



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

תאריך: 01/07/2020
ת. עברי: ט' בתמוז תש"ף

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 2020006

בתאריך: 28/06/2020 ו' בתמוז תש"ף שעה 10:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| - אינג' סלימאן נסראלדין | - יו"ר הועדה |
| - מר חטיאל מוטי | - יו"ר מועצה מקומית ראש פינה |
| - מר שמעון סויסה | - יו"ר מועצה מקומית חצור הגלילית |
| - מר אילן אור | - יו"ר מועצה מקומית יסוד המעלה |
| - מר דוד אזולאי | - יו"ר מו"מ מטולה |

נציגים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| - יעל משיח | - נציגת משרד האוצר/ מנהל התכנון |
| - מר ישראל יעקבי | - מהנדס מו"מ חצור הגלילית |
| - רחל ליבוביץ' כהן | - מהנדסת מועצה מקומית ראש פינה |

סגל:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - אבנר סבג | - מהנדס הועדה |
| - עו"ד לילך גפני - רוזניס | - יועמ"ש הועדה |
| - מיכל קרן | - רכזת רישוי |
| - חגית סבג-חיון | - רכזת רישוי |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| - מר ויסאם פאיז עומר | - יו"ר מועצה מקומית טובא זנגריה |
| - מר ישראל הרשקוביץ' | - נציג ציבור חצור הגלילית |
| - מר חיים אבן חיים | - נציג ציבור חצור הגלילית |

נציגים:

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| - אורי ברגר | - נציג רשות העתיקות |
| - עמית קליינר | - רשות מקרקעי ישראל |
| - מר נאסר אבו סאלח | - נציג משרד הבריאות |
| - סיגלית שפילמן | - נציג משרד האוצר/ מנהל התכנון |
| - מר אביחי נחשון | - נציג מנהלת הכנרת |
| - גב' אילנית מ. | - נציגת מנהל מקרקעי ישראל |
| - נעם רווח | - רשות הטבע והגנים הלאומיים |
| - סיון פרומוביץ' | - נציגת כיבוי אש |
| - מר אברי קדמון | - נציג קק"ל |
| - ציון אילוז | - מהנדס מ"מ יסוד המעלה |
| - איציק אילוז | - מהנדס מועצה מקומית מטולה |
| - נאדר הייב | - מהנדס טובא זנגריה |

הדיון התחיל בשעה 10:20

1. אישור פרוטוקול קודם מס' 2020005
2. דיון בנושא תגבור פיקוח רישוי - המשך דיון והמלצת ועדת התייעלות

אבנר:

שלום לכולם

סלימאן:

בוקר טוב, אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה 2020006 הפורם הוא פורם לגיטימי על אף ששני ראשי רשויות לא נוכחים.

- ישראל יעקבי נכנס -

אישור פרוטוקול קודם מס' 2020005

אנחנו מאשרים את פרוטוקול 2020005 לא היו הערות

החלטה: מאושר פה אחד

- נכנס שמעון סויסה -

סעיף 2 מעל סדר היום: דיון בנושא תגבור פיקוח רישוי - המשך דיון והמלצת ועדת התייעלות

סלימאן:

בפעם הקודמת מוטי לא היה והעלינו את הסוגיה שנדרש להחזיר את המפקח שעבד בזמנו כ"פרילנסר", אני אומר שכתוצאה מבעיות הפיקוח החברה המליצה בכל זאת להחזיר את המפקח שעבד כאן כתיגבור נדרש.

שמעון:

מאיזה תקציב?

סלימאן:

העלות תיכלול בסעיף יועצים בתכנית הרפורמה שאושרה לוועדה ברפורמה ב - 2015.

החלטה - לאשר.

אילן:

אנחנו מאשרים את אותו פרילנסר בתנאי שזה יבוא מהתקציב הרפורמה.

סלימאן:

כולנו מסכימים שהתקציב לזה חייב לבוא מהרפורמה, הדרך לדעת אם זה אפשרי בוודאות זה לנסות - אני בעד בבערה הזאת שצריך להקפיד לא להביא לגרעון בעקבות סעיף זה.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20190372\1 ת.בנין: 3000803	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 13211 חלקה: 105	בונן אברהם קיימת התנגדות	מטולה	4 שעה: 10:15
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	259-0520676	קריה חסידית חצור הגלילית (11)	גוש: 13935 מחלקה: 30 עד חלקה: 30	פרויקט הקריה חצור בע"מ	חצור הגלילית	10
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	259-0774349	הסדרת קווי בנין, בית וליד מוחמד שחאדה - טובא	גוש: 13564 מחלקה: 1 עד חלקה: 1	מחמד שחאדה מוקביל	טובא-זנגריה	14
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	259-0774240	הסדרת קווי בניין, בית פחירי עבדאללה הייב - טובא זנגריה	גוש: 14151 מחלקה: 45 עד חלקה: 45	פחירי עבדאללה הייב	טובא-זנגריה	17
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20190596\5 ת.בנין: 5000903	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 13854 חלקה: 96	בן דוד נדב ועמית	חצור הגלילית	20
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20190361\1 ת.בנין: 5002698	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 13935 חלקה: 30 מגרש: 205	פרויקט הקריה חצור בע"מ באמצעות רם	חצור הגלילית	23
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200127\1 ת.בנין: 3000095	מגורים, שינויים ללא תוספת	גוש: 13201 חלקה: 30 מגרש: 44	ציוני אלרואי	מטולה	26



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190372\1	תיק בניין: 3000803
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020		

מס' רישוי זמין: 9651860219

בעלי עניין

מבקש

בונן אברהם

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105

עורך

אזולאי דודי

מודד

סבאג ראתב, ת.ד. 255 אזור תעשייה צפוני קרית שמונה, 1103201

כתובת: מטולה

גוש וחלקה: גוש: 13211 חלקה: 105

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש בשטח כולל של 306.03 מ"ר + בריכת שחייה בשטח של 27.52 מ"ר + 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 100.61 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה להקמת בריכת שחייה ובחריגה מקו בניין אחורי וצדדי מותר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	19/06/2019	19/07/2019

מהות הפרסום

הקלה להקמת בריכת שחייה ובחריגה מקו בניין אחורי וצדדי מותר

הערות בדיקה

מדובר בבקשה להיתר לבית מגורים בן 3 קומות הכולל 2 יח' ארוח ובריכה.

בגין הבריכה פורסמה הקלה הן לעצם הקמתה והן לחריגה מקו בניין צדדי דרומי ואחורי מזרחי.

לבקשה הוגשו 3 התנגדויות שלוש מתן מטעם הבעלים של חלקה 47 הצמודה מדרום, בגידרן נטען לפגיעה באיכות החיים ובערך המגרש, בין היתר נוכח העובדה שהבינוי המוצע מצביע על כוונה להקים במקום דירות להשכרה (צימרים).

נראה שכוונת המתנגדים לכך ששלעתם עומדת לקום במקום "יולת אירוח".

מדובר במגרש בשטח של כ-577 מ"ר בייעוד "משקי עזר תיירותיים" בו מותר 2 קומות מעל מפלס הכניסה ובהן 80% בנייה וקומה מתחת למפלס הכניסה עם 50% בנייה במבנה העיקרי בלבד. בנוסף תותר בניית עד 4 יח' ארוח.

התב"ע כוללת גם הוראות עיצוב בדבר חובת גג רעפים אדום על רוב שטח הגג.

מדובר במגרש עם טופוגרפיה ייחודית עם הפרשי גבהים של כ-9 מ' בשיפוע יורד ממערב למזרח.

מוצע בינוי הכולל 3 קומות כדלקמן:

מפלס כביש הגישה: 446.60

מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת לבניין: 443.00

מפלס קומה תחתונה (יח' ארוח): 439.71

במפלס 0.00 תוכננה בריכת שחייה + חצר מסביבה שהצריכה עבודות פיתוח וקירות תומכים בגובה של כ-6 מ' שהגיעו עד לקצה המזרחי של המגרש.

מדובר בעבודות פיתוח מסיביות הכוללות מילוי וקירות תומכים ויצירת מפלסים מלאכותיים של עד כ-6 מ' גובה מפני קרקע טבעית קיימת.



בנוסף מוצע תכנון מעקה בגובה כ-1.50 מ' המסתיר חלקית את גג הרעפים.

התכנון הפנימי של הבית כולל מדרגות חיצוניות ופנימיות לכל אחד מהמפלסים, במפלס העליון מוצעים 4 חדרי שינה כל אחד עם שירותים ומקלחת בשטח של כ-20 מ"ר כל אחד.
במפלס האמצעי מוצע חלל ציבורי הכולל סלון, מטבח, פינת אוכל ושני חדרי שינה נוספים במתכונת דומה.
היצאה לבריכה היא ממפלס זה. במפלס התחתון מוצעות שתי יח' ארוח.
התכנון המוצע אכן מעלה, כטענת המתנגדים, חשד ממשי לכוונה לבצע במבנה שימוש ל"וילת ארוח" הן מבחינת גישה חיצונית ועצמאית לכל מפלס, הן מבחינת החלוקה הפנימית, הן מבחינת התפעול הפונקציונלי של כל אחד מחלקי המבנה. בנוסף נראה שהתכנון המוצע אינו משתלב בצורה נאותה עם הטופוגרפיה הטבעית הקיימת ובאופן מאולץ כולל עבודות פיתוח מסיביות של פילוס מגרש ויצירת קירות תמך בגבהים שאינם משתלבים בשטח. ראוי לבצע תכנון מייטיב עם המקרקעין המשתלב ותואם את הטופוגרפיה הקיימת ותואם לסביבה מבחינת נראות וניצפות באופן שלא יוצרו קירות תמך מיותרים וגבוהים ללא כל הצדק תכנוני. ניתן בנקל ליצור תכנון עם קירות תמך של עד 3 מ' במקום 6 מ'.
בנוסף נראה שלא היתה כל מניעה לתכנן גם את הבריכה כך שתתכנס לתוך קווי הבניין או לכל הפחות תחרוג מהם במידה פחותה ככל שמדובר בבניין חדש ובמגרש ריק ונראה שאין הצדקה תכנונית לקירבה המוגזמת למגרש המתנגדים. וודאי לא כאשר מדובר בקיר תמך גבוה במיוחד אל מול עיני המתנגדים.
נושא זה אמנם לא הוזכר בהתנגדות אולם מדובר בתכנון כה חריג במאסיביות שלו שהוועדה מוצאת לנכון להתייחס אליו מיוזמתה.

עדויות פרסום

**עדויות פרסום :

פורסם בעיתון ארצי ב-08/08/2019

פורסם בעיתון בערבית ב-09/08/2019

פורסם בעיתון מקומי ב-09/08/2019

פורסם בשטח ב-16/01/2020

פורסם בלוח המודעות של הרשות המקומית ב-16/01/2019

נמסרה הודעה לשכנים הגובלים - התקבלו התנגדויות

מתנגדים

- ויינברג לבב, הראשונים 54 מטולה, 1029200, סלולרי 0536500008

- ויינברג ליאור, מטולה

- ויינברג צבי, הארזים 6 מטולה

המלצות

החלטה תתקבל לאחר שמיעת ההתנגדויות!

תנאים לא לביצוע! לידעה בלבד! תנאים לביצוע רק במידה ויוחלט לאשר הבקשה :

מהלך דיון

הערה: הדיון בהתנגדויות התקיים באמצעות תכנת ZOOM,

הצדדים שנכחו:

דודי אזולאי (המתכנן)

בונן אבי (המבקש)

ויינברג ליאור (המתנגד) מייצג גם את ויינברג לבב וצבי

אבנר:

מציג את הבקשה.

דודי אזולאי:

ממשיך להציג את הבקשה להיתר... מדובר במגרש טופוגרפי, נצמדנו למבנה עם השטח הטופוגרפי הקיים.

אבנר:



אני מזכיר שיש קירות תומכים בגובה של כ - 6 מ'.

ליאור :

מעיון בתכנית זה הולך להיות "וילת ארוח", אני רואה את הגודל ואת כמות המקלחות והשירותים, מעבר לזה הם התקרבו עם הברכה אלי ואני מתנגד לזה הקיר התומך בגובה כ - 6 מ' על הראש שלי, לא אסתי ואני מבקש שיתרחקו לפי מה שקבוע בחוק, אני בעתיד רוצה לבנות בתים למגורים בשטח שלי ואנשים לא ירצו לקנות את הבתים שלי במצב הזה. להציג את זה כבית מגורים זה יפה אבל בפועל זה לא הולך להיות בית מגורים.

אבנר :

המבקשים, יש לכם משהו להוסיף ?

דודי אזולאי :

הטענה שזה הולך להיות וילת ארוח, כל בית יכול להיות ו"ילת ארוח" יש למטה 2 יח"ד ארוח, וככה הבן אדם רוצה להיות, בתב"ע פה לתיירות והצימרים למטה יעבדו, הברכה היא לטובת הבית, הצימרים יורדים 40 מדרגות ואין להם בכלל בריכת שחייה.

המשך דיון פנימי

דוד :

יש שם 9 חדרי שרותים בבית, ברור שזה הולך להיות וילת ארוח, גם הקיר הזה שסותם את כל הנוף, הוא מסתיר את כל הנוף דרומה בעיקר למגרש של המתנגד. יש ליד את המגרש של גולברי שבנה שם משהו עצום, יש שם 10 סטודנטים שמתגוררים שם. את אותה וילה הוא עשה גם בכפר בלום. למה הוא צריך כניסות חיצוניות לכולם.

לילך :

מבחינה משפטית כשהתכנון המוצע מעיד על חשד, יש סמכות ופסיקה לדחות את הבקשה צריך לנהוג בזהירות. במקרה הזה יש כמה מאפיינים שמעידים שהתכנון ישמש למטרה אחרת.

אבנר :

מדובר בבריכת שחייה שלצורך התימוך שלה יוצרים קירות של כ - 6 מ'.

לילך :

ניתן לתכנן אחרת כך שהבית יתאים גם לטופוגרפיה הקיימת

הצעת החלטה

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהיא משלושה טעמים :

א. התכנון המוצע אינו משתלב עם הטופוגרפיה באופן שמייצר קירות תמך גבוהים במיוחד ללא כל הצדקה תכנונית.

ב. תכנון מיטבי יאפשר גם התכנסות הברכה לתוך קווי הבניין ובעניין זה מקובלת עלינו טענת המתנגדים, בדבר פגיעה בפרטיות, רעש וכיו"ב.

ג. התכנון המוצע אכן מגלם חשד לכוונה לעשות במקום שימוש לוילת ארוח במקום למגורים לאור כל המאפיינים שפורטו לעיל בהערות הבדיקה.

ככל שתוגש בקשה מתוקנת שתשמש בית מגורים בעל מאפיינים מתאימים שמשתלב באופן מייטיב יותר עם הטופוגרפיה ולהתכנס לתוך קווי הבניין ותכנון שיתאים לבית מגורים - זו תידון לגופו של עניין

החלטת הועדה

מדובר בבקשה להיתר לבית מגורים בן 3 קומות הכולל 2 יח' ארוח וברכה.

בגין הברכה פורסמה הקלה הן לעצם הקמתה והן לחריגה מקו בניין צדדי דרומי ואחורי מזרחי.

לבקשה הוגשו 3 התנגדויות שלושתן מטעם הבעלים של חלקה 47 הצמודה מדרום, בגידון נטען לפגיעה באיכות החיים ובערך המגרש, בין היתר נוכח העובדה שהבינוי המוצע מצביע על כוונה להקים במקום דירות להשכרה (צימרים).

נראה שכוונת המתנגדים לכך ששלעתם עומדת לקום במקום "וילת אירוח".

מדובר במגרש בשטח של כ-577 מ"ר בייעוד "משקי עזר תיירותיים" בו מותר 2 קומות מעל מפלס הכניסה ובהן 80% בנייה וקומה מתחת למפלס הכניסה עם 50% בנייה במבנה העיקרי בלבד. בנוסף תותר בניית עד 4 יח' ארוח.

התב"ע כוללת גם הוראות עיצוב בדבר חובת גג רעפים אדום על רוב שטח הגג.

מדובר במגרש עם טופוגרפיה ייחודית עם הפרשי גבהים של כ-9 מ' בשיפוע יורד ממערב למזרח.



מוצע בינוי הכולל 3 קומות כדלקמן :

מפלס כביש הגישה : 446.60

מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת לבניין : 443.00

מפלס קומה תחתומה (יח' ארוח) : 439.71

במפלס 0.00 תוכננה בריכת שחייה+חצר מסביבה שהצריכה עבודות פיתוח וקירות תומכים בגובה של כ-6 מ' שהגיעו עד לקצה המזרחי של המגרש.

מדובר בעבודות פיתוח מסיביות הכוללות מילוי וקירות תומכים ויצירת מפלסים מלאכותיים של עד כ-6 מ' גובה מפני קרקע טבעית קיימת.

בנוסף מוצע תכנון מעקה בגובה כ-1.50 מ' המסתיר חלקית את גג הרעפים.

התכנון הפנימי של הבית כולל מדרגות חיצוניות ופנימיות לכל אחד מהמפלסים, במפלס העליון מוצעים 4 חדרי שינה כל אחד עם שירותים ומקלחת בשטח של כ-20 מ"ר כל אחד.

במפלס האמצעי מוצע חלל ציבורי הכולל סלון, מטבח, פינת אוכל ושני חדרי שינה נוספים במתכונת דומה.

היציאה לבריכה היא ממפלס זה. במפלס התחתון מוצעות שתי יח' ארוח.

התכנון המוצע אכן מעלה, כטענת המתנגדים, חשד ממשי לכוונה לבצע במבנה שימוש ל"וילת ארוח" הן מבחינת גישה חיצונית ועצמאית לכל מפלס, הן מבחינת החלוקה הפנימית, הן מבחינת התפעול הפונקציונלי של כל אחד מחלקי המבנה. בנוסף נראה שהתכנון המוצע אינו משתלב בצורה נאותה עם הטופוגרפיה הטבעית הקיימת ובאופן מאולץ כולל עבודות פיתוח מסיביות של פילוס מגרש ויצירת קירות תמך בגבהים שאינם משתלבים בשטח. ראוי לבצע תכנון מייטיב עם המקרקעין המשתלב ותואם את הטופוגרפיה הקיימת ותואם לסביבה מבחינת נראות וניצפות באופן שלא יוצרו קירות תמך מיותרים וגבוהים ללא כל הצדק תכנוני. ניתן בנקל ליצור תכנון עם קירות תמך של עד 3 מ' במקום 6 מ'.

בנוסף נראה שלא היתה כל מניעה לתכנן גם את הבריכה כך שתתכנס לתוך קווי הבניין או לכל הפחות תחרוג מהם במידה פחותה ככל שמדובר בבניין חדש ובמגרש ריק ונראה שאין הצדקה תכנונית לקירבה המוגזמת למגרש המתנגדים. וודאי לא כאשר מדובר בקיר תמך גבוה במיוחד אל מול עיני המתנגדים.

נושא זה אמנם לא הוזכר בהתנגדות אולם מדובר בתכנון כה חריג במאסיביות שלו שהוועדה מוצאת לנכון להתייחס אליו מיוזמתה.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהיא משלושה טעמים :

א. התכנון המוצע אינו משתלב עם הטופוגרפיה באופן שמייצר קירות תמך גבוהים במיוחד ללא כל הצדקה תכנונית.

ב. תכנון מייטיב יאפשר גם התכנסות הבריכה לתוך קווי הבניין ובעניין זה מקובלת עלינו טענת המתנגדים, בדבר פגיעה בפרטיות, רעש וכיוב'.

ג. התכנון המוצע אכן מגלם חשד לכוונה לעשות במקום שימוש לוילת ארוח במקום למגורים לאור כל המאפיינים שפורטו לעיל בהערות הבדיקה.

ככל שתוגש בקשה מתוקנת שתשמיש בית מגורים בעל מאפיינים מתאימים שמשתלב באופן מייטיב יותר עם הטופוגרפיה ולהתכנס לתוך קווי הבניין ותכנון שיתאים לבית מגורים - זו תידון לגופו של עניין

תנאים לשלב בקרת תכנ	תאריך השלמה סטטוס
- אישור הג"א	לא הושלם
- תשלום פיקדון	לא הושלם
- דו"ח יועץ קרקע	לא הושלם
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס+הגשת סכמת קונסטרוקציה של תקרת/תקרות המבנה	לא הושלם
- סימון התחברות לביוב ציבורי ואישור תאגיד המים והביוב להתחברות לתשתית ציבורית	לא הושלם
- אישור תאגיד המים על תשלום היטלים	לא הושלם
- אישור משרד הבריאות	לא הושלם
- אישור שרותי כבאות או לחילופין דו"ח יועץ בטיחות המאשר כי התוכניות עומדות בהוראות החוק, התקנות, התקנים ובכל דין בעניין בטיחות אש	לא הושלם
- +נספח בטיחות אש ערוך וחתום ע"י יועץ בטיחות אש	לא הושלם
- אישור המועצה על תשלום היטלים	לא הושלם



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190372\1

הושלם	19/06/2019	- מפת מזידה חתומה על ידי מודד מוסמך ובתוקף לשנה
הושלם	19/06/2019	- הגשת סקר עצים לעצים הקיימים במגרש וקבלת התייחסות/אישור פקיד היערות
הושלם	19/06/2019	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו או חוזה חכירה ואישור זכויות
הושלם	19/06/2019	- חתימת המבקשים הרשומים בנכס ע"ג טופס מקוון במע' רישוי זמין
הושלם	19/06/2019	- תצהיר חתום של מהנדס הבקשה דרך טופס מקוון במערכת רישוי זמין
הושלם	19/06/2019	- קבלת אישור רשות העתיקות
הושלם	19/06/2019	- אישור רשות מקומית
הושלם	18/03/2020	- תשלום פקדון

עורך הדרישה: חגית סבג



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 2	תכנית מפורטת: 259-0520676
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020	

שם התכנית:	קריה חסידית חצור הגלילית (ג1)
נושא	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	19,185.00 מ"ר (19.185 דונם)

מספר תכנית	יחס
10052/ג	שינוי

בעלי ענין

מודד

ראתב סבאג, שד תל חי 93 קרית שמונה, 1103201, 052-3211576

יזם

פרויקט הקריה חצור בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מגיש התוכנית

מועצה מקומית חצור הגלילית

פרויקט הקריה חצור בע"מ

עורך תוכנית

גבריאל זגורי

כתובות

יונתן בן עוזיאל חצור הגלילית, הארי חצור הגלילית

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 13935 חלקות במלואן: 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 50, 51, 54, 60, 62, 66, 67
גוש: 13935 חלקי חלקות: 53, 55, 56, 63

גרסת הוראות התכנית: 23 גרסת תשריט התכנית: 16

מטרת התכנית

לאפשר בנייתן של 8 יח"ד במגרש בשונה מהמותר בתכנית ג/10052 המאפשרת בנייתן של 4 יח"ד בלבד למגרש בודד. צמצום מס' החניות המחויב בתקן החניה, כמו כן חילופי שטחים בין החניות למדרה באופן שיאפשר חניות ומדרכה בטיחותיים יותר.

עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מס' יח"ד מותר במגרש - עפ"י סעיף 62א(א)(8). 8 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד במגרש המותרים בתכנית מאושרת ג/10052.
- שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
- תוספת 20% משטח המגרש לאחוזי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ג/10052 במגרשים 205-216, 225-226. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- תוספת שטחי שירות לדירות הנוספות, 30 מ"ר לכל דירה עפ"י שטחי הדיור המאושרים. לפי סעיף 62א(א)(8).
- שינוי בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5). ביטול חובת חיפוי אבן בשיעור של 30%.
- כמו גם שינוי במפלס 0.00 + הקבועים בנספח הבינוי שבתכנית ג/10052.
- שינוי וקביעת גובה מבנים ומס קומות לפי סעיף 62א(א)(4).
- 4 קומות במקום 3 קומות, וגובה של 14 מ' במקום 10 מ' שבתכנית ג/10052.

7. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
8. הרחבת דרך בתווי מאושר לפי סעיף 62א(א)(2).
9. הפחתת מס' מקומות החניה הנדרש בהתאם לסעיף 2(ב) לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה)

חוות דעת מועצה מקומית

התכנית הוגשה וחתומה ע"י המועצה המקומית חצור הגלילית.
נדרש להציג החלטת מועצה מקומית על הגשת התכנית.

הערות בדיקה

מדובר בתכנית הנמצאת בליבה של הקריה החסידית בחצור הגלילית המאוכלסת בעיקרה ע"י משפחות מהמגזר החרדי.
התכנית באה לאפשר בנייתן של 8 יחידות דיור במגרש (בצפיפות כ-9 יח"ד לדונם), בשונה מהמותר כיום בתכנית ג/10052 בה מותר 4 יח"ד בלבד בכל מגרש בודד.
התכנית בנוסף מוסיפה זכויות בניה, ומתווה הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות תנועה וחניה.
התכנית מהווה גם תכנית איחוד וחלוקה.

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים

מהלך דיון

אבנר:

מציג את התכנית.

במצב קודם המגרשים היו ביעוד מגורים עד לקו החלקה, ואז בתאום עם משהב"ש בעקבות הדרישה לחניות (8 חניות) בתחום המגרש ייצרו מצב שבו הוחלפו המדרגה עם המגורים במטרה ליצור מעבר בטיחותי להולכי רגל, לפיכך נעשתה החלפת שטחים. התכנית גם מהווה תשריט איחוד וחלוקה. בנוסף הופחתה הדרישה בנושא החנייה היות ומדובר באוכלוסיה חרדית שמאופיינת במס' קטן מאוד של רכבים. בסוף השבוע שעבר קיבלתי הודעה מהו. המחוזית כי העניין הזה אינו בסמכות הוועדה שלנו אלא בסמכות בוועדה מחוזית. לכן אנחנו יכולים רק להמליץ להפקיד ולא להחליט להפקיד. יש לציין כי ניתנו היתרים ליח"ד חמישית במסגרת הקלה.

שמעון:

אין מצב שיוכלו להכניס חניות ולא להגיע למחוזית?

אבנר:

לא.

שמעון:

תן להם 2 אופציות אחת לתקן באופן שהתכנית תהיה בסמכות מקומית או להשאיר אותה בסמכות מחוזית.

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות ועדה מקומית.

לאחר קבלת חו"ד יועמ"ש ו.מחוזית (סמוך למועד הדיון) כי הפחתת מס' מקומות החנייה מהקבוע בתכנית ג/10052 הופכת את התכנית לסמכות מחוזית, החלטת הוועדה היא להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. ככל ותוגש תכנית מתוקנת שבה פתרונות החנייה לא יצריכו הפחתה במס' החניות עפ"י הקבוע בתכנית ג/10052, יתקיים דיון חוזר לתכנית.

החלטת הועדה

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות ועדה מקומית.

לאחר קבלת חו"ד יועמ"ש ו.מחוזית (סמוך למועד הדיון) כי הפחתת מס' מקומות החנייה מהקבוע בתכנית ג/10052 הופכת את התכנית לסמכות מחוזית, החלטת הוועדה היא להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. ככל ותוגש תכנית מתוקנת שבה פתרונות החנייה לא יצריכו הפחתה במס' החניות עפ"י הקבוע בתכנית ג/10052, יתקיים דיון חוזר לתכנית.



גליון דרישות

- תיקון התכנית לפורמט סמכות ועדה מחוזית
- הוספת סעיף שיפוי פיצוי
- מסירת כתבי שיפוי לוועדה המקומית
- ע"י המועצה המקומית - מגישת התכנית
- ע"י יזמי התכנית
- המצאת החלטת המועצה המקומית חצור הגלילית להגשת התכנית
- אישור תת"ג (תכנית תיעוד גבולות) ועריכת התכנית וכל נספחיה על רקע תכנית זו.
- לערוך נספח חלוקה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך שיהווה נספח מחייב לתכנית
- כנ"ל לערוך נספח הקצאה שיחתם ע"י מודד מוסמך וע"י כל הבעלים. נספח זה יהיה חלק מחייב ממסמכי התכנית
- אישור משרד השיכון (מח' בקרה) לתכנית
- יש לערוך את נספח התנועה בתיאום עם יועץ התנועה מטעם הועדה המקומית
- אישור רשות התמרור המקומית לנספח התנועה
- לוודא רוחב מינימלי למדרכה - 2 מ'
- לציין חומרי גמר לקירות תומכים (לעדכן בהתאם את סעיף 4.1.2)
- להראות בנספח הבינוי פתרון פינוי אשפה בתיאום עם המועצה המקומית
- להמציא תדפיס רשם החברות לחברת "פרוייקט הקריה החסידית בע"מ" + אישור עורך דין למורשה חתימה מטעם החברה.
- לוודא התאמה מלאה בין נספח התנועה לנספח הפיתוח.
- ראה לדוגמה אי התאמה באזור חלקה 30 (יחידת תכנון 2051)
- אישור רמ"י
- בדברי ההסבר לתכנית להוסיף המשפט :
- "בנוסף התכנית מבצעת החלפת שטחים בין השטח הפרטי (מגורים) לכביש בכדי לאפשר פתרון חניה ומדרכות בטיחותיים לדיירי השכונה"
- בסעיף 1.4 לציין גם את סעיף 62א(א)(4)
- בסעיף 1.6 - לחס בין תכנית, להוסיף יחס לתכנית ג/18771 (כפיפות), ויחס לתכנית אג/מק/088/10052 (שינוי)
- בסעיף 1.7, להוסיף לרשימת מסמכי התכנית - נספח חלוקה + טבלאות הקצאה אשר יהיו מחייבים.
- בסעיף מטרות התכנית 2.1 - לנסח : "...במגרש בשונה מהמותר בתכנית ג/10052..."
- כמו כן להוסיף הפיסקה : "איחוד וחלוקה לצורך החלפת שטחים בין מדרכה וחניות לשם מתן פתרונות חניה ותנועה
- בטיחותיים"
- בסעיף 2.2 - עיקרי הוראות התכנית :
- למחוק את סעיף 2.
- להוסיף : " שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
- "הפחתה במספר מקומות החניה בהתאם לסעיף 2(ב) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)"
- לנסח את סעיף 4.1.1 כך :
- "באזור זה המגרשים מיועדים לבניה למגורים.
- הבתים יהיו בגובה עד 4 קומות, 8 יחידות דיור למגרש.
- בכל מגרש יתאפשר לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי בשטח מקסימלי של 9 מ"ר."
- בסעיף 4.1.2 (א) להוסיף : "גגות המבנים יהיו שטוחים, גימור הבתים יהיה טיח אקרילי, פתרונות החניות ישולבו במגרשים ולאורך הכבישים"
- בטבלת הזכויות להוסיף הערה שתתייחס לעמודות שטחי השירות :
- "שטח מקסימלי למחסן - 9 מ"ר אשר יתוכנן כחלק בלתי נפרד מבית המגורים"
- כמו כן להוסיף את ההערה : "תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת באישור הועדה המקומית"
- לתקן את ניסוח סעיף 6.3 (דרכים וחניות) ולציין :
- "פתרונות החניה ישולבו במגרשים ולאורך הכבישים בהתאם לנספח התנועה שבתכנית"



- סעיף 6.4 לתקן ולנסח כך : "תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית"
- בתנאים למתן היתר סעיף 6.14 להוסיף את הפיסקאות :
"התכנית יאושרו ע"י משרד השיכון"
- "תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה)"
- למחוק סעיף 6.16 "מבנים קיימים" היות ואין מבנים קיימים.
- לנסח סעיף 6.18 כך :
"ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו ע"י הרשות המקומית, בכפוף לכל דין"
- לתקן את סימון קווי הבניין בתשריט מצב מוצע. (בהתאמה לתכנית הבינוי)
- להתאים יעודי הקרקע לנספח התנועה.
- לתקן תכנית מצב קיים באופן שיסומנו גבולות תכניות ג/10052 ו- אג/מק/10052/088



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 259-0774349
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020	

שם התכנית: הסדרת קווי בנין, בית וליד מוחמד שחאדה - טובא זנגריה

נושא: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 950.00 מ"ר (0.95 דונם)

מספר תכנית	יחס
6090/ג	שינוי
12815/ג	שינוי

בעלי ענין

מודד

נבהאן ח'טיב, דייר חנא דיר חנא, 24973

יזם

מחמד שחאדה מוקביל

מגיש התוכנית

מחמד שחאדה מוקביל

עורך תוכנית

מואנס ימין

טובא-זנגריה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13564	לא	לא	1	1	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	14	14		6090 /ג

גרסת הוראות התכנית: 6 גרסת תשריט התכנית: 4

מטרת התכנית

הסדרת קווי בניין בשכונה דרומית מערבית של טובא-זנגריה

עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט - לפי סעיף 62א(א)(4)

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2019010 מתאריך 27/10/2019 הוחלט :
להפקיד את התכנית בתנאים

חוות דעת מועצה מקומית

התכנית אושרה ע"י מהנדס מועצה מקומית טובא זנגריה.



הערות בדיקה

דיון בתכנית שעיקרי הוראותיה - שינוי בקווי בניין במגרש לשם התאמה למצב הקיים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	02/02/2020	02/04/2020

המלצות

לאשר את התכנית בתנאים

מהלך דיון

- דוד אזולאי יצא -

אבנר:

מציג את התכנית.

הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות, לכן הוועדה מחליטה לאשר את התכנית.

החלטת הועדה

לאשר את התכנית בתנאים

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- לתקן את התכנית בהתאם למכתב הערות המחוז לפי סעיף 109 ובכפוף למסמך מדיניות הועדה (בדבר שילוב בין תכניות ג/12815 ו-ג/6090)
- המצאת 5 סטים עדכניים לתוקף
- להוסיף הערה לטבלת הזכויות - "במגרש שגודלו מעל 500 מ"ר, תותר הקמת בניין נוסף במגרש"
- חתימת מקדמי התכנית
- חתימת מודד על תשריטים + על תצהיר מודד
- הוספת סעיף שיפוי-פיצוי עפ"י נוסח הועדה המקומית
- מסירת כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית
- סימון ברור של קווי מתח ועמודי חשמל קיימים בתשריט מצב מוצע.
- יש לוודא עמידה במרחקים עפ"י דרישת ח.חשמל ותיקון קווי הבניין במידת הצורך.
- לצרף אישור זכויות עדכני מרמ"י
- תיקון תשריט מצב קיים:
- רוזטות הכביש צריכות להיות 3 במקום מ', כמו כן לתקן את מספר הכביש לפי הקבוע בתכנית ג/12815.
- קו בניין אחורי צריך להיות 4 מ'
- תיקון שם התכנית (שגיאת כתיב) בעמוד ראשון ובסעיף 1.1
- בסעיף 1.4 למחוק את 62א(19)
- בסעיף 2.2 למחוק את השורה: "קביעת תנאים להריסת..."
- בסעיף 2.2 לאחר המילים "לפי המסומן בתשריט" להוסיף: "לפי סעיף 62א(4).
- בסעיף 1.6 לתקן את היחס ל-"שינוי". במקום הרשום בהערה לייחס לרשום: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית... ממשיכות לחול"
- בסעיפים 3.1, 4.1, בטבלת הזכויות ובמקרא: לתקן ל-"מגורים א"
- בסעיף 4.1.2 לציין: בהתאם לקבוע בתכנית ג/1285 ו-ג/6090
- בסעיף 6.1 (חניה), להפנות לתקן חניות-2016.
- תיקון סעיף 5 - טבלת הזכויות:
- בעמודת גודל מגרש - לציין "מגרש מינימלי" - 400 מ"ר.
- לתקן ל-"מגורים א".
- למחוק את כל ההערות הכתובות בטבלה ובמקומן להעתיק את כל ההערות לטבלה המופיעות בתכנית ג/12815



סעיף 3.2 .

- | | | |
|-------|------------|--|
| הושלם | 05/01/2020 | - למחוק סעיפים 6.3, 6.6, 6.8 . |
| הושלם | 05/01/2020 | - לציין מידות קווי בניין בתשריט מצב מוצע |
| הושלם | 05/01/2020 | - לסמן להריסה את המבנה החורג אל המגרש ממערב. |
| הושלם | 05/01/2020 | - חתימות כל מקדמי התכנית על תצהירים |
| הושלם | 14/06/2020 | - חתימת מודד על תצהיר+על עותקי תשריט מצב מוצע. |
| הושלם | 14/06/2020 | - המצאת 2 סטים עדכניים וחתומים להפקדה |



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 259-0774240
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020	

שם התכנית: הסדרת קווי בניין, בית פחירי עבדאללה הייב - טובא זנגריה

נושא: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,880.00 מ"ר (1.88 דונם)

מספר תכנית	יחס
5952/ג	שינוי
12815/ג	שינוי

בעלי ענין

מודד

נבהאן ח'טיב, דייר חנא דיר חנא, 24973

יזם

פחירי עבדאללה הייב

מגיש התוכנית

פחירי עבדאללה הייב

עורך תוכנית

מואנס ימין

כתובות: טובא-זנגריה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14151	לא	45	45	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 6 **גרסת תשריט התכנית: 5**

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין לשם הסדרת מצב קיים

עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט - לפי סעיף 62א(א)(4)

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2019010 מתאריך 27/10/2019 הוחלט :
להפקיד את התכנית בתנאים

חוות דעת מועצה מקומית

מהנדס המועצה המקומית אישר את התכנית

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום להפקדה	הכנת פרסום	02/02/2020	14/04/2020



המלצות

לאשר את התכנית בתנאים

מהלך דיון

הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות, לכן הוועדה מחליטה לאשר את התכנית.

