

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20090010 ביום ג' תאריך 15/09/09 כ"ו אלול, תשס"ט בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

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

- | | |
|------------|-------------|
| 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 |
|-----------|---------------|

אישור פרוטוקול ועדה מס' 20090009 מיום 01/9/09

החלטה

לאשר

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090097	353224902	6845	17	ב2249	תמיר דוד ולביה	הבשור 141 שהם	4
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
2	20090070	353550400	6860	3	5504	קורקוס יעקב	תמר 8 שהם	7
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
3	20090028	353402600	6854	31	4026	אהרונאי אייל	הזוהר 8 ב שהם	9
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							

סעיף: 1

מספר בקשה: 200900977 תיק בנין: 353224902

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090010 בתאריך: 15/09/2009

מבקש:

הגשה 04/08/2009

▪ **תמיר דוד ולביה****עורך:**

▪ א. בהר

אוסישקין 37 רמת השרון

▪ מ. מושקוביץ

אוסישקין 37 רמת השרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבשור 141 שהם

שטח מגרש: 395.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6845 חלקה: 17 מגרש: 22249

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שינויים עם תוספת שטח.

מגורים דו משפחתיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ומעלית חיצונית עבור ילד נכה

2. בקשה להקלות:

- תוספת 5% שטחי שירות בשל התאמת נגישות עפ"י סעיף 151 (ב)

- בליטת מעלית מעבר לקו בנין קדמי (2.8 מ' במקום 5.0 מ')

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

הבשור 160 שהם	♦ בודנר אורית
הבשור 160 שהם	♦ בודנר דניאל
הבשור 152 שהם	♦ בראונשטיין מיכאל
הבשור 152 שהם	♦ בראונשטיין סילביה
הבשור 147 שהם	♦ גרא אביבית
הבשור 156 שהם	♦ חווסוב אמנון
הבשור 156 שהם	♦ חווסוב מרינה
הבשור 168 שהם	♦ לידל איריס
הבשור 168 שהם	♦ לידל ברוך
הבשור 139 שהם	♦ מנשה יעקב
הבשור 139 שהם	♦ מנשה נאורה
הבשור 143 שהם	♦ נהיר אמירה
הבשור 143 שהם	♦ נהיר חגי
הבשור 158 שהם	♦ נח דב
הבשור 158 שהם	♦ נח מאיר
הבשור 137 שהם	♦ שבח אבי
הבשור 137 שהם	♦ שבח ירדנה

הבשור 146 שהם

◆ שבי אלברט

מהות ההתנגדות:

בתאריך 27/8/09 התקבל מכתב התנגדות חתום ע"י 18 דיירים (11 בתי אב).

עיקרי ההתנגדות:

1. בניית המעלית תשנה את אופי הסביבה הקרובה ושל שוהם כולה, באופן שתיווצר כניסה עצמאית לקומה א' ולקומת המרתף.
2. הבקשה כוללת שטח של 75 מ"ר המהווה חריגה מהתב"ע.
3. ישנה תוספת שטחי שירות בקומה א' בניגוד להוראות התב"ע.
4. חריגה בוטה מכללי הבינוי והעיצוב שנקבעו והוחלו במרחב שיפוט הוועדה.
5. חישוב שטחים שגוי (לא נכללו השטחים המקורים בקומת קרקע כמו גם שטח המעלית).
6. פיר המעלית ממוקם מחוץ לקוי הבנין ובמנותק מהמבנה (עם פרוזדורים). מוכנים שפיר המעלית ייבנה בצמוד לבנין מבלי שיחרוג מקוי הבנין, שהכניסה אליו תהיה מתוך המבנה.
7. הבנייה המבוקשת עלולה להגדיל את מס' יח"ד במגרש ולהעמיס על התשתיות לרבות תשתיות החנייה.
8. ההקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת.
9. חסימת מעבר אור ואוויר לדירה ברח' הבשור 139.
10. פגיעה בחזית המשותפת לכיוון הרחוב.
11. פגיעה בפרטיות הדיירים בבית שבקיר המשותף (צפייה לגינתם).

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.
 מטעם המבקשים הגיעו: דוד ולביה תמיר ועורך הבקשה: אדר' מוטי מושקוביץ.
 מטעם המתנגדים הגיעו: עו"ד אמיר בירנבוים המייצג את חגי נהיר, חגי נהיר, אבי שבח, מנשה יעקב ואריה סובר (בעלה של אביבית גרא).
 המבקשים הגישו לוועדה תמונות ומסמכים לגבי הצרכים הרפואיים של הילד המעידים על היותו מוגדר "סיעודי מורכב".
 כמו כן הוגשו על ידם תמונות המציגות חריגות בניה של השכנים המתנגדים.

לביה תמיר- המבקשת

מבקשים לבצע בדירה שינויים ותוספות להתאמת הדירה לצורכי ילדם הסיעודי.
 הילד בן 9 שנים, עבר תאונת דרכים קשה לפני כחמש שנים, שהה בבית חולים 3 שנים ונמצא בבית מזה שנתיים, מונשם, ללא יכולת נידות, עם צוות של שתי אחיות מטפלות 24 שעות ביממה.
 מאחר והילד שוהה בקומה א', מבוקשת מעלית (עבור אלונקה) מקומת קרקע לקומה א', כמו כן מבוקשת תוספת בקומה א' עבור: מחסן לציוד רפואי, שרותים לילד, מרפסת פתוחה וחדר ממוגן.

אדר' מוטי מושקוביץ- מטעם המבקשים

הציג את התוספות והשינויים המבוקשים בבקשה להיתר:

1. מעלית מקומת קרקע לקומה א' (ללא גישה למרתף).
 2. בקומה א'
- תוספת שטח עיקרי של 2.71 מ"ר (במסגרת השטחים המותרים) עבור שרותים נוספים מותאמים לצרכי הילד, תוך קיזוז שטח עיקרי של חדר והפיכתו לחדר ממוגן (כשטח שירות) עבור הילד הסיעודי.
 - תוספת מרפסת פתוחה "מרפסת טיולים" עבור הילד שאינו נייד.
 - תוספת שטח שירות במסגרת הקלה להתאמת נגישות עפ"י סעיף 151ב', עבור מחסן לציוד רפואי (מכשירים, מדחם חמצן ומשאבות אוויר) בשטח של 17.50 מ"ר (5% מהשטח המותר לבניה).
- כמו כן ציין האדר' כי לבקשת הוועדה, הוא צרף את תשריט הבית השכן (בקר המשותף) עפ"י

ההיתר שהוצא, למרות שהתשריט אינו זהה לקיים בפועל.

עו"ד אמיר- מטעם המתנגד

1. חישוב השטחים בבקשה להיתר שהוצגה לו, אינו כולל את כל המבוקש.
2. השטחים המבוקשים חורגים מהמותר עפ"י התב"ע.
3. עפ"י הוראות התב"ע שטחי העזר יהיו במרתף ולכן לא ניתן להוסיף שטחי שירות נוספים.
4. במרתף הבית קיים ממ"ד ולכן אין סיבה תכנונית להוסיף ממ"ד.
5. המרפסת בקומה א' מהווה פגיעה בפרטיות השכנים.
6. המעלית החיצונית מהווה פגיעה בחזית ויוצרת מראה של בית משותף- אין להם בעיה אם המעלית תהיה מתוך הבית.

יעקב מנשה- מתנגד

1. מבקש שהוועדה תבדוק את הבקשה להיתר לפני פרסומה, על מנת למנוע סכסוכי שכנים.
2. מתנגד למעלית החיצונית שתיצור 2 יח"ד.

אבי שבח-מתנגד

1. אין לו התנגדות לבקשה למעט המעלית החיצונית, מבקש שהכניסה למעלית תהיה מתוך הבית.
2. מוכן להסיר התנגדותו אם הוועדה תסייג את החלטתה שבמידה והבית יימכר- יהרסו המבקשים את המעלית.

יצחק בונצל-חבר מועצה

שואל את המבקשים אם יהיו מוכנים להתחייב להרוס את המעלית במידה ויימכרו את הבית.

דוד ולביה תמיר-המבקשים

מוכנים להתחייב להרוס את המעלית במידה וימכרו את הבית.

אריה סובר- מתנגד

ברח' הבשור יש שכן נוסף המבקש לבצע מעלית חיצונית, והדבר מהווה פגיעה באופי השכונה.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו מהחדר והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

בהתייחס להתנגדויות:

1. חישוב השטחים נבדק והוא תואם את זכויות הבניה בתוספת ההקלה המבוקשת.
 2. לתוספת חדר ממוגן- יידרש אישור הג"א.
 3. כל תוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות והמעלית, אינה חורגת ממסגרת קוי הבניין ואינה חורגת מקונטור הבית הצמוד, כך שאין בכך משום פגיעה בפרטיות.
 4. המעלית אינה חורגת מקונטור המבנה ונדרש פתרון אדריכלי לחזית הבית לרבות התאמת חומרי גמר לקיים וקירוי המעלית בגג רעפים.
- הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה כולל ההקלה לתוספת 5% שטחי שירות עבור התאמת נגישות לנכים (בהתאם לסעי' 151ב' לחוק), בכפוף למילוי התנאים הבאים:
1. התחייבות המבקש (בכתב) להרוס את המעלית, במידה ויעביר את זכויות הבעלות על הבית ו/או ימכור את הבית.
 2. התאמה אדריכלית של חזית הבית לרבות התאמת חומרי גמר לקיים וקירוי המעלית בגג רעפים.
- התכנית המתוקנת תובא לאישור מהנדסת המועצה.

ההיתר יוצא בכפוף לבדיקת חבות בהיטל השבחה, מילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערת טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090070 תיק בנין: 353550400

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090010 בתאריך: 15/09/2009

מבקש:**הגשה 03/06/2009****קורקוס יעקב****עורד:**

י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ

כצנלסון 29, רמת השרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תמר 8 שהם

אחוזי בניה מותרים: 18.73%

שטח בניה מותר: 100.00 מ"ר

שטח מגרש: 534.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6860 חלקה: 3 מגרש: 5504 יעוד: מסחרי שכונתי.

סוג הבניה:

תכנית: שה/69/10/5504

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים דו משפחתיים

מהות הבקשה

1. הקמת 2 יח"ד (בית דו משפחתי) הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועליית גג

2. בקשה להקלה לכניסה נפרדת נוספת למרתף (לשתי יח"ד)

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

- ♦ איטח דודי
- ♦ בניאש עופר וריקי
- ♦ סגל לילך ומנחם
- ♦ סמוחה שאול וסיגלית
- ♦ פיטוסי אייל ואושרת
- ♦ תמר 15 דירה 10 שהם
- ♦ תמר 15 דירה 7 שהם
- ♦ תמר 15 דירה 6 שהם
- ♦ תמר 15 דירה 1 שהם
- ♦ תמר 15 דירה 8 שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 04/8/09 התקבל מכתב התנגדות חתום ע"י 5 משפחות.

נימוקי ההתנגדות:

1. כניסה נוספת למרתף תהפוך את המרתף ליח"ד נוספת.
2. היח"ד הנוספת תהיה להשכרה לצרכי מגורים או עסק.
3. מצוקת חנייה.
4. הגדלת צפיפות.

המלצות:

לזמן את המתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקש והמתנגדים.

מטעם המבקש הגיע עורך התוכנית- אדר' ג'ו אבוקסיס.

המתנגדים לא הגיעו.

אדר' ג'ו אבוקסיס

לטענתו הכניסה הנוספת למרתף מסומנת בנספח הבינוי שמצורף לת.מ. הנקודתית שה/5504/10/69 שאושרה בתאריך 12/01/09 ולכן לדעתו לא היה צריך לפרסם בקשה להקלה לכניסה הנוספת למרתף.

אדר' איריס לוין

מאחר והכניסה הנוספת לא רשומה בהוראות התכנית שה/5504/10/69, הדבר מחייב פרסום הקלה בנפרד.

ה ח ל ט ה

לסרב לבקשה לכניסה נוספת למרתפים מהנימוקים הבאים:
התכנית מצביעה על מאפיינים של יחידות דיור עצמאיות במרתף שהופכים את קומת המרתף, בסבירות גבוהה, ליחידות דיור נפרדות. דבר המנוגד להוראות התב"ע.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090028 תיק בנין: 353402600

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20090010 בתאריך: 15/09/2009

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/9/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ג' - בניה רוויה שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תוספת בנייה בקומה ג' ובחלל הגג ליח"ד אחת, בבנין משותף בן 8 יח"ד

2. בקשה להקלה לניוד שטחים לעליית גג

התנגדויות:☐ **קבלת התנגדות****מתנגדים:**

♦ בן אדרת

הזוהר 8 ב דירה 3 שהם

♦ עצמון

הזוהר 8 ב דירה 4 שהם

מהות ההתנגדות:

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

נימוקי ההתנגדות:

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

המלצות:

לזמן את המתנגדים (בהתאם להחלטת ועדת הערר).

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו: אהרוני סמדר ואייל.

מטעם המתנגדים הגיעו: עומר עצמון ובן אדרת חן.

המבקשים

בתאריך 30/7/09 החליטה ועדת ערר להחזיר את הדיון לוועדה המקומית בכפוף לתיקון התכנית.

הם הגישו לוועדה תכנית מתוקנת עפ"י החלטת ועדת הערר.

התוספת המבוקשת בחלל הגג הינה עבור אחסנה.

הם ניסו להגיע לפשרה עם המתנגדים בנושא תשלומי איזון, אך המתנגדים לא מוכנים להתפשר

איתם.

עומר עצמון

מתנגד לבקשה בגלל הנושא הקנייני.

אין לו התנגדות שהתוספת המבוקשת בחלל הגג תשמש למחסן אך לדעתו התוספת המבוקשת בחלל הגג הינה עבור חדר ולכן הוא מתנגד.

כמו כן טוען שעפ"י החלטת ועדת הערר היה אמור לקבל לעיונו תכנית מתוקנת, אך מאחר והוא לא קיבל אותה לפני הישיבה (כמו גם כל הדיירים), אין לו אפשרות להתייחס אליה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, הם יצאו מהחדר והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

מאחר והמתנגדים לא קיבלו לידם עותק מתוקן של הבקשה להיתר לעיון לפני הישיבה, החליטה הוועדה לשוב ולדון בבקשה בישיבת הוועדה הבאה, לאחר שהמבקשים ימציאו למתנגדים עותק מהבקשה להיתר (בתוך שבוע ימים) לצורך עיון לפני הישיבה.
הדיון הבא נקבע ל-13/10/09.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוי
מהנדסת המועצה