

## פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20090005 ביום ג' תאריך 29/12/09 י"ב טבת, תש"ע 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                            |
| פטיגרו איתן   | - חבר מועצה                            |
| וינטראוב חגית | - חברת מועצה                           |
| שטרנברג יצחק  | - חבר מועצה                            |
| בונצל יצחק    | - חבר מועצה                            |
| אלבאז שמעון   | - חבר מועצה                            |

#### סגל:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| מתניהו אנגלמן   | - מנכ"ל המועצה              |
| איריס לוין      | - מהנדסת הוועדה המקומית     |
| גלאון יובל עו"ד | - יועץ משפטי                |
| מורן דדשוב-עו"ד | - יועץ משפטי לוועדה         |
| קיסר לאה        | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |
| הילה שי זון     | - מ"מ דוברת המועצה          |

#### מוזמנים:

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

### נעדרו

#### חברים:

|               |              |
|---------------|--------------|
| אילון יורם    | - חבר מועצה  |
| רענן כהן דפנה | - חברת מועצה |
| רבינוביץ דפנה | - חברת מועצה |
| מזרחי משה     | - חבר מועצה  |
| לוי יוסי      | - חבר מועצה  |

#### נציגים:

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

#### סגל:

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| שטיניג דגנית | - דוברת המועצה          |
| הכהן סמדר    | - מנהלת היחידה הסביבתית |

#### מוזמנים:



החלטה

לאשר

**רשימת נושאים תכנוניים**

| סעיף | מספר     | נושא תכנוני | שם התכנית/נושא תכנוני       | עמ. |
|------|----------|-------------|-----------------------------|-----|
| 1    | שה/מק/40 | דיון עקרוני | שה/מק/40- שכונה מ"ה -חלק מע | 5   |

**סעיף: 1** מתאר מפורטת : שה/מק/40  
פרוטוקול מליאה ישיבה מספר : 20090005 בתאריך : 29/12/2009

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

נושא : דיון עקרוני

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 :               |

### מטרת הדיון

דיון עקרוני והצגת חלופות בינוי לשטח ממערב לרח' מכבים ומדרום לרח' צורן.  
בניית 12-13 מגרשים בני 4 יחידות בכל מגרש סה"כ 48 או 52 יח"ד  
(במקום 13 מגרשים דו משפחתיים סה"כ 26 יח"ד)  
עבור שווק כדיוור בר השגה לבני המקום.

### דברי הסבר לתכנית:

התכנית מציעה תכנון מחדש של השטח וזאת מבלי לשנות את סך השטח הקיים למגורים ומבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה.  
א. התכנית מבקשת להסדיר מחדש את מגרשי המגורים ממערב לרחוב מכבים להוסיף יחידות דיור ולהקטין את השטח המותר לבניה של כל יחידה.  
ב. יצירת מגרשים בני 4 יחידות בכל מגרש בבינוי של 2 קומות גן/גג.  
ב. הרחבת רחוב מכבים מ-14 מ' ל-18 מ'.

### מוצגות 3 חלופות:

#### חלופה א' - קוטג'ים רביעיות

12 מגרשים בני 4 יחידות בכל מגרש בבינוי של קוטג'ים צמודי קרקע (רביעיות), סה"כ 48 יחידות דיור. שטח עיקרי ממוצע לכל דירה 108 מ"ר + 23 בחלל הגג + ממ"ד + מרתף.

#### חלופה ב' - בינוי גן/גג

13 מגרשים בני 4 יחידות בכל מגרש סה"כ 52 יחידות- בינוי גן/גג (2 דירות בקומת הקרקע ו-2 דירות בקומה א). המגרשים מסודרים בבינוי מדורג לאורך רחוב מכבים.  
חלוקת השטחים בשתי אופציות :

(1) שטח של כל דירה 100 מ"ר עקרי+ממ"ד+חדר כביסה. (לדירות הקרקע מוצמד מרתף בשטח של כ-100 מ"ר, לדירות העליונות ניתן להוסיף עליית גג בשטח של 23 מ"ר).

(2) דירות הקרקע : שטח עיקרי 110 מ"ר+ממ"ד+ח.כביסה+מרתף.  
דירות העליונות : שטח עיקרי 90 מ"ר + 23 מ"ר בעליית גג + ממ"ד + ח.כביסה

### 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 הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות באזור המגורים.
4. שינוי בקו בניין במגרשי המגורים.
5. שינוי בינוי במגרשי המגורים- בינוי ב-2 קומות גן/גג או קוטג'ים במקום מגורים דו משפחתיים.

### מהלך הדיון

אדר' טלי בכר- מתכננת התב"ע הציגה בפני חברי הוועדה את שתי האופציות שגובשו :

#### 1. אופציה ראשונה- קוטג'ים רביעיות

- 4 יח"ד במגרש.
- בינוי של 48 קוטג'ים צמודי קרקע.
- שטח עיקרי ממוצע לכל דירה : 108 מ"ר+23 מ"ר בחלל הגג+ממ"ד+מרתף.
- לכל יח"ד : חצר ו-2 חניות.

#### 2. אופציה שנייה- דירות גן/גג

- 4 יח"ד במגרש.
- בינוי של 52 יח"ד .
- 2 דירות גן בקומת קרקע ו-2 דירות בקומה א'.
- חלוקת שטחים בשתי אפשרויות :
- 1. שטח עיקרי לדירה 100 מ"ר+ממ"ד+חדר כביסה (לדירות הקרקע מוצמד מרתף בשטח של כ- 100 מ"ר, ולדירות העליונות ניתן להוסיף עליית גג בשטח של 23 מ"ר).
- 2. לדירות הקרקע : שטח עיקרי 110 מ"ר+ממ"ד+חדר כביסה+מרתף.
- לדירות העליונות : שטח עיקרי 90 מ"ר+23 מ"ר בעליית גג+ממ"ד+חדר כביסה.
- לכל יח"ד 2 חניות.

### החלטות

לאחר דיון באופציות שהוצעו, נערכה הצבעה :

בעד האופציה הראשונה - קוטג'ים רביעיות : הצביעו 7 חברים.

בעד האופציה השנייה- דירות גן /גג הצביע : חבר אחד.

הוחלט לאשר את האופציה הראשונה - קוטג'ים רביעיות, ברוב קולות.

התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית לצורך הפקדתה, לאחר תיקונה בהתאם להנחיות מהנדסת המועצה.

.....  
יו"ר הועדה,  
גיל ליבנה

.....  
מהנדסת המועצה,  
איריס לוין