



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 28/01/2021  
ת. עברי: ט"ו בשבט תשפ"א

### פרוטוקול ועדה משנה מס' 202101

בתאריך: 28/01/2021 ט"ו בשבט תשפ"א

#### נכחו:

##### חברים:

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

##### נציגים:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| הדס סיסו אהוביה            | - נציגת שר האוצר      |
| <b>הערה:</b> מ"מ- עיז דאהר |                       |
| דרורה נחום                 | - נציגת משרד החקלאות  |
| רונית אלטר סגל             | - נציג משרד הבריאות   |
| יאסר סרחאן                 | - נציג בעל דעה מייעצת |

##### סגל:

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

#### נעדרו:

##### חברים:

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

##### נציגים:

- |                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| גיא רוני                | - נציג רמ"י                      |
| 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          |
| ורד דרור                | - נציג השר להגנת הסביבה          |
| מפקד משטרת זבולון       | - נציג שר המשטרה                 |



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	שלום רוזנברג	- מהנדס מועצה
מוזמנים:	שרה איגר פרוסנר שלמה בוזי	- איגוד ערים לאיכות הסביבה - מוזמן (מבקר פנים)

### אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדה משנה מספר 202006 מתאריך 17/12/2020.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

**על סדר היום:**

**סדר יום לישיבת הועדה מס' 202101-**

1. אישור פרוטוקול ישיבת הועדה מס' 202006 מיום 17/12/20 - אושר
4. דיון בתכניות מפורטות
5. דיון בתשריט חלוקה
6. דיון בהפקעה
7. דיון בבקשה להיתר הכוללת הקלה.
8. הצגת דוח אכיפה 2020 חריגות בניה ופעילות האכיפה במרחב תכנון זבולון - הוצג ע"י מפקח הועדה אבי בוצ'ק.
9. הצגת התנגדות הועדה לתכנית מס' 301-0690669 גבעות אלונים
10. 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	301-0925883	עדכוני באזור תעשייה רמת יוחנן	גוש : 10511 מחלקה : 35 עד חלקה : 35	קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0916338	הסדרת בניה קיימת בגוש 10381 חלקה 121 חואלד	גוש : 10381 מחלקה : 121 עד חלקה : 121	מועצה אזורית זבולון	ח'ואלד	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0935338	תוספת זכויות - משי' פימה	גוש : 12592 מחלקה : 49 עד חלקה : 49	דרור פימה	גלבוע , נופית	7
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0902395	חילופי שטחים ברחוב מיכאל בכפר ביאליק	גוש : 11839 מחלקה : 50 עד חלקה : 50	גבריאל שטייניץ	מיכאל 39 , כפר ביאליק	8
5	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	139/ח	בית ספר אהבה כפר ביאליק	גוש : 11561 מחלקה : 56 עד חלקה : 57	מועצה אזורית זבולון	כפר ביאליק	9
6	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/29	בית ספר אהבה כפר ביאליק	גוש : 11561 מחלקה : 56 עד חלקה : 57	המועצה האיזורית זבולון	כפר ביאליק	10
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2020004212 ת.בנין : 12840540	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10465 חלקה : 2 מגרש : 1087B	אבי בן שושן	נופית	11



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מפורטת: 301-0925883
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

**שם התכנית:** עדכונים באזור תעשייה רמת יוחנן

**נושא** הפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 97,918.00 מ"ר (97.918 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

קיבוץ רמת יוחנן, ח.פ. 57000199

**כתובות** רמת יוחנן

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 10511 חלקי חלקות: 35

גוש: 10512 חלקי חלקות: 16, 18, 20, 21

גוש: 10513 חלקי חלקות: 12, 13, 16

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

**מטרת הדיון**

הפקדה

**מטרת התכנית**

הצרכת שטחים בין אזור תעשייה ושטח חניה, ושינוי קווי בנין באזור התעשייה של קיבוץ רמת יוחנן.

התכנית מאפשרת הסדרה של חריגות בניה בקוי בניין.

**החלטות**

**להפקיד את התכנית בכפוף ל:**

תיקון גבול מגרש מס' 1 בחלק המערבי בצמידות לכביש.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תכנית מפורטת: 301-0916338
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

**שם התכנית:** הסדרת בניה קיימת בגוש 10381 חלקה 121 חואלד

**נושא** הפקדה

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 1,082,000 מ"ר (1082 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/125/ג	כפיפות

### בעלי ענין

#### **יזם**

מועצה אזורית זבולון, ח.פ. 500231121

#### **בעלים**

מועצה אזורית זבולון

**כתובות** ח'ואלד

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10381	לא	121	121	121	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	1		זב/125/ג

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

### מטרת הדיון

הפקדה

### מטרת התכנית

הסדרת קוי בנין בהתאם לבינוי הקיים לבנין ציבורי.

