

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20190007 בתאריך: 29/07/19

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | נושא דיון | שם התכנית/נושא תכנוני | ישוב | עמ. |
|--------------------------------|-------------|-----------|--|-----------|-----|
| 1 | 255-0423814 | | שלומי-שינוי הוראות, הרחבת דרך ואיחוד וחלוקה באזור תעשייה | | 5 |
| סוג תוכנית: תכנית מפורטת | | | | | |
| 2 | 255-0705764 | | שינוי בזכויות בנייה מגרש 613 שלב ג כפר ורדים | כפר ורדים | 8 |
| סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית | | | | | |
| 3 | 255-0752527 | | שינוי זכויות והוראות בניה במגרש 117 עבדון | עבדון | 10 |
| סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית | | | | | |
| 4 | 255-0752964 | | שינוי קו בניין, הוספת שטחי בנייה -כפר ורדים | כפר ורדים | 12 |
| סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית | | | | | |
| 5 | 255-0639658 | | מושב מעונה-הרחבה ב' | | 14 |
| סוג תוכנית: תכנית מפורטת | | | | | |
| 6 | 255-0762658 | | דרך מקשרת בין סמיע לבין דרך 854 | | 19 |
| סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית | | | | | |
| 7 | 255-0581132 | | הסדרת קו בניין בחזית המגרש התאמת ושינוי גודל מגרש בחלקה 117 חוסן | | 22 |
| סוג תוכנית: תכנית מפורטת | | | | | |
| 8 | ח-20190008 | | תשריט חלוקה, גוש 19225 חלקה 1- משפחת עבדאללה כסרא | כיסרא | 24 |
| סוג תוכנית: תשריט חלוקה | | | | | |
| 9 | ח-20190004 | | תשריט חלוקה, חלקה 8- משפחת נזאל- ינוח | ינוח | 25 |
| סוג תוכנית: תשריט חלוקה | | | | | |
| 10 | א-20190010ח | | תשריט איחוד וחלוקה 51 ו 53 - שלומי רחוב עוזיאל 131 | שלומית | 26 |
| סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה | | | | | |
| 11 | ב-20190010 | | בינוי למגרש 120 כפר ורדים | כפר ורדים | 27 |
| סוג תוכנית: תכנית בינוי | | | | | |

סעיף: 2 תוכנית מתאר מקומית: 255-0705764

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190007 בתאריך: 29/07/2019

שם: שינוי בזכויות בנייה מגרש 613 שלב ג כפר ורדים

שטח התוכנית: 776.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|----------|------------|
| שינוי ל- | ב-20160006 |
| שינוי ל- | ג/15442 |

אזורים

, כפר ורדים

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 18412 ח"ח 2

מגרשים לתכנית: 613 בשלמותו מתכנית: ג/15442

מטרות התכנית

הוספת יחידת דיור נוספת במקום יחידות אירוח כולל שינוי הוראות הבניה בהתאם למתוכנן בשטח התכנית במגרש מס' 613 עפ"י ג/15442.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות מתכנית ג/15442, תכנית בינוי כפר ורדים שלב ג' מס' 20160006 והנחיות מרחביות כפר ורדים שלב ג' עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5:
 - שינוי ציר קו המפלס התחתון בין מפלסים עפ"י תכנית הבינוי.
 - שינוי סידור פנימי של החניות בתוך המגרש ללא שינוי מיקום הכניסה למגרש.
 - שינוי הוראה לענין שטחי השירות כך שיותרו 10% משטח המגרש במקום 47 מ"ר (עפ"י הקביעה של הנמוך מבניהם).
 - שינוי הוראות מהתכנית המאושרת ג/15442 אשר אינן רלוונטיות, או לא מתאימות לעקרונות התכנון המוצע.
- הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

החלטות

מדובר בתכנית נקודתית למגרש 613 שלב ג' כפר ורדים.

התכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית:

- הוספת יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
- שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.
- א- עפ"י הוראות תכנית מפורטת מותר לבנות 1 יח"ד ו- 2 יחידות אירוח, מוצע 2 יח"ד במקום יח"א.
- ב- התכנית קבעה שטחים מותרים (שטחי שירות) התכנית משנה הוראות לעניין שטחי השירות (10% או 49 מ"ר הנמוך ובניהם) מוצע 10%.
- ג- שינוי הסדרי חנייה במגרש שינוי להנחיות מרחביות המחייבות.
- ד- שינוי מיקום ציר קו המפלסים בין שני המפלסים המאושרים בתכנית בינוי מאושרת ב-20160006

המלצה מהנדס הועדה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- חתימת רשות מנהל מקרקעי ישראל.
- קבלת חוות דעת רשות העתיקות.
- קבלת כתב שיפוי.
- תיקון התכנית בהתאם להערות בדיקה לגרסה 4.5

הערות לתקנון:

- סעיף 2.2. לרשום מס' תכנית בינוי ב- 20160006
- לרשום שינוי למיקום ציר קו המפלסים.
- שטח שירות מאושר 49 ולא 47.

-סעיף 6.3 שורה מס' 1 יש לרשום מפלס 0.00 המאושר בהתאם להוראות הנחיות מרחביות המאושרות (הנחיות מחייבות).

-כל הוראות הנחיות מרחביות ימשיכו לחול מלבד מיקום מקומות החנייה.

מהלך הדיון :

מהנדס הרשות מ.מ. כפר ורדים אנג' שחר ברוך, הציג את עמדתו כנגד התכנון והשינוי המוצע במגרש בפני חברי המליאה

לאחר פנימי בין חברי המליאה הוחלט :

החלטה :

הוועדה מחליטה לדחות התכנית מהנימוקים שיפורטו להלן :

תכנית המתאר שלב ג' החדשה שקבלה תוקף מיום 02.07.2013 אשר נעשית לאחר

בדיקות ודיונים רבים והכוונה למטרות ספציפיות ומוגדרות .

אין מקום לשנות את הוראות התכנית הכוללנית לאחר שנים ספורות, הוראות התכנית מתאר ובמיוחד כאשר אין כל

צורך תכנוני אמתי וכנגד השינוי יכול להוות תקדים בעייתי

כלפי יתר המגרשים בסיווג יעוד קרקע למגורים א 1 לרבות עניין התאמת תשתיות כגון: בתי ספר וגנים

הוועדה מודעת לעמדת מהנדס בשלב הפצת סדר היום לחברי המליאה כך שהומלץ בפני חברי המליאה כי ניתן לאשר את התכנון המוצע, יש לציין עמדת הוועדה נשקלה על ידי חברי המליאה.

סעיף: 4 תוכנית מתאר מקומית: 255-0752964

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190007 בתאריך: 29/07/2019

שם: שינוי קו בניין, הוספת שטחי בנייה -כפר ורדים
שטח התוכנית: 683,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|----------|-------------|
| שינוי ל- | ג/במ/175 |
| שינוי ל- | ג/במ/277 |
| כפיפות | מג/מק/02/33 |

אזורים

רחוב מירון 35, כפר ורדים

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 21076 ח"ח 72, 79

מגרשים לתכנית: 286 בשלמותו מתכנית: ג/ במ/ 175**מטרת התכנית**

-שינוי קווי בניין, הסדרת בנייה קיימת בפועל עפ"י סעיף 62 א (א) 4
- הוספת שטחי בנייה לצורך מתן לגיטימציה למצב הקיים בפועל.

עיקרי הוראות התכנית:

-שינוי קווי בניין, הסדרת בנייה קיימת בפועל.
-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר; כל זה בכפוף לסעיף 62 א (16) (א) (2)

החלטות**מטרת התכנית:**

1. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת בפועל.

2. הוספת שטחי בנייה בהתאם לשטחים הקיימים בפועל.

-מדובר בתכנית בסמכות מקומית.**רקע תכנוני:**

לחלקה שבנדון הונפקו 3 היתרי בנייה:

1. בקשה מס' 20010001 – הקמת יחידת דיור.

2. בקשה מס' 20020046 – תוספת ליחידת דיור קיימת.

3. בקשה מס' 20090074 – תכנית שינויים להיתרים.

בעל זכות בקרקע עפ"י חוזה חכירה עם רמ"י, מכר את הנכס תאריך חוזה מכר 30.5.2018 בשלב ביצוע בדיקת הבית בין המוכר לקונה החברה שהבנייה הקיימת אינה תואמת היתר בנייה "תוספת של בהתאם להיתרים".

התייחסות רמ"י:

מגישי התכנית אנה לוקשין ומיכאל סולודוחה אינם בעלי הזכויות בקרקע. בעלי הזכויות הם ליאור ומיכל אגסי. יש מניעה לקידום התכנית, יש לחתום על כתב התחייבות לתשלום הפרשי ערך.

הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים :

1. התכנית מוגשת על שם הקונה, לצרף למסמכי התכנית אישור זכויות של בעל הזכות העתידי (הקונה).
2. חתימת רשות מקרקעי ישראל.
3. הגשת כבת שיפוי.
4. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדס הוועדה, הערות בדיקה סומנו על גבי עותק מיום 14.5.2019.
5. הגשת 3 עותקים מתוקנים בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.
6. קבלת התייחסות מהנדס הרשות המקומית "מועצה מקומית כפר ורדים".
7. הטעמת תצהירים מקוונים במערכת מבא"ת:
 - א. תצהיר מקדמי תכנית.
 - ב. תצהיר מודד.
 - ג. תצהיר עדכון גרסה.
 - ד. תצהיר בעלי הקרקע.

סעיף: 11 | **תכנית בינוי: ב-20190010**
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20190007 בתאריך: 29/07/2019

שם: בינוי למגרש 120 כפר ורדים
 שטח התוכנית: 689.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|----------|----------|
| שינוי ל- | ב-1/2003 |
| בהתאם ל | ג/במ/175 |
| בהתאם ל | ג/במ/277 |

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** הלפגוט יואב
- ♦ **מתכנן:** לימור מורו קושמרו
- ♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

אזורים

, כפר ורדים

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 21077 חלקות: 119

מגרשים לתכנית: 120 בשלמותו

מטרת התכנית

מטרת התכנית:

- שעהטע מפלסי בינוי המאושרים עפ"י תכנית בינוי ב-1/2003
 עפ"י הוראות תכנית בינוי מאושרת מתאפשרת גמישות בשינוי מפס 0.00 +/- 1/ מטר .
 מערך תשתיות מיקום חניה הכל על פי תכנית בינוי מאושרת ב-1/2003
 מהות השינויים:
1. התאמת מפלס החניה עפ"י הפיתוח הקיים של הדרך (618.60) במקום 619.90.
 2. שינוי מפלס קדמי עם ניצול הגמישות המאושרת עפ"י בינוי מאושרת , מוצע מפלס קדמי 619.90 במקום 621.20.
 3. שינוי מפלס אחורי עם ניצול הגמישות המאושרת עפ"י בינוי מאושרת , מוצע מפלס אחורי 621.40 במקום 622.70.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

- הגשת חוזה רמ"י של יוזם התכנית
- הגשת אישור זכויות של הגובלים במגרש המוצע
- חתימת מהנדס הרשות ע"ג התכנית
- הגשת 3 עותקים מתוקנים בהתאם לגרסה שנבדקה על ידי מחלקת הנדסה של הועדה
- חתימת תאגיד המים לעניין סימון מערך התשתיות והתחברות לתשתיות המרכזיות