

תאריך: 25/11/2020
ת. עברי: ט' בכסלו תשפ"א

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202009

בתאריך: 23/11/2020 ז' בכסלו תשפ"א שעה 16:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|-----------------------|---|
| מר אופיר יחזקאלי | - יו"ר הועדה לתכנון ובניה ומ"מ ראש העיר |
| מר יהודה חיים | - מ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה |
| ד"ר אביבה זריהן ויצמן | - חברת ועדה |
| מר יורם ממן | - חבר ועדה |
| מר מלול יורם | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| אדרי' שני אלדן | - מהנדס הועדה המקומית |
| צביאל דויד | - רכז הועדה לתכנון ובניה |
| עו"ד רותם משה | - יועץ משפטי |
| מרסל דן | - בודקת בקשות להיתר |
| אלכסי קורסן | - מנהל מח' פיקוח רישוי ומידע |
| סמיון טוקר | - מידען תכנוני |
| עו"ד אריאל בר יוסף | - היועץ המשפטי |
| עו"ד דורית שיטרית | - תובעת עירונית |
| בן אבו מורן | - בודקת בקשות להיתר |
| מר ירמיהו אורן | - מבקר העירייה |
| מתי אקוסטה | - בודק תכניות |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-----------------|------------|
| מר אלכס קראצ'ון | - חבר ועדה |
| מר ניסים מלכה | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| יעל משיח | - נציגת משרד האוצר |
| מאיוס אילנית | - יועצת מח' תכנון רשות מקרקעי ישראל |
| סוקולובסקי שמרית | - נציגת כיבוי אש קריית שמונה |
| נאסר אבו סאלח | - נציג משרד הבריאות |
| הראל דמתי | - נציג משרד התחבורה |
| מיכל עייק | - נציגת המשרד לאיכות הסביבה |
| יהודה ניצני מנהל יח' פיקוח ואכיפה | - נציג מינהלת הכנרת |
| גבי רות ברנס | - נציג משרד הבינוי והשיכון |
| ברגר אורי | - רשות העתיקות |

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	אינה בורשטיין זיתוני	- מתכנתת עירונית
	ירדן ארליך	- מנהל אגף תעשייה, עסקים ותיירות
	עו"ד נועם עוזרד	- אגף תעשייה עסקים ותיירות
	לואיס בלכר	- מהנדס ראשי חב' התנור

על סדר היום:

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.

אישור פרוטוקול ועדה מס' 202008 מיום 28.10.2020

החלטה:

מאשרים פה אחד פרוטוקול ועדה מס' 202008 מיום 28.10.2020

מדיניות אכיפה ופיקוח לוועדה המקומית קריית שמונה

1. במסגרת הנחיות היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קריית שמונה", קבעה מדיניות אכיפה ופיקוח. הוועדה המקומית מקפידה על האכיפה של חוקי התכנון והבניה וזאת מתוך הבנה כי השמירה על חוקי התכנון והבניה ובכלל הקפדה על בניה חוקית הינה גורם משמעותי באיכות החיים ושמירה על בטיחות וביטחון הציבור. מדיניות הפיקוח ואכיפה של הוועדה גובשה לאחר תהליך עבודה שנמשך מספר חודשים ובמסגרתו בוצעה התאמה לקריטריונים הרלוונטיים, לאופיו ולצביונו של המרחב התכנוני של הוועדה המקומית. העבירות שדורגו בניקוד גבוה נבחרו מתוך השיקולים הבאים:

- א. עבירות בנסיבות מחמירות לפי סעיף 243(א).
- ב. עבירות אשר פוגעות בתכליות התכנון כגון שימושים חורגים.
- ג. עבירות שתכליתן מסחרית כלכלית.
- ד. עבירות שמתבצעות באזורים ציבוריים הומי אדם ואזורי התקהלות.
- ה. עבירות ספציפיות בתחום השיפוט של העיר שבהן קיימת פגיעה בשלום הציבור או פגיעה ברווחת התושבים.

- ו. עבירות המתבצעות בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למבני ציבור.
 - ז. עבירות שיש חשש כי הן יוצרות מפגע בטיחותי.
- איסוף מידע לאכיפה מתבצע במסגרת פיקוח יזום, פניות מהמוקד 106 ומהפיקוח המחוזי לרבות מפקח רמ"י, במסגרת שיתוף פעולה עם מחלקות העיריה השונות (מחלקת הגביה, השיטור, עירוני,

רישי עסקים, אגף שפ"ע ועוד), ותוצאות מסקר עבירות בניה בעיר.

2. מדיניות אכיפה קוהרנטית והוגנת מאפשרת באופן מיטבי למצות את הדין עם מי שעבר על החוק וכבר הוגש נגדו כתב אישום מאחר ואחת הטענות העיקריות הנשמעות בבתי המשפט, היא אכיפה בררנית ומפלה שלא מטעמים ברורים וענייניים. קיומה של מדיניות כזו, תבטא את מגמת האכיפה באופן שקוף וגלוי ותחזק את טיעוני התביעה בדיונים משפטיים.

בדו"ח הפיקוח יש להתייחס למצב העבירות בסביבה הקרובה לעבירה המטופלת (ככל שישנה), ופעולות האכיפה שנקטו כנגדן, וכן להתאמה של האכיפה במקרה הנתון למדיניות האכיפה של הוועדה. מזה מובן שיש צורך במדיניות אכיפה חדשה, ברורה ומדויקת ככל שניתן אשר מאפשרת

לרכז כוחותינו באכיפת עבירות במיקוד גבוה.

3. עבירות הבניה (כלומר העבודות או שימושים מבלי שקיבלו היתר מתאים או שמתבצעים בסטייה מהיתר) הנמצאות בראש סדר העדיפויות לאכיפה וכפי שנקבעו במסגרת

מיקוד גבוה:

עבודה הטעונה היתר ללא היתר או בסטייה מהיתר בשטחים ציבוריים, כגון: שצ"פים, מבני ציבור, חורשות וכו' (בעדיפות לעבודות המתבצעות כעת).

רמת מיקוד גבוה:

* עבודה הטעונה היתר ללא היתר או בסטייה מהיתר בשטחים ציבוריים, כגון: שצ"פים, מבני ציבור, חורשות וכו' (בעדיפות לעבודות המתבצעות כעת).

* אי קיום גזר דין וצווים - כל פעילות במקרקעין המהווה הפרה של צווים מנהליים ו/או שיפוטיים.

* בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר של מרפסות בשטח מעל 12 מ"ר ובאזור ללא אופק תכנוני (בעדיפות לבניה

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 קרית שמונה

- עבודה חדשה ללא היתר או בסטייה מהיתר מעל 15 מ"ר (בעדיפות לעבודות המתבצעות כעת).
- עבודה ללא היתר או בסטייה מהיתר מעל 25 מ"ר.
- * עבודה אסורה הנכנסת לגדר פרק י' סימן ד' לחוק (אכיפה מנהלית).
- * עבודה אסורה או שימוש אסור שתכליתם הכשרת יחידות אירוח, יחידת דיור (בעדיפות לבנייה המתבצעת כעת), לרבות פיצול יחידות דיור.
- * עבודה הטעונה היתר ללא היתר או בסטייה מהיתר באזורים מסחריים ו/או במבנים המשמשים לטובת פעילות מסחרית ועסקית (בעדיפות לבנייה המתבצעת כעת).
- * אכלוס ללא אישור אכלוס של מבנים לצורך עסקי בדגש על אזורי התכנסות הומי אדם, כדוגמה, קניונים, אולמות אירועים (בעדיפות לעבודות המתבצעות כעת).
- * עבודה הטעונה היתר ללא היתר או בסטייה מהיתר או שימוש חורג באזורי תעשייה ובמבני תעשייה.
- * אכלוס ללא אישור אכלוס באזורי תעשייה ובמבני תעשייה.
- * הצבת מבנים יבילים, מכולות וקרוונים.
- * סגירת חניות, ו/או שימוש בחניה שלא למטרת חניה, ו/או ביטול חניות.

רמת מיקוד נמוכה:

- * פרגולה בחזית אחורית, ו/או בחזית שאינה פונה לרחוב, חניה או שטח ציבורי.
- * גידור שטחים פרטיים או בבניינים.

יודגש, כי מדובר ברשימה לא ממצה וכי מטבע הדברים היא דינמית ועשויה להשתנות מעת לעת לפי צרכי השעה, ממצאי סי' העבירות לפי סעיף 254טז ודרישות התכנון. עוד יודגש, כי אין ברשימה זו כדי למנוע מהועדה מלאכות עבירות שלא מופיעות ברשימה או שמופיעות בה במיקוד נמוך, והכל בהתאם לשיקול דעת התובע בהתאם לחומר הראיות שהובא בפניו.

- המדיניות תפורסם לאחר אישורה באתר האינטרנט של הועדה.

מהלך דיון:

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.
שני: עבירות בניה הן כבר מכת מדינה. לפני שלוש שנים תוקן תיקון 116 ונתן יותר משקל לעבודות הועדה המקומית והוא ביקש להכין מסמך מדיניות שיפרט עבירות בהתאם למיקוד שלהן.
פירוט העבודות צורפו לסדר היום לפי המיקוד שלהן.
ביחס לעבודות אחרות זה מאוד דומה.
למעשה הועדה תפעל בהתאם לטבלה.

דורית: קיימות עבירות רבות לעומת כוח אדם שאינו מספיק
אנחנו ועדה שאינה יכולה לטפל בעבירות מנהליות. אנו עדיין לא מוסמכים לתת קנסות מינהליים. אנו כן מטפלים מנהלית בעבירות.
מדובר בזה שאנו עדיין לא מוסמכים לתת קנסות מינהליים. אנו כן מטפלים מינהלית בעבירות.

אורן: קיימות תלונות שאינן ברף הגבוה של הועדה וידוע שהועדה אינה יכולה לטפל בכל תלונה, אולם יש להשיב לכל מתלונן מה הצפי ותוך כמה זמן תטופל התלונה.
משמע מזה שהמחוקק חייב מתן תשובה כדי שהמתלונן יוכל לפנות הלאה.
ישר כוח להנדסה ולמחלקת היועמ"ש. זה עושה סדר וזה טוב.

יורם ממך: במידה ועבירות שבדרג הנמוך, לא יטופלו, זה לוקה בחסר ולכן צריך לתת זמן מוגדר.

שני: החוק מאפשר לנו עבודת התייעצות עם מנהל הפיקוח והתובעת העירונית. כמוכן שיש צורך במתן תשובה גם אם לא יהיה טיפול.

אביבה: באיזה עבירות מדובר? של תלונת תושבים דווקא?

שני: כל סוג של עבירות גם אם מתלוננה או מפיקוח יזום.

אביבה: למי פונים כשיש תלונה על התנהלות האגף למי פונים?

אופיר: את יכולה לפנות אלי או אל שני.

אורך: ניתן לפנות למבקר העירייה.

יורם מלול: מסכים עם דבריו של אורך. אבל מה שחשוב שיש להשיב למתלונן גם אם מדובר במקרה של חוסר ענין לציבור. יש לקבוע זמן מה המועד ממנו מתחילים דורית: קיימות עבירות שידוע לנו שיש תלונות שלא יטופלו. ברור שיש להשיב למתלונן מהר ככל האפשר. המועד להחלת המדיניות הוא מיום הפרסום באתר העירייה.

אופיר: אני מבקש לנסח נוסח מסודר יחד עם מבקר העירייה והתובעת העירונית ולהביא לאישורי.

הצבעה:

בעד: אופיר יחזקאלי, יהודה חיים, יורם מלול
נמנעת: אביבה

הודעה על כוונה לבצע הפקעה במקרקעין בייעוד ציבורי בשכונת יובלים בהתאם לתכנית ג/19257 ובהתאם למפורט בטבלה שבסדר היום.

מהלך דיון:

אופיר הציג את השטחים באמצעות תשריט שכונת יובלים.

אביבה: מה המניע שלנו לבצע את ההפקעה?

אופיר: לאחר הפקעה אנו יכולים לממש את השטחים לפי ייעודם. למעשה ניתן לבצע בהם שימוש. ניתן לקבל חוזה חכירה אולם נצטרך לקבל את אישור רמ"י לכל שימוש. ההפקעה מסירה מאיתנו את התלות ברמ"י וחוסכת זמן. ראוי מאוד שנכסים ציבוריים יהיו בבעלות העירייה.

אם שטח חום שנועד לבית כנסת ויש רצון לבצע מסחר האם ניתן?

אופיר: שטח חום ציבורי ישמש לשימוש ציבורי בלבד. ניתן להקצות 20% לטובת מסחר.

יורם מלול: האם אדם פרטי עלול להגע מההפקעה?

אופיר: מדובר בהפקעת שטחים ציבוריים בלבד.

יורם מלול: אנו צריכים שלא יהיו שטחים שיש עליהם מחלוקת

משה רותם: לכן ההפקעה מפורסמת, ולמי שיש השגה, יוכל להגיש

הצבעה:

בעד: יהודה, אופיר, יורם מלול, אביבה

נספחים

1. מגרשים ציבורים להפקעה

רשימת שטחים ציבוריים להפקעה שכונת יובלים א'

מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' מגרש תבע ג/19257	מס' גוש	יעוד קרקע
1	25	912	14717	שטח ציבורי פתוח
2	69	925	14718	שטח ציבורי פתוח
3	24	910	14717	שטח ציבורי פתוח
4	62	904	14716	שטח ציבורי פתוח
5	35	923	14716	שטח ציבורי פתוח
6	58	919	14716	שטח ציבורי פתוח
7	73	913	14717	שטח ציבורי פתוח
8	49	922	14716	שטח ציבורי פתוח
9	53	803	14717	שטח לבניני ציבור
10	59	905	14716	שטח ציבורי פתוח
11	103	916	14716	שטח ציבורי פתוח
12	42	804	14717	שטח לבניני ציבור
13	63	914	14717	שטח ציבורי פתוח
14	50	924	14716	שטח ציבורי פתוח
15	58	917	14716	שטח ציבורי פתוח
16	10	909	14717	שטח ציבורי פתוח
17	28	927	14718	שטח ציבורי פתוח
18	127	915	14716	שטח ציבורי פתוח
19	12	806	14719	שטח לבניני ציבור
20	3	928	14718	שטח ציבורי פתוח
21	87	903	14716	שטח ציבורי פתוח
22	6	929	14718	שטח ציבורי פתוח
23	100	902	14716	שטח ציבורי פתוח
24	94	802	14716	שטח לבניני ציבור
25	20	926	14718	שטח ציבורי פתוח
26	66	907	14717	שטח ציבורי פתוח
27	3	921	14716	שטח ציבורי פתוח
28	5	911	14717	שטח ציבורי פתוח
29	119	915	14716	שטח ציבורי פתוח
30	96	926	14716	שטח ציבורי פתוח
31	57	806	14717	שטח לבניני ציבור
32	58	906	14717	שטח ציבורי פתוח
33	8	930	14718	שטח ציבורי פתוח
34	111	915	14716	שטח ציבורי פתוח
35	54	801	14717	שטח לבניני ציבור
36	75	908	14717	שטח ציבורי פתוח
37	4	901	14716	שטח ציבורי פתוח
38	16	908	14718	שטח ציבורי פתוח

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	20200196\2 ת.בנין: 4502840	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 14716 חלקה: 90 מגרש: 284	מרדכי נאור לוי	שכ' יובלים 284	9
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20190333\4 ת.בנין: 4503110	מגורים: בית חד משפחתי, בניה חדשה	גוש: 14716 חלקה: 39 מגרש: 311	סימנה אבירן	רחוב שכ' יובלים 311	11
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20200191\1 ת.בנין: 4502290	מגורים: בית חד משפחתי, בניה חדשה	גוש: 14716 חלקה: 30 מגרש: 229	אלכסנדר קוגן	שכ' יובלים 229	13
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20200173\1 ת.בנין: 4500020	הנחת קו מים, בנייה חדשה	גוש: 13183 חלקה: 2	מקורות חברת המים הלאומית	שכ' יובלים 2	14
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200114\3 ת.בנין: 4501310	מגורים: בית דו משפחתי, בניה חדשה	גוש: 14719 חלקה: 105 מגרש: 131	יוסף בן זקן	שכ' יובלים 131	16
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20200144\3 ת.בנין: 4501280	מגורים: בית דו משפחתי, בניה חדשה	גוש: 14719 חלקה: 121 מגרש: 128	אסנת אמסלם	שכ' יובלים 128	18
7	בקשה מקוונת רישוי מקוצר	20200140\1 ת.בנין: 4070222	מגורים: בית דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש: 13169 חלקה: 19 מגרש: 115	בר תקווה מאיר	דן דיין 22 כניסה 22	20
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	217-0845727	שינוי יעוד למסחר ותעסוקה באזור התעסוקה קרית	גוש: 13185 מחלקה: 13 עד חלקה: 13	קרית שמונה	קרית שמונה	22
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20200156\1 ת.בנין: 9002070	תעשיה, בניה חדשה	גוש: 13186 חלקה: 21 מגרש: 207	סעיד חשמל השמש בע"מ	רחוב איזור תעשיה צפוני 207 כניסה 1	25

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200196\2	תיק בניין: 4502840
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 7723620292

בעלי עניין

מבקש

מרדכי נאור לוי

רעיה לוי

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

רוזן אלכס

כתובת: שכ' יובלים 284

גוש וחלקה: גוש: 14716 חלקה: 90 מגרש: 284

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים (2 קומות) חדש בשטח של 198.04 מ"ר, הקלה בקו בניין אחורי 10% (7.20 במקום 8)

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	115.70		13.73			
3.40	מגורים	63.56		5.05			
	סה"כ	179.26		18.78			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ואישור התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. עיתון מקומי ביום 18.09.2020 עיתון ארצי ביום 16.09.2020

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.

מרסל הציגה את הבקשה בפני הועדה

החלטה:

פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ואישור התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. עיתון מקומי ביום 18.09.2020 עיתון ארצי ביום 16.09.2020

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- סימון האלמנטים הנדרשים ע"י כיבוי אש בהתאם לתקנות ובצירוף תצהיר עורך הבקשה כי הסימון נעשה בהתאם לנדרש
- אישור תאגיד מים וביוב התנור
- אישור פיקוד העורף
- אישור אגף שפ"ע ברשות המקומית
- דוח יועץ קרקע
- חישוב בידוד טרמי
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה + התאמה לתקן ישראל לרבות תקנה 413
- הסכם עם אתר פסולת מוסדר כולל טבלת כמות פסולת הבניין, הצפוייה
- הגשת שלוש תכניות מעודכנות-סופיות חתומות ע"י בעלי העניין
- תשלום היטל השבחה ככל שייקבע
- תשלום אגרת בניה

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- הגשת טופס קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודות בפועל
- הצבת שלט בחזית האתר
- רשימת בדיקות המעבדה שערך עורך הבקשה והעתק אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות מעבדה
- קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
- תוכנית התארגנות אתר
- הסכם עם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני הרצפה ע"פ ההיתר המאושר
- הגשת תכנית מצב קיים (as made) כולל סימון מבנה, גבהים במגרש כולל גבהי פיתוח וגדרות וגובה רום הגג
- טפסי עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
- ריכוז תוצאות בדיקות בטונים ממכון מורשה
- תוצאות בדיקת תגמירים ממכון מורשה על בניית ממ"ד או מקלט
- אישור אתר מוסדר לקליטת פסולת הבניה
- הגשת תצהיר של אחראי שלד הבניין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות
- דו"ח מפקח הועדה על התאמה להיתר: השלמת כל העבודות בבקשה
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב "התנור"
- אישור חברת החשמל
- מפת עדות, זולת אם פטר המהנדס מהגשת מפה כאמור
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190333\4	תיק בניין: 4503110
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 5060587486

בעלי עניין

מבקש
סימנה שני
סימנה אבירן
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
מהנדס
שלומי בן הרוש

כתובת: רחוב שכ' יובלים 311

גוש וחלקה: גוש: 14716 חלקה: 39 מגרש: 311
תוכניות: בינוי ג/19257 - תכנית בינוי לתכנית ג/19257 שכ' יובלים א' דרום -
ג/11993 - תכנית מתאר לחדרי אירוח
ג/19257 - רובע יובלים א' - קרית שמונה
תצ"ר יובלים - לשכונת יובלים
יעוד: מגורים א' 357.00 מ"ר
שימושים: מגורים: בית חד משפחתי תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בשטח כולל של 198.6 מ"ר + הקלה 10% בקו בניין צידי ואחורי

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	107.70		18.73			
3.35	מגורים	72.20					
	סה"כ	179.90		18.73			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 26.6.20
עיתון ארצי ביום 23.6.20

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.

מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

החלטה:

פה אחד לאשר את הבקשה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20190333\4

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 26.6.20

עיתון ארצי ביום 23.6.20

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200191\1	תיק בניין: 4502290
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 1828148610

בעלי עניין

מבקש

אלכסנדר קוגן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מהנדס

רוזן אלכס

כתובת: שכ' יובלים 229

גוש וחלקה: גוש: 14716 חלקה: 30 מגרש: 229

שימושים: מגורים: בית חד משפחתי תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש בשטח כולל של 191.59 מ"ר + הקלה בקו בניין צידי ואחורי לבריכת שחייה

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	132.89		15.25			
3.40	מגורים	43.45					
	סה"כ	176.34		15.25			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 11.9.20
עיתון ארצי ביום 10.9.20

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.

מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

אופיר: אין פגיעה בפיתוח?

מורן: אין

החלטה:

פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200173\1	תיק בניין: 4500020
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 9612926017

בעלי עניין

מבקש

מקורות חברת המים הלאומית

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

לוי אייל

כתובת: שכ' יובלים 2

גוש וחלקה: גוש: 13183 חלקות: 2, 17

שימושים: הנחת קו מים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

חברת מקורות מתכננת הנחת קו אספקת מים תת קרקעי בקוטר 20" ובאורך כולל כ-1500 מ', מתוכו קטע באורך כ-280 מ' בתחום הוועדה קריית שמונה. הקו המתוכנן מיועד לתגבר את העברת אספקת המים לקריית שמונה מכיוון קדוח חולה 11.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	שונות						
	סה"כ						

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ואישור התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. עיתון מקומי ביום 11.09.2020 עיתון ארצי ביום 10.09.2020

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן. מרסל הציגה את הבקשה בפני הועדה

שני: הסיבה שזה מגיע לוועדה כי עוברים דרך שטחים ציבוריים. וכן משום שלפי תמ"א 34 ב 5 נדרש לפרסם התקנת קו מסוג זה וליידע את הציבור. בוצע פרסום בהתאם להוראות התמ"א ולא התקבלו התנגדויות. מדובר בשדרוג קו קיים.

החלטה:

פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע. אין באישור הבקשה משום השפעה על אופי השכונה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 20200173\1

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- סימון האלמנטים הנדרשים ע"י כיבוי אש בהתאם לתקנות ובצירוף תצהיר עורך הבקשה כי הסימון נעשה בהתאם לנדרש
- אישור תאגיד מים וביוב התנור
- אישור פיקוד העורף
- אישור אגף שפ"ע ברשות המקומית
- דוח יועץ קרקע
- חישוב בידוד תרמי
- חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה + התאמה לתקן ישראל לרבות תקנה 413
- הסכם עם אתר פסולת מוסדר כולל טבלת כמות פסולת הבניין, הצפויה
- הגשת שלוש תכניות מעודכנות-סופיות חתומות ע"י בעלי העניין
- תשלום היטל השבחה ככל שייקבע
- תשלום אגרת בניה
- הגשת כתב שיפוי

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- הגשת טופס קבלן מבצע בצירוף תעודת קבלן רשום בתוקף
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרה של הקבלן על ביצוע העבודות בפועל
- הצבת שלט בחזית האתר
- רשימת בדיקות המעבדה שערך עורך הבקשה והעתק אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות מעבדה
- קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
- תוכנית התארגנות אתר
- הסכם עם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

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

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- אישור מודד מוסמך על מיקום יסודות המבנה וגובה פני הרצפה ע"פ ההיתר המאושר
- הגשת תכנית מצב קיים (as made) כולל סימון מבנה, גבהים במגרש כולל גבהי פיתוח וגדרות וגובה רום הגג
- טפסי עריכת ביקורת באתר הבניה חתום ע"י האחראי לביקורת
- ריכוז תוצאות בדיקת בטונים ממכון מורשה
- תוצאות בדיקת תגמירים ממכון מורשה על בניית ממ"ד או מקלט
- אישור אתר מוסדר לקליטת פסולת הבניה
- הגשת תצהיר של אחראי שלד הבניין והתייחסות המהנדס במידה וקיימות אי התאמות
- דו"ח מפקח הועדה על התאמה להיתר: השלמת כל העבודות בבקשה
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב "התנור"
- אישור חברת החשמל
- מפת עדות, זולת אם פטר המהנדס מהגשת מפה כאמור
- דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה לרבות הצהרתם כי הבניין ראוי לשימוש

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

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200114\3	תיק בניין: 4501310
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 6358006243

בעלי עניין

מבקש
יוסף בן זקן
עיוש בן זקן
יפית בן זקן
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
מהנדס
סבאג מאלק

כתובת: שכ' יובלים 131

גוש וחלקה: גוש: 14719 חלקה: 105 מגרש: 131

שימושים: מגורים: בית דו משפחתי תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים דו משפחתי 2 קומות ו 2 יח' אירוח בשטח כולל של 365.05 מ"ר הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 10%

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	253.24		33.35			
3.30	יחדת אירוח בבית מגורים	78.46					
	סה"כ	331.70		33.35			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 26.6.20
עיתון ארצי ביום 28.6.20

בהתאם למדיניות הועדה לתוספת חניה שלישית במגרש, נדרש תיאום עם החברה המפתחת:

1. ביטול חניה ציבורית
2. הריסה חלקית של הקיר בחזית
3. קיצור האדניות (בתיאום משב"ש)
4. קבלת אישור תנועת לגבי החניה המוצעת בכניסה לסיבוב בחזית דרום מזרחית

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.
מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

- לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
בהתאם למדיניות הועדה לתוספת חניה שלישית במגרש, נדרש תיאום עם החברה המפתחת:
1. ביטול חניה ציבורית
 2. הריסה חלקית של הקיר בחזית
 3. קיצור האדניות (בתיאום משב"ש)
 4. קבלת אישור תנועת לגבי החניה המוצעת בכניסה לסיבוב בחזית דרום מזרחית

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200144\3	תיק בניין: 4501280
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 5691276934

בעלי עניין

מבקש

אסנת אמסלם

ארז אמסלם

חיים אמסלם

פיבי אמסלם

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מהנדס

שוקרון מריו

כתובת: שכ' יובלים 128

גוש וחלקה: גוש: 14719 חלקה: 121 מגרש: 128

שימושים: מגורים: בית דו משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים דו משפחתי הכולל 3 יח' אירוח ובריכה בשטח כולל של 384.57 מ"ר+ הקלה בקו בניין צידי ואחורי לבריכת שחייה

הגבהת מיפס 0.00 ב 50 ס"מ באישור מהנדס הועדה

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	229.55		32.05			
3.40	יחידת אירוח בבית מגורים	103.44					
3.40	מגורים	26.78					
	סה"כ	359.77		32.05			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 7.8.20
עיתון ארצי ביום 5.8.20

בהתאם למדיניות הועדה לתוספת חניה שלישית במגרש, נדרש תיאום עם החברה המפתחת:

1. ביטול חניה ציבורית
2. הריסה של הקיר בחזית

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.

מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200144\3

שני : קיימת טעות בתכנית הבינוי לגבי גובה הבית ולכן בהתאם להנחיות המרחביות תתכן סטיה של 50 ס"מ. כדי שהבניין יהיה כמה שיותר בקו הרחוב.
זה לא חלק מההקלה.

אופיר : יש לוודא שהחזית תהיה אחידה כמו שאר השכונה.

הצבעה :
פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות
לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע

בהתאם למדיניות הועדה לתוספת חניה שלישית במגרש, נדרש תיאום עם החברה המפתחת :
1. ביטול חניה ציבורית
2. הריסה של הקיר בחזית

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

סעיף 7	בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20200140\1	תיק בניין: 4070222
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 3158609198

בעלי עניין

מבקש

בר תקווה מאיר

בר תקווה נועה

ברקאי אריאל

ברקאי אורית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מהנדס

שוקרון מריו

כתובת:

דן דיין 22 כניסה 22

גוש וחלקה:

גוש: 13169 חלקה: 19 מגרש: 115

שימושים:

מגורים: בית דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בניית 2 יח' אירוח בשטח של 39.13 מ"ר כל אחד לפי ג/19638. שינוי במבנה הגג מהיתר מס' 20100033. + הקלה בקו בנין צדדי 10%- ליגליזציה עבור מצב קיים.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	168.04		52.98			
3.15	מגורים	203.20		15.16			
6.05	יחדת אירוח בבית מגורים	78.26					
	סה"כ	371.24		68.14			

המלצת מהנדס העיר

*לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. עיתון מקומי ביום 12.7.20 עיתון ארצי ביום 10.7.20

*מדובר במגרש דו-משפחתי ברחוב דן דיין שחלק מהכביש בוצע על המגרש (בחלקו הקידמי) ולכן לא ניתן לבצע חניה נוספת במגרש.

קו הבניין הקידמי נקבע 4 מטר והכביש שבחזית גרע חלק מהמגרש. על המגרש אושרה תכנית מפורטת לתוספת אחוזי בנייה, הבקשה כוללת תוספת יח' אירוח. מדובר ברחוב ללא מוצא, הוצעו 2 חלופות למתן פתרון חניה:

1. תשלום כופר חניה
 2. ביצוע חניה עוקבת במגרש
- נוכח העובדה כי מדובר ברחוב בעל נסועה נמוכה ומאחר ולא ניתן לבצע חניה במידות שבהתאם לתקן וזאת משום שהדרך שבחזית גרעה חלק מהמגרש, מהנדס העיר ממליץ לאשר באופן חריג חניה עוקבת במגרש - 3 חניות בסה"כ לכל בית.

*תנאי לתחילת עבודות - חתימה על התחייבות לעניין מהלך מדרגות המשותף לצימרים של 2 הבתים.

המשך בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20200140\1

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.
מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

קיימת סטייה במיקום הבית ולכן הוצרך לפרסם הקלה.
אושרה כאן תב"ע נקודתית שמאפשרת תוספת בניה.
ניתן היתר לבית הכולל חלל שמקבל כרגע אישור ליחידת אירוח בהתאם לתכנית החדשה.
בנוסף הבקשה כוללת את שאר השינויים.

שני: קיים כאן משהו חריג לעניין חניות בטור כי לא ניתן לאשר חניות בניצב בגלל צורת המגרש ובגלל שהכביש שנשלל על שטח המגרש.
לכן אנו ממלצים לאשר את הבקשה בצורה הזאת. נחתים אותם שלא יבואו בשום טענה כנגד הועדה. מדובר באילוץ שנכפה עלינו.

אריאל: האם ניתן לרשום הערת אזהרה ?

שני: הנושא ייבדק.

החלטה:
פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

*לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע
*מדובר במגרש דו-משפחתי ברחוב דן דיין שחלק מהכביש בוצע על המגרש (בחלקו הקידמי) ולכן לא ניתן לבצע חניה נוספת במגרש.

קו הבניין הקידמי נקבע 4 מטר והכביש שבחזית גרע חלק מהמגרש.
על המגרש אושרה תכנית מפורטת לתוספת אחוזי בנייה, הבקשה כוללת תוספת יח' אירוח.
מדובר ברחוב ללא מוצא, הוצעו 2 חלופות למתן פתרון חניה:

1. תשלום כופר חניה
 2. ביצוע חניה עוקבת במגרש
- נוכח העובדה כי מדובר ברחוב בעל נסועה נמוכה ומאחר ולא ניתן לבצע חניה במידות שבהתאם לתקן וזאת משום שהדרך שבחזית גרעה חלק מהמגרש, מהנדס העיר ממליץ לאשר באופן חריג חניה עוקבת במגרש - 3 חניות בסה"כ לכל בית.

סעיף 8 תכנית מתאר מקומית: 217-0845727

פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020

שם התכנית: שינוי יעוד למסחר ותעסוקה באזור התעסוקה קריית שמונה - ג/25643

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 6,985.00 מ"ר (6.985 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	תממ/2/64
החלפה	ג/בת/276
החלפה	ג/12084
החלפה	ג/14742

בעלי ענין

מודד

משה מרין

מגיש התכנית

רמי לוי

יזם

רמי לוי

מתכנן

ענבר עטיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13185	לא	לא	13	13	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	55	55	ג/ בת/276	

מטרת התכנית

שינוי יעוד, תוספת שימושים וזכויות בניה לשטח מסחר ותעסוקה באזור התעשייה הצפוני קריית שמונה

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן. הצטרפו לדיון- עורך התכנית ערן מבל ועינבר.

ערן מבל הציג את התכנית בפני הועדה מבקשים להסדיר את השימוש של המשרדים והמסחר. הייעוד המבוקש מסחר ותעסוקה.

שני: נציין שקיימים זכויות די גדולות והתכנית משנה את התמהיל של השימושים.

ערן: התכנית תאפשר מסחר נוסף וכן תעסוקה. כמו כן שטחי חניה בשתי קומות. סוכם שמיקום אולם הארועים לא יהיה דווקא בקומה השניה אלא תתאפשר העברה לקומה לעליונה.

1000 מטר יומרו לתעסוקה ומשרדים.

מדובר במבנה ייחודי באזור התעשייה.

יהיו רמפות עליה לקומות החניה. התכנית נותנת מענה מלא למקומות החניה.

אופיר: למיטב זכורני התכנית מאפשרת כ-500 מטר למסחר ושאר הזכויות יהיו לתעסוקה ומשרדים. יש לי שאלה לגבי המימוש- לכשתאושר התכנית, האם אתם מתכוונים לממש אותה במיידית?

שלומי: כן בהחלט באופן מיידי.

אריאל: קיים חניון ציבורי שנעשה בו שימוש עבור הסופרמרקט.

ערן: התכנית נותנת מענה מלא למספר החניות. כך שלא יהיה צורך בחניה הציבורית.

ענבר: בקרוב תוגש בקשה לחניות כבר עכשיו על גג המבנה.

אריאל: הייתי רוצה לשמוע באיזה רף קיימות חניות?

ענבר: 1/35 במסחר למעשה ברף העליון, מדובר בכ-201 מקומות חניה. בתכנון יש יותר מקומות חניה.

יורם מלול: האם התכנון לא כולל גם את המגרש הציבורי?

שני: המגרש הציבורי אינו חלק מהתכנית.

שני: בחוות הדעת שלי אני חושב שיש להקטין את המסחר ב-2000 מ"ר. קיימת יתרה של חניות ומומרת למסחר בשטח של כ-400 מ"ר.

קומת ריי- אפשרנו כ-500 מ"ר נוספים.

והסופר ישאר כפי שהוא.

מבחינת התעסוקה כ-3,000 מ"ר.

בחוות דעת המהנדס זה מפורט יותר.

הועדה המחוזית דרשה את כמות החניות.

יהודה חיים: האם ניתן לבנות עוד ארבע קומות?

ערן: זה נבדק וזה אפשרי.

עורך התכנית, ענבר ושלומי יצאו מהדיון.

שני: הזכויות קיימות כבר עכשיו. התכנית החדשה עושה סדר בתמהיל השטחים.

התבע נולדה בגלל אולם הארועים. וחשבנו שנכון לעשות סדר כולל.

אופיר: גם ירדן ליווה את העניין בצורה אדוקה. אנחנו משאירים למהנדס העיר את שיקול הדעת לגבי השטחים. חוץ מהאולם והסופר יהיה מסחר ל-500 מ"ר בלבד.

יורם מלול: אנחנו צריכים לעודד יזמים.

הצבעה:

פה אחד להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד מתוקף סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה.

מהנדס העיר ממליץ להפקיד בכפוף לחו"ד מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

1. דף מקדמי החתימות אינו תואם את גרסת ההוראות והתשריט העדכניים כמו כן גם תצהיר עורך התכנית.
2. אישור תכנית תנועה בוועדת תנועה ותמרוך.
3. הגשת כתב שיפוי חתום לוועדה המקומית.
4. התכנית תאפשר זכויות מסחר לקיים בלבד (אולם כנסים ואירועים וסופרמרקט).

5. סך זכויות הבנייה לשטח עיקרי ביעוד מסחר לא יעברו את ה-4,200 מ"ר. את יתרת הזכויות יש לשמור לטובת שימושי תעסוקה ומשרדים.

נספחים

1. חוות דעת מהנדס רמי לוי_1

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית						
מספר התכנית: 217-0845727 (ג/25643)		מגיש התכנית: רמי לוי		עורך התכנית: ענבר עטיה ערן מבל- ארכיטקטורה ובנוי ערים		
כתובת: אזור תעשייה צפוני		גושים וחלוקת: גוש: 13185 מחלקה: 13 עד: 13				
עיקרי התכנית ומטרותיה						
מטרת התכנית: שינוי יעוד, תוספת שימושים וזכויות בניה לשטח מסחר ותעסוקה באזור התעשייה הצפוני קריית שמונה						
עיקרי התכנית:						
1. שינוי יעוד ממרכז עסקים ליעוד מסחר ותעסוקה. 2. תוספת שימוש של מסחר שאינו רק עבור המפעלים ואולם כנסים אירועים. 3. תוספת זכויות בניה, קומות וגובה. 4. שינוי קו בנין מזרחי לטובת רמפת עליה לחניון על גג קיים.						
תיאור כמותי של המוצע בתכנית						
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים		הערות
		דונם	%	עיקרי	שרות	
דרך מאושרת	-	0.930	13.32	-	-	
מסחר	-	5.995	85.83	5,815.15	2,098.25	
תעסוקה	-	5.995	85.83	2,008.32	899.25	
שטח ציבורי פתוח	-	0.059	0.86	-	-	
חניון	-	5.995	-		3,297.25	זכויות בניה לחניון ב-2 קומות
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים						
<ul style="list-style-type: none"> • הסדרת השימוש החורג לאולם אירועים • שינוי יעוד קרקע ממרכז עסקים ליעוד מסחר ותעסוקה. • תוספת זכויות בניה למסחר שאינו עבור המפעלים בלבד. • תוספת שימוש אולם אירועים וכנסים. • תוספת זכויות בניה ומס' קומות מאושר מתב"ע ג/בת/276 • שינוי קו בנין מזרחי לטובת רמפת החניון. <p>מצב קיים- בנוי כיום מתוקף תכנית ג/בת/276 והיתר בניה לשימוש חורג.</p> <p style="text-align: right;">2231 מ"ר עיקרי לטובת הסופר מרקט 495 מ"ר עיקרי לחניות במתחם רמי לוי.</p>						

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

957 מ"ר עיקרי לטובת אולם אירועים "ירי" ניתן היתר לשימוש חורג.			
הערות לגבי עריכת התכנית			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר	תוספת אולם אירועים	
בריאות	ל"ר	ל"ר	
דת	ל"ר	ל"ר	
שטחים פתוחים	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	הוספת שימושי תעסוקה ומשרדים לאיזור התעשייה	החסרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		הוספת זכויות נרחבות למסחר מחוץ למרכז העיר, צמידות למתחם מסחרי של מ"ר, צמידות לשכונת יובלים שבתחום התכנית אושרו 14,879 מ"ר זכויות בניה לטובת מסחר. בנוסף במגרש 50ב' הגובל מצפון למתחם רמי לוי קיים מתחם מסחרי נוסף.	בנוסף לני"ל עיבוי המסחר שנראה כיום באזור התעשייה יכביד על הרגולציה והאפשרות לפתח את אזור התעשייה. המסחר מייצר מגבלות בנייה על אזור התעשייה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת זכויות בניה למסחר ומשרדים, הגדלת הכנסת העיר מארנונה. ישנה הצדקה להקמה של מבנים לתעסוקה ומשרדים. כבר היום ישנה המרה של מפעלי תעשייה לתחומי תעסוקה ומשרדים. ההליך התעשייתי מתחיל לפני רצפת הייצור,		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

	<p>ויש צורך במבנים שיאפשרו כניסה של חברות מו"פ והזנק בסמיכות לאזור התעשייה ולשטחים תעשייתיים שישמשו ייצור בקנה מידה מצומצם.</p> <p>מפעלי התעשייה זקוקים למתחם מרוכז שירכז שירותים, כגון: מסעדות, רואי חשבון, אדריכלים, עורכי דין, דואר, בנק, מעבדות לבדיקת איכות, חברות כוח אדם, עסקי תמיכה טכנית (מיחשוב, רשת).</p>	
	לי"ר	השפעות חברתיות:
	<p>התכנית החדשה מספקת פתרונות חניה בתחום המגרש מבלי להסתמך על מגרש ציבורי שכן.</p> <p>פתרון החניה המוצע הינו:</p> <p>במסחר - עד 100% בניה חניה 1 לכל 35 מ"ר מעל 100% בניה 1 חניה לכל 75</p> <p>תעסוקה - 1 חניה לכל 40 מ"ר</p> <p>אולם כנסים - 1 לכל 35 מ"ר</p>	תשתיות ותחבורה:
	לי"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת אגף ההנדסה

רקע:

על מגרש 55 חלה תכנית ג/בת/276 אשר קבעה כי מגרש זה יהיה בייעוד "מרכז עסקי" עם פירוט: "ישמש להקמת מבנה רב תכליתי אשר ישרת את הפעולות העסקיות המשרדיות ואחרות של המפעלים, וכן מלאכות ותעשיות נקיות". התכנית הוכנה על מנת לאפשר את אולם הכנסים והאירועים שכיום נמצא בשימוש חורג. השטחים המסחריים במתחם הזה שכבר היום מפריעים למפעלים ולפעילות התעשייתית: הפעילות התפעולית של סופר רמי לוי יצאה לרחוב. זה מהווה מפגע בטיחותית ותנועתית. כמות המבקרים גדלה משמעותית בעקבות כניסת המסחר. העומס מכביד על הכבישים והתנועה באזור התעשייה שאמור לשרת בראש ובראשונה תנועת כלי רכב כבדים.