- דוד אזולאי נכנס -

החלטת הועדה

לאשר את התכנית בתנאים

<u>גליון דרישות</u>		<u>תאריך השלמה</u>	<u>סטטוס</u>
- לתקן את התכנית בהתאם למכתב הערות המחוז לפי סעיף 109 ובכפוף למסמך מדיניות הועדה (בעניין שילוב בין תכניות ג/12815 ו- ג/5952)			לא הושלם
- חתימת כל מקדמי התכניות			לא הושלם
- חתימת מודד על תשריטים + על תצהיר מודד			לא הושלם
- המצאת 5 סטים עדכניים של התכנית למתן תוקף			לא הושלם
- הוספת סעיף שיפוי-פיצוי עפ"י נוסח הועדה המקומית		19/12/2019	הושלם
- מסירת כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית		19/12/2019	הושלם
- לסמן קו מגבלת בניה במרחק 5 מ' מקו המתח הגבוה		19/12/2019	הושלם
לאור האמור לעיל - יש לסמן להריסה בניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מקו בניין קדמי.			
- תיקון תשריט מצב קיים :		19/12/2019	הושלם
- קו בניין קדמי צריך להיות 3 מ'			
- לתקן את הכיתוב - יוצא הפוך...			
- סימון ברור של קווי מתח ועמודי חשמל קיימים בתשריט מצב מוצע.		19/12/2019	הושלם
יש לוודא עמידה במרחקים עפ"י דרישת ח.חשמל ותיקון קווי הבניין במידת הצורך.			
- בסעיף 1.4 למחוק את 62א(א)(19)		19/12/2019	הושלם
- בסעיף 2.2 למחוק את השורה : "קביעת תנאים להריסת..."		19/12/2019	הושלם
- בסעיף 2.2 לאחר המילים "לפי המסומן בתשריט" להוסיף : "לפי סעיף 62א(א)(4).		19/12/2019	הושלם
- בסעיף 1.6 לתקן את היחס ל-"שינוי". במקום הרשום בהערה לייחס לרשום : "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית... ממשיכות לחול"		19/12/2019	הושלם
כמו כן, למחוק את תכניות ג/1137 ו- ג/2100			
- בסעיפים 3.1, 3.2, 4.1, בטבלת הזכויות ובמקרא : לתקן ל-"מגורים א"		19/12/2019	הושלם
- בסעיף 4.1.2 לציין : בהתאם לקבוע בתכנית ג/1285 "		19/12/2019	הושלם
- בסעיף 6.1 (חניה), להפנות לתקן חניות-2016 .		19/12/2019	הושלם
- תיקון סעיף 5 - טבלת הזכויות :		19/12/2019	הושלם
1. בעמודת גודל מגרש - לציין "מגרש מינימלי" - 400 מ"ר.			
2. לתקן ל-"מגורים א".			
3. בעמודת מס' יחידות הדיור לציין - 3 עם הפניה להערה :			
"3 יח"ד + 2 יח"נ "			
4. למחוק את כל ההערות הכתובות בטבלה ובמקומן לרשום ההערות הבאות :			
"במגרש ששטחו עולה על 500 מ"ר תותר הקמת בניין נוסף			
במגרש ששטחו עולה על 600 מ"ר יותרו 3 יח"ד + 2 יח"נ			
במגרש ששטחו עולה על 700 מ"ר יותרו 2 מבנים ובכל מבנה 3 יח"ד"			
5. להעתיק את כל ההערות לטבלה המופיעות בתכנית ג/12815 סעיף 3.2 .			



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך תוכנית : 259-0774240

- | | | |
|-------|------------|---|
| הושלם | 19/12/2019 | - למחוק סעיפים 6.3, 6.6, 6.8 . |
| הושלם | 19/12/2019 | - לציין מידות קווי בניין בתשריט מצב מוצע |
| הושלם | 19/12/2019 | - לסמן להריסה את הבניה החורגת מקו בנין קדמי והחורגת אל מרחק הקטן מ-5 מ' מקו המתח הגבוה. |
| הושלם | 14/06/2020 | - לצרף אישור זכויות עדכני מרמ"י |
| הושלם | 14/06/2020 | - אישור רמ"י |
| הושלם | 14/06/2020 | - חתימת מודד על תצהיר+על עותקי תשריט מצב מוצע. |
| הושלם | 14/06/2020 | - חתימות כל מקדמי התכנית על תצהירים |
| הושלם | 14/06/2020 | - המצאת 2 סטים עדכניים וחתומים להפקדה |



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 2019059615	תיק בניין: 5000903
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020		

מס' רישוי זמין: 5442143817

בעלי עניין

מבקש

בן דוד נדב ועמית

בעל הנכס

שטרית ציונה, בנה ביתך 302 חצור הגלילית, 10300

עורך

טרביה בהא

מודד

חטיב נבהאן, ת.ד. 5066 מגאר, 20128, 052-6439061

כתובת: חצור הגלילית

גוש וחלקה: גוש: 13854 חלקה: 96

יעוד: מגורים

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים הכולל יח"ד אחת

הקמת בריכת שחיה

לגלזציה לתוספת לבית קיים לפי מספר היתר 3608

הריסת חלק ממבנה קיים החורג מקו בנין

הריסת 2 סככות

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

הקמת בריכת שחיה לא מקורה

חריגת בריכת השחיה וחדר המכונות מקו בנין צידי מותר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		06/04/2020	24/05/2020

מהות הפרסום:

הקמת בריכת שחיה לא מקורה

חריגת בריכת השחיה וחדר המכונות מקו בנין צידי מותר

מהלך דיון

עומדים בתקנות בנושא מועד הפרסום.

החלטה - לאשר

החלטת הועדה

הוחלט לאשר בתנאים *

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור הג"א

- אישור תשריט לחלוקת המגרש ל-2 מגרשים ותיקון תכנית הבקשה להיתר בהתאם.

- דו"ח יועץ קרקע

- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס+הגשת סכמת קונסטרוקציה של

תקרת/תקרות המבנה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך בקשה מקומית עם הקלות : 2019059615

- אישור תאגיד המים על תשלום היטלים
- אישור רשות המים תחום כנרת
- אישור נספח בטיחות אש ע"י הוועדה
- בדיקה / תשלום היטל השבחה
- המצאת 2 עותקים סופיים מתוקנים לצורך החתמת היתר בניה
- תשלום אגרה

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לתחילת עבודות לוועדה המקומית עפ"י נהלי הוועדה וקבלת אישור תחילת עבודות (ראה טפסים באתר הוועדה)
- מילוי נוהל הצהרת אחראי לביקורת להתקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת (ראה טפסים באתר הוועדה)
- עריכת הסכם בדיקת בטונים+אטימות ממ"ד+התקנת מערכת סינון (רק במידה ומבוקש ממ"ד)
- תליית שלט המצ"ב יחד עם מסירת היתר באתר הבנייה למשך כל תקופת הבנייה - אי הצבת השלט יחשב כאי עמידה בתנאי היתר הבניה
- אתר הבנייה יגודר וישולט כחוק.
- דיווח מודד מוסמך על סימון גבולות המגרש, מיקום יסודות מבנה ומפלס רצפה תחתונה
- אישור פקיד היערוות על כריתה/העתקת עצים במידה וקיימים במגרש
- אישור חברת חשמל

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- דיווח רציף של האחראים לביקורת במהלך העבודה לכל שלבי הביצוע
- שמירה על שלמותם של התשתיות הציבוריות במגרש ומחוצה לה
- שמירה על ניקיון האתר וסביבתו ממפגעי אבק, לכלוך וכדומה.
- יישום הנחיות שניתנו ע"י גורמים חיצוניים ופנימיים

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

- הגשת בקשה לתעודת גמר לוועדה המקומית עפ"י נהלי הוועדה (ראה טפסים באתר הוועדה)
- המצאת דוח"ות ביקורת על הבנייה לפי השלבים השונים
- אישור פינוי פסולת לאתר מאושר
- אישור ביצוע השטיפה והחיטוי של מערכת השתייה בבנין ע"י גורם מוסמך ממשרד הבריאות
- ביצוע הנחיות סידורי הכבאות שניתנו ע"י הוועדה
- המצאת תוצאות בדיקת בטונים במידה ובוצעה גם תוספת ממ"ד ידרש אישור אטימות ממ"ד+התקנת מערכת סינון
- אישור מהנדס המועצה המקומית על התחברות לתשתיות ציבוריות והעדר נזקים לתשתיות
- אישור תאגיד המים והביוב
- אישור מתקין מוסמך להתקנת מז"ח בצינור מילוי הבריכה
- אישור גורמים חיצוניים ופנימיים על ביצוע הנחיותיהם
- המצאת מפת עדות (מדידה מעודכנת לאחר בניה) של המגרש נשוא הבקשה בקובץ + נייר מודפס

תאריך השלמה סטטוס

הושלם
הושלם

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- תכנית ראשית (גרמושקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה)
- תכנית פיתוח בקנ"מ : 1: 100 ערוכה על רקע מדידה מעודכנת בתאום ובאישור מהנדס המועצה המקומית



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך בקשה מקומית עם הקלות : 20190596\5

הושלם	11/11/2019	- "מפת מדידה מתוקנת בהתאם להנחיות סיכום מהנדס
הושלם	11/11/2019	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו או חוזה חכירה ואישור זכויות
הושלם	11/11/2019	- חתימת המבקשים הרשומים בנכס ע"ג טופס מקוון במע' רישוי זמין
הושלם	11/11/2019	- במידה ויש בעלים נוספים (מלבד המבקשים) יש להחתים אותם ע"ג גרמושקה ו/או קבלת אישור להודעות על פי סעיף 2ב'
הושלם	11/11/2019	- תצהיר חתום של מהנדס הבקשה דרך טופס מקוון במערכת רישוי זמין
הושלם	11/11/2019	- תצהיר עורך הבקשה כי הבריכה תוכננה בהתאם לתקנות
הושלם	11/11/2019	- אישור ר.מ.י.
		טאבו בעלות פרטית
הושלם	11/11/2019	- אישור רשות מקומית
הושלם	11/11/2019	- תשלום פקדון
הושלם	24/06/2020	- הכניסה לחניות תהיה אך ורק במיקום בו מבוצעת הנמכת אבן שפה. המודד יסמן באופן ברור מיקום הנמכת אבן שפה.
הושלם	24/06/2020	- בהתאם לתקנות בניה במרווחים : חומות בגבול המגרש לא יעלו על 1.5 מ' גובה - נדרש להנמיך בהתאם
הושלם	24/06/2020	- תיקון תאור הבקשה כולל פירוט הריסת חלק מבנה קיים החורג מקו בנין
הושלם	24/06/2020	- הוספת תכנית גגות מבנה קיים
הושלם	24/06/2020	- הסטת קצה פרגולה בטון לתחום קו הבנין

עורך הדרישה : קרן מיכל - רכזת רישוי



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190361\1	תיק בניין: 5002698
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020		

מס' רישוי זמין: 3250129204

בעלי עניין

מבקש

פרויקט הקריהחצור בע"מ באמצעות רם גרוס

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל, חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105

עורך

זגורי גבי

מודד

סבאג מהנדסים בע"מ, ת.ד. 255 קרית שמונה

מתכנן שלד

סבאג מאלק

כתובת: חצור הגלילית

גוש וחלקה: גוש: 13935 חלקה: 30 מגרש: 205

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת יח"ד חמישית למבנה קיים בשטח 81.12 מ"ר.

סה"כ 5 יח"ד בשטח כולל של 593.61 מ"ר.

ושינויים להיתר מס' 20180036 (שינוי בפיתוח ותוספת חניה).
הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		06/02/2020	15/03/2020

מהות הפרסום:

1. תוספת בשיעור של 30% במס' יח"ד, בהתאם לסעיף 2(9)(ד) לתקנות סטיה ניכרת- סה"כ 5 יח"ד במקום 4.
2. הקלה מהוראות בינוי בדבר חיפוי אבן, בהתאם לסעיף 2(10) לתקנות סטיה ניכרת.
3. הקלה מגובה המבנה בשיעור של 30 ס"מ בהתאם לסעיף 2(10) לתקנות סטיה ניכרת.

פרוט הפרסום:

1. פרסום ב- 3 עיתונים
2. בוצע פרסום בלוח המודעות של המועצה המקומית
3. בוצע פרסום באתר
4. התקבל אישור בדבר יידוע שכנים גובלים
5. לא הוגשו התנגדויות

המלצות

לאשר הבקשה בתנאים:

מהלך דיון

עומדים בתקנות בנושא מועד הפרסום.
החלטה - לאשר.



החלטת הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

תנאים לקליטת בקשה להיתר

- | | | |
|--------------------|--------------|---|
| תאריך השלמה | סטטוס | |
| הושלם | | - תכנית ראשית (גרמושקה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה) |
| הושלם | | - מפת מדידה חתומה על ידי מודד מוסמך ובתוקף לשנה |
| הושלם | | - תכנית תנועה וחניה ערוכה וחתימה ע"י יועץ תנועה כולל טבלת חניות נדרשות עפ"י תקן. |
| הושלם | | - תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 על רקע מדידה מעודכנת, כולל סימון מפלסים מתוכננים, גבהי קירות מוצעים, חצר משק, התחברות לתשתיות, גינון, שבילי גישה וכו'. |
| הושלם | | - חתימת המבקשים הרשומים בנכס ע"ג טופס מקוון במע' רישוי זמין |
| הושלם | | - הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו או חוזה חכירה ואישור זכויות |
| לא הושלם | | - במידה ויש בעלים נוספים (מלבד המבקשים) יש להחתים אותם ע"ג גרמושקה ו/או קבלת אישור להודעות על פי סעיף 2ב' |
| הושלם | | - הגשת תצהיר מגיש הבקשה על הסכמתו למנות את עורך הבקשה |
| הושלם | | - תצהיר חתום של מהנדס הבקשה דרך טופס מקוון במערכת רישוי זמין |
| לא הושלם | | - תשלום פקדון |

תנאים לשלב בקרת תכ

- | | | |
|--------------------|--------------|--|
| תאריך השלמה | סטטוס | |
| לא הושלם | | - אישור מחלקת הבקרה של משהב"ש - ג'ריס |
| לא הושלם | | - אישור הג"א |
| לא הושלם | | - דו"ח יועץ קרקע |
| לא הושלם | | - חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס+הגשת סכמת קונסטרוקציה של תקרת/תקרות המבנה |
| לא הושלם | | - אישור תאגיד המים והביוב להתחברות לתשתית ציבורית |
| לא הושלם | | - אישור נספח בטיחות אש ע"י הועדה |
| לא הושלם | | - בדיקה / תשלום היטל השבחה |
| לא הושלם | | - המצאת 2 עותקים סופיים מתוקנים לצורך החתמת היתר בניה |
| לא הושלם | | - תשלום אגרה |

תנאים לתחילת עבודות

- | | | |
|--------------------|--------------|---|
| תאריך השלמה | סטטוס | |
| לא הושלם | | - הגשת בקשה לתחילת עבודות (ראה פרוט באתר הועדה) |
| לא הושלם | | - תליית שלט המצ"ב יחד עם מסירת היתר באתר הבנייה למשך כל תקופת הבנייה - אי הצבת השלט יחשב כאי עמידה בתנאי היתר הבניה |
| לא הושלם | | - עריכת הסכם בדיקת בטונים+אטימות ממ"ד+התקנת מערכת סינון |
| לא הושלם | | - אישור מינוי קבלן רשום+צילום אישור הסמכה |
| לא הושלם | | - אתר הבנייה יגודר וישולט כחוק. |
| לא הושלם | | - מינוי אחראים לביקורת ואחראי לביצוע בתחומים השונים וחתימתם בהתאם |
| לא הושלם | | - דיווח מודד מוסמך על סימון גבולות המגרש, מיקום יסודות מבנה ומפלס רצפה תחתונה |
| לא הושלם | | - אישור פקיד היערוות על כריתה/העתקת עצים במידה וקיימים במגרש |
| לא הושלם | | - אישור חברת חשמל |

תנאים למהלך הביצוע

- | | | |
|--------------------|--------------|--|
| תאריך השלמה | סטטוס | |
| לא הושלם | | - דיווח רציף של האחראים לביקורת במהלך העבודה לכל שלבי הביצוע |
| לא הושלם | | - שמירה על שלמותם של התשתיות הציבוריות במגרש ומחוצה לה |
| לא הושלם | | - שמירה על ניקיון האתר וסביבתו ממפגעי אבק, לכלוך וכדומה. |
| לא הושלם | | - יישום הנחיות שניתנו ע"י גורמים חיצוניים ופנימיים |



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

המשך בקשה מקומית עם הקלות : 20190361\1

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה	סטטוס	הגשת בקשה לתעודת גמר לועדה המקומית עפ"י נהלי הועדה (ראה טפסים באתר הועדה)
לא הושלם	לא הושלם	- אישור פינוי פסולת לאתר מאושר
לא הושלם	לא הושלם	- המצאת דוח"ות ביקורת על הבנייה לפי השלבים השונים
לא הושלם	לא הושלם	- הגשת תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
לא הושלם	לא הושלם	- אישור ביצוע השטיפה והחיטוי של מערכת השתייה בבניין ע"י גורם מוסמך ממוסד הבריאות
לא הושלם	לא הושלם	- אישור יועץ בטיחות אש לביצוע הנחיותיו
לא הושלם	לא הושלם	- המצאת תוצאות בדיקת בטונים במידה ובוצעה גם תוספת ממ"ד ידרש אישור אטימות ממ"ד+ התקנת מערכת סינון
לא הושלם	לא הושלם	- אישור מהנדס המועצה המקומית על התחברות לתשתיות ציבוריות והעדר נזקים לתשתיות
לא הושלם	לא הושלם	- אישור תאגיד המים והביוב
לא הושלם	לא הושלם	- אישור משרד השיכון
לא הושלם	לא הושלם	- אישור גורמים חיצוניים ופנימיים על ביצוע הנחיותיהם
לא הושלם	לא הושלם	- המצאת מפת עדות (מדידה מעודכנת לאחר בניה) של המגרש נשוא הבקשה בקובץ + נייר מודפס

תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	אישור ר.מ.י.
06/02/2020	הושלם	- אישור בזק
06/02/2020	הושלם	- אישור רשות מקומית
21/06/2020	הושלם	- נספח בטיחות אש ערוך ע"י יועץ בטיחות אש

עורך הדרישה : קרן מיכל - רכזת רישוי



הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200127\1	תיק בניין: 3000095
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2020006 תאריך: 28/06/2020		

מס' רישוי זמין: 632747433

בעלי עניין

מבקש

ציוני אלרואי

עורך

גודל מיטל

כתובת:

מטולה

גוש וחלקה:

גוש: 13201 חלקה: 30 מגרש: 44, חלקה: 31 מגרש: 44, חלקה: 32 מגרש: 44, חלקה: 46 מגרש: 44

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

שינויים להיתר מספר 20160409-הקלה לבניית גג רעפים בצבע כורכר במקום גג רעפים אדום+שינוי מיקום חניות+שינוי פתח בסלון+הריסת גדר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	01/04/2020	01/05/2020

מהות הפרסום

הקלה לבניית גג רעפים בצבע כורכר במקום גג רעפים אדום

עדויות פרסום

פורסם בעיתון ארצי ב-13/04/2020

פורסם בעיתון מקומי ב-24/04/2020

פורסם בעיתון בערבית ב-17/04/2020

נמסרה הודעה לשכנים הגובלים ב-22/04/2020

פורסם בלוח המודעות של הרשות המקומית ב-06/05/2020

פורסם בשטח ב-06/05/2020

מהלך דיון

אבנר:

לאחר הבנייה התברר כי נבנה גג רעפים בצבע שאינו אדום. מצורפות תמונות.

דוד:

לא בסוף התגלה אלא בהתחלה ופשוט לא נעשה כלום.

אבנר:

אני ממליץ לאשר.

דוד:

הוועדה ידעה ולא עצרה את זה פה התקלה. אני לא משנה את המדיניות כי אני חושב שזה יפה מאוד שכל הגגות אדומים.

מהיום אני מבקש להתעקש על צבע אדום. פה אין לי ברירה כי אנחנו אחרי זה.

הוחלט לאשר הבקשה בתנאים

מאחר והמבנה עומד בפני אישור איכלוס מחליטה הוועדה לאשר הקלה בצבע גג הרעפים בהתאם לקיים בפועל.

לפי בקשת ראש המועצת מטולה, על הועדה להקפיד בעתיד לציין במפורש בתכניות ובהיתרים כי גגות הרעפים יבוצעו בצבע

אדום תוך שמירה על צביון הישוב.

החלטת הועדה

הוחלט לאשר הבקשה בתנאים

מאחר והמבנה עומד בפני אישור איכלוס מחליטה הוועדה לאשר הקלה בצבע גג הרעפים בהתאם לקיים בפועל.
לפי בקשת ראש המועצה מטולה, על הועדה להקפיד בעתיד לציין במפורש בתכניות ובהיתרים כי גגות הרעפים יבוצעו בצבע אדום תוך שמירה על צביון הישוב.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- קבלת חוות דעת/אישור המועצה
- בדיקה ותשלום היטל השבחה
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס+הגשת סכמת קונסטרוקציה של תקרת/תקרות המבנה
- תאום מיקום הכניסה לחניות עם מועצה מקומית מטולה.
- המצאת 2 עותקים סופיים מתוקנים לצורך החתמת היתר בניה

תנאים לתעודת גמר

- בתנאי היתר בנייה מספר 20160409

עורך הדרישה: חגית סבג

נ ת א ש ר !

מהנדס הועדה
אבנר סבג

יו"ר הועדה
אינג' סלימאן נסראלדין