

תאריך: 16/11/2014  
כ"ג חשון תשע"ה

הועדה המרחבית לתכנון ובניה - רכס הכרמל

### פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 201423 ביום ראשון תאריך 16/11/14 כ"ג חשון, תשע"ה בשעה 14:00

#### השתתפו:

##### חברים:

אלוף במיל. יוסף משלב

מר וג'יה כיוף

מר רפיק חלבי

מר והבה והבה

מר חסיב והבה

מר האני עמאשה

ד"ר סאמר חלבי

מר מהנא אבו סעדה

##### נציגים:

גבי גאליה פלג

##### סגל:

אינג' אודהאר מלאק - חביש

גבי ארוה חלבי

##### מוזמנים:

עו"ד שכיב עלי

אדר' נזיה חירי

אינג' נסרין דקסה

מר תאזם אבו חיט

#### נעדרו

##### חברים:

מר קדור מרזוק

##### נציגים:

מר רונן סגל

מר שי רגב

רשף טורמן מרדכי

##### מוזמנים:

אינג' רוחי קדסי

ד"ר מאלק עמרור

הממונה על מחוז חיפה ויו"ר הוועדה המקומית

ראש מועצה מקומית עוספיא - חבר ועדה

ראש מועצה דאליה

חבר ועדה - דלית אל כמרל

חבר ועדה - דלית אל כרמל

חבר ועדה עוספיא

חבר, נציג ציבור בדאליה

חבר, נציג ציבור בעוסיפא

נציגת משרד הבריאות

מהנדסת הוועדה

בודקת תוכניות

יעוץ משפטי של הוועדה

עורך תכנית מפורטת לשכת רווחה

מהנדסת המועצה בדלאיה

רואה חשבון ממשרד עמרור

מ"מ ראש המועצה המקומית דאליה-חבר ועדה

סגן מתכנתת המחוז, נציג שר הפנים

נציג רשות מקרקעי ישראל

הרשות הארצית לכבאות והצלה

יעוץ תחבורה של תכנית לשכת רווחה

רואה חשבון

**סעיף מס' 1- דיון בתכנית מפורטת 304-0195727 - לשכת הרווחה - דאליה**  
ראה סעיף תכנוני

**סעיף מס' 2- דיון בבקשות להיתרי בניה**  
ראה סעיף תכנוני

**סעיף מס' 3- דיון בהצעת תיקון תקציב לשנת 2014 + דוחות סקורים לספטמבר 2014**  
רו"ח חאזם אבו חיט הציג בפני המליאה את תיקון התקציב לשנת 2014 ואת הדוח הסקור לתקופה שבין 1 לינואר עד ל-30 לספטמבר. וזאת לאחר שהדוחות הועברו מראש לחברים.  
ראש המועצה המקומית עספיה העיר כי המועצה המקומית עספיה נושאת בעלות התביעה של נדים כמאל.  
יו"ר הוועדה ביקש מיועמ"ש הוועדה להעביר חוות דעת לעניין החוב לנדים כמאל.  
הוועדה אישרה את הדוח הסקור לתקופה שבין 1 לינואר עד ל-30 לספטמבר כפי שהוגש ע"י רו"ח ואת הסתייגות ראש המועצה המקומית עספיה שלעיל. הדוח של סוף שנת 2014 יתוקן בהתאם.  
תיקון התקציב לשנת 2014 ירד מסדר היום וידון בישיבה הבאה.

**סעיף מס' 4- דיון בהקמת חשבונות נפרדים לכל אחת מהרשויות**  
סעיף זה עלה מעל סדר היום

יו"ר הוועדה עדכן את החברים כי יש צורך בהקמת חשבונות בנק נפרדים לכל אחת מהרשויות וזאת בהתאם לדוח הביקורת של רו"ח שגיא סרדל מטעם משרד הפנים עבור השנה 2013 ובפרט סעיף 4.4 לדוח בו נקבע:  
"הוועדה אינה מפקידה את הסכומים בחשבון נפרד לכל רשות מקומית ואף לא מפקידה את הכספים בחשבונות בנק נפרדים ואינה משקיעה את הכספים בהתאם לנדרש"

הוועדה אישרה פה אחד הקמת חשבונות נפרדים לכל אחת מהרשויות.

**סעיף מס' 5 – צוות תיקון ליקויים**  
עלה מעל סדר היום

יו"ר הוועדה עדכן כי התבצעה ביקורת ע"י רו"ח מטעם משרד הפנים. הוועדה מחליטה להעביר את הדוח לכשיתקבל לצוות תיקון הליקויים שיציג את המלצותיו בפני המליאה תוך 3 חודשיים.

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 201423 בתאריך 16/11/14  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	304-0195727	לשכת רווחה	11520	81	81	5

שם: לשכת רווחה

שטח התוכנית: 3,586.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	עד/120
שינוי	עד/202
שינוי	עד/300
שינוי	עד/במ/130

**גבולות:**

שכונת יד לבנים נמצאת בדופן הצפון מערבית של הכפר והינה שכונה חדשה יחסית והקיימת בגבול התכנית המאושרות וגובלת בשכונת "אל ונסה" בצפון, שני המגרשים נמצאים בכיוון החלק הגבוה מהכביש. הקרקע הטבעית הקיימת הינה בשיפוע תלול וקשה, הנקודה הגבוהה ביותר במגרשים הינה כ- 20 מ' גובה מפני הכביש, החלקה מס. 78/1 הצמודה לכביש הינה משטח אספלט במפל ס הכביש עם קיר תומך אחורי הגובל בחלקה מס. 82 בגובה של כ- 7 מ'. החלקה 82 לא הוכשרה ועדיין קיימת לפי המצב הטבעי ועולה בשיפועה מהסף העליון של הקיר התומך (כ- 7 מ' מפני הכביש ועד כ- 20 מ' מפני הכביש). מצד מערב למגרש קיים מעבר הולכי רגל, מדרגות, המוביל להמשך שכונת יד לבנים דרומה. מצד מזרח בית ספר קיים.

**בעלי עניין:**

דאלית אל כרמל יזם/יוזם:

מנהל מקרקעי ישראל בעל ענין בקרקע:

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 11520

81

גוש: 12652

115, 108, 82, 75

**מטרת הדיון**

המלצה להפקדת התכנית

**מטרת התכנית**

הקצאת שטח בשכונת יד לבנים למבני ציבור בסמוך למבני ציבור קיימים.

מדובר בתכנית היזומה ע"י הרשות המקומית שמטרתה העיקרית הקצאת שטח ציבורי לבנית לשכת רווחה. לשם כך מוצע לבטל רחבת סיבוב של דרך שאושרה בתכנית עד/120 כקצה דרך מאושרת. תואי הדרך הושלם במסגרת תכנית עד/במ/130 באופן המבטל את הצורך ברחבת סיבוב.

בנוסף הרשות מבקשת לשנות ייעודו של מגרש למגורים שלא שווק ע"י המדינה לצורך הקמת פונקציות ציבוריות אחרות כהשלמה לקומפלקס הציבורי שיכיל את לשכת הרווחה.

התכנית מציעה בנספח הבינוי שלה קומת חניה מתחת ללשכת הרווחה כמענה חלקי למקומות החניה הנדרשים לקומפלקס. ושימוש בחלק מהשטח למבני ציבור כשטח חניה כמענה לשאר שטחי החניה הנדרשים לשאר הקומפלקס. לאור הנ"ל התכנית מציעה:

1. שינוי ייעוד מכביש ומגורים למבני ציבור ושביל משולב
2. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

**המלצות הערות ודרישות הגורמים המקצועיים בוועדה:**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים מטה:

**תיקונים טכניים:**

**מצב מוצע:**

1. לקבוע קו בנין צדדי ימני 3.0 מ' ולא 1.0 מ' כמוצע.
2. להוסיף טופוגרפיה.

**מצב מאושר:**

1. לתקן רוזטת דרך מאושרת בהתאם לתכנית עד/במ/130.
2. לסמן את גבולות התכניות המאושרות.

**נספח בינוי:**

1. להציג את הפיתוח המוצע בשטח הציבורי של הגנים לאחר גריעת השטח לדרך הגישה לחניה.

**נספח התנועה:**

1. יתוקן כך שהפיתוח של החניה, בעיקר האבנים המשתלבות לא יחרוגו מתחום הדרך הסלולה באופן שישאיר רוחב מספיק לנתיבי הנסיעה.
2. לסמן מפרץ אוטובוסים בפיתוח המצוץ של הכביש שישמש את ההסעות של בית הספר המשתמשים כיום בשטח דרך זו כרחבת סיבוב. בנוסף, יועץ התחבורה יתייחס למסלול נסיעת הסעות בית הספר.
3. אישור נספח התחבורה ע"י משרד התחבורה או לחילופין כל גוף אשר הוא מסמיך לכך.

**הוראות התכנית:**

1. לתקן דברי ההסבר בהתאם להורות התכנית בין היתר בענין השימושים.
2. סעיף 1.5.2 להוריד חלקה מס' 78.
3. בסעיף 2.2 להוריד תת סעיף (2).
4. סעיף 4.1.1 לפרט את השימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור.
4. בסעיף 4.1.2 (א) - לתאם את מספר הקומות עם טבלה 5 ונספח הבינוי.
5. סעיף 4.3.1 שימושים של דרך משלובת יותאמו של השימושים המאושרים בתכנית עד/202 מאחר והשביל מהווה המשך של השביל המאושר כאמור: "שביל משולב- שטח המיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב ובו יותר גינון ותשתיות תת קרקעיות".
6. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה תתוקן בהתאם לשאר הוראות התכנית ובין היתר בהתאם לעותק המשרדי.
7. סעיף 6.1+6.2 ישולבו לסעיף אחד שמהותו הצורך בתכנית אדרכלית ותכנית בינוי ופיתוח כחלק מהבקשה להיתר ולא כנספח נפרד טרם הבקשה.

**החלטה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לאחר חתימת בעלי הקרקע ובתנאים המפורטים מטה:

**תיקונים טכניים:**

**מצב מוצע:**

1. לקבוע קו בנין צדדי ימני 3.0 מ' ולא 1.0 מ' כמוצע.
2. להוסיף טופוגרפיה.

**מצב מאושר:**

1. לתקן רוזטת דרך מאושרת בהתאם לתכנית עד/במ/130.
2. לסמן את גבולות התכניות המאושרות.

**נספח בינוי:**

1. להציג את הפיתוח המוצע בשטח הציבורי של הגנים לאחר גריעת השטח לדרך הגישה לחניה.

**נספח התנועה:**

1. יתוקן כך שהפיתוח של החניה, בעיקר האבנים המשתלבות לא יחרוגו מתחום הדרך הסלולה באופן שישאיר רוחב מספיק לנתיבי הנסיעה.
2. לסמן מפרץ אוטובוסים בפיתוח המצוץ של הכביש שישמש את ההסעות של בית הספר המשתמשים כיום בשטח דרך זו כרחבת סיבוב. בנוסף, יועץ התחבורה יתייחס למסלול נסיעת הסעות בית הספר.
3. אישור נספח התחבורה ע"י משרד התחבורה או לחילופין כל גוף אשר הוא מסמיך לכך.

**הוראות התכנית:**

1. לתקן דברי ההסבר בהתאם להורות התכנית בין היתר בענין השימושים.
2. סעיף 1.5.2 להוריד חלקה מס' 78.
3. בסעיף 2.2 להוריד תת סעיף (2).
4. סעיף 4.1.1 לפרט את השימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור.
4. בסעיף 4.1.2 (א) - לתאם את מספר הקומות עם טבלה 5 ונספח הבינוי.

5. סעיף 4.3.1 שימושים של דרך משלובת יותאמו של השימושים המאושרים בתכנית עד/202 מאחר והשביל מהווה המשך של השביל המאושר כאמור: "שביל משולב- שטח המיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב ובו יותר גינון ותשתיות תת קרקעיות".
6. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה תתוקן בהתאם לשאר הוראות התכנית ובין היתר בהתאם לעותק המשרדי.
7. סעיף 6.1+6.2 ישולבו לסעיף אחד שמהותו הצורך בתכנית אדרכלית ותכנית בינוי ופיתוח כחלק מהבקשה להיתר ולא כנספח נפרד טרם הבקשה.

## רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
9	דלית אל כרמל	רימון טריד אן בע"מ	16/1	16	11508	04/11/14	20140109	1
10	עוספיא	אבו פארס ענן - רכב אלאמיר	29/1	29	17133	05/11/14	20140113	2
11	עוספיא	"פז" חברת נפט בע"מ	1/1/2	51	17151	30/10/14	20140108	3
13	דלית אל כרמל	מועצה מקומית דאליה	75	75	12652	00/00/00	20140111	4
14	דלית אל כרמל	מועצה מקומית דאליה		97	11508	00/00/00	20140112	5
15	דלית אל כרמל	מקלדה סאלח בן אוסמה	2/2	2	11522	29/07/13	20130069	6
16	עוספיא	כיוף גימאל	100	23	17151	03/11/13	20130094	7
18	דלית אל כרמל	פחמאוי פרחאת חיליל	33/11	33	11506	26/10/14	20140105	8
20	דלית אל כרמל	חלבי באסס ג'דללה	6/1	147	11509	21/10/14	20140101	9

תיק 115080161601: בניין	מספר בקשה: 20140109	<b>סעיף: 1</b>
----------------------------	---------------------	----------------

**מבקש :**

רימון טריד אן בע"מ

**בעל הנכס :**

פרג' סלימאן עווד חלבי  
דלית אל כרמל מיקוד : 30056

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דלית אל כרמל**

גוש וחלקה: גוש: 11508 חלקה: 16 מגרש: 16/1 יעוד: מגורים א'

תכנית: עד/במ/129, ג/792

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגרש רכב שמוש חורג

**מ ה ת ה ב ק ש ה :**

שימוש חורג למגרש סחר רכבים בשטח המיועד לדרך.

**ה ע ר ו ת ה מ ח ל ק ה :**

- ? מדובר בליג' למגרש רכב הקיים בתוואי דרך עוקפת 672 המאושרת בהתאם לג/792.
- ? בתאריך 10.06.2010 הוגשה בקשה שקבלה מס' 20100079, הבקשה נדונה במליאה מיום 14.04.2011 והוחלט לדחות אותה, מאחר והמגרש הנדון בהתאם לדוח הפיקוח ולצילום האוויר הינו בתוואי דרך אזורית עוקפת 672 ע"פ תכנית מאושרת ג/792.
- ? כיום מוגשת בקשה חדשה עקב הוצאת צו מנהלי להפסקת השימוש + בקשה בבית המשפט למתן צו שיפוטי להפסקת השימוש.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה :**

לדחות את הבקשה מאחר והשטח מיועד לדרך איזורית בהתאם לתכנית ג/792 .

**מ ה לך ה ד י ו ן :**

יו"ר הוועדה עדכן כי המועצה הארצית, בישיבה מיום 4.11.2014 במסגרת הדיון בתכנית ואדי אלפש, פנתה לוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית בבקשה לבדוק את הצורך התנועתי בדרך 672 – עוקפת כפרים כדרך איזורית או כדרך עורקית עירונית, בתיאום עם תכנית המתאר לדליית אל כרמל. וקבעה שככל שתמצא הצדקה לדרך אזורית תערך בדיקה למיקום תוואי חלופי.

**החלטה:**

הוועדה תשוב ותדון בבקשה.



תיק 171330292901: בניין	מספר בקשה: 20140113	<b>סעיף: 2</b>
----------------------------	---------------------	----------------

**מבקש:**

אבו פארס ענן - רכב אלאמיר

הגשה 05/11/2014

**בעל הנכס:**

כיוף סלאח

עספיא מיקוד: 30090

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: עוספיא**

גוש וחלקה: גוש: 17133 חלקה: 29 מגרש: 29/1 יעוד: מגורים א'

תכנית: עד/במ/141

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגרש רכב מגרש לסחר רכב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

ליג' לחלק ממבנה המשמש משרד לסחר רכבים + שטח לתצוגה.

**ה ע ר ו ת ה מ ח ל ק ה:**

מדובר בקשה לשימוש חורג למגרש רכב בשטח למגורים הבקשה התייחסה למגרש הרכב והמשרדים שלו בלבד כשהם בפועל חלק בלתי נפרד ממבנה למגורים, בשתי קומות, הקיים ללא היתר בניה כדין. העניין הוסבר למבקש ולעורך הבקשה מטעמו והם הודיעו שאינם מעוניינים להסדיר את כל המבנה מאחר והמבנה שכור ואינו בבעלותם.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה:**

לשוב ולדון לאחר הגשת בקשה מתוקנת המייחסת לכל המבנה.

**החלטה:**

לאשר פרסום הבקשה לשימוש חורג למגרש לסחר רכב בשטח למגורים לתקופה של חמש שנים.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור ליציבות כלל המבנה ולא רק החלק המוצע להיתר.

מאידך, הוועדה רואה צורך מיידי בהסדרת כל המבנה ועל כן תוגש בקשה נפרדת להסדרת שאר המבנה.

**מבקש:**

☒ "פז" חברת נפט בע"מ

**בעל הנכס:**

- ☒ מנסור גמאל עוספיא
- ☒ מנסור כמאל עוספיא
- ☒ מנסור קנג עוספיא

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: עוספיא**

גוש וחלקה: גוש: 17151 חלקה: 51 מגרש: 1/1/2

תכנית: עד/123

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבנה הנדסי שונות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הצבת מיכל מים 63 מ"ק לכיבוי אש משוקע במקרקע ומוגן בקירות תומים ללא תוספת שטח.

**ה ע ר ו ת ה מ ת ל ק ה:**

1. מדובר בהצבת מיכל מים 63 מ"ק לכיבוי אש במתחם תחנת הדלק "פז" שבעוספיא.
2. המיכל ממוקם בצמוד לגבול ללא שמירת קו בנין קדמי של המגרש ומוגן ע"י קירות תומים והמושקע בקרקע.
3. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בניה מותרת במרווחים, סעיף 4.09 (6) מותר: "מתקני חשתיית חת קרקעיים כולל מכני מים או דלק, גז בצובר, ולרבות מיתקנים עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מ".
4. תחנת התדלוק עצמה קיימת בהיתר בניה מס' 399/94 בהתאם למסמכים שהוגשו ע"י היוזמים.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**החלטה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- אישור הרשות על הסדרת חובות של הנכס הנדון
- עריכת הסכם בדיקת בטון.
- הגשת הערכת כמות פסולת בנין
- עריכת הסכם סילוק פסולת בנין עם אתר מאושר
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרדי.
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש.
- היזם יצרף תצהיר המעיד כי המיכל נועד לשימוש לכיבוי אש והפעלת המשאבה תתבצע רק בעת צורך וכי במידה והמיכל והמשאבה יהיו בשימוש קבוע יהיה צורך להגיש דו"ח אקוסטי המתייחס לרמת הרעש למגורים הצמודים.
- יצויין בהיתר כי המיכל נועד לשימוש לצורך כיבוי אש וכי הפעלת המשאבה תתבצע רק בעת צורך.
- התקנת מז"ח.

מספר בקשה: 20140111 תיק בניין: 12652075 **סעיף 4:**

**מבקש:**

מועצה מקומית דאליה

הגשה 02/11/2014

**בעל הנכס:**

רמ"י

חיפה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דלית אל כרמל

גוש וחלקה: גוש: 12652 חלקה: 75 מגרש: 75 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 202/עד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבני שונות

ציבור/תרבות/

**מ ה ת ה ב ק ש ה:**

הצבת בנין מעץ בגודל 24 מ"ר

**ה ע ר ו ת ה מ ח ל ק ה:**

1. מדובר בהצבת כיתת קק"ל מעץ בגודל של 24 מ"ר להתכנסות תלמידים בפעילויות הנדרשות מחוץ לבניין ביה"ס.
2. הפתחים שבכיתת הלימוד ללא חלונות ודלתות והכיתה אינה מחוברת לתשתיות.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**החלטה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרד.
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש.
- אישור מכבי אש

הגשה 02/11/2014

**מבקש:**

מועצה מקומית דאליה

**בעל הנכס:**

רמ"י

חיפה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דלית אל כרמל

גוש וחלקה: גוש: 11508 חלקה: 97

תכנית: 112/עד

שימוש עיקרי תאור בקשה

שונות שונות

**מהות הבקשה:**

הצבת בנין מעץ בגודל של 24 מ"ר.

**הערות המחלקה:**

3. מדובר בהצבת כיתת קק"ל מעץ בגודל של 24 מ"ר להתכנסות תלמידים בפעולות הנדרשות מחוץ לבניין ביה"ס.
4. כיתת הלימוד ללא חלונות ודלתות ואינה מחוברת לתשתיות.
5. הכיתה ממוקמת בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ללא שמירת מרווח של 3.0 מ' כנדרש, בשיחה עם אינג' נסרין דקסה, מהנדסת המועצה סוכם להזיז את המבנה עד לשמירת קווי הבנין בהתאם להוראות התכנית.

**המלצת הגורמים המקצועיים בועדה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**החלטה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- הזזת הצבת הבנין עד לשמירת מרווח צדדי כחוק.
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרדי.
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש.
- אישור מכבי אש

**מבקש :**

מקלדה סאלח בן אוסמה

הגשה 21/07/2013

**בעל הנכס :**

מקלדה אוסמה  
דלית אל כרמל

סוג בקשה: בקשה להיתר  
כתובת הבניין: דלית אל כרמל

גוש וחלקה: גוש: 11522 חלקה: 2 מגרש: 2/2 יעוד: מגורים א'  
תכנית: עד/במ/131

שימוש עיקרי: תאור בקשה  
בית פרטי חד: בניה חדשה  
משפחתי

**מ ה ת ה ב ק ש ה :**  
בית מגורים מוצע להיתר .

**ה ע ר ו ת ה מ ח ל ק ה :**

1. מדובר בהקמת בית מגורים חדש.
2. הבקשה אושרה בתנאים מיום , 1.9.13 המבקש צירף מכתב בו הסביר את נסיבות העיקוב במתן היתר, והבקשה מובאת שוב לדיון להארכת תוקף ההחלטה.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה :**

לאשר את הבקשה שוב בתנאים :

**החלטה:**

לאשר את הבקשה שוב בתנאים :

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- חו"ד רשות העתיקות
- אישור הג"א
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- סימון חניה עפ"י תקן חניה
- תשלום היטל השבחה ע"פ הדין
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור , ולפי העתק משרדי.
- אישור הרשות על הסדרת תובות של הנכס הנדון
- ויתור על שטחי דרך ושטחים ציבוריים המיועדים להפקעה.
- התחברות לרשת הביוב העירונית.
- עריכת הסכם בדיקת בטון.
- עריכת הסכם סילוק פסולת בנין עם אתר מאושר
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש.
- הריסת המסומן להריסה .

- 25/05/2014
- 25/05/2014
- 25/05/2014
- 25/05/2014
- 25/05/2014
- 25/05/2014
- 25/05/2014

**מבקש:**

כיוף ג'מאל

**בעל הנכס:**

כיוף פריאל

עוספיה מיקוד: 30090

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עוספיה

גוש וחלקה: גוש: 17151 חלקה: 23 מגרש: 100

תכנית: 156/עד

שימוש עיקרי: תאור בקשה

עסק

**מהות הבקשה:**

תכנית שינוי להיתר בניה מס' 20050047, המהווה ליג' לבניין קיים הכולל 8 קומות לאחסנה מסחר ומגורי סטודנטים.

**הערות המחלקה:****הערות:**

- מדובר בליג' לבנין קיים ותוספת קומה, הבקשה נדונה במליאת הועדה מיום 19.11.13 והולט לשוב ולדון לאחר אישור תכנית עד/305' בולק"ו. התכנית המפורטת פורסמה ברשומות למתן תוקף מיום 7.10.14 ועל כן הבקשה מובאת שוב לדיון.
- מדובר בתכנית שינוי להיתר בניה מס' 20050047 מיום 6.4.06 שניתן עבור 6 קומות. בפועל נבה בחריגה של 2 קומות. הוכנה תכנית מפורטת נקודתית להסדרת הבניה ואשרה כאמור לעיל.
- הבקשה כוללת מבנה בן 8 קומות+ עליה לגג בשטח בהתאם למפורט מטה:

סה"כ	שטחים מתחת הכניסה הקובעת		שטחים מעל הכניסה הקובעת		שימוש
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
539	69	470	0	0	דיוור מוגן
3270	282	1866	180	942	מסחר ומשרדים
3809					סה"כ

- מוצע שתי קומות תחתונות חלקיות מסחר ומשרדים קומה שלישית מגורי סטודנטים (דיוור מיוחד) קומה רביעית עד שמינית משרדים ומסחר כאשר שתי קומות אחרות הם בפלס הכניסה הקובעת ומעליה, בנוסף יש עליית לגג.
- השטחים והשימושים המבוקשים מתאמים לזכויות המאושרות בתכנית המפורטת.
- למגרש אין פתרון חניה, במסגרת התכנית המפורטת ובפרט סעיף 6.9 נקבע כי מתן היתר מותנה בהקמת קרן חניה, ושהיזום והרשות יציעו מגרש חניה מאושר ע"פ תב"ע המאפשר קליטת כל מקומות החניה הדרושים ע"פ תקן.
- לציין כי המבנה מחובר לדרך הראשית באמצעות גשרון שאושר במסגרת התכנית המפורטת ע"י הוועדה המחוזית כשלב ראשון עד להרחבת הדרך בבוא היום. אומנם, הגשרון מקורה בקירוי קל שלא ניתן לאשרו בבקשה להיתר ועל-כן הוא מסומן להריסה.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה:**

לאשר בתנאים הבאים:

**החלטה:**  
**לאשר בתנאים הבאים:**

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור הג"א
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- הצהרת מתכנן השלד על הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- אישור הרשות על הסדרת חובות של הנכס הנדון
- תכנית חלוקה מאושרת
- ויתור על שטחי דרך ושטחים ציבוריים המיועדים להפקעה.
- תשלום היטל השבחה ע"פ הדין
- התחברות לרשת הביוב העירונית.
- עריכת הסכם בדיקת בטון.
- הגשת הערכת כמות פסולת בנין
- עריכת הסכם סילוק פסולת בנין עם אתר מאושר
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרדי.
- הקמת קרן חניה וסימון שטח המאפשר חניית רכבים בכמות הנדרשת עפ"י התקן ובאישור יועץ תנועה מוסמך
- אישור מכבי אש
- קבלת חוות דעת משרד הבריאות
- קבלת חוות דעת מורשה נגישות.
- לתקן את שם עורך הבקשה והאחראי לביצוע שלד למהנדס רשוי

מספר בקשה: 20140105      **סעיף 8:**      תיק בניין: 115060333311

**מבקש:**

פחמאוי פרחאת ח'ליל

הגשה 20/10/2014

**בעל הנכס:**

פחמאוי פרחאת ח'ליל

דלית אל כרמל ת.ד. 2284 מיקוד : 30056

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דלית אל כרמל**

גוש וחלקה: גוש: 11506 חלקה: 33 מגרש: 33/11 יעוד: מגורים א'

תכנית: עד/במ/132

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית פרטי חד בניה חדשה

משפחתי

**מהות הבקשה:**

הקמת יח"ד בשתי קומות.

- הקלה בקו בניין קדמי צפון מערבי אפס במקום 3.00 מ' וזאת בהתאם לסעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002. בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.
- כמו-כן הוועדה מודיעה בהתאם לתקנה 2ב' (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970, כי הוגשה הבקשה לעיל ללא חתימת כלל בעלי הזכות בנכס.

**הערות המחלקה:**

- ? מדובר בהקמת יח"ד בקומה אחת בקו קדמי צפון מערבי אפס במקום 3.00 מ'.
- ? התפרסמה מודעה בעיתונות בעניין ההקלה הנ"ל מתאריך 28.10.14 ולא הוגשו התנגדויות.
- ? מהנדסת המעוצה ביקשה לשמור על קווי הבניה מכביש מס' 5 ומדרך מס' 3.
- ? חלק מהגדרות חורגים מתחום המגרש.

**המלצת הגורמים המקצועיים בוועדה:**

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים מטה ובתנאי שהיא תתוקן כך שהבניה תשמור מרווח מקו בנין קדמי 3.0 מ' מדרך מס' 5.

- הוועדה מחליטה לא לאשר את ההקלה המבוקשת כאמור, וזאת מאחר וע"פ בחינה מקצועית נראה כי אין כל מניעה הנדסית למקם את המבנה במגרש תוך שמירת קווי הבנין. ועל כן אין הצדקה תכנונית וציבורית לפגוע בקווי בניין שנקבעו בתכנית.

**החלטה:**

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים מטה ובתנאי שהיא תתוקן כך שהבניה תשמור מרווח מקו בנין קדמי 3.0 מ' מדרך מס' 5.

- הוועדה מחליטה לא לאשר את ההקלה המבוקשת כאמור, וזאת מאחר וע"פ בחינה מקצועית נראה כי אין כל מניעה הנדסית למקם את המבנה במגרש תוך שמירת קווי הבנין. ועל כן אין הצדקה תכנונית וציבורית לפגוע בקווי בניין שנקבעו בתכנית.

ת. השלמה

חבר הוועדה מר האיני עמאשה נמנע

- הוכחת בעלות על הנכס

- אישור הג"א



- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- תיקון הבקשה כך שהמבנה ישמור מרווח קדמי 3 מ' מדרך מס' 5.
- אישור הרשות על הסדרת חובות של הנכס הנדון
- ויתור על שטחי דרך ושטחים ציבוריים המיועדים להפקעה.
- התחברות לרשת הביוב העירונית.
- תשלום היטל השבחה ע"פ הדין
- הגשת הערכת כמות פסולת בנין
- עריכת הסכם סילוק פסולת בנין עם אתר מאושר
- תכנית פיתוח מגרש בתחום גבולות המגרש בלבד ולפי הוראות התב"ע.
- סימון חניה עפ"י תקן חניה
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרדי.
- עריכת הסכם בדיקת בטון.
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש, ולגדרות קיימות מחוץ לגבולות המגרש.

מספר בקשה: 20140101 סעיף: 9 תיק בניין: 115091470106

**מבקש:**

חלבי באסם ג'דללה

הגשה 09/10/2014

**בעל הנכס:**

חלבי באסם ג'דללה

דלית אל כרמל מיקוד: 30065

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דלית אל כרמל**

גוש וחלקה: גוש: 11509 חלקה: 147 מגרש: 6/1 יעוד: מגורים ב'

תכנית: עד/113

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית פרטי דו לגיטימציה לבנין קיים

משפחתי

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

ליג' לבנין מגורים בשתי קומות המשמש לשתי יח"ד.

- הקלה בקו בנין קדמי דרומי 0.60 מ' במקום 5.00 מ' וזאת בהתאם לסעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002. בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.
- הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי 2.43 מ' במקום 3.0 מ' בקומת הקרקע וזאת בהתאם לסעיף 2.2 להוראות תכנית עד/מק/304 ב'.
- הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי 2.70 מ' במקום 3.0 מ' בקומה א' בהתאם לסעיף 2(6)(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002.
- כמו-כן הוועדה מודיעה בהתאם לתקנה 2ב' (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, כי הוגשה הבקשה לעיל ללא חתימת כלל בעלי הזכות בנכס.

**ה ע ר ו ת ה מ ח ל ק ה:**

- ? מדובר בליג' למבנה מגורים בשתי קומות. קומה ראשונה מאוכלסת. וקומה שניה במצב שלד שנגדה הוצא צו הפסקה שיפוטי ביום 31.7.2014 שבעקבותיו הוגשה בקשה זו.
- ? הבניין קיים בקו בנין צדדי צפון מזרחי 2.43 מ' במקום 3 מ'. מאחר ולא ניתן לאשר הקלה בקומה השניה בהתאם לעד/מק/304 מאחר והיא נבנתה לאחר שנת 2011 הוצע הקיר החורג להריסה ובמקומה מוצע קיר חדש במרווח 2.7 מ'.
- ? פורסמה מודעה בעניין ההקלות ביום 31.10.14 ולא הוגשו התנגדויות.

**המלצת הגורמים המקצועיים בועדה:**

לאשר וזאת לאחר שהבקשה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות ובתנאים הבאים:

**החלטה:**

לאשר וזאת לאחר שהבקשה פורסמה כחוק ולא הוגשו התנגדויות ובתנאים הבאים:

**ת. השלמה**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור הג"א
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- אישור הרשות על הסדרת חובות של הנכס הנדון
- הריסת המסומן להריסה .
- ויתור על שטחי דרך ושטחים ציבוריים המיועדים להפקעה.

- התחברות לרשת הביוב העירונית.
- עריכת הסכם בדיקת בטון.
- הגשת הערכת כמות פסולת בנין
- עריכת הסכם סילוק פסולת בנין עם אתר מאושר
- תשלום היטל השבחה ע"פ הדין
- סימון חניה עפ"י תקן חניה
- תכנית פיתוח מגרש לפי הוראות התב"ע.
- שלושה עותקים להיתר מתוקנים במקור, ולפי העתק משרדי.
- לציין בהיתר שאינו מתייחס למבנים נוספים במגרש.

היו"ר נועל את הישיבה

אלוף במיל' יוסף משלב- יו"ר הוועדה  
הממונה על מחוז חיפה

אינג' אזדהאר מלאק-חביש  
מהנדסת הוועדה

תאריך 16.3.14

רשמה את הפרוטוקול: אינג' אזדהאר מלאק-חביש, מהנדסת הוועדה