

**ועדת משנה להמלצות בניה
פרוטוקול לישיבה מספר 2006003
תאריך הישיבה : יום רביעי , כ"ו אייר תשס"ו , 24/05/2006**

חברי הוועדה :

רומן טביקמן, יו"ר, נציג משרד הפנים
מר דורון קבלי, נציג שר התיירות
מר מאיר כפיר, נציג שר החקלאות

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

1. בקשה ועדה מקומית – 31/11806 – תוספת לרפת קיימת בהיתר במדרך עוז –
בקשה מס' 20050698 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים

החלטה:

בבקשה להיתר נשוא הדין, התבקש אישורו של היתר לתוספת לרפת קיימת (להלן: "הבקשה").
סה"כ שטח הבנייה כ- 2,453 מ"ר. על שטח הבקשה קיימות שתי תוכניות מאושרות, שהן ג/ב/מ 153 ו- מק/ז/153/01 .
על פי התוכניות הנ"ל מיועדת החלקה לשני ייעודי קרקע, שהם איזור מגורים ואיזור חקלאי.
הבקשה הומלצה לאישור הוועדה המחוזית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים", בהתאם לסעיף 3.4 בהוראות תוכנית ג/6540 ובהסתמך על הנחיות המאושרות על-ידי מליאת הוועדה המחוזית לרפורמה במשק החלב.
בהתאם לנתונים שהוצגו בפני הוועדה, עולה כי הרפת הקיימת והתוספת לה, מצויות באזור חקלאי של החלקה והבקשה עונה על קריטריונים המאושרים ע"י מליאת הוועדה המחוזית.

לפיכך, מחליטה הוועדה ליתן פטור מצורך בהכנת תוכנית מפורטת להרחבת הרפת ולהסמיך את הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה, תוך הקפדה על הוראות התוכניות המאושרות ובכפוף לכל דין.

2. בקשה ועדה מקומית : 11806/32 : תוספת לרפת קיימת, מדרך עוז:
בקשה מס' 20050699 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים

החלטה:

בבקשה להיתר נשוא הדיון, התבקש אישורו של היתר תוספת סככות לרפת קיימת (להלן: "הבקשה").

סה"כ שטח הבנייה כ- 1,896 מ"ר. על שטח הבקשה קיימות שתי תוכניות מאושרות, שהן ג/ב/מ 153 ו- מק/יז/153 / 01.

על פי התוכניות הנ"ל מיועדת החלקה לשני ייעודי קרקע, שהם איזור מגורים ואיזור חקלאי.

הבקשה הומלצה לאישור הוועדה המחוזית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים", בהתאם לסעיף 3.4 בהוראות תוכנית ג/6540 ובהסתמך על הנחיות המאושרות על-ידי מליאת הוועדה המחוזית לרפורמה במשק החלב.

בהתאם לנתונים שהוצגו בפני הוועדה, עולה כי הרפת הקיימת והתוספת לה, מצויות באזור חקלאי של החלקה והבקשה עונה על קריטריונים המאושרים ע"י מליאת הוועדה המחוזית, למעט גובה שולי הרפת.

חברי הוועדה סבורים, כי יש לאפשר גמישות תכנונית בקביעת גובה שולי הרפת ולפיכך ממליצים לשנות את ניסוחו של סעיף 2.3.1 בהנחיות מליאת הוועדה המחוזית, כך שגובה שולי הרפת יהיו עד 5 מ'.

לאור זאת, מחליטה הוועדה ליתן פטור מצורך בהכנת תוכנית מפורטת להרחבת הרפת ולהסמיך את הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה, תוך הקפדה על הוראות התוכניות המאושרות ובכפוף לכל דין ולאישור הוועדה המחוזית לשינוי ניסוח סעיף 2.3.1.

3. בקשה ועדה מקומית – 13/10601: סככות רפת, שדה יעקב

בקשה מס' 20060228.

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים

החלטה:

בבקשה להיתר נשוא הדיון, התבקש אישורו של היתר לתוספת לרפת קיימת בישוב שדה יעקב בגוש 10601 חלקה 13 (להלן: "הבקשה").

סה"כ שטח הבנייה כ- 2,161 מ"ר. על שטח הבקשה חלה תוכנית מאושרת ג/ב/מ 211 שעל פיה מיועדת החלקה לשני ייעודי קרקע שהם איזור מגורים ואיזור חקלאי.

הבקשה הומלצה לאישור הוועדה המחוזית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים", בהתאם לסעיף 3.4 בהוראות תוכנית ג/6540 ובהסתמך על הנחיות המאושרות על-ידי מליאת הוועדה המחוזית לרפורמה במשק החלב.

בהתאם לנתונים שהוצגו בפני הוועדה, עולה כי הרפת הקיימת והתוספת לה, מצויות באזור חקלאי של החלקה והבקשה עונה על קריטריונים המאושרים ע"י מליאת הוועדה המחוזית, למעט גובה שולי סככות הרפת.

חברי הוועדה סבורים, כי יש לאפשר גמישות תכנונית בקביעת גובה שולי סככות הרפת ולפיכך ממליצים לשנות את ניסוחו של סעיף 2.3.1 בהנחיות מליאת הוועדה המחוזית, כך שגובה שולי סככות הרפת יהיו עד 5 מ'.

לאור זאת, מחליטה הוועדה ליתן פטור מצורך בהכנת תוכנית מפורטת להרחבת הרפת ולהסמיך את הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה, תוך הקפדה על הוראות התוכניות המאושרות ובכפוף לכל דין ולאישור הוועדה המחוזית לשינוי ניסוח סעיף 2.3.1.

4 . בקשה ועדה מקומית – 11/11253 – תוספת סככות לרפת, כפר יהושע:
בקשה מס' 20060162 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים

החלטה:

מכיוון שלבקשה להיתר, נשוא הדיון, לא צורף אישור ממושרד החקלאות, הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר-יומה.

5 . בקשה ועדה מקומית: 22/11268 : תוספת סככות לרפת, כפר יהושע:
בקשה מס' 20060071 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש אישורו של היתר לתוספת לרפת קיימת בגוש 11268 חלקה 22 בכפר יהושע (להלן: "הבקשה").
סה"כ שטח הבנייה 4,899 מ"ר. על שטח הבקשה חלות שתי תוכניות מאושרות שהן: ג/5473 ו-ג/12136.
מבדיקת לשכת התכנון עולה, כי חלק מהסככות הקיימות נמצאות בקו בניין אפס ובכך חורגות מקווי הבניין המאושרים, הן בתוכנית ג/12139 והן בהנחיות המאושרות על-ידי מליאת הוועדה המחוזית לרפורמה במשק החלב.
עוד הובהר, כי לבקשה אין אישור סופי של המשרד לאיכות הסביבה.

לאור כל המפורט לעיל, מחליטה הוועדה להחזיר את הבקשה ליזמיה, על מנת שתעמוד בקריטריונים המאושרים על-ידי מליאת הוועדה המחוזית והתוכניות המאושרות החלות על השטח.

6 . בקשה ועדה מקומית - א/10342-1 בקשה לאישור ללא תשריט חלוקה, כעביה
בקשה מס' 20040463 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 א' בכעביה (להלן: "הבקשה").

הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה. במהלך הדיון התברר כי למבנה המגורים, אין דרך גישה מאושרת.

הוועדה סבורה, כי לא ניתן לאשר מבנה מגורים ללא נגישות תקנית אליו - לפיכך מחליטה לדחות את הבקשה.

7 . בקשה ועדה מקומית – ב/ 10342 – 1: אישור בקשה להיתר ללא תשריט חלוקה, כעביה
בקשה מס' 20050002 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 ב' בכעביה (להלן: "הבקשה").
הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה.

לאחר דיון בבקשה וקבלת הסברי נציגת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" ועורך-התוכנית, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה, בכפוף לתנאי הוועדה המקומית ולכל דין.

8 . בקשה ועדה מקומית – ד/ 10342 – 1: לגיטימציה לשתי קומות מחסן ועמודים, כעביה.
בקשה מס' 20040743 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 ד' בכעביה (להלן: "הבקשה").
הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה.
על השטח הבקשה חלה תוכנית מתאר מאושרת ג/6874 (להלן: "תוכנית המתאר").
במהלך הדיון, התברר כי בבקשה לא נשמר מרחק של 6 מ', בין המבנה המבוקש לבין המבנה הקיים מצפון לו. אולם, נציגת הוועדה המקומית הפנתה את חברי הוועדה לסעיף 2.8 בהוראות תוכנית המתאר, שעל פיה ניתן לאשר מבנים קיימים

בקו בניין קטן ממה שנקבע בתוכנית, בתנאי רק אם הוקמו לפני אישורה של תוכנית המתאר.

עורך התוכנית הצהיר, כי מבנה המגורים שלגביו, התבקש מתן לגיטימציה בבקשה, הוקם לפני אישורה של תוכנית המתאר.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה, בכפוף לכל דין ותנאי הוועדה המקומית, לרבות בדיקת הצהרת עורך-התוכנית במהלך הדיון.

9 . בקשה ועדה מקומית – ה/10342-1 : אישור תשריט ללא חלוקה, כעביה
בקשה מס' 20040703 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 ה' בכעביה (להלן: "הבקשה").
הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה.
על השטח הבקשה חלה תוכנית מתאר מאושרת ג/6874.

לאחר דיון בבקשה, קבלת הסברי נציגת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" ועורך הבקשה, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאי הוועדה המקומית לכל דין.

10 . בקשה ועדה מקומית – ג/10342: בקשה לאישור ללא תשריט איחוד וחלוקה, כעביה
בקשה מס' 20050107 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 ג' בכעביה (להלן: "הבקשה").
הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה.

לאחר דיון בבקשה וקבלת הסברי נציגת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" ועורך-התוכנית, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה, בכפוף לתנאי הוועדה המקומית ולכל דין.

11. בקשה ועדה מקומית – 1/10342: לגיטימציה למבנה מגורים, כעביה
בקשה מס' 20040186.

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
גייצמן דפנה – נציגת הוועדה המקומית יזרעאלים
עבוי גסאן – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש מתן לגיטימציה למבנה קיים, שנבנה ללא היתר בנייה, בגוש 10342 חלקה 1 ו' בכעביה (להלן: "הבקשה").
הבקשה הוגשה לדיון בוועדה המחוזית, בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, לאחר שנדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" והומלצה על-ידה.

לאחר דיון בבקשה וקבלת הסברי נציגת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" ועורך-התוכנית, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה, בכפוף לתנאי הוועדה המקומית ולכל דין.

מרחב תכנון מקומי – הגליל התחתון

12. בקשה ועדה מקומית – 54/ 15366: תוספת לרפת קיימת, כפר קיש
בקשה מס' 20060018.

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
מר סעיד חזל – עורך הבקשה

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש אישורו של היתר לתוספת לרפת קיימת בגוש 15366 חלקה 54 בכפר קיש (להלן: "הבקשה").
סה"כ שטח הבנייה כ-3,104 מ"ר. על שטח הבקשה חלות שתי תוכניות מאושרות שהן ג/ 221 ו-ג/12524. על פי התוכניות הנ"ל מיועדת החלקה לשני ייעודי קרקע, שהם איזור מגורים ואיזור חקלאי.
הבקשה הומלצה לאישור הוועדה המחוזית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גליל תחתון", בהתאם לסעיף 3.4 בהוראות תוכנית ג/6540 ובהסתמך על הנחיות המאושרות על-ידי מליאת הוועדה המחוזית לרפורמה במשק החלב.
בהתאם לנתונים שהוצגו בפני הוועדה, עולה כי הרפת הקיימת והתוספת לה, מצויות באזור חקלאי של החלקה והבקשה עונה על קריטריונים המאושרים ע"י מליאת הוועדה המחוזית, למעט גובה שולי הרפת וקו בניין צידי של הרפת הקיימת.
חברי הוועדה סבורים, כי יש לאפשר גמישות תכנונית בקביעת גובה שולי הרפת ולפיכך ממליצים לשנות את ניסוחו של סעיף 2.3.1 בהנחיות מליאת הוועדה המחוזית, כך שגובה שולי הרפת יהיו עד 5 מ'.
במהלך הדיון, הצהיר עורך-התוכנית, כי החלק המערבי של הרפת הקיימת, שאינו תואם את קו הבניין המאושר, יסומן להריסה בבקשה להיתר וייהרס בפועל.

לאור זאת, מחליטה הוועדה לאמץ את הצהרת עורך-הבקשה וליתן פטור מצורך בהכנת תוכנית מפורטת להרחבת הרפת ולהסמיך את הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה, תוך הקפדה על הוראות התוכניות המאושרות ובכפוף לכל דין ולאישור הוועדה המחוזית לשינוי ניסוח סעיף 2.3.1.

מרחב תכנון מקומי – הגליל העליון

13. בקשה ועדה מקומית – 13228 / 12: שימוש חורג בחלק ממבנה חממה לשטח למכירת שתילים, מעיין ברוך
מס' בקשה 2005379 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון
מר ארנון חמל – קיבוץ מעין ברוך
מר דוד מעין – וועדה מקומית גליל עליון

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש שימוש חורג בחלק ממבנה החממה לשטח למכירת שתילים, בגוש 13328 – חלקה 12, במעין ברוך (להלן: "הבקשה"). השטח שלגביו התבקש שימוש חורג הנו כ-20 מ"ר שמצוי בתוך החממה, אשר מיועד על-פי הצהרת נציג היישוב ונציג הוועדה המקומית למכירת צמחים שמיוצרים בחממה.

החממה נבנתה על פי היתר בנייה, שהוצא על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גליל עליון". העתק מהיתר הבנייה של החממה - הוצג בפני חברי הוועדה במהלך הדיון.

לאחר דיון בבקשה, מחליטה הוועדה לערוך סיור בשטח הבקשה ולקבל החלטה סופית בתום הסיור.

לקראת הסיור לשכת התכנון המחוזית תכין קומפליציה של כל התוכניות שהוגשו על שטח הבקשה ועל השטחים הסמוכים לו.

15. בקשה ועדה מקומית – 20965/4 בניית מבנה משרדים בגוש 20962 חלקה 4 גן השלושה
בקשה מס' 20050035 .

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

החלטה:

הוועדה נעתרת לבקשת יזמי הבקשה ומחליטה להורידה מסדר יומה.

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

16. בקשה ועדה מקומית - 67 / 18373: שימוש חורג מסככה לגלריה, מעונה בקשה מס' 122/2005.

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

החלטה:

הוועדה נעתרת לבקשת יזמי הבקשה ומחליטה להורידה מסדר-יומה.

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

17. בקשה ועדה מקומית – 29 / 17403: בניית סככה ומחסן חקלאי בגוש 17403 חלקה 29, כנא

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

החלטה:

הוועדה מחליטה לסייר בשטח הבקשה.

18. בקשה ועדה מקומית (18) – 19078/75: סככה חקלאית

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

החלטה:

הבקשה להיתר, נשוא הדיון התבקש אישור הוועדה המחוזית לשינוי מיקום סככה חקלאית, שאושרה בעבר על-ידי וועדת המשנה להיתרי בניה, בגוש 19078, חלקה 75 (להלן: "הבקשה").

במהלך הדיון, הציגה נציגת לשכת התכנון המחוזית, המלצה ודו"ח פיקוח על הבנייה של יחידת הפיקוח המחוזית, לרבות תמונות. כמו-כן הוצג בפני חברי הוועדה אישור רט"ג לשינוי מיקום הסככה.

לאחר דיון בבקשה ועיון בכל המסמכים שהוצגו בפני הוועדה, מחליטה הוועדה לסייר בשטח הבקשה, על מנת להתרשם מהמיקום החדש המוצע להקמת הסככה.

19. החלטה לתיק בנין מס' 1140201000, גוש 11402, חלקה 1, גן לאומי – בית שעים

בקשה מס' 20060142.

נכחו:

גזית איריס – נציגת לשכת התכנון

החלטה:

בבקשה להיתר, נשוא הדיון, התבקש אישור הוועדה המחוזית לביצוע עבודות שימור ופיתוח במערות "המנורה" בגוש 11402 חלקה 1 גן לאומי- בית שערים (להלן: "הבקשה").

הבקשה הוגשה לדיון בוועדה מחוזית בהתאם לסעיף 4 ה' בהוראות התוכנית המאושרת ג/325, שחלה על שטח גן לאומי – בית שערים.

הבקשה נדונה בוועדה מקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" ואושרה בתנאים. במהלך הדיון, התברר כי רט"ג שהינה יוזמת הבקשה ביצע עבודות פיתוח בשטח, ללא היתר בנייה, שאינן כלולות בבקשה להיתר הנוכחי.

היוזמת הסכימה לכלול בבקשתה - את כל הפיתוח שנעשה באתר הקבורה. הבקשה "המורחבת" לפיתוח האתר תוגש לדיון נוסף בוועדה מקומית "יזרעאלים".

חברי הוועדה שמעו את הסברי היוזמת, בדבר התפעול המתוכנן של האתר וביקשו ממנה להשלים את הבקשה, במסמך תפועלי, שיהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה עצמה.

על מנת לקבל החלטה שקולה ונכונה בדבר פיתוח האתר, מחליטה הוועדה לערוך סיור באתר, על מנת להתרשם מפרטי הבקשה שבוצעו ויבוצעו בשטח.

עד הסיור הוועדה, מתבקשת היוזמת להגיש את המסמכים הבאים :

1. החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" לבקשה "המורחבת".
2. מסמך תפעולי של האתר.
3. אישור רשות העתיקות.
4. תוכנית ניקוז.
5. להשלים את הבקשה בכל פרטי פיתוח השטח (שבילים, גדרות, תעלות ניקוז, משטחים, קירוי, תצפית, כיכר כניסה למערות וכד').
6. סעיפים 4-5 ידונו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים" במסגרת הבקשה "המורחבת".