

### סדר יום לישיבת וועדת מליאה

ישיבה מספר: 20200004 ביום חמישי תאריך 30/04/20 ו' אייר, תש"ף בשעה 13:30

#### מוזמנים:

##### חברים:

יור"ר המליאה	כוכבי עציון
חבר מליאה	דרי' סוהיל דיאב- ראש עיריית טמרה
חבר מליאה	סאלח חג'אזי
חבר מליאה	מר' סאלח ריאן- ראש מועצת כאבול
חבר המליאה	מחמוד בוקעאי - ראש מועצת שעב
חבר מליאה	אמין טאהא
חברת מליאה	אמנה חאג
חבר מליאה	רשיד עואד

##### נציגים:

לשכת התכנון המחוזית	לילה לביצקי /ויקי אלישקביץ
נציג אגף העתיקות	סאמר דלאשה
נציגת ר.מ.י	שלומית בארי
נציג שר הבריאות	הישאם טאטור
נציג רשות הכבאות	יעקוב רוזן
נציג שר המשטרה	רמי זוננפלד
נציג שר הבינוי והשכון	מלמד אברהם
נציגת שר התחבורה	עירית שפרבר
נציג השר לאיכות הסביבה	ד"ר דיאב שאהר
נציג קק"ל	אריה עשת/דוד ליברמן
נציג שר הפנים	תומר אביאור

##### סגל:

יועץ משפטי	רני גורלי, עו"ד
מהנדס הועדה	מגיד מולא

##### מוזמנים:

מהנדס מ.מ. כאבול	אדר' אחמד בדאח
מהנדס מ.מ. שעב	אינג' ג'אלב סעד אלדין

מס' דף: 2

**הנכם מוזמנים לשיבת המליאה אשר תתקיים ביום חמישי 30/04/2020, ו' אייר, תש"ף בשעה 13:30  
אשר תתקיים בתקשורת מרחוק באמצעות אפליקציית ZOOM.**

על סדר היום:

1. דברי יו"ר הועדה
2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 20200003 מיום 26/03/2020
3. עדכונים שוטפים
4. תכניות מפורטות
5. בקשות בניה
6. שונות

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	263-0778647	שינוי קווי בנייה ואחוזי בנייה - שעב	19732	128	128	4
2	263-0800797	שינוי הוראות והכויות בניה - שעב	19780	221	221	5
3	263-0800722	שינוי יעוד מחקלאי למבני משק להקמת דיר צאן - כאבול	19612	78	78	7
4	263-0786293	טמרה-תחנת תדלוק בגוש 19600 חלקות 71+70	19600	69	69	9
5	263-0734483	איחוד והסדרת קווי בניה - שעב	19730	61	61	11
6	263-0828673	שינוי קווי בנין - כאבול	19609	108	108	13
7	263-0806448	שינוי בקווי בניין במגרש 115/2 גוש 18565	18585	40	40	15
8	263-0738286	איחוד וחלוקה ללא הסכמה 19732/15+16 - שעב	19732	15	15	18

**סעיף: 1 תכנית מפורטת: 263-0778647**

**שם:** שינוי קווי בנייה ואחוזי בנייה - שעב

מ.מ. שעב

שטח התוכנית: 615.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 9

**בעלי עניין:**

	גמאל גמל
	רשדיה עבד אל חלים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 19732 חלקות: 128

**מטרת הדין**

גרסת נתוני הוראות: 18 גרסת נתוני תשריט: 13

התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים:

62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

מדובר בתכנית בשטח של 615 מ"ר במרכז שעב, מערבית לגרעין הישן של הישוב. על המגרש

בנויים 2 בניינים בני 4 קומות+ קומה חלקית המאפשרת יציאה לגג+ קומת חניה תת

קרקעית. 2.5 הקומות העליונות נמצאים בהליכי בניה שהופסקה. שני הבניינים מחוברים

ביניהם במבנה בן קומה אחת המקורה ברעפים.

בתחום התוכנית חלות תוכניות:

תאריך מספר ילקוט

פרסומים מספר תכנית מאושרת

28/04/2010 6080 ג/ 15565

01/07/1982 2831 ג/ 1933

28/01/1993 4079 ג/ 6769

01/10/1998 4686 שג/מק/13/97

30/12/1997 תרשצ/3/22

תכנית המתאר של שעב ג/15565 מסווגת את אזור התכנית לייעוד מגורים א' לפי תכניות ג/

1933 ו-ג/6769, כאשר התכליות נגזרות מתוך תכנית ג/6769. תכנית ג/15565 בהתבסס על ג/

6769 ו-ג/1933 קבעה מרווח קדמי של 4 מ' ומרווחים צדיים ואחורי של 3 מ', 144% בניה ו-40

מ"ר שטחי שירות, 36% תכסית קרקע, 4 קומות או 3 מעל קומת עמודים, גובה בניין 12 מ'

וצפיפות לפי מפתח של 10 יח"ד לדונם. תכנית ג/6769 קבעה שעל מגרשים ששטחם קטן מ-

700 מ"ר יותר לבנות בניין אחד.

התכנית המוצעת מציעה להסדיר את הבניה הקיימת ע"י: שינוי קווי בניין לצורך הסדרת

בניה קיימת ותוספת מוצעת של 2 טורי ממ"דים, תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי ושטחי

שירות, תוספת קומה וגובה לבניין, תוספת יחידת דיור והגדלת תכסית קרקע.

**מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך הסדרת בנייה קיימת וממ"דים מוצעים

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. שינוי קו בניין בהתאם למצב קיים ותוספת ממ"דים מוצעים.
2. תוספת שטח עיקרי בסה"כ 20%.
3. תוספת שטח שירות לפי החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות בסה"כ 24% ל-4 קומות.
4. הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל-52%.
5. תוספת גובה לבניין עד 15 מ'.
6. תוספת קומה סה"כ 5 קומות וקומת חניה תת קרקעית.
7. תוספת יחידת דיור - סה"כ 7 יח"ד.

**המלצות**

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :  
 לא ניתן להפקיד את התכנית כפי שהוגשה מפני שלפי הצלבת נתוני גבולות התכנית עם קדסטר מפ"י עולה כי התכנית חלה על 9 מ"ר מחלקת דרך משולבת מס' 192 בגוש 19732, והבינוי הקיים חורג לתוואי הדרך. ניתן יהיה לדון ולבחון תכנית חדשה שתציע איחוד וחלוקה בין חלקות 128 ו-192 בהסכמת וביוזמת המועצה המקומית, או לחילופין, לסמן להריסה את כל חלקי המבנים החודרים לתוואי הדרך, וגם זאת בתנאי שהמועצה המקומית תהיה מגישת התכנית, וכן יידרש אישור המועצה המקומית למרווח 0 לכיוון השצ"פ שבחלקה 173, הגובלת בחלקה 128 ממזרח.

**סעיף: 2**      **תכנית מתאר מקומית: 263-0800797**

**שם:** שינוי הוראות וזכויות בניה -שעב  
 מ.מ. שעב  
 שטח התוכנית: 451.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית  
 גרסת הוראות: 5      גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי	15565/ג
שינוי	18753/ג

**בעלי עניין:**

מתכנן:	אחמד הדהוד
יזם:	חיר חגאגי
♦	מדונה חגאגי
♦	נגוה חגאגי

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 19780      חלקות: 221

**מטרת הדיון**

גרסת נתוני הוראות: 5      גרסת נתוני תשריט: 5  
 התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים:  
 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4א), 62א (א) (8), 62א (א) (9)  
 מדובר בתכנית בשטח של 451 מ"ר בשכונה המערבית בשעב בחלקת מקור מס' 221 בגוש 19780, במגרש מס' 302 שלפי תכנית ג/ 18753 המייעדת את שטח המגרש למגורים, מסחר ותעסוקה.

בתחום התוכנית חלות תוכניות:

תאריך פרסום	מספר ילקוט	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	6080	15565 /ג
01/11/2012	6491	18753 /ג

תכנית המתאר של שעב ג/15565 הרחיבה את גבולות הישוב בהתאמה לתמ"מ 2 שינוי 57, וייעדה את האזור המערבי של שעב לשכונת מגורים חדשה ובה גם שטחי מגורים וקומה מסחרית. תכנית ג/18753 (שעב- שכונה מערבית- שלב א') ערכה שינויים בעיקר בשטחי הציבור שבשכונה, אך גם שינתה מעט את תוואי הדרכים והחלוקה למגרשים, וכן, קבעה שינויים ביעודי הקרקע, בהוראות וזכויות הבניה.

תכנית ג/18753 אישרה 60% בניה לשטח עיקרי, 10% לשטחי שירות, 60 מ"ר לתעסוקה ומסחר או 30% למגורים במפלס הרחוב, 40% תכנית קרקע, 3 יח"ד למגרש מינימלי של 450

מ"ר, 13 מ' גובה מבנה, 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, מרווח קידמי 5 מ' וכל שאר

המרווחים 3 מ'.  
בשטח התכנית הופק היתר בניה מס' 366/16 עבור מבנה בן 3 קומות + קומת עמודים מפולשת ובו 3 יח"ד. בפועל נסגרה קומת העמודים ליחידת דיור נוספת, והבניה הופסקה. התכנית המוצעת מציעה להסדיר את הבניה ע"י אישור תוספת של 20% בניה, תוספת יחידת דיור, תוספת קומה ותוספת גובה מבנה.

### מטרת התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה לצורך הסדרת בניה קיימת

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. תוספת 20% בניה לשטח העיקרי
2. תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ותוספת מבנה יציאה לגג
3. הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-4
4. תוספת 2 מ' לגובה המבנה, ובסה"כ 15 מ' ממפלס הקומה הנמוכה ביותר, כולל מבנה היציאה לגג
5. הקטנת מס' חניות מ-8 ל-7
6. ניווד אחוזי בניה אל מתחת לכניסה הקובעת

### גליון דרישות:

בתשריט מצב מאושר:

1. יש לצרף גם תרשים מתוך תכנית ג/15565, ולהראות בכל התרשימים קטע רחב יותר מתוך התכניות המאושרות.

בתשריט מצב מוצע:

2. יש לתקן את המרווח הצדי המזרחי כדי להסדיר את מהלך המדרגות במידה וקיים הפרש גובה בין מהלך המדרגות מפני קרקע טבעית העולה על 1.5 מ'. במקרה זה, יש לתקן **גב** את כל הסעיפים הרלוונטיים של הוראות התכנית.
3. יש לסמן את כיתוב מידות המרווחים באופן ברור.
4. יש לסמן בתשריטים את מבנה היציאה לגג.

בהוראות התכנית:

5. יש להסדיר גם את מבנה היציאה לגג בכל הסעיפים הרלוונטיים
  6. בסעיף 1.4 יש להוסיף את הסעיף לחוק 62א(א)(9)
  7. יש להשלים את הפרטים בטבלה 1.8.4
  8. יש לתקן את סעיף 2 ע"פ ניסוח מטרת ועיקרי הוראות התכנית במסמך זה.
  9. יש לתקן את טבלה 2.3: התכנית מציעה תוספת של 20% בניה שהם 90.2 מ"ר, ובסה"כ 541.2 מ"ר.
  10. בסעיף 4.1.1 יש למחוק את המשפט: "המפתח לפי 150 מ"ר עבור יח"ד אחת" ולכתוב במקומו: "תותר הקמת 4 יח"ד בשטח זה".
  11. יש למחוק את המשפט "במגרש מינימלי ובאותו יחס ממגרשים גדולים יותר"
  12. יש לתקן: "מתאימים" במקום "מתאימים", ולמחוק את המילה "ובאישור".
  13. יש לתקן טעות הקלדה בסעיף 4.1.1 - "גרימת" במקום "גרמית"
  14. יש למחוק את תוכן סעיף 4.1.2, ובמקומו להטמיע את המשך הוראות סעיף 4.2.2 מתוך תכנית ג/18753, החל מהמלים: "לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח...".
- בטבלה 5:

15. יש לפצל את נתוני הטבלה לשתי שורות: 1- מגורים 2- מסחר ותעסוקה.
16. יש למחוק את הערה 1 (הערך הוא 110), ולציין בטבלה את השטח העיקרי לשימוש מגורים שמעל הכניסה הקובעת - 80%
17. יש לציין את שטח השירות מעל הכניסה הקובעת - 10%
18. יש לציין 60 מ"ר תחת שטח עיקרי לשימוש מסחר ותעסוקה, ולהפנות להערה מס' 1 לטבלה (אשר מתחת להערה 1 שלמחיקה). יש למחוק את הקטע: "הערך הוא 60 מ"ר...חלופה א"
19. אחוזי בניה כוללים יהיו 90%, ויש להפנות להערה: "או 120% למגורים במקרה שלא מומשו שימושי מסחר ותעסוקה"
20. יש למחוק את הערה 3.
21. מעמודת מס' יח"ד יש להפנות להערה: "או 3 יח"ד מגורים ושימוש של מסחר ותעסוקה במפלס הכניסה הקובעת".
22. יש לתקן את גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת ל- 12 מ', ולהפנות להערה: "ובסה"כ 15 מ' ממפלס הקומה הנמוכה ביותר, כולל מבנה היציאה לגג"
23. בעמודת מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת, יש להפנות להערה: "בנוסף, תותר הקמת מבנה יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר".
24. יש להוסיף הערה לטבלה: ניוד אחוזי בניה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית ולא יידרש פרסום הקלה בגינו.

**המלצות**

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. על יזם התוכנית להמציא לידי הוועדה כתובות, ת"ז ומספרי תאי דואר של הגובלים בתוכנית לצורך משלוח הודעות לכל הגובלים באמצעות דואר רשום, שישלח על חשבון מגיש התוכנית.
  2. יש לצרף עותק נאמן למקור של חוזה החכירה מאומת ע"י עו"ד
  3. יש לצרף כתב שיפוי
  4. יש להחתים מודד על גבי תשריט התכנית ולצרף את כל ההצהרות הנדרשות חתומות לגרסה עדכנית

**סעיף: 3 תכנית מתאר מקומית: 263-0800722**

**שם:** שינוי יעוד מחקלאי למבני משק להקמת דיר צאן - כאבול  
 מ.מ. כאבול  
 שטח התוכנית: 4,587.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
כפיפות	16001/ג
כפיפות	21904/ג
כפיפות	תמא/35
אישור ע"פ תמ"מ	תממ/2/9

**בעלי עניין:**

יזם:	מאמון בדראן
יזם:	עודאי בוקאעי

שאדי טאהא	♦
-----------	---

**גושים/ חלקות לתכנית :****חלקי חלקות:**

גוש : 19612 ח"ח 78

**מטרת הדין**

גרסת נתוני הוראות: 6 גרסת נתוני תשריט: 4

התוכנית בסמכות וועדה מחוזית מדובר בתכנית בשטח של 4.587 דונם בשטח חקלאי שמצפון לכאבול החלה על חלק מחלקה מס' 78 בגוש 19612, וגובלת בחלקת דרך מס' 80. לא קיים תשריט חלוקה מאושר לחלקה זו. התכנית מציעה להסב את יעוד הקרקע מחקלאי למבני משק לצורך הקמת דיר צאן ומחסני ציוד וחקלאות, ולהוסיף זכויות בניה (תוספת גובה מעל 10%) על הזכויות שמקנה התכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904. שיפוע הטופוגרפיה בשטח התכנית כ- 11% ובתחומו קיים מטע עצי זית. בדרומו עובר תוואי נחל שגב, ובמזרחו הוא גובל בשטח מוגן מפיתוח. בשטח התכנית נעשתה הכנה להקמת אורוות סוסים, ובחלקה מס' 39 הסמוכה מעבר לחלקת הדרך, קיימים רפת ודיר צאן.

בתחום התוכנית חלות תוכניות:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תמא/ 35
30/07/2007	5697	תממ/ 9 /2
19/11/2013	6698	ג/ 16001
13/12/2017	7640	ג/ 21904

שטח התכנית נמצא באזור מרקם שמור משולב לפי תמ"א 35, המאפשרת שיקול דעת למוסד התכנון לאשר פיתוח שאינו מהווה שינוי מהותי של אופי האזור. לפי תמ"מ 2 שינוי מס' 9 שטח התכנית המוצעת מצוי באזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח, ברגישות נופית 3 - שימוש קרקע מוגדר, כאשר לפי הוראות התמ"מ אפשרי לגדל בע"ח במרקם חקלאי/ נוף כפרי פתוח, כאשר לפי הנחיות לגבי רגישות נופית 3 יכול מוסד תכנון לאשר תכנית, גם אם אינה צמודת דופן, אם שוכנע כי היא תואמת את אופייה החזותי של הסביבה והפיתוח המוצע מתחשב ברגישות הסביבתית.

**מטרת התכנית**

שינוי ייעוד למבני משק לצורך הקמת דיר צאן וקביעת זכויות והוראות בניה

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. שינוי ייעוד הקרקע למבנה משק
2. קביעת השימושים, זכויות והוראות למבני משק
3. הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח

**הערות בדיקה:**

בתשריט מצב מאושר:

25. יש לסמן את תוואי נחל שגב
26. יש לסמן את גבולות האזור המוגן מפיתוח הגובל בחלקה 78
27. יש לסמן מיקומם ושימושם של מבנים בחלקות סמוכות
28. יש לצרף תרשים קומפילציה הכוללת את תכנית ג/16001

בתשריט מצב מוצע:

29. החלקה הגובלת בדרום מזרח התכנית היא 74 ולא 39
30. יש לסמן את מרווחי הבניה מהחלקות הגובלות, ואת הבינוי המוצע
31. יש להקפיד על מרחקי בניה נדרשים ממבנים בחלקות סמוכות לפי טבלת מרחקי הצבה שבתכנית ג/21904



בנספח הבינוי:

- 32. יש להראות את ההתחברות לכביש, את הגישה למתקנים ואת החניה
- 33. יש להראות את תכניות המבנים כסכמת שטחים הנגזרת מהנחיות ג/21904
- 34. יש להראות את מרחקי ההצבה ממבנים קיימים בחלקות סמוכות
- 35. קיימת חוסר התאמה ואי דיוקים במידות הגבהים המוצעים בהתכים ובחזיתות

בהוראות התכנית:

- 36. בסעיף 2.1 להוסיף "וקביעת הוראות וזכויות בניה"
- 37. בפרק 4 תנאי להיתר- אישור רישוי עסקים
- 38. יש להגדיר בפרק 4 את גודל העדר עבורו מתוכננים מבני המשק ולתכנן את המבנים בהתאם לגודל העדר עפ"י הנחיות תכנית ג/21904
- 39. יש להטמיע בפרק 4 את כל ההנחיות הרלוונטיות לגבי מתבן לפי תכנית ג/21904 כרטיס 208 כולל מרחקי הצבה, גודל ונפח איחסון, הגנה מפני גשם, הנחיות תשתיות, בינוי, מטרדים וכו'..
- 40. יש להטמיע בפרק 4 את כל ההנחיות הרלוונטיות לגבי דיר הצאן המתוכנן לפי תכנית ג/21904 כרטיס 303. יש לוודא שהיקפי השטחים המתוכננים לבינוי יהיו תואמים את ההנחיות לגבי דיר צאן ותואמים את גודל העדר עבורו מתוכנן דיר הצאן, ותואמים את הנחיות לגבי המרכיבים הפיזיים והתפקודיים, הבינוי והתשתיות הנדרשות.
- 41. יש להטמיע את ההוראות הרלוונטיות לגבי מחסן חקלאי
- 42. בטבלה 5 יש לציין את שטחי הבניה באחוזים, ולמלא את עמודת מס' הקומות (1)
- 43. יש להטמיע את הנחיות סעיף 6.1.2 מתוך תכנית ג/21904- הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בע"ה
- 44. בפרק 6 יש להתייחס לעבודות פיתוח, ולהנחות לגבי צמצום בעבודות עפר.
- 45. בסעיף 6.2 יש למחוק את "במידת הצורך" בהתייחסות להתחברות למערכת הביוב.
- 46. בסעיף 7.2 יש להגביל את מימוש התכנית ל- 3 שנים

**המלצות**

- להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים קיימת הסכמה עם הוועדה המחוזית לגבי מדיניות המאפשרת הקמת מבני משק מערבית לדרך החקלאית המובילה לכביש מס' 805. בשטח שמזרחית לדרך זו יש להגיש תכנית מפורטת, ולכן מוגשת תכנית זו. הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
- 1. יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה או לחילופין, לאשר תשריט חלוקה טרם הפקדתה.
  - 2. יש לצרף לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה, נספח נופי ובו נספח עצים מפורט הערוך ע"י אדריכל נוף. נספח העצים יקבע הוראות כדי להימנע ככל האפשר מפגיעה בעצים הקיימים בשטח.
  - 3. יש לצרף אישור רשות ניקוז
  - 4. יש לצרף את חו"ד משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
  - 5. שאדי טאהא אינו יכול להיות ממגישי התכנית מאחר שאינו רשום כבעל זכות בקרקע
  - 6. יש להחתים את כל בעלי הזכות בקרקע בחלקה 78
  - 7. יש לצרף כתב שיפוי

**תכנית מתאר מקומית: 263-0786293**

**סעיף: 4**

**שם:** טמרה-תחנת תדלוק בגוש 19600 חלקות 70+71

מ.מ. כאבול

שטח התוכנית: 2,324.000 מ"ר

סמכות : ועדה מחוזית  
גרסת הוראות : 2 גרסת תשריט : 2

יחס	לתכנית
כפיפות	15756/ג
כפיפות	16001/ג
כפיפות	תמא/4/18
אישור ע"פ תמ"א	תמא/22
כפיפות	תמא/1/35
אישור ע"פ תמ"מ	תממ/9/2

**בעלי עניין:**

מתכנן:	מאמון בדראן
יזם:	נדאל בדאח

כאבול

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות:**

גוש : 19600 ח"ח 69, 70, 71  
גוש : 19600 ח"ח 87 ,

**מטרת הדין**

גרסת נתוני הוראות : 2 גרסת נתוני תשריט : 2  
התוכנית בסמכות וועדה מחוזית.

מדובר בתכנית בשטח של 2.324 דונם בצפון טמרה ובתחום השיפוט של כאבול- מערבית לגבול תכנית המתאר של כאבול. שטח התכנית גובל בגבול תמ"מ 2 תיקון 62 שהרחיבה את שטח הישוב טמרה, וגובל בגבול תכנית המתאר של טמרה, בצמידות לאזור מגורים א' קיים לפי תכנית המתאר של טמרה ג/15756. שטח התכנית המוצעת נמצא לצד דרך מס' 1 לכיוון מחצבת טמרה ולכיוון דרום כאבול, ומחוץ לתחום השפעת המחצבה. במרחק של 1.200 ק"מ ועד 1.730 ק"מ משטח התכנית המוצעת מצויות 6 תחנות תדלוק, כאשר 2 מתוכן נמצאות בהמשכה של דרך מס' 1 בצומת עם כביש 70. המרחק בין מגרש המגורים הקרוב ביותר לשטח התכנית קטן מ- 40 מ'.

בתחום התוכנית חלות תוכניות :

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	5568	תמא/ 18 / 4
07/07/2016	7299	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	5696	תממ/ 2 / 9
19/11/2013	6698	ג/ 15756

לפי תמ"א 35 שטח התכנית ממוקם באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה, אך לפי תמ"מ 9/2 הוא באזור ישוב עירוני רגישות נופית מס' 6- שטח ללא הגבלות סביבתיות.

להלן הוראות תמ"א 18 תיקון 4 לגבי תחנת דלק מדרגה ב'- סעיף 6.3 :

- מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד
- השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר
- שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'

- ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומוזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים
- ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ב' או לאשרה בכל אזור, למעט אזור בנוי למגורים וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

התכנית המוצעת מציעה סה"כ שטח עיקרי ושטח שירות - 570 מ"ר

### מטרת התכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק מדרגה ב' וקביעת הוראות וזכויות בניה

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק
2. איחודן של חלקי חלקות 70, 71 ואיחוד עם קטע מחלקה 87 המשמשת כחלקת דרך
3. קביעת הוראות וזכויות בניה
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה

### המלצות

1. להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות מהנימוקים הבאים
  1. במרחק של 1.200 ק"מ ועד 1.730 ק"מ משטח התכנית המוצעת מצויות 6 תחנות תדלוק, כאשר 2 מתוכן נמצאות בהמשכה של דרך מס' 1 בצומת עם כביש 70.
  2. הקו הכחול של התכנית צריך להיות שכלול של רדיוס 80 מ' סביב לכל משאבה ולפתחי האוורור למיכלים התת קרקעיים, כאשר נדרשת הסכמת 75% מבעלי הקרקעות הכלולות בתחום זה כתנאי סף לקבלת התכנית.
  3. המוצע בתכנית סותר את תמ"א 18 / 4, מאחר שאין להתיר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' באזור מגורים. ובנוסף לכך, הקמת תחנת תדלוק תהווה חסם לפוטנציאל פיתוח עתידי של הישוב באזור זה.
  4. המרחק בין מגרש המגורים הקרוב ביותר לשטח התכנית קטן מ- 40 מ', ופתחי האוורור למיכלים התת קרקעיים קרובים מדי (פחות מ- 40 מ') למגרשי המגורים הסמוכים שלא כפי הנדרש לפי הוראות תמ"א 18 תיקון 4.
  5. תכנון התנועה המוצע אינו מאפשר רצף של זכות המעבר שבחלקה 71 וגישה אליה מדרך מס' 1.
  6. מניין השטחים 570 מ"ר מהווה סתירה לתמ"א 18 תיקון 4 סעיף 6.3.
  7. אין הוועדה רואה סיבה לאחד את חלקי חלקות 70, 71 עם קטע מחלקה מס' 87 המשמשת בחלקה כחלקת דרך.
  8. לא צורפו תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים, חוות דעת משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הכבאות.
  9. לפי הסכם המכר ופסיקת בית המשפט המחוזי, רשומים 3 בעלי זכות בחלקות 70, 71: נידאל עומר בדאח, סאדק עומר בדאח ועומר חוסיין בדאח. כבעלי עניין בקרקע רשומים רק 2 מהם.
  10. תשריט החלוקה שצורף אינו תואם את התכנית המוצעת.

תכנית מתאר מקומית: 263-0734483

סעיף: 5

שם: איחוד והסדרת קווי בניה - שעב

מ.מ. שעב

שטח התוכנית: 775.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
-----	--------

שינוי	263-0431288
שינוי	15565/ג
שינוי	1933/ג
שינוי	6769/ג

**בעלי עניין:**

<b>♦מתכנן:</b>	עדנאן מהנא
♦	איהאב טאהא
<b>♦יזם:</b>	גאדה טאהא
♦	מוחמד טאהא
♦	סמר טאהא
♦	רפעת טאהא

שעב

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 19731 חלקות : 91

**חלקי חלקות:**

גוש : 19730 ח"ח 61

**מטרת הדיון**

גירסת נתוני הוראות : 7 גירסת נתוני תשריט : 4 מדובר בתכנית בשטח של 775 מ"ר במזרח ובסמוך לאזור המרכז הישן של שעב.

בתחום התוכנית חלות תוכניות :

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	6080	15565 /ג
28/01/1993	4079	6769 /ג
01/07/1982	2831	1933/ג
16/11/2018	7982	263-0431288

תכנית 263-0431288 תיאמה בין תכנית המתאר המאושרת ג/15565 לתשריטים מאושרים לצורכי רישום בשטח הבנוי של שעב, והסדירה בניה קיימת אשר חרגה עפ"י תכנית המתאר לדרכים, במגרשים שנרשמו כתצ"רים.

התכנית המוצעת מציעה איחוד בין חלקה 91 שבגוש 19731 של המבקשים, עם רצועה מחלקת דרך 61 בגוש 19730, שבוטלה כדרך לפי תכנית מאושרת 263-0431288. רצועת הדרך המבוטלת היא בבעלות המועצה המקומית שעב, כאשר מ.מ. שעב נתנה את הסכמתה, וחתמה על נספח האיחוד.

כמו- כן מציעה התכנית להסדיר בניה החורגת למרווח קידמי עד קו 0, למרווח צדי ואחורי, ולהגדיל את תכסית הקרקע המאושרת מ- 36% ל- 55% ולהגדיל גובה בניין מאושר.

התוכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיפים :

62א(א)1, 62א(א)4, 62א(א)4א, 62א(א)9

התכנית נדונה בישיבה : 20190004 בתאריך : 26/9/2019

הוועדה המקומית החליטה להפקידה

הודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 8575 מיום 12/12/2019

לא הוגשו התנגדויות לתכנית

הוועדה המחוזית קבעה שהתכנית אינה טעונה אישור השר

**מטרת התכנית**

שינוי בקווי בניה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את התוכנית בתנאים הבאים ובתנאים שעפ"י הערות הוועדה המחוזית לפי סעיף 109:

1. יש לצרף את המועצה המקומית כמגישת התכנית וכבעלת עניין בקרקע, ולהחתימה.
2. סעיף 1.6- יש לשנות את כל סוגי היחס אל "החלפה" ולתקן את ההערה ליחס בהתאם.
3. סעיף 2.1- יש לשנות את מטרת התכנית אל "איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות זכויות בניה".
4. בסעיף 2.2- לכתוב "שבטלה" במקום "לביטול"
5. סעיף 3.2- יש לאחד את 2 השורות במצב מאושר לשורה אחת תחת הכותרת "מגורים א".
6. סעיף 4.1.2 א'- יש להוסיף את המשפט "בקשת היתרי בנייה תכלול פרוט חומרי הגמר".
7. סעיף 6.1- יש לשנות את תקן החניה אל 2016.
8. סעיף 6.4- יש למחוק את הסעיף.
9. סעיף 6.7- בסעיף ביוב יש להוסיף למשפט את המילים "ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
10. יש להוסיף בפרק 6 סעיף עתיקות, סעיף אשפה וסעיף פסולת בנין.
11. יש להשלים את כל הפרטים הנדרשים בטבלאות הקצאה, לרבות פרטי בעלי הקרקע ולהחתימם על טבלאות הקצאה.
12. יש להתנות היתר בניה בהריסת הגדר שנבנתה בתוואי דרך מס' 15 ואשר שייכת לתא שטח מס' 300.
13. יש להטמיע בתכנית את תוכן סעיפים 4.3.1 ו- 4.3.2 מתכנית ג/15565.
14. יש להטמיע בתכנית את תוכן סעיפים 4.7 ו- 6.9 מתכנית ג/6769.

### טבלה 5:

15. בהערה 1 בטבלה 5 לכתוב "אבל" במקום "אל"
16. הערה ברמת הטבלה: יש למחוק ולכתוב "יותר נידוד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך זכויות הבנייה ישמרו".
17. יש להוסיף הערה ברמת הטבלה: "היה וייהרס הבניין הקיים, יחולו הוראות קווי הבניין לפי התכניות האחרות המאושרות."
18. יש למחוק את עמודת "מספר יח"ד" ולשים במקומה עמודת "צפיפות" ולרשום בה 10 יח"ד לדונם.
19. יש להוסיף הערה לטבלה: "היה וייהרס הבניין הקיים, יחולו הוראות מרווחי הבניה לפי התכניות האחרות המאושרות"

### המלצות

לאשר את התכנית

תכנית מתאר מקומית: 263-0828673

סעיף: 6

שם: שינוי קווי בנין - כאבול

מ.מ. כאבול

שטח התוכנית: 453.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי	ג/16001
שינוי	ג/5071
שינוי	שג/מק/1/97

### בעלי עניין:

יחס	שם
♦	מוסטפא טאהא
♦	איהאב טאהא
♦	קורדיה עותמאן

כאבול

גושים/ חלקות לתכנית:

**חלקי חלקות:**

גוש: 19609 ח"ח 108, 109

**מטרת הדין**

גרסת נתוני הוראות: 4 גרסת נתוני תשריט: 4  
 התוכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיפים:  
 62א (א), 62א (א), 62א (א), 62א (א) (9)

מדובר בתכנית בשטח של כ- 450 מ"ר בסמוך לכניסה לכאבול בצמידות מדרום לדרך מס' 1, במגרש 4/108 שלפי תשריט מאושר מס' תח/184/90- חלק מחלקה מס' 108 בגוש 19609. התכנית מציעה הסדרת בניה קיימת, ותוספת בניה מוצעת. בתחום התוכנית חלות תוכניות:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	6698	ג/16001
23/09/1993	4146	ג/5071
20/11/1997	4589	שג/מק/1/97

קיים גם תשריט חלוקה בהליכי אישור, שבו מסומנת הפרשה לדרך מהמגרש המדובר. ייעודו של שטח התכנית הוא מגורים א' לפי תכנית המתאר של כאבול ג/16001, כאשר השימושים, התכליות וזכויות הבניה לייעוד זה נגזרים מתכנית ג/5071. זכויות הבניה לפי תכנית ג/5071: 36% תכנית קרקע, 144% בניה ב-4 קומות כולל קומת עמודים, מרווחים צדיים ואחוריים 3 מ', מרווח קדמי 4 מ' לפי תשריט וצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם. תכנית זו קבעה מגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר, ותכנית שג/מק/1/97 שינתה הוראה זו וקבעה 400 מ"ר למגרש מינימלי. התכנית המוצעת מציעה להגדיל את תכנית הקרקע ל-41.2%, להוסיף 24% שטחי שירות לפי החלטת וועדה מקומית על תוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13, לקבוע גובה בנין 14 מ' ולשנות קווי בנין לצורך הסדרת בניה החורגת למרווח הצפוני והמזרחי.

**מטרת התכנית**

שינוי הוראות וזכויות בנייה לצורך הסדרת בניה קיימת ותוספת בניה מוצעת

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
2. הגדלת תכנית קרקע מ- 36% ל- 41.2%
3. תוספת 24% שטחי שירות עפ"י החלטת ועדה מקומית על תוספת שטחי שירות מתוקף תקנה 13
4. קביעת גובה בנין- 14 מ'
5. ניווד אחוזי בניה בין הקומות

**גיליון דרישות:**

בתשריט מצב מאושר:

47. יש לתקן את המפה המצבית ולסמן נכונה את הבניינים הסמוכים והסככות הקיימות במגרשים הגובלים.
48. יש לסמן את מבנה הקיים ליציאה לגג

בתשריט מצב מוצע:

49. יש לסמן קו בניין לבנייה קיימת וקו בניין לבנייה מוצעת. צבעו של קו הבניין לבנייה הקיימת לא יהיה אדום
50. יש להתיישר עם קו הבניין העלי עם מרווח הבניה המאושר של 3 מ', כאשר הגג הקיים לא ישמש כמרפסת.
51. יש לתקן את המפה המצבית ולסמן נכונה את הבניינים הסמוכים והסככות הקיימות במגרשים הגובלים, וכן, לסמן להריסה את חלקי הסככות החודרות לתחום המגרש נשוא התכנית המוצעת.
52. מידות גבולות המגרש ייכתבו בבירור בצמוד לסימון גבול התכנית ולא עליו.

53. יש לתקן את קו הבניין המוצע בפינה הדרום מזרחית של התכנית.

54. יש לסמן מידות לכל מרווחי הבניה.

#### בהוראות התכנית:

55. יש לנסח מחדש את דברי ההסבר לתכנית, ולכלול בדברי ההסבר את כל עיקרי הוראות התכנית

56. יש להוסיף בסעיף 1.4 את הסעיף לחוק: 62א(א)4(א) ולמחוק את סעיף 62א(א)5(5)

57. יש להשלים בטבלה 1.8.4 את פרטי עורך התכנית- תואר ומס' רישיון

58. יש לשנות את מטרת התכנית ל"שינוי הוראות וזכויות בניה-כאבול" ויש להוסיף לעיקרי הוראות התכנית בפרק 2: תוספת

24% שטחי שירות עפ"י החלטת ועדה מקומית על תוספת שטחי שירות מתוקף תקנה 13, קביעת גובה מבנה – 14 מ'

וניוד אחוזי בניה בין הקומות

59. בטבלה 2.3 יש לחשב את אחוזי הבניה לפי שטח המגרש המחושב במצב מוצע

60. יש להוסיף בטבלה 3.1 סימון להריסה, סימון לקו בניין לבניה מוצעת, ולקו בניין לבניה קיימת בלבד, ולמחוק את הסימון

לקו בניין עלי

61. יש להטמיע בפרק 4 את הוראות סעיף 21 מתוך תכנית ג/5071

62. בסעיף הוראות בפרק 4 יש לציין כי נדרשת הסכמת הגובלים בקו בניין 0 לצורך פתיחת פתחים לכיוונם בשלב הגשת

בקשה להיתר בניה.

63. יש לציין בהוראות בפרק 4 כי כל תוספת בניה תיבנה בגבולות קווי הבניין. לא תיבנה כל תוספת לפי קווי הבניין

שסומנו עבור הבניה הקיימת בלבד.

64. יש לציין בהוראות למתן היתר בפרק 4: "לא תותר פתיחת פתחי דלתות בבניה המוצעת אל הגג הקיים מצפון ואין

לרצפו ולהשתמש בו כמרפסת."

בטבלה 5:

65. גודל המגרש יהיה עפ"י המחושב לפי מצב מוצע

66. הערה מס' 1 לטבלה תנוסח: "תוספת 6% לקומה ובסה"כ 24% שטחי שירות עפ"י החלטת ועדה מקומית על תוספת שטחי

שירות מתוקף תקנה 13"

67. יש לציין בהערות לטבלה את כיווני השמים של מרווחי הבניה

68. המרווחים הדרומי והמערבי יהיו 3 מ' ולא עפ"י תשריט

69. יש להוסיף הערה לטבלה: "ניוד אחוזי בניה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית ואין צורך לפרסם הקלה בגינו."

70. בפרק 6 יש להוסיף סעיף כיבוי אש

#### המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כתנאי להפקדה יש לאשר תחילה את תשריט החלוקה, ויש לוודא שתשריטי התכנית

תואמים את תשריט החלוקה.

2. יש לדייק את גבולות התכנית כך שלא תכלול שטחים מחלקה 109

3. יש לשנות את שם התכנית: שינוי הוראות וזכויות בניה- כאבול

4. על יזם התוכנית להמציא לידי הוועדה כתובות, ת"ז ומספרי תאי דואר של הגובלים בתוכנית

לצורך משלוח הודעות לכל הגובלים באמצעות דואר רשום, שישלח על חשבון מגיש

התוכנית.

5. יש לצרף כתב שיפוי

6. יש להחתים מודד על גבי תשריט התכנית ולצרף את כל ההצהרות הנדרשות

חתומות לגרסה עדכנית

תכנית מתאר מקומית: 263-0806448

סעיף: 7

שם: שינוי בקווי בניין במגרש 115/2 גוש 18565

עיריית טמרה  
שטח התוכנית: 732.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית  
גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 1

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	15756/ג

**בעלי עניין:**

<b>מתכנן:</b>	עלי מחמוד
<b>יזם:</b>	עדנאן שחאדה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 18585 ח"ח 40, 52

**מטרת הדין**

גרסת נתוני הוראות: 4 גרסת נתוני תשריט: 2  
התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים:  
62א(א), 62א(א4), 62א(א9), 62א(א16), 62א(א19)

מדובר בתכנית בשטח של כ- 730 מ"ר ממזרח למתחם 5 בטמרה. התכנית המוצעת חלה על מגרש 115/2 לפי תשריט מאושר, המהווה חלק מחלקה מס' 40 בגוש 18565. על המגרש קיים מבנה המחולק ל-2 אגפים עם 2 כניסות. הבניה הקיימת חורגת למרווחי הבניה, למעט למרווח הבניה המזרחי, וכן, חורגת מתכנית הקרקע המאושרת, משטחי הבניה המאושרים וממס' הקומות המאושר. התכנית מציעה להסדיר בניה קיימת ע"י שינוי מרווחי בניה בהתאם לבניה קיימת, הגדלת תכנית קרקע מ-36% ל-50%, ניוד אחוזי בניה מקומה אחרונה לקומת קרקע וקומה 1, תוספת אחוזי בניה ותוספת שטחי שירות בכפוף להחלטת ועדה מקומית מכוח תקנה 13, קביעת גובה בניין ותוספת קומה.

בתחום התוכנית חלות תוכניות:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	6698	15756/ג
03/12/95	4356	6958/ג

ייעודו של שטח התכנית לפי תכנית המתאר של טמרה ג/ 15756 הוא מגורים א' קיים, עליו חלות הוראות תכנית ג/6958, שקבעה מרווחים צדיים ואחוריים 3 מ', 144% בניה ועד 4 קומות או 3 מעל קומת עמודים. התכנית מתירה הקמת 2 בניינים עם קיר משותף ביניהם במגרשים ששטחם בין 700-800 מ'.  
קיים תשריט חלוקה מאושר תח/98/90/04

**מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך הסדרת בניה קיימת

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי מרווחי בניה לצורך הסדרת בניה החורגת למרווחים
2. קביעת גובה בניין ותוספת קומה
3. הגדלת תכנית קרקע מ-36% ל-50%
4. תוספת שטחי שירות לפי החלטת ועדה מכוח תקנה 13
5. תוספת שטח עיקרי
6. ניוד אחוזי בניה בין הקומות
7. הריסת מבנים המסומנים להריסה

**גיליון דרישות:**



בתשריט מצב מאושר:

71. מרווח הבניה הצפוני- 3 מ'

72. יש למחוק מידות לא רלוונטיות

בתשריט מצב מוצע:

73. יש לסמן את קו הבניין התחתי בצבע שאינו אדום

74. יש לציין מידות של מרווחי הבניה

75. ייעוד הקרקע הינו מגורים ב' ולא מגורים א'

76. יש לסמן להריסה את "חדר עץ" ולתקן את מרווח הבניה בהתאם

77. יש לסמן קירוי קיים במרווח הצפון מזרחי על גבי התשריטים, ולסמנו להריסה

78. יש לתקן את קו הבניין העלי בחזית הדרומית

79. יש לתקן את מס' הגוש בשובל ובשרטוט

בהוראות התכנית:

80. בדברי הסבר לתכנית יש למחוק את ההתייחסות ל-ג/1245 (ששונתה ע"י ג/6958), ולפרט שטחי תוספת אחוזי בניה ותוספת שטחי שירות. מהניסוח הנוכחי ניתן להבין כי מוצעת תוספת של 30% מעבר למאושר, מה שאינו בסמכות הוועדה המקומית להחליט. יש להוסיף קביעת גובה בניין, תוספת קומה והריסת קירוי קל ומבנה עץ. יש לנסח מחדש את דברי ההסבר לתכנית.

81. יש להוסיף בסעיף 1.4 את הסעיף לחוק 62א(א)(19)

82. בסעיף 1.4- האם כוללת הוראות לתכנון תלת מימדי- לא

83. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית מס' ג/6958

84. בסעיף 1.7- יש להסיר ממסמכי התכנית את נספח הביוב

85. בסעיף 1.8.3 יש להוסיף את פרטי כל בעלי העניין בקרקע

86. בסעיף 1.8.4 יש למלא את פרטי המתכנן- מקצוע ומס' רישיון

87. בסעיף 2 יש לתקן את מטרת התכנית ועיקריה לפי המפורט במסמך זה. יש להוסיף לעיקרי הוראות התכנית: "הריסת מבנים המסומנים להריסה"

88. יש למלא את טבלה 2.3

89. בטבלה 3.1 יש להוסיף גם את סימוני קו בניין (תחתי ורגיל) והריסה

90. בטבלה 3.2 יש לציין את השטחים המאושרים. במצב מוצע ייעוד הקרקע הוא מגורים ב'

91. בפרק 4 יש לתקן "חניות מזון" ל"חניות מזון"

92. בפרק 4 יש לציין תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה

93. יש לציין בפרק 4 שקו הבניין התחתי המסומן בתשריט הוא קו בניין לבניה קיימת בלבד החורגת למרווח הבניה, ואין לבנות מעליה כל תוספת בניה.

94. יש לציין בפרק 4 שניתן לנייד אחוזי בניה בין הקומות.

95. יש להטמיע בפרק 4 את ההוראות לגבי נטיעת עצים ושמירתם מתכנית ג/6958

בטבלה 5:

96. שטח המגרש יהיה תואם את השטח המופיע בטבלה 3.2

97. השטח העיקרי יהיה לפחות 144% ולא יותר מ-164% -לפי חישוב הבניה הקיימת

98. שטח השירות לא יעלה על 24% (6% לקומה), ויש לציין בהערה: תוספת שטחי שירות לפי החלטת וועדה מקומית מכוח

תקנה 13

99. יש למחוק את עמודת מס' יחידות הדיור

- 100. גובה המבנה יהיה 15.80 מ' (לפי נספח הבינוי).
- 101. יש לתקן את מס' הקומות ל- 5 קומות.
- 102. יש לציין במרווחים את כיווני רוחות השמים
- 103. המרווח המזרחי יהיה 3 מ' ולא לפי תשריט
- 104. יש לתקן את המרווח המערבי (בפינה הדרומית) ל- 3 מ' במקום 2.9 מ'
- 105. יש להוסיף הערה לטבלה: "ניוד אחוזי בניה בין המפלסים לא יחשב כסטייה מהוראות התכנית, ואין צורך לפרסם הקלה בגינו."
- 106. בפרק 6 יש להוסיף סעיף פינוי פסולת בניה, כיבוי אש, מים וביוב
- 107. בסעיף ניקוז- הקצאת שטחי החלחול בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש
- 108. בסעיף היטל השבחה יש לכתוב במקום הכתוב: "היטל השבחה ייגבה כחוק"

**המלצות**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לצרף את שמותיהם של שאר בעלי הזכות בקרקע כבעלי עניין בהוראות ובתשריט התכנית
  2. נדרשת חתימת עו"ד על גבי צו הירושה כעותק נאמן למקור
  3. יש לתקן את מס' הגוש (18565) בהוראות התכנית ובתשריטים
  4. יש לשנות את שם התכנית לשינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 115/2 בחלקה 40 בגוש 18565- טמרה
  5. יש לדייק את גבולות התכנית. לפי חיתוך של גבול התכנית עם קדסטר מפ"י, התכנית חלה גם על 14 מ"ר מתוך חלקה מס' 42.
  6. אחוזי הבניה לשטח העיקרי לא יעלו על סך של 164% ותוספת שטחי השירות לא תעלה על 24% מתוקף החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13.
  7. על יזם התוכנית להמציא לידי הוועדה כתובות, ת"ז ומספרי תאי דואר של הגובלים בתוכנית לצורך משלוח הודעות לכל הגובלים באמצעות דואר רשום, שישלח על חשבון מגיש התכנית
  8. יש לצרף כתב שיפוי
  9. יש להחתים מודד על גבי תשריט התכנית ולצרף את כל ההצהרות הנדרשות
- חתומות לגרסה עדכנית

**סעיף: 8 תכנית מתאר מקומית: 263-0738286**

**שם:** איחוד וחלוקה ללא הסכמה 16+15/19732 - שעב

מ.מ. שעב

שטח התוכנית: 1,135.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
ביטול	15565/ג
ביטול	1933/ג
ביטול	6769/ג

**בעלי עניין:**

מתכנן:	מואנס ימין
♦	עלאא גנאיים
♦	מוסטפא ח'לאילה
יזם:	אבראהים היבי
♦	גי'מלאת מחמוד היבי

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 19732 חלקות: 15, 16, 184

**מגרשים לתכנית:** 201 בשלמותו מתכנית: ג/15565

275 בשלמותו מתכנית: ג/15565

**מטרת הדיון**

גרסת נתוני הוראות: 6 גרסת נתוני תשריט: 4

גוש: 19732 חלקה: 15-16, 184

התוכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיפים:

62א (א) (1), 62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (א4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

מדובר בתכנית בשטח של 1.135 דונם בצפון מרכז שעב באזור מגורים א' לפי תכנית ג/15565. מתחם התכנית ממוקם בין דרך מס' 1 לדרך מס' 3 על שטח משופע בהפרשי גובה של כ-22 מ' מצפון לדרום. בשטח התכנית בנויים 2 מבנים המשמשים למגורים, מפלס קומה מסחרית לכיוון דרך מס' 3, ומעליה קומת משרדים.

התכנית מציעה לאחד את חלקות 15 ו-16 בגוש 19732 למגרש בניה אחד, ולבצע איחוד וחלוקה עם חלקה 184 שיעודה דרך להולכי רגל, זאת כדי להסדיר בניה החורגת למרווחים ולתחום הדרך, זאת מבלי לשנות היקף שטחי ייעודי קרקע. התכנית מוגשת בהסכמת המועצה המקומית שעב.

בתחום התוכנית חלות תכניות:

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	6080	ג/15565
01/07/1982	2831	ג/1933
28/01/1993	4079	ג/6769

התכניות החלות קבעו 144% בניה לשטח עיקרי + 40 מ"ר שטחי שירות, 36% תכסית קרקע, עד 10 יח"ד לדונם, גובה בניין עד 12 מ', 4 קומות או 3 מעל קומת עמודים, ומרווחי בניה קדמיים 4 מ' וצדדיים 3 מ'.

התכנית המוצעת מציעה תוספת של 20% בניה, עוד 40 מ"ר שטחי שירות, הגדלת תכסית קרקע ל-55%, גובה בניין 19 מ', תוספת קומה, כלומר 5 קומות במקום 4, הסדרת מרווחי בניה לכיוון צפון, מזרח ומערב לפי הבניה הקיימת, ושינוי בהוראות בדבר בינוי 2 בניינים במגרש. התכנית אינה מוסיפה יח"ד.

**מטרת התכנית**

הסדרת בניה קיימת החורגת למרווחי בניה מאושרים ולתחום דרך להולכי רגל, וקביעת זכויות בניה.

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה כולל טבלאות איזון והקצאה
2. הגדלת מס' קומות וגובה מבנה
3. הגדלת אחוזי בניה
4. הסדרת קווי בניין ומרחק בין מבנים באותו מגרש
5. הגדלת תכסית קרקע

**הוועדה המקומית מחליטה לאשר את התוכנית בתנאים הבאים ובתנאים שעפ"י הערות הוועדה המחוזית לפי סעיף 109:**

1. בטבלאות האיזון יש לפרט את פרטי החוכרים לדורות שנחשבים כבעלי קרקע לעניין איחוד וחלוקה, ולהראות את החלוקה היחסית של המגרש המאוחד בין החוכרים לדורות.
2. בסעיף 2.2 יש להוסיף שינוי בהוראות בניה.
3. בסעיף 4.1.2 יש להוסיף כי בקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי הגמר. כמו כן בסוף הסעיף יש לבחור את החלופה המתאימה בין א' ו-ב' לגבי מפלס הכניסה.

## מס' דף: 20

4. בטבלת הזכויות שטחי השרות יתוקנו ל- 80 מ"ר. (איחדתם שני מגרשים שבכל אחד מהם היה מותר 40 מ"ר ואין לכם סמכות לצמצם).
5. הערה מס' 3 יתוקן כך : מ"ר.
6. בהערות לטבלת הזכויות יש להתייחס לנושא קו הבניין התחתי.
7. בפרק 6 יש להטמיע תוכן סעיף 4.7 מתכנית ג/ 6769 ככל שרלוונטי וכן סעיף 6.9 מאותה תכנית.
8. מסעיף 4.3 בתכנית ג/ 15565 יש להטמיע בפרק 6 מה שרלוונטי לתכנית שבנדון.
9. סעיף 6.11 ינוסח כך : השביל יופרש לרשות המקומית בהתאם לקבוע בטבלאות האיזון ויירשם על שמה.
10. יש לצרף את המועצה המקומית כמגישת התכנית ובעלת עניין בקרקע ולהחתימה.

### המלצות

לאשר את התכנית

מס' דף: 21

תאריך: 23/04/2020

סדר יום לישיבת וועדת מליאה מספר: 20200004 בתאריך: 30/04/20

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20130158	09/05/13	18564	6	6/4/2	עומר חגי'אזי	טמרה	22
תאור הבקשה: חדש : מגורים								
2	20180453	12/12/18	18565	1	1-3-1	חגי'אזי עמאד	טמרה	22
תאור הבקשה: לגיטימציה לשינויים+תוספת : מגורים								
3	20190190	15/05/19	19733	51		מחמוד ח'טיב	שעב	23
תאור הבקשה: תוספת : מגורים								
4	20200078	04/02/20	19609	94	94/4	כמאל רשיד היבי	כאבול	23
תאור הבקשה: לגיטימציה לשינויים+תוספת : מגורים+ מסחר								

**סעיף: 1**

מספר בקשה: 20130158

תיק בניין: 8564006000

**מבקש:**

\* עומר חג'אזי

תעודת זהות: 059872556

**בעל הנכס:**

\* דיאב זוהיר

תעודת זהות: 5243168

\* מחמד חג'אזי

תעודת זהות: 058188715

**עורך:**

\* חג'אזי סאבר

תעודת זהות: 028348712

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: טמרה**

גוש וחלקה: גוש: 18564 חלקה: 6 מגרש: 6/4/2 יעוד: מגורים

**מהות**

הארכת תוקף היתר לשלוש שנים עבור יח"ד מעל קומת מרתף חלקית, בסה"כ שטח הבנייה 236.93 מ"ר.

**הערות:**

לאשר הארכת תוקף היתר לשלוש שנים נוספות, דהיינו עד ליום 17/06/2021 ובתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- יש להמציא נסח טאבו מעודכן, במידה ויש תוספת שמות בטאבו, יש להחתים אותם

- תצורף מפה מצבית מעודכנת

- פרטי קבלן רשום + תצהיר תואם מלתקופת ההיתר

- דוחות מעקב של אחראי ביקורת

- תצהיר מתכנן שלד ואחראי להקמת השלד

- תוצאות בדיקות בטונים עבור המבנה הקיים.

- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניין, שהפסולת הועברה לאתר מאושר

- אישור קק"ל

- החזרת שני דפי ההיתר במקור

**סעיף: 2**

מספר בקשה: 20180453

תיק בניין: 8565001000

**מבקש:**

\* חג'אזי עמאד

תעודת זהות: 028208957

\* חג'אזי ופיק

תעודת זהות: 035320308

**עורך:**

\* חג'אזי סאבר

תעודת זהות: 028348712

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 4889853813

**כתובת הבניין: טמרה**

גוש וחלקה: גוש: 18565 חלקה: 1 מגרש: 1-3-1 יעוד: מגורים

תכנית: ג/6958, ג/15756

**מהות**

לגליזציה לשינויים מהיתר מס' 02/09 לבניין בקומה אחת המשמש למסחר + תוספת קומה הכוללת יח"ד + עליית גג(מחסן).

פורסמה הקלה לפי סעיף 149, הקלה בקו בניין 2.70 מ' ו- 2.80 מ' ו- 2.84 מ' במקום 3.00 מ'

+ הקלה בניוד אחוזי הבניה בקומת קרקע 43.14% ובקומה א' 41.84% במקום 36% ללא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים ולא היו התנגדויות.

**הערות:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- בקרת תכנ תקינה
- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק
- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכנ

מספר בקשה: 20190190	תיק בניין: 9733051000	<b>סעיף: 3</b>
---------------------	-----------------------	----------------

**מבקש:**

♦ מחמוד ח'טיב תעודת זהות: 020013272

**בעל הנכס:**

♦ מחמוד ח'טיב תעודת זהות: 020013272

**עורך:**

♦ הדהוד אחמד תעודת זהות: 2920062

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג  
מספר בקשה רישוי זמין: 3025893702

**כתובת הבניין: שעב**

גוש וחלקה: גוש: 19733 חלקה: 51 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ג/6769, ג/15565

**מהות**

לגליזציה לשינויים מהיתר מס' 20060007 עבור חנות ו-3 יח"ד בקומות קרקע וקומה א' מעל קומת חלקית ומוצע תוספת קומה ב' כהרחבה ליח"ד קיימות בהקומה א' (קוטג').  
פורסמה הקלה לפי סעיף 149, הקלה בניוד אחוזי בניה בקומות קרקע ו-א 51.5% בכל קומה ובקומה ב 43.9% במקום 36% בכל קומה ללא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים + הקלה בקו בניין קדמי מדרום 3.65מ' במקום 4.0מ' + הקלה בגובה קיר תומך ממערב 3.2מ' במקום 3.0מ'. ולא היו התנגדויות.

**הערות:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכנ
- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק
- בקרת תכנ תקינה

מספר בקשה: 20200078	תיק בניין: 9609094004	<b>סעיף: 4</b>
---------------------	-----------------------	----------------

**מבקש:**

♦ כמאל רשיד היבי תעודת זהות: 021854773

♦ עטא ריאן תעודת זהות: 5078927

**בעל הנכס:**

♦ עטא ריאן תעודת זהות: 5078927

**עורך:**

♦ אבו רומי נזאר תעודת זהות : 28247930

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג  
מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: כאבול**

גוש וחלקה: גוש: 19609 חלקה: 94 מגרש: 94/4 יעוד: אזור מסחר מגורים

תכנית: ג/5071, ג/16001

**מהות**

לגליזציה לשינויים להיתר מס' 281/16 אשר כולל קומת קרקע למסחר ומעל שתי קומות  
ב-4 יח"ד + מוצע בניין מדרום הכולל 5 קומות ב-5 יח"ד מעל קומת מסד .  
פורסמה הקלה לפי סעיף 149 עבור הקלה בגובה בניין עקב בניית חדר מדרגות ומעלית עד גובה  
20.49 מ' במקום 17.0 מ'. ולא היו התנגדויות.

**הערות:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכנן
- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק
- בקרת תכנן תקינה