

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

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003

בתאריך: 12/03/2013 א' ניסן תשע"ג שעה 19:00

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
	חמצני קובי	- חבר מועצה
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
	יפרח אלי	- מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
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

אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130002 מיום 12/02/2013
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003 מיום 12/03/2013

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית חלוקת קרקע	שה/4/10/401	תכנית איחוד וחלוקת מגרש 1-4/1 בא.ת. צפוני (תכנית	גוש : 5522 מחלקה : 1 עד חלקה : 2	איה מטר בע"מ		3
2	תכנית בינוי	תכנית בינוי 2 מה	שינוי בינוי למגרשים : 2689 א', 2689 ב', 2690 א',	גוש : 4129 מחלקה : 79 עד חלקה : 79	אוחיון קובי קיימת התנגדות	צורן 77	4
3	תכנית בינוי	תכנית בינוי 6 מה	שינוי בינוי למגרשים : 2688 א', 2688 ב', שכונה מ"ה		אורן יצחק קיימת התנגדות		8
4	תכנית בינוי	תכנית בינוי 5 מה	שינוי בינוי למגרשים : 2683 א', 2683 ב', 2684 א', 2684 ב',		רוט גלית קיימת התנגדות		11

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	תכנית חלוקת קרקע: שה/401/4
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003 תאריך: 12/03/2013	

שם התכנית: תכנית איחוד וחלוקת מגרש 1-4/1 בא.ת. צפוני (תכנית מס' 421-0116178)
שטח תוכנית 33,954.00 מ"ר (33.9540 דונם)

מספר תכנית	יחס
גז/401/10	שינוי לתכנית
תמא/4/2	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יזמים

איה מטר בע"מ

אלויק שירותי תאורה בע"מ

בייבי סנטר בע"מ

ולדימירסקי מנחם

חסון דור למסחר בע"מ

מס בר בע"מ

רפאל חיים

מודד

סטולרו דב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5522	לא	לא	1	2	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
5522	1-4/1	1-4/1	כן

מטרת התכנית

תכנית חלוקת מגרש מס' 1-4/1 , ל-4 מגרשים, באזור תעשייה צפוני.

החלטות

לאשר התכנית להפקדה בכפוף לתיקון והשלמת התכנית עפ"י הנחיות אגף הנדסה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	תכנית בינוי : תכנית בינוי 2 מה
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003 תאריך : 12/03/2013	

שם התכנית: שינוי בינוי למגרשים : 2689א', 2689ב', 2690א', 2690ב', 2691א', שכונה מ"ה

שטח תוכנית 2,070.00 מ"ר (2.0700 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אוחיון קובי

אוחיון יונינה

דקל גבריאל

דקל ענת

סופר עמית

סופר נוגה

סופר אופיר

סופר עדינה

רחמים מיכה

רחמים שרון

גלנטי רפאל

גלנטי מלי

כתובות צורן 77, צורן 79, צורן 81, צורן 83, צורן 85, צורן 87

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4129	לא	לא	79	79	לא
4129	לא	לא	101	101	לא
4129	לא	לא	103	103	לא
4129	לא	לא	112	112	לא
4129	לא	לא	119	120	לא
4129	לא	לא	132	132	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש
	2689א'	2689א'	
	2689ב'	2689ב'	
	2690א'	2690א'	
	2690ב'	2690ב'	
	2691א'	2691א'	
	2691ב'	2691ב'	

מטרת התכנית

תכנית בינוי הכוללת ביטול דירוג מפלסי ה-0.00 ב-3 מגרשים דו משפחתיים (6 יח"ד), בשכונת רקפות : 2689א', 2689ב', 2690א', 2690ב', 2691א', 2691ב', וקביעת מפלס 0.00 , לכל מגרש ומגרש.

מתנגדים

- זיסוביץ ליטל ורן

מהות ההתנגדות

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 2 מה

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2689-2683 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובמראה המדורג של השכונה.

- שוורץ גולן קלריסה ורן

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2689-2683 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובזרימת האוויר.

- מטס אריק וגליה

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים :

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

- בן חיים אורנה ויוסי

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים :

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו : יובל חגי (מגרש 2685), יצחק אורן (מגרש 2688), רונן בוקובזה, גלנטי רפי (מגרש 2691), אלון מאירי (מגרש 2685), אריק שמיר (מגרש 2684), גבריאל דקל (מגרש 2689).

מטעם המתנגדים הגיעו : אורנה בן חיים (מגרש 2662), מטס אריק (מגרש 2662), ליטל זיסוביץ (מגרש 2660), שי כהן (מגרש 2664), ניב יוספי (מגרש 2664), נאוה הסגל (מגרש 004), כלנית נוימן (מגרש 2681).

