

תאריך: 02/11/2020
ת. עברי: ט"ו בחשוון תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדה משנה מס' 302
בתאריך: 09/11/2020 כ"ב בחשוון תשפ"א שעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-----------------|--------------|
| - סופר עמית | - יו"ר הועדה |
| - דעדוש סיני | - חבר ועדה |
| - שמאכה שמעון | - חבר ועדה |
| - אלמליח מאיר | - חבר ועדה |
| - אלקבץ מוטי | - חבר ועדה |
| - רוזנברג דורין | - חבר ועדה |
| - שלג אריה | - חבר ועדה |
| - יוסף סלאמה | - חבר ועדה |
| - גוש ממדוח | - חבר ועדה |
| - פרגיין יצחק | - חבר ועדה |
| - סודרי אהרון | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|------------------|---------------------|
| - רביע דעבוס | - רשות הטבע והגנים |
| - ברגר אורי | - רשות העתיקות |
| - נאור יגאל | - מינהלת הכנרת |
| - פרימוביץ סיוון | - כיבוי אש |
| - עלמה אפרת גלבר | - רשות מקרקעי ישראל |
| - סוקולסקי גלינה | - משרד הבריאות |
| - נורית רוזנטל | - הועדה המחוזית |
| - חן יניב | - משרד החקלאות |
| - הדס שדה | - איכות הסביבה |

סגל:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - אלדד שהם | - מהנדס הועדה |
| - עו"ד חורי משה | - יועץ משפטי לועדה |
| - בהלול נופר | - בודקת תוכניות |
| - אפרת יקוטי | - בודקת תוכניות |
| - חופית שיינר | - בודקת תוכניות |
| - יהודה יקוטי | - פיקוח בניה |
| - תמיר גרידיש | - פיקוח בניה |
| - דקל תמר סנס בניטה | - מזכירת משרד הועדה |

משקיף

- | | |
|--------------|---------|
| - ראובן דדיה | - משקיף |
|--------------|---------|

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדה משנה מספר 300 מתאריך 14/09/2020.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0750992	שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 15547 חלקה 14 -	גוש : 15547 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	סטניסלב סודמן	לבנים	3
שינוי זכויות בניה לצורך הסדרת בינוי קיים							
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0890277	שינוי בהוראות וזכויות בנייה מגרש 103 - שפר	גוש : 15668 מחלקה : 47 עד חלקה : 47	גלית ניימרק	שפר	4
מתן הוראות בינוי להסדרת בנייה קיימת.							
שינוי הוראות בינוי							
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	209-0820860	מושב מירון - שינויים בנחלה מס' 5	גוש : 13689 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	מרים חביב	מירון	6
לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון.							
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0869313	תוספת יח"ד שלישית בנחלה 17 והסדרת מנגנון פיצול - מושב	גוש : 13677 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	ניר וקנין	מירון	8
תוספת יח"ד שלישית לנחלה והגדרת מנגנון פיצול מגרש - נחלה 17 במירון							
5	תוכנית בניין עיר תוכנית לצרכי	20200112	תכנית לצרכי רישום לנחלה 71 ולקרקע חקלאית במירון	גוש : 13677 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	נורית ומרדכי שחר	מירון	10
6	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	104	תשריט איחוד וחלוקה בין מגרשים 50 ו-60 בכפר חנניה	גוש : 18182 מחלקה : 50 עד חלקה : 52	גרום שביב	כפר חנניה	11
7	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	105	תשריט חלוקה בחלקה 50 בריחניה	גוש : 14175 מחלקה : 50 עד חלקה : 50	גינדר נטשה	ריחניה	12
8	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	106	תשריט חלוקה לחלקה 7 בריחניה	גוש : 14176 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	אבזאח חלמי	ריחניה	13
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020002412	מגורים + קייט, בנייה חדשה	גוש : 13678 חלקה : 7 מגרש : 289	אמוץ רז	בר יוחאי	14
בית חדש דו קומתי . קומת קרקע מגורים קומה א' 2 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							
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2020004611	בריכת שחיה, בנייה חדשה	גוש : 15555 חלקה : 4 מגרש : 234	מאור אלגלי	חזון	15
בית מגורים דו קומתי + בריכת שחיה פרטית בהקלה מקוי בניה							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2019009716	מגורים + חדרי אירוח, בנייה חדשה	גוש : 13689 חלקה : 47 מגרש : 1083	רוזנר מאיר	מירון	16
בית מגורים חדש, מחסן ביתי, 2 יח' אירוח + הקלה בתכסית והקלה במפלס 0.00.							

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 209-0750992
סדר יום לשיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 15547 חלקה 14 - לבנים

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 600.00 מ"ר (0.6 דונם)

מספר תכנית	יחס
12564/ג	החלפה
53/במ	החלפה

בעלי ענין

יזם

סטניסלב סודמן

סבטלנה סודמן

כתובות לבנים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
15547		לא	14	14	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	98	98		ג/ במ/ 53

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

שינוי זכויות בניה לצורך הסדרת בינוי קיים

המלצות

רקע לתכנית:

תכנית זו מסדירה קווי בניין ומוספיה אחוזי בנייה להסדרת המצב הקיים בפועל במגרש 98 חלקה 14 גוש 15547, וכן שינוי קווי בניין והוספת זכויות בנייה (50 מ"ר). התכנית סיימה את ימי ההפקדה בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה, לא הוגשו התנגדויות.

התכנית מובאת כעת לאישור בכפוף להשלמת תנאי הוועדה המחוזית המופיעים בגיליון הדרישות.

המלצות:

המלצת המהנדס על אישור התכנית בפני חברי הועדה, בכפוף להשלמת התנאים

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 209-0890277
סדר יום לשיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה מגרש 103 - שפר

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 509.00 מ"ר (0.509 דונם)

יחס	מספר תכנית
החלפה	9619/ג

בעלי ענין

כתובות: שפר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
15668	לא	לא	47	47	לא
15668	לא	לא	103	103	לא

גרסת תשריט התכנית: 2

גרסת הוראות התכנית: 3

מטרת התכנית

מתן הוראות בינוי להסדרת בניה קיימת.

שינוי הוראות בינוי

המלצות

רקע לתכנית:

התכנית המוצעת חלה במגרש 103 בשפר, שטחה 509 מ"ר ומגישה הם החוכרים ובעלי הזכויות בקרקע - אברהם וגלית ניימרק. התכנית מוגשת לצורך הסדרת בינוי קיים באמצעות הוספת שטחי בניה ושינוי קווי בניין בהתאם לקיים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

המלצות:

המלצת המהנדס בפני חברי הועדה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת התנאים:

יש לערוך את תשריט המצב המאושר כך שיופיע על גבי מדידה עם סימון הייעודים המאושרים ולא כסריקה לתב"ע

יש לערוך את התכנית כך שתאפשר לבנות מעל 2 מבנים במגרש הקיימים כבר במצב הקיים (קיימים 3 מבנים לפי התשריט - מבנה מגורים ו-2 מחסנים) וסותרים את הנחיה מתכנית ג/6919, פרק ד' סעיף 2 המאפשרת הקמה של 2 מבנים במגרש, לכל היותר

יש לערוך את דברי ההסבר לתכנית כך שיציגו מה הרקע להגשת התכנית, האם בוצעו הליכי אכיפה וכן דחיית הבקשה להיתר והפניה לעריכת תכנית על מנת להסדיר את הקיים

יש לפרט בדברי ההסבר לתכנית את הנתונים הכמותיים של המאושר אל מול המבוקש

יש לפרט נתונים בסעיף 1.5.7 בהוראות התכנית

יש להוסיף בטבלה 1.6 כפיפות לתכנית ג/8671 ולעדכן הערה ליחס בהתאם

יש לשנות בטבלה 1.7 את תחולת נספח הבינוי ממנחה לנספח רקע

יש למחוק את המפורט בסעיף 2.1 ובמקום זאת לרשום "שינוי הוראות וזכויות הבניה לצורך הסדרת בינוי קיים"

ישנם סעיפים בחוק המופיעים בסעיף 1.4 בהוראות התכנית אך לא פורטו בסעיף 2.2, יש לעדכן

יש לשנות טעות מלל בסעיף 4.1.2 (מגורים במקום מגורעים)

יש לשנות טעות מלל בהערה 1 ברמת הטבלה (חפורה ולא חפירה)

יש למחוק את המלל המפורט בהערה 2 ברמת הטבלה ובמקום זאת לרשום: כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שהוא וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות

לא ברור מדוע מבוקש שינוי בקו בנין לאורך כל החזית עבור קווי בניין צידיים ואחורי, כאשר הבינוי הקיים הוא בחלק מהחזית. יש להתאים את קווי הבניין לאלה המופיעים בתכנית מאושרת (4 מ') ולשנות את המרחק רק במקומות בהם מבוקשת הסדרה לבינוי קיים

יש למחוק את סעיף 6.3 בדבר עתיקות שאינו רלוונטי לתכנית זו

יש לערוך את סעיף 6.4 (הפקעות ו/או רישום) כך : רישום ייעשה על פי חוק
יש למחוק את סעיף 6.10 בדבר הריסה שאינו רלוונטי לתכנית זו כיוון ואין דבר בינוי המסומן להריסה במסגרת תכנית זו
יש למחוק את סעיף 6.11 בדבר מבנים קיימים שאינו רלוונטי לתכנית זו

סעיף 3	תכנית מפורטת: 209-0820860
סדר יום לשיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: מושב מירון - שינויים בנחלה מס' 5

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 5,545.00 מ"ר (5.545 דונם)

מספר תכנית	יחס
12270/ג	כפיפות
1/35/תמא	כפיפות
9/2/תממ	כפיפות
12564/ג	החלפה
4069/ג	החלפה

בעלי ענין

יזם

מרים חביב

אבשלום חביב

כתובות: מירון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13689	לא	לא	20	20	לא
13689	לא	לא	77	77	לא

גרסת תשריט התכנית: 6

גרסת הוראות התכנית: 7

מטרת התכנית

לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון.

המלצות

רקע לתכנית:

מטרת התכנית הינה לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון על ידי:

- הצרחת שטחים בין קרקע מאושרת ביעוד מגורים א' לבין קרקע מאושרת ביעוד קרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62א.(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים מ- 9 מ' ל- 9.9 מ', על פי סעיף 62א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין משני צידי הגבול בין יעוד מגורים א' לבין יעוד קרקע החקלאית בתחום הנחלה ל- 0 מ' והקטנת מרווח בין מבנים ביעוד מגורים א' מ- 6 מ' ל- 4 מ', על פי סעיף 62א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על ידי הגדלת תכסית הקרקע לשימוש מגורים מ- 20% ל- 30% והגדלת מספר המבנים המותרים ביעוד מגורים מ- 4 ל- 6, על פי סעיף 62א.(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ביעוד מגורים א' ב- 7% (175 מ"ר), על פי סעיף 62א.(א)(17) לחוק התכנון והבניה.

המלצות:

המלצת המהנדס בפני חברי הועדה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת התנאים:

יש לשנות את סיווג התכנית לתכנית מתאר מקומית

יש לשנות את שם התכנית כך: שינוי זכויות והוראות בניה, נחלה 5 במירון

יש לשנות את הייעוד בתשריט המצב המוצע למגורים ביישוב כפרי ע"פ תקנות המבא"ת בנושא ולעדכן זאת בכל המקומות הרלוונטיים בתכנית

יש למלא נתונים בטבלה 1.5.7 בהוראות התכנית

יש להוסיף כפיפות בטבלה 1.6 לתכנית ג/21904

יש לשנות את סוג היחס בטבלה 1.6 עבור תכנית ג/12564 לשינוי ולפרט את השינויים המבוקשים, או לחילופין להטמיע את כל הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית הנושאת בתכנית המוצעת

יש להוסיף למסמכי התכנית נספח בינוי מנחה כרקע לבדיקת התכנית המציגה את הצורך בשינוי זכויות והגבלות הבניה במגרש ריק ברובו, תוך התייחסות לשינוי הגיאומטרי ביעודים בנחלה ויוצרים חוסר עקביות בחלוקה מול נחלות שכנות

יש למחוק את הפירוט מסעיף 2.1 ולכתוב כך: שינוי זכויות והוראות בניה בנחלה 5 במושב מירון

יש להעביר את תת סעיף א' בסעיף 4.1.2 לפרק 6

יש למחוק הוראות חוק והנחיות להגשת בקשה להיתר מסעיף 4.1.2 שאינן רלוונטיות להוראות התכנית (תתי סעיפים ב' וג' בסעיף זה)

יש להטמיע בסעיף 4.1.2 הנחיות לגבי שטחי יחידות האירוח (האם נשארות בהתאם לתכנית ג/12564 - עד 40 מ"ר ליחידה או בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות?). במידה ומשתנה, יש לעדכן בכל המקומות הרלוונטיים בהוראות התכנית

יש להוסיף בסעיף 4.2.2 את המלל במדויק כפי שמופיע בתכנית ג/12270 סעיף 16

ישנה כפילות של מספרי סעיפים בהערות ברמת הטבלה לטבלת הזכויות

יש להסיר את סעיף ה' ברמת הטבלה בדבר תכנית הבינוי בתא שטח B5

יש למחוק את ההפניה להערה 2 לטבלת הזכויות עבור כל השימושים ובמקום זאת להטמיע תחת שימוש מגורים 12% שטחי שירות שניתנו בהחלטת מליאת המועצה מיום 25/03/2018 ולעדכן על הטמעת שטחים אלה בכל המקומות הרלוונטיים בהוראות התכנית (דברי הסבר לתכנית, סעיף 2.2)

היות והתכנית כוללת מספר פעולות ע"פ סעיף 62 א (א) שלא באות לידי ביטוי בתכנית ואף מקשות על מימוש התכנית - יש לאחד את השימושים בטבלת הזכויות כך שיוותרו רק שימושי מגורים ותיירות

יש להגדיר את הזכויות עבור שימוש התיירות בערך של מ"ר

יש להוסיף הערה ברמת הטבלה כי כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שהוא וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות

יש להטמיע קווי בניין בטבלת הזכויות ולא להפנות לתשריט

יש למחוק סעיף 6.14 בהוראות התכנית בדבר מבנים קיימים שאינם רלוונטיים לתכנית זו

יש להוסיף סעיף עבור נגר עילי בפרק 6 להוראות התכנית

יש להטמיע סעיף 2 מפרק ג' בתכנית מאושרת ג/4069 בפרק 6 בהוראות תכנית זו

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 209-0869313
סדר יום לשיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: תוספת יח"ד שלישית בנחלה 17 והסדרת מנגנון פיצול - מושב מירון

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 5,277.00 מ"ר (5.277 דונם)

יחס	מספר תכנית
כפיפות	תמא/1/35 ב
כפיפות	תממ/9/2
כפיפות	12564/ג
החלפה	4069/ג

בעלי ענין

יזם

ניר וקנין

מירון

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13677	לא	לא	8	8	לא
13677	לא	לא	11	11	לא
13677	לא	לא	12	12	לא

גרסת תשריט התכנית: 7

גרסת הוראות התכנית: 6

מטרת התכנית

תוספת יח"ד שלישית לנחלה והגדרת מנגנון פיצול מגרש - נחלה 17 במירון

המלצות

רקע לתכנית:

התכנית חלה בנחלה 17 במושב מירון, ומגישה הוא החוכר בקרקע - ניר וקנין. שטח התכנית כשטח הנחלה - 5.277 דונם. מטרת התכנית הינה תוספת יח"ד שלישית בנחלה והסדרת מנגנון פיצול וכן שימושי פל"ח בנחלה. התכנית תואמת את תמ"א 1/35 ב ואת מדיניות הועדה המחוזית לנושא החלת שימושי פל"ח בנחלה.

המלצות:

המלצת המהנדס בפי חברי הועדה על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית, בכפוף להשלמת התנאים

יש לתקן את מספר התכנית בתשריט המצב המאושר

יש להציג קן בנין מדרך אזורית בתשריט המצב המוצע ולהטמיע זאת גם בטבלת הזכויות בעמודה הרלוונטית

יש לערוך את דברי ההסבר לתכנית כך שיציגו את הנתונים הכמותיים המאושרים אל מול המוצעים בתכנית

על מגיש התכנית להיות בעל הזיקה למקרקעין (אגש"ח מושב מירון?) יש להעביר מסמכים מתאימים ולעדכן את יזם התכנית בהתאם

יש למלא נתונים בטבלה 1.5.7 בהוראות התכנית

יש לעדכן את ההערה ליחס בטבלה 1.6 עבור תכנית ג/4069 (... בתחומה של תכנית זו)

יש להוסיף בטבלה 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתכנית ג/21904

היות ותכנית ג/12564 מגדירה מספר מקסימלי של 4 מבנים במגרש, בעוד נספח הבינוי מציג מספר רב יותר של מבנים, יש

להגדיר יחס של שינוי עבור תכנית ג/12564 ולאפשר הבניה המופיעה בנספח בכל המקומות הרלוונטיים בתכנית

יש להוסיף לסעיף 2.2 בהוראות התכנית כי התכנית משנה את גודל המגרש המינימלי ואת התכנית מתכנית ג/4069, מוסיפה

יח"ד קטנה (בנוסף למבוקשת) וכן מוסיפה קומה

יש למחוק בהערה ב' ברמת הטבלה את ההתניה כי אפשרות זו תינתן בכפוף להסכמת השכן

הערה 8 לטבלת הזכויות בדבר שטח יחידות האירוח מפנה לתקן הפיזי של משרד התיירות בעוד תכנית ג/12564 מגדירה הגבלות שונות. יש לערוך את התכנית בהתאם למבוקש (עדכון כפיפות בטבלה 1.6 או לחילופין התאמה של המבוקש לתכנית הנושאת)
גובה המבנה ומספר הקומות עבור שימוש אירוח כפרי קטן יותר מהמותר בתכנית ג/12564, יש לתקן

סעיף 5	תוכנית לצרכי רישום: 20200112
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: תכנית לצרכי רישום לנחלה 71 ולקרקע חקלאית במירון

סוג סעיף: תכנית לצורכי רישום

סוג תוכנית: תוכנית לצרכי רישום

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 26,110.00 מ"ר (26.11 דונם)

בעלי ענין

יזם

נורית ומרדכי שחר

כתובות: מירון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13677	לא	לא	8	8	לא
13677	לא	לא	24	24	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
13677	71	71	כן	ג/4069

המלצות

רקע לתכנית:

מדובר בתכנית לצרכי רישום עבור נחלה 71 וקרקע חקלאית במירון, ע"ש נורית ומרדכי שחר.

המלצות:

המלצת המהנדס על אישור התכנית בפני חברי הועדה, בכפוף להשלמת התנאים

סעיף 6	תשריט איחוד וחלוקה: 104
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: תשריט איחוד וחלוקה בין מגרשים 50 ו-60 בכפר חנניה

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,103.00 מ"ר (1.103 דונם)

בעלי ענין

יזם

אלגלי פיני

גרום שבייב

כתובות: כפר חנניה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18182		לא	50	52	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
18182	50	50	כן	4592/ג
18182	60	60	כן	4592/ג

המלצות

רקע לסעיף:

תשריט איחוד וחלוקה מגרשים 50 ו-60 בכפר חנניה, לצורך מתן אפשרות להסדרה של חריגות מגבולות הבנין.

המלצות:

המלצת המהנדס על אישור התשריט בפני חברי הועדה, בכפוף להשלמת התנאים

סעיף 7	תשריט חלוקה: 105
סדר יום לשיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: תשריט חלוקה בחלקה 50 בריחניה

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,392.00 מ"ר (1.392 דונם)

בעלי ענין

יזם

טימוז ג'נדר

ג'נדר נטשה

כתובות: ריחניה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14175		לא	50	50	כן

המלצות

רקע לסעיף:

תשריט חלוקה עבור חלקה 50 בריחניה. החלוקה הינה חלוקה פנימית תוך מתן זכות מעבר לרכב ברוחב 3 מטרים לתא השטח הפנימי שנוצר עקב החלוקה.

המלצות:

המלצת המהנדס על אישור התשריט בפני חברי הועדה, בכפוף להשלמת התנאים

סעיף 8	תשריט חלוקה: 106
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: תשריט חלוקה לחלקה 7 בריחניה

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,298.00 מ"ר (1.298 דונם)

בעלי ענין

יזם

אבזאח חלמי

כתובות ריחניה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14176	לא		7	7	כן

המלצות

רקע לסעיף:

תשריט חלוקה עבור חלקה 7 בריחניה. החלוקה הינה חלוקה פנימית תוך מתן זכות מעבר לרכב ברוחב 3 מטרים לתא השטח הפנימי שנוצר עקב החלוקה.

המלצות:

המלצת המהנדס על אישור התשריט בפני חברי הועדה, בכפוף להשלמת התנאים

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200024\2	תיק בניין: 13678007289
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

אמוץ רז

מירב רז

כתובת:

בר יוחאי

גוש וחלקה:

גוש: 13678 חלקה: 7 מגרש: 289

492.00 מ"ר

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 מכוניות

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 מכוניות 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

מתנגדים

- ברויטמן נינה ובנימין

- כהן אסף ושרי הודיה

המלצות

רקע לסעיף:

בקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש + 2 יחידות אירוח ובריכת שחייה פרטית ביישוב בר יוחאי.

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

עבור הבקשה להקלה הוגשה התנגדות מטעם בעלי הזכויות במגרשים השכנים ומצורפות לסדר היום.

הדיון באישור הבקשה ייעשה לאחר שמיעת ההתנגדויות.

המלצות:

מהנדס הועדה ממליץ בפני חברי הועדה לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת התנאים

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.

החלטות

נספחים

1. התנגדות לבקשה להיתר 20200024

2. התנגדויות

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרום הגליל

הנדון: התנגדות למתן היתר בנייה

בהתאם להודעה מס': 202000242 מספר תיק בניין: 13678007289

כבעלי המקרקעין הסמוכים למקרקעין נשוא ההודעה שבנדון, הננו מתכבדים להגיש התנגדות זו להודעה שבנדון.

בהתאם לנימוקים אשר יפורטו להלן, תתבקש הועדה לדחות את הבקשה למתן היתר כפי שפורסמה בהודעה שבנדון, וזאת כדלהלן:

החריגה המבוקשת מסוג בניית בריכה מהווה פגיעה חמורה בצביון השקט של השכונה ובאורחות חיי היישוב.

בנייה כזו, שאופייה תיירותי, בשל הצימרים המתוכננים כחלק מהקומפלקס במקרקעין, תפגע באיכות החיים של השכנים במקום.

בנוסף הגדלת חדר המכונות גם הוא עלול להפוך למטרד רועש.

מיקום הבריכה והכניסה אליה על הגבול שבין הבתים יהווה הפרעה של ממש, הן בשל הקרבה בין הבתים והן בשל הרעש. יצוין כי פגיעה זו בשכנים נעשית, על פניו, ללא כל סיבה מוצדקת.

כידוע, הקלה הינה החריג לכלל, ומשכך על מבקש החריגה להצדיק את בקשתו. כלל זה מתעצם לנוכח העובדה כי החריגה המבוקשת תפגע בזכויות השכנים לניהול אורח חיים שקט ותקין.

הודיה ואסף כהן

מגרש 290

בר יוחאי

20200024

3.5.2020

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרום הגליל

הנדון: התנגדות למתן היתר בנייה

בהתאם להודעה מס': 202000242 מספר תיק בניין: 13678007289

כבעלי המקרקעין הסמוכים למקרקעין נשוא ההודעה שבנדון, הננו מתכבדים להגיש התנגדות זו להודעה שבנדון.

בהתאם לנימוקים אשר יפורטו להלן, תתבקש הועדה לדחות את הבקשה למתן היתר כפי שפורסמה בהודעה שבנדון, וזאת כדלהלן:

החריגה המבוקשת מסוג בניית בריכה מהווה פגיעה חמורה בצביון השקט של השכונה ובאורחות חיי היישוב.

בנייה כזו, שאופייה תיירותי, בשל הצימרים המתוכננים כחלק מהקומפלקס במקרקעין, תפגע באיכות החיים של השכנים במקום.

בנוסף הגדלת חדר המכונות גם הוא עלול להפוך למטרד רועש.

מיקום הבריכה והכניסה אליה על הגבול שבין הבתים יהווה הפרעה של ממש, הן בשל הקרבה בין הבתים והן בשל הרעש. יצוין כי פגיעה זו בשכנים נעשית, על פניו, ללא כל סיבה מוצדקת.

כידוע, הקלה הינה החריג לכלל, ומשכך על מבקש החריגה להצדיק את בקשתו. כלל זה מתעצם לנוכח העובדה כי החריגה המבוקשת תפגע בזכויות השכנים לניהול אורח חיים שקט ותקין.

הודיה ואסף כהן

מגרש 290

בר יוחאי

בס"ד

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה איזורית מרום הגליל

השולח: מר וגברת ברויטמן, 298 דרך התמר, ישוב בר יוחאי

הנדון: תגובה להודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (1965)

מספר בקשה 202000242

קובץ בנין מספר 13678007289

שם העותר: אמוץ רז

כתובת: בר יוחאי גוש: 13678 חלקה 7 מגרש 289

TO: Merom HaGalil Local Planning and Building Committee

FROM: Mr. and Mrs. B. Broitman, 298 Derech HaTamar, Yishuv Bar Yochai

RE: Notification Under Section 149 of the Planning and Building Law (1965)

Application No. 202000242

Building File No. 13678007289 (Private)

Applicant Name: Amotz Raz (the "Applicant")

Address: Bar Yochia Ghosh: 13678, Plot: 7, Plot: 289

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרום הגליל נתקבל על ידי בדיוק בתיאריך 17.05.2020 לתיק מספר
--

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה איזורית מרום הגליל

השולח: מר וגברת ברויטמן, 298 דרך התמר, ישוב בר יוחאי

הנדון: תגובה להודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (1965)

מספר בקשה 202000242

קובץ בנין מספר 13678007289

שם העותר: אמוץ רז

כתובת: בר יוחאי גוש: 13678 חלקה 7 מגרש 289

מוגש באתר מכתב התנגדות לשינוי המושג של המבקש במגרש שחורזר לע"ל

אנו הבונים של המגרש שמגא ממלא לגורש המדובר (298), ואנו מתנגדים לתוכנית הבנייה מהימנות הבאות:

1. אנו מתנגדים לשינוי שחורזר שבנוע: המבקש רוצה לחרוג מהכללים וההקנות החלים על הבנייה במגרש אלו. תקנים אלו נהגים על מנת לעשות את אופי המגורים השקט של השכונה והישוב בכלל, הכללים וההקנות נחוצים לצורך שמירה על איכות החיים של התושבים וחרגה מהם תפגע באיכות החיים של כלליו. כל חריגה מתוכנית אלו יפגע בודאי גם על הבנייה העתידית בכלל היישוב. ובנייה החתה כל חריגה מן הכללים היום תהפך לנוכחה המקובלת בעתיד.

2. נראה כי התכנה לא מיעד בעיקר למגורים של העותר. כל הבונה בבר יוחאי צריך לגור בנס שבנה, נראה מהתוכנית וממידע נוסף כי העותר לא בנה את הבנס הזה ע"מ לגור בו כמגורים ראשיים (בנס לא בחן הקרוב).

3. יחידות השכנה מתוכננות בבר יוחאי מאושרות לא יותר משתי יחידות השכנה בכל מבנה. בנוסף למגורים הראשיים של בעל הבנס, ע"ל הבנתו את התוכנית, ברור לו כי בכוונתו של הפונה לייצר יחידות השכנה רבות ולהשתמש בבנס נוסף אירוח גדול, דבר שייפגע באופי השקט של השכונה והאזור.

4. התנגדות לבניית חדר המטבח והת קרקע המבוקש בקשת העותר לכניית בריכה עם חדר מטבח מדרגש כי העותר מתכוון לצרוב כנס תיירותי לאירוח, אין בסבבתו אף בית אחר עם בריכה וחדר מטבח. עובדה זו מדרגשה כי העותר מתכנן בניה יוצאת דופן שאינה מעודת לצורך מגורים ראשיים ושימוש לא מורשה בנס.

5. דחיית הדרגשה לחרגה מהמסגרת המקומית את הבית בבר יוחאי מדרגשים המבנים לשמור על 4 מטרים של מרווח בין קו מבנה לבין. העותר מבקש להגדיל את השטח הבני ולחרוג ממרווח זה בשלדשה כינויים המקיפים את הבית. חריגה זו לא מקובלת באזור המגורים בשכונה. זהו אינו מחז מסחרי ואינו מעוניינים להגדיל את המספרות באזור. אם השכנים המעוררים זכאים למלאו היתרון של שמירת המרחק בין המבנים, בקשה זו מהווה חתה נוספת לכך שהמבקש אינו מבין את אופי המגורים בשכונה ומעוניין יותר בגלגל ההתנגדות הסקטור שבהתכנת חדרים במקום, ואינו מעוניין בבר יוחאי במקום מגוריו העיקרי.

אנו מבקשים מהוועדה לסיקול את התנגדות האלו. אא שימו לב, כי השלט הקטן שהונח בנס לא נעפה עד לאותה. ולא קיבלנו שום הודעה שירה אותה על בקשת המגרש לחרגה מהכללים.

ינה ברויטמן

בגמלן ברויטמן

תאריך: 14 במאי 2020

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200046\1	תיק בניין: 15555004234
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020		

בעלי עניין

מבקש

מאור אלגלי

עדן אלגלי

כתובת:

חזון

גוש וחלקה:

גוש: 15555 חלקה: 4 מגרש: 234

שימושים:

מגורים, בריכת שחיה

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים דו קומתי + בריכת שחיה פרטית בהקלה מקוי בניה

המלצות

רקע לסעיף:

בקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים דו קומתי + בריכת שחיה פרטית בהרחבת מושב חזון. הבקשה להיתר כוללת בקשה להקלה בקווי בניין עבור בריכת השחיה וחדר המכונות.

המלצות:

מהנדס הועדה ממליץ בפני חברי הועדה לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת התנאים

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. אישור רמ"י לשלב בקרת תכן

החלטות

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190097\6	תיק בניין: 136891083
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020		

בעלי עניין

מבקש
רוזנר מאיר
שרה רוזנר

כתובת: מירון, 1083

גוש וחלקה: גוש: 13689 חלקה: 47 מגרש: 1083

יעוד: מגורים + קייט

שימושים: מגורים + חדרי אירוח

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש, מחסן ביתי, 2 יח' אירוח + הקלה בתכסית והקלה במפלס 0.00.

פרוט הפרסום:

- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 40% שהם 197.20 מ"ר במקום 30.5% שהם 150.37 מ"ר המותרים ע"י תכנית ג/12851.
- הנמכת מפלס 0.00 ממפלס בינוי 690.60 ל 690.0 סה"כ שינוי 0.6 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		169.97		23.28			
3.40		81.84		8.40			
	סה"כ	251.81		31.68			
		251.81		31.68			
	סה"כ שטח מבוקש	283.49 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	283.49 מ"ר (מבוקש)					

המלצות

רקע לסעיף:

בקשה להיתר במערכת המקוונת עבור בית מגורים חדש, מחסן ביתי, 2 יח' אירוח במושב מירון. הבקשה להיתר כוללת בקשה להקלה במפלס הכניסה למבנה מתכנית בינוי ובתכסית.

המלצות:

מהנדס הועדה ממליץ בפני חברי הועדה לאשר את הבקשה, בכפוף להשלמת התנאים

היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- עמידה בתנאי שלב בקרת התכן, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- אישור רמ"י לשלב בקרת תכן

החלטות