

## פרוטוקול ישיבת ועדת מישנה של הו. המקומית

ישיבה מספר: 118 ביום א' תאריך 07/10/07 כ"ה תשרי, תשס"ח בשעה 10:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| עטר דניאל                    | - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה |
| סלים עיד עאוני               | - סגן יו"ר המועצה האזורית ה"גלבו"  |
| אלהרר רמי                    | - סגן יו"ר המועצה האזורית ה"גלבו"  |
| פלד משה                      |                                    |
| זועבי מוחמד חסן ת"ז 52442696 |                                    |
| עומרי עיזאת סעד עלי          |                                    |
| נור צבי                      |                                    |
| בן ארי רמון                  |                                    |
| פלג דני                      |                                    |

#### נציגים:

- |              |                            |
|--------------|----------------------------|
| שופל פנחס    | - מפקח נפתי לבריאות הסביבה |
| רוזנטל נורית | - מתכנתת אזורית            |

#### סגל:

- |                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| מירון אילן עו"ד | - יועץ משפטי של הועדה המקומית       |
| סגל בנימין      | - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה |
| בן-חמו עמי      | - מזכיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה |
| מעוז ריקי       | - אדריכלית המועצה                   |

#### מוזמנים:

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| בר לב ישראל             | - אדריכל |
| אלבו משה                | - מתנגד  |
| נח חנוך                 | - מתנגד  |
| צור הדר                 |          |
| נתנאל הדר               |          |
| בר לב ישראל             | - מתנגד  |
| ששון יעקב               | - ייזם   |
| נוב סטלה                | - מתכנתת |
| תשריט בינוי 200719      |          |
| תשריט בינוי 200710      |          |
| תשריט בינוי 200710      |          |
| תשריט בינוי 200710      |          |
| 4 בקשות להיתר שער הגלבו | - מתנגד  |
| 4 בקשות להיתר שער הגלבו | - ייזם   |
| 4 בקשות להיתר שער הגלבו | - מתכנתת |

### נעדרו

#### חברים:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| קדוש דוד                    |  |
| דהן נפתלי                   |  |
| זועבי יונס עלי ת"ז 58513466 |  |
| אביעד יצחק                  |  |

#### נציגים:

- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| אלכסנדר ירדנה | - מפקחת ארכיאולוגיה |
| קורן נפתלי    | - מהנדס הג"א        |

- נציג השר לאיכות הסביבה	כרמל מילכה
- מרכז בכיר לתכנון חקלאי	יעקבי בני
- משרד השכון בניה כפרית	מכאלי נירית
- הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	בן יוסף רועי
- מ"מ מפקח ארכיאולוגיה גליל תחתון ועמקים	בוטרוס חנא
- נציג ציבור	זועבי אחמד חיליל ת.ז. 5377209
- ממלא מקום נציג שר החקלאות	בירגר ראובן
- מנהל אגף פיקוח	כהן שלום
- מפקד תחנה	רשף/סבג עמוס
- מפקד תחנת משטרה	סני"צ מלכה אורלי
- חבר ועדת שימור מחוזית ג.ת. ועמקים	מאיר דורון
	<b>סגל:</b>
- נציג היועץ המשפטי של הועדה המקומית	בן אלי רונית עו"ד
- מזכיר המועצה האזורית ה"גלבוע"	חייט אילנה
- פקח בניה הועדה המקומית לתכנון ולבני	יוסף מיקי
	<b>מוזמנים:</b>
- המשרד לאיכות הסביבה	דרית סלע

#### אישור פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 117

לאחר עיון כל פרום הועדה הנוכח, בפרוטוקול ישיבת הועדה מס' 117 אשר הועבר אליהם היום טרם תחילת הדיון של הועדה הנוכחית הוחלט ברוב קולות: לאשר

#### נר צבי

נושא חשיבות ההקפדה בהעברת סידרי יום לחברי ונציגי הועדה טרם התכנסותה הועלה מספר פעמים בישיבות קודמות ולצערי בישיבה זאת לא נעשה כך, אשוב ואדגיש כי יש להקפיד על נוהל זה וכי בסדר היום יהיו מפורטים כל הנושאים אשר יובאו בדיון הועדה, נוהל זה מהווה הווה עבורינו כלי מידע חשוב עבור למידת הנושא והכנה לדיון והצבעה בוועדת המשנה של הועדה המקומית. המנעות הועדה מקיום נוהל זה מקשה עלינו את קבלת ההחלטות בעד ו/או נגד, בנוסף יש להמנע להביא לדיון נושאים אשר לא הועברו לידיעתנו בסדר היום ובספר מקרים אפילו הסתבר בעת הדיון בוועדה כי הנושאים היו בלתי מוכנים לדיון ולא נבדקו ע"י הצוות המקצועי של הועדה המקומית, גם נושא זה הועלה מס' פעמים בישיבות ועדה קודמות. לכן אבקש להקפיד על נוהל תקין ולהעביר אלינו סדרי יום ופרוטוקולים של ישיבות שכבר התקיימו מבעוד מועד טרם התכנסות הועדה.

עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

למיטב ידיעתי הועדה מקפידה להעביר סדרי יום מבעוד מועד טרם התכנסות ועדה עוקבת, לצערי, נכון שעבור ועדה זאת לא נשלח סדר יום + פרוטוקול הועדה הקודמת מפאת הפער בלוחות הזמנים הקצר בין הועדות, כולל חופשות וחגים למרות זאת הוחלט לקיים ועדה זאת בדחיפות לאור הנושאים החשובים אשר מובאים היום לדיון, אבקש לאזכירכם כי משרדי הועדה פתוחים בכל עת, לכל אחד מהחברים ו/או הנציגים המעוניינים לעיין בנושאים אשר אמורים לידון בוועדת המשנה טרם התכנסותה.

**הועדה תקפיד לא להביא נושאים לדיון מעבר לסדר היום ובפרט נושאים אשר לגביהם לא נערכה ו/או לא הושלמה בדיקה ע"י הצוות המקצועי של הועדה המקומית.**

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	ע.מ.
1	200712		איחוד וחלוקה - פיצול מגרש עבו מיטב	5	
2	200710		תשריט בינוי המהווה שינוי לתשר בית-השי	7	
3	78		מרכז אזרחי בינלאומי	תחום שי	9
4	200708		תשריט חלוקה	נעורה	11
5	ג/גל/מק/89		שינוי מתעשייה למגורים, ממגורים	עין חרו	12

**סעיף: 1**

תשריט איחוד וחלוקה : 200712  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר : 118 בתאריך : 07/10/2007

**שם: איחוד וחלוקה - פיצול מגרש עבור בעלי מקצוע (לפי מש"צ/6) ל-2 מגרשים**

שטח התוכנית: 1,494.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי ענין:**

יוזם בפועל: "מיטב" מושב עובדים  
מאיר אברהם  
מאיר שרית  
דונין אברהם  
דונין רחל  
נגר שוכאת  
מינהל מקרקעי ישראל  
עורך:  
בעלים:  
י ש ו ב י מ  
מיטב

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

גוש: 20753 ח"ח : 56

**מטרת הדיון****דיון חוזר**

ביום 25.9.2007 התקבלה התנגדות הועדה המחוזית לפיה עולה היות ולא ניתן לא ניתן להוציא היתרים מכוח משצ"6. נוסף על כך, בהתאם לתקנה 2(7) לתקנות סטייה ניכרת, סטייה מהוראה בתכ המחיבת תכנית מפורטת טרם הוצאת היתרי בניה, הינה סטייה ניכרת. משהוברר שמטרת החלוקה היא בינוי בניגוד להוראה מפורשת של המש"צ, לא היה מקום, ואין זה ראוי לאשר חלוקה, שתוביל לכ ניכרת. הדרך הראויה לקידום הבינוי במושב מיטב, היא אישורה של תכנית מפורטת בועדות התכנון בהתאם לחוק.

**מהלך הדיון:**

מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

משצ"6 לישובי יעל מגדירה 16 מגרשים לבעלי מקצוע, מבוקש לחלק את אחד המגרשים ל-2 מגרשים קטנים של 600 מ"ר ו 894 מ"ר פועל יוצא מכך הגדלת מס' המגרשים ל-17.  
לאור מכתב הועדה המחוזית מיום 25.9.07 עולה כי אין בסמכות הועדה לאשר תשריט החלוקה בפורמט כפי שהוגש. מאחר ומטרת החלוקה היא לבצוע בינוי בסטייה להוראה מפורשת של מש"צ 6 אין זה ראוי לאשר חלוקה, שתוביל לסטייה ניכרת. הפתרון הנכון עפ"י החוק להעתר לבקשה הינה אישורה של מפורטת לכל הישוב בועדות התכנון הרלוונטיות זאת בהתאם להוראות תכנית תמ"א 35.

אלהרר רמי - סגן יו"ר המועצה

אין בזה הגיון שהישוב לא יכול לשווק מגרש בשטח של דונם מטעמים של הליך ביוקרטי מיגע ומסורבל

רוזנטל נורית

משהוברר שמטרת החלוקה היא לבצע בינוי בניגוד להוראה מפורשת של המש"צ, אין זה ראוי לאשר חלוקה שתוביל לסטייה ניכרת. הדרך הראויה לקידום הבינוי במושב מיטב, היא אישורה של תכנית מפורטת עבור כל הישוב בועדות התכנון בהתאם לחוק.

מציע להוריד את התכנית מסדר היום וליזום ישיבה עם מתכנן המחוז במגמה חיובית למציאת פתרון חוקי לאשר את תשריט פיצול המגרש, כך שלא יהיה כרוך בהליך ביוקרטי מסורבל.

הוחלט ברוב קולות:

לאשר את תשריט החלוקה בכפוף לקבלת חוות דעת היועץ המשפטי.

### **ה ח ל ט ו ת :**

לאשר בתנאים תשריט החלוקה כפוף בקבלת חוות דעת היועץ המשפטי ותנאי אדריכלית הועדה.

-אישור מנהל מקרקעי ישראל

- חתימה וחותמת ועד הישוב

**שם: תשריט בינוי המהווה שינוי לתשריט קיים**

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי ענין:**

יזום בפועל: בית השיטה קבוצת החוגים  
 עורך: שחר שרון  
 בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

**י ש ו ב י ם**

בית-השיטה

**מטרת הדיון**

דיון חוזר

שמיעת מתנגדים

**מטרת התכנית:**

תכנית פיתוח כללית כולל גבהי מגרשים וסימון חניות וחתכים מנחים.

**מהלך הדיון:**

פלד משה

מודיע כי אינו משתתף בדיון ועוזב את אולם הישיבות

סגל בנימין - מהנדס הועדה המקומית

מציג את השינויים שנעשו ע"י שרון שחר במפלסי המגרשים בתשריט הבינוי החדש.

משה אלבז

המגרש נבחר ונרכש על ידי לאחר שבחנתי את כל המפלסים עפ"י תשריט הבינוי הקיים. הגיעו דיירים שכנים המבקשים להרים את מפלס המגרשים, כעת סיימתי לתכנן בהתאם לתוואי השטח, עפ"י תשריט בינוי ישן. המגרש במפלס אחד בית שטוח, אבקש שישאר כפי שקיים לפי התכנון המקורי. הבעיה הינה השכנים כלומר במבט הפנורמי ואני אראה טרסות ממזרח וממערב, השכן מדרום לא מפריע אלא ממזרח וממערב.

סגל בנימין - מהנדס הועדה המקומית

שוחחנו מספר פעמים ולפי הבדיקה לפי התכנית הקודמת והחדשה לא השתנו שני המגרשים ממזרח וממערב כפי שראה כשרכש את מגרשו.

משה אלבז

הסיבה שעדיין לא הגשתי בקשה להיתר הינה בגלל שהשכנים לא בנו עדיין את הקירות התומכים ולכן הפרוייקט שלי תקוע.

נח חנוך

גובהו הראשוני של מגרש 47 היה 17.77 מ' כיום בבית השכן הוא מוצא 19.00 מ' כלומר הפרש של כ- 2.00 מ'.

המגרשים שממול 57, 56, שמיועדים להיות מוגבהים מהווים לגבי פגיעה נופית, מכוון שבכוונת הדיירים לבנות קומה נוספת.

צור הדר

אני לא מתנגד, בתנאי שעלות ביצוע הקירות התומכים המוגבהים מעבר לנדרש בתשריט הבינוי הישן יחול על מבקש השינוי

עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

התושבים טוענים שאנו משנים את מהות השטח לאחר רכישת המגרשים, האם זה חושף אותנו לתביעות.

מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

הבעיה נובעת מחשש להסתרת הנוף האטרקטיבי. יש להגיש חתכים עקרוניים של המגרשים ע"י שרון שחר

הוחלט ברוב קולות:

- א. לאשר בתנאים בכפוף לקבלת המלצות הצוות המקצועי בהרכב של החברים אלהרר רמי, מעוז ריקי, שחר צביקי נור, סגל בנימין ושרון שחר מתכנת נוף..
- ב. קבלת חוות דעתו של היועץ המשפטי בדבר החשש חשיפת הועדה המקומית לתביעות בגין השינוי בגבהים של המגרשים.

#### ה ח ל ט ו ת:

לאשר את תשריט הבינוי בתנאים הבאים

- א. סיור בשטח של צוות מקצועי בהרכב של החברים רמי, ריקי, בני, צביקי, דני פלג, שרון שחר. ולפעול בהתאם להמלצותיו.
- ב. קבלת חוות דעתו של היועץ המשפטי בדבר החשש של חשיפת הועדה המקומית לתביעות בגין השינוי בגבהים של המגרשים.

-אישור קולחי הגלבו

-חלוקת והגשת התשריט ב-3 גליונות כאשר בכל גליון יוגדר מתחם אחד ממגרש 40-64, גליון שני ממגרש 21-39, גליון שלישי ממגרש 65-100 כולל מצב קיים מול מצב מוצע.

- להגיש חתכים עקרוניים מוצעים של הפיתוח עם פירוט חומרים + פרטים
- התאמת התשריט לגבהים הקיימים במגרשים אשר לגביהם נתנו היתרים כולל קירות
- להוסיף כותרת תשריט בינוי מחייב
- חתימה וחותמת קבוץ בית השיטה
- כתב שיפוי בשעור של 100 אחוז עבור הועדה המקומית אשר יחול על הגורמים כפי שייקבע על ידי היועץ המשפטי
- עלות ביצוע הקירות התומכים המוגבהים מעבר לנדרש בתשריט הבינוי הישן יחול על מבקש השינוי



**שם : מרכז אזרחי בינלאומי**

סמכות : ועדה מחוזית

**בעלי ענין :**

יוזם בפועל : מועצה אזורית הגלבו

עורך : לביא מוטי

בעלים : מינהל מקרקעי ישראל

**י ש ו ב י ם**

תחום שיפוט מוניציפלי

**גושים / חלקות לתכנית :****חלקות בשלמותן:**

גוש : 20254 חלקות : 1-5

גוש : 20255 חלקות : 1-2

**מהלך הדיון:**

מוטי לביא

התכנית מוגשת כחלק מיוזמה משותפת של הרשות הפלסטינאית, מדינת ישראל ומועצה אזורית גלבו להקמת מרכז אזרחי משותף שיכלול בית חולים, אוניברסיטה ומרכז קניות על קו התפר. התכנית תואמת תמ"א 35 אזורים בעלי רגישות סביבתית נופית גבוהה, תמ"א 22 יערות תמ"א 3 מגדירה כביש 60, מבחינת תמ"מ 2/9 האזור חקלאי פתוח, המצוי מחוץ להגדרה של הישובים, סנדלה, מוקבלה, מגן שאול.

מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

מפאת קוצר הזמן המתכנן לא הספיק להגיש פרוגרמה, נספח בינוי, טרם הופעלו יועצי נוף וסביבה, כבישים ותנועה, ביוב, מים וניקוז ויועצים אחרים. התכנית לא פוגעת בהרחבות מוקיבלה, סנדלה.

משה פלד

כיכד התכנית משתלבת עם מסוף הגבול גילמה

עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

קיימו דיאלוגים ומאבקים ברמה מדינית לאומית לגבי מיקום הפרוייקט אשר מהווה מוקד תעסוקתי, בין מדינת ישראל לבין הרשות הפלסטינאית, החלופות שהוצעו היו שער אפרים תרכומיה. בעיני הייזמים מיקום הפרוייקט בתחום מועצה אזורית הגלבו בעדיפות עליונה לאור שיתוף הפעולה הקיים בינינו.

מדובר בהשקעה של יזום פרטי בעלות של כ- 2 מילאד שקל, הפרוייקט מוגדר ברמה לאומית עם כל המשמעויות הנובעות מכך, הגדרת האזור הינו "אזור סחר חופשי", הייזם התנה את הקמת הפרוייקט ב- שלוש תנאים: א. ראש הממשלה - נתן את ברכת הדרך.

ב. שר הבטחון - כנ"ל.

ג. יו"ר האופוזיציה - נתן את ברכתו בכפוף לתנאים מסויימים

ב- 10.10.2007 הוא אמר להחליט. בנוסף גם נשיא המדינה מר' שמעון פרס אישר את הפרוייקט בקשנו ממנכ"ל ממ"י אישור לביצוע שינוי יעוד עבור השטח המבוקש עבור הפרוייקט וקבלנו אור ירוק לשינוי יעוד. כל שאר הפעולות הכרוכות בכך כבר בוצעו. קיים סחר חופשי עם ארה"ב, לתורכים יש אינטרס להקים מוקד כלכלי גדול שחלקו העיקרי בצד הפלסטינאי, הרשות ביצעה הפקעה אך טרם שילמה פיצויים לבעלי הקרקע.

אנו מצויים בקוצר זמן לקידום הפרוייקט ברמה הסטטוטורית במוסדות התכנון הרלוונטיים.

מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

---

יש צורך בהכנסת יועצים מומחים נוספים בתכנון הפרוייקט

הוחלט ברוב קולות:

להמליץ בפני הועדה המקומית להפקיד את התכנית.

### **ה ח ל ט ו ת :**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית ובתנאים הבאים  
תקון תכניות

---

-הגשת פרוגרמה

-הגשת נספח נופי/סביבתי

-הגשת נספח בינוי

-הגשת נספח תנועה וכבישים

תשריט חלוקה : 200708

**סעיף : 4**

פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר : 118 בתאריך : 07/10/2007

**שם : תשריט חלוקה**שטח התוכנית : 5,552.000 מ"ר  
סמכות : ועדה מקומית**בעלי ענין :**יוזם בפועל : זועבי עובייד זייד  
**י ש ו ב י ם**  
נעורה**גושים / חלקות לתכנית :****חלקות בשלמותן :**

גוש : 17051 חלקות : 18

**מהלך הדיון :**

זועבי מוחמד חסן

מודיע כי אינו משתתף בדיון ועוזב את אולם הישיבות

מעוז ריקי

מציגה את תשריט החלוקה עבור חלקה 18.

הוחלט ברוב קולות :

לאשר את תשריט החלוקה בתנאים

**ה ח ל ט ו ת :**לאשר את תשריט חלוקה  
תשריט-לצמצם את הגליון כך שיוצג בו רק חלקה 18 בשלמות וחלק קטן של החלקות  
הגובלות.-חלוקה של מגרש 18/2 ל- 2 מגרשים כך שכל בית קיים יהיה במגרש אחד  
ובמרחק של 3 מ' מהגבולות ובהתאם לתקן שטחים

-הוכחת בעלות על הנכס

-אישור מינהל מקרקעי ישראל

-להוסיף מרחקים לגבולות של בתים קיימים במגרש 18/2 כולל מס' מגרשים

-להוסיף מרחקים לגבולות של בתים קיימים כולל מס' מגרשים הכותרת התשריט

-חתימה וחתימת ועד הישוב

**סעיף: 5** שינוי לת. מפורטת: ג/גל/מק/89  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**שם: שינוי מתעשיה למגורים, ממגורים לחניה, מחניה לתעשיה**

שטח התוכנית: 28,738.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי ענין:**

יוזם בפועל: קבוץ עין חרוד מאוחד  
עורך: פורטנוי יקטרינה  
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל  
**י ש ו ב י מ**  
עין חרוד מאוחד

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 23163 חלקות: 158

**חלקי חלקות:**

גוש: 23163 ח"ח: 160

**מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:**

שינוי מתעשיה למגורים, ממגורים לחניה, מחניה לתעשיה.  
ניוד שטחים ללא הבדלים עפ"י סעיף 62א' (א) (1), (6).  
שינוי באיזור התעשיה קו בניה עפ"י סעיף 62א. (א) (4).

**מ ה ל ד ה ד י ו ן:**

בן-ארי רמון

מודיע כי אינו משתתף בדיון ועוזב את אולם הישיבות

מעוז ריקי

הציגה את התכנית

**ה ח ל ט ו ת:**

לאשר את התכנית על פי סעיף 62א. (א) ובתנאי הועדה המקומית מסמכים

כתב שיפוי בשיעור של 100 אחוז עבור הועדה המקומית תקנון

עמוד השער:-- יש להוסיף תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 "סוג התכנית, יש להוסיף עפ"י סעיף, ..

דברי הסבר:-- לא ברור, עמודה ריקה

סעיף 1.4:-- יש להוסיף בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף, ...

היתרים או הרשאות:-- יש להוסיף תכנית שמכוחה נתן להוציא היתרים או הרשאות

סעיף 1.5.5:-- התאמת גושים וחלקות בין תשריט ותקנון

סעיף 1.6.1:-- תת סעיף, למחוק את המשפט (נא לא לצמצם וכו', .....)

סעיף 1.7:-- יש להוסיף בעמודה "גורם מאשר" ועדה מקומית

סעיף 8 חתימות ואישורים:-- יש להעביר לסוף התקנון

- יש להוסיף מספרים לכל העמודים בתקנון  
 -סעיף 2.1 :- יש להוסיף עפי סעיף, ...,  
 -סעיף 2.2 :- למחוק את המילים החלפת קרקעות ולהוסיף עפ"י סעיף, ...,  
 -יש להוסיף ניוד יעודי קרקע ללא שינוי בשטח עפ"י סעיף, ...,  
 -סעיף 2.3 :- למחוק את הרשימה בעמודה סוגי נתון כמותי (לא רלוונטי)  
 -סעיף 3 :- למחוק את הרשימה בעמודת יעודים (לא רלוונטי)  
 -סעיף 4.1.1 :- לפרט שימושים עבור חניה עפ"י התכנית המאושרת  
 -סעיף 4.2.1 :- לפרט שימושים עבור מגורים עפ"י התכנית המאושרת  
 -סעיף 4.2.2 :- לפרט הוראות עבור אזור תעשייה עפ"י התכנית המאושרת  
 -למחוק את המשפט (נא לצמצם כאן שורות, ...)  
 -סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה :- יש לפרט לפי התכנית המאושרת  
 -צילום טבלת אזורים ומגבלות מתכנית מאושרת יש להטמיע בטבלה  
 החדשה עפ"י הנחיות מבא"ת 2006  
 -סעיף 6 :- יש להוסיף תתי סעיפים

1. מים
2. נקוז
3. ביוב
4. חשמל
5. אשפה
6. אחוד וחלוקה
7. הפקעות
8. רישום מבנים קיימים
9. תנאים מוקדמים להיתרי בניה, 10. היטל השבחה.
11. כבוי אש, 12. סידורים מיוחדים לנכים. 13. תנאים  
 לבצוע התכנית.

התאמת גושים וחלקות בין תשריט ותקנון  
 -עורך התכנית, חתימתו  
 -יוזם התכנית, חתימתו  
 -בעל הקרקע, חתימתו  
 -להוסיף סעיף בדבר שיפוי בשיעור של 100 אחוז עבור הועדה המקומית  
 תשריט

כותרת :- שורה מתחת לתכנית מספר יש להוסיף המהווה שינוי לתכנית מספר, ...  
 -יש להוסיף תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א, ...  
 -יש להוסיף נפה יזרעאל  
 -למחוק את המילים רשות מקומית: הגלבוה ולרשום תחום שפוט מונציפלי  
 מועצה אזורית הגלבוה  
 -עורך התכנית, חתימתו  
 -יוזם התכנית, חתימתו  
 -בעל הקרקע, חתימתו  
 -תרשים סביבה :- להוסיף מספר תכנית מפורטת מאושרת  
 -התאמת צבעים לתכנית מפורטת מאושרת  
 -לברר ק.מ. 1: 2500  
 -לתקן כותרת התרשים ולרשום תרשים סביבה קרובה  
 -להוסיף תרשים התמצאות כללית בק.מ. שלא יפחת מ-20000: 1  
 על רקע גושים כולל קואורדינטות וגבול התכנית  
 -חתימת מודד מוסמך  
 -מצב מאושר :- למחוק כל המלל הקשור למודד (נכלל בעמודת מידע  
 שמות וחתימות) בגליון  
 למחוק/לברר כביש מצד דרום שלא קיים בתכנית מאושרת  
 -מצב מוצע :- למחוק/לברר כביש מצד דרום שלא קיים בתכנית מאושרת  
 לשנות קווי בנין לאפס מ' במקום 3 מ'  
 קו בנין אפס עבור מבנה משרדים ולא 3 מ'  
 מקרא מצב קיים + מוצע :- להוסיף רוזטות הדרכים

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
15	מוקיבלה	זיאדאת עבדאללה מוח	28	46	20012	2001246028	20050317	1
17	מוקיבלה	זיאדאת מופיד טובחי	20	1	20013	2001301020	20060709	2
19	שער הגלבווע	ששון יעקב		3	20572	205720300	20040817	3
22	שער הגלבווע	ששון יעקב		3	20572	205720301	20040818	4
25	שער הגלבווע	שער הגלבווע תיירות ונו		3	20572	205720302	20040819	5
29	שער הגלבווע	ששון יעקב		3	20572	205720303	20040820	6
33	גן-נר 22	שבח חיים	22	4	20855	2085500422	20050108	7
35	כפר יחזקאל	טביבי שלומי	76	81	23086	2308681076	20070822	8

**סעיף: 1** מספר בקשה: 20050317 תיק בנין: 2001246028  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עוד:**

תעודת זהות: 5684883 ספדי רבאח עבד אל קאדר  
704/21 נצרת מיקוד: 16000

**מתכנן שלד:**

תעודת זהות: 5684883 ספדי רבאח עבד אל קאדר  
704/21 נצרת מיקוד: 16000

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: מוקיבלה**

גוש וחלקה: גוש: 20012 חלקה: 46 מגרש: 28 יעוד: מרכז אזרחי

סוג הבניה: רגילה

תכנית: ג/גל/מק/20

<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
126.97	לגיטימציה	מסחר

**מהות הבקשה:****דיון חוזר**

חידוש החלטה

**החלטות:**

לאשר בתנאים הבאים:

סיום ההליך הסטטוטורי בדבר אישור תכנית ג/גל/מק/20

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- אישור הג"א

- אישור רשות העתיקות

- תשלום/ברור היטל השבחה

- תשלום ארנונה

- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס

- תשלום היטל ביוב

- תשלום היטל כבישים

- בדיקת מפקח הועדה לגבי התאמת מצב קיים בשטח למוצג בגרמושקה

- אישור מהנדס מחלקת מים וביוב בתאום מראש טל: 04-6533291

מירס: 057-7620838

- טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות

- הצגת היתר לבנין קיים

- אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה

- תיקון חזיתות: צפונית

- חתימה וחתימת ועד הישוב

- להוסיף חיבור לביוב צבורי + דרך גישה בתרשים המגרש

18/09/07

18/09/07

- 18/09/07 - גובה פני קרקע טבעי ומתוכנן בתכנית גג, חתכים, חזיתות ותכנית
- 18/09/07 - חץ צפון בתכנית המבנה ק.מ. 1: 100
- 09/05/05 - תכנית גגות
- 18/09/07 - הגשת צילום ת.ז. של המבקש, בעל הזכות בנכס ו/או המחזיקים בו
- 18/09/07 - תיקון חישוב שטחים (ראה עותק משרדי) ולפרט שטח קומה ב'
- 09/05/05 - הגשת תרשים סביבה ברדיוס של 150 מ' וק.מ. תואם תכנית מפורטת
- 18/09/07 - השלמת כל החותמות והחתימות במפרט
- 18/09/07 - לפרט הגדר ק.מ. 1: 25
- 18/09/07 - השלמת פרטים אישיים של כל הגורמים מס' טלפון ת.ז. כתובת וכו,
- 18/09/07 - השלמת מפה מצבית ק.מ. 1: 250 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון קווי קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות
- 18/09/07 (T.L + I.L) וכוון הזרימה,
- 18/09/07 - מפת איתור העבודה ק.מ. 1: 100 בה יצוינו דרכי גישה, גדרות,
- 18/09/07 ריכוז פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חצרות, חיבור לביוב ציבורי,
- 18/09/07 משטחים לריכוז מיכלי גז. הקצאת מקומות חניה כולל נכים עפ"י
- 18/09/07 תקן חניה, דרכי גישה
- 18/09/07 - לברר עם המתכנן "מיכלי דלק" בחצר
- 18/09/07 - לגיטימציה למבנים ו/או שטחים הקיימים ללא היתר ובסטיה מהיתר
- 18/09/07 - חוות דעת שרותי כבאות
- 18/09/07 - חוות דעת משרד הבריאות
- 18/09/07 - סידורים מיוחדים לנכים
- 18/09/07 - אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080
- 18/09/07 אשקלון 78150.
- 09/05/05 - הוכחת בעלות על הנכס (ראה חוזה חכירה מיום 15.12.1978
- 09/05/05 למטרת מיכל נפט וסולר
- 18/09/07 - אישור מינהל מקרקעי ישראל בנוסף גם עבור חנות מכולת



**סעיף: 2** מספר בקשה: 20060709 תיק בנין: 2001301020  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עורד:**

מסאד פורסאן  
ת"ד 247 מוקיבלה מיקוד: 19354  
תעודת זהות: 33318726

**מתכנן שלד:**

מסאד פורסאן  
ת"ד 247 מוקיבלה מיקוד: 19354  
סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: מוקיבלה**

גוש וחלקה: גוש: 20013 חלקה: 1 מגרש: 20 יעוד: מגורים א'  
סוג הבניה:

תכנית: 6462/ג

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת	259.14

**מהות הבקשה:****דיון חוזר**

חידוש החלטה

**החלטות:**

לאשר בתנאים הבאים:

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- תשלום/ברור היטל השבחה

- תשלום ארנונה

- תשלום היטל ביוב

- תשלום היטל כבישים

- חלוקה ל-2 מגרשים בהתאמה לתשריט איחוד מאושר ע"י הועדה המחוזית

מיום 7.8.91 בתיק 90-10-14

- השלמת כל החותמות והחתימות במפרט

- בדיקת מפקח הועדה לגבי התאמת מצב קיים בשטח למוצג בגרמושקה

- טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות

אטימות נגד גזים במרחבים מוגנים ומקלטים עפ"י ת"י 4577

- אישור הג"א

18/09/07

- חתימה וחותמת ועד הישוב

12/07/06

- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס

01/08/06

- להוסיף באופן ברור קווי טלפון וחיבור לביוב צבורי בתרשים המגרש

01/08/06

- גובה פני קרקע טבעי ומתוכנן בתכנית גג, חתכים, חזיתות ותכנית

01/08/06

- הגשת צילום ת.ז. של המבקש, בעל הזכות בנכס ו/או המחזיקים בו

01/08/06

- הגשת תרשים סביבה ברור ברדיוס של 150 מ' וק.מ. תואם תכנית מפורטת

01/08/06

- 01/08/06 - השלמת פרטים אישיים של כל הגורמים מס' טלפון ת.ז. כתובת וכו,
- 01/08/06 - השלמת מפה מצבית ק.מ. 1:250 מעודכנת לשישה חודשים חתומה
- 01/08/06 מוסמך עם סימון קווי טלפון, קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות
- 01/08/06 (T.L + I.L) וכוון הזרימה, סימון גרפי של קווי רמה בהפרשי גובה
- 01/08/06 של 1 מ', מעבר לכך כל 0.5 מ', מפלס רצפת הכניסה הקובעת ושל מבנים סמוכים.
- 01/08/06 - מפת איתור העבודה ק.מ. 1:100 בה יצוינו דרכי גישה למבנה, פתרון מקומות
- 01/08/06 החניה בתוך המגרש למחוק גדרות מצד צפון ע"מ לאפשר נגישות נאותה לכלי
- 01/08/06 הרכב, גבהים אבסולוטים של הכניסה הקובעת למבנה ושל החצרות.
- 12/07/06 - אישור מהנדס מחלקת מים וביוב בתאום מראש טל: -04-6533219
- 12/07/06 מירס: - 057-620838
- 05/07/05 - חוות דעת היועץ המשפטי
- 18/09/07 - הוכחת בעלות על הנכס
- 18/09/07 - פירסום בעתונות הודעה בדבר מתן הקלה של עד 10 אחוז בקו בנין
- 18/09/07 צדדי עפ"י סעיף 149 סעיף לחוק התכנון והבניה
- 18/09/07 - משלוח הודעות לכל בעלי הענין כקבוע בסעיף 149 סעיף קטן (א2)
- 18/09/07 (א)(ב) לחוק התכנון והבניה.
- 01/08/06 - תיקון חישוב שטחים: (ראה עותק משרדי)
- 01/08/06 - לאטום פתח חדר המדרגות בתכנית קומה א' ו-ב'
- 01/08/06 - תיקון חזיתות: מערבית
- 01/08/06 - לתקן את שטח המגרש לפי מפת מדידה מעודכנת ובהתאם לכך אחוזי בניה
- 01/08/06 - ביצוע האמור בסעיף 2. (א)(ב) תקנות התכנון והבניה בדבר החלפת מתכנן

**סעיף: 3**

מספר בקשה: 20040817 תיק בנין: 205720300

פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עוד:**

תעודת זהות: 006784714

- ברלב ישראל
- רח" המלכים 42 רמת השרון

**אחראי שלד:**

תעודת זהות: 006202287

- אריה מצר
- ת.ד 6544 חיפה
- סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: שער הגלבוץ**

גוש וחלקה: גוש: 20572 חלקה: 3 יעוד: ספורט ונופש

סוג הבניה: רגילה

תכנית: ג/גל/מק/98

שטח עיקרי	שטח שירות	תאור הבקשה	שימוש עיקרי
611.47	288.58	בניה חדשה	מסחר

**מהות הבקשה:**

חנויות משולב במסעדה

**דיון חוזר**

שינוי החלטה

**מהלך הדיון:****בר-לב ישראל**

תכנית ג/5609 מיעדת מגרש של כ- 76 ד' לפיתוח כחניון, בתי ממכר לסחורות מוצרים מהאיזור, מסעדות וכו',

מוצעת כאן בפני הועדה תכנית בינוי שנערכה לפי הוראות תכנית ג/5609 שקבעה כי היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי. התכנית מגדירה מיקומים לבתי ממכר (בשני מבנים), מסעדה וחצר איכרים עם מבנה שרותים שבא לשרת את כלל מבקרי האתר.

כמו כן מוצגת תכנית החניה לאורחים והפיתוח העקרוני של הנוף, הכולל בתוכו משטחים וכיכר הצופים לנוף ושתי טיילות המחברות את כל המבנים בינם לבין עצמם ובינם לפיתוח הנופי והגינות שהם עיקר שטח הפרוייקט. הבינוי הינו דליל ביותר ותואם לפתוח הנופי. לאור האמור אבקש לאשר את תכנית הבינוי.

על רקע תכנית הבינוי שהוצגה בפניכם לפי זכויות הבניה אשר בתכנית ג/5609 הוגשו 4 בקשות להיתר בתוספת שטחי שירות כפי שאושרו ע"י הועדה ב- 14.9.04 באותה ישיבה אושרו גם הבקשות להיתר.

המבנים הם בעלי אופי כפרי, מצופים באבן ומחופים בגגות רעפים על מנת להשתלב בנוף הכפרי. בקשה מס' 20040817 - מבנה בתי ממכר המהווה דופן מערבית לכיכר. בשטח עיקרי של כ- 455 מ"ר ושטח שרות של כ- 85 מ"ר. מבנה זה מספר חנויות לממכר בגדלים שונים כאשר כ- 200 מ"ר מיועדים למסעדת מזנון מהיר למטיילים.

**מעוז ריקי - אדריכלית המועצה**

במשרדי הועדה נתקבלו 2 מכתבים ממתכנן המחוז והמתכנתת האזורית של הועדה המחוזית בהיבט

התכנוני לגבי מיקום המבנים המוצעים שאינו תואם תכנית ג/5609 ומנגד מכתבו של עו"ד קרייטי מטעם הייזם הטוען את ההיפך מהאמור במכתבים של הועדה המחוזית.

#### בר - לב ישראל

ראשית אציין כי הייזם ששון ישראל רכש את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל, המתכנתת האזורית הוציאה מכתב המאשר את שטחי השירות הנוספים המוצעים. על כך אין חילוקי דעות בין הועדה המקומית ליזם. התכנית הינה כללית ובה סימונים לכאורה של יעודי קרקע, תשריט אינדיקטיבי בלבד המשקף את כוונת התכנית, אולם אינו מהווה תכנון לבינוי, מכתמי הצבע שבתשריט לא נתן ללמוד על קיומו של קו בנין אלא לראותם כסימבול המציין את האזור המיועד לבינוי המוצע בכפוף לתכנון מפורט, דבר המותיר שקול דעת לועדה המקומית לאשר תכנית בינוי שעומדת בהיקפים המותרים עפ"י התכנית ותואמת מיקומים אינדיקטיביים המפורטים בתשריט. בנוסף התכנית מבהירה כי שטח התכנית אינו ניתן לחלוקה ולכן יש להתייחס לכל שטח התכנית כמגרש אחד, לכן אין מצב שמשוהו נפגע מהעניין הזה. אנו סבורים שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

#### משה פלד

התכנית מאוד כוללת, יש להיות עירניים מאוד בנושא פגיעה נופית, כגון: המנעות מגגות רעפים וכדומה.

#### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

האזור שלנו זקוק מאוד למוקדים מסחריים תיירותיים, לפי כך מציע לאשר את המבוקש בכפוף לקבלת הסכמת מתכנן המחוז מר' אלכס שפול.

#### מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

פונה ליו"ר הועדה המקומית בשאלה האם יש צורך של התערבות אדריכלית המועצה בנושא של עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות המבנים עם הסביבה כגון: גבהים אבסולוטיים, חומרים וכדומה או לאשר את המבנים כפי שמבוקש תוך ידיעה כי המתכנן לקח את כל הפרמטרים האלה בחשבון בתכנון הפרוייקט.

#### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

אני משוכנע כי יש בתכנון המוגש הבעת רצון של המתכנן להשתלבותם של המבנים עם הסביבה. אין מניעה כי אדריכלית המועצה תעביר הערותיה ו/או המלצותיה העקרוניות למתכנן, יחד עם זאת לא תחול החובה על המתכנן לביצוען.

הוחלט ברוב קולות:

לאשר בתנאים כפוף הקבלת הסכמת מתכנן המחוז

#### ה ח ל ט ו ת:

ל א ש ר ב ת נ א י ס ה ב א י ס :

כפוף בקבלת הסכמת מתכנן המחוז

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

- חוות דעת משרד הבריאות

- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה
- הגשת 1 עותק של חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל
- מפה מצבית ק.מ. 1: 500 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה, מבנים קיימים ברדיוס של 10 מ' מגבולות הנכס, התאמת שטח הקרקע כפי שהוקצה ע"י ממ"י. קווי רמה בהפרשי גובה של 0.5 מ' לגבי קרקע עם שפוע מעל 10 אחוז, ותוגש על רקע עתודות קרקע בתכנית פיתוח (נספח 2) בתכנית ג/5609 המאושרת.
- תוכנית בינוי ק.מ. 1: 500 לכל המתחם בה יצוינו דרכי גישה למבנים, כניסה לאתר, מיקום חניה+טעינה ופריקה, פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חיבור לביוב צבורי ו/או פתרון מקומי, התאמת שטח הקרקע לפי ההקצאה של ממ"י, תאום מפלסי המבנים עם כביש 675 וכביש הכניסה להר הגלבוע.
- אישור מנכ"ל קולחי הגלבוע
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד העבודה
- הגשת תרשים סביבה ק.מ. 1: 1000 על רקע עתודות קרקע בתכנית מפורטת ג/5609 מאושרת (נספח 1)
- טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות
- אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080 לגבי מס' חניות הדרושות עפ"י תקן עבור רכב פרטי וצבורי כולל מערכת כבישים/דרכי גישה עבור נכים
- פריסת חתכים ק.מ. 1: 500 לאורך כל הפרוייקט בראיה כוללת ובהתאמה לטופוגרפיה קיימת, כאשר חתך אחד יעבור דרך כביש הכניסה לגלבוע, חניות, שוק איכרים, מבנה ההנהלה, חצרות כולל פיתוח נופי ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון מזרח). חתך נוסף יעבור דרך כביש 657, מבנה ההנהלה ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון דרום).
- אישור הג"א
- הגשת נספח תנועה הכולל כבישים, חניות עבור רכב פרטי וצבורי עפ"י תקן באישור יועץ תנועה
- הגשת תכנית פיתוח נוף חתומה ע"י אדריכל נוף עבור מבנה ההנהלה, הכוללת טרסות, קירות תמיכה, חומרי פיתוח.
- אישור מע"צ
- אישור מנהל הרחבות ישובים, מועצה אזורית הגלבוע, מוקד: 1-700-704-741
- הגשת הסכם חתום בין הצדדים בדבר מינוי קבלן אחראי לבצוע שלד רשום בפנקס הקבלנים במדור רלוונטי לעבודה המתבקשת עפ"י ההיתר (הנוסח יינתן במשרדינו).
- הגשת טופס הצהרה בדבר כמות הטמנת פסולת בנין באתר מוסדר נוסח ינתן במשרדינו.

**סעיף: 4**

מספר בקשה: 20040818 תיק בנין: 205720301

פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עוד:**

תעודת זהות: 006784714

- ברלב ישראל
- רח" המלכים 42 רמת השרון

**מתכנן שלד:**

תעודת זהות: 006202287

- אריה מצר
- ת.ד 6544 חיפה
- סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: שער הגלבוץ**

גוש וחלקה: גוש: 20572 חלקה: 3 יעוד: ספורט ונופש

סוג הבניה: רגילה

תכנית: ג/גל/מק/98

שטח עיקרי	שטח שירות	תאור הבקשה	שימוש עיקרי
414.99	240.69	בניה חדשה	מסחר

**מהות הבקשה:**

חנויות + מחסנים

**דיון חוזר**

שינוי החלטה

**מהלך הדיון:****בר-לב ישראל**

תכנית ג/5609 מיעדת מגרש של כ- 76 ד' לפיתוח כחניון, בתי ממכר לסחורות מוצרים מהאיזור, מסעדות וכו', ..

מוצעת כאן בפני הועדה תכנית בינוי שנערכה לפי הוראות תכנית ג/5609 שקבעה כי היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי. התכנית מגדירה מיקומים לבתי ממכר (בשני מבנים), מסעדה וחצר איכרים עם מבנה שרותים שבא לשרת את כלל מבקרי האתר.

כמו כן מוצגת תכנית החניה לאורחים והפיתוח העקרוני של הנוף, הכולל בתוכו משטחים וכיכר הצופים לנוף ושתי טיילות המחברות את כל המבנים בינם לבין עצמם ובינם לפיתוח הנופי והגינות שהם עיקר שטח הפרוייקט. הבינוי הינו דליל ביותר ותואם לפתוח הנופי. לאור האמור אבקש לאשר את תכנית הבינוי.

על רקע תכנית הבינוי שהוצגה בפניכם לפי זכויות הבניה אשר בתכנית ג/5609 הוגשו 4 בקשות להיתר בתוספת שטחי שירות כפי שאושרו ע"י הועדה ב- 14.9.04 באותה ישיבה אושרו גם הבקשות להיתר.

המבנים הם בעלי אופי כפרי, מצופים באבן ומחופים בגגות רעפים על מנת להשתלב בנוף הכפרי. בקשה מס' 20040818 - מבנה בתי ממכר המהווה דופן דרומי של הכיכר ובקצהו מגדל תצפית לנוף, שהוא גם האלמנט הבולט בפרוייקט ויהווה נקודת ציון בשטח. שטח עיקרי של כ- 480 מ"ר ושטח שרות של כ- 195 מ"ר.

**מעוז ריקי - אדריכלית המועצה**

במשרדי הועדה נתקבלו 2 מכתבים ממתכנן המחוז והמתכנתת האזורית של הועדה המחוזית בהיבט

התכנוני לגבי מיקום המבנים המוצעים שאינו תואם תכנית ג/5609 ומנגד מכתבו של עו"ד קרייטי מטעם הייזם הטוען את ההיפך מהאמור במכתבים של הועדה המחוזית.

#### בר - לב ישראל

ראשית אציין כי הייזם ששון ישראל רכש את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל, המתכנתת האזורית הוציאה מכתב המאשר את שטחי השירות הנוספים המוצעים. על כך אין חילוקי דעות בין הועדה המקומית לייזם. התכנית הינה כללית ובה סימונים לכאורה של יעודי קרקע, תשריט אינדיקטיבי בלבד המשקף את כוונת התכנית, אולם אינו מהווה תכנון לבינוי, מכתמי הצבע שבתשריט לא נתן ללמוד על קיומו של קו בנין אלא לראותם כסימבול המציין את האזור המיועד לבינוי המוצע בכפוף לתכנון מפורט, דבר המותיר שקול דעת לועדה המקומית לאשר תכנית בינוי שעומדת בהיקפים המותרים עפ"י התכנית ותואמת מיקומים אינדיקטיביים המפורטים בתשריט. בנוסף התכנית מבהירה כי שטח התכנית אינו ניתן לחלוקה ולכן יש להתייחס לכל שטח התכנית כמגרש אחד, לכן אין מצב שמשוהו נפגע מהעניין הזה. אנו סבורים שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

#### משה פלד

התכנית מאוד כוללת, יש להיות עירניים מאוד בנושא פגיעה נופית, כגון: המנעות מגגות רעפים וכדומה.

#### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

האזור שלנו זקוק מאוד למוקדים מסחריים תיירותיים, לפי כך מציע לאשר את המבוקש בכפוף לקבלת הסכמת מתכנן המחוז מר' אלכס שפול.

#### מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

פונה ליו"ר הועדה המקומית בשאלה האם יש צורך של התערבות אדריכלית המועצה בנושא של עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות המבנים עם הסביבה כגון: גבהים אבסולוטיים, חומרים וכדומה או לאשר את המבנים כפי שמבוקש תוך ידיעה כי המתכנן לקח את כל הפרמטרים האלה בחשבון בתכנון הפרוייקט.

#### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

אני משוכנע כי יש בתכנון המוגש הבעת רצון של המתכנן להשתלבותם של המבנים עם הסביבה. אין מניעה כי אדריכלית המועצה תעביר הערותיה ו/או המלצותיה העקרוניות למתכנן, יחד עם זאת לא תחול החובה על המתכנן לביצוען.

הוחלט ברוב קולות:

לאשר בתנאים כפוף הקבלת הסכמת מתכנן המחוז

#### ה ח ל ט ו ת:

ל א ש ר ב ת נ א י ס ה ב א י ס :

כפוף בקבלת הסכמת מתכנן המחוז.

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

- חוות דעת משרד הבריאות

- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה
- הגשת 1 עותק של חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל
- מפה מצבית ק.מ. 1: 500 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה, מבנים קיימים ברדיוס של 10 מ' מגבולות הנכס, התאמת שטח הקרקע כפי שהוקצה ע"י ממ"י. קווי רמה בהפרשי גובה של 0.5 מ' לגבי קרקע עם שפוע מעל 10 אחוז, ותוגש על רקע עתודות קרקע בתכנית פיתוח (נספח 2) בתכנית ג/5609 המאושרת.
- תוכנית בינוי ק.מ. 1: 500 לכל המתחם בה יצוינו דרכי גישה למבנים, כניסה לאתר, מיקום חניה+טעינה ופריקה, פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חיבור לביוב צבורי ו/או פתרון מקומי, התאמת שטח הקרקע לפי ההקצאה של ממ"י, תאום מפלסי המבנים עם כביש 675 וכביש הכניסה להר הגלבוע.
- אישור מנכ"ל קולחי הגלבוע
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד העבודה
- הגשת תרשים סביבה ק.מ. 1: 1000 על רקע עתודות קרקע בתכנית מפורטת ג/5609 מאושרת (נספח 1)
- טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות
- אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080 לגבי מס' חניות הדרושות עפ"י תקן עבור רכב פרטי וצבורי כולל מערכת כבישים/דרכי גישה עבור נכים
- פריסת חתכים ק.מ. 1: 500 לאורך כל הפרוייקט בראיה כוללת ובהתאמה לטופוגרפיה קיימת, כאשר חתך אחד יעבור דרך כביש הכניסה לגלבוע, חניות, שוק איכרים, מבנה ההנהלה, חצרות כולל פיתוח נופי ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון מזרח). חתך נוסף יעבור דרך כביש 657, מבנה ההנהלה ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון דרום).
- אישור הג"א
- הגשת נספח תנועה הכולל כבישים, חניות עבור רכב פרטי וצבורי עפ"י תקן באישור יועץ תנועה
- הגשת תכנית פיתוח נוף חתומה ע"י אדריכל נוף עבור מבנה ההנהלה, הכוללת טרסות, קירות תמיכה, חומרי פיתוח.
- אישור מע"צ
- אישור מנהל הרחבות ישובים, מועצה אזורית הגלבוע, מוקד: 1-700-704-741
- הגשת הסכם חתום בין הצדדים בדבר מינוי קבלן אחראי לבצוע שלד רשום בפנקס הקבלנים במדור רלוונטי לעבודה המתבקשת עפ"י ההיתר (הנוסח יינתן במשרדינו).
- הגשת טופס הצהרה בדבר כמות הטמנת פסולת בנין באתר מוסדר נוסח ינתן במשרדינו.



**סעיף: 5**

מספר בקשה: 20040819 תיק בנין: 205720302

פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עורד:**

תעודת זהות: 006784714

- ברלב ישראל
- רח" המלכים רמת השרון

**מתכנן שלד:**

תעודת זהות: 006202287

- אריה מצר
- ת.ד 6544 חיפה
- סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: גבעת יזרעאל**

גוש וחלקה: גוש: 20572 חלקה: 3 ; 4 יעוד: חניון וספורט

סוג הבניה:

תכנית: ג/גל/מק/98

שטח עיקרי	שטח שירות	תאור הבקשה	שימוש עיקרי
316.00	55.53	בניה חדשה	מסחר

**מהות הבקשה:**

שירותים ציבוריים + שוק איכרים

**דיון חוזר**

שינוי החלטה

**מהלך הדיון:****בר-לב ישראל**

תכנית ג/5609 מיעדת מגרש של כ- 76 ד' לפיתוח כחניון, בתי ממכר לסחורות מוצרים מהאיזור, מסעדות וכו',

מוצעת כאן בפני הועדה תכנית בינוי שנערכה לפי הוראות תכנית ג/5609 שקבעה כי היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי. התכנית מגדירה מיקומים לבתי ממכר (בשני מבנים), מסעדה וחצר איכרים עם מבנה שרותים שבא לשרת את כלל מבקרי האתר.

כמו כן מוצגת תכנית החניה לאורחים והפיתוח העקרוני של הנוף, הכולל בתוכו משטחים וכיכר הצופים לנוף ושתי טיילות המחברות את כל המבנים בינם לבין עצמם ובינם לפיתוח הנופי והגינון שהם עיקר שטח הפרוייקט. הבינוי הינו דליל ביותר ותואם לפתוח הנופי. לאור האמור אבקש לאשר את תכנית הבינוי.

על רקע תכנית הבינוי שהוצגה בפניכם לפי זכויות הבניה אשר בתכנית ג/5609 הוגשו 4 בקשות להיתר בתוספת שטחי שירות כפי שאושרו ע"י הועדה ב- 14.9.04 באותה ישיבה אושרו גם הבקשות להיתר.

המבנים הם בעלי אופי כפרי, מצופים באבן ומחופים בגגות רעפים על מנת להשתלב בנוף הכפרי. בקשה מס' 20040819 - מבנה שרותים לחצר האיכרים ושרותים לכלל האתר. השרותים נועדו לקהל של עד 1000 איש. המבנה בשטח עיקרי של כ-145 מ"ר ושטח שרות של כ-230 מ"ר, מכיל בתוכו גם את משרדי מנהלת האתר וחדר לשומרים - וזאת בקומת מסד המכילה גם חנות להשכרת רכב 4X4 לטיולים בגלבו.

**מעוז ריקי - אדריכלית המועצה**

במשרדי הועדה נתקבלו 2 מכתבים ממתכנן המחוז והמתכנתת האזורית של הועדה המחוזית בהיבט התכנוני לגבי מיקום המבנים המוצעים שאינו תואם תכנית ג/5609 ומנגד מכתבו של עו"ד קרייטי מטעם הייזם הטוען את ההיפך מהאמור במכתבים של הועדה המחוזית.

### בר - לב ישראל

ראשית אציין כי הייזם ששון ישראל רכש את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל, המתכנתת האזורית הוציאה מכתב המאשר את שטחי השירות הנוספים המוצעים. על כך אין חילוקי דעות בין הועדה המקומית לייזם. התכנית הינה כללית ובה סימונים לכאורה של יעודי קרקע, תשריט אינדיקטיבי בלבד המשקף את כוונת התכנית, אולם אינו מהווה תכנון לבינוי, מכתמי הצבע שבתשריט לא נתן ללמוד על קיומו של קו בנין אלא לראותם כסימבול המציין את האזור המיועד לבינוי המוצע בכפוף לתכנון מפורט, דבר המותיר שקול דעת לועדה המקומית לאשר תכנית בינוי שעומדת בהיקפים המותרים עפ"י התכנית ותואמת מיקומים אינדיקטיביים המפורטים בתשריט. בנוסף התכנית מבהירה כי שטח התכנית אינו ניתן לחלוקה ולכן יש להתייחס לכל שטח התכנית כמגרש אחד, לכן אין מצב שמהו נפגע מהעניין הזה. אנו סבורים שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

### משה פלד

התכנית מאוד כוללת, יש להיות עירניים מאוד בנושא פגיעה נופית, כגון: המנעות מגגות רעפים וכדומה.

### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

האזור שלנו זקוק מאוד למוקדים מסחריים תיירותיים, לפי כך מציע לאשר את המבוקש בכפוף לקבלת הסכמת מתכנן המחוז מר' אלכס שפול.

### מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

פונה ליו"ר הועדה המקומית בשאלה האם יש צורך של התערבות אדריכלית המועצה בנושא של עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות המבנים עם הסביבה כגון: גבהים אבסולוטיים, חומרים וכדומה או לאשר את המבנים כפי שמבוקש תוך ידיעה כי המתכנן לקח את כל הפרמטרים האלה בחשבון בתכנון הפרוייקט.

### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

אני משוכנע כי יש בתכנון המוגש הבעת רצון של המתכנן להשתלבותם של המבנים עם הסביבה. אין מניעה כי אדריכלית המועצה תעביר הערותיה ו/או המלצותיה העקרוניות למתכנן, יחד עם זאת לא תחול החובה על המתכנן לביצוען.

הוחלט ברוב קולות:

לאשר בתנאים כפוף הקבלת הסכמת מתכנן המחוז

### ה ח ל ט ו ת:

ל א ש ר ב ת נ א י ס ה ב א י ס :

כפוף בקבלת הסכמת מתכנן המחוז.

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה
- הגשת 1 עותק של חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל
- מפה מצבית ק.מ. 1: 500 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה, מבנים קיימים ברדיוס של 10 מ' מגבולות הנכס, התאמת שטח הקרקע כפי שהוקצה ע"י ממ"י. קווי רמה בהפרשי גובה של 0.5 מ' לגבי קרקע עם שפוע מעל 10 אחוז, ותוגש על רקע עתודות קרקע בתכנית פיתוח (נספח 2) בתכנית ג/6509 המאושרת.
- תוכנית בניוי ק.מ. 1: 500 לכל המתחם בה יצויינו דרכי גישה למבנים, כניסה לאתר, מיקום חניה+טעינה ופריקה, פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חיבור לביוב צבורי ו/או פתרון מקומי, התאמת שטח הקרקע לפי ההקצאה של ממ"י, תאום מפלסי המבנים עם כביש 675 וכביש הכניסה להר הגלבוע.
- אישור מנכ"ל קולחי הגלבוע
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד העבודה
- הגשת תרשים סביבה ק.מ. 1: 1000 על רקע עתודות קרקע בתכנית מפורטת ג/5609 מאושרת (נספח 1)
- טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות
- אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080 לגבי מס' חניות הדרושות עפ"י תקן עבור רכב פרטי וצבורי כולל מערכת כבישים/דרכי גישה עבור נכים
- פריסת חתכים ק.מ. 1: 500 לאורך כל הפרוייקט בראיה כוללת ובהתאמה לטופוגרפיה קיימת, כאשר חתך אחד יעבור דרך כביש הכניסה לגלבוע, חניות, שוק איכרים, מבנה ההנהלה, חצרות כולל פיתוח נופי ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון מזרח). חתך נוסף יעבור דרך כביש 657, מבנה ההנהלה ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון דרום).
- אישור הג"א
- הגשת נספח תנועה הכולל כבישים, חניות עבור רכב פרטי וצבורי עפ"י תקן באישור יועץ תנועה
- הגשת תכנית פיתוח נוף חתומה ע"י אדריכל נוף עבור מבנה ההנהלה, הכוללת טרסות, קירות תמיכה, חומרי פיתוח.
- אישור מע"צ
- אישור מנהל הרחבות ישובים, מועצה אזורית הגלבוע, מוקד: 1-700-704-741
- הגשת הסכם חתום בין הצדדים בדבר מינוי קבלן אחראי לבצוע שלד רשום בפנקס הקבלנים במדור רלוונטי לעבודה המתבקשת עפ"י ההיתר (הנוסח יינתן במשרדינו).
- הגשת טופס הצהרה בדבר כמות הטמנת פסולת בנין באתר מוסדר



**סעיף: 6**

מספר בקשה: 20040820 תיק בנין: 205720303

פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עורד:**

תעודת זהות: 006784714

▪ ברלב ישראל

רח" המלכים 42 רמת השרון

**מתכנן שלד:**

תעודת זהות: 1650183

▪ בלנק דוד

דרך עכו 47 קרית מוצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: שער הגלבו**

גוש וחלקה: גוש: 20572 חלקה: 3; 4 יעוד: חניון וספורט

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 5609/ג

שטח שירות	שטח עיקרי	תאור הבקשה	שימוש עיקרי
115.27	377.27	בניה חדשה	מסחר

**מהות הבקשה:**

מסעדה

**דיון חוזר**

שינוי החלטה

**הערות בדיקה:**

העתקת מיקום המסעדה

**מהלך הדיון:****בר-לב ישראל**

תכנית ג/5609 מיעדת מגרש של כ- 76 ד' לפיתוח כחניון, בתי ממכר לסחורות מוצרים מהאיזור, מסעדות וכו, ..

מוצעת כאן בפני הועדה תכנית בינוי שנערכה לפי הוראות תכנית ג/5609 שקבעה כי היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי. התכנית מגדירה מיקומים לבתי ממכר (בשני מבנים), מסעדה וחצר איכרים עם מבנה שרותים שבא לשרת את כלל מבקרי האתר.

כמו כן מוצגת תכנית החניה לאורחים והפיתוח העקרוני של הנוף, הכולל בתוכו משטחים וכיכר הצופים לנוף ושתי טיילות המחברות את כל המבנים בינם לבין עצמם ובינם לפיתוח הנופי והגינות שהם עיקר שטח הפרוייקט. הבינוי הינו דליל ביותר ותואם לפתוח הנופי. לאור האמור אבקש לאשר את תכנית הבינוי.

על רקע תכנית הבינוי שהוצגה בפניכם לפי זכויות הבניה אשר בתכנית ג/5609 הוגשו 4 בקשות להיתר בתוספת שטחי שירות כפי שאושרו ע"י הועדה ב- 14.9.04 באותה ישיבה אושרו גם הבקשות להיתר.

המבנים הם בעלי אופי כפרי, מצופים באבן ומחופים בגגות רעפים על מנת להשתלב בנוף הכפרי. בקשה מס' 20040820 - מסעדה המהווה את הקצה הצפוני של האתר ומיועדת להיות מסעדת גורמה לקהל מבקרי הגלבו ובה שטח עיקרי של כ-375 מ"ר ושטח שרות של כ-85 מ"ר. המסעדה מכילה 200 מקומות ישיבה, כולם פונים לנוף ומחוץ למסעדה טרסות מגוננות אפשר למקם עוד כ-100

מקומות באם מזג האוויר מאפשר.

### מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

במשרדי הועדה נתקבלו 2 מכתבים ממתכנן המחוז והמתכנתת האזורית של הועדה המחוזית בהיבט התכנוני לגבי מיקום המבנים המוצעים שאינו תואם תכנית ג/5609 ומנגד מכתבו של עו"ד קרייתי מטעם הייזם הטוען את ההיפך מהאמור במכתבים של הועדה המחוזית.

### בר - לב ישראל

ראשית אציין כי הייזם ששון ישראל רכש את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל, המתכנתת האזורית הוציאה מכתב המאשר את שטחי השירות הנוספים המוצעים. על כך אין חילוקי דעות בין הועדה המקומית לייזם. התכנית הינה כללית ובה סימונים לכאורה של יעודי קרקע, תשריט אינדיקטיבי בלבד המשקף את כוונת התכנית, אולם אינו מהווה תכנון לבינוי, מכתמי הצבע שבתשריט לא נתן ללמוד על קיומו של קו בנין אלא לראותם כסימבול המציין את האזור המיועד לבינוי המוצע בכפוף לתכנון מפורט, דבר המותיר שקול דעת לועדה המקומית לאשר תכנית בינוי שעומדת בהיקפים המותרים עפ"י התכנית ותואמת מיקומים אינדיקטיביים המפורטים בתשריט. בנוסף התכנית מבהירה כי שטח התכנית אינו ניתן לחלוקה ולכן יש להתייחס לכל שטח התכנית כמגרש אחד, לכן אין מצב שמשוהו נפגע מהעניין הזה. אנו סבורים שהתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

### משה פלד

התכנית מאוד כוללת, יש להיות עירניים מאוד בנושא פגיעה נופית, כגון: המנעות מגגות רעפים וכדומה.

### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

האזור שלנו זקוק מאוד למוקדים מסחריים תיירותיים, לפי כך מציע לאשר את המבוקש בכפוף לקבלת הסכמת מתכנן המחוז מר' אלכס שפול.

### מעוז ריקי - אדריכלית המועצה

פונה ליו"ר הועדה המקומית בשאלה האם יש צורך של התערבות אדריכלית המועצה בנושא של עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות המבנים עם הסביבה כגון: גבהים אבסולוטיים, חומרים וכדומה או לאשר את המבנים כפי שמבוקש תוך ידיעה כי המתכנן לקח את כל הפרמטרים האלה בחשבון בתכנון הפרוייקט.

### עטר דניאל - יו"ר הועדה המקומית

אני משוכנע כי יש בתכנון המוגש הבעת רצון של המתכנן להשתלבותם של המבנים עם הסביבה. אין מניעה כי אדריכלית המועצה תעביר הערותיה ו/או המלצותיה העקרוניות למתכנן, יחד עם זאת לא תחול החובה על המתכנן לביצוען.

הוחלט ברוב קולות:

לאשר בתנאים כפוף הקבלת הסכמת מתכנן המחוז

### ה ח ל ט ו ת:

ל א ש ר ב ת נ א י ס ה ב א י ס:

כפוף בקבלת הסכמת מתכנן המחוז.

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"
- אישור מינהל מקרקעי ישראל
- חוות דעת משרד הבריאות
- חוות דעת רשות הניקוז
- אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה
- הגשת 1 עותק של חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל
- מפה מצבית ק.מ. 1: 500 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיהן, קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה, מבנים קיימים ברדיוס של 10 מ' מגבולות הנכס, התאמת שטח הקרקע כפי שהוקצה ע"י ממ"י. קווי רמה בהפרשי גובה של 0.5 מ' לגבי קרקע עם שפוע מעל 10 אחוז, ותוגש על רקע עתודות קרקע בתכנית פיתוח (נספח 2) בתכנית ג/6509 המאושרת.
- תוכנית בינוי ק.מ. 1: 500 לכל המתחם בה יצויינו דרכי גישה למבנים, כניסה לאתר, מיקום חניה+טעינה ופריקה, פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חיבור לביוב צבורי ו/או פתרון מקומי, התאמת שטח הקרקע לפי ההקצאה של ממ"י, תאום מפלסי המבנים עם כביש 675 וכביש הכניסה להר הגלבוע.
- אישור מנכ"ל קולחי הגלבוע
- חוות דעת שרותי כבאות
- חוות דעת משרד העבודה
- הגשת תרשים סביבה ק.מ. 1: 1000 על רקע עתודות קרקע בתכנית מפורטת ג/5609 מאושרת (נספח 1)
- פריסת חתכים ק.מ. 1: 500 לאורך כל הפרוייקט בראיה כוללת ובהתאמה לטופוגרפיה קיימת, כאשר חתך אחד יעבור דרך כביש הכניסה לגלבוע, חניות, שוק איכרים, מבנה ההנהלה, חצרות כולל פיתוח נופי ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון מזרח). חתך נוסף יעבור דרך כביש 657, מבנה ההנהלה ועד לגבול תכנית ג/5609 (לכוון דרום).
- הגשת נספח תנועה הכולל כבישים, חניות עבור רכב פרטי וצבורי עפ"י תקן באישור יועץ תנועה
- הגשת תכנית פיתוח נוף חתומה ע"י אדריכל נוף עבור מבנה ההנהלה, הכוללת טרסות, קירות תמיכה, חומרי פיתוח.
- אישור מע"צ
- אישור מנהל הרחבות ישובים, מועצה אזורית הגלבוע, מוקד: 1-700-704-741
- הגשת הסכם חתום בין הצדדים בדבר מינוי קבלן אחראי לבצוע שלד רשום בפנקס הקבלנים במדור רלוונטי לעבודה המתבקשת עפ"י ההיתר (הנוסח יינתן במשרדינו).
- הגשת טופס הצהרה בדבר כמות הטמנת פסולת בנין באתר מוסדר נוסח ינתן במשרדינו.
- אישור רשות העתיקות
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס

18/05/08

18/05/08

- 18/05/08 - טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות
- 18/05/08 - אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080 לגבי מס' חניות הדרושות
- 18/05/08 - עפ"י תקן עבור רכב פרטי וצבורי כולל מערכת כבישים/דרכי גישה עבור נכים
- 18/05/08 - אישור הג"א



**סעיף: 7** מספר בקשה: 20050108 תיק בנין: 2085500422  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עוד:**

פורטנוי יקטרינה  
"רותם-שבח" ארלוזורוב 16 עפולה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: גן-נר 22**

גוש וחלקה: גוש: 20855 חלקה: 4 מגרש: 22 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: ג/במ/204

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	שימוש חורג מתכנית	75.75

**מהות הבקשה:****דין חוזר**

שינוי החלטה לאור החלטת ועדת ערר מחוזית מס' 115/07 מיום 21.8.2007 עבור שמוש חורג בחלק מבית מגורים למטרת חנות מכולת.

**הערות בדיון:**

מחוות דעתו של היועץ המשפטי עו"ד חיים גורן מיום 25.9.2007 עולה כי החלטת ועדת הערר באה במקום החלטת הועדה המקומית ומחליפה אותה ולכן מחובת הועדה המקומית לפעול לפיה ואין מסמכותה לשנותה.

**מהלך הדיון:****סגל בנימין - מהנדס הועדה המקומית**

ועדת הערר המחוזית החליטה ליתן שימוש חורג לתקופה של 2 שנים, גם מחוות דעתו של עו"ד חיים גורן היועץ המשפטי שלנו עולה כי אין להתעלם מהחלטת ועדת הערר וכי הועדה צריכה להעתר לבקשה עבור השימוש החורג המבוקש למכולת.

**הוחלט ברוב קולות**

לאשר שימוש חורג לתקופה מוגבלת של 2 שנים כפוף בקבלת הנחיות מהנדס הועדה לצמצום מטרדים.

**החלטות:**

לאשר שימוש חורג ל- 2 שנים עפ"י סעיף 149 לחוק ובתנאי הועדה המקומית. צמצום מטרדים בהתאם לאמור בסעיף 21 בהחלטת ועדת הערר המחוזית כפי שינתנו על ידי מהנדס הועדה.

- מפה מצבית ק.מ. 1:250 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד

מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיהן,

קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה,

- תשלום/ברור היטל השבחה

- חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

19/09/06

28/12/06

- 25/09/05 - אישור הג"א לגבי השמוש חורג
- 03/02/05 - אישור רשות העתיקות
- 03/02/05 - להוסיף קווי חשמל, טלפון וביוב צבורי בתרשים המגרש
- 03/02/05 - לסמן באופן ברור חיבור לביוב צבורי בתרשים המגרש
- 03/02/05 - תרשים מגרש על רקע מפת מדידה וקווי טופוגרפיה בק.מ. 1:250
- 09/01/07 - תשלום היטל ביוב
- 09/01/07 - תשלום היטל כבישים
- 09/01/07 - תשלום ארנונה
- 03/02/05 - הגשת תרשים סביבה ברדיוס של 150 מ' וק.מ. תואם תכנית מפורטת
- 03/02/05 - גובה פני קרקע טבעי ומתוכנן בתכנית גג, חתכים, חזיתות ותכנית
- 03/02/05 - הגשת צילום ת.ז. של המבקש, בעל הזכות בנכס ו/או המחזיקים בו
- 19/09/06 - השלמת כל החותמות והחתימות במפרט
- 03/02/05 - השלמת פרטים אישיים של כל הגורמים מס' טלפון ת.ז. כתובת וכו,
- 06/09/05 - מפת איתור העבודה ק.מ. 1:100 בה יצויינו דרכי גישה למבנה
- 06/09/05 - כולל נגישות לנכים, ריכוז פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, הקצאת
- 06/09/05 - מקומות חניה לפי התקן כולל נכים, חיבור לביוב צבורי, משטחים לריכוז
- 06/09/05 - מיכלי גז.
- 22/01/06 - חוות דעת שרותי כבאות
- 09/10/05 - חוות דעת משרד הבריאות
- 13/09/05 - אישור/חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה
- 15/09/05 - חוות דעת משרד העבודה
- 03/02/05 - הצגת היתר לבנין קיים
- 30/08/05 - אישור ארגון הגג של ארגוני הנכים לידי בני גינוסר ת.ד. 5080
- 30/08/05 - אשקלון 78150.
- 03/02/05 - מינוי מתכנן שלד וחתירתו על ותוכניות (ראה בקשה 09-05-2004)
- 06/11/07 - קבלת התחייבות נוטריונית בלתי חוזרת בדבר הכורכר בשטח צבורי פתוח
- 06/11/07 - המהווה חניה וכי לא תהיה למבקש ו/או מטעמו עילה לחזקה במקרקעין.
- 06/11/07 - וכי יעוד השטח ישאר כשצ"פ עפ"י תכניתג/במ/204 וכל מטרד יוסר ע"י
- 06/11/07 - הייזם מיד עם תום מועד השימוש החורג.
- 22/11/07 - בדיקת מפקח הועדה לגבי התאמת מצב קיים בשטח למוצג בגרמושקה
- 06/11/07 - פירסום בעתונות הודעה דבר מתן שימוש חורג עפ"י סעיף
- 06/11/07 - 149 סעיף קטן (1) לחוק התכנון והבניה
- 06/11/07 - משלוח הודעות לכל בעלי הענין כקבוע בסעיף 149 סעיף קטן (א2)
- 06/11/07 - (א) (ב) לחוק התכנון והבניה.

**סעיף: 8** מספר בקשה: 20070822 תיק בנין: 2308681076  
פרוטוקול ועדת מישנה של הו. המקומית ישיבה מספר: 118 בתאריך: 07/10/2007

**עורד:**

אפרים הילה  
חרוד 1 עפולה  
תעודת זהות: 37172384

**מתכנן שלד:**

וייסבורד מרגריטה  
עפולה ת.ד. 12874 מיקוד: 18265  
סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: כפר יחזקאל**

גוש וחלקה: גוש: 23086 חלקה: 81 מגרש: 76 ; חלקה: 82 יעוד: מגורים א';  
חלקה: 97 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה:

תכנית: 8184/ג

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	203.00	11.80

**הערות בדיקה:**

גבולות המגרש וקווי בנין לא תואם הוראות תכנית ג/8184 החלה

**החלטות:**

לאשר בתנאים הבאים:

סיום ההליך הסטטוטורי בדבר אישור תכנית ג/גל/מק/95  
- אישור מנהל הרחבות ישובים, מועצה אזורית הגלבע,

מוקד: 1-700-704-741

- 13/11/07 - חתימת המבקש במפרט סעיף 5 "מינוי אחראי לביקורת"
- 19/09/07 - אישור מינהל מקרקעי ישראל
- 09/10/07 - אישור הג"א
- 27/12/07 - אישור רשות העתיקות
- 27/12/07 - חתימה וחותמת ועד הישוב
- 19/09/07 - הוספת אחוזי בניה בטבלת השטחים המבוקשים במפרט
- 27/12/07 - חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס
- 19/09/07 - להוסיף קווי חשמל, טלפון וביוב צבורי בתרשים המגרש
- 13/11/07 - לסמן באופן ברור חיבור לביוב צבורי לשוחה הקיימת במגרש
- 19/09/07 - תרשים מגרש על רקע מפת מדידה וקווי טופוגרפיה בק.מ. 1:250
- 30/10/07 - תיקון חישוב שטחים (ראה עותק משרדי)
- 31/03/08 - תשלום היטל ביוב
- 31/03/08 - תשלום היטל כבישים
- 31/03/08 - תשלום ארנונה
- 19/09/07 - הגשת תרשים סביבה ברדיוס של 150 מ' וק.מ. תואם תכנית מפורטת

- 27/12/07 - להמציא אישור מודד מוסמך כי המבנה סומן במגרש ע"פ תרשים מגרש
- 13/11/07 - גובה פני קרקע טבעי ומתוכנן בתכנית גג, חתכים, חזיתות ותכנית
- 13/11/07 - הגשת צילום ת.ז. של המבקש, בעל הזכות בנכס ו/או המחזיקים בו
- 13/11/07 - הגשת 1 עותק של חוזה חכירה/פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל
- 13/11/07 - השלמת כל החותמות והחתימות במפרט
- 13/11/07 - השלמת פרטים אישיים של כל הגורמים מס' טלפון ת.ז. כתובת וכו',
- 13/11/07 - מפה מצבית ק.מ. 1: 250 מעודכנת לשישה חודשים חתומה ע"י מודד
- 13/11/07 מוסמך עם סימון קווי חשמל, טלפון, דרכים גובלות ומפלסיה,
- 13/11/07 קווי צנרת ביוב צבורי, גובה שוחות (T.L + I.L) וכוון הזרימה,
- 13/11/07 - מפת איתור העבודה ק.מ. 1: 100 ע"פ תוכנית בינויבה יצוינו דרכי גישה
- 13/11/07 מיקום חניה, ריכוז פחי אשפה ודרכי גישה אליהם, חצרות, מקומות
- 13/11/07 לתליית כביסה, חיבור לביוב ציבורי, משטחים לריכוז מיכלי גז.
- 27/12/07 - אישור מנכ"ל קולחי הגלבוע
- 13/11/07 - טופס הסכם במקור לביצוע בדיקות והתאמה לתקן, לחומרים ומלאכות
- 13/11/07 אטימות נגד גזים במרחבים מוגנים ומקלטים עפ"י ת"י 4577
- 27/12/07 - הגשת הסכם חתום בין הצדדים בדבר מינוי קבלן אחראי לבצוע
- 27/12/07 שלד רשום בפנקס הקבלנים במדור רלוונטי לעבודה המתבקשת
- 27/12/07 עפ"י ההיתר (הנוסח ינתן במשרדינו).
- 24/03/08 - תשלום/ברור היטל השבחה
- 27/12/07 - הגשת טופס הצהרה בדבר כמות הטמנת פסולת בנין באתר מוסדר
- 27/12/07 נוסח ינתן במשרדינו.
- 13/11/07 - התאמת פיתוח כולל כניסה וחניה לתשריט בינוי + קווי בנין להוראות תוכנית ג/גל/מק/95
- 09/10/07 - הגשת צילום רשיון עורך הבקשה

## ח ת י מ ו ת :

-----	-----	-----
עטר דניאל	סגל בנימין	עמי בן-חמו
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה	מזכיר הועדה