

תאריך: 30/07/2013
ת. עברי: כ"ג אב תשע"ג

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120011
בתאריך: 13/11/2012 כ"ח חשוון תשע"ג שעה 19:15

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
	יפרח אלי	- מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:	רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
	מזרחי משה	- חבר מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	רש"פ משנה בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות איילון
	נועה הדר	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	אמיר איציק	- נציג משטרת ישראל
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
סגל:	גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
	ברקאי עדית	- יועצת סביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20120010 מיום 30/10/12
החלטה
לאשר

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית בינוי	תכנית בינוי 5 מה	שינוי בינוי למגרשים : 2683 א', 2683 ב', 2684 א', 2684 ב',		רוט גלית קיימת התנגדות		4 שעה : 18:45

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תכנית בינוי : תכנית בינוי 5 מה
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20120011 תאריך : 13/11/2012	

שם התכנית: שינוי בינוי למגרשים : 2683 א', 2683 ב', 2684 א', 2684 ב', 2685 א', 2685 ב', 2686 א', 2686 ב', שכונה מ"ה

בעלי ענין

יזם/יוזם

רוט גלית

משולם מיכל

משולם דויד

שמיר אריק

שמיר יעל

מאירי בטי

מאירי אלון

בן שמואל חגי מאיה

חגי יובל

טובי גלית

טובי יעקב וגלית

משולם יעל

דורון ביתן

הבית שלנו בע"מ

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
2683	2687	כן	

מטרת התכנית

תכנית בינוי הכוללת ביטול דירוג מפלסי ה-0.00 ב-5 מגרשים דו משפחתיים, בשכונת רקפות : 2683 א', 2683 ב', 2684 א', 2684 ב', 2685 א', 2685 ב', 2686 א', 2686 ב', 2687 א', 2687 ב' וקביעת מפלס 0.00 אחיד, לכל מגרש ומגרש.

המלצות

במידה ותאושר התכנית יש להתנותה בתנאים הבאים :

1. גובה ה-0.00 יהיה לפי גובה ה-0.00 במפלס העליון (עפ"י המפלס בכל מגרש ומגרש) ללא אפשרות לשנותו ב-0.30 מ' (לא פלוס ולא מינוס).
2. אישור מהנדס על ביצוע הגבהת הקירות.
3. אישור קיר התמך כדוגמאת הקיים.
4. כתב שיפוי להיעדר תביעות עפ"י נוסח שייקבע ע"י היועמ"ש.
5. אישור מתכנן הפיתוח לתכנית.
6. אישור החברה המפתחת לרבות התייחסותם לשינויים בהיבטים ההנדסיים.
7. גובה הגדרות יהיה באופן יחסי למפלס המבנים ובאישור מהנדס המועצה.
8. ניתן לאשר הגבהת המפלס התחתון במגרשים 2688 א', 2688 ב', למפלס 67.00 במקום 66.00, במסגרת תכנית זו, במידה ויבקשו זאת בעלי המגרשים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 5 מה

לזמן את בעלי המגרשים : 2688א', 2688ב' ונציג בעלי המגרשים שהגישו את התכנית.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו : אריק ויעל שמיר, דוד ויונתן משולם, יובל חגי, דובי יעקב, אלון מאיר, אדר' אבנר כץ.
מטעם המתנגדים הגיעו : צחי וחנה אורן, עו"ד עופר שפיר ועו"ד גלעד אולנובסקי המייצגים את צחי וחנה אורן.
כמו כן הגיע : רונן בוקובזה (רוכש של המגרש של סבן).

אריק שמיר (מייצג את המבקשים)

הגיש לחברי הוועדה שני מסמכים בהם פירט את הרקע לבקשה וההתייחסות לטענות המתנגד.
להלן עיקרי הדברים :

1. במגרשים אותם מבקשים ליישר, יש דרוג של 1.5 מ', דבר המהווה קושי בתכנון ובניצול זכויות הבניה.
2. בגלל הקושי בתכנון, אף לא מגרש אחד מדורג התחיל בבניה.
3. התכנית המוגשת על ידם תשפר את המצב הקיים במס' היבטים : מניעת מראה "מגדלים", הפחתת אפקט מגרשים "כלואים", יצירת הפרדה משופרת בין הטיילת לבין הבתים, מניעת הצפות במגרשים, אפשרות כניסה למגרשים ללא מדרגות.
4. המתנגד - צחי אורן, הינו הבעלים של מגרש 2688א' שאינו גובל במגרשיהם, והשינוי המבוקש אינו משפיע לחלוטין על מגרשו. הרוכש של המגרש הגובל 2688ב' (רונן בוקובזה) מודע לתכנית ואינו מתנגד.
5. הוועדה אישרה בעבר שינויים של מפלס 0.00 במגרשים שונים.
6. המבקשים מסכימים לבצע כל תוספת נדרשת בקיר התמך בחזית האחורית.

אדר' אבנר כץ- עורך התכנית

הציג את החתך לרוחב רח' צורן, המראה את השינוי המבוקש במפלסים יחסית למגרשים הפנימיים.
לדבריו, אין שינוי דרמטי כלפי המגרשים הסמוכים, השינוי בגובה הוא בממוצע של חצי מטר, המפלסים הקיימים בתכנית הפיתוח המאושרת מגבילים את התכנון, השינוי המוצע יפתור גם את בעיית ההצפה במגרשים.

אלון מאיר- מבקש

בבקשה המוצעת מבקשים להקטין את הפער בין קירות התמך.

עו"ד עופר שפיר- מטעם המתנגדים

בהמשך למכתב ההתנגדות שנשלח לוועדה, הציג תשריטים של מצב קיים עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת, והמצב שיווצר באם תאושר תכנית השינויים. בתוך כך מבקש להוסיף :

1. הוועדה ערכה תכנית פיתוח קונקרטית לשכונה, וכל מי שרכש את המגרש ידע מה רכש.
2. חזקה על הוועדה שנתנה דעתה לנושא הניקוז בשכונה, בתכנית הפיתוח שאושרה על ידה.
3. כל שינוי בתכנית שעשוי להיטיב עם מגרש אחד, עלול לפגוע במגרש אחר. התכנית באה להפחית את הפגיעה של המגרשים, האחד בשני.
4. אישור התכנית המוצעת, יסתיר את ביתו של המתנגד, ואין הצדקה לאשרה.
5. אישור תכנית השינויים עלול לגרום להגשת תביעה כנגד המועצה.

צחי אורן- המתנגד

מבקש לציין כי עפ"י התכנית שהוגשה, השינוי בגובה הוא של מטר ולא חצי מטר כפי שצוין.
רונן בוקובזה (רוכש המגרש של סבן 2688ב')

מבקש לציין כי אינו מתנגד ליישור המגרשים, אך אינו מכיר את ההתייחסות לגובה הכביש.

החלטות

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה ה- 0.00 יהיה לפי גובה ה- 0.00 המצוין בתכנית הפיתוח המאושרת במפלס העליון (עפ"י המפלס המצוין בכל מגרש

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 5 מה

- ומגרש) ללא אפשרות לשנותו ב- 0.30 מ' (לא פלוס ולא מינוס).
2. אישור מהנדס קונסטרוקציה, על ביצוע הגבהת הקירות.
3. ביצוע קיר התמך ייעשה ע"י קבלן אחד, עפ"י הפרט הקיים ובאישור מהנדס המועצה.
4. הגשת שני כתבי שיפוי עפ"י נוסח שייקבע ע"י היועמ"ש :
 - אחד : להיעדר תביעות כנגד המועצה בגין השינוי בתכנית.
 - השני : לאחריות המבקשים לביצוע הפיתוח.
5. אישור מתכנן הפיתוח על גבי התכנית.
6. אישור החברה המפתחת לרבות התייחסותם לשינויים בהיבטים ההנדסיים.
7. גובה הגדרות יהיה באופן יחסי למפלס המבנים ובאישור מהנדס המועצה.
8. השלמת התכנית עפ"י הנחיות אגף הנדסה.
9. ניתן לאשר הגבהת המפלס התחתון במגרשים 2688 א', 22688 ב', למפלס 67.00 במקום 66.00, במסגרת תכנית זו, במידה ויבקשו זאת בעלי המגרשים.

איתן פטיגרו
יו"ר הועדה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה