

תאריך: 29/06/2021
ת. עברי: י"ט בתמוז תשפ"א

פרוטוקול ועדה משנה מס' 308
בתאריך: 24/05/2021 י"ג בסיוון תשפ"א שעה 10:00

נכחו:

חברים:

סופר עמית - יו"ר הועדה
דעדוש סיני - חבר ועדה
אלמליח מאיר - חבר ועדה
שלג אריה - חבר ועדה
גוש ממדוח - חבר ועדה
פרג'יאן יצחק - חבר ועדה
סודרי אהרון - חבר ועדה

נציגים:

עלמה אפרת גלבר - רשות מקרקעי ישראל
הערה: באמצעות ZOOM
נאסר אבו סאלח - משרד הבריאות
נורית רוזנטל - הועדה המחוזית
הערה: באמצעות ZOOM

סגל:

ראובן דדיה - מהנדס הועדה
עו"ד חורי משה - יועץ משפטי לועדה
בהלול נופר - מנהלת הועדה
חופית שיינר - בודקת תכניות
מורן גרנביץ' בן הרוש - בודקת רישוי
קרן יעיש - בודקת רישוי
ינון יעקב - בודק רישוי
תמיר גרידיש - פיקוח בניה
דקל סנס - מזכירת משרד הועדה
אלדד שהם - יועץ לועדה

נעדרו:

חברים:

שמאכה שמעון - חבר ועדה
אלקבץ מוטי - חבר ועדה
רוזנברג דורין - חבר ועדה
יוסף סלאמה - חבר ועדה

נציגים:

רביע דעבוס - רשות הטבע והגנים

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	ברגר אורי	- רשות העתיקות
	נאור יגאל	- מינהלת הכנרת
	פרימוביץ סיוון	- כיבוי אש
	חן יניב	- משרד החקלאות
	הדס שדה	- איכות הסביבה
סגל:	יהודה יקוטי	- פיקוח בניה

מי שנדרשה הזמנתו לישיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול:

1. להשתתף בישיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו - כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מייצעת רשאי לבחור בדרך זו.
 2. לבקש כי יותר לו להשתתף בישיבה בנוכחות פיסית - יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.
 3. לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הוועדה."
- "מי שהוא צד להתנגדות או לערר ואין לו אפשרות מעשית וטכנולוגית להשתתף בישיבה בהיוועדות חזותית, רשאי לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולבקש כי יסופקו לו האמצעים הנדרשים לצורך השתתפות בישיבה בדרך של היוועדות חזותית - יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל (האמצעים יסופקו במשרדי מוסד התכנון או במקום אחר שיושב ראש מוסד התכנון קבע לכך). מצא יושב ראש מוסד התכנון כי הבקשה הוגשה בתום לב והיא מוצדקת אולם בנסיבות העניין לא ניתן לספק אמצעים כאמור ולא נמצאה דרך (לרבות בהסכמת יתר הצדדים) לאפשר את השתתפות הפונה בישיבה בנוכחות פיסית - יידחה מועד הישיבה. "

פרטי מזכירות ועדה: טלפון 046919806 ; מייל dekel@mrq.org.il

למידע נוסף על החוק, צו שר הפנים והנחיות מנכ"לית מנהל התכנון: <https://www.gov.il/he/departments/topics/corona-iplan>

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדה משנה מספר 307 מתאריך 19/04/2021.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



על סדר היום:

פתיחת הישיבה בשעה 10:30
חברי הועדה והנציגים הציגו את עצמם.
יו"ר הוועדה, עמית סופר פותח את הישיבה - האם יש התנגדויות לפרוטוקול הישיבה הקודמת מס' 307? הפרוטוקול נשלח אליכם לעיון.
יו"ר הוועדה וחבריה אישרו פה אחד את פרוטוקול הישיבה מס' 307 מיום 19/04/2021.
יו"ר הוועדה, עמית סופר - האם קיימים סעיפים מעל סדר היום או סעיפים שירדו מסדר היום?
מנהלת הועדה, נופר בהלול - ישנו סעיף שנרצה להעלות מעל סדר היום - מסמך עמדת הועדה המקומית לעניין תכסית. במידה ויאושר להעלותו, יוצג בפירוט בהמשך.
חברי הועדה אישרו את העלאת הסעיף מעל סדר היום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	251-0788190 הפקדת תוכנית	הרחבת אזור התעשייה מג'אר	גוש : 15609 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	משרד הכלכלה והתעשייה		6 שעה : 10: 30
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	251-0920074 הפקדת תוכנית	שכונת מגורים דרומית מג'אר (שכונת בכיר)	גוש : 15622 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	מועצה מקומית מג'אר		8 שעה : 10: 40
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0804997 הפקדת תוכנית	הסדרת בית אריזה ומערך תנועה- כרם בן זמרה	גוש : 14266 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	כרם בן זמרה זמרה-מושב עובדים של	כרם בן זמרה	10 שעה : 11: 00
הסדרת בית אריזה קיים דיון חוזר עבור צירוף הועדה המקומית כמגישה לתכנית							
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0718189 הפקדת תוכנית	נחלה 46 אמירים	גוש : 13912 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	עזריאל אהרון	אמירים	12 שעה : 11: 10
התוכנית באה לתקן את הגבול הדרומי של נחלה מספר 46, איפה שהמושב קבע באמצעות ספסלים ושביל נקודת מצפור. שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים.							
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0898197 הפקדת תוכנית	הגדלת נחלה מס' 28 מושב טפחות	גוש : 15618 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	ינון שלג	טפחות	15 שעה : 11: 20
הגדלת שטח נחלה 28 לצורך הסדרת הקיים בשטח							
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0907667 אישור בקשה	תכנית מתאר - מושב דלתון	גוש : 14036 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	דלתון-מושב עובדים של הפועל המזרחי	דלתון	17 שעה : 11: 30
הסדרת גבולות בנחלות, הסדרה תכנונית של מושב דלתון כולל יחיד שלישית בנחלה.							
7	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	113 אישור בקשה	תשריט איחוד וחלוקה גוש 19542 חלקה 47-48	גוש : 19542 מחלקה : 47 עד חלקה : 48	פואז עאמר	עין אל אסד	20 שעה : 11: 40
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202100291 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 155470 חלקה : 14 מגרש : 254	יצחק קוני קריספין	לבנים	21 שעה : 11: 45
בית מגורים חדש בקומת כניסה + יח' אירוח בקומה עליונה, הקלה בתכנית מ-160 מ"ר מותרים ל-170.80 מ"ר							
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020011813 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 15547 חלקה : 14 מגרש : 107	הוד מעודה	לבנים	23 שעה : 11: 50
בית מגורים בשטח כולל של 195.37 מ"ר + הקלה בתכנית המבנה							
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2020014012 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 15547 חלקה : 14 מגרש : 260	שולמית ממליה	לבנים	24 שעה : 11: 55
בית מגורים חדש + הקלה בתכנית							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2020007518 אישור בקשה	לגיטימציה למגורים + אירוח, תוספת למבנה קיים	גוש : 21204 חלקה : 99 מגרש : 207	ממן נועם	כפר חנניה	25 שעה : 11: 45
תוספת לבית קיים לפי אחוזי בניה המותרים + יחידת אירוח אחת תוספת לבית קיים עם מדרגות פנימיות ובניית צימר עם מדרגות חיצוני סה"כ 40 מ"ר + 56 שטח נותר לאחוזי בניה + הקלה							
12	בקשה מקוונת עם הקלות	2021005211 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 14170 חלקה : 68 מגרש : 1063	משה שלום הרשקופף	מירון	26 שעה : 11: 50
מוצע בית מגורים חדש + 3 יחידות אירוח + הקלה							

פרוטוקול ועדה משנה מס' 308 מתאריך: 24/05/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
13	בקשה מקוונת עם הקלות	2021004912 אישור בקשה	מלונאות, תוספת למבנה קיים	גוש : 15667 חלקה : 2 תכ' : ג/8292	יצחק תוויאור	שפר	28 שעה : 11:55
לגליזציה לתוספת למבנה קיים כ- 10 מ"ר על הקרקע + קלה עבור שינוי שלביות							
14	בקשה מקוונת עם הקלות	2021005011 אישור בקשה	בידור, בנייה חדשה	גוש : 15667 חלקה : 2 תכ' : ג/8292	יצחק תוויאור	שפר	29 שעה : 12:00
לגליזציה למבנה בר הופעות בגודל 258 מ"ר + הקלה עבור שינוי שלביות							
15	בקשה מקוונת עם הקלות	2020002418 דיון חוזר	מגורים + קייט, בנייה חדשה	גוש : 13678 חלקה : 7 מגרש : 289	אמוץ רז	בר יוחאי	30 שעה : 12:10
בית חדש דו קומתי. קומת קרקע מגורים קומה א' יח' אירוח ובריכת שחייה פרטית. בקשה להקלה בקו בניין צידי ואחורי עבור בריכת וחדר מכוונות 1. בריכת שחייה מוצעת לא מקורה במרחק של כ 2.00 מ' מגבול מגרש אחורי, ומרחק של 0.00 מ' מגבול מגרש צידי במקום 4 מ' הקבועים 2. חדר מכוונות מוצע תת קרקעי במרחק של כ 40 ס"מ מגבול מגרש אחורי ומרחק של 0.00 מ' מגבול מגרש צידי במקום 4 מ' הקבועים בתו דיון חוזר בבקשה							
16	בקשה מקוונת עם הקלות	2020010314 דיון חוזר	מגורים, הריסה	גוש : 13689 חלקה : 20 מגרש : 7	שמואל רפאל ויסקי	מירון	32 שעה : 12:30
2 מבנים מגורים חדשים							
17	בקשה מקוונת עם הקלות	2020004414 דיון בהתנגדויות	לגיטימציה למגורים + אירוח, אחר	גוש : 14267 חלקה : 2 מגרש : 37	עזרן משה	כרם בן זמרה	34 שעה : 12:50
בניה חדשה של מבנה צמוד קרקע, חד קומתי בשטח כולל של 164.04 מ"ר + לגליזציה לתוספת שטח בבית המגורים הקיים (סגירת קומת							
18	בקשה מקוונת עם הקלות	2020011411 דיון בהתנגדויות	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 14456 חלקה : 1 מגרש : 297	אברהם בר אור	ספסופה	36 שעה : 13:10
בית מגורים ובריכת שחייה פרטית בשטח כולל של 246.93 מ"ר							
19	דיון כללי	2021002 דיון כללי	מסמך עמדה - תכנית קומת הקרקע ביעוד מגורים ב'			לבנים	38
מסמך עמדה של הועדה המקומית לעניין תכנית בקומת הקרקע במגרשים שביעוד מגורים ב' במושב לבנים, עליהם חלה תכנת ג/במ/53							

פרוטוקול ועדה משנה מס' 308 מתאריך: 24/05/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 251-0788190
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית:	הרחבת אזור התעשייה מג'אר
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	104,843.00 מ"ר (104.843 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	6100/ג
שינוי	6129/ג
שינוי	850/ג

בעלי ענין

יזם

משרד הכלכלה והתעשייה

מתכנן

קבוצת גדיש הנדסה וניהול

בעלים

-

יועץ

אשרף מסארוה, טייבה, 052-4484874

חן נאור, העבודה 27 ראש העין

יהודה פרחי, וודגוד 6 חיפה, 054-8088290

דוד ברהום, יוזמה 3 טירת כרמל, 052-7031234

מאיר רוזנטל, גילון, 054-7759909

איגור אפל, מגידו, 054-5460829

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
15609	לא	לא	70	70	לא

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 19

מהלך דיון

נציג המשרד המתכנן, איוון הצטרף לדיון באמצעות ZOOM והציג את התכנית בפני חברי הועדה - מועצה מקומית מג'אר, באמצעות משרד הכלכלה מגישה תכנית שמטרתה הרחבת גבולות פארק התעשייה הקיים, זאת לאור הצורך לפנות את מבני התעשייה הפזורים ברחבי היישוב. תעשיות אלו, ברובן זעירות ועסקים משפחתיים, כיום מהוות מטרד לסביבת המגורים בה הן נמצאות.

התכנית המוגשת מציעה המשך והרחבה של אזור התעשייה הקיים תוך התחשבות במגבלות הסביבתיות וביניהן המוביל הארצי שעובר בסמוך.

התכנית מיעדת את מרבית השטח למגרשי תעשייה בגדלים קטנים ובינוניים, למסחר, למבנה ציבור ולשבילי תשתיות, שטחים פתוחים ודרכים.

לא התפתח דיון נוסף.

מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה להמליץ על התכנית להפקדה בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים

החלטות

המלצת הועדה המקומית להפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- כתב שיפוי
- התייחסות מושב טפחות לתכנית המוצעת
- היות והרחבת מושב טפחות פונה ברובה למבני לולים הנמצאים מצידה הדרום-מזרחי של ההרחבה, מגרשי ההרחבה הפונים לכיוון צפון-מערב הפכו אטרקטיביים במיוחד בקרב דורשי הדיוור במקום.
- התכנית המוצעת להרחבת אזור התעשייה נמצאת מול מגרשים אלה בתחום בו הנצפות ממבני המגורים העתידיים לאזור התעשייה היא גבוהה. על כן, יש להטמיע בנספח הנופי-סביבתי וכן
- בהוראות התכנית הנחיות לשיקום האזור והסוואת המתחם כך שאזור התעשייה המוצע לא יהווה מפגע נופי עבור הרחבת מושב טפחות, נוסף על ההוראות המופיעות כעת
- מומלץ לבחון הגדרת השטח המיועד למסחר ומשרדים על גבול דרך 807 כך שלא ייבנו מבנים על גבול הדרך הנמצאת במרחב כפרי. בתוך כך, ככל ויוחלט לשמר איתור שטח זה עבור הייעוד המבוקש, יש לבחון
- את הגבלת גובה הבינוי הקרוב כל כך לדרך (כעת מבוקשים 20 מטרים) אישור מליאת המועצה על העברת קו הביוב של אזור התעשייה בתחומה

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 251-0920074
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: שכונת מגורים דרומית מג'אר (שכונת בכיר)

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 130,234.00 מ"ר (130.234 דונם)

יחס	מספר תכנית
החלפה	13120/ג

בעלי ענין

יזם

מועצה מקומית מג'אר

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

יועץ

ענבל אברהם, מסד מסד, 1499000, 050-7705325

פואד אבוריש, ירכא, 24967, 053-7510776

כתובות: מג'אר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 15622 חלקות במלואן: 22, 37

גוש: 15622 חלקי חלקות: 5, 6, 8, 9, 18, 20, 21

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 8

מהלך דיון

נציג המשרד המתכנן, שאדי אבו ריש הצטרף לדיון באמצעות ZOOM והציג את התכנית בפני חברי הועדה - מועצה מקומית מג'אר, באמצעות משרד הכלכלה מגישה תכנית שמטרתה הרחבת גבולות פארק התעשייה הקיים, זאת לאור הצורך לפנות את מבני התעשייה הפזורים ברחבי היישוב. תעשיות אלו, ברובן זעירות ועסקים משפחתיים, כיום מהוות מטרד לסביבת המגורים בה הן נמצאות.

התכנית המוגשת מציעה המשך והרחבה של אזור התעשייה הקיים תוך התחשבות במגבלות הסביבתיות וביניהן המוביל הארצי שעובר בסמוך.

התכנית מייצגת את מרבית השטח למגרשי תעשייה בגדלים קטנים ובינוניים, למסחר, למבנה ציבור ולשבילי תשתיות, שטחים פתוחים ודרכים.

הצטרפו לדיון פריד גאנס, ראש מועצת מג'אר וויליאם, נציג נוסף ממשרד התכנון באמצעות ZOOM.

פריד גאנס, ראש מועצת מג'אר - מושב טפחות ותושביו הם שכנים שלנו. התכנית המוצעת היא עבור הסדרה של בינוי בלתי חוקי לאורך הדרך המובילה למושב טפחות הקיים כבר למעלה מ-25 שנים. בשכונה המוצעת מתגוררים חיילים/נכי צה"ל. מהנדס המועצה, ראובן דדיה - אני מבקש להסביר איך הרחבת השכונה המבוקשת נוגעת לכביש הגישה של מושב טפחות? נציג המשרד המתכנן, שאדי אבו ריש - יש כניסות נפרדות לשכונה המוצעת. לא משתמשים בכביש הגישה לטפחות.

מנהלת הועדה, נופר בהלול - נספח התנועה שצורף לתכנית מציג אחרת. לאורך כל כביש הגישה למושב טפחות בו נמצאת ההרחבה, ישנם סימונים של מיקומי חניה וגישה לכבישי פנים בשכונה.

יצויין כי הוגשה לפני כשנה תכנית ע"י מושב טפחות לאזור זה, הכולל גם את תחום הדרך.

נציגת הועדה המחוזית, נורית רוזנטל - התכנית של טפחות לא מתקדמת וכנראה לא תקודם בזמן הקרוב. בנוסף, אני מבקשת שתציגו את כל התחום הדרך לכל אורכה.

נוכח כל האמור והמפורט בהמלצות המהנדס בסדר היום, מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על דחיית התכנית.

החלטות

המלצת הועדה המקומית לדחיית תכנית בפני הועדה המחוזית מהסיבות הבאות:

1. כביש הגישה המוביל למושב טפחות והנמצא בתחום שיפוטה של מוא"ז מרום הגליל מוצע בתכנית ככביש פנים לשכונה המוצעת ומהווה מפגע יומיומי לנוסעי הכביש היוצאים והנכנסים למושב טפחות ונוהגים בו ככביש אזורי ולא פנים שכונתי. יתרה מכך, נספח התחבורה מציג חניות לאורך כביש אזורי זה.
2. נספח הביוב מציג העברת קו ביוב של השכונה המוצעת בתחום משבצת חקלאית מושב טפחות, מבלי שניתנה התייחסות היישוב על כך.
3. הבינוי הקיים, אותו מבקשת התכנית להסדיר נמצא בתחום קווי הבניין מדרך אזורית ומהווה מפגע בטיחותי ונופי עבור באי מושב טפחות.

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 209-0804997
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: הסדרת בית אריזה ומערך תנועה- כרם בן זמרה

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 5,019.00 מ"ר (5.019 דונם)

מספר תכנית	יחס
21904/ג	כפיפות
5746/ג	החלפה

בעלי ענין

כתובות: כרם בן זמרה, כרם בן זמרה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14266	לא	לא	1	1	לא
14266	לא	לא	3	3	לא
14266	לא	לא	5	5	לא
14266	לא	לא	15	15	לא
14267	לא	לא	15	15	לא

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת התכנית

הסדרת בית אריזה קיים

דיון חוזר עבור צירוף הועדה המקומית כמגישה לתכנית

מהלך דיון

הצטרפה לדיון נציגת המשרד המתכנן, עדי סבו באמצעות ZOOM והציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - התכנית מבקשת להסדיר בית אריזה קיים בגודל כ-550 מ"ר.

בשנות ה-50 שויך השטח בו הוקם בית האריזה לנחלה של משפחת פרידמן כמטע תפוחים ע"י הסוכנות היהודית.

לפי דברי המשפחה, בית האריזה הוקם לאחר שמטע התפוחים נעשה לא כלכלי.

האג"ש כרם בן זמרה מעוניינת להסדיר את השטח עבור בית האריזה ביעוד חקלאי המשוך לשוב ולא כהגדלה לשטח החקלאי של נחלה 67.

השטח המבוקש הינו שפ"פ עפ"י תכנית ג/5746 אך אינו יכול לשמש בפועל כשפ"פ ישובי לפיתוח ציבורי כלשהו למעט חיץ או גידולים חקלאיים בשל שיפועי הקרקע הקיימים.

התכנית תואמה עם עורכי תב"ע הרחבת היישוב ולאחר בדיקה פרוגרמטית אין מחסור בשטחים ציבוריים ואין מניעה מבחינת התכנון הכולל של היישוב להסדיר את בית האריזה.

התכנית עומדת במרחקי ההצבה של משרד החקלאות של לפחות 8 מ' מקו בנין גובל של חלקה/מגרש סמוכים המיועדים למגורים, תיירות ולמבני ציבור.

התכנית מסדירה גם את הדרך כפי שקיימת בפועל ובהתאמה לתכנית ההרחבה שבשלבי הכנה.

לאחר קבלת תנאים להפקדה, נתברר מול רמ"י כי חלק משטח התכנית המשנה ליעוד דרך, אינו נמצא תחום המשבצת החקלאית של מושב כרם בן זמרה. **התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הוספת הועדה המקומית כמגישה התכנית ולאחר אישור על הגשת התכנית במליאת המועצה.**

יועץ לועדה, אלדד שהם - מבקש שיוסף סעיף שיפוי.

מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים

החלטות

**לאחר אישור מליאת המועצה על צירוף הועדה המקומית כמגישה לתכנית ;
החליטה הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים**

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- יש להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- פרסום ע"פ סעיף 89 לחוק
- כתב שיפוי
- דפי תצהירים של מקדמי התכנית עדכניות וחתומות על ידי כל בעלי העניין לשלב ההפקדה
- אישור הולקחש"פ
- הכנת נספח נופי סביבתי לאישור המשרד לאיכות הסביבה, רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות
- יש לעדכן כי התכנית המוצעת מבקשת הקטנת גודל מגרש מינימלי מתכנית ג/21904
- יש להוסיף בתשריט המצב המאושר תרשים מתמ"א 35 המציג את המרקם בשטח התכנית
- השטחים העיקריים המבוקשים בטבלת הזכויות קטנים מהקיים ולא תואמים את סה"כ השטחים המופיעים תחת עמודת אחוזי בניה כוללים
- יש למחוק את הערה א ברמת הטבלה, ובמקום זאת לרשום: "בנוסף לזכויות והראות הבניה המופיעות בטבלה זו, יותרו זכויות והוראות בהתאם לאמור בתכנית ג/21904"
- היות והתכנית מציינת כי השטח הקרקעי המוצע לשינוי ייעוד אינו שייך לנחלה 67, יש לעדכן את קו הבניין המבוקש בצמידות לקרקע החקלאית של הנחלה כך שיוותר מרווח בנייה (מבנה בית האריזה מסתיים עוד קודם המשך מסעיף קודם: ולכן אין הצדקה לקו המבוקש)
- קווי הבניין המופיעים בטבלת הזכויות אינם תואמים את המופיע בתשריט המצב המוצע - יש להתאים ביניהם (להפנות לתשריט, או לחילופין להטמיע את קווי הבניין המופיעים בתשריט בתוך עמודות טבלת הזכויות)

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 209-0718189
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית:	נחלה 46 אמירים
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	2,047.00 מ"ר (2.047 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	6747/ג
שינוי	12564/ג
כפיפות	1/6747/מק/מה

בעלי ענין

יזם

עזריאל אהרון

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עזריאל אהרון

אמירים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13912	לא	5	5	5	לא
13912	לא	6	6	6	לא

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 16

מטרת התכנית

התוכנית באה לתקן את הגבול הדרומי של נחלה מספר 46, איפה שהמושב קבע באמצעות ספסלים ושביל נקודת מצפור. שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים.

מהלך דיון

הצטרפה לדיון נציגת המשרד המתכנן, מעיין קנטור באמצעות ZOOM והציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - התכנית המוצעת חלה בנחלה מספר 46 במושב אמירים, מגיש התכנית הוא מושב אמירים והיזמים הם בני הרשות במקרקעין - עזריאל וכרמלה אהרון.

שטח התכנית הוא 2.047 דונם ומטרתה - הסדרת בינוי קיים. לצורך כך מבוקשת הצרחת שטחים בין שטח המגורים וש"פ צמוד וכן שינוי בקווי הבניין בהתאם לקיים בפועל.

התכנית המובאת כעת הינה לאחר שינוי מספר התכנית כך שיהיה תואם את מרחב התכנון והעברתה לסמכות הוועדה המחוזית.

נציגת רשות מקרקעי ישראל, עלמה אפרת גלבר - המצב המאושר שצורף למסמכי התכנית מאוד לא ברור, הגבולות של הנחלה בין התשריטים נראים שאינם תואמים. בנוסף, מדובר בנחלה - מדוע ייעוד הקרקע הוגדר כמגורים אי ולא מגורים ביישוב כפרי?

יועץ לוועדה, אלדד שהם - הם יצטרכו לתקן את גבולות הנחלה.

נציגת הוועדה המחוזית, נורית רוזנטל - תצטרכו את אישור מליאת המועצה לשינוי השטחים הציבוריים.

מהנדס הוועדה המליץ בפני חברי הועדה על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים.

החלטות

המלצת הועדה המקומית להפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- אישור מליאת המועצה לשינוי שטחי הציבור
- יש לשנות את מגיש התכנית למושב אמירים, ואת יזמי התכנית לבני הרשות בהתאם למסמך הוכחת הזיקה לקרקע כפי שצורף. כמו כן, יש לתקן את חתימות מקדמי התכנית בהתאם
- יש לערוך את תשריט המצב המאושר כך שיופיע על גבי מדידה, תוך סימון ייעודי הקרקע בהתאם לתקנות המבא"ת ולא כשריקה
- יש לערוך את נספח הבינוי כך שתחולתו תהיה עניינית לועדה ולשלב זה ההגשה ולהסיר כל מרכיב שיווקי המופיע בו
- ישנם מבנים המופיעים בתשריט הנמצאים בחריגה מקווי הבניין ולא ניתנה לגביהם התייחסות, יש לסמנם להריסה או לחילופין להסדיר את קו הבניין עבורם
- יש לסמן להריסה מבנים ומרכיבי בינוי החורגים מגבולות המגרש
- יש לפרט בדברי ההסבר לתכנית את הרקע להגשתה, האם בוצעו פעילות אכיפה של הועדה המקומית כנגד הבניה הבלתי חוקית
- יש לפרט בדברי ההסבר לתכנית את הנתונים הכמותיים של המאושר אל מול המוצע בתכנית
- יש למלא נתונים בסעיף 1.5.4
- יש למלא נתונים בסעיף 1.5.7
- יש לפרט בהערה ליחס בטבלה 1.6 מה השינוי המבוקש מתכנית ג/12564
- יש לשנות את סוג היחס בטבלה 1.6 לתכניות ג/6747 ו-מה/מק/1/6747 להחלפה ולעדכן את ההערה ליחס בהתאם
- יש לשנות בטבלה 1.7 את תחולת מסמך בינוי ופיתוח לרקע ולא מנחה
- יש למחוק את הטבלה המופיעה בסעיף 1.8.3 ובמקום זאת לעדכן כי המקרקעין שבתחום התכנית הוא בבעלות מדינת ישראל
- יש למחוק את המפורט בסעיף 2.2, ובמקום זאת לרשום: 1. שינוי גודל מגרש, 2. שינוי קווי בניין, 3. הגדלת השטח המותר לבניה, 4. מתן הוראות להריסת מבנים, הגדרת גודל מגרש מינימלי, 5. הגדרת תכנית כלל ההנחיות האדריכליות מתכנית ג/6747 מופיעות בפרק 4. יש להבהיר
- בנוסף למפורט בסעיף 4.1.1 יש להוסיף משפט: "בנוסף, יותרו שימושים מתכנית ג/12564"
- בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 יש להוסיף משפט: "הוראות הבניה עבור שימושים מתכנית ג/12564, יהיו בכפוף לאמור בתכנית ג/12564"
- יש למחוק את המפורט בסעיפים: 4.1.2 ג' ו-ה'
- יש לתקן שגיאת כתיב בסעיף 4.2.1 (לא במקום לו)
- יש לפצל את טבלת הזכויות כך שתהיה שורה לשימוש מגורים ושורה נפרדת עבור אירוח כפרי
- יש למחוק את הערה 2 לטבלת הזכויות
- יש להוסיף הערה ברמת הטבלה: במסכות הועדה המקומית לנייד זכויות בנייה עיקריות לשטחי שירות ובתנאי שיישמרו סך הזכויות ובהתאמה למחוק את העמודות בטבלה "מתחת לכניסה הקובעת"
- יש למחוק את הערה 5 לטבלת הזכויות
- יש להוסיף הערה ברמת הטבלה: גובה המבנה יימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מביניהם, ומן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- יש למלא נתונים בעמודת סה"כ שטחי בניה
- יש להוסיף הערה ברמת הטבלה: הבניה הקיימת ערב הגשת התכנית תאושר כפי שהיא, וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות
- יש להטמיע נתונים בטבלת הזכויות עבור קווי בניין, לכלל השימושים. בחזיתות בהן ישנו בינוי עבורו מבוקש שינוי בקווי הבניין, יש להפנות להערה "או על פי תשריט" (ולערוך את הערה מספר 7 לטבלת הזכויות בהתאם)
- יש להסיר את סעיפים 6.2 ו-6.14 לעניין עתיקות ומגבלות בניה לגובה שאינם רלוונטיים לתכנית זו
- יש להוסיף סעיף עבור היטל השבחה בפרק 6
- חתימה וחותמת ועד ישוב
- יש להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המשך תוכנית: 209-0718189

- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- כתב שיפוי
- היטל השבחה
- דפי תצהירים של מקדמי התכנית עדכניות וחתומות על ידי כל בעלי העניין לשלב ההפקדה

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 209-0898197
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: הגדלת נחלה מס' 28 מושב טפחות

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 2,715.00 מ"ר (2.715 דונם)

מספר תכנית	יחס
4290/ג	כפיפות
12564/ג	כפיפות
20875/ג	החלפה

בעלי עניין

יזם

ינון שלג

טפחות

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
15618	לא	לא	17	17	לא
15636	לא	לא	28	28	כן

גרסת תשריט התכנית: 2

גרסת הוראות התכנית: 2

מטרת התכנית

הגדלת שטח נחלה 28 לצורך הסדרת הקיים בשטח

מהלך דיון

חבר הוועדה אריה שלג עזב את הדיון מחשש לניגוד עניינים. הצטרף לדיון עורך התכנית, איתי זהבי והציג את הסעיף בפני חברי הוועדה - התכנית המוצעת חלה בנחלה 28 במושב טפחות ומוגשת על ידי המושב, כאשר היזם הוא בר הרשות בנחלה, ינון שלג. שטח התכנית הוא כ-3 דונם ועיקרה הוא הסדרת הבינוי הקיים תוך הגדלת השטח למגורים בנחלה והחלת זכויות פל"ח לפי מדיניות המחוז. התכנית מציעה תוספת יח"ד קטנה. התכנית מגדילה את שטח המגורים בנחלה על חשבון שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת. זכויות הבניה המאושרות במגרש הינן 30% סה"כ, שהם 486 מ"ר עבור 2 יח"ד. בנוסף, תכנית ג/12564 מתירה 200 מ"ר לצורך אירוח כפרי ושימוש עסקי. התכנית המוצעת, לאחר הגדלת השטח למגורים - מציעה שטח עיקרי בסך 676 מ"ר. בנוסף, מציעה התכנית תוספת שטחי שירות בסך של 20% שהם 450 מ"ר. סך השטחים המוצעים בתכנית עומדים על 1426 מ"ר. התכנית המוצעת כעת מובאת לאחר שנפתחה במספר חדש עקב אי עמידה בזמני הוועדה המחוזית וסגירת התכנית במספרה הקודם. התכנית הנוכחית הובאה קודם לדיון לאישור מליאת המועצה. יו"ר הוועדה, עמית סופר - משה, (חורלי) לא צריך אישור האסיפה הכללית במושב לתכנית? יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - השצ"פ נמצא בתחום המשבצת של האגודה? האגודה חתמה על התכנית כחלק ממגשיה? עורך התכנית, איתי זהבי - כן בוודאי (מציג שתי חתימות על גבי מסמכי התכנית ואישור ברית פיקוח) יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - אין צורך באסיפה כללית. מנהלת הוועדה, נופר בהלול - איתי, שים לב שעליך לבצע הגהה על מסמכי התכנית, ישנם מבנים שהתכנית אינה מאפשרת הסדרתם. מהנדס הוועדה המליץ בפני חברי הוועדה על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים.

החלטות

המלצת הועדה המקומית להפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- חתימה וחותמת ועד ישוב
- כתב שיפוי
- אישור מליאת המועצה לעניין הקטנת השטח הציבורי
- על מנת שלא לחרוג ממדיניות המחוז בנושא פל"ח, זכויות הבניה יוגדרו במ"ר ע"פ תכנית מאושרת ג/4290, ולא יותר מ-486 מ"ר במצב המאושר. ובתוך כך, לא יחרגו סך הזכויות בכל השימושים מ-60%
- השינוי הגיאומטרי יכלול את כל הבינוי החורג את גבולות המגרש, לרבות מרכיבי פיתוח ודרכים קיימות שאינן מאושרות
- הגשת תכנית בינוי כרקע לבדיקת התכנית שתציג את מיצוי הזכויות המבוקשות, לרבות מיקום חניות בהתאם לתקן
- חוות דעת משרד החקלאות בדבר מבנה הלול הסמוך לבינוי
- הטמעת קו המים במדידה ולא ע"פ תכנית וכן הוספת הסימון במקרא
- עריכת דברי ההסבר לתכנית כך שיפרטו את המבוקש בתכנית וכן את הרקע להגשתה (האם בוצעה אכיפה)
- סימון כלל מרכיבי הפיתוח והבינוי החורגים מגבולות המגרש להריסה
- יש לערוך את תשריט המצב המוצע כך שיקו הבינוי הצידי - השמאלי הסמוך לתא שטח 402 יהיה גם הוא 3 מ', היות ואין בינוי קיים המצריך את שינוי קו הבינוי באזור זה
- יש להוסיף בהוראות התכנית, בטבלת הזכויות, הערה ברמת הטבלה כך: "כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שהוא, וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבנייה הקבועים בטבלה"
- יש לאפשר בהוראות התכנית הסדרת הקונטיינר הקיים בגבולו הצפון-מערבי של המגרש מבלי לשנות את קווי הבינוי עברו, ובתוך כך להוסיף הערה כי תתאפשר הסדרת הקונטיינר כפי שמופיע בתשריט המדידה
- יש לערוך את קווי הבינוי המוצעים בתשריט ובטבלת הזכויות בהתאם לבינוי הקיים ולא לאורך כל החזית (קו הבינוי הצידי-ימני)

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 209-0907667
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית:	תכנית מתאר - מושב דלתון
סוג סעיף	אישור בקשה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	777,075.00 מ"ר (777.075 דונם)

מספר תכנית	יחס
17702/ג	כפיפות
18305/ג	כפיפות
1/תמא	כפיפות
1/35/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
12564/ג	כפיפות
9528/ג	כפיפות
209-0553123	כפיפות
225/ג	החלפה
6126/ג	החלפה
209-0341818	החלפה
209-0429811	החלפה
209-0467563	החלפה
12683/ג	החלפה
5064/ג	החלפה
209-0680439	החלפה

בעלי עניין

יזם

דלתון-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית

כתובות

דלתון

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 14036 חלקות במלואן: 16, 17, 18, 24, 25, 26, 54, 55, 65
 גוש: 14036 חלקי חלקות: 2, 15, 27, 38, 40, 41, 42, 46, 57, 63, 66
 גוש: 14058 חלקי חלקות: 10, 11
 גוש: 14059 חלקות במלואן: 4, 14
 גוש: 14059 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 5, 10, 15, 16, 18, 19, 21
 גוש: 14060 חלקי חלקות: 2, 4, 6
 גוש: 14160 חלקות במלואן: 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, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 136, 137, 138
 גוש: 14160 חלקי חלקות: 121, 131, 132

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת התכנית

הסדרת גבולות בנחלות, הסדרה תכנונית של מושב דלתון כולל יח"ד שלישית בנחלה.

מהלך דיון

חבר הועדה אריה שלג חזר לדיון.
הצטרפו לדיון עורך התכנית איתי זהבי, מזכיר היישוב דוד בן אבו ויו"ר ועד היישוב מוטי שמאכה.
עורך התכנית איתי זהבי הציג את התכנית בפני חברי הועדה - תכנית זו חלה על מושב דלתון
מטרת התכנית הינה להסדיר את גבולות הנחלות (אחוד וחלוקה תכנונית) בבסיס לאשור תצ"ר ולטפל תכנונית בכל שטחי
הנחלות כדלקמן:

1. הסדרת גבולות בין נחלות ותיקות במושב דלתון לצורך אשור תצ"ר.
2. תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בנחלה ל 2.5 דונם בכל נחלות במושב (ככל הניתן ברצף או מגרש מצורף) ולהוסיף יחידת
דיוור שלישית, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית
4. יצירת מנגנון הפרדת מגרש מנחלה עתידי.
5. חלוקה מחדש במגרש 27 ותוספת יח"ד (מגרש).
6. תכנית זו מוסיפה 63 נחלות באמצעות שינוי יעוד ממגרשים המיועדים למגורים א (59 מגרשים) ומגורים (4 מגרשים)
למגורים ביישוב כפרי וזאת עפ"י תקן נחלות שאושר למושב ע"י משרד החקלאות ורמ"י וכן תוספת יח"ד קטנה לכל נחלה
חדשה זו..
7. הסדרת מבנים חקלאיים קיימים ומתן זכויות לפי ג/21904.
8. הסדרת תשתיות (מע' תנועה, מים וביוב, ניקוז ופרוגרמה למבני ציבור).

מכסת יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35 /1 הינה 450 יח"ד.
במצב המאושר קיימים 348 יח"ד ב-118 מגרשים לפי 2 יח"ד למגרש (מתוכן 105 נחלות) ו-112 מגרשי מגורים א' בהרחבה).
במצב מוצע תכנית זו מוסיפה 105 יח"ד (יח"ד שלישית) ב-105 נחלות מאושרות לפי תקן (סה"כ 315 יח"ד), שינוי מעמד למגרש
קיים למגורים א', חלוקת מגרש מאושר ל-3 מגרשים מגורים א' (בני יח"ד כל אחת) וכן צירוף 5 מגרשים מאושרים המשוויכים
לנחלות וביטול יח"ד ממגרשים אלה לטובת הרחבה עתידית (מגרשים חדשים ביעוד לתכנון בעתיד בתכנית הנערכת ע"י יעד
אדריכלים). סה"כ יח"ד בהתאם לתכנית זו הינה 440 יח"ד מהן 335 יח"ד נספרות לפי לוח 2 של תמ"א 35/1 (לא כולל יח"ד
קטנות).

כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה
מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו.
יו"ר הועדה, עמית סופר - אני מעוניין לציין כי התכנית הובאה לאישור מליאת המועצה טרם הדיון בה כאן, שם התעוררה
בעיה בגבול שבין נחלות 82 ו-83. איתי, האם הנושא סודר?

יו"ר ועד היישוב, מוטי שמאכה - ניסינו לעשות גישור בין הצדדים, שלא צלח. לכן אנחנו מותירים את גבולות נחלות אלה
בהתאם למצב המאושר כיום.

עורך התכנית, איתי זהבי - היות ושני הצדדים אינם מסכימים על הגבול שהוצע בתכנית, אנחנו משיבים את הגבול כך שיהיה
כפי הקיים במצב המאושר. זה גם היה הסיכום בישיבת המליאה.

מהנדס הועדה, ראובן דדיה - התכנית המוצגת מסונכרנת עם התכנית של יעד אדריכלים (הרחבת היישוב)?
עורך התכנית, איתי זהבי - בוודאי. יש מספר איתורי מקום לאין-פילים בתוך המושב עבור מגרשי הרחבה. הגדרנו את מגרשים
אלה ביעוד לתכנון עתידי.

מנהלת הועדה, נופר בהלול - איתי, שים לב שהתכנית המוצעת גורמת למספר מבנים להיות חורגים ולא מאפשרת הסדרתם,
בשטחי ציבור וכו'. תצטרך לבצע הגהה על התכנית ולהתייחס למבנים אלה, בין אם סימונם להריסה או בין אם הסדרת ייעוד
מתאים עבורם, ככל ויש רצון בכך.

נציגת רשות מקרקעי ישראל, עלמה אפרת גלבר - התכנית נמצאת בבדיקה אצלנו. מבקשת שתנאי להפקדתה יהיה אישור רמ"י
לתכנית.

מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה להפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים.

החלטות

המלצת הועדה המקומית להפקדת התוכנית בפני הועדה המחוזית בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המשך תוכנית: 209-0907667

- חתימה וחותמת ועד ישוב
- כתב שיפוי
- יש לבחון את זכויות הבניה המבוקשות עבור כל יח"ד - כרגע מבוקש: כ-270 מ"ר ליח"ד בנחלות ותיקות (מגורים בלבד), כ-545 מ"ר בנחלות חדשות (מגורים בלבד). יש להתאים את הזכויות המבוקשות לאלה המאושרות בהתאם לליעוד
- יש לתקן את גבולות תא שטח 23 כך שיישאר בגבולות הדרך המאושרת - היות ותוואי הדרך אינו יכול להשתנות לכל אורכו, והמבנה הקיים והחורג מתא שטח 23 נמצא בתחום הדרך ומהווה חסם על המדרכה הקיימת; יש להציג מבנה
- המשך מסעיף קודם: זה להריסה ולתקן את גבולות המגרש בהתאם
- יש לבצע הגהה על תשריט התכנית ולתת התייחסות למבנים החורגים לגבולות הדרכים/מבני ציבור/שטחי ציבור. ככל ולא ניתנים להסדרה יש לסמנם להריסה
- בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי כל נחלה מוגדלת ל-2.5 דונם, בעוד דו"ח תאי השטח לתכנית והתשריט המוצע אינם מבטאים זאת. יש להעביר טבלה המפרטת השטח הסופי של כל נחלה
- תא שטח 3100 הוגדר כחניון, בעוד במצב בשטח ניתן לראות כי קיים מעגל תנועה, יש להגדיר תא שטח זה כדרך. בתוך כך, תא שטח מספר 535 המתפקד כחנייה בפועל הוגדר כדרך. יש להגדירו כחנייה
- המקלטים הקיימים הוגדרו כשטחי שצ"פ בעוד השימוש לא הוגדר בהוראות התכנית בהתאם, יש לעדכן
- יש להגדיר שימוש מתאים עבור תא שטח 1162 המוגדר כשצ"פ ומהווה גישה לתא שטח 1070 בייעוד מתקנים הנדסיים
- יש לערוך את סעיף 4.2.1 כך שייכתב: בנוסף, יותרו שימושים מכח תכנית ג/12564
- יש להוסיף בטבלה 1.6 כפיפויות לתכניות מה/מק/1/5064 ו- מה/מק/2/5064
- יש להוסיף רוזטות בתשריט המצב המוצע, לרבות דרכים חדשות

סעיף 7	תשריט איחוד וחלוקה: 113
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: תשריט איחוד וחלוקה גוש 19542 חלקה 47-48

סוג סעיף: אישור בקשה

סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

פואז עאמר

כתובות עין אל אסד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
19542	19542	לא	47	48	כן

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בתשריט איחוד וחלוקה בעין אל אסד לחלקות 47 ו-48 שבגוש 19542 בהסכמת הבעלים לצורך יצירת מגרשי מגורים. החלוקה החדשה עומדת בהוראות התכנית התקפה. מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על אישור התשריט, בכפוף להשלמת התנאים

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- חתימה וחותמת ועד ישוב
- המצאת קובץ ממוחשב (PDF, DWG) של מפת המדידה הכוללת איתור גבולות בפוליון סגור
- הגשת 3 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- כתב שיפוי
- כתב ויתור לטובת הדרך
- תיקוטן המלל בתשריט כך שהשטח המוגדר בתכנית התקפה כשצ"פ ומבני ציבור יירשם בהתאם
- נסח טאבו
- חתימת כל הבעלים על גבי התשריט
- יש להוסיף הערה על גבי התשריט: אין באישור התשריט משום אישור הבינוי הקיים המופיע בו
- יש לערוך את תשריט החלוקה כך שיעמוד בהנחיות התכנית התקפה לעניין גודל מגרש מינימלי (תא שטח ספר 100/3 אינו עומד בהנחיה זו)

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210029\1	תיק בניין: 155470014254
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

יצחק קוני קריספין

סטאר אסתר קריספין

כתובת: לבנים

גוש וחלקה: גוש: 155470 חלקה: 14 מגרש: 254

יעוד:

שטח מגרש: 660.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בקומת כניסה + יח' אירוח בקומה עליונה, הקלה בתכנית מ-160 מ"ר מותרים ל-170.80 מ"ר

פרוט הפרסום

בית מגורים חדש בקומת כניסה ויחידת אירוח בקומה עליונה, הקלה בתכנית מ-160 מ"ר מותרים ל-170.80 מ"ר.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	166.13		12.00		73.30	
3.20	אירוח	56.20				27.20	
סה"כ		222.33		12.00		100.50	
סה"כ שטח מבוקש		222.33		12.00		100.50	
סה"כ שטח		234.33 מ"ר (עיקרי ושירות)		234.33 מ"ר (מבוקש)			

מהלך דיון

בודקת הרישוי מורן גרנביץ' בן הרוש הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש בקומת כניסה + יח' אירוח בקומה עליונה בהרחבת לבנים. הבקשה כוללת הקלה בתכנית המבנה מ-160 מ"ר מותרים ל-170.80 מ"ר.

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודקת. כנגד ההקלה לא הוגשו התנגדויות.

יו"ר הועדה, עמית סופר - הבדיקה התכנונית תקינה? הכל בסדר בבקשה?
בודקת הרישוי מורן גרנביץ' בן הרוש - כן בוודאי. הבקרה המרחבית לבקשה תקינה.
מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על אישור הבקשה.

החלטות

נימוקים:

1. אין מניעה תכנונית
2. לא הוגשו התנגדויות.

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכנון, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200118\3	תיק בניין: 15547014107
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש
הוד מעודה

כתובת: לבנים

גוש וחלקה: גוש: 15547 חלקה: 14 (ח"ח) מגרש: 107

תוכניות: גבמ/53, גבמ/53

יעוד: מגורים ב' שטח מגרש: 650.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים בשטח כולל של 195.37 מ"ר + הקלה בתכנית המבנה

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	176.04		19.33		23.86	
	סה"כ	176.04		19.33		23.86	
		176.04		19.33		23.86	
	סה"כ שטח מבוקש	195.37 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	195.37 מ"ר (מבוקש)					

מהלך דיון

בודקת הרישוי מורן גרנביץ' בן הרוש הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים בשטח כולל של 195.37 מ"ר בהרחבת לבנים. הבקשה כוללת הקלה בתכנית המבנה מ-160 מ"ר ל-225 מ"ר. הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודקת. כנגד ההקלה לא הוגשות התנגדויות. מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על אישור הבקשה.

החלטות

נימוקים:

- אין מניעה תכנונית
- לא הוגשו התנגדויות.

החלטה לאחר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- עמידה בתנאי שלב בקרת התכנון, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200140\2	תיק בניין: 15547006260
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

שולמית ממליה

רון ממליה

כתובת:

לבנים

גוש וחלקה:

גוש: 15547 חלקה: 14 מגרש: 260, חלקה: 6 מגרש: 260

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש + הקלה לתכסית

פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית הקרקע מ-160 מ"ר המותרים בתכנית ג/במ/53 ל-182.53 מ"ר

מהלך דיון

בודק הרישוי ינון יעקב הציג את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש בהרחבת לבנים.

הבקשה כוללת הקלה בתכסית המבנה מ-160 מ"ר ל-182.53 מ"ר.

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודק.

כנגד ההקלה לא הוגשות התנגדויות.

מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

נימוקים:

1. אין מניעה תכנונית.

2. לא הוגשו התנגדויות.

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52

2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020007518	תיק בניין: 21204099207
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

ממן נועם

ממן איזקסון לינה

כתובת: כפר חנניה

גוש וחלקה: גוש: 21204 חלקה: 99 מגרש: 207

תוכניות: 4592/ג

יעוד: מגורים

שימושים: לגיטימציה למגורים + אירוח תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים לפי אחוזי בניה המותרים + יחידת אירוח אחת תוספת לבית קיים עם מדרגות פנימיות ובניית צימר עם מדרגות חיצוניות
סה"כ 40 מ"ר + 56 שטח נותר לאחוזי בניה + הקלה

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - בקשה שנמצאת בטיפול של קרן שביקשה שאציג אותה בשמה: בקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין עבור תוספת לבית מגורים קיים + יחידת אירוח אחת תוספת לבית קיים עם מדרגות פנימיות ובניית צימר עם מדרגות חיצוניות.
הבקשה כוללת הקלה עבור תוספת 6% לשטח עיקרי: 36% במקום 30% המותרים ע"פ תכנית מאושרת ג/4592 + הקלה במפלס הכניסה למבנה מתכנית הבינוי מ-370.50 ל-368.45 + הקלה מקו בניין צידי עד 10% בקיר עם פתחים ובנייה במרחק של 3.15 מ' מגבול המגרש במקום 3.5 מ' המותרים ע"פ תוכנית מאושרת.
הבקשה הובאה לדיון ונדחתה עקב סטייה ניכרת במפלס הכניסה למבנה. לאחר פניית עורכת הבקשה ובדיקת הוועדה - הסטייה נעשתה באופן רוחבי בכל הרחבת היישוב, ועל כן הוגשה בשנית.
הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודקת.
כנגד ההקלה לא הוגשו התנגדויות.
מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

נימוקים:

1. אין מניעה תכנונית.
2. לא הוגשו התנגדויות.

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210052\1	תיק בניין: 141700681063
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

משה שלום הרשקופף

כתובת:

מירון, 1063

גוש וחלקה:

גוש: 14170 חלקה: 68 מגרש: 1063

תוכניות:

ג/12851, מה/מק/12851/1

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 509.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מוצע בית מגורים חדש + 3 יחידות אירוח + הקלה

פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית המגרש מ-30.5% המותרים ועד ל-40% (מ-155.24 מ"ר ועד ל-190 מ"ר)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	175.10		12.00			
3.06	אירוח	120.00					
6.18	מגורים			14.30		39.46	
		295.10		26.30		39.46	
	סה"כ	295.10		26.30		39.46	
	סה"כ שטח מבוקש	321.40 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	321.40 מ"ר (מבוקש)					

מהלך דיון

בדק הרישוי ינון יעקב הציג את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש + 3 יחידות אירוח בהרחבת מירון.

הבקשה כוללת הקלה בתכסית המגרש מ-30.5% המותרים ועד ל-40% (מ-155.24 מ"ר ועד ל-190 מ"ר).

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבדוק.

כנגד ההקלה לא הוגשו התנגדויות.

בגין מקרקעין זה הוגשו מספר בקשות להיתר בעבר, עבור אף אחת מהבקשות לא הופק היתר בניה.

חבר הועדה, אריה שלג - לא ברור לי מדוע אתם נותנים לו לבנות 3 יחידות אירוח, כאשר בהרחבת מירון תמיד היתה הגבלה ל-2 יחידות אירוח. כשהבן שלי רצה לבנות הגבילו אותו ל-2 יחידות.

מנהלת הועדה, נופר בהלול - מי הגבילו אותו? מתוקף מה?

חבר הועדה, אריה שלג - הועדה הגבילה כי זה מה שידוע שאפשר. תבדקי אותי - אף אחד לא קיבל יותר מ-2 יחידות אירוח.

מנהלת הועדה, נופר בהלול - אני מבינה את מה שאתה אומר, ואני בטוחה שאתה לא אומר זאת סתם, אבל מתוקף מה אושרו 2 יחידות? האדם המבקש כעת 3 יחידות אירוח עומד בהוראות התכנית וכך גם מופיע בחוזה שלו מול רמ"י. איך הועדה יכולה להחליט סתם כך לא לאשר לו את הזכויות הקיימות במגרשו?

חבר הועדה, מאיר אלמליח - מותר לנו להפעיל שיקול דעת ולא לתת.

יועמ"ש הועדה, עו"ד משה חורי - אתם לא יכולים להפעיל שיקול דעת. אלו זכויות קיימות.

חבר הועדה, אריה שלג - אז לפי מה שאני שומע כאן עכשיו, כל מי שיש לו מעל 500 מ"ר של מגרש בהרחבה יכול לבקש 3 יחידות אירוח?

מנהלת הועדה, נופר בהלול - נכון מאוד, בהתאם לאמור בתכנית ג/12564.
חבר הועדה, אריה שלג - אני מתנגד לבקשה המוגשת כעת. אנשים ביקשו בעבר 3 יחידות אירוח ולא נתתם להם.
חבר הועדה, מאיר אלמליח - צריך להפעיל היגיון.
יועמ"ש הועדה, עו"ד משה חורי - אנחנו דנים במה שמוגש לוועדה. אם מישו רוצה להגיש יחידת אירוח נוספת והתכנית התקפה מאפשרת זאת, זה יובא לדיון וחברי הועדה יחליטו בהתאם.
חבר הועדה, מאיר אלמליח - לכולנו ידוע מצב התשתיות במירון, אין שום סיבה לאשר 3 יחידות אירוח במגרש.
יו"ר הועדה, עמית סופר - אני חושב שאם הזכויות האלה קיימות אצלו והוא מבקש רק את מה שניתן לו ולא מעבר, צריך לאשר את הבקשה.
הועדה יצאה להפסקה מ-12:25 וחזרה 12:45 על מנת להצביע על החלטה לבקשה.
חבר הועדה, אריה שלג - אני נגד אישור הבקשה.
חבר הועדה, מאיר אלמליח - אני תומך בדבריו של אריה וגם אני נגד אישור הבקשה.
חבר הועדה, איציק פרג'יאן - אני מאמץ את עמדת היועמ"ש ואני בעד אישור את הבקשה.
חבר הועדה, ממדוח גוש - אני מאמץ את עמדת היועמ"ש ואני בעד אישור את הבקשה.
יו"ר הועדה, עמית סופר - אני מאמץ את עמדת היועמ"ש ואני בעד אישור את הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכנון, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3. התחייבות המבקש לשימושים במבנה כפי שמופיעים במהות הבקשה

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210049\2	תיק בניין: 15667002000
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

יצחק תוויאור

ליאורה תוויאור

כתובת: שפר

גוש וחלקה: גוש: 15667 חלקות: 2, 11, 30, 32

תוכניות: 8292/ג

שימושים: מלונאות תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לגליזציה לתוספת למבנה קיים כ- 10 מ"ר על הקרקע + קלה עבור שינוי שלביות

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - בקשה שנמצאת בטיפול של קרן שביקשה שאציג אותה בשמה: מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור לגליזציה לתוספת של כ-10 מ"ר למבנה קיים. הבקשה כוללת הקלה עבור שינוי השלבים מתכנית 8292/ג, הקובעת כשלב ראשון את הסדרת דרך הגישה למתחם חמדת ימים, באופן בו השלב הראשון יהיה הסדרת הבינוי הקיים. הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודק. כנגד ההקלה לא הוגשות התנגדויות.

יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - מדוע מבוקש שינוי בשלבים?

מנהלת הועדה, נופר בהלול - התכנית התקפה הגדירה כי תנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית יהיה אישור תכנית לתוואי דרך גישה למתחם. היות והבקשות המובאות הן עבור לגליזציה בלבד, המבקשים הגישו בקשה לשינוי השלבים. חבר הועדה, אריה שלג - אלדד, מעניין אותי לדעת האם את תומך בשינוי השלבים. יועץ לועדה, אלדד שהם - כן. מדובר בבקשות לגליזציה בלבד, ואנחנו מעוניינים לקדם את ההסדרה במקום. חבר הועדה, אריה שלג - אם ככה, אז גם אני מאשר. מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. אישור הוועדה המחוזית לשינוי השלבים המבוקשת
2. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
4. הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210050\1	תיק בניין: 15667002000
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

יצחק תוויאור

ליאורה תוויאור

כתובת: שפר

גוש וחלקה: גוש: 15667 חלקות: 2, 11, 30, 32

תוכניות: 8292/ג

שימושים: בידור תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

לגליזציה למבנה בר הופעות בגודל 258 מ"ר + הקלה עבור שינוי שלביות

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - בקשה שנמצאת בטיפול של קרן שביקשה שאציג אותה בשמה: מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור לגליזציה לתוספת של כ-10 מ"ר למבנה קיים. הבקשה כוללת הקלה עבור שינוי שלביות מתכנית 8292/ג, הקובעת כשלב ראשון את הסדרת דרך הגישה למתחם חמדת ימים, באופן בו השלב הראשון יהיה הסדרת הבינוי הקיים. הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודק. כנגד ההקלה לא הוגשות התנגדויות.

יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - מדוע מבוקש שינוי בשלביות?

