

תאריך: 19/08/2021
ת. עברי: י"א באלול תשפ"א

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108

בתאריך: 16/08/2021 ח' באלול תשפ"א יום ב בשעה 16:30

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 |

נציגים:

- | | |
|----------|--------------------|
| יעל משיח | - נציגת משרד האוצר |
|----------|--------------------|

סגל:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| אדרי' טל עוזיאל כרמל | - מהנדסת הוועדה |
| צביאל דויד | - רכז הועדה לתכנון ובניה |
| עו"ד רותם משה | - יועץ משפטי |
| מרסל דן | - בודקת בקשות להיתר |
| עו"ד אריאל בר יוסף | - היועץ המשפטי |
| בן אבו מורן | - בודקת בקשות להיתר |
| חלה שניוק | - מידענית הועדה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------|------------|
| מר אלכס קראצין | - חבר ועדה |
| מר ניסים מלכה | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| מאיר 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 |

סגל:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| ירדן ארליך | - מנהל אגף תעשייה, עסקים ותיירות |
| מר ירמיהו אורן | - מבקר העירייה |
| אינה בורשטיין זיתוני | - מתכנתת עירונית |

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

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל: עו"ד נועם עוזרד
לואיס בלכר
- אגף תעשייה עסקים ותיירות
- מהנדס ראשי חב' התנור

על סדר היום:

הערה:
הדיון נערך באמצעות הודעות חזותית-זום.
בעקבות נפילת חשמל בבניין העיריה, שהתרחשה לקראת סוף הדיון, לא נשמרה ההקלטה במערכת הזום.
הישיבה החלה בזמן בהשתתפות: אופיר יחזקאלי, יהודה חיים, אביבה זריהן ויצמן, יורם מלול, יורם ממן

אישור פרוטוקול ועדה מס' 202107 מיום 19.7.2021:

אביבה: אני מבקשת לתקן את הפרוטוקול: בעמוד 5 למטה...אני אומרת: האם אנו מגדילים את אזור השיפוט, מבקשת להוסיף כי אני מתנגדת באופן עקרוני לבניה מעל 6 קומות.

הצבעה:
מאשרים פה אחד את פרוטוקול ועדה 202107 מיום 19.7.2021

הנחיות מרחביות בשכונת בימת תל-חי:

טל נתנה רקע והסבר למהות של ההנחיות המרחביות.
אביבה: הואיל ואני מתגוררת בשכונה, האם קיימת מניעה שאשתתף בדיון?
עו"ד משה: ניתן לומר שאת שליחת ציבור של השכונה.
עו"ד אריאל: אני סבור שחברת הועדה לא תשתתף בהצבעה.
אופיר: לא מדובר בתוספת זכויות ולא דנים באופן ספציפי בבית של אביבה.
אריאל: אני סבור שיש להתרחק מכל עניין של ניגוד עניינים
אביבה: חשוב לי לומר את דעתי.
מרסל: שיתפנו מתכננים רבים בהנחיות, והן ערוכים בדומה לאלו של יובלים.
מפרטת את ההנחיות המרחביות המוצעות.
אביבה: האם גדר היא בטון דווקא?
משה רותם: לא, כל חומר. אני מדגיש כי אם גובה הגדר ייכנס להנחיות, המשמעות היא שלא ניתן יהיה לבקש הקלה בעתיד על בניית גדר בגובה אחר.
אביבה: אני סבורה שבגבול עם כביש ניתן יהיה להגיע לגובה גדר של 2.5 מטר.
מרסל: החוק מאפשר עד גובה של 1.5 מטר.
אופיר: כל בניה מעל 1.5 מטר תצריך לפרסם הקלה.
משה: אם רוצים באופן גורף יש להכין תב"ע לכך.
מרסל: לצורך תוספת גדר קלה יש לציין בהנחיות.
אביבה: אני חושבת שיש לאפשר בניית חומות שיחסמו רעש.

טל: הרעיון של ההנחיות ליצור איזון בין הולכי הרגל במרחב הציבורי שירגישו רחוב נעים להליכה לבין הרצון של הפרטיות הנדרשת של המגרשים הפרטיים. אפשר להוסיף צמחיה שמונעת בעיות אקוסטיקה ולא מצריך היתר. לכן יש למצוא את האיזון.

אביבה: להוסיף את התנאי לאישור משביש.

אריאל: למה הכוונה בניה על 2 מטר אם דרושה הקלה ממטר וחצי

אופיר: הכוונה למדיניות.

מרסל: נושא נוסף הוא גגות רעפים, ההנחיות מבוססות על חכנת תב"ע בהתאם.

אביבה: למה לאסור בניית קשתות?

טל: זה נועד כדי ליצור ציביון- רוח המקום.

אביבה: לא יהיה אף פעם אופי אחיד, אז למה להגביל? אנשים עוזבים, אנחנו לא המצב טוב, זה נראה לי לא חכם להגביל. השכונה הזאת תהיה בתים מוקפי חומות ואם לא ימצא פתרון מאות גם לגבי החניות השכונה תהיה קטסטרופה. במסגרת המדיניות כדי לשקול כמה שיותר הקלות. על הגאומטריה אני מתנגדת אבל זכותכם להעביר את זה.

מרסל: מחסנים לא יוצבו בחזיתאו על גגות מבנים

אביבה: לא מבינה למה לאסור על אנשים הצבת מחסנים.

אופיר: זה ימנע סלמס ובניה לא אחידה.

טל: לגבי האיסור בבנית קו בניין אפס היא פגיעה בשכנים.

אריאל: לגבי ארובות האם זה עבר דרך המחקה לאיכות הסביבה? הרי שלומי שושן מתנגד ללארובות וקמינים.

מרסל: העברתי את הנושא לשלומי שושן.

טל: הנושא צריך להבדק.

אופיר: אני מבקש לאפשר בניית 2 מטרבחזית כולל גדר כדוגמת טרלדור וכדו', מעל החומה.

טל: זה יהיה בחקלה

אביבה: אני לא אצביע מפאת הזהירות.

אופיר: אני חושב שמחסנים צריכים להיות מאחורה. וכן הוספת קיר בחזית. ולא אכפת לי לאפשר קשתות. כל אחד יכול לתת את דעתו.

יורם מלול: לגבי הקשתות, אני מסכים עם אביבה שאין צורך להגבל את התושבים. ובנייה שונה לא תמיד היא לא יפה. לגבי שאר הדברים אין לי בעיה.

אביבה: האם יחיו חניות מרוכזות?

טל: הואיל ומדובר בתכנית ישנה יחסית אנו בוחנים את העניין בתכנית המפורטת בסמכות מקומית המקודמת בנוסף, מלבד החניות הפרטיות במגרשים. אין הרבה שטחים פנויים.

הצבעה:

בעד הנחיות המרחביות:

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

יהודה, אופיר, יורם ממלך מלבד ההערה על הקשתות.
אביבה-לא השתתפה בהצבעה.

החלטה:

מאשרים את ההנחיות המרחביות כפי שהומלצו ע"י מהנדסת הועדה עם התיקונים שדוברו בדיון.

