

תאריך: 03/02/2020
ח' שבט תש"ף

הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20190002 ביום שלישי תאריך 23/07/19 כ' תמוז, תשע"ט בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

יוסי אברהמי	- יו"ר הוועדה
אשכול דוד	- חבר הוועדה
ניב קדמי	- חבר הוועדה
אמיר רחמני	- חבר הוועדה
אברהם בלאדי	- חבר הוועדה
אילנה דרור	- חברת הוועדה
אהרון היינמן	- חבר הוועדה
יצחק ברנר	- חבר הוועדה
שלמה בריזל	- חבר הוועדה
סגל:	
סוניה קאופמן	- מזכירת הוועדה
אדר' אריה פאר	- מהנדס המועצה
ד"ר יחיאל וינרוט	- יועמ"ש

נעדרו

חברים:

ענבל כרמלי	- חברת הוועדה
יוסי מועלם	- חבר הוועדה

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 7,243.000 מ"ר

בעלי עניין:

	♦ מתנגד:
נחשון שרה	♦
אבן צור אליעזר פסח	♦
ולדן הברהם גלל	♦
גפן נתנאל	♦
נחשון בנימין ישראל	♦
לביא רוזי	♦
רוט יחיאל אהרון	♦
סופר קלרה	♦
מורגנטרן רות	♦
מורגנטרן שאול	♦
שומלוביץ משה	♦
זבולון יעקב	♦
שטמפלאר אהרון	♦
רייך נפתלי חיים	♦
אבן צור שולמית	♦
בוימל שמואל	♦
רוזין יוסף	♦
מזרחי רפאל	♦
סלומון יעקב	♦
גולדשטיין רחל	♦
גולדשטיין יוסף	♦
ברג גרגורי	♦
מרום צמרת לבניה בע"מ	♦ יזם:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש	♦ בעל עניין בקרקע:
שטרנשיין לארי	♦ עורך התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא	♦ מגיש התוכנית:

רחוב הראם 4, שכונה: אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדין

דין להתנגדויות

תכנית מפורטת מס' 220/10/17 - שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10 בפרטים הבאים:

- הגדלת מס' יחידות דיור מ-40 ל-75
- שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'
- הגדלת זכויות הבניה בהתאם
- שינוי מספר קומות וגובה בניין
- שינוי תקן חניה בהתאם לאזור מגורים ג'

התכנית הופקדה והתקבלו התנגדויות מתושבים הגרים בשכונה על ידי עו"ד עודד בקרמן ועו"ד רינה אוליס.
נציגי המתנגדים הוזמנו לדיון בוועדה.

מתנגדים:

- ◆ נחשון שרה הראם 11/3 גבעת זאב
- ◆ אבן צור אליעזר פסח האיילות 43/2 גבעת זאב
- ◆ ולדן הברהם גלל האיילות 45/2 גבעת זאב
- ◆ גפן נתנאל הגדי 8/1 גבעת זאב
- ◆ נחשון בנימין ישראל הראם 11 גבעת זאב
- ◆ לביא רויזי העופר 5 גבעת זאב
- ◆ רוט יחיאל אהרון העופר 7 גבעת זאב
- ◆ סופר קלרה הארם 8 גבעת זאב
- ◆ מורגנשטרן רות האיילות 43 גבעת זאב
- ◆ מורגנשטרן שאול האיילות 43 גבעת זאב
- ◆ שומלוביץ משה האיילות 47 גבעת זאב
- ◆ זבולון יעקב האיילות 45 גבעת זאב
- ◆ שטמפלר אהרון הראם 10 גבעת זאב
- ◆ רייך נפתלי חיים האיילות 43 גבעת זאב
- ◆ אבן צור שולמית האיילות 43 גבעת זאב
- ◆ בוימל שמואל הראם 9 גבעת זאב
- ◆ רוזין יוסף האיילות 51 גבעת זאב
- ◆ מזרחי רפאל האיילות 49 גבעת זאב
- ◆ סלומון יעקב
- ◆ גולדשטיין רחל האיילות 51 גבעת זאב
- ◆ גולדשטיין יוסף האיילות 51 גבעת זאב
- ◆ ברג גרגורי הראם 15 גבעת זאב

תוכנית 220/10/17 – רחוב הראם והעופר שכונה : אגן האיילות

מטרת הדיון : דיון להתנגדויות.

אריה פאר משהב"ש שיווקו את אגן האיילות עם תכנית 220/10.
אוכלוסיית היעד השתנתה מאוכלוסייה מעורבת – חילונית
לאוכלוסייה חרדית.

משרד השיכון הסכים להגדיל מספר יח"ד בכל שכונת אגן האיילות
לכל היזמים. רוב היזמים הגישו תכניות לשינוי תב"ע וקבלו תוספת יח"ד.

יוסי אברהמי קהל היעד השתנה ובהתאם לכך הפרוגרמה שבשכונה השתנתה.
משהב"ש שינה את השטחים החומים, בהתאם לצרכי האוכלוסייה.
נתנו לכל היזמים והתושבים את התוספות שהם בקשו. כל תושב שהגיש

שינוי

תב"ע אפשרנו לו זאת. הקבלן האחרון שלא קבל את הזכות הוא קבלן "מרום צמרת"

אריה פאר נבדק נושא התחבורה בה"ת (בדיקת התכנות תחבורתית). יש אישורים של קמ"ט תעבורה לנספח תנועה. הקבלן תכנן מדרכה ברחוב ראם על חשבון המגרש.

יוסי אברהמי קבלנו תקציב של 15,000,000 מיליון ₪ ממשדד השיכון לשיפוץ ושדרוג כל הרחובות באגן האיילות. אנו הולכים לבצע חריש עמוק הכולל, במפרים חדשים, רחובות הולנדיים, גינון, תשתיות וכו'. למעט חברת מנרב שהתעקשתי שהם יבצעו את התיקונים על חשבונם (רחוב יעל).

אריה פאר התכנון של התנועה ושל החניה ברחובות האלה היה לוקה בחסר, שיפוע הרחוב הוא על גבול המקסימום. דאגתי שבפרויקטים החדשים לא יהיו יותר חניות ניצבות, אלא חניות פרפר, שזה מפחית את הסיכון בין הולכי הרגל לבין המכוניות.

שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) 55 – הנמצא מרחוב העופר עד רחוב היעל – יש תכנון של 3 פינות משחק משתרע על דונם וחצי כל אחד, תהיה שתילה, גינון פיתוח כמו כן גם פינות ישיבה, ומקום לפיקניק.

עפ"י תב"ע ישנה מותר לבנות 4 קומות. הקבלן מבקש קומה נוספת, דהיינו יהיו 5 קומות.

אמיר רחמני מה נגזרת של השינוי בין אזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

אריה פאר חניה וחצי במקום שניים וגם תוספת קומה.

אברהם בלאדי מה תורם הקבלן כשהוא מקבל 35 יח"ד.

אריה פאר הקבלן צמצם את שטח המגורים בכדי לתת שטח ירוק, כולל פיתוח השטח.

דברי המתנגדים

בני נחשון - מרחוב הראם 3 אגן האיילות. ישנן שתי טענות מרכזיות והן:

1. רחוב הראם בנוי לגובה של עד 3 קומות, צד אחד גרים שני דיירים בכל בניין, צד שמאל 4 דיירים בכל בניין.

ישנם בסה"כ 40 דיירים בכל הרחוב. הקבלן רוצה כמעט להכפיל את מס' התושבים. בנו לגור באזור כפרי, בניינים קטנים, פתאום אנחנו מקבלים 5-6 קומות משנים לנו את כללי המשחק. משנים לנו את אופי הרחוב. יש יזם שרוצה להרוויח על חשבון איכות החיים שלנו. רוצה להפוך את הרחוב מבנייה נמוכה לבנייה גבוה.

2. רחוב הראם הוא רחוב משולב, כלומר מותר לנסוע עד 30 ק"מ. מתרוצצים שם ילדים קטנים, יש סכנה בסיבוב, להוסיף לחץ של עוד 35 דיירים ברחוב. זה מהווה סכנת חיים לילדינו.

רוט יחיאל אהרון – רחוב העופר 8 אגן האיילות.

למה צריך אישור של וועדת בנייה. אני מבקש מחברי הוועדה שיצאו לשטח לבדוק, האם השינויים שהקבלן מבקש מתאים לאזור המגורים. באנו לגור מירושלים בגלל אופי השכונה, שקטה, ופתאום הקבלן רוצה לשים לנו מפלצות בתוך השכונה, מכפיל את כמות הדיירים, יפריע לפרטיות שלנו. יש היקף של שינוי רציני. אני מבקש מחברי הוועדה לצאת לסיור ולראות את האמת הזועקת לשמיים.

שניאור לוי – תוכנן רחוב משולב, צר, ללא מדרכות, כבר היכנסו 10 יח"ד יותר מהמתוכנן.

יוסי אברהמי תב"ע מאפשרת לבנות 4 קומות, הקבלן מבקש קומה נוספת דהיינו 5 קומות.

לתכניות לשינוי תב"ע, אנו רק גוף ממליץ הגוף המכריע היא הוועדה המחוזית להתנגדויות במנהל האזרחי ביו"ש.

לסיכום:

יוסי אברהמי נושא זה ירד מסדר היום של ועדה זו, מאחר ונציג המתנגדים עו"ד בקרמן, או מי מטעמו לא יכלו ולהשתתף בדיון, ולפנים משורת הדין, נצא כל חברי הוועדה לסיור ביום ראשון ה- 28/7/19. וביום ג' – ה-30/7/19 נקיים וועדה נוספת ונזמן שוב את עו"ד בקרמן (יישלח זימון במקביל).

כבדתי את נוכחות המתנגדים ולכן אפשרתי להם להשמיע את טיעוניהם בפני הוועדה. שמענו בקשב רב את דבריהם ואנו נתייחס בכובד ראש לכל הנושא ולאחר הסיור והוועדה תתקבל ההחלטה- המלצה של הוועדה.

לאחר הסיור בתאריך 28.07.19 המשך ישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה שנערכה בתאריך 30.7.19

נציג המתנגדים – עו"ד עודד בקרמן:

הגשתי את ההתנגדות, מקווה שהועברה לכולם. אפתח בכמה הערות מקדמיות. ראשית, לא ברור מה הייתה הלהיטות לדון היום בהתנגדות, כשטרם חלף המועד להגשת התנגדויות. בהתאם להחלטת המנהל, צריך היה לשלוח הודעות אישיות ללקוחות הגובלים. לקוח אחד שלי, גובל, קיבל הודעה רק בתחילת החודש, לכן לא ברורה הלהיטות לדון כעת.

לגוף הדברים – מדובר בתכנית שמנסה להכשיר שרץ, ומנסה גם להסתיר זאת. אסביר. ראשית, מדובר בפרויקט שכבר החל את הבניה, נבנו מרפסות בכסות חניות מקורות על קו אפס. התכנית הנוכחית לכאורה מציגה קווי בניין של 5 מטרים..

[ראש המועצה מעיר – היה כבר הליך בעניין בביהמ"ש, ועמדה זו נדחתה].

התכנית הנוכחית מצינת קווי בניין של 5 מטרים, כלומר שקווי הבניין יהיו לפני תכנית הבינוי. אך כשמעיינים בחתכים, רואים שקווי המרפסות והחניות מגיעות לקו אפס, כך שיש סתירה במסמכי התכנית, מצד אחד מציגים קו 5, מצד שני מגיעים לקו הרחוב ממש.

מדובר בתכנית שמכפילה את היקף יחידות הדיור, ויותר מכפול את היקף זכויות הבניה. היה רעיון תכנוני מאחורי התכנית. מדובר במקור בבנייה מדורגת, באופן שלא תהיה הפרעה, כאשר אזור מגורים ג' עוטף את השכונה ובפנים יש אזור מגורים ב'. כיום מבקשים להכפיל את היחידות ולהפוך לאזור מגורים ג' – שינוי מהותי, עוד דיירים, עוד עומסים. יש שם רחוב צר, סכנת חיים ממשית. יש שם עיקול שגורם להאטה, ועומסים בלתי נסבלים לתושבים, שכבר היום סובלים.

[ראש המועצה מעיר – כל השינוי נעשה לפי חוות דעת של מומחים ובאופן מחושב].

העובדה שהופכים לאזור מגורים ג' ומגביהים הבניינים מ-3 קומות ל-6 קומות, זה שינוי מהותי שגורם להזקי ראייה, לפגיעה בנוף של התושבים...

[ראש המועצה מעיר – התיאור לא נכון. עו"ד בקרמן מפנה להוראות התכנית וטוען שתומכות בתיאורו].

ברחוב רא"ם, היזק הראיה משמעותי יותר.

יש נספח תנועה שמראה את התנועה ברחוב, אבל הקו הכחול בכלל לא חל על הדרך. לא ברור איך הנספח נותן הוראות לגבי דברים שהם מחוץ לקו הכחול.

התכנית גם קובעת היקף חניה מופחת. גריעת חניה מהשטח הציבורי מוסיפה לעומס ופוגעת בתושבים.

התרומה הציבורית היא בהיקף מינורי, מגרש משחקים. היזמים הם למעשה אלה שנהנים מהתכנית. צריך לזכור שלא חל סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כך שלא ניתן לתבוע פיצויים.

כמובן ישנה גם פגיעה בזכות הקניין של התושבים, נגרמת ירידת ערך של הדירות. מדובר בכ-20 תושבים שבאו לשכונה כפרית רגועה, ופתאום מעמיסים עליהם יחידות וזכויות בנייה. מדובר בשכונה מאוכלסת במלואה, והשינוי מכביד ולא תואם את אופי הסביבה.

כמה פגמים טכניים: התכנית מוגשת בשנת 2019, צריכה להיות מוגשת לפי הנוהל המתאים ולא כפי שהוגשה כרגע. התכנית לא קובעת שטחים מקורים לחניה, והרי צריך לקבוע במפורש את היקפי השטחים. מבקשים זכויות בנייה בהיקף של 12,660, הרבה יותר מהמותר. הכל משתנה בניגוד לאופי הסביבה והשכונה.

כמובן חוזר גם על כל האמור בהתנגדות.

ראש המועצה:

מזכיר לכולם שהוועדה היא גוף ממליץ, לא קובע.

עו"ד בקרמן:

נכון, אבל יש חשיבות רבה להמלצה וצריך לעשות אותה בכובד ראש.

התייחסות המהנדס (פאר) לטענות:

מבחינת החניות – מאחר שהתכנית מבקשת לשנות מאזור ב' לג', הרי שבאזור ג' מקובל (וכך היה עם יזמים אחרים), שיש תקן חניה של 1.5 ולא 2. הדבר נגזר בעיקר מכך שבתכנית לפי צפיפות ג', מדובר על טיפוס דירות שונים לחלוטין.

התכנון של החניות כפי שנעשה ואושר ב-1998, מדבר על חניות ניצבות. כלומר, כל הולך רגל שהולך לאורך הרחוב, פוגש את כל שדרת המכוניות, כל אחד יוצא כשהוא רוצה, ויש חיכוך עם 80 מכוניות. בשיטה שעשו בטיפוס ג', יש כניסה לחצר של הבניין, ואז יש חניית פרפר, כך שכל מכונית שיוצאת מבניין, יוצאת רק ביציאה אחת, ומקטינים את החיכוך בין רכבים להולכי רגל ב-1/8. יש רק יציאה אחת במקום שמונה מפגשים עם מכוניות.

דבר נוסף, לעניין החתך של 10 מטר: אין דבר כזה, חוץ מאשר ברחובות רב מסלוליים. התקן הכללי הוא 6 מטר, ואם יש תחבורה ציבורית זה גדל ל-6.5, וגם זה בגלל חניות ניצבות.

לעניין הטענה בדבר קו אפס – במדינות אחרות מקובל קו אפס.

[ראש המועצה מעיר: בשיחה שנעשתה כדי לנסות להגיע לדיאלוג והסכמה עם התושבים – הייתה נכונות של היזם לבוא לקראת הדיירים, היה מוכן ל-3.5 מטר מרפסת, ולא היו מוכנים].

המהנדס ממשיך: קו בניין אפס זו החניה שמקורה על פי התב"ע המקורית, 220/10, שקיבלה תוקף ב-1998. כבר אז יש נספח בינוי ומראים בחתך שהחנייה יכולה להיות מקורה, והקירווי הוא עד קו בניין אפס [עו"ד בקרמן מעיר: קירווי חניה אמור להיות משהו קל, לא משהו מסיבין].

בנושא בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית): לא הייתה בה"ת, אך אילו היה נעשה בה"ת - אציין שבתכנית אחרת של אגן איילות כן נעשה בה"ת (ביחס לרחובות של פי 2.5-3) ונמצא תקני לחלוטין.

בנושא הצפיפות התחבורתית: אף אחד לא פלש לתחום הרחוב בו מתגוררים המתנגדים. הבנייה החדשה היא בקצה הרחוב לפני החיבור לרח' איילות. משתלב היטב בבניוי שקיים שם. כלומר, מי שיוצא מהבניין החדש, יוצא לרח' העופר ומשם 30 מטר לרחוב איילות, ולא מעמיס על כלל הרחוב. יש עמידה בתקן.

אזכיר שבתקן, כשמדברים על חניית אורחים, נותנים 0.3, גם בב', גם בג', גם בד'. 0.3 חניות זה כל מה שניתן לאורח פר יחידת דוור, ולא משנה אופי הבניה. אנחנו עומדים בתקן לפי כל הדרישות.

לגבי שטח ירוק/שצפ: במסגרת התכנית, היזם השאיר קטע נוסף של קרקע, בסמוך לשצפ שקיים כרגע, שאותו הוא יפתח, יחד עם השצפ שישודרג וישופץ. בנוסף, מבחינת השטחים הירוקים, אם נסתכל על התב"ע המקורית, היה שם שצפ לא גדול שמספרו 55. היה בסך הכול אמור להיות מעבר של שביל מרחוב האיילות ועד למטה לפארק העתידי. נכון להיום, המועצה שינתה את זה ודרשה, גם קיבלה, ממשד השיכון, לאור תוספות יחידות דוור ברח' היעל ועוד, שצפ לתפארת עם 3 פינות משחק. כך רח' עופר מקבל שטח למשחק, בעיקר האגף הזה של המתנגדים קיבלו שטח גדול מאוד, בין דונם לשני דונם.

הפרוגרמה של השכונה הזו, כפי ששודרגה על ידי משרד השיכון (שודרגה מבחינת תוספת של ירוק ומבני ציבור, וגם התחשבו בתוספות בנייה למיניהן), נמצא נכונה וראויה וטובה.

[עו"ד בקרמן: אבל הפרוגרמה לא דיברה על התכנית החדשה. המהנדס: לא נכון, לקחו בחשבון תוספת של יחידות דיור. בקרמן: אבל פה מדובר על תוספת גדולה של כ-100 אחוז יחידות דיור. המהנדס: זה לא משנה, בסה"כ מדובר בעוד 35 יחידות דיור, צריך לקחת בפרופורציה].

[כרמלי: רוצה שוב להתייחס לעניין קו האפס. תראה מה קורה למשל בכניסה ליישוב, כולם סובלים מזה. המהנדס משיב: תראי את כל רחוב האיילות, ורח' אתן. כל הרחובות האלה בנויים עם חזית לכיוון הרחוב, חניות פרפר, יפה מאוד].

כרמלי:

אבקש לרגע להתייחס לעניין התכסית. התכסית המותרת, דהיינו, מה הבניין מכסה, עומדת היום על 40 אחוז. מה שמתבקש היום מבחינת התכסית, הוא הגדלה ל-60 אחוז.

עו"ד שלום זינגר, משיב:

לפני התייחסות לעניין התכסית - תחילה, מציג תרשים על השולחן. מציג כמה השכונה גדולה, ועד כמה שהתוספת מצויה יחסית בשולי השכונה. מציג את המקומות הצבועים בירוק – נתנו שם 5 קומות, בכל מקום שסמוך לנתיב ראשי, או כאשר ההסתרה אפסית. יש רק בית אחד, ברח' הראם 7, שיש לו היזק ראיה חלקי מאוד, בקומה אחת בחלון אחד. אין אף בניין אחר שיש אצלו בעיית הסתרה, בגלל הפרשי הגובה.

לגבי התכסית: בבניינים הקיימים, התכסית לא תשתנה. כיום יש רק 3 בניינים שלא נגמרו השלדים שלהם, ובפועל רק בהם יהיה אפשר לעשות 60 אחוז.

באופן כללי אסביר שאין פטנטים, אם אתה רוצה להוסיף אחוזי בנייה, אתה יכול או לעלות לגובה או להרחיב. אתה יכול לעשות תכסית של 30 ובנייני ענק, או תכסית רחבה ובניינים נמוכים יותר. פה אי אפשר לעלות למעלה הרבה, אז עושים 60 אחוז תכסית, שזה קצת יותר גדול ממה שיש במושבים. לתכסית אין השפעה כלשהי. השאלה כמה קרקע אתה מכסה, רלוונטית רק אם התכסית גורמת להפרעה. זה לא המקרה שלנו.

מוסיף: אין בתכנית עבירת בנייה שמכשירים אותה כרגע.

לגבי הציפוף באופן כללי: הציפוף הוא מגמה שהולכת וגוברת. למשל, בתמ"א 35, שאמנם לא חלה כאן בגלל אילוץ פוליטי אבל העקרונות שלה כן חלים, הולכים להעלות את הצפיפות פי 3. הצורך באינטנסיביות של הבנייה נובע לא מאיזשהו גחמה של מישהו, זכויות בנייה הן משאב ציבורי ועושים בהן שימוש רציונלי. זה שדיירים מתנגדים, זו לא סיבה למנוע את הציפוף, שהיא המגמה המקובלת.

אדריכלית שני זינגר מצטרפת לדברי עו"ד זינגר ושניהם מסבירים:

לגבי החנייה: אנחנו לא מצרים את הכביש, זה פשוט לא נכון. לא נגענו בזה. מראה על המפה את רחוב העופר. מה שהיה צריך להיות לפי המצב התכנוני המאושר, הוא כביש משולב, שבו הולכי רגל ומכוניות מצויים במקביל. אין מדרכות – רחוב הולנדי. זה תכנון לא נכון ולא בטיחותי. ואכן, לפי בקשת קמ"ט תחבורה, נעשה שינוי בתכנית: זכות המעבר נשארה 10 מטרים. נעשה מעבר למצב של פרפר, שהוא בטיחותי יותר.

[מציגה את השינוי בחניות, באופן שהוא בטיחותי יותר – אין מפגש בין החניות להולכי הרגל. מסבירה שבמצב המקורי, היו "חניות פרטיות עם זכות מעבר לציבור", דבר שהוא בעייתי. מכל מקום, חשוב להדגיש שזו לא המצאה שלנו – קמ"ט התחבורה הוא זה שהמליץ על השינוי כבטיחותי. יש לזכור שבמצב המבוקש, הציבור מקבל מדרכה].

כרמלי:

אני רוצה להתייחס לעניין שטחי הציבור. מדובר באוכלוסייה מרובת ילדים, ולכן יש צורך מוגבר.

אדריכלית – שני זינגר:

לגבי התרומה של היזם- מגרש שלם שהיה צריך להיות בניין, מוקדש לציבור.

[המהנדס מוסיף: השצפ הזה הוא לא בנפרד, הוא מוצמד לשצפ נוסף ויחד יהיה שדרוג משמעותי. עוד מוסיף: החוק ביו"ש מדבר רק על 30 אחוז הפרשה, מעבר לכך זה כבר רצון טוב].

זינגר מוסיף ומתייחס לעניין הקו הכחול:

התקן הארצי הוא 1.5. אנחנו במקרה הזה עונים על כך.

אדגיש שהמספר 1.5 הוא מקסימום. בבני ברק למשל לא מגיעים ל-1.5.

עורכי הדין (בקרמן וזינגר) יוצאים ונפרדים. חברי הוועדה נשארים לדון.

ענבל כרמלי: הקפיצה מ-5700 לכמעט 13000 מ"ר מבחינת זכויות הבניה, פוגעת לכאורה קשה בתושבים.

סוניה: לגבי השטח של 5700, צריך לזכור שהוא לא כלל הרבה שטחים משותפים. בבנייה החדשה, יש הרבה חדרי מדרגות, שטחים משותפים, והגידול בזכויות הבנייה קשור הרבה גם לכך.

כרמלי: האם יש השלכת ארנונה למעבר לאזור מגורים ג'?

סוניה: מה שקובע לעניין הארנונה זה סוגי הקרקע וגודל דירות.

אילנה דרור: כמה קיבלו לשם השוואה יזמים אחרים באגן איילות, מבחינת אחוזי תוספת?

סוניה: מפרטת. מציינת שמהפירוט עולה שיש יזמים שקיבלו תוספת משמעותית מאוד, עד 100 אחוז (בנה ביתך).

אילנה דרור: הרוב באגן איילות לא מקבלים אחוזים כמו היזם הנוכחי. בנה ביתך זו לא דוגמה, זו בנייה פרטית.

ראש המועצה: שמעתי את הטיעונים, יצאנו לסיורים והתרשמנו אישית. לאחר כל אלה, אני חושב שניתן לאשר את התכנית. יש לי אי נוחות מסוימת מסוגית המרפסות.

היינמן: הדבר היחיד שהיה נראה שמפריע באמת, זה היקף התנועה והמרפסות שיצאו. לגבי היקף התנועה, בשטח התברר שהמבנים החדשים הם לפני הסיבוב, ולא כפי שטענו המתנגדים שהמבנים החדשים הם כביכול אחרי הסיבוב [כרמלי, הערת ביניים: עדיין מדובר בהיקף תנועה משמעותי שמכביד]. לגבי המרפסות- זכויות הבניה שם לא נובעות מהתכנית החדשה, הן כבר היו קודם לכן, כך שאין מקום לשלול את התכנית על הבסיס הזה.

ברנר: אני רוצה לציין שאנחנו מצביעים בעד התכנית, אך אין דעתנו נוחה מנושא המרפסות. רק שאנחנו לא יכולים להתנגד למצב זה כפי שצוין.

הצבעה בין חברי הוועדה לגבי ההתנגדויות והמלצה למת"ע:

מס' דף: 10

בעד : יוסי אברהמי, דוד אשכול, אילנה דרור, יצחק ברנר, אהרן היינמן, שלמה בריזל.
נגד : ענבל כרמלי, אבי בלדי, יניב קדמי, אמיר רחמני.
המלצה בעקבות ההצבעה : לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית כפי שהופקדה.

החלטה

לדחות את ההתנגדויות ולהעביר למת"ע לוועדת התנגדויות .

תוכנית מפורטת: 220/1/36

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 1,586.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתוכנית
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

מטרת הדיון

המלצה להפקדה.

-שינוי קווי בניין

-תוספת קומה

-תוספת שטחים כולל ממ"ד לכל דירה

-תוספת 5 מקומות חניה

-תוספת מעלית

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה בהתאם להמלצת המחלקה:

- יש להגדיל מרפסות בקומה א' ו-ב'

- יש לתכנן מחסן לכל דירה

- לתכנן תוספת 4 יח"ד בקומה נוספת או להקטין את הקומה

תוכנית מפורטת: 220/1/37

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 406.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס

שינוי לתכנית

לתכנית
220/1/1

בעלי עניין:

♦ יזם: יגאל רחמים

♦ גלינה רחמים

♦ בעל עניין בקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ עורך התכנית: אורנשטיין גילאל אדריכלים

♦ מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב שבט בנימין 7, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- תוספת יחידת דיור וקביעת הוראות בניה לתוספת

- שינוי קו בניין צדדי

- תוספת חניה בתוך המגרש עם כניסה מר' הגיא

סוניה קאופמן הציגה את התכנית

יוסי אברהמי: התכנית מהווה תקדים לבניית תוספת יח"ד בחצרות של הבתים.
אני רוצה לצאת לסיור ולבדוק את המקום.

לאחר הסיור בתאריך 28/07/19 המשך הדיון בתאריך 30/07/19:

התוכנית יורדת משדר היום. יהיה סיור נוסף לשם החלטה.

החלטה

הוועדה החליטה לצאת וסיור ולקבל החלטה לאחר הסיור בשטח.

תוכנית מפורטת: 220/7/11

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 3,317.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס

שינוי לתכנית

לתכנית

220/1/1

בעלי עניין:

♦ יזם:

זקן שמואל

♦

לוי יפעת

♦ **בעל עניין בקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ **עורך התכנית:**

זאהי גדעון

♦ **מגיש התוכנית:**

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב ערוגות 33, שכונה: נווה מנחם, גבעת זאב

מטרת הדין

המלצה להפקדה

- תוספת מחסן מתחת לקומת כניסה

- שינוי קו בניין קדמי במפלס המחסן

החלטה

להעבור את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת: 215/2/39

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 300.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס

שינוי לתכנית

לתכנית

215/2

בעלי עניין:

♦ יזם:

מעיין הורביץ

♦ בעל עניין בקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ עורך התכנית:

מלכי אסולין

רחוב אבני החושן 64, שכונה: הר שמואל, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- שינוי קווי בניין

- תוספת שטחים

- שינוי גובה בניין

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת: 215/2/40

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 660.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס שינוי לתכנית
לתכנית 215/2

בעלי עניין:

ישי לוי **♦ יזם:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש **♦ בעל עניין בקרקע:**

אורי עמיר **♦ עורך התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב **♦ מגיש התוכנית:**

רחוב אבני החושן 21, שכונה: הר שמואל, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- תוספת 2 יח"ד
- תוספת 2 קומות
- תוספת 4 מקומות חניה במגרש
- שינוי מפלס הקובע
- תוספת שטח מותר לבניה
- שינוי גובה בניין

סוניה קאופמן מציגה את התכנית

יוסי אברהמי: תנאי הקרקע של המגרש מאוד קשים, המבקש לא מסוגל לסיים את הפיתוח. אם הוא יקבל תוספת שתי קומות קלפי מטה, המבנה יראה מושלם. ממליץ להעביר את התכנית להפקדה בהתאם להמלצת המחלקה.

הצבעה: כולם - בעד
אברהם בלאדי - נמנע

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת: 220/10/8

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 3,500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס שינוי לתכנית
לתכנית 220/10

בעלי עניין:

- ♦ יזם: אייהורן דבורה
- ♦ בעל עניין בקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ עורך התכנית: בורשטיין בת שבע
- ♦ מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב הארי 1, שכונה: אגן האיילות, גבעת זאב
רחוב הארי 3, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- תוספת 10 יח"ד
- שינוי תקן חניה לדירות חדשות מ-2 מקומות ליח"ד ל-1.5 מקום ליח"ד
- תוספת שטח מותר לבניה
- שינוי מספר קומות
- שינוי גובה בניין

סוניה קאופמן מציגה את התכנית:

הבקשה לשינוי תב"ע הוגשה ל-5 בניינים.
מבוקשת תוספת שטח לכל דירה, תוספת קומה ותוספת 2 יח"ד לכל בניין. סה"כ - 10 יח"ד.

אילנה דרור: מבקשת לצאת לסיור.

אמיר רחמני: ישנם גם מתנגדים שגרים ברחוב.

לאחר סיור הוועדה בתאריך 28/07/19 המשך הדיון בנושא בתאריך 30/0719:

סוניה קאופמן: היום קבלתי בקשה מבניין נוסף לשינויים המבוקשים, כך שכל ששת הבניינים ברחי הארי מבקשים שינוי תב"ע וסה"כ תוספת של 12 יחד.

ברנר: לא מתבקש שם ריבוי דיירים נוסף. לכך הייתי מתנגד. מה שמתבקש הוא רק הגדלת השטח.

כרמלי/בלדי: נעשה כאן חוזה לא חוקי. הקבלן למעשה התחייב לדיירים לעשות דבר לא חוקי, והבטיח שאח"כ ישכנע את ועדת התכנון להגדיל. אנחנו כמועצה לא יכולים לתת לזה יד.

ראש המועצה: לא מבין אתכם. לא מדובר כאן ביזמים. מדובר כאן בתושבים שיש הבנות ביניהם וכך הם רוצים, למה לא לאשר זאת?

כרמלי: זה לא העניין. אנחנו בעצם מכשירים שרץ בדיעבד. לקחת משהו לא חוקי בעליל ולהכשיר אותו.

בלדי: זה צריך להיות האינטרס שלך כראש מועצה, שלא יהיה מצב שקבלנים עושים דברים ובונים על כך שהוועדה תאשר דברים בדיעבד.

היינמן: רוצה להציע הצעה. אם עד לישיבת המועצה נראה שכל התושבים הסכימו, נאשר. לעניין בעיית התקדים שצוינה כאן (כלומר, קבלן שלמעשה בונה על כך שהוועדה תאשר בסוף), אני מציע שהאישור ייעשה רק לאחר שיעשה עם העבריין הסדר מותנה: האדם יודה, יורשע וישלם קנס. אחד התנאים בהסדר יהיה, שתוך זמן קצר יסדיר את העניין, ואם לא, יחזור ההליך הפלילי.

הצבעה:

בעד המלצה להפקדה בהתאם לעמדת הצוות המקצועי: יוסי אברהמי, דוד אשכול, אילנה דרור, יצחק ברנר, אהרן היינמן, שלמה בריזל.

נגד: ענבל כרמלי, אבי בלדי, יניב קדמי, אמיר רחמני.

החלטה

להעביר למת"ע להפקדת התכנית

תוכנית מפורטת : 220/10/22

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20190002 בתאריך : 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 691.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/10/12

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** רוזנפלד יהושע
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **עורך התכנית:** בורנשטיין בת שבע
- ♦ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב העופר 9 , שכונה : אגן האיילות, גבעת זאב
גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- תוספת קומה
- תוספת שטח מותר לבניה
- שינוי קווי בניין

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת : 220/10/23

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20190002 בתאריך : 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 2,681.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

לתכנית	יחס
220/10/12	שינוי לתכנית
220/10/6	שינוי לתכנית

בעלי עניין:

- ♦ יזם :
 - ♦ בעל עניין בקרקע:
 - ♦ עורך התכנית:
 - ♦ מגיש התוכנית:
- מועצה מקומית גבעת זאב
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
בורנשטיין בת שבע
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב האיילות 44 , שכונה : אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- איחוד מגרשים באותו ייעוד - שטח למבנה ציבור

החלטה

להעביר למת"ע להפקדת התכנית .

תוכנית מפורטת : 220/10/24

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20190002 בתאריך : 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 707.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון

ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/10/12

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** אדלרשטיין מלכה
- ♦ קרדיטור דניאל
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ **עורך התכנית:** בורנשטיין בת שבע
- ♦ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב העופר 1 , שכונה : אגן האיילות, גבעת זאב

מטרת הדין

המלצה להפקדה

- תוספת קומה
- תוספת שטח מותר לבניה

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת : 220/23/2

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר : 20190002 בתאריך : 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 2,882.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/23

בעלי עניין:

- ♦ יזם : חברת גולדליין
- ♦ בעל עניין בקרקע : חברת גולדליין
- ♦ עורך התכנית : בורנשטיין בת שבע
- ♦ מגיש התוכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב השופר 2 , שכונה : רמת גבעת זאב, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- תוספת 4 יח"ד בכל בניין, סה"כ 16 יח"ד
- תוספת שטח מותר לבניה
- תוספת 32 חניות במגרשים

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

תוכנית מפורטת: 220/4/5/17

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך: 23/07/2019

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 452.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
220/4/5

בעלי עניין:

- ♦ יזם: ארף רפאל
- ♦ שערמאן חיה
- ♦ בעל עניין בקרקע: חברת מורשת בנימין
- ♦ עורך התכנית: פנחס אביתר
- ♦ מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

רחוב אתרוג 82, שכונה: מורשת בנימין ב', גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

- הסדרת מצב קיים
- שינוי יעוד מגרש מחד לדו משפחתי
- ביטול קומת מרתף
- שינוי קווי בניין
- תוספת שתי מקומות חניה במגרש

החלטה

להעביר את התכנית למת"ע להפקדה

מספר בקשה: 20190023 | **תיק בניין: 161002000**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20190002 בתאריך:
23/07/2019

מבקש:

• ברודנר יצחק

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: הר שמואל

כתובת הבניין: תרשיש 20 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 231 יעוד: מגורים א'

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוכ' שינויים+שטח+הקלה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לתכנית שינויים בפרטים הבאים:

1. שינויים בפתחים

2. שינויים בפיתוח שטח

3. הגבהת גובה בניין ל-8.92 מ' במקום 8.50 מ'. מבוקשת הקלה של 5% בגובה הבניין

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

-לאשר את ההקלה של 5% בגובה הבניין

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

- הגשת חישובים סטטיים

- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד

- כל קירות הפיתוח קירות התמך התחתונים והצדדיים כולל גדר

קידמית ייבנו ע"י הקבלן עם גמר השלד לפני עבודות גמר.

הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין

יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה

- תשלום אגרת בניה