

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 2008004 ביום ג' תאריך 12/08/08 י"א אב, תשס"ח בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

משה סיני	יו"ר הועדה המקומית
עו"ד עדה אהרון	- יו"ר ועדת משנה
אבי סמובסקי	- חבר ועדה
יעקב אדמוני	- חבר ועדה
מיכאל מלמד	- חבר ועדה
פיני דניאל	- חבר ועדה
יגאל יוסף	- חבר ועדה
מתי יצחק	- חבר ועדה

סגל:

פרומה פורת	- יועצ"מ לעירייה
עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
אריה גלברג	- מהנדס הועדה
אירית נתן	- מנכ"לית

לא נכחו

חברים:

דראב שלום	- חבר ועדה
סיגל שיינמן	- חבר ועדה
שרי סלע	- חבר ועדה
אלונה דור קולן	- חבר ועדה
יבגני מלמוד	- חבר ועדה
משה בן טובים	- חבר ועדה
עו"ד זכי קוממי	- 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:

משה כהן	- מבקר
רחבעם חיים	- גזבר העירייה
אחראק אהובה	- מזכירת הועדה

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	רנ/22	דיון לצורך המלצה להפקדה	שער ראש העין	3

סוג תוכנית : שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית

סעיף: 1 שינוי לתכנית מתאר בסמכות מחוזית : רנ/22
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 2008004 בתאריך : 12/08/2008

שם: שער ראש העין

נושא : דיון לצורך המלצה להפקדה
שטח התוכנית : 159,620.000 מ"ר
סמכות : ועדה מחוזית תחולה : אזורית

יחס
שינוי לתוכנית
לתכנית
אפ/2000

מיקום

דרומית לכביש מס' 5.

בעלי ענין :

המבקש : עו"ד איתן חסון בשם בעלי הזכויות
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

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

גוש : 8865 חלקות : 18, 21, 33

חלקי חלקות:

גוש : 8865 ח"ח : 19, 20, 22-23

גוש : 8865 ח"ח : 34 ,

נושאי התכנית

חקלאי,

מטרת הדיון

דיון לצורך המלצה להפקדה.

מטרת התכנית

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תחבורה שרותים ומסחר (מתנ"ח). שצ"פ ודרך.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2005001 : שנערכה ב: 14/04/05
לדון לאחר שתוגש תכנית על רקע תכניות תקיפות עם כל המידע הדרוש ובנוכחות אד' התכנית.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2006005 : שנערכה ב: 04/07/06
לדחות את הדיון.

- הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2006008 : שנערכה ב: 19/09/06
- לשוב ולדון עד לאחר 1. הגשת תכנית שתכלול גם שטח לקאנטרי.
 - תסקיר כלכלי שיבדוק את הפרוייקט מבחינה עיסקית ביחס למרכז הלוגיסטי של כפר קאסם.
 - תכנית תלת מימדית שתראה את הפרשי הגובה מסביב, לרבות כביש חוצה שומרון.
 - הכללת בית העלמין והכביש הניצב בתחום התכנית.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2008002 : שנערכה ב: 13/04/08
לדחות את הדיון.

הוחלט בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולב 2008004 : שנערכה ב: 29/06/08
לשוב ולדון לאחר תיקון התכנית בהתאם לדרישות :

1. הגדלת בית העלמין לכיוון מערב ע"י השצ"פ.
2. פתרונות לשטח לבניני ציבור בתחום התכנית.
3. ליעד השטח לתכנון בעתיד לפארק.
4. פתרון נושא הגבהים.
5. חשיבה מחודשת לעניין תחנת הדלק.
6. מציאת פתרון להולכי רגל לקאנטרי המתוכנן.
7. חשיבה מחודשת לעניין הגדלת הקאנטרי ע"י גן הארועים.

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 2008003 : שנערכה ב: 05/08/08 לדחות הדיון לישיבה הבאה.

מהלך הדיון

משה סיני - מציג את הנושאים לדיון.

אבי סמובסקי - שאלה עקרונית. איך דנים באפרידר במליאה לפני ועדת משנה ?

עו"ד משה כהן - לא חייב לדון במשנה כדי להעלות למקומית.

אבי סמובסקי - לא מקליטים ?

אירית נתן - הם בדרך.

הצגת התכנית ע"י רויטל ממשרד אד' וע"י רמי אחרק.

רמי אחרק - מיקום התכנית הינו צפונית לבית העלמין, הקרקע הינה פרטית כ - 50 דונם.

משה סיני - התכנית רצה שנים רבות, היה תכנון למסוף תחבורה.

פיני דניאל - אני הצעתי להוסיף קאנטרי.

רמי אחרק - המינהל היתיר הרחבת בית העלמין כ - 20 דונם.

אבי סמובסקי - פינה סגולה מה זה ?

רמי אחרק - תחנת דלק.

אבי סמובסקי - מבקש למחוק. מוצגת מכללה כ - 23 דונם מבני ציבור לחינוך.

רויטל - מקריאה את יעודי השטחים החומים.

יגאל יוסף - יש יתרון לאגירת מבני ציבור לטובת צרכים עתידיים. ממליץ לשמור פינה בחום כירוק עם אופציה לעוד בית עלמין בעתיד.

אבי סמובסקי - זכויות תחנת הדלק ילכו לפרטיים ? יהיה איזון וחלוקה של זכויות עם המינהל והפרטיים.

רמי אחרק - העירייה תהיה בעלת הזכויות.

יגאל יוסף - העירייה לא תהיה שותפה בזכויות מלבד הפרשה לצרכי ציבור.

רמי אחרק - החלון הצפוני חלקו הדרומי מרכז קונגרסים והשאר עסקים + קאנטרי כ"כ גן ארועים ושמות. מוצגת חלוקת שטחים מסחר 16, גן 37, מסחר כ - 24, חניון 5 דונם בקאנטרי.

יגאל יוסף - התכנית הנוכחית חדשה לי, הישנה היתה רק 50 דונם והתערבה בגין עסקי שותפות בין

הפרטיים. יש לבדוק תחנה לרכבת אריאל במקום מוצב קאנטרי קלאב.
בדיונים על הרכבת הקלה עדיין מדברים על רכבת לאריאל.

פיני דניאל - גן ארועים רעש בכל העיר.

אד' התכנית - מיקום האזור כולל תחנת רכבת אופציונלית עפ"י תכנית הרכבת שתהיה בתחום הפסים, אנו בעד ריבוי שמושים כולל פעילות אחה"צ ולילה (גן ארועים).

אבי סמובסקי - מבקש לבדוק את השטחים וסיכומם.

החלטה: להמליץ להפקיד בפני הועדה המחוזית בתנאי השלמת גליון דרישות.

החלטה

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים:

1. הצגת חתכים עד לשכונת גבעת הסלעים.
2. סקר אקוסטי.
3. כתב שיפוי לועדה.
4. התחייבות להשבחה.
5. % 40 שטחים ציבוריים.
6. חייץ ירוק, שטח ירוק, שטח חקלאי.
7. תיקון מינוח שב"צ. הקטנת השטח החום ועטיפתו בשצ"פ.
8. גישה רק מכביש חיצוני לשב"צ.
9. מיקום תחנת דלק כפוף לאישור הכביש הניצב.
10. להגדיל שטח קאנטרי ולהקטין שטח גן ארועים.
11. יפוי כוח לעו"ד חסון מכל הבעלים.
12. סימון כביש לפי תכנית מח/116 שאושרה למתן תוקף.
13. רשום שטחים ציבוריים ע"ש העירייה.
14. מעבר הולכי רגל מהשכונות לשצפיים.

דרישות

- נסח טאבו עדכני לכל הבעלים.
- חתימת בעלי הזכויות במגרש ואימות חתימה ע"פ החוק.
- 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).
- 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.
- חו"ד היועץ המשפטי של הועדה לתשריט ולתקנון.
- חוות דעת יועץ תחבורה של העירייה (ע"ח היזם).
- אשור מהנדס הועדה

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
7	העצמאות ראש העין	חברת אפרידר	105	209	4271	42712090105	20080307	1
		שימוש עיקרי : בית משותף					תאור הבקשה : בניה חדשה	

מספר בקשה: 20080307 תיק בנין: 42712090105
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2008004 בתאריך: 12/08/2008

סעיף: 1

מבקש:

חברת אפריזר

עורך:

יהלום אלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ראש העין הותיקה

כתובת הבנין: העצמאות ראש העין

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 209 מגרש: 105 יעוד: מגורים ג' מיוחד

תכנית: רנ/מק/10/ג

מהות הבקשה:

הקמת מבנה מגורים בגובה 10 קומות (קרקע + 9) עם שתי כניסות סה"כ 76 יח"ד מעל חניון תת קרקעי בשטח של 7931.42 מ"ר ושרות בשטח של 2386.70 מ"ר.

הערות בדיקה:

הבקשה להקלה בקו בנין קדמי, במקום 5 מ' מבוקש 3 מ' לצורך מרפסות פורסמה בעיתונים הארץ והצופה ביום 10.7.08 ובעיתון מלבס ביום 11.7.08 המודעה פורסמה על לוח המודעות ובנכס וצולמה הוגשה התנגדות.

מהלך הדיון:

נוכחים - אלי שבי (מנכ"ל), אלי יהלום (אדריכל) זיו מנהל הפרוייקט

הוגשה התנגדות - תיקרא בהמשך.

אלי יהלום - עפ"י תכנית רנ/מק/10/ג ניתן לבנות 168 יח"ד ואנו מבקשים רק 78.

עו"ד משה כהן - היה ערר והיתה החלטה. אין משחק בזכויות ואין משחק בקומות.

יגאל יוסף - מה השתנה ?

עו"ד משה כהן - יש זכויות ל - 370 יח"ד ועדה מקומית קידמה תכנית לעוד 118 יח"ד, ועדת ערר הקטינה התוספת.

יגאל יוסף - זה מה שאושר?

אלי יהלום - הבקשה הינה רק על חלק מהזכויות. הנספח מחייב לעניין הגובה ואנו עומדים בזה. מחייב בקוי בנין וכאן בקשתנו לעמוד בתקנות החדשות ובולטים בקו המרפסת. לכן התבקשה הקלה. בכל הדברים עמדנו.

מתי יצחק - לא מצויין עניין מס' המבנים.

פיני דניאל - אין מיגבלה לירוק בתוך המגרשים ואין הנחייה לחלוקת חניות בין עילי למרתפים. יש דברים בשיקול הועדה ומהנדס העיר.

אלי יהלום - בקומה טיפוסית במגרש היו שש דירות בקומה, גם אנחנו נעמוד בכך אך בחלוקה שונה במיקצת. אותה תכסית פורמלית. אין אצלנו קומת כוכב אלא שני אגפים עם כניסות נפרדות, לובי נפרד ו- 4 דירות בקומה, שני הבניינים הנותרים יהיו 5 דירות 5 חדרים בקומה, לא יהיו דירות 3 חדרים.

שרי סלע - תרגם לשטחים

אלי יהלום - אותם שטחים יהיו

יגאל יוסף - למה שני הבניינים הנוספים לא הוגשו ביחד חושש כי בעתיד יוגשו דברים נסתרים.

אלי שבי - זכותנו לממש חלק מהתב"ע. אלמלא ההקלה לא היינו באים אליכם בכלל. אל תדרשו מאיתנו להציג כרגע דברים של העתיד.

יגאל יוסף - פוחד שבבנין האחרון יבקשו תיקון תב"ע והוספת זכויות. אני עצמי עשיתי תרגילים כאלה.

אלי שבי - אני יזם חדש בראש העין אני מתחיל לבנות ובודק את השוק. אם אבנה 3 חדרים, לא אצטרך הקלה ולא מרפסות.

משה סיני - לסיכום: יש עוד שאלות ?

שרי סלע - בשם חברי המועצה שכונת מע"ר, שכונת אפק זה פרוייקט אחד, מירקם אחד. עצם הצגת מגרש אחד זה מעורר שאלות רבות

נעמה דלל, תושבת - אתם לא מבינים איך אנו חיים באזור. צריך לתת לתושבים הרגשה טובה.

ניב חן - אנשים משכונות חדשות רוצים לעבור, חסר משחקים, חסר חצרות, חסר פיתוח. או נברח או נתלכד, רוצים פיתוח באזור.

עו"ד עדה אהרון - יש לדחות הדיון לשמיעת התנגדות.

אריה גלברג - מקריא את ההתנגדות.

עו"ד משה כהן - הסבר תכנוני ומשפטי, כל בקשה להיתר שמכילה הקלה, ההקלה זו הסטייה. אין פרושו שלא ניתן לאשר הבקשה בר"ר. הדיון לא היה בכלל בזכויות הבנייה אלא רק במרפסת. הם לא זקוקים לוועדה ולא לאף אחד. אם לא ניתן להם ועדת הערר תינתן להם מחרתיים + תביעת נזיקים. ההקלה היא חריגה קטנה בקוי בנין למרפסות. כל בנייני נצר זהב נבנו בהקלות. ההקלה שהתבקשה רק למרפסות וזה הדיון. אם למישהו יש השגה לגבי ההקלה בקוי בנין שידבר. אין דיון בזכויות הבנייה. אם תקבלו החלטה לא לאשר את ההקלה זה יהיה תקדים שמעולם לא קרה. לגבי השאלות של פיני ואבי בעקבות החלטת ועדת הערר לא ניתן לגעת בתכנית. מס' יח"ד הוא סופי, אין משחק בתוספת זכויות. אחד השיקולים ממוצע דירה נטו לא יפחת מ- 90 מ"ר ולכן צומצם מס' יח"ד. לגבי ההתנגדות, אינה מתייחסת להקלה, נוסח תב"ע סופי לא תואם החלטת ועדת ערר, הם

צודקים עבור תוספת כל יח"ד ניתן שטח שרות של 33 מ"ר נוספים, סה"כ שטחי שרות 10,400 מ"ר.
אנו נתקן את התב"ע תיקון טכני והנושא יובא לידיעת חב' אפרידר.

ה ח ל ט ו ת:

ההצעה לא התקבלה.