

תאריך: 12/11/2020
ת. עברי: כ"ה בחשוון תשפ"א

קובץ החלטות ועדה משנה מס' 302
בתאריך: 09/11/2020 כ"ב בחשוון 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

נציגים:

- עלמה אפרת גלבר - רשות מקרקעי ישראל
- הערה:** באמצעות zoom
- נורית רוזנטל - הועדה המחוזית
- הערה:** באמצעות zoom

סגל:

- אלדד שהם - מהנדס הועדה
- עו"ד חורי משה - יועץ משפטי לועדה
- הערה:** באמצעות zoom
- בהלול נופר - מנהלת הועדה
- חופית שיינר - בודקת תוכניות
- הערה:** באמצעות zoom
- תמיר גרידיש - פיקוח בניה
- דקל תמר סננס בניטה - מזכירת משרד הועדה

משקיף

- ראובן דדיה - משקיף

נעדרו:

חברים:

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

נציגים:

- רביע דעבוס - רשות הטבע והגנים
- ברגר אורי - רשות העתיקות
- נאור יגאל - מינהלת הכנרת
- פרימוביץ סיוון - כיבוי אש
- סוקולסקי גלינה - משרד הבריאות

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	חן יניב	- משרד החקלאות
	הדס שדה	- איכות הסביבה
סגל:	אפרת יקוטי	- בודקת תוכניות
	יהודה יקוטי	- פיקוח בניה

אישור פרוטוקולים:

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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



על סדר היום:

פתיחת הישיבה בשעה 10:30.

חברי הוועדה והנציגים הציגו את עצמם.

יו"ר הוועדה, עמית סופר פותח את הישיבה - האם יש התנגדויות לפרוטוקול הישיבה הקודמת? הפרוטוקול נשלח אליכם לעיון.

יו"ר הוועדה וחבריה אישרו פה אחד את פרוטוקול הישיבה הקודמת מספר 300 שהתקיימה ביום 14/09/2020.

יו"ר הוועדה, עמית סופר - האם קיימים סעיפים מעל סדר היום או סעיפים שירדו מסדר היום?

בודקת התכניות, נופר בהלול - לא.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0750992 אישור תוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 15547 חלקה 14 -	גוש : 15547 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	סטניסלב סודמן	לבנים	5
שינוי זכויות בניה לצורך הסדרת בינוי קיים							
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0890277 הפקדת תוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה מגרש 103 - שפר	גוש : 15668 מחלקה : 47 עד חלקה : 47	גלית ניימרק	שפר	8
מתן הוראות בינוי להסדרת בנייה קיימת. שינוי הוראות בינוי							
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	209-0820860 הפקדת תוכנית	מושב מירון - שינויים בנחלה מס' 5	גוש : 13689 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	מרים חביב	מירון	10
לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון.							
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	209-0869313 הפקדת תוכנית	תוספת יח"ד שלישית בנחלה 17 והסדרת מנגנון פיצול - מושב	גוש : 13677 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	ניר וקנין	מירון	11
תוספת יח"ד שלישית לנחלה והגדרת מנגנון פיצול מגרש - נחלה 17 במירון							
5	תוכנית בניין עיר תוכנית לצרכי	20200112 תכנית לצורכי רישום	תכנית לצרכי רישום לנחלה 71 ולקרקע חקלאית במירון	גוש : 13677 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	נורית ומרדכי שחר	מירון	13
6	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	104 איחוד וחלוקה	תשריט איחוד וחלוקה בין מגרשים 50 ו-60 בכפר חנניה	גוש : 18182 מחלקה : 50 עד חלקה : 52	גרום שביב	כפר חנניה	14
7	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	105 איחוד וחלוקה	תשריט חלוקה בחלקה 50 בריחניה	גוש : 14175 מחלקה : 50 עד חלקה : 50	גינדר נטשה	ריחניה	15
8	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	106 איחוד וחלוקה	תשריט חלוקה לחלקה 7 בריחניה	גוש : 14176 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	אבזאח חלמי	ריחניה	16
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2020002412 אישור בקשה	מגורים + קייט , בנייה חדשה	גוש : 13678 חלקה : 7 מגרש : 289	אמוץ רז קיימת התנגדות	בר יוחאי	17
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 אישור בקשה	בריכת שחיה , בנייה חדשה	גוש : 15555 חלקה : 4 מגרש : 234	מאור אלגלי	חזון	18
בית מגורים דו קומתי + בריכת שחיה פרטית בהקלה מקוי בניה							
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2019009716 אישור בקשה	מגורים + חדרי אירוח , בנייה חדשה	גוש : 13689 חלקה : 47 מגרש : 1083	רוזנר מאיר	מירון	19
בית מגורים חדש, מחסן ביתי, 2 יח' אירוח + הקלה בתכסית והקלה במפלס 0.00.							

