

תאריך: 29/09/2020

ת. עברי: י"א בתשרי תשפ"א

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2020005

בתאריך: 22/09/2020 ד' בתשרי תשפ"א

נכחו:

חברים:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| - יו"ר הועדה | משה קונינסקי |
| - מ"מ ראש העיר | טניה מזרסקי |
| - סגן ראש העיר, חבר מועצה | פנחס סירוקה |
| - חבר ועדה | עו"ד קורן נוימרק |
| - חבר מועצה | רותם ינאי |
| - מ"מ חבר ועדת משנה | אבי קוריאט |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - נציג הוועדה המחוזית | מיסאנה זעאטרה |
|-----------------------|---------------|

סגל:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - מנכ"לית העיריה | ד"ר שולה מנחם |
| - יועץ משפטי | עו"ד שלמה גבע |
| - מהנדס העיר | איל רותם |
| - ע/מהנדס העיר | בת שבע לוי |
| - מזכירת הוועדה, מנהלת מח' רישוי | נלי אהרונוביץ |
| - ראש לשכת ראש העיר | אלי שדה |
| - נציג תאגיד המים | תומר עוז |
| - מבקר העירייה | אבן צור יוסי |
| - סגנית מנהלת מחלקת תכנון | ליאורה בר-יוסף |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|------------|
| - חבר מועצה | יואב קליין |
|-------------|------------|

נציגים:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | רות ברנס |
| - נציגת משרד הבריאות | אסתי גלבוע |
| - נציג א. ע. לאיכות הסביבה | איתמר יפה |
| - נציג קק"ל | אילנה פרידמן |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | קליינר עמית |
| - רשות העתיקות | דלאשה סאמר |
| - נציג משטרת ישראל | נצ"מ דניאל אבי |
| - נציגה בעלת דעה מיעוצת | אירית יעקובי |

סגל:

- | | |
|-----------------|------------|
| - ס/מהנדס העיר | שמואל שדה |
| - מנהל חינוך | אודי איזק |
| - ראש מנהל שפ"ע | יעקב סודרי |

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:

- | | |
|---------------|---|
| - זאב גולדברג | - אדריכל העיר |
| - טל מילמן | - מנהלת מחלקת תחבורה ופיתוח |
| - גליה בוכמן | - מנהלת מח' הפיקוח על הבניה |
| - יפה רז | - יועצת לקידום מעמד האישה ומנהלת האגף לעיניני קהילה ופניות הציבור |
| - ששי לוי | - מנהל מח' איכות הסביבה |

הדיון התקיים כחוק

נוכחו 6 חברי ועדה מתוך 7 חברי ועדה .

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	990041	אישור פרוטוקול קודם				4
2	בקשה מקוונת עם הקלות	2018181\8	מסחר, שימוש חורג	גוש : 19159 חלקה : 60 מגרש : 49	טל מיל החזקות בע"מ	החרושת 27	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	2020045\2	תעשיה, שינויים ללא תוספת שטח	גוש : 19159 חלקה : 71 תכ' : 2361	ארכה בע"מ	להב 2	6
4	בקשה מקוונת עם הקלות	2019138\8	בניה למגורים, בניה חדשה למגורים - פרטית	גוש : 21175 חלקה : 36	עומר בן דוד	נחל דליה 17	7
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	208-0888230	הוספת זכויות בניה לגוזטראות ולחניונים תת	גוש : 19874 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	עיריית כרמיאל	רמת רבין	8
6	תוכנית בניין עיר תכנית	208-0816207	רח' סימטת צופית 18 כרמיאל-הגדלת זכויות בנייה	גוש : 19949 מחלקה : 31 עד חלקה : 31	אירינה נורדקין	סימטת צופית 18	10

סעיף 1	דיון כללי: 990041
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020	

תאור אישור פרוטוקול קודם

מהות הדיון
אישור פרוטוקול קודם

חוות דעת
לא נתקבלו הערות. מומלץ לאשר את הפרוטוקול.

החלטות
אושר פה אחד

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 2018181\8	תיק בניין: 469
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020		

רישוי זמין 9054949847-8

בעלי עניין

מבקש

טל מיל החזקות בע"מ, הפרחים 9 רמת השרון, 054-6888133
ארליס החזקות בע"מ, הפרחים 9 דירה 5 רמת השרון, 4723123

עורך

דניאל כהנא, מנוף 1 מנוף, 050-7623242

מתכנן שלד הבנין

יוסף סח, ת.ז. 029832672, עראבה עראבה, 24945

כתובת: החרושת 27

גוש וחלקה: גוש: 19159 חלקה: 60 מגרש: 49

תוכניות: 2361/ג

יעוד: תעשיה 2746.00 מ"ר

שימושים: מסחר תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים: תוספת 29 מ"ר ושינויים בחזיתות. שימוש חורג מתעשיה למסחר, לשטח של 1286.51 מ"ר ל-7 שנים.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על שימוש חורג למבנה מתעשייה למסחר ל-7 שנים בשטח 1286 מ"ר. הבקשה כוללת גם הסדרת חריגות שנעשו במבנה, תוספת 29 מ"ר לשינויים בחזיתות. השינויים בחלק האחורי של המבנה לא ניתנים לאישור ע"פ התקנות. המבקש יצטרך לסמן את השטח האחורי שמעבר מקו הבניין להריסה. שימוש חורג פורסם כחוק, לא התקבלו התנגדויות. מומלץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ללא תקופת הארכה נוספת. בתקופה זו על בעל המקרקעין להשלים קבלת תוקף לתוכנית אשר תסדיר את השימוש בקרקע, עפ"י מדיניות העירייה ותוכנית המתאר שבהכנה. כמו כן, במבנה קיימות מדרגות חירום שבוצעו ללא היתר, עקב דרישה של רשות הכבאות במסגרת בקשה להיתר לתוספת קומה למבנה זה בעבר. מאחר ולא פורסמה בקשה להקלה למדרגות אלה עקב טעות של המבקשים הן יסומנו לא להיתר בבקשה זו. המדרגות יוגשו במסגרת בקשה נפרדת לאחר פרסום הקלה. היתר לשימוש החורג המבוקש לעיל, יינתן בכפוף לקבלת היתר למדרגות אלה, ככל שידרשו ע"י רשות הכבאות.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 2020045\2	תיק בניין: 1089
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020		

רישוי זמין 1555072898-2

בעלי עניין

מבקש

מבני תעשייה בע"מ, תוצרת הארץ 7 ת.ד. 9111 תל אביב-יפו, 9905427
ארכה בע"מ, דרך חיפה 39 קרית אתא, 0522180807

עורך

זניה רבינוביץ, חטיבת עציוני 79 כרמיאל, 054-5204751

מתכנן שלד הבנין

מופדי נעאמנה, ת.ז. 028169373, מתכת 32 כרמיאל

כתובת: להב 2

גוש וחלקה: גוש: 19159 חלקה: 71

תוכניות: 2361

יעוד: תעשיה

שימושים: תעשיה תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח

מהות הבקשה

שימוש חורג מתעשייה למסחר עבור חנות חשמל ותקשורת "ארכה" בשטח 315.81 מ"ר ל-5 שנים כולל בניית מרחב מוגן ופירוק מודול בחזית מערבית ללא פירוק גג לצורך תנועה וחניות במגרש, שינויים בחזית, פירוק קיר הפרדה בחזית מזרחית ותוספת קורה לקיר תומך קיים + מעה בטיחות שקוף.

חוות דעת מהנדס העיר

בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר עבור חנות חשמל ותקשורת "ארכה" בשטח 315.81 מ"ר (מתוך 568 מ"ר סה"כ שטח המבנה) ל-5 שנים. יתרת שטח המבנה תשמש לייצור, הבקשה כוללת גם בניית מרחב מוגן ופירוק מודול בחזית מערבית, ללא פירוק גג, לצורך גישה לחניה פנימית. שימוש חורג פורסם כחוק, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר את הבקשה.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 2019138\8	תיק בניין: 5166
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020		

רישוי זמין 8949855535-8

בעלי עניין

מבקש

עומר בן דוד, איה 39 כרמיאל, 054-2444453

קובי בן דוד, איה 39 כרמיאל, 054-2444453

עורך

מרינה סביצקי, מצפה נוף 33 כרמיאל, 0544365561

מתכנן שלד הבנין

מופדי נעאמנה, ת.ז. 028169373, עראבה 805 עראבה

כתובת:

נחל דליה 17

גוש וחלקה:

גוש: 21175 חלקה: 36

יעוד:

מגורים א' 3 (מבא"ת)

שימושים:

בניה למגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה למגורים - פרטית

שטח עיקרי:

183.76 מ"ר

שטח שירות: 54.85 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

- בניה חדשה: יח"ד אחת בשטח 238.61 מ"ר מתוך בית דו משפחתי בהליך הקלות:
- 1) תוספת שטחי שירות לצורכי נגישות 10.0 מ"ר (5%) עבור בניית מעלית ודרך גישה אליה, עפ"י סעיף 151 (ב) "סטייה ניכרת" לחוק התכנון והבניה.
 - 2) שינוי קו דירוג מפלסי פיתוח בתוך המגרש.
 - 3) חריגה בקו בניין צידי (לדרום מזרח) לבניית מדרגות פיתוח.

חוות דעת מהנדס העיר

מדובר על יחידת דיור אחת בתוך בית דו משפחתי ברמת נבון. הבקשה כוללת 3 הקלות:

-תוספת שטחי שירות לצורכי נגישות 10.0 מ"ר (5%) עבור בניית מעלית ודרך גישה אליה, עפ"י סעיף 151 (ב) "סטייה ניכרת" לחוק התכנון והבניה.

-שינוי קו דירוג מפלסי פיתוח בתוך המגרש.

- חריגה בקו בניין צידי (לדרום מזרח) לבניית מדרגות פיתוח.

ההקלות פורסמו כחוק. לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה כוללת מצללה בעומק משתנה בין 2, מ' ל-3.5 מ' וקירוי מעליה. מסביב למצללה מבוקש מעקה שחלקו הגדול עשוי ממתכת.

מאחר ואין כל צורך במעקה במצללה שאין אליה גישה, התוכנית מייצרת אפשרות להפוך מצללה זו בעתיד למרפסת מקורה. יובהר כי לא ניתן לאשר מרפסת מקורה כיוון שלא נותרו אחוזי בניה במגרש.

קטע של קיר פיתוח קיים במרווח קידמי בכניסה למגרש מסומן להריסה. מובהר כי קיר הפיתוח המדובר בוצע ע"י משרד

הבניין והשיכון. כל שינוי בו מחייב קבלת חוות דעת של מהנדס שלד בשל היותו תומך כביש וכן עם החברה המפתחת כדי למנוע פגיעה בתשתיות קיימות.

דיווח על מערכת פוטו וולטאית נכלל בעבודות פטורות מהיתר ולא צריך להיכלל בבקשה להיתר.

מומלץ לא לאשר ביצוע מעקה מעל למצללה וכן לדרוש את אישור החברה המפתחת והמהנדס לשינוי הקיר התומך.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש בקו הבניין.

החלטות

אושר פה אחד בכפוף למילוי התנאים:

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 208-0888230
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020	

שם התכנית: הוספת זכויות בניה לגזוזטראות ולחניונים תת קרקעיים רמת רבין דרום, כרמיאל

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 61,280.00 מ"ר (61.28 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
17516/ג	כפיפות
115/במ	כפיפות
12813/ג	כפיפות
424/ג	כפיפות
17007/ג	כפיפות
21056/ג	כפיפות
21282/ג	שינוי

בעלי ענין

מודד

אפרים לבנברג, שד בן גוריון 32 חיפה, 052-8746456

יזם/יוזם

עיריית כרמיאל, שד קק"ל 100 כרמיאל, 2195107

משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל, נצרת, 1710501

בעלים

רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון, חרמון 2 נצרת עילית, 1766401

עיריית כרמיאל, שד קק"ל 100 כרמיאל, 2195107

עורך ראשי

דוריה פולק

מגיש

עיריית כרמיאל

כתובות

רמת רבין

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 19874 חלקות במלואן: 8

גוש: 19874 חלקי חלקות: 10

גוש: 19875 חלקי חלקות: 4, 11, 17, 18, 21, 41, 42, 43, 44

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת דיון

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי לטובת בניית גזוזטראות וכן שטחי שירות תת קרקעיים.

חוות דעת מהנדס העיר

התוכנית מיועדת להוספת זכויות בניה בהיקף 500 מ"ר לכל מגרש, לצורך בניית גזוזטראות במגרשים למגורים (101-105,111-101) (114) מתוקף סעיף 62א(א)(16)(א)(1)

וכן הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לחניונים בהיקף 600 מ"ר לכל מגרש, במגרשים (114-102,103,111) מתוקף סעיף 62א(א) (15).

מטרת הדיון : הפקדת התוכנית

חוות דעת מהנדס : במגרשים המדוברים לא קיימות זכויות בניה עבור מרפסות "זיזיות" (גזוזטראות) .
זכויות אלה ניתנו במסגרת תקנות מיוחדות לתוכניות שהופקדו עד סוף שנת 2010 . המגרשים לעיל נכללים בתוכנית שאושרה בשנת 2015.

מאחר וקיומן של מרפסות במדינת ישראל הינו צורך מובהק יש וכדי למנוע חוסר בזכויות בניה למטרה זו , יזם משב"ש בשיתוף עם עיריית כרמיאל את התוכנית . כמו כן נכללת בתוכנית תוספת של שטח לביצוע חניות תת קרקעיות , נושא שגם הוא לא נכלל בתוכנית המקורית.
מומלץ לאשר את הפקדת התוכנית.

החלטות

הוחלט פה אחד להפקיד את התכנית בכפוף למילוי התנאים :

סעיף 6	תכנית מפורטת: 208-0816207
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020005 תאריך: 22/09/2020	

שם התכנית: רח' סימטת צופית 18 כרמיאל-הגדלת זכויות בנייה ושינוי בינוי

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 461.00 מ"ר (0.461 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
17007/ג	כפיפות
21056/ג	כפיפות
11053/ג	החלפה

בעלי ענין

מודד

מחבוב סוויד, פקיעין (בוקיעה), 052-2794757

יזם/יוזם

אירינה נורדקין, צופית 18 כרמיאל, 050-8434264

דמיטרי נורדקין, צופית 18 כרמיאל

בעלים

ר.מ.י, חרמון 2 נוף הגליל, 17105

עורך ראשי

ויקטוריה קרייס

מגיש

אירינה נורדקין

דמיטרי נורדקין

סימטת צופית 18

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
19949	לא	31	31	31	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	167	167		11053 /ג

גרסת הוראות התכנית: 3 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת דיון

דיון חוזר

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה וקביעת הוראות לבינוי, על מנת להסדיר מצב קיים ולאשר תוספת עתידית, לרבות קירוי מרפסת גג

חוות דעת מהנדס העיר

תיקון לתוכנית מס' 208-0816207-רח' צופית 18
א. תיקון השטח להסדרה בהיקף של 59.1 מ"ר במקום 115 מ"ר כפי שהוצג לוועדה.

ב. הגבהת גג חדר מדרגות המוביל למערכת טכנית (מאושר היתר לגובה 8 מ' ממפלס האפס אפס לגובה 9.36 + מ')

הוועדה מתבקשת לשקול אם היא מאשרת את חריגת הגובה הנקודתי שבוצע בניגוד לתב"ע ג/11053. במקור אושרה בהיתר בניה עליית גג לציד טכני ללא חריגה בגובה.
עקב אי הבנה לא נמסר לוועדה שחלק קטן מהגג בהיקף 13.6 מ"ר הגובה מ-1.8 מ', כבר קיים ונבנה בחריגה בגובה מהיתר, ככל הנראה ע"י בעלים קודם.
החלטת הוועדה היתה לא לאפשר תוספת של יותר מ-25% מזכויות הבניה הקיימות ולא לאפשר קומה שלישית, אלא עליית גג, ללא תוספת גובה.
בעקבות העדכון לעיל, מבוקש שהוועדה תדון בשאלה אם לאפשר את הסדרת שטח של 13.6 מ"ר החורג בגובה.
בהחלטת הוועדה לא היתה התייחסות לעובדה שהוצגה כי שטח המחסן גדול בחמישה מטרים מעבר להיקף שנקבע כהחלטת מדיניות של הוועדה.
הח"מ מציע שהתוכנית תאפשר הסדרת השטח הנ"ל מבלי לשנות את הגדרתו למטרת שימוש למערכות טכניות בלבד וכן הסדרת החריגה הנקודתית בגובה.
החלטת הוועדה לא לאפשר תוספת של יותר מ-25% מזכויות הבניה הקיימות ולא לאפשר קומה שלישית, תישאר בעינה.
מומלץ להגביל את שטח המחסן ל-10 מ"ר בהתאם למדיניות הוועדה.

החלטות

הוחלט פה אחד להמליץ על הפקדת התוכנית בכפוף למילוי התנאים:

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2020005 בתאריך 22/09/2020.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.