



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 25/06/2020
ת. עברי: ג' בתמוז תש"ף

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202003

בתאריך: 25/06/2020 ג' בתמוז תש"ף

נכחו:

חברים:

- | | |
|----------------------|------------|
| - יו"ר הועדה המקומית | עמוס נצר |
| - חבר | זאבי יואב |
| - חבר | זך חיים |
| - חבר | אייל סהר |
| - חבר | שלמה אברהם |

נציגים:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - נציגת שר האוצר | הדס סיסו אהוביה |
| - נציג רמ"י | גיא רוני |
| - נציג משרד הבריאות | רונית אלטר סגל |
| - נציג בעל דעה מיעצת | יאסר סרחאן |

סגל:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - מהנדס הועדה | רן ברוקנר |
| - מנהל הועדה | ברק גבאי |
| - יועמ"ש בנושא תכנון ובניה | אורית שקד שנקמן |
| - בודקת היתרים | שירן איינהורן רוטברג |

מוזמנים:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה | שרה איגר פרוסנר |
|----------------------------|-----------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------|---------------|
| - חבר | אייזנבנד יניב |
| - חבר | אחמד פנדי |

נציגים:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - נציגת משרד החקלאות | דרורה נחום |
| - נציגת רשות העתיקות | לימור תלמי |
| - נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה | עמירם קריספל |
| - נציג משרד התחבורה | הראל דמתי |
| - נציג קק"ל | שמעון בן גיגי |
| - נציג שר השיכון | מיכאל סידלר |
| - נציג רשות הטבע והגנים | שי קבסה(מ"מ רביע דאבוס) |
| - נציג השר להגנת הסביבה | מיכאל ברויאר |
| - נציג שר המשטרה | מפקד משטרת זבולון |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	שלום רוזנברג	- מהנדס מועצה
	נדיה גנטיוק	- בודקת תכניות
	רון לוי	- מנהל פיקוח
	אבי בוצ'וק	- מפקח בניה
מוזמנים:	שלמה בוז'י	- מוזמן (מבקר פנים)



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:

סדר יום לישיבת הועדה מס' 202003 : הישיבה נערכה באמצעות זום

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 202002 - אושר
 2. דיון בתכניות מפורטות .
 3. דיון בתשריטי איחוד וחלוקה .
 4. דיון בתביעת פיצויים בגין הפקעה .
 5. דיון בבקשה להיתר הכוללת הקלות .
 6. דיווח על סיור שנערך בנחל ציפורי
- הסיור התקיים בסמיכות לראס עלי בין שתי הטחנות, מטרת הסיור להתרשם מהפוטנציאל התיירותי הקיים בציר זה ע"מ ליזום תכנית שתאפשר את השימושים המבוקשים, הסיור נערך בהשתתפות יו"ר הועדה המחוזית, מתכננת לשכת התכנון ונציגה, נציגי רט"ג, נציגי המשרד להגנה"ס, וסגל מהועדה המקומית.
7. דיווח לגבי תכנית אב אסטרטגית נושאת - צפוי דיון התנעה במהלך יולי/אוגוסט ובמגבלות הקורונה .



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0862771	שער העמקים	גוש : 12194 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	קיבוץ שער העמקים	שער העמקים	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0782946	נופש וספורט זבולון	גוש : 10511 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	אוושה	6
3	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	ח/134	תשריט חלוקה בגוש 11537 חלקה 23 כפר ביאליק		כפר ביאליק אגודה חקלאית שיתופית	כפר ביאליק	7
4	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	ח/133	גוש 10369 חלקות 132-133		חילף מרעי	ראס עלי	8
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/20	דרך גישה צפונית לבית עלמין תל רגב		מ.ב.ע. תל רגב	תל רגב	9
6	בקשה מקוונת עם הקלות	202000281 ת.בנין : 12840652	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 12430 חלקה : 129 מגרש : 110	אושרי בן הרוש	נופית	10



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 301-0862771
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020	

שם התכנית:	שער העמקים
נושא	הפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	254,511 מ"ר (254.511 דונם)

מספר תכנית	יחס
301-0303743	כפיפות
זב/1/ג	החלפה
301-0169730	החלפה

בעלי ענין

יזם

קיבוץ שער העמקים, ח.פ. 570001263

כתובות

שער העמקים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12194	לא	לא	2	2	לא
12194	לא	לא	3	3	לא
12194	לא	לא	13	13	לא
12292	לא	לא	28	28	לא
12293	לא	לא	8	8	לא
12293	לא	לא	17	17	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

הצרכת ייעודי קרקע במטרה להציג תכנון מיטבי בהתאם להוראות תכנית זב/1 ג' חלוקה למגרשי מגורים בכדי לאפשר שיוך.

מהלך דיון

מששתפים: דזמונד קפלן- עורך התכנית, דרור גרשון-שער העמקים.

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

- לתקן הוראות התכנית עפ"י הערות הועדה
- לצרף נספח חניה לנספח התנועה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 301-0782946
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020	

שם התכנית: נופש וספורט זבולון
נושא: דיון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 10,739.00 מ"ר (10.739 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/11/1	שינוי

בעלי ענין

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון, ח.פ. 501500326

כתובות

אושה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10511	לא	לא	7	7	לא
10511	לא	לא	18	18	לא
10511	לא	לא	19	19	לא
10511	לא	לא	31	31	לא
10511	לא	לא	37	37	לא
10511	לא	לא	47	47	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

הקמת בריכת שחיה

מטרת התכנית

הקמת מתחם ספורט לבריכת שחיה לגוש זבולון.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד לתקן צומת כניסה למיתחם ביה"ס ניצני זבולון



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	תשריט איחוד וחלוקה: ח/134
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020	

שם תשריט:	תשריט חלוקה בגוש 11537 חלקה 23 כפר ביאליק
נושא	תשריט חלוקה
סוג תשריט	תשריט איחוד וחלוקה
סמכות	ועדה מקומית
שטח	9,580.00 מ"ר (9.58 דונם)
בעלי עניין	
יזם	כפר ביאליק אגודה חקלאית שיתופית, ח.פ. 57-0001859
מודד	בני שפירא, הגדוד העברי 17, חיפה חיפה, 26304, 052-2612568
כתובות	כפר ביאליק

מטרת הדיון
אישור תשריט חלוקה

מטרת תשריט
יצירת מגרש עבור חוות סוסים לצורך עיסקה עם רמ"י

התשריט תואם תכנית מס' 0224808-301
התשריט נבדק ע"י מודד הועדה

החלטות
לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	תשריט חלוקה: ח/133
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020	

שם תשריט: גוש 10369 חלקות 132-133

נושא תשריט חלוקה

סוג תשריט תשריט חלוקה

סמכות ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

חילף מרעי, ת.ז. 056971179

מתכנן

סואעד יוסף

מודד

חוסין עבד אלחלים, , כפר מנדא כפר מנדא, 17907, 050-8674200

כתובות ראס עלי

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה

מטרת תשריט

לאפשר ליגליזציה לבניה במירווח צידי לגבול מגרש שכן

החלטות

לאשר תשריט חלוקה לאחר תיקון התשריט בהתאם להערות מודד הועדה
לפרסם הקלה מאחר מאחר ותשריט החלוקה לא תואם לתכנית התקפה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	הפקעה: זב/הפ/20
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020	

שם הפקעה:	דרך גישה צפונית לבית עלמין תל רגב
נושא	תביעת פיצויים
סוג	הפקעה
סמכות	ועדה מקומית
בעלי ענין	
יזם	מ.ב.ע. תל רגב
מודד	ח. פאהום ושות', הבנקים 14 ת.ד 33717 חיפה, 31336
כתובות	תל רגב

מטרת הדיון

דיון בתביעת פיצויים

מטרת הפקעה

הפקעת דרך גישה צפונית לבית העלמין תל רגב

קבוץ אושה הגיש תביעת פיצויים בגין הפקעת הדרך ביום 22/07/19 הערוכה ע"י השמאי זוהר דרורי ואסף שיפמן שמאי חקלאי, תביעת הקבוץ בגין הפקעת המקרקעין בשטח של 9608 מ"ר, הינה 259,416 ש"ח, כ"כ תביעת פיצויים בגין מחוברים (מטע אבוקדו) ע"ס 984,318 ש"ח. סה"כ סכום התביעה עומד על 1,243,734 ש"ח. חוות דעת נגדית מטעם מנהלת תל רגב הוגשה ע"י השמאית ד"ר אלה טרכטנברג בסכום של 0 ש"ח. הועדה ביקשה חו"ד מטעמה שהוגשה ע"י שמאי הועדה מיקי דמבינסקי והשמאי עמיר עזר ע"ס כולל של 313,065 ש"ח.

מהלך דיון

מהנדס הועדה מציג את השתלשלות העניינים מתגבשת פשרה בין הצדדים בשל קוצר זמן לא נחתם סופית.

החלטות

הועדה תומכת בפשרה שהוצעה בין הצדדים, אך מאחר ולא נחתם עדיין הסכם עפ"י דרישת יועמ"ש הועדה. לא ניתן כעת לאשר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200028\1	תיק בניין: 12840652
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202003 תאריך: 25/06/2020		

בעלי עניין

מבקש

אושרי בן הרוש

הילה בן הרוש

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

בן הרוש לימור

כתובת:

נופית

גוש וחלקה: גוש: 12430 חלקה: 129 מגרש: 110

שטח מגרש:

616.28 מ"ר

תוכניות:

1/32/2 -

2/32/2 -

301-0486472 - תכנית למחיקת הנחיות בינוי ועיצוב במרחב תכנון זבולון

40/2003 -

1079/ג - נופית - ישוב קהילתי באתר פי-נר

400/ג - תכנית מתאר לשטח הגלילי

986/ג - מצפה איבטין א'

88/זב - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור המגורים

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הריסת בית קיים בשטח כולל של 120.33 מ"ר למעט מקלט בשטח 9.35 מ"ר.

לבנות בית מגורים דו קומתי בשטח כולל של 229.24 מ"ר.

קומת קרקע בשטח של 147.65 מ"ר, מוצע שטח עיקרי 126.17 מ"ר, שטחי שירות 21.48 מ"ר, פרגולה 29.12 מ"ר

קומה א מוצע בשטח של 81.59 מ"ר, שטח עיקרי 73.38 מ"ר, שטח שירות 8.21 מ"ר. בריכת שחיה 30 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 199.55 מ"ר סה"כ שטח שירות 30.34 מ"ר.

פרוט הפרסום:

1. הקלה של 6% בזכויות הבניה המהווים 37 מ"ר שטח עיקרי.

2. הקלה בקו בניין צידי של 10% המהווים 5.85 מ' במקום 6.50 מ'.

3. הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה פרטית לא מקורה של 0.6 מ' ו 1.16 מ' במקום 5.00 מ'.

הערות בדיקה

בקשה זו כוללת 3 הקלות: 1. הקלה של 6% בזכויות הבניה המהווים 37 מ"ר. 2. הקלה בקו בנין אחורי להקמת בריכת שחיה

פרטית לא מקורה של 0.6 מ' - 1.16 מ' במקום 5.0 מ'. 3. הקלה בקו בנין צידי של 5.85 מ' במקום 6.50 מ'.

פרסום בוצע בפעם שניה בתאריך 28/05/20 לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

בכפוף להערות ולאחר מילוי התנאים המפורטים מטה, לאשר הוצאת היתר



תאריך השלמה סטטוס

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

20/05/2020

גליון דרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל.
- אישור פיקוד העורף.
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- דו"ח/חוות דעת של יועץ קרקע/ביסוס.
- הסדרת נושא ניקוז וחיבור לביוב באישור מהנדס המועצה.
- תצהיר עורך הבקשה כי הברירה מתוכננת עפ"י תקנות התו"ב תנאיו ואגרות סעיף 21.1.4.6
- תשלום הטלי פיתוח
- היטל השבחה יגבה כחוק במידה והבקשה אינה עומדת בקריטריונים
- לפטור כפי שאושרו ע"י שמאי הועדה.
- תיקון תוכניות עפ"י דרישות מח' ההנדסה.
- סימון מעקות תקניים בבקשה והתקנתם בפועל כתנאי למתן טופס 4 .
- חוזה התקשרות עם אתר מורשה לפני פסולת בנין
- התקשרות עם מעבדה מאושרת להסכם בדיקות לבטונים, אטימות ותקינות ממ"ד .
- חתימה על טפסים סטנדרטיים כנדרש.
- תשלום אגרת בניה
- במידה וקיימים עצים במגרש יש לתאם עם קק"ל פינוי והעתקה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

חבר המעוניין להגיש הסתייגויות לאחד מסעיפי הפרוטוקול, יעשה זאת עד למועד הבאתו לאישור על ידי הועדה. בהתאם לסעיף 48 ד' (ג) (1) ו- (ג) (2), יובא הפרוטוקול לאישורו של מוסדהתכנון בישיבתו הבאה. יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר ע"י מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע.

בברכה,

רן ברוקנר
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה זבולון

עמוס נצר
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה זבולון