

תאריך: 26/02/2020
ת. עברי: א' באדר תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 2020002 בתאריך: 05/02/2020 י' בשבט תש"ף שעה 08:15

נכחו:

חברים:

- ד"ר מטי צרפתי-הרכבי
- נדב כהן
- יו"ר הועדה
- אתי לוי
- חבר ועדה
- איציק קמה
- חבר ועדה
- בתי דצינגר
- חבר ועדה
- יפעת סגל רוזנבוים
- מ"מ חבר ועדה
- משה לב-רן
- מ"מ חבר ועדה

נציגים:

- אלמוגי חגית
- רם סלהוב
- משרד הפנים - ועדה מחוזית
- איכות הסביבה
- הגיע לדיון בשעה 8:30.
- הערה:
- אילן שיפמן
- נציג רשות שמורות הטבע והגנים

סגל:

- הרצל אלעני
- מזלית סמולט
- מהנדס הועדה
- מ"מ מנהלת הועדה
- ליזה מיגדשיאב
- בודקת תכניות
- שני מיכאלי
- בודקת תכניות

נעדרו:

חברים:

- עופר סלע
- ברקת גלית
- חבר ומ"מ יו"ר הועדה
- חבר ועדה

נציגים:

- אמנון ואהב
- דפנה זעירא
- משרד השיכון
- משרד הבריאות
- משרד החקלאות
- שגי גולי
- מאיר דוד - מ"מ רמ"ד כבאות
- שרותי כבאות
- ולדיק ליפשיץ
- רשות העתיקות

סגל:

- אתי כהן
- וידי שקד
- מזכירה בועדה
- בודקת תוכנית
- עו"ד שלמה ולדמן
- יועץ משפטי
- עו"ד איתן בראש
- יועמ"ש הועדה והמועצה

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2020001 מיום 01/01/2020.

הפרוטוקול טרם אושר

על סדר היום:

הישיבה נפתחה בשעה 08:15 במנין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

יו"ר הוועדה פתחה את הישיבה.
פרוטוקול הישיבה הקודמת שמספרה 2020001 מיום 1/1/2020 אושר פה אחד.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0804781	שיקום מחצבת נחלה הצפונית	גוש : 1511 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	הקרן לשיקום מחצבות		4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0818278	מגרש 116 כפר מנחם - הרחבה משפ' יעקובי	גוש : 2860 מחלקה : 117 עד חלקה : 117	יעקב יעקובי	כפר מנחם - הרחבה	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	632-0698621	מושב כפר הרי"ף, רח' האלון 45	גוש : 2781 מחלקה : 45 עד חלקה : 45	שקורי רישרד	כפר הריף - הרחבה	7
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190139\2 ת.בנין : 11900019	שימוש חורג, שימוש חורג	גוש : 1698 חלקה : 147 מגרש : 18	אסד רחמים	ורדון א. תעשיה (מנ"ס - מרכז)	8
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190151\1 ת.בנין : 11000050	מגורים, בניה חדשה	גוש : 34107 חלקה : 13 מגרש : 9	אגודה לפיתוח וקידום כפרי נוער	קדמה- מוסד	10

סעיף 1	תכנית מפורטת: 632-0804781
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020002 תאריך: 05/02/2020	

שם התכנית: שיקום מחצבת נחלה הצפונית
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
שטח התוכנית: 62,991.30 מ"ר (62.9913 דונם)

מספר תכנית	יחס
251/02/6	שינוי
207/03/6	שינוי
113/03/6	כפיפות

בעלי ענין

בעל הנכס

מועצה אזורית יואב
 רשות מקרקעי ישראל

יזם/יוזם

הקרן לשיקום מחצבות, 125 תל אביב-יפו

מתכנן

איתמר בן-שדה, משעול הפרדסים 98 כפר ויתקין, 4020000

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 1511 חלקי חלקות: 1, 43
 גוש: 1512 חלקי חלקות: 63
 גוש: 1694 חלקי חלקות: 53, 61
 גוש: 1696 חלקי חלקות: 4, 7, 10, 12, 16, 22, 23, 24, 26, 39
 גוש: 34106 חלקי חלקות: 8, 17

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	10	10		207 /03 /6
2	12	12		207 /03 /6
3	16	16		207 /03 /6
4	17	17		113 /03 /6
5	23	24		207 /03 /6
6	63	63		251 /02 /6
7	8	8		113 /03 /6
8	94	94		251 /02 /6

גרסת הוראות התכנית: 3 גרסת תשרי התכנית: 2

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשיקום מחצבת נחלה הצפונית ולהסדרת הגישה אליה

רקע

הקרן לשיקום מחצבות מבקשת לשקם את מחצבת נחלה הצפונית ולהחזירה לשימוש חקלאי באמצעות מילוי הבור הקיים והבאתו לגובה השטח הקיים. זה יעשה באמצעות הטמנת כתבי קודש (פסולים), חומר גרנוליט בשכבות וקרקע חקלאית בשכבה העליונה.

מהלך דיון

משתתף בדיון אדר' איתמר בן שדה, עורך התכנית.

יו"ר הועדה הציגה את הרקע להכנת התכנית. קיימת מצוקה של הטמנת כתבי קודש והקרן לשיקום מחצבות העלתה את הצורך בחיפוש מקום מתאים להטמנה. כיום מחצבת נחלה הצפונית והבור המצוי בה מהווים מפגע בטיחותי. בעבר היו באזור נחלה 3 מטמנות: אחת מולאה בחומרי מילוי מהשאריות של כביש 6 (שאריות עפר), למחצבה השנייה הוכנה תכנית מפורטת לשיקום המחצבה ופיתוח נופי. לתכנית הנוכחית קיימת דרך כבושה המובילה לאתר ומשמשת גם את המשאיות המובילות ענבים מכרם סמוך.

איתמר בן שדה: בתכנית הוספנו דרך גישה, מדובר בתוואי על גבי דרך קיימת שנמצאת כבר בשטח והרעיון היה היצמדות לדרך קיימת. אני מציג בתשריט את דרכי הגישה. מדובר על הטמנת כתבי קודש שלא ניתן לגרוס ובשל כך יש כמות רבה, הפתרון המקובל לכך הוא למלא באדמה ולהטמין, ישנן הנחיות ונהלים ברורים להטמנה. בעבר התקיימו דיונים עם גיא סמט מטעם המשרד להגנת הסביבה. בתשובה לשאלת אתי לוי, חבר הועדה הוא ענה שמדובר במילוי בשכבות עד שיגיעו לשפת הבור ומטרת התכנית להשיב את הקרקע כקרקע חקלאית. הכמות למילוי הבור היא כ- 130 אלף קוב, עד כ- 100 אלף קוב הינם כתבי קודש והשאר הן שכבות חומר גרנוליט וחרסית. שלב ביצוע התכנית הוא 10 שנים. בוצעו הטמנות בתכנית כגון זו באתר יסודות.

יו"ר הועדה ציינה שהבור מהווה מפגע בטיחותי היות וקיימים שם מצוקים. המועצה עסוקה בטיפול במפגעי זבל שזורקים באתר ואף פעלה לגידור המפגע. עורך התכנית ציין שישנה הצטברות של מים בבור שהם ניקוז מיי נגר וניקוז כללי. האתר אמור לקלוט חומר יבש ואז ניתן פתרון להצטברות מים באופן שימנע בור מים. נציג רט"ג שאל אם ההטמנה תעשה כל הזמן ובמשך הזמן יגיעו משאיות להטמנה, באתר יסודות יש גם שריפות. עורך התכנית ציין שנתן מענה בתכנית לאופן ההטמנה בצורה שלא ישאר חומר גלוי וללא כיסוי, המפעילים יהיו חייבים לאחסן ולכסות ביריעות. כמו כן בתכנית ישנם תנאים להפעלת האתר כגון כיבוי אש (הידרנטים מים וכד') ומצלמות על מנת שהאתר יהיה מפקח.

נציג רט"ג שאל האם נעשה דוח אקולוגי לתכנית. עורך התכנית השיב שנעשו 2 דוחות: דוח הידרואקולוגי שנעשה ע"י חנן מרון וכן דוח אקולוגי שנעשה ע"י ניר מעוז. מהנדס הועדה ציין שפתרון אקולוגי ראוי ניתן בשיקום המחצבה הגדולה בנחלה, ותכנית זו הוצגה בפני הועדה. יו"ר הועדה ציינה שיש למועצה אחריות אקולוגית לשיקום המחצבות וכדוגמא ציינה שבוצעו השקעות בבניית מערכת השקייה מוטמנת באתר ששונה ליעוד יער.

נציג רט"ג ציין שמדובר באזור בו ישנה חשיבות לשמור על ערכי טבע, יש הרבה בורות באזור, לתפעל את ההטמנה בצורה מסודרת על מנת למנוע הפיכת האתר ל"מזבלה". אכן המצב במועצה איזורית יואב טוב ביחס למספר רב של מועצות. עורך התכנית השיב שבשל הצורך למניעת מטרד הוכנה התכנית והוכן דוח אקולוגי. יו"ר הועדה ציינה שהתכנית תהווה בסיס לתפעול האתר, מדובר כרגע בסוג של מפגע שהתכנית תסדיר. כל המחצבות מסביב מטופלות מבחינה אקולוגית. גם תכנית המתאר הכוללת נותנת דעתה לנושא האקולוגי וזו התפיסה המרחבית של המועצה. חבר הועדה, נדב כהן ציין שיש לשים דגש על ההנחיות ושהמקום לא יהפוך ל"מזבלה". עורך התכנית סיכם את החשיבות למיקום שהוא בקו פרשת מים, כל הפרטים בהליך הביצוע יתואמו מול המועצה, הוכנו חוות דעת אקולוגיות. יו"ר הועדה סיכמה את הדיון והדגישה שמדובר בתכנית בסמכות הועדה המחוזית.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי תיקון התכנית והתשריט עפ"י הערות הבדיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 2	תכנית מפורטת: 632-0818278
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020002 תאריך: 05/02/2020	

שם התכנית: מגרש 116 כפר מנחם - הרחבה משפ' יעקובי

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 500.00 מ"ר (0.5 דונם)

מספר תכנית	יחס
4/135/03/6	שינוי
251/02/6	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יזמים

יעקב יעקובי, כפר מנחם, 052-8804158

גלית יעקובי, כפר מנחם, 052-8804158

כתובות

116, כפר מנחם - הרחבה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2860	לא	117	117	117	כן

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התכנית

הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים. הקטנת קווי בניין.

רקע

תכנית בסמכות ועדה מקומית, במגרש מס' 116 בהרחבה בקיבוץ כפר מנחם. מטרת התכנית: הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים מ-180 מ"ר ל-230 מ"ר עיקרי. שינויים בקווי בניין - צדדיים ואחורי למבנה קיים.

מהלך דיון

יו"ר הועדה מציגה את התכנית, עניינה של התכנית היא הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים מ-180 מ"ר ל-230 מ"ר עיקרי, וכן שינויים בקווי בניין - צדדיים ואחורי למבנה קיים. מדובר במגרש מס' 116 בהרחבה בקיבוץ כפר מנחם.

החלטות

להפקיד את התכנית שהינה תכנית בסמכות הועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית ותשריט עפ"י הערות בודקת תוכניות.
2. חתימה על כתבי שיפוי כנגד תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק תכנון ובניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 3	תכנית מפורטת: 632-0698621
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020002 תאריך: 05/02/2020	

שם התכנית: מושב כפר הרי"ף, רח' האלון 45
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 610.10 מ"ר (0.6101 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	2/203/03/6

בעלי ענין

בעל הנכס
 ר.מ.י.

יזם/יוזם

שקורי איריס, 4 מושב סגולה משק
 שקורי רישרד, 45 כפר הרי"ף

כתובות

האלון 45, כפר הרי"ף - הרחבה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2781	לא	45	45	כן	

גרסת הוראות התכנית: 13 **גרסת תשריט התכנית:** 8

מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי.

רקע

תכנית בסמכות ועדה מקומית בהרחבת מושב כפר הרי"ף. מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר (סה"כ 200+50), הגדלת תכסית מ-30% ל-41% ושינוי בקו בניין עבור מצללה קו בניין 0. הבקשה נדונה בישיבת ועדת משנה מספר 2019006 מתאריך 05/06/2019 הועדה המחוזית העבירה את הערותיה לתכנית המופקדת, התכנית תוקנה בהתאם להערות המחוזית, התכנית אינה טעונה אישור השר.

ההפקדה פורסמה בעיתונים, חלפו מעל 60 יום מיום פרסום אחרון, (מועד פרסום אחרון 1/11/2019). ההפקדה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 8511 מיום 10.11.2019.

מהלך דיון

יו"ר הועדה מציגה את התכנית ומציינת שמדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית בהרחבת מושב כפר הרי"ף. התכנית נדונה בישיבת ועדת משנה מספר 2019006 מתאריך 05/06/2019. התכנית נבדקה ע"י הועדה המחוזית, וכל ההערות תוקנו. כמו כן התכנית אינה טעונה אישור השר.

החלטות

לאשר את התכנית בתנאי חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק תכנון ובניה. ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190139\2	תיק בניין: 11900019
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020002 תאריך: 05/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

אסד רחמים

בעל הנכס

דניאל פרץ

אסד רחמים

עורך

מסילתי ישראל, רח' המלך חסן 1 קרית עקרון

כתובת:

ורדון א. תעשייה (מנ"ס - מרכז), 18

גוש וחלקה:

גוש: 1698 חלקה: 147 מגרש: 18, חלקה: 146

תוכניות:

1/180/03/6

יעוד:

תעשייה קלה ומלאכה

שטח מגרש: 1079.00 מ"ר

שימושים:

שימוש חורג

תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

- 1- בקשה לשימוש חורג בדיעבד מתעשייה לחניה במגרש 17 למשך 3 שנים החל מתאריך 10.9.18 ועד 9.9.2021
- 2- בקשה לשימוש חורג במגרש 18, ממסגריה בשטח של 551.27 מ"ר (בעבר ניתן היתר לשימוש חורג מס' 20120019 ל-5 שנים עפ"י החלטת וועדה מיום 11.9.2013 - עד 10.9.2018)
- 3- הקלה בהוראות התכנית המחייבת התקנת מקומות חניה בתחום מגרש 18 לאפשרות שימוש בחניה ציבורית במגרש חניה סמוך- מגרש 17.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		465.40		45.46			
3.00		40.31					
	סה"כ	505.71		45.46			
		505.71		45.46			
	סה"כ שטח מבוקש	551.17 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	551.17 מ"ר (מבוקש)					

חוות דעת

המבקש קיבל בעבר היתר לשימוש חורג ל 5 שנים מיום 11/09/2013 וכן קיבל הקלה לאפשרות שימוש בחניה ציבורית במגרש חניה סמוך לחניות החסרות במגרשו. תוקף השימוש החורג וההקלה הסתיימו בתאריך 11/9/2018 והמקום פועל ללא היתר בתוקף.

למגרשים 17, 18 אושרה תכנית בסמכות ועדה מחוזית המאפשרת קיום מסחר ותעסוקה (התכנית אושרה בתאריך 3/12/2019 ועדיין לא קיבלה תוקף). עד לקביעת תוקף לתוכנית מבוקש שימוש חורג לתקופה של 3 שנים. המסעדה נמצאת במגרש מס' 18 והחניות במגרש מס' 17.

מהלך דיון

יו"ר הועדה מציגה את הבקשה ומציינת שמדובר במסעדת "כרמים". במקביל לבקשה ישנה תכנית שעדיין לא קיבלה תוקף אבל בשלבים סופיים לפני אישור. הבקשה המוצגת היא לאשר את השימוש החורג עד לאישורה של התכנית. אני מציגה את מהות הבקשה ומציינת שמדובר בבקשה לשימוש חורג למסעדה וכן לשימוש בחניות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190139\2

החלטות

לאשר את הבקשה לשימוש חורג למשך 3 שנים החל מ 11/9/2018 , בכפוף להשלמת גליון דרישות והשלמת הערות בדיקה.
ההחלטה התקבלה פה אחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יואב"

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190151\1	תיק בניין: 11000050
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020002 תאריך: 05/02/2020		

בעלי עניין

מבקש

אגודה לפיתוח וקידום כפרי נוער

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

חיים מויאל, שד לכיש 17 דירה 44 קרית גת, 8201805, 050-2710390

כתובת:

קדמה- מוסד

גוש וחלקה:

גוש: 34107 חלקה: 13 מגרש: 9

יעוד:

שטח מגרש: 12520.47 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה עבור מגורי מדריכים ומגורי חניכים בוגרים הכולל ממ"ד וגגון כניסה. הבקשה כוללת הקלה למרחק בין מבנים.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים ב'	44.29					
0.00	ממ"ד			12.50			
0.00	גגון כניסה לבית			2.25			
	סה"כ	44.29		14.75			
		44.29		14.75			
	סה"כ שטח מבוקש	59.04 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	59.04 מ"ר (מבוקש)					

חוות דעת

הוגשה בקשה בקדמה הכוללת מבנה עבור מגורי מדריכים ומגורי חניכים בוגרים הכולל ממ"ד וגגון כניסה. הבקשה כוללת הקלה למרחק בין מבנים. בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

מהלך דיון

יו"ר הועדה מציגה את הבקשה, עניינה של הבקשה היא הקמת מבנה בקדמה. מהנדס הועדה ציין שההקלה המבוקשת היא במרחק בין מבנים, הוראה שמופיעה בתכנית.

החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות והשלמת הערות בדיקה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ד"ר מטי צרפתי - הרכבי
יו"ר הועדה

הרצל אלעני
מהנדס הועדה