



תאריך: 15/02/2015
ת. עברי: כ"ו בשבט תשע"ה

פרוטוקול דיון בהמלצות מהנדס המועצה המקומית לאישור תוכניות
מס' 2015003

בתאריך: 15/02/2015 כ"ו בשבט תשע"ה שעה 09:00

נכחו:

		חבר
- ראש המועצה - יו"ר הועדה	מר דרור אלוני	
- חבר ועדה	מר יוקי גניגר	
- חברת ועדה	גב' אניק זבליק	
- חברת ועדה	גב' ליאת דנקנר	
- חבר ועדה	מר אייל זילברסון	
- חברת ועדה	גב' טניה פוגל	
- חברת ועדה	עו"ד אורנה פדהצור - לרר	
- מהנדס המועצה		סגל
- אחראית רישוי	אינג' פארס דאהר נטיעה קין	

נעדרו:

		חבר
- חברת ועדה	גב' סיגל זוז	
- חבר ועדה	מר חיים בנימיני	
- חברת ועדה	גב' חגית דביר-הולין	

מועצה מקומית כפר שמריהו
KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3		רכטר ייזום והשקעות	גוש : 6671 מחלקה : 79 עד חלקה : 79	מתחם טנא נגה	5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1
4	הזורע 4	טירר רועי ואורית	גוש : 6666 חלקה : 640 מגרש : 1	מגורים , הריסה ובניה חדש	2015002 ת.בנין : 22	בקשה להיתר	2
5	החבצלת 8	קריב דפנה	גוש : 6671 חלקה : 104	מגורים , בניה חדשה	2015008 ת.בנין : 51	בקשה להיתר	3
6	דרך השדות 22	ולודינגר שמואל	גוש : 6665 חלקה : 224	מגורים , בניה חדשה	2015009 ת.בנין : 52	בקשה להיתר	4

מועצה מקומית כפר שמריהו
KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 5
פרוטוקול דיון בהמלצות מהנדס המועצה המקומית לאישור תוכניות מספר 2015003 תאריך: 02/2015	

שם התכנית מתחם טנא נגה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית
בעלי עניין
יוזם/מגיש
רכטר ייזום והשקעות
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6671		לא	79	79	כן
6671		לא	225	226	כן

מטרת התוכנית

איחוד שלוש חלקות קיימות וחלוקתן מחדש ל-10 תאי שטח חדשים.
תוספת 2 יחיד ללא שינוי בסך זכויות הבניה, למעט תוספת 6% משטח המגרש.
המרת דרך פרטית פרטית בדרך ציבורית.
הגדרת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך מעבר לשטח ממזרח לגבול התכנית.

חוות דעת

התכנית נדונה בוועדת תכניות ב 14.12.2014.
התכנית שונתה והופרש שטח לצורך מעבר ציבורי, ברוחב קטן מדרישתנו.
הופרש שטח למעבר הולכי רגל מזרחה.
המבקש מוכן להפריש שטח לצורך הרחבת רחוב דרך השדות רק כחלק מתכנית כוללת להרחבת הדרך.
לא הופרש שטח לתטי"ז.

המלצות

המלצות ועדת הנהלה:

- מאחר ולמועצה כוונה להכין תב"ע באזור, אשר עקרוניתיה הם זכות לבית בן 400 מ"ר לדונם לפי המדיניות התיכנונית של המועצה, על התכנית המוגשת לשמר את אותו העקרון. בנוסף לכך כל מגרש לא יהיה קטן מ-1,000 מ"ר.
 - הדרך במרכז המתחם תתוכנן על פי הנחיות התקן לדרך ציבורית, המשרתת את כל המגרשים, בדגש על מעמד סטטוטורי בייעוד דרך, על מנת להנגיש תשתיות ושרותים לכל מגרש בחלקה.
 - קו מתח עליון, אשר עובר מעל החלקות, יוטמן תת קרקעית בתשתית הדרך.
 - בדופן הצמודה לרחוב דרך השדות, בשטח המגרש יופקע שטח לתחנת טרנספורמציה זעירה ולמקומות חניה ציבורית לאורך הרחוב.
- לסיכום:** מאחר והמבקש מעוניין לקדם תכנית בסמכות מקומית ומאחר והמועצה אינה רוצה לעכב מימוש זכויות בנכס, אנו מבקשים לוודא שכל תכנית תאפשר התאמתה לתכנית כוללת המגדירה יחידת דיוור בת 400 מ"ר ל-1 דונם.

המלצת המהנדס:

להצמד להמלצות של הדיון הקודם.

מועצה מקומית כפר שמריהו
KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL



סעיף 2	בקשה להיתר: 2015002	תיק בניין: 22
פרוטוקול דיון בהמלצות מהנדס המועצה המקומית לאישור תוכניות מספר 2015003 תאריך: 02/2015		

בעלי עניין

מבקש

טירר רועי ואורית

בעל הנכס

טירר רועי ואורית

עורך

עופר גבריאלי

כתובת

הזורע 4

גוש חלקה

גוש: 6666 חלקה: 640 מגרש: 1

1096.00

יעוד:

מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדש

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים עם קומת מרתף הכוללת ממ"ד+ חניה מקורה+ מבנה עזר+ פרגולות+ גדרות+ בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי.

הקלות מבוקשות: תוספת שטח בשיעור 6%, הקלה נקודתית של 25% בקו בניין צפוני 3.0 מ' במקום 4.0 מ'- מגרש אירגולרי. הקלה נקודתית של 25% בקו בניין דרומי 3.0 מ' במקום 4.0 מ'- מגרש אירגולרי. הקלה בקווי בניין מזרחי, דרומי וצפוני לבריכה. הקלה בגובה גדרות בין שכנים. הקלה בגובה חדר כביסה ומחסן כחלק מהמבנה.

רקע

הבקשה נדונה לאחרונה ב-04.01.2015, כל הפרטים מובאים כאן. דרישות מחלקת הנדסה בוצעו פרט לדרוג הגדר במזרח החלקה. באפשרות השכן בחלקה להתנגד לבקשה. ע"פ תקנות התכנון והבניה המצ"ב "ועדה מקומית רשאית להתיר את בנייתם של... גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר; קיר תומך... בגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עימם- על 3 מטרים. ואולם אם... יש לבנות קיר בגובה העולה על 3 מטרים- לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים."

חוות דעת

גובה 0.00 מתאים לדרישות מחלקת הנדסה אך מכיוון שהמגרש בשיפוע מזרחה מילוי הקרקע יוצר הפרשים ניכרים מהבית סביב הבית המבוקש וגדרות גבוהות מאוד (עד גובה 3.0 מ'). בדיון בבקשה הקודמת להיתר נתבקשו לדרג את הגדרות כלפי השכנים.

המלצות

אין התנגדות לדיון בועדה המקומית
דרוג הגדר יהיה על פי תקנות התכנון והבניה כחוק.

- אישור אגודת המים

מועצה מקומית כפר שמריהו
KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL



סעיף 3	בקשה להיתר: 2015008	תיק בניין: 51
פרוטוקול דיון בהמלצות מהנדס המועצה המקומית לאישור תוכניות מספר 2015003 תאריך: 02/2015		

בעלי עניין

מבקש

קריב דפנה

בעל הנכס

קריב דפנה ותומר

לוי אורית ועצמון

עורך

צבי שדה

כתובת

החבצלת 8

גוש חלקה

גוש: 6671 חלקה: 104

5037.00

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים בקומת קרקע עם מרתף, חניה מקורה, פרגולה, חדר מערכות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות. הקלות: לבקש הקלה לגובה חניה מקורה.

חוות דעת

יש לבקש הקלה לגובה החניה המקורה (3.0 מ').
גובה 0.00 מאושר.
להחתים את השכן ממערב כאישור לגובה הגדר.
פיר האשפה ימוקם על גבול השטח הציבורי.
תיקונים טכניים: לציין כתובת נכונה- החבצלת 8.

המלצות

אין התנגדות לדיון בועדה המקומית בכפוף לתיקונים הנדרשים:
כמפורט בחוות הדעת

- אישור אגודת המים

מועצה מקומית כפר שמריהו
KFAR SHMARYAHU LOCAL COUNCIL



סעיף 4	בקשה להיתר: 2015009	תיק בניין: 52
פרוטוקול דיון בהמלצות מהנדס המועצה המקומית לאישור תוכניות מספר 2015003 תאריך: 02/2015		

בעלי עניין

מבקש

ולודינגר שמואל

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

אלרואי רוני

כתובת

דרך השדות 22

גוש חלקה

גוש: 6665 חלקה: 224

1885.00

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים בקומת קרקע עם מרתף, חניה מקורה, פרגולה, חדר מערכות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות. הקלות: 6% תוספת אחוזי בניה.

קו בניין דרומי 10%

מרווח צפוני 10%

חוות דעת

גובה 0.00 גבוה ב-60 ס"מ מהסביבה אושר כי המבנה בן קומה אחת בלבד. בשל כך נוצרו גדרות גבוהות בחלק המזרחי של החלקה כלפי השכנים וכלפי שביל הסביון. גדר קדמית גבוהה מן המותר לפי התב"ע, חסר מיקום שילוט מס' בית. להנמיך גובה מבנה המחסן התת קרקעי ל-2.20 מ' נטו. להרחיק מתקני מיזוג אוויר מהמבנה של השכן. דרישות מחלקת אחזקה: לכלול בבקשה להיתר סקיצה לפתרון ההנמכות במדרכה בכניסה לחניה. אישור פקיד היערות לעניין העצים. תיקונים טכניים: להראות קווי קרקע של השכנים ומפלסים. בחתכים ובחזיתות להראות קו קרקע טבעי.

המלצות

לאשר לדיון בועדה המקומית בכפוף לתיקונים הנדרשים:

תיקונים טכניים ודרישות מחלקת אחזקה

תיקון גובה גדר קדמית וגובה מחסן תת קרקעי.

להנמיך את גובה 0.00 של המבנה ל 28.00.

להרחיק את מתקני מיזוג האוויר מהשכן.

- אישור אגודת המים

דרור אלוני
יו"ר הועדה
ראש המועצה המקומית
כפר שמריהו

אינג' פארס דאהר
מהנדס המועצה המקומית
כפר שמריהו