

תאריך: 06/11/2012
ת. עברי: כ"א חשון תשע"ג

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120001

בתאריך: 03/01/2012 ח' טבת תשע"ב שעה 19:00

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
	שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב
סגל:	לוי איריס	- מהנדסת הוועדה המקומית
	ירקוני יעקב	- מהנדס המועצה (הנכנס)
	דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:	מזרחי משה	- חבר מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	רש"פ משנה בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות איילון
	קויתי אביב	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
	מולר אבי	- נציג משטרת ישראל
סגל:	גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה-איתן פטיגרו
ברך את מהנדס המועצה הנכנס ומהנדסת המועצה היוצאת, וציין את פועלה הרב בשוהם בימי כהונתה.
מהנדסת המועצה אדר' איריס לוין
ברכה את חברי הוועדה לרגל פרישתה, והודתה לחברי הוועדה על שיתוף הפעולה.

1. אישור פרוטוקול מס' 20110010 מיום 13/12/11

החלטה לאשר.

2. הצגת מערכת המיחשוב החדשה של חברת "בר טכנולוגיות" בפני חברי הוועדה.
הוצגה בפני חברי הוועדה מערכת המיחשוב של חברת "בר טכנולוגיות" ע"י דורון שטרנברג- מנכ"ל החברה ומיטל שצקין- סמנכ"לית תפעול ומערכת בחברה.

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	שה/5308/9/69	מבנן מגורים צמודי קרקע- רח' עדולם	גוש : 6850 מחלקה : 122 עד חלקה : 123	מנהל מקרקעי ישראל	עדולם 1	5

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	בקשה להיתר	20110103	מגורים , בניה חדשה	גוש : 6848 חלקה : 1 מגרש : 1001ב	מנצור יהודה	רחוב שקמה 3, שכונה : סחלבים (כ"ד)	7

סעיף 1	תכנית מפורטת: שה/5308/9/69
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120001 תאריך: 03/01/2012	

שם התכנית: מבני מגורים צמודי קרקע- רח' עדולם
שטח תוכנית 2,843.00 מ"ר (2.84 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי לתכנית	גז/במ/9/69

בעלי ענין

יזם/יוזם

מנהל מקרקעי ישראל

מודד

סטולרו דב

עדולם 1, עדולם 2

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6850		לא	122	123	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	1	1	

מטרת התכנית

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

המלצות

להגיש למועצה הארצית ערר על החלטת הוועדה המחוזית מיום 8.8.11, בנוסח המצ"ב.

מהלך דיון

אדר' איריס לוי מהנדסת המועצה

הציגה את הנושא:

מדובר בתכנית לשינוי יעוד מבניני ציבור למגורים (8 יח"ד).

בתאריך 22/02/11 התכנית נדונה במליאת התכנון ובניה והוחלט להעבירה לוועדה המחוזית בהמלצה לאשר התכנית להפקדה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה אינה מקבלת את הטיעון לפיו בשכונה שבה האוכלוסייה מזדקנת, יש מקום לביטול ייעודי קרקע לצרכי ציבור

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : שה/5308/9/69

- והפיכתו ליעוד מגורים, ויש לשמור על השטח לצרכי ציבור על מנת לתת מענה לכל סוגי האוכלוסיות בכל זמן נתון.
2. באשר לנושא התחבורתי, סבורה הוועדה כי זכות דרך ברוחב של 12 מ', הינה זכות דרך מספיקה לשרת את הבאים למבני הציבור. כמו כן קיימים 2 שבילים ציבוריים המאפשרים כניסה לשטח הציבורי.
3. הצפיפות אינה תואמת את צפיפות הבניה בשהם עפ"י תמ"א 35 (התכנית מבקשת תוספת של 8 יח"ד בצפיפות של 2.8 יח"ד לדונם).

- על החלטת הוועדה המחוזית הוגשה בקשה לקיים דיון חוזר במליאת הוועדה המחוזית, אך הוועדה החליטה שלא לדון בבקשה, בעיקר בשל נימוקים טכניים ולכן הוגש ערר ע"י מ"מ שוהם.
- בהתייחס לנימוקי הוועדה המחוזית מציינת מהנדסת המועצה את הדברים הבאים :
1. עפ"י בדיקת חברת "אורבניקס", יש מספיק שטחים חומים ואף ישנה רזרבה מהנדרש עפ"י הפרוגרמה.
 2. גם היום קיים גן ילדים נוסף ברח' הירדן הסמוך, שאינו בשימוש.
 3. סוכם עם המינהל כי התשלום שיתקבל ממכירת המגרש למגורים, יאפשר הקמת מעונות יום או גני ילדים בשכונות החדשות בהן יש צורך אמיתי.
 4. הוועדה המחוזית לא שקלה את כל השיקולים ולא נתנה דעתה לנושא התחבורתי המהווה גורם משמעותי בשינוי היעוד למגורים, בגלל הצפיפות ומצוקת החנייה ברחוב.

החלטות

מאשרים את הגשת הערר למועצה הארצית, בנוסח המצ"ב.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20110103	תיק בניין: 353991001
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120001 תאריך: 03/01/2012		

תאריך פתיחה: 13/07/2011

בעלי עניין

מבקש

מנצור יהודה

מנצור חניתה

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

אזולאי יוסי

מהנדס

קלצל גרגורי

כתובת:

רחוב שקמה 3, שכונה: סחלבים (כ"ד)

גוש וחלקה:

גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 1001

תוכניות:

שה/9/12

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) הכולל: 2 קומות + מרתף + עליית גג + 2 חניות לא מקורות + פרגולה+גדר, בשכונת סחלבים (כ"ד)

2. בקשה להקלות:

- הגבהת גובה מבנה מ-8.5 מ' ל-9.5 מ'.
- העברת זכויות מקומות תחתונות לחלל הגג
- תוספת קומה חלקית

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות, בכפוף לתיקון שיפוע הגג עפ"י הנחיות אגף הנדסה. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות, בכפוף לתיקון שיפוע הגג עפ"י הנחיות אגף הנדסה. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

איתן פטיגרו
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה