



תאריך: 14/05/2020
 ת. עברי: כ' באייר תש"ף

החלטות מליאת הועדה המקומית מס' 2020005

בתאריך: 12/05/2020 י"ח באייר תש"ף

	<u>נכחו:</u>
- אייל בצר - שי יזרעאלי - אפי קדרון - כץ אברהם - מירה גלס - יוסי גת - סלע דורית - ויניק שמר - יורם רו - בן חורין רחל - זאב שחורי - גריפאת חאלד - טבאש יאסר	חברים:
- יו"ר הוועדה / ראש מוא"ז עמק יזרעאל - מ"מ יו"ר הוועדה / יו"ר ועדת משנה / סגן ראש מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר - מוא"ז עמק יזרעאל - חבר-מוא"ז מגידו - חבר מוע"מ זרזיר - חבר-מועצה מקומית כעביה טבאש חג'אג'רה	
- נציג שר האוצר / מנהל התכנון - איגוד המתכננים בישראל	נציגים:
- ליליה לביצקי - אפרים בן יוסף	
- אדר' אורית כהן - שרון חמו	סגל:
- מהנדסת הועדה - סגן מהנדסת הוועדה ומתכנן הוועדה	
- יועץ משפטי	מוזמנים:
- עו"ד צבי בן חיים	
	<u>נעדרו:</u>
- ראש מועצה אזורית מגידו - ראש מועצה מקומית זרזיר - ראש מועצה מקומית כעביה טבאש חג'אג'רה - חבר וועדה, סגן ראש מוא"ז מגידו	חברים:
- חולבסקי יצחק - מזאריב אמיר - חגאגרה ראפע - יואל מחפוד	
- ראמי אחמד - מארק חרמץ - רביע דעבוס - ליאב אליאור - נפתלי קורן	נציגים:
- נציג משרד הבריאות - כבוי אש עפולה - נציג רשות הטבע - המשרד להגנת הסביבה - מהנדס הג"א - נציג משטרת ישראל	



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

	...	נציגים:
- משרד הבינוי והשיכון	מיכל ארבל	
- רשות מקרקעי ישראל	ואחיד קבלאן	
- משרד החקלאות		
		סגל:
- אמרכלית הועדה	דפנה גייצמן	
- מזכירת הוועדה	רעיה דגן	
- מנהל מחלקת פיקוח	דודי אזור	
- מפקח בניה	כעביה יריב	
- מפקח בניה	מוחמד אמארה	
- מנהלת מח' רישוי ובודקת היתרים	רומאיכה סיבאני	
- בודקת בקשות להיתר	סמאח זועבי	
- בודק בקשות להיתר	נתנאל מלכה	
- בודקת בקשות להיתר	פלור מילגרומ	
- בודקת תכניות	רוסיטה טוגר	
- מידענית הוועדה	ליאת איבנברג	
- מידען תכנוני	שלומי פחימה	
		מוזמנים:
- גזבר הוועדה יזרעאליים	שגיא וייץ	
- מהנדס מוא"ז עמק יזרעאל	דב וינגרטן	
- מהנדס מוא"ז מגידו	ברוך שמיר	
- מהנדס מועצה מקומית זרזיר	תאמר זועבי	
- מהנדס מועצה מקומית כעביה טבאש חג'אג'רה	ראמי בידס	
- נציג רשות העתיקות	מיקי פלג	

הצטרפו סטודנטים לדיון לבקשת מינהל התכנון

על סדר היום:

נושאים כלליים:

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2020004 מתאריך 07/04/2020.
החלטה: אושר פה אחד.

2. דיון בנושא הצטרפות הוועדה יזרעאליים כמגישי תכנית מס' 254-0784512
בישוב עדי בנוסף ליזם/מגיש: מוניר סבא.

התכנית נידונה בישיבת מליאת הוועדה מס' 202002 מתאריך 11/2/2020
והומלצה להפקדה בפני הוועדה המחוזית.

הצטרפות הוועדה הינה לאור חו"ד יועמ"ש של הוועדה המחוזית כי בחלקה 116
(זיקת ההנאה למעבר רכב חקלאי) אין ליזם בעלות על הקרקע (ר.מ.י) ולכן לא יכול
להגיש תכנית. לצורך דיון נדרשות חתימות של לפחות 75% מבעלי הקרקע או יותר
ע"פ סעיף 61א(ב1)(1). מכיוון שמטרת התכנית הינה גישה לחלקות החקלאיות
וביניהן חלקה מס' 32 שהינה בבעלות מלאה של יזם/מגיש התכנית,
הוועדה רואה חשיבות בהמשך הפעילות החקלאית של מחזיקי הקרקע במקום.
כתב שיפוי חתום הועבר ע"י מוניר סבא לועדה ולכן המלצת הוועדה הינה:
לאשר הצטרפות הוועדה כמגישת התכנית יחד עם יזם/מגיש התכנית: מוניר סבא.

החלטה: ההמלצה אושרה פה אחד בכפוף לעדכון הוראות התכנית (סעיף 4) לעניין
זיקת ההנאה למעבר רכב חקלאי - לא תאושר סלילת אספלט או מצעים.

3. הצעת מדיניות לאישור הוועדה בדבר קביעת מספר יחידות דיור מותר בחלקת
המגורים ביעוד מגורים א', ב' ע"פ תכנית ג/1631 וכן קביעת שטח יחידת דיור
שתאושר לבניה חדשה במושב בלפוריה:

בעבר הייתה החלטה על מסמך מדיניות בנושא.

המצב הנוכחי:

1. בתמ"א 135 ב' ובתמ"מ 2/9 אין שינוי במכסת גודל המושב - 350 יח"ד.
2. התכנית המפורטת של המושב, ג/1631 (שקיבלה תוקף בשנת 1986),
עדין חלה על יעודי הקרקע מגורים א', ב' אין בה פירוט לגבי מספר יחידות
המגורים המותרות.
3. בעבר קיבלה ועדת ערר את עמדת הוועדה ביחס להגבלת מספר יח"ד ל 3.
4. בישיבת ועדת משנה של הוועדה המקומית מס' 20180006 מיום 12/6/18
הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר פרסום הודעה על הכנת תכנית
מפורטת במושב בלפוריה לפי סעיפים 77, 78.
5. הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018024 מיום 23/10/18 החליטה לאשר פרסום
ההודעה בדבר הכנת התכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ותשריטי חלוקה
בתקופת הביניים:
באזורי מגורים א' ו ב' יוצאו היתרי בניה לעד 3 בתים הכוללים עד 3 יח"ד בסך הכול.
למען הסר ספק, מגבלה זו כוללת גם מגרשי מגורים הכוללים בתכנית התקפה 2

לשימושים ציבוריים בלבד.

לא יאושרו תשריטי חלוקה בתחום מגרשים המיועדים למגורים מכל סוג שהוא. תוקף התנאים הללו הינו למשך 3 שנים או עד להפקדת התכנית לפי המועד המוקדם ביניהם.

6. התקבלה הודעה ע"י הוועדה המחוזית בדבר ביטול הכנת תכנית וביטול כל המגבלות שנקבעו מכוח סעיף 78 לחוק.

7. ההודעה פורסמה בעיתונות בתאריך 13/03/2020.

8. ההודעה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8749 ביום 17/3/2020.

המלצה :

לאור ביטול סעיפים 77, 78 ממליצה הוועדה לאמץ את מדיניות הוועדה כפי שהייתה עד כה ולאשר היתרי בניה באזורי מגורים א' ו ב' עד 3 בתים הכוללים עד 3 יח"ד בסך הכול. למען הסר ספק, מגבלה זו כוללת גם מגרשי מגורים הכוללים בתכנית התקפה 2 חלקות ומתייחסת אל חלקת המגורים בכללותה. שטח כל יחידת דיור שתאושר לבניה חדשה לא תעלה על 300 מ"ר בסך הכל. לא יאושרו תשריטי חלוקה שבעקבותיהם יאושרו יותר מ 3 יחידות ב 3 מבנים.

מהלך דיון :

עו"ד צביקה בן חיים : לפני כשנה ועדת ערר דנה בסוגיה האם מגבלת יחידות הדיור בתמ"מ ובתמ"א 35 חלה על מושב בלפוריה? ועדת הערר קבעה שהמגבלה חלה עליה והפרשנות שאפשר לבנות אין ספור יח"ד בלי הגבלה אינה סבירה. ועדת הערר קיבלה את פרשנות הוועדה המרחבית ל 3 יח"ד. פרשנות זאת מחויבת המציאות, כי אם נתיר לבנות יותר מ 3 יח"ד נאלץ לא לאפשר במקום אחר לבנות 3 יחידות דיור. הגענו למיצוי יח"ד מתוכננות ואף עברנו אותה. כדי שלא יהיו אי בהירויות אנחנו מבהירים זאת במסמך מדיניות.

לענין שטח המבנה/יח"ד, זה לא נכון להגביל. אם נחשוב שבמבנה מוצע יש 500 מ"ר ויש חשש ליותר מיח"ד אחת, אנחנו נבדוק זאת בבקשה להיתר בניה בהקפדה.

אייל בצר : לא מבדילים בין קרקע פרטית לר.מ.י. ועד הישוב והאגודה העבירו תשובה שרוצים להשאר ישוב כפרי וגם תמ"א 35 מגבילה אותו בלוח 2. אנחנו צריכים לנהוג בהגינות בצד התכנוני והקנייני ע"פ המגבלות. מדיניות זאת עושה סדר בין כולם, שלא ניתן ביתר עכשיו אח"כ נהיה בחסר. ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה :

לאור ביטול סעיפים 77, 78. קובעת הוועדה שהמדיניות לעניין בלפוריה הינה לאשר היתרי בניה במגורים א' ובמגורים ב' עד 3 יח"ד לכל יחידה תכנונית (3 מבנים). למען הסר ספק מגבלה זו כוללת גם מגרשי מגורים הכוללים בתכנית התקפה 2 חלקות ומתייחסת אל חלקת המגורים בכללותה. לא יאושרו תשריטי חלוקה שכתוצאה מהם יהיה ניתן להגדיל את מספר יחידות