

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2016003 ביום ראשון תאריך 03/04/16 כ"ד אדר ב, תשע"ו בשעה 14:00

השתתפו:

בועז יוסף	י"ר הועדה
דדי בן דוד	חבר
דן טלית	חבר
שורץ ליבלה	חבר
שפיגלר אברהם	חבר
נציגים:	
בליש גנין	נציגת שר האוצר
מיכל עייק	הגנת הסביבה
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:	
אשר כהן	חבר
נציגים:	
גלעד צינמון	רשות עתיקות
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

בועז יוסף, יו"ר הועדה:

אני מבקש לציין לשבח ולהודות למנהל התכנון על העבודה המקצועית בכל הקשור לרפורמה בתהליכי התכנון והרישוי, יישום הרפורמה צפוי לייעל את תפקוד הועדות המקומיות וניכר כי הושקעה עבודה רבה בקידום הרפורמה מבחינת התכנון, ההטמעה ותקצוב הועדות.

יצחק פרסמן, מהנדס הועדה:

החל מ 3.4.16 נכנס לתוקפו החלק השני של הרפורמה בחוק התכנון והבניה. הרפורמה כוללת רישוי מקוון, זאת אומרת, כל בקשה למידע וכל תיק בקשה להיתר יוגשו באמצעות המערכת המקוונת. הוצאנו הודעות לתושבים ולמתכננים בנוגע להגשת בקשות ופירסמנו הוראות מעבר. הועדה ערוכה לעבודה במתכונת החדשה: התאמנו את המערכות הממוחשבות, הטמענו את מערכת הרישוי הזמין והכשרנו את עובדי הועדה.

1. אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2016002 מיום 21.2.16

2. במסגרת בניית הסכמות בין קיבוץ בית קשת לבין תושבי ההרחבה הקהילתית אשר הביעו התנגדות למימוש וביצוע תכנית ג/18576 לבניית לולים (התנגדות מחשש למטרדי ריח) התקיימה פגישת עבודה עם מתכנן המחוז למציאת פתרון. בפגישה סוכם שיש צורך בבחינה מחודשת של החלופות שנבחנו במסגרת הכנתה של התכנית הנ"ל תוך הוספה של חלופות חדשות. בדיקת החלופות תערך בהתאם לקריטריונים שעל פיהן נבחנו החלופות הקודמות בהובלת הועדה המקומית. החלופות יוצגו בפני ועדת המשנה לנושאים עקרוניים של הועדה המחוזית אשר תחליט אם יש צורך בהכנת תכנית מפורטת חדשה. במידה ויוצדק המיקום החדש, תוכן ביוזמת הקיבוץ תכנית מפורטת סטטוטורית שתעמוד במדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ובאישורו.

אותרו 6 חלופות שמתוכן 3 חלופות נבדקו במסגרת תכנית ג/18576 ו 3 חלופות נוספות שמובאות לדיון – ניתוח חלופות.

מהלך הדיון:

יצחק פרסמן: מעדכן על ההסכמות בין הקיבוץ לבין תושבי ההרחבה ועל הפגישת העבודה שהתקיימה אצל אלכס שפול מתכנן המחוז. בפגישה סוכם שיש צורך בבחינה מחודשת של החלופות שנבחנו במסגרת הכנתה של התכנית תוך הוספה של חלופות חדשה. החלופה החדשה תשמור על רצף שטחים פתוחים. סוכם שתערך בדיקה של החלופות בהתאם לקריטריונים שעל פיהן נבחנו החלופות הקודמות. החלופות יוצגו בפני ועדת המשנה לנושאים עקרוניים של הועדה המחוזית אשר תחליט אם יש צורך בהכנת תכנית מפורטת חדשה.

מיכל עייק: במידה ויש התנגדות למימוש תכנית ג/18576 אני מציעה לחזור לחלופה שבזמנו הועדה המחוזית הציעה לקיבוץ בית קשת.

רודי ברגר עורך התכנית מציג את החלופות: לבית קשת יש תכנית מאושרת מתחם של 4 לולים מזרחית לישוב. תכנית ג/18756 מאושרת משנת 2014. התכנית לא מומשה מכיוון שנמצאת 160 מ' מההרחבה ומכיוון שהיום הקיבוץ צריך מתחם של 8 לולים. התבקשתי להכין חלופות במקום המתחם המאושר. החלופות והפרמטרים להשוואה בין החלופות הוצגו ונמסר מסמך בחינת החלופות.

מיכל עייק: האם הלולים הקיימים יסגרו?

יצחק פרסמן: לא.

בועז יוסף: מה המרחק של חלופה 2 לכדורי?

רודי ברגר: החלופה אינה מתאימה מכיוון שהמקום מתוכנן להרחבת כדורי.

שפיגלר אברהם: למה לא הכינו תסקיר השפעה על הסביבה? איך אפשר לדון בחלופות ללא תסקיר.

מס' דף: 3:

בועז יוסף: החלופות שהוצגו אינן רלבנטיות לפיתוח אחת בשטח עתיקות, אחת בשטח מוגן מפיתוח, אני ממליץ על חלופות 5,6.

יצחק פרסמן: אני ממליץ על חלופה 5 כחלופה הזמינה ביותר, פחות פוגעת בערכי טבע ונמצאת קרוב לקיבוץ. ממליץ להעביר את החלופות לדיון בולנת"ע מחוזית לדיון והחלטה על החלופה המועדפת.

ה ו ח ל ט :

במסגרת הגישור החברתי אשר התקיים בין הקיבוץ לאנשי ההרחבה הקהילתית סוכם כי חוות הלולים המתוכננת לפי תכנית ג/18576 לא תמומש ותגובשנה חלופות נוספות להקמת חוות הלולים. הועדה המקומית החליטה לערוך בדיקה מחודשת של החלופות להקמת חוות הלולים ולשם כך מינתה את אדרי' רודי ברגר ומתכנן הנוף ערן געש לערוך את הבדיקה הנ"ל. לאחר שהועדה בדקה את החלופות אשר הוגשו במסגרת תכנית ג/18576 ו 3 החלופות הנוספות השתכנעה הועדה כי חלופה מס' 5 היא המועדפת להקמת חוות לולים ולפיכך מחליטה הועדה פ"א לבקש מולנת"ע מחוזית לקיים דיון בחלופות הנוספות וקביעת החלופה המועדפת להקמת חוות הלולים.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2016003 בתאריך: 03/04/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	בעלים	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	206-0386912	רשות מקרקעי ישראל	מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע למבני משק	שדה אילן	5
2	206-0391904	רשות מקרקעי ישראל	שינוי יעודי קרקע והסדרת שטחים בנחלה 11 במושב שרונה	שרונה	7
3	206-0389759	מנהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בנייה ומתן חוראות בינוי במגרש 200 כפר זיתים	כפר זיתים	9
4	206-0387761	רשות מקרקעי ישראל	תוספת זכויות 50 מ"ר ומתן חוראות בינוי, גבעת אבני.	גבעת אבני	11
5	206-0383992	מנהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה וקביעת חוראות בינוי	מצפה נטופה	13
6	206-0401729		שינוי צורה שטח צהוב קיים-נחלה מס' 51	שדמות דבורה	15
7	251-0252221		ג/21940 שכונה בין בועיינה לנוג'ידאת		17
8	206-0328575		תכנית מתאר מפורטת שדמות דבורה	שדמות דבורה	19
9	206-0282715	מינהל מקרקעי ישראל	שינוי בקווי בניין ובהוראות עיצוב אדריכלי באזור מגורים א'	גבעת אבני	22
10	206-0293753	מינהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה גבעת אבני	גבעת אבני	23
11	261-0335638	מינהל מקרקעי ישראל	הקטנת קווי בניין בכפר חיטים משפ' גבאי	כפר חיטים	25
12	206-0386292		הסדרת זכויות בניה במגרש 173, מצפה נטופה	מצפה נטופה	26

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 206-0386912
--

שם: מושב שדה אילן - שינוי יעוד קרקע למבני משק

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 19,240.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
שינוי	ג/4405
שינוי	גת/מק/4/4405
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/9/2

באזור הצפון מזרחי של מושב שדה אילן

בעלי עניין:

יזם: שמואל שטראוס

מתכנן: רודי ברגר

מתניה חן ציון

בעלים: רשות מקרקעי ישראל

מגיש: מושב שדה אילן אגודה שיתופית בע"מ

י ש ו ב י ם

שדה אילן

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15135

30, 31, 32, 33

גוש: 15290

16

מטרת התכנית:

לאפשר ההקמה של שתי מפטמות בקר לבשר, כנדבך נוסף בפיתוח ענף זה במושב שדה אילן.

הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למבני משק.
- הגדרת תאי שטח בתחום התכנית.
- קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.

מהלך הדיון:

נוכחים: שמוליק שטראוס – יזם
רודי ברגר – עורך תכנית

רודי מציג את התכנית: מטרת התכנית לאפשר הקמה של שתי מפטמות בקר בחלק המזרחי של הישוב. שטח התכנית 18 דונם. זכויות בניה 13,200 מ"ר.

מיכל עייק – איזה נספחים הוכנו לתכנית? מבקשת לתת פתרון לזבל.

רודי ברגר – עדיין לא הוכנו נספחים.

שמוליק שטראוס: מסביר על שיטת פינוי זבל המתוכנן באתר.

מס' דף: 6

רועי ארד – רשות הטבע מתנגדים לתכנית. השטח מצוי בפרוזדור אקולוגי ועדיין לא ביצעו את הדרישות שלנו ברפת הקיימת.

יצחק פרסמן: יש להכין נספח נופי סביבתי עפ"י תמ"א 35.

ה ח ל ט ו ת:

השטח המוצע מצוי בצמידות לרפת קיימת בשטח של 11,000 מ"ר בחלקות ב' (הרפת קיבלה בעבר פטור מהכנת תכנית מפורטת מהועדה המחוזית) ובצמידות לחלקות א' בנחלות קיימות. החלופה המוצעת מאפשרת התפתחות עתידית לבניית סככות נוספות והתקבלה חוות דעת חיובית ממשרד החקלאות, משרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז. החלופה המוצעת תואמת את מדיניות הועדה בנוגע לבניית מבנים לגידול בעלי חיים ולכן פ"א להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הגשת כתב שיפוי

- אישור רשות מקרקעי ישראל

סעיף: 2	תכנית מפורטת: 206-0391904
----------------	----------------------------------

שם: שינוי יעודי קרקע והסדרת שטחים בנחלה 11 במושב שרונה

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 23,761.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
שינוי	10988/ג
שינוי	20430/ג
שינוי	4329/ג

נחלה מס 11 במושב שרונה

בעלי עניין:

† **יזם:** מושב שרונה

† **מתכנן:** יואב קיסוס

† **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

† **מגיש:** נילי בר

† דב בר

י ש ו ב י ם

שרונה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 15296

4

מגרשים לתכנית: A11 בשלמותו מתכנית: ג/ 20430

B11 בשלמותו מתכנית: ג/ 20430

C11 בשלמותו מתכנית: ג/ 20430

מטרות התכנית:

יעוד שטח למגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות, ולקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלה 11 במושב שרונה ע"מ לאפשר, בהתאם להוראות רשות מקרקעי ישראל ומדיניות הועדה המחוזית שילוב שימושים נלווים ומשלימים לפעילות החקלאית בנחלה תוך שמירה על אופיה החקלאי, כר"מ:

- הקמתן של יחידות דיור
- הקמתן של יחידות אירוח, בריכת שחיה, ספא, מטבח, תדר אוכל ומשרד קבלה
- הקמת מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ולשיווק תוצרת חקלאית מקומית
- הקמת מבנים לפעילות תיירותית וחינוכית המבוססת על הפעילות החקלאית בנחלה

הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות למגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות, ושינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
2. איחוד 2 תאי שטח (מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) בשטח כולל של 2.5 דונם, לתא שטח אחד (מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות) ללא שינוי בסך השטח הכולל של 2.5 דונם.
3. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח והוספת שימושים.
4. שינוי בקווי הבניין המאושרים.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

מהלך הדיון:

נוכחים: נילי בר – מגישת התכנית
שרון בר – מטעם מגישת התכנית
עו"ד צפרירה שכטר – מטעם מגישת התכנית
יואב קיסוס – עורך התכנית

יואב קיסוס מציג את התכנית: אנחנו מגדילים את שטח המגורים ל-2.5 דונם. אנחנו מסדירים את השטחים וייעודי הקרקע על מנת להסדיר את הפעילות והשימושים הנלווים הקיימים והעתידיים בנחלה.