איתן פטיגרו- יו"ר הוועדה לתכנון ובניה

הציג את הנושא :

- ביחידת התכנון המערבית (מגרשים 2691-2689) : בתאריך 17/11/10 הוגשה תכנית שינוי בינוי, ולאחר מס' דיונים בוועדה ומס' פגישות שהתקיימו עם בעלי המגרשים, "משכו" המבקשים את התכנית.

- ביחידת התכנון המזרחית (2687-2683) : הוגשה תכנית ע"י בעלי המגרשים לפילוס המגרשים ולהגבהתם. בתאריך 23/11/12 אושרה התכנית בתנאים, לרבות פילוס המגרשים ללא הגבהתם. לתכנית זו הוגשה התנגדות של בעל מגרש 2688- צחי אורן.

- לאחר מס' ישיבות הושגה פשרה עם כל הגורמים, והושגו הסכמות עם בעלי מגרשים : 2688, ומגרש 2688.

- כעת מובאות לדיון שלוש תכניות בינוי :

1. למגרשים : 2691-2689 ביחידת התכנון המערבית.

2. למגרשים : 2687-2683 ביחידת התכנון המזרחית.

3. למגרשים : 2688 (דו משפחתי) ביחידת התכנון המזרחית.

כל שלוש התכניות מהוות רצף תכנוני ולכן נערך דיון אחד בשלוש התכניות ביחד.

אריק שמיר (מגרש 2684)- מבקש

תכנית הבינוי שהוגשה על ידם פורסמה בספטמבר האחרון. התכנית מתייחסת לפילוס המגרשים והגבהתם בכ-0.50 מ', למעט מגרש 2687 (דו משפחתי) בו מבוקשת הגבהה של 1.00 מ'. הגבהת המגרשים מבוקשת מאחר והמגרשים נמוכים מהכביש וישנה בעיה של ניקוז והצפות במגרשים.

דרוג המגרשים כפי שמוצע בתכנית הבינוי המאושרת יוצר מצב של 3 קומות במקום 2 קומות.

ההתנגדות שהיתה מצד בעל מגרש 2688, הוסרה.

שי כהן (מגרש 2664)- מתנגד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 2 מה

מפרט את נימוקי התנגדותו :

1. מצפה שהמועצה תיקח אחריות על כל החלטה, עלולות להיות תביעות.
 2. הוא לא ידע על הבקשה לשינוי הבינוי ולא מבין מדוע לא שלחו אליהם (לבעלי המגרשים שמעבר לכביש) הודעות בדואר רשום.
 3. התכנית לשינוי הבינוי למגרשים 2687-2683 נדונה כבר בוועדה ולדעתו יש טעם לפגם בכך שדנים בה בשנית.
 4. הגבהת מפלס ה-0.00 פוגעת בהם בכך שחוסמת להם את הנוף.
 5. כשבחרו את המגרשים לפני המכרז ידעו כולם מה הם רוכשים, והם בחרו את מיקום המגרש שלהם בהיותו גבוה מהאחרים.
 6. ירידת ערך הנכס שלהם בעקבות אישור הגבהת המגרשים שמולם.
 7. עפ"י הבנתו, שינוי הבינוי לא היה נושא שעמד לדיון, להבדיל מדברים אחרים שניתנו בהקלה כמו, דלת כניסה חיצונית למרתף.
 8. במישור הציבורי המועצה אינה נוהגת בכולם שווה בשווה.
 9. אין אחידות, אין שקיפות.
 10. בענין ההצפות- לדעתו, יש פתרונות אחרים מאשר הגבהת המגרשים.
- יוספי יניב (מגרש 2664א)- מתנגד

כולם ידעו מראש את נושא דרוג המגרשים לפני שרכשו את המגרש.

כלנית נוימן (מגרש 2681א)- מתנגדת

הבית שלה נמוך מהכביש בכ-1.00 מ'. ביתה תוכנן בהתחשב בגובה מגרשים 2682, 2683. חדרי המגורים שלה באלכסון. במידה ותאושר הגבהת המגרשים הדבר יגרום לחסימת האור והשמש וביתה יהיה קבור. עצם זה שיאפשרו להם הגבהת מגרשים, יגרום גם לאחרים לבקש זאת.

לנושא הניקוז וההצפות- לדעתה יש פתרונות אחרים.

מבקשת לציין כי היא מתנגדת לכל החלטה שתתקבל להגבהת המגרשים, יש לה הסכם פיתוח עם החברה המפתחת- החברה הכלכלית.