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



נספחים

1. הנחיות מרחביות בימת תל חי-18.8.21.pdf

גרסה 3 קרית שמונה- סעיף 10. שכונת בימת תל-חי
הנחיות מרחביות 18.8.2021

מס'	נושא הנחיה מרחבית	הנחיות
1.	גדרות	א. בין שכנים- גובה- עד 2.0 מ' (מ2.0-1.5 בכפוף לאישור הקלה) כולל קופינג, ב. חומרי גמר- עמידים, בגווי הבית/ בהירים. ג. לא תותר בניית קיר מבטון חשוף או מבלוקים חשופים ללא חיפוי. ד. קירות היקפיים עם חזית לרחוב/שצ"פ לפי פרט משב"ש מתכנית בינוי. ה. ניתן להוסיף לקירות אלו המשך זהה עד גובה 60 ס"מ מפני קרקע במדרכה. ו. על גדרות אבן היקפיות אלו ניתן יהיה להקים גדרות קלות בגווי לבן או אפור או בגווי הגדרות שבוצעו ע"י משהב"ש - עד גובה 2 מ' סה"כ מהקרקע (מ2.0-1.5 בכפוף לאישור הקלה).
2.	סוככים ופרגולות	פרגולות וסוככים – יהיו משולבים בעיצוב הבית ובגוונים / חומרים התואמים לבית.
3.	גגות	יותר גגות משופעים או שטוחים. גג משופע – יותר להצבה עליו קולטי שמש ומתקני פוטו וולטאיים (ללא הגבהה) בלבד. גג שטוח – התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ותוצג לו תכנית במסגרת הבקשה להיתר בניה אשר תכלול הסתרת מתקנים הנדסיים כגון דודי מים, קולטי שמש ומעבי מזגנים במסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים יהיה 2 מ' מעל למפלס הגג הגבוה.
4.	קולטי שמש דודים ומערכות	לפי סעיף גגות- הגג יוצג בהיתר לאישור הוועדה המקומית.
5.	חומרי גימור	-יהיו מחומרים עמידים ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. -יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: אבן, זכוכית, אלומיניום, עץ בהיר, טיח מגוון - טיח מגוון מותר בגוונים בהירים בלבד על בסיס לבן/חום/אפור. - לא יותר טיח שפירץ ממלט לבן.
6.	מחסן	-מחסן יתוכנן עם דלת יציאה מהמחסן אל הגינה/ מרפסת, תינתן אפשרות לפתיחה נוספת לתוך הבית. א. בקומת הקרקע עד גודל 9 מ"ר ב. בקומה עליונה עד גודל 7 מ"ר ג. רום תחתית חלון המחסן לא יפחת מ1.5 מ' וגובהו של החלון לא יעלה על 80 ס"מ ד. מחסנים מבניה קלה/ פריקים, לא יוצבו על גגות המבנה/ מרפסות, לרבות מרפסות גג. ה. מחסנים פריקים/בניה קלה שחלות עליהן תקנות הפטור- לא יוצבו בחזית המגרש.
7.	קירות תומכים	א. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה. ב. מסלעה תבוצע ע"פ תקן בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. ג. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגנתית). ד. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש. ה. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ, על פי פרט הזהה לזה אשר יוצג בתכנית הבינוי לנושא הגדרות.
8.	אנטנות	יותקנו על גבי גגות שטוחים או במקומות מיועדים ומוסתרים המתוכננים לכך בחזיתות ויוצגו בבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית.
9.	חזיתות	מבנים הצמודים זה לזה באותו המגרש או הצמודים בקו 0 בתאי שטח סמוכים יחויבו בתיאום חזית משותפת המתואמת בשפה אדריכלית וצבעים, בסמכות הוועדה המקומית.

10	מפלסי 0.0	עקרונות לקביעת מפלס הכניסה הקובעת: בכדי לתת קשר לרחוב ולמנוע חפירה ומילוי מיותרים, מפלס הכניסה הקובעת למבנים במגרשי המגורים יהיה לפי הגובה הממוצע של מפלסי פינות המגרש הנתון. על גובה ממוצע זה תוכל להיות גמישות של עד 1 מ' לכל כוון במידת הצורך.
11	מערכות	בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.
12	מעברי גישה למגרשים 133-137 152-154	בצידי דרכי גישה למגרשים "כלואים" (שהן חלק ממגרש המגורים) יבנה חיץ לצרכי בטיחות בתעבורה ופרטיות דיירי המגרשים: א. יבנה קיר בטון בגבולות המעבר בגובה 40-60 ס"מ לפחות ייבנו קירות בטון (בהתאם לסעיף 1) ב. מעל קירות בטון אלו ייקמו גדרות אטומות עד גובה כולל של מקסי 2 מ' מפני הקרקע בגוונים בהירים/ גווני הבית (מ 1.5-2.0 בכפוף לאישור הקלה).
13	חניה	תכנון החניות לפי תקן. קירוי החניה (למעט חניות תת קרקעיות- חניות שתקרתן נמוכה מ-0.0 של בית המגורים)- יהיה מחומרים קלים. פתיחת שערי החניה לא תהיה לכיוון הרחוב. חניה מקורה תהיה פתוחה לפחות ב-3 חזיתות.
14	ארובות	בהתאם לתקנות וחוקי המדינה התקפים.
15	בריכת שחיה	א. מרחק מינימלי של שפת הבריכה/חדר מכונות מקו מגרש יהיה 1.0 מטר (בהקלה). ב. חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים. ג. יש להגיש דו"ח מיועץ אקוסטי לבריכות שחיה. ד. בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, תיבנה גדר אקוסטית בגובה 2.0 מ'. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה ובתוספת 3.0 מ' לכל כיוון. ה. לכל בקשה לבריכה פרטית יש לצרף ע"ג הבקשה חתימת יועץ בטיחות לבריכה. - תנאי לקבלת טופס 4 עבור בריכה הינו המצאת אישור ממתקין הבריכה ואישור יועץ בטיחות לביצוע כל ההנחיות. ו. יש למלא אתר הנחיות תאגיד המים "התנור" לבריכות שחיה.

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

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	2021005712 ת.בנין: 4502720	מגורים: בית חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 14716 חלקה: 85 מגרש: 272	זכאי ורד	שכי יובלים 272	8
2	בקשה מקוונת עם הקלות	2021010412 ת.בנין: 4501210	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 14719 חלקה: 117 מגרש: 121	יהלי קדוש	שכי יובלים 121	10
3	בקשה מקוונת עם הקלות	2021008414 ת.בנין: 4505250	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 14719 חלקה: 55 מגרש: 525	עמי בשירי	שכי יובלים 525	12
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	217-0929794	תוספת יחידות דיור וחזית מסחרית מגרש 331 שכונת יובלים	גוש: 14717 מחלקה: 45 עד חלקה: 45		שכונה: שכונת יובלים א'	14
5	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	ת.חלוקה 435	חלוקת מגרש 369A (3) מתכנית קש/מק/1483	גוש: 13186 מחלקה: 31 עד חלקה: 31		קריית שמונה, שכונה: אזור תעשיה צפון	16
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	217-0889360	תעסוקה ומשרדים למרכז תקשורת קרית שמונה	גוש: 13377 מחלקה: 36 עד חלקה: 36		קרית שמונה, שכונה: גבעת שתומית.	17
7	בקשה מקוונת עם הקלות	2021008313 ת.בנין: 9000860	תיירות, בניה חדשה	גוש: 13170 חלקה: 86	נופש אטדגי בע"מ	איזור תעשיה צפוני 86	19

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

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 2021005712	תיק בניין: 4502720
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021		

מספר ברישוי זמין 10000027238

בעלי עניין

מבקש

זכאי יגאל

זכאי ורד

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

עזרן שרון "סיגמה" תכנון ופיקוח

כתובת:

שב' יובלים 272

גוש וחלקה:

גוש: 14716 חלקה: 85 מגרש: 272

תוכניות:

ג/19257 - רובע יובלים א' - קרית שמונה

שימושים:

מגורים: בית חד משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית חדש בשטח כולל של 142.37 מ"ר
הקלה בקו בניין אחורי 7.25 מ' במקום 8.0 מ'

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	122.37		20.00			
	סה"כ	122.37		20.00			

המלצת מהנדס העיר

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 23.04.2021

עיתון ארצי ביום 21.04.2021.

1. לאשר את הבקשה:

2. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ב הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.

מהלך דיון

השתתפו בדיון: אופיר, יהודה, יורם מלול, אביבה, יורם ממון

מרסל הציגה את הבקשה

הצבעה:

בעד:

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108 מתאריך: 16/08/2021

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

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

המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2021005712

אופיר, יהודה, יורם מלול, אביב, יורם ממון

תחלטות

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 23.04.2021
עיתון ארצי ביום 21.04.2021.

1. לאשר את הבקשה;
2. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור כבאות והצלה
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),
 - ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108 מתאריך: 16/08/2021

עמוד 9

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 קריית שמונה

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה
שעות קבלה: ימי שני ורביעי 08:30-12:00, ויום שני אחה"צ 16:30-18:30

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210104/2	תיק בניין: 4501210
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021		

מספר ברישוי זמין 10000044013

בעלי עניין

מבקש

יהלי קדוש

פרוחי איילת

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

רוזן אלכס

כתובת: שכ' יובלים 121

גוש וחלקה: גוש: 14719 חלקה: 117 מגרש: 121

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית דו משפחתי חדש בשטח של 286.58 מ"ר
הקלה בקו בניין אחורי עד 10% 7.5 מ' במקום 8 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		260.38		26.20			
	סה"כ	260.38		26.20			

המלצת מהנדס העיר

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 21.05.2021

עיתון ארצי ביום 20.05.2021

1. לאשר את הבקשה:

2. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

השתתפו בדיון: אופיר, יהודה, יורם מלול, אביבה, יורם ממך

מסלל הציגה את הבקשה

הצבעה:

בעד:

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108 מתאריך: 16/08/2021

עמוד 10

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 קריית שמונה

המסך בקשה מקומית עם הקלות: 2021010412

אופיר, יהודה, יורם מלול, אביבה, יורם ממך

החלטות

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
עיתון מקומי ביום 21.05.2021
עיתון ארצי ביום 20.05.2021

1. לאשר את הבקשה;
2. היתר הבנייה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור כבאות והצלה
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),
 - ד. עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה.
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- אישור תאגיד מים וביוב תנור.
- אישור פיקוד העורף.
- דוח יועץ קרקע.
- חישוב בידוד טרמי.
- נספח יציבות לרבות חישובים סטטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה + התאמה לתקן ישראל לרבות תקנה 413.

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
- מינוי קבלן ואחראי לביצוע שלד הבניין שמינה הקבלן או בעל ההיתר.
- קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין בצירוף העתק אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו.
- הצבת שלט בחזית האתר.
- תכנית התארגנות אתר.
- רשימת בדיקות המעבדה שערך עורך הבקשה והעתק אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות מעבדה.
- הסכם עם אתר פסולת מוסדר כולל טבלת כמות פסולת הבניין, הצפוי.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות.
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה.
- אישור אחראי לביקורת על הביצוע כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- אישור הג"א.
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבניין.
- דו"ח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה לרבות הצהרתם כי בניין ראוי לשימוש.

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

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210084\4	תיק בניין: 4505250
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021		

מספר ברישוי זמין 10000033160

בעלי עניין

מבקש

עמי בשירי

טל בשירי

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

אבו סאלח דיא

כתובת: שכ' יובלים 525

גוש וחלקה: גוש: 14719 חלקה: 55 מגרש: 525

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית דו משפחתי חדש 2 קומות
הקלה לבריכות שחיה

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	232.10		39.97			
3.80	מגורים	127.49					
	סה"כ	359.59		39.97			

המלצת מהנדס העיר

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 16.06.2021

עיתון ארצי ביום 18.06.2021

1. לאשר את הבקשה:

1.1 יש לתקן חניות לפי אישור משב"ש

2. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

מהלך דיון

אופיר יצא מהדיון, יהודה מחליף.

השתתפו בדיון: יהודה, יורם מלול, אביבה

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108 מתאריך: 16/08/2021

המשך בקשה מקורית עם הקלות: 2021008414

מרסל הציגה את הבקשה

הצבעה:

בעד:

יהודה, יורם מלול, אביבה

החלטות

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 16.06.2021

עיתון ארצי ביום 18.06.2021

1. לאשר את הבקשה:

1.1 יש לתקן חניות לפי אישור משב"ש

2. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

סעיף 4	תכנית מפורטת: 217-0929794
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021	

שם התכנית: תוספת יחידות דיור וחזית מסחרית מגרש 331 שכונת יובלים א' "בונים בעמק"

נושא: דיון למתן תוקף

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 6,139.00 מ"ר (6.139 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	19257/ג
כפיפות	14742/ג
החלפה	217-0789834

בעלי ענין

מבקש

ניר אוחיון

מודד

ראתב סאבג

מגיש התכנית

ועדה מקומית קרית שמונה קרית שמונה

כתובות

שכונה: שכונת יובלים א'

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
14717		לא	45	45	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	331	331		19257 /ג

מטרת הדיון

התכנית סיימה את תקופת ההפקדה, לא הוגשו התנגדויות לוועדה המקומית.

מטרת התכנית

חלוקה מחדש של מגרש 331 ל A331 ו- B331, תוספת מספר יחידות דיור, תוספת חזית מסחרית למגרש B331, שינוי בזכויות והוראות הבניה למגרשים A331 ו- B331 בתכנית 19257/ג, קריית שמונה.

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר, יורם מלול, יורם ממן

התכנית הוצגה בפני הועדה

הצבעה:

פה אחד לאשר את התכנית.

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



המספר והזכנית: 217-0929794

החלטות

לאשר את התכנית

נספחים

2. חוות דעת מהנדס ויועץ משפטי חתום
3. חוות דעת מהנדס מגרש pdf.331

7189062-123 275972
MOORE WFF
... 7189062-123

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

1

זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 217-0929794	מגיש התכנית: וועדה מקומית	עורך התכנית: אדרי' נסמה חורי דור
כתובת: שכונת יובלים		גושים וחלוקת:
		גוש: 14717 מחלקה: 45 עד: 45
עיקרי התכנית ומטרותיה		
מטרת התכנית:		
חלוקה מחדש של מגרש 331 ל A331 ו- B331, הוספת מספר יחידות דיור הוספת חזית מסחרית למגרש B331, שינוי בזכויות והוראות הבניה למגרשים A331 ו- B331 בתכנית ג/19257, קריית שמונה.		
עיקרי התכנית:		
<ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע חלוקה למגרש 331 לפי סעיף א.62(א)(1) לחוק התכנון והבניה, כך שמגרש זה שהינו בשטח של 6139 מ"ר יחולק לשני מגרשים 331A בשטח של 3639 מ"ר ו- 331B בשטח של 2,500 מ"ר. 2. הוספת שימושים למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף א.62(א)(11) לחוק התכנון והבניה, למגרש 331B מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה. 3. כך ש-25% מכלל השטחים המותרים לבניה במגרשים אלה ישמשו לשימושים הנוספים למסחר בחזית הבניין. 4. תוספת קומות לפי סעיף א.62(א)(4) לחוק התכנון והבניה, למספר הקומות המותר בכל אחד מהמגרשים 331A, 331B. 5. הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף א.62(א)(8) לחוק התכנון והבניה, למגרשים 331A, 331B. 6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מגרשים 331A, 331B, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף א.62(א)(6). 7. שטחי המגורים המנווידים ממגרש 331A נקלטים במגרש 331B. 8. שינוי גודל מגרש 331A, 331B ע"פי סעיף א.62(א)(7). 9. שינוי בהוראות בינוי ע"פי סעיף א.62(א)(5). 10. שינוי קו בניין קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4.5 מ' לפי סעיף א.62(א)(4). 11. הגדלת השטח המותר לבניה ב-500 מ"ר לפי סעיף א.62(א)(16). 		

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

2

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים ג' A331	30	3.640	60%	היקפי בניה מצטברים 3870 מ"ר
מגורים ג' B331	27	2.495	40%	3019 מ"ר
מסחר B331	-			570 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
1. הוספת חזית מסחרית.				
2. תוספת 9 יחידות דיור.				
3. תוספת גובה ומספר קומות.				
4. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מטר ל-4.5 מטר.				
5. חלוקת השטח ל-2 מגרשים A331 בגודל 3.640 דונם ומגרש B331 2.495 דונם.				
6. ניוד זכויות ממגרש A331 ל-B331				
7. שינוי הבינוי מתכנית מאושרת ג/19257.				
תמהיל הדירות המוצע בתכנית:				
מבנה A1-				
4 יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר.				
8 יחידות דיור בינוניות מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר.				
3 יחידות דיור גדולות מעל 120 מ"ר.				
מבנה A2-				
4 יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר.				
8 יחידות דיור בינוניות מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר.				
3 יחידות דיור גדולות מעל 120 מ"ר.				
מבנה B1-				
6 יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר.				
9 יחידות דיור בינוניות מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר.				
4 יחידות דיור גדולות מעל 120 מ"ר.				
מבנה B2 מסחר-				
8 יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
יש לתקן בהוראות התכנית את הקפיצות שמאלה בטקסט				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
תואם				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית				

