



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 07/05/2020
ת. עברי: י"ג באייר תש"ף

סדר יום לישיבת ועדה משנה מס' 202002

בתאריך: 14/05/2020 כ' באייר תש"ף

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - הדס סיסו אהוביה | - נציגת שר האוצר |
| - גיא רונן | - נציג רמ"י |
| - דרורה נחום | - נציגת משרד החקלאות |
| - רונית אלטר סגל | - נציג משרד הבריאות |
| - יאסר סרחאן | - נציג בעל דעה מיעצת |
| - 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 |
| - שי קבסה(מ"מ רביע דאבוס) | - נציג רשות הטבע והגנים |
| - מיכאל ברויאר | - נציג השר להגנת הסביבה |
| - מפקד משטרת זבולון | - נציג שר המשטרה |

סגל:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - רן ברוקנר | - מהנדס הועדה |
| - שלום רוזנברג | - מהנדס מועצה |
| - ברק גבאי | - מנהל הועדה |
| - אורית שקד שנקמן | - יועמ"ש בנושא תכנון ובניה |
| - נדיה גנטיוק | - בודקת תכניות |
| - רון לוי | - מנהל פיקוח |
| - אבי בוצ'וק | - מפקח בניה |
| - שירן איינהורן רוטברג | - בודקת היתרים |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - שרה איגר פרוסנר | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| - שלמה בוזי | - מוזמן (מבקר פנים) |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:

סדר יום לישיבת הועדה מס' 202002 :

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 202001 מיום 13/02/20
2. דוח לשנת 2019 - חריגות בניה ופעילות האכיפה במרחב תכנון זבולון
3. אישור מפקחי תכנון ובניה בועדה - שירן איינהורן, אסף רוסלנדר
4. דיון בתכנית מפורטת
5. אישור תשריטי חלוקה
6. אישור הפקעה
7. דיון בבקשות להיתרים הכוללות הקלות
8. שונות.



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	301-0810598	יגור - שכונת הבריכה	גוש : 11357 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	קיבוץ יגור	יגור	4
2	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	131/ח	תכנית חלוקה מגרשי מגורים חברים		קיבוץ כפר המכבי	כפר המכבי	5
3	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/24	הפקעה נופית ג' - הרחבה			נופית	6
4	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	132/ח	גן ילגים שער העמקים			שער העמקים	7
5	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	113/ח	חלקה 36 חוואלד (תואם תב"ע)	גוש : 10381	המועצה האיזורית זבולון	חוואלד	8
6	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	114/ח	חלקה 36 בחוואלד(לא תואם תבע)	גוש : 10380 מחלקה : 84 עד חלקה : 84	המועצה האיזורית זבולון	חוואלד	9
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202000091 ת.בנין : 12840652	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 12430 חלקה : 129 מגרש : 110	אושרי בן הרוש	נופית	10
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202000181 ת.בנין : 27800088	מגורים , בניה חדשה	גוש : 10511 חלקה : 31	כרמית זבולוני מגן	אושה	12



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מפורטת: 301-0810598
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

שם התכנית:	יגור - שכונת הבריכה
נושא	הפקדה
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	41,534.00 מ"ר (41.534 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/6/ד	שינוי
זב/מק/ו/6	שינוי
תממ/6	כפיפות

בעלי ענין

יזם

קיבוץ יגור, ח.פ. 570000539

כתובות

יגור

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11357	לא	לא	4	4	לא
11357	לא	לא	5	5	לא
11357	לא	לא	6	6	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

להפקיד את התכנית בתנאים

מטרת התכנית

שינוי תכנית מפורטת מס' זב/6/ד ותכנית מפורטת מס' זב/מק/ו/6 החלות על המתחם, ע"י פריסה מחודשת של ייעודי הקרקע המאושרים והקמת שכונת מגורים בת 46 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.

התכנית נועדה לשרת את צרכי הקבוץ לקרב את שטחי המגורים המאושרים אל מרקם המגורים הקיים, וזאת ע"י פריסת ייעודי הקרקע כך שיאפשרו הקמת שכונת מגורים בת 46 יח"ד למרגלות הכרמך. הצרחת שטחים בין יעודיקרקע למגורים, תרבות נופש וספורט, ושטח פרטי פתוח ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד, וללא שינוי זכויות בניה מאושרים בתכנית הראשית.

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תשריט איחוד וחלוקה: ח/131
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

שם תשריט: תכנית חלוקה מגרשי מגורים חברים

נושא תשריט חלוקה

סוג תשריט תשריט איחוד וחלוקה

סמכות ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

קיבוץ כפר המכבי

בעלים

רמ"י

מודד

לביב חלבי פוטומאפ בע"מ, , דלית אל כרמל-עוספ

כתובות כפר המכבי

מטרת הדיון

לאשר את תשריט החלוקה

מטרת תשריט

לבצע חלוקה למגרשי מגורים בישוב הותיק לצורך רישום

התשריט תואם לתכנית מאושרת 0613471-301
תשריט הועבר לבדיקה של עמי עטר ותוקן על פי דרישותיו
התשריט הוגש בחתימת רמ"י

המלצות

לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	הפקעה: זב/הפ/24
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

<u>שם הפקעה:</u>	הפקעה נופית ג' - הרחבה
<u>נושא</u>	הפקעה
<u>סוג</u>	הפקעה
<u>סמכות</u>	ועדה מקומית
<u>כתובות</u>	נופית

מטרת הדיון
לאשר את ההפקעה

מטרת הפקעה
הפקעת שטחים ציבוריים בישוב נופית בהתאם לתכנית הרחבה נופית ג'

תשריט ההפקעה בהתאם לתוכנית 301-0340612 הרחבת נופית ג'

המלצות
לאשר את ההפקעה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	תשריט איחוד וחלוקה: ח/132
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

שם תשריט: גן ילדים שער העמקים

נושא תשריט חלוקה

סוג תשריט תשריט איחוד וחלוקה

סמכות ועדה מקומית

כתובות שער העמקים

מטרת הדיון

לאשר את תשריט החלוקה

מטרת תשריט

ליצור מגרש עבור גן ילדים בקיבוץ שער העמקים

המלצות

לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	תשריט איחוד וחלוקה: ח/113
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

שם תשריט:

חלקה 36 חוואלד (תואם תב"ע)

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			כן
10381		לא	36	36	כן
10381		לא	144	144	כן

מטרת הדיון

לאשר את תשריט החלוקה

מטרת תשריט

תכנית לצרכי רישום חלוקה

בישיבת ועדה משנה מספר 201801 מתאריך 22/01/2018 הוחלט לאשר תשריט החלוקה תשריט חלוקה תואם תב"ע, לא נדרש פרסום, לאשר בהתאם לסעיף 125 לחוק תו"ב בתצר הקודם חולקה חלקה 4 בגוש 10389 ל 3 חלקות ארעיות מס' 100,101,102.

מאחר וחלקה ארעית 102 לא נכללת בטבלאות האיזון בתבע זב/125 ג', לא ניתן לרשום את התצר בטאבו ולכן הוכנו שני תצרים חדשים שמחלקים את חלקה 4 בגוש 10389 (תצר 1190/2017 חדש) ותצר 672/2020 שמחלק את היתרה של חלקה 4 בגוש 10389 (חלקה ארעית 103 (תצר 1190/2017)

לחלקה ארעית 101 שנכללת בתבע 0140814-301 חלוקה לפי סעיף 141 מאחר וחלקות אלה הן הראשונות בתצרים הבאים נדרש לתקן את כל שאר התצרים.

המלצות

לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	תשריט איחוד וחלוקה: ח/114
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020	

שם תשריט:

חלקה 36 בחוואלד (לא תואם תבע)

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
10380		לא	84	84	כן
10380		לא	113	113	כן
10380		לא	114	114	כן
10380		לא	149	149	כן
10380		לא	150	150	כן

מטרת הדיון

לאשר תשריט חלוקה

מטרת תשריט

רישום חלוקה

בישיבת ועדה משנה מספר 201801 מתאריך 22/01/2018 הוחלט לא לאשר את התשריט שאינו תואם תב"ע בשלב זה. תשריט לא תואם תב"ע, מסדיר את המצב הקיים, ומתקן גבולות המגרשים, נדרש להחתים את בעלי החלקה. בתצר הקודם חולקה חלקה 4 בגוש 10389 ל 3 חלקות ארעיות מס' 100, 101, 102.

מאחר וחלקה ארעית 102 לא נכללת בטבלאות האיזון בתבע זב/125 ג', לא ניתן לרשום את התצר בטאבו ולכן הוכנו שני תצרים חדשים שמחלקים את חלקה 4 בגוש 10389 (תצר 1190/2017 חדש) ותצר 672/2020 שמחלק את היתרה של חלקה 4 בגוש 10389 (חלקה ארעית 103 (תצר 1190/2017)

לחלקה ארעית 101 שנכללת בתבע 0140814-301 חלוקה לפי סעיף 141 מאחר וחלקות אלה הן הראשונות בתצרים הבאים נדרש לתקן את כל שאר התצרים.

המלצות

לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200009\1	תיק בניין: 12840652
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020		

בעלי עניין

מבקש

אושרי בן הרוש

הילה בן הרוש

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

616.28 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת של 122.05 מ"ר ליח"ד קיימת בקומת הקרקע בשטח של 113.89 מ"ר. סה"כ השטח הקיים והמוצע 235.93 מ"ר.

שטח קיים בקומת קרקע 113.89 מ"ר, מוצע 23.60 מ"ר עיקרי, שרות 12.13 מ"ר, מצללה 24.02 מ"ר.

קומה א שטח מוצע עיקרי 77.45 מ"ר, שטח שירות 8.86 מ"ר. שטח בריכה פרטית 30.00 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 214.94 מ"ר ו 20.99 מ"ר שירות.

פרוט הפרסום:

1. הקלה של 5.5% בזכויות הבניה המהווים 34 מ"ר.

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

הערות בדיקה

על מגרש זה היה בנוי בית מגורים בהיתר עם הקמת הישוב נופית.

המבקש רכש את המגרש והגיש בקשה לתוספת בקומת קרקע וקומה א', הכוללת 2 הקלות, אחת בשטחי הבניה המותרים,

והשניה הקלה בקו בנין אחורי להקמת בריכת שחיה.

בביקורת שנערכה במקום התגלה כי בית המגורים נהרס כליל ונותרה רצפה, מקלט וקיר נושא ארון חשמל בלבד. המבקש הגיש

בקשה מתוקנת עפ"י דרישת הועדה שכללה חריגה מקו בנין צידי של 0.72 מ', חריגה זו הותרה ע"י הועדה בתכנית הראשונה

מיכוון שלבית הקיים היה היתר בניה, אך עם הריסת המבנה הועדה אינה יכולה לאשר מיכוון שלא נכללה בהקלות של

המבקש שפורסמו. כ"כ טענה הועדה כי בשל הריסת המבנה, יש לחדש את אישור פקע"ר שניתן לפטור ממיגון בשל קיום מקלט,

הועדה פנתה שוב למבקש וביקשה תיקון לתכנית ללא החריגה בקו בנין צידי, אלא אם יבקש הקלה נוספת בבקשה חדשה

שכוללת פרסום חוזר, כ"כ דרשה אישור חוזר של פקע"ר.

המלצות

לדחות את הבקשה בנימוק:

התכנית המוצעת אינה משקפת את המצב בפועל.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200009\1

גליון דרישות

- קובץ אישור של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין
- תכנית ראשית
- תכנית פיתוח
- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
- צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק

תנאים לשלב בקרת תכנ

- דוח קרקע וביסוס
- חישובים סטאטיים
- הסכם לפינוי פסולת
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200018\1	תיק בניין: 27800088
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202002 תאריך: 14/05/2020		

בעלי עניין

מבקש

כרמית זבולוני מגן

בעל הנכס

ממי

עורך

סיון יתום

כתובת:

אושה

גוש וחלקה:

גוש: 10511 חלקה: 31

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

לבנות יח"ד חדשה בקומת קרקע בשטח כולל של 151.1 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי 138.1 מ"ר, שטח שירות 13.0 מ"ר. שטח פרגולה 27.6 מ"ר.

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין צידי צפוני ודרומי של 10% 2.70 מ' במקום 3 מ'.
2. הקלה מקו בניין אחורי של 10% 2.7 מ' במקום 3 מ'.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה של 10% בקו בנין צידי ואחורי, פרסום בוצע לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

בכפוף להערות ולאחר מילוי התנאים המפורטים מטה, לאשר הוצאת היתר

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- חתימת רשות מקרקעי ישראל.
- אישור פיקוד העורף.
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- דו"ח/חוות דעת של יועץ קרקע/ביסוס.
- במידה וקיימים עצים במגרש יש לתאם עם קק"ל פינוי והעתקה.
- היטל השבחה יגבה כחוק במידה והבקשה אינה עומדת בקריטריונים
- לפטור כפי שאושרו ע"י שמאי הועדה.
- תיקון תוכניות עפ"י דרישות מח' ההנדסה.
- 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
- פירסום הקלה לפי סעיף 149 כנדרש בחוק ודיון בהתנגדויות במידה ויהיו.

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

17/03/2020

הושלם