

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה**  
ישיבה מספר: 2016003 ביום ראשון תאריך 03/04/16 כ"ז אדר ב, תשע"ו בשעה 14:00

**השתתפו:**

	<b>חברים:</b>
- יו"ר הועדה	בועז יוסף
- חבר	דדי בן דוד
- חבר	דן טלית
- חבר	שורץ ליבלה
- חבר	שפיגלר אברהם
	<b>נציגים:</b>
- נציגת שר האוצר	בליש גנין
- הגנת הסביבה	מיכל עייק
- נציג לשכת הבריאות	דימרי ניסים
- נציג רשות הטבע והגנים	רועי ארד
- מינהל מקרקעי ישראל	שלומית בארי
	<b>סגל:</b>
- חבר הועדה	יצחק פרסמן
- מזכיר הועדה המקומית	הרתול הדס
	<b>נעדרו:</b>
	<b>חברים:</b>
- חבר	אשר כהן
	<b>נציגים:</b>
- רשות עתיקות	גלעד צינמון
- רשות עתיקות	עומר זידאן
- מהנדס הג"א	קורן נפתלי
- נציג כיבוי אש	סיגלית אטל
- נציג משטרת טבריה	אייל כהן
- נציגת משרד החקלאות ופיתוח הכפר	נחום דרורה
- נציגת משרד התירות	סיגל בן עוז
- מנהלת הכנרת	אריה סגרון
	<b>סגל:</b>
- יועץ משפטי	עו"ד שגיא רובינסקי
	<b>מוזמנים:</b>
מנכל" המועצה וקב"ט	יוסי יצחקי

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.

#### 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	4
2	206-0391904	רשות מקרקעי ישראל	שינוי יעודי קרקע והסדרת שטחים בנחלה 11 במושב שרונה	שרונה	5
3	206-0389759	מנהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה ומתן הוראות בינוי במגרש 200 כפר זיתים	כפר זיתים	7
4	206-0387761	רשות מקרקעי ישראל	תוספת זכויות 50 מ"ר ומתן הוראות בינוי, גבעת אבני.	גבעת אבני	8
5	206-0383992	מנהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בינוי	מצפה נטופה	10
6	206-0401729		שינוי צורה שטח צהוב קיים-נחלה מס' 51	שדמות דבורה	11
7	251-0252221		ג/21940 שכונה בין בועיינה לנוג'ידאת		12
8	206-0328575		תכנית מתאר מפורטת שדמות דבורה	שדמות דבורה	14
9	206-0282715	מינהל מקרקעי ישראל	שינוי בקווי בניין ובהוראות עיצוב אדריכלי באזור מגורים א'	גבעת אבני	17
10	206-0293753	מינהל מקרקעי ישראל	תוספת זכויות בניה גבעת אבני	גבעת אבני	18
11	261-0335638	מינהל מקרקעי ישראל	הקטנת קווי בניין בכפר חיטים משפ' גבאי	כפר חיטים	20
12	206-0386292		הסדרת זכויות בניה במגרש 173, מצפה נטופה	מצפה נטופה	21

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

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

33, 32, 31, 30

גוש: 15290

16

### מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

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

### הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למבני משק.

2. הגדרת תאי שטח בתחום התכנית.

3. קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.

### ה ח ל 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

**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:**

מושב שרונה	+ יזם:
יואב קיסוס	+ מתכנן:
רשות מקרקעי ישראל	+ בעלים:
נילי בר	+ מגיש:
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, חדר 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 וחוראות בניה.

**החלטות:**

מטרת התכנית הינה הסדרת הפעילות והשימושים הנלווים הקיימים והעתידיים  
בנחלה.

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

- הגשת כתב שיפוי

- אישור רשות מקרקעי ישראל

**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	4477/ג
כפיפות	75/במ/ג
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

#### מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

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

#### הוראות התוכנית

1. תוספת 150 מ"ר, שה"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.

#### ה ח ל ט ו ת:

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

**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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
כפיפות	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:**

לגלזציה 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

**החלטות:**

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.



מס' דף: 9

**שם:** תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בינוי

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 13,212.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: ישוב

**יחס**  
כפיפות

**לתכנית**  
21767/ג

הרחבה הצפונית לישוב

**בעלי עניין:**

+ **יזם:** מצפה נטופה אגודה שיתופית להתיישבות

+ **מתכנן:** יצחק שפירא

+ מתי חן ציון

+ **בעלים:** מנהל מקרקעי ישראל

+ **מגיש:** מועצה אזורית גליל תחתון

**י ש ו ב י ם**

מצפה נטופה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 17549

44, 43, 5

גוש: 17550

30, 28

**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:**

תוספת של זכויות בניה לכל מגרש וקביעת הוראות בינוי.

**הוראות התוכנית**

1. תוספת זכויות בניה של 7 מ"ר למגרש.

**ה ח ל ט ו ת:**

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 הבניין של המגרשים (אם יש הערת הפניה לתשריט)
- יש לתקן את תוספת זכויות הבניה ל-50 מ"ר לכל מגרש.

**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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
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

**מטרת התכנית:**

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

**הוראות התוכנית**

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

**החלטות:**

מטרת תכנית זו הינה לשנות צורה גאומטרית של תחום המגורים על מנת לאשר בעתיד יחיד שלישי במבנה קיים בנחלה.  
פי"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
- יש לעדכן את הערה 5 (הערות לטבלת הזכויות והוראות בניה) קו בנין 0למבנה בהסכמת שכן (לפי תכנית ג/7905)
- יש להוסיף קווי בנין לנספת הבינוי

שם: ג/21940 שכונה בין בויעינה לנוג'ידאת

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 139,236.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

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

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 מתאמיד

+ ענבל אברהם

+ עזר פישלר

+ ענאן בטחיש

+ מוחמד עמרו

+ אילה רונאל

+ מגיש: רשות מקרקעי ישראל

**י ש ו ב י ם**

טבריה

**גושים/ חלקות לתכנית:**גוש: 17547  
11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 64, 63גוש: 17548  
3, 14, 15**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 337 יח"ד.

**הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ וייעוד משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
- הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.
- 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 בדיקה:**

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

**תחלטות:**

1-נגד, 4 - בעד, הוחלט להמליץ בפני הועדה המוזיית 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

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 לחר 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  
29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3  
2, 35, 34, 33, 32, 31, 30

גוש : 17038  
29, 27, 8

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 לשוב.
4. התאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע.

### הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע בתחום חלקות א' בנחלות : מ"שטח חקלאי" ל"מגורים בישוב כפרי".
2. קביעת הנחיות ליח"ד 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 ליעודי 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 ה70 נחלות הקיימות, התאמת שטחי הציבור לצורכי המושב.

### מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים :

1. התכנית מגדילה את יח"ד 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 הישוב קיום .
4. התכנית מגדילה יח"ד 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 יח"ד 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.

**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 אחוזים בניה למסחר ביעוד ספורט ונופש (אזור בריכת השחיה)
- 27/03/16 - הסדרת התנועה בכניסה למושב



**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

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
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

### י ש ו ב י ם

גבעת אבני

### גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15179

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

### מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

- 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.

### ה ח ל ט ו ת:

פ"א לאשר מתן תוקף לתכנית.

<b>סעיף: 10</b>	<b>תכנית מפורטת: 206-0293753</b>
-----------------	----------------------------------

**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: 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

**מטרת התכנית:**

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.

**שם:** הקטנת קווי בניין בכפר חיטים משפ' גבאי

מ.א. הגליל התחתון

תחולה : נקודתית

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית  
8718/ג

יחס  
שינוי

**בעלי עניין:**

+ יזם: אייל גבאי

+ מתכנן: חוסין עבד אלחלים

+ בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

+ מגיש: אייל גבאי

**י ש ו ב י ם**

כפר חיטים

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש: 15342

213, 85

**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:**

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.

**ה ח ל ט ו ת:**

פי"א לאשר מתן תוקף לתכנית.

**שם:** הסדרת זכויות בנייה 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

**+ ראיית אור:** 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

### 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 בניין 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 בניין 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 את השטח העיקרי בקומה תת קרקעית.

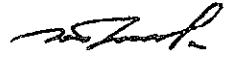
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך ב-3.4.16 בוועדת המשנה

מס' דף: 22

פירוט מהלך הדיון ונימוקי החלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר. עד תאריך 13.4.16 רשאים תברים 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.



בועז יוסף  
יו"ר הוועדה



יצחק פרסמן  
מהנדס הוועדה