריט מרקמים החלקה בתחום מרקם שמור משולב

ועפ"י תשריט הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוהה

2. 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 בועדה 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 .

7. **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 הועדה כי אין היא רשאית לדון בבקשה.

סעיף 2:

תיק בניין : 2000000056

מספר בקשה : 20180307

מבקש:

♦ **קיבוץ עין שמר - ע"י חווה כהן**

בעל הנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ קופלמן נורברט

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: עין שמר

גוש וחלקה: 10081 3 מגרש: 41/3

תכנית: מ/359, 351-0293829, אחמ/119

שימוש עיקרי

תאור בקשה

תעשייה

מהות

תוספת ושינויים להיתר מס' 5097 מיום 13.7.2017

תוספת ושינויים למבנה אחסון ולוגיסטיקה מבניה קלה

הערות בדיקה

א. הבקשה בתחום תא שטח מס' 41 ביעוד אזור תעשייה עפ"י תכנית מ/359

ב. השימושים באזור התעשייה יעמדו במגבלות איכות הסביבה, זיהום אויר ורעש

המפורטות בסעיף 3.3 ו-3.4 בתכנית מ/359

גליון דרישות

ת. השלמה

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תכנית לאישור רמ"י יש להחתים את הוועדה ולצרף החלטת וועדה (2 העתקים לאישור רמ"י)
- חתימה וחותמת קיבוץ עין שמר (לציין מי חתם)
- חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך בחותמת מקור עפ"י מ/359 ותכנית מ/מק/148 ותכנית 351-0293829
- אישור החברה הכלכלית של המועצה (העתק כולל ניספח סניטרי יימסר לחברה הכלכלית לאישור ע"י הו
- יש לקבל תצהיר לעניין חומ"ס
- יועץ בטיחות לכיבוי אש ובטיחות המבנה
- הגשת חישובים סטטיים/סכימות סטטיות + הצהרת מהנדס (טופס 9)
- מכתב ויתור מעורך הבקשה הקודם
- פרטי קבלן רשום (טופס באתר הוועדה)
- חתימת כל הגורמים - מבקש/עורך/מהנדס/בעל הנכס - ע"ג התוכניות הערות :
- ציון שם הוועדה המקומית מנשה - אלוה ע"ג המפרט
- השלמה/תיקון מפרט כולל מס' בקשה ותיק בניין עפ"י הערות בהעתק המשרדי
- השלמה/תיקון נתונים - תיאור הנכס לפי הערות במפרט
- השלמה/תיקון נתונים - הצהרה על נכונות הפרטים וחתימות נוספות
- לסמן חיבור לביוב מרכזי בתרשים המגרש
- ציון ייעודי חללים
- השלמה/תיקון תכניות בהתאם להערות בהעתק המשרדי
- ניספח סניטרי
- סימון מיקום פחי אשפח ומרכזי מיחזור בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה
- להשלים סימון מיקום חניות בתרשים המגרש בהתאם להערות
- להשלים סימון כבישים כניסות ויציאות למתחם אזור התעשייה
- תשלומים :
- חוות דעת שמאי הוועדה ואישור תשלום היטל השבחה. תנאי להיתר בניה
- תשלום היטל ביוב - אישור תשלום של מח' המיסים של המועצה. תנאי להיתר בניה
- תשלום אגרת הבניה
-
- להיתר - יש להגיש לפחות 4 תכניות מתוקנות צבועות וחתימות ע"י המבקש, עורך הבקשה, מתכנן השלד ואחראי לביצוע, כולל פרטי בינוי וממ"ד עפ"י אישור הג"א.
- 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.
- אישור מהנדס - על בדיקת מרחב מוגן לפני טופס 4.
- הוכחה על פינני פסולת הבנין לאתר המאושר
- חובת גידור מסביב לאתר הבניה בגדר אטומה כולל שילוט טרם תחילת הבניה
- העתק משרדי עם הערות יש לקבל במשרדי הוועדה
- *** בודק אזור - אבו הדבה פארס ***
- חוות דעת הרשות הארצית לכבאות והצלה
- אישור הג"א
- יועץ נגישות

09/11/2018

09/11/2018

09/11/2018