

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20190001 ביום שלישי תאריך 26/02/19 כ"א אדר א, תשע"ט בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

יוסי אברהמי	- יו"ר הוועדה
אשכול דוד	- חבר הוועדה
ענבל כרמלי	- חברת הוועדה
אמיר רחמני	- חבר הוועדה
אברהם בלאדי	- חבר הוועדה
אילנה דרור	- חברת הוועדה
אהרון היינמן	- חבר הוועדה
יוסי מועלם	- חבר הוועדה
יצחק ברנר	- חבר הוועדה
שלמה בריזל	- חבר הוועדה
סגל:	
עו"ד ב. אבלין	- יועמ"ש
אדרי' אריה פאר	- מהנדס המועצה
סוניה קאופמן	- מזכירת הוועדה
טל פלדשטיין	- מח' הנדסה
אילנית אליאס	- מפקחת בניה
אמנון שמיסיאן	- מפקח בניה
אתי דהאן	- מזכירת מח' הנדסה

נעדרו

חברים:

יניב קדמי - חבר וועדה

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר : 20190001 בתאריך : 26/02/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	220/26/3	תכנית מפורטת	26	54	54	3
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
2	220/1/36					5
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
3	220/1/16/1	תכנית מפורטת				6
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						

שם: תכנית מפורטת

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

תכנית	יחס
220/10/1	שינוי לתכנית
220/13/1	שינוי לתכנית
5-RJ	שינוי לתכנית

בעלי עניין:

♦ יזם:

משהב - חברה לשיכון בניין ופיתוח
חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
משה מרגלית אדריכלים
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת ז

♦ בעל עניין בקרקע:

♦ עורך התכנית:

♦ מגיש התוכנית:

גושים / חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 26 חלקות: 54

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

התכנית קובעת יעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ודרכים בהמשך לשכונת משהב. בתכנית מתוכננות 136 יח"ד בבניינים בני 9 קומות מעל קומת כניסה. לכל יח"ד מתוכננות 2 מקומות חניה. 10% מסה"כ יח"ד יהיו דירות עד 80 מ"ר.

אדריכל משה מרגלית, מתכנן הפרויקט הציג את התכנית:

תכנית מפורטת 220/26, המשך לשכונת משהב, תוכננה בשנת 2014 לקיבולת של 980 יח"ד. התכנית נדונה בוועדה והוחלט לחלק אותה ולהפקיד בשלבים.

מס' דף: 4:

שלב הראשון - תכנית מספר 220/26/1 הכוללת 140 יח"ד - אושר למתן תוקף
שלב השני - תכנית מספר 220/26/2 הכוללת 56 י"ד - לפני דיון למתן תוקף

היום הוגשה לוועדה תכנית 220/26/3 הכוללת 136 יח"ד ב-4 בניינים בני 9 קומות מעל קומת
כניסה, שטח למבנה ציבור כ-10 דונם לבניית בתי ספר, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים.

היכנו גם שלב הרביעי – תכנית מספר 220/26/4, הכוללת 588 יח"ד עם אפשרות שילוב עם מוסדות חינוך, שטח למבנה
ציבור, שטח מסחרי ושטחים ציבוריים פתוחים.

מתוכננת מערכת דרכים בהתאם לתכנית אב עם כניסה מכביש 443 הישן דרך כביש הרכס.

יוסי אברהמי:

בזמנו קבלנו מכתב מקמ"ט איכות הסביבה האוסר תוספת יח"ד בכל הישוב בגלל בעיה של מערכת הביוב בישוב.

אריה פאר:

יש פתרון להגדלת מספר משאבות בתחנות סניקה 1 ו-2, וחלק של הקווים ירד בגרביטציה.

משה מרגלית:

תנאי למתן היתרי בניה – הכנת תכנית בינוי ותנועה בקנ"מ 1:250 אשר תכלול את פיתוח,
מערכות תשתית ודרכים.

אברהם בלאדי:

צריך לדרוש מהיזמים ערבות גבוהה לביצוע התשתיות, דרכים והפיתוח.

אמיר רחמני:

לא יינתנו לקבלנים דרכי גישה דרך הישוב.

ענבל כרמלי:

אנחנו קבלנו סדר יום לוועדה עם תכנית 220/26/3, בלי התייחסות לתכנית 220/26/4.

סוניה קאופמן:

תכנית 220/26/4 הוגשה למחלקה ב-21 לפברואר, לאחר שהסדר יום נשלח ולא בדקתי אותה לפני הוועדה.

ענבל כרמלי:

אני מציעה לא לקבל כרגע החלטה לגבי התכנית 220/26/4.

יוסי אברהמי:

אני מסכים ומבקש גם לבדוק את הנושא של איכות הסביבה והתשתיות.

החלטה

- להמליץ למת"ע להפקדת התכנית לאחר ביצוע התיקונים:
- יש להוסיף בתקנון תנאי: לא יינתנו היתרי בניה למגורים ללא ביצוע דרך גישה נוספת
- לגבעת זאב מכביש 443 הישן.
- יש לבדוק את הנושא של איכות הסביבה והתשתיות.
- יש לערוך את התכנית על פי אוגדן החדש של לשכת התכנון.

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 1,586.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/1/1

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** מלייב ארקדי אברהם
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **עורך התכנית:** אורנשטיין גילאל אדריכלים
- ♦ **מגיש התוכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב מבוא התומר 3, גבעת זאב

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדין
המלצה להפקדה

התכנית משנה מבנה קיים בפרטים הבאים:

- שינוי קווי בניין
- תוספת קומה ויצירת דופלקסים בשתי קומות עליונות
- תוספת מעלית
- תוספת שטחים לכל דירה כולל ממ"דים

סוניה קאופמן הציגה את התכנית

יוסי אברהמי:

אני מבקש להוריד את התכנית מסדר היום מאחר והתכנית שהציגו לפני מהווה תוספת 4 יח"ד בקומה נוספת המתוכננת. התוספת לדירות מאוד גדולה ואין פתרון לחניית נוספות. התכנית תעלה לדיון בתנאי, שהדירות יהיו בגודל עד 130 מ"ר, מלבד הדירות העליונות. לדירות העליונות תתוכנן תוספת קומה עם חיבור אך ורק דרך המדרגות הפנימיות ושטח הקומה יוקטן. ייתן פתרון לתוספת מקומות חניה בתוך המגרש.

החלטה

הבקשה יורדת מסדר היום.
התכנית תעלה לדיון בתנאי, שתוגש תכנית עם הקטנת יחידות דיור עד 130 מ"ר, מלבד 4 דירות העליונות.
שטח הקומה הנוספת יוקטן ויחובר לדירות העליונות דרך המדרגות הפנימיות בלבד. ייתן פתרון לחניה נוספת בתחום המגרש.

שם: תכנית מפורטת

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	220/1/1
שינוי לתכנית	220/1/16

בעלי עניין:

♦ יזם: אבי בר יוסף

♦ ניסן מזרחי

♦ בעל עניין בקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ עורך התכנית: ערן צדוק

♦ מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

גושים/ חלקות לתכנית :

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

הסדרת מצב קיים

בעלי הקוטג'ים קבלו היתר לתוספת בחזית אחורית בהתאם לתכנית מפורטת מספר 220/1/16 בנו את התוספת לא בהתאם להיתר, נשפטו והגישו בקשה לשינוי תב"ע בהתאם לקיים בשטח. התכנית משנה קווי בניין, שטח מותר לבניה וצורת הגג התוספת.

סוניה קאופמן הציגה את התכנית.

ענבל כרמלי :

אני מתנגדת לאשר עברות בניה בדיעבד. המבקשים קבלו היתר בניה לתוספת ובנו בניגוד להיתר. מי שרוצה שינויים צריך להגיש בקשה לפני הביצוע.

יוסי אברהמי :

לנושא העבירה בתיק זה הוגשה תביעה משפטית והתקבל כתב אישום. לנאשמים קיימת אפשרות להתאים את הבניה להיתר או לבקש שינוי תב"ע. המחלקה שוקלת כל בקשה לגופה ולא מגישה כל עבירת בניה לוועדה לשינוי. אני חושב שבקשה זו ניתן להמליץ לשינוי תב"ע.

הצבעה :

בעד : יוסי אברהמי, דוד אשכול, אילנה דרור, אהרון היימן, יצחק ברנר

נגד : ענבל כרמלי, אברהם בלאדי, אמיר רחמים.

יוסי מועלם ושלומה בריזל לא השתתפו בדיון

החלטה

להמליץ למת"ע להפקדת התכנית - יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

מס' דף: 7

תאריך: 03/02/2020

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20190001
בתאריך: 26/02/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190014	00/00/00			143	זמור סימון	לולב 66/2 גבעת זאב	8
2	20180155	00/00/00			200	שרון מירה ויובל	אבני החושן 121 גבעת זאב	9
3	2019007	00/00/00			566	בר-חי עבר	גיא 41 גבעת זאב	10

מספר בקשה: 20180155	תיק בניין: 50020000
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 26/02/2019	

מבקש:

• שרון מירה ויובל

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: הר שמואל

כתובת הבניין: אבני החושן 121 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 200 יעוד: מגורים א' - הר שמואל

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי ביטול צו שיפוטי

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש ביטול צו שיפוטי והיתר לתכנית שינויים בפרטים הבאים:

- שינוי פיתוח שטח

- שינויים בפתחים

- בניית מדרגות עליה לגג

- גגון רעפים

- פרגולה מעץ בחזית האחורית

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש לבטל דלת כניסה נוספת בחדר המדרגות

- יש לבטל חלוקה ליח"ד נוספת כולל פירוק מטבח נוסף ודלתות

- יש להנמיך את תקרת המרתף לגובה 2.20

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

- לאחר בדיקת הפיקוח שהעבודות בוצעו, הצו השיפוטי יבוטל

- תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 2019007 | **תיק בניין: 42004100**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 26/02/2019

מבקש:

• בר-חי עבר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: גיא 41 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 566 יעוד: מגורים א' - מורשת א'

תאור בקשה

בקשה מצומצמת. חניה מקורה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר להפיכת תוספת שנבנתה בשתי קומות מחוץ לקו בניין קדמי לחניה מקורה

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש להרוס את קומה השניה של התוספת
- יש להרוס קיר אחורי וצדדי ולהשאיר רק עמודים
- יש לסדר גישה לחניה מהכביש ולהתאים מפלס החניה לגובה הכביש
- שער החניה יהיה תריס או שער ברזל

- הגשת חישובים סטטיים

- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד

- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב

- תגבה ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי בסך 3,000 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

יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה

- תשלום אגרת בניה