

<b>סעיף 9</b>	<b>תכנית מפורטת: 217-0630145</b>
<b>פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 201907 תאריך: 28/10/2019</b>	

**שם התכנית:** מגרש 1900 רחוב הנרקיס 66 קריית שמונה

**נושא:** אישור תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 452.00 מ"ר (0.452 דונם)

#### יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	ג/במ/259
כפיפות	תמא/1/35
כפיפות	תממ/9/2
כפיפות	ג/11993

#### בעלי ענין

**יזם (מגיש התכנית)**

שלמה חדד

מיכל חדד

**בעל הנכס (1)**

רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל

**מגיש התכנית**

שלמה חדד

מיכל חדד

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13378	לא	201	201	כן	כן

#### מטרת הדיון

דיון באישור התכנית

#### מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, שינוי בהוראות תכנית מאושרת, הוספת זכויות בנייה.

#### מהלך דיון

אינה: התכנית עברה את שלב ההפקדה, פורסמה כדין, לא התקבלו התנגדויות. בנוסף בוצעו תיקונים בתכנית לפי דרישת הועדה המקומית

יעל משיח: האם התכנית עברה את הערות הועדה המחוזית לפי סעיף 109 ?

אינה: כן

#### החלטות

לאשר את התכנית

#### נספחים

2. חוות דעת מהנדס ויועץ משפטי

3. טופס חוות דעת מהנדס הועדה תכנית הנרקיס 66 217-0630145

# עיריית קרית שמונה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 217-0630145	שם התכנית מגרש 1900 רחוב הנרקיס 66 קרית שמונה	מגיש התכנית שלמה חדד	עורך התכנית סאלח ספדי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית מתאר	
קרית שמונה	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
קביעה (לראשונה) ושינוי קווי בניין	סעיף 62א (א) סעיף קטן 4		
קביעת גובה בניינים ומספר קומות או שינוי בגובה ומספר קומות	סעיף 62א (א) א4		
שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי	סעיף 62א (א) 5		
הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית בניה, בניה צמודת קרקע 7% מהשטח או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר 175 מ"ר.	סעיף 62א (א) 16		
<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית על פי הסעיפים שלעיל.			
<b>מהנדס הוועדה:</b>			
שם ושם משפחה: אדר' שני אלדן	מספר ת.ז. 8080508	חתימה שני אלדן מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית לתכנון ועיריית קרית שמונה	תאריך 3/6/19
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>			
שם ושם משפחה: שלמה נאמן	מספר ת.ז. 024182909	חתימה משה רוזנס, עו"ד דניאל מנחם 26044	תאריך 3/6/19 3/10/19

דורית שטרית, עו"ץ  
מ.ד. 72053  
מח' משפטים  
עיריית קרית שמונה

# קריית שמונה

חוות דעת מהנדס הוועדה

<b>עורך חוות הדעת</b>				
<b>שם:</b> שני אלדן		<b>תאריך:</b> 28/03/2019		<b>חתימה:</b>
<b>זיהוי התכנית</b>				
<b>מספר התכנית:</b> 217-0630145		<b>מגיש התכנית:</b> שלמה ומיכל חדד		<b>עורך התכנית:</b> סאלח ספדי
<b>כתובת:</b> הנרקיס 66 גבעת שחומית-קרית שמונה		<b>גושים וחלקות:</b> גוש-13378 חלק, חלקה 201 בשלמותה		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
<b>הסבר לתוכנית:</b> שינוי קווי בניין, שינוי בהוראות תכנית מאושרת, שינוי מספר קומות, תוספת זכויות בניה של 45 מ"ר.				
<b>עיקרי התוכנית:</b>				
1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4. 2. שינוי בהוראות תכנית מאושרת מס' ג/במ 259 לפי סעיף 62 א (א) 5. 3. שינוי גובה מספר קומות לפי סעיף 62 א (א) 4. 4. שינוי שטח מרפסת גג מ 25% ל-50% לפי סעיף 62 א (א) 5. 5. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 16				
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>		<b>הערות</b>
		<b>מ"ר</b>	<b>%</b>	
מגורים א'	1	452	100	276
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
1. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/במ 259 2. שינוי בהוראות תכנית מאושרת ג/במ 259 3. שינוי מספר קומות. 4. שינוי שטח מרפסת 5. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
ישנם טעויות כתיב נא לתקן				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
ל"ר				
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>				
14742/ג				
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>				
ל"ר				
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>				
				<b>תמ"א 35</b>
				<b>תמ"א</b>

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל"ר		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר		
השפעות חברתיות:	ל"ר		
תשתיות ותחבורה:	ל"ר		
סביבה ונוף:	ל"ר		
אחר:	ל"ר		
המלצת אגף ההנדסה			
<p><b>רקע:</b> תכנית ג/במ 259 החלה על המקרקעין מאפשרת בניית יחידת מגורים אחת למגרש, בנוסף תכנית ג/11993 מאפשרת תוספת יחידות אירוח. התכנית המוצעת מאפשרת הסדרת בניה חורגת שאינה ניתנת לאישור ע"פ התכנית הקיימת בתוקף: קומת קרקע- ניתן לאשר קומת קרקע עד לגובה של 2.2 מטר, נדרש אישור לקומה בגובה של: 2.9 מטר. שינוי קווי בניין לצורך אישור מדרגות חורגות תוספת אחוזי בניה לצורך אישור קומת הקרקע.</p> <p><b>להפקיד בתנאים הבאים:</b> מהנדס העיר ממליץ להפקיד בתנאים הבאים:</p> <p><b>הערות להפקדה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת כתב שיפוי לוועדה.</li> <li>2. אישור נספח תנועה בוועדת תנועה.</li> <li>3. במטרות התכנית יש להוסיף את מטרת הוספת זכויות בניה.</li> <li>4. <b>סעיף 4.1.2 תת סעיף 2</b> לתקן את טעות הכתיב, בהמשך להוסיף יותרו חלקי גגות שטוחים בתנאי שיעבדו כמרפסת גג ושטחם לא יעלה על 50% מהשטח הכולל של הקומה העליונה וקומת הקרקע הגדול מבניהם.</li> <li>5. <b>סעיף 4.1.2-</b> להוריד את סעיף ג' מבני עזר ושרות.</li> <li>6. <b>סעיף 5 טבלת זכויות בניה-</b> לתקן זכויות בניה כוללים 276 מ"ר וחלוקה לעיקרי ושירות בנוסף יש לפרט את השימושים לשירות.</li> <li>7. <b>סעיף 6.4 חשמל-</b> להוריד את 6.1 חשמל.</li> <li>8. אישור רשות מקרקעי ישראל.</li> </ol>			

## נספח א' – הצגת התוכנית

## מצב מוצע



## מצב מאושר

