



תאריך: 04/05/2016
כ"ו ניסן תשע"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שדרות

פרוטוקול ישיבת ועדה משנה

ישיבה מספר: 2016004 ביום שלישי תאריך 19/04/16 י"א ניסן, תשע"ו בשעה 08:00

השתתפו:

חברים:

אלעד קלימי

דורון טקטוק

טל נחשונב

נציגים:

רם סלחוב

סגל:

יואב לפידות

יוסף נעמת

מוזמנים:

עו"ד בני סעדון

נעדרו:

חברים:

שיטריט ליאור סבטלנה

שאובי משה

נחשונב חוה

אוליאל מלכה יהודית

נציגים:

אסתי אזולאי

איתי אבני

נציג כיבוי אש-דוד שיטריט

זיגו מרקוס

אירנה ניידמן

חגית אלמוגי

דוב גילברט

מפקד תחנת שדרות

סגל:

חלי חביב

- יו"ר ועדת משנה

- חבר

- חבר

- איכות הסביבה

- מהנדס הוועדה

- מפקח בנייה

- יועץ משפטי לעירייה

- חבר

- חבר

- חבר

- חבר

- נציג משרד הבריאות

- ממ"י

- מכבי אש

- משהב"ש

- משהב"ש

- משרד הפנים

- משרד הפנים

- משטרה

- מזכירת ועדת בניין ערים

עיריית שדרות



טלפון: 08-6620222, פקס: 08-6897108

פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	611-0338293	חניון צה"ל פארק הילדים	1884	65	65	3
2	35/101/02/21	שב' הכלניות	1881	60	60	4
3	611-0416792	מרכז קהילתי לבני העדה האתיופית	2487	201	201	5

עיריית שדרות



טלפון: 08-6620222, פקס: 08-6897108

תוכנית מפורטת: 611-0338293

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה משנה ישיבה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/2016

שם: חניון צה"ל פארק הילדים

שטח התוכנית: 27,005.000 מ"ר

לתיכנית	יחס
35/101/02/21	שינוי ל-
5/101/02/21	שינוי ל-
7/101/02/21	שינוי ל-

בעלי עניין:

יזם: וועדה מקומית שדרות

כתובת:

שדרות שדרותנאות המייסדים

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 1884 חלקות: 65

גוש: 1895 חלקות: 142

גוש: 2481 חלקות: 61

מטרת הדיון

שינוי בצורת המגרש המיועד למבנה ציבור

מטרת התכנית

הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, חניון ודרך.

מטרת הדיון

תב"ע פארק הילדים:

יואב מסביר שנותנים תוכן ויעודים לפארק, השארנו מקום ליד בייס הרואה לבניית מבנה ציבור כך שיהיה אפשר

לבנות בצורה מכסי בקווי בניין

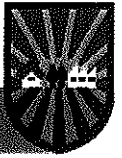
הדיון הוא המלצה להפקדה בסמכות מחוזית

החלטה: להמליץ למחוזית להפקיד

החלטות:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד

עיריית שדרות



טלפון: 08-6620222, פקס: 08-6897108

תוכנית מפורטת: 35/101/02/21

סעיף: 2

פרוטוקול ועדה משנה ישיבה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/2016

שם: שכי הכלניות

בעלי עניין:

יזם: משרד השיכון

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

כתובת:

שדרות שדרותשכונה (בתכנון)

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 1881 חלקות: 60

גוש: 1882 חלקות: 22-72

גוש: 1884 חלקות: 23-129

גוש: 1895 חלקות: 134-145

גוש: 2828 חלקות: 7-10

מטרת הדיון

אישור נספח בינוי ותשתיות שכי הכלניות

מטרת התכנית

קביעת הוראות בניה לשכי חדשה הכוללת מגורים מבנה ציבור מסחר שצ"פים פארקים יער דרכים.

מטרת הדיון

בינוי שכי הכלניות:

יואב מסביר את נספח הבינוי והתשתיות-מדובר בהעמדת המבנים בשטח המגרש על מנת שנוכל לתת אישור למשרד השיכון תחילת ביצוע

החלטה: לאשר

החלטות:

לאשר את התכנית

עיריית שדרות



טלפון: 08-6620222, פקס: 08-6897108

תוכנית מפורטת: 611-0416792

סעיף: 3

פרוטוקול ועדה משנה ישיבה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/2016

שם: מרכז קהילתי לבני העדה האתיופית

שטח התוכנית: 24,557.000 מ"ר

יחס
לתכנית
115/03/21
שינוי ל-

בעלי עניין:

יזם: וועדה מקומית שדרות

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

כתובת:

שדרות שדרותנאות הנביאים

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2487 חלקות: 201

מגרשים לתכנית: 903 בשלמותו מתכנית: 115/03/21

920 בשלמותו מתכנית: 115/03/21

מטרת הדין

דיון להפקדה

תבי"ע בסמכות מקומית

מטרת התכנית

מטרת התכנית:

ניוד זכויות בניה בין מגרש 903 למגרש 920

שינוי קווי בניין במגרש 920

הגדרת מספר קומות והתרת מרתף במגרש 920

מטרת הדין

בי"כ אתיופים בשכונת הנביאים

יואב מסביר כי מדובר בהסדרת מגרש עם זכויות בניה וניוד זכויות לבניית בית כנסת לעדה האתיופית

תבע בסמכות מקומית

החלטה: להפקיד

החלטות:

להפקיד את התוכנית

עיריית שדרות



טלפון: 08-6620222 , פקס: 08-6897108

תאריך: 04/05/2016

פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגורש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	2015104	220857	1885	109	9	עיריית שדרות	רומא שדרות	7



תיק בניין: 220857

מספר בקשה: 2015104

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה משנה ישיבה מספר: 2016004 בתאריך: 19/04/2016

מבקש:

הגשה 22/07/2015

• עיריית שדרות

כיכר הנשיא 1 שדרות

בעל הנכס:

• מינהל מקרקעי ישראל
ב"ש

עורך:

• נתנאל בלוקא
וייצמן 125 כפר סבא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רומא שדרות

גוש וחלקה: גוש: 1885 חלקה: 109 מגרש: 9 יעוד: חניון

תאור בקשה

חניה ציבורית תכנית פיתוח

מהות הבקשה:

פיתוח גניון וחניה ציבורית באזור התעשייה בהמשך לרחוב רומא

הערות המחלקה:

ניכנס שוב לדיון בעקבות החלטת בית משפט
זומנו שוב כל הנוגעים בדבר

מהלך דיון:

בקשה לחניון רכב קל בסמוך למבנה חב' "אסוס" המיועד לאמדוקס
בני: הם הגישו עתירה לבית משפט ומשכו את הערר שהוגש כי זה מה שבית משפט החליט
רם: לא עברנו על המסמך האקוסטי
יואב: קיבלנו את ההנחיות שלכם ועמדנו בדרישות של איכות הסביבה ודרך אגב לא מדברים על החניון לרכב כבד אלא
לקל
רם: אנחנו רוצים לראות את המסמך האקוסטי [בינתיים המסמך נמסר לרם]

ניכנסים לדיון: חב' נופר [נדב לוסקי ושרון לישע] וחב' אסוס [שלומי אסולין]

אלעד מקריא את החלטת בית משפט

שרון: יש להם טענה שדנתם בועדה הקודמת שלא בפניהם ודחיתם את ההיתר על הסף ולכן בית משפט אמר שקודם
תשמעו אותם ואז תחליטו.

בני: באותה ישיבה הגשתם את התנגדותכם

שרון: באתי היום לומר את דבריי ואז תשמעו אותנו ותחליטו

שלומי: הבקשה שלנו זה להיתר לחניון רכב קל כאשר החלטת הועדה התנתה את האישור בכניסה לחניון גם דרך
המגרש הפרטי וגם דרך הכביש הציבורי, אנחנו רוצים להקים חניון לרכב קל יהיה שער אצלנו והחניון יהיה ציבורי
מכיוון הכביש, כשאתם קיבלתם החלטה לבטל את האישור הקודם טענתם שאין הסכם של המינהל אך יש ויש לנו
מספיק חניות על הגג.

בהחלטה הקודמת לא קראתם לנו להשמיע את הטענות שלנו והטענו אתכם והראו תשריט רק לרכב כבד אבל בעל
הקרע זה המינהל והמינהל חתם על הבקשה לחניה.

שלומי מציג את התשריט ואת החוזה של חב' נופר ומסביר שהחוזה הוא ל-25 דונם וכל השטח זה 35 דונם.

יש תשריט חדש של המינהל בשם עיריית שדרות המראה אפשרות גם לרכב קל. הטענות שלהם לא רציניות החניון פתוח
מכיוון הכביש התשריט מול המינהל מתאים גם לחניון קל ואנחנו מבקשים ביטול הביטול שהחלטתם בועדה הקודמת
כי הכל היה בתאום עם ראש העיר.



בני: יש לך מספיק חניות במגרש שלך?

שלומי: כן, הגשנו את הבקשה לראש העיר שיהיה לאמדוקס רווחת חניות ולא רק תקן, אנחנו משקיעים את כל הכסף לחניון פתוח ללא תמורה בניגוד לרכב כבד.

שרון: מדובר בחניה המשרתת רק את אמדוקס, יש לכאורה שתי כניסות לחניה אבל מרומא אף אחד לא ייכנס וזה רק למבנה של שלומי, מי יחנה שם?

יואב: מי שיבוא לחניון לרכב כבד

שרון: מי שיבוא לחניון רכב כבד יחנה אצלנו הוא מקבל שרות מאצלנו לשמירת הרכב הפרטי ולחניה אצלנו

אלעד: יכול להיות שיבואו מעט אנשים ויחנו שם

נדב: אני צריך יותר שטח ויש לי את האופציה להגדיל את החניון אבל הוא לוקח את זה לטובתו האישית, מהשטח של החניון אין מעבר יש רק 3-4 מטר ואני פיתחתי את הקרקע והשקעתי כסף בלהוריד את העצים ולסדר את השטח על חשבוני.

אלעד: העירייה עשתה לך חוזה על שטח מסויים אז למה לפתח מעבר לזה?

שרון: יש לנו פחות שטח ממה שנתנו לנו בפועל

נדב: אני פיתחתי את כל השטח

שרון: יש מפה מצבית מלפני הפיתוח ויש הבדלים בגבהים שאנחנו מילאנו את השטח והורדנו עצים

נדב: זה נטו רק למבנה שלו וכולם נלחמים בשביל לתת לו חניה רק לביניין שלו כי אין מצוקת חניה בכל אזור

התעשייה, פיתחתי על סמך היתרים ודיונים עם העירייה, מוציאים לו צו הפסקת עבודה על בניית גדר בשצ"פ ופוחדים לתת לו את זה

יואב: זה אותו שטח שדנו בזה

אלעד: אני רוצה להבין, בא בן אדם עובד בשטח שזה לא שלו על סמך מה?

נדב: אני קראתי את התכנית עליתי לשטח פיתחתי את הקרקע קניתי אדמה מהמינהל ונטעתי עצים מול קקל וזה

שניסו לשנות ולהעביר לרכב קל פה התחילה הבעיה והיום מעכבים לי את הפתיחה ואין סיבה רק בשביל לראות מה קורה איתו.

אחרי שנתנו לשלומי פניתי אליו וביקשתי ממנו למצוא פתרון משותף אבל הבן אדם קיבל הבטחות מאחרים והוא פנה אליי מתחנן שאתן לו את הקרקע.

שלומי: לא פניתי ואתה רק רצית כסף

אלעד: אני רוצה לתמצת את הטענות של חבי' נופר העיריה נתנה להם היתר לרכב כבד וזה ל-33 דונם?

יואב: יצא מכרז והם זכו בו ונתנו היתר לפי זה

שרון: אין גם את ה-25 דונם האלה יש מודד בשטח

אלעד: בחוזה כתוב כ-25?

שרון: כן, ומיועד לקבל עוד שטח במידה ויחסר ברח' הנחלים

אלעד: בחוזה הבטיחו 25 דונם וקיבלתם פחות?

שרון: יש בשטח כ-20 דונם

אלעד: אתה רוצה להגדיל על השטח הבא בשביל לקבל אותו? למי שייך השטח הבא?

בני: זה התשריט שמצורף למכרז כמו ההיתר

שרון: לא נכון חסרים לנו כ-9 דונם

בכל מקרה אנחנו נפנה לוועדת ערר ואסור לכם לתת היתר עד אז, אני פונה לחברי הוועדה ששימו לב בהחלטתם החניון שונה מכבד לקל רק אחרי החלטת הוועדה האחרונה השינוי יעוד נעשה אחרי שהוועדה החליטה לבטל את החניון הקל

יואב: צודקים זה שונה לקל

שלומי: הטעו את הוועדה ולא הראו שהמינהל חתום

שרון: ביום הדין היה תשריט של רכב כבד ואחרי הוועדה רצו ושינו לרכב קל

הכניסה והיציאה לחניון לא הגיונית שיהיה משטח פרטיזה סמוך רק לביניין שלך

שלומי: לא נכון זה גם לשאר הביניינים

שרון: אמדוקס יושבים בספירים ובשדרות ולשניהם בעיית חניות אז תן בשטח שלך ולא בשטח העירייה ובנוסף איך

ניתן לחברה יזמית לעבוד על קיר בטון בשצ"פ?

אלעד: יוסי לטיפולך

שרון: אל תפנה לעובדים הזרים כי הוא הוציא צו ואמרו לו לא למסור

נדב: הוא פועל בצורה ביריונית בעירייה ופוחדים ממנו

אלעד: יוסי פועל בצורה ישירה

שרון: לא אמרנו את זה

יואב: נושא זה יטופל

שרון: אני מבקש שתיתנו לנו 30 יום להגיש ערר ואסור לכם לתת היתר

אלעד: תמצית הטענות: כתוב בחוזה 25 דונם ואין עפ"י החוזה לא כתוב שזה יהיה השטח לגדול עליו אבל זה הגיוני

ומתבקש, רשום בחוזה שתינתן אפשרות לגדול

נדב: יש מצוקה פי 10 לחניון רכב כבד מאשר רכב קל ויש לי כבר חוזים עם אנשים לרכבים כבדים וצריך להגדיל אין

מקום לכל הדרישות של הרכבים



שרון: ההתנגדות שלנו היא לא אישית אלא על קרקע שאני נגוע בה
נדב: אני אסיר את ההתנגדות ותפתחו לי את החוזה, אני מפסיד כסף על הקרקע הזו אז תפתחו את החוזה ותגדילו
אותו בשנים בהתאם להשקעה, במקום 5 שנים כפי שרשום תגדיל לי בעוד שנים
דורון: החוזה נבנה עפ"י החזר השקעה, הוא טוען שיש לו פחות שטח אז צריך לפתוח את החוזה ואולי זה יהיה ליותר
שנים
יואב: יש צדק בזה צריך לבדוק, הם אומרים ש25 דונם זה חמש שנים המדידה תראה פחות שיוסיפו את השנים בהתאם
להפסד. אני מציע שיבדקו את ההשקעה מול מה שהתקבל
בני: תביאו מפת מדידה ותראו כי בתשריט הקיים יש פחות מ-25 דונם ותציינו כי הגשנו עפ"י ה-25 ואתם מבקשים
שיתנו לכם עוש שטח או עוד שנים בהתאם
נדב: אני רוצה יותר שנים במקום יותר שטח

החלטה: חב' נופר תבצע מדידה מצב קיים בשטח ולפי תוצאות המדידה העירייה תשקול האם להביא מודד מטעמה
ואיך לפצות אם בכלל [בקשת נופר היא פיצוי באמצעות הגדלת תקופת החוזה ובתמורה הם יורדים מההתנגדות] עד
קבלת תגובת העירייה בנושא אין לדון בבקשה.

ה ח ל ט ו ת:

החלטה: חב' נופר תבצע מדידה מצב קיים בשטח ולפי תוצאות המדידה העירייה תשקול
האם להביא מודד מטעמה ואיך לפצות אם בכלל [בקשת נופר היא פיצוי באמצעות הגדלת
תקופת החוזה ובתמורה הם יורדים מההתנגדות] עד קבלת תגובת העירייה בנושא אין לדון
בבקשה.

ת. השלמה

גליון דרישות:

- לאחר בדיקת בקשתכם ובכדי שנוכל להמשיך לטפל בה הנכם מתבקשים
- למלא אחר הדרישות המפורטות להלן:
- תאום ואישור מיקום כניסה לרכב עם מחלקת כבישים
- אישור לביצוע הנחיות מחלקת כבישים
- מפה מצבית טופוגרפית
- אישור מחלקת שיפור פני העיר
- קבלת חוות דעת משפטית
- חתימת מ.מ.י
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
- אישור סידורים לנכים
- אישור משרד התחבורה
- חתימת חוזה של המבצע מול העירייה
- יש לקבל בקשה מסודרת ומפורטת מהיזם אל עיריית שדרות

אלעד קלימי- יו"ר ועדת משנה

יואב לפידות - מהנדס הוועדה