

## פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 2008000 ביום ג' תאריך 22/01/08 ט"ו שבט, תשס"ח בשעה 19:00

### השתתפו:

#### **חברים:**

משה סיני	יו"ר הועדה המקומית
דראב שלום	- חבר ועדה
סיגל שיינמן	- חבר ועדה
שרי סלע	- חבר ועדה
אבי סמובסקי	- חבר ועדה
יעקב אדמוני	- חבר ועדה
מיכאל מלמד	- חבר ועדה
פיני דניאל	- חבר ועדה
יגאל יוסף	- חבר ועדה
מתי יצחק	- חבר ועדה
משה בן טובים	- חבר ועדה
עו"ד זכי קוממי	- חבר ועדה

#### **סגל:**

עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
אריה גלברג	- מהנדס הועדה
אירית נתן	- מנכ"לית
אחרק אהובה	- מזכירת הועדה

#### **מוזמנים:**

אד' נעמה מליס

### לא נכחו

#### **חברים:**

עו"ד עדה אהרון	- יו"ר ועדת משנה
אלונה דור קולן	- חבר ועדה
יבגני מלמוד	- חבר ועדה

#### **נציגים:**

רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
דוד ינקוביץ	- נציג מכבי אש
פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
עדית בר יוסף	- נציגת שר הפנים

#### **סגל:**

פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
משה כהן	- מבקר
רחבעם חיים	- גזבר העירייה

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	רנ/ב/10/ב		עיצוב אדריכלי לתכנית רנ/10	3
סוג תוכנית : תכנית בינוי				
2	רנ/מק/1/10/א	דיון לצורך הפקדה	אדוארד יואב	6
סוג תוכנית : שינוי תכנית מתאר מקומית				

**סעיף:****1**

תכנית בינוי: רנ/ב/10/ב

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2008000 בתאריך: 22/01/2008

**שם: עיצוב אדריכלי לתכנית רנ/10**

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**

בהתאם לתוכנית

**לתכנית**

רנ/10

**מיקום**

רחוב שבזי, צה"ל שד' שלמה המלך.

**בעלי ענין:**

המבקש: עיריית ראש העין

**אזור**

ראש העין ראש העין

**מטרת התכנית**

הנחיות עיצוב אדריכלי לתכנית רנ/10.

**מהלך הדיון**

אד' נעמה מליס - תכנית הבינוי מתייחסת רק למגורים עם חזית מסחרית, התכנית מציגה מסחר רציף ונבדקו כמה סוגי חנויות. מטרתנו ליצור ברחוב שבזי אחידות רחוב שיתפקד היטב וימשוך מיוון משתמשים וכל בקשה שתוגש תהיה עם האלמנטים שתכנית הבינוי מציגה.

יעקב אדמוני - מתי מאשרים את התכנית הזו והאם יפגעו אנשים שאישרנו להם ?

אריה גלברג - מטרת התכנית היא לקבוע קו מנחה לכל אלה שיגישו לאורך ציר שבזי וצה"ל.

שלום דראב - רחוב שבזי בחלקו מסחרי, איך מאשרים שכל שבזי יהיה מסחרי.

אד' נעמה מליס - יש גבול ליכולת לקלוט מסחר, עשינו ניתוח כלכלי בתכנית האב. בתכנית צומת קסם יש מסחר והיא תכנית בתוקף, עדיף ריכוז מוצלח ולא מדולל ולא מצליח. אם מעמיסים יותר מידי בעיית התחבורה תהיה קשה.

מיכאל מלמד - יש לך מושג כמה עולה לאדם להרים פרוייקט כזה, לאן נגיע בסופו של דבר.

אד' נעמה מליס - אפשר בקומת עמודים למקם חניה ומכפילי חניה, תכנית הבינוי אינה מייקרת.

פיני דניאל - ברחוב שבזי קיימים שני מרכזים ויש בעיות חניה קשות, בכל התכנית לא מצאתי פתרון לחניות והתייחסות רצינית. חלק מההמלצות שלך הם מאלמנטים שונים, זה לא ברור, כדאי לחדד את ההמלצה בנושא.

שרי סלע - אנו בתחילת הדרך וכבר רחוב שבזי סתום ואין איפה לחנות. אולי צריך לחזור ולטפל ברנ/10 המקורית.

אריה גלברג - המהות היא בתב"ע, לא בתכנית הבינוי ואנו דנים בתכנית הבינוי על בסיס רנ/10 שבתוקף. רנ/10 לא ירדה לפרטי פרטים, אולי בעתיד רחוב שבזי יהפך לחד סטרי.

מתי יצחק - האם אתה יכול לומר מה טוב לציבור ברחוב שבזי ?

אריה גלברג - לא הייתי ממליץ על קומות, אלא לשמור על הצביון הכפרי.

אד' נעמה מליס - נושאי החנייה יפתרו במרכז המסחרי הגדול.

מתי יצחק - אולי נוציא משוב לתושבים שיש להם עניין.

שרי סלע - נושא ריכוז שטחי הציבור לא ברור, האם כולל גם את המגורים.

אד' נעמה מליס - מה שמאושר ברנ/10.

שרי סלע - לא שמעתי שהתייחסו לשילוב המסחר עם צומת קסם.

אד' נעמה מליס - המרחק גדול מידי, העוגן שלנו זה המרכז המסחרי.

משה בן טובים - בעלי העסקים במרכז המסחרי הקיים רוצים פינוי בינוי וזה חייב להיות בשיתוף עם העירייה ועם המסחר החדש.

יגאל יוסף - במרכז המסחרי הישן קיימות זכויות, הרעיון היה ששבזי וצה"ל יפגשו במרכז המסחרי, רצינו לעשות תכנית בינוי והיו כמה רעיונות, כאשר הזכויות נמוכות הפינוי בינוי נעשה באיטיות. צריך לקבוע כמה דגשים בתכנית הבינוי. אם זכויות הבניה תהיינה גבוהות יהיה פוטנציאל גדול יותר למימוש באמצעות עיסקות קומבינציה.

סיגל שיינמן - במידה ומגדילים זכויות נוכל לחייב חניות תת קרקעיות ולתת צביון אחיד.

יגאל יוסף - למען גילוי נאות, יש לי בירושה מסבי מגרש ברחוב צה"ל ולכן אם מקבלים החלטה להגדלת הזכויות על מנת להפוך את הפרוייקט לכלכלי חייבים חניות תת קרקעיות.

מיכאל מלמד - אני חושב שרצוי לשקול אפשרות להגדלת הזכויות להכין תכנית לאב טיפוס וללכת לכיוון זה.

סיגל שיינמן - הרחוב צריך להיראות איכותי שנעים להסתובב בו. לא צריך להתפשר, אם מתכוונים להגדיל זכויות צריך שכל התשתיות יהיו תת קרקעיים כדי שהרחוב יהיה מודרני ואיכותי שנתגאה בו. אם הגדלת הזכויות יועילו לעיר ולרחוב צריך לשקול זאת.

אריה גלברג - למיטב הערכתי אם מגדילים זכויות ועדה מחוזית לא תסכים. לדעתי יש לאשר תכנית בינוי כדי לא לעכב תכניות שמוגשות לנו ולנושא הגדלת הזכויות אין בעיה אפשר לנסות.

אד' נעמה מליס - אני סבורה שצריך לאשר את התכנית. לגבי המרכז המסחרי יש למנות ועדת משנה וועד הסוחרים ונשב ונחליט אם להוציא תכנית בינוי ואיך מתקדמים עם זה.

יגאל יוסף - אני מציע שכדאי לקבל החלטה בסיסית של פינוי בינוי ולאמץ את הבינוי בחלקו לרחוב שבזי וצה"ל.

משה סיני - ההערות של חברי הועדה נתנו כיוון לתכנית הבינוי ולשיפור המצב הקיים. חשוב לשמר ולפתח גם בראייה העתידית והכוללת ואין ספק שיבואו בעתיד הרבה מבקרים וצריך להשקיע בשני הרחובות.

אני מציע לאשר את תכנית הבינוי שהוצגה ע"י אד' נעמה מליס לרבות האלמנטים המרכזיים 4 מתוך 10. נושא מיתחם המרכז המסחרי ידון בנפרד.

שלום דראב - אני מציע לדחות את ההחלטה עד קבלת החוברת.

בעד הצעתו של משה סיני הצביעו: משה סיני, סיגל שיינמן, פיני דניאל, שרי סלע, אבי סמובסקי, משה בן טובים ויגאל יוסף.

נגד הצעתו של משה סיני הצביעו: שלום דראב ומיכאל מלמד.

בעד הצעתו של שלום דראב הצביעו : שלום דראב ומיכאל מלמד.

נגד הצעתו של שלום דראב הצביעו : משה סיני, סיגל שיינמן, פיני דניאל, שרי סלע, אבי סמובסקי  
משה בן טובים ויגאל יוסף.

לא נכחו בהצבעה : מתי יצחק וזכי קוממי.  
נמנע : יעקב אדמוני.

### החלטה

לאשר את התכנית לרבות 4 מתוך 10 אלמנטים מרכזיים.

**סעיף: 2** שינוי תכנית מתאר מקומית : רנ/מק/10/א  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 2008000 בתאריך : 22/01/2008

**שם: אדוארד יואב**

נושא: דיון לצורך הפקדה

שטח התוכנית: 996.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס** לתכנית

שינוי לתוכנית רנ/10

**מיקום**

רחוב שבזי 55 ראש העין

**בעלי ענין:**

המבקש: אדוארד יואב

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

**אזור**

רחוב שבזי 55, שכונה: ראש העין הותיקה, ראש העין

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 4272 חלקות: 83

**מגרשים לתכנית: 1** בשלמותו**מטרת הדיון**

דיון לצורך הפקדה.

**מטרת התכנית**

1. שינוי קו בנין קדמי מ - 5 מ' ל - 4 מ' עפ"י סעיף 62 א(א)4(ל) לחוק.
2. שינוי של הוראות בדבר עיצוב אדי שינוי גובה בנין מ - 22 מ' ל - 26 מ' עפ"י סעיף 62 א(א)5(5) לחוק.
3. הגדלת מסי יח"ד מ - 10 ל - 20 ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א(א)8(8) לחוק.
4. הגדלת שטח שרות למגורים מעל מיפלאס 0.00 מ - 369 מ"ר ל - 700 מ"ר.

ביום 31.10.06 דנה הועדה בבקשה להגדלת מסי יח"ד מ - 10 יחידות ל - 20 יחידות והחלט להוריד מסדר היום.

ביום 26.12.06 דנה הועדה בבקשה להגדלת מסי יח"ד מ - 10 יחידות ל - 17 יחידות והחלט להפקיד התכנית בתנאי מילוי גליון דרישות.

הוחלט בישיבת ועדת המיזנה לתכנון ולב 2007008 : שנערכה ב: 23/10/07 להפקיד את התכנית בתנאי השלמת גליון דרישות.

**מהלך הדיון**

עו"ד משה כהן - התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית. זו אינה בקשה להיתר בניה.

אבי סמובסקי - התב"ע קובעת 10 יח"ד לדונם. היתה בקשה באוקטובר 2006 להגדיל ל - 20 יח"ד והחלט להוריד. בדצמבר הובאה שוב הבקשה להגדלה ל - 17 יח"ד ולא היתה מניעה לאשר על בסיס גודל דירה של 90 מ"ר ממוצע. הוגשה בקשה נוספת להגדלה מ - 10 ל - 20 ולא נשמר גודל הדירה

שנקבע. אם לא עומדים על גודל הדירה אז אפשר גם יותר, אם שומרים על גודל הדירה שנקבע, אז אין אפשרות ל - 20 יח"ד רק ל - 17 יח"ד כפי שאישרנו בדצמבר 2006. השאלה אם שומרים על עקרון של גודל הדירה שנקבע.

שרי סלע - הנקודה הנוספת היא כשקבעו את רנ/10 נלקח בחשבון היחס בין שטח ירוק, בינוי וחניה. ברגע שמוסיפים מס' יח"ד אנו משנים את מירקם רנ/10 וזה הבנין השני שמשנה את מירקם רחוב שבזי. יש לנו נסיון מאזור התעשייה אפק שהוסיפו גלריות ונוצרה מצוקה תחבורתית שאין לנו פתרון. הבקשה לשינוי קו בנין קדמי מ - 5 ל - 4 הינו בעייתי ועוד לאור הצגת תכנית הבינוי ע"י אד' נעמה מליס. הנימוק שהמהנדס השתמש בו אינו רלבנטי, אני רוצה לראות תכנית כלכלית, אני יכולה להציג מצגת רווחים ל - 10 יח"ד. אנו מתירים לזם להגיש מס' פעמים וזה בעייתי כלפי העבודה המקצועית שלנו ולשם כך מצאתי לנכון להביא לדיון אם אנו רואים שקיימת בעיה כלכלית, יש לבדוק אפשרות להגשת תב"ע כללית לכל רנ/10 ולא פרטנית למגרש אחד.

בן טובים - הדרישה לדירות קטנות גדולה מאוד. לא חייבים להתייחס לגודל דירה של 90 מ"ר, פעם זו היתה הדרישה. היום הדרישה היא לדירות קטנות.

יגאל יוסף - אני מסכים שצריך להיות עקבי בהחלטות. ברמת העקרון, אי אפשר לעצור את החיים. אם גודל דירה יהיה 84 מ"ר כולל ממ"ד שמשמש כחדר, זה עפ"י הקריטריונים של משרד השיכון. התכנית גם נותנת פתרונות חניה תת קרקעיים עם תקן חניה של משרד התחבורה. יש אוכלוסיה שדורשת דירות קטנות.

עו"ד משה כהן - התאור העובדתי של אבי סמובסקי נכון. בדצמבר 2006 דנו בהגדלה מ - 10 ל - 17 עפ"י נוסחה שגודל דירה יהיה 90 מ"ר עיקרי נוסחה שאומצה גם ע"י ועדת ערר. צריך להפעיל שיקול דעת. אם רוצים להנמיך את הרף של גודל דירה, צריך לקבל החלטה מסודרת. השאלה איזה רף לקבוע. לא יתכן שיהיה רף שעל פיו הולכים ופתאום מגיע יזם ומגיש תכנית שעליה לא חל הרף שנקבע בפועל. אנו לא דנים בתכנית אלא במי שהגיש אותה.

משה סיני - אני כן רואה את הטעם שהתכנית באה לשולחן מליאת הועדה. צריך לראות בראייה רחבה יותר, יש מצוקת דיור והרבה זוגות צעירים רוצים לקנות דירה ואם אין מענה, הם יוצאים החוצה. אם רוצים להוריד את הרף אז נקבע רף של 80 עד 90 מ"ר לדירה שטח עיקרי ואם זה מקובל זה יהיה הקריטריון לתכניות הבאות.

בן טובים - מה אם יזם ירצה לבנות דירות סטודיו בשטח של 50 מ"ר ?

משה סיני - אני לא חושב שצריך לרדת מתחת ל - 80 מ"ר לדירה.

סיגל שיינמן - קודם הוצגה תכנית בינוי של רחוב שבזי. יבואו יזמים ויבנו דירות קטנות, כך שתהיה תחלופה גבוהה והרחוב ייחפך לסלמס.

החלטה: להפקיד את התכנית בתנאי מילוי גליון דרישות

בעד: משה סיני, יעקב אדמוני, שלום דראב, פיני דניאל, משה בן טובים, יגאל יוסף ומיכאל מלמד.

נמנעים: סיגל שיינמן, שרי סלע ואבי סמובסקי

לא נכחו בהצבעה: זכי קוממי ומתי יצחק.

## החלטה

להפקיד את התכנית בתנאי מילוי גליון דרישות.

## דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- אישור מינהל מקרקעי ישראל.
- חו"ד יועמ"ש
- דו"ח מפקח
- הבטחת תשלום היטל השבחה ע"י היזמים ו/ או בעלי הזכויות וכן התחייבות לשיפוי הועדה בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (בתאום עם היועץ המשפטי לועדה).
- הוספת סעיף בתקנון התכנית כלהלן :
- " היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.
- במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות".
- התאמת תכנית הבינוי לתכנית הבינוי של אד' נעמה מליס.