

מס' דף: 1:

תאריך: 18/08/2020
כ"ח אב תש"ף

בס"ד הועדה המקומית לתו"ב - נהריה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020011 ביום שני תאריך 17/08/20 כ"ז אב, תש"ף

תאריך: 18/08/2020
כ"ח אב תש"ף

בס"ד הועדה המקומית לתו"ב - נהריה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020011 ביום שני תאריך 17/08/20 כ"ז אב, תש"ף

נושא מס' 1 : אישור מניין חוקי החלטה: החלטה: יו"ר הועדה הודיע על קיום מניין חוקי ופתיחת הישיבה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

נושא מס' 2 : אישור פרוטוקול ישיבת ועדה מיום 29.06.2020

אישור פרוטוקול ישיבת ועדה מיום 20.7.2020

החלטה: הועדה מאשרת את הפרוטוקולים פה אחד.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

נושא מס' 3: דיון בנושא תכנית אסטרטגית 2040

מהלך הדיון : בפני הועדה הוצגו עקרונות מסמך המדיניות האסטרטגי לנהריה לשנת 2040 , ואלו הם :

1. זברי הסבר

רקע

כדי לספק את המענה לצרכי הדיור של מדינת ישראל, החליטה הממשלה על תכנית אסטרטגית ארוכת טווח לדיור (החלטת ממשלה 2457, 2017). עיקר ההחלטה נוגע להגדלת היצע הדיור במתווה של התחדשות עירונית, כדי להעצים את הערים ולעודד עירוניות, וגם לשמור על השטחים הפתוחים.

לשכת התכנון המחוזית צפון בחרה בעיר נהריה להיות עיר הראשה – ויזמה מסמך בחינה אסטרטגי למימוש היעד באופן שיעלה את רמת החיים וישפר את החוסן הכלכלי של העיר.

כך נולדה התכנית האסטרטגית לצמיחה, שתהפוך את נהריה לעיר ראשה; מוקד משיכה משמעותי ופנינת תיירות עירונית בלב המרחב הכפרי. החלופה שנבחרה ע"י ועדת ההיגוי בשיתוף לשכת התכנון המחוזית ומחלקת תכנון עיר בעיריית נהריה משלבת את החוזקות והיתרונות שאותרו ביתר החלופות. החלופה הנבחרת מעצימה את נהריה כמרכז אזורי שהתחדשות העירונית היא מנוע הצמיחה העיקרי וכלי להעצמה כלכלית.

אתגרים שזוהו בהליך התכנון

א. חיבור השכונות המזרחיות למערב העיר ולמרכז העירוני הותיק: השכונות המזרחיות נבנו בניתוק מהעיר, ואינן מתפקדות כחלק אורגני בה. הדבר בא לידי ביטוי בפערים במחירי הדיור, שנגזרים מהמרחק ומחוסר נגישות להזדמנויות שונות דוגמת שירותי ציבור, מסחר, תעסוקה ותחבורה.

ב. הוספת שימושים למרקם הבנוי: המצב התכנוני בנהריה מציע זכויות בניה נדיבות למגורים, אך לא נותן פתרון לשימושים אחרים דוגמת מסחר או תעסוקה. התוצאה היא מאזן ארנונה שנסמך בעיקר על מגורים, ותושבים שנאלצים לעבוד ולקנות מחוץ לשכונה ולעיתים גם מחוץ לעיר.

ג. מתן פתרון יעיל לניידות עבור העיר הגדלה: ציפוף העיר מוסיף כמות גדולה של כלי רכב ונסיעות למרחב, שמתווספים לתנועה העוברת מהישובים הסמוכים דרך נהריה. העומס בדרכים מורגש כבר היום ועולה לתושבים בזמן יקר, כסף רב, תאונות דרכים וזיהום אוויר.

פתרונות:

א. הסרת החיץ בין השכונות למערב העיר: הפיכת כביש 4 מחיץ לרחוב עירוני שיחבר את מזרח העיר למערבה.

מס' דף: 3:

- ב. פריצת רשת דרכים שתחזק את הקשר בין השכונות המזרחיות למערב העיר באמצעות הגדלת מגוון דרכי הגישה.
- ג. השבחה וטיפוח של המרחב הציבורי שיעלו את ערך הקרקע וישפרו את ההיתכנות הכלכלית להתחדשות עירונית.
- ד. הגדלת הוודאות התכנונית עבור יזמים, באמצעות מסמכי מדיניות ברורים ופשוטים.
- ה. עידוד יזמים להגשת תכנית ואיחוד מגרשים: מגרשים גדולים יותר יאפשרו גמישות תכנונית ובינוי איכותי ומגוון, להוסיף שימושים שונים למגרשים ולהפריש שטחים בנויים לצרכי ציבור.
- ו. אימוץ אסטרטגיית "הכל ליד הבית" כמענה לאתגר התחבורתי וחיזוק החוסן הכלכלי העירוני. עירוב שימושים אמיתי יאפשר לתושבי נהריה לעבוד, לקנות ולבלות במרחק הליכה מהבית.

2. עקרונות לפיתוח העיר

- א. חיבור השכונות המזרחיות וחיזוק צירי מזרח מערב באמצעות פריצת רשת דרכים ובינוי רצף עירוני.
- ב. חיזוק חברתי וכלכלי של השכונות המזרחיות באמצעות התחדשות עירונית.
- ג. ציפוף והעצמת זכויות בניה – ברחובות "המסרק" (שד' שז"ר, קפלן, סולד, געתון, מייסדים, שטיינמץ וחניתה), שד' בן-צבי, שד' העצמאות, רחוב הרצל, רחוב ויצמן וחזית היס.
- ד. תוספת שימושים והפרשות לצרכי ציבור – באמצעות עירוב שימושים.
- ה. פיתוח מוטה תחבורה ציבורית והליכה רגלית.

3. אופן המימוש בטווח המידי

- א. עידוד איחוד מגרשים תמורת תוספת זכויות שתאפשר הפרשה משמעותית יותר לצרכי ציבור.
- ב. מימוש מלוא תוספת הזכויות שמציע המסמך האסטרטגי ברחובות שצוינו בסעיף 2.2 יתאפשר בשלב זה באמצעות תכנית מפורטת בלבד ובהוספת שימושים והפרשות לצרכי ציבור.
- ג. בקשות להיתרי בנייה, הן ברחובות שפורטו בסעיף 2.2 והן ביתר רחובות העיר, ינתנו מכח התב"ע הקיימת וברוח המסמך האסטרטגי. בקשות להקלה יבחנו לגופן ביחס למאפייני המגרש וההתאמה לסביבה.

4. המשך עבודת הוועדה

- א. הכנת פרוגרמה עדכנית לצרכי ציבור לשנת 2040.
- ב. הכנת תכנית אב לניידות.
- ג. עיגון עקרונות המסמך האסטרטגי בתכנית מפורטת חדשה לנהריה.

החלטה: לאחר הצגת עקרונות המסמך האסטרטגי, החליטה הועדה לאמץ את מסמך המדיניות.

חברי ועדה נוכחים:
אייל וייזר, יו"ר – מאשר
דימה אפשטיין, חבר ZOOM – מאשר
איציק פרץ, חבר ZOOM – מאשר
חיים רואש, חבר ZOOM – לא השתתף בהצבעה בשל תקלה ב ZOOM
עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM – מאשרת
אור כהן, חבר ZOOM – לא היה נוכח ב ZOOM

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	210-0631028	שינוי קווי בניין עבור גליזציה של בניה קיימת. מעפילים 8 נהריה	18169	10	10	6
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
2	210-0828293	הגדלת אחוזי בניה, רחוב לוטם- נהריה	19919	29	29	8
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית						
3	210-0818641	תוספת זכויות בניה בחלקה 258 ברחוב אחד העם 9 נהריה	18172	258	258	10
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
4	210-0808006	שינוי קווי בניין והוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור- לוי יוסף 2 נהריה	18168	94	94	12
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
5	נה/פרצ/138	תשריט איחוד 2 מגרשים 9 ו-10 בהתאם לתכנית ג/4870	18206	77	78	14
סוג תוכנית: תשריט איחוד						
6	נה/פרצ/135	תשריט חלוקת חלקה 68 גוש 18151 לצורכי רישום בהתאם לג/7160	18151	68	68	15
סוג תוכנית: תשריט חלוקה						
7	נה/פרצ/137	החרמון 6	18146	121	121	16
סוג תוכנית: תשריט איחוד						

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 210-0631028

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: שינוי קווי בניין עבור לגליזציה של בניה קיימת. מעפילים 8 נהריה

נושא: תיקון החלטה

שטח התוכנית: 2,705,000.000 מ"ר

גרסת הוראות: 22 גרסת תשריט: 12

יחס לתכנית

שינוי לתוכנית 11108/ג

שונתה ע"י

כפופה להוראות תכנית 21011/ג

תכנית

בכפיפות

להוראות

בעלי עניין:

♦ מתכנן: זלטה עוז

♦ איתן זליכה

♦ דניאל ולין

♦ מתנגד: סופר צבי ודליה

♦ דורון כוכבי

♦ רבקה וקסלר

♦ דב רמתי

♦ דוד דנון

♦ רוני פוטסמן

♦ מגיש: נתן סילס

♦ יזם: נתן סילס

כתובת:

רחוב המעפילים 8, נהריה

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 18169

10, 11

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין עבור לגליזציה לבניה קיימת בלבד.

ה מ ל צ ו ת:

יש לספק לוועדה מדידה מעודכנת לאחר ההריסות. רק לאחר הצגת מדידה מעודכנת התיק יובא לדין בוועדה.

ה ח ל ט ו ת:

יש להגיש לוועדה תוכנית מדידה מתוקנת, ולתקן את מסמכי התוכנית כך שהקיר שנהרס לא יוצג בתוכנית.

לאחר ביצוע התיקון, התכנית תובא לדין בוועדה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל וייזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

החלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

- א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הועדה בעניין.
- ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

סעיף: 2 | **תכנית מתאר מקומית: 210-0828293**
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: הגדלת אחוזי בניה, רחוב לוטם- נהריה
נושא: דיון להפקדה בסמכות מחוזית
שטח התוכנית: 537.000 מ"ר
גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	21011/ג
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	4427/ג
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	6355/ג
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	21/ג/במ

ג ב ו ל ו ת:
 שכונה דרומית
בעלי עניין:

- מתכנן:** פרי רימר
- אמיל אליאס
- מגיש:** איגור טבצ'ניק
- אינה טבצ'ניק
- אליה זגלמן
- סטלה זגלמן

כתובת: רחוב לוטם 6, נהריה
גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 19919
 , 29

מטרת התכנית
 הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62א (א) (17) + הקטנת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק תכנון ובניה.

- ה מ ל צ ו ת:**
1. הצוות המקצועי ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 1. קו הבניין בחזית הדרומית ישתנה ל- 3.0 מ' בלבד (במקום המסומן במצב המוצע) ויכתב בהוראות התכנית כי קו בניין זה יהיה עבור פרגולה קלה בלבד.
 2. קו הבניין המערבי, הפונה לשצ"פ, ישאר לפי קו הבניין הנוכחי. לא מאושר הקטנת קו בניין זה.

ה ח ל ט ו ת:
 הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

מס' דף: 9

1. קו הבניין בחזית הדרומית יהיה 3.0 מ' (במקום המסומן במצב המוצע) ויכתב בהוראות התכנית כי קו בניין זה יהיה עבור פרגולה מחומרים קלים בלבד.
2. קו הבניין המערבי, הפונה לשצ"פ, ישאר לפי קו הבניין הנוכחי. הוועדה לא מאשרת הקטנת קו הבניין המבוקשת.

חברי ועדה נוכחים :

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים :

- א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה בעניין.
- ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הוועדה הבאה.

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 210-0818641
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: תוספת זכויות בניה בחלקה 258 ברחוב אחד העם 9 נהריה
 נושא: דיון להפקדה בסמכות מחוזית
 שטח התוכנית: 1,000.000 מ"ר
 גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	10715/ג
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	21011/ג
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	ג/851-צפון
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	ג/במ/103

בעלי עניין:

- ♦ מתכנן:** זלטה עוז
- ♦ ויסאם דחבור
- ♦ מנדי חמוזה
- ♦ מגיש:** יורם כהן
- ♦ יזם:** יורם כהן

כתובת:

רחוב אחד העם 9, נהריה

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 18172,
258,

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 258 לצורך הקמת בניין מגורים עם 16 יח"ד.

ה מ ל צ ו ת:

- להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות מהנימוקים הבאים
1. בסעיף 6.1.1 א (3) בתכנית ג/21011 שאושרה ביום 15.01.2019 נקבע כי תוספת זכויות בתכנית נקודתית תוגבל ל- 10% בלבד או לפי המותר בסעיף 62א(א)(16) לחוק התו"ב. בפני הוועדה לא הוצג נימוק המצדיק סטיה מהוראה זו והיא סבורה שאין לסטות ממנה. לפיכך, הוועדה סבורה כי אין מקום להפקיד את התכנית.
 2. גדלי הדירות המוצעות כפי שמוצג בתכנית הבינוי הוא אחיד ואינו מספק מענה למגוון של אוכלוסיות. יש להוסיף להוראות התכנית.
 3. כי בקשה להיתר שתוגש תספק תמהיל דירות וכי לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות.
 4. יש להוסיף להוראות התכנית כי כל סטיה בגובה או בצפיפות תחשב לסטיה ניכרת.
4. במידה והיזם יבקש להגדיל את זכויות הבניה מעבר למוצע בגרסה זו של התכנית, היזם יחוייב בהצגת חלק מפתרון החניה בתת"ק והגדלת שטח הגינון המשותף.

ה ח ל ט ו ת:

התיק יורד מסדר היום לבקשת עורכת התכנית אדר' זלטה עוז

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר
 דימה אפשטיין, חבר ZOOM
 איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM
עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

- א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הועדה בעניין.
- ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 210-0808006
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: שינוי קווי בניין והוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור- לוי יוסף 2 נהריה
 נושא: דיון להפקדה בסמכות מחוזית
 שטח התוכנית: 1,009.000 מ"ר
 גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	10715/ג
כפופה להוראות תכנית בכפיפות להוראות	21011/ג
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	ג/851-צפון
שינוי לתוכנית שונתה ע"י	ג/במ/103

בעלי עניין:

- ♦ **מתכנן:** זלטה עוז
- ♦ **מגיש:** ויסאם דחבור
- ♦ **יזם:** אלי שהין

כתובת:

רחוב לוי יוסף 2, נהריה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 18168
 , 94

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין והוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור עבור לגליזציה של 2 בתי כנסת.

ה ח ל ט ו ת:

הוועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית. במקום לא קיים פתרון חניה והוועדה המקומית סבורה שלא ראוי לאשר את התכנית המוצעת ללא פתרון חניה. בנוסף הוועדה המקומית סבורה שלא ראוי להפקיד את התכנית לפני שהובהר כי מגיש התכנית הינו בעל עניין במקרקעין, שהגדרתו בחוק, שרשאי לזכות להגיש תכנית במקרקעין.

נערכה הצבעה: אייל, דימה, קלאודיה, איציק, אור - בעד ההחלטה
 חיים - נגד ההחלטה

חברי ועדה נוכחים:

- אייל ויזר, יו"ר
- דימה אפשטיין, חבר ZOOM
- איציק פרץ, חבר ZOOM
- חיים רואש, חבר ZOOM
- עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה בעניין.

מס' דף: 13

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

תשריט איחוד: נה/פרצ/138

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: תשריט איחוד 2 מגרשים 9 ו-10 בהתאם לתכנית ג/4870

נושא: תשריט לצרכי רישום

שטח התוכנית: 1,050.000 מ"ר

יחס

בהתאם לתוכנית

תואמת לתוכנית

לתכנית

ג/4870

בעלי עניין:

מיקלה סימאונה בשם דבאח באסם

♦ **יוזם/מגיש:**

דן שלסינגר - מודד מוסמך

♦ **מודד:**

גושים/ חלקות לתכנית :

גרש: 18206

, 77-78

מגרשים לתכנית: מגרשים 9 ו-10 בשלמותו מתכנית ג/4870

מטרת התכנית

איחוד 2 חלקות עבור יצירת מגרש אחד גדול

ה מ ל צ ו ת:

הצוות המקצועי לא ממליץ לאחד את המגרשים עד להגשת תוכנית בינוי

ע"י המבקש.

ה ח ל ט ו ת:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה עד להצגת תכנית בינוי למגרש המאוחד, על מנת לאפשר לוועדה לשקול את ההיבטים התכנוניים של האיחוד המבוקש.

נערכה הצבעה: אייל, איציק - בעד

אור - נמנע

נעדרו ולא נכחו ב ZOOM - קלאודיה, דימה, חיים

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

איציק פרץ, חבר ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה בעניין.

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הוועדה הבאה.

סעיף: 6 תשריט חלוקה: נה/פרצ/135
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: תשריט חלוקת חלקה 68 גוש 18151 לצורכי רישום בהתאם לג/7160
נושא: תשריט לצרכי רישום
שטח התוכנית: 11,512.000 מ"ר

יחס
בהתאם לתוכנית תואמת לתוכנית
לתכנית
7160/ג

בעלי עניין:

- ♦ יוזם/מגיש:** פרחח ליוס ע"י עוד מיכאל עראף
- ♦ רדא בוטרוס ליוס ע"י עו"ד מיכאל עראף
- ♦ סובחי בוטרוס ליוס ע"י עו"ד מיכאל ער
- ♦ שליט צבי ע"י עו"ד מיכאל עראף
- ♦ מיכאל בוטרוס ליוס ע"י עו"ד מיכאל ער
- ♦ רמ"י
- ♦ ריכאד האשול

♦ מודד:

כתובת:

רחוב שד בן צבי, נהריה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 18151
68

מגרשים לתכנית: ב-68 בשלמותו מתכנית: ג/7160

מטרת התכנית

תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית ג/7160

ה מ ל צ ו ת:

הצוות המקצועי לא ממליץ לאשר את החלוקה אינה תואמת לתוכנית ג/7160

ה ח ל ט ו ת:

הוועדה מחליטה להמליץ לבטל את החלטת הוועדה מיום 25.11.19. התצ"ר שהוגש אינו תואם לתכנית התקפה ג/7160, יש לתקן את התצ"ר כך שיתאים לתכנית.

חברי ועדה נוכחים:

- אייל וייזר, יו"ר
- דימה אפשטיין, חבר ZOOM
- חיים רואש, חבר ZOOM
- אור כהן, חבר ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

- א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה בעניין.
- ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הוועדה הבאה.

סעיף: 7 תשריט איחוד: נה/פרצ/137

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020

שם: החרמון 6

שטח התוכנית: 710.000 מ"ר

יחס
תשריט לצרכי
רישום

לתכנית
851/ג

בעלי עניין:

הילה ואסף בנימין

מגיש:

כתובת:

רחוב חרמון 6, נהריה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 18146
, 121

גוש: 18147
, 90

מטרת התכנית

איחוד 2חלקות 90 ו 121 לחלקה אחת.

המלצות:

הצוות המקצועי ממליץ לאשר את האיחוד

החלטות:

הוועדה מחליטה לאשר את תשריט האחוד.

לתשומת לב המבקש, ללא הגשת תצ"ר לא יהיה ניתן לרשום את האיחוד המבוקש.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הוועדה בעניין.

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הוועדה הבאה.

מס' דף: 17

תאריך: 18/08/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200111	1777	19920	10		מלול אבי וקרן	איריס 36 נהריה	18
2	20190358	2664	18166	35		ב.ר ברל נכסים בע"מ	הרצל 17 נהריה	20
3	20190342	3202	18165	13		יונתן פסגות נדל"ן ואחזקות בע"מ	ז'בוטינסקי 61 נהריה	21
4	20200105	1073	18207	65		חן זינגר	הארז 4 נהריה	23
5	20200048	1546	18209	306		רחל בן אליעזר	ביאליק 8 נהריה	25
6	20180167	742	18165	107		לסקר דוד	המעפילים 54 נהריה	27
7	20190357	2092	18171	9		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	סוקולוב 4 נהריה	29
8	20200086	2567	18165	26		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	העליה 38 נהריה	30
9	20200087	2567	18165	27		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	העליה 38 נהריה	31

1777	תיק בניין:	20200111	מספר בקשה:	סעיף 1:
		17/08/2020	בתאריך:	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011

מבקש:

מלול אבי ורון

הגשה 01/06/2020

עורך:

מור דורון

בעל הקרקע:

פרטית

אחראי בקשה:

רביטל שיחברחר - בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 9825074311

כתובת הבניין: איריס 36 נהריה

שטח מגרש: 404.00 מ"ר שטח בניה מותר: 202.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 19920 חלקה: 10

תכנית: ג/במ/12

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20180141 מצב סופי - לגליזציה לשינוי גודל פיר מעלית ולגליזציה

למדרגות חוץ בחזית צידית צפונית לבית חד משפחתי קיים

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1	34.60	21.86		201.01	מגורים		
		1	34.60	21.86		201.01			
		%בניה: 0.00%	56.46		201.01		סה"כ:		

החלטות:

הוועדה מחליטה לצאת לסיור בשטח.

לאחר הסיור יובא התיק לדין ובכלל זה להכרעה בהתנגדות.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייצעת לבקש דיון בפני מליאת הועדה

בעניין.

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

2664	תיק בניין :	20190358	מספר בקשה :	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020				

מבקש:

♦ ב.ר ברל נכסים בע"מ

הגשה 26/12/2019

בעל הנכס:

♦ ציפורה מורבאי

עורך:

♦ זלסקה עוז

בעל הקרקע:

♦ פרטית

אחראי בקשה:

♦ מוטי נדלר - מנהל מדור בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הרצל 17 נהריה

שטח מגרש: 1371.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1466.97 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 107.00%

גוש וחלקה: גוש: 18166 חלקה: 35

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת מבנה קיים ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 13 יח"ד ב-7 קומות מעל קומת

עמודים במסגרת תמ"א 38/3 א', תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20150098 עם 12 יח"ד

ב-6 קומות על עמודים.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	13								
	13								
							סה"כ:		
							%בניה: 0.00%		

ה ח ל ט ו ת:

לאחר הדיון הבהיר חבר הוועדה חיים רואש, שהשתתף באמצעות זום, שלא שמע את מהלך

הדיון ולכן לא ניתן להתייחס אליו כאל מי שנכח בדיון. בנסיבות אלה לא היה מניין חוקי

בישיבה.

לפיכך, הוועדה תקיים דיון חוזר בבקשה, במניין חוקי של חבריה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל וייזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

3202	תיק בניין:	מספר בקשה: 20190342	סעיף 3:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020			

מבקש:

הגשה 15/12/2019

• יונתן פסגות נדל"ן ואחזקות בע"מ

בעל הנכס:

• דריי הבניין

עורך:

• ברנדייס יוחנן, אדריכל

אחראי בקשה:

• חן הרוש - בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 51650383051

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 61 נהריה

גוש וחלקה: גוש: 18165 חלקה: 13

מהות הבקשה:

חיזוק בניין מגורים קיים הכולל 9 יח"ד ב- 7 קומות לפי תמ"א 38/3, הבקשה כוללת תוספת 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים למגורים בקומת הקרקע, תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	8	9							
	8	9							
0.00% : %בניה:							סה"כ:		

החלטות:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה לצורך תיקונים, מהנימוקים הבאים:

1. באופן עקרוני הוועדה רואה בחיוב את הבקשה שהוגשה, וזאת בכפוף לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטח המסומן כמדרכה בחזית המבנה, שנמצא בתוך גבולות המגרש.

2. אף על פי כן, הוועדה דוחה את הבקשה לצורך תיקונים כדלקמן:

א. יש לקבל אישור יועץ התנועה של העירייה לתכנית התנועה והחניה.

ב. רחבת הערכות ממוקמת מחוץ למגרש. יש למחוק או למצוא פתרון.

ג. יש להציג טבלה של אחוז שטחי הגינון בגרמושקה.

ד. גובה גדר יש לציין מפלס וקו גובה.

ה. נדרש לציין בגרמושקה שלא תותר יציאה מהמעלית לגג הבניין.

ו. יש לציין שצובר הגז אינו כלול בבקשה.

ז. יש להמציא אישור הג"א להסבת המקלט הקיים לדירת מגורים.

נערכה הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד

חברי ועדה נוכחים :

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

עו"ד קלאודיה מרקוב, חברה ZOOM

אור כהן, חבר ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים :

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הועדה בעניין.

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

1073	תיק בניין :	20200105	מספר בקשה :	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020				

מבקש:

♦ חן זינגר

♦ ספיר זינגר

בעל הנכס:

♦ חן זינגר

♦ ספיר זינגר

עורך:

♦ יורי יהודה בירידזה

אחראי בקשה:

♦ מבצע רישוי זמין

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 6429489774

כתובת הבניין: הארז 4 נהריה

שטח מגרש: 635.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 18207 חלקה: 65 יעוד: אזור מגורים ב

מהות הבקשה:

הריסת חלק ממבנה + תוספת למבנה קיים - קומת קרקע + קומה א' + קומה ב' + ממדים מוצע

תיאור הבניה הקיימת:

מבנה מגורים 2 קומות

תיאור התוספת המבוקשת:

הריסת חלק ממבנה + תוספת למבנה קיים - קומת קרקע + קומה א' + קומה ב' + ממדים מוצע

מיקום התוספת:

אחר

היקף הבניה:

קומה א' וקומה ב'

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				25.90			מקלט/ממ"ד/ממ"ק	0.00	
						87.44	מבנה להריסה		
	2	1	129.17		255.28	158.25	שטחים	1.00	
	2	1	129.17	25.90	255.28	245.69			
			155.07		500.97		סה"כ:		
			%בניה: 0.00%						

החלטות:

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מאפשרת בניית 3 יח"ד במגרש. הבקשה כוללת 4 יח"ד, לפיכך יש לפרסם הקלה

במספר יחידות הדיור.

2. לאחר פרסום ההקלה תדון הוועדה בכל היבטי הבקשה ובכלל זה בהתנגדות של בעל

הזכויות הנוסף בנכס.

3. הוועדה מוצאת לנכון להסב את תשומת הלב של המבקש, כבר בשלב זה, לכך שהקיר שניצב על הגבול המשותף עם בעל הזכויות הנוסף, צריך להיות אטום וללא פתחים.
4. יש להרוס את הגדרות הפולשות לשטח הציבורי ולבנותן על גבול המגרש.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

- א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייצעת לבקש דיון בפני מליאת הועדה בעניין.
- ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

מספר בקשה: 20200048	תיק בניין: 1546
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020	

מבקש:

* רחל בן אליעזר

בעל הנכס:

* רחל בן אליעזר

עורך:

* מרינה קוטזוב

אחראי בקשה:

* לימור אלמקייס

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 4658027413

כתובת הבניין: ביאליק 8 נהריה

שטח מגרש: 891.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 18209 חלקה: 306

מהות הבקשה:

תוספת ממ"ד בקומה א'

+ קירות ביסוס לממ"ד בקומת קרקע, בחזית דרומית

+ תוספת מרפסת לא מקורה בקומה א', בחזית מערבית

+ תוספת שטח מגורים בקומה ב'

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			19.16		29.40	40.65	דירת מגורים		
			19.16		29.40	40.65			
0.00% : %בניה:			19.16		70.05		סה"כ:		

החלטות:

הוועדה דוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים:

תוספת הממ"ד, מחוץ לקווי הבניין, ומעל השטחים המותרים בתכנית, מותנית בכך ששטח

הממ"ד לא יעלה על השטח המחויב על פי התקנות. לפיכך, הבקשה, כפי שהוגשה מהווה

סטייה ניכרת.

כמו כן, יש לסמן את הגדרות שחורגות מגבולות המגרש להריסה ולהראות גדרות בגבולות

המגרש.

דימה, איציק, אייל - בעד

חיים - נגד

חברי ועדה נוכחים:

אייל וויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

איציק פרץ, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

החלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הועדה בעניין.

ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

742	תיק בניין:	20180167	מספר בקשה:	סעיף: 6
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020				

מבקש:

הגשה 04/12/2018

לסקר דוד

מרום רמי

בעל הנכס:

מרום רמי + אליאס שלום + טל יהודה אורי

עורך:

אדריכלית עוז זלסקה

בעל הקרקע:

פרטית

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 7192518767

כתובת הבניין: המעפילים 54 נהריה

שטח מגרש: 790.00 מ"ר שטח בניה מותר: 537.20 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 68.00%

גוש וחלקה: גוש: 18165 חלקה: 107

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים ב- 4 קומות מהקרקע עם 8 יח"ד + הריסת בית קיים

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	8								
	8								
סה"כ:									
% בניה: 0.00%									

החלטות:

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה.

הוועדה השתכנעה שבנתוני המגרש, קיים קושי משמעותי בתכנון 8 חניות בתחום המגרש. על פי תכנית מדידה שהגיש היזם, החניון הציבורי שבגוש 18167 חלקה 97 (חניון הטיילת) נמצא במרחק 342 מ' מהמגרש. לפיכך הוועדה מחליטה לאשר התקנה של 6 חניות בלבד בתחום המגרש, בכפוף לתשלום עבור 2 חניות, לקרן חניה, בהסתמך על החניון הטיילת.

חברי ועדה נוכחים:

אייל וייזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

חיים רואש, חבר ZOOM

אור כהן, חבר, ZOOM

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה זו כפופה לתנאים הבאים:

א. לזכותו של חבר ועדה ו/או נציג בעל דעה מייעצת לבקש דיון בפני מליאת הועדה

מס' דף: 28

בעניין.
ב. לאישור הפרוטוקול בישיבת הועדה הבאה.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20190357	תיק בניין: 2092
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020		

מבקש:

הגשה 25/12/2019

♦ י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

בעל הנכס:

♦ י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

עורך:

♦ יוחנן ברנדייס

אחראי בקשה:

♦ מוטי נדלר - מנהל מדור בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 4116398627

כתובת הבניין: סוקולוב 4 נהריה

גוש וחלקה: גוש: 18171 חלקה: 9 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: ג/10715, ג/21011, ג/במ/103, ג/851

מהות הבקשה:

הריסה בניין קיים ב- 3 קומות עם 6 יח"ד ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 15 יח"ד ב- 7 קומות עפ"י תמ"א 3/38 א'.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה	
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים				
	15						שטחים	0.00		
	15									
0.00% :%בניה							סה"כ:			

החלטות:

הקשר עם חבר הוועדה חיים רואש, שהשתתף בישיבה באמצעות זום, נותק. לפיכך, בהעדר מניין חוקי הדיון בבקשה יתקיים בישיבה הבאה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

2567	תיק בניין :	20200086	מספר בקשה :	סעיף: 8
			17/08/2020	בתאריך :
			2020011	מספר :
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר :				

מבקש:

הגשה 16/04/2020

י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

בעל הנכס:

י.א.נ. אורנים יזמות ונכסי

עורך:

אדריכלית עוז זלטה

בעל הקרקע:

פרטית

אחראי בקשה:

מוטי נדלר - מנהל מדור בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 916333320

כתובת הבניין: העליה 38 נהריה

שטח מגרש: 1000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1070.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 107.00%

גוש וחלקה: גוש: 18165 חלקה: 26 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ג/במ/103, ג/851, ג/10715

מהות הבקשה:

הריסת מבנה מגורים קיים על 2 חלקות צמודות, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 15

יחיד ב-9 קומות מהקרקע במסגרת תמ"א 38/3 א' על חלקה 26 בלבד.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה	
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים				
		15								
		15								
0.00% : %בניה							סה"כ:			

החלטות:

הקשר עם חבר הוועדה חיים רואש, שהשתתף בישיבה באמצעות זום, התנתק. לפיכך, בהעדר

מניין חוקי הבקשה תובא לדיון בישיבה הבאה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

2567	תיק בניין :	20200087	מספר בקשה :	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 17/08/2020				

מבקש:

הגשה 16/04/2020

י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

בעל הנכס:

י.א.נ. אורנים יזמות ונכסי

עורך:

אדריכלית עוז זלטה

בעל הקרקע:

פרטית

אחראי בקשה:

מוטי נדלר - מנהל מדור בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא

מספר בקשה רישוי זמין: 7532766354

כתובת הבניין: העליה 38 נהריה

שטח מגרש: 2023.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2164.61 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 107.00%

גוש וחלקה: גוש: 18165 חלקה: 27 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ג/במ/103, ג/851, ג/10715

מהות הבקשה:

הריסת מבנה מגורים קיים על 2 חלקות צמודות, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 15

יחיד ב-9 קומות מהקרקע במסגרת תמ"א 38/3 א' על חלקה 27 בלבד.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	15								
	15								
סה"כ:									
%בניה: 0.00%									

החלטות:

הקשר עם חבר הוועדה חיים רואש, שהשתתף בישיבה באמצעות זום, התנתק. לפיכך, בהעדר

מניין חוקי, הבקשה תובא לדיון בישיבה הבאה.

חברי ועדה נוכחים:

אייל ויזר, יו"ר

דימה אפשטיין, חבר ZOOM

=====

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד. (ובכללו מהלך הדיון, הצעת מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

=====