

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית - מנשה אלונה
ישיבה מספר: 233 ביום חמישי תאריך 03/09/20 י"ד אלול, תש"פ

השתתפו:

חברים:

אילן שדה

שרון אריה

שצקי אודי

איימן אבו רקייה

פרלמן איתן

נציגים:

אביאור תומר

לירם יונגרמן

סגל:

לאה פרי

עו"ד צביקה כוחן

פארס אבו הדבה

הילה דובב

יפעת מצלאוי

נעדרו

חברים:

מאיר סיטבון

אסף פישבין

דוד גוזלן

רן אורן

סולימאן כבהה

ווגשל עופר

מרום גיורא

חגי פלמר

נציגים:

ארז מרדכי

מיכל דנציגר

בן רוזנברג

ד"ר בדראן

שי רגב

ממדוח מצראווה

ניסים אלמון

יונתן סטרול

- יו"ר הועדה

- חבר ומ"מ יו"ר הועדה

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג שר האוצר

- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

- מהנדסת הועדה

- יועמ"ש הועדה

- מנהל מחלקת רישוי ובודק היתרים

- בודקת תכניות ואחראית היטלי השבחה

- בודקת היתרים

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- מ"מ

- חבר

- מ"מ

- נציג איגוד ערים הרשות הארצית לכבאות וה

- נציגת משרד הבריאות

- נציג רטי"ג

- רופא האיגוד הוטרינרי שומרון

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג משרד החקלאות

- נציג רשות הניקוז, כפר ויתקין

- נציג המשרד להגנת הסביבה

נציג משרד השיכון	אריאל אולצוור
- מנהל מחלקת פיקוח ומפקח הועדה	סגל:
- בודקת היתרים	טל שגן
- בודקת היתרים	דלית דקל לוי
- מפקחת הוועדה	נועה תבורי
- מפקח הוועדה	אורית טורג'מן
	צח כהן

נוהל וחוק:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 232 – הפרוטוקול אושר

2. יצאו מסדר יום:

אחמ/149 – תשריט חלוקה הרחבה כפר פינס
בהתאם לבקשת כפר פינס התשריט יצא מסדר יום

בקשה להיתר מס' 20200126 – גיא עמיאל
הבקשה כוללת הקלות וטרם הסתיימה תקופת הפרסום והודעה לגובלים

תכנית לתשתית לאומית: תתל / 84	1 : סעיף
--------------------------------------	-----------------

שם: כביש כניסה דרומי - מערבי לחריש מצומת נרבתא לחריש

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 431,200.000 מ"ר

סמכות: מועצה ארצית

גרסת הוראות: 32 גרסת תשריט: 23

יחס	לתכנית
כפיפות ל-	תמא/31
כפיפות ל-	תמא/37/ב/8

גושים / חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8707	חלקות: 46, 50
גוש: 9074	חלקות: 152
גוש: 10089	חלקות: 58, 59, 61
גוש: 10089	חלקות: 62, ,

חלקי חלקות:

גוש: 8707	ח"ח 3, 7, 8
גוש: 8707	ח"ח 9, 22, 32
גוש: 8707	ח"ח 37, 42, 44
גוש: 8707	ח"ח 48, 53, ,
גוש: 8711	ח"ח 2, 9, 22
גוש: 8717	ח"ח 10, 15
גוש: 8784	ח"ח 1
גוש: 8785	ח"ח 12
גוש: 9074	ח"ח 148
גוש: 9250	ח"ח 135, 144, 156
גוש: 9250	ח"ח 157, ,
גוש: 10084	ח"ח 87, 88, 150
גוש: 10088	ח"ח 9
גוש: 10089	ח"ח 37, 56, 57
גוש: 10089	ח"ח 60, 63, 68

מטרת הדין:

התכנית אושרה להפקדה בוות"ל, במסגרת העברת התכנית ע"י הוות"ל להתייחסות והערות הציבור הוועדה דנה בגיבוש עמדתה טרם הגשת השגה. תת"ל 84 - כביש 611 דרך גישה לעיר חריש. יזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת דרך כניסה חדשה לעיר חריש מדרום מערב, לחיבור העיר למערך הדרכים האזורי והארצי דרך כביש 574 (444 בעתיד), מאזור צומת נרבתא לדרך H5 המאושרת בחריש.

החלטות:

מטרת הדיון גיבוש עמדת הוועדה והמועצה להגשת השגות לאחר אישור התכנית להפקדה בוות"ל, בהתייחס להתנגדויות של קיבוץ מענית ובעלי הקרקעות הפרטיות בכפר מייסר.

החלטה:

לאחר שהוועדה שמעה את טענות היישובים הוחלט שהוועדה והמועצה יגישו השגות לתכנית בנושאים הבאים:

1. **קבלת כתב שיפוי מלא לתכנית מנתיבי ישראל לטובת הוועדה מנשה - אלונה:**
הכביש המשמש חיבור העיר חריש ל 444/574 נמצא ברובו בתחום הוועדה מנשה-אלונה ולאור היקף הפגיעה הצפוי הוועדה צפויה לתביעות רבות לפי סעי' 197.
2. **היבטים תנועתיים:**
 - 2.1 **תמא 42 -כביש 611 מוגדרת דרך אזורית:**
בתמ"א סומן תוואי שטח שמור לתכנון דרך אזורית והתכנית אינה נותנת מענה לתכנון דרך אזורית וחיבור לצפון השומרון.
בחלק המזרחי התכנית כוללת שתי חלופות חלופה צפונית O2-W1 וחלופה דרומית - W1.
הוועדה תומכת בחלופה הצפונית O2-W1, התכנית שתאושר תכלול חלופה נבחרת אחת כדי לצמצם פגיעה בבעלי קרקע.
 - 2.2 **חיבור לכביש 444/574:**
הוועדה מתנגדת לביצוע כביש 611 ללא מתן מענה סטטוטורי לכביש 444, חיבור לכביש 444/574 ותכנון הצומת.
 - 2.3 **יחס למסילת מנשה:**
יש לשמור מעבר לחלופה מזרחית למסילת מנשה, תכנית תמא 23 /18 חלופה הנבחנת במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה, חלופה מועדפת ע"י מוא"ז מנשה וחריש.
 - 2.4 **חיבור לצומת נרבתא:**
בתכנית מ/269/א' אושרה צומת 4 זרועות חיבור לשטח מסחר ותחנת תדלוק של קיבוץ מענית. תכנית תת"ל 84 פוגעת בתכנית מאושרת מ/269/א' ואינה נותנת מענה תכנוני חלופי כניסה למתחם כולל פניות שאלה.
3. **נושאים נוספים:**
מענה לבעיות ניקוז קיימות כיום מהעיר חריש, פתרונות אקוסטיים ביחס לתכניות מאושרות מ/במ/192 - הרחבת הכפר מייסר ו-מ/331 - קיבוץ מענית.
4. **הוועדה שמעה את טענות היישובים - כל בעל עניין שרואה עצמו נפגע מהתכנית יגיש את התנגדותו באופן עצמאי לוות"ל, ניתן להגיש השגות עד לתאריך 20.10.2020. ניתן לעיין במסמכי התכנית במשרדי הוועדה בתאום מראש. התכנית זמינה לעיון גם באתר מינהל התכנון תכנון זמין.**

רקע:

1. תמא 42 הגדירה את דרך 611 כדרך אזורית, תכנית תת"ל 84 החלה כתכנית לדרך אזורית חיבור חריש, מצפה אילן וישובי צפון השומרון לכביש 444/574 והוחלט לצמצם את הקו הכחול.
2. תכנית תת"ל 84 מציעה חיבור מדרך 574 לכביש 611 שמוביל למצפה אילן ויישובי צפון השומרון, במהלך התכנון הוחלט לצמצם את הדרך וחיבור לדרך H5 בחריש. התכנון המוצע בתכנית אינו נותן מענה למצפה אילן ויישובי צפון השומרון.
3. התכנית המוצעת אינה נותנת מענה לדרך אזורית עפ"י תמ"א 42 וכוללת חיבור העיר חריש מדרך 444/574 לכביש H5 בחריש.
- התכנית כוללת בקטע המזרחי בקו הכחול שתי חלופות תכנון חלופה צפונית O2-W1 וחלופה דרומית - W1.
3. מרבית שטח התכנית בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומרחב תכנון הוועדה מנשה אלונה. הכביש עובר בתחום שטחי משבצת קיבוץ מענית וקרקעות פרטיות של תושבי הכפר מייסר ואחרים.

מהלך הדיון:

מוזמנים ונכחו:

משרד אמי מתום עורכי התכנית - גילה מלול
קיבוץ מענית - גיל אייזנר, צקי תירם, עו"ד שרי סמינר - משרד עדי קפלן
מייסר - בדיע אבו רקיע, עדנאן אבו רקיע, מוחמד אבו רקיע.
קיבוץ מצר - עומרי שוהם, גוסטי חלן.
מצפה אילן - עמית נצר

התכנית הוצגה ע"י גילה מלול.

להלן עיקרי התייחסות של ישובי המועצה:

קיבוץ מענית

1. צומת נרבתא - לקיבוץ תכנית מאושרת מ/269/א' למסחר ותחנת תדלוק, לא יהיה ניתן לבצע את הסדרי התנועה המאושרים בתכנית כניסה מצומת נרבתא - צומת 4 זרועות לאור התכנין המוצע התכנית פוגעת וקיימת פגיעה לפי סעי' 197.
2. שטחי ההרחבה למגורים בקיבוץ - הכביש המוצע יוצר מטריד אקוסטי מבוקש לתת פתרון אקוסטי ביחס להרחבה מאושרת מתכנית מ/331.
3. שטחים מעובדים - שטח התארגנות לזמן עבודות הביצוע - תא שטח 500. מחד לא שונה ייעודו משטח חקלאי אך מאידך לא נתחם זמן לשימוש בשטח יש חשש ליצירת מטרידים אין התייחסות להחזרת השטח לקדמותו.
4. יער מענית - התכנית פוגעת ביער מענית שטח פתוח איכותי.
5. מעברים תחתיים לכלים חקלאיים - מבוקש בכל שינוי להתייעץ עם הקיבוץ על מנת לשמר מעבר לשטחים החקלאיים.

מייסר:

1. ניקוז:

- כיום הבינוי הקיים בחריש יצר בעיות ניקוז חמורות הגורמות להצפות במייסר, במסגרת התכנון של הכביש נדרש להציע פתרון ניקוז לנגר שמגיע מחריש ופוגעת ביכולת פיתוח הרחבה מאושרת מתכנית מ/במ/192.
2. חלקות 7,8 - חלקות בבעלות פרטית משמשות כעתודות הפיתוח של הכפר, ככל שניתן מבוקש להתרחק מחלקות אלו.
3. הרחבה מאושרת למגורים - תכנית מאושרת מ/במ/192 קבעה הרחבה למגורים מצפון לנחל נרבתא, הכביש המוצע יוצר מטריד אקוסטי מבוקש לתת פתרון אקוסטי ביחס להרחבה.

קיבוץ מצר:

1. ניקוז:

- כיום הבינוי הקיים בחריש יצר בעיות ניקוז חמורות להצפות שטחים חקלאיים מעובדים של קיבוץ מצר, במסגרת התכנון של הכביש נדרש להציע פתרון ניקוז לנגר שמגיע מחריש.
2. העדר ראייה ותכנון כולל - חריש מתוכננת בשלבים ועד כה לא בוצעה חשיבה כוללת על היקף השטחים לפיתוח והצגת פתרונות תחבורתיים בראייה אזורית. כתוצאה מכך בכל תכנית חדשה יש פגיעה נוספת בשטחים שבבעלות הקיבוץ בהיבטים רבים.

מצפה אילן:

כביש 611 תוכנן בראייה אזורית וכדרך גישה ליישובי צפון השומרון וכן את מצפה אילן, מבוקש לבצע מדידה של היקפי הרכבים שנעים בכבישים האזוריים, העברת התנועה בתחום חריש תיצור עומס רב. התכנית אינה נותנת מענה למצפה אילן וצפון השומרון.

לאה פרי - מהנדסת הוועדה

הוועדה מודה לגילה מלול על הצגת התכנית לחברי מליאת הוועדה והיישובים.

תוכנית מפורטת: 354-0666073

2: סעיף

שם: בקה אל גרביה מתחם צפוני
נושא: דיון בהמלצה להפקדה

רשות מקומית:
שטח התוכנית: 257,940.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 45 גרסת תשריט: 43

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	משח/30
שינוי ל- משתנה מ	משח/31
שינוי ל- משתנה מ	ענ/125

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 8713 חלקות : 11, 13

חלקי חלקות:

גוש : 8713 ח"ח 4, 12
גוש : 8760 ח"ח 1, 2, 3
גוש : 8760 ח"ח 99 ,
גוש : 8768 ח"ח 4, 5
גוש : 8787 ח"ח 5

מטרת הדין

דיון בהמלצה להפקדה

מטרת התכנית:

1. קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שכונת מגורים חדשה בעיר בקה אל גרביה, עם 808 יחידות דיור בבניה בצפיפות משתנה, לרבות שירותי חינוך, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים נלווים.

החלטות:

החלטה:

הוועדה אינה ממליצה על הפקדת התכנית יש לצמצם את תחום התכנית ולהוציא את שטח מוא"ז מנשה ושטחי המטעים של קיבוץ מצר מתחום התכנית מהסיבות הבאות:

- חלק מהתכנית המוצעת מציעה פיתוח שטחי מגורים וציבור על שטחי מטעים של קיבוץ מצר 50 דונם בתחום שיפוט מוא"ז מנשה 301 דונם נוספים שהם חלק ממשח/31 קיבוץ מצר כ- 80 דונם של מטעי אבוקדו מעובדים המשמשים לפרנסה של הקיבוץ.
- השטחים בתחום התכנית נמצאים בדיונים בוועדה הגיאוגרפית חיפה, מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה הביעו את התנגדותם להעברת השטחים של קיבוץ מצר לתחום שיפוט באקה ולגרוע שטחים המשמשים לפרנסה של קיבוץ מצר לטובת הקמת שכונת מגורים. טרם התקבלה החלטת הוועדה הגיאוגרפית בנושא.
- התכנון המוצע בתכנית נעשה ללא תאום מקדים בין הרשויות ואין הסכמה של מוא"ז מנשה להעברת השטח לעיריית באקה.

רקע:

- תכנית מתחם צפוני באקה מוצעת בהתאמה לגבולות תכנית כוללנית באקה אל גרביה 0717298-354 אושרה להפקדה. התכנית מציעה תוספת של כ- 800 יח"ד באדמות רמ"י. שטח התכנית כ- 257 דונם, מתוכם כ- 80 דונם בתחום שיפוט מוא"ז מנשה ומשח/31 קיבוץ מצר.
- תכנית כוללנית באקה 0717298-354, נמצאת ערב הפקדה לאחר אישור הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית מנשה אלונה דנה בתכנית הכוללנית בישיבתה מס' 218 בתאריך 23.5.19 והעבירה את התנגדותה לתכנית לוועדה המחוזית, הוועדה מתנגדת לפיתוח שטח על חשבון מטעי אבוקדו, שטחים מניבים של קיבוץ מצר.

3. במסגרת הדיונים בוועדת הגבולות מוא"ז מנשה והוועדה מנשה אלונה הביעו את התנגדותם להעברת השטחים של קיבוץ מצר לתחום שיפוט באקה טרם התקבלה החלטה בוועדת הגבולות על שינוי תחומי השיפוט בין מנשה לבאקה.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

משרד אייזן אדריכלים - עורכי התכנית - אדר' דניאל בלומפילד
 קיבוץ מצר - עומרי שוהם גוסטי חלן.

אדר' דניאל בלומפילד:
 הציג את התכנית

קיבוץ מצר - עומרי שוהם:

סבור כי אין ראייה תכנונית כוללת ביחס לכלל השינויים המוצעים באזור. ההשפעות התכנוניות והצפי לגידול האוכלוסייה אינו מקבל מענה בהיבט התנועתי. מקיבוץ מצר נגרעו שטחים נוספים לטובת פיתוח חריש. ציין כי הועברו שטחים ממשבצת קיבוץ מצר לבאקה לצורך הקמת תחנת שאיבה. התכנית המוצעת נערכה ללא תאום עם הקיבוץ ועל שטחי מטעי אבוקדו המשמשים מקור פרנסה ומעובדים זה שנים רבות. הקיבוץ מתנגד לגריעת שטחי המטעים לטובת פיתוח עירוני.

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 351-0841304

שם: תחנת תידלוק אום-אל-קוטוף מ/מק/56
 נושא: דיון להפקדה
 רשות מקומית:
 שטח התוכנית: 11,624.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית
 גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
שינוי ל- משתנה מ	400/ג
ביטול ל- מבוטלת ע"י	מ/120/ב
ביטול ל- מבוטלת ע"י	מ/382/ב
שינוי ל- משתנה מ	מ/במ/201/א
אישור עפ"י תמ"א	תמא/4/18
אישור עפ"י תמ"א	תמא/4/1/18
אישור עפ"י תמ"א	תמא/34/ב/5
אישור עפ"י תמ"א	תמא/35
אישור ע"פ תמ"מ	תממ/6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 8701 חלקות: 23

מטרת הדין

דיון בהפקדת התכנית בהמשך לישיבת הוועדה מספר 225 מתאריך 9.1.2020

מטרת התכנית:

הקמת תחנת תידלוק מדרגה א'

החלטות:

הוועדה דנה בתכנית לאחר ביטול ההפקדה שפורסמה בתאריך 2.8.2006 ב.י.פ. 5562, לאחר עריכת תיקונים והשלמת אישורים נדרשים בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 9.1.2020.

מהפקדת התכנית ועד היום חלו שינויים בנהלי הגשת תכניות, התכנית 351-0841304 שהוגשה במערכת מבא"ת הנה המשך לתכנית מ/מק/56

החלטה:

1. הוועדה שוכנעה כי השטח בתכנית אינו בעל רגישות נופית גבוהה והתכנית משתלבת באופי הסביבה ופגיעתה בשטחים הפתוחים וערכי הטבע שבסביבתה מינימלית.
 2. מיקומה של התחנה המוצעת אינו פוגע מבחינה נופית, סביבתית או אחרת.
 3. דרך 6353 ברמה אזורית המקשרת בין חריש, אום אל קוטוף, מצפה אילן ויישובי צפון השומרון. הוועדה סברה כי בציר זה קיים צורך בתחנת תדלוק בכניסה הצפונית של אום אל קוטוף.
 4. עורכת התכנית הציגה את אישורי משרד התחבורה ונת"י לתכנית וכן את חוות הדעת שהתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות.
 5. אישור הולקחש"פ לתכנית התקבל בתאריך 7.11.2005.
 6. חו"ד המשרד להגנת הסביבה - לדעתם התכנית מהווה מפגע נופי וחזותי. עורכת התכנית התייחסה לחו"ד:
- הובהר לוועדה כי ביחס לחריש תחנת התדלוק המוצעת במרחק של כ- 240 מ' מהבינוי הקיים ומצדה השני של דרך 6353 והנצפות של התחנה זניחה, ביחס לאום אל קוטוף אין נצפות מבתי המגורים.

הוועדה מחליטה על אישור התכנית להפקדה בתנאים:

1. קבלת אישור מעודכן מהולקחש"פ לתכנית.
2. התכנית תועבר לחו"ד מקדימה לסעיף 109 לחוק לוועדה המחוזית לפני הפקדה.
3. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה.

רקע:

התכנית בסמכות וועדה מקומית מוצע שינוי ייעוד של קרקע בייעוד חקלאי לקרקע היועדת לתחנת תדלוק לפי סעי' 62.א.א.10 לחוק. בתכנית מוצע הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' לפי תמ"א 4/18, הקמת מבנה בשטח של 40 מ"ר עיקרי (תמ"א 18 מאפשרת הקמת מבנה בשטח עד 80 מ"ר), שטחי השירותים לא יבוא במניין השטחים ויהיו בהתאם להנחיות הל"ת.

יחס לתכניות ארציות ומחוזיות:

תמ"א 35/1 : מרקם - עירוני.
תמ"מ 6 : מרקם : אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.
תמ"א 4/18 :
התקבלו חו"ד לנספח הידרולודי סביבתי :
משרד להגנ"ס בתאריך 6.7.2020
רשות המים בתאריך 10.3.2020
משרד הבריאות 31.1.2010

התקבלו אישורים :

משרד התחבורה 30.6.2020

נת"י 19.7.2020

סעי' 10.1 ג :

1. הוועדה בחנה ושוכנעה כי התכנית משתלבת באופי הסביבה ופגיעתה בשטחים הפתוחים וערכי הטבע שבסביבתה מינימלית.
2. מיקומה של התחנה המוצעת אינו פוגע מבחינה נופית, סביבתית או אחרת.

3. דרך 6353 ברמה אזורית המקשרת בין חריש, אום אל קוטוף, מצפה אילן ויישובי צפון השומרון. הוועדה סברה כי בציר זה קיים צורך בתחנת תדלוק בכניסה הצפונית של אום אל קוטוף.

החלטות וועדה קודמות

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: 225 בתאריך: 09/01/20

1. בהתאם להחלטת הוועדה מישיבה 224 בתאריך 12/12/19 היזם התבקש להמציא תכנית ואישורים עדכניים הנמצאים בידו.

היזם הגיש תשריט ותקנון עדכניים ל 2006 תואמים לגרסה שהופקדה, עוד הוגשה תכנית מדידה מ 1.1.2019 תואמת תכניות מאושרות כולל תכנית מ/382 אום אל קוטוף.

עפ"י בדיקה עולה כי קיימת אי התאמה מהותית בין התשריט שהופקד ב 2006 ותכנית המדידה מ 1.1.2019 כפי שהוגשה ע"י היזם ולא ניתן לקדם את התכנית לאישור השר.

אין התאמה תכנית מאושרת מ/382 כולל הכניסה הצפונית לכפר אום אל קוטוף, השטח המיועד לתחנת התדלוק בתשריט בתחום דרך 6353 וגודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר.

2. הוועדה מחליטה לבטל את ההפקדה שפורסמה ב 2006,

הוועדה תפרסם ביטול הפקדה ותעביר נוסח פרסום לרשומות לביטול ההפקדה. אישור התכנית בתנאים מ/20.3.2007 אינו תקף מכיוון שלא הושלמו התנאים. הוועדה תאפשר ליזם התכנית לתקן את התכנית ולהשלים את האישורים הנדרשים בתוך 4 חודשים מיום מסירת ההחלטה ליזם התכנית, עפ"י מכתב מעו"ד ענת באור פרל, ב"כ היזם התקבל בתאריך 16.1.2020 " התכנית תובא לדיון לאחר שיתקבלו מסמכי התכנית והאישורים לרבות אישור נת"י ומשרד התחבורה.

היזם בעבר לא הגיש תכנית ואישורים למרות שהוועדה ב 25/11/2015 אשרה לו בהמשך לערר 444/14. במידה ולא יוגשו המסמכים הנ"ל במועד התכנית תובא לדיון לסגירת התכנית וסיום טיפול. ככל שהיזם יהיה מעונין התכנית תוגש מחדש עפ"י נוהל מבא"ת כולל כל המסמכים הנדרשים.

החלטות ועדה מקומית - מנשה אלונה ישיבה: מספר 224, בתאריך 12.12.19
כי על היזם להמציא מסמכים עדכניים הנמצאים בידו לרבות כלל המסמכים והאישורים העדכניים מובאת התכנית לדיון חוזר במעמד התכנית:
בהתאם להחלטת הוועדה להלן המסמכים שהוגשו לוועדה:

1. תכנית מ/מק/56

1.1 תשריט התכנית:

לא הוגש לוועדה. התשריט הקיים בוועדה הנו התשריט שהופקד מ-

15.6.2006 נאמר לוועדה שזאת הגרסא המעודכנת שקיימת.

התשריט שהופקד אינו תואם לתכנית מ/382 מפת המדידה מ- 1.1.2019 שהוגשה ע"י היזם לראשונה 2.1.2020.

גודל המגרש לתחנת התדלוק קטן מהתכנית שהופקדה בכ- 400 מ"ר, כמו גם למיקום כביש הכניסה הצפונית לאום אל קטוף ומיקום כביש 6535. בדיון בוועדה הציג המתכנן כי התשריט המופקד תואם לתכנית מ/382.

הוגשה תכנית מדידה נכונה לתאריך 1.1.2019 נחתמה בתאריך 29.5.2019. תואמת תכנית מ/382 כולל הכניסה הצפונית אום אל קטוף, מבדיקה עולה כי תשריט התכנית המופקד אינו תואם לתכנית מ/382 וחלק מייעוד הקרקע לתחנת התדלוק נמצא בתחום דרך 6535.

1.2 הוראות התכנית:

גרסא מ 15.6.2006 עפ"י התכנית המופקדת, לא הוטמעו בתכנית הערות המשרד לאיכות הסביבה.

- 1.3 אישור משרד התחבורה ונת"י :
 - טרם התקבל אישור משרד התחבורה.
 - כתנאי לאישור משרד התחבורה נדרש אישור נת"י לא הושלם.
 - נספח התנועה עדכני לתאריך 4.6.2019, הוגש לראשונה לוועדה בתאריך 29.12.2019.
 - ניתן אישור משרד התחבורה בתאריך 31/32004 לפניות ימניות בלבד.
 - משרד התחבורה פנה ליזם בתאריכים 14.3.2016, 16.6.2016, 28.2.2019 ו- 28.5.2019 היזם התבקש להשלים התייחסות נתיבי ישראל לתכנית, ולהתאים את התכנית להוראות תמ"א 4/18 .
- 1.4 אישור משרד הבריאות :
 31.8.2004 אין התנגדות, אישור בתנאים : השלמת התיקונים, תנאי להיתר בנייה גמר הקמת מתקן הביוב וחיבור לביוב אזורי.
- 1.5 המשרד לאיכות הסביבה :
 19.8.2015 - מתנגדים. הביעו את התנגדותם העקרונית לתכנית לכל אורך הדרך, בצידו הדרומי של דרך 6535 מתוכנן פארק רובעי של חריש והקמת תחנת הדלק עלולה להטיל מגבלות על השימושים האפשריים של הפארק ולפגוע באיכות החיים של תושבי חריש.
- 1.6 נספח נופי סביבתי
 נערך 5.2.2015 נמסר לוועדה בתאריך 29.12.2019 נערך ע"י יועץ הנוף חסן מחאמיד
- 1.7 חו"ד סביבתית והידרולוגית
 נערכה בספטמבר 2008 - לפי תמ"א 4/18 - נדרש לקבל התייחסות משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ונציבות המים : התקבל אישור רשות המים מתאריך 2.10.2008. טרם התקבל אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 1.8 אישורים חסרים :
 1.8.1 אישור השר - הובהר ליזם כי עמדת הוועדה המחוזית שלא ניתן לאשר את התכנית.
 1.8.2 אישור משרד התחבורה ונת"י.
 1.8.3 אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לחו"ד סביבתית הידרולוגית.

תכנית מתאר מקומית : 351-0752147

סעיף : 4

שם : הסדרת ייעודי קרקע בקיבוץ עין שמר מ/מק/170
 נושא : דיון להפקדה
 רשות מקומית : מ.א. מנשה
 שטח התוכנית : 68,472.000 מ"ר
 סמכות : ועדה מקומית
 גרסת הוראות : 19 גרסת תשריט : 9

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מ/359
משתנה מ	
כפיפות ל-	תמא/29
כפיפות ל-	תמא/1/35
כפיפות ל-	תממ/6

ישוב :

עין שמר

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות :

גוש : 10081	ח"ח 2
גוש : 10082	ח"ח 62, 49, 48

מגרשים לתכנית: 12 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

- 29 בשלמותו מתכנית : מ/ 359
- 32 בשלמותו מתכנית : מ/ 359
- 34 בשלמותו מתכנית : מ/ 359
- 40 בשלמותו מתכנית : מ/ 359
- 74 בשלמותו מתכנית : מ/ 359

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית:

הסדרת יעוד שטחי מגורים, מבני ציבור שצ"פ ושרותי תיירות ע"י אחוד וחלוקה ומתן הוראות בינוי לצורך בניית מגורים בבניה רוויה.

החלטות:

החלטה:

החלטה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים:

1. מרבית שטחי הציבור בתכנית מבונים. נדרש לערוך נספח בינוי שיפרט את ניצול שטחי הציבור באופן שיתן מענה בעתיד בהתאם לגודל היישוב.
2. כתב שיפוי לטובת הוועדה מנשה אלונה
3. תיקון מסמכי התכנית:
 - בתחום תא שטח 14 למגורים קיים גן ילדים הוא יצורף לתא שטח 34 בייעוד מבני ציבור לחינוך.
 - מסמכי התכנית וחוו"ד יועמש יועדכנו בהתאם לשינוי המבוקש.
 - עריכת תיקונים טכניים בהתאם להערות מהנדסת הוועדה.
 - 4. אישור פקיד היערות לנספח העצים.

רקע:

1. התכנית בסמכות וועדה מקומית, לפי סעיפים 62.א.א. 1, 2, 3, 4, 5, 9, לחוק התכנית חלה על אזור שטחי התיירות ומבני הציבור בקיבוץ עין שמר.
2. תמ"א 35, לוח 2, מאפשרת הקמת 400 יחידות בתחום הקיבוץ התכנית המאושרת מ/359 מציגה תכנון עבור כל היחידות - 162 בהרחבה של הקיבוץ 238 בתחום המחנה לאחרונה אושרה תכנית 351-0635094 שהסדירה את התכנון באזור המחנה כתשתית לשיוך מגרשי המגורים.
- בתחום התכנית המוצעת נכללות 18 יחידות דיור, מבני ציבור ושטחי תיירות.
3. בתכנית מוצע:
 - הצרכת שטחי מגורים, מבני ציבור ושרותי תיירות, הגדלת שטחי הציבור, הגדלת שצ"פים, הארכת דרכים וקביעת הוראות בינוי.
 - 4. התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה המאושרות, וגודל מגרש מינימלי בשטח כפי שנקבעו בתכנית מ/359.

מהלך הדיון:

הוזמנו ונכחו:

עורך התכנית אדר' איתי זהבי
קיבוץ עין שמר - חוה כהן

אדר' איתי זהבי

1. הציג את התכנית
2. הציג את בקשת הקיבוץ לכלול את גן הילדים בתא שטח למגורים מס' 14 כחלק מתא שטח מס' 34 למבני ציבור למוסדות חינוך.

שם: שינוי הוראות בניה בניה בגוש 10082 חלקה 120 גן השומרון

נושא: דיון למתן תוקף

רשות מקומית: מ.א. מנשה

שטח התוכנית: 12,234.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 26 גרסת תשריט: 21

יחס	לתכנית
שינוי ל-	276/מ
משתנה מ	
כפיפות ל-	345/מ

ישוּב:

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 10082 חלקות: 120

מגרשים לתכנית: 106 בשלמותו מתכנית: מ/ 276

מטרת הדיון

דיון בתכנית למתן תוקף

מטרת התכנית:

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120), משנה קווי בניין בתא שטח 1, מוסיפה שטח בניה עיקרי בסך 50 מ"ר עבור תא שטח 3.

החלטות:

החלטה:

הוועדה מאשרת מתן תוקף לתכנית.

התכנית בסמכות ועדה מקומית, פורסמה להפקדה ולא התקבלו התנגדויות.

התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

רקע:

1. התכנית מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית.
2. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה קבעה בישיבתה מס' 5322 בתאריך 31.12.2019 כי התכנית במתכונת שהופקדה טעונה אישור השר מאחר ושטח המגורים בנחלה במצב המוצע אינו צמוד דופן למבני הפל"ח הקיימים והדבר נוגד את תכנית מ/345 - פל"ח במוא"ז מנשה (פרק 2 סעי' טז').
- לאור זאת נבחנו מול לשכת התכנון חלופות תכנוניות המוסכמות על לשכת התכנון ועל היזם, אשר לא ידרשו לקבוע את התכנית כטעונה אישור השר.
- החלופה המוסכמת על לשכת התכנון ועל היזם מובאת לדיון חוזר בהפקדת התכנית.
3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. התכנית נדונה בישיבת הוועדה מספר 209 בתאריך 19.7.2018. הוועדה אישרה את התכנית להפקדה.
4. התכנית להפקדה ברשומות י.פ מספר 8431 בתאריך 9.9.2019, ועברה לעיון השר לפי סעי' 109 א' לחוק, כאמור הוועדה המחוזית קבעה כי התכנית שהוגשה לה טעונה אישור השר.
5. מצב מאושר בגן השומרון תכנית מאושרת מ/276: מגורים א' (נחלות ממ"י) 2 יחידות + 1 יח"ד הורים (55 מ"ר), בשני מבנים. בשטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 110 מ"ר (55 ליחידה).
- תכנית מ/345 - תכנית לבניית תעסוקה לא חקלאית בחלקות א' במושבים מאפשרת בינוי של עד 500 מ"ר בשטח המגורים של הנחלה.
6. בתכנית מוצע פיצול שטח המגורים בנחלה לשני מגרשים ביעוד מגורים בישוּב כפרי תאי שטח 3 בשטח של כ- 1.6 דונם, תא שטח 2 - 0.8 דונם.
7. עפ"י דוח פיקוח קיימות בריכות שחייה בשטח החקלאי של הנחלה שלא ניתן לאשר מסומנות בתכנית להריסה והוועדה לא תאשר תכנית למתן תוקף טרם הריסה בפועל.

8. הוועדה דנה בגרסת מונה הוראות: 34, תשריט: 23.

9. פרסומי התכנית:

הודעה ראשונה על הפקדת התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 9.9.2019 ב י.פ: 8431
הודעה על ביטול הפקדת התכנית פורסמה בתאריך 18.6.2020 ב י.פ: 8925
הודעה שנייה על הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות בתאריכים:
ברשומות בתאריך 7.7.2020 ב י.פ: 8967. בעתונות: 22-24.4.2020, 24.5.2020
בלוחות המודעות בתאריך 27.5.2020.
לתכנית לא התקבלו התנגדויות.

6. התכנית נבדקה לפי סעי' 109 לחוק ונקבעה ע"י יו"ר הוועדה המחוזית כי אינה טעונה

אישור השר בישיבה מס' 5325 מתאריך 3.2.2020.
החלטה קודמת בתכנית: ישיבה: 225 בתאריך: 09/01/20

הוועדה מחליטה לאשר את הפקדת התכנית עפ"י התאום עם לשכת התכנון מחוז חיפה
ולבטל את הפקדת התכנית שפורסמה בספטמבר 2019.
הוועדה תפיק נוסח פרסום ותפרסם הודעה ברשומות.
לאחר פרסום התכנית להפקדה תועבר התכנית לאישור השר לפי סעי' 109 לחוק. 22

תיק בניין: 33000000263	מספר בקשה: 20200136	סעיף: 1
---------------------------	---------------------	----------------

מבקש:

♦ שי חי יזמות והשקעות בע"מ

♦ - ע"י עופר ביטון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1272099187

כתובת הבניין: גן שומרון

גוש וחלקה: 10080 263 מגרש: 263

תכנית: 276/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר שמוש חורג בקרקע/במבנה

מהות

שימוש חורג ל-5 שנים מ-מסעדה ל-עסקי מכירת רכבים חדשים ומשומשים
(שטח המבנה 186.56 מ"ר וחצר בשטח 427.03 מ"ר)

החלטות

החלטה: להשהות את הדיון בהחלטת הוועדה

- זמן קצר לפני הדיון בשימוש החורג וועדת ערר החליטה בערר מס' 9019/14

לתביעה לפי ס' 197 שהגישו בעלי הנחלה בשנת 2014 לתכנית מ/ 276 .

ההחלטה קובעת שבתכנית מ/276 אין סימון של חזית מסחרית ושימוש למסעדה
בחלקה (ההחלטה התקבלה ב-23.8.2020).

- בהתאם להחלטת וועדת ערר יש צורך בפרסום מחדש של השימוש החורג
המבוקש כך שירשם בו שמוש חורג ממגורים למסחר תצוגה ומכירת רכבים
במבנה ובחצר לתקופה של 5 שנים, שימוש חורג מתכנית .
יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם.

**- התקבלה התנגדות ע"י נת"י שלטענתה הנחלה מסתמכת על כבישים 65 ו-6403 ונדרש תיאום עם נת"י .
הכניסה לנחלה מכביש פנימי 7 עפ"י תכנית מ/276 ולא תהיה כניסות מכבישים 65 ו-6403
הדיון בהתנגדות יובא לישיבה לאחר הפרסום.**

רקע להחלטה :

א. זמן קצר לפני הדיון בשימוש החורג וועדת ערר החליטה בערר מס' 9019/14 לתביעה לפי ס' 197 שהגישו בעלי הנחלה בשנת 2014 לתכנית מ/276 וקבעה שאין סימון של חזית מסחרית ושימוש למסעדה בחלקה (ההחלטה התקבלה ב-23.8.2020). הפרסום לשימוש החורג ממסעדה לעסק המבוקש נעשה לפני החלטת וועדת ערר.
ב. הבקשה הוגשה עפ"י תיקון 101 לחוק במערכת רישוי זמין בקשה להיתר מס' 1272099187
התנאים להגשת הבקשה הושלמו בהתאם לתיק המידע שנמסר - מס' 6299916277
ג. הבקשה כוללת הקלה ופורסמה בהתאם לנוסח הבא (לפני קבלת החלטת וועדה הערר):
שימוש חורג ל-5 שנים מ-מסעדה ל-עסקי מכירת רכבים חדשים ומשומשים (שטח המבנה 186.56 מ"ר וחצר בשטח 427.03 מ"ר)
ד. נוסח ההקלה פורסם בעיתונות כולל הודעה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות (תאריך פרסום אחרון בעיתונות 24.07.2020 , ותאריך אחרון להודעה לוועד המקומי ולאגודה 27.7.2020 לגובל הצמוד (חלקה 261) נשלחה הודעה בדואר רשום ונסמר בתאריך 5.8.2020)
ה. בהתאם להחלטת וועדת ערר יש צורך בפרסום מחדש של השימוש החורג המבוקש כך שירשם בו שמוש חורג ממגורים למסחר תצוגה ומכירת רכבים במבנה ובחצר לתקופה של 5 שנים, שימוש חורג מתכנית . יש לתקן את מהות הבקשה בהתאם.
ו. לבקשה התקבלה התנגדות ע"י נתיבי ישראל מיום 4.8.2020 בטענה שהבקשה לא תואמה עם נתיבי ישראל, הבקשה בסמוך לדרך ראשית 65 ודרך מקומית 6403 אשר באחריות נתיבי ישראל. דיון בהתנגדות יובא לישיבה לאחר פרסום מחדש לפי הנוסח המתוקן .

ז. בישיבה נכחו :

אדריכלית דנה גב – עורכת הבקשה
עופר ביטון-היזם/שוכר

מהלך הדיון:

לאה פרי מהדסת הוועדה : הציגה את הבקשה כולל סריקת ההיתרים שהתקבלו למבנה המסעדה במהלך השנים 1962,1975,1987 ו-1992 הבקשה הינה שינוי שימוש ממסעדה קיימת בהיתר לעסק למכירת רכבים (תצוגת רכבים) . השימוש המוצע שימוש שקט יחסית ללא עשן ואין בו מטרד סביבתי.
עו"ד צביקה כוחן יועמ"ש הוועדה : התייחס להחלטת וועדת ערר מס' 9019/14 לעניין תביעה לפי סעיף 197 , שקבעה שהנחלה עפ"י תכנית מ/276 אינה כוללת כלל חזית מסחרית .
נושא זה משנה את מהות הפרסום ויש לתקן את הפרסום משימוש חורג ממגורים בתכנית מ/276 לעסק הנדון . השימוש יתייחס לשימוש במבנה וגם בחצר .
אדריכלית דנה דב עורכת הבקשה : הציגה את הבקשה , מדובר על נחלה בגן השומרון קיים מבנה מסעדה בהיתר בקומת קרקע מבוקש שימוש חורג והחזרת קומה א למגורים . מבוקש שימוש חורג למכירת רכבים כרגע של חברת "אלבר" , הכניסה למתחם מתוך הנחלה הכניסות והציאות מכביש פנימי מס' 7 . אין שינוי יחסית להיתר הקיים .

בחלק העליון בקומה א מסדירים את השימוש למגורים בהתאם להיתר קודם.
התייחסה לחניות בחצר שישמשו את השימוש החורג המוצע לחניות מסחריות.
טענה שנושא וועדת הערר אינו ידוע להם.
לעניין התנגדות נת"י נטען שנקבעה פגישת זום אחרי הישיבה .
עופר ביטון-היזם/שוכר : המבנה המבוקש ישמש לתצוגת ומכירת רכבים והחניות בחוץ
חלקן ישמשו את המבקרים שבאים לקנות את הרכבים וחלק ישמש לחניות
למסחרי.
התייחס להתנגדות נתיבי ישראל שהחלקה בסמיכות לכבישים 65 ו-6403 ונדרש
תיאום עם נתיבי ישראל. טען שהיו ניסיונות לקביעת פגישה עם נתיבי ישראל
והבקשה מסתמכת על כביש פנימי מתוך היישוב ואין כניסה מכביש 6403

אילן שדה
יו"ר הועדה

לאה פרי
מהנדסת הועדה
תימלול: חבר המתרגמים.