

פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20090004 ביום ג' תאריך 08/09/09 י"ט אלול, תשס"ט בשעה 20:00

השתתפו:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
נטר דוד	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
רבינוביץ גלעד	- חבר מועצה
רענן כהן דפנה	- חברת מועצה
פטיגרו איתן	- חבר מועצה
שטרנברג יצחק	- חבר מועצה
בונצל יצחק	- חבר מועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה

סגל:

מתניהו אנגלמן	- מנכ"ל המועצה
איריס לוין	- מהנדסת הוועדה המקומית
רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לועדה

נעדרו

חברים:

אילון יורם	- חבר מועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
רבינוביץ דפנה	- חברת מועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה

נציגים:

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

סגל:

גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
שטיינג דגנית	- דוברת המועצה
הכהן סמדר	- מנהלת היחידה הסביבתית

מוזמנים:

תמיר פוגל	- מבקר המועצה
שולה קרקוב	- פניות ציבור

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20090003 מיום 15/7/09

החלטה

לאשר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/מק/40	דיון להפקדה	שה/מק/40- שכונה מ"ה -חלק מע	4
2	שה/מק/50	דיון להפקדה	שה/מק/50-איחוד וחלוקה (שטח : 6	6

סעיף: 1 מתאר מפורטת : שה/מק/40
פרוטוקול מליאה ישיבה מספר : 20090004 בתאריך : 08/09/2009

שם: שה/מק/40- שכונה מ"ה - חלק מערבי- בניה מדורגת, שינוי לתכנית מתאר
גז/במ/10/69

נושא : דיון להפקדה

שטח התוכנית : 25,200.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית גז/במ/10/69

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 4129	חלקות : 131, 121, 75-78 :
גוש : 6847	חלקות : 8 :

חלקי חלקות:

גוש : 4129	ח"ח : 112-114, 101, 79 :
גוש : 4129	ח"ח : , 5345, 132 :
גוש : 5909	ח"ח : 7, 3 :
גוש : 6859	ח"ח : 163 :
גוש : 6860	ח"ח : 65 :

מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.
3. הגדלת מס' יחידות הדירור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות באזור המגורים.
4. שינוי בקו בניין במגרשי המגורים.
5. שינוי בינוי במגרשי המגורים- בניית מדורגים במקום מגורים דו משפחתיים.
6. הגדלת מס' יח"ד , ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

ה מ ל צ ו ת:

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון התכנית והשלמת הערות טכניות עפ"י הנחיות אגף הנדסה ובכפוף לחתימת מינהל מקרקעי ישראל.

מ ה לך ה ד י ון

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

הציגה את התכנית :

1. מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר מציעה בינוי שונה למגרשי המגורים בשכונה, ללא שינוי בסה"כ השטח ובסה"כ זכויות הבניה.
וזאת כדי לאפשר תמהיל מגוון של סוגי דירות שונים בשכונה.
בסה"כ 40 יח"ד ב-4 בניינים מדורגים (10 יח"ד בכל בניין) במקום 26 דירות צמודות קרקע (דו משפחתי).
2. כמו כן במסגרת התכנית תכנון של מגרש 5335 (מוסדות ציבור) בכניסה לשכונה במקום מיקומו הקודם- בכניסה לגן החבל. המקום המתוכנן מתאים יותר מבחינת נגישות תנועה, חניות וכו'.
3. התכנית מאפשרת הרחבת רח' מכבים וכן הסדרת אפשרות למעבר עתידי לפארק שהם.
דודי נטר- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
1. הערה למתחם המגורים : לקרב את הבתים לכיוון רח' מכבים (להרחיק מעמק איילון).
2. לדרוש שיהיה מיגון אקוסטי בש.צ.פ. לכיוון רח' עמק איילון.
3. מבקש להציע רעיון אחר לשלב א' (צמודי הקרקע) לשווק מגרשים קטנים יותר כדי למתן את עליית מחירי המגרשים בשהם.

עו"ד לירון רז- יועמ"ש

לא בטוח שניתן להוסיף בתב"ע בסמכות מקומית הנחיות שלא היו בתב"ע המקורית.

גיל ליבנה- ראש המועצה

המגרשים האחרים מחוץ לסדר היום. הם נקבעו בתב"ע מאושרת שאינה עולה לדיון. הכוונה לייצר תמהיל דירות גם לזוגות צעירים וגם דירות קטנות יותר לאוכלוסיה בוגרת. צריך לזכור שזו עתודת המגרשים היחידים שיצאו לשווק בשנים הקרובות והשאלה אם רוצים לשווק מגרשים פרטיים צמודי קרקע בלבד.

יוסי לוי- חבר מועצה

לא מוכן לבנייה רוויה.

יצחק בונצל- חבר מועצה

איך אפשר לעגן שהדירות יהיו רק לתושבי המקום או לבנים ממשיכים?

איתן פטיגרו- חבר מועצה

מוכן להתנות את הצבעתו בכך שהדירות יהיו רק לבני המקום.

גיל ליבנה ודודי נטר

אין אפשרות חוקית לשווק רק לבני המקום, המכרז הוא של מינהל מקרקע ישראל.

דודי נטר

לדעתו כמות הדירות קטנה מדי בכדי לדרוש מהמינהל שאחוז מסוים ישווק רק לבני המקום.

גיל ליבנה

הכוונה היא לתת מענה לתושבי המקום בין אם מבוגרים ובין אם זוגות צעירים.

איתן פטיגרו

יש לנסות ללכת בשיטה של "מחיר למשתכן".

גיל ליבנה

השאלה היא האם בכמות יח"ד הקיימות (70-80) רוצים רק צמודי קרקע או רוצים לאפשר תמהיל :

64 מגרשים צמודי קרקע ועוד 40 יח"ד מגוונות.

לאיזה פלח אוכלוסיה מכוונים.

יצחק בונצל

איך אפשר להגביל את היזם במחירי דירות.

דודי נטר

האם אפשר לעשות הסכם עם הקבלן שנאמר 20% ישווקו רק לתושבי שהם.

הנושא ייבדק מול המינהל אם אפשר יהיה להכניס תנאים אלה למכרז.

גיל ליבנה

מציע לעבוד במקביל - להפקיד את התכנית, ובזמן ההפקדה יעשה מאמץ לבדוק הנושא של "מחיר

למשתכן" או שווק אחוז מסוים לזוגות צעירים ובני המקום.

מס' חברי מועצה

אינם מוכנים לאשר התכנית ללא בדיקת הנושא, מתנים את הסכמתם בני"ל.

ה ח ל ט ו ת

לשוב ולדון.

סעיף:**2**

מפורטת : שה/מק/50

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר : 20090004 בתאריך : 08/09/2009

שם: שה/מק/50-איחוד וחלוקה (שטח ציבורי פתוח ומגורים), מגרש : 2507 רח' נורית 48,
50 , מגרש : 1002 בשכונה כ"ד, מגרש : 2659 ליד ב"ס ניצנים

נושא : דיון להפקדה

שטח התוכנית : 2,642.000 מ"ר

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
------------	---------------

שינוי לתכנית גז/במ/10/69

שינוי לתכנית שה/9/69

שינוי לתכנית שה/9/69

בהתאם לתכנית שה/37

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

גוש :	6846	חלקות :	15
-------	------	---------	----

חלקי חלקות:

גוש :	4129	ח"ח :	116, 112, 30
-------	------	-------	--------------

גוש :	4129	ח"ח :	117 ,
-------	------	-------	-------

גוש :	6848	ח"ח :	1
-------	------	-------	---

מטרות התכנית

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

ה מ ל צ ו ת:

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון התכנית והשלמת הערות טכניות עפ"י הנחיות אגף הנדסה ובכפוף לחתימת מינהל מקרקעי ישראל.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה, הציגה והסבירה את התכנית.

ה ח ל ט ו ת

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון הערות טכניות עפ"י הנחיות אגף הנדסה.

.....
יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

.....
מהנדסת המועצה,
איריס לוי