התכנית החדשה שהוגשה לוועדה כוללת הוספת מספר קומות וזכויות בניה מעבר ל200% שאושר בתכנית ג/בת/276, עיקר התוספת הוא לטובת הקמת 2 חניונים מקורים, בנוסף התכנית מבקשת לשנות קו בניין מזרחי לטובת הרמפה לחניון.

היתרי הבניה:

בתאריך 5.11.2012 החליטה רשות רישוי לאשר היתר בניה מס' 20130073 עבור סופרמרקט בקומת קרקע וחניויות למסחר בקומה עליונה, וכן שני מגרשי חניה" במפלס התחתון ואחד במפלס העליון על גבי הגג. בהמשך, הוגשה בקשה להיתר מס' 20160186 שמהותה שינוי שימוש להיתר ממסחר לאולם כנסים ואירועים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (עיריית קריית שמונה) חוות דעת מהנדס הוועדה

רשות רישוי בישיבה מס' 201703 מתאריך 14.3.2017 החליטה לדחות בקשה זו. מהות הבקשה תוקנה לשימוש חורג במבנה קיים וכן שינוי בהיתר המקורי לשימוש של אולם כנסים ואירועים. ישיבת ועדת משנה 201704 מתאריך 16.5.2017 החליטה לאשר בתנאים בקשה זו ובין יתר התנאים הייתה דרישה להכנת תכנית מפורטת לשימוש קבוע לאולם כנסים ואירועים. נכון להיום הבקשה נמצאת בהשלמת התנאים.

החלטת ועדה מקומית קריית שמונה:

בישיבה מס' 201802 שנערכה בתאריך 25/03/2018 הוחלט להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים: עיקרי התנאים הם להשאיר את השימושים המותרים בהתאם לנוסח התכנית המאושרת ג/בת/276.

החלטות ועדה מחוזית בתאריך 16/04/2019:

בישיבת ועדת משנה לתכניות מפורטות ישיבה מס' 2019006 שנערכה בתאריך 16/04/2019. הוועדה המחוזית החליטה כי היא: "מאמצת את עמדת יועצי התנועה של לשכת התכנון ומחליטה להשהות את הדיון לתקופה של 30 יום על מנת לאפשר לזום התכנית להציג פתרון חניה לפי המפתח שנקבע ע"י לשכת התכנון. במסגרת פתרון החניה יש להציג פריסת החניות לפי פילוח השימושים והיקף הזכויות המוקצה להם. בנוגע לשימושים המוצעים בתכנית הוועדה סבורה כי ניתן לאשר במקום המוצע וזאת למרות התנגדות נציגת המשרד להגנת הסביבה, אשר סברה כי אישור מרכז מסחרי במקום המוצע יגביל את שימושי התעשייה המאושרים, ובנוסף אינו תואם למדיניות מוסדות התכנון להקמת מרכזי מסחר בשולי העיר. הוועדה סבורה כי במקרה שלפנינו לא מדובר בסטייה ממדיניות מוסדות התכנון בנוגע להקמת מרכזים מסחריים באזורי התעשייה היות והמגרש נשוא התכנית מוגדר על פי מצב המאוסר כמרכז עסקי שכלל בתוכו גם שימושים מסחריים. בנוסף לכך יש לציין כי המרכז המסחרי הוקם על פי היתר הבניה שהונפק על ידי הוועדה המקומית, וזאת לאחר שהנושא נבחן משפטית על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המקומית. בהתאם לתכנית המאושרת ג/בת/276 שטחי התעשייה הסובבים את שטח התכנית מיועדים ל"תעשייה בלתי מזיקה ומפעלים נקיים" ללא אחזקת חומרים מסוכנים, מזהמים או רעלים, כך שהשימוש המסחרי לא יגביל את השימושים המותרים באזור התעשייה. באשר לשימוש של אולם אירועים, יש לציין הוספת שימוש באזור תעשייה תואם מדיניות מוסדות התכנון.

החלטות ועדה מחוזית בתאריך 13/08/2019:

בישיבת ועדת משנה לתכניות מפורטות ישיבה מס' 2019012 שנערכה בתאריך 13/08/2019. הוועדה המחוזית החליטה: "פתרון החנייה כפי שהוצג על ידי צוות עורכי התכנית מקובל על הוועדה. הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת של שטחי חנייה, של קומה אחת ותוספת גובה של 5 מ' ביחס למצב המאושר, אין בה בכדי שינוי משמעותי ביחס לסביבה, כאשר גם קיימים הפרשי גובה של כ-5 מ' בין מפלסי הכניסה למבנה. לפיכך, בהמשך להחלטה הקודמת של הוועדה מיום 16/04/19 מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. נספח הבינוי יהווה חלק ממסמכי התכנית, ויוגדר הנספח מנחה. על פי נספח זה תוספת הקומות לתעסוקה מעל המבנה הקיים תתאפשר בתנאי שיבנו קומות חניה מעל המבנה הקיים, יצוין בהוראות התכנית.
2. יש להגדיר את זכויות הבנייה לכל שימוש בנפרד, כך שזכויות הבנייה לשימוש המסחרי ואולם האירועים יהיו בהתאם לקיים בפועל על פי ההיתר לשימוש חורג שניתן על ידי הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

מהנדס העיר ממליץ להפקיד בתנאים

1. דף מקדמי החתימות אינו תואם את גרסת ההוראות והתשריט העדכניים כמו כן גם תצהיר עורך התכנית.
2. אישור תכנית תנועה בוועדת תנועה ותמרור.
3. הגשת כתב שיפוי חתום לוועדה המקומית.
4. התכנית תאפשר זכויות מסחר לקיים בלבד (אולם כנסים ואירועים וסופרמרקט).
5. סך זכויות הבנייה לשטח עיקרי בייעוד מסחר לא יעברו את ה-4,200 מ"ר. את יתרת הזכויות יש לשמור לטובת שימושי תעסוקה ומשרדים.

עורך חוות הדעת

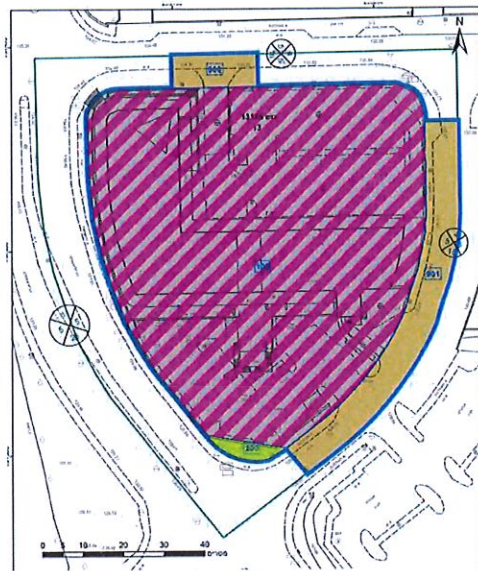
שם: אדרי' שני אלדן	תפקיד: מהנדס העיר	תאריך: 14/06/2020	חתימה
			 אדרי' שני אלדן מהנדס העיר ומהנז'ס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עיריית קריית שמונה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה (עיריית קריית שמונה) חוות דעת מהנדס הוועדה

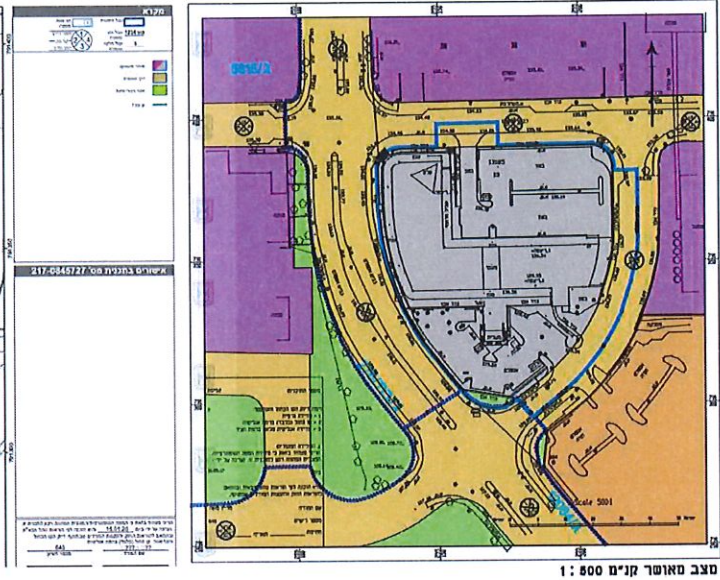
6

נספח א'

מצב מוצע

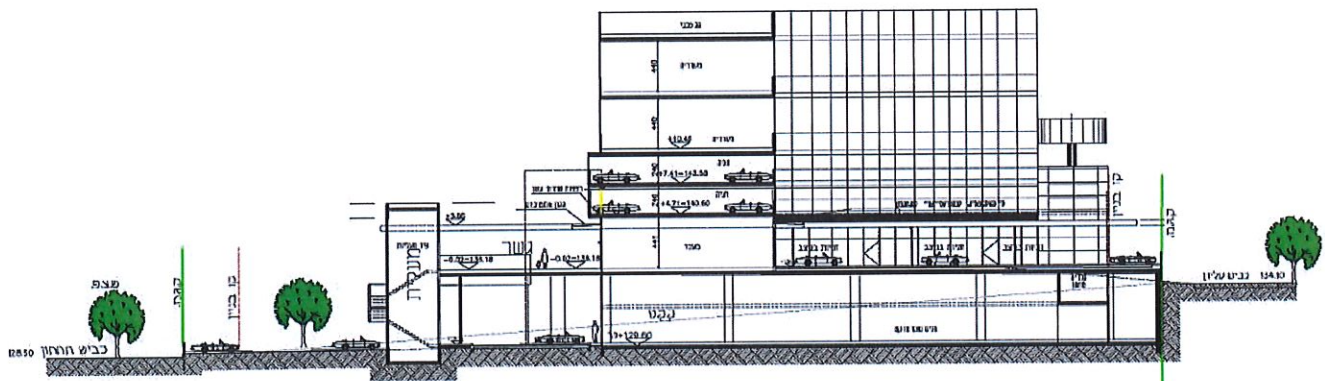


מצב מאושר



נספח ב' - חתך המבנה

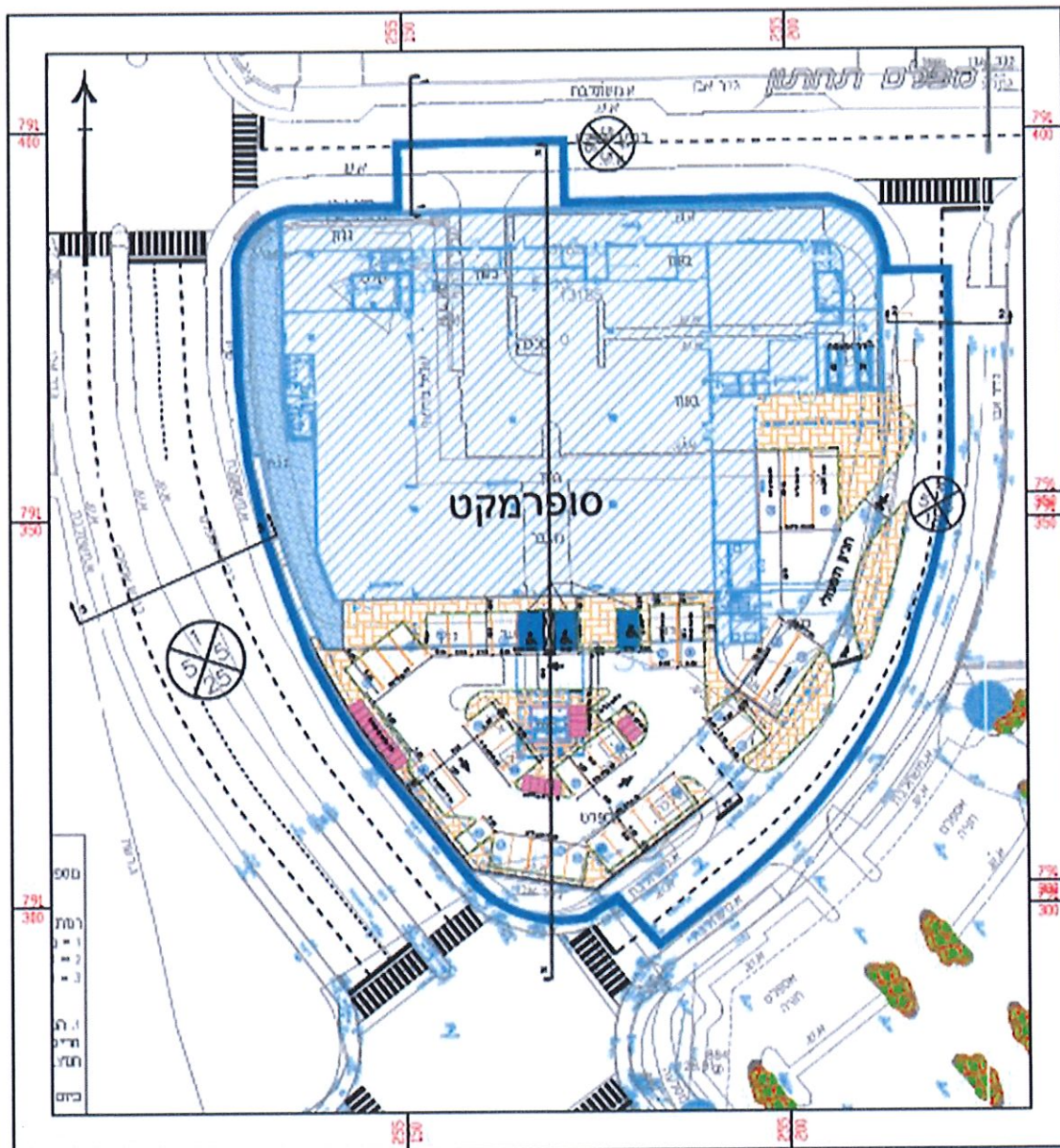
חתך א-א



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

נספח ב' - תכנית תנועה מפלס תחתון סופר מרקט

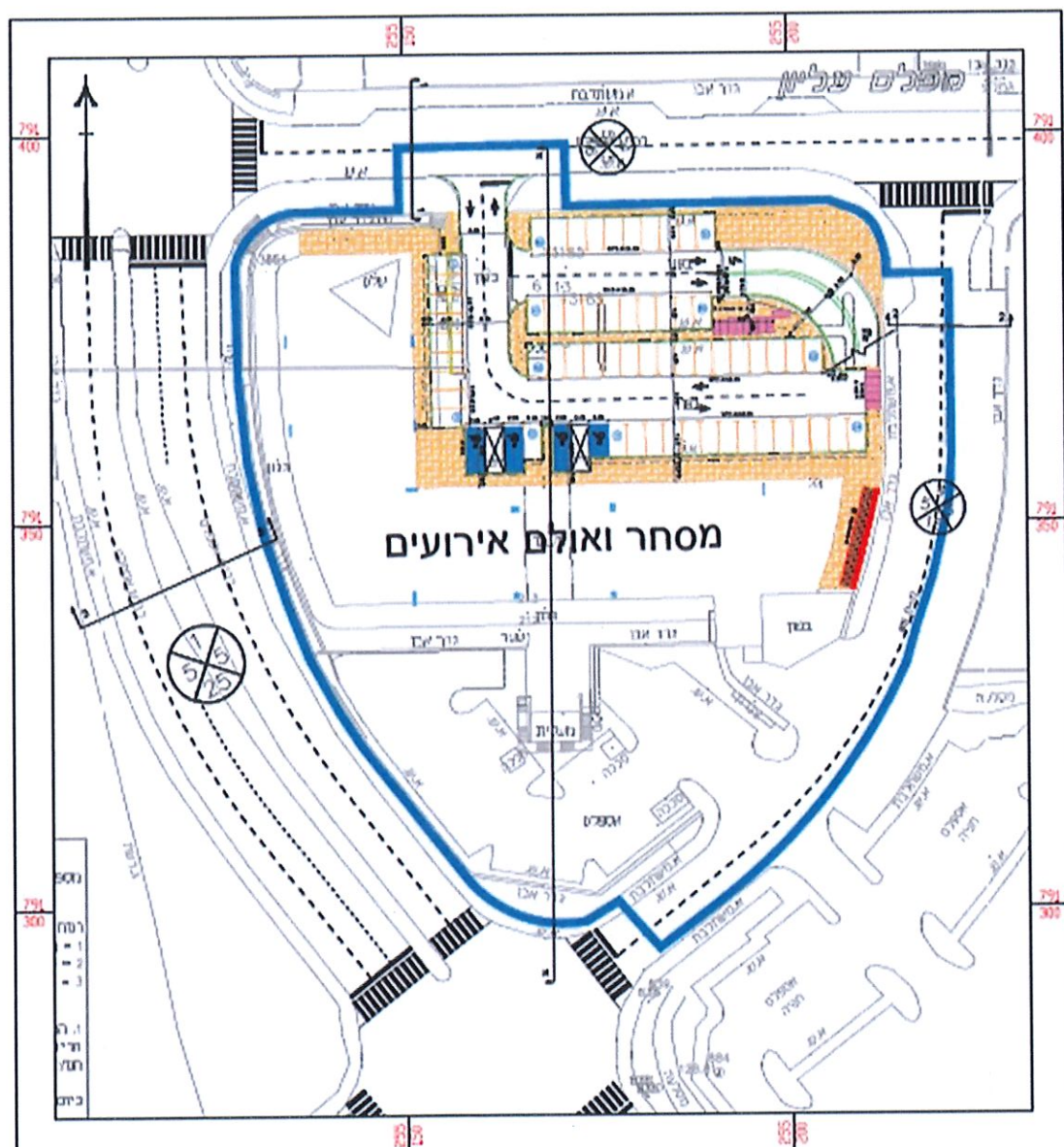
מפלס תחתון- סופר מרקט



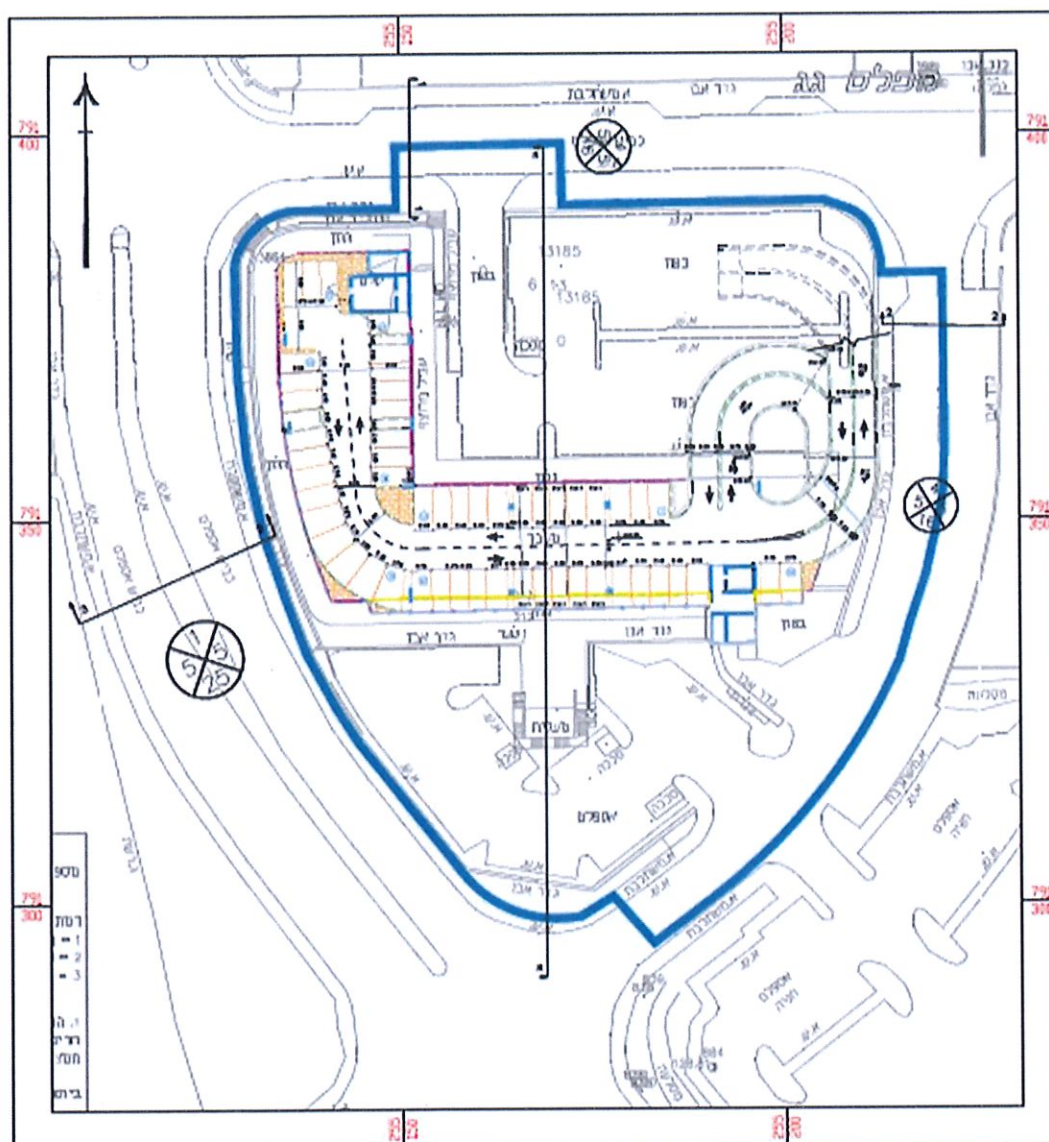
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

נספח ב' - תכנית תנועה מפלס עליון מסחר ואולם אירועים

מפלס עליון אולם אירועים ומסחר



מפלס גג



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
חוות דעת מהנדס הוועדה

11

נספח ג'-
הדמיה-מבט מדרום מזרח



הדמיה-מכיוון צפון מזרח



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
חוות דעת מהנדס הוועדה

12

הדמיה-מבט מכיוון צפון



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200156\1	תיק בניין: 9002070
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202009 תאריך: 23/11/2020		

מספר ברישוי זמין 533622541

בעלי עניין

מבקש

סעיד חשמל השמש בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מהנדס

קדמאני תאיר

כתובת:

רחוב איזור תעשייה צפוני 207 כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 13186 חלקה: 21 מגרש: 207

מגרש: 207/2

תוכניות:

ג/12084 - תכנית מפורטת א.ת.צ (שינוי ל-ג/בת 276)

יעוד:

תעשייה

שימושים:

תעשייה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה תעשייה חדש של מסגריה ומשרדים בשטח של 2593.38 מ"ר + הקלה מהוראות נספח נופי לעניין רצועת הגיגון, מרוחב של 3 מ' הקיימת בתכנית ל 1.6 מ' המבוקש. הגדר תמוקם בקו 0 של הגדר + הקלה מהוראות נספח נופי מ 20%- משטח המגרש עבור גיגון הקבוע בתכנית ל- 10% המבוקש

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	תעשייה	2,043.12		106.41			
5.10	תעשייה	443.85					
	סה"כ	2,486.97		106.41			

המלצת מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ובכפוף לתיקונים

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 31.7.20

עיתון ארצי ביום 31.7.20

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר יחזקאלי, יורם מלול, יהודה חיים, אביבה זריהן.
דיון בהכנסת הבקשה מחוץ לסדר היום:

החלטה:

לקיים דיון מחוץ לסדר היום.

מהלך דיון:

מורן הציגה את הבקשה בפני הועדה

החלטה:

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20200156\1

פה אחד לאשר את הבקשה

החלטות

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בתיק המידע ובכפוף לתיקונים
אין באישור הבקשה השפעה על הסביבה

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה
שעות קבלה: ימי שני ורביעי 8:30-12:00, ויום שני אחה"צ 16:30-18:30

אופיר יחזקאלי - מ"מ ראש העיר
ויו"ר הועדה לתכנון ובניה.

אדורשני אלדן
מהנדס הועדה לתכנון ובניה