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

3

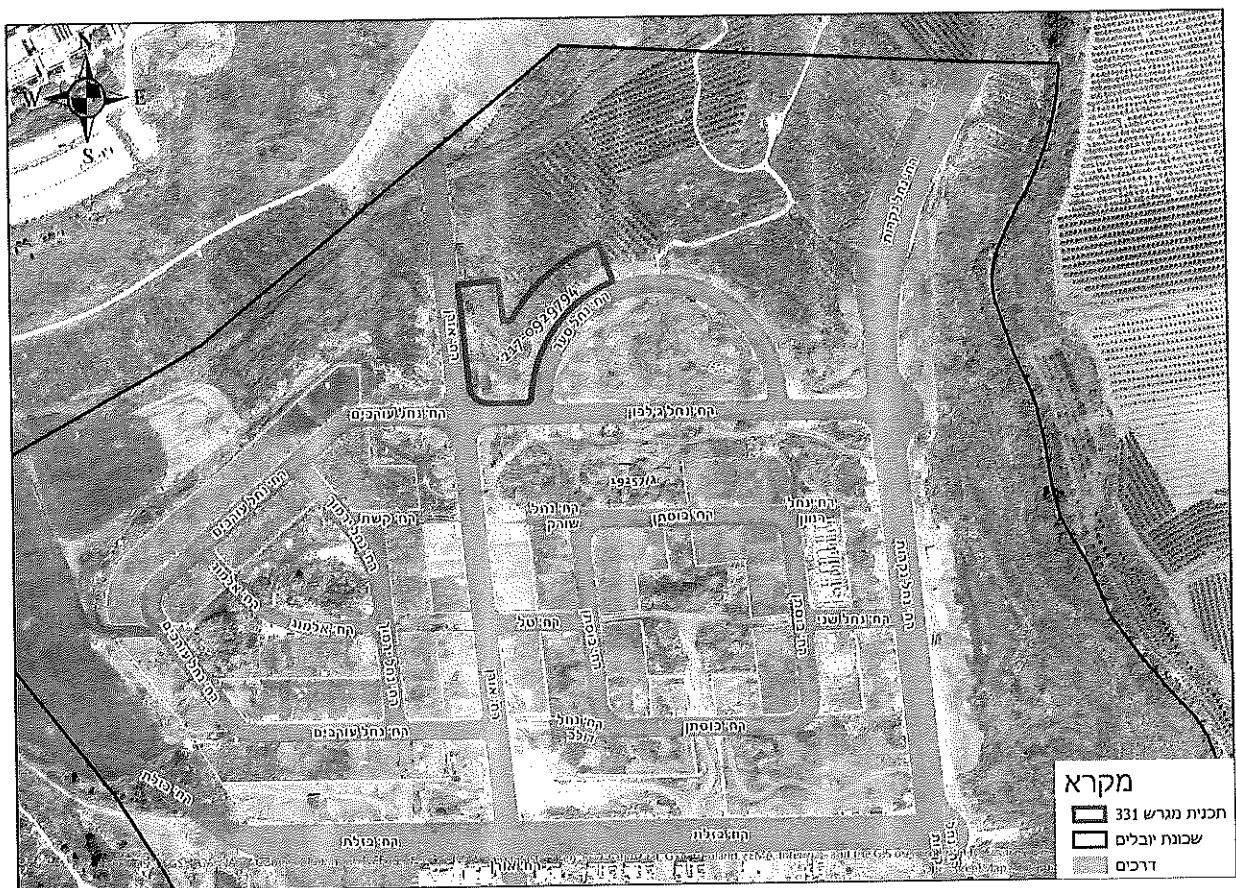
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	כיתת גן 1 כיתה 1 א-י' כיתה 1 ז-י"ב תוספת של 17 מ"ר לטובת מועדון נוער.	תשתיות החינוך בשכונה יספקו את צרכי התכנית.	
בריאות	תוספת של 20 מ"ר לטובת מרפאה שכונתית	התכנית מאפשרת מסחר גם לטובת מרפאה שכונתית.	
דת	תוספת של 26 מ"ר לטובת בית כנסת	השכונה תספק את צרכי הדת של התכנית.	
שטחים פתוחים	מינימום דונם	לשכונת יובלים א' הוקצע 292,850 מ"ר שטחים פתוחים.	
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	1. התכנית מוסיפה יחידות דיור נוספת מעבר לכמות שאישרה תכנית ג/19257 ומגדילה את הצפיפות. 2. התכנית מאפשרת למקסם את המגרש מבחינת מס' יחידות דיור.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	1. עם אישור התכנית יגבה היטל השבחה. 2. התכנית מוסיפה זכויות למסחר.		
השפעות חברתיות:	1. התכנית תשלים במעגל התנועה אזור מסחרי שכונתי שישרת את השכונה ויצור רחוב עם תנועת אנשים ומוקד משיכה שכונתי, המוקד השכונתי הזה יתאפשר להגיע עליו ללא רכב פרטי דבר שיפחית שימוש ברכב. 2. התכנון של מבני המגורים מספק לובי מרווח לרווחת תושבי הבניינים.		
תשתיות ותחבורה:	התכנית משנה את הבינוי שאושר בתכנית ג/19257, הבינוי החדש מאפשר	תקן החניה לטובת המסחר הוא 1 חניה לכל 50 מ"ר מסחר, תקן זה הוא מינימלי.	

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

4

	<p>להקים את החניה מאחורי המבנים, פעולה זאת מוסיפה מס' חניות, בנוסף התכנית החדשה מבטלת חניות למגרש ביטול הכניסות מוסיף חניות ציבוריות.</p> <p>תקן החניה-</p> <ul style="list-style-type: none"> • דירה עד 75 מ"ר חניה 1 לדירה. • דירה מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר 1.4 חניה לדירה. • דירה מעל 120 מ"ר 2 חניות לדירה. 	
	<p>התכנית מוסיפה קומה נוספת ומאפשרת דירות גג גדולות עם נוף לחרמון ולרכס רמים.</p>	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
<p>רקע:</p> <p>יזם התכנית מעוניין למקסם את הפוטנציאל של מגרש 331 לכן הוא מכין תכנית בסמכות מקומית המבקשת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. להוסיף מספר יחידות דיור. 2. חלוקת המגרש ל-2 תתי מגרש A331, B331. 3. להוסיף חזית מסחרית. 4. תוספת זכויות בניה, בבניה רוויה בסמכות מקומית 5. שינוי קו בניין קדמי. 6. ניווד זכויות. <p>להפקיד בתנאים הבאים לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה:</p> <p>גרסת הוראות: 15, גרסת תשריט: 14</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית 2. אישור וועדת תמרור לתכנית תנועה. 3. הצטרפות הוועדה המקומית יבחן לאחר פניית היזם למשרד השיכון בנוגע להצטרפות הוועדה. 4. טבלה 5- יש לתקן את החישוב במסחר מ-580 סה"כ שטחי בניה ל-570 סה"כ זכויות בניה. 5. טבלה 5- קו הבניין הקדמי שונה ל-4.5 מ' יש לשנות את זה בטבלה. 6. יש לפרט את שטחי השרות. 7. תכנית בינוי ונספח תנועה יש לשנות את הרוזטה לקו הקדמי של המגרש ל-4.5. 8. יש לסמן זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע, זיקת הנאה תשרת את מגרש 331B ולהוסיף בהוראות התכנית הוראה בנושא (ראה נספח ז'). 		

נספח א'-התמצאות

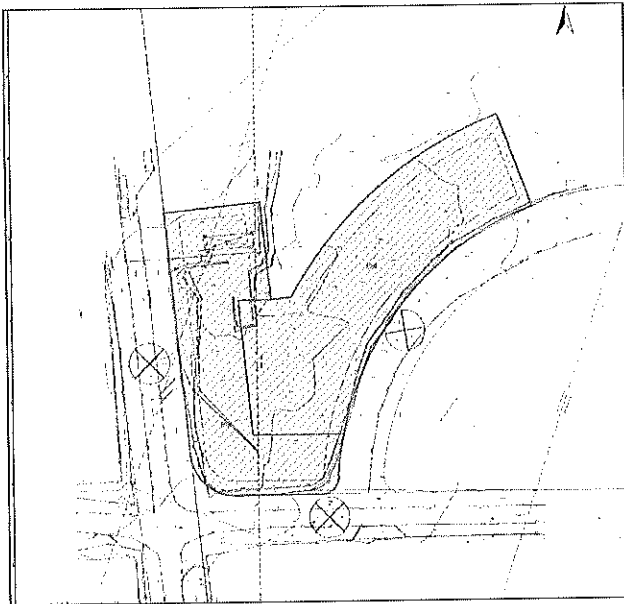


הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

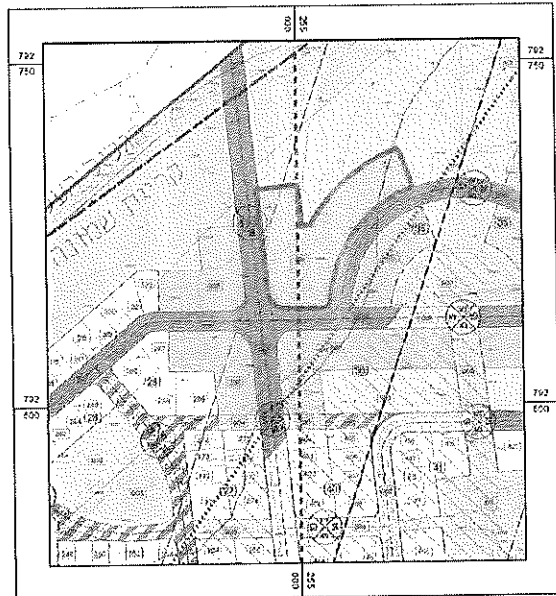
6

נספח ב' - מצב מאושר/מוצע

מצב מוצע



מצב מאושר



This is a detailed black and white aerial photograph of a city block, likely in New York City, showing a grid of streets and buildings. The block is bounded by a curved street on the right and a straight street on the left. The buildings are mostly multi-story structures with flat roofs. There are several trees and green spaces scattered throughout the block. The photograph is overlaid with a grid of numbers and letters, and various annotations and markings are visible.

Key features and markings include:

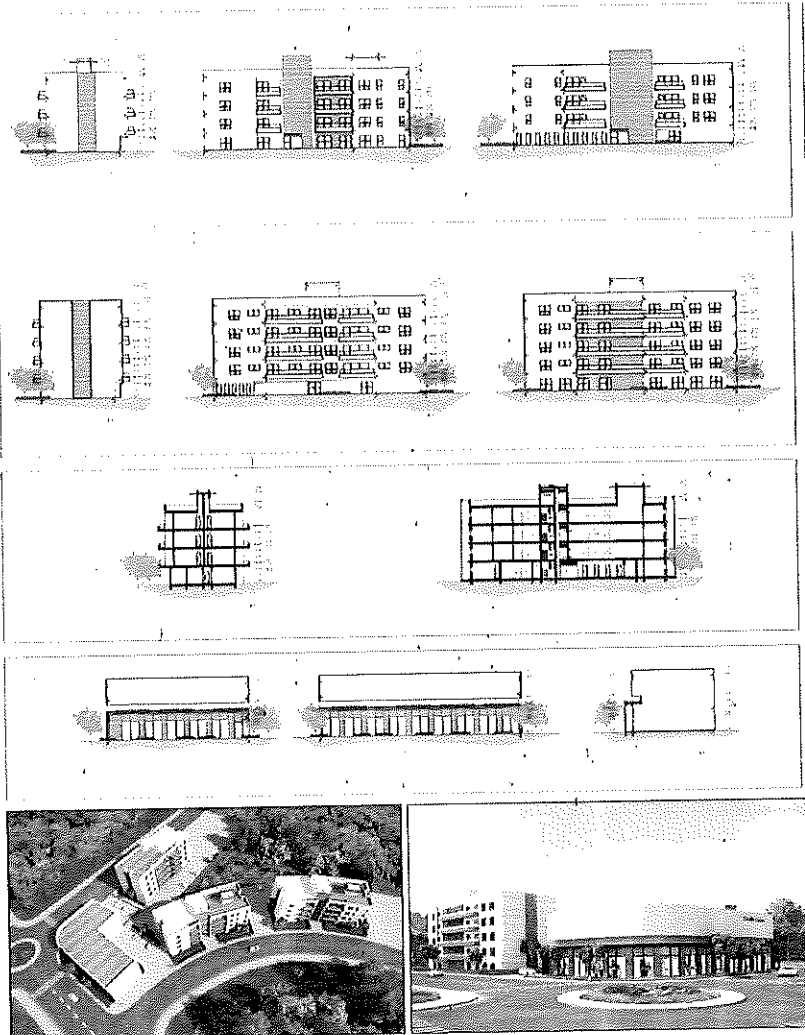
- Streets:** A curved street on the right and a straight street on the left.
- Buildings:** Multi-story structures with flat roofs, some with internal divisions visible.
- Trees and Green Spaces:** Scattered throughout the block, particularly along the streets and in small courtyards.
- Grid and Annotations:** Numbers and letters are overlaid on the photograph, likely for identification or mapping purposes. Some numbers are enclosed in boxes.
- Markings:** Various symbols and lines are present, including a large 'X' in a circle on the left, and several smaller symbols and lines throughout the block.

The photograph is oriented with the curved street on the right and the straight street on the left. The buildings are mostly multi-story structures with flat roofs. There are several trees and green spaces scattered throughout the block. The photograph is overlaid with a grid of numbers and letters, and various annotations and markings are visible.

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

8

נספח ד' - תכנית בינוי - חתכים



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

1
0

נספח ה'- הדמיה של הפרויקט מסחר וקומת מגורים



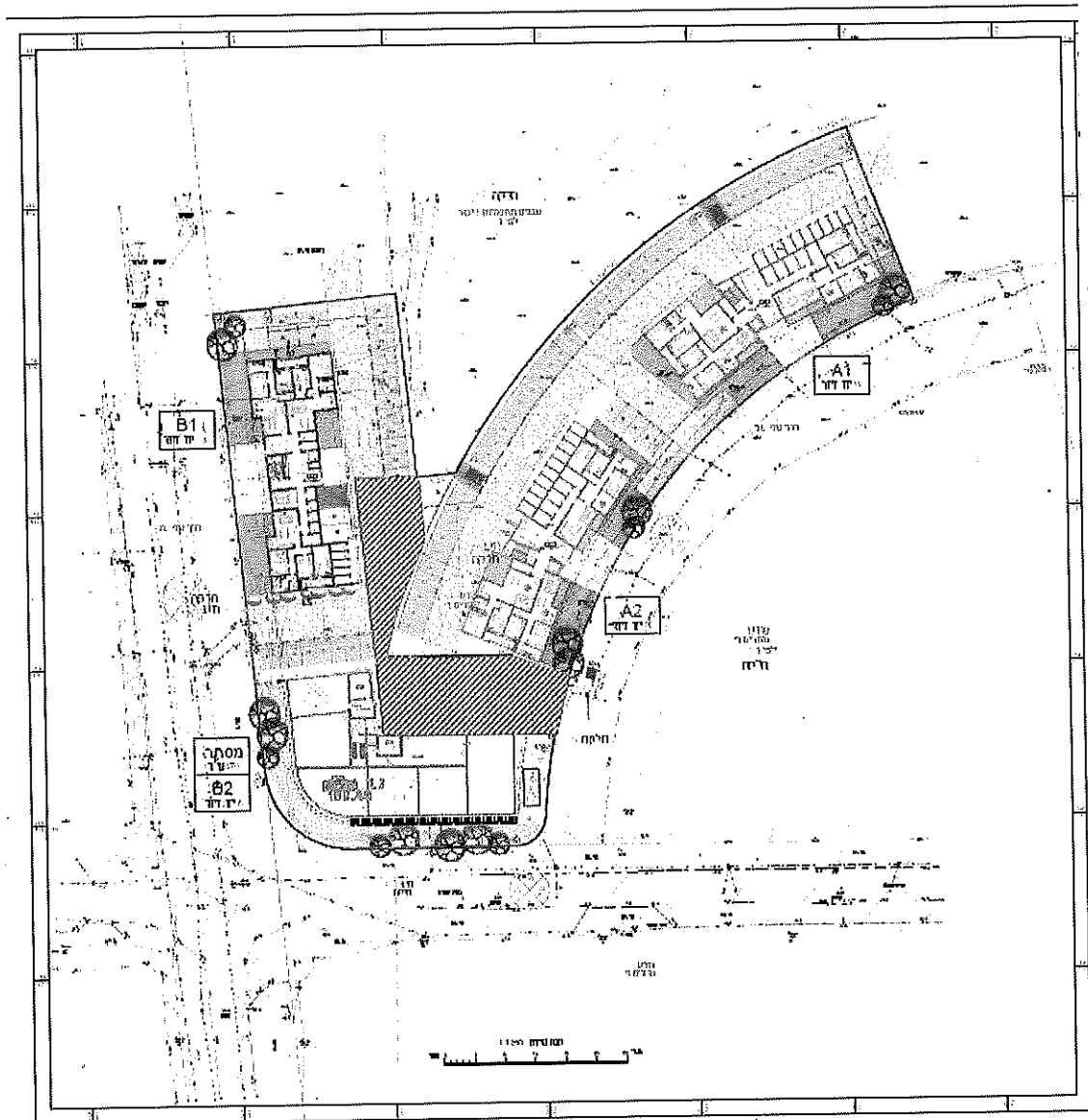
נספח ו'- הדמיה של הפרויקט



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

1
1

נספח ז'- סימון זיקת הנאה



סעיף 5	תשריט חלוקה: ת.חלוקה 435
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021	

שם התכנית: חלוקת מגרש A69(3) מתכנית קש/מק/1483

נושא: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 17,321.00 מ"ר (17.321 דונם)

בעלי ענין

מבקש

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ (באמצעות ע"ק.ש)

מודד

סבאג ראתב

כתובות

שכונה: אזור תעשייה צפון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13186		לא	31	31	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
13186	A69(3)	A69(3)	קש/מק/1483	

מטרת הדיון

מנהל רשות מקרקעי ישראל התשריט חלוקה מוגש בשנית לאישור כאשר החברה הכלכלית קריית שמונה בע"מ, תגיש את התכנית במקום "נביעות".

מטרת התכנית

חלוקת מגרש A69 לטובת מפעל למילוי בקבוקים.

הקמת מחסן של כ-8000 מ"ר שישמש את המפעל הקיים היושב באזור התעשייה שהוסיף 2 קווי ייצור חדשים של מים בטעמים.

מהלך דיון

בדיון השתתפו: אופיר, יהודה חיים, יורם מלול, אביבה

התשריט הוצג בפני הועדה

הצבעה:

פה אחד לאשר את התשריט.

החלטות

לאשר תשריט חלוקה בתנאים הבאים:

1. בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה
שעות קבלה: ימי שני ורביעי 08:30-12:00, יום שני אחה"צ 16:30-18:30

סעיף 6	תכנית מפורטת: 217-0889360
פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021	

שם התכנית: תעסוקה ומשרדים למרכז תקשורת קרית שמונה

נושא: דיון בהמלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 4,811.00 מ"ר (4.811 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	10873/ג
שינוי	3651/ג

בעלי ענין

מבקש

יובל אפריאט

מגיש התכנית

עיריית קרית שמונה

כתובות: 30 שכונה: גבעת שחומית.

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
13377	לא	לא	36	36	לא

מטרת התכנית

הרחבת השימושים הקיימים לתעשית לטלוויזיה ותקשורת, ולאפשר פעילות מחקר ומשרדים לתעשייה הפודטק ובעלי מקצועות חפשיים.

מהלך דיון

השתתפו בדיון: אופיר, יהודה, יורם מלול ואביבה.

עורך התכנית גבי זגורי הצטרף לדיון והציג את התכנית בפני הועדה.

גבי יצא הדיון.

משה: השימוש היום הוא מסחרי אבל מוגבל מאוד ונוטה לתחום הציבורי. אם הסביבה מתאימה לשימושים המוכרים, אז זה בסדר, אבל יש להתייחס לזה.

אופיר: המקום נמצא בנקודת תצפית על העיר וככל שמדובר בשימושים המוצעים זה נראה מתאים מאוד.

הצבעה:

פה אחד להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

החלטות

מהנדסת העיר ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים לפי סעיף 62 א (א):

1. סעיף 1.6- יש להוסיף את תכנית המתאר ג/14742.

2. יש לחתום על כתב שיפוי.

המשך תוכנית: 217-0889360

3. יש לאשר תכנית התנועה בוועדת התמרור.
4. יש לפרט שימושים והוראות לשטח הציבורי הפתוח ולדרך המאושרת.
5. יש להוסיף הוראות בנושא זיקת ההנאה בשטח הציבורי הפתוח לטובת בריכת המים.
6. יש לבחון בתיאם עם הועדה תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי על קרקעי.
7. בפרק 4.1, ימחק המוגש "פודטק".

נספחים

1. חוות דעת מהנדס תכנית 217-0889360 חתום: pdf

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

1

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 217-0889360	מגיש התכנית: יובל אפריאט	עורך התכנית: אדרי' גבי זגורי	
כתובת: קריית שמונה גבעת שחומית		גושים וחלוקת: גוש: 13377 מחלקה: 36 עד: 36	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית: הרחבת השימושים הקיימים לתעשיית לטלויזיה ותקשורת, ולאפשר פעילות מחקר ומשרדים לתעשייה הפודטק ובעלי מקצועות חופשיים.			
עיקרי התכנית: <ol style="list-style-type: none"> 1. שינוי ייעוד לשטח מייעוד מסחר לייעוד תעסוקה. 2. תוספת אחוזי בניה לשטחים עיקרי ושירות. 3. קביעת זכויות והנחיות בניה. 			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגדשים ביעוד	
		דונם	%
תעסוקה	-	2.8	58.19%
שטח ציבורי פתוח	-	1.54	32.14%
דרך מאושרת	-	0.465	9.6%
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
<ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית מרחיבה את השימושים המותרים ומאפשר גמישות. 2. התכנית מוסיפה זכויות בניה. 3. התכנית קובעת הוראות בניה. 			
הערות לגבי עריכת התכנית			

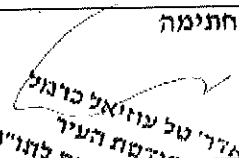
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(עיריית קריית שמונה)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

התייחסות למבנים ואתרים לשימור ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בתכנה) תואם			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר	ל"ר	
בריאות	ל"ר	ל"ר	
דת	ל"ר	ל"ר	
שטחים פתוחים	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		
	החסרונות העיקריים של התכנית		
התאמה לחזון העיר	<p>התכנית תסדיר את השימושים, כיום החיתך בניה שניתן הוא שימוש חורג. התכנית מגדילה את השימושים ותאפשר פעילות של מחקר ומשרדים לתעשייה תפודטק.</p>		
כלכלת היישוב/ הרשות:	<p>התכנית תשביח את המקרקעין, תוספת שימושים תאפשר כניסת פעילות בתחום המחקר.</p>		
השפעות חברתיות:	ל"ר		

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

3

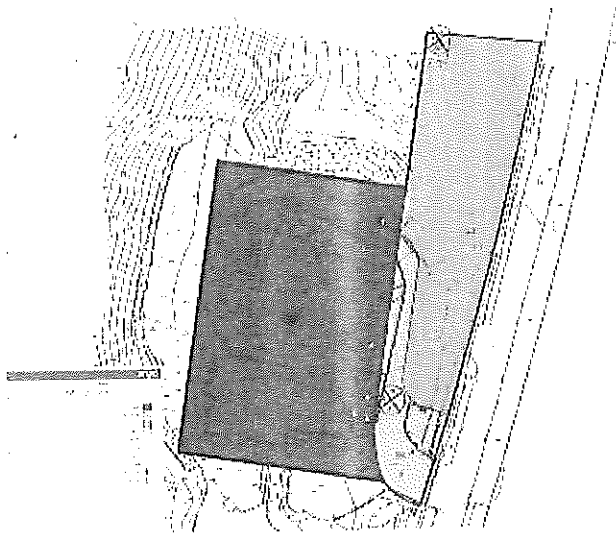
	<p>תשתיות ותחבורה:</p> <p>כחלק מהתכנית הוכנה תכנית תנועה המסדירה את החניה והגישה למגרש מבנה סטוטורית, ובטיחותית. תקן החניה שניתן למתחם חניה 1 לכל 45 מ"ר</p>		
	<p>סביבה ונוף:</p> <p>התכנית מתאימה לעצים הבוגרים הנמצאים בתוך הקו הכחול של התכנית</p>	<p>אחר:</p>	
<p>המלצת אגף ההנדסה</p>			
<p>רקע:</p> <p>במקרקעין ניתן היתר בניה לשימוש חורג, מטרת התכנית היא להסדיר את השימושים ולייצר גמישות שימושים, התכנית תאפשר תוספת זכויות של כ-20%.</p> <p>מהנדסת העיר ממליצה להפקיד בתנאים הבאים גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 12:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית המתאר ג/14742. 2. יש לתתם על כתב שיפוי. 3. יש לאשר את תכנית התנועה בוועדת התמרור. 4. יש לפרט שימושים והוראות לשטח הציבורי הפתוח ולדרך מאושרת. 5. יש להוסיף בהוראות התכנית את נושא זיקת ההנאה בשטח ציבורי פתוח. 			
<p>עורך חוות הדעת</p>			
<p>שם:</p> <p>אדרי' טל עוזיאל כרמל</p>	<p>תפקיד:</p> <p>מהנדסת העיר</p>	<p>תאריך:</p> <p>06/07/2021</p>	<p>חתימה</p> <p></p> <p>אדרי' טל עוזיאל כרמל מהנדסת העיר והוועדה המקומית לתכנון עיריית קריית שמונה 13.7.21</p>

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

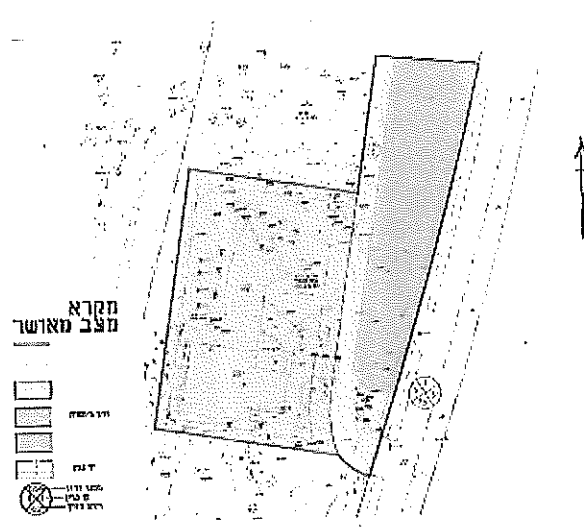
4

נספח א'

מצב מוצע



מצב מאושר



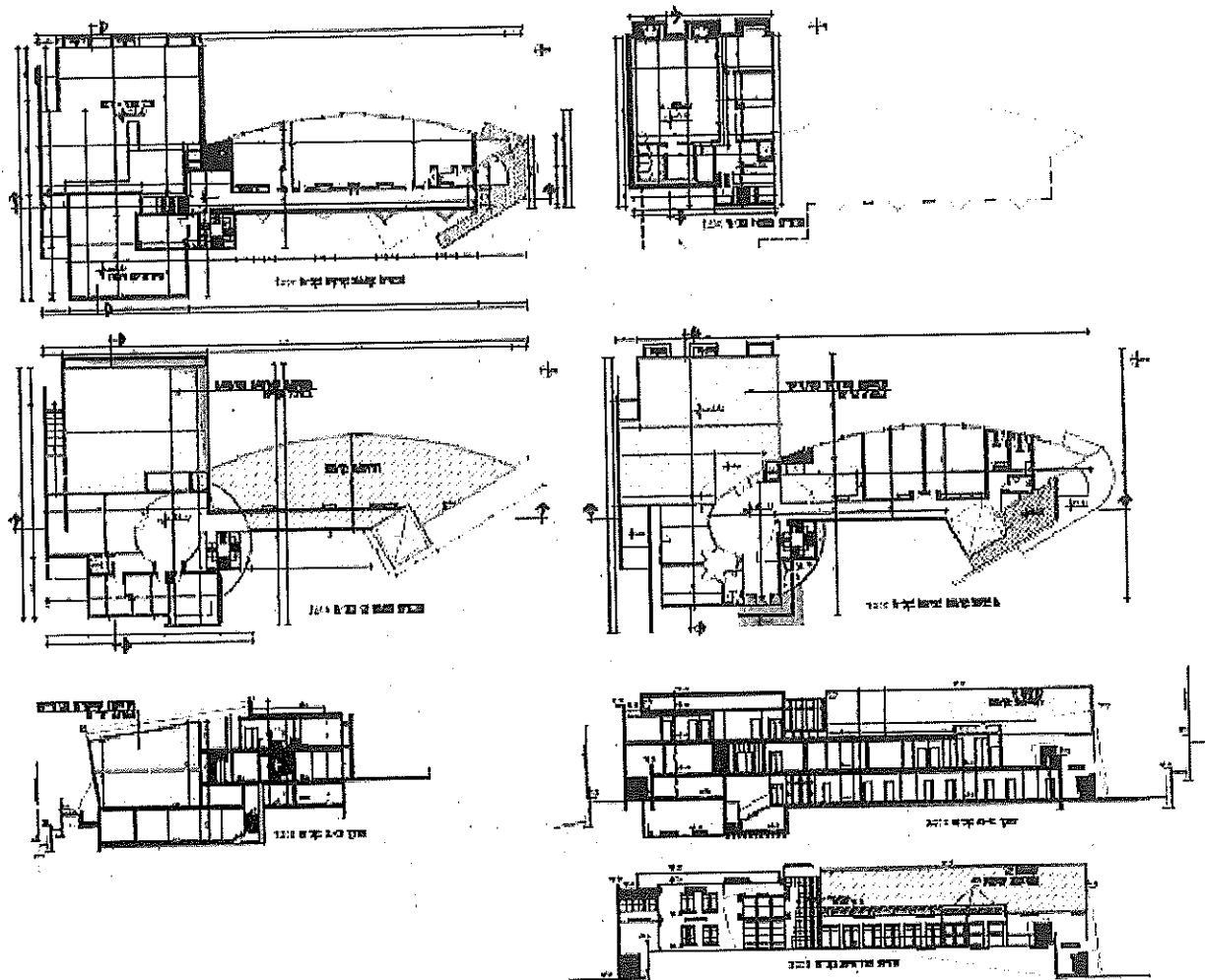
This technical drawing illustrates a military fortification, possibly a bunker or pillbox, with a complex internal layout. The structure is depicted with various rooms, corridors, and defensive positions, all enclosed within a perimeter. The drawing includes a scale bar at the bottom left, indicating dimensions in meters (0 to 10). An inset photograph in the bottom right corner provides a visual reference of the actual structure, showing its physical form and surrounding environment. The drawing is oriented with North at the top, as indicated by the 'N' symbol in the upper right corner.

[illegible][illegible]

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

7

נספח ג'- תכנית בינוי חתכים



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

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 2021008313	תיק בניין: 9000860
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 202108 תאריך: 16/08/2021		

מספר ברישוי זמין 5632480145

בעלי עניין

מבקש

נופש אטדגי בע"מ

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מהנדס

עמאד ג'והרי

כתובת: איזור תעשיה צפוני 86

גוש וחלקה: גוש: 13170 חלקה: 86

שימושים: תיירות

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת כפר נופש הכולל מבנה מסעדה, 25 יח' אירוח (10 מבנים לגיטימציה + 6 מבנים חדשים), בריכת שחיה וצובר גז הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי ולגיטימציה למבנים קיימים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מסחרי	387.69					
	מלונאות ונופש	647.94					
3.17		168.00					
		25.57		152.34			
	סה"כ	1,229.20		152.34			

המלצת מהנדס העיר

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 11.06.2021

עיתון ארצי ביום 13.06.2021

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תכנון חניות תפעוליות לפי תקן.

2. הרשות, מבקשת לחשב תקן חניה, לא לפי תקן המינימום אלא על פי הממוצע בתקן כלומר 19 מקומות חניה מינימום. יש לתכנן כמות חניה מקסימלית בגבולות המגרש, ומתן פתרון החניות הנותרות יהיה במסגרת של תשלום כופר חניה וביצוע חניות אלו במרחב הציבורי באמצעות העירייה.

3. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכנון הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 202108 מתאריך: 16/08/2021

עמוד 19

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 קריית שמונה

המסך בקשה מקומית עם הקלות: 2021008313

מהלך דיון

השתתפו בדיון: אופיר, יהודה, יורם מלול, אביבה.

הצבעה לקיים דיון בבקשה מחוץ לסדר היום:
פה אחד לקיים דיון בבקשה מחוץ לסדר היום.

אופיר: מדובר במבנים שהוצבו לפני מספר שנים. מבקשים להקים כפר תיירות

מורן הציגה את הבקשה. קיימים מבנים שדרוש לאשר בדיעבד. וכן מבנים חדשים מוצעים.
הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי בשתי נקודות ספציפיות.

אריאל: אני מבקש לא לקיים דיון בבקשה עד לכירור העבירות במקום.

אופיר: מדובר במתחם ותיק מאוד, אם היו עבירות בניה, היה מקום לטפל בעבר, כרגע מונחת לפנינו בקשה לכפר נופש מוצע ואני חושב שזה חשוב מאוד.

אריאל: אני לא נגד הסדרה, רק אני חושב שהואיל ומדובר בנושא מחוץ לסדר היום, ראוי לאפשר לנו לברר מה קרה.

אופיר: אני רצה להסתכל קדימה. היה כאן ליווי תכנוני גם של מהנדס העיר הקודם וגם יחד עם טל.
אני לא חושב שיש למנוע פיתוח של עיר.

אריאל: אני רוצה חוות דעת של התובעת.

אופיר: אני מציע שנקיים דיון. אם התובעת העירונית תגיד שיש בעיה, אביא את זה לדיון נוסף.

אריאל: מסכים

משה: בכל מקרה ראוי להעביר את הנושא לתובעת העירונית.

יוסי אטדגי הצטרף לדיון.

יורם מלול: החשיבות של יועמ"ש מאוד חיוני. מאחר וזה הוכנס ברגע האחרון, אבל גם אם הבקשה תאושר וגם אם אין בעיה מבחינת התובעת אני מבקש לקבל דיווח בועדה הבאה.

אופיר: נדווח בועדה הבאה, בכל מקרה על תוצאות בדיקת התובעת העירונית.

יוסי אטדגי: הייתי אמור להכנס לוועדה הקודמת. אבל אופיר התעקש על מספר עניינים ולכן המתנו. את הקרקע קניתי בכסף מלא. בנוסף קיבלתי אישור מרמ"י להצבת המבנים כמו כן קיבלתי היתר להצבת המבנים. יש לי חוזה פיתוח מסודר. בנוסף הבאתי את כל האישורים הנדרשים. אם צריך הריסה למבנה וחצי אז אהרוס. נתתי 50% של חניה. במידה וחסרה חניה אני מוכן לשלם כופר חניה. מה שישבקשו ממני אני מוכן לעשות. העירייה הסכימה כבר לפרוייקט. מדובר ב-26 יחידות שאחת עשרה יחידות מתוכן כבר מוכנות. התכנון החדש, כולל מסעדה. המקום יתופעל ע"י חברה.

אביבה: אני מבינה אותך אבל צריך להבין שהיועמ"ש עושה את עבודתו.

יוסי: השקעתי מעל 6 מליון שקלים להתחייבתי בפני המנהל שאפתח תוך קצת יותר משנה. אני לא מבין מה הבעיה. אני מביא תיירות לעיר.

יוסי אטדגי יצא מהדיון.

טל מדובר במתחם כפר תיירות. היזם תיקן את כל מה שביקשנו פרט לנושא החניה. תקן חניה לאירוח כפרי הוא גמיש בין חצי מקום חניה ליחידה לבין מקום חניה שלם. התקן נמדד על פי היחידות. ונכון שמי שיגיע לכאן יגיע רק לצורך המקום. חשבנו לתת תקן ביניים שזה 19 חניות: 7+12 שני מקומות חניית נכים על פי התקן בנוסף, זאת לפי הערכה כי בממוצע כמות זו תיתן מענה לאורך השנה

אביבה: מה עם חניות אורחים?

טל: חניות ציבוריות אינן נכללות בחישוב של ההיתר. מדובר בחניות ציבוריות נפרדות.

אופיר: חסרות 7 חניות בהיתר כעת ולכן קיימת אופציה שעוד מקומות חניה שהמתכנן יצליח לתכנן בתוך המגרש אז מעולה, מה שלא ימצא פתרון, ישלם כופר חניה.

טל: קיימות מספר אופציות למיקום מקומות חניה. הנושא ייבדק. אבל הנושא יעבוד בדרך שהיזם ישלם כופר חניה. והרשות תשתמש בכסף כדי ליצור מקומות חניה חדשים באזור במסגרת התכנית שנמצאת בהליך הכנה כעת, לקראת ביצוע בתיאום עם ירדן.

אופיר: במסגרת ההסדרה של כל אזור תעשייה הצפוני, נמצא מקומות חניה באזור.

משה: כמה מקומות חניה יתאפשר להכניס בסמוך למגרש היזם?

טל: ניתן יהיה למקם מספר רב של חניות בתוך רצועת הדרך + בשצפיים.

יורם מלול: אם זה אתר התיירות שאנו רוצים לאשר, אני חושב שראוי יהיה מקום מזמין עם מקומות חניה מסודרים.

אביבה: למה להחמיר איתו? אני סבורה שיש לבוא לקראתו ככל האפשר.

יורם מלול: אני חושב שציבור שמגיע למקום יהנה ממקומות חניה מוסדרים.

אריאל: יש סבירות לתביעות מבעלי מגרשים סמוכים?

משה: לא נראה לי.

אריאל: יש מצב שרמ"י תתנגד לבניית מקומות חניות?

טל: הנושא יקודם לפי חוק עזר עירוני או בדרך אחרת.

אופיר: אנחנו מבינים שהנושא מבורך. טל ממליצה 19 מקומות חניה במגרש ו-7 מקומות בדרך של כופר. יורם מלול אומר לאשר לפי 25 מקומות חניה.

אביבה: השתכנענו של 19 מקומות מספיקים לאור הפיתוח הסבבתי העתידי.

יורם מלול: אם הפיתוח יהיה בקרוב אז אני מברך על הפרויקט.

יהודה: אני בעד להקל על היזם.

טל: ניתן להסתפק גם ב-18 מקומות חניה

אופיר: הצבעה בעד אישור הבקשה עם תקן אמצע של 18 מקומות חניה. במידה ולא יהיו מספיק מקומות חניה, מאשרים את הבקשה עם פתרון חניה חלקי בדרך של תשלום כופר חניה: הועדה המקומית מברכת על הפרויקט.

הצבעה:

בעד:

אופיר, יהודה, יורם מלול, אביבה

המש"ן בקשה מוקדמת עם הקלות: 2021008313

החלטות

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

עיתון מקומי ביום 11.06.2021

עיתון ארצי ביום 13.06.2021

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תכנון חניות תפעוליות לפי תקן.

2. הרשות, מבקשת לחשב תקן חניה, לא לפי תקן המינימום אלא על פי הממוצע כלומר 18 מקומות חניה מינימום. יש לתכנן כמות חניה מקסימלית בגבולות המגרש, ומתן פתרון החניות הנותרות יהיה במסגרת של תשלום כופר חניה וביצוע חניות אלו במרחב הציבורי.

3. היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. קבלת אישור הג"א

ב. קבלת אישור כבאות והצלה

ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2),

ד. עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק;

אין באישור הבקשה השפעה על אופי השכונה

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
 יו"ר הועדה לתכנון ובניה
 קריית שמונה

17.8.21

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

אדרי' טל עוזיאל כרמל
 מהנדסת העיר
 והוועדה המקומית לתו"ב
 עיריית קריית שמונה

אדרי' טל עוזיאל כרמל
 מהנדסת הוועדה לתכנון ובניה

19.8.21