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 209-0750992
קובץ החלטות ועדה משנה מספר 302 תאריך: 09/11/2020	

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה 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

החלטות

החלטת הועדה המקומית על אישור התכנית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

תאריך השלמה סטטוס

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- חתימה וחותמת ועד ישוב
- 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
- יש לשנות את מספר התכנית כך שהמספר יהיה תואם את מרחב התכנון בו התכנית 26/09/2019 חלה (209)
- יש לבצע תיאום עם ועד היישוב לעניין חריגת המסלעה מגבול המגרש לכיוון שכונת 01/07/2020 הורחבה המתוכננת
- יש לסמן את כלל המבנים החורגים מגבולות המגרש להריסה 26/09/2019
- יש לערוך את דברי ההסבר לתכנית כך שתפרט את הרקע להגשת התכנית והאם בוצעה אכיפה כנגד הבניה הבלתי חוקית 07/11/2019

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המסך תוכנית: 209-0750992

הושלם	26/09/2019	יש להוסיף את מספר המגרש מתכנית מאושרת בסעיף 1.5.7
הושלם	12/07/2020	יש להוסיף בטבלה 1.6 כפיפות לתכנית מה/מק/ג/במ/3/53 ביחס של החלפה עם הערה בהתאם
הושלם	26/09/2019	יש לשנות את סוג היחס לתכנית ג/12564 להחלפה ולעדכן הערה ליחס בהתאם
הושלם	26/09/2019	יש לשנות את סוג היחס לתכנית ג/במ/53 להחלפה ולעדכן הערה ליחס בהתאם
הושלם	26/09/2019	ככל שיוזם התכנית הוא גם המגיש, יש למחוק את הפירוט מטבלה 1.8.2
הושלם	26/09/2019	יש לערוך את סעיף 2.1 כך: שינוי זכויות בניה לצורך הסדרת בינוי קיים
הושלם	26/09/2019	יש לערוך את סעיף 2.2 כך: 1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 17 ; 2. שינוי קווי בניין ; 3. מתן הוראות להריסת מבנים
הושלם	12/07/2020	יש להוסיף בסעיף 4.1.1 את מתן האפשרות לבניית יחידות אירוח
הושלם	07/11/2019	יש להפנות לתכנית ג/12564 בסעיף 4.1.2
הושלם	26/09/2019	יש להטמיע בטבלת הזכויות את כל העמודות הניתנות מתכנית מאושרת ג/12564 עבור שימוש האירוח הכפרי
הושלם	07/11/2019	האם התכנית מבקשת לשנות את התכנית? במידה ולא - יש לעדכן את העמודה הרלוונטית בטבלת הזכויות (כרגע מציעה תכנית של 156 מ"ר בעוד התכנית המאושרת מאפשרת 160 מ"ר)
הושלם	07/11/2019	המשך מסעיף קודם: ככל שהתכנית מבקשת לשנות את התכנית - יש לעדכן זאת בכל המקומות הרלוונטיים
הושלם	12/07/2020	יש להוסיף כהערה לטבלת הזכויות את חלוקת שטחי הישרות כפי שניתנו בתכנית מאושרת
הושלם	07/11/2019	יש להפנות בטבלת הזכויות בעמודות הרלוונטיות בקווי הבניין להערה "או לפי תשריט" (בנוסף להערה שנכתבה ברמת הטבלה)
הושלם	26/09/2019	יש להוסיף כהערה לטבלת הזכויות את כל ההערות מתכנית מאושרת שהיו בתוך הטבלה
הושלם	26/09/2019	יש לערוך את ההערה בטבלת הזכויות בדבר ניווד השטחים ממעל למפלס הכניסה אל 26/09/2019
הושלם	26/09/2019	מתחת כך שתופיע המילה "מתחת"
הושלם	26/09/2019	יש להסיר את סעיף 6.8 בדבר מבנים קיימים שאינו רלוונטי לתכנית זו
לא הושלם		בדברי ההסבר שורה אחרונה - יש למחוק את נושא הפקעות וההריסה שאינם רלוונטים לתכנית זו
לא הושלם		יש למחוק את סעיף 62א (א) 19 בסעיף 1.4
לא הושלם		יש לעדכן בטבלה 1.6 את סוג היחס לתכנית ג/12564 לסוג יחס של כפיפות ולעדכן את ההערה ליחס בהתאם
לא הושלם		יש להוסיף בס"ק 2.1 את המילה "והוראות" (שינוי זכויות והוראות בנייה)
לא הושלם		יש למחוק בס"ק 2.2 את תת סעיף מס' 3
לא הושלם		יש למחוק את המפורט בס"ק 4.1.1 ובמקום זאת לרשום: 1. מגורים. 2. שימושים נוספים ע"פ תכנית נושאית ג/12564 ובתנאים הקבועים בה
לא הושלם		יש למחוק את המפורט בס"ק 4.1.2 ובמקום זאת לרשום: על השימושים מכוח תוכנית ג/12564 תחולנה הוראות תכנית ג/12564 מלבד קווי בניין שהיו לפי תכנית זו
לא הושלם		עדכון בטבלת הזכויות: 1. יש לרשום מס' אחד לשתי השורות בעמודת התכנית. 2. יש להוסיף עמודת יחיד / יח"א. 3. יש להוסיף הערה לעמודת גובה ולרשום גובה מבנה עזר וחנייה בקומה אחת בלבד ולא יעלה על 2.2 מטר
לא הושלם		המשך מסעיף קודם: 4. יש להוסיף הערה לטבלת הזכויות לגבי גדרות על גבול המגרש + קירות תומכים כפי שמופיע בתכנית המאושרת
לא הושלם		יש למחוק בס"ק 6.2 את המשפט "אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית"
לא הושלם		יש למחוק את ס"ק 6.3 (השטח הנכלל צריך להיות מגרש מאושר אחרת אין משמעות לשינויים המוצעים בתכנית)
לא הושלם		יש להטמיע בפרק 6 את תוכן סעיפים פרק א' ופרק ז' 1-3, פרק ח' 6-8 מתכנית מאושרת
לא הושלם		יש להוסיף סעיף בפרק 6 ולרשום: על השימושים מכוח תכנית ג/12564 תחולנה הוראות תכנית ג/12564
לא הושלם		יש לרשום בס"ק 7.2 - זמן משוער לביצוע התכנית הינו מייד עם אישורה
לא נדרש		יש להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המשך תוכנית: 209-0750992

