

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100001 ביום ג' תאריך 19/01/10 שבת, תש"ע 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 |
| שטרנברג יצחק | - חבר מועצה |

סגל:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| איריס לוין | - מהנדסת הוועדה המקומית |
| מורן דדשוב-עו"ד | - יועץ משפטי לוועדה |
| קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |

נעדרו

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 |
| אבי מולר | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

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

מוזמנים:

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

החלטה

לאשר

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20100001 בתאריך : 19/01/2010

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	שה/10/69/5503		תכנית מפורטת לשינוי יעוד ממסר 4	

סעיף: 1 מפורטת : שה/5503/10/69
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20100001 בתאריך : 19/01/2010

שם: תכנית מפורטת לשינוי יעוד ממסחר למגורים דו משפחתיים

שטח התוכנית : 532.000 מ"ר
יחס
לתכנית
שינוי לתכנית גז/במ/10/69

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 6859 חלקות : 142
מגרשים לתכנית: 5503 בשלמותו

מטרות התכנית

שינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי למגורים דו משפחתיים

ה מ ל צ ו ת:

להעביר לוועדה המחוזית בהמלצה לאשר התכנית להפקדה שכן היעוד למגורים דו משפחתי והיקף הבינוי המוצע, תואם את אופי הסביבה הקרובה.
בזמן פרסום מכרז שווק הקרקע, הוציאה הוועדה המקומית בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל, הבהרה שלא תהיה לה התנגדות לשינוי יעוד המגרש למגורים דו-משפחתי.

ה ח ל ט ו ת

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090106	353244401	6859	3	א/2444	הרצוביץ אורן	סלע 8 שהם	6
תאור הבקשה: שימוש חורג					שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים			

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090106 תיק בנין: 353244401

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 19/01/2010

מבקש:**הגשה 23/08/2009**▪ **הרצוביץ אורן**

▪ הרצוביץ כרמית

עורך:

▪ אזולאי יוסי

יהושע בן נון 87 ראש העין

סוג בקשה: בקשה לשימוש חורג

כתובת הבנין: סלע 8 שהם

שטח מגרש: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 40.00%

גוש וחלקה: גוש: 6859 חלקה: 3 מגרש: 2444 א יעוד: מגורים דו-משפחתיים

סוג הבניה:

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים דו משפחתיים שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לפעוטון לילדים, בכל קומת הקרקע של בית מגורים (חצי מדו משפחתי), בשטח של 106 מ"ר עבור 20 ילדים מגיל 9 חודשים עד 30 חודשים.

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

♦ דיאור אפרת ואייל מכבים 57 שהם

♦ סגל אורנה ואמנון הסלע 6 שהם

מהות ההתנגדות:

בתאריך 31/12/09 התקבל מכתב ממשפחת דיאור אפרת ואייל (המתגוררים ביח"ד הצמודה, באותו מגרש, ברח' מכבים 57) המבקשים אורכה על מנת לאפשר להם להגיש מכתב באמצעות עו"ד.

בתאריך 10/01/10 התקבל מכתב מעו"ד משה שורר המייצג את משפחת דיאור.

עיקרי ההתנגדות:

- הפעלת פעוטון במרתף ללא היתר וללא קבלת הסכמת השכנים

- פגיעה בשקט ובשלווה של המתגוררים בשכונה

- רעש והמולה

- פגיעה באיכות החיים

- עומס מכוניות

- בעיות חנייה

- עלול להוות תקדים לפתיחת גנים נוספים

- ירידת ערך הדירות

- למרות שמבוקש שימוש חורג המוגבל בזמן- אין מדובר בבקשה זמנית אלא בבקשה להיתר קבוע

- במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה תוגש תביעה לשיפוי בגין ירידת ערך הדירה

- אין עילה לשינוי היעוד שכן מדובר בתכנית חדשה יחסית שקבעה יעודים מוגדרים בכל מגרש

לרבות מיקום של מוסדות הציבור

כמו כן צורף למכתב ההתנגדות מכתב תלונה שנשלח למפקח על הבניה כבר בתאריך 13/7/09.

בתאריך 03/01/10 התקבל מכתב התנגדות נוסף ממשפחת סגל אורנה ואמנון (מגרשם גובל עם מגרש המבקשים, ברח' הסלע 6).

עיקרי ההתנגדות:

- הפעוטון הכולל 20 ילדים, הינו פעוטון מסחרי.
- מהווה פוטנציאל לרעש, הן בזמן הבאת הילדים ולקוחתם ובמיוחד בזמן שהותם בחצר.
- ירידת ערך ביתם.

המלצות:

לזמן את הצדדים לדיון

מהלך הדיון

מטעם המבקשים הגיעו: הרצוביץ כרמית ואורן, עו"ד אידית בלק ועו"ד שמעון חסקי.
מטעם המתנגדים הגיעו: אמנון סגל, דיאור אפרת ואייל ועו"ד מורן טל המייצג את משפחת דיאור.

המבקשים- אורן וכרמית הרצוביץ

פתחו פעוטון בתחילת חודש ספטמבר 2008 עם 4 ילדים, כעת יש להם 15 ילדים.

הפעוטון מתנהל במרתף ביתם.

לטענתם לא ידעו כי עליהם להגיש בקשה לשמוש חורג והגישו בקשה רק לאחר קבלת התראה ממפקח הבנייה, בחודש אוגוסט 2009.

עו"ד מורן טל- מטעם המתנגדים- משפחת דיאור (המתגוררים בדירה שבקיר המשותף) הציג את

טענותיהם

- קשיי תחבורה וסתימת הרחוב בעת הורדה והעלאת הילדים.

- רעש של הפעוטות, בכי וצרחות.

- ירידת ערך הדירה.

- תברואה- גידול בנפח הפסולת.

אמנון סגל- המתנגד (מתגורר במגרש הגובל), הציג את התנגדותו

- רעש- קודם הגן היה קטן (4 ילדים) ובמשך הזמן גדל (עד 15 ילדים). בעיקר מפריע לו בימי שישי כאשר הוא בבית.

- ירידת ערך הדירה.

ניסה להגיע עם המבקשים להסדרים, גם בתיווך של אנשים אחרים, אך ללא הצלחה.

לשאלת מהנדסת המועצה האם עלו פתרונות טכניים (כמו קיר אקוסטי וכו'), ענה בשלילה וציין כי דובר בעיקר בערבוביות.

אפרת דיאור- המתנגדת

רק לאחרונה הם עברו לגור בדירה שבקיר המשותף.

היא עובדת בבוקר בבית ויום יום היא חווה סבל בגין רעש וצריחות ילדים.

לדעתה אין לתת הכשר לעבירות בניה.

כמו כן חוששת שאישור הפעוטון יהווה תקדים לפעוטונים נוספים בסביבה.

עו"ד חסקי- מטעם המבקשים (טען גם כעו"ד וגם כהורה שילדו נמצא בפעוטון)

הוועדה צריכה לדון בבקשה שהוגשה לשמוש החורג, ולגבי ניהול הפעוטון ללא היתר- על הוועדה

לפעול באפיק אחר.

- בהתייחס לתחבורה- אין בעייה של סתימת הרחוב, שכן הרחוב רחב דיו להכיל את התחבורה.
- בהתייחס לרעש- יש אפשרות לבדוק הטענה בעזרת מיכשור מתאים.
- בהתייחס לירידת ערך- הטענה הינה טענה תיאורטית ואינה נתמכת בחוות דעת.
- בהתייחס לתברואה- לא רואה כל בעייה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

אין מחלוקת במס' עובדות:

- המבקשים הפעילו את הפעוטון ללא היתר לשמוש חורג כדין.
- הבית הינו בית דו משפחתי והשכנים שמתגוררים בצמוד (עם הקיר המשותף) זכאים לשקט.

היו"ר ניסה להגיע לפשרות:

- פנה למבקשים ושאל אותם אם יהיו מוכנים לבצע מיגון אקוסטי או כל דבר אחר שימנע את הרעש, בהתאם לדרישת הוועדה.
- המבקשים הסכימו.
- אמנון סגל התנגד ואמר שאינו רוצה קיר בחצר.
- משפחת דיאור התנגדה והסבירה כי המיגון לא יעזור מאחר ועיקר הרעש הוא ביציאה לחצר ולא בתוך הגן.
- פנה לצדדים ושאל אותם אם יסכימו שהפעוטון ימשיך לפעול עד סוף השנה. כל זאת מבלי להתחייב שאכן זו תהיה החלטת הוועדה.
- שני הצדדים הסכימו.

עו"ד אידית בלק

הנושא התעורר רק כאשר התחלפו הדיירים בדירה שבקיר המשותף. עד אז לא היתה כל תלונה של שכנים.

לאחר שהצדדים השמיעו טענותיהם התקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

- הוועדה מביעה מורת רוח מהתנהלות המבקשים בניהול פעוטון ללא היתר לשמוש חורג כדין. לפני משורת הדין ובנסיבות המיוחדות שבהם הורים אשר רשמו ילדיהם לפעוטון בתום לב, החליטה הוועדה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאפשר שמוש חורג לפעוטון, עד לתום שנת הלימודים הנוכחית, דהיינו, עד ה-31/7/10, בכפוף לתנאים הבאים:
1. הפעוטון ייסגר בתאריך 31/7/10 ולא תהיה הארכה נוספת בשום מקרה.
 2. מס' הילדים יוגבל ל-15 ילדים.
 3. שעות הפעילות מחוץ לפעוטון יוגבלו לשעה וחצי בלבד ובכל מקרה לא תותר יציאה לחצר בין השעות 14:00 עד 16:00.
 4. המבקשים ידאגו לפתרונות חנייה לרבות הורדה והעלאת הילדים, ללא הפרעה לשכנים.
 5. הגשת כתב שיפוי לוועדה/למועצה כנגד כל תביעה במידה ותוגש, ע"י המתנגדים.
 6. המבקשים יעבירו לוועדה את פרטי הילדים בפעוטון, בתוך שבוע ימים, על מנת שהוועדה תשלח להם את החלטתה.
 - הרשימה תכלול: שמות הילדים, שמות ההורים, כתובות ומספרי טלפונים.
 7. מילוי דרישות הוועדה המפורטות בגיליון הדרישות בתוך חודשיים.
 8. במקרה של חריגה או אי מילוי אחד (או יותר) התנאים המפורטים לעיל, יוצא צו סגירה מיידי

לפעוטון וינקטו הליכים משפטיים כנגד המבקשים.

9. במקביל תועברנה הנחיות למחלקת החינוך כדלקמן:

- מחלקת החינוך לא תפנה ותדאג ליידע את ההורים שלא לשלוח ילדים לגנים/פעוטונים/משפחתונים, שאין להם אישור מאגף הנדסה.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה