

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 2016002

בתאריך: 28/07/2016 כ"ב בתמוז תשע"ו שעה 18:30

-		
חברים:	שלום בן-משה	- יו"ר הועדה המקומית
	חנוך עוז	- יו"ר ועדת משנה
	רזיאל אחרק	- חבר ועדה
	עומר שכטר	- חבר ועדה
	אביאני עדי	- חבר ועדה
	סיגל שיינמן	- חבר ועדה
	עומר רצון	- חבר ועדה
	יעקב אדמוני	- חבר ועדה
	משה סיני	- חבר ועדה
	אביבה שקד	- חבר ועדה
	עוזי אשוואל	- חבר ועדה
נציגים:	פאר טניה	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
סגל:	עו"ד, משה כהן	- יועצ"מ לועדה
	אריה גלברג	- מהנדס הועדה
	אדרי' משה אלטרמן	- מנהל אגף רישוי ופיקוח
	סמדר אהרון	- מנהלת מחלקת תכנון
	אחרק אהובה	- מזכירת הועדה
נעדרו:		
חברים:	בן ציון בית אור	- חבר ועדה
	מלמד מיכאל	- חבר ועדה
	אבטליון בצלאל	- חבר ועדה
	אלכס קפולוביץ	- חבר ועדה
נציגים:	רוזליה פישקין	- נציגת משרד הבריאות
	דוד ינקוביץ	- נציג מכבי אש
	ורד אדרי	- נציגת משרד איכות הסביבה
	מוחמד נאטור	- נציג לשכת התכנון משרד הפנים
סגל:	שלמה שילה	- מנכ"ל
	משה כהן מבקר העירייה	- מבקר
	רו"ח רחבעם חיים	- גזבר העירייה

המשך משתתפים לשיבה:

- יועצ"מ לעירייה

עו"ד פרומה פורת

סגל:

על סדר היום:

נושאים לדיון:

1. דיון על הקלה בכמות הדירות (שבס) במימוש תכנית רנ/10.

מהלך הדיון:

נדון בסעיף 1.

2. קביעת מדיניות לתבחינים לחדרים על הגג.

מהלך הדיון:

מהנדס העיר אריה גלברג הציג את הנושא:

1. ועדת המשנה קבעה בישיבה מתאריך 24.1.15 הנחיות לאפשרויות תוספת שטח לחדרים על הגג בהקלה, לאזור מגורים א' בתכנית אפ/2000.

2. מובא כעת לדיון החלטה לאפשרות הגדלת תכסית הבנייה בגג עד 80% על מנת לאפשר את מימוש הזכויות הקיימות במגרש.

החלטה:

- ניתן לאשר בניה על גגות עד תכסית של 80% משטח הגג, במסגרת זכויות קיימות, באמצעות הקלה, ניווד זכויות או בתבי"ע מקומית (שתסדיר גם את קוי הבניין).

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
5	רחוב שדי שלמה המלך 24, רחוב ארץ ישראל	שרון (בושארי) שלמה	גוש : 4271 חלקה : 111 מגרש : 1	בית משותף, בניה חדשה	20150634 אישור בקשה	בקשה להיתר	1

סעיף 1	בקשה להיתר: 20150634	תיק בניין: 42711110001
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 2016002 תאריך: 28/07/2016		

תאריך פתיחה: 31/05/2015 סטטוס: פעיל

בעלי עניין

מבקש

שרון (בושארי) שלמה, ת.ז. 30693493, ארץ ישראל השלמה 10 ראש העין

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, ח.פ. 500101795, דרך בגין 125 תל-אביב

עורך

יניב יונתן

אחראי לתכנון השלד

בן נפתלי אלי

כתובת: רחוב שד' שלמה המלך 24, רחוב ארץ ישראל השלמה 10, שכונה: ראש העין הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 4271 חלקה: 111 מגרש: 1

תוכניות: רנ/10

יעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית שטח מגרש: 1504.00 מ"ר

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בית משותף 17 יח"ד ב- 9 קומות בשטח של 2086.24 מ"ר (קיימות 2 יחידות דיור ו- 4 חניות) כולל חנויות בקומת הקרקע מרתף ושרות בשטח של 1243.44 מ"ר, חניות בשני מפלסים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
30/06/2015	31/05/2015		פרסום הקלה

מהות הפרסום:

הקלה בצפיפות - תוספת של 30% יחידות דיור, במקום 15 יחידות המותרות עפ"י תכנית, מבוקש 19. הקלה במספר הקומות - תוספת 3 קומות, במקום 5 קומות על קומת מסחר, מבוקש 9 קומות על קומת מסחר.

הערות בדיקה - תאריך: 04/06/2013

בעבר אושר תשריט חלוקה שלא תאם את תכנית רנ/10. תשריט מאוחר יותר ביטל החלוקה הפנימית, הבקשה מוגשת על רקע המגרש המאוחד.

יש לתאם נושא עיצוב החזיתות עם הוועדה המקומית.

יש לתאם נושא החנויות בצד המבנה- התכנית מאפשרת חזית מסחרית בלבד, יש לציין כניסת שירות בלבד מצד המבנה או לפרסם הקלה נוספת כנדרש.

יש לתאם נושא חומרי הגמר עם הוועדה המקומית.

יש לקבל אישור של יועץ התנועה לתכנון המפורט, התקבל אישור עקרוני של יועץ תנועה טרם ביצוע הפרסום.

יש לקבל אישור אגף שפע לנושא מינדפים לעסקי המסחר ולנושא פינוי אשפה.

יש לקבל אישור איגוד ערים לכיבוי אש, יועץ נגישות.

הוגשה בקשה בהקלה לתוספת 2 יח"ד בהקלה במבנה המוצע ללא הגדלת שטחי בנייה, ניתן להקים ע"פ הוראות התכנית 15 יח"ד בכל המגרש, מבוקש להוסיף מבנה בן 15 יח"ד חדשות בנוסף לשתי יח"ד קיימות בהיתר במגרש.

ותוספת 3 קומות, ניתן להקים ע"פ הוראות התכנית 5 קומות ע"ג קומת מסחר, מבוקש להקים 8 קומות מעל קומת המסחר, פורסמה בעיתונים הצופה ביום 21.2.13, הארץ ביום 24.2.13 ובעיתון מוקד ביום 21.2.13, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו ונשלחה הודעה בדואר רשום לגובלים האחרים.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2013002 מתאריך 26.6.13 הוחלט :

לאשר בתנאים :
 תיאום העיצוב עם הוועדה המקומית.
 פירוט חומרי הגמר עם הוועדה המקומית.
 קבלת אישור היועצים הרלוונטיים : נגישות, כיבוי אש, משרד הבריאות.
 קבלת אישור אגף שפ"ע.
 תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
 תיקון הערות חוות הדעת.
 השלמת הדרישות.
 בתנאי מהנדס העיר.

הוגשה בקשה חדשה בה מבוקש להוסיף יחידות דיור ומס' קומות.

מבוקש להקים בנין מגורים ע"פ תכנית רנ/10 ברחוב שד' שלמה המלך.
 יש לחשב קומת עמודים מפולשת כשטח שרות.
 אישור מחלקת איכות הסביבה לענין מיקום חדר אשפה.
 קבלת חוות דעת יועץ תחבורה לענין החניות.
 מחסנים בדירות בתאום עם מהנדס הועדה.
 מבוקשת תוספת של 3 קומות בהקלה, יש לתקן התכנית בהתאם.
 עפ"י התכנית התקיפה, מס' הקומות הינו 5 קומות על קומת מסחר, אם מבוקשת הקלה של 3 קומות, צריך לציין 8 קומות על קומת מסחר.
 יש להקצות דירות לבני המקום עפ"י וכמתחייב מתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
 תמהיל הדירות בתאום עם מהנדס העיר.

הבקשה להקלה בצפיפות - תוספת של 30% יחידות דיור, במקום 15 יחידות המותרות עפ"י תכנית, מבוקש 19, הקלה במספר הקומות - תוספת 3 קומות, במקום 5 קומות על קומת מסחר, מבוקש 8 קומות על קומת מסחר, פורסמה בעיתונים ישראל היום ביום 5.6.15, מוקד והמבשר ביום 5.6.15, ההודעה פורסמה בנכס וצולמה, הגובלים חתמו.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 2015006 מתאריך 29/07/2015 הוחלט :

לאשר בתנאים :
 תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
 תיקון הערות חו"ד.
 קבלת אישור יועץ התנועה לוועדה.
 השלמת הדרישות.
 בתנאי מהנדס העיר.

מובא לדין במליאת הועדה ע"פ דרישת חברת הועדה אביבה שקד לפי סעיף 18 (ז') לחוק.

מהלך דיון

1. חברת הועדה, אביבה שקד, מציגה את פנייתה לישיבת הוועדה :
 - ההחלטה היא תקדימית כדברי רה"ע בישיבת ועדת משנה שדנה בתיק.
 - יש כאן החלטה שהיא כבדת משקל והיא תשפיע על כל הבקשות לפי תכנית רנ/10.
2. יועמ"ש עו"ד כהן מסביר את הסעיף 18(ז) לחוק תכנון ובניה שמאפשר את הדיון.
 קיימות 3 אפשרויות לקבלת החלטה :
 - לאשר את החלטה של ועדת המשנה.
 - לבטל את ההחלטה.
 - להחזיר לדיון לוועדת המשנה.
3. מסביר על בעיותיו מימוש תכנית רנ/10 ואת שטח הדירות הגדול - 150 מ"ר עיקרי.
 מהנדס העיר, אריה גלברג מסביר שתוספת הדירות בהקלה היא ללא הוספת שטחי בניה, וכך ניתן להגיע לשטחי דירות יותר הגיוניים.
4. חבר הועדה עוזי אשואל : יש להכין תכנית בינוי על כל שטח רנ/10 עם תוספת דירות 30% ולבחון את ההשפעה על העיר.
5. חבר הועדה אביאני עדי : הדיון פה הוא על תוספת מינורית.

6. חבר הועדה רזי אחרק : אין טעם לבנות דירות בשטח 150 מ"ר עיקרי. יש סיכון שדירות אלו יפוצלו לדירות נוספות. אם רוצים ניתן לעשות דיון כללי על רנ/10, אך זה לא המקרה פה.
7. יו"ר ועדת משנה, חנוך עוז : שטח תכנית רנ/10 כ-40 דונם שהם 400 דירות, בהתאם לצפיפות של 10 דירות לדונם.
גם אם נכפיל נגיע לתוספת של 400 דירות, שזה מספר קטן יחסית בהשוואה לתב"ע המדוברת לפיצול דירות.
8. חבר ועדה יעקב אדמוני : אם נתנו לקודמים (בהקשר של תוספת דירות בתב"ע), יש לתת גם פה.
9. רה"ע שלום בן משה : הכוונה בביטוי החלטה תקדימית הינה מבחינה שזו בקשה ראשונה כזו, ולא בהבט של השפעתה העירונית.
יש לקיים דיון כולל על תכנית רנ/10.
רה"ע קרא להצביע.

החלטות

החלטה : לאשרר את החלטת ועדת המשנה לתוספת 30% דירות בהקלה לפרויקט.

מתנגדים : אביבה שקד, משה סיני ועוזי אשואל.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

		- אישור מ.מ.י .
		- אישור תאגיד המים.
		- אישור יועץ התנועה לוועדה.
הושלם	21/05/2017	- אישור אגף שפ"ע לנושא פינוי אשפה, אוורור חניונים, מערכות מינדפים למסחר.
הושלם	21/05/2017	- אישור המשרד להגנת הסביבה לחניונים התת קרקעיים.
		- אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
הושלם	21/05/2017	- אישור יועץ נגישות.
		- אישור יועץ בטיחות.
הושלם	21/05/2017	- אישור משרד הבריאות למסחר/תעסוקה.
		- אישור משרד העבודה לנושא מעליות.
הושלם	21/05/2017	- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
הושלם	21/05/2017	- אישור חברת חשמל.
הושלם	21/05/2017	- אישור YES ו- HOT
הושלם	21/05/2017	- אישור רשות שדות התעופה(בניינים בגובה כולל מעל 20 מ' ואנטנות).
		- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
הושלם	21/05/2017	- חתימת מהנדס על נספח לטופס הצהרה.
הושלם	21/05/2017	- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
הושלם	21/05/2017	- הצהרת מהנדס וטופס מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם		- מינוי אחראי לביקורת.
לא הושלם		- מינוי אחראי לביצוע השלד.
		- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
		- **דרישות טכניות**
לא הושלם		- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל הבדיקות הבאות :
לא הושלם		- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
		- בדיקות מערכת אספקת מים.
		- בדיקות מערכת דלוחים.
		- בדיקות מערכת סולארית.
		- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
		- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
		- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת המטרת קירות.
		- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת איטום גגות.

- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת חוזק הדבקות אריחי פסיפס וקרמיקה לפי ת"י 1920 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי-חיפוי אבן בשיטות מתועשות- בדיקת התאמה למפרט מהנדס, בדיקת שליפה לאבן שלמה.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- שליפת ברגי עיגון לחיפוי אבן לפי ת"י 2378 חלק 2.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת לנושא בדיקות מרחבים מוגנים :
- בדיקת מערכת אורור וסינון .
- בדיקת טיח ממ"ד.
- בדיקת פרטי מסגרות.
- בדיקת אטימות ממ"ד.
- חוזה בדיקה עם מעבדה מאושרת לנושא צוברי גז
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- בדיקת אי המצאות גז ראדון במרתפים.
- בניה רוויה/מסחר/ציבורי- כל הבדיקות הנדרשות לפי אישור איגוד ערים לכיבוי אש.
- המצאת תקליטור הכולל קובץ תכנית ההיתר בפורמט DWG
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה.

לא הושלם

לא הושלם

אהובה

אהובה אחרק - מזכירת ועדה

עורך הדרישה :

בכבוד רב
יו"ר ועדת המשנה
חנוך עוז