

פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20110002 ביום ג' תאריך 22/02/11 י"ח אדר א, תשע"א 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	- סגן ראש המועצה
רענן כהן דפנה	- חברת מועצה
שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה

סגל:

איריס לוין	- מהנדסת הוועדה המקומית
מורן דדשוב-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה
שטייניג דגנית	- דוברת המועצה

נעדרו

חברים:

פטיגרו איתן	- חבר מועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
בונצל יצחק	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה
יצחק דהן	- 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:

אברהמי שי	- מנכ"ל המועצה
גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה

מוזמנים:

תמיר פוגל	- מבקר המועצה
שולה קרקוב	- פניות ציבור

החלטה

לאשר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/1000	דיון להפקדה	תכנית מתאר	4
2	שה/5308/9/69	דיון להפקדה	מבנן מגורים צמודי קרקע	5

שם: תכנית מתאר

נושא : דיון להפקדה

מטרות התכנית

- התאמת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים ברחבי שהם, לפי טיפוס הבינוי השונים :
- עיקרי הוראות התכנית :
1. הסדרת זכויות בנייה בחלל הגג
 2. הסדרת שטחי השרות
 3. הסדרת נושא המרתפים לפי זכויות, שימושים, גובה, כניסות, חצרות אנגליות וכו'
 4. הסדרת נושא מחסני גינה
 5. הסדרת נושא בריכות השחייה
 6. הסדרת נושא חניות
 7. הטמעת כל הוראות הבינוי שאושרו בנספח הבינוי, כולל כל השינויים שאושרו במליאת התכנון ובניה במהלך השנים
 8. הוראות בניה בש.צ.פ.
 9. קביעת הוראות בנוגע להיבטים סביבתיים והתקנת מתקנים פוטו-וולטאים

ה מ ל צ ו ת:

לאשר להעביר לוועדה המחוזית בהמלצה להפקיד התכנית המתוקנת בהתאם להחלטת מליאה מיום 30/11/10, ובכפוף להנחיות סביבתיות בהתאם לסיכום ישיבה מיום 13/02/11 המצ"ב.

מ ה לך ה ד י ון**אדר' איריס לוין- מהנדסת המועצה**

הציגה בפני חברי הוועדה את התיקונים שבוצעו בתקנון בהתאם להחלטת ישיבת המליאה מיום 30/11/10 :

1. שטח חדר הכביסה תוקן ל-8 מ"ר במקום 10 מ"ר.
2. סעיף בריכות שחייה תוקן בהתאם לנוסח שהומלץ ע"י היועמ"ש.
3. בהתייחס לבניה ירוקה- הוצג סיכום ישיבה שהתקיימה עם יועץ סביבתי ובו פירוט הנחיות לכל נושא ההיבטים הסביבתיים.

דפנה רענן כהן- חברת המועצה

לדעתה, מן הראוי היה לתאם את ההנחיות עם אגף איכות הסביבה ואיתה.

אדר' איריס לוין-מהנדסת המועצה

בעבר היו מס' פגישות עם מנהלת האגף לאיכות הסביבה והיא גם הפנתה אלינו את היועץ הסביבתי איתו נפגשנו.

עו"ד גיל ליבנה-ראש המועצה

יש לתאם ישיבה עם אגף איכות הסביבה וחברת המועצה דפנה רענן כהן ולעדכן לידיעה את חברי המועצה.

ה ח ל ט ו ת

לאשר להעביר לוועדה המחוזית בהמלצה להפקיד התכנית בכפוף לתיאום ההנחיות הסביבתיות עם אגף איכות הסביבה וחברת המועצה דפנה רענן כהן, ועידכון חברי המליאה.

שם : מבנן מגורים צמודי קרקע

נושא : דיון להפקדה

שטח התוכנית : 2,843.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית גז/במ/9/69

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

גוש : 6850 חלקות : 122-123

מגרשים לתכנית : 1 בשלמותו**מטרות התכנית**

שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור למגורים צמודי קרקע, ברח' עדולם 1,2

ה מ ל צ ו ת :

התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית .
להעביר לוועדה המחוזית בהמלצה לאשר התכנית להפקדה (בכפוף לתיקונים טכניים).

מ ה לך ה ד י וןעו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה

מדובר בתכנית (תב"ע) שהמועצה יוזמת, על דעת ובתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל .
זהו המתחם הראשון שבו מתאימים את השכונה לצרכים הדמוגרפים ולשינויים בגילאי האוכלוסיה וצרכי השכונה.
כיום יש בשכונה 3 גני ילדים ומעון, דבר היוצר מפגע של תנועה.
מצד אחד האוכלוסיה בשכונה התבגרה ואין בה צורך בגני ילדים, ומצד שני יש שכונות חדשות בהן יש צורך בגני ילדים.
בתכנית מוצע לשנות את היעוד ממבני ציבור ליעוד של מגרשים למגורים צמודי קרקע (8 יח"ד), בהתאם לאופי הבינוי בשכונה.
המועצה משיבה את הקרקע (שהופקעה לטובתה) למינהל, ותקבל פיצוי מהמינהל בגין שווי המבנים ועבודות הפיתוח שנעשו במקום (בהתאם להחלטות המינהל). בכסף זה ניתן יהיה להקים גני ילדים דומים בשכונות שצריך אותם.
היזם שיזכה יקים את יח"ד וישווק אותם.

אדר' דב קורן - מתכנן התב"ע

שני המגרשים גובלים מצד צפון בסובה ומצד דרום בש.צ.פ.
הרעיון הוא ליצור בינוי המתאים לאופי השכונה : בתים צמודי קרקע, 4 בתים דו משפחתיים (סה"כ 8 יח"ד).

הכוונה היא לשווק מגרש אחד עם רחוב אמצעי שיאפשר זיקת הנאה להולכי רגל, למעבר מרח' עדולם לש.צ.פ. ברחוב לכיש.

המגרש ישווק כולו לזים אחד והבנייה תבוצע בבת אחת, על מנת לצמצם את ההפרעה לשכנים בזמן הבנייה.

בכל יח"ד : 180 מ"ר שטח עיקרי (90 מ"ר בקומה) + 51 מ"ר שטח שרות + 90 מ"ר מרתף + 35 מ"ר עליית גג.

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה

מבקש לדעת האם הצפיפות של 8 יח"ד על שטח מגרש של כ- 2,800 מ"ר, תואמת להוראות תמ"א 35.

אדר' דב קורן-מתכנן התב"ע

התכנית אינה עומדת בהוראות התמ"א, אך לדעתו, התכנית יכולה להיכלל בסעיפי ההחרגה שבתמ"א 35, מהנימוקים הבאים :

- מדובר בבנייה חדשה בתוך מרקם קיים.

- לא ניתן להעמיס על השכונה הקיימת מבנה של 20 יח"ד (לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם) בלב שכונה של בתים צמודי קרקע, דו משפחתיים.

- כשנבנתה השכונה לא היתה קיימת ההתנייה של צפיפות יח"ד ונבנו בשכונה בתים צמודי קרקע, דו משפחתיים.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

הכוונה היא לשווק את המגרש ליזם אחד שיפתח את כל המתחם כולל הרחוב הפנימי, כאשר תינתן אפשרות לחלוקה פנימית מאוחר יותר, תוך שמירה על מרחקים מינימליים של 6 מ' בין המבנים. בכל מקרה הרחוב הפנימי יהיה בבעלות המגרש ושייך למבן.

שמעון אלבז- חבר מועצה

מה יקרה עם גני הילדים הפועלים כיום.

עו"ד גיל ליבנה-ראש המועצה

הגנים יעברו לרח' הירדן, רח' הקשת ושכונת כרמים.

כיום 50% מהמשתמשים בגנים אינם מתגוררים בשכונה, ובכל מקרה מתכוונים לסגור שם גן אחד. התכנון הוא לעוד שנתיים שלוש (לכשתאושר התכנית).

דפנה רענן כהן- חברת מועצה

יש לתת את הדעת לנושא החניות, ככל שמתבגרים יש דרישה למס' רב יותר של מקומות חנייה.

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה

במתחם שייבנה יהיו לכל יח"ד 2 מקומות חנייה, ובנוסף לכך יש עוד 8 מקומות חנייה בסמוך (צפונית) למגרש.

ה ח ל ט ו ת

להעביר לוועדה המחוזית בהמלצה לאשר התכנית להפקדה , בכפוף לתיקונים טכניים.

תאריך: 06/03/2011

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 22/02/2011

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20110013	353300503	6854	41	3005/3	יזרלביץ אלימלך ונחמו	עמק איילון 6 ב שהם	8
					שימוש עיקרי: מגורים ב'- קוטגים טוריים			
					תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים			

סעיף: 1

מספר בקשה: 20110013 תיק בנין: 353300503

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 22/02/2011

מבקש:

הגשה 10/01/2011

■ יזרלביץ אלימלך ונחמה

עורך:

■ אלישיב ברוך

קדם 132 שהם

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עמק איילון 6 ב שהם

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 41 מגרש: 3005/3

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69

תאור הבקשהשימוש עיקרי

מגורים ב'- קוטגיים טוריים תוספת למבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תוספת חדר ומחסן בחלל הגג, ליח"ד אחת (חצי מדו משפחתי), במבנן הכולל בתים דו משפחתיים- סה"כ 26 יח"ד.

2. בקשה להקלות:

- ניווד שטחים לחלל הגג

- תוספת קומה

ה מ ל צ ו ת:

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים ותוספת קומה.

ההיתר יוצא לאחר תשלום היטל השבחה והשלמת גליון דרישות והערות טכניות.

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים ותוספת קומה.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

.....

יו"ר הועדה,

גיל ליבנה

.....

מהנדסת המועצה,

איריס לוין