מטרת התכנית הסדרה של חריגות מיסגד מקוי בנין

### החלטות

להפקיד את התכנית



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	תכנית מפורטת: 301-0935338
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

**שם התכנית:** תוספת זכויות - מש' פימה  
**נושא** הפקדה  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
**סמכות תוכנית** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית** 252.00 מ"ר (0.252 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	זב/במ/94

### בעלי ענין

#### יזם

דרור פימה, ת.ז 22899926

#### כתובות

גלבע, נופית

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12592	לא	לא	49	49	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	3022A	3022A		זב/במ/94

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

### מטרת התכנית

הסדרת בנייה קיימת בבית מגורים דו משפחתי קיים ליח"ד המזרחית, ע"י הגדלת אחוזי בנייה בשיעור של 7%, בסמכות הועדה המקומית והשלמת קומת גג עליון לקומה שלמה.

מדובר בתכנית הסדרה, קיים תיק עבירה על הבנוי במגרש.

### החלטות

להפקיד את התכנית



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 301-0902395
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

**שם התכנית:** חילופי שטחים ברחוב מיכאל בכפר ביאליק

**נושא** דיון

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 2,024.00 מ"ר (2.024 דונם)

מספר תכנית	יחס
301-0224808	שינוי

**בעלי ענין**

**יזם**

גבריאלי שטייניץ, ח.פ. 111

**כתובות** מיכאל 39, כפר ביאליק

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11839		לא	50	50	לא
11839		לא	52	52	לא
11839		לא	60	60	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

**מטרת הדיון**

להצטרף כיום לתכנית

**מטרת התכנית**

א. חילופי שטחים בין השטח הכלול בתחום הנחלה ובין שטחי הדרכים הגובלות.  
ב. שינוי מיקום בין השטח המיועד למגורים והשטח המיועד לפיתוח חקלאי בתחום המגרש.

התכנית טרם עברה תנאי סף

**החלטות**

להצטרף כיום מאחר שהתכנית כוללת דרכים.

תנאי להצטרפות- מכתב שיפוי של המבקש לנושא תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק.  
לתאם את המבוקש עם הועדה כיוזמת בטרם הגשה.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	תשריט איחוד וחלוקה: ח/139
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

### שם תשריט:

בית ספר אהבה כפר ביאליק

### נושא

תשריט חלוקה

### סוג תשריט

תשריט איחוד וחלוקה

### סמכות

ועדה מקומית

### בעלי ענין

#### יזם

מועצה אזורית זבולון, ח.פ. 500231121

### כתובות

כפר ביאליק

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11561		לא	56	57	כן
11561		לא	59	61	כן

### מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה

### מטרת תשריט

יצירת מגרש לביה"ס יעדים שעבר לרשות המועצה

### החלטות

לאשר את תשריט החלוקה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	הפקעה: זב/הפ/29
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021	

### שם הפקעה:

בית ספר אהבה כפר ביאליק

### נושא

הפקעה

### סוג

הפקעה

### סמכות

ועדה מקומית

### בעלי ענין

#### יזם

המועצה האיזורית זבולון

#### מודד

לבנברג אפרים, שד' בן גוריון 32 חיפה

### כתובות

כפר ביאליק

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11561		לא	56	57	לא
11561		לא	59	61	לא

### מטרת הדיון

הפקעה לצרכי ציבור

### מטרת הפקעה

הפקעה של שטח ביה"ס יעדים ממוסד אהבה

### החלטות

להפקיע את השטח בהתאם לתשריט ההפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7 לחוק.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200042\2	תיק בניין: 12840540
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202101 תאריך: 28/01/2021		

### בעלי עניין

#### מבקש

אבי בן שושן

בן שושן אמבר

#### בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

#### עורך

משה ציון

### כתובת: נופית

גוש וחלקה: גוש: 10465 חלקה: 2 מגרש: 1087B

שטח מגרש: 359.00 מ"ר

תוכניות: זב/94 -

יעוד: מגורים

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

תוכנית לפיצול יח"ד בבית דו משפחתי ל-2 יח"ד עפ"י תיקון 147 להוראת השעה.

### מהלך דיון

יועמ"ש הועדה מציגה את חו"ד המשפטית לבקשה

### החלטות

לדחות את הבקשה בהסתמך על חו"ד היועמ"ש הקובעת כי לא ניתן לאשר את הבקשה כמנומק ומפורט בחו"ד המצ"ב.

### נספחים

1. חוד פיצול יחד נופית 20200042



# מועצה אזורית זבולון

טל. 04-8478111, פקס: 04-8478134, www.zvulun.co.il

## הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון

דואר כפר המכבי, מיקוד 30030 טל. 04-8478105, פקס: 04-8478151

### הלשכה המשפטית

Email: oritsh@zvulun.co.il

פקס: 04-8478156

26 בינואר 2021

#### לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון

#### כאן

הנדון: בקשה להיתר מס' 20200042/2 תיק בניין 12840540 - חלקה 2 בגוש 10465 - לפיצול יח"ד על פי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ז-2017 - חוות דעת משפטית

נתבקשתי לחוות דעתי לגבי האפשרות לאשר פיצול יח"ד במסגרת הבקשה שבנדון אשר הוגשה לגבי נכס ביישוב נופית, וזאת בהתאם לתיקון מס' 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה).

#### מבוא

תיקון מס' 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ז-2017 (להלן – **החוק**) אשר פורסם ביום 7.8.2017, במסגרתו, בין היתר, תוקן סעיף 147 לחוק, קובע כי על ועדה מקומית לתכנון ובנייה ליתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, וזאת בתנאי שהתכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת תשע"א (01.01.2011). התנאים המפורטים בחוק למימוש הקלה זו הם, בין היתר, שהדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירה צמודה קרקע, שטח הדירה לפיצול לא יפחת מ-120 מ"ר, וכי שטח דירת המגורים שתתווסף לא יפחת מ-45 מ"ר. תוקפה של הוראת השעה לתקופה של 5 שנים.

עם זאת, קובעת הוראת סעיף 147(י)(3) לחוק כי לא ניתן יהיה לפצל דירות ביישובים שנקבעה לגביהם מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ולשימור (תמ"א 35), כך שביישובים אלו לא תינתן הקלה בתוספת דירות למגורים במגרש בדרך של פיצול דירה. הסיבה להחרגת יישובים אלו נובעת מהחשש כי פיצול הדירות יביא לחרیגה ממכסת יחידות הדיור ויעקוף את ההיגיון התכנוני של תכנית המתאר כאמור.

#### היישוב נופית בתמ"א 35

בסעיף ההגדרות לתמ"א 35 נקבע כי יש שלושה סוגים של יישובים כפריים, כדלקמן:

**יישוב כפרי**  
יישוב אשר מנה בשנת 1995 פחות מ-2,000 תושבים לפי נתוני למ"ס לאותה שנה, או יישוב כפרי הכלול בלוח מספר 2, או יישוב קיים שאינו במרקם עירוני ושאינו יישוב מיוחד הכלול בלוח 3.

כלומר, יישוב כפרי הוא אחת משלוש אופציות:

א. יישוב אשר מנה בשנת 1995 פחות מ-2,000 תושבים לפי נתוני למ"ס לאותה שנה.

ב. יישוב כפרי הכלול בלוח מספר 2

ג. יישוב קיים שאינו במרקם עירוני ושאינו יישוב מיוחד הכלול בלוח 3.



# מועצה אזורית זבולון

טל. 04-8478111, פקס: 04-8478134 [www.zvulun.co.il](http://www.zvulun.co.il)

## הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון

דואר כפר המכבי, מיקוד 30030 טל. 04-8478105, פקס: 04-8478151

### הלשכה המשפטית

Email: [oritsh@zvulun.co.il](mailto:oritsh@zvulun.co.il)

פקס: 04-8478156

הישוב נופית אינו כלול בלוח 2 של תמ"א 35 אולם הוא עונה להגדרת יישוב כפרי משום שעל פי נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 1995, מנה היישוב 861 תושבים בלבד, וכן משום שהוא יישוב קיים שאינו במרקם עירוני ואינו כלול בלוח 3.

במסגרת שינוי מס' 1 לתמ"א 35 תוקן סעיף 8.1.4 לתמ"א 35 ונקבע בו, לעניינו, כי בכל יישוב כפרי במחוז חיפה, הכולל למעלה מ-250 יח"ד, תתאפשר תוספת יח"ד של 5% בלבד על מספר יח"ד הקבוע בתכנית מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1 (9.6.2016).

בהתאם לאמור, איפוא, על אף שהיישוב נופית אינו נכלל בלוח 2 של תמ"א 35, הרי מתקיימים לגבי הוראות סעיף 147(י)(3) לחוק התכנון והבניה, לפיהן מדובר ביישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור במסגרת תמ"א 35 כנוסחה ביום הגשת בקשת ההקלה.

### בנסיבות אלה, הרי שהוראת השעה - סעיף 147(י) לחוק התכנון והבניה - איננה חלה על היישוב נופית, ולא ניתן לפצל בו דירות על פי הוראת שעה זו.

למעלה מן הדרוש יצויין, מבחינה עובדתית בלבד, ומבלי לפגוע בעמדה המשפטית כאמור לעיל - כי בהתאם לתכניות המאושרות, ביום אישור שינוי מס' 1 לתמ"א (9.6.2016), היו בנפית כ-690 יח"ד. בעיקרון, בהתאם להוראות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 ניתן היה לכאורה להגדיל את מספר יחידות ביישוב עד לסה"כ כ-725 יח"ד. עם זאת, בהתאם להוראת המעבר הקבועה בסעיף 17 בתמ"א 1/35 נקבע במפורש כי "תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשר או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו", ולכן בהתאם להוראת מעבר זו, פורסמה לאישור תכנית 301-0340612 (נופית שלב ג') בחודש 8/2018 אשר הוסיפה ליישוב 206 יח"ד ומיצתה עד תום את מספר יחידות המותר על פי תמ"א 35.

לסיכום, וכאמור לעיל, על פי עמדת המשפטית, לוועדה נכבדה זו אין סמכות - גם אם נתקיימו כל יתר התנאים - ליתן הקלה לתוספת דירה למגורים במגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, וזאת בהתאם לסעיף 147(י)(3) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ולכן דינה של הבקשה להידחות על הסף.

בכבוד רב,

אורית שקד-שנקמן, עו"ד  
יועצת משפטית



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:



## 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