- היטל השבחה

- יש לערוך את תשריט המצב המאושר על פי התכנית האחרונה החלה במגרש זה
(מזה/מק/ג/במ/3/53)

לא נדרש

לא נדרש

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 209-0890277
קובץ החלטות 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)

מספר תכנית	יחס
9619/ג	החלפה

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 הוראות התכנית: 3 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת התכנית

מתן הוראות בינוי להסדרת בניה קיימת.

שינוי הוראות בינוי

החלטות

החלטות הועדה המקומית על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- חתימה וחותמת ועד ישוב
- 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
- היטל השבחה
- דפי תצהירים של מקדמי התכנית עדכניות וחתומות על ידי כל בעלי העניין לשלב ההפקדה
- 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
- המשך מסעיף קודם: במגרש, לכל היותר
- יש לערוך את דברי ההסבר לתכנית כך שייצגו 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"

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המשך תוכנית: 209-0890277

- 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) בפרק 5, טבלת הזכויות
- 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 המשך מסעיף קודם: במקומות בהם מבוקשת הסדרה לבינוי קיים
- יש להשאיר את המחסנם עבורם מבוקש שינוי בקווי הבניין מחוץ לקווי הבניין, ובמקום זאת להוסיף בפרק 4.1.2 כי תותר הסדרת המחסנים הקיימים עד לגבול המגרש, כפי שמופיע בתשריט, וכי ניקוז גג המבנה יהיה למגרש המבקש המשך מסעיף קודם: ולא למגרש השכן. בנוסף, תוסף הערה ברמת הטבלה לטבלת הזכויות בדבר מתן האפשרות להסדרת המחסנים הקיימים עד לגבול המגרש כפי שמופיע בתשריט
- 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
- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)

סעיף 3	תכנית מפורטת: 209-0820860
קובץ החלטות 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 הוראות התכנית: 7 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת התכנית

לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון.

החלטות

החלטת הועדה המקומית על דחיית התכנית מהסיבות הבאות:

- עקב מצב התשתיות הקיימות במושב מירון, הנמצאות במיצוי מלא של תפוקתן ואף מעבר לכך, יש לערוך את התכנית כך שלא תוסיף זכויות בניה ויחידות דיור.
- יש לערוך את תכנית הבינוי כך שתציג את מיקום החניות על פי התקן, ולא בתא שטח נפרד (ובמידה יישארו במיקום הנוכחי, בהתאם למפורט בתקן).

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 209-0869313
קובץ החלטות 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 הוראות התכנית: 6 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

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

החלטות

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

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- חתימה וחתימת ועד ישוב
- 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
- היטל השבחה
- דפי תצהירים של מקדמי התכנית עדכניות וחתומות על ידי כל בעלי העניין לשלב ההפקדה
- בהתאם להערת נציגת הוועדה המחוזית בדיון - יש לערוך את התכנית כך שתציג פיצול של הנחלה למגרש מגורים א' ועריכת כלל מסמכי התכנית בהתאם ולא 'מנגנון פיצול' כפי שהוגש
- בהתאם להערה בדבר עריכת התכנית, יש לערוך את שם התכנית, מטרותיה ועיקרי הוראותיה בהתאם
- יש לתקן את מספר התכנית בתשריט המצב המאושר
- יש להציג קו 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

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



המשד תוכנית: 209-0869313

- 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
- יש להוסיף לסעיף 2.2 בהוראות התכנית כי התכנית משנה את גודל המגרש המינימלי ואת התכנית מתכנית ג/4069, מוסיפה יחיד 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
- המשד מסעיף קודם: 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
קובץ החלטות 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

מירון

כתובות

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	4069/ג

החלטות

אישור מפות לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- חתימה וחותמת ועד ישוב
- יש להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
- המצאת קובץ ממוחשב (PDF, DWG) של מפת המדידה הכוללת איתור גבולות בפוליון סגור
- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- חתימה על טופס התחייבות לרישום תצ"ר (טופס 16)
- יש להוסיף תרשים סביבה מתכנית 4069/ג

סעיף 6	תשריט איחוד וחלוקה: 104
קובץ החלטות 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 פני

גרום שבייב

כתובות: כפר חנניה

גושים חלקות

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

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

החלטות

אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- אישור בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל)
- יש להמציא עותק חוזה חכירה/פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
- המצאת קובץ ממוחשב (PDF, DWG) של מפת המדידה הכוללת איתור גבולות בפולגון סגור
- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- יש לערוך את התשריט כך שיציג את המצב הקיים ולצידו יופיע המצב המוצע ללא בינוי, אלא רק סימון גבולות המגרש וקווי הבניין
- יש להציג טבלה של שטחים טרם האיחוד והחלוקה ולאחר השינוי
- יש להוסיף הערה: "אין באישור התשריט משום אישור הבינוי בו"
- יש למלט נתונים במלואם בטבלת הצעת החלוקה, לרבות מספר התכנית החלה

סעיף 7	תשריט חלוקה: 105
קובץ החלטות 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

החלטות

אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- חתימת כל בעלי הזכויות על גבי התשריט
- יש להציג את תשריט המצב הקיים לצד המצב המוצע
- המצאת קובץ ממוחשב (PDF, DWG) של מפת המדידה הכוללת איתור גבולות בפוליון סגור
- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- יש להוסיף הערה כי אין באישור התשריט משום אישור הבינוי הקיים

סעיף 8	תשריט חלוקה: 106
קובץ החלטות 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

החלטות

אישור תשריט חלוקה/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית, בכפוף להשלמת התנאים

נא להמציא למשרדי הועדה:

- חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין על גבי התשריט
- המצאת נסח טאבו
- המצאת קובץ ממוחשב (PDF, DWG) של מפת המדידה הכוללת איתור גבולות בפוליון סגור
- הגשת 5 עותקים מתוקנים וחתומים ע"י מגיש התכנית, עורך התכנית והיזם
- יש להוסיף הערה: אין באישור התשריט משום אישור הבינוי הקיים
- יש להציג את תשריט המצב הקיים ולצידו תשריט המצב המוצע

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200024\2	תיק בניין: 13678007289
קובץ החלטות 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

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

מהות הפרסום

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 ושירי הודיה

החלטות

החלטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו כנגד הבקשה להקלה

בפסיקה של בית המשפט העליון נקבע כי "הקמת בריכת שחיה מעבר לקווי הבניין אינה מהווה מטרד, ואף מהווה חלק

אינטגרלי מבית המגורים"

ההתנגדויות שהוגשו כנגד ההקלה הינן בעבור מיקום בריכת השחיה וחדר המכוניות על אף שמגרשי המתנגדים אינם גובלים

במיקום בו הבריכה חורגת מקווי הבניין.

בהתאם להחלטת בית המשפט באותו נושא, ההתנגדויות נדחות.

החלטה לדחות את הבקשה להיתר מהסיבות הבאות:

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/12564

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 חריג 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 בניין מספר 13678007289 מספר 1 פורטי

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 בד"ר
בתיאור
17.05.2020
לתיק מספר

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 בניין מספר 13678007289 מספר 1 פורטי

שם העותר: אמוץ רז

כתובת: בר יוחאי גוש: 13678 חלקה 7 מגרש 289

מוגש באתר מכתב התנגדות לשימוש המוגש של המבקש במגרש שחורזר לע"ל

אנו הבאים של המגרש שמבא ממלך הגרש המדובר (298), ואנו מתנגדים לתוכנית הבניה מהימנות הבאות:

1. אנו מתנגדים לשימוש שהוצע בשטח: המבקש רצה לחרוץ מהקלות החלים על הבנייה במגרש אלו. תקנים אלו נחוצים על מנת לעסוק את אופי המגרש השקט של השטח והשימוש בכלל, הכללים והתקנות נחוצים לצורך שמירה על איכות החיים של התושבים וחרגה מהם תפגע באיכות החיים של מולד. כל חריגה מתוכנית אלו יפגע בודאי גם על הבניה העתידית בכלל היישוב. ובנייה החתה כל חריגה מן הכללים היום תיפגע לנזק מההתקבלת בעתיד.

2. נראה כי התכנה לא מיעד בעיקר למגורים של העותר. כל הבנה בבר יוחאי צריך לזרז בנוס שונה, נראה מהתוכנית וממידע נוסף כי העותר לא בנה את הבנה הזה ע"מ לזרז בו כמגורים ראשיים (בכנס לא בזמן הקרוב).

3. יחידות השכרה מתוכנית: בבר יוחאי מאושרות לא יותר משתי יחידות השכרה בכל מבנה. בנוסף למגורים הראשיים של בעל הבנה, על הבנתו את התוכנית, בדרך לזרז כי בכוונתו של הפונה לייצר יחידות השכרה רבות ולהשתמש בכנס נוסף אחרת גדול, דבר שייפגע באופי השקט של השכונה והאזור.

4. התנגדות לבניית חדר המטבח: קבוצת העותר לבניית בריכה עם חדר מטבח מדרגש כי העותר מתכוון לזרז כנס תיירותי לאזור, אין בסבבתו אין בית אחר עם בריכה וחדר מטבח. עובדה זו מדרגשה כי העותר מתכוון בניה יציאה דופן שאינה מעודדת לצורך מגורים ראשיים ושימוש לא מורשה בכנס.

5. דחיית הדרישה לחרגה מהמסגרת המקומית את הבית: בבר יוחאי נדרשים המבנים לשמור על 4 מטרים של מרווח בין קו מבנה לבין בניין. העותר מבקש להגדיל את השטח הבניין ולחרוץ ממנו זה בשלושה כינויים המקיפים את הבית. חריגה זו לא מקובלת באזור המגורים בשכונה. זהו אינו מחז מסחרי ואינו מעוניינים להגדיל את המספרת באזור. אם השכנים המעורבים זכאים למלאו היתרון של שמירת המרחק בין המבנים, בקשה זו מהווה חתה נוספת לכך שהמבקש אינו מבין את אופי המגרש בשכונה ומעוניין יותר בגדול ההתנגדות המסגרת שבהתכנת חדרים במקום, ואינו מעוניין בבר-יוחאי במקום ממדויף העיקר.

אנו מבקשים מהוועדה לסיקול את התנגדות האלו: אא שמו לב, כי השלט הקטן שהונח בכנס לא נעפה עד לאותה, ולא קיבלנו שום הודעה שירה אותה על בקשת המגיש להוראה מהכללים.

ינה ברויטמן

בגמלן ברויטמן

תאריך: 14 במאי 2020

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200046\1	תיק בניין: 15555004234
קובץ החלטות 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

מהות הפרסום:

בניית בית דו קומתי+בריכה בהקלה מקוי בניה

החלטות

החלטה לאשר

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190097\6	תיק בניין: 136891083
קובץ החלטות 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

493.00 מ"ר

שימושים:

מגורים + חדרי אירוח

בנייה חדשה תאור הבקשה:

מהות הבקשה

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

מהות 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
		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)					

החלטות

החלטה לאשר

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.

שהם אלדד
מהנדס הועדה המקומית

סופר עמית
יו"ר הועדה המקומית