

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100004 ביום ג' תאריך 13/04/10 כ"ט ניסן, תש"ע בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

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

חברים:

- | | |
|-----------|-------------|
| 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 |
| אבי מולר | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

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

מוזמנים:

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

החלטה

לאשר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	תכנית בינוי- מה	תכנית בינוי	תכנית בינוי ופיתוח- שכונת רקפוו	4

תכנית בינוי ופיתוח : תכנית בינוי- מה

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20100004 בתאריך : 13/04/2010

שם: תכנית בינוי ופיתוח- שכונת רקפות (מ"ה)

נושא : תכנית בינוי

יחס**לתכנית**

גז/במ/10/69

בהתאם לתכנית

גושים/ חלקות לתכנית :**גושים בשלמותם:**

4129 ,4965 ,6859

מטרות התכנית

תכנית בינוי ופיתוח - שכונת רקפות (מ"ה)

ה מ ל צ ו ת:**רקע**

עפ"י סעיף 37 בהוראות תכנית גז/במ/10/69, מצוין כי " יינתן היתר בניה לאחר שמהנדס הוועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול : גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי גמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית". בהתאם להוראה שלעיל, הוגשה תכנית לאישור הוועדה. המלצה: לאשר את התכנית.

ה ח ל ט ו ת

לאשר.

תאריך: 25/04/2010

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100004 בתאריך: 13/04/2010

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20100052	353412900	4129			מועצה מקומית שהם	צורן שהם	6
	תאור הבקשה: פיתוח שטח							
2	20100053	353809500	6858	1	8095	מועצה מקומית שהם	לפיד שהם	7
	שימוש עיקרי: מגורים							
	תאור הבקשה: מגרש טניס וטריבונות							
3	20100028	353600600	6860	43	6006	הסגל אלון	תמר 3 שהם	8
	שימוש עיקרי: מדורגים ב/2-מדורגים משולב							
4	20100050	353402206	6854	39	4022/6	בוחניק אהרון	מכבים 71/1 שהם	11
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							
5	20100014	353403000	6854		4030	שגיא ושירי אגרנט	הסלע 7 ב שהם	12
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							
	תאור הבקשה: גגון							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100052 תיק בנין: 353412900

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100004 בתאריך: 13/04/2010

מבקש:**הגשה 22/03/2010****■ מועצה מקומית שהם****עורך:****■ שלח גדי**

רקפת 10 עתלית מיקוד: 30300

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: צורן שהם

גוש וחלקה: גוש: 4129 חלקה:

גוש: 4965 חלקה:

גוש: 6859 חלקה:

סוג הבניה:

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים פיתוח שטח

מהות הבקשה

בקשה להיתר לעבודות פיתוח: עבודות עפר, תשתיות תת קרקעיות, שבילים, מדרכות, כבישים, גדרות וקירות תומכים, תאורה, גינון וכו' - בשכונת רקפות (מ"ה)

החלטה

לאשר הבקשה.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20100053 תיק בנין: 353809500

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100004 בתאריך: 13/04/2010

מבקש:**הגשה 07/04/2010****▪ מועצה מקומית שהם****עורך:**

▪ אילן אדריכלות גנים ונוף

המנחם 5 הוד השרון מיקוד: 45263

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: לפיד שהם

גוש וחלקה: גוש: 6858 חלקה: 1 מגרש: 8095 יעוד: ציבורי פתוח

סוג הבניה: רגילה

תכנית: ש/ה/מק/11/69, גז/במ/9/69

שימוש עיקרי **תאור הבקשה**

שטח ציבורי פתוח מגרש טניס וטריבונות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה להיתר להקמת מגרש טניס חדש, שבילים, משטח אימון וטריבונות למגרשי הטניס הקיימים

ה מ ל צ ו ת:

לאשר הבקשה

ה ח ל ט ה

לאשר את הבקשה

להיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

מבקש:

▪ **הסגל אלון**

▪ הסגל נאווה

עורד:

▪ אזולאי יוסי

שילה 7 ראש העין מיקוד: 48036

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תמר 3 שהם

שטח מגרש: 2574.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6860 חלקה: 43 מגרש: 6006

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מדורגים ב/2-מדורגים משולב תוספת מרתף

מהות הבקשה

1. תוספת מרתף ליח"ד אחת, בבית משותף

2. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

♦ רדמן יעקב תמר 3 דירה 6 שהם

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות של רדמן יעקב:

1. המרתפים הינם רכוש משותף ושייכים לכל הדיירים.

2. אף אחד מהדיירים לא רכש מהקבלן מרתף.

3. מתנגד לסיפוח המרתף המשותף למשפחת הסגל.

♦ לוי אלה ויוסף תמר 3 שהם

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות של משפחת לוי יוסף ואלה:

1. מעולם לא ידעו, כמו גם כל הדיירים, על קיומם של מרתפים משותפים בנויים.

2. המרתף המבוקש ע"י משפחת הסגל, לא נרכש מעולם ע"י המבקשים ולכן הינו רכוש משותף לכל הדיירים.

3. מתנגדים לסיפוח בלעדי של מרתף קיים לשימוש בלעדי של משפחת הסגל.

4. מתנגדים מאחר ואינם יכולים לבצע הרחבה דומה או לזכות מן ההפקר.

5. מהווה תקדים שעלול לסכן את יציבות הבנין.

6. דורשים פיצוי כספי לפי הערכת שמאי, לחלק היחסי של המרתף.

7. במידה והבקשה תאושר, הדבר יהווה עבירה על חוק המקרקעין והם ידאגו להגיש תביעה למפקח על הבתים המשותפים ותביעה אזרחית.

המלצות:

1. החלל הקונסטרוקטיבי הקיים מתחת למבנה אינו מופיע בהיתר הבניה המקורי של הבנין.

2. לא הוצגו מסמכי בעלות וככל הנראה מדובר ברכוש משותף.
3. הוועדה צריכה לדון רק מבחינה תכנונית ולא מבחינה קניינית.
4. לזמן המתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

הגיעו מטעם המבקשים: הסגל אלון ונאוה.

הגיעו מטעם המתנגדים: לוי יוסף ואלה.

אלון הסגל- המבקש

מתגורר בבניינים המדורגים. מבקש לנצל את החלל שמתחת לדירתו לטובת מרתף שהכניסה תהיה מתוך הדירה.

רק לנו יש אפשרות לירידה לחלל זה מתוך הדירה.

לוי יוסף ואלה- המתנגדים

הבנין הוא בניין משותף. אנו גרים בקומה העליונה ולנו אין גישה למרתף.

החלל שמתחת לדירת המבקש הינו רכוש משותף והמבקש לא רכש אותו מהקבלן.

מבקשים לקבל חלק מהשווי היחסי.

דודי נטר-יו"ר הוועדה

האם המרתף הוא רכוש משותף?

אלון הסגל- המבקש

לא רכשתי את השטח הנ"ל.

דודי נטר-יו"ר הוועדה

הטענה היא טענה קניינית ואינה בסמכות הוועדה המקומית. הוועדה המקומית דנה אך ורק בנושאים תכנוניים.

לוי יוסף ואלה- המתנגדים

אנחנו דיברנו עם תרבות הדיור והם אמרו לנו שעפ"י סעיף 75 (1)ב, המרתף הינו רכוש משותף ונדרשת הסכמה של 100% מהדיירים. בכל מקרה במידה והבקשה תאושר, היא תיפול אצל המפקח על הבתים המשותפים.

לא ייתכן שכל שכן שיגלה חלל מתחת לדירתו, ינצל שטח זה לעצמו, מאחר וכאשר מדובר בתיקון תקלה כלשהי ברכוש המשותף- מחייבים את כל השכנים בהוצאות.

לנו אין זכות להגדיל את דירתנו.

כשקנינו את הדירה לא ידענו שיש מרתף.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

- הוועדה דנה אך ורק בנושאים תכנוניים.

- אין חולק שמדובר ברכוש משותף ולכן נדרשה התייחסות כל הדיירים.

- גם אם כל השכנים היו חותמים למעט אתם, עדיין יש לכם זכות להופיע בפני הוועדה.

יצחק בונצל- חבר הוועדה

האם יש לכם התנגדות תכנונית לבקשה.

חשוב שתבינו שאין חובה, עפ"י החוק, לזמן את המתנגדים. בשהם יש נוהג לזמן את המתנגדים אף על פי שהחוק לא מחייב זאת. ניתנת לכם בזאת במה לפרט בפני חברי הוועדה את התנגדותכם התכנונית בלבד, לא הקניינית.

לוי יוסף-מתנגד

מבקש את התייחסות היועצת המשפטית לגבי הסכמת שכנים.

עו"ד מורן- יועמ"ש

ההליך עומד בדרישות החוק, המחייב הסכמה של 75% מהשכנים. הסעיף שאליו מפנה המתנגד אינו

רלוונטי לבקשה.

בנושא הקנייני יש לכם זכות לפנות למפקח על הבתים המשותפים.
הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בסוגיה הקניינית אלא רק בסוגיה התכנונית.

אלון הסגל- המבקש

מוכן להיפגש עם המתנגדים ולדבר איתם על תשלומי איזון.

יצחק בונצל- חבר המועצה

מציע שהמתנגדים ישבו עם המבקשים להגיע לפשרה בנושא תשלומי איזון.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו מהשיבה והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

לדחות את ההתנגדות בהיותה בנושא קנייני ולא תכנוני ולאשר את הבקשה.

יודגש כי אישור המרתף אינו פוגע בחלק היחסי של המתנגדים.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני
תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים, על מנת לאפשר להם למצות את ההליכים
העומדים לרשותם (פנייה למפקח על הבתים המשותפים/לוועדת ערר).

סעיף: 4

מספר בקשה: 20100050 תיק בנין: 353402206

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100004 בתאריך: 13/04/2010

מבקש:**הגשה 18/03/2010**▪ **בוחניק אהרון**

▪ בוחניק רבקה

עורך:

▪ לוי זמירית

הזוהר ג', שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מכבים 71/1 שהם

אחוזי בניה מותרים: 35.00%

שטח בניה מותר: 1862.35 מ"ר

שטח מגרש: 5321.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 39 מגרש: 4022/6

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69, שה/מק/11/69

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שינויים עם תוספת שטח.

מגורים ג'- בניה רוויה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תוספת בנייה בקומה ב' ובחלל הגג, ליח"ד אחת, בבית משותף

2. ניווד שטחים לעליית הגג

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה לניוד זכויות לחלל הגג.

ההיתר יצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגיליון

הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20100014 תיק בנין: 353403000

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100004 בתאריך: 13/04/2010

מבקש:

הגשה 26/01/2010

■ שגיא ושירי אגרנט

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

כתובת הבנין: הסלע 7 ב שהם

שטח מגרש: 6742.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: מגרש: 4030 יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה.

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/10/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ג'- בניה רוויה גגון

מהות הבקשה

1. בניית גגון מעל פיר איורור קיים, בבנין משותף

2. דיון בהתנגדות שכנים

התנגדויות:☐ קבלת התנגדות**מתנגדים:**

- | | |
|----------------------|-------------------|
| הסלע 7 ב דירה 2 שהם | ♦ הרפז אופיר וליך |
| הסלע 7 ב דירה 4 שהם | ♦ מובשוביץ אושרית |
| הסלע 7 ב דירה 4 שהם | ♦ מובשוביץ גיא |
| הסלע 7 ב דירה 3 שוהם | ♦ מובשוביץ חגית |
| הסלע 7 ב דירה 3 שוהם | ♦ מובשוביץ רז |
| הסלע 7 ב דירה 7 שוהם | ♦ סלוצקי עידית |

מהות ההתנגדות:

בתאריך 26/01/10 הוגשו התנגדויות של: רז וחגית מובשוביץ, עידית סלוצקי, הרפז אופיר וליך, מובשוביץ גיא ואושרית, שחר איציק וקורין.

עיקרי ההתנגדות:

1. חסימת איורור השירותים.

2. הגגון יאגור חום ויחמם את הבית.

המלצות:

לזמן את המתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו: שגיא אגרנט.

מטעם המתנגדים הגיעו: חגית מובשוביץ ועידית פיינמן.

שגיא אגרנט- מבקש

מתגורר בקומה שניה.

בעבר הגיש בקשה להיתר לתוספת בניה.

לשם קבלת הסכמת השכנה שבקומת הקרקע- גוקובסקי חנה, לתוספת הבנייה, חתמתי איתה על הסכם לבצע גגון מעל פיר איוורור השרותים של כל הבניין. לא הבנתי אז את ההשלכות של הגגון. מאחר ולא ביצעתי את הגגון, הגישה גוקובסקי חנה, תביעה בבית משפט לתביעות קטנות. בהחלטת בית המשפט מיום 16/12/09 הוחלט: " בתוך 30 יום יגיש הנתבע בקשה להיתר לבניית הגגון מעל הפיר בבית המשותף, לוועדה המקומית. היה ויתקבל ההיתר, יפעל הנתבע על פי החוזה שנרקם בין הצדדים".

הבקשה הוגשה בהתאם להחלטת בית משפט .

חגית מובשוביץ- מתנגדת

מתגוררת בקומה ראשונה.

בעבר הוצאתי ביחד עם גוקובסקי חנה היתר לתוספת בנייה ובזמנו האדר' אמרה שהפיר נועד לאיוורור השרותים.

מתנגדת לגגון מעל הפיר מאחר ויחסום לה את איוורור השרותים.

עידית פיינמן-מתנגדת

מתגוררת בקומה שלישית.

מתנגדת לבקשה לגגון , מאחר ויחסום לה את איוורור השרותים ואת האור לאמבטיה.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו מהישיבה והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

לסרב לבקשה לביצוע גגון, בהיותה נוגדת את היתר הבנייה - הגגון יחסום את פיר האיוורור והאור של כל חדרי השרותים בבניין.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוי
מהנדסת המועצה