

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 2016002 ביום ראשון תאריך 21/02/16 י"ב אדר א, תשע"ו בשעה 14:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|----------------|-------------------------|
| בועז יוסף | - יו"ר הועדה |
| אשר כהן | - חבר |
| דדי בן דוד | - חבר |
| דן טלית | - חבר |
| שפיגלר אברהם | - חבר |
| נציגים: | |
| דימרי ניסים | - נציג לשכת הבריאות |
| רועי ארד | - נציג רשות הטבע והגנים |
| שלומית בארי | - מינהל מקרקעי ישראל |
| סגל: | |
| יצחק פרסמן | - חבר הועדה |
| הרחול הדס | - מזכיר הועדה המקומית |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| שטדלר שחר | - חבר |
| נציגים: | |
| בליש גנין | - נציגת שר האוצר |
| מיכל עייק | - הגנת הסביבה |
| עומר זידאן | - רשות עתיקות |
| קורן נפתלי | - מהנדס הג"א |
| סיגלית אטל | - נציג כיבוי אש |
| אייל כהן | - נציג משטרת טבריה |
| נחום דרורה | - נציגת משרד החקלאות ופיתוח הכפר |
| סיגל בן עוז | - נציגת משרד התירות |
| אריה סגרון | - מנהלת הכנרת |
| סגל: | |
| עו"ד שגיא רובינסקי | - יועץ משפטי |
| מוזמנים: | |
| יוסי יצחקי | מנכ"ל המועצה וקב"ט |

1. אישור פרוטוקול הועדה המקומית מספר 2016001 מיום 12.1.16.
2. בקשת הועדה המקומית להוספת 15% שטחי שרות למבני ציבור עפ"י תכנית ג/4477 כפר זיתים וזאת בנוסף ל-25% שטח עיקרי.

הוחלט:

פ"א לאשר.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2016002 בתאריך: 21/02/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	בעלים	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	206-0387977		קרית חינוך- קיבוץ לביא	לביא	4
2	206-0350280		א.ת. קדמת גליל - הרחבה פנימית	אזור תעשיה גולני	6
3	206-0381749		טורבינות לביא		8
4	206-0346197	מנהל מקרקעי ישראל	תוספת פלי"ח בנחלה 22 בהזורעים		10
5	206-0374157		מאגר אילניה		12
6	206-0328575		תכנית מתאר מפורטת שדמות דבורה	שדמות דבורה	13
7	206-0293753	מינהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה גבעת אבני	גבעת אבני	16

שם: קרית חינוך- קיבוץ לביא

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 83,155.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	6072/ג
שינוי	7315/ג

שטח התכנית נמצא בקיבוץ לביא ובמתחם "הודיות".

בעלי עניין:

- + יזם: ועדה מקומית-גליל תחתון
- + מתכנן: איתי זחבי
- + שמואל גרוסמן
- + מגיש: ועדה מקומית-גליל תחתון

י ש ו ב י ם
לביא**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש: 15232

111, 54, 53, 51, 49

גוש: 15233

77, 73, 67, 66, 51, 49, 47, 46, 32, 31, 30, 22, 21, 75, 74, 50, 48, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23

גוש: 15234

58, 57, 3, 2, 1

גוש: 15236

38, 36, 34, 33, 32, 31, 26, 25

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

התכנית באה להגדיל את השטח הציבורי ביישוב לצורך הקמת קרית חינוך כלל אזורית.

הוראות התוכנית

1. הגדלת שטחי מגרשים לצורכי ציבור. לפי סעיף 62(א)א 3.
2. שינוי קוי בניין בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 4.
3. קביעת תכנית, הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 5.9.
4. הרחבת דרך בהתאם למבנים קיימים. לפי סעיף 62(א)א 2.
5. מתן הוראות ותנאים להיתר בניה.

עיקרי התכניות ומטרותיה:

הקמת קרית חינוך כלל אזורית באזור בית ספר קיים בקיבוץ לביא.

עיקרי התכנית:

מתן הוראות והגדלת שטח ציבורי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:

התכנית מגדילה את שטחי מוסדות הציבור על מנת לתת מענה לצורך בקרית חינוך בתחומי המועצה.

מס' דף: 5

התכנית יוצרת התחדשות ומשלבת בין בית ספר הקיים ובין מבנים עתידיים הכוללים מגרשי ואולמות ספורט, מעבירים ורחבות להולכי רגל התואמים תכנון עכשוי.

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית ומחוזית :
תמ"א 35: התכנית תואמת לתמ"א ואין הגבלות תכנוניות .

תמ"מ 2 שינוי 9: התכנית תואמת את הוראות התמ"מ 9/2 התכנית נמצאת באזור ללא הגבלות סביבתיות ובישוב קהילתי .

ה ח ל ט ו ת :
פ"א להפקיד את התכנית בכפוף לאשור מנהל התכנון ובתנאים הבאים :

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

שם: א.ת. קדמת גליל - הרחבה פנימית

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 492,942.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	15566/ג
שינוי	20474/ג
שינוי	8252/ג
שינוי	9079/ג
שינוי	181/גבת
שינוי	241/גבת
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/2/9

אזור תעשייה קדמת גליל

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תח **יזם:**

יובל סטרולוביץ **מתכנן:**

רודי ברגר **יזם:**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תח **מגיש:**

י ש ו ב י ם

אזור תעשייה גולני

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15243

111, 112, 113, 117, 120, 121, 122, 123, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 171, 172, 177, 178, 179, 185, 186, 187, 188, 189, 192, 8, 9, 48, 49, 76, 97, 105, 107, 109, 126, 127, 170, 173, 182, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 201

גוש: 15244

37, 38, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 83, 85, 87, 103, 74, 78, 79, 86, 89, 94, 95, 96, 97

גוש: 15246

46

מטרת התכנית:

ניצול אופטימאלי של שטחים מאושרים לפיתוח באמצעות הרחבה פנימית של א.ת. קדמת גליל, ע"י הגדלתם של מגרשים המיועדים לתעשייה ומגרש המיועד למסחר ותעשייה על חשבון שטחים אחרים המאושרים בלב תכנית גבת/181 שלא נחוצים. בחלק קטן מן המגרשים מוצעת הרחבה צמודת דופן לגבולות גבת/181.

הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד קרקע משצ"פ, שטח למסדרונות שירותים ודרך לתעשייה ולמסחר ותעשייה, ומשטח למסדרונות שירותים לדרך.

ב. הגדרת תאי שטח בתחום התכנית.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה בכל תא שטח.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:

1. התכנית מארגנת ומסדרת את שטחי התעשייה בכדי לנצל את קרקע בצורה טובה יותר ולהגדיל את הצפיפות המבנים בשטחי התכנית.

2. התכנית יוצרת מגוון גדול של שטחים בגדלים שונים, יכול להתאים מגוון גדול של שימושים

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות :

תמ"א 35 : גבול התכנית חל באזור שמור משולב בעל רגישות נופית וסביבתית גבוה מטרות הגבלות אילו שמירה על רצף של ערכי הטבע צמצום מרבי של נזקים סביבתיים והשפעת מטרדים .

תמ"א 3 : התכנית תואמת את התמ"א גבול התכנית גובל בדרך ראשית קיימת והגבלות תאומות את התכנית .

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות :

תמ"מ 2 שינוי 9 : התכנית תאומת את תמ"מ 9/2 חלק מגבול התכנית חל על שטח ללא הגבלות סביבתיות ואילו חלק קטן חל על שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ולכן חשוב מאוד לשמור על תכנון צמוד דופן אשר הקרקעות החקלאיות ומשאבי הטבע שבאזור ישמרו וימשיכו את רציפות המרחב הפתוח.

ה ח ל ט ו ת :

פ"א להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי
- יש למלא את טבלת זכויות והוראת בניה לפי הנוהל ולא כהערות לטבלה
- לדוגמא : שטחי בניה, תכסית, מספר יחידות, גובה מבנה, מספר קומות, קוי בנין
- יש לרשום את סעיף 4.1 ב (תשתיות) כהערה לטבלה 5 לא בהוראות יעודי הקרקע
- אשור רשות ניקוז כנרת

שם: טורבינות לביא

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 676,221.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	15009/ג
כפיפות	משצ/101

שטחי משבצת קיבוץ לביא.

בעלי עניין:

+ יזם: יואלי צפריר

+ מתכנן: ליאת איינהורן פנחס

+ יעל רוזנפלד

+ אסף שגיא

+ אהרון בר דב

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 15218

13, 9, 6, 5, 3

גוש: 15219

8, 6, 2, 1

גוש: 15232

109, 108, 12, 9, 8, 7, 4, 3, 2, 1

מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות טורבינות רוח בקיבוץ לביא תוך המשך השימוש בשטח החקלאי.
- קביעת הוראות למזעור הפגיעה בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה, ערכי הטבע והנוף.

הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מ"חקלאי" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- קביעת מסגרת תכנונית להקמת חוות טורבינות רוח.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הוראות בנושא איכות סביבה.

עיקרי התכנית ומטרותיה:

הקמת חוות טורבינות רוח להגדלת היקפי היצור של חשמל.

עיקרי התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות הטורבינות
- קביעת הוראות למזעור הפגיעה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:

התכנית תואמת את החלטת הממשלה והצורך הלאומי בהגדלת היקפי היצור החשמל באמצעות טורבינות רוח.

התכנית להקמת חוות טורבינות רוח מאפשרת המשך שימוש בשטח החקלאי של הקיבוץ.

התכנית גובלת בקבר נבי שועייב מקום מרכזי לדת הדרוזית, לקיבוץ לביא ולכפר הנוער הודיות יש לראות שמיקום חוות אינה פוגעת מתפקוד היום יומי של הציבור.

בתחום התכנית ישנו מאגר מי קולחין שאין לו התחיסות.

התכנית קובעת הוראות והנחיות למזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים באיכות הסביבה ועכרי הטבע והנוף.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות :

תמ"א 35 :גבול התכנית חל באזור שמור משולב בעל רגישות נופית וסביבתית גבוה מטרת הגבלות אילו שמירה על רצף של ערכי הטבע צמצום מרבי של נזקים סביבתיים והשפעת מטרידים.

תמ"א 22 :גבול התכנית חל על שטחים המיועדים ליער נטע אדם מוצע לפי סעיף 11 (תשתיות מותרות ביערות) התכנון המפורט יעשה בתיאום עם קק"ל ובאופן שישמר אופיים של השטח המיועדים בתמ"א זאת ליער.

תמ"א 8 :

תמ"א 34 ב 3 :גבול התכנית חופף עורק ניקוז משני של נחל יפתחאל לפי סעיף 6 (גבולות ותחומים) בתמ"א ישנה הגבלת פיתוח שלרצועת השפעה 50 מ' מכל צד של ציר העורק.

תמ"א 34 ב 4 : חלק מגבול התכנית חל על שטח בו פגיעת מי תהום גבוה וחלקו השני פגיעת מי תהום בינונית לפי פרק ה' סעיף 28 ו29 יעשה תיאום עם משרד לאיכות הסביבה בכדי להגן על מי התהום מפני חדירת זיהומים וניצול מרבי של מי נגר עילי.

תמ"א 34 ב 5 : התכנית גובלת ברצועה לתכנון קו מים "24 – 107" ובתוך התכנית ישנו קו מים קיים.

תמ"מ 2 שינוי 9 :רובו של גבול התכנית חל על אזור חקלאי כפרי פתוח לכן יש להתחשב ברגישות הסביבתית של השטח ולנקוט בכל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזער מידת הנצפות באתר (לפי סעיף 4.16.2 בתמ"מ 9/2)

החלטות:

פ"א להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי
- אישור רשטי"ג
- התחייבות ק.לביא לפרוק הטורבינות עם סיום משך החיים ההנדסי של הטורבינות והחלטת ק.לביא על השבתת חוות הרוח.
- חתימת ק.לביא

22/02/16

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 206-0346197

שם: תוספת פלי"ח בנחלה 22 בהזורעים

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 12,803.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	10988/ג
כפיפות	13618/ג
שינוי	5361/ג
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/35

מושב הזורעים, נחלה מספר 22

בעלי עניין:

- יזם:** אגשי"ח מושב הזורעים
 - מתכנן:** יצחק שפירא
 - בעלים:** עלי קשקוש
 - מנהל מקרקעי ישראל:** מנהל מקרקעי ישראל
 - מגיש:** אגשי"ח מושב הזורעים
- י ש ו ב י ם**

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15278
15

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטחי פלי"ח.

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד בחלק מהשטח החקלאי לשטחי פלי"ח, בהם תותר בניה ליחידות אירוח כפרי עד 160 מ"ר ולשימושים מסחריים עד 140 מ"ר, סה"כ 300 מ"ר.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

עיקרי התכנית ומטרותיה:

שינוי ייעוד מחקלאי לפלי"ח וקביעת הוראות וזכויות לשטח.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות:

תמ"א 35: התכנית תואמת לתמ"א תורמת לפיתוח המושב מבחינת תעסוקה, שטחי תיירות ומגורים בשמירה על אופי הכפרי-חקלאי ושומרת על רצף של שטחים פתוחים וחקלאים.

תמ"א 34 ב 3: התכנית נמצאת בקרבה אל רצועת עורק ניקוז משני-נחל יבניאל אין הגבלות החלות על תכנית זאת.

תמ"א 34 ב 4: גבול התכנית חל על שטח בו פגיעת מי תאום בינונית לפי פרק ה' סעיף 28 ו29 יעשה תיאום עם משרד לאיכות הסביבה בכדי להגן על מי התהום מפני חדירת זיהומים וניצול מרבי של מי נגר עילי.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית:
תמ"מ 2 שינוי 9 : התכנית תואמת לתמ"מ 9/2 אשר מגדירה הוראות והנחיות סביבתיות לפיתוח תוך שמירה והסתכלות על עתיד המושב מבחינה כלכלית וחברתית .

החלטות:
פ"א להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

- הגשת כתב שיפוי
- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- יש למלא את טבלת זכויות והוראת בניה לפי הנוהל ולא כהערות לטבלה לדוגמא : שטחי בניה, תכסית, מספר יחידות, גובה מבנה, מספר קומות, קוי בנין
- עריכת סקר עצים לפי חוק התכנון והבניה סעיף 83 (ג) ו-2651
- חוות דעת פקיד היערות
-

סעיף: 5 תכנית מתאר מחוזית: 206-0374157

שם: מאגר אילניה

מ.א. הגליל התחתון
שטח התוכנית: 286,636.000 מ"ר
סמכות: מועצה ארצית

יחס	לתכנית
שינוי	16213/ג
כפיות	תמא/22
כפיות	תמא/34
כפיות	תמא/35
כפיות	תממ/2/9

מאגר אילניה
בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** מי גת
- ♦ **מתכנן:** מתניה חן ציון
- ♦ יאנה פיליפנקו
- ♦ **מגיש:** מי גת

גושים/ חלקות לתכנית:

- גוש: 15246
52, 50, 48, 30, 28, 27, 26, 20, 14, 7, 29
- גוש: 15255
13
- גוש: 15256
46, 45, 39, 29, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 15, 14, 5, 4, 3, 17, 16, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6

מטרות התכנית:

לגיטימציה למאגר אילניה קיים

הוראות התוכנית

-שינוי יעוד קרקע מ"שטח ללא ייעוד" ל"מתקן הנדסי" לשטח מאגר מי קולחין קיים
-הוספת אפשרות גישה למאגר בשטח חקלאי
-שינוי ייעוד מ"יער פארק מוצע" ל"מתקן הנדסי" לשטח מאגר מי קולחין קיים
-הגדרות שימושים וזכויות בניה שתאפשרנה את פעילות המאגר ומתקני התשתית לאורך זמן

החלטות:

פ"א להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי

שם: תכנית מתאר מפורטת שדמות דבורה

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 2,181,590.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	14378/ג
שינוי	17271/ג
שינוי	20575/ג
שינוי	21158/ג
שינוי	5907/ג
שינוי	15606/ג
שינוי	15693/ג
שינוי	15864/ג
שינוי	17882/ג
שינוי	גת/מק/2/5907
שינוי	גת/מק/6/5907
שינוי	גת/מק/גבמ/3/75
שינוי	גת/מק/גבמ/7/75
שינוי	גת/מק/גבמ/8/75
שינוי	גת/מק/גבמ/9/75
כפיפות	תמא/3
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/9/2

איזור הגליל התחתון בסמוך להר התבור. הישוב נשען על דרך אזורית מס' 767 וממוקם צפונית מזרחית לישוב הסמוך כפר תבור.

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** שדמות דבורה מושב
- ♦ **מתכנן:** ערן מבל
- ♦ יעל רוזנפלד
- ♦ מאיר רוזנטל
- ♦ **מגיש:** שדמות דבורה מושב

י ש ו ב י ם

שדמות דבורה

שדמות דבורה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15125

8, 3

גוש: 15180 בשלמותו

גוש: 15721

4, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7

גוש : 15722
4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 2

גוש : 17038
8, 27, 29

גוש : 17039
15

מטרות התכנית:

1. עריכת תכנית מתאר מפורטת המאפשרת הגדלת שטח המגורים בכל נחלה (חלקות א') לשטח של 2.5 דונם לפחות.
2. תוספת זכויות למגורים ופלי"ח באזור מגורים כפרי
3. עדכון היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים ליישוב.
4. התאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע.

הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע בתחום חלקות א' בנחלות : מ"שטח חקלאי" ל"מגורים בישוב כפרי".
2. קביעת הנחיות ליחיד ביישוב מגורים באזור כפרי
3. קביעת והסדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה באזורי המגורים בחלקות א' בנחלות.
4. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה לתעסוקות לא חקלאיות (פלי"ח) בחלקות א' בנחלות.
5. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע בתחום התכנית.
6. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי ס' 145 ז' לחוק לחלק משטח התכנית.
7. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
8. קביעת הוראות והנחיות בניה ועיצוב אדריכלי - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים, במגמה לשמור על אופיו הכפרי של היישוב.

עיקרי התכנית ומטרותיה :

תכנית המגדירה ומסדירה את שטחים בהתאם לצורכי המושב המתפתח.

עיקרי התכנית :

הגדלת שטח המגורים, תוספת זכויות ופלי"ח באזור 70 נחלות הקיימות, התאמת שטחי הציבור לצורכי המושב.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים :

1. התכנית מגדילה את יחיד במושב ומאפשרת לבני המושב לגור בו דבר שיצור המשכיות של אופיו הכפרי חקלאי .
2. התכנית מאפשרת עירוב שימושים דבר היצור מקומות תעסוקה נוספים בישוב.
3. התכנית יוצרת התחדשות ומשלבת בין אזורים דבר היכול לפתח את המושב לתכנון עכשיו הגדרת אזורים בהתאם לצרכי היישוב קיום .
4. התכנית מגדילה יחיד בשטח חלקות א (נחלות) דבר שיכול להעמיס על התשתיות הקיימות באזור זה במושב .

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות :

תמ"א 35 : התכנית תואמת לתמ"א ומגדילה את צפיפות יחיד במושב תורמת לפיתוח המושב מבחינת תעסוקה, שטחי תיירות ומגורים בשמירה על אופי הכפרי-חקלאי ושומרת על רצף של שטחים פתוחים וחקלאים.

תמ"א 34 ב 4 : התכנית נמצאת באזור פגיעות מי תהום נמוכה, בתכנית הוראות לשימור וניקוז מי הנגר עילי והגנה מפני חדירת זיהום למי התהום .

תמ"א 3 : התכנית צמודה לדרך אזורית קיימת, אך אין הגבלות לתכנית .

התאמת התכנית לתכנית מתאר המחוזית :

תמ"מ 2 שינוי 9: התכנית תואמת לתמ"מ 9/2 אשר מגדירה הוראות והנחיות סביבתיות לפיתוח תוך שמירה והסתכלות על עתיד המושב מבחינה כלכלית וחברתית.

ה ח ל ט ו ת:

התכנית תובא לדיון חוזר לאחר השלמת הערות טכניות שימסרו למתכנן.

שם: תוספת זכויות בניה גבעת אבני

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 507.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

+ יזם: מנטל אילן

+ מתכנן: יצחק שפירא

+ בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

+ מגיש: מנטל אילן

י ש ו ב י ם

גבעת אבני 27

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15210

, 68

מגרשים לתכנית: 435 בשלמותו

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

הוספת זכויות בניה של עד 50 מ"ר במגרש.

הערות בדיקה:

הוגשה התנגדות שכנים, מנשה ואורלי לוזון.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

עפ"י בקשת היזם והמתנגד התוכנית הורדה מסדר היום.

מס' דף: 17

תאריך: 22/02/2016

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2016002 בתאריך: 21/02/16

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
18	מסד	פרגיון אביבית	135	2	15421	290135	20160004	1
20	גבעת אבני	גבאי אלון	446		15229	150446	20150243	2

מספר בקשה: 20160004 תיק בניין: 290135 **סעיף: 1**

מבקש:

פרג'ון אביבית תעודת זהות: 033264557

עורך:

סימנהאוס אליחי תעודת זהות: 025426495

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מסד

גוש וחלקה: 15421 2 מגרש: 135

תכנית: 8945/ג

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	מגורים
12.00	213.40	בניה חדשה	

מ ה ת ה ב ק ש ה:

בנית בית מגורים חדש בשטח של 225.40 מ"ר.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה:

פורסמה הודעה לפי סעיף 149 בדבר הקלה ממפלס 0.00 – שינוי משני מפלסי קרקע מתוכננים למפלס אחד ב – 253.13 ללא הגשת התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת:

פיילאשר בתנאים הבאים:

ת. השלמה

05/01/2016

05/01/2016

05/01/2016

- חתימה וחתימת ועד הישוב
- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התביע
- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו
- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א
- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה
- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה
- חישובים סטטיים

05/01/2016

05/01/2016

- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים
- להראות פרט גידור כולל חומרי גמר
- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות
- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי זה ימנע מתן טופס 4.

- דו"ח קרקע לביסוס המבנה
- יש להעביר 4 קבצים: בפורמט pdf + dwf : א.המדידה עם המבנה שתול בקורדינטות. ב.הגרמושקה
- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין
- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)
- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבניין".
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.

- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות סולריות.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אטימות ממ"דים.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - טיח בממ"דים.
- הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירה והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
- יש לנקוט באמצעי בטיחות
- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
- יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- יש להוסיף גידור בראש המסלעה
- תצהיר תתום מול עו"ד : התחייבות ליח"ד אחת
- אישור חבי חשמל
- אישור "בזק"
- אישור תכנית כבאות
- הוצאת ההיתר מותנית :
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב
- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמון מקום ומפלס המבנה במגרש
- היטל השבחה ישולם כחוק

05/01/2016

150446 תיק בניין : מספר בקשה : 20150243 **סעיף 2:**

מבקש:

♦ גבאי אלון תעודת זהות: 057136574
♦ גבאי אולגה תעודת זהות: 015536303

עורך:

♦ עדוי עלא אדין תעודת זהות: 036303089

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: גבעת אבני
גוש וחלקה: 15229 מגרש: 446
תכנית: 8094/ג

תאור בקשה

ברכת שחיה ביצוע עבודות פיתוח

מהות הבקשה:

בדיכת שחיה פרטית בשטח 36 מ"ר.
הריסת גגון רעפים. הריסת מחסן.

הערות בדיקה:

פורסמה הודעה לפי סעיף 149 בדבר הקלות לבניית ברכת שחיה פרטית כמפורט:

- הקלה מקווי בניין : אחורי 1.94 מ' וצ"ל 4.00 מ'
- קדמי 1.40 מ' וצ"ל 5.00 מ'
- הקלה מגודל מגרש מנמלי 565 מ"ר וצ"ל 600 מ"ר.

ללא הגשת התנגדויות.

החלטות:

פיאל אשר בתנאים הבאים:

ת. השלמה

- חתימה וחותמת ועד הישוב
- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התביע
- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה
- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה
- חישובים סטטיים
- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים / פטור ממדידה
- להראות פרט גידור כולל חומרי גמר
- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות כולל חיבור ביוב
- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי זה ימנע מתן טופס 4.
- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין
- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)

מס' דף: 21

- י"טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבניין.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.
- הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירת והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המוצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
- יש לנקוט באמצעי בטיחות
- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי עשרה משיעור האגרה.
- תקופת הערבות תהיה עד למתן אישור הועדה לסיום הבניה או קבלת תעודת גמר.
- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- אישור תכנית כבאות
- הוצאת ההיתר מותנית:
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב
- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמון מקום ומפלס המבנה במגרש
- היטל השבחה ישולם כחוק

27/12/2015

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך ב-21.2.16 בוועדת המשנה פירוט מנהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד נאוחר יותר. עד תאריך 2.3.16 רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות. מליאת הוועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.



בוזו יוסף
יו"ר הועדה



יצחק פרסמן
מהנדס הועדה