

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2011006 ביום א' תאריך 09/10/11 י"א תשרי, תשע"ב בשעה 12:00

השתתפו:

חברים:

דותן מוטי - יו"ר הועדה
דדי בן דוד - חבר
דן טלית - חבר
שחר תבור - חבר

נציגים:

דימרי ניסים - נציג לשכת הבריאות

סגל:

יצחק פרסמן - מהנדס הועדה
הרחול הדס - מזכיר הועדה המקומית

נעדרו:

חברים:

זאב אלמן - חבר
בועז יוסף - חבר
אשר כהן - חבר

נציגים:

חגית עמית - נציגת שר הפנים
מיכל עייק - הגנת הסביבה
קורן נפתלי - מהנדס הג"א
יחיאל שמו - נציג כיבו אש
אייל כהן - נציג משטרת טבריה
רועי ארד - נציג רשות הטבע והגנים
נחום דרורה - נציג משרד החקלאות
סיגל בן עוז - נציגת משרד התירות
אריה סגרון - מנהלת הכנרת
גלעד צינמון - רשות עתיקות
גד יובל - קרן קימת לישראל
אלון זרבבל - נציג מינהל מקרקעי ישראל

סגל:

עו"ד שגיא רובינסקי - יועץ משפטי

מוזמנים:

יוסי יצחקי - מנכ"ל המועצה וקב"ט
יוסי לרנר - מי גת

1. אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2011005 מיום 29.8.11.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	בעלים	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	ע.מ.
1	ג/19798	מינהל מקרקעי ישראל	מפרידן טורעאן מערב ומעבר הולנ	טורען	4
2	גת/מק/11/8094		תכנית לשינוי קו בניין במגרש 435	גבעת אב	5
3	נחלה 12 הזורעים	מינהל מקרקעי ישראל	חלוקת נחלה 12 בהזורעים	הזורעים	6
4	פל"ח שדה אילן	מינהל מקרקעי ישראל	שמושי פל"ח בראש נחלות ובשטח	שדה איל	7

שם : מפרידן טורעאן מערב ומעבר הולכי רגל טורעאן מזרח

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית : 421,857.000 מ"ר

ועדה מחוזית : סמכות :

יחס לתכנית

שינוי ל- 11281/ג

שינוי ל- 11324/ג

שינוי ל- 12166/ג

שינוי ל- 1736/ג

כפופה ל- תמ"א 22

כפופה ל- תמ"א 34

כפופה ל- תמ"א 35

כפופה ל- תמ"א 37

כפופה ל- תמ"א/3

בעלי ענין :

יזם/יוזם : מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל

בעלים : מינהל מקרקעי ישראל

מגיש : מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל

י ש ו ב י ם

טורען

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 15142

41, 1-4, 44

גוש : 15143

4, 5, 10, 11, 15

גוש : 16622

14-15, 15, 52, 53, 57, 1-11, 12-13, 16-17, 20, 27, 47, 48-51

גוש : 16623

41, 69-70, 73-74

גוש : 16625

10-11, 14-15, 52-53, 1-13, 25, 32-34, 40, 45

גוש : 16626

21-43

גוש : 16629

11-12, 15-18, 50-54, 3, 63, 7-10, 13-14, 19-20, 23, 31, 33-49, 56, 58-62, 64-66, 79, 97

גוש : 16639

13-15, 17-18, 20-22, 28-32,

גוש : 16640

46-47, 1-3, 10-24, 49-56

מטרות התכנית:

קביעת הוראות מפורטות להקמת מחלף בית רימון בכביש 77.

