

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20090004 ביום ג' תאריך 21/04/09 כ"ז ניסן, תשס"ט בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|------------|--|
| נטר דוד | - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב |
| בונצל יצחק | - חבר מועצה |
| מזרחי משה | - חבר מועצה |

סגל:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| איריס לוין | - מהנדסת הוועדה המקומית |
| רז לירון - עו"ד | - יועצת משפטית לוועדה |
| קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|-------------|
| אילון יורם | - חבר מועצה |
|------------|-------------|

נציגים:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| אדרי ורד | - נציגת המשרד לאיכה"ס |
| רש"פ משנה ראובן בראל | - נציג שרותי כבאות איילון |
| קויתי אביב | - נציגת משרד הפנים |
| אדרי גדי נירי | - נציג מ.מ.י. |
| סופיה צ'ציק | - נציגת משרד הבריאות |
| יוסי אוחיון | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| גלאון יובל עו"ד | - יועץ משפטי |
| הכהן סמדר | - מנהלת היחידה הסביבתית |

מוזמנים:

- | | |
|-----------|---------------|
| תמיר פוגל | - מבקר המועצה |
|-----------|---------------|

אישור פרטוקול ועדה מס' 20090003 מיום 24/3/09

החלטה

לאשר

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20090004 בתאריך : 21/04/2009

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/מק/30	דיון להפקדה	אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)	4

שם: אחד וחלוקה (שטחי ציבור)

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 5,761.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	גז/במ/10/69
שינוי לתכנית	גז/במ/9/69
שינוי לתכנית	שה/מק/11/69
שינוי לתכנית	שה/מק/24

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש :	6850	חלקות	: 127
גוש :	6859	חלקות	: 143

חלקי חלקות:

גוש :	6859	ח"ח	: 155
-------	------	-----	-------

מגרשים לתכנית:

בשלמותו 5313-2

בשלמותו 5323

בשלמותו 8300-2

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה. קביעת קווי בניין.

הערות בדיקה

מהות התכנית :

שינוי החלוקה בין מגרשים המיועדים לשטח למבני ציבור לבין מגרשים המיועדים לש.צ.פ. , ללא שינוי בסה"כ השטחים של כל יעוד :

1. בשד' עמק איילון (מגרשים 5313-2 , 8300-2) : לצורך הרחבה עתידית של מועדון הגימלאים.
2. בשכונה מ"ד- חלוקת מגרש 5323 (שהיה מיועד לשטח למבני ציבור) : לשטח למבני ציבור (עבור גן ילדים בעתיד) ולש.צ.פ. (עבור חניות לגן הילדים).
3. בין שכונה מ"ד לשכונה מ"ה- חלוקת מגרש המיועד לש.צ.פ. (חלקה 155) : לשטח למבני ציבור (עבור בית כנסת) ולש.צ.פ.

ה מ ל צ ו ת:

להפקיד התכנית בכפוף לתיקונים טכנים

ה ח ל ט ו ת

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים טכנים.

תאריך: 26/04/2009

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090004 בתאריך: 21/04/2009

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090041	353993007	6848	1	3007	א.ש. פרשקובסקי חבר ארז 2 שהם		6
	תאור הבקשה: בניה חדשה					שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה		
2	20090013	353000000	4125	211		פרטנר תקשורת בע"מ שהם שהם		8
	תאור הבקשה: אנטנה					שימוש עיקרי: שטח ציבורי פתוח		

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090041 תיק בנין: 353993007

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090004 בתאריך: 21/04/2009

מבקש:

הגשה 06/04/2009

■ **א.ש. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ****עורך:**

■ איל דן

סירקין 34 תל-אביב 63562

■ ברא"ז קיקה

לינקולן 20, ת"א מיקוד: 67134

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ארז 2 שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 3007 יעוד: מגורים ג'

סוג הבניה:

תכנית: ש/ה/69/12

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

מגורים ג'- בניה רוויה

בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תכנית בינוי הכוללת הקמת 2 בנייני מגורים, סה"כ 24 יח"ד****ה מ ל צ ו ת:**

לאשר הבינוי המבוקש בכפוף להתחייבות היזם, בהתאם לבקשתו, להקים את מקומות החנייה החסרים, במגרש הסמוך.
תנאי בהיתר יהיה השלמת ביצוע הנ"ל לפני מתן טופס 4.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

לישיבה הוזמנו והגיעו היזם- שרון פרשקובסקי ועורך הבקשה - אדרי' דני איל.

מהנדסת המועצה הציגה את הנושא:

א. מגרש זה נכלל בתכנית הבינוי של מגרשים 3001-3007 אשר פורסמה בתאריך 30.5.07

ובתאריך 31.5.07, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 20% במס' יח"ד: 24 יח"ד במקום 20 יח"ד.
2. תוספת קומה: סה"כ קומת קרקע + 4 מעל מרתף, במקום קרקע + 3 מעל מרתף.
3. תוספת שטח שרות עד 5% משטח המגרש, לצורך שיפור נגישות לפי סעיף 151 (ב1) לחוק.
4. תוספת גובה: מקסימום 19.80 + במקום 15.50 המותר עפ"י התב"ע.
5. הקלה של עד 40% בקו בניין קדמי לצורך בניית גזוזטרות: בניה במרווח של 3מ' במקום 5מ', לכוון מזרח ומערב.
6. הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי: בניה במרווח של 4.50מ' במקום 5.00מ' בכוון צפון, דרום, מזרח ודרום מערב.

בתכנון המקורי הבניין במגרש 3007 היה זהה לכל הבניינים.

התכנית אושרה במליאת הוועדה המקומית לתו"ב בתאריך 19.6.07

בכפוף להנמכת הבניין בכ- 5 מ'. (כלומר גובה מקסימלי של כ- 14.80מ')

ב. כדי לעמוד בהחלטת הוועדה ובתאום עם המועצה מוצע כעת בניין מדורג -

הבינוי מציע קומת קרקע + 2 קומות + חדרים בחלל הגג, בכוון רחוב הארז,

ושתי קומות העברו אל מתחת למפלס הרחוב, בדרוג לכוון רחוב הקשת.

בסך הכל המבנה הונמך בשתי קומות, גובה מקסימלי של 13.65

(נמוך ביותר ממטר מהגובה שאושר בוועדה)

הוצג חתך המשווה בין הבינוי הקודם לבינוי החדש.

ג. כמו כן מבוקש שינוי במרתף החניה:

תקן החניה התקף עפ"י התב"ע הוא 1:1.5

היזם ביקש הקלות, והוועדה דרשה תקן חניות מוגבר כתנאי לאישור ההקלות.

במסגרת תכנית הבינוי הוצג מאזן חניה של כ- 1:1.7 עד 1:2 בכל מגרש.

חלק מהחניות החסרות להשלמה לתקן של 1:2 חניות בממוצע לכל המתחם

אמורות היו להיות במגרש 3007.

בתכנון המפורט החדש, נראה שלא ניתן תכנונית, לבצע במגרש 3007 את כל החניות.

במרתף החניה ניתן פתרון ל- 48 חניות הדרושות במגרש עבור 24 יח"ד (לפי תקן 1:2)

מכיוון שבכל מקרה מדובר בחניה על תקנית, מגיש ההיתר מתחייב להתקין על חשבון,

את מקומות החניה החסרים בחניון ציבורי מחוץ לנכס, לאלתר (לפי סעיף 22' לתוספת לתקנות

התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה 1983).

להבטחת הנושא, יהיה תנאי בהיתר המתנה את מתן טופס 4 בביצוע החניות בפועל.

היזם- שרון פרשקובסקי:

הבהיר כי הוא נענה לדרישת הוועדה (מיום 19/6/07) להנמיך את הבניין, ושינה את התכנית בתיאום

עם מהנדסת המועצה.

אדרי' דני איל:

הציג את תכנית הבינוי המוצעת ובתוך כך הסביר את ההבדלים בין תכנית הבינוי שהוצגה בשנת

2007 לבין תכנית הבינוי המוגשת כעת:

1. גובה הבניין הונמך ל-13.65 מ', נמוך יותר מדרישת הוועדה.

2. הבניין הונמך בשתי קומות, וכולל כעת:

קומת מרתף חנייה+2 קומות מדורגות מתחת למפלס הכניסה+3 קומות מעל מפלס הרחוב

העליון+חדרים בחלל הגג.

במקום: קומת מרתף חנייה+קומה אחת מתחת למפלס הכניסה+ 5 קומות מעל מפלס הרחוב

העליון+חדרים בחלל הגג.

3. בהתייחס לחניות- במגרש מוצגות 48 חניות ל-24 יח"ד (לפי תקן של 1:2) והיזם מבקש ומתחייב

להשלים את החניות החסרות במגרשים 3001-3006 (עד לתקן של 1:2) במגרש הציבורי הסמוך

(16 חניות).

ה ח ל ט ה

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להתחייבות היזם (בהתאם לבקשתו), להקים מקומות חנייה החסרים

במגרשים 3001-3006, במגרש הציבורי הסמוך (16 חניות).

תרשם הערה בהיתר הבניה של מגרש 3007 כי השלמת ביצוע החניות יהווה תנאי למתן טופס 4.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090013 תיק בנין: 353000000

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090004 בתאריך: 21/04/2009

מבקש:**הגשה 29/01/2009****פרטנר תקשורת בע"מ****עורך:**

לוי יעקב

שד' מנחם בגין 5 בית דגן מיקוד: 50200

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שהם שהם

גוש וחלקה: גוש: 4125 חלקה: 211

סוג הבניה:

תכנית: תמ"א 36, תמ"מ 21-3, תמ"א 22

שימוש עיקרי תאור הבקשה

שטח ציבורי פתוח אנטנה

מהות הבקשה

תורן בגובה 30 מ' + 6 אנטנות תקשורת RF בגובה 28.50 מ' + 6 אנטנות תקשורת RF בגובה 24.50 מ' + 2 אנטנות תקשורת MW בגובה 22.00 מ' + 2 אנטנות תקשורת MW בגובה 20.70 מ' + 2 אנטנות תקשורת MW בגובה 19.10 מ' + מבנה יביל עבור ציוד תקשורת

המלצות:

בקשה זו מוגשת במקום היתר מס' 20050136, שעניינו היתר להקמת מתקן דרך סלולרי. המיקום בהתאם להסכם שנחתם בין המועצה לבין חברת פרטנר. המיקום המוסכם הינו מזרחית לקו הבניין של כביש 444 אולם נמצא בסמוך לקו הבניין, משכך רשאית הוועדה לאשר את המיקום שכן מיקום בצידי הדרך בתוך קו הבניין יהווה מפגע נופי קשה (המיקום המועדכן מהווה חזות נופית ראויה). בישיבה שהתקיימה בתאריך 30/3/09, נמסרו לחברה הנחיות לקידום הבקשה להיתר לרבות הגשת התחייבות לאפשר התקנת אנטנות של חברות נוספות (פלאפון וסלקום) על אותו תורן, חתימת בעל הנכס (מינהל מקרקעי ישראל), תיאום אדריכלי, הגשת התחייבות להתאמה לתמ"א, הגשת כתב שיפוי, תיקון והשלמת התכנית והשלמת אישורים רלוונטים.

המלצה לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת התיקונים והאישורים הדרושים, כאמור בסיכום הישיבה מתאריך 30/3/09, ובהתאם להנחיות אגף הנדסה.
2. התחייבות לאפשר לחברות הסלולריות האחרות להתחבר לאותו תורן.
3. הגשת תכנית אדריכלית להסתרת המבנה ושילוב האתר עם אופי השטח, בתיאום עם מהנדסת המועצה וקק"ל.

החלטת**לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:**

1. השלמת התיקונים והאישורים הדרושים, כאמור בסיכום הישיבה מתאריך 30/3/09, ובהתאם להנחיות אגף הנדסה.
2. התחייבות לאפשר לחברות הסלולריות האחרות להתחבר לאותו תורן.
3. הגשת תכנית אדריכלית להסתרת המבנה ושילוב האתר עם אופי השטח, בתיאום עם מהנדסת

המועצה וקק"ל.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה