

תאריך: 07/11/2012
ת. עברי: כ"ב חשון תשע"ג

פרוטוקול מליאה מספר 20120003

בתאריך: 01/05/2012 ט' אייר תשע"ב שעה 19:30

נכחו:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
רבינוביץ גלעד	- סגן ראש המועצה
שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב
יפרח אלי	- מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה - נכנס
בונצל יצחק	- חבר מועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
פיינברג יצחק	- חבר מועצה
סויסה שלומי	- חבר מועצה

סגל:

אברהמי שי	- מנכ"ל המועצה
יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:

וינטראוב חגית	- חברת מועצה
רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה
דהן יצחק	- חבר מועצה יוצא

נציגים:

יוסקוביץ נעמה	- נציגת משרד הפנים
בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות
אדר' נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
מולר אבי	- נציג משטרת ישראל
אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות

סגל:

רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
שטיינג דגנית	- דוברת המועצה
תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

- מבקר המועצה
- פניות ציבור

מוזמנים:
פוגל תמיר
קרקוב שולה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20120002 מיום 03/4/12

החלטה
לאשר

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	דע/401/10	תוספת שטחי שירות לתכנית, בהתאם להוראת מעבר 13		הוועדה המקומית שוהם		5
2	תכנית בינוי	ת.בינוי גינדי	ת. בינוי - גינדי- בשכונת כרמים		גינדי ישראל 2010 בע"מ		6

סעיף 1	דיון עקרוני: דע/10/401
פרוטוקול מליאה מספר 20120003 תאריך: 01/05/2012	

שם התכנית: תוספת שטחי שירות לתכנית, בהתאם להוראת מעבר 13

בעלי ענין

יזם/יוזם

הוועדה המקומית שוהם

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

מטרת התכנית

תוספת שטחי שרות - 50% , בהתאם להוראת מעבר 13.

מהלך דיון

עו"ד יובל גלאון- יועץ משפטי

הסביר את הוראות המעבר, תקנה 13, המאפשרת להוסיף שטחי שרות לתכנית שאושרה לפני תחילתן של תקנות לחישוב שטחים (23/02/92) ואשר לא קבעה שטחי שרות. בתוך כך הסביר כי בגין אישור תוספת שטחי שרות כאמור לעיל, חל היטל השבחה.

החלטות

לאשר תוספת 50% שטחי שרות לתכנית גז/10/401, בהתאם להוראת מעבר, תקנה 13, בכפוף לתשלום היטל השבחה.

סעיף 2	תכנית בינוי: ת.בינוי גינדי
פרוטוקול מליאה מספר 20120003 תאריך: 01/05/2012	

שם התכנית: ת. בינוי - גינדי- בשכונת כרמים

בעלי עניין

יזם/יוזם

גינדי ישראל 2010 בע"מ

מטרת דיון

הצגת תכנית הבינוי של חברת גינדי בשכונת כרמים.

מטרת התכנית

אישור תכנית בינוי של חברת "גינדי ישראל בע"מ", בשכונת כרמים

מהלך דיון

לדיון זומנו נציגי חברת גינדי.

הגיעו: גיא גינדי, אייל ליגום, יניב אהרון ואדר' אריק שוהם.

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

ביקש שחברת גינדי יציגו בפני חברי הוועדה את עקרונות התכנון ותכנית הבינוי של המתחמים שרכשה, בשכונת כרמים.

אייל ליגום- מטעם חברת גינדי

חברת גינדי זכתה בשישה מגרשים בשכונת כרמים.

בכל מגרש יש בין 2 בנינים ל-4 בנינים ובכל בנין כ- 17 יח"ד עם לובי מרווח וחלל גבוה.

הבנינים הם בני 4-5 קומות.

עפ"י תנאי המכרז של המינהל, הם מחויבים ללוח זמנים צפוף לביצוע הפרויקט בתוך 30 חודשים (הספירה היא מיום הזכייה),

ולכן התכניות שהוגשו על ידם הינם ללא הקלות.

עפ"י דרישת המועצה ודרישת מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה- איתן פטיגור, תוכננו 25% דירות קטנות בנות 4 חדרים,

לזוגות צעירים.

עפ"י סקר שערכו ישנה דרישה של משפרי דיור, ותמהיל יתר הדירות הוא של: 50% דירות בנות 5 חדרים ו-25% דירות דופלקס.

לפני השיווק לקהל הרחב, יהיה מבצע שיווק ראשוני לתושבי שהם, תוך מתן הנחה לתושבי שהם.

תהליך תכנון הדירות הינו על דעת המועצה, ובשיתוף פעולה איתה.

אחת הדרישות הנוספות שהודגשו ע"י המועצה הוא נושא תקן חנייה.

תקן החנייה עפ"י התב"ע הוא 1:1.5 והם מציעים תקן חנייה של: 1:1.7 עד 1:2.

כמו כן הם מציעים לבצע חניות נוספות גם ב-5.צ.פ.

עד כה הוגשו על ידם בקשות להיתר ל-5 מגרשים מתוך 6, שכבר עברו סבב בדיקה ראשוני.

ביצוע הפרויקט יהיה בעת ובעונה אחת.

אדר' אריק שוהם- מתכנן הפרויקט

כל 6 המגרשים מתוכננים ע"י אדר' אחד, דבר המהווה יתרון לפרויקט הנצפה מה-5.צ.פ.

חומרי הגמר איכותיים, המבנים מחופים באבן.

התכנון הוא בקו איכותי ומודרני הכולל בין היתר: דירוג המבנה, מרפסות ושילוב פרגולות כחלק אינטגרלי של המבנה.

החניות עיליות ואינן פונות לרחוב. פתרונות החנייה מתואמים עם יועץ תנועה והם מעל לתקן הנדרש עפ"י התב"ע.

שלומי סויסה- חבר הוועדה

מבקש לדעת האם יש התאמה לתקן בניה ירוקה.

אייל ליגום- מטעם חברת גינדי

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : ת.בינוי גינדי

בהתייחס לבניה ירוקה- הם עובדים מול חניית -מנהלת אגף איכות הסביבה, בחדר האשפה ישנה הפרדה של סוגי פסולת והם אמורים להגיש מסמך סביבתי עפ"י דרישות התקן.
אדר' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה
במסגרת האישורים הנדרשים לאישור הבקשה להיתר, נדרשת מהחברה גם עמידה בתקן בניה ירוקה.
שמעון אלבאז- חבר הוועדה
האם החניון הוא תת קרקעי? האם יש חניות "טורקיות"?
אייל ליגום- מטעם חברת גינדי
החניות הם עיליות ומאחר ואנו מבצעים חניות מעבר לתקן, חלק מהחניות הם אחת אחרי השניה.
עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
הם הפחיתו 10 יח"ד בשביל להעלות את תקן החנייה.
שמעון אלבאז- חבר הוועדה
מבקש שלכל בנין יהיה שיעון מים נפרד.
עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
יש להקפיד על דרישת מחסומים לכל החניונים.
אדר' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה
הדרישה להתקין מדי מים נפרדים ומחסומים לבנינים, נרשמה, והחברה תחויב בכך כתנאי בהיתרי הבניה.

החלטות

הוועדה אישרה את הבינוי ואת קידום הבקשות להיתר לפרויקט.

יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

מהנדס המועצה,
יעקב ירקוני