החלטות:

תכנית מפרידן טורען בין היתר מבטלת פניות שמאלה בצומת מחנה שמשון - מחצבת טורען - אתר הטמנה. ביטול הפניות השמאליות ייצור עומס מיותר של מובילים, משאיות ורכב אחר על מחלף טורען. מובילי הציוד הכבד מהבסיס הצבאי ומטיילי יער בית קשת המבקשים לצאת לכוון צומת המוביל ייאלצו לפנות ימינה (מזרחה) ללא אפשרות לבצע חזרה בצומת גולני. סוגיה זו אינה פתורה באופן מערכתי. התכנית אינה נותנת פתרון לדרכים חקלאיות ומעברים לכלים חקלאיים מתחת לכביש 77, קוטעת דרכים חקלאיות קיימות מבלי לתת פתרון לתנועה של כלים חקלאיים. התכנית יוצרת פוטנציאל לפגיעה בקרקעות הסמוכות לתכנית ואינה משפה את הועדה בגין תביעות פיצויים.

לאור האמור הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את התכנית.

שם: תכנית לשינוי קו בניין במגרש 435 בגבעת אבני

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 507.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית

ג/13618

ג/8094

יחס

כפופה ל -

שינוי ל -

בעלי ענין :

מנטל אילן

יזם/יוזם:

מנטל חיה מיכל

יצחק שפירא

מתכנן:

מנטל אילן

מגיש:

מנטל חיה ומיכל

י ש ו ב י ם

גבעת אבני

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 15223

68

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת :

שינוי קו בניין במגרש 435 בגבעת אבני.

ה ח ל ט ו ת :

להפקיד את התכנית בכפוף לאשור מנהל התכנון ובתנאים הבאים :

- להוסיף שם יזם

- למחוק שימושים - ברכת שחיה

- לתקן סעיף 4.1.2 (נרשם בהתאם לתכנית ג/8718 ?)

- לתקן סעיף 5 כנ"ל

- חתימת מ.מ.י.

- הגשת כתב שיפוי

- להגיש תכנית חתומה ע"י כל הגורמים

- להוסיף חתימת מודד

- לתקן בתשריט מצב קיים עפ"י ג/8094

שם : חלוקת נחלה 12 בהזרעים

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית : 9,563.000 מ"ר

סמכות : ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
10988/ג	כפופה ל -
13507/ג	כפופה ל -
13618/ג	כפופה ל -
5361/ג	שינוי ל -

בעלי ענין :

מתכנן :	יצחק שפירא
בעלים :	מינהל מקרקעי ישראל
מגיש :	הזרעים

י ש ו ב י ם

הזרעים

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 15278

49, 25, 14, 13, 5

מגרשים לתכנית: 12 בשלמותו**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת :**

גריעת שטח מתוך נחלה קיימת והגדרתו כמגרש נפרד עם זכויות בניה כשל מגרשים לבניה שאינם נחלות במושב הזרעים.

ה ח ל ט ו ת :

- להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
- אשור מינהל מקרקעי ישראל
- הגשת כתב שיפוי
- לתקן סעיף 1.5.1 - לציין נחלה ולא מגרש
- למחוק כפיפות לתכנית ג/ 13507
- להוסיף שם יום
- תכנית ג/ 13507 לא חלה במקום לכן לא ניתן להפנות לתכנית זו- לתקן בכל מקום רלבנטי

שם: שמושי פל"ח בראש נחלות ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 2,072,184.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

לכתנית	יחס
10988/ג	כפופה ל -
13618/ג	כפופה ל -
17277/ג	שינוי ל -
4405/ג	שינוי ל -
5299/ג	שינוי ל -
גב"מ 75	שינוי ל -
גנ/15970	שינוי ל -
גנ/16877	שינוי ל -
גת/מק/3/4405	שינוי ל -
גת/מק/4/4405	שינוי ל -
גת/מק/9/75	שינוי ל -
תמ"א 35	כפופה ל -
תמ"א 37	כפופה ל -
תמ"מ 2/9	כפופה ל -

בעלי ענין:

שדה אילן	יזם/יוזם:
זהבי איתי, אדריכל	מתכנן:
מינהל מקרקעי ישראל	בעלים:
שדה אילן	מגיש:

י ש ו ב י ם

שדה אילן

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15135

80, 70-73, 64-66, 27-29, 3-11, 79, 74-75, 68, 30-63

גוש: 15136

88-90, 86, 76-84, 62-65, 51-54, 34-38, 15-26, 87, 85, 39-50, 27-33, 14, 1-13

גוש: 15140

151, 132, 109, 146

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

הוספת שימושי פל"ח בתחום המגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות בראש נחלה.

ה ח ל ט ו ת:

ועדת המשנה החליטה כי הועדה המקומית תהיה יוזמת ומגישת התכנית והחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הגשת כתב שיפוי

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
9	שדמות דבורה	לריש חנה	269	22	15120	320269	20110308	1
11	ארבל	חקלאי עפר	54		17334	120054	20110243	2
12	אילניה	סנדלר צביקה	303		15141	100303	20110233	3
13	כפר קיש	בודואן דניאל	14	2	15365	241400	20110324	4

מבקש:

▪ לריש חנה

עורך:

▪ זאבי אופיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדמות דבורה

גוש וחלקה: 15120 22 מגרש: 269

תכנית: גב"מ 75

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	בניה חדשה	198.10	49.89

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים חדש בשטח של 247.99 מ"ר.

הערות בדיקה:

פורסמה הודעה לפי סעיף 149 - הקלה בקו בניין צידי - 10% והקלה במספר קומות - 3 קומות וצ"ל
2. הוגשו התנגדויות.

החלטות:

שני המתנגדים, עמיחי הד ועמיר בן חורים הגישו התנגדות לחריגה מגובה המבנה ובטענה כי הדבר יביא להסתרת הנוף הנשקף מבתיהם. לפי תוכנית הפיתוח מפלס 0.00 המתוכנן במגרש 135.50 מ' מעל פני הים. עפ"י תקנון התכנית גת/מק/7/75 החל במקום מותר לבנות במגרש בית מגורים בשתי קומות בגובה 7 מ' לגג אופקי ו 9 מ' לגג רעפים, זאת אומרת שבמידה ומבקש הבקשה היה מגיש בקשה לבנות בית מגורים הכולל גג רעפים במפלסים המתוכננים גובה המבנה היה יכול להגיע ל - 144.50 מ' מעל פני הים. בבקשה מוצע בית מגורים כשגובה המעקה בגג השטוח 143.20 מ' מעל פני הים, ב - 1.30 מ' נמוך מהגובה המקסימלי. בבקשה מבוקשת בניית קומה מתחת למפלס הכניסה כשחלק מהפיתוח נמוך מהמפלס המתוכנן בתכנית הפיתוח. בגבול בין מגרשים 269,270 ייבנה קיר תומך מבטון עם מעקה בטיחות תקני וע"ח המבקש, חומרי הגמר יהיו עפ"י התכנית החלה במקום.

לאור האמור הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- 24/08/11 - חתימה וחתימת ועד הישוב
- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע
- 24/08/11 - אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו(חסר חוזה)
- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א
- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה
- 24/08/11 - הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה
- חישובים סטטיים
- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים (חסרה חתימת מודד)
- להראות פרט גידור כולל חומרי גמר
- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות
- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום

- קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי
- זה ימנע מתן טופס 4.
- דו"ח קרקע לביסוס המבנה
- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה
- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין
- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת
- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבנין".
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות סולריות.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות גז.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אטימות ממ"דים.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - טיח בממ"דים.
- בדיקת מערכת סינון ואוורור
- הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירה והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
- יש לנקוט באמצעי בטיחות
- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
- יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- הגשת כתב שיפוי
- ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב
- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמוך מקום ומפלס המבנה במגרש
- היטל השבחה ישולם כחוק

מבקש:▪ **חקלאי עפר****עורד:**

▪ כורס גידי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ארבל**גוש וחלקה: 17334****מגרש: 54**

תכנית: ג/4382

תאור הבקשהשימוש עיקרי

לגיטימציה

מבנים חקלאיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

לגליזציה למבנים חקלאיים בנחלה: מחסן חקלאי - 30.00 מ"ר

דיר כבשים - 100.09 מ"ר

מבנה הכולל סככות חקלאיות, בית אריזה לדבש,

מכוורת, חדר אידוי ומחסן כלים - 737.37 מ"ר.

ה ח ל ט ו ת:

עפ"י החלטת ועדת משנה מיום 11.7.11 התקיימה ישיבה בהשתתפות מר עפר חקלאי, יועץ משפטי מטעמו,

היועץ המשפטי לוועדה ומהנדס הועדה ובה הובהר נושא מעמדם של המבנים החקלאיים אשר נבנו לפני

אשור תכנית ג/4382. עפ"י חוות דעת מתוקנת של היועץ המשפטי לוועדה ניתן לאשר לגליזציה למיבנים

החקלאיים שנבנו ללא היתר לפי אשור התכנית גם אם הם חודרים בחלקם לתוך שטח המגורים עפ"י

ג/4382. לטענת המבקש המיבנים המבוקשים ממשיכים לפעול כמבנים חקלאיים.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- חתימה וחתימת ועד הישוב

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- אישור שרותי כבאות

- חוות דעת משרד החקלאות

- חוות דעת משרד הבריאות

- דוח יציבות מבנה קיים

ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :

- תשלום אגרת בניה

24/10/11

מבקש:

- סנדלר צביקה

- סנדלר אורה

עורד:

- קינן דניאלה

- סוג בקשה: בקשה להיתר

- כתובת הבנין: אילניה

- גוש וחלקה: 15141

- תכנית: 3643/ג

- שימוש עיקרי

- מגורים

- מגרש: 303

- תאור הבקשה

- לגיטימציה ותוספת

מהות הבקשה:

לגליזציה לקירוי מרפסת בגג רעפים, סה"כ קיים + מוצע - 278.34 מ"ר.

הערות בדיקה:

פורסמה הודעה לפי סעיף 149 - בקשה להקלה בשטח כיסוי קרקע 217.67 מ"ר וצ"ל 125 מ"ר ללא הגשת התנגדויות.

החלטות:

לאשר בתנאים הבאים:

- חתימה וחותמת ועד הישוב

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- דוח יציבות מבנה קיים

- הוצאת ההיתר מותנית:

- תשלום אגרת בניה

- תשלום היטל ביוב

- היטל השבחה ישולם כחוק

24/10/11

09/08/10

מבקש:

- בודואן דניאל

- בודואן יעל

עורד:

- גורפינקל אורית

- סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כפר קיש

- גוש וחלקה: 15365 2 מגרש: 14

- תכנית: 12524/ג

שימוש עיקרי

- מגורים

תאור הבקשה

- בניה חדשה

שטח עיקרי

- 164.83

שטח שירות

- 43.47

מהות הבקשה:

- בניית בית מגורים חדש בשטח של 208.30 מ"ר.

הערות בדיקה:

- פורסמה הודעה לפי סעיף 149 - הקלה של 10% בקו בניין צידי ואחורי ללא הגשת התנגדויות.

החלטות:

- לאשר בתנאים הבאים:

20/09/11

- חתימה וחותמת ועד הישוב

20/09/11

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו

- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א

- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה

20/09/11

- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה

- חישובים סטטיים

- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים

20/09/11

- להראות פרט גידור כולל חומרי גמר

- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות (לסמן קו ביוב שעובר בתוך המגרש)

- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום

- קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי

- זה ימנע מתן טופס 4.

- דו"ח קרקע לביסוס המבנה

- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה

- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין

- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת

- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבנין".

- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.

- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.
 - המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות סולריות.
 - המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות גז.
 - המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אטימות ממ"דים.
 - המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - טיח בממ"דים.
 - בדיקת מערכת סינון ואוורור
 - הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירה והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
 - יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
 - יש לנקוט באמצעי בטיחות
 - הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
 - יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
 - חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
 - יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :
- תשלום אגרת בניה
 - תשלום היטל ביוב
 - הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמוך מקום ומפלס המבנה במגרש
 - היטל השבחה ישולם כחוק

דותן מוטי
יו"ר הועדה

יצחק פרסמן
מהנדס הועדה