ליטל זיסוביץ (מגרש 2660א)- מתנגדת

היא רכשה מגרש מדורג והתמודדה עם הנתונים.

מתנגדת להגבהת המגרשים שישתירו לה את הנוף.

לדעתה, צביון השכונה הוא בדורג ובשילוב בנוף.

אורנה בן חיים (מגרש 2662א) ומטס אריק (מגרש 2662ב)- מתנגדים

הגבהת מגרש 2687 שמולם, ב-1.00 מ', תחסום להם את הנוף.

מתנגדים שהמגרשים יוגבהו לגובה הכביש.

אם היו יודעים שאפשר להגביה את מפלס ה-0.00, גם הם היו מבקשים זאת. כל מי שקנה, ידע מה הוא קונה.

הסגל נאוה (מגרש 004א)- מתנגדת

גם במקרה הפרטי שלה, לא היתה התאמה בין מפלס ה-0.00 של הבית ומפלס הכביש, למרות שהמגרש שווק במכרז כמגרש לנכים.

אלון מאירי (מגרש 2685א)-מבקש

צריך לקחת בחשבון שיש ציבור גדול שלא התחיל בבניה, דבר שגורם לכך שהשטח יישאר אתר בניה לשנים רבות.

כמו כן, המצב עלול לגרום לסחר בקרקעות דבר שיגרור אחריו עיכוב נוסף.

אריק שמיר (מגרש 2684ב)- מבקש

הציג חתך בפני חברי הוועדה, המראה את הבדלי הגבהים בין מגרש 2664 ומגרש 2685.

לדעתו, ההבדל בגובה לא משמעותי (כ-5%) והגבהת מגרש 2685, לא תסתיר למגרש 2684 את הנוף, אלא עוד פיסת שמיים.

לאחר שהצדדים יצאו, התקיים דיון פנימי.

החלטות

1. ביחידת התכנון המערבית: הוועדה מחליטה לאשר, בתנאים המפורטים מטה, פילוס המגרשים כדלקמן:

במגרש 2689א-69.00

במגרש 2689ב-69.00

במגרש 2690א-69.70

במגרש 2690ב-69.70

במגרש 2691א- מפלס 0.00 עליון 70.70 ומפלס 0.00 תחתון 70.20 (הוצא לגביו היתר)

במגרש 2691-70.70

הוועדה מחליטה לאשר את פילוס המגרשים הנ"ל, מאחר ובקשתם היא להנמיך את המגרשים בכ-0.30 מ' לעומת תכנית הבינוי המקורית ובחלק מהמגרשים לא מבקשים כלל שינוי במפלס 0.00 עליון, דבר שאינו מפר את התכנון הכולל ותואם את הרצף התכנוני.

2. אישור הוועדה לכל המגרשים המפורטים לעיל, מותנה בתנאים הבאים:

א. השלמת תכניות שינוי הבינוי עפ"י הנחיות אגף הנדסה.

ב. על בעלי כל המגרשים לפנות באופן מרוכז לקונסטרוקטור, יועץ קרקע ומהנדס מים וביוב שיתכננו את כל

השינויים הנדרשים: קורות התמך הנוספים, קוי הביוב והשוחות, על בסיס תכניות **AS-MADE** של השכונה.

ג. גובה הגדרות יהיה באופן יחסי למפלס המבנים ובאישור מהנדס המועצה.

ד. הגשת בקשה להיתר לכל השינויים הנדרשים.

ה. כל השינויים בתכנון יחויבו באישור החברה הכלכלית והמתכננים מטעמם.

ו. הגשת שני כתבי שיפוי עפ"י נוסח שייקבע ע"י יועמ"ש הוועדה:

- אחד: למקרה של הגשת תביעות בגין אישור השינוי בתכנית הבינוי.

- השני: לאחריות המבקשים לביצוע הפיתוח.

ז. הוצאת היתר בניה לביצוע קירות התמך והעבודות השונות (לאחר הגשת כתבי שיפוי).

ח. ביצוע השינויים לרבות ביצוע קיר התמך יעשה ע"י קבלן אחד, עפ"י הפרט הקיים ובאישור מהנדס המועצה.

ט. אישור מהנדס קונסטרוקציה, על ביצוע הגבהת הקירות.

י. התכנון וביצוע ההתאמות והשינויים יהיו על חשבון בעלי המגרשים ובאחריותם.

סעיף 3	תכנית בינוי: תכנית בינוי 6 מה
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003 תאריך: 12/03/2013	

שם התכנית: שינוי בינוי למגרשים 2688 א', 2688 ב', שכונה מ"ה

בעלי ענין

יזם/יוזם

אורן יצחק

אורן חנה

סבן שירלי

סבן אייל

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

מטרת התכנית

תכנית בינוי הכוללת ביטול דירוג מפלסי ה-0.00 במגרש דו משפחתי (2 יח"ד): 2688 א', 2688 ב', בשכונת רקפות, וקביעת מפלס 0.00 אחיד לכל המגרש.

מתנגדים

- שוורץ גולן קלריסה ורן

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2683-2689 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובזרימת האוויר.

- זיסוביץ ליטל ורן

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2683-2689 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובמראה המדורג של השכונה.

- מטס אריק וגליה

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

- בן חיים אורנה ויוסי

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 6 מה

מטעם המבקשים הגיעו : יובל חגי (מגרש 2685), יצחק אורן (מגרש 2688), רונן בוקובזה, גלנטי רפי (מגרש 2691), אלון מאירי (מגרש 2685), אריק שמיר (מגרש 2684), גבריאל דקל (מגרש 2689).
מטעם המתנגדים הגיעו : אורנה בן חיים (מגרש 2662), מטס אריק (מגרש 2662), ליטל זיסוביץ (מגרש 2660), שי כהן (מגרש 2664), יניב יוספי (מגרש 2664), נאוה הסגל (מגרש 2004), כלנית נוימן (מגרש 2681).

איתן פטיגרו- יו"ר הוועדה לתכנון ובניה

הציג את הנושא :

- ביחידת התכנון המערבית (מגרשים 2689-2691) : בתאריך 17/11/10 הוגשה תכנית שינוי בינוי, ולאחר מס' דיונים בוועדה ומס' פגישות שהתקיימו עם בעלי המגרשים, "משכור" המבקשים את התכנית.
- ביחידת התכנון המזרחית (2683-2687) : הוגשה תכנית ע"י בעלי המגרשים לפילוס המגרשים ולהגבהתם. בתאריך 23/11/12 אושרה התכנית בתנאים, לרבות פילוס המגרשים ללא הגבהתם. לתכנית זו הוגשה התנגדות של בעל מגרש 2688- צחי אורן.
- לאחר מס' ישיבות הושגה פשרה עם כל הגורמים, והושגו הסכמות עם בעלי מגרשים : 2688, ומגרש 2688.
- כעת מובאות לדיון שלוש תכניות בינוי :
 1. למגרשים : 2689-2691 ביחידת התכנון המערבית.
 2. למגרשים : 2683-2687 ביחידת התכנון המזרחית.
 3. למגרשים : 2688 (דו משפחתי) ביחידת התכנון המזרחית.
- כל שלוש התכניות מהוות רצף תכנוני ולכן נערך דיון אחד בשלוש התכניות ביחד.

אריק שמיר (מגרש 2684)- מבקש

תכנית הבינוי שהוגשה על ידם פורסמה בספטמבר האחרון. התכנית מתייחסת לפילוס המגרשים והגבהתם בכ- 0.50 מ', למעט מגרש 2687 (דו משפחתי) בו מבוקשת הגבהה של 1.00 מ'. הגבהת המגרשים מבוקשת מאחר והמגרשים נמוכים מהכביש וישנה בעיה של ניקוז והצפות במגרשים.

דרוג המגרשים כפי שמוצע בתכנית הבינוי המאושרת יוצר מצב של 3 קומות במקום 2 קומות.

ההתנגדות שהיתה מצד בעל מגרש 2688, הוסרה.

שי כהן (מגרש 2664)- מתנגד

מפרט את נימוקי התנגדותו :

1. מצפה שהמועצה תיקח אחריות על כל החלטה, עלולות להיות תביעות.
2. הוא לא ידע על הבקשה לשינוי הבינוי ולא מבין מדוע לא שלחו אליהם (לבעלי המגרשים שמעבר לכביש) הודעות בדואר רשום.
3. התכנית לשינוי הבינוי למגרשים 2683-2687 נדונה כבר בוועדה ולדעתו יש טעם לפגם בכך שדנים בה בשנית.
4. הגבהת מפלס ה-0.00 פוגעת בהם בכך שחוסמת להם את הנוף.
5. כשבחרו את המגרשים לפני המכרז ידעו כולם מה הם רוכשים, והם בחרו את מיקום המגרש שלהם בהיותו גבוה מהאחרים.
6. ירידת ערך הנכס שלהם בעקבות אישור הגבהת המגרשים שמולם.
7. עפ"י הבנתו, שינוי הבינוי לא היה נושא שעמד לדיון, להבדיל מדברים אחרים שניתנו בהקלה כמו, דלת כניסה חיצונית למרתף.

8. במישור הציבורי המועצה אינה נוהגת בכולם שווה בשווה.

9. אין אחידות, אין שקיפות.

10. בענין ההצפות- לדעתו, יש פתרונות אחרים מאשר הגבהת המגרשים.

יוספי יניב (מגרש 2664) - מתנגד

כולם ידעו מראש את נושא דרוג המגרשים לפני שרכשו את המגרש.

כלנית נוימן (מגרש 2681)- מתנגדת

הבית שלה נמוך מהכביש בכ- 1.00 מ'. ביתה תוכנן בהתחשב בגובה מגרשים 2682, 2683. חדרי המגורים שלה באלכסון. במידה ותאושר הגבהת המגרשים הדבר יגרום לחסימת האור והשמש וביתיה יהיה קבור. עצם זה שיאפשרו להם הגבהת מגרשים, יגרום גם לאחרים לבקש זאת.

לנושא הניקוז וההצפות- לדעתה יש פתרונות אחרים.

מבקשת לציין כי היא מתנגדת לכל החלטה שתתקבל להגבהת המגרשים, יש לה הסכם פיתוח עם החברה המפתחת- החברה הכלכלית.

ליטל זיסוביץ (מגרש 2660)- מתנגדת

היא רכשה מגרש מדורג והתמודדה עם הנתונים.

מתנגדת להגבהת המגרשים שיסתירו לה את הנוף.

לדעתה, צביון השכונה הוא בדרוג ובשילוב בנוף.

אורנה בן חיים (מגרש 2662) ומטס אריק (מגרש 2662)- מתנגדים

הגבהת מגרש 2687 שמולם, ב-1.00 מ', תחסום להם את הנוף.

מתנגדים שהמגרשים יוגבהו לגובה הכביש.

אם היו יודעים שאפשר להגביה את מפלס ה-0.00, גם הם היו מבקשים זאת. כל מי שקנה, ידע מה הוא קונה.

הסגל נאוה (מגרש 2004)- מתנגדת

גם במקרה הפרטי שלה, לא היתה התאמה בין מפלס ה-0.00 של הבית ומפלס הכביש, למרות שהמגרש שווק במכרז כמגרש לנכים.

אלון מאירי (מגרש 2685א)-מבקש

צריך לקחת בחשבון שיש ציבור גדול שלא התחיל בבניה, דבר שגורם לכך שהשטח יישאר אתר בניה לשנים רבות. כמו כן, המצב עלול לגרום לסחר בקרקעות דבר שיגרור אחריו עיכוב נוסף.

אריק שמיר (מגרש 2684ב)-מבקש

הציג חתך בפני חברי הוועדה, המראה את הבדלי הגבהים בין מגרש 2664 ומגרש 2685. לדעתו, ההבדל בגובה לא משמעותי (כ-5%) והגבהת מגרש 2685, לא תסתיר למגרש 2684 את הנוף, אלא עוד פיסת שמיים.

לאחר שהצדדים יצאו, התקיים דיון פנימי.

החלטות

1. ביחידת התכנון המזרחית: הוועדה מחליטה לאשר, בתנאים המפורטים מטה, פילוס המגרשים כדלקמן:

במגרש 2688א- 69.00

במגרש 2688ב- 69.00

הפילוס יהיה לפי מפלס 0.00 עליון בכל מגרש ומגרש. הוועדה אינה מאשרת בנוסף הגבהת המגרשים (למעט האפשרות לסטייה של עד 30 ס"מ בגובה, בשלב הבקשה להיתר הבניה כקבוע בנספח הבינוי).

2. אישור הוועדה למגרשים המפורטים לעיל, מותנה בתנאים הבאים:

א. השלמת תכניות שינוי הבינוי עפ"י הנחיות אגף הנדסה.

ב. על בעלי כל המגרשים לפנות באופן מרוכז לקונסטרוקטור, יועץ קרקע ומהנדס מים וביוב שיתכננו את כל

השינויים הנדרשים: קורות התמך הנוספים, קוי הביוב והשוחות, על בסיס תכניות **AS-MADE** של השכונה.

ג. גובה הגדרות יהיה באופן יחסי למפלס המבנים ובאישור מהנדס המועצה.

ד. הגשת בקשה להיתר לכל השינויים הנדרשים.

ה. כל השינויים בתכנון יחויבו באישור החברה הכלכלית והמתכננים מטעמם.

ו. הגשת שני כתבי שיפוי עפ"י נוסח שייקבע ע"י יועמ"ש הוועדה:

- אחד: למקרה של הגשת תביעות בגין אישור השינוי בתכנית הבינוי.

- השני: לאחריות המבקשים לביצוע הפיתוח.

ז. הוצאת היתר בניה לביצוע קירות התמך והעבודות השונות (לאחר הגשת כתבי שיפוי).

ח. ביצוע השינויים לרבות ביצוע קיר התמך יעשה ע"י קבלן אחד, עפ"י הפרט הקיים ובאישור מהנדס המועצה.

ט. אישור מהנדס קונסטרוקציה, על ביצוע הגבהת הקירות.

י. התכנון וביצוע ההתאמות והשינויים יהיו על חשבון בעלי המגרשים ובאחריותם.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 4	תכנית בינוי : תכנית בינוי 5 מה
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130003 תאריך : 12/03/2013	

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

יוזם/יוזם

רוט גלית

משולם מיכל

משולם דוד

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 (10 יח"ד), בשכונת רקפות : 2683 א', 2683 ב', 2684 א', 2684 ב', 2685 א', 2685 ב', 2686 א', 2686 ב' וקביעת מפלס 0.00 אחד, לכל מגרש ומגרש.

מתנגדים

- נוימן כלנית

מהות ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות לביטול דרוג והגבהת מפלס 0.00 למגרשים 2683 א', 2683 ב' :

- פגיעה בתכנית

- ירידת ערך הנכס

- פגיעה בתוואי השכונה ובנוף

- יוספי יניב

מהות ההתנגדות

בעל מגרש 2664 א'. מתנגד להגבהת המגרשים שממולו מהנימוקים הבאים :

- בהצעה שהגישו בבחירת המגרש לקחו בחשבון שממולם המגרשים נמוכים יותר ויהיה אוויר טוב וגם נוף.

- להם הוסבר מראש שלא ניתן להגביה את ה-0.00 יותר מ-0.30 מ' והנושא הוצג כ"נושא שאינו לדיון".

- הוא כבר נמצא בתהליך בניה , ואילו ידע שאפשר להגביה את ה-0.00 גם הוא היה שמח להגביה את המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 5 מה

- כהן שי

מהות ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות :

- מפלסי ה-0.00 היו והינם ענין מהותי בבחירת המגרש, והם היו ידועים לכל ביום הגשת המכרזים.
- פגיעה משמעותית בנוף הפתוח למגרשם.
- הגבהת המגרשים אינה במסגרת הקלות שניתן לבקש במסגרת הבקשה להיתר.
- הנושא לא פורסם ולא הובא לידיעתם. המגרשים שמעבר לרחוב היו אמורים לקבל הודעות בדואר רשום.
- ירידת ערך המגרשים שמעבר לכביש.
- מבקשים לעכב את הדיון כדי לאפשר הגשת התנגדות מסודרת.

- הסגל אלון ונאוה

מהות ההתנגדות

מצטרפים לטענות ולנימוקים שהועלו במכתב ההתנגדות של כהן שי.

- שוורץ גולן קלריסה ורן

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2683-2689 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובזרימת האוויר.

- זיסוביץ ליטל ורן

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינוי בינוי במגרשים 2683-2689 והגבהת ה-0.00, בגלל פגיעה בנוף ובמראה המדורג של השכונה.

- מטס אריק וגליה

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים :

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

- בן חיים אורנה ויוסי

מהות ההתנגדות

מתנגדים לשינויים במגרשים שמולם מהנימוקים הבאים :

1. פגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסתרת הנוף והאוויר
2. שינוי צביון השכונה
3. ירידת ערך
4. קירות התמך יהפכו לחומות הנראות מכל זווית אפשרית

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו : יובל חגי (מגרש 2685), יצחק אורן (מגרש 2688), רונן בוקובזה, גלנטי רפי (מגרש 2691), אלון מאירי (מגרש 2685), אריק שמיר (מגרש 2684), גבריאל דקל (מגרש 2689).

מטעם המתנגדים הגיעו : אורנה בן חיים (מגרש 2662), מטס אריק (2662), ליטל זיסוביץ (מגרש 2660), שי כהן (מגרש 2664), יניב יוספי (מגרש 2664), נאוה הסגל (מגרש 004), כלנית נוימן (מגרש 2681).

איתן פטיגרו- יו"ר הועדה לתכנון ובניה

הציג את הנושא :

- ביחידת התכנון המערבית (מגרשים 2689-2691) : בתאריך 17/11/10 הוגשה תכנית שינוי בינוי, ולאחר מס' דיונים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : תכנית בינוי 5 מה

- בוועדה ומס' פגישות שהתקיימו עם בעלי המגרשים, "משכו" המבקשים את התכנית.
- ביחידת התכנון המזרחית (2687-2683): הוגשה תכנית ע"י בעלי המגרשים לפילוס המגרשים ולהגבהתם. בתאריך 23/11/12 אושרה התכנית בתנאים, לרבות פילוס המגרשים ללא הגבהתם. לתכנית זו הוגשה התנגדות של בעל מגרש 2688א- צחי אורן.
- לאחר מס' ישיבות הושגה פשרה עם כל הגורמים, והושגו הסכמות עם בעלי מגרשים: 2688א, ומגרש 2688ב.
- כעת מובאות לדיון שלוש תכניות בינוי:
1. למגרשים: 2689-2691 ביחידת התכנון המערבית.
 2. למגרשים: 2683-2687 ביחידת התכנון המזרחית.
 3. למגרשים: 2688 (דו משפחתי) ביחידת התכנון המזרחית.
- כל שלוש התכניות מהוות רצף תכנוני ולכן נערך דיון אחד בשלוש התכניות ביחד.

אריק שמיר (מגרש 2684ב) - מבקש

- תכנית הבינוי שהוגשה על ידם פורסמה בספטמבר האחרון. התכנית מתייחסת לפילוס המגרשים והגבהתם בכ-0.50 מ', למעט מגרש 2687 (דו משפחתי) בו מבוקשת הגבהה של 1.00 מ'. הגבהת המגרשים מבוקשת מאחר והמגרשים נמוכים מהכביש וישנה בעיה של ניקוז והצפות במגרשים.
- דרוג המגרשים כפי שמוצע בתכנית הבינוי המאושרת יוצר מצב של 3 קומות במקום 2 קומות.
- ההתנגדות שהיתה מצד בעל מגרש 2688א, הוסרה.
- שי כהן (מגרש 2664ב) - מתנגד
- מפרט את נימוקי התנגדותו:
1. מצפה שהמועצה תיקח אחריות על כל החלטה, עלולות להיות תביעות.
 2. הוא לא ידע על הבקשה לשינוי הבינוי ולא מבין מדוע לא שלחו אליהם (לבעלי המגרשים שמעבר לכביש) הודעות בדואר רשום.
 3. התכנית לשינוי הבינוי למגרשים 2683-2687 נדונה כבר בוועדה ולדעתו יש טעם לפגם בכך שדנים בה בשנית.
 4. הגבהת מפלס ה-0.00 פוגעת בהם בכך שחוסמת להם את הנוף.
 5. כשבחרו את המגרשים לפני המכרז ידעו כולם מה הם רוכשים, והם בחרו את מיקום המגרש שלהם בהיותו גבוה מהאחרים.
 6. ירידת ערך הנכס שלהם בעקבות אישור הגבהת המגרשים שמולם.
 7. עפ"י הבנתו, שינוי הבינוי לא היה נושא שעמד לדיון, להבדיל מדברים אחרים שניתנו בהקלה כמו, דלת כניסה חיצונית למרתף.
 8. במישור הציבורי המועצה אינה נוהגת בכולם שווה בשווה.
 9. אין אחידות, אין שקיפות.
 10. בענין ההצפות- לדעתו, יש פתרונות אחרים מאשר הגבהת המגרשים.

יוספי יניב (מגרש 2664א) - מתנגד

- כולם ידעו מראש את נושא דרוג המגרשים לפני שרכשו את המגרש.
- כלנית נוימן (מגרש 2681א) - מתנגדת
- הבית שלה נמוך מהכביש בכ-1.00 מ'. ביתה תוכנן בהתחשב בגובה מגרשים 2682, 2683. חדרי המגורים שלה באלכסון. במידה ותאושר הגבהת המגרשים הדבר יגרום לחסימת האור והשמש וביתיה יהיה קבור. עצם זה שיאפשרו להם הגבהת מגרשים, יגרום גם לאחרים לבקש זאת.
- לנושא הניקוז וההצפות- לדעתה יש פתרונות אחרים.
- מבקשת לציין כי היא מתנגדת לכל החלטה שתתקבל להגבהת המגרשים, יש לה הסכם פיתוח עם החברה המפתחת- החברה הכלכלית.

ליטל זיסוביץ (מגרש 2660א) - מתנגדת

- היא רכשה מגרש מדורג והתמודדה עם הנתונים.
- מתנגדת להגבהת המגרשים שישתירו לה את הנוף.
- לדעתה, צביון השכונה הוא בדרוג ובשילוב בנוף.

אורנה בן חיים (מגרש 2662א) ומטס אריק (מגרש 2662ב) - מתנגדים

- הגבהת מגרש 2687 שמולם, ב-1.00 מ', תחסום להם את הנוף.
- מתנגדים שהמגרשים יוגבהו לגובה הכביש.

אם היו יודעים שאפשר להגביה את מפלס ה-0.00, גם הם היו מבקשים זאת. כל מי שקנה, ידע מה הוא קונה.

הסגל נאוה (מגרש 004א) - מתנגדת

- גם במקרה הפרטי שלה, לא היתה התאמה בין מפלס ה-0.00 של הבית ומפלס הכביש, למרות שהמגרש שווק במכרז כמגרש לנכים.

אלון מאירי (מגרש 2685א) - מבקש

- צריך לקחת בחשבון שיש ציבור גדול שלא התחיל בבניה, דבר שגורם לכך שהשטח יישאר אתר בניה לשנים רבות.
- כמו כן, המצב עלול לגרום לסחר בקרקעות דבר שיגרור אחריו עיכוב נוסף.

אריק שמיר (מגרש 2684ב) - מבקש

- הציג חתך בפני חברי הוועדה, המראה את הבדלי הגבהים בין מגרש 2664 ומגרש 2685.
- לדעתו, ההבדל בגובה לא משמעותי (כ-5%) והגבהת מגרש 2685, לא תסתיר למגרש 2684 את הנוף, אלא עוד פיסת שמיים.

החלטות

1. ביחידת התכנון המזרחית: הוועדה מחליטה לאשר, בתנאים המפורטים מטה, פילוס המגרשים כדלקמן:

במגרש 2683-א	67.50
במגרש 2683-ב	67.50
במגרש 2684-א	67.50
במגרש 2684-ב	67.50
במגרש 2685-א	67.00
במגרש 2685-ב	67.00
במגרש 2686-א	67.00
במגרש 2686-ב	67.00

2. הפילוס יהיה לפי מפלס 0.00 עליון בכל מגרש ומגרש. הוועדה אינה מאשרת בנוסף הגבהת המגרשים (למעט האפשרות לסטייה של עד 30 ס"מ בגובה, בשלב הבקשה להיתר הבניה כקבוע בנספח הבינוי).
3. לגבי מגרשים: 2687, ו- 2687ב (ביחידת התכנון המזרחית) מחליטה הוועדה לאשר בתנאים המפורטים מטה, פילוס המגרשים והגבהת מפלס ה-0.00, ב-0.75 מ', כלומר, מפלס ה-0.00 במגרשים אלה יהיה: 67.75 מ'. זאת לאחר בחינת תכנון הבינוי במגרשים אלה המהווים חריגה בצורה משמעותית מדרוג שאר המגרשים: הפרש הגובה בינם ובין המגרש השכן 2688, עומד על 2.00 מ', והוועדה מצאה לנכון להתאים התכנון לדרוג ברחוב.
4. אישור הוועדה לכל המגרשים המפורטים לעיל, מותנה בתנאים הבאים:
 - א. השלמת תכניות שינוי הבינוי עפ"י הנחיות אגף הנדסה.
 - ב. על בעלי כל המגרשים לפנות באופן מרוכז לקונסטרוקטור, יועץ קרקע ומהנדס מים וביוב שיתכננו את כל השינויים הנדרשים: קורות התמך הנוספים, קוי הביוב והשוחות, על בסיס תכניות AS-MADE של השכונה.
 - ג. גובה הגדרות יהיה באופן יחסי למפלס המבנים ובאישור מהנדס המועצה.
 - ד. הגשת בקשה להיתר לכל השינויים הנדרשים.
 - ה. כל השינויים בתכנון יחויבו באישור החברה הכלכלית והמתכננים מטעמם.
 - ו. הגשת שני כתבי שיפוי עפ"י נוסח שייקבע ע"י יועמ"ש הוועדה:
 - אחד: למקרה של הגשת תביעות בגין אישור השינוי בתכנית הבינוי.
 - השני: לאחריות המבקשים לביצוע הפיתוח.
 - ז. הוצאת היתר בניה לביצוע קירות התמך והעבודות השונות (לאחר הגשת כתבי שיפוי).
 - ח. ביצוע השינויים לרבות ביצוע קיר התמך יעשה ע"י קבלן אחד, עפ"י הפרט הקיים ובאישור מהנדס המועצה.
 - ט. אישור מהנדס קונסטרוקציה, על ביצוע הגבהת הקירות.
 - י. התכנון וביצוע ההתאמות והשינויים יהיו על חשבון בעלי המגרשים ובאחריותם.