

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20090006 ביום ג' תאריך 23/06/09 א' תמוז, תשס"ט בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|------------|--|
| נטר דוד | - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב |
| בונצל יצחק | - חבר מועצה |

סגל:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| איריס לוי | - מהנדסת הוועדה המקומית |
| תומר גור-עו"ד | - יועץ משפטי לוועדה |
| קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|-------------|
| אילון יורם | - חבר מועצה |
| מזרחי משה | - 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 |
| רז לירון - עו"ד | - יועצת משפטית לוועדה |
| הכהן סמדר | - מנהלת היחידה הסביבתית |

מוזמנים:

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

אישור פרוטוקול מס' 20090005 מיום 12/5/09

החלטה

לאשר

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090025	353059401	6855	197	א594	גורדון ברק	תרשיש 38 שהם	4
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
2	20090016	353025400	6855	150	254	יוסף לימור	טופז 10 שהם	6
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים א'- חד משפחתיים							
3	20090059	353217202	6845	63	ב'2172	צבן אריה	עדולם 23 שהם	7
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
4	20090066	353991009	6848	1	א1009	לוי רונן	דולב 9 שהם	8
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
5	20090002	353403108	6854	26	4031/8	סימן טוב חיה	הסלע 13 ב שהם	10
	תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים							
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090025 תיק בנין: 353059401

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090006 בתאריך: 23/06/2009

מבקש:**הגשה 15/03/2009**▪ **גורדון ברק**

▪ סלומון-גורדון רות

עורד:

▪ מרגלית גילה

ליפסקי 1 תל אביב - יפו מיקוד: 62195

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 38 שהם

שטח מגרש: 258.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 77.52%

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 197 מגרש: 594א

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים דו משפחתיים בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הריסת בית קיים ובניית יח"ד חדשה בקומה אחת

2. בקשה להקלות:

- ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע (34.94 מ"ר)

- בליטת פרגולה מעבר לקו בניין צדדי (1.80 מ' במקום 3.0 מ')

התנגדויות:

□ קבלת התנגדות

מתנגדים:

♦ קסמן צבי תרשיש 36 שהם

♦ קסמן רות תרשיש 36 שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 26/5/09 התקבל מכתב התנגדות ממשפחת קסמן צבי ורות.

עיקרי ההתנגדות:

1. מצוקת חנייה- מוצעת במגרש חנייה אחת בלבד.
2. מבוקשת חריגה מקו בניין לפרגולה בקו בניין צדדי, בשיעור של 40%.
3. לא ברור להם אם מגישי הבקשה הינם בעלי הנכס.
4. לא ניתנה להם אפשרות לעיין בתיק הנכס הישן של מגיש הבקשה.
5. בעבר, בעלי הנכס המקוריים התנגדו לחריגה שלו מקו בניין.
6. צפיפות ופגיעה במרקם העדין הקיים כיום בשטח.

המלצות:

לזמן המבקשים והמתנגדים.

בהתייחס להתנגדויות:

1. יש להגיש תכנית הכוללת 2 מקומות חנייה.
2. אין חריגה של המבנה מקוי בניין, אלא רק של הפרגולה בשיעור של 40%, חריגה שהוועדה רשאית לאשר עפ"י התקנות.
3. הבקשה הישנה כמו גם ההתנגדות לבקשה הישנה אינה רלוונטית לבקשה זו.

4. הטענה בדבר הגדלת הצפיפות, אינה רלוונטית מאחר והצפיפות נקבעת בתב"ע ולא בבקשה להיתר (הבקשה להיתר מממשת את הצפיפות שנקבעת בתב"ע).

מהלך הדיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.
הגיעו מטעם המבקשים : גורדון ברק והאדר' מרגלית גילה.
הגיע מטעם המתנגדים : קסמן צבי.

המבקשים

מעוניינים להרוס בית קיים ולבנות במקומו בית בקומה אחת. בתוך כך מבקשים הקלות לניוד שטחים (כ-35 מ"ר) מקומה א' לקומת קרקע והקלה (40%) בקו בניין צדדי לפרגולה (1.80 מ' במקום 3.0 מ').

המתנגד

מתגורר בבית הגובל עם הבית המבוקש (גובל בחזית בה מבוקשת ההקלה בקו בניין לפרגולה).
עיקרי התנגדותו :

- מצוקת חנייה- מוצגת בבקשה להיתר חנייה אחת בלבד במקום 2 חניות.
- הפרעה ויזואלית בגין חריגת הפרגולה מקו בניין והגדלת תכסית הקרקע.
- חשש מקינון יונים על הפרגולה שתהיה קרובה לגבול המגרש.

המבקשים

- יבצעו חנייה נוספת במגרש.
- מוכנים להקטין את הפרגולה, בהתאם להצעת פשרה שהציע יו"ר הוועדה.

לאחר שמיעת שני הצדדים , הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (כ-35 מ"ר) וקו בנין צדדי לפרגולה, בכפוף להקטנת הפרגולה באישור מהנדסת המועצה.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090016 תיק בניה: 353025400

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090006 בתאריך: 23/06/2009

מבקש:**הגשה 04/02/2009****■ יוסף לימור****עורך:****■ דביר הגר**

ברודצקי 19 רמת אביב מיקוד: 69051

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טופז 10 שהם

שטח מגרש: 468.00 מ"ר שטח בניה מותר: 220.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 47.01%

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 150 מגרש: 254 יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים.

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

מגורים א'- חד משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית שינויים הכוללת שינוי חזיתות הבית, תוספת בנייה ותוספת שער כניסה נוסף למגרש, בבית חד משפחתי

2. בקשה להקלה בקוי בניין צדדיים 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

ה מ ל צ ו ת:

לאשר השינויים כולל ההקלה בקוי בניין צדדיים, למעט שער כניסה נוסף למגרש.

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה בקוי בנין צדדיים (2.70 מ' במקום 3.0 מ'), בכפוף לביטול שער הכניסה הנוסף ותשלום היטל השבחה.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090059 תיק בנין: 353217202

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090006 בתאריך: 23/06/2009

מבקש:**הגשה 13/05/2009**▪ **צבן אריה**

▪ צבן רחלי

עורך:

▪ ווטסון גיס

הר דפנה 33 סביון מיקוד: 56530

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עדולם 23 שהם

שטח מגרש: 357.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 56.02%

גוש וחלקה: גוש: 6845 חלקה: 63 מגרש: 22172'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים דו משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית שינויים ותוספת בנייה בדירה בקומת קרקע (חצי מדו משפחתי)

2. בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע (21.53 מ"ר)

ה מ ל צ ו ת:

לאשר עם ההקלה לניוד זכויות.

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (כ-22 מ"ר) בכפוף לתשלום היטל השבחה.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20090066 תיק בנין: 353991009

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090006 בתאריך: 23/06/2009

מבקש:

▪ לוי רונן

▪ לוי מורן

עורך:

▪ כץ אבנר

חרושת 11 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: דולב 9 שהם

שטח מגרש: 269.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 1009א

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 12/9/69/שה

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים דו משפחתיים

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים חדש (חצי מדו משפחתי) הכולל: קומת קרקע+קומה א'+מרתף+גדרות +2

משטחי חנייה, בשכונה כ"ד

2. בקשה להקלה בקו בניין אחורי: 3.5 מ' במקום 5.0 מ' (30%) - קיר ללא פתחים

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

עמק איילון 155 שהם

♦ רינת אילון ואיילת

מהות ההתנגדות:

בתאריך 18/6/09 התקבל מכתב התנגדות ממשפחת אילון ואיילת רינת ממגרש 1006א'.

נימוקי ההתנגדות:

- בשכונה כ"ד מגרשים קטנים ורמת צפיפות גבוהה.

- הקטנת המירווח בין הבתים תהווה פגיעה בערך הנכס.

- פגיעה באורח החיים.

- ההקלה בקו בניין 3.5 מ' במקום 5 מ' הינה בקיר ללא פתחים והוועדה אינה יכולה להבטיח שבעתיד

לא ייפתח בעתיד חלון בקיר זה.

המלצות:

לזמן את המבקשים והמתנגדים

מהלך הדיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

הגיעו מטעם המבקשים: לוי מורן ורונן.

הגיע מטעם המתנגדים: אילון רינת.

המבקשים

בגלל צורת המגרש ומפלסי הגובה שבו, לא נותרת להם חצר, ולכן הם מבקשים להזיז את הבית כלפי

החזית האחורית, על מנת לאפשר להם גינה בשטח סביר בחזית (הגינה כוללת גם 2 משטחי חנייה).
בתוך כך הם מבקשים הקלה בקו בניין אחורי - קיר ללא פתחים : 3.5 מ' במקום 5 מ'.

המתנגד

מתגורר במגרש הצמוד הגובל בחזית בה מבוקשת ההקלה בקו בניין.
עיקרי התנגדותו :

- המגרשים בשכונה הינם קטנים.
- פגיעה בערך הנכס שלו בעקבות הקירבה לגבול המגרש.
- אין לו ערובה שבעתיד השכן לא יפתח פתחים בקיר זה, או יגביה את המבנה.

לאחר שמיעת שני הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל הקלה של 10% בלבד בקו בנין אחורי (4.5 מ' במקום 5.0 מ').
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות
טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090002 תיק בנין: 353403108

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090006 בתאריך: 23/06/2009

מבקש:

הגשה 14/01/2009

■ סימן טוב חיה

■ סימן טוב שלמה

עורך:

■ מעידי מואב

טייבה ת.ד. 7314 מיקוד: 40400

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הסלע 13 ב שהם

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 26 מגרש: 4031/8

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ג'- בניה רוויה תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים בדירה בקומת קרקע הכוללת: תוספת בנייה (שטח עיקרי 34.26 מ"ר) + פרגולה

(שטח 14 מ"ר) + מחסן בחצר (4.08 מ"ר), בבניין משותף בן 8 יח"ד

2. בקשה להקלה בקו בניין לפרגולה: 3.74 מ' במקום 5.0 מ'

3. דיון בהתנגדות שכנים

התנגדויות:

□ קבלת התנגדות

מתנגדים:

♦ קילים אווה אולגה ואורלי הסלע 13 ב' דירה 4 שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 12/02/09 התקבל מכתב התנגדות שכנים: אווה אולגה קילים ואורלי קילים (המתגוררת מעל

דירת המבקש).

נימוקי ההתנגדות:

1. חסימת חלק מהנוף.

2. הגגות שיווצרו מעל התוספת המבוקשת יאפשרו גישה נוחה לגגבים, הצטברות של מים, בעיות

רטיבות בדירה ויהוו משכן ליונים.

3. ירידת ערך הדירה בגין פגיעה בחזות הבניין.

המלצות:

לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

הגיעו מטעם המבקשים סימן טוב שלמה וחיה.

הגיעה מטעם המתנגדים: קילים אורלי.

מבקשים

מעוניינים לבצע תוספת בנייה בקומת קרקע מאחר ואין באפשרותם לעבור דירה.

המתנגדת

מתגוררת מעל דירת המבקש.

עיקרי ההתנגדות:

- התוספת תכער את הבניין.
- הפרעה ויזואלית - כדיירים בקומה שמעל התוספת המבוקשת, הם יראו רק גגות ולכלוך.
- הגגות שיהיו מעל התוספת המבוקשת יאפשרו לגגבים גישה נוחה יותר לפריצות.
- הגגות יהוו משכן ליונים, לכלוך ורטיבות.
- סיכון בריאותי בגלל בעיות יונים.

ה ח ל ט ה

1. להסיר הבקשה מסדר היום מאחר שבמהלך הדיון הוצגה ע"י המבקשים תכנית שהם מבקשים לבצע. תכנית שאינה זהה לבקשה להיתר שהוגשה לוועדה. בתכנית שהוצגה נראה כי יש הריסה של הקיר החיצוני (הכולל עמודים) שלא סומנה בבקשה שהוגשה.
2. הבקשה תובא לדיון לאחר תיקונה, סימון כל הקירות המסומנים להריסה, התייחסות לעמודים התומכים, והגשת תכנית קונסטרוקציה וחישובים סטטיים.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה