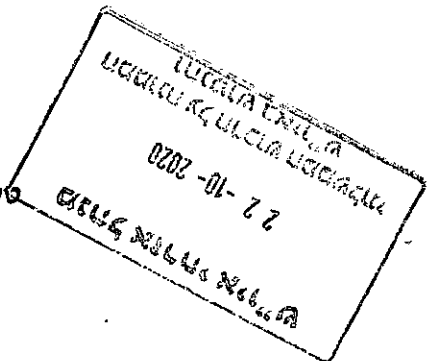




רחוב הר הגלעד 2 אלקנה
טלפון: 03-9151205 פקס: 03-9363103



22 לאוקטובר 2020

מידע תכנוני למגרש 201 בתב"ע 125/14
שטח ציבורי פתוח באלקנה

1. שטח המגרש הינו 6,332 דונם.
2. השטח הינו שטח ציבורי פתוח עפ"י תב"ע 125/14.
3. ועדת בניין עיר, בישיבתה מיום 18/10/20, החליטה על חלוקת המגרש ל201 א' ו 201 ב'. מצ"ב פרוטוקול הוועדה ומסומן באות א'.
4. השימושים המותרים על המגרש הם כמופיע ברשימת התכליות והשימושים המותרים של תב"ע 125/14 בסעיף שטח ציבורי פתוח.

נספח א'

בכבוד רב,

אסף וולף, אדר'
מהנדס המועצה המקומית
אלקנה



ב"ה, ל' בתשרי, תשפ"א
18 לאוקטובר 2020
ועדות- בנין עיר-

**פרוטוקול ישיבת וועדת בניין עיר מס' 9
שהתקיימה ביום א', ל' בתשרי תשפ"א
(18/10/20)**

נוכחים:

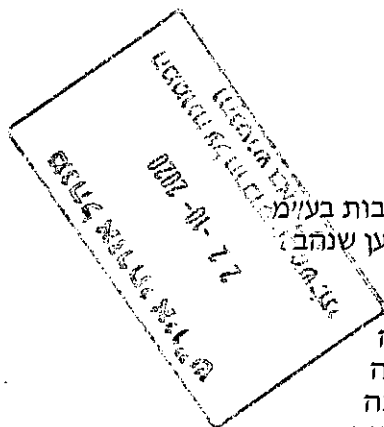
ראש המועצה	אסף מינצר
חבר מועצה	טוביה ארליך
חבר מועצה	צביקה רוזן
חברת מועצה	כוכבה חגי
חבר מועצה	רחמים אשואל
חברת מועצה	אפרת רוזנבלט
חבר מועצה	ארי ציגלר
חבר מועצה	לירן בן שושן
חבר מועצה	מני לנדאו

מוזמנים:

יהושע שפונדר
דנית שנהב, אדר'
משפחת גייגר

משתתפים:

מנכ"ל המועצה	אסף שפירא
מהנדס המועצה	אסף וולף - אדר'
יועמ"ש המועצה	אשי דל - עו"ד
מנהלת פרויקטים	ענת פרידמן - עו"ד



ישיבת ועדת בנין עיר מס' 9 – סיכום ישיבה

1. אישור תוכנית חלוקה – מגרש 201 בתב"ע 125/14

אסף מינצר:

אנו עומדים בפני פיתוח שכונת הראשונים. מבנה המועצה, שהינו מבנה לשימור, מצוי על מגרש 201 שהינו שטח ירוק. על מנת לקבל הקצאה למגרש זה ולאפשר למועצה לקבל תקציבים ולפתח את המגרש, הומלץ לנו, ע"י המנהל האזרחי, לבצע תוכנית חלוקה של המגרש ל201א ו201ב. האשקוביות המצויות בשטח המגרש מסומנות להריסה. לאחר שנערך דיון על ידי חברי המועצה וקבלת התייחסות המהנדס, נערכה הצבעה.

הצבעה:

בעד – פה אחד (8)

*אפרת רוזנבלט נכחה, אך לא ענתה כשנשאלה מהי הצבעתה.

2. מגרש 500 בתב"ע 125/14/1, דיור מוגן

אסף מינצר:

בפנינו נמצאת בקשה להיתר בניה לפי התב"ע הקיימת כיום. כמו כן, בישיבות של היזם מול משרד השיכון והמינהל האזרחי, הוצעו פתרונות נוספים לתועלת הציבור, בכפוף לשינוי תב"ע, אותם תפרט האדריכלית. בדיון היום אנו מבקשים כוועדה מקומית לאשר את התנאים להיתר לפי הבקשה שהוגשה וכן להמליץ על שינוי התב"ע בנושאים הדורשים החלטה של הוועדה המחוזית. אדגיש כי השינויים אינם משנים את נפח הבנין המאושר בתב"ע וכן אינם מוסיפים לגובה הבנין המאושר. השינויים נדונו והומלצו על ידי ראש לשכת התכנון במנהל האזרחי וכן על ידי אדריכל המחוז במשרד השיכון.

טוביה ארליך:

כאחד המבוגרים באלקנה שהגיעו לגיל המדובר, נרשמתי יחד עם תושבים נוספים לפרויקט הדיור המוגן, האם אני רשאי להשתתף בדיון?

אשי דל, עו"ד:

כפי שייצגתי בעבר לגבי חברי מועצה שרכשו דירות בשכונה מסויימת, העובדה שחבר מועצה הוא אחד ממאות תושבים בשכונה, הדבר אינו מהווה מצב של חשש לניגוד עניינים המונע מחבר המועצה להשתתף בדיון ובהצבעה בנושא. לא מדובר בעניין אישי אלא בעניין המשותף למאות משפחות וכך גם במקרה זה, אין מניעה מהשתתפות של חבר מועצה שמעוניין להיות אחד ממעל 200 משפחות שיתגוררו בפרויקט. אין כאן חשש לניגוד עניינים.

דנית שנהב, אדר':

- במקביל לבקשה להיתר המופיעה בפניכם אנו נבקש את המלצתכם לשלושה שינויים בתב"ע הקיימת:
1. תוספת של קומת ביניים במסגרת הגובה המקסימלי והנפת המותרים כיום.
 2. התוספת, בסך 2,000 מ"ר תופיע בזרוע הצפונית והדרומית בלבד, כאשר באמצע המבנה יש קומה בגובה כפול.
 3. כניסת רכבים פרטיים לפרויקט ממערב (דרך מגרש 601), ולא רק כניסת רכבי חירום ותפעול כפי שמאושר כעת.

(לאחר שנערך דיון על ידי חברי המועצה וקבלת התייחסות מהנדס המועצה, היועמ"ש, היזם ואדר' הפרויקט, נערכה הצבעה ע.פ.).

הצבעה:

1. לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים שקבע מהנדס המועצה (נספח א')
2. להמליץ על שינוי התב"ע 125/14/2 לסיכום הנאמר בדיון:
 - a. מס' יחידות בית אבות ללא שינוי.
 - b. שטח בניה מותר – תוספת 2000 מ"ר.
 - c. שטח תכנית מירבי מותר – ללא שינוי.
 - d. מס' קומות מירבי - 14 קומות מעל מפלס קומת הכניסה ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה. בנוסף תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. האמור אינו משנה מנפח הבנין או הגובה המאושר בתב"ע המקורית.
 - e. גובה בניה מירבי מותר – ללא שינוי.
 - f. מגרש מס' 601 - תותר גישה לחניון לכלי-רכב של הדיירים, רכבי חירום/הצלה, תחזוקה/שירותוקלנועיות/אופניים, כמו כן יישמר שטח למעבר ציבורי

בעד – פה אחד (9)

3. בקשה להיתר לבית מגורים חדש כולל בקשה להקלה – מגרש 179 בתב"ע 125/1 רחוב שושנת העמקים

אסף וולף אדר':

המדובר בבינוי בית חדש בשטח של 273 מ"ר על מגרש 179 המצוי ברחוב שושנת העמקים. הבקשה כוללת הסתמכות על תנאי תב"ע 125/19 הדורשת נסיגה בתכנון הקומה העליונה. אני ממליץ לאשר את ביטול הבקשה לנסיגה ועל אישור הבקשה להיתר בכפוף לתנאים (נספח ג') כפי שקבענו גם במקרים קודמים.

(לאחר שנערך דיון על ידי חברי המועצה וקבלת התייחסות מהנדס המועצה, נערכה הצבעה ע.פ.).

הצבעה:

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים שקבע מהנדס המועצה (נספח ג') ולהמליץ על הקלה לפי בקשת בעלי המגרש.
בעד – פה אחד (9)

הישיבה ננעלה.

אושר להפצה:

רשמה:

ענת פרידמן, עו"ד
מנהלת פרויקטים