מנהלת הועדה, נופר בהלול - התכנית התקפה הגדירה כי תנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית יהיה אישור תכנית לתוואי דרך גישה למתחם. היות והבקשות המובאות הן עבור לגליזציה בלבד, המבקשים הגישו בקשה לשינוי השלביות. חבר הועדה, אריה שלג - אלדד, מעניין אותי לדעת האם את תומך בשינוי השלביות. יועץ לועדה, אלדד שהם - כן. מדובר בבקשות לגליזציה בלבד, ואנחנו מעוניינים לקדם את ההסדרה במקום. חבר הועדה, אריה שלג - אם ככה, אז גם אני מאשר. מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. אישור הוועדה המחוזית לשינוי השלביות המבוקשת.
2. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200024\8	תיק בניין: 13678007289
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

אמוץ רז

מירב רז

כתובת: בר יוחאי

גוש וחלקה: גוש: 13678 חלקה: 7 מגרש: 289

תוכניות: ג/במ/65

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים + קייט תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית חדש דו קומתי. קומת קרקע מגורים קומה א' 2 יח' אירוח ובריכת שחייה פרטית.

בקשה להקלה בקו בניין צידי ואחורי עבור בריכת וחדר מכונות

1. בריכת שחייה מוצעת לא מקורה במרחק של כ 2.00 מ' מגבול מגרש אחורי, ומרחק של 0.00 מ' מגבול מגרש צידי במקום 4 מ' הקבועים בתכנית ג/במ/56

2. חדר מכונות מוצע תת קרקעי במרחק של כ 40 ס"מ מגבול מגרש אחורי ומרחק של 0.00 מ' מגבול מגרש צידי במקום 4 מ' הקבועים בתכנית ג/במ/56

דיון חוזר בבקשה

מתנגדים

- ברויטמן נינה ובנימין

- כהן אסף ושרי הודיה

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - בקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש + 2 יחידות אירוח ובריכת שחיה פרטית ביישוב בר יוחאי.

הבקשה להיתר כוללת בקשה להקלה בקו בניין צידי ואחורי עבור בריכת וחדר מכונות.

עבור הבקשה להקלה הוגשו התנגדויות מטעם בעלי הזכויות במגרשים השכנים ובדיון וועדה מספר 302 נדחו ההתנגדויות מטעמים המופיעים במכתב ההחלטה לאותה וועדה. נוסף על דחיית ההתנגדויות, נדחתה גם הבקשה להיתר מהטעמים הבאים:

1. החניית המוצגות בתכנית הראשית עבור החניית במגרש, ומהוות חלק מחניית יחידות האירוח מוצגות באופן טורי, בניגוד לתקן החניית. יש להציג עבורן תכנון התואם את תקן החניה שבתוקף באופן שבו חניית יחידות האירוח יוכלו לתמרן בפנים המגרש בנפרד.

2. שינוי תכנון מבנה המגורים באופן שבו לא ייראה כבעל פונטציאל גבוה לשמש כמבנה בעל מספר גדול יותר מיחידת דיור אחת.

3. העברת הצהרה כי בעל הזכות במקרקעין או דייר קבע אחר מטעמו יתגורר בבית המגורים, בהתאם לקבוע בתכנית ג/במ/12564 **הבקשה המובאת כעת לדיון היא לאחר תיקון התכנית הראשית בהתאם לאמור לעיל ולאחר החלטה לדחות את הבקשה בהתאם לאמור במכתב ההחלטה:**

על אף המלצת מהנדס הוועדה לאשר את הבקשה לאחר שבוצעו בה השינויים הנדרשים מהחלטת הוועדה הקודמת;

החליטו חברי הוועדה לזמן את בעל הזכויות במקרקעין לדיון בוועדת המשנה על מנת להתרשם האם רצונו במגורי קבע ולהציג בפניו את החששות שהועלו לאחר עיון בגירסת הבקשה הקודמת, שנראה היה כי עתידה לשמש כווילת אירוח. הצטרף לדיון מגיש הבקשה, אמוץ רז.

יו"ר הועדה, עמית סופר - עיינו בתכנית הראשית שהגשתם עבור הבקשה. הגורמים המקצועיים וכן חברי הוועדה, מצאו לנכון לציין כי התכנון נחזה להיות וילת אירוח.

ביקשנו את הגעתך בפני הועדה על מנת להבהיר כי הבקשה הינה עבור מגורים בלבד המיועדים לדיירי קבע.

עוד נאמר כי, בסמכות פיקוח הועדה לאכוף שימוש בלתי חוקי במבנה גם באמצעות טופס 5 לניתוק חשמל.

הועדה מבקשת לנקוט באמצעים מקדימים, טרם קבלת היתר בניה, כיוון ונושא וילות אירוח במרום הגליל הפך להיות מטרד למתגוררי הקבע.

מגיש הבקשה, אמוץ רז - מקובל, אין שום בעיה. אמנם לא אני מגיע לגור במקום, אלא בתי, אך יהיו אלה כמובן מגורי קבע. מנהלת הועדה, נופר בהלול - הבקשה כוללת גם יחידות אירוח ובריכת שחיה. בהתאם לשיחה טלפונית עם יועמ"ש הועדה, חשוב לי לומר את הדברים לפרוטוקול, ובעיקר בנוכחות נציג משרד הבריאות - כל בקשה הכוללת יחידות אירוח ומבוקשת גם בריכת שחיה (בין אם יחידות האירוח קיימות או מבוקשות) - הבריכה תיחשב כבריכה ציבורית ותנאי לאישורה יהיה אישור משרד הבריאות.

נציג משרד הבריאות, נאסר אבו סאלח - נכון מאוד. אם יש יחידות אירוח במגרש, אנחנו רואים בבריכה כבריכה ציבורית ונדרש אישור שלנו לבקשה.

מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאי לשלב בקרת התכן הינו אישור משרד הבריאות לבריכת השחיה
2. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020010314	תיק בניין: 13689020007
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

שמואל רפאל ויסקי

רחל טילא ויסקי

כתובת:

מירון, 7

גוש וחלקה:

גוש: 13689 חלקה: 20 מגרש: 7, חלקה: 21, חלקה: 34, חלקה: 38

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הריסה

מהות הבקשה

2 מבנים מגורים חדשים

פרוט הפרסום:

הקלה לאחוז בניה של שטח עיקרי (חריגה באחוז בניה של שטח עיקרי של 6%)

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת המקוונת עבור 2 מבני מגורים ו-200 מ"ר יחידות אירוח.

הבקשה כוללת הקלה עבור תוספת 6% שטחי בניה. כנגד ההקלה לא הוגשו התנגדויות.

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודק.

בגירסתה הראשונה הגיעה הבקשה בה התכנית הראשית כללה מספר רב של חדרים במבנה כשעל חלקם נרשם כי הם משמשים עבור חדרי לימוד. לאחר דחיית הבקשה בשלב תנאי הסף ושיחה מול עורכת הבקשה בה נאמר כי לא ניתן לאפשר שימושים אלה, שונתה הבקשה וכללה שימושי מגורים בלבד.

על אף עדכון השימושים בתכנית, מספר החדרים הגדול המופיע במבנה הביא את הוועדה לזמן את בעלי ההעניין בבקשה לפגישה. בפגישה נכחו עורכת הבקשה ומהנדס שלד המבנה. הם ציינו בפני הגורמים המקצועיים בוועדה כי מדובר במשפחה לה 14 ילדים וכי הם לומדים בחינוך ביתי.

כחלק מסיכום הפגישה, נתבקשו המבקשים להעביר הצהרה על השימושים במבנה כמבנה מגורים. ההצרה צורפה לבקשה טרם שיבוצה לדיון.

הבקשה המובאת כעת לדיון היא לאחר תיקון התכנית הראשית בהתאם לאמור לעיל ולאחר החלטה לדחות את הבקשה בהתאם לאמור במכתב ההחלטה:

על אף המלצת מהנדס הוועדה לאשר את הבקשה ;

החליטו חברי הוועדה לזמן את בעל הזכויות במקרקעין לדיון בוועדת המשנה על מנת להתרשם האם רצונו במגורי קבע ולהציג בפניו את החששות שהועלו לאחר הצגת סגל הוועדה את הגירסאות הקודמות לבקשה, שכללו חדרים רבים ובתוך כך גם חדרי לימוד במבנה מגורים. הוסבר לחברי הוועדה כי נערכה פגישה בין מתכנני הבקשה וסגל הוועדה והתכנית המוצגת כעת הינה לאחר ביצוע שינויים

הצטרפו לדיון משפחת ויסקי, מגישי הבקשה, ואיתם 12 מילדיהם.

יו"ר הועדה, עמית סופר - עיינו בתכנית הראשית שהגשתם עבור הבקשה. הגורמים המקצועיים וכן חברי הוועדה, מצאו לנכון לציין כי התכנון נחזה להיות וילת אירוח.

ביקשנו את הגעתך בפני הועדה על מנת להבהיר כי הבקשה הינה עבור מגורים בלבד המיועדים לדיירי קבע.

עוד נאמר כי, בסמכות פיקוח הועדה לאכוף שימוש בלתי חוקי במבנה גם באמצעות טופס 5 לניתוק חשמל.

הועדה מבקשת לנקוט באמצעים מקדימים, טרם קבלת היתר בניה, כיוון ונושא וילות אירוח במרום הגליל הפך להיות מטרד למתגוררי הקבע.

מגיש הבקשה, שמואל רפאל ויסקי - אנחנו מתכוונים להשתקע במירון ומחכים כבר לבניית הבית. בבית הזה עתידים לגור אני, אשתי, 12 ילדי ואמי.

מהנדס הועדה המליץ בפני חבריה ועדה על אישור הבקשה.

החלטות

החלטה לאשר

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכנן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3. ערבות בנקאית לפי תקנה 70

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200044\4	תיק בניין: 14267002037
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

עזרן משה

עזרן נורית

כרם בן זמרה

כתובת:

גוש: 14267 חלקה: 2 מגרש: 37

גוש וחלקה:

תאור הבקשה: אחר

לגיטימציה למגורים + אירוח

שימושים:

מהות הבקשה

בניה חדשה של מבנה צמוד קרקע, חד קומתי בשטח כולל של 164.04 מ"ר + לגליזציה לתוספת שטח בבית המגורים הקיים (סגירת קומת עמודים)

מתנגדים

- פרג' בנימין ע"ד

מהלך דיון

הצטרפו לדיון נציגת המבקשים, עיריית עזרן, המתנגד יצחק פריד ועורך דינו עו"ד פרג' בנימין אורן. הצטרפו באמצעות ZOOM נציג המבקשים חגי עזרן ועורכת הבקשה עדי גורן.

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף - בקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין עבור בניה חדשה של מבנה צמוד קרקע, חד קומתי בשטח כולל של 164.04 מ"ר + לגליזציה לתוספת שטח בבית המגורים הקיים (סגירת קומת עמודים).

הבקשה כוללת הקלה עבור חריגת מבנה המגורים הקיים בהתאם לאמור בתכנית מה/מק/100.

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודקת המטפלת בבקשה. עבור ההקלה הוגשו שתי התנגדויות.

הבקשה נדונה בוועדת המשנה, בה דנו גם בהתנגדויות.

החלטת הוועדה לבקשה בדיון האמור:

החלטה לדחות את הבקשה

לאחר דיון בהתנגדויות, ביקש נציג המבקשים בטרם קבלת החלטה, למשוך את הבקשה ולא לדון בה.

אין במשיכת הבקשה בכדי למנוע מהמבקשים להגישה פעם נוספת, ככל ויחפצו בכך.

עם רצון המבקשים להגיש את הבקשה בשנית, פורסמה שוב ההקלה, ומנגד הוגשה התנגדות נוספת.

הבקשה המובאת כעת לדיון הינה כפי שהיתה בדיון הקודם. הדיון הינו דיון בהתנגדויות.

עו"ד פרג' בנימין אורן - אני מזכיר לכולם כיצד הסתיים הדיון הקודם בבקשה - המבקש החליט למשוך את הבקשה. הבקשה, כפי שהיתה בעבר, הוגשה פעם נוספת.

כפי שנאמר על ידנו בעבר, כך אנו אומרים ומבקשים שוב - הועדה תאשר את הבקשה רק בכפוף להריסת החלק החורג לתוך שטחו של מרשי בפועל, טרם קבלת היתר הבניה.

תבינו את חומרת הדברים - הנחלות בכרם בן זמרה מתוכננות בצורה כזו שהחלק המשקי של נחלה אחת נושק לשטח המגורים של הנחלה הצמודה, כך שחלק הלול של המבקשים החורג לתחומו של מרשי, נמצא בצמידות כמעט לבית המגורים שלו.

יועמ"ש הועדה, עו"ד משה חורי - אני רואה שגם כעת, כפי שראינו בגירסה הקודמת, מבנה הלול החורג מסומן להריסה בתכנית הראשית.

עו"ד פרג' בנימין אורן - נכון, אבל אנחנו מבקשים שלא יהיה צבוע רק בתכנית, אלא שיובא להריסה בפועל כתנאי למתן ההיתר. אני מבקש כי את מיכל הסילו יעתיקו כבר עכשיו.

המתנגד לבקשה, יצחק פריד - אני מבקש שהסילו המהווה מטרד מהותי בשגרה יועבר ממקומו כבר כעת.

עו"ד פרג' בנימין אורן - וכאילו שלא מספיק המטרד של מבנה הלול ומיכל הסילו, המבקשים הקימו גם מטע דובדבן בשטחו של מרשי, תראו במדידה. (מוצג)

נציגת המבקשים, עיריית עזרן - אני מבקשת להתייחס. הלול שעליו אתם מדברים סומן להריסה ואמור להיות מועתק מחוץ ליישוב במסגרת הקמת חוות לולי הטלה על פי הרפורמה. הלול הזה הוא מבנה שקיים כבר משנות ה-80.

יו"ר הוועדה עמית סופר מינה את חבר הוועדה אריה שלג כממלא מקומו ועזב את הדיון.

נציגת המבקשים, עיריית עזרן ממשיכה - ניסינו להגיע להסכמות, אנו רוצים להמשיך בבקשה להיתר עבור בית מגורים שני בנחלה שמיועד לי ולבעלי כבן ממשיך. אל תתנו את בנית הבית בהריסה מיידית. מדובר במבנה היסטורי שלא הוקם אתמול או שלשום. למעשה, ביתו של המתנגד הוקם הרבה אחרי שמבנה הלול כבר היה קיים, והוא ידע שהוא בונה את ביתו בסמיכות אליו.

עו"ד פרג' בנימין אורן - מה שאני שומע חמור מאוד. הנכונות היחידה למציאת פיתרון היא מצד איציק פריד. המתנגד לבקשה, יצחק פריד - חשוב לי לומר שאין לי משהו אישי, חלילה, נגד הקמת הבית. אבל המבנה הקיים מהווה מטרד כל כך גדול, שאם מוגשת בקשה להיתר עבור בינוי חדש, ראוי שיפנו המפגעים כתנאי לאישור הבקשה. לכל הפחות את מתקן הסילו.

בעלי העניין בבקשה עזבו את הדיון.

יו"ר הוועדה עמית סופר שב לדיון.

חבר הוועדה, אריה שלג - כבר פגשנו בעיות כאלה בעבר. לדעתי צריך לקחת ערבות בנקאית כדי לוודא שהורסים את הלול. מנהלת הוועדה, נופר בהלול - ממילא במקרים מסוג זה, הכוללים תוספת ו/או הריסה, אנחנו מבקשים ערבות בנקאית. חבר הוועדה, אריה שלג - קחו ערבות של 50,000 ש"ח ושאת המתקן של הסילו יזיז כבר עכשיו כך שמשאית התדלוק לא תפגע בשגרת היומיום של המתנגד.

יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - אנחנו דנים במה שמונח בפנינו כרגע. לדעתי צריכה להיות הריסה בפועל כתנאי להיתר. זה הרי מה שסומן בתכנית הראשית ומובא בפנינו כעת. צריך להכריע.

חבר הוועדה, מאיר אלמליח - לדעתי אנחנו צריכים למצוא פיתרון ביניים.

יועץ לועדה, אלדד שהם - אנחנו לא נותנים פיתרונות גישור.

יו"ר הוועדה, עמית סופר - היות ולא התקבלה הסכמת הצדדים לכל פיתרון שהוצע במהלך הדיון, מציע להשהות את ההחלטה בסעיף זה ולהביא לדיון פנימי בהתנגדויות בועדת המשנה הבאה.

החלטות

לאחר שמיעת חברי הוועדה את כלל בעלי העניין לבקשה, החליטו חברי הוועדה להשהות את הדיון הפנימי בהתנגדויות ולהמשיכו בועדת המשנה הבאה, בה יקבלו החלטה עבור ההתנגדויות והבקשה

נספחים

1. עוד פרג' בנימין - התנגדות לבקשה להיתר מס pdf.20200044

עמוד שער להודעת פקס

אל: האוצר הממלכתי - חל"פ מס' 681

מספר פקס: 04-6987734

טל' לאישור: _____

מס' עמודים: עמ' שער + 3 עמודים

מאת: ארטן, בנימין, פריד ושות' - משרד עורכי-דין.

מספר פקס: 04-6324146, 04-8404909, 04-8671001

מס' טלפון: 04-6324145, 04-8404900, 04-86995050

מועד שליחה: 02/05/2021

ס.ל.ל.

מ"ד

התאגדות לקק"ש לקרן

מס' 44 סט 2020

כ"ב ונ"ב מס' 44 סט 2020

כ"ב ונ"ב / צ"מ + חל"פ

בס"ד

סימוכין: 1973

תאריך: 02 מאי 2021

מ.ל.ב.

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרום הגליל

באמצעות פקס מס. 04-6987734

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 20200044 – בכרם בן זמרה

1. הח"מ מייצג את עו"ד יצחק פריד בהגשת התנגדות לבקשת ההיתר שבנדון.
מרשי מתנגד מכל וכל לבקשה להיתר ומבקש למצות את זכות הטיעון כמפורט לעיל.
2. ראשית, אבקש לקבל העתק מהבקשה להיתר כפי שהוגשה לוועדה לתו"ב (הגרמושקה של בקשת ההיתר חתומה).
וידגש מבקש ההיתר לא המציא לעוה"ד פריד, בעל הזכויות של נחלה מס' 38, השכן הצמוד לו, את הבקשה להיתר כלל ושלח באמצעות דואר רשום שנתקבל בידי עו"ד פריד ביום 29/04/2021 את צילום הפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה בלבד.
- הגם שדי בכך לדחות את הבקשה להיתר לא ניתן פטור בלא כלום!!
3. שנית, מהפרסום לפי סעיף 149 לחוק, עולה כי בבקשה להיתר התבקשו ביצוע עבודות שיש בהן לפגוע בזכויותיו של מרשי לפי ובהתאם לתב"ע הקיימת, כמקרקעין גובלים.
4. שלישית, עם קבלת הבקשה להיתר (הגרמושקה) אגיש התנגדות מפורטת המתייחסת לעבודות המבוקשות בבקשה להיתר (שלא הומצאה למרשי ואינה בידיו עד כה).
5. רביעית, בכל מקרה אבקש לזמן את הח"מ כב"כ עוה"ד יצחק פריד המתנגד לדיון בבקשה ככל שיתקיים דיון, כמתחייב עפ"י דין.
6. חמישית, ביום 05/11/2020 ו/או בסמוך לכך מרשי התנגד לבקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי המבקשים. לאחר דיון בוועדה המבקשים משכו את הבקשה ודומה כי עתה שבו והגישו שוב את אותה הבקשה, תוך כדי שימוש לרעה בהליך.

7. מרשי חוזר על טענותיו בהתנגדותו הקודמת מיום 05/11/2020, טענות שנטענו הן בעל פה והן בכתב ונבקש לחזור לטעון ולהוסיף טענות בע"פ, כדי למנוע מחטפים והטעויות שמבקש מבקש ההיתר לבצע במשחקהם של משיכת בקשה והגשתה מחדש.

*** את המסמכים הנ"ל (הבקשה להיתר- הגרמושקה + זימון לדיון) אבקש לשלוח לכתובת המייל של משרדי orenlawoffice5@gmail.com וכן ליידע את הח"מ בטלפון: 0524502900 ובמשרד 04-8404900.



במבוא רב,

אורן פרג' בנימין, עו"ד

ארטן, בנימין, פריד ושות' - עורכי דין

העתקים:

- עו"ד יצחק פריד

חיפה 33284, רחוב מעלה השחרור 17, טל': 8699505 (04), פקס': 8671001 (04) דוא"ל: dan@dia-law.co.il
צפת 13110, רחוב הנריאטה סולד 8, טל': 6324145 (04) פקס': 6324146 (04) דוא"ל: office@lawfrid.co.il

תצהיר

אני הח"מ יצחק פריד ת.ז. 038735593 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה מהווה את התנגדותי, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, לבקשה למתן היתר בניה מס' בקשה 20200044 (להלן: "**הבקשה**") שהוגשה על ידי משה עזרן, בעל הזכויות במשק מס' 37 במושב כרם בן זמרה (להלן: "**המבקש**").
2. אני בעל הזכויות במשק מס' 38 הגובל למשק המבקש (להלן: "**המקרקעין הגובלים**") ומי אשר יפגע מאישור הבקשה ומכאן התנגדותי.
3. אני מתנגד לבקשה מאחר והמבקש פלש אל תוך שטח משקי, בין היתר, כאשר חלק גדול מלול המטילות בנוי על השטח שלי.
4. אני מבקש כי כל בקשה תותנה בכך שהמבקש יסלק את ידו מגבול המגרש שלי כתנאי לקבלת הבקשה.
5. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אי שור

הנני מאשר בזה כי ביום 2.5.2021 הופיעה בפני עורך הדין אורן פרג' בנימין, מר יצחק פריד ת.ז. 038735593 שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עורך הדין

חותמת

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200114\1	תיק בניין: 14456001297
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

אברהם בר אור

יעל בר אור

ספסופה

כתובת:

גוש: 14456 חלקה: 1 מגרש: 297

גוש וחלקה:

יעוד:

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים ובריכת שחייה פרטית בשטח כולל של 246.93 מ"ר

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	128.05		30.13		45.00	
3.65	מגורים	71.78		16.97		113.14	
	סה"כ	199.83		47.10		158.14	
		199.83		47.10		158.14	
	סה"כ שטח מבוקש	246.93 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	246.93 מ"ר (מבוקש)					

מתנגדים

- אבוטבול גבריאלי

- חמו ואבר ורויטל

מהלך דיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר בבקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין עבור בית מגורים ובריכת שחייה פרטית בשטח כולל של 246.93 מ"ר בהרחבת ספסופה.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

הקלה בגובה המבנה מתכנית מאושרת מ-9.0 מ' ל-9.7 מ'

הקלה במפלס הכניסה למבנה מתכנית בינוי מ-751.2 ל-752.2

הקלה עבור בריכת השחייה בקו הבניין האחורי מ-3.0 מ' ל-0.8 מ' וקו בניין צידי צפון מזרחי מ-3.0 מ' ל-1.35 מ'

הקלה עבור חדר מכוונות תת קרקעי בקו הבניין האחורי מ-3.0 מ' ל-0.8 מ'

הבקשה סיימה את שלב הבקרה המרחבית, לרבות תיקון התכנית הראשית בהתאם להערות הבודק המטפל בבקשה. עבור ההקלה הוגשו שתי התנגדויות המצורפות לסדר יום זה.

הבקשה מובאת כעת לדיון בהתנגדויות.

הצטרפו לדיון בעלי העניין בבקשה - מגיש הבקשה אברהם בר אור, מתנגד לבקשה ובעל הזכויות במגרש הגובל מאיר עזרא ומתנגד נוסף ובעל הזכויות במגרש שכן (באמצעות ZOOM) אייל אבוטבול.

המתנגד לבקשה, אייל אבוטבול - הגישו התנגדות לפני חצי שנה, ורק אתמול קיבלנו את התכנית בצורה מאוד לא ברורה.

יועמ"ש הועדה, עו"ד משה חורי - אז על מה הגשת את ההתנגדות אם עדיין לא ראית את התכנית? אני רואה שכתבת כאן

שאישור ההקלה יוביל לירידת ערך של המקרקעין שברשותך. בניה של בריכת שחייה מעבר לקווי הבניין אינה מהווה ירידת ערך.

אני מבין כאן גם מהגורמים המקצועיים שלך יש בינוי בלתי חוקי.

המתנגד לבקשה, אייל אבוטבול - אנחנו מנסים להסדיר את הבינוי הזה.

המתנגד לבקשה, מאיר עזרא - אני לא מוכן שהבריכה שהוא מבקש תהיה צמודה לגבול המגרש שלי.

מגיש הבקשה, אברהם בר אור - לך בעצמך יש בריכה שחורגת מקווי הבניין. יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - ירידה באיכות חיים יכולה להתבטא גם בשכן שמפעיל מוזיקה בצמוד למגרש שלך, אך בתחומי. בעלי העניין לבקשה עזבו את הדיון. יועמ"ש הוועדה, עו"ד משה חורי - אני מציע לאשר את הבקשה ולהבהיר נוכח הדברים שנאמרו על ידי המבקש כי מדובר בבריכה ללא קירוי וכי מבנה המגורים ישמש למגורי קבע בלבד. מהנדס הוועדה המליץ בפני חברי הוועדה לקבל את עמדת יועמ"ש הוועדה, לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת התנאים

החלטות

החלטה לאשר בתנאים

ההתנגדות התקבלה חלקית ; כלל סעיפי ההקלות המפורטות בנוסח הפירסום התקבלו, למעט חריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית עבור מיקום בריכת השחיה. נוסח הפירסום כלל עבור מרחק של עד 0.8 מ' מגבולות המגרש, חברי הוועדה מאשרים מרחק של עד 1.8 מ' מגבולות המגרש עבור הצבת הבריכה, וזאת מהטעם שהמגרש נשוא הבקשה הינו מגרש רגולרי ואינו מבונה, בו ניתן למקם את הבריכה שלא במרחק קטן כפי שפורסם בהקלה. יש לתקן את התכנית הראשית בהתאם להחלטת הוועדה.

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

נספחים

1. מכתב התנגדות אבנר חמו
2. התנגדות לבקשה
3. התנגדות נוספת לבקשה

בס"ד

לכבוד מועצה אזורית

מחוז חבל

מחוז חבל

הוצאות וביקורת חשבונות

אני אביר חמו נ.נ. 027333723

ממלא עבודתו

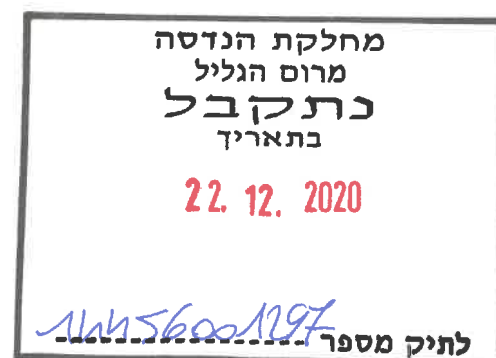
באשר לעבודתו חלקה ו שלט 297

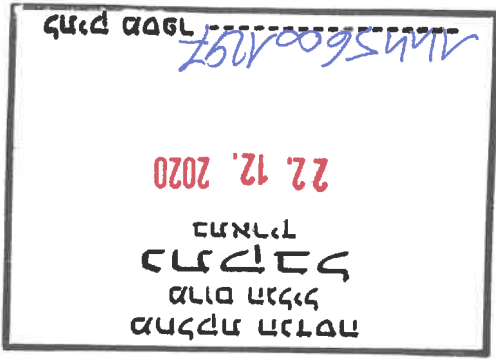
לפי הערך קטן 1297000560000

בכבוד רב

אשר חמו

לפי: 052-241237





052-211237 ז"ל

מ"מ א"פ

כ"ב כ"ב

1505600197/מ"מ ז"ל

897 ז"ל ר"מ ז"ל ז"ל ז"ל

ז"ל ז"ל ז"ל

027333723.5 ז"ל ז"ל ז"ל

80800000 ז"ל ז"ל ז"ל

ז"ל ז"ל ז"ל

ז"ל ז"ל ז"ל

ז"ל ז"ל ז"ל ז"ל

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרום הגליל

לידי נופר בהלול, מנהלת הוועדה

באמצעות מייל nofar@mrg.org.il

באמצעות פקס - 04-6987734

הנדון: הגשת התנגדות להקלות בבקשה להיתר מס' 20200114 במגרש 297 במושב ספסופה

1. אני הח"מ, בעלים של מגרש 298 הגובל עם המגרש שבנדון.
 2. הריני להביע התנגדותי להקלות המבוקשות ע"י ה"ה אברהם בר אור
 3. לאחר מספר ניסיונות באתר האינטרנט של הוועדה, לא ניתן לצפות בתכנית הבקשה להיתר הכוללת ההקלות המבוקשות.
 4. הבקשה להיתר שבנדון כוללת הקלות עבור:
 - הקלה בגובה מבנה- הדבר עלול לגרום להסתרה נופית, מדובר בהגבהה של 70 ס"מ של מבנה. אין להקל ראש בבקשה להקלה זו.
 - הקלה במפלס הכניסה – מדובר בהגבהה מלאכותית של 1 מ' מעל המותר- דבר זה ייצור הסתרה נופית ויצירת מבנה גבוה מעל המותר.
 - סה"כ מדובר בכמעט 2 מ' הגבהה מבנה! דבר שלא ניתן להעלות על הדעת, גורם להסתרה נופית ניכרת!
 - הקמת בריכת שחייה- ההקלה מדברת על הקמת בריכת שחייה כמעט בגבול מגרש מעבר לקווי הבניין (מרחק של 80 ס"מ מקו מגרש). הדבר יגרום בוודאות ליצירת מטריד סביבתי מלווה ברעש.
 5. ראוי כי הוועדה תבקש התחייבות לאי הקמת וילת אירוח ע"י המבקש.
 6. ההקלות המבוקשות לעיל גורמות באופן ישיר פגיעה באיכות החיים במגרש הגובל וכן ירידת ערך במידה ויאושרו ההקלות.
 7. אבקש לזמן אותי לכל דיון שיהיה בנדון.
- לאור כל האמור לעיל, אני מבקש ופונה לוועדה לקבל התנגדותי המפורטת ולא לאשר ההקלות המבוקשות על מנת לשמור על אורח חיים איכותי ושקט ביישוב ועל מנת שלא לפגוע במקרקעין אשר בחזקתי.

על החתום

אבוטבול גבריאל

0547581272

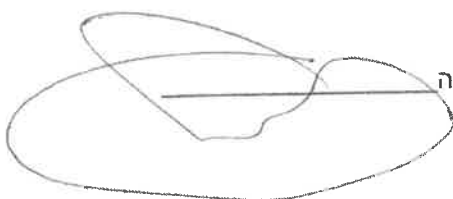
מייל eyalabu549@gmail.com

פקס 04-6980-426

28/12/20

תאריך

חתימה



סעיף 19	דיון כללי: 2021002
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 308 תאריך: 24/05/2021	

כתובת לבנים

מהות הדיון

מסמך עמדה של הועדה המקומית לעניין תכנית בקומת הקרקע במגרשים שבייעוד מגורים ב' במושב לבנים, עליהם חלה תכנית ג/במ/53

מהלך הדיון

מנהלת הועדה נופר בהלול הציגה את הסעיף בפני חברי הועדה - מדובר במסמך עמדה של הועדה המקומית לעניין תכנית בקומת הקרקע במגרשים שבייעוד מגורים ב' במושב לבנים, עליהם חלה תכנית ג/במ/53, וזאת עקב חוסר בהירויות של מתכננים בהבנת התכנית. המסמך מתייחס לעמדה הועדה המקומית לעניין מבני העזר ותכנית הקרקע במגרשי המגורים שבייעוד מגורים ב' בהם תקפה תכנית מספר ג/במ/53. הסוגיה:

1. תכנית ג/במ/53, ייעוד מגורים ב' אינה מכילה נתון לעניין תכנית הקרקע
2. תכנית ג/במ/53, ייעוד מגורים ב' מפרטת כך: "...ולא יותר מ-160 מ"ר בקומת קרקע"
3. תכנית ג/במ/53, ייעוד מגורים ב' מפרטת זכויות עבור מבנה עזר - עד 20 מ"ר.
4. תכנית ג/במ/53, ייעוד מגורים ב' מפרטת הגבלות בניה עבור מבנה עזר: "בצמוד לבנין המגורים ובתחום קוי הבניה המתחייבים לבנין"; "קומה אחת בלבד, ולא יעלה על 2.2 מ' נטו"

מתכננים רבים הגישו בקשות להיתר כאשר התכנון המוצע הציג קומת קרקע בשטח החורג מ-160 מ"ר, בטענה שלא ברור מהתכנית כי שטחי מבנה העזר והוראות הבניה שניתנו ביחס אליו מחייבים את תכנון מבנה העזר כחלק מ-160 מ"ר. לאור האמור לעיל, מוצע להלן מסמך עמדה שיימסר בכל מידע שיוגש באשר למקרקעין הנכללים בתכנית ג/במ/53, בייעוד מגורים ב', באופן בו תובהר עמדת הועדה המקומית לסוגית תכנית המבנה בקומת הקרקע: בקשה להיתר הכוללת מבנה עזר, שטח קומת הקרקע יהיה בגודל של עד 180 מ"ר ובלבד שגובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ויועמד בצמידות למבנה המגורים, בהתאם להוראות התכנית. ככתוב בהוראות התכנית, שטח המגורים בקומת הקרקע לא יחרוג מ-160 מ"ר. מהנדס הועדה המליץ בפני חברי הועדה לאשר את המסמך ולפרסמו באתר ההנדסי של הועדה.

החלטות

החלטה לאשר

מסמך העמדה אושר כפי שהוצע ויצורף מעתה לכל מידע תכנוני שיופק במקרקעין המדוברים.

ראובן דדיה
מהנדס הועדה המקומית

סופר עמית
יו"ר הועדה המקומית