

תאריך: 02/04/2015

משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל, קיבוץ עין כרמל

י"ג ניסן תשע"ה

סדר יום לישיבת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 2015005 ביום שני תאריך 13/04/15 כ"ד ניסן, תשע"ה

מוזמנים:

חברים:

יו"ר הועדה	סלע כרמל
מ"מ יו"ר הועדה	ברכה מודי
סגן ראש המועצה	עוזרד אורן
כפר עין חוד	אבו אלהיגא מובארק
בית חנניה	אקשטיין גדעון
גבע כרמל	אסף דניאל
החותרים	אסיף איזק
מושב ניר עציון	ארז חיים
קיסריה	אברהם כרמל
קיסריה	אשכנזי אורנה
עין איילה	ברגר רונן
עין כרמל	ורד יהלום
עתלית	בן אסולי חנה אור
מושב בת שלמה	בת-שבע ברוש
קיבוץ מעגן מיכאל	גבריאלי תקוה
כפר גלים	גז כהן עינת
עופר	גרמי זכריה
עתלית	גרוסמן יגאל
נווה ים	הלל ספיר
כפר עין חוד	הוס גלי
עתלית	האובר אלכס
קיסריה	יפה גיל
מושב דור	כהן יצחק
שדות ים	כהן ערן
עתלית	מכבי בני
עתלית	מרקוביץ זהבה
מושב צרופה	מזרחי יעקוב
מגדים	סבג אילנה
קיבוץ מעין צבי	פיליפס אורי
כפר הנוער שפיה	פניאס יורם
קיבוץ בית אורן	פולק אייל
הבונים	קנטור זהר
נחשולים	קוגוט דורית

קיסריה	דן שפירר
קיבוץ מעגן מיכאל	שורץ לרי
	נציגים:
נציגת שר הפנים	נעמה עזריאל
נציג "מינהל מקרקעי ישראל"	יקיר רוטיץ לימור
נציג שר השיכון	אנטס זאב
משרד הבריאות	גליה להב
נציג משטרת זכרון יעקב	מפקד משטרת זכרון יעקב
נציגת השר לאיכות הסביבה	מוסרי יהודית
נציג שר החקלאות	פיינגריש עודד אלכס
נציג רשות הכבאות - מכבי אש חדרה	רובינוב איליה
	סגל:
מהנדס הועדה	אינג' אסף וחנר
יועצת משפטית לוועדה	עו"ד אסנת הירש
מנהל מחלקת רישוי ופיקוח	אינג' אלכס קופר
אדריכל המועצה	אדר' אהרון דינור
בודקת תכניות	יגול שולה
בודקת תכניות	סקר חלי
	מוזמנים:
נציגת איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה	דנינו טובי
רשות הטבע והגנים	מיקי לדל
נציגת החברה להגנת הטבע	לביא אפרת יעל
נציג קרן קיימת לישראל	ארק יעקב
נציג החברה לפיתוח קיסריה	בורנשטיין עודד
מזכיר עתלית	אלי טל
	שונות:

1. אישור פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2015004 מיום 09.03.2015

המלצה:

לאשר את הפרוטוקול, בכפוף להערות ותיקונים של לשכת התכנון.

- 2. לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, בגין התכנית מ/407/חכ/900/ש/1404 וגם התכנית ש/1130 חברת אבן וסיד בע"מ טוענת לפגיעה בשווי חלקותיה מס' 33-28 בגוש 11328 ומס' 11 בגוש 11339. התביעה הוגשה נגד 3 ועדות מקומיות – שומרון, מנשה אלונה וחוף הכרמל – בטענה שהתכניות הנ"ל משותפות לשלושת מרחבי התכנון, ולכן חובת הפיצוי מוטלת על כל 3 הועדות. על פי בדיקת שמאי חוף הכרמל, החלקות הנ"ל, שהן החלקות הנפגעות לפי הנטען בתביעה, מצויות כולן אך ורק במרחב התכנון שומרון. על פי חוות דעת משפטית מטעם הוועדה, פטורה חוף הכרמל מתשלום פיצויים (גם אם קיימת פגיעה של התכנית בשווי חלקות אבן וסיד) מכיוון שגם חלקות אבן וסיד, וגם חלק התכנית הרלוונטי לפגיעה, מצויים כולם מחוץ למרחב התכנון של חוף הכרמל. גם אין זה מתקבל על הדעת שוועדה מקומית תשלם פיצויים בגין פגיעת תכנית במקרקעין, במצב שאילו הושבחו אותם מקרקעים על ידי אותה תכנית לא הייתה אותה ועדה זכאית לתקבולי היטל השבחה. היועצת המשפטית של הועדה ממליצה לדחות את התביעה בהתאם לחוות הדעת המשפטית כאמור.**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר: 2015005 בתאריך 13/04/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	ע.מ.
1	353-0191023	דיון להפקדה	תכנית מתאר כוללנית לג'סר א-זרקא		4
2	303-0132266	דיון להפקדה	בניה להעלאת הצפיפות למגורים לחברי קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	5
3	303-0307124	דיון להפקדה	הרחבת שטח מבנים ומוסדות ציבור בכפר גלים	כפר גלים	7
4	תאח/מכ/במ/384/ז	דיון למתן תוקף	תשריט חלוקה	עתלית	8

סעיף: 1 תוכנית מתאר מקומית: 353-0191023

סדר יום להועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך: 13/04/2015

שם: תכנית מתאר כוללנית לג'סר א-זרקא

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 1,797,900.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

אזורים**גושים / חלקות לתכנית:**

גוש: 10197

27, 14, 26, 32, 34

גוש: 10397 בשלמותו

גוש: 10398 בשלמותו

גוש: 10399 בשלמותו

גוש: 10400 בשלמותו

גוש: 10612

9

גוש: 10972

10, 15, 19

מטרת הדיון

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה של תכנית מיתאר ליישוב במרחב תכנון גובל (חלק מהתכנית חל גם על קרקעות בתחום מרחב התכנון של מ.א. חוף הכרמל).

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות ג'סר אל זרקא ליישוב בן כ- 20,000 תושבים לשנת 2030, המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה, ונהנה ממיקומו הייחודי על חוף הים ובסמוך לנחל תנינים. חיזוק כלכלת ג'סר אל זרקא באמצעות עידוד פיתוחו של היישוב כמוקד תיירותי אזורי, ויצירת מוקדים יישוביים לפעילות עסקית, אזרחית ותיירותית. שילוב ושימור הערכים הנופיים, הארכיאולוגיים ואתרי המורשת, במערך השטחים הפתוחים והבנויים ביישוב בדגש על הממשק עם חוף הים, נחל תנינים ושמורות הטבע וגן לאומי.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. יעוד שטחים חדשים להקמת שכונות מגורים חדשות לצד מתן הנחיות לאופן התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.
- ב. קביעת יעודי הקרקע, השימושים, הקפי הבניה, גבהי הבינוי והנחיות למימושם של כל אלה במסגרת תכנון מפורט.
- ג. תכנון מחדש של מערכת השטחים הציבוריים בדגש על פרישת מוסדות חינוך.
- ד. קביעת הנחיות לשימור וטיפוח ממשק מאוזן בין היישוב לבין מעטפת השטחים הירוקה הסובבת אותו.
- ה. פיתוח שלד התחבורה היישובי ובכלל זה הסדרת הנגישות אל היישוב לצד התווית דרכים חדשות, עיגון והסדרת דרכים קיימות.
- ו. התווית עקרונית וכלים לתכנון המרחב הציבורי ולהפחתת מפגעים סביבתיים.
- ז. קביעת הנחיות לשימור ופיתוח גרעין הכפר.
- ח. קביעת מתחמים ושלביות הפיתוח.

רקע:

ג'סר אל-זרקא הוא כפר השוכן בסמוך למוצא נחל תנינים ולחוף הים התיכון. מצפון גובל היישוב בכרכיות הדגים של מעגן מיכאל ובשמורת נחל תנינים, מדרום בקיסריה, ממזרח בכביש 2 וממערב הים. היישוב מנה בשנת 2012 כ- 13,480 תושבים, קצב גידול האוכלוסיה בו הוא מהגבוהים בישראל וצפיפות האוכלוסיה אופיינית לערים הגדולות - 8300 נפש/קמ"ר.

תכנית המיתאר המוצעת קובעת את המסגרת התכנונית הכוללת של היישוב לשנת היעד 2030 ליעד אוכלוסיה של 20,000 תושבים.

התכנית מהווה תשתית לפיתוח היישוב ולצמיחתו ובסיס תכנוני להכנה ואישור של תכניות מפורטות התואמות אותה - לא ניתן להוציא התרים מכל תכנית זו.

רקע סטטוטורי:

- תמא 8 - התכנית חלה בשטחי שמורת טבע מוכרזת, גן לאומי מוצע ושמורת נוף.
- תמא 22 - התכנית חלה בשטח יער נטע אדם קיים.
- תמא 3/ב/34 - התכנית חלה בתחום שטח השפעה על עורק ניקוז ראשי.
- תמא 4/ב/34 - התכנית חלה באזור רגישות א'
- תמא 35 - התכנית חלה בתחום יישוב מיוחד גדול, מרקם חופי ושמורות וגנים וחלה באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח שימור משאבי מים.
- תממ 6 - התכנית חלה באזור פיתוח עירוני, תחום חופי, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, שמורת טבע וגן לאומי ועוברת בתחומה דרך מהירה נופית.

הערות בדיקה:

1. התכנית מרחיבה את שטח היישוב מזרחה לאחר הסתת כביש 2 מזרחה בהתאם לתת"ל 31 – הסתת כביש 2 מזרחה תהיה על קרקעות של בית חנניה בתחום שטח המועצה חוף הכרמל. תת"ל 31 מגדירה הקמת מחלף ממזרח לכניסה הצפונית הקיימת היום לגייסר שתאפשר כניסה ויציאה ישירות לכביש 2.
2. גובה בינוי מוצע – ברוב מתחמי היישוב יתאפשר בניה בגובה של 5 קומות, במתחם 5, המזרחי הגובל עם כביש החוף (תוואי חדש) וכן במתחם 7, השכונה החדשה המערבית, יתאפשר גובה מבנים של 6-7 קומות.

המלצה:

תיקבע בעת דיון הועדה המקומית.

סעיף: 2	תוכנית מפורטת: 303-0132266
סדר יום להועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך: 13/04/2015	

שם: בניה להעלאת הצפיפות למגורים לחברי קיבוץ מעגן מיכאל

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 682,514.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

♦ **יזם:** קיבוץ מעגן מיכאל

♦ **בעלים 1:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ חוכר-קיבוץ מעגן מיכאל

אזורים

, מעגן מיכאל

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 10970

11, 17, 19, 22-23, 25

גוש: 10971

5-6, 8, 11-16, 21, 4, 7, 10, 17-20, 22

גוש: 10972

9

מטרת הדיון

הפקדת תכנית בסמכות מקומית

מטרת התכנית

העלאת הצפיפות באזור המגורים באמצעות שינוי חלוקת שטחי הבניה והקמה של מבנה מגורים גבוה.

רקע:

תמא 35 מאפשרת לקיבוץ מעגן מיכאל לבנות 600 יחידות קבע (יח"ד גדולות) + 100 יחידות צעירים (יח"ד קטנות). תכנית חכ/9/י הגדירה ביישוב 10 מתחמי בינוי מגורים וע"י נספח הבינוי חילקה בין המתחמים את מספר היחידות הנ"ל. קיבוץ מעגן מיכאל מבקש להקים מבנה מגורים עבור חברי הקיבוץ בן 6 קומות על מנת ליעל את השימוש בקרקע מתוך ראייה לעתיד ולצרכי הגידול של היישוב, תוך ניצול מיטבי של הקרקע. המבנה יוקם על שטח של 1 דונם בחלקו הצפוני של מתחם מגורים מספר 9 והוא יכלול 22 יח"ד גדולות בשש קומות (ע"פ תכנית חכ/9/י ניתן היה לבנות על שטח של 1 דונם רק 3 יח"ד גדולות).

מתחם 9 - מאושרות 61 יח"ד גדולות מהן קיימות בפועל 58 יח"ד. ממתחם 3 מועברות הזכויות של 19 יח"ד גדולות המצטרפות ל 3 היח"ד שנותרו למימוש - סה"כ 22 יח"ד גדולות שיהיו בבנין המוצע. למתחם קיימות גם זכויות של 38 יח"ד קטנות.

מתחם 3 - מאושרות 142 יח"ד גדולות מהן קיימות בפועל 98 יח"ד. מועברות 19 יח"ד גדולות לבנין במתחם 9 וסך הזכויות ליח"ד גדולות במתחם יעמוד על 123 (למימוש עוד 25 יח"ד).

מספר היחידות הכולל לא משתנה מהמצב המאושר.

התכנית נידונה בוועדה המקומית בישיבה 2014003 מיום 07/04/2014 בתמכונת שונה בה היא ביקשה להקים מבני מגורים לצרכי דיור מוגן בקיבוץ. התכנית, בסמכות מחוזית, הציעה הקמת 2 מבנים בני 7 קומות כ"א המכילים את 3 היח"ד הגדולות הקיימות במתחם 9 + ניווד של 62 יח"ד קטנות ממתחמי מגורים אחרים בקיבוץ בהתאם לנספח הבינוי של חכ/9/י. החלטת הוועדה היתה - להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית

רקע סטטוטורי:

תמא 4/ב/34 - התכנית חלה באזור רגישות א' - פגיעות מי תהום גבוהה. תמ"א 35 - התכנית חלה במרקם חופי, באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה ובשטח שימור משאבי מים. תמ"מ 6 - התכנית חלה באזור פיתוח כפרי. חכ/9/י - התכנית חלה ע"ג מספר ייעודים מאושרים בתכנית המיתאר בדגש על אזור המגורים.

הערות בדיקה:

1. התכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים 4א(א)62א(א) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבנין, 5א(א)62א(א) שינו הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי, 6א(א)6 שינוי חלוקת שטחי בניה מבלי לשנות את סך השטח המותר וללא שגדל השטח המותר בכל ייעוד ביותר מ 50% (ניווד היחידות בין המתחמים).
2. התקבלה חו"ד מהנדס הוועדה והיוע"מ לוועדה בהתאם לסעיף 1א(ג)61 לחוק התכנון והבניה כי התכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים הנ"ל.
3. התקבלה חו"ד מהנדס הוועדה על התכנית בהתאם לסעיף 4א(ג)61 לחוק התכנון והבניה.
4. הוגש סקר עצים בהתאם לשטח התכנית הקודמת שהוא ממוקד לשטח המיועד להקמת המבנה הגבוה. הקו הכחול של התכנית המוצעת גדול יותר ולא תואם, אך נראה כי השטח הקריטי הוא אכן השטח עליו נעשה הסקר ויבחן מול פקיד יערות המורח בהרחבתו לכלל שטח התכנית המוצעת.
5. יושמו הנחיות תמא 4/ב/34 בהוראות התכנית בנושא טיפול במי נגר.
6. התכנית הוגשה לרמ"י לצורך התייחסותם - טרם התקבלה, אך יש לציין כי לגבי התכנית הקודמת לא היתה להם התנגדות.
7. בהתאם לתמא 35 התכנית חלה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה והיא הועברה למשרד להגנת הסביבה לקבלת חו"ד - טרם התקבלה התייחסותם, אך נראה כי לא נכון לפטור מהכנת נספח נופי סביבתי בשל השינוי המהותי שמציעה התכנית בסביבה הקיימת.

8. הזכויות המבוקשות במבנה – זכויות של 22 יח"ד גדולות ב 6 קומות ע"ג שטח של 1 דונם. יח"ד גדולה: 204 מ"ר = 180 עיקרי + 24 שירות. סה"כ המבנה: 4,488 מ"ר. גובה מבנה: 6 קומות, 22 מ', גובה מקסימאלי של 28.15 מ' מפני הים (תואם לגובה ביותר בקיבוץ הקיים היום – חדר האוכל בהתאם למיקומו על הקרקע הטבעית).
9. חניה – נדרש להציג את פתרונות החניה.

המלצה:

- להפקיד את התכנית בסמכות מקומית בתנאים הבאים:
1. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדס הועדה ומדור תכנון ארוך טווח.
 2. בהתאם לתמא 35 ולהחלטת הועדה יש להגיש נספח נופי סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 3. יש לקבל התייחסות פקיד היערות באם נדרש להשלים ולהרחיב את סקר העצים שהוגש.
 4. יש להשלים חתימות של בעלי העניין כולל רמ"י על מסמכי התכנית.

סעיף: 3	תוכנית מפורטת: 303-0307124
סדר יום להועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך: 13/04/2015	

שם: הרחבת שטח מבנים ומוסדות ציבור בכפר גלים

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 62,156.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

♦ **יזם:** המועצה המקומית חוף הכרמל

♦ **בעלים 1:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ חוכר - כפר הנוער גלים

אזורים

, כפר גלים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 10724

1-11, 18-28, 36-37

מטרת הדיון

הפקדת תכנית בסמכות מקומית

מטרת התכנית

הגדלת שטח מבנה ציבור (חינוך) בבית ספר כפר גלים

רקע:

לקראת שנת הלימודים הקרובה (תשע"ו 09/2015) נדרשת המועצה להוסיף מבני כיתות לשטח בית הספר בכפר גלים. לצורך הוספת המבנים נדרשת הגדלה של השטח המיועד למבנים לצרכי ציבור.

התכנית מסדירה ומחליפה שטחים בהתאם לסעיף

62א(א)1, ומרחיבה את השטח המיועד למבני הציבור בהתאם לסעיף 62א(א)3 ע"ח שטח חקלאי.

בימים אלו מקודמת תכנית מיתאר מפורטת חדשה בסמכות מחוזית עבור כל היישוב כפר גלים ותכנית זו מותאמת אליה ולא תפגע בה.

רקע סטטוטורי:

תמא 13 - התכנית חלה בשטח חקלאי ובשטח למוסדות ציבור.

תמא 4/ב/34 - התכנית חלה באזור א' - פגיעות מי תהום גבוהה.

תמא 35 - התכנית חלה באזור מרקם עירוני ובאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.

תמ"מ 6 - התכנית חלה באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ובאתר למוסד.

חפאג/298 - התכנית חלה בשטח מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שצ"פ ודרך מאושרת.

הערות בדיקה:

1. התכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים – 62א(א)1 תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אחת והיא כוללת הוראות לחלוקתם ואין שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע ו- סעיף 62א(א)3 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור (מבנים לצרכי חינוך).
2. התקבלה חו"ד מהנדס הועדה והיוע"מ לוועדה בהתאם לסעיף 61א(ג)1 לחוק התכנון והבניה כי התכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים הנ"ל.
3. התקבלה חו"ד מהנדס הועדה על התכנית בהתאם לסעיף 61א(ג)4 לחוק התכנון והבניה.
4. קיים סקר עצים שנעשה לאחרונה עבור תכנית המיתאר החדשה ושטח התכנית כלול בו – יבחן מול פקיד יערות הצורך בהכנת סקר ייעודי ואו יישום הנחיות בהוראות התכנית + סימון עצים לשימור/העתקה בתשריט התכנית.
5. יושרו הנחיות תמא 4/ב/34 בהוראות התכנית בנושא טיפול במי נגר.
6. התכנית הוגשה לרמ"י לצורך התייחסותם – טרם התקבלה.
7. בהתאם לתמא 35 התכנית חלה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה והיא הועברה למשרד להגנת הסביבה לקבלת חו"ד – טרם התקבלה התייחסותם, אך נראה כי נכון לפטור מהכנת נספח – ככל שימליץ המשרד לפטור כך תפטור הועדה.
8. התכנית מגדילה את השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ע"ח שטח חקלאי ונדרש לאשר את התכנית בולקחש"פ.

המלצה :

להפקיד את התכנית בסמכות מקומית בתנאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות מהנדס הועדה ומדור תכנון ארוך טווח.
2. בהתאם לתמ"א 35 - ככל שהמשרד להגנת הסביבה יפטור מהגשת נספח נופי סביבתי, כך תפטור הועדה מהגשת הנספח.
3. השלמת חתימות של בעלי העניין על מסמכי התכנית.
4. יש לקבל הנחיות פקיד היערות להתאמת הסקר הכוללני שנעשה בכפר לשטח תכנית זו ויישום הנחיות בהוראות התכנית.
5. נדרש אישור ולקחש"פ לתכנית.
6. העברת כתב שיפוי ע"י כפר גלים לועדה.

סעיף : 4 | **תשריט חלוקה : תאח/מכ/במ/384/ז**
 סדר יום להועדה המקומית ישיבה מספר : 2015005 בתאריך : 13/04/2015

שם: תשריט חלוקה

נושא : דיון למתן תוקף

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין :

♦ **בעלים 1:** עמר קרן

♦ וינשטוק צבי

♦ וינשטוק דליה

♦ רוזנטולר דקלה

♦ אשכנזי דוד

♦ אשכנזי שרה

ספרונוביץ ערן	♦
מנגל יפה	♦
זגה רפאל	♦
עקיבא אהוד	♦
עקיבא שרה לילי	♦
כהן זהבה	♦
עמים אהרוני	♦
ביטון דוד	♦
ביטון טל	♦
ביטון שלמה	♦
אזולאי ניסים	♦
אזולאי לימור	♦
פרידמן בוריס	♦
שמואלי עופר ליאון	♦
שמואלי אסתר	♦
אוחנה יצחק	♦
ביטון שי	♦
ביטון ליאור	♦
אורית גינדין	♦
דפנה זריף	♦
ערן מאור	♦
מרדכי אוהד	♦
כהן רחמים	♦
ביטון אברהם	♦
יהונתן אמאר	♦

אזורים

, עתלית

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 10534

, 447

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה בגוש 10534 חלקה 447 בעתלית

מטרת התכנית

התכנית המאושרת החלה על הקרקע היא תכנית מכ/במ/384 - תוקף 31.3.1998
במתחם התכנית, בחלקות סמוכות, אושרו מספר תשריטי איחוד וחלוקה.
תשריט זה מחלק את תאי השטח בחלקה 447 בהתאם להגדרות תכנית מכ/במ/384 והוא
נדרש לצורך קידום הפיתוח והבניה בשטח התכנית.

הערות בדיקה:

1. כל בעלי הקרקע חתמו על התשריט כולל ועד מקומי עתלית.
2. תשריט החלוקה תואם את הוראות התכנית המאושרת חכ/במ/384.

המלצה :

לאשר את תשריט החלוקה בתנאים :

1. תיקון התשריט בהתאם להנחיות מדור תכנון ארוך טווח ומהנדס הועדה.

תאריך : 02/04/2015

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר : 2015005 בתאריך 13/04/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20130346	708960	12298	485	896	שוהם אמילי	רעם 1 קיסריה	12
2	20140359	461000	10552	42	100	גרא שירה	מגדים 100 מגדים	13
3	20140247	530207	11772		207	קיבוץ עין כרמל(רו אמיר)	עין כרמל	14
4	20150013	720022	10627	2	2	החברה לפיתוח קיסריה בע"מ	מלונות נופש -גולף קיסריה	16

708960	תיק בנין:	מספר בקשה: 20130346	סעיף 1:
13/04/2015			סדר יום הועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך:

מבקש:

♦ שוהם אמילי

♦ שוהם עופר

בעל הנכס:

♦ חברה לפיתוח קיסריה בע"מ

עורך:

♦ קונפורטי נעמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכונה 13	כתובת הבנין: רעם 1 קיסריה
------------------------	----------------------------------

שטח מגרש: 604.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 12298 חלקה: 485 מגרש: 896 יעוד: מגורים

מהות

בקשה לתוכנית שינויים, מצב סופי המתבטאים בשינויים פנימיים, הגבהת המרתף, שינויים חיצוניים, עדכון שטחים ושינויים בפיתוח. הבקשה כרוכה בהקלות הבאות: 1. שינוי בגובה המרתף 2.2 מ' ל-2.49 מ'. 2. חדר מכוונת תת-קרקעי שאינו צמוד למבנה הראשי.

כותרת הערות בדיקה

התוכניות המפורטות החלות במקום:

חכ/במ/263, חכ/210

קיים היתר מס': 20120169

שטחי בניה	מותר	קיים	מוצע	סה"כ
שטח עיקרי כולל (35%)	211.40 מ"ר	192.36 מ"ר	1.68 מ"ר	194.04 מ"ר
*שטח עיקרי ק. קרקע (25%)	151.00 מ"ר	140.29 מ"ר	-----	140.29 מ"ר
*שטח עיקרי ק. א (20%)	120.80 מ"ר	52.07 מ"ר	1.68 מ"ר	53.75 מ"ר
שטח שירות (16%)	96.64 מ"ר	88.96 מ"ר	-----	88.96 מ"ר
סה"כ	308.04 מ"ר	281.32 מ"ר	1.68 מ"ר	283.00 מ"ר

*הערה: בתנאי ששטח המבנה הכולל לא יעלה על 35% (211.40 מ"ר) סה"כ.

1. הבקשה כרוכה בהקלות הבאות:
 - א. שינוי בגובה המרתף 2.2 מ' ל-2.49 מ'.
 - ב. חדר מכוונת שאינו צמוד למבנה הראשי.
2. הבקשה פורסמה כחוק.
3. לא התקבלו התנגדויות.

4. הבקשה הינה מצב סופי למבנה שנבנה בהיתר. הבקשה נדונה ביום 17/02/2014 והוחלט "לאשר את הבקשה בתנאים"
5. הבקשה מובאת לדיון לצורך חידוש ההחלטה.

ה מ ל צ ו ת :

לאשר הבקשה בתנאים ובכפוף לגיליון הדרישות.
גובה המרתף לא תעלה על 2.45 מ'

כותרת גליון דרישות

ת. השלמה

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- המצאת מפת מודד מוסמך, חתומה ומעודכנת לחצי שנה, כחלק מתכנית הבקשה.
- המצאת אישור בעל הנכס המופיע בנסח הטאבו.
- המצאת אישור החברה לפיתוח קיסריה.
- בהיתר הבניה יצוין " לא תותר כניסה נפרדת למרתף" ו "לא תותר שימוש למגורים במרתף"
- המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- המצאת רשיונות בתוקף של עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין, האחראי לביצוע השלד.
- המצאת הצהרת מהנדס על יציבות בנין קיים.

- 08/03/2015
- היטל השבחה יגבה כחוק.
 - תשלום אגרות בניה לאחר מילוי כל דרישות הועדה.
 - יש להביא 4 עותקים מתוקנים, צבועים וחתומים עבור היתר בניה.
 - החלטת הועדה תבוטל באם תוך שנה מיום נתינתה לא יוצא היתר בניה.

מספר בקשה: 20140359	תיק בנין: 461000	סעיף 2:
סדר יום הועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך: 13/04/2015		

מבקש :

♦ גרא שירה

בעל הנכס :

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך :

♦ לנצמן דור

סוג בקשה: בקשה להיתר

	כתובת הבנין: מגזים 100 מגזים
--	-------------------------------------

שטח מגרש: 21396.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 10552 חלקה: 42 מגרש: 100 יעוד: מגורים

תכנית: חכ/12

מהות

הבקשה ללגליזציה למבנה קייט.

הבקשה כרוכה בהקלה הבאה: א. המרחק בין מבנים קטן מ-6 מ' ל-5 מ'.

כותרת הערות בדיקה

התוכניות המפורטות החלות במקום:

חכ/12, חכ/12/ח/4

שטח הנחלה: 21,396 מ"ר

מבני קייט :

שטחי בניה	מותר	קיים	מוצע	סה"כ
שטח מבני קייט	40X4 מ"ר	-----	40.00 מ"ר	40.00 מ"ר

1. הבקשה כרוכה בהקלה הבאה :
 - א. המרחק בין מבנים קטן מ-6 מ' ל-5 מ'.
 2. הבקשה פורסמה כחוק.
 3. לא התקבלו התנגדויות.

אפריל 2015 :

הבקשה נדונה בוועדה המקומית בחודש מרץ 2015. הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר פיצול הבקשה ל-2 בקשות, בבקשה זו מוצע לגליזציה לצימר ובבקשה מס': 20150093 מוצע לגליזציה ותוספות בניה לבית הראשון והשני בנחלה.

ה מ ל צ ו ת :

לאשר הבקשה בתנאים ובכפוף לגיליון הדרישות.

כותרת גליון דרישות

ת. השלמה

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- יש לסמן דרך בתוך חלקת המגורים.
- המצאת אישור ועד הישוב להבטחת ביצוע התשתיות ותחזוקתן.
- המצאת הסכם פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר + מילוי טופס הצהרה על נפחי פסולת הבנין.
- 25/01/2015 - המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- 25/01/2015 - המצאת אישור בעל הנכס המופיע בנסח הטאבו.
- המצאת אישור מינהל מקרקעי ישראל (ההפניה תבצע בצרוף פרוטוקול הישיבה).
- 19/02/2015 - המצאת מפת מודד מוסמך, חתומה ומעודכנת לחצי שנה, כחלק מתכנית הבקשה.
- אישור/פטור מהג"א.
- המצאת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה ואטימות ממ"ד.
- המצאת חישובים סטטיים, התאמתם לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס, כולל קירות תמך.
- המצאת הצהרת מהנדס על יציבות בנין קיים.
- 16/03/2015 - יש לצרף נספח סניטרי כחלק מתכנית הבקשה הכוללת חיבור למערכת הביוב הציבורית,
- 16/03/2015 מאושרת ע"י מחלקת הביוב.
- המצאת רישיון בתוקף של קבלן רשום, אחראי לבצוע השלד או הצהרה על טרם מינויים.
- המצאת רשיונות בתוקף של עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין, האחראי לביצוע השלד.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש כל אישור נוסף באם ידרש.

=====

==

- היטל השבחה יגבה כחוק.
- יש להמציא ערבות בנקאית על סך 5000 ש"ח לפי תיקון מס' 4 (בקשה להיתר תנאים ואגרות) על פי תקנות התכנון והבניה, כתנאי לביצוע התוספת על פי ההיתר.
- הערבות תוחזר לאחר קבלת אישור מפקח הועדה עם סיום הבניה.
- תשלום אגרה והטלים לאחר מילוי כל דרישות הועדה.
- יש להביא 3 עותקים מתוקנים, צבועים וחתומים עבור היתר בניה.
- החלטת הועדה תבוטל באם תוך שנה מיום נתינתה לא יוצא היתר בניה.

סעיף 3:	מספר בקשה : 20140247	תיק בנין : 530207
	סדר יום הועדה המקומית ישיבה מספר : 2015005 בתאריך : 13/04/2015	

מבקש :

♦ **קיבוץ עין כרמל(רז אמיר)**

בעל הנכס :

♦ מינהל מקרקעי ישראל

עורך:

♦ ארפרט יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עין כרמל

גוש וחלקה: גוש: 11772 חלקה: מגרש: 207 יעוד הקרקע: מגורים

מהות

בקשה להקמת מבנה יביל בשימוש חורג ממגורים למזנון לתקופה של חמש שנים.

כותרת הערות בדיקה

שטחי בניה	מותר מ"ר	מוצע מ"ר
שטח עיקרי	170.00	32.26
שטח שירות	20.00	6.02
ממ"ד		
סה"כ	190.00	38.28

1. הבקשה כרוכה בשימוש חורג במבנה מיעוד מגורים למזנון.
2. הבקשה פורסמה כחוק.
3. לא התקבלו התנגדויות.

ה מ ל צ ו ת :

לאשר הבקשה לשימוש החורג לתקופה של שנתיים, בתנאים ובכפוף לגיליון הדרישות.

כותרת גליון דרישות

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- המצאת אישור יועץ נגישות מורשה.
- המצאת אישור שרותי כבאות.
- המצאת אישור משרד הבריאות.
- המצאת אישור אגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה המלווה במילוי שאלון.
- המצאת אישור ועד הישוב להבטחת ביצוע התשתיות ותחזוקתן.
- המצאת חתימה וחותמת ועד הישוב מלווה בתאריך.
- המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- המצאת אישור בעל הנכס המופיע בנסח הטאבו.
- המצאת אישור מינהל מקרקעי ישראל (ההפניה תתבצע בצרוף פרוטוקול הישיבה).
- המצאת מפת מודד מוסמך, חתומה ומעודכנת לחצי שנה, כחלק מתכנית הבקשה.
- המצאת אישור הג"א.
- המצאת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אינסטלציה ואטימות ממ"ד.
- המצאת הסכם פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר + מילוי טופס הצהרה על נפחי פסולת הבנין.
- המצאת חישובים סטטיים, התאמתם לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס, כולל קירות תמך.
- יש לצרף נספח סניטרי כחלק מתכנית הבקשה הכוללת חיבור למערכת הביוב הציבורית,

ת. השלמה

30/03/2015
30/03/2015
30/03/2015

מאושרת ע"י מחלקת הביוב.
 - המצאת רישיון בתוקף של קבלן רשום, אחראי לבצוע השלד או הצהרה על טרם מינויים.
 - המצאת רשיונות בתוקף של עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין, האחראי לביצוע השלד.
 - הועדה תהיה רשאית לדרוש כל אישור נוסף באם ידרש.

=====

- היטל השבחה יגבה כחוק.
 - תשלום אגרה והטלים לאחר מילוי כל דרישות הועדה.
 - יש להביא 3 עותקים מתוקנים, צבועים וחתומים עבור היתר בניה.
 - החלטת הועדה תבוטל באם תוך שנה מיום נתינתה לא יוצא היתר בניה.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20150013	תיק בנין: 720022
סדר יום הועדה המקומית ישיבה מספר: 2015005 בתאריך: 13/04/2015		

מבקש:

♦ החברה לפיתוח קיסריה בע"מ

בעל הנכס:

♦ חברה לפיתוח קיסריה בע"מ

עורך:

♦ שראל יוסי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכונה 9	כתובת הבנין: מלונות נופש - גולף קיסריה
-----------------------	---

גוש וחלקה: גוש: 10627 חלקה: 2 מגרש: 2 יעוד: שפ"פ איזור משטחי הגולף

תכנית: חכ/40 א'

מהות

בקשה לגליזציה הגדלת מבנה התפעול ושינויים פנימיים במבנה זה. כמו כן לגליזציה למכולות, סככות ומתקנים במתחם, לשימוש הפעלת מועדון הגולף. לגליזציה לגדר רשת הקפית מסביב למתחם. הבקשה כרוכה בהקלה הבאה: שינוי בגובה המבנים מ-3.5 מ' ל-5.5 מ'.

כותרת הערות בדיקה

התוכניות המפורטות החלות במקום:

חכ/40 א'

שפ"פ איזור משטחי הגולף - "מותר להקים מבנים ומתקנים שתכליתם קשורה בהפעלת ובשיפור מתקן - הגולף כולו".
 "היקף הבניה לפי אישור מיוחד של הוועדה המקומית"
 קיים היתר מס': 970210, 20030078

שטחי בניה	קיים	מוצע	סה"כ
שטח עיקרי מבנה ראשי	192.00 מ"ר	61.01 מ"ר	253.01 מ"ר
שטח שירות מבנה ראשי - סככות אחסנה	64.20 מ"ר	252.68 מ"ר	316.88 מ"ר
סה"כ מבנה ראשי	256.20 מ"ר	313.69 מ"ר	569.89 מ"ר

שטחי בניה	קיים	מוצע	סה"כ
-----------	------	------	------

14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח עיקרי מכולה מס' 5
14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח שירות מכולה מס' 3
14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח שירות מכולה מס' 4
4.60 מ"ר	4.60 מ"ר		שטח שירות אחסנה סככה מס' 6
7.82 מ"ר	7.82 מ"ר		שטח שירות אחסנה סככה מס' 7
102.29 מ"ר	102.29 מ"ר		שטח שירות אחסנה סככה מס' 8
14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח שירות מכולה מס' 9
14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח שירות מכולה מס' 10
14.52 מ"ר	14.52 מ"ר		שטח שירות מכולה מס' 11
159.40 מ"ר	159.40 מ"ר		שטח שירות אחסנה סככה מס' 12
361.23 מ"ר	361.23 מ"ר		סה"כ

גובה מותר 3.5 מ'.

1. הבקשה כרוכה בהקלה הבאה:
 - א. שינוי בגובה המבנים מ-3.5 מ' ל-5.5 מ'.
 2. הבקשה פורסמה כחוק.
 3. לא התקבלו התנגדויות.

ה מ ל צ ו ת :

לאשר הבקשה בתנאים ובכפוף לגיליון הדרישות.

כותרת גליון דרישות

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- המצאת אישור החברה לפיתוח קיסריה.
- המצאת אישור רשות העתיקות.
- יש למספר את כל המבנים, להוסיף תוכנית, חתך וחזיתות לכל מבנה כמו כן מידות ומפלסים.
- המצאת נסח טאבו מעודכן לחצי שנה או הסכם פיתוח מול בעלי הקרקע.
- המצאת אישור בעל הנכס המופיע בנסח הטאבו.
- המצאת מפת מודד מוסמך, חתומה ומעודכנת לחצי שנה, כחלק מתכנית הבקשה.
- המצאת אישור הג"א.
- המצאת הצהרת מהנדס על יציבות בנין קיים.
- המצאת אישור החברה לפיתוח קיסריה, לתאום מערכת הביוב.
- המצאת רשיונות בתוקף של עורך הבקשה, מתכנן שלד הבנין, האחראי לביצוע השלד.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש כל אישור נוסף באם ידרש.

=====

- היטל השבחה יגבה כחוק.
- תשלום אגרה והטלים לאחר מילוי כל דרישות הועדה.

ת. השלמה

02/02/2015
30/03/2015
02/02/2015

04/02/2015

- יש להביא 4 עותקים מתוקנים, צבועים וחתומים עבור היתר בניה.
- החלטת הועדה תבוטל באם תוך שנה מיום נתינתה לא יוצא היתר בניה.