גינן בליש: מה הזכויות בניה בכל יעוד?

יואב קיסוס: מגורים 450 מ"ר ופלי"ח 430 מ"ר.

החלטות:

מטרת התכנית הינה הסדרת הפעילות והשימושים הנלווים הקיימים והעתידיים בנחלה.

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

- הגשת כתב שיפוי

- אישור רשות מקרקעי ישראל

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 206-0389759
--

שם: תוספת זכויות בנייה ומתן הוראות בינוי במגרש 200 כפר זיתים

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 600.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
כפיפות	ג/4477
כפיפות	ג/במ/75
כפיפות	גת/מק/2/4477

בעלי עניין:

+ יזם: רפאל מזרחי

+ מתכנן: יצחק שפירא

+ כמאל נואטחה

+ בעלים: מנהל מקרקעי ישראל

+ מגיש: רפאל מזרחי

י ש ו ב י ם

כפר זיתים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 17333

13

מטרת התכנית:

תוספת 150 מ"ר לזכויות הבנייה, הסדרת קווי בניין ומתן הוראות בינוי.

הוראות התוכנית

1. תוספת 150 מ"ר, סה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 450 מ"ר
2. קווי הבניין כמופיע בתשריט.
3. תותר בנייה 2 קומות.
4. הגדלת תכסית מ 25% ל 45%
5. תותר הקמת מרתף עד שטח 50 מ"ר.

מהלך הדין:

נוכחים: מזרחי רפאל – יזם
ליאור אטייס – מטעם היזם
יצחק שפירא – עורך התכנית

יצחק שפירא מציג את התכנית: התכנית באה להסדיר מצב קיים – תוספת זכויות בניה של 150 מ"ר ושינוי בקווי בניין.

גבולות המגרש השתנו בתכנית הסדרת גבולות של כפר זיתים ללא ידיעת הבעלים.

דדי בן דוד – עפ"י דוח פיקוח המצב בשטח אינו תואם תכנית לא בבניה ולא בשימושים, אני מציע שהיזם ימשוך את התכנית לבדיקה ותכנון מחדש.

ליבלה שוורץ – צריך למצוא פתרון לשינוי גבולות המגרש, לבדוק אפשרות של סיפוח שטח ציבורי.

בועז יוסף: לאור האמור מבקש מהיזם למשוך את התכנית לתכנון מחדש.

החלטות:

במהלך הדיון ולאור דוח הפיקוח שהוצג ע"י הועדה היזמים ביקשו למשוך את התכנית ולהגיש תכנית חדשה אשר תשקף את המצב הקיים בשטח.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 206-0387761

שם: תוספת זכויות 50 מ"ר ומתן הוראות בינוי, גבעת אבני.

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 533.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
כפופות	13618/ג
שינוי	8094/ג

מגרש 437

בעלי עניין:

- יזם:** אברהם פלצי
- סלביה פלצי
- מתכנן:** יצחק שפירא
- מוחמד חסאן
- בעלים:** רשות מקרקעי ישראל
- מגיש:** אברהם פלצי

י ש ו ב י ם
גבעת אבני

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15210, 66

מגרשים לתכנית: 437 בשלמותו

מטרת התכנית:

לגליזציה לתוספת זכויות בניה של עד 50 מ"ר במגרש שינוי קווי בניין.

הוראות התוכנית

1. תותר תוספת של עד 50 מ"ר במגרש
2. התאמת קווי בניין למבנה קיים- כמופיע בתשריט.
3. מתן הוראות בינוי - לבניה קיימת.
4. הגדלת תכסית

מהלך הדיון:

יצחק שפירא, עורך התכנית מציג את התכנית: התכנית מבקשת תוספת של 50 מ"ר ושינוי קווי בניין להסדרת בניה קיימת בתחום המגרש.

בועז יוסף: מה קווי הבניין החדשים?

יצחק שפירא: קווי הבניין משתנים עפ"י תשריט מצורף.

יצחק פרסמן: יש לציין מידות קווי הבניין בתשריט.

תחל טות:

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים במגרש.

פ"א להפקיד את התכנית בכפוף לאישור מנהל התכנון ובתנאים הבאים:

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי
- יש להוסיף בתשריט מצב מוצע מידות לקוי בנין באזורים בהם חל השינוי
- בטבלה 5 יש לכתוב את קוי הבנין ולהוסיף את הערה רק באחורי וצדי-שמאלי
- עפ"י מפת המדידה קיים צימר שימוש שאינו תואם את התשריט ואת תכנית במידה ומדובר בטעות סופר יש לתקן בהתאם.

סעיף: 5 תכנית מפורטת: 206-0383992
--

שם: תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בינוי

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 13,212.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: ישוב

יחס	לתכנית
כפיפות	21767/ג

הרחבה הצפונית לישוב

בעלי עניין:

יזם: מצפה נטופה אגודה שיתופית להתיישבות

מתכנן: יצחק שפירא

מת יחן ציון

בעלים: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש: מועצה אזורית גליל תחתון

ישובים

מצפה נטופה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 17549

44, 43, 5

גוש: 17550

30, 28

מטרת התכנית:

תוספת של זכויות בניה לכל מגרש וקביעת הוראות בינוי.

הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה של 7 מ"ר למגרש.

מהלך הדיון:

יצחק שפירא עורך התכנית מציג את התכנית: התכנית מציעה תוספת של 7 מ"ר לכל מגרש על מנת שניתן יהיה להוסיף מרפסת מקורה לכל בית מגורים.

יצחק פרסמן: מבקש לתקן את התכנית לתוספת 50 מ"ר או 7% הגדול מביניהם.

החלטות:

מטרת התכנית, הוספת זכויות בניה בשטח של 7 מ"ר לכל מגרש (סה"כ 210 מ"ר ל - 30 מגרשים).

פ"א להפקיד את התכנית בכפוף לאשור מנהל התכנון ובתנאים הבאים:

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- הגשת כתב שיפוי

- יש להוסיף בטבלה 5 את מספר יח"ד

- יש להוסיף לטבלה 5 את קווי הבניין ולא לכתוב הפניה להערה
- יש להוסיף לתשריט מצב מוצע את כל מידות קווי הבנין של המגרשים (אם יש הערת הפניה לתשריט)
- יש לתקן את תוספת זכויות הבניה ל50 מ"ר לכל מגרש.

סעיף: 6 תכנית מפורטת: 206-0401729

שם: שינוי צורה שטח צהוב קיים-נחלה מס' 51

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 24,210.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
שינוי	5907/ג
שינוי	גת/מק/2/5907

שדמות דבורה

בעלי עניין:

יזם: אריה שוורץ

מתכנן: איתי זהבי

מתניה חן-ציון

מגיש: אגודה חקלאית שיתופית בע"מ שדמות דבו

י ש ו ב י ם

שדמות דבורה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15722

4, 22, 21

מגרשים לתכנית: 51 בשלמותו מתכנית: גת/מק/2/5907

A51 בשלמותו מתכנית: גת/מק/2/5907

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

שינוי גאומטרי בתחום המגורים של נחלה מס' 51-שדמות דבורה.

הוראות התוכנית

- שינוי גאומטרי בתחום המגורים של הנחלה. לפי סעיף 62(א) א 1 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט. לפי סעיף 62 (א) א 4 לחוק התכנון והבניה
- קביעת תכנית מותרת במגרש. לפי סעיף 62 (א) א 9 לחוק התכנון והבניה
- מתן הוראות והנחיות להוצאת התרי בניה בהתאם

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

ליבלה שורץ מצהיר כי יש לו עניין בתכנית, אי לכך יוצא מהישיבה ולא משתתף בדיון ובהחלטות.

יצחק פרסמן מציג את התכנית: מטרת התכנית, שינוי צורה גאומטרית של תחום המגורים בנחלה על מנת לאשר בעתיד יחידת דיור שלישית במבנה קיים בנחלה.

