

פרוטוקול החלטות ישיבת וועדת מליאה

ישיבה מספר: 20200005 ביום חמישי תאריך 04/06/20 י"ב סיון, תש"ף בשעה 12:00

השתתפו:

חברים:

כוכבי עציון	יו"ר המליאה
סאלח חג'אזי	חבר מליאה
מר' סאלח ריאן- ראש מועצת כאבול	חבר מליאה
אמין טאהא	חבר מליאה
אמנה חאג	חברת מליאה
רשיד עואד	חבר מליאה

נציגים:

חגית עמית	לשכת התכנון המחוזית
סגל:	
רני גורלי, עו"ד	יועץ משפטי
מגיד מולא	מהנדס הועדה
אושרת נגר	מנהלת תפעול ועדה

חסרים

חברים:

דר' סוהיל דיאב- ראש עיריית טמרה	חבר מליאה
מחמוד בוקעאי - ראש מועצת שעב	חבר המליאה

נציגים:

סאמר דלאשה	נציג אגף העתיקות
שלומית בארי	נציגת ר.מ.י
הישאם טאטור	נציג שר הבריאות
יעקוב רוזן	נציג רשות הכבאות
רמי זוננפלד	נציג שר המשטרה
מלמד אברהם	נציג שר הבינוי והשכון
עירית שפרבר	נציגת שר התחבורה
ד"ר דיאב שאהר	נציג השר לאיכות הסביבה
אריה עשת/דוד ליברמן	נציג קק"ל
תומר אביאור	נציג שר הפנים
מוזמנים:	
אדר' אחמד בדאח	מהנדס מ.מ. כאבול
אינג' ג'אלב סעד אלדין	מהנדס מ.מ. שעב

מס' דף: 2:

הנכם מוזמנים לשיבת המליאה אשר תתקיים ביום ראשון 04/06/2020, י"ב סיון, תש"ף בשעה 12:00 במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובנייה "שפלת הגליל" טמרה.

על סדר היום:

1. דברי יו"ר הועדה
2. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 202000004 מיום 30/04/2020
3. עדכונים שוטפים
4. תשריטי חלוקה
5. תכניות מפורטות
6. בקשות בניה
7. שונות

מעל סדר היום:

1. בקשת בניה מס' 20180459

פרוטוקול לישיבת וועדת מליאה מספר: 20200005 בתאריך: 04/06/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תח 146/09/20	תשריט חלוקה	18583	58	58	4
2	תח 7/2020	תשריט חלוקה להרחבת דרך מחלקות 29 ו- 30	18588	29	30	4
3	תח 358/91/20	תשריט שינוי לחלוקה	18588	53	53	5
4	263-0643106	שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית קרקע ואחוזי בניה-שעב	19733	83	83	6
5	263-0413344	שכונה מזרחית חדשה "דהר אלעין"- כאבול - מתחם 1	19605	72	72	7
6	263-0817643	שינוי בהוראות הבניה - שעב	19780	116	116	11

סעיף: 1 תשריט חלוקה: תח 146/09/20

שם: תשריט חלוקה

עיריית טמרה

סמכות: ועדה מקומית

יחס

בהתאם לתוכנית 15756/ג

בהתאם לתוכנית 6956/ג

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:**

טארק אעמר

♦ **מודד:**

איהאב טאהא

טמרה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 18583 ח"ח 58

מטרת התכנית

תשריט חלוקה.

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

לאשר תשריט חלוקה למגרש 58/1 בתנאים הבאים:

דרישות

- אישור התשריט אינו מהווה לגליזציה לבניינים הקיים ללא היתר בניה.
- פורסם לפי סעיף 36(ד)2) עבור הנפטרים ולפעול עפ"י נוהל פרסום.
- יש לסמן להריסה את המבנים/הסככות החורגים מהוראות תכנית החלה במקום.
- יש לתקן את התשריט עפ"י העתק משרדי.
- יש להמציא תצהיר שידוע לבעלים שאין באפשרותם להגיש בקשות בניה לפני שהמבנה במגרש 58/1/1 יקבל היתר כולל החיבור בין שני הבניינים ויבצעו.

ת. השלמה

סעיף: 2 תשריט חלוקה: תח 7/2020

שם: תשריט חלוקה להרחבת דרך מחלקות 29 ו-30

עיריית טמרה

סמכות: ועדה מקומית

יחס

בהתאם לתוכנית 15756/ג

בהתאם לתוכנית 6956/ג

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:**

מאג'ד אבו רומי

♦ **מודד:**

טאהא איהאב

טמרה

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 18588 ח"ח 29-30

מטרת התכנית

תשריט להרחבת דרך גישה מתארית מחלקות גובלות מס' 29 ו' 30

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

לאשר הרחבת דרך גישה מתארית מחלקה 29 וחלקה 30 בתנאים הבאים :

ת. השלמה

דרישות

- יש לצבוע את הדרך המתארית מצפון ואת דרך הגישה מס 58.
- כל האלמנטים החודרים לדרך יסומנו להריסה.
- יש לתקן את התשריט לפי העתק משרדי
- יש לצבוע את גבולות חלקה 29 + 30 בתרשים.

תשריט חלוקה : תח 358/91/20

3 : סעיף

שם: תשריט שינוי לחלוקה

עיריית טמרה

סמכות: ועדה מחוזית

יחס

בהתאם לתוכנית 15756/ג

בהתאם לתוכנית 6956/ג

בעלי עניין:

יאסים מוחמד

♦ יוזם/מגיש:

טמרה

גושים / חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 18588 ח"ח 53

מטרת התכנית

תשריט שינוי לחלוקה.

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

לאשר תשריט שינוי לחלוקה והפרשה לדרך בתנאים הבאים :

ת. השלמה

דרישות

- יש להתאים את המידות של מגרש 53/1 מצפון לתשריט מאושר או מכתב מהמודד שמסביר את סיבת אי ההתאמה במידות.
- אישור התשריט אינו מהווה לגליזציה לבניינים שנבנו ללא היתר בניה או בסטייה מהיתר.
- תיקון התשריט לפי העתק משרדי.
- לסמן להריסה סככות וגדרות שחודרות לתוואי הדרך.
- יש לסמן להריסה בליטה שחודרת לקוו בניין.

שם: שינוי קווי בניין, הגדלת תכנית קרקע ואחוזי בניה-שעב

מ.מ. שעב

שטח התוכנית: 698.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 19 גרסת תשריט: 17

יחס	לתכנית
שינוי	15565/ג
שינוי	1933/ג
שינוי	6769/ג

בעלי עניין:

אחמד הדהוד	♦ מתכנן:
מוחמד מסרי	♦ יזם:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 19733 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גוש: 19733 ח"ח 160

מטרת הדיון

גירסת נתוני הוראות: 22 גירסת נתוני תשריט: 20

התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים:

- א62 (א) (4)- שינוי קו בנין
 - א62 (א) (א4)- תוספת גובה ותוספת קומות
 - א62 (א) (5)- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
 - א62 (א) (8)- הגדלת מ"י יחידות
 - א62 (א) (9)- כל מה שניתן לאשר כהקלה (הגדלת תכנית וש"ש)
 - א62 (א) (1)(16) – תוספת שטח עיקרי
- התוכניות המאושרות החלות בתחום התכנית המוצעת:
- ג/15565 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6080 ביום 28/4/2010,
 - ג/6769 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4079 ביום 28/1/1993
 - ג/1933 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2831 ביום 01/07/1982

מדובר בתכנית בשטח של 698 מ"ר בשעב באזור המערבי הגובל בתחום הרחבת הישוב. שיפוע המגרש הוא כ-12.5%. התכנית מציעה להסדיר חריגת בניה קיימת למרווחים קדמי מערבי וצדי דרומי, וכן מציעה בניה חדשה תוך הגדלת תכנית שטח מאושרת, הגדלת זכויות בניה, ותוספת קומה וגובה בניין בבניה המוצעת. בחצר האחורית של המבנה הקיים, בשטח הבניה המוצעת, היו עצים שנעקרו. עפ"י נספח הבינוי מוצעת הקמת בניין נוסף עם קיר משותף. יש בכך שינוי של הוראות משום שתכנית ג/6769 מתירה בניית 2 בניינים עם קיר משותף רק במגרשים שגודלם 700 - 800 מ"ר.

התכנית נדונה בישיבה: 20190001 בתאריך: 27/6/2019
הוועדה המקומית החליטה להפקידה
הודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 8834 מיום 3.5.2020
לא הוגשו התנגדויות לתכנית

הוועדה המחוזית קבעה שהתכנית אינה טעונה אישור השר

מטרת התכנית

1. הסדרת בניה קיימת ותוספת בניה מוצעת תוך קביעת הוראות בניה .
2. הסדרת חריגת בניה קיימת למרווחים צדי דרומי וקדמי מערבי, ע"י שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.
3. תוספת יחידת דיור
4. תוספת בניין שני עם קיר משותף
5. הגדלת תכנית קרקע מ- 36% מאושרים ל- 50%
6. הגדלת זכויות בניה לשטחי שירות עפ"י החלטת וועדה מיום 9.1.2011 לאפשר תוספת שטחי שירות לפי קומות, בסה"כ 26.5% שטחי שירות ל- 5 קומות מוצעות
7. תוספת 20% בניה לשטח עיקרי
8. תוספת לגובה מבנה מאושר של 3 מ' מעבר ל- 12 מ' גובה מאושר
9. תוספת קומה

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

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

ת. השלמה

דרישות

1. התכנית משנה מספר מבנים במגרש, יש להוסיף זאת במטרת התכנית.
2. יש למחוק סעיף 62א(א)(15) מסעיף 1.4, מאחר ואינו רלוונטי.
3. סעיף 1.6, יש לשנות את סוג היחס ליחס של החלפה, ולעדכן את ההערה ליחס בהתאם.
4. סעיף 2.2, תת סעיף 5, יש למחוק. תכנית ג/15565 מהווה שינוי לתכנית ג/6769 ו ג/1933 והיא כוללת זכויות בניה עבור מגורים א' וגם קובעת שבמקרה של סתירה היא גוברת. היות ותכנית ג/15565 הופקדה לאחר פברואר 92 לא ניתן להשתמש בזכויות הבניה שהוספו לתכנית ג/6769 לפי תקנה 13.
5. יש להטמיע בסעיף 4.1.2, את תוכן סעיפים 3.1.1.2 עד 3.1.1.7 מתכנית ג/15565.
6. סעיף 5, יש לתקן שטח שירות ל- 40 מ"ר ובסה"כ 1183 מ"ר.
7. בסעיף 1.4 יש להוסיף את הסעיף לחוק 62א(א)(8)
8. קווי בניין יפנו לתשריט ולמחוק את ההערות הלא רלוונטיות.
9. יש למחוק הערה מס' 1.
10. בפרק 6, יש להטמיע תוכן סעיפים 6.9, 4.3 ו 4.7 מתכנית ג/6769.
11. יש להוסיף בפרק 6 סעיף עתיקות.
12. היה ולא ימולאו התנאים האלה בתוך 90 ימים ממועד קבלת החלטה זאת, תיחשב החלטתנו זאת כהחלטה בדבר ביטול אישור התכנית וביטול הפקדתה, ללא כל צורך בהחלטה נוספת. ליו"ר הוועדה תהיה סמכות להאריך ב- 30 ימים נוספים את תקופת ה-90 הימים הנ"ל.

תכנית מפורטת: 263-0413344

סעיף: 5

שם: שכונה מזרחית חדשה "דהר אלעין"- כאבול - מתחם 1

מ.מ. כאבול

שטח התוכנית: 405,243.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 10

לתכנית

יחס

16001/ג

שינוי

בעלי עניין:

♦ מתכנן:

חכם דביאת	♦
זאהר זידאן	♦
יוסף בדארנה	♦
דוד אלחנתי	♦
עבדאללה ריאן	♦
עזאלדין ריאן	♦
בשיר מוחמד	♦

רשות מקומית כאבול רשות מקומית כאבול **♦ יזם:**

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 19606	חלקות : 28, 29, 30
גוש : 19606	חלקות : 31, 32, 33
גוש : 19606	חלקות : 34, 35, 36
גוש : 19606	חלקות : 37, 38, 39
גוש : 19606	חלקות : 40, 41, 42
גוש : 19606	חלקות : 43, 44, 45
גוש : 19606	חלקות : 53, 54, 55
גוש : 19606	חלקות : 56, 69, 70
גוש : 19606	חלקות : 71, 76, 78
גוש : 19606	חלקות : 79, 80, 81
גוש : 19606	חלקות : 82, 83, 85

חלקי חלקות:

גוש : 19605	ח"ח 72, 74
גוש : 19606	ח"ח 23, 25, 26
גוש : 19606	ח"ח 27, 46, 47
גוש : 19606	ח"ח 48, 49, 50
גוש : 19606	ח"ח 52, 57, 58
גוש : 19606	ח"ח 68, 72, 75
גוש : 19606	ח"ח 77, 84, 86
גוש : 19606	ח"ח 89, 91, 92
גוש : 19606	ח"ח 93 ,
גוש : 19607	ח"ח 1, 2, 3
גוש : 19607	ח"ח 4, 5, 6
גוש : 19607	ח"ח 7, 8, 13
גוש : 19607	ח"ח 33, 34, 35
גוש : 19607	ח"ח 36, 37, 62

גוש : 19607	ח"ח 63 ,
גוש : 19608	ח"ח 32, 33,
גוש : 19610	ח"ח 65, 68, 69,
גוש : 19610	ח"ח 72, 73 ,
גוש : 19611	ח"ח 2, 105, 106,
גוש : 19611	ח"ח 107, 110, 116,
גוש : 19611	ח"ח 120, 121, 122,
גוש : 19611	ח"ח 123, 124 ,
גוש : 19801	ח"ח 7, 8,
גוש : 19802	ח"ח 5
גוש : 19806	ח"ח 1, 2,

מטרת הדיון

גרסת נתוני הוראות: 9 גרסת נתוני תשריט: 9

התוכנית בסמכות וועדה מחוזית

מדובר בתכנית בשטח של 405.243 דונם במתחם 1 שבצפון מזרח כאבול. תכנית המתאר של כאבול ג/16001 ייעדה מתחם זה לאזור מגורים משולב שב"צ ושצ"פ לתכנון מפורט. התכנית המוצעת מציעה תכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, קביעת ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה, כאשר תכנית זו תאפשר הגשת בקשות להיתרי בניה במתחם 1. בתחום התוכנית חלות תוכניות: ג/16001, תמ"א 35, תממ/9/2

מטרת התכנית

קביעת תשתית תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה. עיקרי הוראות התכנית הם:

1. תכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה.
2. קביעת ייעודי קרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מבני ציבור, מסחר ותכנון עתידי.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

דרישות

- הוועדה המקומית מקדמת בברכה את הכנת התכנית במתחם מס' 1 בכאבול, אשר תגדיל את היצע המגורים בישוב ותתן מענה חלקי למצוקת הדיור. ולכן, הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
1. לתאי השטח 33C, 34C, 35B, 36C, B אשר מדרום לרצועת תוואי הנחל לא מתאפשרת גישה. יש להסדיר את הגישה אליהן ולכלול את המגרשים והדרך והדרך שמדרומם, ולהתוות דרכי גישה אליהן או זכות מעבר.
 2. יש לייעד את תא שטח מס' 404 למבני ומוסדות ציבור (ללא שצ"פ) מאחר שהטופוגרפיה המתונה בתא שטח זה מאפשרת הקמת מוסדות ציבור, בעוד שתאי שטח אחרים בתכנית אינם מתאימים למבני ציבור בגלל שיפוע פני השטח.
 3. יש לבטל את החזית המסחרית שבכניסה המערבית לשכונה עד תא שטח C49, מאחר ששסמיכות הכיכרות אינה מאפשרת פתרונות חניה ציבורית לאורך החזית המסחר

ת. השלמה

4. יש להשתדל להימנע ככל האפשר מהתווית דרכים ללא מוצא. יש לתכנן המשכיות וחיבור למערך הדרכים, במיוחד שמדובר בדרך ארוכה יחסית וללא מוצא כמו בתא שטח מס' 212.
5. תאי שטח: A, 47A, 47B, 50C50, 300 ייעודו למסחר ומגורים כדי להמשיך את רצועת אזור המסחר שבכניסה המערבית לשכונה ובכניסה הצפונית, וכך תיווצר אזור מסחרי רציף בין 2 הכניסות שאינו מפריע לפעילות השכונה.
6. יש להרחיק כניסות לחניות בקירבת צמתים, כמו בתא שטח 78
7. יש להימנע מתכנון חניות פרטיות הניצבות לדרך. יש לאפשר כניסה אחת לחניות של כל מגרש, ובמקרה שאין הדבר אפשרי בגלל תנאי השטח, רשאית הוועדה המקומית להתיר כניסה נוספת.
8. יש לעודד פתרונות חניה במפלסים תת קרקעיים, במיוחד כשמדובר במגרשים הגבוהים מגובה הכביש, ואז ניתן לאפשר מפלס חניה במרווח 0 לדרך. קומת החניה לא תבוא במניין הקומות שיאושרו לבניה.
9. אנו מציעים לייעד את תאי השטח 405, 406, 410 למגרשי מגורים אשר יוכלו להנות מהמרחב השקט שבשולי הישוב, ואת יעוד הקרקע של שבי"צ ושצ"פ להעתיק אל תוך השכונה לאזור נגיש יותר, ולא בקצה דרך ללא מוצא.
10. אין התאמה בין תשריט המצב המוצע לבין תכנית החלוקה והבינוי, ולא ברור מה מעמדה של תכנית הבינוי: האם היא מהווה גם תכנית חלוקה? אם כן, היא מחייבת מבחינת חלוקה, וחייבת להיות תואמת תשריט מצב מוצע. תכנית הבינוי מציעה חלוקה למגרשים שאינה מסומנת בתשריט המצב המוצע. האם היא מחייבת בנושא חניות? כניסות למגרשים? מדוע אינה קובעת מפלסי 0.00? בתכנית הבינוי סומנו גם דרכי גישה למגרשים שאין להן מעמד סטטוטורי בתשריט התכנית.
11. בבדיקה מידגמית עולה כי הבינוי המוצע בתכנית הבינוי אינו תואם בחלק מהמקרים את הצפיפות המוצעת במתחמי המגורים. וכן, זכות המעבר שהתוותה התכנית המוצעת אינה תואמת את החלוקה למגרשים, והיא חודרת בחלקם שלא לצורך אל תוך שטח המגרש ומנותקת ממיקום החניות המוצעות.
12. אנו מציעים לשקול התוויית רצועות שצ"פ לאורכן של דרכים ראשיות, לרווחת הציבור לצורך הליכה, פעילויות פנאי וספורט. ברצועות אלה יהיה טיפוח, גינון וספסלי ישיבה. מומלץ שלא לקטוע את תנועת הולכי הרגל ע"י תנועת רכב, ולכן, אם יש צורך ניתן להתוות דרכי שירות לכניסה לחניות. פארקים שכונתיים קטנים המפוזרים באופן אקראי בשכונה, אינם נותנים מענה ראוי לרווחת הציבור.
13. יש להגביל שטח ומספר בשימושי משרד/ סטודיו או יחידות אירוח
14. יש למחוק שימוש "בנק" בחזית מסחרית
15. יש לאפשר פעילות מסחרית ב-2 הקומות הראשונות.
16. יש לציין מס' יח"ד במקרה של אי מימוש שימוש מסחרי.
17. אין צורך בנספח חניה כשהשימוש הוא מגורים בלבד.
18. יש להבטיח מקומות חניה גם בתחומי המגרשים שבהם שימושים מסחריים, בנוסף לחניות הציבוריות שלאורך החזית המסחרית.
19. אזורי המסחר יוגדרו כמגרשים להנחיות פרטניות, עד אישורן של הנחיות מרחביות. יש לערוך מסמך של הנחיות עיצוב אדריכלי שלא יהווה חלק ממסמכי התכנית, כדי שישמש בסיס להנחיות מרחביות.
20. יש לבחון את הגודל המינימלי של מגרש במגורים ג'.
21. צפיפות יח"ד לדונם במגורים ב' תהיה 8 לדונם.
22. יש להתייחס בסעיף החניה לנושא הכניסות לחניות, הימנעות מחניות ניצבות לדרך, וחניות תת-קרקעיות.
23. יש למחוק את "פרגולה לקירו הכניסה" בקו בניין צדי 0, ולמחוק "בהסכמת שכן" לגבי קו בניין צדי 0 לחניה.
24. יש למחוק את "אישור מהנדס הוועדה/ משרד הביאות/ רשות הניקוז" בסעיף המים והביוב. יש לדרוש תיאום עם הגוף האמון על אספקת המים.

25. בסעיף פקע"ר יש לכתוב "מרחב מוגן" במקום "מקלט או ממ"ד".
 26. בסעיף שירותי כבאות יש לדרוש התחייבות לעמידה בדרישות תקנות כיבוי אש.
 27. מימוש התכנית - זמן משוער - 10 שנים מיום אישור התכנית.

סעיף: 6 תכנית מתאר מקומית: 263-0817643

שם: שינוי בהוראות הבניה - שעב

מ.מ. שעב

שטח התוכנית: 462.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

יחס
ביטול

לתכנית
18753/ג

בעלי עניין:

- ♦ מתכנן:** עדנאן מהנא
- ♦ איהאב טאהא
- ♦ יזם:** ג'מילה ח'טיב
- ♦ דלאל ח'טיב
- ♦ ח'אלד ח'טיב

שעב

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 19780 חלקות: 116

מגרשים לתכנית: 118 בשלמותו מתכנית: 18753/ג

מטרת הדין

גרסת נתוני הוראות: 3 גרסת נתוני תשריט: 2
 התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים:
 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (8), 62א (א) (9)
 מדובר בתכנית בשטח של 462 מ"ר בהרחבה המערבית של הישוב שעב בתחום תכנית ג/18753-מגרש 118.
 בתחום התכנית חלות תכניות:
 תאריך מספר ילקוט פרסומים מספר תכנית מאושרת
 28/4/2010 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.
 בהתבסס על תכנית ג/18753 נערך תצ"ר שעל פיו נרשם מגרש 118 כחלקה 116.
 תכנית ג/18753 שינתה את ייעודה של חלקה 116 (מגרש 118) למגורים א' ממגורים ב' עם קומת קרקע מסחרית (לפי תכנית ג/15565)
 תכנית ג/18753 אישרה 90% בניה לשטח עיקרי, 10% לשטחי שירות, 40% תכסית קרקע, 3 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר לפי מפתח של 6 יח"ד לדונם, 13 מ' גובה מבנה, 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, מרווח קידמי 5 מ' וכל שאר המרווחים 3 מ'. לפי נספח הבינוי של תכנית ג/18753 המחייב בנושא חניה נקבע כי יש להצמיד 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
 בשטח התכנית ניתן היתר בניה מס' 204/18 עבור מבנה בן 3 קומות: 2 קומות מעל מפלס הכניסה מהכביש וקומה אחת מתחתיו, ובו 3 יח"ד, ובנוסף מבנה יציאת חדר מדרגות לגג.

כמו- כן, אושרו בהיתר 6 מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי המחייב לנושא חניה שבתכנית ג/18753. לפי תקנות החניה התקפות, נדרשת חניה אחת עבור כל יח"ד.
בשטח נבנה בניין בהתאם להיתר, למעט המרפסת הקונזולית המזרחית שבחזית הבית. במקומה נבנתה מרפסת מקורה על גבי עמודים. הבניה הקיימת מאפשרת למקם 4 חניות בלבד.
התכנית המוצעת מציעה תוספת קומה, תוספת יחידת דיור, תוספת 20% בניה, תוספת גובה למבנה וצמצום מס' החניות בתחום המגרש ל-4 חניות בלבד.

מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך תוספת קומה ויחידת דיור

עיקרי הוראות התכנית הם:

1. תוספת 20% שטח עיקרי לבניה- 120% בניה סה"כ
2. תוספת יחידת דיור- 4 יח"ד סה"כ
3. תוספת קומה- 4 קומות סה"כ במקום 3 קומות+ קומת עמודים מפולשת
4. תוספת גובה מבנה- 15 מ' גובה סה"כ
5. הקטנת מספר חניות ל- 4 חניות

ההחלטה אושרה בפה אחד

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על יום 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 כתב שיפוי
3. יש להחתים מודד על גבי תשריט התכנית ולצרף את כל ההצהרות הנדרשות חתומות לגרסה עדכנית
4. לתקן את התכנית לפי גיליון הדרישות

דרישות

בתשריט מצב מוצע:

1. יש למחוק את הקווים השגויים שמסמנים כביכול את גבולות חלקות הדרך 271, 241.
 2. יש לסמן את חלקה 257 (שצ"פ) ואת חלקה 114.
 3. לסמן נכונה את קונטור הבניין בחלקה 117.
 4. למחוק מהרוזטה את המרווח הקידמי למגרשים בצד הרחוב שממול לתכנית.
- בתשריט מצב מאושר:
5. כנ"ל- הערות 1-3
- בהוראות התכנית:
6. יש לנסח מחדש את דברי ההסבר לתכנית עפ"י המפורט בהחלטת הוועדה
 7. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית ג/15565.
 8. בסעיף 1.8.4 יש למלא מקצוע ומס' רישיון.
 9. את סעיף 2 יש לשנות לפי מטרת ועיקרי הוראות התכנית כפי שנכתבו בהחלטה.
 10. בפרק 4 יש לפרט את השימושים המותרים לפי תכנית ג/18753
 11. בטבלה 5- גודל מגרש, ולא "גודל מגרש מזערי"
 12. יש למחוק את עמודת צפיפות יח"ד לדונם
 13. יש להוסיף הערה לטבלה: "גובה הבנין כולל את מבנה יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 15מ"ר.
 14. בסעיף 6.1 יש למחוק את המשפט המתייחס לתא שטח מס' 11
 15. יש למחוק את סעיף 6.2
 16. בסעיף מי נגר יש להתייחס רק לנושאים הרלוונטיים בניקוז שטח המגרש למגורים.

ת. השלמה

17. יש למחוק את סעיף 6.5
18. בסעיף 6.6 יש למחוק כל מה שלא רלוונטי לתכנית המוצעת
19. בסעיף 6.7 יש לכתוב "מרחב מוגן" במקום "מקלט או ממ"ד".
20. בסעיף 6.8 יש למחוק: "לביצוע...רצונם" ולכתוב במקום: "לעמידה בדרישות ותקנות כיבוי אש".
21. יש למחוק את סעיף 6.9.
22. בסעיף 6.10 יש למחוק את כל ההתניות באישור מהנדס הוועדה/ משרד הבריאות/ רשות הניקוז. בנושא המים לכתוב: "בתיאום עם הגוף האמון על אספקת המים".
23. בסעיף 7.2- מימוש התכנית הוא מיידי.
24. יש להוסיף סעיף היטל השבחה- ייגבה כחוק.

מס' דף: 14

תאריך: 04/06/2020

פרוטוקול לשיבת וועדת מליאה מספר: 20200005 בתאריך: 04/06/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
15	טמרה	חגי'אזי אברהמים	3/2	17	18565	03/02/20	20200060	1
15	טמרה	וליד עואד	13/ב/3	13	18565	16/03/19	20190122	2
16	טמרה	חוסאם חגי'אזי	21/15/ 3/1	21	18581	08/09/19	20190398	3
16	כאבול	מועצה מקומית כאבול		35	19610	00/00/00	20180459	4

מספר בקשה: 20200060 תיק בניין: 8565017003 **סעיף 1:**

מבקש:

✦ חג'אזי אברהים תעודת זהות: 028272763

✦ חג'אזי סחר תעודת זהות: 029212966

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 8212041263

כתובת הבניין: טמרה

גוש וחלקה: גוש: 18565 חלקה: 17 מגרש: 3/2 יעוד: מגורים

תכנית: ג/6958, ג/15756

מהות

לגליזציה לשינויים מהיתר מס' 662/96 לבניין קיים בשתי קומות הכולל שתי יח"ד + תוספת שתי קומות בצמוד לבניין הקיים כל קומה כוללת יח"ד - סה"כ 4 יח"ד סה"כ שטח בניה 854.91 מ"ר. פורסמה הקלה לפי סעיף 149, הקלה בקו בניין 2.76 מ' במקום 3.00 מ', לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

ההחלטה אושרה בפה אחד

ת. השלמה

- בקרת תכן תקינה

- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק

- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכן

מספר בקשה: 20190122 תיק בניין: 8565013000 **סעיף 2:**

מבקש:

✦ וליד עואד תעודת זהות: 027508357

✦ פריד עואד תעודת זהות: 023195498

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 9793114370

כתובת הבניין: טמרה

גוש וחלקה: גוש: 18565 חלקה: 13 מגרש: 3/ב/3 יעוד: מגורים

תכנית: ג/15756, ג/6958, ג/10128

מהות

לגליזציה לשינויים מהיתר מס' 364/89 לבנין קיים הכולל שתי יח"ד צמודות + תוספת שטח וממ"ד סה"כ שטח בניה 552.57 מ"ר. פורסמה הקלה לפי סעיף 149, הקלה בניוד אחוזי בניה בקומת קרקע 41.9% במקום 36% ללא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים + הקלה בקו בניין 2.70 מ' במקום 3.00 מ' + הקלה בהקמת ממ"ד במרווחים, לא התקבלו התנגדויות.

החלטות
לאשר בתנאים הבאים:

ההחלטה אושרה בפה אחד

ת. השלמה

- בקרת תכן תקינה
- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק
- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכן

מספר בקשה: 20190398 תיק בניין: 8581021000 **סעיף: 3**

מבקש:

• **חוסאם חג'אזי תעודת זהות: 203325352**

סוג בקשה: רישוי מלא - כולל הקלה ושימוש חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 8188096512

כתובת הבניין: טמרה

גוש וחלקה: גוש: 18581 חלקה: 21 מגרש: 21/15/3/1 יעוד: מגורים
תכנית: ג/6957, ג/15756

מהות

בניין מוצע בשלוש קומות, כל קומה כוללת יח"ד - סה"כ 3 יח"ד, סה"כ שטח בניה 572.46 מ"ר.
פורסמה הקלה לפי סעיף 149, הקלה בקו בניין צידי 2.70 מ' במקום 3.00 מ', לא התקבלו התנגדויות

החלטות
לאשר בתנאים הבאים:

ההחלטה אושרה בפה אחד

ת. השלמה

- בקרת תכן תקינה
- תשלום אגרות בניה והיטלים כחוק
- הצהרת המתכנן שלא בוצעו שינויים עקב בקרת התכן

מספר בקשה: 20180459 תיק בניין: 9610035000 **סעיף: 4**

מבקש:

• **מועצה מקומית כאבול ח. פ: 500205042**

סוג בקשה: רישוי מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 2176251889

כתובת הבניין: כאבול

גוש וחלקה: גוש: 19610 חלקה: 35 יעוד: מגורים
תכנית: ג/5071, ג/16001

מהות

מוצע מבנה מתנ"ס בשתי קומות וחדר טרנספורמציה במרחק של 7.0 מ' ממנו.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

ההחלטה אושרה בפה אחד

ת. השלמה

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

עציון כוכבי
יו"ר הועדה

מג'ד מולא
מהנדס הועדה