

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכניות נקודתיות, ישיבה מספר 2011012
תאריך הישיבה: יום שני, ח' אב תשע"א, 08/08/2011
באולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עלית.

1368-2011

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמזי ג'ירייסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
--	--------------	---------

1. נושא: נושא - פרוטוקול: אישור פרוטוקול
מטרת הדיון: דיון באישור פרוטוקול (1):

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמזי ג'ירייסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
--	--------------	---------

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר את ניסוח החלטות הישיבה הקודמת מיום 27.7.11.

1. נושא: תוכנית - ג/ 19089: הגדלת אחוזי בניה, מספר קומות וגובה בניין, סכנין
ישוב: סחנין

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמזי ג'ריסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
	עורך התכנית	פאלח גנאים

החלטה:

מטרת התכנית נשוא הדיון (להלן: "התכנית") הגדלת זכויות הבניה ומס' הקומות במגרש המיועד למרכז אזרחי בעיר סכנין וזאת לצורך הגדלת מבנה שנמצא בשלבי בניה ע"פ היתר שניתן ע"י הועדה המקומית.

התכנית מציעה לאפשר הקמת מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף שתשמש לחניה. זכויות הבניה המוצעות הינן 270% מהמגרש ובתכסית של עד 50%. קומת הכניסה וקומה א' תשמשנה לחנויות ומשרדים ומעליהם 6 יח"ד.

הכניסה והיציאה למגרש הינה מדרך שירות מאושרת בתחום דרך מס' 805.

עלפי התכנית המאושרת החלה על השטח (ג/9354) מותר להקים מבנים בני 2 קומות וקומת מרתף, 150% זכויות בניה ובתכסית של עד 50%. קווי בניין המאושרים מדרך 805 עומדים על 5 מטרים מקצה הדרך.

תכנית מס' גלג/12906 /08 /15 קבעה קו בניין אחורי של 0.5 מטר.

עפ"י בדיקת לשכת התכנון מול הועדה המקומית ודברי עורך התוכנית עולה כי בשטח התכנית קיים מבנה בשלבי בנייה בן שתי קומות מעל קומת מרתף שניבנו לפי היתר.

הועדה לאחר ששמעה את עורך התכנית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים:

1. היות וקווי הבניין המאושרים שלפיהם בנויות הקומות הראשונות של המבנה קטנים מאוד (3-1 מטר) הועדה מאשרת שמספר הקומות לא יעלה על 4 קומות

מעל מפלס הכניסה וכאשר הקומה הרביעית תדורג כך שקווי הבנין לא יוקטנו 4מ' צידי ואחור, למעט, הממד"ים וחדרי המדרגות. כמו כן קוו בניין קדמי יהיה כפי שמאושר קרי 5 מטרים.

הועדה ממליצה למועצה ארצית על מתן הקלה מקו הבניין מדרך מס' 805 מ-5 מטר ל-0 עבור חניה לא מקורה ופיתוח המגרש. נציין כי הנגישות למגרש הינה מדרך שרות מאושרת ועל כן ההקלה המבוקשת לא תשפיע על התנועה העוברת בדרך מס' 805.

2. קווי הבנין לשלוש הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה יהיה לפי הקיים בשטח.
3. בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל יש לתקן את זכויות הבניה המבוקשות.
4. בנספח התחבורה יש להראות את דרך השירות ואת הנגישות למגרש.
5. היות ושטח התוכנית מצוי באזור רגישות א1 ע"פ תמ"א 4/ב/34 יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות בדבר העשרת מי תהום כנדרש בתמ"א.
6. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות בדבר חיזוק מבנים קיימים והתוספות מעליהם בפני רעידות אדמה כנדרש בתמ"א 38.
7. הערות לשכת התכנון:

הערות לתיקון התשריט והתקנון:

1. יש לציין את מספר התכנית ג/19089.
2. יש לעדכן את השלב, מהדורה ותאריך.
3. יש להגיש את התכנית על רקע מפת מדידות עדכנית לשנה האחרונה והכוללת את הסדרי התנועה בדרך מס' 805. חתומה בידי מודד מוסמך.

הערות לתיקון התשריט:

1. יש למלא את תצהיר המודד המוסמך.
2. תרשים סביבה בקנה מידה 1:2500: יש להגיש על רקע התכנית המאושרת ג/9354. כמו כן, יש להגיש תרשים נוסף על רקע התכנית המופקדת ג/12735.
3. מצב מאושר:
 - א. יש לסמן את הרוזטה בתחום התכנית.
 - ב. יש למחוק טקסט בפינה העליונה של התשריט וכיתובים.
 - ג. יש להציג הסדרי תנועה קיימים בדרך מס' 805 על רקע מפת מדידות עדכנית.
 - ד. מקרא:
1. יש לציין: מרכז אזרחי לפי ג/9354, מע"ר לפי גלג/12906 /08 /15.
2. יש להוסיף סימון ותיאור ל: מבנה קיים.
4. מצב מוצע:
 - א. יש לתקן את סימון יעוד הקרקע לפי נוהל מבא"ת ליעוד משולב: "מגורים, מסחר ותעסוקה" ולתקן בהתאם בהוראות התכנית.
 - ב. יש לתקן בהתאם להערות מצב המאושר.
 - ג. יש לסמן את קוי הבניין לפי החלטת הועדה לעיל.
 - ד. נספח תנועה: יש להראות את דרך השירות ואת הסדרי התנועה בדרך מס' 805.
 - ה. נספח בנוי: יש להגיש תרשים מגרש, לסמן קו כחול וקווי בניין. כמו כן, יש למחוק חישוב השטחים מהנספח.

הערות לתיקון התקנון:

1. סעי' 1.6 יש למחוק את ההתייחסות ל ג/9169. כמו כן, יש לתקן את מספר התכנית ג/9354.
2. סעי' 1.7 יש לעדכן את הסמכות לסמכות ועדה מחוזית.
3. סעי' 2.2 יש לתקן ולכתוב: במקום 150%.
4. סעי' 2.3 יש להפריד נתונים כמותיים למגורים, למסחר ולמשרדים.
5. סעי' 4 יש לפרט את כל התכליות והשימושים.
6. בשטחי הבניה יש לערוך את הטבלה כך שיצוין זכויות בניה למגורים לחוד, למסחר לחוד ולמשרדים לחוד.
7. סעי' 6.1 יש לערוך כל שיצוין בתוכן הסעיף משרלוונטי לתכנית.
8. יש להגיש מלוא נוסח חשמל בהתאם לנוסח מחוז צפון.
9. סעי' 6.18 מבנים קיימים: לא רלוונטי בתכנית.
10. יש להגיש תצהירים חתומים.
11. בנספח הליכים סטטוטוריים יש למחוק את ההתייחסות ל ג/12735.

2. נושא: תוכנית - ג/19448: תוספת שטח למגורים, במערב סכנין, סכנין ישוב: סח'נין

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמזי ג'רייסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
	עורך התכנית	פאלח גנאים

החלטה

התכנית שבנדון מוגשת מטעם עיריית סכנין ומטרתה הרחבה נקודתית מערבית של איזור המגורים בעיר סכנין (להלן: "התכנית"). התכנית מציעה הקמת מבני מגורים בגובה של 4 קומות, 130% היקפי בניה ותכסית קרקע של 45%.

התכנית כוללת תוספת שטח לבינוי בצמידות דופן לשטחים המאושרים לבניה מכוח תכניות קודמות. כמו כן התוכנית צמודה לתוכנית ג/18694 שהופקדה לאחרונה ע"י ועדת המשנה לתוכניות מפורטות.

שטח התכנית אינו עולה על 10% משטח הישוב העירוני של סכנין בתמ"מ 9/2, ועל כן ניתן להפקידה ע"פ סעיף 6.3 להוראות תמ"מ 9/2.

בהתאם לסעיף 5.4 להוראות תמ"מ 9/2 רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית להרחבת אזור מגורים בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר בתנאים המפורטים בסעיף 5.4.1. הועדה סבורה שבמקרה דנן ניתן לאשר את ההרחבה במקום המוצע, היות והשטח הינו צמוד דופן לשטחים המאושרים לבניה ומשתלבת עם התכנית המופקדת מס' ג/18694, כמו כן ההרחבה המוצעת תואמת את אופייה החזותי של הסביבה מבחינת צורת הבניה הקיימת, צפיפות ורציפותה.

נוסיף עוד, כי שטח התכנית המוצעת מצוי במתחם M בתוכנית האב ולפי הוראותיה של תכנית האב ניתן להגיש תכניות מפורטות נקודתיות ע"י העירייה או ע"י יזמים פרטיים בתנאי הקצאת שטחים לטובת הציבור.

התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית.

הועדה לאחר ששמעה את עורך התכנית מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התוכנית יורחב ויכלול את חלקה מס' 4 וחלק מחלקות 61 ו-63 וזאת על מנת ליצור רצף של שטחים לתכנון כחטיבה אחת ולא להשאיר מובלעות ללא תכנון וכן על מנת לקבל מערכת דרכים ראויה.
2. התוכנית המוגדלת תייעד חלק מחלקה 4 למגורים וכן תתוכנן המשך הדרך המאושרת המצויה מצפון לחלקה מס' 5 עד לחיבורה עם הדרך המוצעת בתוכנית שבנדון. רוחב הדרך לא יקטן מ-10 מטרים.
3. רוחב דרך מוצעת מס' 45 לא יקטן מ-10 מטרים על מנת לאפשר מדרכות תקינות ברוחב של 2 מטרים משני צידי הדרך.
4. יש להקפיד כי אחוזי ההפרשה מחלקות 3 ו-4 יהיה שווים.
5. יש להראות בתשריט קומפילציה של התוכנית המוצעת יחד עם תוכניות מאושרות ומופקדות.
6. תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו אישורה של תוכנית ג/18694.
7. אישור הוולקחש"פ.
8. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי וזאת בהתאם לסעיפים 23.3.2-23.3.4 להוראות תמ"מ א/34/4.
9. יש להגיש את התכנית על רקע מפת מדידה עדכנית שתומה בידי מודד מוסמך והכוללת סימון העצים בתחום התכנית. ככל ומדובר בעצים בוגרים עפ"י סעי' 83 ג' לחוק יש לתאם את התכנית עם פקיד היערות בדבר העתקת/שימור העצים הבוגרים. במידה ואין עצים בוגרים יש להמציא על כך את אישור המודד.
10. הערות לשכת התכנון:

הערות לתיקון התשריט:

1. כותרות:
 - א. יש לציין את מספר התכנית ג/19448.
 - ב. יש לתקן ולכתוב: ללא איחוד וחלוקה.
 - ג. יש לעדכן את השלב, מהדורה ותאריך.

- ד. יש להחתים מורשה חתימה בעיריית סכנין.
2. יש להגיש תרשים סביבה על רקע קומפילציה של התכניות בהליכי הפקדה ואישור ג/12735 ו-ג/18694.
3. מצב מאושר:
- א. יש לוודא מיקום גבולות השיפוט ומרחב התכנון לגבולות המאושרים.
- ב. יש להוסיף סימון ותיאור לגבול מרחב תכנון.

הערות לתיקון הוראות התכנית:

1. בכל מקום רלוונטי יש לציין את מספר התכנית.
2. סעי' 2.3 יש לציין זכויות בניה עיקריים.
3. סעי' 4.1.1 יש לפרט השימושים בחנויות ומשרדים.
4. סעי' 5:
- א. יש למחוק את המילה "מרב"י.
- ב. יש להגדיר זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה במידה ויש צורך בניוד זכויות בניה.
- ג. יש לציין שמספר יח"ד 5.
5. סעי' 6.3 יש לעשות הגהה בתוכן הסעיף.
6. סעי' 6.4 "חשמל" יש לנסח לפי נוסח מחוז צפון בחברת החשמל.

3. נושא: תוכנית - ג/19463: שינוי תוואי דרכים עילוט
 ישוב: עילוט

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול ***	מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
גיא אקרטי**	נציגת המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
עדה רחום***	נציגת משרד השיכון והבינוי	מ"מ חברת ועדה

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

ראמז' ג'רייסי	ראש עיריית נצרת	מ"מ חבר ועדה
נאהד חאזם	ראש עיריית שפרעם	מ"מ חבר הועדה
מאזן גנאים	ראש עיריית סכנין	מ"מ חבר הועדה
עאדל אבו אלהיג'א	ראש עיריית טמרה	מ"מ חבר הועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

ורד צור	מזכירת הועדה	
אחמד שמסי	נציג לשכת התכנון	
יוסף חביב	מהנדס ועדה מרחבית מבוא העמקים	
אבו ראס עאוני	מהנדס המועצה המקומית	
טאהא טאהא	עורך התוכנית	

החלטה

בהתאם לבקשת מהנדס הועדה המקומית מחליטה הועדה להוריד את התכנית מסדר היום ולאפשר לוועדה המקומית לתקן את התכנון בהתאם לתקנים תחבורתיים.

במידה ובתוך 60 יום לא תוגש תכנית מתוקנת, יש לראות את החלטתנו כהחלטה על דחיית התכנית.

4. נושא: תוכנית - ג/ 18712: שנוי יעוד מתיירות למגורים א', רמת ישי ישוב: רמת ישי

מטרת הדיון: דיון בתכנית: דיון באישור משרד התחבורה ורשות הניקוז

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול ***	מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
גיא אקרטי **	נציגת המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
עדה רחום ***	נציגת משרד השיכון והבינוי	מ"מ חברת ועדה

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

ראמזי גירייסי	ראש עיריית נצרת	מ"מ חבר ועדה
נאהד חאזם	ראש עיריית שפרעם	מ"מ חבר הועדה
מאזן גנאים	ראש עיריית סכנין	מ"מ חבר הועדה
עאדל אבו אלהיג'א	ראש עיריית טמרה	מ"מ חבר הועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

ורד צור	מזכירת הועדה	
אחמד שמסי	נציג לשכת התכנון	
עופר בן אליעזר	ראש מועצת רמת ישי	
יוסף חביב	מהנדס הועדה המקומית מבוא עמקים	
איתי זהבי	עורך התכנית	
טלי שטרק	אדריכלית	
ציונה לוי	בעלת הקרקע	

החלטה

בהתאם לבקשת ראש המועצה המקומית ויזמי התכנית, מחליטה הועדה להוריד את התכנית מסדר היום ולאפשר למועצה המקומית ולבעלי הקרקע לגבש תכנון כולל בכניסה ליישוב וזאת תוך התחשבות בתכנון המאושר ובדרישות התחבורתיות.

במידה ובתוך 60 יום לא תוגש תכנית מתוקנת, יש לראות את החלטתנו כהחלטה על דחיית התכנית.

5. נושא: תוכנית - ג/ 19491: שינוי בשימושים של התכנית, יפיע
 ישוב: יפיע

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול ***	מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
גיא אקרטי **	נציגת המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
עדה רחום ***	נציגת משרד השיכון והבינוי	מ"מ חברת ועדה

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

ראמז' ג'רייסי	ראש עיריית נצרת	מ"מ חבר ועדה
נאהד חאזם	ראש עיריית שפרעם	מ"מ חבר הועדה
מאזן גנאים	ראש עיריית סכנין	מ"מ חבר הועדה
עאדל אבו אלהיג'א	ראש עיריית טמרה	מ"מ חבר הועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

ורד צור	מזכירת הועדה	
אחמד שמסי	נציג לשכת התכנון	
יוסף חביב	מהנדס ועדה מקומית מ. עמקים	
עוואד מוחמד	מטעם עורך התכנית	
מוראד עמאר	בעל ענין בקרקע	

החלטה:

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. המועצה המקומית תירשם ותחתום על התוכנית כאחד ממגישי התוכנית.
- ב. מסמכי התוכנית יכללו תשריט ותקנון בלבד.
- ג. כל שטח המגרש ייועד לאזור מגורים מעורב במסחר.
- ד. קו בניין קדמי לדרך 75 יישאר כפי שאושר במסגרת תוכנית ג/9607.
- ה. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית ג/ 12248 כאשר השימושים יהיו למסחר **שלא מהווה מטריד למגורים הסמוכים ולסביבה**.
- ו. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי קו בניין אפס יותר בקיר אטום ללא פתחים
- ז. יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה כנדרש בתמ"א 38.
- ח. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק.
- ט. הערות לשכת התכנון:
 הערות לתשריט ותקנון:
 1. יש להוסיף מס' תוכנית מחוזי.
 2. שם התוכנית יהיה: הוספת שימושים באזור מגורים מעורב במסחר והסדרת יעוד מגרש מאושר.
 3. יש לעדכן שלב, מהדורה ותאריך

הערות לתשריט :

1. יש להוסיף מקום לחתימת מודד מוסמך מתחת לרשימת גושים וחלקות והחתיים את המודד.
2. תצהיר המדידה יהיה לפי ניסוח נוהל מבא"ת. המדידה צריכה להיות מעודכנת לשנה האחרונה ותהיה עם קו כחול ברמה אנליטית.
3. יש לסמן זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע במקום בו מאושרת זכות המעבר בתשריט החלוקה. כמו כן יש להוסיף במצב מאושר קו בניין לדרך מס' 75 כפי שאושר בתוכנית ג/9607.
4. במצב מאושר יירשם מס' המגרש 4/10/4 בלבד. במצב מוצע לא יירשמו מספרי מגרשים אלא מספרי תאי שטח.
5. יש להתאים לתוכנית ג/ 9607 את הפרטים ברוזטה ששורטטה על דרך מס' 52.
6. יש להוסיף מס' הדרך 75 לרוזטה על דרך מס' 75.

הערות לתקנון :

1. יש למלא סעיף 1.5.2.
2. בסעיף 1.6 יחס לתוכנית ג/ 12248 יש לשנות ל-שינויי כמו כן יש למחוק את ההערות ליחס.
3. יש לעדכן סעיף 1.7 בהתאם להחלטת הועדה.
4. סעיף 2.1 ינוסח כך : הוספת שימושים באזור מגורים מעורב במסחר. הסדרת יעוד מגרש מגורים.
5. סעיף 2.2 ינוסח כך : הוספת שימושים למסחר בחלקי חילוף ל... ולמכירת דודי שמש.
6. שינוי יעוד ממגורים למגורים מעורב במסחר בחלק מהמגרש לצורך הסדרת יעוד אחיד לכל המגרש המאושר.
7. יש למלא את טבלה 2.3 כנדרש בנוהל מבא"ת.
8. יש לעדכן טבלאות 3.1 ו- 3.2 כתוצאה מהשינויים המבוקשים בהחלטת הועדה.
9. יש לנסח את רשימת התכליות למגורים מעורב במסחר כמפורט להלן : ע"פ המאושר בתוכנית ג/ 9607 : לפרט ואח"כ לרשום "ובנוסף יותרו שימושים ל.....
10. יש לתת התייחסות לזיקת ההנאה בסעיף 4.1.2. בתחום זיקת ההנאה תיאסר כל בניה ותותר נגישות לרכב וברגל למגרשים הסמוכים כפי שנקבע בתשריט החלוקה המאושרת ע"י הועדה המקומית.
11. יש להגדיר את זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים מעורב במסחר בדיוק כפי שהוגדרו בתוכנית ג/ 12248 המאושרת עם הערה לקווי בניין בקשר למבנים קיימים.
12. סעיף חלוקה ינוסח כך : התוכנית מבוססת על תשריט חלוקה המאושר ע"י הועדה המקומית.
13. יש להוסיף סעיף הפקעות לתקנון.
14. בסעיף 6.14 יש למחוק תתי סעיפים ב ו- ג. כמו כן במקום המילים "בתחום התוכנית" יש לציין "בתחום המגרש".
15. סעיף 7.2 ינוסח כך : זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית הינו מייד עם אישורה.
16. תצהיר המדידה יהיה ע"פ נוהל מבא"ת.

6. נושא: תוכנית - ג/ 19481: שינוי בהוראות וזכויות בניה, עין מאהל
 ישוב: עין מאהל

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אלכס שפול ***	מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
גיא אקרט **	נציגת המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
עדה רחום ***	נציגת משרד השיכון והבינוי	מ"מ חברת ועדה

חברי הועדה הנועזרים ותפקידהם:

ראמז' ג'ריסי	ראש עיריית נצרת	מ"מ חבר ועדה
נאהד חאזם	ראש עיריית שפרעם	מ"מ חבר הועדה
מאזן גנאים	ראש עיריית סכנין	מ"מ חבר הועדה
עאדל אבו אלהיג'א	ראש עיריית טמרה	מ"מ חבר הועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

ורד צור	מזכירת הועדה	
אחמד שמסי	נציג לשכת התכנון	
יוסף חביב	מהנדס ועדה מקומית מבוא עמקים	

החלטה

- הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
- א. מסמכי התוכנית יכללו תשריט ותקנון.
 - ב. על תחום הדרך שמעליה נבנו הקונזולות תסומן זיקת הנאה המאפשרת את קיום קונזולות בקומות העליונות (מעל הקומה במפלס הדרך).
 - ג. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה במגרש המגורים הינו הריסה בפועל של הגדרות והפיתוח שנבנו בתחום הדרך וכפי שמסומן להריסה בתשריט התוכנית.
 - ד. יש לסמן בתוך המגרש זיקת הנאה תוך התאמה לזכות המעבר שאושר במסגרת תשריט החלוקה בועדה המקומית.
 - ה. התוכנית מאפשרת תוספות בניה למבנה קיים ועל כן יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה כנדרש בתמ"א 38.
 - ו. השימושים המותרים יהיו למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים השייכים לדיירים המתגוררים בבנין.
 - ז. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה הינו הנמכת גובה החניה ל- 2.20 מ'

ח. הערות לשכת התכנון:

הערות לתשריט ותקנון:

- א. יש להוסיף מס' תוכנית מקומי כמו כן שם התוכנית יתוקן כך: שינויי בהוראות וזכויות בניה והתרת קונזולה מעל הדרך המאושרת.
- ב. יש לעדכן שלב, מהדורה ותאריך.
- ג. רשימת גושים וחלקות אינה מלאה כך למשל חסר מס' חלקה 43. יש לעדכן ולהחתים את המודד מתחת לרשימה כנדרש בנוהל מבא"ת.

הערות לתשריט :

- א. יש להוסיף תצהיר מדידה כנדרש בנוהל מבא"ת.
- ב. במקרא של מצב מאושר ומוצע יש להוסיף את המילה "מאושר" לסימון של גבול ומס' מגרש.
- ג. יש למחוק מהתשריט את הנתונים שנרשמו בפינה העליונה הימנית של תשריט מצב מאושר ומוצע.
- ד. ברוזטה של הדרך במצב מוצע אין לרשום מס' בקו הבניין לכיוון מגרש המגורים נשוא התוכנית.
- ה. יש לסדר את המפות והתשריטים לפי נוהל מבא"ת.

הערות לתקנון :

- א. למלא סעיף 1.51 מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים.
- ב. למלא סעיף 1.5.4.
- ג. לעדכן סעיף 1.7 בהתאם להחלטת הועדה.
- ד. סעיף 2.1 ינוסח כך : שינויי בהוראות וזכויות בניה והתרת קונזולה מעל הדרך המאושרת.
- ה. סעיף 2.2 ינוסח כך : הגדלת זכויות בניה, שינויי קווי בניין, הגדלת תכסית בנייה, התרת בנייה מעל הדרך בקומות העליונות.
- ו. יש למלא סעיף 2.3 כנדרש בנוהל מבא"ת.
- ז. יש להוסיף בסעיף 3.2.
- ח. יש לנסח תכליות של דרך משולבת מחדש עם התייחסות לזיקת ההנאה שבתחומה.
- ט. בטבלת הזכויות למחוק מילה מזערי/מירבי ביחס לגודל המגרש כמו כן זכויות הבניה יפורטו בהתאמה לתוכנית הבינוי שהוצגה בדיון הן מבחינת הנפחים, והן מבחינת החלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים .
- י. יש לתקן את הגובה ל- 13.5.
- יא. יש להוסיף הערה מתחת לטבלת הזכויות כי שטחי הבניה כולל השטחים שנבנו מעל הדרך יחושבו ממגרש המגורים בלבד.
- יב. יש למחוק סעיפים 6.1, 6.12, 6.16, 6.17.
- יג. סעיף 6.5 ינוסח כך: תנאי למתן היתר בניה התחברות למערכת ביוב המרכזית באישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.
- יד. סעיף 6.10 ינוסח כך : התוכנית מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.
- טו. סעיף ניקוז ינוסח כך : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ניקוז המאושר ע"י מהנדס הועדה ומהנדס המועצה.
- טז. סעיף 7.1 לא רלוונטי.
- יז. סעיף 7.2 ינוסח כך : זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מייד עם אישורה.
- יח. בנספח הליכים סטטוטוריים יש לרשום שהתוספת הראשונה אינה חלה.
- יט. כל התצהירים ימולאו בהתאם לנוהל מבא"ת כולל תצהיר מדידה כאשר המדידה צריכה להיות מעודכנת לשנה האחרונה ורמת המדידה יהיה קו כחול אנליטי.

7. נושא: תוכנית - ג/ 19511: הגדלת אחוזי בניה, מס' קומות וגובה הבנין,
 תכסית קרקע ושינוי קווי בנין, סכנין
 ישוב: סח'נין

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידיהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרט**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידיהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז' ג'ריסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
	עורך התכנית	פאלח גנאים

החלטה

מטרת התוכנית שלפנינו הינה הגדלת זכויות בניה (אחוזי בניה, תכסית ומס' קומות) והשימושים המותרים.
 התוכנית מציעה הקמת קומת חניה ומעליה 3 קומות למשרדים ותעשייה קלה.
 הועדה המקומית המליצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

הועדה לאחר ששמעה הסברים מעורך התכנית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מסמכי התכנית יכללו תשריט ותקנון בלבד.
2. השימושים יהיו למשרדים ותעשייה קלה.
3. בהוראות התוכנית יוסף פרק סביבתי והן הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. קווי הבנין יהיו בהתאם לקבוע בתכנית שחלה על השטח כיום וזאת על מנת לשמור על מרווחים בין מבנים באיזור התעשייה ועל שטחים לא מבונים.
5. זכות המעבר יורחב עד ל-6 מטר בתחום המגרש על ידי זיקת הנאה וזאת על מנת לאפשר נגישות תקנית לחניון המוצע בתוכנית.
6. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי לא יינתן היתר בניה למימוש זכויות הבניה שהוקנו מכח תוכנית זו ללא בניית החניון.
7. תכסית הבניה תהיה עד 50% וזכויות הבניה עד 150% מעל קומת החניה ועד 50% לקומת החניה וזאת על מנת לשמור על מרווחים בין מבנים ושטחים לא מבונים.
8. הערות לשכת התכנון:

הערות לתיקון התשריט :

1. יש לציין את מספר התכנית ג/19511.
2. יש לעדכן את השלב, מהדורה ותאריך.
3. יש לציין בתצהיר המודד המוסמך את תאריך עדכון המדידה.
4. בתרשים הסביבה בקנה מידה 1:10000 יש לציין את מספר הדרך הראשית 805 עם כיווני הנסיעה.
5. יש להרחיב את הקו הכחול כך שיכלול מחצית דרך מס' 5.
6. במצב המאושר יש לצבוע את יעודי הקרקע בדקדוק לתכנית המאושרת. ממערב לתכנית יש לסמן שטח מסחרי.
7. במצב המוצע יש לתקן את מידת קו הבניין ברוזטת דרך מס' 5. כמו כן, יש לסמן כתא שטח בנפרד את זיקת ההנאה.

הערות לתיקון התקנון :

1. בכל מקום רלוונטי יש לציין את מספר התכנית.
 2. סעי' 1.6 יש להתייחס רק לתכנית ג/10008.
 3. סעי' 1.8.1 יש לעדכן כך שחניף חניף הוא מגיש התכנית.
 4. סעי' 2.2 יש להוסיף: קביעת זיקת הנאה... (לפרט למה?).
 5. סעי' 2.3 יש לתקן את הנתונים הכמותיים ביחס לתכנית ג/10008.
 6. סעי' 4 יש לפרט את התכליות והשימושים בהתאם להחלטת הועדה לעיל. כמו כן, יש להתייחס לזיקת ההנאה. למה? את מי משרתת?
7. סעי' 5:
- א. יש לתקן את שטח המגרש.
ב. יש לתקן את סה"כ שטחי הבניה.
8. יש להגיש את מלוא נוסח חברת החשמל מחוז צפון.
9. סעי' 6.7 הפקעה: לא ברור מיקומם של השטחים המיועדים להפקעה בתכנית.

8. נושא: תוכנית - ג/19461: שינוי וביטול תוואי דרך מאושרת עפ"י תכנית ג/912, גוש חלב

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרט**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום**

חברי הועדה הנועזרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז' ג'רייסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

מזכירת הועדה	ורד צור
--------------	---------

החלטה

הזמנות נשלחו לבעלי העניין אך הם לא התייצבו לדיון. הועדה מחליטה לדון בתכנית ללא נוכחותם. התוכנית שלפנינו הוגשה ע"י המועצה המקומית ומטרתה הסדרת מערכת הדרכים המקומית בהתאם לבנייני המגורים הקיימים. ע"פ דיווח לשכת התכנון המבנים קיימים בהתאם להיתרי בניה. התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית לתו"ב מעלה נפתלי. בשטח קיימים הפרשי גובה וקירות תומכים שלא מאפשרים את רציפות הדרך שעוברת בחלקות 29 ו 33.

לאור האמור לעיל והיות ובמרחק קצר מצפון לחיבור המוצע לביטול בין דרך מס' 1 ו- 4 קיים חיבור מאושר והמבנים בתחום התוכנית בנויים בהיתר מחליטה הועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- היות ובהתאם לתמ"א 4/ב/34 שטח התכנית מצוי באזור רגישות א.1. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי וזאת בהתאם לסעיף 23.3.2 להוראות התמ"א.
- היות ושטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות, יש לקבל חוות דעת רשות עתיקות.
- במידה וקיימים בתחום התכנית עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התו"ב, יש לתאם את התכנית עם פקיד היערות בדבר שימור/העתקת העצים הבוגרים. במידה ולא קיימים עצים בוגרים כאמור לעיל, יש להמציא על כך אישור מודד מוסמך.
- היות והתוכנית מאפשר תוספת זכויות בניה למבנים קיימים יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה כנדרש בתמ"א 38.
- הערות לשכת התכנון:

בתשריט:

- יש לציין את מס' התכנית ג/ 19461.
- ברשימת גוש"ח: יש לציין גם את ח"ח 34, 35 בגוש 14109.
- תרשימי התמצאות כללית – לפי מבא"ת '09.
- יש להציג תשרים מידע של תמ"א 35, תמ"מ 9/2.
- במצב מופקד לפי ג/ 16923: לתקן רוחב דרך קיימת מס' 1 ל: 8-12 מ'.
- במצב קיים:
 - לסמן תחום עתיקות מוכרז.
 - לסמן גבול, מספר ויעוד קרקע מאושר בתכניות גובלות: ג/ 10944, ג/ 2500.
- במצב מוצע:
 - לסמן תחום עתיקות מוכרז – כנ"ל.
 - להתאים את יעודי הקרקע המוצעים לאלו המסומנים בתכנית המתאר המוצעת ג/ 16923 (קרי, מגורים ב', מסחר ומשרדים ו- מגורים ב/1).
- בהוראות התכנית:

הסעיף	ההערה
דף שער וסעי' 1.1	לציין מספר התכנית.
דברי הסבר	נרשם כי המבנה אשר בתחום הדרך המאושרת נבנה כחוק.

יש להציג היתר בניה מאושר.	
יש לציין גם את ח"ח 34, 35 בגוש 14109.	1.5.5
יש לציין גם את ג/ 16653, תמ"א 35, תמ"מ 9/2.	1.6
למחוק ציון של הנספחים. (מה גם שלא צורפו!).	1.7
יש לציין נתוני מצב מאושר לפי ג/ 4672 : 1,896.5 מ"ר עיקרי, 4 יח"ד + 16 יח"א לפי ג/ 11908.	2.3
יש לציין נתוני מצב מוצע, לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בהמשך לסעיפי פרק 4 ו-5 וכן את ההפרש בין המצבים.	
לציין הערת הכפפה לעניין עתיקות.	3
למחוק את כל ההפניות לתכניות מאושרות ובמקומן לפרט את אשר נדרש בסעיף.	פרק 4
כנ"ל.	פרק 5
יש לציין תקופת מימוש לתכנית, שעם תומה יפוג תוקף התכנית.	7.2

9. נושא: תוכנית - ג/ 18866: שנוי יעוד קרקע בנחלה 59, מושב יערה
 ישוב: יערה

מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה הנועדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז' ג'ריסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
--	--------------	---------

החלטה

התוכנית הופקדה כנדרש בחוק. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות, אך התקבלו הערות מנהל התכנון בהתאם לסעיף 109 לחוק התו"ב. הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

- ע"פ תיקון 83'ג' לחוק התו"ב, ככל שבתחום התוכנית מצויים עצים בוגרים, יש לסמנם בתשריט התוכנית ולהמציא חו"ד פקיד היערות. במידה ואין בתחום התוכנית עצים בוגרים כאמור לעיל יש להמציא את אישור המודד על כך.
- מאחר והישוב יערה אינו כלול ברשימת הישובים בהם אין פתרון ביוב כפי שהוחלט ע"י הועדה המקצועית לביוב הרי שאין צורך באישור הועדה המקצועית לביוב בהתאם לסעיף 13.1 לתמ"א 34 וכי פתרון הביוב של שטח התוכנית יהיה ע"י חיבורו למערכת הביוב הקיימת ביישוב.

3. בהתאם לבדיקת לשכת התכנון מול עורך התכנית עולה כי מגישי התוכנית הינם חקלאים פעילים. כמו כן, התוכנית שבנדון מתירה שימוש עבור מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית בייעוד "קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" לאור זאת וכן מאחר שמדובר בנחלה קטנה סבורה הועדה כי קיימת התאמה להתניית המשך הפעילות החקלאית, כפי שנקבעה במסגרת מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.
4. הערות לשכת התכנון בהתאם למכתב שנשלח לעורך התוכנית בתאריך 24.2.11.

10. נושא: תוכנית - גנ/ 18511: הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין, חוסנייה
 ישוב: חוסנייה

מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה הנועדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז' ג'ריסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

ורד צור	מזכירת הועדה
---------	--------------

החלטה

התכנית פורסמה להפקדה כנדרש בחוק. תקופת ההפקדה הסתיימה ולא הוגשו התנגדויות לתכנית. בתקופת ההפקדה התקבלו הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק התו"ב.

הועדה דנה בהערות מנהל התכנון ומחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

- הואיל ושטח התכנית חל בתחום יער נטע אדם קיים – כמון ותכנית המתאר של חוסנייה ג/10619 ייעדה את שטח התוכנית למגורים ללא קבלת הקלה מתמ"א 22 יש צורך בשינוי יעוד יער נטע אדם קיים למגורים א'. הועדה ממליצה למועצה ארצית לתת הקלה מתמ"א 22 בהתאם לסעיף 9 א' להוראותיה.
- היות ושטח התכנית מצוי באזור פגיעות א' 1 ע"פ תמ"א 4/ב/34 והתוכנית משנה את קווי הבניה המאושרים יש להוסיף להוראות התוכנית הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר כאמור בסעיף 23.3.2 לתמ"א.
- התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים ועל כן יש לשלב הוראה בתוכנית לפיה היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

4. הערות לשכת התכנון:

א. בתשריט יש לתקן את מספר התכנית ל: גנ/18511.

ב. בסעיף 4.1.1 א' בתקנון יש להוסיף את מספר התכנית ג/10619 המאושרת.

11. נושא: תוכנית - גנ/19028 מגורים ברח' חניתה 8 נהריה ישוב: נהריה

מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	נציג שר הפנים	אחמד שמסי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת המשרד הבריאות צפון	גיא אקרטי**
מ"מ חברת ועדה	נציגת משרד השיכון והבינוי	עדה רחום***

חברי הועדה ה הנעדרים ותפקידהם:

מ"מ חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמזי ג'ריסי
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית שפרעם	נאהד חאזם
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית סכנין	מאזן גנאים
מ"מ חבר הועדה	ראש עיריית טמרה	עאדל אבו אלהיג'א

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	מזכירת הועדה	ורד צור
--	--------------	---------

החלטה

התכנית הופקדה כנדרש בחוק. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית אך התקבלו הערות מנהל התכנון בהתאם לסעיף 109 לחוק התו"ב. מאחר ומדובר במבנה חדש שהוחל בבנייתו לאחרונה בהתאם להיתר שניתן, הרי שמדובר במבנה שהוקם בהתאם לת"י 413 ועל כן אין צורך בהוספת סעיף בדבר חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. כמו כן היות והתכנית מצויה באיזור מגורים מאושר ומוסיפה שתי יחיד מגורים בלבד, סבורה הועדה כי אין צורך בתיאום עם משרד הבריאות לענין רדיוס המגן. לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

יש להמציא ללשכת התכנון 4 עותקים חתומים ממסמכי התכנית.

צור ורד

מזכירת ועדת משנה לתכניות נקודתיות

אחמד שמסי

יו"ר ועדת משנה לתכניות נקודתיות

