

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה**  
ישיבה מספר: 20180017 ביום שלישי תאריך 20/02/18 ה' אדר, תשע"ח

**השתתפו:**

**חברים:**

יוסי אברהמי	- יו"ר הוועדה
אלי בן חמו	- חבר הוועדה
אילנה דרור	- חברת הוועדה
אמיר רחמני	- חבר הוועדה
יריב כהן	- חבר הוועדה
יוסי מועלם	- חבר הוועדה
שלמה בריזל	- חבר הוועדה
נחום גליס	- חבר הוועדה
זאדה נחשון	- חבר וועדה
<b>סגל:</b>	
עו"ד ב. אבלין	- יועמ"ש
אדר' אריה פאר	- מהנדס המועצה
סוניה קאופמן	- מזכירת הוועדה

**נעדרו**

**חברים:**

וינברגר טדי	- חבר הוועדה
-------------	--------------

מס' דף: 2

תאריך: 05/12/2018

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20180017  
בתאריך: 20/02/18

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
3	זמיר 6/2 גבעת זאב	קוקה משה ואפרת				00/00/00	20180025	1
4	כביש ראשי 3 גבעת זאב	אלה אבנר בתיים בשיטת דיוולה (גבעת זאב) בע"מ				00/00/00	20180027	2
5	כביש ראשי 10 גבעת זאב	גני יהודה ויהודית בע"מ		10	26	00/00/00	20180009	3
7	האיילות 81 גבעת זאב	שמחה מנדל	335			00/00/00	20180028	4

<b>מספר בקשה: 20180025</b>	<b>תיק בניין: 79000602</b>
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180017 בתאריך: 20/02/2018	

**מבקש:**

**קוקה משה ואפרת**

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: זמיר 6/2 גבעת זאב**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה:**

**שכונה: נווה מנחם.**

תאור בקשה

מגורים צמודי סגירת מרפסת בבניה ורעפים

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לסגירת מרפסת קיימת בקיר אבן חלונות וגג רעפים.  
מבוקשת הקלה של 4% במ"ר בניה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- הקיר יצופה באבן מסוג האבן הקיימת

-לאשר הקלה של 4% במ"ר בניה

<b>מספר בקשה: 20180027</b>	<b>תיק בניין: 40000300</b>
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180017 בתאריך: 20/02/2018	

**מבקש:**

♦ **אלה אבנר בתים בשיטת דיוולה (גבעת זאב) בע"מ**

♦ מיצד (גבעת זאב) בע"מ

♦ מיצד(גבעת זאב) בע"מ

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: כביש ראשי 3 גבעת זאב**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה יעוד: תחנת דלק**

תאור בקשה

תחנת דלק שינוי תכנית מפורטת

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקשת המלצת הוועדה להפקדת תכנית לשינוי תב"ע לתחנת הדלק בפרטים הבאים:

1. תוספת שטח של 0.725 דונם לתכנית 220/19/1.
  2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למסחר.
  3. שינוי קו בניין לכביש 436 - 0.0 במקום 4.0 מ'.
  4. תוספת 2 קומות לבניין מסחרי קיים.
  5. תוספת שטח לבניה למסחר.
  6. תוספת מקומות חניה.
- התכנית נדונה בוועדה בתאריך 19/11/17. לגבי תוספת שתי קומות לבניין מסחרי הוחלט, כי
  - יוגש פתרון לתוספת חניות תת קרקעיות במקום חניה מכנית.
  - יועץ תנוע של היזמים, מהנדס עמי בלום, בדק את הנושא והכין טבלת איזון חניה על פי תקן.
  - מספר החניות המתוכננות תואם את דרישות התקן.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להמליץ למת"ע להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתקן את התכנית בהתאם לדרישות מת"ע
- ירשם בתקנון כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הקמת כניסה מבוקרת לחניה

- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- פרטי התוספת יהיו זהים לבניין הקיים (להקפיד על סוג אבן)
- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה
- תגבה ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי בסך 5,000 ש"ח שתחולט אם לא יונחו חומרי הבניה ו/או השפיכה באתר מוסדר וכן אם יגרם נזק לרכוש הציבורי ו/או תוחזר עם סיום הבניה ולאחר שהמפקח אישר כי לא נגרם כל נזק.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- תשלום אגרת בניה

<b>מספר בקשה: 20180009</b>	<b>תיק בניין: 40001000</b>
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180017 בתאריך: 20/02/2018	

**מבקש:**

♦ גני יהודה ויהודית בע"מ

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: כביש ראשי 10 גבעת זאב**

גוש וחלקה: גוש: 26 חלקה: 10

**שכונה: חלקה 10 - קוקה**

תאור בקשה

ת.ב.ע. דיון בהתנגדויות

ת א ו ר ה ב ק ש ה

- תכניות 220/24/1 ו - 220/24/2 פורסמו להפקדה בתאריך 17/11/17. בתקופת ההפקדה התקבלו

- התנגדויות לתכנית על ידי עו"ד מנחם בלום ועו"ד אליהו אהרוני המייצגים את המתנגדים:

- מר אוסאמה גמיל אמין ח'ליפה ומר יורם אמור.

- לא צורפו מסמכי בעלות על הקרקע למכתבי ההתנגדות.

♦ עו"ד אליהו אהרוני הכלנית 73 דירה 5 מבשרת ציון

♦ עו"ד מנחם בלום אלחרירי 4 ירושלים

דיון בוועדה

אריה פאר

- תכנית 220/24 מדברת על כל השטח של חלקה 10 - 19 דונם סה"כ.

לפני הדיון להפקדה, התכנית נבדקה על ידי כל הגורמים, כולל קמ"ט

רישום מקרקעין וקבלה תוקף. תכניות 220/24/1 ו-220/24/2 לא מגדילות

את שטח נתכנית, אלא מספר יח"ד.

ההתנגדויות שהתקבלו הן קניניות ולא תכנוניות, לכן הוועדה לתכנון ובניה

לא אמורה לדון בהן.

בכל זאת הזמנו את המתנגדים להשמיע את טענותיהם.

עו"ד אליהו אהרוני - מייצג את מר יורם אמור.

מרשי רכש חלק של חלקה 10 בגודל של 3,151 מ"ר במושע עם חברת

מעין פיתוח ובניה בע"מ ולא נעשתה חלוקה בין הרוכשים. אם התכנית תאושר

מבלי שנעשתה חלוקה בין הרוכשים, התכנית תביא לקיפוח מרשי באופן חמור.

מרשי נמצא בעיצומו של הליך משפטי עם יזם התכנית ותאריך הדיון נקבע ל-22.6.18.

התכניות ערוכה ברמה מאוד נמוכה, הוראות התכנית כלליות ובלתי ברורות.

היזם קיבל היתר חפירה ל-20,000 מ"ק, ובצעה חפירה של 40,000 מ"ק.

פיקוח של המועצה לא עצרו את העבודה.

עו"ד מנחם בלום - לא הגיע לדין. טענותיו שהתקבלו בכתב הן קניניות.

עו"ד אלי בוקסבוים - נציג של היזם. חברת מעיין פיתוח היא בעלת הקרקע ויש לי נסח רישום. טענות של יורם אמור לבעלות על הקרקע יתבררו בדיון בבית משפט. אין מקום לוועדה לתכנון ובניה לדון בעניין קניני.

אריה פאר - לפני מספר שנים ריכזתי את כל בעלי הקרקעות בחלק הצפוני של הישוב והגענו להסכמה עם כולם לגבי אופי התכנון וזכויות שוות לכולם. התכנית תוכננה כתכנית אב וכוללת תכנון מערך דרכים והפרשות לצורכי ציבור. התכנית אושרה על ידי לשכת התכנון. תכנית 220/24 היא נגזרת מתכנית זו.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והטענות של המתנגדים הן קניניות ולא תכנוניות.**

<b>מספר בקשה: 20180028</b>	<b>תיק בניין: 600008100</b>
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180017 בתאריך: 20/02/2018	

**מבקש:**

**שמחה מנדל**

מספר בקשה רישוי זמין:

**שכונה: אגן האיילות**

**כתובת הבניין: האיילות 81 גבעת זאב**

**גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 335 יעוד: מגורים ב' - אגן האיילות**

תאור בקשה

מגורים משותף שינוי תכנית מפורטת

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקשת בקשה לשינוי תכנית מפורטת לשישה בניינים ברחוב האיילות.

מבוקשת תוספת 2 דירות בכל בניין, סה"כ 12 יח"ד, על ידי פיצול דופלקסים בקומה ב' וג' כולל תוספת שטח. כמו כן, מבוקשת תוספת קומה חלקית עם יציאה למרפסת גג לשתי דירות עליונות. מבוקש שינוי תקן חניה מ-1.5 ל-1.25 מקומות חניה לדירה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להמליץ למת"ע להפקיד התכנית בשינויים הבאים:

- יש להכין נספח תנועה עם שיוך חניות כולל דירות נוספות
- יש לערוך את התכנית בהתאם לדרישות מת"ע.