



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 29/07/2021
ת. עברי: כ' באב תשפ"א

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202105

בתאריך: 29/07/2021 כ' באב תשפ"א

נכחו:

חברים:

עמוס נצר	- יו"ר הועדה המקומית
זאבי יואב	- חבר
אייזנבנד יניב	- חבר
זך חיים	- חבר
אייל סהר	- חבר

נציגים:

הדס סיסו אהוביה	- נציגת שר האוצר
יאסר סרחאן	- נציג בעל דעה מיעצת

סגל:

רן ברוקנר	- מהנדס הועדה
ברק גבאי	- מנהל הועדה
אורית שקד שנקמן	- יועץ משפטי
נדיה גנטיוק	- בודקת תכניות
שירן איינהורן רוטברג	- בודקת היתרים

נעדרו:

חברים:

אחמד פנדי	- חבר
שלמה אברהם	- חבר

נציגים:

גיא רונן	- נציג רמ"י
דרורה נחום	- נציגת משרד החקלאות
רונית אלטר סגל	- נציג משרד הבריאות
לימור תלמי	- נציגת רשות העתיקות
עמירם קריספל	- נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה
הראל דמתי	- נציג משרד התחבורה
שמעון בן גיגי	- נציג קק"ל
מיכאל סידלר	- נציג שר השיכון
שלומית נווה	- נציג רשות הטבע והגנים
ורד דרור	- נציג השר להגנת הסביבה
מפקד משטרת זבולון	- נציג שר המשטרה

סגל:

שלום רוזנברג	- מהנדס מועצה
--------------	---------------



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	אבי בוצ'וק	- מפקח בניה
מוזמנים:	שרה איגר פרוסנר	- איגוד ערים לאיכות הסביבה
	שלמה בוז'י	- מוזמן (מבקר פנים)

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202105 מתאריך: 29/07/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:

סדר יום לישיבת הועדה מס' 202105 :

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 202104 שהתקיימה ביום 24/06/21 - אושר
2. הסמכה למפקח בניה אברהם וודג'ה - אושר
3. דיון בתכנית מפורטת
4. הצגת תכנית מפורטת
5. רישום תצ"ר בחלקה 36 בחוואלד
6. הפקעת שטח בריכת שחיה זבולון
7. הנחיות מרחביות אושה
8. הנחיות מרחביות נופית ג' - ראשי פרקים
9. שונות

הסמכה למפקח הועדה-אברהם וודג'ה ת.זהות 201284965 בהתאם לס. 257 לחוק התו"ב:

כניסה למקרקעין לשם עריכת סקירה, בדיקה או מדידה (תיקון מס' 116) תשע"ז-2017

257. לשם עריכתה של תכנית או ביצועה או לשם קבלת החלטה בבקשה להיתר, רשאי מי שהורשה לכך על ידי הוועדה המקומית או על ידי הוועדה המחוזית להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לאחר שמסר הודעה על כך לבעל המקרקעין שבעה ימים לפחות מראש, כדי לסקור, לבדוק או למדוד אותם, ובלבד שלא ייכנס לבית מגורים אלא בהסכמת המחזיק בבית, שהוא בגיר, ולא ייכנס למקרקעין שבהחזקת צבא ההגנה לישראל או שלוחה אחרת של מערכת הביטחון שאושרה על ידי שר הביטחון אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הביטחון.
(תיקון מס' 116) תשע"ז-2017
257א. (בוטל).

ייצוג ועדה מקומית לפני בית המשפט (תיקון מס' 32) תשנ"א-1991 (תיקון מס' 116) תשע"ז-2017
258. ועדה מקומית רשאית לפתוח בהליכים ולהתייצב לפני בית משפט בכל הליך באמצעות עובד שהרשתה לכך, ומסירת הזמנה, הודעה, צו או מסמך אחר בהליכים כאמור לידי אותו עובד תהא מסירה כדין לועדה המקומית; ההרשאה יכולה להיות כללית או לענין מיוחד ואולם בהליכים לפי פרק י' יחולו הוראות סעיף 254 יח.

החלטה- הועדה מאשרת את ההסמכה למפקח אברהם וודג'ה

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202105 מתאריך: 29/07/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון



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 מפורטת	301-0978908	חלוקת שטח למבנים ומוסדות ציבור בקיבוץ רמת יוחנן	גוש : 10511 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0990465	הרחבת נופית - הצרחת שטחי ציבור	גוש : 12589 מחלקה : 18 עד חלקה : 18	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	נופית	6
3	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	113/ח	חלקה 36 חוואלד(תשריט תואם תכנית)	גוש : 10381	עטר עמי	חוואלד	7
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/36	בריכת שחיה - זבולון		המועצה האיזורית זבולון		8
5	דיון כללי	2021004	הנחיות מרחביות קיבוץ אושה		קיבוץ אושה	אושה	9
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0340612	נופית - תכנית הרחבה	גוש : 10391 מחלקה : 27 עד חלקה : 27	רשות מקרקעי ישראל	נופית	10

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202105 מתאריך: 29/07/2021

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מפורטת: 301-0978908
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

שם התכנית: חלוקת שטח למבנים ומוסדות ציבור בקיבוץ רמת יוחנן

נושא: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 4,126.00 מ"ר (4.126 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/26/ט	שינוי
301-0499020	שינוי

בעלי ענין

יזם

קיבוץ רמת יוחנן, ח.פ. 57000199

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

קיבוץ רמת יוחנן

מודד

בני שפירא, הגדוד העברי 17 חיפה, 26304, 052-2612568

כתובות

רמת יוחנן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10511	לא	20	20	לא
10512	לא	20	20	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

חלוקת שטח וזכויות בניה של מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, בקיבוץ רמת יוחנן.

התכנית נועדה לנייד זכויות בניה עבור הקמת מרפאה גושית בשטחי ציבור.

1. חלוקת שטח מגרש עפ"י סעיף 62.א.א.(4). (1)

2. קביעת גודל מגרש מיני עפ"י סעיף 62.א.א.(7). (7)

3. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים עפ"י סעיף 62.א.א.(6). (6)

4. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62.א.א.(4). (4)

החלטות

להפקיד את התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 301-0990465
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

שם התכנית: הרחבת נופית - הצרחת שטחי ציבור

נושא: דיון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 23,698.00 מ"ר (23.698 דונם)

מספר תכנית	יחס
301-0340612	שינוי

בעלי ענין

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון, ח.פ. 501500326

מתכנן

סיטילינק השקעות בע"מ

מודד

שגיא שרייבר, יוזמה 2 טירת כרמל, 050-5999546

כתובות: נופית,

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 12589 חלקות במלואן: 23, 24, 25, 27
גוש: 12589 חלקי חלקות: 18, 26, 102, 136

1 גרסת תשריט התכנית:

1 גרסת הוראות התכנית:

מטרת הדיון

הצגת התכנית

מטרת התכנית

הצרחת שטחי ציבור וריכוז זכויות בניה למסחר במגרש אחד.

יצירת תא שטח למסחר עם רכוז זכויות בניה ע"מ לאפשר שיווק ע"י רמ"י
התכנית כוללת נספח בינוי מנחה
נדרש נספח תנועה וחניה

מהלך דיון

מהנדס הועדה מציג את מטרת התכנית

החלטות

לחזור ולדון בתכנית לאחר קליטתה

1. נדרש נספח תנועה וחניה

2. תאום מול מנהלת נופית



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	תשריט איחוד וחלוקה: ח/113
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

שם תשריט: חלקה 36 חוואלד(תשריט תואם תכנית)

נושא תשריט חלוקה

סוג תשריט תשריט איחוד וחלוקה

סמכות ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

המועצה האיזורית זבולון

מודד

עטר עמי, רח' הגיבורים 76 חיפה

כתובות חוואלד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10381	לא	לא			כן
10381	לא	לא	36	36	כן
10381	לא	לא	144	144	כן

מטרת הדיון

דיווח על רישום התצ"ר

מטרת תשריט

תכנית לצרכי רישום חלוקה

תהליך רישום התצ"ר בחלקה 36 בחוואלד החל מיום אישור תכנית זב/125 ג' משנת 2007 תצ"ר זה יצר תאי שטחי מגורים קטנים יותר בהתאם לבעלים הרשומים, כך שלא תידרש חתימת כל עשרות הבעלים הרשומים כיום בטאבו.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	הפקעה: זב/הפ/36
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

שם הפקעה: בריכת שחיה - זבולון

נושא הפקעה

סוג הפקעה

סמכות ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

המועצה האזורית זבולון

מטרת הדיון

אישור הפקעה

מטרת הפקעה

יעוד מתחם לשטח ספורט לצורך הקמת בריכת שחייה של המועצה וקביעת זכויות והוראות בניה למתחם.

התכנית אושרה למתן תוקף
ההפקעה של השטח בהסכמת קבוץ אושה בעל המקרקעין
נדרש להודיע לרשות מקרקעי ישראל לתגובה תוך 90 יום

החלטות

להפקיע את המתחם- לפרסם עפ"י סעיף 7-15
לשלוח הודעה למנהל מקרקעי ישראל



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	דיון כללי: 2021004
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

תאור הנחיות מרחביות קיבוץ אושה

בעלי עניין

מבקש

קיבוץ אושה

כתובות אושה

נושא דיון

מהות הדיון

לאשר את הנחיות המרחביות עבור קיבוץ אושה

חוות דעת

ההנחיות המרחביות למגורים חדשים נקבעו ואושרו ע"י הקבוץ

החלטות

הועדה מברכת על יוזמת הקבוץ, יש להתאים את ההנחיות המרחביות בהתאם לעקרונות מנהל התכנון לפני פרסומם. הועדה תחזור ותדון לאחר ביצוע ההתאמות ותיאום עם הקבוץ.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 301-0340612
פרוטוקול לשיבת ועדה משנה מספר 202105 תאריך: 29/07/2021	

שם התכנית:	נופית - תכנית הרחבה
נושא	תכנית בינוי
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	757,966.00 מ"ר (757.966 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/94/במ	שינוי
400/ג	שינוי
מק/זב/94/ב	כפיפות
1186/ג	כפיפות
זב/94/ג	כפיפות
ג/1079/ב	כפיפות
תמא/35	כפיפות
301-0090951	כפיפות
תמא/8	אישור ע"פ תמ"א

בעלי ענין

יזם

רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל, ח.פ. 500101761

מתכנן

רותי רוהטין

רותי רוהטין

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל

מועצה אזורית זבולון

סולימאן חוואלד

גנאיים חסין

כתובות

, נופית

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 12429 בשלמותו חלקות במלואן: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 120, 122

גוש: 12430 בשלמותו חלקות במלואן: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122

140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123,



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המסמך תוכנית: 301-0340612

גוש: 12590 בשלמותו חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67

גוש: 12591 בשלמותו חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54

גוש: 12592 בשלמותו חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74

גוש: 10391 חלקות במלואן: 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 54

גוש: 10391 חלקי חלקות: 45, 46

גוש: 10465 חלקות במלואן: 38

גוש: 10465 חלקי חלקות: 4, 6, 36, 47

גוש: 12589 חלקות במלואן: 4, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45

גוש: 12589 חלקי חלקות: 2, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 19, 22

גוש: 12593 חלקות במלואן: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

קביעת ראשי פרקים להנחיות מרחביות בהרחבה של נופית ג

מטרת התכנית

קביעת הנחיות מרחביות לאזור המגורים בהרחבה של נופית ג':

הוצגו ראשי הפרקים להנחיות המרחביות בהתאם למפרט מנהל התכנון.

החלטות

בהתאם להחלטת הועדה משיבה קודמת: הנחיות אדריכליות עיצוביות כלליות שאינן משתקפות בתכנית הבינוי, יאושרו בנפרד וביחד עם עקרונות אלו (הנחיות מחייבות) יהיו מקשה אחת. הוצגו ראשי הפרקים שיועברו למנהלת נופית ג' וועד הישוב ע"מ לקבל את המלצתם, לאחר השלמת כתיבת ההנחיות יובא לאישור הועדה המקומית.



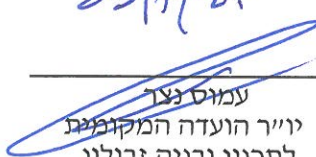
הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

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,

29/7/21

רן ברוקנר
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה זבולון

29/7/21

יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה זבולון