

תאריך: 18/10/2020  
ת. עברי: ל' בתשרי תשפ"א

**סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2020010**  
**בתאריך: 25/10/2020 ז' בחשוון תשפ"א**

על סדר היום:

אישור פרוטוקול קודם מיום 13/09/2020 ישיבה מספר 2020009

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	253-0748343	קיבוץ הגושרים - מבנה מספר 2004	גוש : 13292 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	קיבוץ הגושרים	הגושרים	6 שעה : 14: 00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0832105	אזור תעשייה - קיבוץ שניר	גוש : 13265 מחלקה : 27 עד חלקה : 27	ראתב סבאג	שניר	8 שעה : 14: 10
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0880229	הסדרת דרך גישה למתחם 13 - קיבוץ כפר סאלד	גוש : 13546 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	ראתב סבאג		12 שעה : 14: 20
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	253-0779454	תחנת תדלוק ושרותי דרך - אליפלט	גוש : 13550 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	איהאב פאהום	אליפלט	15 שעה : 14: 30
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0760900	כפר גלעדי אזור תיירות	גוש : 13445 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	קבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ	כפר גלעדי	18
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	253-0672451	שינוי קוי בנין בנחלה 62 מושב דישון	גוש : 14354 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	כפר שיתופי בע"מ מושב דישון	דישון	21
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202001751 979357905	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 13237 חלקה : 138 מגרש : 246	עומר דוד	יובל	24
תוספת בניה לבית מגורים קיים בהיתר מס' 2008215 הקלה בקו בניין אחורי במקום 3 מ' מבוקש 2.8 מ'.							
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202001871 859530884	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13236 חלקה : 12 מגרש : 291	ערן פורת	יובל	25
שינוי 0.00 מבוקש 243.70 במקום 243.50 בניה 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 תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי							
9	בקשה מקוונת עם הקלות	201903831 4384766801	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13236 חלקה : 12 מגרש : 307	קובי אלישע	יובל	26
תכנית בינוי+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 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יחידות אירוח.							
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202002361 3279076917	מגורים , בניה חדשה	גוש : 13236 חלקה : 12 מגרש : 295	אסף פרוחי	יובל	27
בניה 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 תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי.							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202001981 8744813982	מגורים , חדרי אירוח	גוש : 13327 חלקה : 2 מגרש : 203	אידה זינגר	מעין ברוך	29

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
תוספת יחידת אירוח.							
1. הקלה מתוכנית גע/מק/133 בדבר הוראות בינוי לחדרי אירוח במקום חדרי אירוח על הקרקע מבוקש חדר אירוח אחד על השני.							
12	בקשה מקוונת עם הקלות	202001591 2731489725	מגורים, הריסה	גוש: 13985 חלקה: 57 מגרש: 113	גבעול מנצור	שדה אליעזר	30
1. תוספת לבית מגורים							
2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13000, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי"							
13	בקשה מקוונת עם הקלות	202000751 6441807698	בית מגורים, לגליזציה	גוש: 13986 חלקה: 8 מגרש: 67	מנצור מרים	שדה אליעזר	32
1. תוספת ושינוי מהיתר בבית מגורים בנחלה							
2. לגליזציה לסככה חקלאית ומבני עזר בשטח המגורים							
3. לגליזציה למבני משק חקלאיים:							
משרד משק בשטח 60 מ"ר							
מחסנים ומתבן בשטח 303 מ"ר							
מחסן חקלאי בשטח 133 מ"ר							
4. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/21484, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי"							
5. לגליזציה לאורוות סוסים - שנבנתה בסטיה מהיתר.							
14	בקשה מקוונת עם הקלות	202001581 7026469638	אחר, בניה חדשה	גוש: 13985 חלקה: 182 מגרש: 410	מאי סימה מלך	שדה אליעזר	34
1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/21484 מחובת הכנת תכנית בינוי.							
2. תוספת יח' אירוח							
3. לגליזציה למחסן.							
15	בקשה מקוונת עם הקלות	202002431 6378036073	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 13925 חלקה: 1 מגרש: 122	יואל נריה	עמיעד	35
השמשות חלל גג ותוספת בניה לבית קיים בתחום הקיבוץ							
הקלה בקו בנין צידי לבניית ממ"ד במקום 3 מ' מבוקש 250 מ'.							
16	בקשה מקוונת עם הקלות	202001101 2337190423	מגורים, בניה חדשה	גוש: 13353 חלקה: 40 מגרש: 325	אסף ברוך	הגושרים	36
בית חדש בהרחבה + בריכה							
הקלה מקו בנין אחורי צפון מזרחי במקום 5 מ"ר מבוקש 1.7 לבניית בריכה							
17	בקשה מקוונת עם הקלות	202001961 5503788274	מגורים, בניה חדשה	גוש: 13469 חלקה: 74 מגרש: 552	נועם צרפתי	משמר הירדן	38
1. בית חדש + יחידת אירוח							
2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי"							
18	בקשה מקוונת עם הקלות	202002101 8767236500	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 13469 חלקה: 86 מגרש: 304	ישראל פרץ	משמר הירדן	39
1. השמשות עליית גג קיימת בהיתר + תוספת בניה עבור 2 יחידות אירוח: יחידת אירוח 1 בשטח 41.79 מ"ר, יחידת אירוח 2 בשטח 36.36 ו							
2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13003, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי"							
19	בקשה מקוונת עם הקלות	202002291 9371170452	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 13358 חלקה: 3 מגרש: 49	נורית בלויטה	שדה נחמיה	40

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1.השמשת חלל גג רעפים לצורך משרד							
2.הקלה לשימוש בחלל שגובהו נמוך מ-2.50 למטרת משרד ללא קבלת קהל , הגובה המבוקש 2.30 מקס'							
20	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200063\1 1843052570	בית מגורים , בניה חדשה, לגליזציה, הפחתת ערבות	גוש : 14354 חלקה : 9 מגרש : 159	גואטה דוד	דישון	41
סככה חקלאית בגודל של 250 מ"ר קונסי' פלדה גג קל תוספת לבית מגורים קיים וחלוקתו לשני בתים, קומה תחתונה בית אחד וקומה על' קומה תחתונה קיים כ-85 מ"ר תוספת מבוקשת כ-100 מ"ר קומה תחתונה קיים כ-65 מ"ר תוספת מבוקשת 90 מ"ר סה"כ כ-340 מ"ר עיקרי + שירות תוספת תחתונה בכיוון צפון מזרח ותוספת נוספת בכיוון דרום מזרח , צמוד קרקע תוספת עליונה מעל התוספת התחתונה מעל הקומה העליונה ייבנה גג רעפים פירוק ופינו גג אסבסט בשטח של כ- 35 מ"ר							

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 253-0748343</b>
<b>סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020</b>	

**שם התכנית:** קיבוץ הגושרים - מבנה מספר 2004

**סוג סעיף** אישור תוכנית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 2,599.00 מ"ר (2.599 דונם)

מספר תכנית	יחס
15165/ג	החלפה
253-0232413	החלפה
253-0448423	החלפה
253-0652149	החלפה

#### **בעלי ענין**

##### **מבקש**

קיבוץ הגושרים, ח.פ. 570005629, הגושרים, 12225, טלפון 04-6956211, 052-3415288

##### **בעל הנכס**

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

##### **עורך**

תמר גלעדי, ת.ז. 34194217, שדה נחמיה שדה נחמיה, 12145, טלפון 04-6996959, 052-2702119

##### **מודד**

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

##### **יזם**

קיבוץ הגושרים

##### **בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**כתובות** 2004 הגושרים

#### **גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13292	לא	לא	10	10	לא
13292	לא	לא	11	11	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	ד	ד		15165 /ג

גרסת הוראות התכנית: 16 גרסת תשריט התכנית: 14

התכנית מבקשת ליצור מגרש לשיוך בשטח 400 מ"ר, תוך צמצום פחת תכנוני ושמירה על גישה למגרשים ולמקלט הציבורי.

#### **מטרת התכנית**

יצירת מגרש מגורים בשטח 400 מ"ר והסדרת שבילי גישה

#### הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א)(1)  
הארכת דרך ע"פ ס' 62א(א)2  
שינוי קו בניין ע"פ ס' 62א(א)4  
שינוי תכנית ע"פ ס' 62א(א)9  
שינוי גודל מגרש ע"פ ס' 62א(א)7

#### פניה לרמ"י

**התייחסות רמ"י מתאריך 23/6/19:**

התכנון המוצע אינו ברור יש להראות תמונה רחבה יותר של כל המגרשים מסביב על מנת להבין את התכנית. אבקש להוסיף תנאי להפקדה אישור רמ"י.

#### הערות בדיון

בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020006 מתאריך 28/06/2020 הוחלט :  
ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים  
הוועדה מאשרת שינוי קו כחול של התכנית כפי שהוצג בתשריט.  
התכנית תועבר להתייחסות הוועדה למתן תוקף לאחר תיקון הערות 109.

תכנית בסמכות מקומית;

יצירת מגרש מגורים בגודל 400 מ"ר במקום שטח פחת של יותר מדונם ביעוד מגורים שכלל רק יחידת דיור אחת, לצורך הסדרת שיוך דירות בקיבוץ הגושרים.

במקום הפחת, הסדירו שבילים לכלל המגרשים הגובלים בתכנית שחולקו בתשריט חלוקה גע/תש/0001 וכן הסדירו גישה למקלט ציבורי.

זאת באמצעות הארכת דרך והצרכת שטחים עם השפ"פ הגובל.

למבנים הקיימים קבעו תכנית וקווי בניין על מנת להסדיר את הבניה הקיימת.

#### המלצות

התכנית הופקדה כחוק.

בתקופת ההפקדה התקבלו הערות 109 מהוועדה המחוזית.

לא התקבלו התנגדויות.

#### המלצת ועדה מקומית על מתן תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בהוראות פרק 4 עפ"י גיליון דרישות.

2. העברת 2 עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הפקדה	הכנת פרסום	22/12/2019	20/02/2020

לברר עם שמסי לגבי הארכת דרך מחניון בתכנית אחרת

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 253-0832105
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020	

**שם התכנית:** אזור תעשייה - קיבוץ שניר  
**סוג סעיף:** אישור תוכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 41,748.00 מ"ר (41.748 דונם)

מספר תכנית	יחס
11094/ג	שינוי
15443/ג	שינוי

#### בעלי ענין

##### מבקש

קיבוץ שניר, ח.פ. 570021019, שניר, טלפון 04-6952500

##### 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

#### כתובות

שניר

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13265		לא	27	27	לא
13265		לא	34	34	כן
13265		לא	36	36	כן
13265		לא	37	37	לא

גרסת הוראות התכנית: 14 גרסת תשריט התכנית: 9

תכנית זו באה לנייד זכויות בנייה לתעשייה (לתא שטח 200 אזור המפעל) מיעוד חקלאי מיוחד ליעוד תעשייה. על מנת להתאים לבנייה הקיימת והמתוכננת במתחם. התכנית מגדירה שני תאי שטח באזור תעשייה. א.תא 200 בגודל 18,842 מ"ר שהוא שטח אזור המפעל הקיים. ב.תא 201 בגודל 204 מ"ר שטח שקיים בו חדר חשמל ראשי לכל הקיבוץ.

זכויות בניה במצב המאושר:

1. חקלאי מיוחד:

גודל בשטח 15,750 מ"ר

אחוז בניה עיקרי 30% שהם 4,725 מ"ר.

אחוז בניה שרות 10% שהם 1,575 מ"ר

2. אזור תעשייה (תא שטח 200):

גודל השטח 18,842 מ"ר,

אחוז בניה עיקרי 35% שהם 6,595 מ"ר.

אחוז בניה שרות 10% שהם 1,884 מ"ר

התכנית מניידת 1,325 מ"ר עיקרי מיעוד חקלאי מיוחד לתעשייה לתא שטח 200.



זכויות בניה עיקרי במצב המוצע :  
חקלאי מיוחד : 3,400 מ"ר  
תעשייה תא שטח 200 : 7,920 מ"ר

תא שטח 201 תעשייה לא משתנה

אחוזי בניה שרות לא משתנים .

#### מטרת התכנית

ניוד זכויות בין יעוד חקלאי מיוחד ליעוד תעשייה והסדרת מבנה חשמל ביעוד שפ"פ ליעוד תעשייה.

#### הוראות התוכנית

1. הצרחת שטחים בין שפ"פ לתעשייה לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 .
3. שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים (ניוד) לפי סעיף 62א(א)6.
5. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.

#### הערות בדיקה

#### המלצות

## רקע:

התכנית בשטח 41.7 דונם - מציעה ניווד זכויות בניה בהיקף כ - 1,325 מ"ר משטח חקלאי מיוחד לשטח תעשייה, לצורך התאמת זכויות הבניה לבניה קיימת בתחום יעוד התעשייה.

התכנית מחלקת את יעוד התעשייה ל 2 תאי שטח -

תא 200 בשטח כ 18.8 ד' - עבור המפעל הקיים.

התכנית מציעה תא שטח זה צמצום קו בנין מ 8 מ' (לפי ג/ 11094) ל - 5 מ' לכיוון הכבישים והשפ"פ ו 3- מ' לכיוון שטח מבני המשק.

תא 201 בשטח כ 204 מ"ר - עבור חדר חשמל ראשי של הקיבוץ. התכנית קובעת קו בנין 3 מ'. זכויות הבניה הן עפ"י 35% מגודל תא השטח - כמאוסר בתכנית ג/ 11094.

בתחום שטח חקלאי מיוחד - מציעה התכנית הגדלת קו בנין הגדלת מ- 5 מ' ל 8 מ' לכיוון כביש מס' 2.

התכנית מוגשת כתכנית בסמכות הועדה המקומית.

## המלצה:

### לאחר שבחנה, ממליצה הועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. היות והתכנית מאפשרת חלוקה עתידית של תא שטח 400 (חקלאי מיוחד) למגרשים מיני' של 5000 מ"ר - זכויות הבניה יקבעו ב % בניה ולא במ"ר מוחלטים.
2. בסע' 4.2.2 ב' - יש להוסיף הפניה להוראות איכות סביבה כמפורט בסע' 4.1.2 א'.
3. יש לסמן רוזטה בדרך 18 לפי תכנית ג/ 15443.
4. סע' 4.3 - דרך מאושרת: יש להחליף את כל תוכן הסעיף לפי סע' דרך מאושרת מתכנית 0337642-253.
5. תיקונים עפ"י עותק משרדי - הערות בכתב יד בהוראות 14.
6. אישור רמ"י
7. אישור מהנדס המועצה
8. אישור היחידה הסביבתית.
9. יזם התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
10. 2 עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים.



סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 253-0880229
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020	

**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	שינוי
253-0297085	שינוי

#### 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

#### גושים חלקות

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

גרסת תשריט התכנית: 8

גרסת הוראות התכנית: 8

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.

#### המלצות

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית בתנאים הבאים:

התכנית מציעה הארכת דרך מאושרת מס' 16 וחיבורה עם דרך 23 במרכז הקיבוץ - לטובת חיבור תחבורתי ומתן גישה ל- 10 מגרשים במתחם 13 (בדרום הקיבוץ) אל האזור המבונה של הקיבוץ. הארכת הדרך הינה ע"ח על שצ"פ.

כמו כן, 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.

התכנית מוגשת כתכנית בסמכות מקומית.

התקבל אישור מהנדס הרשות המקומית.



הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. למסמכי התכנית התכנית יצורך נספח תנועה וחתכים. הנספח יציג חתך באזור התחברות הדרכים המוצעת.
2. בסע' 1.4 יש לציין גם את סע' 62 א (א) 5.
3. הטמעת תיקונים בהתאם לעותק משרדי - מהדורה 6.
4. אישור היח' הסביבתית, בדגש על ניקוז שלולית החורף.
5. אישור רמ"י.
6. יזם התכנית יעביר כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.
7. הגשת עותקים חתומים ע"י כל בעלי העניין ותצהירים מעודכנים.

סעיף 4	תכנית מפורטת: 253-0779454
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020	

**שם התכנית:** תחנת תדלוק ושרותי דרך - אליפלט

**סוג סעיף:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**סמכות תכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 5,832.00 מ"ר (5.832 דונם)

מספר תכנית	יחס
11413/ג	שינוי
31/תמא	כפיפות
3/ב/34/תמא	כפיפות
4/ב/34/תמא	כפיפות
10059/ג	כפיפות
8571/ג	כפיפות
35/תמא	כפיפות

**בעלי עניין**

**מבקש**

אליפלט, ח.פ. 0, אליפלט, 050-5319495

**בעל הנכס**

מבאות חרמון, ח.פ. 0, אליפלט אליפלט, טלפון 04-6935850

**עורך**

איהאב פאהום, ת.ז. 59418228, הבנקים 14 חיפה, 31336, טלפון 04-8513050

אליפלט

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13550	לא	לא	5	5	לא
13550	לא	לא	8	8	לא
13551	לא	לא	3	3	לא
13552	לא	לא	4	4	לא

גרסת תשריט התכנית: 2

גרסת הוראות התכנית: 3

תחנת תדלוק ושרותי דרך - אליפלט

**מטרת התכנית**

הקמת תחנת דלק דרגה א' ושרותי דרך לפי תמ"א 18 שינוי 4

**הוראות התוכנית**

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח לתחנת תדלוק רמה א'

ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע

ג. הנחות בינוי, הנחיות לעיצוב אדריכלי

ד. קביעת מרווחי בניה וגובה בנינים

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז וכו'.

## הערות בדיקה

### המלצות

#### המלצת הוועדה המקומית להשהות את החלטתה בתכנית :

#### רקע :

התכנית המוצעת בשטח כ- 5.8 דונם, מציעה שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתחנת תדלוק ושרותי דרך דרגה א' עפ"י המוגדר בתמ"א 18 שינוי 4. סך השטח הבנוי המוצע הינו 100 מ"ר עבור מבני התחנה - בהתאמה למותר עפ"י תמ"א 18/4. יצויין כי בהתאם לסעי' 14.2 לתמ"א, שטח גגון הכיסוי לעמדות התדלוק לא יחשב במניין שטחי הבניה המותרים. שטח התכנית נמצא בתחום בשצ"פ הכלוא בין כביש 90 לבין כביש הכניסה למושב אליפלט, שנקבע תכנית ג/11413 (תוקף 1/11/2001) וכן בתחום שצ"פ עפ"י תכנית מאושרת ג/8571 (תוקף 28/3/96). הכניסה והיציאה מתחנת התדלוק נשענת על כביש הגישה לישוב, ללא התחברות תנועתית לדרך ראשית 90. שטח המשאבות התדלוק נמצא בתחום 100 מ' מגבלות בניה מציר דרך 90. מבנה התחנה מחוץ לתחום המגבלות. תכניות ארציות ומחוזיות :

בהתאם לתמ"א 1 - התכנית בצמידות לאזור הבנוי של מושב אליפלט, על דרך ראשית מס' 90, בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

תמ"א 35/1 - מרקם שמור משולב, הנחיות סביבה : אגן היקוות הכנרת, שטח שימור משאבי מים, תמ"מ 9/2 יעודי קרקע : שטח ללא מגבלות סביבה (הכתם החום), מניעת זיהום מים, חדירות גבוהה למשקעים. תמ"א 18/4 תחנות תדלוק -

שימושי קרקע רגישים בצמידות דופן לתכנית המוצעת :

- ממזרח לתכנית - במרחק כ- 45 מ' - אזור המיועד לבניה למגורים עפ"י תכנית מתאר אליפלט ג/10059.
- מדרום מזרח לתכנית - אזור בנוי - מתחם בית-ספר רמת כורזים עפ"י תכנית מאושרת ג/8571.

תחנות תדלוק נוספות הקיימות בסביבת התכנית המוצעת :

- תחנת דלק בראש פינה - מרוחקת כ 2 קמ' צפונית לאתר.
- תחת תדלוק בצומת אלמגור - מרוחקת כ 3.4 ק"מ דרומית לאתר.

#### הוועדה המקומית ממליצה להשהות את החלטתה עד השלמת התנאים הבאים :

1. תשומת לב יזמי ועורכי התכנית - הקלה בקו בנין הינה במסכות המועצה הארצית, כקבוע בסעי' 4.2 לתמ"א 1 - פרק התחבורה. טרם העברת התכנית יש לסמן בתשריט מצב מוצע ובנספח התנועה : יש לסמן רוזטות מוצעות, לרבות סימון קו גרפי לקו הבניין מצירי הדרכים ולהגדיר בסעי' 2.2 להוראות התכנית את ההקלה המבוקשת.
2. בתשריט המצב ה מאושר : יש לסמן רוזטות מאושרות במצב מאושר קו בנין גרפי 100 מ' מציר דרך 90, יש לסמן יעודי קרקע מאושרים בטווח 80 מ' מגבול התכנית.
3. התכנית תפרט את האמצעים הפחתת מפגעים נופיים, סביבתיים ובטיחותיים של התחנה מאזור המגורים סמוך מצידו השני של כביש הגישה לישוב. אמצעים אלה יקבעו כמחייבים.
4. חו"ד מהנדס המועצה.
5. חו"ד נתיבי ישראל.
6. אישור בעל הקרקע - רמ"י.
7. תנאים להפקדת התכנית כנדרש בתמ"א 18/4 :
- א. **תנאי להפקדת התכנית :** חו"ד המפקח המחוזי לתעבורה במשרד התחבורה כנדרש הברואת 9.4 לתמ"א 18/4, באשר להיבטים התחבורתיים והבטיחותיים הנוגעים לתכנית המוצעת, וזאת תוך 45 יום מיום קבלת הפניה, בצירוף המסכים הנדרשים לעניין.
- ב. יש להגדיר בהוראות התכנית האם התחנת תכלול תדלוק בגפ"מ. ככל וכן, תנאי להפקדת התכנית הינו חו"ד מנהל עיניי בטיחות הגז כנדרש בהוראות סעי' 11 לתמ"א 18/4.
- ג. עמידה בהוראות סעי' 12 לתמ"א 18/4 - יש להעביר מסמך הדרולוגי - סביבתי בצירוף חו"ד הבאות : רשות המים, משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה, מנהלת הכנרת וזאת תוך 45 יום מיום קבלת הפניה המסמך האמור, ובצירוף המסכים הנדרשים לעניין.
- ד. סימון אלמנטים בתשריט, בהתאמה לנדרש בסעי' 15 לתמ"א ובכלל זה - לתקן כיתוב על קו המידה של רדיוס 80 מ' בתשריט מצב מוצע, סימון מרחקי התחברות - כנדרש בסעי' 15.2 לתמ"א (כולל - סימון מרחקים מתחנות תדלוק באזור - במפת עזר).
8. יש להעביר נסח טאבו לכל החלקות בתחום התכנית לצורך בחינת זיקת המגיש למקרקעין.



9. עצים בוגרים : ככל ובתחום התכנית קיימים עצים בוגרים - יש לסמנם בתשריט בהתאם להנחיות מבא"ת ולפעול בהתאם לסעי' 83 ג' לחוק תו"ב.
10. הערות הועדה - בכתב יד בגוף הוראות מהדורה 3.

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 253-0760900
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020	

שם התכנית:	כפר גלעדי אזור תיירות
סוג סעיף	אישור תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	43,734.00 מ"ר (43.734 דונם)

מספר תכנית	יחס
15937/ג	החלפה

#### בעלי ענין

##### מבקש

קבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ, ח.פ. 570001420, כפר גלעדי, 1221000, טלפון 04-6946320, 053-7766510

##### עורך

סאלח ספדי, ת.ז. 80913015, מגידל שמס מגידל שמס, 12438, טלפון 04-6959232, 050-7628976

##### יזם

קבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ

#### כתובות

כפר גלעדי

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13445		לא	4	4	לא
13445		לא	5	5	לא
13445		לא	12	12	לא
13445		לא	15	15	לא
13460		לא	168	168	לא

גרסת הוראות התכנית: 16 גרסת תשרי התכנית: 7

התכנית מתייחסת לאזור תיירות וספורט ונופש בקיבוץ כפר גלעדי.

בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת מספר ג/15937.

יעוד המתחם לפי תכנית ג/15937 אזור תיירות ואזור ספורט ונופש.

באזור תיירות קיים בית מלון ואטרקציות תיירותיים המשרתים את הפעילות השוטפת של בית המלון.

לצורך תוספת לבית המלון נדרש תוספת זכויות בנייה, קיימים מבנים אשר חורגים מקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/15937.

תכנית זו מעבירה 3000 מ"ר מיעוד ספורט ונופש ליעוד תיירות ללא שינוי סה"כ השטח המותר לתיירות בתכנית ג/15937 ומשנה את קווי הבניין המאושרים בתכנית החלה לצורך קבלת היתר בנייה.

#### מטרת התכנית

שינוי בהוראות תכנית מאושרת ג/15937, ניווד זכויות לתיירות.

#### הוראות התוכנית

1. שינוי חלוקה שטחי בנייה הקבועים בתכנית ג/15937 מאושרת לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/15937 המאושרת לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. שינוי גובה ומספר הקומות המותר להקים בבניין ללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית מאושרת לפי סעיף 62א(א) לחוק.

### הערות בדיקה

התייחסות מהנדס המועצה מתאריך 24/11/19 :

- התכנית מציעה להוסיף 3,000 מ"ר בינוי למגרש ביעוד התיירות ומציעה לבטל הוראות לתכנית בינוי (סה"כ כ-16,000 מ"ר)  
על סמך מה מבוקשים ביקפי הבינוי/תואם פרוגמה של משרד התיירות?  
יש פתרונות : חניה? מים/ביוב? תברואה?
- האם הוצע ליזם לקדם גם איחוד וחלוקה. לדוגמא :  
שצ"פ במדרון הצפוני ותיירות במישורים (יחסית) ממערב.  
הסדרת הגבול בין יעוד תיירות ויעוד ספורט ונופש  
הסדרת מתחם החניה בחזית המגרש לתיירות
- כפ"ג מקדמת את מימוש ההרחבה הצפונית אשר תצריך בין השאר תמרון של אוטובוס  
מימוש ההרחבה בשלבים יצריך כנראה מעגל תנועה לתמרון. האם הנושא עלה ע"י נציג כפ"ג? הפתרון צמוד תכנית זו.
- סעיפי תשתיות : לאישור מהנדס המועצה

### הערות בדיקה

בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2019011 מתאריך 24/11/2019 הוחלט :

**החלטת 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
- תיקון טבלה 6
- תיקון נושא תכנית
- תיקון עותק משרדי
- אישור רשות העתיקות
- נספח עצים בוגרים או קבלת פטור מפקיד היערות
- אישור פקיד היערות לנושא עצים בוגרים
- נספח בינוי
- הגשת 2 עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים ע"י כל בעלי העניין

התכנית המוצעת מניידת זכויות בין יעוד ספורט ונופש לבין יעוד תיירות, משנה קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת, משנה גובה מבנים ומספר קומות ביעוד תיירות לצורך שיפוי ותוספת בניה לבית המלון הקיים, מבקשת הקלה מהכנת תכנית בינוי נפרדת מהבקשה להיתר כיוון שמדובר בתא שטח אחד אשר תכנית פיתוח השטח בבקשה להיתר זהה לתכנית הבינוי.

העורך אמר כי לאחר התייעצות עם היזם אין צורך בשינוי תכנית, אולם עדיין קיים שינוי בתכנית בהוראות התכנית המוצעת לעומת התכנית המאושרת.

### המלצות

התכנית פורסמה להפקדה כחוק.

בתק' ההפקדה התקבלו הערות 109 לתכנית.

### המלצת ועדה מקומית על מתן תוקף לתכנית בתנאים :

1. התכנית תוקנה עפ"י הערות 109, מלבד הערה 5 המתייחסת למחיקת חלק מנוסח סעי' עתיקות, כפי שהוכתב ע"י רשות העתיקות. לאחר פניה של עורך התכנית להשארת הנוסח כפי שהוא, ולאור התמשכות ההליכים בקבלת האישור, סבורה הוועדה כי ניתן להשאיר את הנוסח כלשונו בהוראות התכנית.
2. 4 עותקים מעודכנים, מלווים בתצהירים חתומים.

### 3. פרסום עפ"י סעי' 117 לחוק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
24/07/2020	25/05/2020	הכנת פרסום	הפקדה

לשלב אישור התכנית יש לדרוש נספח בינוי (הועבר משלב ההפקדה באישור מולי שפיגל).

#### נספחים

1. חוות דעת לעניין סמכות
2. חוות דעת מהנדס ועדה

**הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**  
**הגליל העליון**  
**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות**



<b>זיהוי התכנית</b>				(א)
מספר התכנית 253-0760900	שם התכנית כפר גלעדי אזור תיירות	מגיש התכנית קבוצת כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ	עורך התכנית סאלח ספדי	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
מ.א. הגליל העליון		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
<b>הנושאים בהם התכנית עוסקת</b>	<b>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</b>	<b>מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית</b>		
שינוי קווי בניין	62א(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין		
שינוי גובה מבנים במטרים ושינוי מספר קומות	62א(4)	קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות, או שינוי הוראות בדבר גובהם ללא שינוי בזכויות		
ניוד זכויות בניה	62א(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%		
הקלה מהכנת תכנית בינוי	62א(9)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147		
שינוי תכנית	62א(9)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147		
<b>תצהיר וחתימות</b>				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
<b>מהנדס הוועדה:</b>				
שם ושם משפחה <b>שמואל (מולי) א. שפיגל</b>	מספר ת.ז. <b>033752452</b>	חתימה	תאריך	
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>				
שם ושם משפחה <b>עו"ד ענת באור פרל</b>	מספר ת.ז. <b>028006690</b>	חתימה	תאריך	



## הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שעות קבלת קהל: ימים ב', ה' בשעות: 11:00-14:30 ובין 8:00-11:00  
ד.ב.גלילעליון 1210000 | טלפון: 04-6816373 | פקס: 04-6816695 | gel.bartech-net.co.il

הפאיל האליון

<b>א': עורך חוות הדעת</b>				
שם: שמואל (מולי) א. שפיגל		תאריך: 16/11/2019		חתימה:
<b>ב': זיהוי התכנית</b>				
מספר התכנית: 253-0760900		מגיש התכנית: קבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ		עורך התכנית: סאלח ספדי
כתובת: קיבוץ כפר גלעדי		גושים וחלקות: גוש: 13445 חלקי חלקות: 4, 5, 12, 15 גוש: 13460 חלקי חלקות: 168		
<b>ג': עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
שינוי בהוראות תכנית מאושרת ג/15937.				
<p>1. שינוי חלוקה שטחי בנייה הקבועים בתכנית ג/15937 מאושרת לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.</p> <p>2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/15937 המאושרת לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.</p> <p>2. שינוי גובה ומספר הקומות המותר להקים בבניין ללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית מאושרת לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.</p> <p>4. ביטול הכנת תכנית בינוי נפרדת לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.</p>				
<b>ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
ספורט ונופש		17,784.85	40.67	1,446
תיירות		25,949.18	59.33	15,975
				250 חדרים
<b>ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
<p>ניוד זכויות בין יעוד ספורט ונופש לבין יעוד תיירות</p> <p>שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת</p> <p>שינוי גובה מבנים ומספר קומות ביעוד תיירות לצורך שיפוץ ותוספת בניה לבית המלון הקיים</p> <p>הקלה מהכנת תכנית בינוי נפרדת מהבקשה להיתר</p> <p>שינוי בתכנית</p>				
<b>ו': הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
<p>התכנית תוקנה בהתאם להערות. נשארו הערות טכניות.</p> <p>העורך אמר כי לאחר התייעצות עם היזם אין צורך בשינוי תכנית, אולם עדיין קיים שינוי בתכנית בהוראות התכנית המוצעת לעומת התכנית המאושרת.</p>				
<b>ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
לי"ר				
<b>ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכללית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>				
לי"ר				



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 שעות קבלת קהל: ימים ב', ה' בשעות: 11:00-14:30 ובין 8:00-11:00 בתיאום מראש  
 ד.נ.גלילעליון 1210000 | טלפון: 04-6816373 | פקס: 04-6816695 | gel.bartech-net.co.il

הגליל הבנוי

<b>ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>			
תמ"מ 2 תיקון 9 – שינויים פנימיים בלבד ללא תוספת יח"ד.			
<b>י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>			
תמ"א 35		שינויים פנימיים בלבד ללא תוספת יח"ד.	
<b>יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור</b>			
<b>שימוש</b>	<b>נדרש עפ"י תדריך ההקצאות</b>	<b>מוצע בתכנית</b>	<b>הערות</b>
חינוך, תרבות וחברה			שינויים פנימיים ללא תוספת יח"ד.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
<b>יב': מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
	<b>היתרונות העיקריים של התכנית</b>	<b>החסרונות העיקריים של התכנית</b>	
<b>התאמה לחזון העיר</b>	מאפשר שיפוץ והגדלת מלון קיים		
<b>כלכלת היישוב/ הרשות:</b>	מאפשר שיפוץ והגדלת מלון קיים		
<b>השפעות חברתיות:</b>	ללא שינוי		
<b>תשתיות ותחבורה:</b>	נסמך על תשתיות קיימות		
<b>סביבה ונוף:</b>	ללא שינוי, תוספת קומה באזור מפותח ובנוי		
<b>אחר:</b>			
<b>המלצת אגף ההנדסה</b>			
<b>להפקיד בתנאים הבאים:</b>		<b>לדחות מהסיבות הבאות:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- יום התכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התכנית.</li> <li>- אישור רמ"י</li> <li>- אישור מהנדס המועצה</li> <li>- תיקון טבלה 6</li> <li>- תיקון נושא תכסית</li> <li>- תיקון עותק משרדי</li> <li>- אישור רשות העתיקות</li> <li>- נספח עצים בוגרים או קבלת פטור מפקיד היערות</li> <li>- אישור פקיד היערות לנושא עצים בוגרים</li> <li>- הגשת 2 עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים ע"י כל בעלי העניין</li> </ul>			

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 253-0672451
סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020	

**שם התכנית:** שינוי קוי בנין בנחלה 62 מושב דיסון

**סוג סעיף:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,200.00 מ"ר (2.2 דונם)

מספר תכנית	יחס
גנ/16174	החלפה
253-0272435	החלפה

#### בעלי ענין

##### מבקש

אשר בוזגלו, ת.ז. 78925443, דיסון, טלפון 04-6949693, 052-6530706  
כפר שיתופי בע"מ מושב דיסון, ת.ז. 789254422, דיסון, טלפון 04-6944128

##### בעל הנכס

רמ"י, ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000  
רשות מקרקעי ישראל רמ"י, ת.ז. 78925443, נצרת עילית, טלפון 02-5456136

##### עורך

יצחק דהן, ת.ז. 27012467, בגין מנחם 153 קרית שמונה, טלפון 04-6817889, 050-7308016

##### יזם

אשר בוזגלו

כפר שיתופי בע"מ מושב דיסון

##### עורך

יצחק דהן

##### בעלים

רמ"י

166 דיסון

#### כתובות

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14354	לא	לא	5	5	לא
14354	לא	לא	11	11	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	166	166		253-0272435
2	62	62		גנ/16174

גרסת תשריט התכנית: 9

גרסת הוראות התכנית: 11

תכנית מפורטת לשינוי קווי בניין במגרש 166 מושב דיסון  
התכנית בסמכות ועדה מקומית גליל עליון.



### מטרת התכנית

הכלת מבנים קיימים בחריגה מקוי בנין לצורך הוצאת היתרים והרשאות.

### הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין לתכנית מס' 253-0272435

### פניה לרמ"י

התייחסות רמ"י מתאריך 8/11/2018:

למגיש אין זיקה לקרקע - ככל ולמגיש התכנית הוכחת זיקה לקרקע יש להעביר יחד עם מסמכי התכנית אלינו לבדיקה.

### הערות בדיקה

בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020004 מתאריך 26/04/2020 הוחלט :

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

- תיקון ע"פ סעיף 109

4- עותקים מעודכנים ותצהירים חתומים

- פרסום ע"פ סעיף 117 לחוק

תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בנין.

התכנית החדשה שאושרה בדישון הסדירה קווי בנין בהתאם למצב הקיים עבור רוב הנחלות, אולם מבנה חקלאי בנחלה בתכנית המוצעת לא הוסדר. התכנית "מיישרת קו" עם שאר המושב.

לא נמצאה הצדקה לשינויי קווי בנין מלבד הסדרת מבנה קיים. יש להשאיר לפחות 1 מ' קווי בנין. נדרשים תיקונים טכניים קלים.

### המלצות

#### המלצת הוועדה לביטול פרסום תוקף לתכנית:

התכנית נדונה בישיבה מס' 2018012 בתאריך 11.11.18 ואושרה להפקדה בתנאים.

לתכנית התקבלו הערות 109.

התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר.

לא הוגשו התנגדויות לתכנית.

עפ"י התעוד במערכת המבא"ת - התכנית פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 14.5.2020 י.פ. 8859.

נוכח תקלה שנתגלתה בבחינה חוזרת, לפיה התברר כי התשריט שפורסם למתן תוקף אינו תואם את החלטת הוועדה

שאישרה את התכנית מיום 26.4.20 - נדרש ביטול הפרסום לתוקף.

ככל ויוגשו מסמכי תכנית מתוקנים - המקשפים את החלטת הוועדה, והטמעת הערות 109, יבוצע פרסום מחדש למתן תוקף

1. שינוי קו בנין לפחות 1.5 מ' (צידי ואחורי) - פרט להסדרת מבנה קיים.

2. תיקון התכנית בהתאם להערות 109.

3. פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק.

4. המצאת 4 עותקים מתוקנים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
29/12/2019	30/10/2019	הכנת פרסום	הפקדה
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
09/07/2020	10/05/2020	הכנת פרסום	מתן תוקף

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 7
255600112	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200175\1	תיק בניין:
יובל, 246			כתובת:
גוש: 13237 חלקה: 138 מגרש: 246			גוש וחלקה:
ג/9489, גע/מק/166			תוכניות:
מגורים ב'			יעוד:
תוספת למבנה קיים			תאור הבקשה:
500.00 מ"ר			
תוספת בניה לבית מגורים קיים בהיתר מס' 2008215 הקלה בקוו בניין אחורי במקום 3 מ' מבוקש 2.8 מ'.			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	עומר דוד ת.ז. 033887357	יובל 246 יובל, 122150	050-4403344 050-4403344
מבקש	אושרה - פורטונה דוד ת.ז. 033692690	יובל 246 יובל, 122150	050-4403344 050-4403344
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	ראיד אבו גבל ת.ז. 303122196	מגידל שמש 941 מגידל שמש, 1243800	052-6580330 04-6985163
מהנדס	אבו גבל חאתם ת.ז. 301513578		0528456591

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	101.84					
3.23	מגורים		73.05				
	ממ"ד			14.20			
	חדר מדרגות				14.30		
3.23	מעברים				13.26		
סה"כ		101.84	73.05	14.20	27.56		
		174.89		41.76			
סה"כ שטח מבוקש		100.61 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		216.65 מ"ר (קיים ומבוקש)					

#### המלצות

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 8
255600245	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200187\1	תיק בניין:

כתובת:	יובל, 291		
גוש וחלקה:	גוש: 13236 חלקה: 12 מגרש: 291		
תוכניות:	253-0277632, ג/12998, ג/9489, ג/4926		
יעוד:	מגורים - מבא"ת		
תאור הבקשה:	בניה חדשה	500.00 מ"ר	

מהות הבקשה	שינוי 0.00 מבוקש 243.70 במקום 243.50 בנית 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 תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי		
------------	--	--	--

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	ערן פורת ת.ז. 031950892	יובל יובל	050-2222392
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אבו עוש האיל ת.ז.	כפר מעיאר	046784064 0524619720
מהנדס	אבו גוש האיל אחר 5249474	ת.ד. 10 מג'אר	06 784064

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	63.00					
	חדר אירוח	80.00					
	ממ"ד			14.00			
	חדר מדרגות			16.00			
3.06	מגורים	81.00					
	סה"כ	224.00		30.00			
		224.00		30.00			
	סה"כ שטח מבוקש	254.00 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	254.00 מ"ר (מבוקש)					

### המלצות

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

סדר יום לשיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 9
255600251	בקשה מקוונת עם הקלות:	20190383\1	תיק בניין:
יובל, 307			כתובת:
גוש: 13236 חלקה: 12 מגרש: 307			גוש וחלקה:
9489/ג, 12998/ג, 253-0277632			תוכניות:
מגורים			יעוד:
בניה חדשה			תאור הבקשה:
500.00 מ"ר			תאור הבקשה:
תכנית בינוי+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.			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	קובי אלישע ת.ז. 305602351	יובל 39 יובל, 122150	052-8418636
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	עוידאת מען אחר 80931597	רמת הגולן ת.ד 1173 מגידל שמש	052-7243476
מהנדס	עוידאת מען אחר 80931597	רמת הגולן ת.ד 1173 מגידל שמש	052-7243476

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	153.97					
3.10	חדר אירוח	79.64					
	ממ"ד			13.01			
	*פרגולה					30.64	
סה"כ		233.61		13.01			
		233.61		13.01			
		246.62 מ"ר (עיקרי ושרות)					
סה"כ שטח מבוקש		246.62 מ"ר (מבוקש)					
סה"כ שטח							

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 10
255600247	בקשה מקוונת עם הקלות:	202002361	תיק בניין:

כתובת:	יובל, 295		
גוש וחלקה:	גוש: 13236 חלקה: 12 מגרש: 295		
תוכניות:	253-0277632		
יעוד:			
תאור הבקשה:	בניה חדשה	500.00 מ"ר	
<b>מהות הבקשה</b> בניה 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 תוכנית ג/12988 המחייבת חניה בתחום המגרש עבור יח' אירוח. 3. הקלה מהוראות תוכנית מפורטת ג/12998 מחובת הכנת תוכנית בינוי.			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אסף פרוחי ת.ז. 032660078	יובל יובל	050-7491831
מבקש	חן פרוחי ת.ז. 300690849	יובל יובל	054-8827181
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	אברג'יל שמואל אחר 24592123	61 רמות נפתלי, 13830	052-2489755
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	155.02					
3.20	חדר אירוח	78.64					
	ממ"ד			12.13			
	מחסן			5.46			
	בליטות			1.52			
	*פרגולה					54.78	
<b>סה"כ</b>		233.66		19.11			
		233.66		19.11			
<b>סה"כ שטח מבוקש</b>		252.77 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		252.77 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

**המלצות**

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 11
416000119	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200198\1	תיק בניין:
מעין ברוך, 203			כתובת:
גוש: 13327 חלקה: 2 מגרש: 203			גוש וחלקה:
ג/12729, גע/מק/133			תוכניות:
מגורים ב'			יעוד:
חדרי אירוח			תאור הבקשה:
770.00 מ"ר			
תוספת יחידת אירוח. 1. הקלה מתוכנית גע/מק/133 בדבר הוראות בינוי לחדרי אירוח במקום חדרי אירוח על הקרקע מבוקש חדר אירוח אחד על השני.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אידה זינגר ת.ז. 025378746	מעין ברוך מעין ברוך, 122200	054-4452767 054-4452767
מבקש	טוביה זינגר ת.ז. 024585069	מעין ברוך מעין ברוך, 122200	054-4452767 054-4452767
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	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		110.85				
3.15	מגורים		40.00				
	חדר אירוח		35.25				
3.15	חדר אירוח		37.51				
	ממ"ד		14.27				
	מרפסת מקורה				5.84		
	מרפסת מקורה				4.75		
	סה"כ		200.37	37.51	5.84	4.75	
						10.59	
				237.88			
	סה"כ שטח מבוקש			42.26 מ"ר (עיקרי ושירות)			
	סה"כ שטח			248.47 מ"ר (קיים ומבוקש)			

#### המלצות

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



סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 12
861000110	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200159\1	תיק בניין:
שדה אליעזר, 113			כתובת:
גוש: 13985 חלקה: 57 מגרש: 113			גוש וחלקה:
ג/21484, ג/13000			תוכניות:
מגורים בישוב כפרי- מבא"ת			יעוד:
הריסה			תאור הבקשה:
1315.00 מ"ר			
1. תוספת לבית מגורים 2. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/13000, 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.			מהות הבקשה

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	גבעול מנצור ת.ז. 056462161	שדה אליעזר שדה אליעזר, 122050	050-2508082
מבקש	אולריקה מנצור ת.ז. 011450624	שדה אליעזר שדה אליעזר, 122050	050-2508080
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	גלעדי תמר ת.ז. 034194217	שדה נחמיה שדה נחמיה, 12145	04-6996959
מהנדס	שמעון אלבו ת.ז. 62042031	אורי אילן קרית שמונה, 1200	04-6944904 050-6678909

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	123.79	32.03				
	ממ"ד				16.71		
	מרפסת מקורה				15.84	17.90	
	מחסן				1.21		
3.42	מגורים	59.08					
3.42	חדר אירוח		64.71				
3.42	בליטות				17.18		
3.42	חדר מדרגות		11.06				
6.24	מגורים		31.61				
	חניה מקורה		30.58				
סה"כ		182.87	169.99	17.90	50.94		
		352.86		68.84			
סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		220.93 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		421.70 מ"ר (קיים ומבוקש)					

### המלצות

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 13
20200075\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	861000111	תיק בניין:

שדה אליעזר, 67			כתובת:
גוש: 13986 חלקה: 8 מגרש: 67			גוש וחלקה:
ג/21484, ג/13000, ג/13580, ג/3368, ג/5241, תמ"א 1/35, תמ"א 22/א, תמ"א 3/ב/34, תמ"א 4/ב/34, תמ"מ 9/2, תמ"א 5/ב/34			תוכניות:
מגורים בישוב כפרי- מבא"ת			יעוד:
לגליזציה			תאור הבקשה:

<p>1. תוספת ושינוי מהיתר בבית מגורים בנחלה 2. לגליזציה לסככה חקלאית ומבני עזר בשטח המגורים 3. לגליזציה למבני משק חקלאים: משרד משק בשטח 60 מ"ר מחסנים ומתבן בשטח 303 מ"ר מחסן חקלאי בשטח 133 מ"ר 4.הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/21484, מסעיף תנאי להיתר: "אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים", לצורך בניית 2 חדרי אירוח. 5.לגליזציה לאורוות סוסים - שנבנתה בסטיה מהיתר.</p>			מהות הבקשה
---	--	--	------------

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	מנצור מרים ת.ז. 049266018	67 שדה אליעזר	04-6860104
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	גלעדי תמר ת.ז. 034194217	שדה נחמיה שדה נחמיה, 12145	04-6996959
מהנדס	אלבו שמעון ת.ז. 62042031	אורי אילן 24 קרית שמונה	050-6678909

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים-בית 1		137.20				
3.00	מגורים-בית 1		145.40				
	מגורים-בית 1	16.68					
3.00	מגורים - בית 2	153.50					
	חדר אירוח	79.70					
	מחסן חקלאי	184.79					
	משרד	59.68					
	מבנים חקלאיים	279.94					
	סככה	302.27					
	מחסן	133.80					
	מחסן			38.88			
	ממ"ד			9.00			

### המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			5.00			מרפסת מקורה	
			18.50			ממ"ד	3.00
						סככה	
		38.88	32.50	1,056.86	436.10	סה"כ	
		71.38		1,492.96			
1,095.74 מ"ר (עיקרי ושרות)						סה"כ שטח מבוקש	
1,564.34 מ"ר (קיים ומבוקש)						סה"כ שטח	

### המלצות

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 14
20200158\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	861000199	תיק בניין:
שדה אליעזר, 410			כתובת:
גוש: 13985 חלקה: 182 מגרש: 410			גוש וחלקה:
13000/ג, 13580/ג			תוכניות:
מגורים ב'			יעוד:
987.00 מ"ר		בניה חדשה	תאור הבקשה:
1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/21484 מחובת הכנת תכנית בינוי. 2. תוספת יח' אירוח 3. לגליזציה למחסן.			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	מאי סימה מלך ת.ז. 028898864	שדה אליעזר שדה אליעזר	052-3331979
מבקש	אליעד מלך ת.ז. 031951569	שדה אליעזר שדה אליעזר	052-3331979
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	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		171.90				
	יחידת הארחה		35.79				
	ממ"ד		15.09				
	מחסן		23.62				
	סה"כ		186.99		59.41		
			246.40				
	סה"כ שטח מבוקש				59.41 מ"ר (עיקרי)		
	סה"כ שטח				246.40 מ"ר (קיים ומבוקש)		

#### המלצות

פורסמה הקלה כדין, לא הוגשו התנגדויות.  
מדובר במגרש מגורים קטן יחסית למגרשים בהם נדרשת הכנת תכנית בינוי, בשטח כ 987 מ"ר, והבניה המבוקשת אינה מגביל תכנון עתידי, על כן ההמלצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 15
20200243\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	385000219	תיק בניין:
עמידה, 122			כתובת:
גוש: 13925 חלקה: 1 מגרש: 122			גוש וחלקה:
17862/ג			תוכניות:
מגורים א'			יעוד:
495.00 מ"ר		תוספת למבנה קיים	תאור הבקשה:
השמשות חלל גג ותוספת בניה לבית קיים בתחום הקיבוץ הקלה בקו בנין צידי לבניית ממ"ד במקום 3 מ' מבוקש 250 מ'.			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	יואל נריה ת.ז. 057166506	עמידה עמידה	050-6243776
מבקש	גלנדה נריה ת.ז. 013526074	עמידה עמידה	050-6243776
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	יפרא שי אחר 034875575	הירדן 11 קרית שמונה	050-7929225
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			
				קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
	מגורים			73.63	44.09						
	ממ"ד				15.75						
3.00	מגורים				75.31						
סה"כ שטח מבוקש		סה"כ שטח		73.63	135.15						
				208.78							
				135.15 מ"ר (עיקרי)							
				208.78 מ"ר (קיים ומבוקש)							

#### המלצות

פורסמו הקלות כדין, לא הוגשו התנגדויות. נבחנו חלופות תכנוניות, מיקום הממ"ד המוצע מוצדק תכנונית, ולכן ההמלצה לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב: לאשר בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב:

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 16
20200110\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	356000538	תיק בניין:
הגושים, 325			כתובת:
גוש: 13353 חלקה: 40 מגרש: 325			גוש וחלקה:
14457/ג			תוכניות:
מגורים			יעוד:
742.00 מ"ר		בניה חדשה	תאור הבקשה:
בית חדש בהרחבה + בריכה הקלה מקו בניין אחורי צפון מזרחי במקום 5 מ"ר מבוקש 1.7 לבניית בריכה			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	אסף ברוך ת.ז. 056464530	הגושים הגושים	054-2872414
מבקש	שרה זמירה ברוך ת.ז. 059161489	הגושים הגושים	052-8903282
בעל הנכס	חב' מבואות טל בע"מ ת.ז. 512203522	תובל 21 רמת גן	035753457
עורך	Bhaa Tarabia ת.ז. 033687054	מגידל שמש 1 מגידל שמש, 12438	046931663 0524253330
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	151.30					
	ממ"ד			16.56			
	מחסן			6.00			
	* בריכה					48.00	
	* פרגולה					43.20	
3.42	מגורים	90.12					
סה"כ		241.42		22.56			
		241.42		22.56			
סה"כ שטח מבוקש סה"כ שטח		263.98 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		263.98 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### המלצות

פורסמו הקלות כדין, לא הוגשו התנגדויות.  
הצוות המקצועי המליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות. לעניין חריגת הבריכה מקו בניין אחורי, מדובר במגרש הגובל בשפ"פ ולכן לא צפוי מטרד רעש לשכנים.  
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:



סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 17
732000318	בקשה מקוונת עם הקלות:	202001961	תיק בניין:
כתובת: משמר הירדן, 552			
גוש וחלקה: גוש: 13469 חלקה: 74 מגרש: 552			
תוכניות: גע/מק/265, ג/16267, ג/13003, ג/במ/296			
יעוד: מגורים א- מבא"ת			
תאור הבקשה: בניה חדשה			500.00 מ"ר
מהות הבקשה: 1. בית חדש + יחידת 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	נועם צרפתי ת.ז. 313207557	משמר הירדן 552 משמר הירדן	053-6066186
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	הילה ליפשיץ שניוק ת.ז. 058364290	משמר הירדן 181 משמר הירדן	046934766 0523791881
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	115.76					
	ממ"ד			12.54			
	מרפסת מקורה			5.29			
	*פרגולה					21.70	
3.15	חדר אירוח	39.96					
3.15	מרפסת מקורה	4.00					
3.15	*פרגולה					12.00	
סה"כ		159.72		17.83			
		159.72		17.83			
סה"כ שטח מבוקש		177.55 מ"ר (עיקרי ושירות)					
סה"כ שטח		177.55 מ"ר (מבוקש)					

\* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

#### 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: 25/10/2020			סעיף 18
732000058	בקשה מקוונת עם הקלות:	20200210\1	תיק בניין:

כתובת:	משמר הירדן, 304		
גוש וחלקה:	גוש: 13469 חלקה: 86 מגרש: 304		
תוכניות:	ג/16267, ג/13003, ג/במ/296		
יעוד:	אזור מגורים א'		
תאור הבקשה:	תוספת למבנה קיים	726.00 מ"ר	
מהות הבקשה	1. השמשת עליית גג קיימת בהיתר + תוספת בניה עבור 2 יחידות אירוח: יחידת אירוח 1 בשטח 41.79 מ"ר, יחידת אירוח 2 בשטח 36.36 מ"ר. 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	ישראל פרץ ת.ז. 054507074	משמר הירדן 304 משמר הירדן	050-7898910
מבקש	רחל פרץ ת.ז. 068504489	משמר הירדן 304 משמר הירדן	050-9686076
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	חיים סגרון ת.ז. 069214062	פרי אליעזר 8 קרית שמונה, 1152000	0522471516
מהנדס	חיים סגרון ת.ז. 069214062	פרי אליעזר 8 קרית שמונה, 1152000	0522471516

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	126.52					
	ממ"ד			9.00			
3.00	יחידת הארחה	54.93	24.77				
סה"כ		181.45	24.77	9.00			
		206.22		9.00			
		24.77 מ"ר (עיקרי)					
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	215.22 מ"ר (קיים ומבוקש)					

#### המלצות

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

סדר יום לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 19
20200229\1	בקשה מקוונת עם הקלות:	329000267	תיק בניין:

שדה נחמיה, 49			כתובת:
גוש: 13358 חלקה: 3 מגרש: 49			גוש וחלקה:
ג/13033, גע/מק/128			תוכניות:
מגורים ב'			יעוד:
858.00 מ"ר		תוספת למבנה קיים	תאור הבקשה:
1. השמשת חלל גג רעפים לצורך משרד 2. הקלה לשימוש בחלל שגובהו נמוך מ-2.50 למטרת משרד ללא קבלת קהל, הגובה המבוקש 2.30 מקס'			מהות הבקשה:

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	נורית בלויטה ת.ז. 028469153	שדה נחמיה שדה נחמיה, 121450	054-7916071
בעל הנכס	רמ"י ת.ז.	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17000	
עורך	קליין ליאת ת.ז. 027934967	שדה נחמיה, 12145	052-3691908
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	195.34					
	ממ"ד			14.40			
	מרפסת מקורה	10.62		44.21			
2.87	משרד לעיסוק חופשי		25.43				
	סה"כ	205.96	25.43	58.61			
		231.39		58.61			
		25.43 מ"ר (עיקרי)					
		290.00 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						

#### המלצות

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

סדר יום לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2020010 תאריך: 25/10/2020			סעיף 20
202000631	בקשה מקוונת ללא הקלות:	206300205	תיק בניין:

כתובת: דישון, 159			
גוש וחלקה: גוש: 14354 חלקה: 9 מגרש: 159			
תוכניות: 253-0272435, ג/3703, משצ/70			
יעוד: מגורים בישוב כפרי- מבא"ת			
תאור הבקשה: בניה חדשה, לגליזציה, הפחתת ערבות			
מהות הבקשה: סככה חקלאית בגודל של 250 מ"ר קונס' פלדה גג קל תוספת לבית מגורים קיים וחלוקתו לשני בתים, קומה תחתונה בית אחד וקומה עליונה בית שני. + גג רעפים קומה תחתונה קיים כ-85 מ"ר תוספת מבוקשת כ-100 מ"ר קומה תחתונה קיים כ-65 מ"ר תוספת מבוקשת 90 מ"ר סה"כ כ-340 מ"ר עיקרי + שירות תוספת תחתונה בכיוון צפון מזרח ותוספת נוספת בכיוון דרום מזרח, צמוד קרקע תוספת עליונה מעל התוספת התחתונה מעל הקומה העליונה ייבנה גג רעפים פירוק ופינו גג אסבסט בשטח של כ- 35 מ"ר			

בעל ענין	שם + ת.ז.	כתובת	טלפון
מבקש	גואטה דוד ת.ז. 055936256	דישון 159 דישון	050-5642297
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	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	85.03					
	מגורים		92.47				
	ממ"ד				13.56		
	מרפסת מקורה				26.44		
3.60	מגורים	65.53					
3.60	מגורים		104.07				
3.60	ממ"ד		13.56				
3.90	סככה חקלאית		112.71				
סה"כ		150.56	322.81		40.00		
		473.37		40.00			
סה"כ שטח מבוקש		362.81 מ"ר (עיקרי ושירות)					
		513.37 מ"ר (קיים ומבוקש)					

#### המלצות

חושבה ערבות על סך 100,000 ש"ח.  
בנסיבות בהן נומקה הבקשה, לאשר הפחתה של 50% לסכום של 50,000 ש"ח.  
בתנאי מילוי כל הדרישות וההערות המצ"ב: