

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20090005 ביום ג' תאריך 12/05/09 י"ח אייר, תשס"ט בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-------------|--|
| נטר דוד | - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב |
| מזרחי משה | - חבר מועצה |
| סגל: | |

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| איריס לוין | - מהנדסת הוועדה המקומית |
| רז לירון - עו"ד | - יועצת משפטית לוועדה |
| קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|-------------|
| בונצל יצחק | - חבר מועצה |
| אילון יורם | - חבר מועצה |

נציגים:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| אדרי ורד | - נציגת המשרד לאיכה"ס |
| רש"פ משנה ראובן בראל | - נציג שרותי כבאות איילון |
| קויתי אביב | - נציגת משרד הפנים |
| אדרי גדי נירי | - נציג מ.מ.י. |
| סופיה צ'ציק | - נציגת משרד הבריאות |
| יוסי אוחיון | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| גלאון יובל עו"ד | - יועץ משפטי |
| הכהן סמדר | - מנהלת היחידה הסביבתית |

מוזמנים:

- | | |
|-----------|---------------|
| תמיר פוגל | - מבקר המועצה |
|-----------|---------------|

החלטה

לאשר

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20030156	353240502	6854	25	4052405ב'	פרנסי אברהם ודליה	קדם 62 שהם	4
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
2	20090028	353402600	6854	31	4026	אהרונאי אייל	הזוהר 8 ב שהם	5
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
3	20080132	353402700	6854	30	4027	בירן אמנון	קדם 33 שהם	7
	תאור הבקשה: סגירת מרפסת							
	שימוש עיקרי: מגורים							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20030156 תיק בנין: 353240502

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090005 בתאריך: 12/05/2009

מבקש:

■ פרנגי' אברהם ודליה

עורך:

■ שרגא ארנון

יסמין 39 כרמי-יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קדם 62 שהם

שטח מגרש: 400.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 25 מגרש: 2405ב' יעוד: מגורים דו- משפחתיים

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

מגורים דו משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית שינויים בבית קיים ביח"ד אחת, בבית דו משפחתי

2. חידוש החלטה מיום 27/2/07

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

♦ אשר מנחם ומאיה קדם 64 שהם תאריך התנגדות: 22/01/06

מהות ההתנגדות:

עיקרי ההתנגדות שהתקבלה בתאריך 22/01/06:

1. אי בניית קיר הפרדה במרפסת פוגעת בפרטיותם.
2. גובה הקומה של המבקשים גבוה משלהם.
3. המבקשים פגעו במעקה השיש של המרפסת הפונה לרח' קדם ולא תיקנו אותו.

ה מ ל צ ו ת:

לאשר חידוש החלטה מיום 27/02/07 בכפוף לדיווח המפקח על הבנייה לגבי ביצוע הקיר עפ"י דרישת הוועדה (מיום 27/02/07), והצגת תמונה מהחזית בה מופיע הקיר האמור לעיל.

ה ח ל ט ה**לאשר חידוש החלטה מיום 27/02/07****ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.**

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090028 תיק בנין: 353402600

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090005 בתאריך: 12/05/2009

מבקש:**הגשה 15/03/2009**■ **אהרוני אייל**

■ אהרוני סמדר

עורך:

■ לוי זמירית

הזוהר 8, שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הזוהר 8 ב שהם

שטח מגרש: 8362.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2928.80 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 35.03%

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 31 מגרש: 4026 יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ג' - בניה רוויה שינויים עם תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תוספת בנייה בקומה ג' ובחלל הגג

2. בקשה להקלה לניוד שטחים לחלל הגג

3. דיון בהתנגדות שכנים

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

♦ בן אדרת

♦ עצמון

הזוהר 8 ב דירה 3 שהם

הזוהר 8 ב דירה 4 שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 30/4/09 התקבל מכתב התנגדות ממשפחות בן אדרת ועצמון.

נימוקי ההתנגדות:

הגג משמש לדיירי הבניין למקום אחסון (יחיד) ולכן אין להם עניין להעביר את זכויותיהם למשפחת אהרוני.

ה מ ל צ ו ת:

1. בהתייחס לבקשה לניוד שטחים לחלל הגג:

- מאחר ומדובר ברכוש משותף שמשמש שטח אחסנה לכל הדיירים, נדרשת עפ"י חוק המקרקעין (סעיף 71 ב', סימן 1, פרק ו') הסכמה של בעלי הנכס (שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם), בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה מסוימת.

- עפ"י התכנון המוצג- השטח המצוין כשטח שירות בחלל הגג, נראה כשטח עיקרי, שכן בקומה ג' מבוקשים שטחי שירות לדירה.

2. בהתייחס לתוספת בקומה ג' - ניתן לאשר רק בכפוף להתאמת חומרי הגמר לקיים (פסיפס קרמי בגוון לבן שבור) וקירוי בגג רעפים. יודגש כי לא תותר תוספת בנייה מחומרים קלים (כגון פנל מבודד וכו').

3. לזמן המתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.
הגיעו המבקשים אהרונ סמדר ואייל ועורכת הבקשה זמירית לוי.
המתנגדים לא הגיעו.

אהרונ סמדר ואייל-המבקשים:

מבקשים תוספת בנייה בקומה ג' ובחלל הגג במסגרת הקלה לניוד זכויות לחלל הגג.
לאחרונה ניסו להגיע לפשרה עם המתנגדים (ע"י תשלומי איזון) אך טרם הגיעו איתם להסכמה.
על הבקשה חתמו 75% מהדיירים בבניין.
בתגובה לטענת המתנגדים כי שטח האיחסון הוקטן בגלל הקמת המעלית, עונים כי שטח האיחסון לא נפגע וזאת מאחר ומתחת לגרם המדרגות נותר שטח לאיחסון.
בבנין ישנם 8 דיירים, והדוודים של כולם (8) נמצאים בחלל הגג שמעל דירת השכן, ואילו בחלל הגג שמעל דירתם (במקום בו הם מבקשים לבצע תוספת בנייה) נמצאת רק הצנרת של הדוודים.
הם מוכנים להעתיק 4 דוודים לתוך חלל הגג שלהם, במידה וכאשר השכן יבקש לנצל את זכויות הבנייה בחלל הגג.

החלטה

לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד שטחים לחלל הגג בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. להראות תכנון הכולל פתרון לכל הדוודים בבניין בגג בצורה מוסתרת (בהתאם לנספח הבינוי) ובצורה שתאפשר ניצול זכויות בנייה בגג בצורה שווה לשני האגפים.
2. התחייבות המבקשים לשאת בתשלום מחצית מעלות העתקת 4 הדוודים, על מנת לאפשר ניצול זכויות הבנייה ע"י השכן, בחלל הגג שמעל דירתו.
3. התאמת חומרי הגמר לקיים, דהיינו, גג רעפים וציפוי קירות בפסיפס קרמי בגוון לבן שבור.
4. מילוי דרישות הוועדה המפורטות בגיליון הדרישות.
5. ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20080132 תיק בנין: 353402700

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090005 בתאריך: 12/05/2009

מבקש:**הגשה 05/11/2008****■ בירן אמנון****עורד:****■ ישרים סהר**

עמוס 9 חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קדם 33 שהם

שטח מגרש: 7528.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 30 מגרש: 4027 יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים סגירת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת מרפסת מטבח בדירה 8, עבור שטחי שירות בשטח של 16.10 מ"ר, בקומה 3 בחזית אחורית-

דיון חוזר

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

♦ אורגד (אוגשי) אמנון הזוהר 12 שהם

♦ שיק מתי קדם 33 א שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 13/11/08 התקבל מכתב התנגדות מאורגד (אוגשי) אמנון.

במכתב מפנה המתנגד את הוועדה, לערר משנת 2004.

בתאריך 18/11/08 התקבל מכתב התנגדות נוסף מאורגד (אוגשי) אמנון, המפנה לתקנון הבית המשותף

בו מצוין כי: "בחלקים אשר הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידות השונות, לרבות שטחי

קרקע, חלל גג וגג, אין זכויות לבניה נוספת".

בתוך כך מצרף גם את החלטת ועדת הערר משנת 2004 (המתיחסת לבקשה להיתר באותו מגרש)

הקובעת כי לא ניתן לאשר תוספות בניה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף (בהסתמך על תקנון

הבית המשותף), כמו כן התיחסה ועדת הערר לנושא השמוש המבוקש כשטח שירות.

בתאריך 23/11/08 התקבל מכתב התנגדות נוסף ממתי שיק.

עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה לתוספת בניה הינה חסרת תקדים בבנין.

- מדובר בתוספת קומה.

- חסימת אור ושמשי.

- פגיעה באיכות החיים.

ה מ ל צ ו ת:

עפ"י התכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 27/4/09 נראה שיש חלוקה לשטחי שירות.

יחד עם זאת ובהתאם להמלצת מהנדסת המועצה בישיבה הקודמת (מיום 24/2/09) - במידה והבקשה

תאושר יש להתאים את חומרי הגמר לקיים, דהיינו, גג מרעפים וציפוי קירות בפסיפס קרמי בגוון לבן שבור. יודגש כי לא תותר בנייה מחומרים קלים (כגון פנל מבודד וכו').

לטענת המבקש כי אושר לשכן ברח' קדם 31, גג קל:
הנושא נבדק ונמצא כי ברח' קדם 31, הוצא היתר בנייה לתוספת בנייה, כאשר הגג סומן בתכנית כגג בטון ולא גג מחומרים קלים- הנושא יועבר לבדיקת המפקח על הבנייה.

ה ח ל ט ה

1. לאשר הבקשה המתוקנת הכוללת שטחי שירות בהתאם לתב"ע ולדחות את התנגדות השכנים (מאחר ולא מדובר בהתנגדות בנושא תכנוני), בכפוף להתאמת חומרי הגמר לקיים, דהיינו, גג רעפים וציפוי קירות בפסיפס קרמי בגוון לבן שבור ובכפוף למילוי דרישות הוועדה המפורטות בגיליון הדרישות.
2. ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.
3. בכל מקרה שמורה לצדדים הזכות לפנות לערכאות לברור הסוגיה הקניינית.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה