

תאריך: 28/06/2021
ת. עברי: י"ח בתמוז תשפ"א

פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2021005

בתאריך: 30/05/2021 י"ט בסיוון תשפ"א

נכחו:

חברים:

- | | |
|--|--------------|
| - יו"ר הועדה | יהודה וולמן |
| - ראש המועצה האיזורית מבואות החרמון ומ"מ | בני בן מובחר |
| - חבר ועדה גליל עליון | יוסי מיכאלי |
| - חברת ועדה גליל עליון | זוהר ליפקין |
| - חבר ועדה גליל עליון | גרינברג אורי |
| - חבר ועדה מבואות חרמון | אלון שמעון |
| - חבר ועדה מבואות חרמון | יעקובי יונתן |

נציגים:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - נציג המשרד להגנת הסביבה | פלר רונן |
| - נציג משרד החקלאות | רם שדמון |
| - נציגת רשות מקרקעי ישראל | איילת סופר |
| - מהנדס מ.א. מבואות החרמון | קובי זרקא |
| - מתכננת האזור, נציגת שר הפנים | עלוית נחשון |
| - מהנדסת מ.א. הגליל העליון | אביבה שמילה ודעי |

סגל:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| - מהנדסת הועדה | נעה בר תקווה |
| - מנהלת וגזברית הועדה | אורה חורי כהן |
| - יועמ"ש ותובעת הועדה | ענת באור פרל |
| - בודקת תכניות | שרון אוחנה ביטרן |
| - מנהלת מחלקת רישוי | לירן שוורץ |
| - מזכירה | הילה סילוק |

משקיפים:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - נציג חב' קולחי גליל עליון | אמציה שלומי |
| - נציג חב' קולחי גליל עליון | גרשון שרון |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - ראש המועצה האיזורית הגליל העליון | זלץ גיורא |
|------------------------------------|-----------|

נציגים:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - נציג משרד הבריאות | נאסר אבו סאלח |
| - נציג רשות העתיקות | אריאדנה שוקרון |
| - נציג רשות הטבע והגנים | רביע דעבוס |

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול קודם מיום 25/04/2021 משיבה 2021004:
יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: צהריים טובים. אני מבקש אישור לפרוטוקול הקודם.

החלטה: פ"א, לאשר פרוטוקול קודם מספר 2021004 מיום 25/4/21.

2. סעיף 12 - בקשה להיתר מספר 20210119 הוסר מסדר היום לצורך בחינה מחודשת של הבקשה

3. הודעה בדבר נוהל ימי קבלה וחזרה לקיום ישיבות שלא באמצעות הזום:

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: לפני שנעבור לתוכנית, אבקש מאורה הודעה קצרה בענייני נוהל ימי קבלה וכו'.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: אנחנו מתכננים, כל עוד המצב יישאר ככה ולא יחמיר, לחזור לקבלת קהל ב-7/6. שינינו קצת את הימים והשעות גם בגלל הקורונה וגם בגלל שלמדנו כמה דברים בשנה הזו. קבלת קהל תהיה בימים ב' ו-ד' בין 08:30 ל-14:00 בתיאום מראש בלבד. אין יותר לחכות שעות במסדרון. כל מי שרוצה להגיע, שיתאם, לכל אחד מאיתנו יש את הטלפון ואו את המייל.

אורי גרינברג, חבר וועדה: מה זה כל אחד? אני אצטרך להתקשר?

אורה חורי-כהן, גזברית ומנהלת הוועדה: או להתקשר או לשלוח מייל, יש מספיק דרכים כמו שעשינו עד היום.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: מבקש לציין שיומיים בשבוע אינם מספיקים.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: זה מה שהיה כל הזמן.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: אני מבקש להגיד שרוב הוועדות כבר מזמן חזרו לקבל קהל דרך אגב.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: זה לא נכון, ואם הם חזרו זה בלי הנחיה.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: חברים זה לא לדיון, אנחנו רק מסרנו הודעה עכשיו.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: יש אפשרות גם להגיב על ההודעות דרך אגב. מה זה נקרא שולחים הודעות? אנחנו נשב כמו בובות ונקשיב, אפשר גם להגיד את הדעה. הלקוחות מתקשרים אלינו.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: אנחנו פותחים. יותר מיומיים בשבוע זה לא יקרה, כי גם יומיים בשבוע זה קשה, כי אנחנו צריכים לעבוד בין לבין.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: אני מסכים.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: ולכן אנו עושים את זה בתיאום מראש.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0940213	משמר הירדן-הסדרה ופיצול נחלה 61	גוש : 13466 מחלקה : 38 עד חלקה : 38	גינן בליש	משמר הירדן	6 שעה : 14: 10
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0936559	משמר הירדן- נחלה 26335/ג 74	גוש : 13466 מחלקה : 27 עד חלקה : 27	גינן בליש	משמר הירדן	11 שעה : 14: 25
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0927459	שינוי גבול בין מגרשים 67, 68 ו-69 ביובל	גוש : 13237 מחלקה : 69 עד חלקה : 69	מחמוד בריק	יובל	15 שעה : 14: 35
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0900605	בית הלל משק 44	גוש : 13124 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	סאלח ספדי	בית הלל	18 שעה : 14: 45
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0726794	הרחבה דרום מזרחית מושב כחל - שינוי הוראות בינוי	גוש : 13592 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	מתיאס טסונה	כחל	21 שעה : 14: 55
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0831206	משק 55 - בית הלל	גוש : 13125 מחלקה : 22 עד חלקה : 22	ראתב סבאג	בית הלל	25
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0880229	הסדרת דרך גישה למתחם 13 - קיבוץ כפר סאלד	גוש : 13546 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	ראתב סבאג		28
8	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	0264/תש/ג	פארק שניר - נופש ביער	גוש : 13291 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	סבאג ראתב	נחל שניר	30
9	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	0111/תב/ג	תכנית בינוי מט"ש יפתח מגרש 101		מועצה אזורית הגליל העליון	יפתח	32
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202002861 5301376450	בית מגורים , בניה חדשה	גוש : 13655 חלקה : 91 מגרש : 231	רפי כהן	רמות נפתלי	34
בניית בית מגורים חדש יח' הורים הריסת בונקר הקלה בגובה קירות תומכים מבוקש עד 9 מטר במקום 1.5 מטר לפי תוכנית ג/ 14385.							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20210108\1 10000023224	קוי מים , מתקן מקורות	גוש : 13236 חלקה : 13 תכ' : 4926/ג	מקורות חברת מים בע"מ	יובל	36
הריסת מתקן קיים קידוח מי שתיה חולה 11 תחנת שאיבה למי שתיה חולה 11							
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20210040\1 2713912431	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13266 חלקה : 10 מגרש : 79	שניר טרמצי	שניר	39
בית חדש, משרד ובריכה 1. הקלה מהוראות תוכנית ג/11094 בדבר בניית גג רעפים של לפחות 25% משטח הגג, לגג ללא רעפים. 2. הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית.							

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
3. הקלה בקוו בניין קדמי מבוקש כמטר במקום 3 מ' לצורך בניית בריכת שחיה							
4. הקלה בגובה עבור מדרגות החורגות מקו בניין צידי העולה על 1.5 מטר							
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20200426\1 1917125406	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13356 חלקה : 2 מגרש : 204	ליאב אייזנברג	שדה נחמיה	43
1. בית מגורים חדש							
2. הקלה בתכנית לבית מגורים : מבוקשת תכנית של כ- 153.4 מ"ר (32.5%) במקום 141.6 מ"ר (30%).							
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20210139\1 10000028932	מגורים , בניה חדשה	גוש : 14186 חלקה : 37 מגרש : 77	כהן דוד	צבעון	45
1. בית חדש ויחידת אירוח							
2. הקלה בתכנית לבית מגורים : מבוקשת תכנית של כ- 156.6 מ"ר (31.26%) במקום 150.3 מ"ר (30%).							
3. הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש.							
15	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210158\1 10000035539	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 13046 חלקה : 10 מגרש : 168	רינת עובדיה	חולתה	48
תוספת לבית מגורים בתחום הקיבוץ, הריסת סככה בשטח 20.54 מ"ר							
בקשה מהועדה לאשר בניה מעל בניה קיימת, בחריגה מקו בנין קדמי, לפי קו מתאר של הבניין הקיים.							
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20200232\1 1862747137	תעשייה , תוספת למבנה קיים	גוש : 13150 חלקה : 19 מגרש : 163	עוף הגליל (מחסן)	א.ת.דרומי	51
1. בניית מחסן אוטומטי- מתקן רציף לקירור ואחסון תוצ"ג							
2. הקלה בגובה עבור בניית מחסן אוטומטי : מבוקש גובה 22.35 מ' במקום 20 מ'.							
17	בקשה מקוונת עם הקלות	20200438\1 3133444396	מגורים , תוספת למבנה קיים, הריסה	גוש : 14085 חלקה : 37 מגרש : 34	שי זגדון	מחניים	54
תוספת קומה א'							
הקלה של 10% מקו בנין צידי צפוני לבית מגורים, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ'							
18	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210100\1 5421960473-2	בית מגורים , בניה חדשה	גוש : 13354 חלקה : 72 מגרש : 422	קו לחיים	הגושרים	57
1. תכנית בינוי							
2. בית חדש בהרחבה							
3. הנמכת 0.00							
19	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210099\1 2464729195	בית מגורים , בניה חדשה	גוש : 13354 חלקה : 73 מגרש : 421	קו לחיים-ארגון הסיוע הישראלי לחולים	הגושרים	60
תכנית בינוי							
בית חדש בהרחבה							
20	בקשה מקוונת עם הקלות	20210080\1 10000017305	בית מגורים , בניה חדשה	גוש : 13552 חלקה : 4 מגרש : 116	מלול כפיר	אליפלט	63
תוספת בריכת שחיה לבית קיים							

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
הקלה לתוספת בריכה בקו בניין קידמי במקום 5 מ' מבוקש 3.95 מ'							
21	בקשה מקוונת עם הקלות	2020029611 1607679973	בית מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 15643 חלקה : 2 מגרש : 118	וינוגרד רונן	אמנון	66
תכנית שינויים לבקשה מספר 2013353 : 2. בניית בריכת שחיה בקו בניין אחורי 0. 3. שינויי במיקום המדרגות 4. הריסת בינוי וקירות שניבנו מחוץ לתחום המגרש 5. לגליזציה למרפסת ופרגולה. 6. הקלה מהוראות תכנית מספר 0499566-253 בדבר הצורך בהסכמת שכן גובל עבור הקמת בריכת שחיה בקו בניין אחורי וצידי 0							
22	בקשה מקוונת עם הקלות	2020040211 6791512820	מגורים, בניה חדשה	גוש : 13552 חלקה : 4 מגרש : 148	אביאל שם טוב	אליפלט	69
1. לגליזציה לתוספת בריכת שחיה 2. הקלה בקו בניין צדדי עבור בריכת שחיה, מבוקש 1 מ' במקום 3 מ'. 3. בניית חומה בגבול מגרש צידי מזרחי בגובה העולה על 1.5 מ', הגובה המבוקש 2 מ'.							
23	בקשה מקוונת עם הקלות	2021000711 4711273734	בית מגורים, הריסה	גוש : 13985 חלקה : 26 מגרש : 53	אמר מיה	שדה אליעזר	71
1. הריסת מבנים קיימים במגרש 2. בניית בית חדש + בריכת שחיה 3. תכנית בינוי							
24	בקשה מקוונת עם הקלות	2020044211 984707706	מגורים, בניה חדשה	גוש : 13236 חלקה : 12 מגרש : 296	ליעד שחר ויזמן	יובל	74
בית מגורים + 2 יח' אירוח + בריכה 1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12998, מסעיף תנאי להיתר : "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 2. הקלה מהוראות תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה בקו בניין אחורי במקום 3 מ' מבוקש 1.34 מ' לצורך בניית בריכת שחיה 4. הקלה בתכנית לבית מגורים : מבוקשת תכנית של כ- 190.51 מ"ר (38.1%) במקום 175 מ"ר (35%).							

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 253-0940213
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: משמר הירדן-הסדרה ופיצול נחלה 61

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 6,234.00 מ"ר (6.234 דונם)

מספר תכנית	יחס
21904/ג	שינוי
16267/ג	החלפה
13003/ג	החלפה
15/מא	כפיפות
9/2/ממ	כפיפות
תמא/1/35	כפיפות
תמא/1	כפיפות

בעלי עניין

מבקש

שלמה כהן, ת.ז. 54020292, משמר הירדן, טלפון 04-6800991, 052-5070740

לבנה כהן, ת.ז. 54606637, משמר הירדן, טלפון 04-6800991, 052-5070740

עורך

גינן בליש, ת.ז. 13307111, ., טלפון 04-6029585, 050-6204584

מודד

ראתב סבאג

כתובות

משמר הירדן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13466		לא	38	38	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	61	61		ג/ 16267

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 8

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: עם הוספת ההתנייה העקרונית וקריטית מאוד במנהל תשתיות בפרק 6 ובכפוף להשלמת שאר הדרישות הרשומות, אנחנו ממליצים להעביר את התוכנית להפקדה במחוזית. **יהודה וולמן, יו"ר הוועדה:** אם יש השגות או הערות, בבקשה. אם אין אז מסכמים.

התכנית עוסקת בהסדרה ופיצול של נחלה 61 בישוב משמר הירדן .
התכניות החלות בשטח הן:

- ג/16267 וג/13003.
עפ"י ג/16267 זכויות הבניה המאושרות הן: 650 מ"ר ל- 2.5 יח"ד + 160 מ"ר ל- 4 יח"א + 150 לפל"ח, סה"כ 960 מ"ר זכויות בניה בנחלה..
התכנית המוצעת כוללת:
1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 ד'.
2. תוספת יח"ד לפי תמ"א 35 ב/1.
3. פיצול של שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה (באמצעות שינוי יעוד).
4. צמצום קו בניין מדרג ראשית מספר 91 מ-50 מ' ל-28 מ'. (התכנית המאושרת הגדירה קו בנין 22 מ' מציר דרך 91 עבור מבנים חקלאיים בהיתר).
5. הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.
6. הסדרת מבנים קיימים.
7. הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.
8. הקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/21904.
9. מתן הוראות להריסת מבנים.
זכויות הבניה המבוקשות הינן:
בתא שטח A61 (הנחלה) - 295 מ"ר עבור מגורים, 310 מ"ר זכויות לפל"ח ע"פ תכנית תקפה ג/16267 ו- 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.
במגרשי מגורים א' הוגדרו 240 מ"ר לכל יח"ד.
בשטח החקלאי - זכויות הבניה יהיו ע"פ ג/21904.
בתכנית ישנה תוספת של 125 מ"ר עבור שימוש מגורים, 200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1 שימושים חקלאיים לפי מדיניות המחוז לשימושי פל"ח.

מטרת התכנית

הסדרה ופיצול שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה מס' 61 במשמר הירדן.

הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 ד' , וממגורים ביישוב כפרי למגורים א'.
2. תוספת יח"ד לפי תמ"א 35 ב/1.
3. פיצול של שני מגרשי מגורים א' משטח המגורים בנחלה מס' 61 במשמר הירדן.
4. צמצום קו בניין מדרג ראשית מספר 91 מ-50 מ' ל-28 מ'.
5. הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.
6. הסדרת מבנים קיימים.
7. הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.
8. הקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/21904.
9. מתן הוראות להריסת מבנים.

המלצות

רקע לדיון:

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית לפיצול שני מגרשי מגורים מנחלה 61 במשמר הירדן.
התכנית מציעה הגדלת הנחלה עד ל-2.5 דונם, שינוי ייעוד קרקע למגרשים המפוצלים למגורים א', תוספת יח"ד למגרש מפוצל (יח"ד שלישית שלא נספרת בלוח 2 בתמ"א 35), הרחבת שימושי פל"ח ע"פ מדיניות המחוז, הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904 והסדרת מבנים קיימים ובכך גם תנאים להריסת מבנים קיימים.
כבסיס לדיון נדרש להציג את מספר יחידות הדיוור הקיימות במשמר הירדן אל מול מספר יחידות המירבי שהוגדר בתמ"א 35/1 לוח 2.

בכפוף לקבלת לוח נתונים משווים כמפורט ברקע, להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור מהנדס המועצה מבואות החרמון לשימוש בשצ"פ לזיקת הנאה

- אישור רמ"י
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.

מהלך דיון

נוכחים: ג'נין בליש, עורכת התכנית,

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: מדובר בתכנית בסמכות מחוזית של הסדרה ופיצול של שני מגרשים מגורים בנחלה 61 במשמר הירדן. התוכנית מציעה הגדלה של הנחלה לגודל של 2.5 דונם ושינוי יעוד קרקע של המגרשים המפוצלים למגורים א', שיכללו גם תוספת יח' דיור שלישית שלא נספרת בלוח 2 בתמ"א 35/1. בנוסף, מבוקשים הרחבה של שימושי פלח בהתאם למדיניות המחוז והגדרת זכויות בקרקע חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904 וכמו כן הסדרת מבנים קיימים וגם תנאים להריסת המבנים הקיימים.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: אם אנו מסתכלים בתוכנית המאושרת המבנה הזה לא סומן להריסה. בתוכנית המאושרת יש הבחנה בין מבנים בהיתר לבין מבנים שמוצעים להריסה. המבנה הזה לא מסומן להריסה בתוכנית המאושרת וניתן להבין שהיא קיבלה הקלה במסגרת ג/16/267. סימנתי את זה להריסה כי הוסבר ליזם שהוא יידרש לסמן את זה להריסה. צריך לחשוב אם זה נכון או לא נכון. לא את המבנה הדרומי, רק את הלול שניהם מסומנים כרגע. אבל אם נלך לתוכנית המאושרת נראה שברצועה הזו לכל אורך הנחלות יש מבנים שסומנו להריסה ויש מבנים שלא סומנו. אני מפרשת את התוכנית המאושרת שכביכול הלול הזה כן מוסדר במסגרת התכנית והוא גם בהיתר, תתנו את דעתכם לעניין. אם אתם רוצים עוד קצת פרטים מה התוכנית עושה - אנחנו שומרים על 2.5 מגורים, הצורה הגאומטרית שנוצרה פה זה לצורך שמירה על מבנה הלול. במקביל ללול מצד מזרח יש לול נוסף. הלול שלנו בנחלה הזו מקביל ללול, בנחלה הגובלת לכן הצורה הגאומטרית לא תהווה הפרעה למבנים החקלאיים שנמצאים בנחלה הסמוכה. מבחינת זכויות בנייה אני מוסיפה 125 מטר עבור מגורים ועוד 200 מטר עבור שימושי חקלאיים מתוך שימושי פלח שניתנו במסמך המדיניות של המחוז.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: יש לי כמה שאלות על התוכנית. אנחנו יוצרים פה שני מגרשים B61 ו C61. אני לא רואה איך מגיעים למגרשים האלה? דרך איפה מגיעים למגרשים? כי בתוכנית הקיימת זה שצ"פ שם, זה שטח ירוק.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: השצ"פ הזה מוגדר בתכנית המאושרת כשצ"פ וכדרך, אבל הגישה לא דרך השצ"פ אלא הגישה לשלושת המגרשים היא מהדרך המאושרת.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: זה דרך הנחלה?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: לא, לשלושת המגרשים יש גישה מהדרך המאושרת.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: אני לא מבין איך אני מגיע ל C61? אני לא מבין את זה כי במצב המאושר זה שצ"פ. את אומרת שאת לוקחת את זה על חשבון השטח של הנחלה - הגישה?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: לא זה סה"כ שטח המגורים בנחלה.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: קובי, הקו השחור הזה, עד פה מגיעה הדרך המאושרת. לכן פה יש כניסה מדרך מאושרת למגרש C61. לא נכנסים דרך B61.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: יפה, זה בדיוק מה שרציתי להסביר.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: אם מגרש מספר 61 זה בעלים אחד, וב B61 זה מישהו אחר, השאלה אם זה לא יוצר לנו פה בעיה.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: קובי, התוכנית נשלחה אליך. למה לא היו השאלות האלה קודם? **בני בן מובחר, ראש מועצה אזורית מבואות החרמון:** אפשר לשלוח אותה שוב, ואתה ושמעון תגיבו עליה, לא קרה שום דבר. אם התוכנית לא קיבלה את תגובתך היא תחזור חזרה למועצה, כי אני רואה שאתה מתלבט מאוד ושואל שאלות.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: קובי אני יסביר שוב, הזרוע שאתה רואה שייך ל 61. הגישה ל C61 לא דרך B61. **קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון:** הדבר השני שהערתי הערה זה לגבי כושר הנשיאה של התשתיות, וביקשנו שתנאי להיתר בנייה יהיה שייבדק כושר נשיאה של מערכות הביוב.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: זה רשום בהמלצות.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: בסדר אולם יודגש כי מערכות הביוב ישנות שם מאוד והעמסת יח"ד מחייבות בדיקה. דבר נוסף שהערתי בעל פה עם נועה במשרד, שאחוזי הבנייה פה בשני המגרשים הם 240 מ"ר.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: קובי אם תסתכל בהערות בטבלה 5 אתה תראה שבתחתית הטבלה יש התייחסות לאחוזי הבנייה הכוללים שהתאפשרו בנחלה, ג'נין מתייחסת לאחוזי הבניה הכוללים שהתאפשרו בנחלה, והיא כותבת שלא יעבור שם 60%. כדי לשמור על איזון והגבלת הציפוף לא יהיו יותר מ-60% זכויות. הסכם של כל הזכויות יוצא יותר מ-60%, כך שיש התייחסות לעניין הזה.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: אז אולי זה תוקן עכשיו.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: לא, זה מצוי בהוראות התוכנית.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: זה חלק מהתכנית, אוקי, כי דיברנו על כך עמך.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: נכון, ואחרי שדיברנו בדקנו והתייחסנו וזאת ההתייחסות.

בני בן מבוחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: נעה אפשר שהתכנית הזו תעבור שוב למועצה, כי אני רואה שיש הרבה שאלות.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: היו שתי שאלות בינתיים והשבנו עליהן: שאלה אחת היא לגבי הגישה - אנחנו אומרים שיש גישה מדרך סטטוטורית לכל אחד מהמגרשים. עניין נוסף שקובי העלה זה לגבי הצפיפות אמרנו שהצפיפות מוגבלת בהוראות התכנית, איני זוכרת את מספר ההערה, אולם מדובר בטבלה 5, מגבילה על 60%. לגבי כושר הנשיאה קובי יודע וראה זאת בהמלצות והתייחסנו וכתבנו שתנאי בקשה להיתר, צריכה להיות כאן בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ועד שלא תיעשה בדיקה כזו לא יינתן היתר. שלושת הנקודות שקובי העלה קיבלו התייחסות ומענה. אני לא רואה צורך לשלוח שוב את התוכנית. אני כן רוצה להוסיף עוד הערה שנכתבה כאן, ורואים אותה ברקע לדיון, שאנו מבקשים כבסיס לדיון להציג דו"ח נתונים של מס' יח' הדיור הקיימות במשמר הירדן אל מול מס' היחידות המקסימאלי כפי שהוגדר בלוח 2 בתמ"א 35/1 כדי שנוכל לקבל תמונה של המצב הקיים היום לעומת הפוטנציאל.

עלוית נחשון, נציגת וועדה מחוזית: בחלק הדרומי של התכנית, מסומן לול להריסה. ג'נין אמרה קודם שהייעוד למגורים נקבע בהתאם ללול, ולכן לא הבנתי כאן.

ג'נין בליש, עורכת הבקשה: לא, בחלק הצפוני שלו.

עלוית נחשון, נציגת וועדה מחוזית: נקבע בהתאם ללול, אבל בחלקו הדרומי של הלול, חלקו מסומן להריסה. מה הרעיון? לשמור על הלול? או להרוס אותו?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: אני רואה שהמבנה הזה לא סומן להריסה בניגוד למבנים האחרים שנמצאים באותו מרחק, ולכן חשבתי שיהיה נכון להסדיר אותו, אבל המגיש אמר שבועדה המקומית אמרו לו שהוא יצטרך להרוס את זה, אז סימנתי, אבל זה לשיקול דעתכם, להרוס או לא להרוס. הלול הזה בהיתר. הדרישה של הוועדה המקומית על מס' יח' דיור והתוספת פה היא מתוך לוח 2, תמ"א 35, היא לא נספרת, לכן לא צריך את הנספח שכולל את מס' היחידות המאושרות בתוכנית כי היח' הזו לא באה במניין יח' הדיור ביישוב. זה לא נדרש כאן, ובנסיבות כאמור זה לשיקול דעתכם.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: בעקבות הערתה של ג'נין אני אציין שאם ללול יש היתר אז באמת אין צורך לסמן אותו להריסה וזה מתחבר גם לדיוק של עלוית כאן.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: הלול בשימוש?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: כן.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: יש במקום תרנגולות?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: אני הבנתי שיש שם שימוש חקלאי.

לגבי הלול אין שם תרנגולות אלא ציוד חקלאי.

החלטות

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור מהנדס המועצה מבואות החרמון לשימוש בשצ"פ לזיקת הנאה
- אישור רמ"י
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי להיתר יהיה הגשת נספח סניטרי למערכת סילוק השפכים.

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה

- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.

- אישור מהנדס המועצה מבואות החרמון לשימוש בשצ"פ לזיקת הנאה

- אישור רמ"י
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 253-0936559
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: משמר הירדן- נחלה 74 ג/26335
סוג סעיף: אישור תוכנית
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תכנית: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 4,117.00 מ"ר (4.117 דונם)

מספר תכנית	יחס
21904/ג	שינוי
16267/ג	החלפה
13003/ג	החלפה
1/35/תמא	כפיפות
15/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
1/1/35/תמא	כפיפות
1/תמא	כפיפות

בעלי עניין

מבקש

אפרים נעים, ת.ז. 54848668, משמר הירדן, טלפון 04-6931392, 050-7486980
 אראלה נעים, ת.ז. 55087860, משמר הירדן, טלפון 04-6931392, 050-7486980

עורך

גינן בליש, ת.ז. 13307111, ., טלפון 04-6029585, 050-6204584

מודד

מתניה חן ציון

כתובות

74 משמר הירדן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13466		לא	27	27	כן
13466		לא	28	28	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	74	74		ג/16267

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 7

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנו ממליצים גם כאן להפקיד למחוזית.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: לא הבנתי. לפי דעתי שני הלולים שם לא פעילים עד כמה שהצלחתי לברר.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: הבנו שלא סתם שאלת את השאלה.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: ביררתי תוך כדי ולא קיבלתי תשובה חד משמעית אבל אני מניח שהם לא פעילים. בתוכנית

61, שם יש הסדרה של הלול גם, שזה כולל.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: הלול בהיתר, לא רק בהסדרה.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: אבל הוא אומר שזה לא משמש כלול, אז מה הם מסדירים? הם מסדירים מחסן. רם שדמון, נציג משרד החקלאות: אין לי בעיה, זה בסדר גמור, רק שלא ישתמע שהם יכולים פתאום להתחיל לגדל לול. יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: הדברים שלך רם ברורים לחלוטין ורשומים. אנו ממליצים להפקדה לוועדה המחוזית בשני הנושאים האלה.

התכנית עוסקת בהסדרה ופיתוח של נחלה 74 בישוב משמר הירדן.
התכניות החלות בשטח הן:

ג/16267 ו-13003.

עפ"י ג/16267 זכויות הבניה המאושרות הן: 650 מ"ר ל- 2.5 יח"ד + 160 מ"ר ל- 4 יח"א + 150 לפל"ח סה"כ 960 מ"ר זכויות בניה בנחלה..

עיקרי התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 ד'.

- הוספת יח"ד.

- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מהנחלה באמצעות תשריט חלוקה.

- שינוי קווי בניין.

- הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.

- הסדרה של מבנה לול חקלאי שהוקם ע"י הסוכנות ב1981 והורחב.

- הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית.

- הקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/ 21904.

תא שטח A74 (הנחלה) - 775 מ"ר עבור מגורים (3.5 יח"ד), 310 מ"ר זכויות לפל"ח ע"פ תכנית תקפה ג/ 16267 ו- 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

בשטח החקלאי - זכויות הבניה יהיו ע"פ ג/ 21904.

בתכנית ישנה תוספת של 125 מ"ר עבור שימוש מגורים, 200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1 שימושים חקלאיים לפי מדיניות המחוז לשימושי פל"ח.

מטרת התכנית

הסדרה ופיתוח של נחלה 74 במשמר הירדן.

הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות (פל"ח) ליעוד מגורים בישוב כפרי לצורך הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 ד'.

2. הוספת יח"ד.

3. מנגנון לפיצול מגרש משטח המגורים בנחלה.

4. שינוי קווי בנין.

5. הרחבת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות המחוז.

6. הסדרה של מבנה לול חקלאי שהוקם ע"י הסוכנות ב1981 והורחב.

7. קביעת זכויות בניה בשטח החקלאי והקטנת גודל מגרש מינימלי שנקבע בתכנית ג/ 21904 ע"פ גודלו של השטח החקלאי בנחלה.

המלצות

רקע לדיון:

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית להסדרת נחלה 74 במשמר הירדן.

התכנית מציעה הגדלת הנחלה עד ל-2.5 דונם ע"י שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי בעל הנחיות מיוחדות. הוספת יחידת דיור שלישית וקביעת מנגנון בתכנית לפיצול עתידי של מגרש למגורים מהנחלה. הגדרת זכויות בניה בקרקע חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904 והסדרת מבנים קיימים. כמו כן, התכנית מבקשת הרחבת שימושי פל"ח ע"פ מדיניות המחוז. הוועדה מבקשת להוסיף דו"ח נתונים ליחידות דיור קיימות במשמר הירדן בכדי לבצע השוואה למספר יחיד המוגדר בתמ"א 35/1 בלוח 2. כשהוועדה המקומית תתבקש לאשר תשריט חלוקה שמכוחו יהיה ניתן לפצל את הנחלה ידרש עידכון של נתונים אלה.

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.

מהלך דיון

נוכחים: ג'נין בליש, עורכת התכנית

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: תכנית במשמר הירדן בנחלה 74. התוכנית היא בסמכות מחוזית והיא מציעה הגדלת הנחלה במגורים בנחלה עד 2.5 דונם על ידי שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי הוראות מיוחדות, היא מבקשת להוסיף מנגנון לפיצול עתידי של המגרש למגורים מהנחלה, מבקשת להגדיר זכויות בניה בקרקע חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904 ולהרחיב שימושי פלח בהתאם למדיניות המחוז.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: כפי שנעה אמרה הגדלנו את שטח המגורים ל 2.5, ע"ח החקלאי עם ההוראות המיוחדות. שינוי את הצורה כדי להסדיר את המבנה החקלאי והשארנו פה מנגנון לפיצול נחלה בהמשך. כרגע אין בכך צורך והם רצו שתהיה האופציה הזו. סה"כ התכנית הזו מוסיפה 125 מטר עבור היחידה השלישית.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנו מבקשים דוח נתונים ליח' דיור קיימות במשמר הירדן לעומת המס' המקסימאלי האפשרי לפי לוח 2 בתמ"א 35/1.

ג'נין בליש, עורכת התכנית: זה לא נדרש כי אני לא לוקחת יח' דיור מהמכסה, זו היח' שאינה נספרת אז למה אנו נדרשים לעשות את הבדיקה הזו? כושר נשיאת תשתיות זה משהו אחר אבל בדיקת מס' יח' דיור זה לא רלוונטי.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: הבנתי. נעדיך אם כך בשני הסעיפים האלה. גם כאן הוטמע הסעיף בהוראות התוכנית בפרק 6 כתנאי לבקשה להיתר. צריך לבחון את כושר הנשיאה כמו שנאמר בסעיף הקודם.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: הלול פעיל?

ג'נין בליש, עורכת התכנית: לפי דעתי לא פעיל, אבל המגיש אמור להיות איתנו.

רם שדמון, נציג משרד החקלאות: בסדר, זה לא קריטי, ובנסיבות אפשר להמשיך.

החלטות

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון ולהציג כושר נשיאה של תשתיות לאור תוספת יחידות דיור נוספות.

- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי להיתר יהיה הגשת נספח סניטרי למערכת סילוק השפכים.
- כאמור, הלול בהיתר ולא רק בהסדרה, ולמרות האמור מבקשת הוועדה להדגיש כי אין באמור הקנייה לגידול בע"ח בלול.

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה
- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- נדרש להוסיף לפרק 6 בהוראות התכנית כי כתנאי לבקשה להיתר נדרש הישוב לבחון כושר נשיאה של תשתיות לאור
- תוספת יחידות דיור נוספות.
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 253-0927459
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: שינוי גבול בין מגרשים 67, 68 ו-69 ביובל

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 7,651.00 מ"ר (7.651 דונם)

מספר תכנית	יחס
12998/ג	שינוי
3402/ג	החלפה
9489/ג	החלפה
1/35/תמא	כפיפות
4/ב/34/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
19748/ג	כפיפות

בעלי ענין

מבקש

כפר יובל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית, ח.פ. 570013037, יובל, טלפון 04-6942446

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, ת.ז. 500101761, חרמון 2 נצרת עילית, 1710502, טלפון 073-2548815, 050-4414941

עורך

מחמוד בריק, ת.ז. 80913965, שמעוני דוד 6 קרית שמונה, 10200, טלפון 04-6941095, 050-5546116

מודד

נופל מוגרבי

יובל

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13237	לא	לא	69	69	כן
13237	לא	לא	70	70	כן
13237	לא	לא	71	71	כן

גרסת תשריט התכנית: 2

גרסת הוראות התכנית: 3

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: השאלה ששאלה זוהר לגבי הלולים במגרש המזרחי, גם אם לא פעילים זה נכסים של מישהו אז צריך לראות איך זה מסתדר שם.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: נכון אבל אני מחדדת שהם מסומנים להריסה. לא רואים את זה טוב כי זה צהוב ע"ג צהוב, אבל כשעושים תקריב רואים שזה מסומן להריסה, לכן קו הבניין לא מגיע לקו אפס פה כי ממילא הם מועתקים.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: זו תכנית בסמכות מקומית, ואנו ממליצים להפקיד.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: אם אין התנגדות אנחנו נקבל את הדברים כפי שהם הוצגו כאן היום.

תיקון גבולות נחלות גדולות לצורך חלוקה שיוויונית ככול שניתן עם בעלי נחלות קטנות וסמוכות, על פי המלצה רשם האגודות השיתופיות והחלטת האסיפות הכלליות מיום 31/3/2019, 26/7/2019.

מטרת התכנית
הסדרת גבולות בין שכנים.

הוראות התוכנית
תשריט איחוד וחלוקה בהסכמה בין שכנים סמוכים.
שינוי בקו בניין בגבול המשותף בין שכנים.

המלצות
רקע לדיון:
תכנית בסמכות מקומית המציעה דיוק החלוקה בין הנחלות 67,68,69 בכפר יובל, ומתוך כך נדרשת לתקן את קווי הבניין בהתאם.

המלצות ועדה מקומית על הפקדת תוכנית בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מחלקת תברואה
- חתימת בעלי המגרשים
- יידוע שכנים
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים

מהלך דיון

נוכח: מחמוד בריק, עורך התכנית

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנחנו ביובל. מדובר בתשריט איחוד וחלוקה בהסכמה בין שכנים סמוכים, יש כאן תיקון גבולות, דיוק חלוקה בין נחלות 67,68,69, ומתוך כך גם תיקון קווי הבניין בהתאמה.

מחמוד בריק, עורך התכנית: מדובר בתכנית מאוד פשוטה. האגודה רוצה להשוות בין גודל הנחלות ככל האפשר ואז להתאים את המצב במפות למצב הקיים בפועל, ואז מזיזים את הגבול בהתאם, ואז קו הבניין זה בהתאם וקווי בניין צריך לקבוע אותם לפי התוכנית המאושרת, פרט לבנייה קיימת, זה מה שכתבנו וזה מה שהוועדה המחוזית אומרת. לא לשרטט קו בניין לפי תוואי בנייה קיימת אלא לכתוב בתקנון בטבלת זכויות, הערה שפרט לבנייה קיימת, וזהו.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: תודה מחמוד, הגדרת את הדברים מאד פשוט ומדויק. חברים האם יש השגות ו/או הערות?

זוהר ליפקין, חברת וועדה: מה עם הלולים האלה שנמצאים באחת הנחלות חצי ובחלה הסמוכה חצי. האם הם נחצים חצי חצי?

מחמוד בריק, עורך התכנית: כל הלולים הם להעתקה. אני לא יודע אם הלול הזה מאויש או לא, אבל בכפר יובל התב"ע אומרת שכל הלולים בתחום המגורים זה להעתקה למקום מחוץ למגורים.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: תודה מחמוד. אם אין עוד שאלות אנחנו נעבור לדיון הפנימי.

החלטות

ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מפורטת בתנאים :

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מחלקת תברואה
- חתימת בעלי המגרשים
- יידוע שכנים
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים
- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה
- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מחלקת תברואה
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- חתימת בעלי המגרשים
- אישור על יידוע שכנים
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 253-0900605
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית:	בית הלל משק 44
סוג סעיף	אישור תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	19,171.00 מ"ר (19.171 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	7551/ג
שינוי	4917/ג
שינוי	12997/ג
שינוי	21306/ג
כפיפות	תממ/2/9
כפיפות	תמא/35

בעלי ענין

מבקש

שלמה ינאי, ת.ז. 41803107, 42 בית הלל, טלפון 04-6944708, 054-6544844

חיה ינאי, ת.ז. 5844329, 42 בית הלל, טלפון 04-6944708, 054-6544844

דורון כהנא, ת.ז. 9225400, 44 בית הלל, 1225500, טלפון 04-6944708, 054-6544844

עורך

סאלח ספדי, ת.ז. 80913015, מגידל שמס מגידל שמס, 1244380, טלפון 04-6959232, 050-7628976

מודד

ראתב סבאג

כתובות

בית הלל 44 בית הלל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13124		לא	6	6	כן

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 5

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: מדובר כאמור בתכנית פשוטה בסמכות מקומית ואנו ממליצים להפקיד. אנו כאמור נשמח מאד שבאיזה שהוא שלב ייפסק המבול של התוכניות הללו ותוגש לפה תכנית מתאר של בית הלל.

התכנית מתייחסת לנחלה 44 בית הלל

בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת מספר ג/7551, ותכנית מאושרת מספר ג/12997, ותכנית מאושרת מספר ג/21904.

תכנית ג/7511 מאפשרת זכויות בנייה למגורים, תכנית ג/12997 אפשרה תופסת שימושים וזכויות בנייה עבור יחידות אירוח, תכנית ג/21904 מאפשרת שימושים למבנים חקלאיים.

תכנית משנה את הגבול בין אזור המגורים לאזור החקלאי (הצרחת שטחים בהסכמה) לצורך הסדרה ותוספת בנייה למבנה המגורים הקיים בנחלה והסדרת היתר בנייה לסככה החקלאית הקיימת באזור החקלאי לנחלה.

תכנית זו מוסיפה זכויות הבנייה ב-175 מ"ר בשטח עיקרי כתוספת לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית ג/12997, ומשנה את קווי הבניין בין אזור החקלאי למגורים.

מטרת התכנית

1. הצרחת שטחים בהסכמה ללא שינוי בשטחי ייעודי הקרקע והגדלת אחוזי בנייה .
2. הקלה מחוק עזר עירוני לנושא יחידות אירוח .

הוראות התוכנית

1. הצרחת שטחים בהסכמה ללא הגדלת בשטחי הייעודים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הגדלת זכויות הבנייה ב- 175 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17 לחוק .
3. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/7551 מאושרת ותכנית ג/21904 מאושרת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק .
4. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12997 מסעיף תנאי להיתר " אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושיים החקלאיים הקיימים" .

המלצות

רקע לדיון:

תכנית בסמכות מקומית המבקשת הגדלת זכויות בניה ב- 175 מ"ר בהתאם למותר בסמכות מקומית. בנוסף, התכנית מבקשת הצרחת שטחים פנימית בין ייעוד מגורים לקרקע חקלאית לטובדת הסדרת סככה חקלאית קיימת. עוד התכנית מציעה הקטנת קו בניין בין שני הייעודים עד לקו בניין 0.

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור על יידוע שכנים
- תיקון התכנית ע"פ עותק משרדי
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים.

מהלך דיון

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: סאלח לא נמצא. הוא היה והלך.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: בפתח הדברים אני מציינת שיש לפנינו שוב תוכנית בסמכות מקומית נקודתית שעושה

הסדרה בבית הלל, ואנו יודעים שבמשך זמן ממושך מקודמת תכנית מתארית והגשתה לכאן יכולה לחסוך הרבה זמן בדיקת

תכניות קטנות שמוגשות כאן בוועדה, אז לתשומת לבכם ללחוץ ולקדם את הגשת תכנית המתאר של בית הלל. היה לי את

השיח הזה עם קובי אבל היה חשוב לי שגם אתה תשמע זאת, בני. בכל מקרה לפנינו תכנית בסמכות מקומית שמסדירה בנחלה

מספר דברים. היא מבקשת הגדלת זכויות בנייה של 175 מטר בהתאם למותר בסמכות מקומית, ומבקשת הצרחה של שטחים

פנימית בין ייעוד מגורים לקרקע חקלאית לטובת סככה קיימת.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: אם אין השגות, נעבור לדיון הפנימי.

החלטות

ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מפורטת בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור על יידוע שכנים
- תיקון התכנית ע"פ עותק משרדי
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים.

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה
- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור יחידה סביבתית
- אישור על יידוע שכנים
- תיקון התכנית ע"פ עותק משרדי
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים.

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 253-0726794
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: הרחבה דרום מזרחית מושב כחל - שינוי הוראות בינוי ועיצוב

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 6,400.00 מ"ר (6.4 דונם)

מספר תכנית	יחס
4292/ג	שינוי
14148/ג	שינוי
209/מק/ג	שינוי
13023/ג	כפיפות

בעלי עניין

מבקש

אסף גרנות, ת.ז. 36832566, כחל 142, 1238700, 052-2316594

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, ת.ז. 500101761, חרמון 2 נצרת עילית, 1710502, טלפון 073-2548815, 050-4414941

עורך

מתיאס טסונה, ת.ז. 15107709, עמיעד 146, עמיעד, 1233500, טלפון 04-6909351

כתובות כחל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13592	לא	לא	14	14	לא
13593	לא	לא	29	29	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	140	140		14148 /ג
2	142	142		14148 /ג
3	144	145		14148 /ג
4	163	163		14148 /ג
5	165	166		14148 /ג
6	176	176		14148 /ג
7	181	183		14148 /ג
8	185	185		14148 /ג
9	192	192		14148 /ג
10	195	195		14148 /ג

8 גרסת תשריט התכנית:

11 גרסת הוראות התכנית:

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: ממליצים להפקיד.

תכנית הוראתית לשינוי והוספת הוראות בניה במגרשים 140, 142, 144, 145, 163, 165, 166, 176, 181, 182, 183, 185 ו-195 בהרחבה הדרום מזרחית של מושב כחל, במטרה לאפשר:

(א) ניצול השטח מתחת לחניות קיימות במגרשים יורדים לטובת מבנה עזר, ללא הכללתו בחישוב התכנית הכללית המותרת במגרש, ללא שינוי בס"כ השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

(ב) הקמת מבנה עזר עד קו בניין 0 מ' קדמי במגרשים שעורפם פונה אל הנוף (מגרשים יורדים) ועד קו בניין 0 מ' אחורי במגרשים שחזיתם פונה אל הנוף (מגרשים עולים), בנוסף להקמתו עד קו בניין 0 מ' צדדי.

(ג) קביעת הוראות עיצוביות מחייבות חדשות עבור קירוי חניות.

(ד) קביעת תכנית נוספת ונפרדת מהתכנית הכללית המותרת על פי תכנית גע/מק/209, בשטח של 30 מ"ר, מיועדת אך ורק לקירוי החניות בכל המגרשים (עולים ויורדים).

מטרת התכנית

1. שינוי קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבנה עזר, כמבנה עצמאי בכל המגרשים, או מתחת לחניות הקיימות במגרשים יורדים.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לקירוי חניות, כולל קביעת תכנית נוספת יעודית למטרה זאת.
3. שינוי קו בניין צפוני במגרש 185, בעקבות הימצאות של עץ אלון עתיק לשימור בשטח הבניה, במטרה לאפשר הקמת יחידת דיור בתנאים סבירים.

הוראות התוכנית

- (א) שינוי קווי בניין להקמת מבנה עזר, עד קו בניין 0 קדמי במגרשים יורדים ועד קו בניין 0 אחורי במגרשים עולים, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- (ב) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבנה עזר, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ג) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לקירוי חניות, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ד) הגדלת התכנית המותרת על פי תכנית גע/מק/209 ב-30 מ"ר, אך ורק למטרת קירוי החניה, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ה) שינוי קווי בניין לכל סוגי הבניה, במגרש 185, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

המלצות

רקע לדיון:

תכנית בסמכות מקומית המבקשת להגדיר קווי בניין והוראות בניה ל-14 מגרשים בהרחבה מערבית של מושב כחל. התכנית מבקשת קו בניין אחורי/ קדמי 0 עבור מיקום מבני עזר (חניה/ מחסן) בהתאם לאופי המגרש (עולה/ יורד) ובצמידות לקירות התמך הקיימים.

כמו כן, התכנית מבקשת להגדיל תכנית ב-30 מ"ר לשימוש זה בלבד.

בתכנית מוגדרות הוראות בניה ועיצוב אדריכלי למבני העזר.

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור אגף התברואה
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים

מהלך דיון

נוכחים: מתיאס טיסונה, עורך התכנית, אסף גרנות, מבקש ומיופה כח

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנו בהרחבה של מושב כחל. התוכנית בסמכות הוועדה המקומית, מבקשת שינוי בהוראות בינוי ועיצוב. בעיקרון התוכנית הזו מבקשת שינוי בקו הבניין לצורך הקמת מבני עזר עד קו בניין אפס קדמי במגרשים יורדים ועד קו בניין אפס אחורי במגרשים עולים עבור בניית מחסן. מבקשת כמו כן הגדלה בתכנית למטרת קירוי החניה ומבקשת באופן ספציפי שינוי בקו בניין במגרש 185 בגלל הימצאותו של עץ. סה"כ התוכנית מתייחסת ל-14 מגרשים בהרחבה, את השינוי הנקודתי לא רואים, אלא את קווי הבניין המאושרים כמו גם את החניות.

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: במגרשים היורדים קיימת כחלק מפיתוח המגרשים חניה כשיש הפרש בין מפלס הכביש למפלס של המגרשים של בין 2 ל-2.5 מטר ואנו מבקשים לאפשר שימוש בחלל שמתחת לחניה לצורך מחסן. כל עוד יש תנאי שהוא סטייה ניכרת, כל עוד שהניצול של החלל מתחת לחניה לא מונע את התפקוד התקין של החניה כפי שתוכננה. ז"א אין שינוי במפלס החניה כפי שתוכננה בפיתוח, כל עוד שאפשרי לנצל את החלל שמתחתיה אז זה אפשרי לפי התוכנית הזו, ובמגרשים יורדים בלבד.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: כמה זמן ייקח עד שיהיו יח' אירוח למטה?

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: זה לא חלק מהטיפול שלי בתכנית. אני גם לא הגורם שאמור לתת לך תשובות לגבי זה. יש תכנית כזאת בגמלא בהרחבה ברמת הגולן שבגלל הסיטואציה הזו הספציפית של הפרש גובה כ"כ גדול בין הכביש למגרשים, גם שם יש בדיוק את אותו מתווה. גם ככה יש תכנית בתוך המגרש שהוא לטובת החניה הזו, שלא בצורה מכוונת, ומאפשרים להשתמש בחלל למטה לצורך אחסנה. אם אנשים ישתמשו כמו בכל דבר אחר בחלק מהבנייה למטרות שלא מותרות זה כבר נושא שחורג את הדיון הזה מבחינתי, כמתכנן.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: זה כבר עניין של אכיפה בוועדה.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: מה גודל המחסנים מתחת לחניות?

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: כרגע מותר לפי החניה עצמה, כי אין אפשרות אחרת. הקירות קיימים. הפעולה היא לאפשר את השימוש של החלל מתחתיהן. זה מה שמוצע.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אני חשבתי שהמחסן מוגבל ל-10 מטר לפי הוראות התוכנית.

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: יש אפשרות למחסן רגיל חיצוני שהוא כמו שתארת, במגרשים יורדים הוא עד קו 0 קדמי, באיסור חריגה מגובה קיר תומך, ז"א המבנה לא יכול להיות יותר גבוה מהקיר התומך. כנ"ל לגבי מגרשים עולים לגבי הגבול העורפי. המחסן יכול להיצמד לקיר פיתוח של בין 2-2.5 מטר גובה, המחסן יכול להיצמד לקיר מבלי לחרוג מגובה הקיר עצמו. יש בנוסף את נושא ניצול החלל מתחת לחניה.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אבל זה לא דבר שעולה מהתוכנית. אני מפנה להוראות הבינוי בפרק 4: "שטח מבנה עזר יוגבל ל-10 מ"ר ויכלל בתכנית המותרת עפ"י תכנית זו". אני לא רואה איפה מנוסח פה בתכנית שיש מצב ששטח המחסן יכול להיות כשטח החניה.

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: יש. זה מנוסח למטה.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אוקי, אני רואה ב-ד'.

מתיאס טיסונה, עורך התכנית: יש תקדים לזה. בגמלא עשו בדיוק את אותו פתרון כי בכל מקרה יש מובלעת כזו מאבן בגובה של 2-2.5 מטר, שנכנסת לתחום המגרש הפרטי. ז"א זה מצב נתון. זה מה שאנו מציעים.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: יש לנו ביקורות מאוד קשות על התפקוד של מכוני הסניקה והביוב ומשרד הבריאות מפעיל עלינו מכבש מטורף שלא נוסף שום בית נוסף מבלי שנוציא שם התחייבות של שדרוג המערכות, אז אני מבקש שזה יירשם שהתוכניות האלה וההרחבות האלה והבנייה הזו תאושר אך ורק אחרי שהיישוב יציג לנו שהוא משדרג את מערכות הסניקה.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: בני, אתה קושר בין דברים שאני צריכה להבין יותר טוב את הקשר. לעניות דעתי מחסן לא דורש חיבור של דבר.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: לא, יש פה בתים נוספים, לא?

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: לא. זו תכנית ממש בהיקף קטן שמבקשת מחסנים.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: כל הבתים האלה מבקשים חניות ומחסנים.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: אי אפשר כיוון שיש לנו שם בעיה עם מערכת הסניקה. אי אפשר יהיה לתת להם אישור להתחבר למערכות הביוב.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: בני, זו לא התוכנית הזו. התכנית הזו לא מבקשת לחבר שום דבר למערכת. אתה בא עם הגבלה שאני מבינה שאתה צריך לטפל בבעיה כלשהי, אבל זה לא בתוכנית הזו. אין כאן שום דבר במסגרת התכנית שמבקש את החיבור, אז לכן אני חושבת שזה קצת לבקש את המגבלה הזו כאן.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון: נעה, במחסנים האלה אין שטחים רטובים.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: נכון, חד משמעית, זה יירשם גם בפרוטוקול.

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: אני מודה למתיאס, וכעת נעבור לדיון הפנימי.

החלטות

ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מפורטת בתנאים:

- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור אגף התברואה
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה

- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים
- הועדה מדגישה כי במחסנים אין שטחים רטובים- נדרש להוסיף בהוראות כי המחסנים לא יחוברו למים/ ביוב.
- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה
- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
- אישור רמ"י
- אישור מהנדס המועצה
- אישור אגף התברואה
- תיקון התכנית ע"פ הערות הוועדה
- יש לסמן קווי בניין בתשריט מצב מוצע. במיוחד יובהרו קווי הבניין של מגרש 185 בהתאם לעץ האלון.
- המצאת 2 עותקים מתוקנים ותצהירים חתומים

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 253-0831206
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית:	משק 55 - בית הלל
סוג סעיף	אישור תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	19,986.00 מ"ר (19.986 דונם)

מספר תכנית	יחס
19966/ג	החלפה
12997/ג	כפיפות

בעלי ענין

בעל הנכס

אגודה חקלאית שיתופית בית הלל, ח.פ. 570009076, בית הלל, 12255, טלפון 04-6951411

עורך

ראתב סבאג, ת.ז. 80914286, שד תל חי 93 קרית שמונה, 11033, טלפון 04-6959844, 052-3211576

מודד

ראתב סבאג, ת.ז. 80914286, שד תל חי 93 קרית שמונה, 11033

מודד

ראתב סבאג

בית הלל

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13125	לא	לא	22	22	לא
13125	לא	לא	23	23	לא

גרסת הוראות התכנית: 13 גרסת תשריט התכנית: 9

הסדרת קווי בניין קדמי - לפי המצב הקיים בשטח.
ב- גוש: 13125 חלקה: 22 - משק 55 בית הלל הקבועים בתכנית ג/19966 המאושרת.

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין במשק 55 בית הלל

הוראות התוכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

הערות בדיוק

- יש לנסח דברי הסבר לתכנית ע"פ עותק משרדי.
- סעיף 1.6 - יש להוסיף יחס לתכנית מאושרת ג/12997
- סעיף 1.8.3 - יש להוסיף כתובת מייל יזם ובעלי עניין בקרקע
- טבלה 5 - יש להוסיף הערה לגבי שינוי קו בניין בכל הקשור לבנייה קיימת והתכנסות לקו בניין מאושר בכל בניה עתידית.
- טבלה 5 - יש להוסיף זכויות פל"ח בייעוד מגורים המאושרים בתכנית קודמת.
- סעיף 6.1 - יש לנסח סעיף בהתאם לסעיף מתכנית מאושרת.
- סעיף 6.3 - חסר סעיף עודפי חפירה ופסולת בניין מתכנית מאושרת. יש להוסיפו, מאחר ולא נוצלו מלוא זכויות הבניה בשטח.
- סעיף 6.9 - יש לנסח סעיף בהתאם לסעיף מתכנית מאושרת.
- יש להשלים סעיף 6.3 - רישום, מתכנית מאושרת.

המלצות

רקע לדיון:

התכנית נדונה בפני מליאת הוועדה בתאריך 26.4.2020. לאחר השלמת דרישות הוועדה התכנית פורסמה להפקדה. התכנית סיימה את ימי ההפקדה בתאריך 5.5.2021, ללא התנגדויות. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר ע"פ סעיף 109 לחוק ולכן מובאת לתוקף.

המלצת הוועדה המקומית על מתן תוקף לתכנית בתנאים:

- תיקון הערות ע"פ סעיף 109
- המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים
- פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: בית הלל. מדובר בתכנית שנדונה במליאת הוועדה באפריל 2020 ולאחר השלמת כל הדרישות היא פורסמה להפקדה, ללא התנגדויות, בבדיקה של 109 נקבע שהיא לא טעונה את אישור השר ולכן מובאת כאן לדיון למתן תוקף.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/04/2021	21/02/2021	הכנת פרסום	הפקדה
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
23/08/2021	24/06/2021	הכנת פרסום	מתן תוקף

החלטות

ס. 108 - החלטת ועדה מקומית על מתן תוקף בתנאים לתכנית:

- תיקון הערות ע"פ סעיף 109
- המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים
- פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק

לא הושלם		- פירסום ע"פ סעיף 89 לחוק
הושלם	05/07/2020	- יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה
הושלם	05/07/2020	- של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
הושלם	04/02/2021	- אישור רשות מקרקעי ישראל
הושלם	04/02/2021	- אישור זכויות
הושלם	04/02/2021	- תיקון עותק משרדי
הושלם	04/03/2021	- אישור מהנדס המועצה
הושלם	04/03/2021	- 2 עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים
הושלם	02/06/2021	- תיקון הערות ע"פ סעיף 109
הושלם	17/06/2021	- המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים
הושלם	24/06/2021	- תנאים למתן תוקף:

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 253-0880229
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: הסדרת דרך גישה למתחם 13 - קיבוץ כפר סאלד

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 13,359,000.00 מ"ר (13359 דונם)

מספר תכנית	יחס
18653/ג	החלפה
253-0297085	החלפה

בעלי ענין

מבקש

קיבוץ כפר סאלד, ת.ז. 570002105, כפר סאלד, 12230, טלפון 04-6907512, 050-4025015

עורך

ראתב סבאג, ת.ז. 80914286, שד תל חי 93 קרית שמונה, 11033, טלפון 04-6959844, 052-3211576

מודד

ראתב סבאג, ת.ז. 80914286, שד תל חי 93 קרית שמונה, 11033

מודד

ראתב סבאג

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13546	לא	לא	2	2	לא
13546	לא	לא	4	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1000	1000		18653 /ג
2	2005	2005		253-0297085
3	2007	2007		253-0297085
4	493	493		18653 /ג
5	503	504		18653 /ג
6	559	559		18653 /ג
7	850	859		18653 /ג
8	859	859		18653 /ג

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 14

התכנית באה להסדיר גישה מתוך הקיבוץ ל- 10 מגרשים במתחם 13 בחלק הדרומי של קיבוץ כפר סאלד. מטרת הרחבת הדרך, ליצור חיבור בין המגרשים לבין אזור המגורים של הקיבוץ.

הרחבת הדרך באה על חשבון שטח ציבורי פתוח שמפריד בין מתחם 2 ל-3 וחיבור דרך 16 עם דרך 23.

התכנית גם מסדירה את גבולות חלק מהמגרשים שעולים על אזור הפארק והבריכה הקיימת ע"י הצרחה בין יעוד מגורים ליעוד פארק,

ומסדירה מיקום מתחם החנייה שקיים בשכונה.

מטרת התכנית

הארכת כביש גישה למתחם 13, הצרחת שטחים ושינוי קו בניין.

הוראות התוכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א)1.
2. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2.
3. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)5.

המלצות

רקע לדיון:

התכנית נדונה בפני מליאת הוועדה בתאריך 25.10.2020. לאחר השלמת דרישות הוועדה התכנית פורסמה להפקדה. התכנית סיימה את ימי ההפקדה בתאריך 12.4.2021 ללא התנגדויות. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר ע"פ סעיף 109 לחוק ולכן מובאת לתוקף.

המלצת הוועדה המקומית על מתן תוקף לתכנית בתנאים:

- תיקון הערות ע"פ סעיף 109
- המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים
- פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק.

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: כפר סאלד. דיון למתן תוקף. הסדרת דרך גישה למתחם 13 בקיבוץ כפר סאלד. התוכנית הזו נדונה בפני המליאה באוקטובר 2020, הושלמו דרישות הוועדה והתוכנית פורסמה להפקדה, ללא התנגדויות. נקבע לאחר בדיקה 109 שהיא אינה טעונה את אישור השר ולכן מובאת כאן למתן תוקף.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הפקדה	הכנת פרסום	14/01/2021	15/03/2021

החלטות

ס. 108 - החלטת ועדה מקומית על מתן תוקף בתנאים לתכנית:

- תיקון הערות ע"פ סעיף 109
- המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים
- פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק

תנאים למתן תוקף:	לא הושלם
המצאת 4 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י כל בעלי העניין ונספחים חתומים	לא הושלם
פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק	לא הושלם
למסמכי התכנית יצורף נספח תנועה וחתכים. הנספח יציג חתך באזור התחברות הדרכים המוצעת.	הושלם 25/11/2020
אישור רמ"י	הושלם 09/12/2020
יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה	הושלם 06/01/2021
של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.	הושלם 06/01/2021
בסעי' 1.4 יש לציין גם את סעי' 62 א (א) 5.	הושלם 14/01/2021
הטמעת תיקונים בהתאם לעותק משרדי – מהדורה 6.	הושלם 19/01/2021
הגשת עותקים חתומים ע"י כל בעלי העניין ותצהירים מעודכנים.	הושלם 19/01/2021
תיקון הערות ע"פ סעיף 109	הושלם 02/06/2021

סעיף 8	תשריט חלוקה: גע/תש/0264
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: פארק שניר - נופש ביער
סוג סעיף: אישור תוכנית
סוג תוכנית: תשריט חלוקה
סמכות תכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 206,917.00 מ"ר (206.917 דונם)

מספר תכנית	יחס
10056/ג	כפופה ל-

בעלי ענין

בעל הנכס

רמ"י, ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000

עורך

סבאג ראתב, ת.ד. 255 קרית שמונה, 10200, טלפון 04-6959844

יזם

מועצה אזורית הגליל העליון

מודד

סבאג ראתב, ת.ד. 255 קרית שמונה, 10200

כתובות

נחל שניר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 13291 חלקות במלואן: 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 25, 28

מטרת התכנית

מטרת התשריט לצורך הקצאה למנהל.

הערות בדיקה

התשריט נדון ואושר בישיבת המליאה שהתקיימה בתאריך 28.2.21.

לאחר פניית העורך לרמ"י לצורך קבלת אישורו, דרש רמ"י להפריד בטבלת ההקצאה הקיימת את שטח המאגר משטח התעלה שזה מגרש 3. כך שיהיה מגרש אחד למאגר ומגרש אחר לתעלה. מסיבה זו שונה התשריט ונוצר מגרש מס' 4. בשל השינוי בתשריט נדרש אישורו מחדש במליאה. התקבלו אישורי רמ"י ומהנדס המועצה.

היסטוריה:

בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021002 מתאריך 28/02/2021 הוחלט: על רקע ממצאי הבדיקה ומאחר והתשריט תואם תכנית החלטת הועדה הינה לאשר את תשריט החלוקה בתנאים הבאים:

1. אישור מהנדס מועצה
2. אישור רמ"י
3. הגשת 5 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י כל בעלי הזכויות

התשריט תואם וכפוף לתכנית ג/10056 המאושרת.
התשריט מחלק את כל ייעוד קרקע פארק שניר - נופש ביער למגרשים.
לשלושת המגרשים גישה סטטוטורית.
טבל ייעודי הקרקע וזכויות בניה (6) אינה מתייחסת ואינה קובעת לייעוד קרקע זה.
מסיבה זו אין קביעה של גודל מגרש מיני וקווי בניין.
הוגשו נוסחי טאבו לפיהן שטח המגרשים בבעלות המדינה וקק"ל.

המלצות

על רקע ממצאי הבדיקה ומאחר והתשריט תואם תכנית המלצה לאישור תשריט חלוקה

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: תשריט חלוקה, נחל שניר. מדובר בתשריט חלוקה שנידון ואושר כאן במליאה בפברואר 2021. תשריט החלוקה המקורי יצר חלוקה של שני מגרשים לכל המתחם, דרישת רמ"י הייתה לייצר חלוקה למגרש נוסף שיפריד את התעלה מהמאגר ולכן תשריט החלוקה הזה מוגש שוב בעקבות דרישת רמ"י. התשריט נבדק ותואם לתב"ע. ממליצים לאשר.

החלטות

על רקע ממצאי הבדיקה ומאחר והתשריט תואם תכנית, פ"א לאשר את תשריט החלוקה.

<u>גליון דרישות</u>		<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- אישור מהנדס מועצה		16/02/2021	הושלם
- הגשת הוכחת בעלות על הקרקע (המדינה וקק"ל)		16/02/2021	הושלם
- אישור רמ"י		25/04/2021	הושלם
- הגשת 5 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י כל בעלי הזכויות		25/04/2021	הושלם

סעיף 9	תכנית בינוי: גע/תב/0111
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	

שם התכנית: תכנית בינוי מט"ש יפתח מגרש 101

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית בינוי

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 14,159.00 מ"ר (14.159 דונם)

מספר תכנית	יחס
253-0593350	כפופה ל-

בעלי ענין

מודד
סבאג מהנדסים, אחר 195, ת.ד. 255, קרית שמונה קרית שמונה

יזם
מועצה אזורית הגליל העליון

עורך
דפנה דרורי

בעלים
רמ"י

כתובות
יפתח

מטרת התכנית

תכנית הבינוי מהוותה תנאי להגשת בקשה להיתר עפ"י הוראות תכנית 253-0593350.

הערות בדיקה

1. במגרש 100 קיימים מבנים החורגים מקו הבניין. בוועדה לא נמצאו היתרי בניה למבנים אלו. המבנים סומנו להריסה.
2. מבוקש הזזת עמוד חשמל מתח גבוה וקו חשמל מתח גבוה הקיים באזור המיועד למט"ש. מסיבה זו יידרש אישור חברת חשמל.

המלצות

המלצה לאשר תכנית בינוי בתנאי סימון מבנים חורגים מקווי בניין להריסה במגרש 100. תנאי להיתר יהיה או הריסה בפועל או ערבות בנקאית על סך 50,000 ש"ח כדי להסדיר את הבינוי החורג בתכנית. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסה בפועל או הסדרה תכנונית.

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: תכנית בינוי של יפתח. זה מוגש כאן מאחר ותכנית בינוי היא תנאי לבקשה להיתר, התשריט נבדק ותוקן לאחר שסומנו בו מבנים להריסה במגרש 100 בחלק הצפוני שלו. קבענו שתנאי להיתר יהיה הריסה בפועל או ערבות בנקאית בסכום של 50,000 ₪ כדי להסדיר את הבינוי החורג בתכנית. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסה בפועל, או הסדרה תכנונית במסגרת של תכנית באחת משתי האפשרויות האלה, כיוון שיש לחץ גדול לקדם את הבקשה להיתר של המבקש.

החלטות

פ"א, לאשר תכנית בינוי בתנאי סימון מבנים חורגים מקווי בניין להריסה במגרש 100.

תנאי להיתר יהיה או הריסה בפועל או ערבות בנקאית ע"ס 50,000 ₪ כדי להסדיר את הבינוי החורג בתכנית. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסה בפועל או הסדרה תכנונית.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור מהנדס מועצה
לא הושלם		- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע
הושלם	30/05/2021	- תיקון כל ההערות
הושלם	20/06/2021	- אישור חברת חשמל בגין סימון עמוד חשמל מתח גבוה להזזה. (ניתן תאום עם חברת חשמל ולא אישור יידרש אישור כתנאי להיתר בניה)
לא נדרש		- הגשת ערבות בנקאית על סך 50,000 ש"ח או לחילופין הריסת המבנים בפועל - עפ"י החלטת הוועדה - תנאי להיתר בניה ולא לתכנית בינוי

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 10
20200286\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	372000222	תיק בניין:
20200286\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	372000222 5301376450	תיק בניין: מס' רישוי זמין

רמות נפתלי, 231			כתובת:
גוש: 13655 חלקה: 91 מגרש: 231, חלקה: 119 מגרש: 231, חלקה: 123 מגרש: 231			גוש וחלקה:
ג/14385, ג/7576, ג/1777, ג/4931			תוכניות:
אזור מגורים א'			יעוד:
3369.00 מ"ר	שטח מגרש:	בניה חדשה	תאור הבקשה:
בניית בית מגורים חדש יח' הורים הריסת בונקר הקלה בגובה קירות תומכים מבוקש עד 9 מטר במקום 1.5 מטר לפי תוכנית ג/14385.			מהות הבקשה

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
050-8478471	הראשונים 77 א חיפה, 263030	רפי כהן ת.ז. 023710346	מבקש
	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	רמ"י ת.ז.	בעל הנכס
6793434	רמת הגולן כנף	בן ישי קרן אחר 31800568	עורך
077-7961289 052-6311759	בית אלון חצור הגלילית	רוזן אלכס אחר 311751606	מהנדס

שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				241.04		מגורים	0.00
				2.72		ממ"ד	0.00
		26.38				ממ"ד	0.00
		6.41				מחסן	0.00
		32.79		243.76		סה"כ	
		32.79		243.76			
276.55 מ"ר (עיקרי ושירות)						סה"כ שטח מבוקש	
276.55 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הועדה: מדובר בבקשה להיתר ברמות נפתלי. מבוקש בית מגורים חדש שכולל יח' הורים ובמסגרת הבקשה מבקשים גם הקלה בגובה של קירות תמך שמגיעים עד לגובה 9 מטר במקום 1.5 מטר שמותר בתוכנית שחלה.

בני בן מבוחר, ראש מ.א. מבואות החרמון : מה זה 9 מטר?

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה : מבוקש קיר תמך בגובה של 9 מטרים במקום 1.5 מטר כפי שניתן בתוכנית מאושרת. הוגשה תכנית פיתוח עבור כל שטח המגרש שכולל תכנון עתידי. מבנה המגורים המבוקש הוא המבנה שאני מראה אותו עכשיו בסמך. פיתוח קיר התמך בגובה 9 מטר שאני מסמנת אותו גם עם הסמך, נועד לצורך בנייה עתידית ומילוי שטח שיאפשר בינוי עתידי של יח' דיור נוספת. מבחינתנו, ערכנו מס' פגישות עם המתכננים וניסינו למצוא פתרונות, מדובר בקיר תמך גבוה מאוד ביחס למותר בתוכנית, בנצפות מאד גבוהה מכיוון מערב, מכביש 886, ולכן אנו דורשים פתרון של קיר תמך מדורג, ולכן הבקשה כפי שמבוקשת במתכונתה זו נדחית וככל שיוגש תכנון שמראה דירוג של קירות התמך נוכל לבחון את הבקשה.

קובי זרקא, מהנדס מ.א. מבואות החרמון : יש התייחסות של אדריכלית נוף בנושא הזה?

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה : לא. הם לקחו את צ'רלי מגרדניה שהתייחס, אבל מבחינתנו הפתרונות שניתנו לא מספקים.

החלטות

מבוקש בית מגורים חדש הכולל יחידת הורים, הריסת בונקר והקלה בגובה של קירות תמך. הקלה המבוקשת עד 9 מ' במקום 1.5 מ' על-פי תכנית ג/ 14385. הוגשה תכנית פיתוח עבור כל שטח המגרש הכולל תכנון של בינוי עתידי במפלס גבוה. קירות התמך המוצעים נועדו לתמוך בינוי עתידי של בית מגורים נוסף. מדובר בקיר תמך גובה מאוד, ביחס למתור בתכנית, בניצפות גבוהה במבט לכיוון מערב ומכביש 886 הפיתרון הנדרש הוא דרוג של קירות התמך. הבקשה אינה מאושרת במתכונתה הנוכחית, ככל שיוגש תכנון המראה דרוגם של קירות התמך הבקשה תיבחן מחדש

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 11
20210108\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	255600093	תיק בניין:
20210108\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	255600093 10000023224	תיק בניין: מס' רישוי זמין

יובל, 1 כניסה 11			כתובת:
גוש: 13236 חלקות: 13, 20			גוש וחלקה:
ג/4926, תמ"א/34/ב/6			תוכניות:
קוי מים, קרקע חקלאית-מבא"ת			יעוד:
מתקן מקורות			תאור הבקשה:
שטח מגרש:			
הריסת מתקן קיים קידוח מי שתיה חולה 11 תחנת שאיבה למי שתיה חולה 11			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	מקורות חברת מים בע"מ	ת.ד 755 חיפה, חוף שמן	04-8350547
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אשכנזי שגית ת.ז 025753005		049893820 0544964609
מהנדס	רבאח מוחמד ח.פ 035194678		

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מבנה תחזוקה	13.48					
0.00	מבנה תחזוקה	13.43					
0.00	חדר חשמל	28.13					
	סה"כ	55.04					
		55.04					
	סה"כ שטח מבוקש	55.04 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח	55.04 מ"ר (מבוקש)					

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: מדובר במתקן מקורות ליד יובל. מהות הבקשה היא הריסת מתקן קידוח קיים במתחם המסומן התחום פה באדום, ובקשה להיתר עבור תחנת שאיבה למי שתייה שממוקמת בדיוק במתחם הזה. הבקשה פורסמה כדין ולא הוגשו התנגדויות ועל כן ממליצים לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות.

החלטות

הבקשה פורסמה כדין ולא הוגשו התנגדויות
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
יש לפרט במהות הבקשה אם התחנת שאיבה היא לצורך מי שתיה/או לא למי שתיה		09/03/2021	הושלם
התאמת גובה המבנים לגובה המותר ע"פ תמ"א 34/ב/6		09/03/2021	הושלם
הסדרת מבנים שלא בהיתר		09/03/2021	הושלם
הגשת דו"ח יועץ קרקע		09/03/2021	הושלם
קיומו של תיק מידע להיתר תקף		09/03/2021	הושלם
אישור המשרד להגנת הסביבה		09/03/2021	הושלם
אישור היח' הסביבתית ג"ע		09/03/2021	הושלם
אישור רשות המים (מנהלת הכנרת לשעבר)		09/03/2021	הושלם
אישור ניקוז כנרת		09/03/2021	הושלם
אישור רשות מקרקעי ישראל		28/04/2021	הושלם
מפת מדידה שתכלול תרשים סביבה מתוך התכנית המאושרת עם סימון האזור המבוקש		28/04/2021	הושלם
פקיד היערות-אישור עקרוני		28/04/2021	הושלם
יש לסמן בהיתר את האמצעים הנדרשים להשתלבותו ולצמצום השפעת הקו על סביבתו		28/04/2021	הושלם
אישור כל בעלי הזכויות בקרקע		28/04/2021	הושלם
אישור מהנדס מועצה אזורית מבואות החרמון		28/04/2021	הושלם
הגשת מסמך נופי מאושר ע"י היח' לאיכות הסביבה		28/04/2021	הושלם
ההיתר יסמן את האמצעים הנדרשים להשתלבות קו המים ולצמצום השפעתו על סביבתו		28/04/2021	הושלם
פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה		28/04/2021	הושלם
הגשת כתב שיפוי כלפי הוועדה המקומית עפ"י הנחיות תמ"א 34/ב/6 - נספח א'		28/04/2021	הושלם
תלית מודעה עם נוסח הפרסום ע"ג לוח המודעות ביישוב		28/04/2021	הושלם
אישור חברת חשמל (יש לצרף אישור חדש)		18/05/2021	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל		02/06/2021	הושלם
הגשת הוכחת בעלי הזכויות בקרקע		02/06/2021	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור שרתי כבאות/יועץ בטיחות			לא הושלם
- אישור רשות העתיקות			לא הושלם
- אישור משרד הבריאות			לא הושלם
- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הוועדה			לא הושלם
- תשלום היטל השבחה			לא הושלם
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש, עורך, מהנדס, אחראי ביקורת, אחראי ביצוע שלד ומודד			לא הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה - הצהרת בטיחות		09/03/2021	הושלם
- אישור מ.א. מבואות חרמון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק		10/06/2021	הושלם
תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור פקיד היערות			לא הושלם
- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה			לא הושלם

- | | |
|-------------|---|
| לא הושלם | - צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה |
| לא הושלם | - חתימה וחותמת המהנדס האחראי לבצוע השלד המהנדס האחראי לבקורת |
| טטוס | תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו |
| לא הושלם | - תעודת גמר תינתן רק לאחר שתיפתח במקביל בקשה להיתר שמסתמכת על תיק מידע 20180527 |
| לא הושלם | - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה |
| לא הושלם | - אישור מהנדס מועצה אזורית מבואות חרמון |
| לא הושלם | - ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה |
| לא הושלם | - אישור היחידה לאיכות הסביבה לתאום סיור עם הח"מ |
| | היחידה לאיכות הסביבה |
| לא הושלם | - הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה) |
| לא הושלם | - הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל |
| לא הושלם | - טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת |

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 12
113200147	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210040\1	תיק בניין:
113200147	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210040\1	תיק בניין:
2713912431			מס' רישוי זמין

שניר, 79	כתובת:	
גוש: 13266 חלקה: 10 מגרש: 79	גוש וחלקה:	
11094/ג	תוכניות:	
אזור מגורים קהילתי	יעוד:	
בניה חדשה	שטח מגרש:	502.00 מ"ר
מהות הבקשה בית חדש, משרד ובריכה 1. הקלה מהוראות תוכנית 11094/ג בדבר בניית גג רעפים של לפחות 25% משטח הגג, לגג ללא רעפים. 2. הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית. 3. הקלה בקו בניין קדמי מבוקש כמטר במקום 3' לצורך בניית בריכת שחיה 4. הקלה בגובה עבור מדרגות החורגות מקו בניין צידי העולה על 1.5 מטר		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	שניר טרמצי ת.ז. 203842414	שניר שניר	050-6969676
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אלימי יובל ת.ז. 014451389	עמיר	052-6256593
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	105.73					
3.40	משרד	39.02					
0.00	ממ"ד			15.39			
	סה"כ	144.75		15.39			
		144.75		15.39			
	סה"כ שטח מבוקש	160.14 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	160.14 מ"ר (מבוקש)					

חוות דעת
הערות בדיוק

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: שניר, מגרש 79. בקשה שכוללת בניה חדשה של בית הכולל משרד ובריכה. מבוקשות כאן סדרה של הקלות: הקלה מהוראות תכנית לעניין בניית גג רעפים בשטח של לפחות 25 אחוז מהגג, הקלה בבניית בריכת שחייה, הקלה בקו בניין קדמי עבור בריכת השחייה והקלה בגובה עבור מדרגות שחורגות מקו בנין צידי מעל גובה 1.5 מטר. אלה המדרגות שחורגות מקו בנין צידי מגובה 1.5 מטר, וניתן לאשר אותן בהקלה. ההקלות פורסמו כדן ולא הוגשו התנגדויות. אני כן רוצה לפרט את התייחסותנו לעניין הקלה בבריכה בקו בנין קדמי - מדובר במגרש פינתי שגובל בדרך סטטוטורית, וכמדיניות הוועדה כאשר מדובר בחריגת הבריכה למרווח שגובל ביעוד שאינו מגורים, אנו מאשרים את החריגה. בנסיבות, אנו ממליצים לאשר את החריגה.

החלטות

מדובר בבית מגורים חדש הכולל משרד ובריכת שחייה.
מבוקשות מספר הקלות, הקלה לגג ללא רעפים, הקלה לבניית בריכת שחייה וכן חריגתה מקו בנין קדמי, הקלה בגובה עבור מדרגות חיצוניות החורגות בקו בנין.

הצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.
לעניין חריגת הבריכה מקו בנין קדמי, מדובר במגרש פינתי, הגובל בדרך סטטוטורית, ולכן לא צפוי מטרד רעש לשכנים.

פורסמו הקלות כדן, ולא הוגשו התנגדויות.
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו	תאריך השלמה	סטטוס
מפת המדידה תהיה בתוקף	02/02/2021	הושלם
הגשת דו"ח יועץ קרקע	02/02/2021	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל	02/02/2021	הושלם
להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים	02/02/2021	הושלם
קיומו של תיק מידע להיתר תקף	02/02/2021	הושלם
אישור מהנדס מועצה על תוספת חניה עבור יח' אירוח או משרד (במידה ומבוקש)	09/02/2021	הושלם
לפרסם על-פי סעיף 149 לחוק את הבקשה לשימוש חורג	02/03/2021	הושלם
פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה	02/03/2021	הושלם
תלית מודעה עם נוסח הפרסום ע"ג לוח המודעות ביישוב	02/03/2021	הושלם
אישור מהנדס מ.א. גליל עליון (2.3.21)	03/03/2021	הושלם
התחייבות היזם כי הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יתקיימו בה פעילויות כגון:	17/03/2021	הושלם
מכתב מלווה המסביר את אופן העיסוק המבוקש	17/03/2021	הושלם
קייטנה, שיעורי שחייה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) וכד'	17/03/2021	הושלם
התחייבות היזם להפרדת מערכת המים מרשת אספקת המים העירוניים ע"י התקנת	17/03/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך.	17/03/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך	17/03/2021	הושלם
סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות	17/03/2021	הושלם
אישור רשות המים (מנהלת הכינרת לשעבר)	17/03/2021	הושלם
הוכחת עיסוק	12/04/2021	הושלם
יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (2.2.21)	25/04/2021	הושלם
דרישה לחיבור מים:	25/04/2021	הושלם
שרות. תאום מול קולחי גליל עליון ואחראי התשתיות בקיבוץ.	25/04/2021	הושלם
דרישה לחיבור ביוב:	25/04/2021	הושלם
התחברות לשוחה ציבורית	25/04/2021	הושלם
מדורס מזרח למגרש T.L=317.58 I.L=315.58 תאום מול קולחי גליל עליון.	25/04/2021	הושלם
דרישה לניקוז:	25/04/2021	הושלם
ניקוז המגרש לעבר כביש מדורס	25/04/2021	הושלם
תוך חילחול מקסי של מי הגשמים בשטחי הגינון.		

הושלם	27/04/2021	יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות (חסר חתימת הקיבוץ)
לא נדרש		אישור רשות מקרקעי ישראל (בקרת תכנ)
לא נדרש		פקיד היערות-אישור עקרוני (במקרה של כריתה או בניה בקרבת עץ בוגר)
סטטוס	תאריך השלמה	תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו
לא הושלם		- אישור הג"א
לא הושלם		- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק
לא הושלם		- אישור רשות העתיקות
לא הושלם		- הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית
לא הושלם		- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם		- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש/ים, עורך, מהנדס ומודד
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה (2.6.21)
לא הושלם		- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה
לא הושלם		- אישור רשות מקרקעי ישראל (הגשת סריקה מלאה של העותק החתום)
סטטוס	תאריך השלמה	תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו
לא הושלם		- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
לא הושלם		- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
לא הושלם		- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
לא הושלם		- אישור על הזמנת בדיקות בטונים
לא הושלם		- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
לא הושלם		- אישור פקיד היערות
לא הושלם		- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)
לא הושלם		- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומאצ למפקח לפני תחילת העבודה
לא הושלם		- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה
לא הושלם		- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
לא הושלם		- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים
סטטוס	תאריך השלמה	תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו
לא הושלם		- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני רצפה על פי ההיתר המאושר
לא הושלם		- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
לא הושלם		- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
לא הושלם		- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה
לא הושלם		- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)
לא הושלם		- אישור טכנאי גז
לא הושלם		- אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן
לא הושלם		- ביצוע שטיפה וחיתוי של מערכת מי השתיה בבנין.
לא הושלם		- השטיפה והחיתוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומאצ לוועדה תעודה המאשרת את ביצוע החיתוי.
לא הושלם		- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית
לא הושלם		- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א והצגת תעודת בדיקה ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת
לא הושלם		- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
לא הושלם		- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות

- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקינים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)
 - ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
 - אישור בדיקת אטימות וטיח למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת
- לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 13
20200426\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	329000394	תיק בניין:
20200426\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	329000394 1917125406	תיק בניין: מס' רישוי זמין

שדה נחמיה, 204			כתובת:
גוש: 13356 חלקה: 2 מגרש: 204			גוש וחלקה:
13033/ג, 16652/ג, 253-0471367			תוכניות:
מגורים			יעוד:
472.00 מ"ר	שטח מגרש:	בניה חדשה	תאור הבקשה:
1. בית מגורים חדש 2. הקלה בתכנית לבית מגורים: מבוקשת תכנית של כ- 153.4 מ"ר (32.5%) במקום 141.6 מ"ר (30%).			מהות הבקשה

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
052-3994196	שדה נחמיה שדה נחמיה	ליאב אייזנברג ת.ז. 032879389	מבקש
052-3994196	שדה נחמיה שדה נחמיה	מירי אייזנברג עסיס ת.ז. 033884883	מבקש
	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	רמ"י ת.ז.	בעל הנכס
6930054	ת.ד. 90 שדה אליעזר, 12205	ישכיל אורי ת.ז. 557838950	עורך
077-8123334 052-3763707	א.ת. צפוני קרית שמונה	סבאג מאלק ת.ז. 37318904	מהנדס

שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				141.01		מגורים	0.00
		12.41				ממ"ד	0.00
				38.67		מגורים	3.10
		12.41		179.68		סה"כ	
		12.41		179.68			
		12.41		179.68			
192.09 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
192.09 מ"ר (מבוקש)						סה"כ שטח	

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: מדובר בבית מגורים חדש בשדה נחמיה, מגרש 205. מבוקשת הקלה בתכנית לבניית בית מגורים. ההקלה המבוקשת היא של 2.5% ולאור תנאי המגרש ניתן לאשר את ההקלה. ההקלה פורסמה כדין ולא הוגשו התנגדויות, אולם התכנון המוצע וגרם המדרגות שנמצא בקצה הבית המבוקש במתכונת הזו כפי שהתכנון הזה מוצע, מעורר חשש לפיצול שיאפשר את קיומה של יח' דיור עצמאית בקומה השנייה כפי שרואים כאן, ויחידת הדיור הנוספת הזו היא בניגוד להוראות התוכנית, בנסיבות המלצתנו היא לא לאשר את הבקשה. ככל שתוגש בקשה שתכנון המדרגות יהיה חלק אינטגרלי מהבית, הבקשה תיבחן מחדש.

החלטות

הבקשה כוללת הקלה בתכנית, לאור תנאי המגרש ניתן לאשר את ההקלה
ההקלה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות

יחד עם זאת מוצע תכנון המאפשר השמשת הקומה העליונה כיחידה עצמאית. התכנון במתכונת שהוצעה מעורר חשש לפיצול אסור של יחידת מגורים על כן ההחלטה היא לא לאשר. ככל ותוגש בקשה אשר תכנון המדרגות יהיה חלק אינטגרלי מהבית, הבקשה תיבחן מחדש.

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 14
121300072	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210139\1	תיק בניין:
121300072	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210139\1	תיק בניין:
10000028932			מס' רישוי זמין

77	צבעון,	כתובת:
14186	גוש: חלקה: 37 מגרש: 77	גוש וחלקה:
16266/ג		תוכניות:
מגורים א'		יעוד:
בניה חדשה	שטח מגרש: 501.00 מ"ר	תאור הבקשה:
1. בית חדש ויחידת אירוח 2. הקלה בתכנית לבית מגורים: מבוקשת תכנית של כ- 156.6 מ"ר (31.26%) במקום 150.3 מ"ר (30%). 3. הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש.		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	כהן דוד ת.ז. 040853491	צבעון צבעון	054-6112279
מבקש	טרם הגר ת.ז. 037100906	צבעון צבעון	052-6870612
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	קליין ליאת ת.ז. 027934967	שדה נחמיה, 12145	052-3691908
מהנדס	חדאד מרי ת.ז. 029754991	ת.ד. 716 גוש חלב, 13872	04-6980391

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	110.89					
0.00	חדר אירוח	23.21					
0.00	ממ"ד			14.26			
0.00	מרפסת מקורה	8.25					
2.87	מגורים	26.94					
2.87	חדר אירוח	16.05					
2.87	מחסן			4.33			
2.87	מרפסת מקורה			8.45			
	סה"כ	185.34		27.04			
		185.34		27.04			
	סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח	212.38 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		212.38 מ"ר (מבוקש)					

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנחנו בצבעון, מגרש 77. מדובר בבית חדש הכולל גם יח' אירוח. מבוקשת הקלה בתכנית והקלה לבניית פרגולה חניה בקו קדמי 0. הבאנו את תכנית הפיתוח ללא הקירוי אבל זה מיקום החניה שעבורו מבוקשת ההקלה של הפרגולה בקו 0. פורסמו ההקלות ולא הוגשו התנגדויות ואנו ממליצים לאשר את הבקשה.

אביבה שמילה, מהנדסת מ.א. הגליל העליון : למה זה 3 רכבים פה?

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: כי יש יח' אירוח.

החלטות

הבקשה כוללת הקלה בתכנית, והקלה לפרגולת חנייה בקו בניין קידמי. פורסמו ההקלות ולא הוגשו התנגדויות לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו
08/04/2021	הושלם	אישור רשות מקרקעי ישראל
08/04/2021	הושלם	הגשת דו"ח יועץ קרקע
08/04/2021	הושלם	אישור מהנדס מועצה על תוספת חניה עבור יח' אירוח או משרד (במידה ומבוקש)
08/04/2021	הושלם	להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
08/04/2021	הושלם	להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים
08/04/2021	הושלם	סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות
08/04/2021	הושלם	פקיד היערוך-אישור עקרוני (במקרה של כריתה או בניה בקרבת עץ בוגר)
08/04/2021	הושלם	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
08/04/2021	הושלם	אישור מהנדס מ.א. גליל עליון (יועבר ע"י הוועדה)
09/05/2021	הושלם	יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (נשלח 8.4.21)
09/05/2021	הושלם	יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות
09/05/2021	הושלם	פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה
09/05/2021	הושלם	תלית מודעה עם נוסח הפרסום ע"ג לוח המודעות ביישוב
09/05/2021	הושלם	דרישה לחיבור מים: התחברות למד מים חדש בחצר שירות, תאום מול קולחי גליל עליון.
09/05/2021	הושלם	דרישה לחיבור ביוב: התחברות למערכת ביוב ציבורית קיימת, T.L=766.35 I.L=764.90 תאום מול קולחי גליל עליון.
09/05/2021	הושלם	דרישה לניקוז: ניקוז המגרש לעבר כביש אספלט מדרום למגרש.
03/06/2021	הושלם	אישור שכן על בנית פרגולת חניה בקו צידי 0
לא נדרש	הושלם	הוספת פרט מסלעה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (במידה ומבוקשת מסלעה)

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו
לא הושלם	לא הושלם	- אישור רשות מקרקעי ישראל (הגשת סריקה מלאה של העותק החתום)
לא הושלם	לא הושלם	- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק (נשלח 3.6.21)
לא הושלם	לא הושלם	- אישור יועץ בטיחות+תעודה
לא הושלם	לא הושלם	- הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית
לא הושלם	לא הושלם	- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם	לא הושלם	- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש, עורך, מהנדס, אחראי ביקורת, אחראי ביצוע שלד ומוודד

- תשלום היטל השבחה (הועבר לבדיקה 3.6.21)
- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

- אישור הג"א
- אישור רשות העתיקות (לא נדרש-אושר במידע)

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- אישור על הזמנת בדיקות בטונים
- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
- אישור פקיד היערוות
- אישור מודד מוסמך על מיקום קלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)
- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה
- גידור אתר הבניה
- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

- הגשת מפת עדות (as made)
- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה
- אישור התאמת גלאי העשן לתקן
- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל
- אישור טכנאי גז
- אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן
- ביצוע שטיפה וחיטוי של מערכת מי השתיה בבנין.
- השטיפה והחיטוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לועדה תעודת המאשרת את ביצוע החיטוי.

- הצגת תעודת בדיקת התקנת מערכת הסינון ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת

- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית

- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א

- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת

- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות

- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקניים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)

- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה

- תוצאות בדיקת תגמירים ממכון מורשה על בנית ממ"ד או מקלט

- אישור בדיקת אטימות למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת

- אישור שרתי כבאות-אישור אכלוס (במידה וניתן אישורם להיתר) / אישור יועץ

בטיחות

לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 08/04/2021

הושלם 08/04/2021

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 15
253000229	בקשה מקוונת ללא הקלות:	20210158\1	תיק בניין:
253000229	בקשה מקוונת ללא הקלות:	20210158\1	תיק בניין:
10000035539			מס' רישוי זמין

168	חולתה,		כתובת:
13046	גוש: חלקה: 10 מגרש: 168		גוש וחלקה:
16530/ג			תוכניות:
מגורים			יעוד:
תוספת למבנה קיים	שטח מגרש:	454.00 מ"ר	תאור הבקשה:
תוספת לבית מגורים בתחום הקיבוץ, הריסת סככה בשטח 20.54 מ"ר בקשה מהועדה לאשר בניה מעל בניה קיימת, בחריגה מקו בנין קדמי, לפי קו מתאר של הבניין הקיים.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	רינת עובדיה ת.ז. 031962178	חולתה חולתה	052-6091253
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אברגיל שמואל אחר 24592123	61 רמות נפתלי, 13830	052-2489755
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	67.25	2.67				
0.00	ממ"ד				13.65		
0.00	כניסה מקורה				4.90		
0.00	*פרגולה					19.32	
3.05	מגורים		62.69				
	סה"כ	67.25	65.36		18.55		
			132.61		18.55		
	סה"כ שטח מבוקש					83.91 מ"ר (עיקרי ושירות)	
	סה"כ שטח					151.16 מ"ר (קיים ומבוקש)	

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

חוות דעת

הערות בדיקה

עפ"י תכנית ג/16530 החלה על המגרש, על מבנים קיימים חלה ההחלטה הבאה:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבורים, רשעת הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכ תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים.

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנחנו בחולתה במגרש 168. מדובר בתוספת לבית מגורים קיים בתחום הקיבוץ. מבוקשת הריסה של סככה ומבוקשת גם חריגה מקו בניין קדמי לתוספת לפי קו המתאר של המבנה הקיים. המבנה חורג במעט מקו הבניין הקדמי והתוספת המבוקשת בקומה שמעל מבקשת להיבנות על החריגה הזו. התוכנית החלה מאפשרת לוועדה המקומית את שיקול הדעת במקרה כזה, ואנו ממליצים לאשר הבקשה.

החלטות

מבוקשת חריגה של התוספת בקומה א' מקו בניין קדמי תואם לקונטור המבנה הקיים.

עפ"י תכנית ג/16530 החלה על המגרש, על מבנים קיימים חלה ההוראה הבאה:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבורים, רשעת הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכ תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים.

על כן הוחלט לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	21/04/2021	אישור קיבוץ לעניין תשתיות קיימות
הושלם	21/04/2021	להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
הושלם	22/04/2021	סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות
הושלם	22/04/2021	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
הושלם	09/05/2021	יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (נשלח 22.4.21)
הושלם	09/05/2021	דרישה לחיבור מים: התחברות למד מים קיים, תאום מול קולחי גליל עליון.
הושלם	09/05/2021	דרישה לחיבור ביוב: התחברות למערכת ביוב קיימת, תאום מול קולחי גליל עליון.
הושלם	09/05/2021	דרישה לניקוז: ניקוז מי הנגר במגרש לעבר כבישים שבילים ותעלות ניקוז.
הושלם	13/05/2021	להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים
לא נדרש		אישור רשות מקרקעי ישראל (עובר לבקרת תכנ)
לא נדרש		הגשת דו"ח יועץ קרקע (עובר לבקרת תכנ)
לא נדרש		אישור מהנדס מ.א. גליל עליון (יועבר ע"י הוועדה)
לא נדרש		פקד היערות-אישור עקרוני (במקרה של כריתה או בניה בקרבת עץ בוגר)
לא נדרש		אישור מהנדס מועצה על תוספת חניה עבור יח' אירוח או משרד (במידה ומבוקש)
לא נדרש		הוספת פרט מסלעה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (במידה ומבוקשת מסלעה)

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור הג"א
לא הושלם		- אישור רשות מקרקעי ישראל (הגשת סריקה מלאה של העותק החתום)
לא הושלם		- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק (נשלח 3.6.21)
לא הושלם		- אישור רשות העתיקות
לא הושלם		- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם		- תשלום היטל השבחה
לא הושלם		- הגשת דו"ח יועץ קרקע
לא הושלם		- הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית על סך פי 10 (עשר) משיעור אגרת

- הבניה (לא פחות מ-5,000 ש"ח ולא יותר מ-100,000 ש"ח).
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש/ים, עורך, מהנדס ומודד
- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

- אישור שירותי כבאות / יועץ בטיחות + תעודה

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
- אישור על הזמנת בדיקות בטונים
- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)
- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומציא למפקח לפני תחילת העבודה
- הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)
- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה
- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות מהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
- אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן-נא להתחיל באישור זה מוקדם ככל האפשר (טופס ועדה)
- יש לפנות ראשית למזכירות הקיבוץ, לאחר מכן לחברת "קולחי ג"ע ולבסוף למהנדס המועצה
- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני רצפה על פי ההיתר המאושר
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה- יש להעביר את אישור ההטמנה ליחידה הסביבתית בגליל העליון
- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)
- אישור טכנאי גז / הצהרת הדיירים כי המבנה אינו מחובר לתשתית גז (טופס ועדה)
- ביצוע שטיפה וחיתוי של מערכת מי השתיה בבנין.
- השטיפה והחיתוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לוועדה תעודה המאשרת את ביצוע החיתוי.
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית (יבדק בשטח ע"י מפקח הועדה)
- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א והצגת תעודת בדיקה ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת
- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן תעודת גמר לתשתיות
- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקינים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)
- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
- אישור בדיקת אטימות וטיח למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 16
133200017	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200232\1	תיק בניין:
133200017	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200232\1	תיק בניין:
1862747137			מס' רישוי זמין

א.ת. דרומי, 163			כתובת:
גוש: 13150 חלקה: 19 מגרש: 163, חלקה: 37 מגרש: 163, גוש: 13151 חלקה: 5 מגרש: 163, חלקה: 6 מגרש: 163, חלקה: 8 מגרש: 163			גוש וחלקה:
ג/6898, גע/תש/0123			תוכניות:
תעשיה			יעוד:
תוספת למבנה קיים			תאור הבקשה:
44508.00 מ"ר	שטח מגרש:		
1. בניית מחסן אוטומטי- מתקן רציף לקירור ואחסון תוצ"ג 2. הקלה בגובה עבור בניית מחסן אוטומטי : מבוקש גובה 22.35 מ' במקום 20 מ'.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	עוף הגליל (מחסן) ת.ז. 510242159	א.ת. דרומי	
עורך	לוי משה הנדסה וטכנולוגיה ת.ז. 3008525	חמציץ 5 בת חפר	09-8788265
מהנדס	אבירם מנחם ת.ז. 003827631	א.ב.מתכננים ת.ד. 25256 תל אביב-יפו, 61251	03-6233731 050-5203594

בעל ענין	שם
מייצג	נתניאל גדי

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	תעשיה/מלאכה	18,165.26					
0.00	ממ"מ			60.85			
0.00	חדר חשמל			48.75			
0.00	קומת עמודים מפולשת			304.07	533.51		
5.45	תעשיה/מלאכה	329.70					
6.10	מבואה			38.50			
6.10		672.50					
11.65	תעשיה/מלאכה	55.04					
	סה"כ	18,550.00	672.50	413.67	572.01		
		19,222.50		985.68			
	סה"כ שטח מבוקש	1,244.51 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	20,208.18 מ"ר (קיים ומבוקש)					

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: עוף הגליל. מבוקש מחסן אוטומטי. מבוקשת הקלה בגובה עבור בניית המחסן. הגובה המותר הוא 20 מ' ומבוקשת הקלה לגובה 22.35 מ', כלומר קצת מעל שני מטר. פורסמה הקלה כדין ולא הוגשו התנגדויות. לאור ההצדקה התכנונית וההיקף הסביר של ההקלה המבוקשת, המלצתנו לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות.

החלטות

מבוקשת הקלה של 2.35 מ' בגובה המבנה.

פורסמה הקלה כדין ולא הוגשו התנגדויות

לאור ההצדקה התכנונית וההיקף הסביר של ההקלה המבוקשת, הוחלט לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
קיומו של תיק מידע להיתר תקף		23/07/2020	הושלם
אישור רשות מקרקעי ישראל		06/12/2020	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל		06/12/2020	הושלם
סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות (יבדק בשלב בקרת תכן לפי אישור שרותי כבאות)		06/12/2020	הושלם
יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (נשלח 26.7.20)		21/12/2020	הושלם
דרישה לחיבור מים: התחברות למד מים קיים, תאום מול קולחי גליל עליון.		21/12/2020	הושלם
דרישה לחיבור ביוב: התחברות למערכת ביוב ציבורית קיימת במידת הצורך.		21/12/2020	הושלם
שמירה והסטה של קווים קיימים, תאום מול קולחי גליל עליון.			
דרישה לניקוז: ניקוז המגרש לעבר כבישים קולטנים ותעלות ניקוז לפי תוואי הקרקע.		21/12/2020	הושלם
פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה		18/02/2021	הושלם
אישור מהנדס מ.א. גליל עליון		28/02/2021	הושלם
יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות		12/04/2021	הושלם
תלית מודעה עם נוסח הפרסום ע"ג לוח המודעות ביישוב		12/04/2021	הושלם
הגשת דו"ח יועץ קרקע (עובר לבקרת תכן)			לא נדרש
אישור רשות המים (במקרה שמבוקש חיבור ביוב)			לא נדרש
הוספת פרט מסלעה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (במידה ומבוקשת מסלעה)			לא נדרש
תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור הג"א			לא הושלם
- חוות דעת משרד הבריאות (להמציא עותק לועדה)			לא הושלם
- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק (נשלח 3.6.21)			לא הושלם
- אישור רשות העתיקות			לא הושלם
- אישור שרותי כבאות			לא הושלם
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה			לא הושלם
- תשלום היטל השבחה (הועבר לבדיקה 3.6.21)			לא הושלם
- הגשת דו"ח יועץ קרקע			לא הושלם
- הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית על סך פי 10 (עשר) משיעור אגרת הבניה (לא פחות מ-5,000 ש"ח ולא יותר מ-100,000 ש"ח). מחושב 100,000 ש"ח			לא הושלם
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש/ים, עורך, מהנדס ומוודד			לא הושלם

- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

- אישור רשות תמרוך

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

10/05/2021 הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר

לא הושלם

- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)

לא הושלם

- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)

לא הושלם

- אישור על הזמנת בדיקות בטונים

לא הושלם

- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)

לא הושלם

- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה

לא הושלם

- הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)

לא הושלם

- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה

לא הושלם

- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן

לא הושלם

- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

לא הושלם

- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)

לא הושלם

- אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן-נא להתחיל באישור זה מוקדם ככל האפשר (טופס ועדה)
יש לפנות ראשית למזכירות הקיבוץ, לאחר מכן לחברת "קולחי ג"ע ולבסוף למהנדס המועצה

לא הושלם

- הגשת מפת עדות (as made)

לא הושלם

- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה- יש להעביר את אישור ההטמנה ליחידה הסביבתית בגליל העליון

לא הושלם

- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)

לא הושלם

- אישור טכנאי גז / הצהרת הדיירים כי המבנה אינו מחובר לתשתית גז (טופס ועדה)

לא הושלם

- ביצוע שטיפה וחיתוי של מערכת מי השתיה בבנין.

השטיפה והחיתוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לוועדה תעודת המאשרת את ביצוע החיתוי.

לא הושלם

- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל

לא הושלם

- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית (ייבדק בשטח ע"י מפקח הועדה)

לא הושלם

- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת

לא הושלם

- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה

לא הושלם

- אישור שרתי כבאות-אישור אכלוס (במידה וניתן אישורם להיתר) / אישור יועץ בטיחות

לא הושלם

- אישור מהנדס המועצה על ביצוע תכנית התמרוך

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 17
20200438\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	308000078	תיק בניין:
20200438\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	308000078 3133444396	תיק בניין: מס' רישוי זמין

		מחניים, 34	כתובת:
גוש: 14085 חלקה: 37 מגרש: 34			גוש וחלקה:
13122/ג			תוכניות:
		אזור מגורים ג'	יעוד:
500.00 מ"ר	שטח מגרש:	תוספת למבנה קיים, הריסה	תאור הבקשה:
תוספת קומה א' הקלה של 10% מקו בנין צידי צפוני לבית מגורים, במקום 3 מ' מבוקש 2.70 מ'			מהות הבקשה

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
050-6255689	מחניים מחניים	שי זגדון ת.ז. 052858735	מבקש
050-7410282	מחניים מחניים	עידית זיגדון ת.ז. 065730194	מבקש
04-8832613 050-3244175	הר בנטל 2 צפת	עמוס רומאני ת.ז. 303160311	עורך
04-8832613 050-3244175	הר בנטל 2 צפת	עמוס רומאני ת.ז. 303160311	מהנדס

שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				3.63	130.79	מגורים	0.00
				70.60		מגורים	3.13
			12.00			ממ"ד	0.00
			12.00	74.23	130.79	סה"כ	
		12.00		205.02			
				74.23 מ"ר (עיקרי)			
				217.02 מ"ר (קיים ומבוקש)		סה"כ שטח מבוקש	
						סה"כ שטח	

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: קיבוץ מחניים. מדובר בתוספת של קומה. ניתן לראות בקומת הקרקע את גרם המדרגות שמעלה לקומה שמעל. מבוקשת הקלה של 10% מקו בנין צידי. מדובר במשהו מאוד מינורי. אתם רואים את קו הבניין וניתן ללמוד שרק קצה קצהו של גרם המדרגות שבתוספת חורג מקו הבניין הצידי. ההקלה פורסמה כדין ולא הוגשו התנגדויות ולאור ההצדקה התכנונית והסטייה הזניחה אנו ממליצים לאשר את הבקשה בתנאי מילוי כל הדרישות.

החלטות

פורסמה הקלה כדין ולא הוגשה התנגדות

לאור ההצדקה התכנונית והסטייה המינורית, הוחלט לאשר את הבקשה בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	27/01/2021	הגשת דו"ח יועץ קרקע
הושלם	27/01/2021	להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
הושלם	27/01/2021	להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים
הושלם	27/01/2021	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
הושלם	25/02/2021	לפרסם על-פי סעיף 149 לחוק את הבקשה לשימוש חורג
הושלם	25/02/2021	יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות
הושלם	25/02/2021	פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה
הושלם	11/03/2021	יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (יועבר ע"י הועדה)
הושלם	26/04/2021	סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות
הושלם	26/04/2021	דרישה לחיבור מים : התחברות למד מים קיים בחצר שרות, תאום מול קולחי גליל עליון ואחראי התשתיות בקיבוץ.
הושלם	26/04/2021	דרישה לחיבור ביוב : התחברות למערכת ביוב קיימת, תאום מול קולחי גליל עליון ואחראי התשתיות בקיבוץ.
הושלם	26/04/2021	דרישה לניקוז : ניקוז מי הנגר במגרש לעבר כביש אספלט ממזרח ותעלת ניקוז ממערב למגרש.

לא נדרש

אישור רשות מקרקעי ישראל עבר לבקרת תכנ

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור הג"א
לא הושלם		- הצהרת מהנדס חדשה כולל רישוי זמין וחישובים סטטיים
לא הושלם		- אישור רשות מקרקעי ישראל להגשת סריקה מלאה
לא הושלם		- אישור רשות העתיקות
לא הושלם		- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם		- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	06/06/2021	- הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית על סך פי 10 (עשר) משיעור אגרת הבניה (לא פחות מ-5,000 ש"ח ולא יותר מ-100,000 ש"ח).
הושלם	06/06/2021	- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק
הושלם	10/06/2021	- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש/ים, עורך, מהנדס ומודד
הושלם	21/06/2021	- תשלום היטל השבחה

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם		- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
לא הושלם		- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
לא הושלם		- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
לא הושלם		- אישור על הזמנת בדיקות בטונים
לא הושלם		- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
לא הושלם		- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)
לא הושלם		- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומציא למפקח לפני תחילת העבודה

- הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)
- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה
- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
- קיומם של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים

<u>תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו</u>	<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן-נא להתחיל באישור זה מוקדם ככל האפשר (טופס ועדה)	לא הושלם	לא הושלם
יש לפנות ראשית למזכירות הקיבוץ, לאחר מכן לחברת "קולחי ג"ע ולבסוף למהנדס המועצה		
- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני רצפה על פי ההיתר המאושר	לא הושלם	לא הושלם
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה- יש להעביר את אישור ההטמנה ליחידה הסביבתית בגליל העליון	לא הושלם	לא הושלם
- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)	לא הושלם	לא הושלם
- אישור טכנאי גז / הצהרת הדיירים כי המבנה אינו מחובר לתשתית גז (טופס ועדה)	לא הושלם	לא הושלם
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל	לא הושלם	לא הושלם
- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית (יבדק בשטח ע"י מפקח הועדה)	לא הושלם	לא הושלם
- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א והצגת תעודת בדיקה ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת	לא הושלם	לא הושלם
- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת	לא הושלם	לא הושלם
- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן תעודת גמר לתשתיות	לא הושלם	לא הושלם
- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקינים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)	לא הושלם	לא הושלם
- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה	לא הושלם	לא הושלם
- אישור בדיקת אטימות וטיח למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת	לא הושלם	לא הושלם

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 18
20210100\1	בקשה מקוונת ללא הקלות:	356000436	תיק בניין:
20210100\1	בקשה מקוונת ללא הקלות:	356000436 5421960473-2	תיק בניין: מס' רישוי זמין

		הגושים, 422	כתובת:
		גוש: 13354 חלקה: 72 מגרש: 422	גוש וחלקה:
		14457/ג	תוכניות:
		אזור מגורים להרחבה	יעוד:
852.00 מ"ר	שטח מגרש:	בניה חדשה	תאור הבקשה:
1. תכנית בינוי 2. בית חדש בהרחבה 3. הנמכת 0.00			מהות הבקשה

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
0528342009		קו לחיים ת.ז.	מבקש
0528342009		קו לחיים-ארגון הסיוע הישראלי לחולים ח.פ. 580175677	בעל הנכס
046950069 0508774875	45 קרית שמונה, 1101502	גבריאל זגורי ת.ז. 068540426	עורך
077-8123334 052-3763707	א.ת. צפוני קרית שמונה	סבאג מאלק ת.ז. 37318904	מהנדס

שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				280.52		מגורים	0.00
				102.41		מגורים	3.57
		9.00				ממ"ד	0.00
		11.72				מרפסת מקורה	0.00
		20.72		382.93		סה"כ	
		20.72		382.93			
				403.65 מ"ר (עיקרי ושרות)			
				403.65 מ"ר (מבוקש)		סה"כ שטח מבוקש	
						סה"כ שטח	

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: הבקשה מובאת לכאן מכיוון שנדרשת תכנית בינוי. אנו בהגושים בצמד של מגרשים: מגרש 422 והצמוד אליו מגרש 421, כאשר בבקשה זו מדובר על מגרש 422. זה באזור מגורים של קיבוץ הגושים. מדובר בבקשה שמבקשת להצמיד שני בתי מגורים של מגרשים סמוכים וניתן לעשות זאת עפ"י הוראות התוכנית החלה. הבניין הזה מיועד עבור "קו לחיים" - המבקשים, והתכנית הזו כאמור מועלית כאן מאחר ונדרש להגיש תכנית בינוי כתנאי לבקשה להיתר. השקופית המפורסרת של הבקשה הבאה (שקף 20) מראה את הבניין הצמוד, ומדובר כמעט בתמונת ראי אחת של השנייה.

החלטות

לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
הגשת דו"ח יועץ קרקע		04/03/2021	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל		04/03/2021	הושלם
קיומו של תיק מידע להיתר תקף		04/03/2021	הושלם
תיקון מדידה: הוספת מידה לקווי בניין ויעודי קרקע.		17/03/2021	הושלם
יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (יועבר ע"י הועדה)		17/03/2021	הושלם
דרישה לחיבור מים:		17/03/2021	הושלם
שרות, תאום מול קולחי גליל עליון.			
דרישה לחיבור ביוב:		17/03/2021	הושלם
קיימת. T.L=91.6 I.L=90.93 תאום מול קולחי גליל עליון.			
דרישה לניקוז:		17/03/2021	הושלם
ממערב.			
מכתב נטוריון המציין מורשיי חתימה והצהרת מבקשים חתומה		22/03/2021	הושלם
סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות		22/03/2021	הושלם
אישור מהנדס מועצה להנמכת 0.00		19/04/2021	הושלם
אישור רשות מקרקעי ישראל			לא נדרש
אישור מהנדס מועצה על תוספת חניה עבור יח' אירוח או משרד (במידה ומבוקש)			לא נדרש
תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור הג"א			לא הושלם
- אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק			לא הושלם
- הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית			לא הושלם
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה			לא הושלם
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש/ים, עורך, מהנדס ומודד			לא הושלם
- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה			לא הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור רשות העתיקות		04/03/2021	הושלם
- תשלום היטל השבחה		03/06/2021	הושלם
תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו		תאריך השלמה	סטטוס
- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר			לא הושלם
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)			לא הושלם
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)			לא הושלם
- אישור על הזמנת בדיקות בטונים			לא הושלם
- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים			לא הושלם
- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)			לא הושלם
- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה			לא הושלם
- הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)			לא הושלם
- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה			לא הושלם
- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן			לא הושלם
- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים			לא הושלם

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה	סטטוס
as made	-
הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)	-
הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל	-
אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה	-
אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)	-
אישור טכנאי גז / הצהרת הדיירים כי המבנה אינו מחובר לתשתית גז	-
אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן (טופס ועדה)	-
יש לפנות ראשית למזכירות הקיבוץ, לאחר מכן לחברת "קולחי ג"ע ולבסוף למהנדס המועצה	-
ביצוע שטיפה וחיתוי של מערכת מי השתיה בבנין.	-
השטיפה והחיתוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לועדה תעודה המאשרת את ביצוע החיתוי.	-
התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית	-
התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א והצגת תעודת בדיקה ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת	-
טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת	-
סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות	-
קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקניים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)	-
ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה	-
אישור בדיקת אטימות וטיח למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת	-

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 19
136100024	בקשה מקוונת ללא הקלות:	20210099\1	תיק בניין:
136100024 2464729195	בקשה מקוונת ללא הקלות:	20210099\1	תיק בניין: מס' רישוי זמין

הגושרים, 421	כתובת:	
גוש: 13354 חלקה: 73 מגרש: 421	גוש וחלקה:	
14457/ג	תוכניות:	
מגורים א'	יעוד:	
בניה חדשה	שטח מגרש:	832.00 מ"ר
תכנית בינוי בית חדש בהרחבה		
מהות הבקשה		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	קו לחיים-ארגון הסיוע הישראלי לחולים ח.פ. 580175677		0528342009
בעל הנכס	קו לחיים-ארגון הסיוע הישראלי לחולים ח.פ. 580175677		0528342009
עורך	גבריאל זגורי ת.ז. 068540426	45 קרית שמונה, 1101502	046950069 0508774875
מהנדס	סבאג מאלק ת.ז. 37318904	א.ת. צפוני קרית שמונה	077-8123334 052-3763707

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	261.48					
0.00	ממ"ד			23.81			
0.00	מעלית			5.29			
0.00	כניסה מקורה			11.72			
3.57	מגורים	103.84					
3.57	ממ"ד	6.57					
	סה"כ	371.89		40.82			
		371.89		40.82			
	סה"כ שטח מבוקש	412.71 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	412.71 מ"ר (מבוקש)					

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: כאמור, הבקשה מובאת לכאן מכיוון שנדרשת תכנית בינוי. אנו בגושים בצמד של מגרשים: מגרש 422 והצמוד אליו מגרש 421, כאשר בבקשה זו מדובר על מגרש 421. זה באזור מגורים של קיבוץ הגושים. מדובר בבקשה שמבקשת להצמיד שני בתי מגורים של מגרשים סמוכים וניתן לעשות זאת עפ"י הוראות התוכנית החלה. הבניין הזה מיועד עבור "קו לחיים" - המבקשים, והתכנית הזו כאמור מועלית כאן מאחר ונדרש להגיש תכנית בינוי כתנאי לבקשה להיתר. השקופית המפורשת של הבקשה הבאה (שקף 20) מראה את הבניין הצמוד, ומדובר כמעט בתמונת ראי אחת של השנייה.

החלטות

לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	הגשת דו"ח יועץ קרקע
04/03/2021	הושלם	להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
04/03/2021	הושלם	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
04/03/2021	הושלם	אישור מורשי חתימה וחובה שממורשי החתימה יחתמו בהצהרת מבקשים
21/03/2021	הושלם	סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות
21/03/2021	הושלם	יש להעביר פרשה סניטרית ותכנית לעיון בחברת "קולחי גליל עליון בע"מ" (יועבר ע"י הועדה)
18/04/2021	הושלם	עדכון מדידה: יש להוסיף יעוד קרקע
18/05/2021	הושלם	דרישה לחיבור מים:
18/05/2021	הושלם	שרות, תאום מול קולחי גליל עליון.
18/05/2021	הושלם	דרישה לחיבור ביוב:
18/05/2021	הושלם	קיימת. T.L=91.6 I.L=90.93 תאום מול קולחי גליל עליון.
18/05/2021	הושלם	דרישה לניקוז:
18/05/2021	הושלם	ממערב.
18/05/2021	הושלם	אישור רשות מקרקעי ישראל

לא נדרש

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	אישור הג"א
לא הושלם	לא הושלם	אישור מחלקת גביה גליל עליון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק
לא הושלם	לא הושלם	הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית
לא הושלם	לא הושלם	חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם	לא הושלם	הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקשים/ים, עורך, מהנדס ומודד
לא הושלם	לא הושלם	תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	אישור רשות העתיקות
04/03/2021	הושלם	תשלום היטל השבחה
03/06/2021	הושלם	

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
לא הושלם	לא הושלם	הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
לא הושלם	לא הושלם	הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
לא הושלם	לא הושלם	אישור על הזמנת בדיקות בטונים
לא הושלם	לא הושלם	אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
לא הושלם	לא הושלם	התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)

- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה
 - הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)
 - גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה
 - קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
 - קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים
- תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו**
- תאריך השלמה סטטוס**
- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני רצפה על פי ההיתר המאושר
 - הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
 - הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
 - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה
 - אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל (טופס ועדה)
 - אישור טכנאי גז / הצהרת הדיירים כי המבנה אינו מחובר לתשתית גז
 - אישור מהנדס מ.א. גליל עליון על החזרת תשתיות לקדמותן (טופס ועדה)
 - יש לפנות ראשית למזכירות הקיבוץ, לאחר מכן לחברת "קולחי ג"ע ולבסוף למהנדס המועצה
 - ביצוע שטיפה וחיטוי של מערכת מי השתיה בבנין.
 - השטיפה והחיטוי יעשו ע"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לוועדה תעודת המאשרת את ביצוע החיטוי.
 - התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית
 - התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א והצגת תעודת בדיקה ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת
 - טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
 - סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות
 - קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקינים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)
 - ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
 - אישור בדיקת אטימות וטיח למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 20
730000280	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210080\1	תיק בניין:
730000280	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210080\1	תיק בניין:
10000017305			מס' רישוי זמין

116	אלופלט,		כתובת:
116	גוש: 13552 חלקה: 4 מגרש:		גוש וחלקה:
10059/ג, 253-0456053			תוכניות:
	מגורים א- מבא"ת		יעוד:
498.00 מ"ר	שטח מגרש:		תאור הבקשה:
	בניה חדשה		מהות הבקשה:
תוספת בריכת שחיה לבית קיים הקלה לתוספת בריכה בקו בניין קידמי במקום 5 מ' מבוקש 3.95 מ'			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	מלול כפיר ת.ז. 200241461	אליפלט אליפלט	052-3179386
מבקש	מלול נטלי ת.ז. 305540700	אליפלט אליפלט	052-3179386
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	קמרי חגית ת.ז. 024599185	ת.ד. 90 שדה אליעזר, 12205	052-3331979
מהנדס	סבאג מאלק ת.ז. 37318904	א.ת. צפוני קרית שמונה	077-8123334 052-3763707

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	162.56					
0.00	ממ"ד		12.00				
0.00	*פרגולה			38.83			
0.00	*בריכה					18.00	
	סה"כ	162.56		12.00			
		162.56		12.00			
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
							174.56 מ"ר (קיים)

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנו באליפלט במגרש 116. מדובר בתוספת בריכת שחייה לבית קיים. הבריכה המבוקשת חורגת מקו בניין, היא נמצאת במרווח בין קו בניין קדמי לגבול מגרש. מאחר והחריגה במרווח שגובל בדרך סטטוטורית ולא ביעוד במגורים, אנו לא צופים מטרד רעש לשכנים, ומאחר וההקלה הזו פורסמה כדין ולא הוגשו התנגדויות, אנו ממליצים לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות.

החלטות

מבוקשת הקלה לחריגת בריכת מקו בניין קידמי. מאחר והחריגה במרווח הגובל בדרך סטטוטורית, לא צפוי מטרד רעש לשכנים.

**פורסמה הקלה כדין, ולא הוגשה התנגדות.
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:**

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	הגשת דו"ח יועץ קרקע
22/02/2021	הושלם	להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
22/02/2021	הושלם	להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים
22/02/2021	הושלם	קיומו של תיק מידע להיתר תקף
22/02/2021	הושלם	הגשת חו"ד בנושאי אקוסטיקה על פי תקנה 9 (י"ד 1)
05/04/2021	הושלם	הוספת פרשה סניטרית - חתך לאורך קו הביוב כולל חיבור לביוב ציבורי
05/04/2021	הושלם	סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות
05/04/2021	הושלם	הגשת פרוט טכני עבור בריכת השחיה על פי תקנה 9 (י"ד 1)
05/04/2021	הושלם	לפרסם על-פי סעיף 149 לחוק את הבקשה לשימוש חורג
05/04/2021	הושלם	יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות
05/04/2021	הושלם	פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה
20/04/2021	הושלם	אישור מהנדס מועצה על הקלה
22/04/2021	הושלם	אישור רשות המים (מנהלת הכינרת לשעבר)
22/04/2021	הושלם	התחייבות היזם כי הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יתקיימו בה פעילויות כגון:
22/04/2021	הושלם	קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) וכד'
22/04/2021	הושלם	התחייבות היזם להפרדת מערכת המים מרשת אספקת המים העירוניים ע"י התקנת
22/04/2021	הושלם	מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך.
22/04/2021	הושלם	מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך
22/04/2021	הושלם	אישור רשות מקרקעי ישראל עבר לבקד

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו

לא הושלם	- אישור רשות מקרקעי ישראל (הגשת סריקה מלאה של העותק החתום)
לא הושלם	- אישור רשות העתיקות
לא הושלם	- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה
לא הושלם	- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש, עורך, מהנדס, אחראי ביקורת, אחראי ביצוע שלד ומודד
לא הושלם	- תשלום היטל השבחה

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה	סטטוס	- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הוועדה
26/02/2021	הושלם	

- אישור מהנדס מ.א. מבואות חרמון על חיבור ביוב
- אישור מ.א. מבואות חרמון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק 09/06/2021
- אישור הג"א
- הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית
- לא נדרש
- לא נדרש

- | <u>תאריך השלמה</u> | <u>סטטוס</u> | <u>תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו</u> |
|--------------------|--------------|--|
| 09/06/2021 | הושלם | - אישור על הזמנת בדיקות בטונים |
| 09/06/2021 | הושלם | - אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים |
| | לא נדרש | - אישור פקיד היערוות |
| | לא נדרש | - אישור תחילת עבודה ע"י מפקח הועדה |
| | לא נדרש | - הצבת שלט בחזית הבנין ועליו מודבק העתק של היתר הבנין |
| | לא נדרש | - התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה |
| | לא נדרש | - צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה |
| | לא נדרש | - חתימה וחותמת המהנדס האחראי לבצוע השלד המהנדס האחראי לבקורת |

- | <u>תאריך השלמה</u> | <u>סטטוס</u> | <u>תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו</u> |
|--------------------|--------------|---|
| | לא נדרש | - אישור רשות המים |
| | לא נדרש | - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה |
| | לא נדרש | - אישור טכנאי גז |
| | לא נדרש | - אישור מהנדס מועצה אזורית מבואות חרמון |
| | לא נדרש | - הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה) |
| | לא נדרש | - הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל |
| | לא נדרש | - טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת |
| | לא נדרש | - סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות |
| | לא נדרש | - ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה |

סעיף 21	פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021
תיק בניין:	125300038
בקשה מקוונת עם הקלות:	202002961
תיק בניין:	125300038
מס' רישוי זמין	1607679973
בקשה מקוונת עם הקלות:	202002961

כתובת:	אמנון, 118
גוש וחלקה:	גוש: 15643 חלקה: 2 מגרש: 118
תוכניות:	253-0499566
יעוד:	מגורים א'
תאור הבקשה:	תוספת למבנה קיים שטח מגרש: 540.00 מ"ר
מהות הבקשה	תכנית שינויים לבקשה מספר 2013353: 2. בניית בריכת שחיה בקו בניין אחורי 0.3. שינויי במיקום המדרגות 4. הריסת בינוי וקירות שניבנו מחוץ לתחום המגרש 5. לגליזציה למרפסת ופרגולה. 6. הקלה מהוראות תכנית מספר 0499566-253 בדבר הצורך בהסכמת שכן גובל עבור הקמת בריכת שחיה בקו בניין אחורי וצידי 0

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	וינוגרד רונן ת.ז. 026729244	אמנון	050-3573333
מבקש	וינוגרד ענת שרה ת.ז. 055556989	אמנון	
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	בהא טרביה ת.ז. 33687054	1 מגידל שמש, 12438	04-6931663 052-4253330
מהנדס	גיוהרי עמאד ת.ז. 28195113	עמיר	04-6954267 052-5796973

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אנו באמנון, בבקשה להיתר שמתמשכת פה זמן רב מאוד. מדובר בבקשה לגליזציה לשינויים מהיתר מספר 2014212. במהלך הבנייה בעל המבנה שינה ממה שהותר לו בהיתר ועכשיו נדרש בהיתר הזה לגליזציה. כמו כן, מבוקשת תוספת בריכת שחייה בקו בניין אחורי, ולכן הבקשה נמצאת כאן בדיון. נציין גם שאושרה תכנית בסמכות מקומית לצורך הסדרת קווי הבניין. השינויים המבוקשים בתוך הבקשה לגליזציה הם שינוי של מיקום גרם מדרגות. אנו ביקשנו למנוע אפשרות של פיצול עתידי או לחילופין קיומה של יחידת אירוח, ובני יודע על כך כיוון שהוא היה נוכח בפגישת זום שערכנו, ולכן ביקשנו חסימת ואיטום פתחים חיצוניים שיכולים לאפשר את זה. כמו כן, ביקשנו הריסה של גרם מדרגות חיצוני ולאפשר רק גרם מדרגות פנימי מתוך הבית. נבנו גדרות מחוץ למגרש. פורסמה הקלה מהצורך בהסכמת שכן גובל עבור הקמת בריכת השחייה בקו בניין אחורי, לא הוגשו התנגדויות ולכן אנו ממליצים לאשר בתנאים, כאשר אחד התנאים הוא שהמבקשים יחתמו על תצהיר ותירשם הערה בהיתר הבנייה שהמבנה ישמש ליח' מגורים אחת בלבד, לא יותר פיצול ו/או שימוש בוולט אירוח.

בני בן מובחר, ראש מ.א. מבואות החרמון: אני מודה לנעה על העבודה הקשה שבוצעה בהקשר לסוגיה הזו.

החלטות

הבקשה לליגליזציה לשינויים מהיתר מס' 2014212, וכן תוספת לבריכת שחיה בחריגה מקו בניין אחורי. אושרה תכנית בסמכות מקומית להסדרת קווי הבניין.

השינויים המבוקשים שינוי מיקום גרם מדרגות, ללא גישה חיצונית, סגירת פתח חיצוני, סגירת הפתחים החיצוניים בהנחיית הוועדה, למניעת פיצול ליחידות דיור. בנוסף שינויים פנימיים נוספים. נבנו גדרות מחוץ לתחום המגרש, וסומנו להריסה בתכנית.

פורסמה הקלה מהצורך בהסכמת שכן גובל עבור הקמת בריכת שחיה בקו בניין אחורי, ולא הוגשו התנגדויות הוחלט לאשר בתנאים הבאים:

1. המבקשים יחתמו על תצהיר וכן תרשם הערה בהיתר הבניה, כי המבנה ישמש ליחידת מגורים אחת בלבד, לא יותר פיצול ו/או שימוש כוילת אירוח.
2. מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו	תאריך השלמה	סטטוס
אישור רשות מקרקעי ישראל	12/04/2021	הושלם
מחסן בקו 0 נדרש אישור שכן בכתב	12/04/2021	הושלם
חתימה וחותמת ועד הישוב	12/04/2021	הושלם
הוספת פרשה סניטרית - חתך לאורך קו הביוב כולל חיבור לביוב ציבורי	12/04/2021	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל	12/04/2021	הושלם
להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים	12/04/2021	הושלם
סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות	12/04/2021	הושלם
פקיד היערו-אישור עקרוני	12/04/2021	הושלם
קיומו של תיק מידע להיתר תקף	12/04/2021	הושלם
אישור רשות המים (מנהלת הכינרת לשעבר)	12/04/2021	הושלם
הגשת פרוט טכני עבור בריכת השחיה על פי תקנה 9 (י"ד 1)	12/04/2021	הושלם
הגשת חו"ד בנושאי אקוסטיקה על פי תקנה 9 (י"ד 1)	12/04/2021	הושלם
התחייבות היזם כי הברכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יתקיימו בה פעילויות כגון:	12/04/2021	הושלם
קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) וכד'	12/04/2021	הושלם
התחייבות היזם להפרדת מערכת המים מרשת אספקת המים העירוניים ע"י התקנת	12/04/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך.	12/04/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך	12/04/2021	הושלם
מחסן בקו 0 נדרש אישור שכן בכתב (מוצע להריסה)	12/04/2021	הושלם
לפרסם על-פי סעיף 149 לחוק את הבקשה לשימוש חורג	12/04/2021	הושלם
ידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות	12/04/2021	הושלם
פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה	12/04/2021	הושלם
מתן היתר והריסה בפועל של המבנים/קירות אשר בומנו להריסה בתכנית		לא נדרש
253-0499566		

תנאים לשלב בקרת תכנ - דרישות שלא הושלמו	תאריך השלמה	סטטוס
- אישור הג"א		לא הושלם
- אישור מהנדס מ.א. מבואות חרמון על חיבור ביוב		לא הושלם
- אישור מ.א. מבואות חרמון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק		לא הושלם
- אישור רשות העתיקות		לא הושלם
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה		לא הושלם

- תשלום היטל השבחה
- הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית על סך פי 10 (עשר) משיעור אגרת הבניה (לא פחות מ-5,000 ש"ח ולא יותר מ-100,000 ש"ח).
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש, עורך, מהנדס, אחראי ביקורת, אחראי ביצוע שלד ומודד
- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הועדה

תנאים למהלך הביצוע - דרישות שלא הושלמו

- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבניין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
- הצהרה של קבלן על ביצוע העבודה בפועל
- טפסי עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

- אישור ביצוע ריסוס מעכב בעירה (במקרה של תקרת עץ גלויה)
- אישור רשות המים
- הריסה בפועל של הגדרות
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה
- אישור התאמת גלאי העשן לתקן
- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל
- אישור טכנאי גז
- אישור מהנדס מועצה אזורית מבואות חרמון
- ביצוע שטיפה וחיטוי של מערכת מי השתיה בבנין.
- השטיפה והחיטוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לועדה תעודה המאשרת את ביצוע החיטוי.
- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
- הצגת תעודת בדיקת התקנת מערכת הסינון ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
- התקנת מנעול פרפר -דלת כניסה ראשית
- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א
- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות
- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקניים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)
- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
- תוצאות בדיקת תגמירים ממכון מורשה על בנית ממ"ד או מקלט
- אישור בדיקת אטימות למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת
- אישור שרתי כבאות-אישור אכלוס (במידה וניתן אישורם להיתר)
- אישור רשות המים מנהלת כינרת (לפי מכתב אביחי נחשון)

פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 22
730000290	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200402\1	תיק בניין:
730000290 6791512820	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200402\1	תיק בניין: מס' רישוי זמין

148	אליפלט,	כתובת:
גוש: 13552 חלקה: 4 מגרש: 148		גוש וחלקה:
10059/ג, 253-0456053		תוכניות:
מגורים א- מבא"ת		יעוד:
בניה חדשה	שטח מגרש:	תאור הבקשה:
1. לגליזציה לתוספת בריכת שחיה 2. הקלה בקו בניין צדדי עבור בריכת שחיה, מבוקש 1 מ' במקום 3 מ'. 3. בניית חומה בגבול מגרש צידי מזרחי בגובה העולה על 1.5 מ', הגובה המבוקש 2 מ'.		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אביאל שם טוב ת.ז. 200511947	אליפלט 148 אליפלט	052-5008956
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	יניב שלמה ת.ז. 36342251	הרב קוק שדה נחמיה, 10200	052-3360232
מהנדס	רוזן אלכס ת.ז. 311751606	בית אלון חצור הגלילית	077-7961289 052-6311759

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	168.88					
0.00	כניסה מקורה		2.50				
0.00	ממ"ד			12.47			
0.00	*פרגולת חניה					38.74	
0.00	*בריכה					18.00	
	סה"כ	168.88	2.50	12.47			
			171.38	12.47			
	סה"כ שטח מבוקש						2.50 מ"ר (עיקרי)
	סה"כ שטח						183.85 מ"ר (קיים ומבוקש)

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: אליפלט, מגרש 148, מדובר בלגליזציה של בריכת שחייה. מבוקשת כאן הקלה בקו בניין צידי עבור בריכת השחייה שכבר נבנתה. כתוב בפירוש שמבוקש 1 מטר במקום 3. כעניין של מדיניות אנו לא מאשרים בקשות שכוללות חריגה של בריכות במרווח הגובל במגורים כדי למזער את מטרדי הרעש לשכנים. במבחן המגרש הריק בקשה כזו לא הייתה מאושרת מלכתחילה, ואנו סבורים שאין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה בקו בניין צידי בנסיבות אלה, ולכן אנו לא מאשרים את הבקשה.

החלטות

מהות הבקשה היא ליגליזציה לבריכת שחיה החורגת מקו בניין צידי במקום 3 מ' מבוקש 1 מ'.
מדיניות הוועדה לא לאשר חריגה של בריכה במרווחים הגובלים במגרשים ביעוד מגורים על מנת למזער מטרדים למגרשים גובלים. הוועדה סבורה כי אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה בקו בניין עבור בריכת השחיה. בפרט לאור העובדה כי על-פי מבחן המגרש הריק המוחל בעת הגשת בקשה להכשרה בדיעבד, הוועדה לא היתה מאשרת את הבקשה, ועל כן הבקשה אינה מאושרת, ככל שיוגש תכנון מתוקן הבקשה תיבחן מחדש.

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021			סעיף 23
861000251	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210007\1	תיק בניין:
861000251 4711273734	בקשה מקוונת עם הקלות:	20210007\1	תיק בניין: מס' רישוי זמין

שדה אליעזר, 53			כתובת:
גוש: 13985 חלקה: 26 מגרש: 53			גוש וחלקה:
ג/21484, ג/13000, ג/3368, ג/5241			תוכניות:
מגורים בישוב כפרי- מבא"ת			יעוד:
הריסה	שטח מגרש:	2500.00 מ"ר	תאור הבקשה:
1. הריסת מבנים קיימים במגרש 2. בניית בית חדש + בריכת שחיה 3. תכנית בינוי			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אמר מיה ת.ז. 025607276	שדה אליעזר 53 שדה אליעזר	077-3300994 050-9055555
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	גבריאל זגורי ת.ז. 068540426	45 קרית שמונה, 1101502	046950069 0508774875
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	6950858 052-3608987

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	397.09					
0.00	מרפסת מקורה	8.16					
0.00	ממ"ד	4.57		15.00			
0.00	מערכות טכניות			6.87			
0.00	מרפסת מקורה			40.96			
0.00	מחסן			10.13			
0.00	*פרגולה					95.51	
0.00	*בריכה					116.76	
סה"כ		409.82		72.96			
		409.82		72.96			
סה"כ שטח מבוקש		482.78 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		482.78 מ"ר (מבוקש)					

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: שדה אליעזר. מדובר בית חדש עם בריכת שחייה. התשריט מוגש כתכנית בינוי שהיא תנאי להיתר, לאור העובדה שהוגש תכנון מתוקן וסביר ומוצדק מבחינה תכנונית אנו ממליצים לאשר את התשריט.

אורה חורי-כהן, מנהלת וגזברית הוועדה: מדובר בתכנון של אמנון ומיה אמר.

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: פורסמו הקלות כדין ולא הוגשו התנגדויות ובנסיבות אנו ממליצים לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות.

החלטות

מבוקש בית חדש ובריכת שחיה וכן תכנית בינוי.

פורסמו הקלות כדין, לא הוגשו התנגדויות.

לאור העובדה שהוגש תכנון מתוקן וסביר ומוצדק מבחינה תכנונית, הוחלט לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

<u>תנאים לקליטת בקשה להיתר - דרישות שהושלמו</u>		<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
אישור רשות מקרקעי ישראל		07/01/2021	הושלם
הגשת דו"ח יועץ קרקע		07/01/2021	הושלם
חתימה וחותמת ועד הישוב		07/01/2021	הושלם
הוספת פרשה סניטרית - חתך לאורך קו הביוב כולל חיבור לביוב ציבורי		07/01/2021	הושלם
להמציא צילומי תעודות זיהוי של המבקשים		07/01/2021	הושלם
סימון כל האלמנטים הנדרשים עפ"י הנחיות שרותי כבאות		07/01/2021	הושלם
פקיד היעירות-אישור עקרוני		07/01/2021	הושלם
קיומו של תיק מידע להיתר תקף		07/01/2021	הושלם
אישור מהנדס מועצה על תוספת חניה עבור יח' אירוח או משרד (במידה ומבוקש)		07/01/2021	הושלם
הגשת פרוט טכני עבור בריכת השחיה על פי תקנה 9 (י"ד 1)		07/01/2021	הושלם
הגשת חו"ד בנושאי אקוסטיקה על פי תקנה 9 (י"ד 1)		07/01/2021	הושלם
התחייבות היזם כי הברכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יתקיימו בה פעילויות כגון:		07/01/2021	הושלם
קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) וכד'		07/01/2021	הושלם
התחייבות היזם להפרדת מערכת המים מרשת אספקת המים העירוניים ע"י התקנת		07/01/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך.		07/01/2021	הושלם
מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) תקני או שווה ערך		07/01/2021	הושלם
להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל		16/03/2021	הושלם
אישור רשות המים (מנהלת הכינרת לשעבר)		16/03/2021	הושלם
פרסום על פי סעיף 149 לחוק את הבקשה להקלה		16/03/2021	הושלם
תלית מודעה עם נוסח הפרסום ע"ג לוח המודעות ביישוב		16/03/2021	הושלם
הגשת תכנית בינוי למגרש		16/03/2021	הושלם
יידוע שכנים גובלים על ההקלה ומתן זכות להתנגדות		13/04/2021	הושלם
<u>תנאים לשלב בקרת תכן - דרישות שלא הושלמו</u>		<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- אישור הג"א			לא הושלם
- אישור רשות העתיקות			לא הושלם
- הגשת חישוב התנגדות תרמית של המעטפת החיצונית			לא הושלם
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה+התאמה לתקן ישראל, לרבות תקנה 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה			לא הושלם

- תשלום אגרה לאחר מילוי כל דרישות הוועדה
- תשלום היטל השבחה
- אישור רמ"י - סרוק במלואו

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכ" - דרישות שהושלמו

תאריך השלמה סטטוס

- אישור מהנדס מ.א. מבואות חרמון על חיבור ביוב
- אישור מ.א. מבואות חרמון על הסדרת תשלומי אגרות והיטלים הנגבים עפ"י חיקוק
- הגשת 3 עותקים מעודכנים וחתומים ע"י המבקש, עורך, מהנדס, אחראי ביקורת, אחראי ביצוע שלד ומודד

27/06/2021 הושלם
27/06/2021 הושלם
27/06/2021 הושלם

תנאים לתחילת עבודות - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה סטטוס

- אישור מודד מוסמך על מיקום כלונסאות ומתווה הבנין בהתאם למבנה המאושר
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביקורת (טופס ועדה)
- הגשת טופס מינוי והצהרת אחראי ביצוע שלד (טופס ועדה)
- אישור על הזמנת בדיקת אטימות ממ"ד ותגמירים
- אישור על הזמנת בדיקות בטונים
- התחייבות בכתב לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה (טופס ועדה)
- צילום רישיון קבלן רשום ברשם הקבלנים של הקבלן המבצע-יומצא למפקח לפני תחילת העבודה
- הצהרת קבלן רשום לביצוע עבודה או בניה (טופס ועדה)
- גידור אתר הבניה + הצבת שלט ועדה
- קיומן של תכניות עבודה באתר הבניה והתאמתן להיתר שניתן
- קיומן של שירותים נידים באתר הבניה או תצהיר על שימוש בשירותים סמוכים

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתעודת גמר - דרישות שלא הושלמו

תאריך השלמה סטטוס

- אישור ביצוע ריסוס מעכב בעירה (במקרה של תקרת עץ גלויה)
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה
- אישור התאמת גלאי העשן לתקן
- אישור חשמלאי מוסמך המאשר חיבור גלאים לרשת החשמל
- אישור טכנאי גז
- אישור מהנדס מועצה אזורית מבואות חרמון
- ביצוע שטיפה וחיטוי של מערכת מי השתיה בבנין.
- השטיפה והחיטוי יעשו עפ"י הנחיות רשות הבריאות על ידי מי שאושר או הוסמך לכך על ידי רשות הבריאות. ועם סיומן תומצא לועדה תעודת המאשרת את ביצוע החיטוי.
- הגשת תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות (טופס ועדה)
- הצגת תעודת בדיקת התקנת מערכת הסינון ממעבדה מוסמכת או תו תקן של המערכת
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודה בפועל
- התקנת מנעול פרפר - דלת כניסה ראשית
- התקנת מערכת אוורור וסינון תואמת לאישור הג"א
- טופס עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
- סיום עבודות התשתית והפעלתן-מתן טופס 4 לתשתיות
- קבלה/חשבונית על קניית מרכיבי בטחון תקינים לממ"ד/מקלט(חלון ודלת הדף)
- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
- תוצאות בדיקת תגמירים ממכון מורשה על בנית ממ"ד או מקלט
- אישור בדיקת אטימות למרחב המוגן ע"י מעבדה מוסמכת
- אישור רשות המים

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2021005 תאריך: 30/05/2021	סעיף 24
255600242	תיק בניין:
20200442\1	בקשה מקוונת עם הקלות:
255600242	תיק בניין:
984707706	מס' רישוי זמין
20200442\1	בקשה מקוונת עם הקלות:

יובל, 296	כתובת:
גוש: 13236 חלקה: 12 מגרש: 296	גוש וחלקה:
253-0277632, ג/12998, ג/9489, ג/4926	תוכניות:
מגורים - מבא"ת	יעוד:
בניה חדשה	תאור הבקשה:
שטח מגרש: 500.00 מ"ר	מהות הבקשה
בית מגורים + 2 יח' אירוח + בריכה 1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12998, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים", לצורך בניית חדרי אירוח. 2. הקלה מהוראות תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה בקו בניין אחורי במקום 3 מ' מבוקר 1.34 מ' לצורך בניית בריכת שחיה 4. הקלה בתכנית לבית מגורים: מבוקשת תכנית של כ- 190.51 מ"ר (38.1%) במקום 175 מ"ר (35%).	

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	ליעד שחר ויזמן ת.ז. 206650061	יובל יובל	054-4499729
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אבו סאלח פהד ת.ז. 033279670	ת.ד. 530 מגדל שמס, 12438	046870774
מהנדס	עמאשה סעיד ת.ז. 040523490	בוקעאתא בוקעאתה	0545580275

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	160.32					
3.20	חדר אירוח	75.83					
0.00	ממ"ד			14.25			
0.00	חדר מדרגות			5.68			
0.00	בליטות			10.26			
0.00	* בריכה					22.44	
סה"כ		236.15		30.19			
		236.15		30.19			
סה"כ שטח מבוקש		266.34 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		266.34 מ"ר (מבוקש)					

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

מהלך דיון

נעה בר תקווה, מהנדסת הוועדה: יובל, מגרש 296. מבוקש בית מגורים חדש, 2 יח' אירוח ובריכה. מדובר בסדרת הקלות שאנו שמכירים אותה מכפר יובל: לעניין חדרי אירוח, הקלה לעניין חניה מחוץ לתחום מגרש והקלה בתכסית (ספציפית לבקשה הזו) וכמו כן גם הקלה בקו בניין אחורי, במקום 3 מטר ל-1.34 מטר לצורך בניית בריכת שחייה. בנסיבות שהוצגו בפנינו ההקלה בתכסית ושאר ההקלות ניתן היה לקבל אותן. פורסמו ההקלות כדין ולא הוגשו התנגדויות. אבל בשים לב לעובדה שקיימות חלופות תכנוניות אחרות בתכנון בריכה בתחום קווי הבניין ובהתאם למדיניות הוועדה למזעור מטרדים למגרשים גובלים, אנו חושבים שאין הצדקה תכנונית לאשר את הקלה בחריגה מקו בניין עבור בריכת השחייה ועל כן הבקשה הזו במתכונתה הנוכחית אינה מאושרת. ככל שיוגש תכנון מתוקן לבריכה, הבקשה תיבחן מחדש.

החלטות

הבקשה כוללת בניית בית חדש ובריכת שחיה ומספר הקלות.

מבוקשת הקלה של 3% בתכסית, אשר בנסיבות שהוצגו על-ידי המבקשת ניתן לאשרם. בנוסף מבוקשות הקלות לעניין חוק עזר עירוני וחנייה שלא בתחום המגרש, וכן הקלה בקו בניין אחורי לבניית בריכה, המותירה מרווח של 1.34 מ' במקום 3 מטרים מגבול מגרש, החריגה במרווח גובלת במגרש שייעודו מגורים. פורסמו ההקלות ולא הוגשו התנגדויות.

בשים לב לעובדה שקיימות חלופות תכנוניות אחרות לתכנון בריכה בתחום קווי בניין, וכעניין שבמדיניות הוועדה ומזעור מטרדים למגרשים גובלים, הוועדה סבורה כי אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה בקו בניין עבור בריכת השחיה. על כן הבקשה אינה מאושרת, ככל שיוגש תכנון מתוקן הבקשה תיבחן מחדש.

על סדר היום:

יהודה וולמן, יו"ר הוועדה: תודה לכל המשתתפים ולצוות כל שכן לאורה, להילה, לשרון לתרצה ולנעה. תודה לכולם ולהתראות במליאה הבאה.

*** גדלי השטחים המצויינים בבקשות אינם סופיים ועשויים להשתנות בעת אישורי הבקשות.
ההחלטות תקפות ללא צורך בהתאמה נוספת כל עוד השינוי בגודל לא יחרוג מ- 10%
ובלבד שהשטח הסופי לא יחרוג מהשטחים המותרים לבניה על פי התכניות התקפות.**

יו"ר הוועדה
יהודה וולמן

מנהלת וגזברית הוועדה
אורה חורי כהן