

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20200002 ביום רביעי תאריך 05/02/20 י' שבט, תש"ף

השתתפו:

14

חברים:

יוסי אברהמי	- יו"ר הוועדה
אשכול דוד	- חבר הוועדה
יניב 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
שלי בר זיו	- חברת מועצה
סגל:	
סוניה קאופמן	- מזכירת הוועדה
אדרי' אריה פאר	- מהנדס המועצה
ד"ר יחיאל וינרוט	- יועמ"ש

נעדרו

חברים:

יוסי מועלם	- חבר הוועדה
------------	--------------

לפני דיון בוועדה, חברי וועדה יצאו לסיור בשטח:

1. משפי שפיים - רח' זמיר 2/3
2. משפי רחמים - רח' שבט בנימין 7/2
3. 4 משפחות ברח' שבט בנימין 39

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר : 20200002 בתאריך : 05/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	220/26/4					4
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
2	220/15					6
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
3	220/28					7
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
4	220/1/37					8
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						
5	215/3					9
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת						

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 39,364.000 מ"ר

יחס
שינוי לתכנית
5-RJ

בעלי עניין:

- ◆ **יזם:** משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח
- ◆ **בעל עניין בקרקע:** קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
- ◆ **עורך התכנית:** משה מרגלית אדריכלים
- ◆ **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

גבעת זאב משה"ב - מתחם 4

מטרת הדין

המלצה להפקדת התכנית

שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ודרך לאזור מגורים ג', בנייני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרך מוצעת. קביעת הוראות בניה, פיתוח ותנאים בתחום התכנית.

מהות התכנית

התכנית היא חלק הרביעי של מתחם החדש משהב. בתכנית מתוכננות 518 יח"ד בבניינים בני עד 7 קומות מתחת לכניסה ועד 10 קומות מעל הכניסה. מתוכננות 2 מקומות חניה לכל יח"ד ועוד 0.3 מקומות חניה לאורחים. בחלק של בנייני מגורים מתוכננים מבנה ציבור בקומה תחתונה. בנוסף לשטח ציבורי פתוח מתוכננת טיילת לאורך כביש ראשי. מתוכנן מרכז מסחרי שכונתי.

סוניה:

אדריכל מושיק מרגלית, מתכנן התכנית לא יכול היום להגיע לוועדה.

יוסי אברהמי:

התכנית כבר הייתה מוגשת לוועדה. המחלקה דרשה מהיזמים להגדיל שטחים למבנה ציבור ושטחים ירוקים פתוחים. מבקש מאריה להציג את התכנית.

אריה:

התכנית היא חלק הרביעי של מתחם משה"ב החדש. בתכנית הזאת מתוכננות 588 יח"ד בבניה רוויה. על פי דרישות המחלקה מחליפים יעוד של שני מגרשי מגורים לשטח מגורים מותנה. בשלב הראשון מס' יח"ד יהיה 490 ושטח מותנה יתוכנן ויפותח על חשבון ועל ידי היזמים כשטח ציבורי פתוח. תותר לבנות 98 יח"ד בשטח מגורים מותנה בתנאי כי היזמים יכינו תוכנית מפורטת נוספת בתוספת כ-7.3 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים ויפתחו את השטחים. בכל בנייני מגורים במפלסי הכניסה ניתן לבנות מבנה ציבור. כדי לקדם את התכנית חייבים לקדם את התכנון של כביש הרכס – כניסה נוספת לגבעת זאב.

החלטה

הוועדה ממליצה להעביר את התכנית למת"ע להפקדה.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון
ודרישות מחלקת הנדסה.

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 27,490.000 מ"ר

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
5-RJ

בעלי עניין:

- ♦ יזם:
- ♦ הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה
- ♦ הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- ♦ קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
- ♦ ברזני מזור חברה לפיתוח
- ♦ רנת"א השקעות ופיתוח
- ♦ צ'ריקובר דימיטרי
- ♦ **עורך התכנית:**
- ♦ **מגיש התוכנית:**
- ♦ הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מטרת הדיון

דיון עקרוני

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת

מהות התכנית

בתכנית מתוכננת דרך גישה נוספת לגבעת זאב מכביש 443 הישן עד לרח' פרחי הבר בשכונת משהב ובהמשך לאגן האיילות. רוחב הכביש המתוכנן 22 מ'.

החלטה

התכנית תועבר ללשכת התכנון להפקדה לאחר חתימת כל בעלי הקרקע וצירוף חלקה 43 לתחום שיפוט. יש להכין את התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 43,530.000 מ"ר

יחס
שינוי לתכנית
לתכנית
5-RJ

בעלי עניין:

- ♦ יזם:
 - ♦ בעל עניין בקרקע:
 - ♦ עורך התכנית:
 - ♦ מגיש התוכנית:
- קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
צ'ריקובר דימיטרי
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית

קביעת מערך ייעודי קרקע הכולל: מגורים, שטח למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה, משרדים, דיור מיוחד, מערכת דרכים.

מהות התכנית

בתכנית מתוכננת שכונת מגורים של 228 יח"ד בבניה רוויה, בניינים בני 10 קומות מעל שני מפלסי חניה. מתוכננות 2 מקומות חניה לכל יח"ד במגרש. בשתי חלקות צפוניות מתוכנן אזור תעסוקה, משרדים, מסחר ודיור מיוחד. סה"כ שטח המתוכנן לתעסוקה 50,000 מ"ר.

החלטה

הוועדה ממליצה להעביר את התכנית למת"ע להפקדה. יש להגיש מסמכי בעלות של כל היזמים ולהחתים את כולם, כולל אפוטרופוס. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

תוכנית מפורטת: 220/1/37

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020

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

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

אורנשטיין גילאל אדריכלים

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

רחוב שבט בנימין 7, גבעת זאב

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית

א. תוספת יחידת דיור וקביעת הוראות בניה לתוספת

ב. שינוי בקו בניין צדדי

מהות התכנית

בתכנית מבוקשת יח"ד בגודל 81 מ"ר בחצר תחתונה לילד נכה

מבוקשת חניה נוספת לשתי מכוניות עם כניסה מרח' הגיא

החלטה

לאחר סיום בשטח הוועדה ממליצה להעביר את התכנית למת"ע להפקדה.

יש לתכנן חניה אחת נגישה מרח' הגיא ולקבל אישור קמ"ט תעבורה.

יש לתקן את התכנית הנתאם להנחיות לשכת התכנון.

תוכנית מפורטת: 215/3

פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 17,969.000 מ"ר

יחס שינוי לתכנית
לתכנית 215/2, 5-RJ

בעלי עניין:

- אל ניר אחזקות בע"מ
 - אל ניר אחזקות בע"מ
 - בלצקי דוד
 - הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא
- ♦ יזם:
 - ♦ בעל עניין בקרקע:
 - ♦ עורך התכנית:
 - ♦ מגיש התוכנית:

מטרת הדיון

המלצה להפקדה

קביעת יעודי קרקע למגורים, דרך ושטח ציבורי פתוח

מהות התכנית

בתכנית מתוכננת שכונת מגורים בצמוד למגרש 801 בהר שמואל.
סה"כ 46 יח"ד בבניה רוויה בגובה עד 8 קומות.
מתוכננות 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

החלטה

התכנית ירדה מסדר יום.

מס' דף: 10

תאריך: 19/02/2020

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20200002
בתאריך: 05/02/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	2019026	00/00/00				שפיים שמואל ואיריס	זמיר 2/3 גבעת זאב	11
2	20200002	00/00/00			155/1	אנדריצ'ק וויליאמס	שבט בנימין 39/1 גבעת זאב	12
3	20200003	00/00/00			155/2	בן אהרון יצחק	שבט בנימין 39/2 גבעת זאב	14
4	20200004	00/00/00			155/3	אלון יעקב	שבט בנימין 39/3 גבעת זאב	15
5	20200005	00/00/00			155/4	בן ישראל יונתן	שבט בנימין 39/4 גבעת זאב	16

מספר בקשה: 2019026 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020002 בתאריך: 05/02/2020	תיק בניין: 79000203
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

מבקש:

שפיים שמואל ואיריס

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: זמיר 2/3 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

שכונה: נווה מנחם.

שטח עיקרי
9.65

תאור בקשה
תוספת בניה

מגורים צמודי קרקע

תאור הבקשה

מבוקש היתר להגדלת תוספת שאושרה בשנת 2012 לדיירת נכה ומצבה מדרדר. התוספת מחוץ לקווי בניין ומהווה תוספת שטח מעבר למאושר בתב"ע קיימת. האישור ניתן לבניה קלה עד לשינוי תב"ע נקודתית לתוספת מאבן. עד היום לא הוגשה בקשה לשינוי תב"ע. שכנים מדירה הצמודה מתנגדים לתוספת. הנושא ירד מסדר יום בוועדה קודמת והוחלט לצאת לסיור בשטח.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					9.65		מגורים		
					9.65				
0.00% : %בניה:					9.65		סה"כ:		

פרץ יעקב זמיר 2 דירה 2 גבעת זאב

דיון בוועדה

חברי הוועדה יצאו לסיור בשטח ושמעו את המשפחה והמתנגד. סוניה הסבירה, כי לא ניתן לאשר את הבניה ללא שינוי תכנות מפורטת לגבי קווי הבניין ושטח מותר לבניה.

החלטת הועדה

יש להגיש למח' הנדסה תכנית על כל התוספות הבנויות. המחלקה תבדוק את התכנית ותגיש לדיון בוועדה נוספת להמלצה לשינוי תכנית מפורטת לצרכים של המשפחה.

מספר בקשה: 20200002	תיק בניין: 11003901
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020	

מבקש:

♦ **אנדריצ'ק וויליאמס**

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שבט בנימין 39/1 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 155/1 יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תאור בקשה

מגורים צמודי שינוי תכנית מפורטת

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לשינויים בתוספת ולהגבהת גג המבנה ב-42 סמ', מבוקשת הקלה של 5% בגובה המבנה

התקבלה התנגדות לשינויים בתוספת והמתנגדת הזמנה לדיון בוועדה

♦ **לילינטל אורה** שבט בנימין 44 גבעת זאב

דיון בוועדה

ראש המועצה יצא מהדיון.

סוניה:

חברי הוועדה היו בשטח וקבלו מכתב התנגדות של השכנים.

יועמ"ש עו"ד וינרוט:

בנסיבות העניין, שההתנגדות הוגשה כבר והוצגה בפני חברי הוועדה, אין צורך לעכב את ההיתר ב-30 יום.

אשכול:

הצאת החלטה:

לאשר את בניית הגשר לבעלי הדירות עם נכות. הגשר יהיה פריק.
לאשר הקלה של 5%, 42 ס"מ בגובה הבניין, ללא שינוי בגובה קירות.

הצבע:

בעד: אשקול, אילנה, אהרון, יצחק, שלמה.
נגד: שלי, אמיר, יניב, אבי.

החלטת הוועדה
הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:
מאושרת הקלה של 5% בגובה הבניין
יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20200003	תיק בניין: 11003902
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020	

מבקש:

• בן אהרון יצחק

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שבת בנימין 39/2 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 155/2 יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תכנית: 220/1/1

<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	
2.80	תוכ' שינויים+שטח+הקלה	מגורים צמודי קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקשת בקשה לתכנית שינויים בפרטים הבאים:

- בניית גשר כניסה לעלית גג מהמדרכה, בעל הדירה הגיש מסמכי נכות והמלצת יועץ נגישות
- שינויים בפתחים כולל דלת כניסה מהגשר
- הגבהת גובה גג ב-42 סמ', מבוקשת הקלה של 5% בגובה מבנה
- התקבלה התנגדות לשינויים בתוספת והמתנגדת הוזמנה לדיון בוועדה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					2.80	174.33	מגורים		
					2.80	174.33			
%בניה: 0.00%					177.13		סה"כ:		

• לילינטל אורה שבת בנימין 44 גבעת זאב

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

מאושרת הקלה של 5% בגובה הבניין.

גשר כניסה יהיה פריק

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20200004 | **תיק בניין: 11003903**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020

מבקש:

אלון יעקב

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שבט בנימין 39/3 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 155/3 יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תכנית: 220/1/1

תאור בקשה | **שטח עיקרי**
 מגורים צמודי תוכ' שינויים+שטח+הקלה 2.80 קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקשת בקשה לתכנית שינויים בפרטים הבאים:

- בניית גשר כניסה לעלית גג מהמדרכה

- שינויים בפתחים כולל דלת כניסה מהגשר

- הגבהת גובה גג ב-42 סמ', מבוקשת הקלה של 5% בגובה המבנה

- התקבלה התנגדות לתכנית שינויים והמתנגדת הזמנה לדין בוועדה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					2.80	174.94	מגורים		
					2.80	174.94			
%בניה: 0.00%					177.74		סה"כ:		

לילינטל אורה שבט בנימין 44 גבעת זאב

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

מאושרת הקלה של 5% בגובה הבניין

גשר כניסה יהיה פריק

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

תשלום אגרת בניה

מספר בקשה: 20200005	תיק בניין: 11003904
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 05/02/2020	

מבקש:

♦ **בן ישראל יונתן**

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שבט בנימין 39/4 גבעת זאב

שכונה: יובל גד

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 155/4 יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תאור בקשה

מגורים צמודי תוכ' שינויים+שטח+הקלה

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לתכנית שינויים ולהגבהת גג המבנה ב-42 סמ', מבוקשת הקלה של 5% בגובה המבנה התקבלה התנגדות לתכנית שינויים והמתנגדת הוזמנה לדין בוועדה

♦ **לילינטל אורה** שבט בנימין 44 גבעת זאב

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

מאושרת הקלה של 5% בגובה הבניין

יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

תשלום אגרת בניה