ה ח ל ט ו ת:

מטרת תכנית זו הינה לשנות צורה גאומטרית של תחום המגורים על מנת לאשר בעתיד יחיד שלישית במבנה קיים בנחלה. פ"א להפקיד את התכנית בכפוף לאשור מנהל התכנון ובתנאים הבאים:

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- הגשת כתב שיפוי

- בטבלה 5 יש להוסיף את מספר יחידות הדיור

- יש להמלא את הנתונים בטבלה 5 במלואם ולא להפנות כהערה לתכניות מפורטות

04/05/16

מס' דף: 16

04/05/16
04/05/16
04/05/16

- יש לעדכן את הערה 5 (הערות לטבלת הזכויות והוראות בניה) קו בנין 0 למבנה
בהסכמת שכן (לפי תכנית ג/7905)
יש להוסיף קווי בנין לנספח הבינוי

סעיף: 7 תכנית מפורטת: 251-0252221

שם: ג/21940 שכונה בין בויעינה לנוגיידאת

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 139,236.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	ג/13274
שינוי	ג/6493
שינוי	ג/9034
כפיפות	תמא/22
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/2/9

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול הדרומי של הישוב. בשטח התכנית שלושה מדרונות תלולים הפונים לכיוון דרום מזרח אל עבר בקעת בית נטופה. את שטח התכנית, בין המדרונות, חוצה וואדי הנשפך לכיוון דרום הפרש הגבהים בין הנקודה הגבוהה לנמוכה ביותר בשטח התכנית הוא כ 120 מטרים.

בעלי עניין:

- יזם:** רשות מקרקעי ישראל
- מתכנן:** יוסף אגבריה
- מחמוד מחאמיד
- ענבל אברתם
- עזר פישלר
- ענאן בטחיש
- מוחמד עמרו
- אילה רונאל
- מגיש:** רשות מקרקעי ישראל

י ש ו ב י ם

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 17547
11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 59, 64, 63

גוש: 17548
3, 14, 15

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 337 יח"ד.

הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ וייעוד משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
- ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.
- ג. הגדרות שימושים.

ד. הסדרת מערכת דרכים, לרבות גישה למתקן ההנדסי.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.
ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז', בשלושה מתחמים.

הערות בדיון:

התכנית סיימה הפקדה בועדה המחוזית.
בועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית מיום 24.2.16 נמצא כי התכנית לא הועברה להתייחסות הועדה המקומית גליל תחתון.

מהלך הדיון:

עמרי, נציג המתכנן: מתוכננת שכונת מגורים 377 יחידות דיור בשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש של קרקע פרטית וקרקע מדינה.

שלומית בארי: התכנית מוגשת ביוזמת המנהל, התכנית תואמת את תכנית המתאר של בועיינה.

בועז יוסף: מבקש את חוות דעת יצחק פרסמן.

יצחק פרסמן: ממליץ לאשר את התכנית. התכנית תואמת את תכנית המתאר שלהם, ועדת גבולות המליצה להעביר את השטח, שר הפנים טרם חתם ולכן התכנית מוגשת אלינו לדיון.

דני תלית: מבקש להבין מיקום מדויק ביחס לואדי וביחס למצפה נטופה.

החלטות:

1-נגד, 4- בעד, הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.

סעיף: 8 תכנית מפורטת: 206-0328575

שם: תכנית מתאר מפורטת שדמות דבורה

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 2,181,590.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית תחולה: ישוב

יחס	לתכנית
שינוי	14378/ג
שינוי	17271/ג
שינוי	20575/ג
שינוי	21158/ג
שינוי	5907/ג
שינוי	15606/גנ
שינוי	15693/גנ
שינוי	15864/גנ
שינוי	17882/גנ
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/2/9

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

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, 4

גוש : 15722
3, 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,
2, 30, 31, 32, 33, 34, 35

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 התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע בתחום חלקות א' בנחלות : מ"שטח חקלאי" ל"מגורים ביישוב כפרי".
2. קביעת הנחיות ליחיד בייעוד 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 ביישוב.
3. התכנית יוצרת התחדשות ומשלבת בין אזורים דבר היכול לפתח את המושב לתכנון עכשוו 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.

הערות בדיקה:

התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה מיום 21.2.16.

מהלך הדיון:

יצחק פרסמן: התכנית תוקנה עפ"י החלטת הועדה.

החלטות:

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

- 27/03/16 - אישור מינהל מקרקעי ישראל
- 27/03/16 - הגשת כתב שיפוי
- 27/03/16 - תצהיר וחתימת עורך ראשי לפי נוהל מבא"ת
- 27/03/16 - הצהרת מודד מוסמך לפי נוהל מבא"ת
- 27/03/16 - דף חתימות מקדמי התכנית לפי נוהל מבא"ת
- 27/03/16 - הצהרות בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית
- 27/03/16 - יש להוריד את סעיפים 2-4.1.2- התקנת שלט פרסומי, שימוש בטח שפריץ
- 27/03/16 - בטבלה 5 יש לכתוב 3 יח"ד בנחלה ולא את כל מספר היח"ד בשטח המושב 210 יח
- 27/03/16 - בטבלה 5 יש להתאים את הקוי בנין לפי תכנית ג/5907 (קו צידי 4 מ')
- 27/03/16 - יש להוסיף אתוים בניה למסחר ביעוד ספורט ונופש (אזור בריכת השחיה)
- 27/03/16 - הסדרת התנועה בכניסה למושג

סעיף: 9 תכנית מפורטת: 206-0282715**שם:** שינוי בקווי בניין ובהוראות עיצוב אדריכלי באזור מגורים א'

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 57,591.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: ישוב

יחס	לתכנית
שינוי	ג/8094
כפיפות	גת/מק/7/8094
כפיפות	תמ"א 35
כפיפות	תממ 2/9

בעלי עניין:

- יזם:** עמותת שלב ג' בגבעת אבני
- מתכנן:** רודי ברגר
- בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל
- מגיש:** עמותת שלב ג' בגבעת אבני

ישובים

גבעת אבני

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15179

38-55, 57-64, 66-100, 102-105, 114, 65, 115

מטרת התכנית:

א. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
 ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

הוראות התוכנית

א. הגדרת 8 דגמי בתים לבחירת המשתכנים ב - 70 מגרשי מגורים א' הכלולים בשכונה הדרום מערבית ביישוב, ע"מ להקנות לשכונה צביון ייחודי.
 ב. שינויים בקווי בניין צידי ו/או אחורי בחלק מן המגרשים הנ"ל.

הערות בדיקה:

התכנית סיימה הפקדה ללא הגשת התנגדויות.
 התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק ונמצא כי אינה טעונה אישור שר.

תחלטות:

פ"א לאשר מתן תוקף לתכנית.

סעיף: 10 תכנית מפורטת: 206-0293753**שם:** תוספת זכויות בניה גבעת אבני

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 507.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: נקודתית

בעלי עניין:

+ יזם: מנטל אילן

+ מתכנן: יצחק שפירא

+ בעלים: מינחל 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:

משפ' לוזון (שכנים) הגישו התנגדות לתכנית, ההתנגדות הוסרה, היזם ומשפ' לוזון הגיעו לפשרה לפיה הצדדים יפעלו כלהלן:

1. בצד חזית לכיוון ביתם של משפ' לוזון, יישאר החלון הקיים בלבד ומשפחת מנטל לא יהיו רשאים לפתוח עוד חלון בחזית זו.
2. בצד חזית לכוון המרפסת בקומה השניה, תישאר פתיחת הדלת ומשפחת מנטל לא יהיו רשאים לפתוח חלון לכיוון המרפסת.
3. יותר שינוי קו בניין למרחק המבוקש (בכפוף לאישור הועדה).
4. יותר השימוש במרפסת לרבות בחלק החורג מקו הבניין.
5. לא תותר כל סגירה של המרפסת בכל סוג שהוא לרבות לא תותר הרכבת פרגולה ו/או כל כיסוי במרפסת אף אם מדובר בכיסוי ארעי ו/או מתקפל. מוסכם כי השימוש במרפסת יהא כפי שהיא במצבה כיום ולא יותר כל שינוי במרפסת. חרף האמור, הצדדים הסכימו כי במידה ומשפחת מנטל תבקש בכפוף קבלת היתר או אישור הועדה, תהיה רשאית היא להרכיב מעל דלת היציאה למרפסת ו/או החלון לכיוון המרפסת, סוכך מתקפל אשר גודלו לא יעלה על 1.50 מ' * 1.80 מ'.
6. מוסכם כי משפחת לוזון תהא רשאית, על חשבונה, לבצע קיר ו/או כיסוי דקורטיבי בחזית אשר בינה לבין משפחת מנטל ולשם כך, אף אם תידרש חתימת משפחת מנטל כי אז חתימתם על כתב הוראות זה הינו כהסכמתם לביצוע האמור לפי סעיף זה.

התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק ונמצא כי אינה טעונה אישור שר.

ה ח ל ט ו ת:

פ"א לאשר מתן תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

- תיקון תכנית ונספח בינוי עפ"י ההסכם.

סעיף: 11 תכנית מפורטת: 261-0335638

שם: הקטנת קווי בניין בכפר חיטים משפי גבאי

מ.א. הגליל התחתון

סמכות: ועדה מקומית תחולה : נקודתית

יחס שינוי
לתכנית 8718/ג

בעלי עניין:

יזם: אייל גבאי

מתכנן: חוסין עבד אלחלים

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

מגיש: אייל גבאי

ישובים כפר חיטים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 15342
213, 85

מטרת התכנית:

הקטנת קווי בניין.

הוראות התוכנית

הקטנת קווי בניין.

הערות בדיקה:

התכנית סיימה הפקדה ללא הגשת התנגדויות.
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק ונמצא כי אינה טעונה אישור שר.

החלטות:

פ"א לאשר מתן תוקף לתכנית.

סעיף: 12 תכנית מפורטת: 206-0386292

שם: הסדרת זכויות בניה במגרש 173, מצפה נטופה

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 500,618.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: נקודתית

יחס	לתכנית
שינוי	12562/ג
שינוי	162/במ/ג

בעלי עניין:

+ יזם: יוסי פרנסס

+ מתכנן: מורן יאיר אודיז

+ : ראני זיתאוי

+ מגיש: יוסי פרנסס

י ש ו ב י ם

מצפה נטופה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 17550

28

מטרת התכנית:

הוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בנייה

הוראות התוכנית

* שינוי קו בניין אחורי

* הגדלת אחוזי בנייה ב-50 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות בקומת מרתף

מהלך הדין:

מורן יאיר אודיז, עורכת התכנית מציגה את התכנית: בית המגורים במגרש בהליכי בניה, היזם מבקש להוסיף 50 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שירות בקומה תת קרקעית. בנוסף מבוקש שינוי בקו בניין אחורי, בשטח שגובל עם שצ"פ.

החלטות:

מטרת התכנית הינה תוספת קומה תת קרקעית בשטח של 100 מ"ר(שטח שרות) שנועד לשרת את השטח תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר ושינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים במגרש. פ"א להפקיד את התכנית בכפוף לאישור מנהל התכנון ובתנאים הבאים:

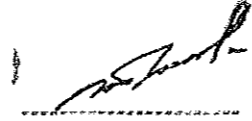
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי
- יש לשנות את יעוד הקרקע למגורים א' לפי הקבוע בתכנית ג/12562
- יש להראות את השינוי ביעוד הקרקע בסעיפים 3.1, 3.2, 4.1, ובטבלה 5.
- וכן גם בתשריט מצב מוצע
- בתשריט מצב מאושר יש להוריד את סימון יעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאו
- בטבלה 5 יש לכתוב את שטחי הבניה, תכסית, גובה, יחיד קומות ולא להפנות ל
- בטבלה 5 יש להוסיף קו בנין אחורי
- בתשריט מצב מוצע יש להוסיף מידות לקוי הבנין התאום את טבלה 5
- בטבלה 5 יש לכתוב את שטחי הבניה באחוזים ולא במ"ר בתואם לתכנית ג/12562
- יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית: תוספת 100 מ"ר שטח שירות שנועד לשרת

מסי דף: 27

את השטח העיקרי בקומת הת קרקעית.



בועז יוסף
יו"ר הועדה



יצחק פרסמן
מתנדב הועדה