

ועדה לענייני תכנון מס' 10

מיום 27/11/2017

באולם ישיבות

משתתפים:

מר זיו דשא – ראש המועצה
מר אפרים צוק – יו"ר ועדה לענייני תכנון מועצה מקומית
מר אריה פולק-מ חבר ועדה

נוכחים:

מר עמוס כהן- חבר ועדה
מר אבי הוסמן- גזבר המועצה
מר נדב הדר- מהנדס המועצה
מר יוסי ברזלי- יועץ משפטי מועצה מקומית

סדר יום

1. תמ"א 38 ברמת צבי

- 1.1 **פרטי המקרקעין:** גוש 11308 חלקה 41 מגרש 211
- 1.2 **יזם התכנית:** קבוצת נהרה פיתוח בע"מ
- 1.3 **מטרת הדיון:** לימוד התוכנית לצורך גיבוש עמדת המועצה בנושא
- 1.4 **דיון:** היזם ברזלי מקבוצת נהרה הציג את התוכנית וציין את הנקודות הבאות:

1.4.1 מצב קיים

- 1.4.1.1 מבנה 211 זהה למבנה 209 שנמצא לקראת סיום הבנייה
- 1.4.1.2 המבנה בן 3 קומות כולל קומת עמודים, 13 יחידות דיור
- 1.4.1.3 לדיירים במבנה אין חניות בתחום המגרש
- 1.4.2 **מצב מתוכנן**
 - 1.4.2.1 היזם מעוניין להוסיף 3.5 קומות מתוכן 2.5 קומות מתוקף התמ"א וקומה נוספת מתוקף התב"ע

- 1.4.2.2 סה"כ יחידות דיור כולל הקיימות מסתכם ל- 27 יחידות
- 1.4.2.3 כל החניות של הדיירים כולל הקיימות מתוכננות בתוך המגרש

1.5 **החלטות:** וועדת תכנון מחליטה לתמוך בפרויקט מאחר והפרויקט משפר את איכות חייהם של התושבים, מוסיף מלאי דירות בעלות סבירה ומשפר את מאזן החניה במרחב, כל זאת מבלי לפגוע במרחב הציבורי.

2. פינוי בינוי מתחם הגורן, רחוב העלייה

2.1 **פרטי המקרקעין:** גוש 11306 חלקה 95, גוש 11307, חלקות 91,50,53,43-47,81-87

2.2 **יזם התכנית:** עמרם את נידם

2.3 **הצטרפו לדיון נציגי היזם:** יורם אסידון - מנה"פ, אבי פרץ - מנהל פרויקטים עמרם את נידם, ניב שדה - מהנדס ראשי, יריב לוסטינג - אדריכל.

2.4 **מטרת הדיון:** לימוד התוכנית לצורך גיבוש עמדת המועצה בנושא

2.5 **דיון:**

2.5.1 האדריכל יריב לוסטינג הציג את הפרויקט, מספר נקודות ראויות לציון בפרויקט:

2.5.1.1 כמות יחידות הדיור במתחם מתוכננת לגדול מ 36 עד ל- 180

2.5.1.2 לצורך מימוש הפרויקט נדרשת המועצה לוותר על כ- 2,000 מ"ר של אב"צ

2.5.1.3 המבנים כוללים 7 קומות

2.5.1.4 השצ"פ הצמוד לתכנית מתוכנן לא נכון ולא יאפשר שימוש של הציבור

2.6 **החלטות:**

2.6.1 שטחי ציבור במושבה ובמרכז בפרט הם משאב במחסור והרשות לא יכולה לוותר עליהם.

2.6.2 המבנים גבוהים משמעותית מהמבנים בסביבה הכוללים מקסימום 3-4 קומות.

2.6.3 לאור האמור לעיל וועדת תכנון לא ממליצה לאשר את הפרויקט.

3. מלונית לפני הכניסה לרמת הנדיב תכנית מס' 353-0076653

3.1 **פרטי המקרקעין:** גוש 11706 חלקה 9 וחלק מחלקה 5

3.2 **יזם התוכנית:** קפלן וצוקרמן

3.3 מטרת התוכנית: הכנת תב"ע עדכנית למתחם שייעודו על פי תכנית

ש/1130 הינו שטח חקלאי מוגן

3.4 מטרת הדין:

3.4.1 הצגת ממצאי בדיקת המהנדס בהתאם להחלטת ועדת תכנון מס' 9 לפיה "מהנדס המועצה יבחן את הרציונל של תב"ע ש/84 ואת הרלוונטיות של תמ"א 35 לעניין פרויקט המלונאות במתחם.

3.5 בדיקה:

3.5.1 ש/84 קודמה באמצעות בעלי המתחם הנוכחים קפלן וצוקרמן, בהתאם לתב"ע הנ"ל השטח בו מעוניינים להקים מלונת הינו כיום שטח חקלאי מוגן, התב"ע הנ"ל מוגדרת כ"שטח לשירותי תיירות" ובכלל זה למסעדה, בית קפה וחנויות.

3.5.2 שטח "צמוד דופן" בהתאם להגדרות בתמ"א 35 מפורט להלן "בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי, לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי".

3.5.3 בסעיף 6 הוראות תכנון כלליות ניתן הסבר לפיתוח צמוד דופן בתכנית מתאר מחוזית. בהתאם לסעיף הנ"ל תכנית תופקד רק אם תוספת השטח צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח.

3.5.4 במקרים חריגים תוספת שטח לפיתוח מיועדת לשירותי תיירות המשרתים אתר ביקור סמוך.

3.6 החלטה:

3.6.1 המתחם הנ"ל אינו צמוד דופן לשטח המיועד לפיתוח מלונאי ואינו תומך בשירותי תיירות ברמת הנדיב.

3.6.2 לאור האמור לעיל הוחלט לא לשנות את ההחלטה בעניין התכנית ולא לתמוך בתכנית המוצעת.

4. מגורים מלונאות ומסחר במתחם דניאל

5. פרטי המקרקעין: גוש 11304 חלקה 5

6. יזם התוכנית: אור קרניאל

7. **מטרת התוכנית:** הכנת תב"ע עדכנית למתחם שייעודו על פי תכנית ש/1307/א הינו מתחם מלונאי.

8. **מטרת הדיון:** לימוד התוכנית לצורך גיבוש עמדת המועצה בנושא

9. **דיון:**

9.1 אור קרניאל הציג את התכנית, לדברי אור קרניאל התכנית המאושרת במקום לא מומשה מאחר ואינה כדאית כלכלית.

9.2 התכנית המוצעת כוללת עירוב שימושים וחניון תת קרקעי גדול המפנה את הקרקע לשימוש יעיל יותר.