

תאריך: 06/09/2020  
ת. עברי: י"ז באלול תש"ף

## סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2020010

בתאריך: 13/09/2020 כ"ד באלול תש"ף

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2020007 מיום 26/7/2020

2. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 2020008 מיום 09/08/2020

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0842724	ג/25699 הקמת אתר קמפינג-מטע הפקאן, ליד להבות	גוש : 13312 מחלקה : 3 עד חלקה : 3		להבות הבשן	6 שעה : 14: 10
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	259-0601245	ג/24664- מתחם תיירות "נחל מחניים"	גוש : 13843 מחלקה : 1 עד חלקה : 1			11 שעה : 14: 05
3	בקשה מקוונת עם הקלות	202001401 5091438939	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13358 חלקה : 3 מגרש : 91	יריב בוחניק  קיימת התנגדות	שדה נחמיה	13 שעה : 14: 15
1. בית חדש בהרחבה+ משרד למקצוע חופשי ללא קבלת קהל + בריכת שחיה פרטית 2. הקלה מהוראות תוכנית ג/13033 בדבר בניה עפ"י דגמים, מבוקשת בניה שלא עפ"י דגם. 3. הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית , בחריגה של 5 מ' מקו בנין קדמי (מגיעה עד גבול המגרש) , ו-2.5 מ' מקו בנין צידי-דרומי (מרחק 1.5							
4	בקשה מקוונת עם הקלות	202001551 7866212958	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13552 חלקה : 4 מגרש : 141	ניסים דיין  קיימת התנגדות	אליפלט	15 שעה : 14: 25
1. בית מגורים חדש 2. הקלה של כ-2.75 מ' בקו בנין קדמי וכ- 1.80 מ' מקו בניין צידי-מזרחי לבניית בריכת שחיה.							
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202001651 3420096687	משרדים , בניה חדשה	גוש : 13469 חלקה : 23 מגרש : 557	ברק פורת	משמר הירדן	17 שעה : 14: 35
1. בית חדש בהרחבה + הגבהת מפלס 0.00 ב-40 ס"מ : במקום 224.9 מבוקש 225.3 2. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג שחלקו רעפים.							
6	בקשה מקוונת עם הקלות	202002121 7465967571	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13469 חלקה : 27 מגרש : 571	יוסי סטמס	משמר הירדן	18
1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 , מסעיף תנאי להיתר : "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא							
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202001371 7065922456	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13466 חלקה : 115 מגרש : 390	יוסף יואל חיון	משמר הירדן	19
1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 , מסעיף תנאי להיתר : "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 3. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4. ההקלה של כ-66 ס"מ בקו בנין אחורי לבניית בריכת שחיה. 5. הקלה בגובה : מבוקש גובה 9.0 במקום 8.0 (החריגה נובעת ממסתור דודים) 6. הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש. 7. הקלה לבניית מרתף.							
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202001471 2249187175	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13466 חלקה : 115 מגרש : 392	אורנית חיון	משמר הירדן	21
1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 , מסעיף תנאי להיתר : "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 3. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4. ההקלה של כ-44 ס"מ בקו בנין אחורי לבניית בריכת שחיה. (במקום 5.0 מ' מבוקש 4.66 מ') 5. הקלה בגובה : מבוקש גובה 9.0 במקום 8.0 (החריגה נובעת ממסתור דודים)							

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
6.הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש. 7.הקלה לבניית מרתף.							
9	בקשה מקוונת ללא הקלות	202000461 6956805771	משרדים, בניה חדשה	גוש : 13784 חלקה : 7 מגרש : 5	רשות הטבע והגנים - 500500285	אילת השחר	24
1.תכנית בינוי 2.בניית מבנה משרדים							
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202000641 2101078039	מגורים, בניה חדשה	גוש : 13469 חלקה : 35 מגרש : 538	צופנת סבאן	משמר הירדן	25
1.בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2.הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 3.הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4.ההקלה של כ-2.5 מ' בקו בנין צידי דרום-מזרחי לבניית בריכת שחיה (נותמרחק של כ-0.5 מ' מגבול המגרש) 5.הקלה בתכנית לבית מגורים: מבוקשת תכנית של כ-140.4 מ"ר (33.27%) במקום 126.6 מ"ר (30%). 6.הקלה לבניית קיר תומך בגובה העולה על 2 מ' - מבוקש כ-3 מ'							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202001741 8481529693	מגורים, בניה חדשה	גוש : 13492 חלקה : 2 מגרש : 23	לבנת ארצי	כפר בלוס	27
1.תוספת לבית מגורים קיים בתחום הקיבוץ, הריסת חלק מהמבנה בשטח 21.4 מ"ר 2. הקלה קו בנין צידי-דרומי לצורך בניית ממ"ד. מבוקשת חריגה של 1.8 מ' המותרת 1.2 מ' מגבול המגרש.							
12	בקשה מקוונת עם הקלות	202002241 7172453831	מגורים, פרגולה	גוש : 15644 חלקה : 1 מגרש : 238	דביר דרי	אמנון	28
בניית בריכה שחיה הקלה לבניית בריכת שחיה שחורגת מקו בנין קידמי במקום 4 מ' מבוקש 1.63 מ' ומקו בנין צידי במקום 3 מ' מבוקש 1.40							
13	בקשה מקוונת עם הקלות	202002211 3260264806	מגורים, פרגולה	גוש : 13580 חלקה : 62 מגרש : 62	אוסנת טל הראל	דן	30
שינוי גודל חלונות לגלוציה לקירוי מרפסת בגודל 10.54 מ"ר חריגה מתכנית של 2.23% במקום 35% אחוז מבוקשת תכנית של 37.38%							
14	בקשה מקוונת ללא הקלות	202000901 7642578285	בית מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 13836 חלקה : 37 מגרש : 64	שחר סרורג סרוסי	מחניים	31
לגלוציה לבית קיים +תוספת בניה. הריסת פרגולה חורגת מקו בנין							
15	בקשה מקוונת עם הקלות	201904311 9378202314	בית מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 13986 חלקה : 23 מגרש : 38	גולדמן גליה	שדה אליעזר	32
1. לגלוציה לתוספת קומה לבית מגורים קיים 2. לגלוציה למשרד וחדר ישיבות כשימוש פל"ח. 3. תוספת בניה לבית מגורים קיים 4.תכנית בינוי							
16	בקשה מקוונת עם הקלות	202002201 6789861017	מגורים, בניה חדשה	גוש : 13236 חלקה : 12 מגרש : 292	ורדה אזולאי	יובל	33

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
<p>תוכנית בינוי בית מגורים חדש + 2 יח' אירוח 1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12998, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 2. הקלה מהוראות התכנית המחייבות חניה בתחום המגרש עבור יחידות אירוח</p>							
17	בקשה מקוונת עם הקלות	20200185\1 7926879154	מגורים, בניה חדשה	גוש: 13236 חלקה: 12 תכ': 253-0277632	סיוון סידס	יובל	34
<p>בניית בית חדש + 2 יח' אירוח 1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12998, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלא 2. הקלה מהוראות התכנית המחייבות חניה בתחום המגרש עבור יחידות אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי</p>							
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20200203\1 6398298193	מחסן, תוספת למבנה קיים	גוש: 13329 חלקה: 25 מגרש: 36A	אברהם שנבל	שאר ישוב	35
<p>לגלוציה לבית מגורים לגלוציה לסככה חקלאית לגלוציה ליח' אירוח תוספת ממ"ד לבית מגורים 1. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/17739 מחובת הכנת תוכנית בינוי. 2. הקלה מהוראות הקבועות בתכנית ג/73, שאושרה לפני 1989, לתוספת 6%</p>							
19	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	0251/תש/ג	מנרה - אזור חקלאי לפי תכנית ג/6898 - אלומי אגירה	גוש: 13488 מחלקה: 4 עד חלקה: 4		מנרה	37

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 253-0842724
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020	

**שם התכנית:** ג/25699 הקמת אתר קמפינג-מטע הפקאן, ליד להבות הבשן

**סוג סעיף:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 87,897.00 מ"ר (87.897 דונם)

מספר תכנית	יחס
4661/ג	החלפה
17379/ג	החלפה
20131/ג	החלפה
1/35/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
1/תמא	כפיפות

#### בעלי ענין

**עורך**

איתי זהבי, ת.ז. 58498239, 12 צפורי, 17910, טלפון 04-6456678, 052-4733052

**מודד**

ראתב סבאג, ת.ז. 80914286, קרית שמונה

**כתובות** להבות הבשן

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13312	לא	לא	3	3	לא
13312	לא	לא	4	4	לא
13314	לא	לא	14	14	לא
13418	לא	לא	2	2	לא
13418	לא	לא	5	5	לא
13418	לא	לא	6	6	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	22	85,86		17379/ג

גרסת הוראות התכנית: 6 גרסת תשריט התכנית: 3

תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית ג/17379 המאושרת.  
תכנית זו מפרטת את נושא הבינוי, התנועה, תשתיות מים וביוב, חשמל ועוד (בהתאם לסעיף 4.5.1 בתכנית ג/17379).  
פתרון הקצה לביוב בתכנית זו הינו מט"ש נאות כפר- בלום הנמצא בשטח קיבוץ נאות מרדכי.

#### מטרת התכנית

הקמת אתר קמפינג - "מטע הפקאן".

#### הוראות התוכנית

- הקמת אתר קמפינג בהתאם להוראות תכנית ג/17379 וגריעה של 10 דונם מתמ"א 22.
- מתן הוראות בינוי ופיתוח.
- פירוט בנושא תשתיות מים וביוב, חשמל, תנועה, חניה וניקוז.
- קביעת גודל מגרש מינימלי וקווי בניין.

5. הסדרת גישה סטטוטורית למתחם.
6. תוספת זכויות בניה.
7. הקלה מקו בניין עבור חיבור דרך מס' 1 לדרך 977 מ-80 מ' ל-16 מ' מציר הדרך (אפס משפת הדרך), עבור דרך גישה למתחם התיירות מ-80 מ' ל-25 מ' ועבור מתחם התיירות מ-80 מ' ל-37 מ'.
8. ניתוק החיבורים הלא מאושרים מדרך 977 והסדרת צומת הכניסה.

#### המלצות

## רקע:

מטרת התכנית המוצעת הינה הקמת אתר קמפינג (חניון לינת שטח) מערבית לקיבוץ להבות הבשן, עבור כ-525 אוהלים ניידים. שטח התכנית כ- 88 דונם מתוכם כ- 42.7 ד' עבור יעוד תיירות והיתר עבור דרכים. קיבולת הבניה המוצעת - 250 מ"ר עבור שימושי התיירות + 20 מ"ר עבור מתקן הנדסי.

חלק משטח התכנית נכלל בתחום רצועת ההשפעה 100 מ' מציר הירדן, אולם לא מוצע בינוי בתחום זה.

התכנית תואמת תמ"א 1 לעניין שימושים המותרים ביער נטע אדם. התקבל אישור קק"ל.

התכנית נדונה בעבר במסגרת תכניות 0371849-253 ו- 0621425-253 'מטע הפקאן' - ע"י וועדה המקומית גליל עליון ביום 25.4.18 (שהמליצה על הפקדתה) וכן ע"י הועדה המחוזית צפון, שהחליטה ביום 13.2.19 על הפקדתה בתנאים. התכנית נסגרה בשל אי עמידה בתקופת מילוי התנאים וכעת מוגשת מחדש.

התכנית מהווה פירוט לאתר 2ב - שהוגדר תכנית ג/ 17379 'שמירת המשאבי הטבעיים ופיתוח נופש' (מאושרת מיום 10.9.15) כמוקד פיתוח לשירותי פנאי ותיירות -הקובעת את השימושים המותרים באתר והיקף בינוי עד 250 מ"ר מבונים, בגובה 1 קומה (8 מ').

חניון **חניון לינת שטח (קמפינג)** המוצע בתכנית תואם את הגדרת מ. התיירות **לחניון לילה בסיסי** - אשר יספק שירותי לינת שטח בסיסית באוהלים ניידים בלבד לקליטת 50 מיטות לפחות, תוך התערבות מינימאלית בסביבה הטבעית. והכולל שטחים ציבוריים ושירותיים. (ראה הגדרת תדריך משרד התיירות לתכנון וסיווג אתרי תיירות, מהדורת יולי 2012).

בחניון לילה יותרו **אוהלים ניידים / קרוונים ניידים** - אוהלים ניידים משפחתיים לסוגיהם, וקרווני (קמפרים) ניידים. יחידות אכסון אלה יחשבו ככוללות 4 מיטות, הצפיפות המירבית המותרת - 50 מיטות לדונם מרחק מיני נדרש בין יח' אירוח סמוכות: 4 מ'.

**הועדה מבקשת להביע תמיכתה בקידום מתחם קמפינג באתר זה, שמהווה חלק מתפיסה אזורית לפיתוח אתרי תיירות עפ"י תכנית ג/ 17379. יחד עם זאת, לאחר עיון במסמכי התכנית המוצעת עולה כי ישנו צורך בהמשך עיבוד וגיבוש תכנית הבינוי לאתר. הועדה סבורה כי ניתן להמשיך ולקדם את שאישור התכנית וממליצה לועדה המחוזית להפקיד בתנאים הבאים:**

1. העדה סבורה כי תכנית הבינוי המוצעת בתכנית אינה ברורה דייה מבחינת חלוקת השטח, גיבוש המתחם המרכזי ופריסת השימושים - וכפועל יוצא מכך, החלוקה המוצעת לתאי שטח 403-401. לאור זאת - ממליצה להפקיד את התכנית ללא חלוקת לתאי שטח וללא תשריט הבינוי המוצע ולקבוע בהורות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון והיתר פיתוח לתכנית -יהיה אישור תכנית בינוי לכל המתחם, בסמכות הועדה המקומית.
2. לאור התמשכות הטיפול בקבלת האישורים לתכנית מחד, והחשיבות שבקידום אישור התכנית מאידך, ממליצה הועדה על אימוץ כל האישורים וחוו"ד שהתקבלו לתכנית קודמת שנסגרה 0621425-253.

### 3. תנועה וחניה בתכנית:

- א. חוו"ד נתיבי ישראל ומשרד התחבורה: תוך 45 יום מיום אישור החלטת הועדה המקומית. (יודגש כי מסמכי התכנית הועברו מספר פעמים בעבר - אולם טרם התקבלה חוו"ד).
- ב. אישור רשות התמרור - בשלב הבקשה להיתר לתכנית.
- ג. בטבלת תקן חניה - להוסיף בטבלה נתונים המתייחסים לכמה תוכנן בפועל.
- ד. סימון חניית קרוואנים בנספח הבינוי והתנועה.

4. תכנית הבינוי: העדה סבורה כי תכנית הבינוי המוצעת בתכנית אינה ברורה דייה מבחינת חלוקת השטח, גיבוש המתחם המרכזי ופריסת השימושים - וכפועל יוצא מכך, החלוקה המוצעת לתאי שטח 403-401. לאור זאת - ממליצה להפקיד את התכנית ללא חלוקת לתאי שטח וללא תשריט הבינוי המוצע ולקבוע בהורות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון והיתר פיתוח לתכנית - אישור תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.

5. יש לקבל נתון מקק"ל לגבי סמכות האישור לשינוי יעוד משטח מוגן - כקבוע בסע' 6.1.14 לתמ"א 1: עד 7% באישור המחוזית, מעל 7% ועד 15% באישור מועצה ארצית.

### 6. פרוגרמה לתכנית:

(1) יש לעדכן את הפרוגרמה התיירותית בהתאם למסמכי התכנית. בפרוגרמה מצויין אתר **קמפינג משולב** - **אשר אינו תואם את התכנית שהוגשה.**

(2) ש להוסיף במסמכי התכנית את קיבולת האתר - חישוב הצפיפות יעשה עפ"י תדריך משרד התיירות לתכנון וסיווג אתרי תיירות, מהדורת יולי 2012, סע' 6.2, 6.3.





7. אישור ולקחש"פ.

8. בתחום התכנית אתרי עתיקות מוכרזים. יש להמציא חו"ד רשות העתיקות לתכנית לפיתוח המוצע.

9. השלמת בירור ותאום מול קיבוץ להבות הבשן לקיומן של תשתיות חקלאיות שונות בשטח התכנית או בממשק עם מערכת סילוק השפכים מהתכנית.

10. להטמיע את כל הערות רשות המים מיום 17.12.18 במסמכי הן במסמכים המחייבים והן בנספח הביוב.

לתקן ניסוח סעי' 6.17.3 בהתאם להנחיית ר. המים בסעי' 2 במכתבם מיום 17.12.18: תנאי לקבלת היתר בניה, "...חיבור למערכת הביוב של הישוב קיבוץ נאות מרדכי (מט"ש נאות כפר),....."

11. יש להטמיע במסמכי התכנית את הערות מ. הבריאות מחו"ד מיום 31.3.19 ובכלל זה - לעדכן את השימושים המפורטים בפרשה הטכנית עפ"י הוראות התכנית.

12. ביוב:

(1) יש לצרף את הגיליון השני של נספח הביוב.

(2) יקבע בהוראות התכנית כי הסידורים הסניטריים יבנו במבנים קבועים המבטיחים רמת תחזוקה וסניטציה גבוהה.

(3) המרחק המירבי של הסידורים הסניטריים מיח' האוהלים לא יפתח מ 50 מ' ולא יעלה על 200 מ'.

(4) הפרשה הטכנית מפנה בסעי' 5.1 למידע לגבי תחנת השאיבה - תכנית אחרת. יש להציג במסגרת הפרשה התכנית של תכנית ואת הפתרון, לציין האם הוא מאושר או מוצע.

(5) ככל והפתרון אינו מאושר - יש לכלול אותו בתכנית או להתנות ביצוע המתחם בביצוע הפתרון.

(6) יש להמציא אישור מ. הבריאות להשלמת התיקונים.

13. לתקן סעי' 4.6.4: "לא תותר ככל הנחת כל רכב יחיד לחניית מסודרת ותוגבל גישת כלי רכב אל הנחלים והתעלות, למעט רכב תחזוקה וחירום".

14. לעדכן נוסח של סעי' הפקעות.

15. אישור מח' תבוראה של המועצה בדבר השלמת תיקונים כפי שנדרשו במכתבם מיום 15.3.17

16. בסעי' 1.6- יש לקבוע יחס לתכנית מופקדת ג/ 7053 (מופקדת 30.12.93, י.פ. 4180) ארץ פלגי מים.

17. יזם התכנית יעביר לוועדה כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.

17. הגשת 2 עותקים חתומים ע"י כל בעלי העניין ותצהירים עדכניים.

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 259-0601245
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020	

**שם התכנית:** ג/24664- מתחם תיירות "נחל מחניים"

**סוג סעיף:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 24,608.00 מ"ר (24.608 דונם)

מספר תכנית	יחס
9334/ג	החלפה
13872/ג	החלפה
18771/ג	החלפה
תמא/12	כפיפות

#### בעלי עניין

##### עורך

שמואל גרואג, ת.ז. 50545771, הס משה 1 תל אביב-יפו, 6332462, טלפון 03-6023393, 050-5922428

##### מודד

מחמוד מחאמיד, ח.פ. 23481914, אום אל-פחם

#### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 13843 חלקי חלקות: 1, 31, 32, 137, 139, 141  
גוש: 13844 חלקות במלואן: 147  
גוש: 13844 חלקי חלקות: 166  
גוש: 14051 חלקי חלקות: 156, 158, 164  
גוש: 14423 חלקי חלקות: 17

גרסת הוראות התכנית: 20 גרסת תשריט התכנית: 15

מטרת התכנית היא פיתוח מתחם תיירות ונופש בשטח המועצה חצור הגלילית, בו ישווק מתחם תיירות הכולל אכסון מלונאי ואולם כנסים. מהלך זה הנו מימוש של תכנית האב לפיתוח התיירות שהוכנה על ידי המועצה המקומית ומשרד התיירות. עדיכון הפרוגרמה התיירותית למתחם בוצע בליווי משרד התיירות ורמ"י. שטח התוכנית הוא כ-25 דונם הממוקמים בגבול הבינוני הצפוני של הישוב, בסמוך לשכונת הבוסתן. איתור השטח הוא על בסיס תכנית המתאר לחצור הגלילית- ג/18771 אשר אושרה בשנת 2014. האזור מתאפיין בטופוגרפיה הררית המייצרת מבטים פתוחים אל הנוף הטבעי של שמורת נחל מחניים, ומטרתה העיקרית של תוכנית זו היא הקמת מתחם תיירות יוקרתי, תוך מיצוי האיכויות הנופיות והפיזיות של האתר. לתוכנית מתלווה נספח בינוי ונוף להמחשת תפיסת התכנון המוצעת ליזמי התיירות.

#### מטרת התכנית

הקמת מתחם מלונאות וכנסים בצפון מערב חצור הגלילית.

#### הוראות התוכנית

- הגדרת יעוד קרקע של אכסון מלונאי בהתאם לתכנית המתאר המאושרת ג/18771.
- קביעת השימושים והתכליות המותרים.
- קביעת זכויות והוראות בניה בשטח התכנית.
- התווית דרך גישה המתחברת לדרך קיימת.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה והנחיות נופיות וסביבתיות.

#### המלצות

המלצות ועדה מקומית על הפקדת תוכנית:

רקע:

התכנית מהווה פירוט למתחם תיירות בתא שטח 276 עפ"י תכנית מתאר חצור הגלילית ג/18771 (מאושרת מיום 12.12.14).  
תכנית המתאר קבעה קיבולת זכויות בניה של 90% סה"כ (50% עיקרי + 40% שירות).  
בתכנית המוצעת מבוקשת קיבולת זכויות בניה 120% (90% עיקרי + 30% שירות).  
מרבית תא השטח נכלל בתחום חצור הגלילית/ מרחב תכנון אצבע הגליל ואילו קצה השטח נכלל בתחום מ.א. מבואות חרמון -  
מרחב תכנון גליל עליון.  
הגישה לשטח התכנית מתוך מערכת הדרכים הפנימית בחצור/ שכ' הבוסתן.

**הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. יש להביא בחשבון נושא הסדרת גבולות בין מרחבי תכנון ותחומי שיפוט.
2. התכנית תצביע על תפרון הקצה לביוב.
3. יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית גליל עליון כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
4. אישור מהנדס הוועדה מבואות חרמון.
5. הגשת 2 עותקים חתומים ע"י כל בעלי העניין ותצהירים מעודכנים.

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 3
20200140\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	329000408	תיק בניין:

שדה נחמיה, 91			כתובת:
גוש: 13358 חלקה: 3 מגרש: 91			גוש וחלקה:
ג/13033, גע/מק/128			תוכניות:
מגורים ב'			יעוד:
בניה חדשה			תאור הבקשה:
995.00 מ"ר			
1. בית חדש בהרחבה + משרד למקצוע חופשי ללא קבלת קהל + בריכת שחיה פרטית 2. הקלה מהוראות תוכנית ג/13033 בדבר בניה עפ"י דגמים, מבוקשת בניה שלא עפ"י דגם. 3. הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית, בחריגה של 5 מ' מקו בנין קדמי (מגיעה עד גבול המגרש), ו-2.5 מ' מקו בנין צידי-דרומי (מרחק 1.5 מ' מגבול המגרש)			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	יריב בוחניק ת.ז. 025653379	שדה אליעזר שדה אליעזר	050-5328953
מבקש	מיכל בוחניק ת.ז. 034872986	שדה אליעזר שדה אליעזר	050-5328953
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	כץ נעמי שושנה ת.ז. 201574357	46 שדה אליעזר, 12205	0525523117
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	208.91					
	ממ"ד			13.69			
	*פרגולה					33.93	
	*פרגולת חניה					39.80	
	*בריכה					50.00	
3.60	משרד לעיסוק חופשי	30.00					
3.60	*פרגולה					9.54	
סה"כ		238.91		13.69			
		238.91		13.69			
		252.60 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		252.60 מ"ר (מבוקש)					
סה"כ שטח מבוקש							
סה"כ שטח							

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### מתנגדים

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מתנגד	אוחנה כפיר 40606956	שדה נחמיה	050-5791195

טלפון	כתובת	שם + ת.ז.	בעל ענין
054-7312440	שדה נחמיה	אוחנה מורן 060751435	מתנגד

#### המלצות

מבוקשת בניית בית מגורים חדש, משרד לעיסוק חופשי, חניה מקורה ובריכת שחיה בחריגה מקווי בנין קדמי וצידי .  
הוגשה התנגדות ע"י השכן הגובל שעיקרה התנגדות לבניית הבריכה בחריגה מקו בנין צידי לכיוון מגרשו.  
כמו כן, קיימת הנחיה בתכנית החלה על המגרש- ג/13033 המורה כי מיקום המבנה במגרש יקבע בהתחשבות מירבית בהבטחת  
מפנה לנוף באמצעות דירוג אופקי של המבנים. יישום בפועל של ההוראה התבצע ע"י בניה בחלק הרחב של כל מגרש.  
במקרה הנוכחי , הבניה מבוקשת בחלק הצר של המגרש, כשחלקו הרחב פנוי מבניה.  
מכיוון שקיים שטח פנוי בתחום קווי הבנין בו ניתן למקם את בריכת השחיה, ההחלטה היא לקבל את ההתנגדות ולא לאשר  
את חריגת הבריכה מקווי הבנין.  
כמו כן, נדרש לעמוד בהוראות התכנית, ולמקם את הבניה בחלק הרחב של המגרש.  
בנסיבות המתוארות ובהיעדר הצדקה תכנונית לתכנון המוצע מומלץ ע"י הצוות המקצועי לדחות את הבקשה

#### נספחים

1. התנגדות

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה .

הנדון: סירוב לתיק בגין 329000408

מספר בקשה <sup>146</sup>20200404

אנו מורן וכפיר אוחנה ממגרש 92, מתנגדים בתוקף לבנייה של הבקשה לעיל.  
הברירה שהתושבים מעוניינים לבנות גובלת עם החומות שכבר בנינו לפי היתרים. יש בבית שלושה ילדים קטנים, מבחינתנו הדבר הזה מסכן חיים. כמו כן זה גובל עם הכניסה לבית שלי ויפריע לפרטיות שלי שיצרתי במשך 6.5 שנים מאז עברנו להתגורר ביישוב. השטח הזה מוזנח כבר במשך 6 שנים, לא פעם שילמתי בגין ניקיון עשבים מהשטח בכדי לשפר את איכות החיים. גם כאשר השטח עבר ניקוי מעשבייה, בעלי הנכס לא היו מוכנים לשלם בגין ניקוי ערימת הפסולת.  
הבנייה נעשית לאחר שנים רבות בהם אנחנו בנינו את בתינו וכבר בתחילת הבקשה יש חריגות. אנחנו מתנגדים בכול תוקף ומבקשים לא לאשר את החריגות בגין היתר זה.

בתודה מראש,

מורן אוחנה, נייד: 054-7312440

כפיר אוחנה, נייד: 050-5791195

כפיר

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 4
730000295	בקשה מקוונת עם הקלות:	202001551	תיק בניין:
אליפלט, עד כניסה 141			כתובת:
גוש: 13552 חלקה: 4 מגרש: 141			גוש וחלקה:
			תוכניות:
			יעוד:
בניה חדשה			תאור הבקשה:
540.00 מ"ר			
1. בית מגורים חדש 2. הקלה של כ-2.75 מ' בקו בנין קדמי וכ-1.80 מ' מקו בניין צידי-מזרחי לבניית בריכת שחיה.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	פזית דיין ת.ז. 065954760	דרך הציונות ראש העין	050-9118741
מבקש	ניסים דיין ת.ז. 035944214	דרך הציונות ראש העין	050-9118741
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אהרן בן יצחק ת.ז. 022123459	כרכום 22 כרכום, 1292600	0544899968
מהנדס	מריו ת.ז. 011897360		

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	174.71					
	מגורים			13.84			
	מערכות טכניות			5.76			
	*פרגולה					36.23	
	*בריכה					29.52	
	סה"כ	174.71		19.60			
	סה"כ שטח מבוקש	174.71		19.60			
	סה"כ שטח						

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

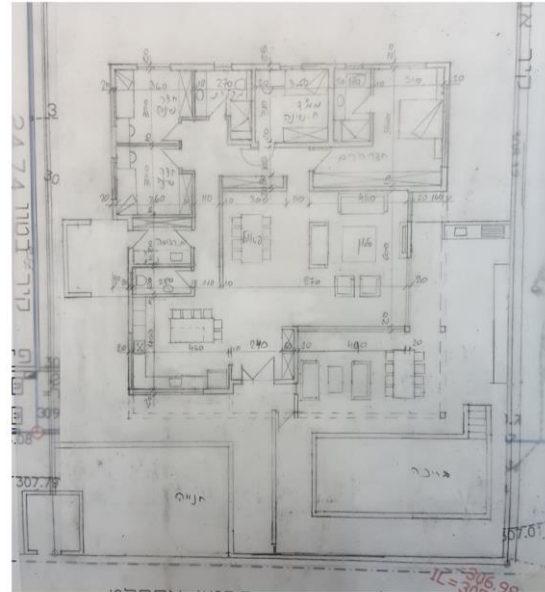
#### מתנגדים

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מתנגד	דהן שמעון 201000114	נוה הרים 110 חצור	050-6778420
מתנגד	דור דהן		

#### נספחים

1. התנגדויות שכן





לכבוד: ועדה מקומית מרחבית לתכנון ובנייה גליל עליון

שלום רב,

- בהתאם לסעיף 149 לחוק ובצר לנו, אנו נאלצים להגיש התנגדות לבקשתם של מר ניסים וגב' פזית דיין.  
 גוש: 13552 חלקה: 4 מגרש: 141  
 בדבר הקלה של כ-2.75 מ' בקו בניין קדמי וכ-1.80 מ' בקו בניין צידי-מזרחי לבניית בריכת שחייה.  
להלן הנימוקים להתנגדות:
1. בבקשה להצגת תוכניות, הוצגה לנו סקיצה ולא התוכנית המקורית והסופית שהוגשה לוועדה.
  2. על פי תכנית זו (מצורפת) נראה כי לכאורה הבית מיועד להתפצל. למשל, קיומן של 2 יציאות מרכזיות שיוצרות שתי חזיתות שונות לבית.
  3. המבקשים מתגוררים באזור המרכז יחד עם ילדיהם ושם גם משלח ידם. לא אחת טענו באזנינו מקורבים למבקשים כי מדובר בבית שיושכר ולא מיועד למגורים שלהם עצמם.
  4. קיימת וילת מסיבות פעילה מאחורי ביתנו- "חלומות יוסף", אשר מפרה את שגרת ושלוות חיינו באופן יומיומי. המבקרים מייצרים מטרד רעש (עד כדי הזמנת ניידות משטרה, לעיתים מספר פעמים ביום), השלכת אשפה, הוללות של שיכורים על בסיס יום יומי והתנהגות שאינה הולמת במרכז של שכונת מגורים ואינה מאפיינת "רעש סביר" וסטנדרטי למגורי משפחה. לפי חוקי ההרחבה, הפעלת מקום שכזה אסורה, אך עדיין המקום פעיל בלא מפרע. העניין בטיפול ובידיעתו של מר יקיר רחמים מפקח ההרחבה.
  5. לאור האמור לעיל, אנו מביעים בזאת חששנו זה בפניכם ומבקשים להימנע מקיומה של "וילת מסיבות" נוספת לצידנו. הקמתה של בריכה בגודל זה יחד עם שאר מאפייני הבית הנראים לנו, מקום מגורים הנוכחי של הזוג דיין והתכנית החלקית שהוצגה, מאששים את החשד כי ייתכן והבית לא מיועד למגורים.
  6. בשיחה עם מר ניסים, לפני שנשלחו אלינו התוכניות, הבענו בפניו חשש זה. מר ניסים מצדו הכחיש קיומם של צימרים בשטח ואף שלח באופן מיידי את הסקיצה, אשר ממנה כאמור, עולה אחרת. לציון כי לא הוכחש קיומם של יחידות דור.

בהתאם לסעיף 100 לחוק, אנו נאלצים לממש זכותנו ולהתנגד לבקשתם זו.

בברכה,

שמעון ודור דהן,

אליפלט, הרחבה 142

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 5
732000197	בקשה מקוונת עם הקלות:	202001651	תיק בניין:

כתובת:	משמר הירדן, 557		
גוש וחלקה:	גוש: 13469 חלקה: 23 מגרש: 557		
תוכניות:	ג/16267, ג/13003, ג/במ/296		
יעוד:	אזור מגורים א'		
תאור הבקשה:	בניה חדשה	533.00 מ"ר	
מהות הבקשה	1. בית חדש בהרחבה + הגבהת מפלס 0.00 ב-40 ס"מ : במקום 224.9 מבוקש 225.3 הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג שחלקו רעפים.		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	ברק פורת ת.ז. 031885783	כפר הנשיא כפר הנשיא	054-2666348
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	ברק פורת ת.ז. 031885783	כפר הנשיא 29 כפר הנשיא, 123050	054-2666348
מהנדס	רוזן אלכס ת.ז. 311751606	בית אלון חצור הגלילית	077-7961289 052-6311759

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	141.71					
	ממ"ד			14.21			
	סה"כ	141.71		14.21			
		141.71		14.21			
	סה"כ שטח מבוקש	155.92 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	155.92 מ"ר (מבוקש)					

#### נספחים

1. התנגדות שכן

9/8/2020

**לכבוד:הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון**

**הנדון: בקשה 1\20200165 גוש 13469 מגרש 557 משמר הירדן**

**בקשה: הגבלת קו גובה בניה מקסימאלי עתידי עבור מגרש 557 ל7.6מטר במקום 8מטר.**

חלק ממהות הבקשה "הגבהת מפלס 0.00 ב 40"ס"מ"

כבעל מגרש מספר 554 הנמצא בגב מגרש 557

מגרש 557 נמצא **בקו ראשון לנוף**,

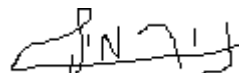
כל הגבהה של המפלס מובילה לחסימה מקו הנוף עבור מגרש 554 האחורי שבבעלותי,

דבר הגורם לפגיעה בהמשך איכות החיים ובירידת ערך הנכס בעתיד.

לאחר שיחה עם בעל המגרש הנדון , ברק פורת, הועלה הפתרון של הגבלה עתידית עבור גובה בניה מקסימאלי של מגרש 557 ל 7.6מטר.

אבקש להתחשב בבקשה על מנת לפתור את בעיית הגובה ולהמנע מפגיעת איכות החיים של בעלי המגרשים.

בתודה



ניר מילס – תז 052681350

נייד 0506779378

גוש 13469

מגרש 554

משמר הירדן

העתקים:

יהודה וולמן – יו"ר הוועדה

נעה בר תקוה – מהנדסת הוועדה

לירן שוורץ – מנהלת הרישוי

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 6
732000144	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200212\1	תיק בניין:
כתובת: משמר הירדן, 571			
גוש וחלקה: גוש: 13469 חלקה: 27 מגרש: 571			
תוכניות: ג/16267, ג/13003, ג/במ/296			
יעוד: אזור מגורים א'			
תאור הבקשה: בניה חדשה			561.00 מ"ר
מהות הבקשה: 1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח. 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003, 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.			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	יוסי סטמס ת.ז. 022693618	משמר הירדן משמר הירדן	052-6356354
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	בן משה אנטונינה ת.ז. 313879660	מעין ברוך, 12220	052-6552501
מהנדס	סטמס יוסי אחר 22693618	50 משמר הירדן, 12320	04-6937268 052-6356354

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	134.01					
	ממ"ד			12.39			
	בליטות			0.78			
	מחסן			9.88			
	*פרגולה					24.56	
3.35	מגורים	21.15					
3.35	חדר אירוח	39.80					
3.35	חדר אירוח	40.00					
3.35	*פרגולה					32.75	
סה"כ		234.96		23.05			
		234.96		23.05			
סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		258.01 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		258.01 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

פורסמה הקלה כדיון, לא הוגשו התנגדויות.  
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 7
732000325	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200137\1	תיק בניין:

כתובת:	משמר הירדן, 390		
גוש וחלקה:	גוש: 13466 חלקה: 115 מגרש: 390, חלקה: 126 מגרש: 390, חלקה: 131 מגרש: 390		
תוכניות:	ג/16267, ג/13003, ג/במ/296		
יעוד:	אזור מגורים א'		
תאור הבקשה:	בניה חדשה	791.00 מ"ר	

<p>1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 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. 3. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4. ההקלה של כ-66 ס"מ בקו בנין אחורי לבניית בריכת שחיה. 5. הקלה בגובה: מבוקש גובה 9.0 במקום 8.0 (החריגה נובעת ממסתור דודים) 6. הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש. 7. הקלה לבניית מרתף.</p>			
---	--	--	--

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	יוסף יואל חיון ת.ז. 024584369	שדה אליעזר שדה אליעזר	050-5328953
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	כץ נעמי שושנה ת.ז. 201574357	46 שדה אליעזר, 12205	0525523117
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.40	מגורים	19.08					
-3.40	ממ"ד			12.55			
	מגורים	202.30					
	מחסן			3.48			
	*פרגולה					45.78	
	*פרגולת חניה					70.73	
4.00	חדר אירוח	80.00					
4.00	*פרגולה					3.36	
	*בריכה					25.84	
סה"כ		301.38		16.03			
		301.38		16.03			
סה"כ שטח מבוקש		317.41 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		317.41 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

פורסמו הקלות כדין, ולא הוגשו התנגדויות.  
הצוות המקצועי המליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות. לעניין חריגת הבריכה מקו בניין אחורי, מדובר במגרש הגובל בשצ"פ ולכן לא צפוי מטרד רעש לשכנים.  
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 8
732000326	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200147\1	תיק בניין:

כתובת:	משמר הירדן, 392		
גוש וחלקה:	גוש: 13466 חלקה: 115 מגרש: 392, חלקה: 126 מגרש: 392, חלקה: 131 מגרש: 392, גוש: 13469 חלקה: 169 מגרש: 392		
תוכניות:	ג/16267, ג/13033, ג/במ/296		
יעוד:	אזור מגורים א'		
תאור הבקשה:	בניה חדשה	811.00 מ"ר	

מהות הבקשה	<p>1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 , 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. 3. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4. ההקלה של כ-44 ס"מ בקו בנין אחורי לבניית בריכת שחיה. (במקום 5.0 מ' מבוקש 4.66 מ') 5. הקלה בגובה: מבוקש גובה 9.0 במקום 8.0 (החריגה נובעת ממסמך דודים) 6. הקלה לבניית פרגולת חניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) של המגרש. 7. הקלה לבניית מרתף.</p>		
------------	---	--	--

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אורנית חיון ת.ז. 036281814	כפר הנשיא כפר הנשיא	050-5328952
מבקש	דודן חיון ת.ז. 025648833	כפר הנשיא כפר הנשיא	050-5328953
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	כץ נעמי שושנה ת.ז. 201574357	46 שדה אליעזר, 12205	0525523117
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.40	מגורים	19.08					
-3.40	ממ"ד			12.55			
	מגורים	202.30					
	מחסן			3.48			
	*פרגולה					45.78	
	*פרגולת חניה					70.73	
4.00	חדר אירוח	80.00					
4.00	*פרגולה					3.36	
	*בריכה					25.84	
סה"כ		301.38		16.03			
		301.38		16.03			
סה"כ שטח מבוקש		317.41 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		317.41 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים





#### המלצות

פורסמו הקלות כדין, ולא הוגשו התנגדויות.  
הצוות המקצועי המליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות. לעניין חריגת הבריכה מקו בניין אחורי, מדובר במגרש הגובל בשצ"פ ולכן לא צפוי מטרד רעש לשכנים.  
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 9
202000461	בקשה מקוונת ללא הקלות:	101000259	תיק בניין:

		אילת השחר, 5	כתובת:
		גוש: 13784 חלקה: 7 מגרש: 5	גוש וחלקה:
		12682/ג, 20503/ג	תוכניות:
		גן לאומי - מבא"ת	יעוד:
4505.00 מ"ר		בניה חדשה	תאור הבקשה:
1. תכנית בינוי 2. בניית מבנה משרדים			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	רשות הטבע והגנים - 500500285 ת.ז. 500500285		
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	עמאד יוסף ת.ז. 023139991	נאות מרדכי	050-7582772
מהנדס	עמאד יוסף ת.ז. 023139991	נאות מרדכי	050-7582772
בעל ענין	שם		
מייצג	רביע דעבוס		
מייצג	זוהר זכאי		

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-3.00	מוזיאון				50.00		
	מוזיאון		279.50				
3.00	מוזיאון		279.50				
	שירותים		81.00				
	משרד			56.75			
	ממ"מ					15.84	
				56.75	50.00	15.84	
	סה"כ			65.84			
				696.75			
	סה"כ שטח מבוקש			72.59 מ"ר (עיקרי ושירות)			
	סה"כ שטח			762.59 מ"ר (קיים ומבוקש)			

#### המלצות

לא הושלמו הדרישות ולא תוקנו ההערות ולכן הבקשה נדחת בשלב זה.

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 10
732000203	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200064\1	תיק בניין:

כתובת:	משמר הירדן, 538		
גוש וחלקה:	גוש: 13469 חלקה: 35 מגרש: 538		
תוכניות:	ג/16267, גע/מק/265, ג/13003, ג/במ/296		
יעוד:	מגורים א', חדרי ארוח		
תאור הבקשה:	בניה חדשה	422.00 מ"ר	

<p><b>מהות הבקשה</b></p> <p>1. בית חדש בהרחבה + 2 יחידות אירוח + בריכת שחיה 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003 , 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. 3. הקלה מהוראות תוכנית ג/במ/296 בדבר בניית גג שרובו רעפים לגג ללא רעפים. 4. ההקלה של כ-2.5 מ' בקו בנין צידי דרום-מזרחי לבניית בריכת שחיה (נותרמרחק של כ-0.5 מ' מגבול המגרש) 5. הקלה בתכנית לבית מגורים: מבוקשת תכנית של כ-140.4 מ"ר (33.27%) במקום 126.6 מ"ר (30%). 6. הקלה לבניית קיר תומך בגובה העולה על 2 מ' - מבוקש כ-3 מ'</p>			
---	--	--	--

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	סבאן לירון ת.ז. 062841986	משמר הירדן משמר הירדן	050-6966966
מבקש	צופנת סבאן ת.ז. 052860764		
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	ליבשיץ סופיה ת.ז. 304044035	נוף כנרת 44/4 צפת	04-6922403 054-4715631
מהנדס	רוזן אלכס ת.ז. 311751606	בית אלון חצור הגלילית	077-7961289 052-6311759

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	118.14					
	ממ"ד			12.00			
	מחסן			12.39			
	*פרגולה					33.48	
3.35	חדר אירוח	32.55					
3.35	חדר אירוח	37.90					
3.35	*פרגולה					19.61	
	*בריכה					27.20	
סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		188.59		24.39			
		188.59		24.39			
		212.98 מ"ר (עיקרי ושרות)					
		212.98 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

פורסמו הקלות כדין , ולא הוגשו התנגדויות.

הצוות המקצועי המליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות. לעניין חריגת הבריכה מקו בניין צידי, מדובר במגרש הגובל בשצ"פ, בהפרש גובה ניכר ולכן לא צפוי מטרד רעש לשכנים. לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 11
20200174\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	357000346	תיק בניין:
כתובת: כפר בלום, 23			
גוש וחלקה: גוש: 13492 חלקה: 2 מגרש: 23			
תוכניות: 17289/ג, 253-0455337			
יעוד: מגורים א- מבא"ת			
תאור הבקשה: בניה חדשה			
1. תוספת לבית מגורים קיים בתחום הקיבוץ, הריסת חלק מהמבנה בשטח 21.4 מ"ר. הקלה קו בנין צידי-דרומי לצורך בניית ממ"ד. מבוקשת חריגה של 1.8 מ' המותירה 1.2 מ' מגבול המגרש.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	לבנת ארצי ת.ז. 037377736	כפר בלום כפר בלום	054-7948787
מבקש	אייל ארצי ת.ז. 033890021	כפר בלום כפר בלום	052-6191985
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	בורשטיין חגית ת.ז. 58294869	כפר הנשיא, 12305	04-6914590 054-4223092
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	6950858 052-3608987

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	88.60	73.35				
	ממ"ד			13.34			
	מרפסת מקורה			22.95			
3.00	מגורים	37.76					
3.00	מחסן			12.82			
	סה"כ	126.36	73.35	49.11			
		199.71		49.11			
	סה"כ שטח מבוקש	175.47 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	248.82 מ"ר (קיים ומבוקש)					

#### המלצות

פורסמו הקלות כדון, לא הוגשו התנגדויות.

תוספת הממ"ד בחריגה מקו בנין הינה בהמשך למבנה הקיים ועל כן מוצדקת תכנונית, ולכן ניתן לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

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:

סעיף 12	סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020		
תיק בניין:	125300167	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200224\1
כתובת:	אמנון, 238		
גוש וחלקה:	גוש: 15644 חלקה: 1 מגרש: 238		
תוכניות:	16528/ג, 253-0294272		
יעוד:	מגורים א'		
תאור הבקשה:	פרגולה	530.00 מ"ר	
מהות הבקשה	בניית בריכה שחיה הקלה לבנית בריכת שחיה שחורגת מקו בניין קידמי במקום 4 מ' מבוקש 1.63 מ' ומקו בניין צידי במקום 3 מ' מבוקש 1.40		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	דביר דרי ת.ז. 200243293	צפת צפת	050-7964285
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	ג'והרי עמאד ת.ז. 28195113	עמיר	04-6954267 052-5796973
מהנדס	ג'והרי עמאד ת.ז. 28195113	עמיר	04-6954267 052-5796973

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		124.47				
3.30	מגורים		59.87				
	ממ"ד			12.92			
	* בריכה					49.70	
	סה"כ		184.34	12.92			
	סה"כ שטח מבוקש		184.34	12.92			
	סה"כ שטח						
							197.26 מ"ר (קיים)

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

## המלצות

### רקע להחלטות קודמות

- בניית הבריכה המבוקשת התגלתה בעקבות ביקור מפקח הוועדה בשטח, וגילוי תחילת עבודות (חפירת בור בחזית המבנה) ללא היתר. בעקבות גילוי העבירה, ועצירת העבודות, הוגשה בקשה להיתר המבקשת להסדיר את חוקיות הבריכה.
- הבקשה להיתר הינה עבור בריכה בשטח של כ- 62 מ"ר וכוללת הקלה מקו בנין קדמי (מבוקש 1.63 מ' במקום 4 מ') ומקו בנין צידי (מבוקש 1.4 מ' במקום 3 מ').
- הוגשה התנגדות ע"י ועד המושב שעיקרה:
  - בריכה בשטח גדול שאינו תואם מגורים ביישוב כפרי במגרש של 500 מ"ר
  - קירבה למגרש השכן שעלולה להפריע לפרטיות

4. הבקשה שהוגשה הראתה את הבית הקיים כפי שהוצג בבקשה המקורית להיתר (בקשה מס' 20180132), כאשר דו"ח הפיקוח מציין כי נבדק פנים הבית ונתגלו שינויים במחיצות הפנים, והוצבו אמבטיות מעוצבות במרכזי החדרים והועלה חשש כי הבית הנ"ל יהפוך לוויילת אירוח, כאשר עפ"י התכנית החלה על המגרש, מותרים מגורים בלבד, ללא אירוח. בעקבות פניית הוועדה למתכנן, הוגשה גרסה נוספת לבקשה, ובה הוצג הבית כפי שנבנה בפועל, כולל השינויים שהוזכרו בדו"ח הפיקוח.

**רקע לבקשה הנוכחית:**

מדובר בבקשה מתוקנת שהוגשה בשים לב להחלטות הקודמות, פורסמה כדין ולא הוגשו לגביה התנגדויות. בנוספות אלה ולאחר בדיקה של בקשות דומות בהרחבה, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. המבקש יחתום 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:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 13
20200221\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	303000229	תיק בניין:
דן, 62			כתובת:
גוש: 13580 חלקה: 62 מגרש: 62			גוש וחלקה:
14614/ג			תוכניות:
מגורים א' 1			יעוד:
371.00 מ"ר		פרגולה	תאור הבקשה:
שינוי גודל חלונות לגליוצייה לקירוי מרפסת בגודל 10.54 מ"ר חריגה מתכסית של 2.23% במקום 35% אחוז מבוקשת תכסית של 37.38%			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אוסנת טל הראל ת.ז. 034382614	דן דן	050-8655577
מבקש	גלעד טל ת.ז. 040562514	דן דן	050-3861144
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אוסנת טל הראל ת.ז. 034382614	דן דן	050-8655577
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	052-3608987 6950858

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	92.55	7.83				
	מרפסת מקורה			35.04	4.96		
	סה"כ	92.55	7.83	35.04	4.96		
		100.38		40.00			
		12.79 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח מבוקש					
	סה"כ שטח	140.38 מ"ר (קיים ומבוקש)					

#### המלצות

פורסמו הקלות כדון, לא הוגשו התנגדויות.  
מדובר במגרש קטן בשטח 371 מ"ר, כאשר החריגה המבוקשת בתכסית הינה 2.2% ועומדת במדיניות הוועדה לגבי הקלות בתכסית.  
לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:



סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 14
20200090\1	בקשה מקוונת ללא הקלות:	308000284	תיק בניין:

מחניים, 64 כניסה 1			כתובת:
גוש: 13836 חלקה: 37 (ח"ח) מגרש: 64			גוש וחלקה:
ג/17216, גע/תש/0057			תוכניות:
מגורים א' 2			יעוד:
503.00 מ"ר		תוספת למבנה קיים	תאור הבקשה:
לגלוציה לבית קיים + תוספת בניה. הריסת פרגולה חורגת מקו בניין			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	שחר סרורג סרוסי ת.ז. 300625985	מחניים 1, 123150	053-2825444
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אזולאי דוד ת.ז. 032880973	מחניים, 12315	046800072 050-7475853
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	6950858 052-3608987

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	46.20	130.53				
	ממ"ד				12.24		
	*פרגולה						16.99
	סה"כ	46.20	130.53		12.24		
		176.73		12.24			
		142.77 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		סה"כ שטח מבוקש					
		188.97 מ"ר (קיים ומבוקש)					
		סה"כ שטח					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

חושבה ערבות על סך 46,400 ש"ח והוגשה בעקבותיה בקשה להפחתה.  
בנסיבות בהן נומקה הבקשה, לאשר הפחתה ב 50% לסכום של 23000 ש"ח.  
בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 15
20190431\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	861000264	תיק בניין:
שדה אליעזר, 38			כתובת:
גוש: 13986 חלקה: 23 מגרש: 38			גוש וחלקה:
ג/21484, ג/13000, ג/5241			תוכניות:
שטח מגורים בישוב חקלאי			יעוד:
2471.00 מ"ר		תוספת למבנה קיים	תאור הבקשה:
1. לגילויציה לתוספת קומה לבית מגורים קיים 2. לגילויציה למשרד וחדר ישיבות כשימוש פל"ח. 3. תוספת בניה לבית מגורים קיים 4. תכנית בינוי			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	גולדמן גליה ת.ז. 054578661	שדה אליעזר שדה אליעזר	052-4540660
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

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	71.70	39.81				
	ממ"ד					11.64	
	מרפסת מקורה					4.20	
	מרפסת מקורה				48.65		
2.90	מגורים		69.26				
2.90	מרפסת מקורה			19.08			
0.37	משרד		37.98				
	מחסן			18.33			
	מגורים	186.00					
סה"כ		257.70	147.05	86.06	15.84		
		404.75		101.90			
		162.89 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח מבוקש	506.65 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח						

#### המלצות

חושבה ערבות על סך 53,574 ש"ח ובעקבותיה הוגשה בקשה להפחתתה בנסיבות בהן נומקה הבקשה, לאשר הפחתה ב 50% לסכום של 26,800 ש"ח. בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 16
255600260	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200220\1	תיק בניין:

כתובת:	יובל, 292		
גוש וחלקה:	גוש: 13236 חלקה: 12 מגרש: 292		
תוכניות:	253-0277632		
יעוד:			
תאור הבקשה:	בניה חדשה	500.00 מ"ר	
מהות הבקשה:	תוכנית בינוי בית מגורים חדש + 2 יח' אירוח 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 התכנית המחייבות חניה בתחום המגרש עבור יחידות אירוח		

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	ורדה אזולאי ת.ז. 022124275	יובל יובל	055-6619197
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	בוקעאטא בוקעאטה	0545580275

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	104.43					
3.10	מגורים	57.76					
	חדר אירוח	48.37					
	חדר מדרגות	7.77					
	ממ"ד			14.32			
	סה"כ	218.33		14.32			
	סה"כ שטח מבוקש	232.65 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	232.65 מ"ר (מבוקש)					

#### המלצות

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

סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 17
255600264	בקשה מקוונת עם הקלות:	202001851	תיק בניין:
יובל, 304			כתובת:
גוש: 13236 חלקה: 12, חלקה: 10 מגרש: 304			גוש וחלקה:
253-0277632, ג/12998, ג/9489, ג/4926			תוכניות:
מגורים - מבא"ת			יעוד:
בניה חדשה			תאור הבקשה:
500.00 מ"ר			מאות הבקשה:
בניית בית חדש + 2 יח' אירוח. 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 התכנית המחייבות חניה בתחום המגרש עבור יחידות אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	סיון סידס ת.ז. 060752151	יובל יובל	052-3994196
מבקש	רגב מור ת.ז. 031483050	יובל יובל	052-3994196
עורך	ישיביל אורי ת.ז. 557838950	ת.ד. 90 שדה אליעזר, 12205	6930054
מהנדס	סבאג מאלק ת.ז. 37318904	א.ת. צפוני קרית שמונה	077-8123334 052-3763707

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	125.56					
3.20	מגורים	48.58					
	חדר אירוח	32.34					
3.20	חדר אירוח	34.33					
	ממ"ד			12.63			
	כניסה מקורה			2.55			
	סה"כ	240.81		15.18			
		240.81		15.18			
	סה"כ שטח מבוקש	255.99 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	255.99 מ"ר (מבוקש)					

#### המלצות

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

סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020			סעיף 18
20200203\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	324000031	תיק בניין:
שאר ישוב כניסה A דירה 36			כתובת:
גוש: 13329 חלקה: 25 מגרשים: 36A, 36B			גוש וחלקה:
גע/מק/247, ג/17739, גע/מק/169, ג/73, ג/4996			תוכניות:
מגורים בנחלה			יעוד:
2386.00 מ"ר		תוספת למבנה קיים	תאור הבקשה:
לגלוציה לבית מגורים לגלוציה לסככה חקלאית לגלוציה ליח' אירוח תוספת ממ"ד לבית מגורים 1.הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/17739 מחובת הכנת תוכנית בינוי. 2. הקלה מהוראות הקבועות בתוכנית ג/73, שאושרה לפני 1989, לתוספת 6%			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אברהם שנבל ת.ז. 067364273	שאר ישוב שאר ישוב	050-7582772 04-6997287
מבקש	זיוה שנבל ת.ז. 064594377	שאר ישוב שאר ישוב	050-7582772 04-6997287
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	עמאד יוסף ת.ז. 023139991	נאות מרדכי	050-7582772
מהנדס	מריו שוקרון ת.ז. 11897360	נאות מרדכי, 12120	6950858 052-3608987

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים		104.95				
	מגורים	71.58					
	ממ"ד			15.07			
	כניסה מקורה			11.31			
2.96	מגורים	71.29					
2.96	מגורים	63.21					
5.64	עליית גג	44.22					
	חדר אירוח	41.89					
	חדר אירוח	49.37					
	חדר אירוח	43.88					
	חדר אירוח	51.55					
	מחסן	16.17					
	מחסן			27.02			
	כניסה מקורה			7.10			

### המשך

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	*פרגולה					54.94	
	מבנים חקלאים			108.34			
	סה"כ	243.96	314.15	168.84			
			558.11	168.84			
	סה"כ שטח מבוקש				482.99 מ"ר (עיקרי ושרות)		
	סה"כ שטח				726.95 מ"ר (קיים ומבוקש)		

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

### המלצות

בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020007 מתאריך 26/07/2020 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. הריסת המדרגות החיצוניות המובילות לקומה א'
2. פתח הגישה החיצונית לקומה א' יאטם או יסגר חלקית לחלון
3. יפורק המטבח בקומה א'

בקשת המבקשים הינה להסיר את הדרישה לפירוק המטבח בקומה א'.

מכיוון שגורם המדרגות יפורק ודלת הכניסה אל הקומה העליונה תאטם, ניתן להסיר את הדרישה לפירוק המטבח.

החלטה לאשר את הבקשה 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, לא ייבנו המדרגות החיצוניות ולא תיפתח הדלת המובילה לקומה העליונה.
2. מילוי הדרישות....

סעיף 19	תשריט חלוקה: גע/תש/0251
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 13/09/2020	

**שם התכנית:** מנרה - אזור חקלאי לפי תכנית ג/6898 - אלומיי אגירה

**סוג סעיף:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תשריט חלוקה

**סמכות תכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 121,632.00 מ"ר (121.632 דונם)

מספר תכנית	יחס
ג/6898	כפופה ל-

**בעלי ענין**

**בעל הנכס**

רמ"י

**עורך**

יצחק בן יוסף, ת.ז. 51591782, בר כוכבא 23 בני ברק, טלפון 03-7541000

**מודד**

יצחק בן יוסף, ת.ז. 51591782, בר כוכבא 23 בני ברק

**כתובות:** מנרה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13488		לא	4	4	לא
13488		לא	24	24	לא

**מטרת התכנית**

לצורך הקצאה לרמ"י שתקצה לתת"ל 41/א את תאי שטח 10 ו-1 הנדרשים עבור המאגר התחתון.

**חוות דעת**

**הערות בדיקה**

חוזה החכירה שהוגש פג תוקפו ב-31.7.2020, אינו כולל גושים וחלקות ולא תרשים סביבה. ונראה כי החוזה הוא לתחום הקו הכחול של קבוץ סאסא ולא כולל האזור המבוקש.

החלוקה המבוקשת הינה לצורך הקטנת השטחים המוקצים לפרוייקט, כך שתכלול רק את תא שטח מס' 1.

מדובר על מתחם 1 לפי תת"ל 41'א - ייעוד קרקע נחל/תעלה/מאגר מים.

התת"ל שינה את תכנית ג/6898. שלפיה יעוד הקרקע היה חקלאי.

בתחום המגרש קיימים מבנים וגבול התת"ל חוצה אותם, כך שחלקם בתחום המגרש וחלקם מחוצה לו. המבנים סומנו להריסה.

גודל מגרש מיני' עפ"י תת"ל 41'א: 388,744 מ"ר, המגרשים עומדים בגודל המותר.

**המלצות**

המלצה לאישור תשריט חלוקה בכפוף תנאי לאישור הוועדה הינו הגשת חוזה מעודכן לאזור המבוקש לתנאים הבאים: