

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20100008 ביום ג' תאריך 24/08/10 י"ד אלול, 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 | - סגן ראש המועצה |

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.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	הפ/1/40	דיון בהפקעה	הפקעה לפי סעי' 5,7- שכונה מ"ה	4

סעיף: 1 הפקעה: הפ/40/1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100008 בתאריך: 24/08/2010

שם: הפקעה לפי סעי' 5,7- שכונה מ"ה

נושא: דיון בהפקעה

יחס **לתכנית**
בהתאם לתכנית 40/מה/מק/40

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש: 4129 חלקות: 121, 131

חלקי חלקות:

גוש: 4129	ח"ח	: 75, 76, 77
גוש: 4129	ח"ח	: 78, 79, 101
גוש: 4129	ח"ח	: 112, 113, 114
גוש: 4129	ח"ח	: 132 ,
גוש: 5909	ח"ח	: 3

מטרות התכנית

הפקעה לפי סעי' 5,7 בהתאם לתכנית מאושרת מה/מק/40

ה מ ל צ ו ת:

לאשר פרסום הפקעה לפי סעי' 5 ו-7

ה ח ל ט ו ת

לאשר פרסום הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20100076	353402700	6854	30	4027	רווית ואליהו מבורך	קדם 33 שהם	6
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							
2	20100079	353990010	6848	1	10	קבוצת רכישה סחלביכ	עמק איילון שהם	8
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: מגורים ב'							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100076 תיק בנין: 353402700

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100008 בתאריך: 24/08/2010

מבקש:**הגשה 06/06/2010****■ רווית ואליהו מבורך****עורך:****■ דביר הגר**

ברודצקי 19 רמת אביב מיקוד: 69051

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 ג' - בניה רוויה שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה**1. סגירת מרפסת מטבח בקומה ג' בחזית אחורית למחסן ולחדר כביסה****2. דיון בהתנגדות שכנים****מתנגדים**

♦ לב מאיר וורדה הזוהר 14 דירה 3 שהם

מהות ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות: בניגוד לתקנון הבית המשותף.

המלצות:

1. הבניה בוצעה ללא היתר באופן שאינו תואם לבנין הקיים מבחינת חמרי הבנייה וחמרי גמר (שאינם מאושרים בשהם), וללא התאמה לתוספת הקיימת שאושרה בדירה שבקיר המשותף.
2. לענין תקנון הבית המשותף: בסוגיה דומה (בבקשה לסגירת מרפסת בדירה שבקיר המשותף) קבעה ועדת הערר (בתאריך 02/9/09) כי אין מניעה תכנונית שלא להיתר בקשה תואמת תכנית וכי נושא פרשנות התקנון צריך שיתברר בפני הרשויות המוסמכות, הווה אומר המפקח על בתים משותפים.
3. המלצה: ניתן לאפשר פנייה למפקח בבקשה לסעד מתאים, ככל שימצא לנכון. לאור האמור לעיל, בכפוף להחלטת ועדת ערר ניתן לדון תכנונית בבקשה להיתר.
4. המלצה: ניתן לאשר הבקשה בכפוף להתאמה לתוספת שאושרה בדירה שבקיר המשותף, לרבות התאמת חמרי הגמר (בהתאם למותר עפ"י נספח הבינוי: חמרים בעלי קיום ארוך המאפשרים תחזוקה קלה).
5. יצוין כי הבקשה שהוגשה מטעה את הוועדה שכן לא מסומנת בה התוספת המאושרת בדירה שבקיר המשותף.
5. לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו : שלי ויניב ישראל -רוכשי הדירה של משפחת מבורך (מכונס נכסים).

מטעם המתנגדים הגיע: מאיר לב.

כמו כן הגיעו 2 מתנגדים נוספים שלא הגישו התנגדות בכתב (עופר בוארון ומתנגד נוסף שלא הזדהה).

שלי ויניב ישראל- מטעם המבקשים

רכשו את הדירה של מבורך רווית ואליהו מכונס נכסים.

מבקשים להכשיר סגירת מרפסת שבוצעה על ידם ללא היתר.

מאיר לב- מתנגד

מתנגד לבקשה בהסתמך על התקנון המוסכם של הבית המשותף.

באחד הסעיפים רשום כי אין זכויות לבניה נוספת בשטחים המוצמדים לדירות.

בשנת 2004 דחתה ועדת הערר בקשה של משפחת אוגשי לאור התקנון המוסכם.

דודי נטר- יו"ר ועדת משנה

יש פסיקה חדשה של ועדת ערר משנת 2009, המתייחסת לסוגיה דומה.

מאיר לב

הבניה מפריעה לי בגלל שהמבנה נראה "סלאמס", כל אחד סוגר ועושה מה שהוא רוצה, אין

התאמה מבחינת החומרים ואופי הבניה. אין אחידות.

עופר בוארון-מתנגד

המבנה נראה "סלאמס".

שלי ישראל- מטעם המבקשים

מבקשים היתר ויבצעו כל בקשה והנחיה של הוועדה.

דודי נטר- יו"ר ועדת משנה

מובהר כי במקביל להליך התכנוני ממשיך ההליך המשפטי.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

הוחלט לדחות את הבקשה. סגירת המרפסת נבנתה ללא היתר ושלא בהתאם להוראות נספח הבינוי

ביחס לחמרי הבנייה וחמרי הגמר.

לאחר הסרת הבניה שבוצעה ללא היתר כאמור, יוכלו המבקשים להגיש את בקשתם.

מאחר שמגישי הבקשה, רוית ואליהו מבורך לא הגיעו לדיון, יש ליידע אותם בדבר החלטה זו

ולאפשר להם, באם ירצו זאת, לבקש כי יתקיים דיון נוסף בבקשה בנוכחותם.

בקשה כאמור יש להגיש תוך 30 יום.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

עמדת סגן ראש המועצה וחבר הועדה שטרנברג הינה, כי לאור תקנון הבית המשותף הבקשה לא

היתה צריכה לעלות לדיון בוועדה.

תיק בנין: 353990010

מספר בקשה: 20100079

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20100008 בתאריך: 24/08/2010

מבקש:

הגשה 20/06/2010

■ קבוצת רכישה סחלבים שהם**עורד:**

■ דב קורן אדריכלים

נחלת יצחק 28 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עמק איילון שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 10, 11, 12, 13 יעוד: מגורים ב'

סוג הבניה:

תכנית: ש/ה 37

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים ב'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית בינוי למגרשים 10-13 קבוצת רכישה בשכונת סחלבים.

2. בקשה להקלות הבאות:

- הקלה של 40 ס"מ בקו בנין קדמי דרומי למרפסות קונזוליות למגרשים 10-13

- הקלה של 5% בשטחי שירות עבור שפור נגישות למגרשים 10-13 (בהתאם לסעיף 151ב').

- הקלה לתוספת קומה + קומה חלקית לעליות גג במגרשים 10-13
- מגרש 10:

א. הקלה מהוראות בינוי בתב"ע לנושא הדרוג לכיוון רח' עמק איילון.

במקום נסיגה של 2.00 מ' בכל קומה מבוקש:

במפלס 0.00 ביטול הנסיגה ובליטה של 0.50 מ'.

במפלס +3.00 בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-1.70 מ'.

במפלס +6.00 בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-2.00 מ'.

ב. תוספת גובה ובניית רום הגג בגובה 114.52 במקום 114.00.

ג. הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.

ד. הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

- מגרש 11:

א. הקלה מהוראות בינוי בתב"ע לנושא הדרוג לכיוון רח' עמק איילון.

במקום נסיגה של 2.00 מ' בכל קומה מבוקש:

במפלס 0.00 ביטול הנסיגה ובליטה של 0.50 מ'.

במפלס +3.00 בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-1.70 מ'.

במפלס +6.00 בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-2.00 מ'.

ב. תוספת גובה ובניית רום הגג בגובה 115.22 במקום 114.00.

ג. הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום

4.00 מ'

ד. הקלה של 10% בקו בניין צדדי מערבי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום

4.00 מ'

- מגרש 12:

א. הקלה מהוראות בניוי בתב"ע לנושא הדרוג לכיוון רח' עמק איילון.

במקום נסיגה של 2.00 מ' בכל קומה מבוקש:

במפלס 0.00 ביטול הנסיגה ובליטה של 0.50 מ'.

במפלס 3.00 + בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-1.70 מ'.

במפלס 6.00 + בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של

כ-2.00 מ'.

ב. תוספת גובה ובניית רום הגג בגובה 116.52 במקום 116.00 .

ג. הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום

4.00 מ'

ד. הקלה של 10% בקו בניין צדדי מערבי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום

4.00 מ'

- מגרש 13:

א. הקלה מהוראות בניוי בתב"ע לנושא הדרוג לכיוון רח' עמק איילון.

במקום נסיגה של 2.00 מ' בכל קומה מבוקש:

במפלס 0.00 ביטול הנסיגה ובליטה של 0.50 מ'.

במפלס 3.00 + בחלק מהמבנה ביטול הנסיגה ובחלק בליטת מרפסת של כ-1.70 מ'.

ב. תוספת גובה ובניית רום הגג בגובה 118.52 במקום 116.00.

ג. הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי ובניה במרחק של 3.60 מ' במקום

4.00 מ'

ד. הקלה של 10% בקו בנין אחורי צפוני ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום

5.00 מ'.

מ ת נ ג ד י ם

♦ שמש קובי שהם

♦ דיין שמואליק שהם

מהות ההתנגדות

ההתנגדות נשלחה ע"י נציגי ועד רחוב הדקל.

עיקרי ההתנגדות:

1. פגיעה ברווחת השכונה, בערך הדירות ובאיכות החיים של תושבי השכונה.
2. פרסום בקשת ההקלה בעיתונים כגון: הארץ, הצופה ומקומון זמן מודיעין אינו עולה בקנה אחד עם גילוי נאות, פרסום ושקיפות לכלל הציבור ורצון אמיתי להביא לידיעת כלל הציבור את ההקלות.
3. המועצה לא העמידה שלט באזור בו אמור להיבנות הבניין.
4. במקום פארק רחב קיבלו מגרשי ספורט.
5. במקום בניה לא רוויה קיבלו בנייה רוויה.
6. במקום מבנה קוטגיים בעל 2 מפלסים, קיבלו מבנה בעל 3 ו-4 מפלסים.
7. תוספת ההקלות תגרום להוספת תושבים ותהפוך את השכונה לשכונה עמוסה ותגביר את מצוקת החנייה.
8. פגיעה בקבוצות רכישה נוספות שניגשו למכרז- סביר להניח שבמידה וקבוצות רכישה אחרות היו מודעות להקלות החדשות הם היו מגישות הצעות גבוהות יותר.

9. פגיעה בהכנסות מינהל מקרקעי ישראל- אם ידעו קבוצות הרכישה שמדובר בהקלות נכבדות הן היו מגישות הצעות גבוהות יותר, ועשויות היו להעשיר את קופת המדינה.
10. במידה וההקלות יאושרו, הם שומרים לעצמם את הזכות לפנות לגורמים נוספים.

ה מ ל צ ו ת:

1. בהתאם להוראות תכנית שה/37 נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: דרוג המבנה (תתחייב נסיגה של 2 מ' לפחות בכל קומה), מס' יח"ד בקומה, מפלסי ה- 0.00, חמרי גמר קשיחים, קווי בנין ומס' קומות.
2. כוונת הבינוי היתה ליצור בנין מדורג על ציר רח' עמק איילון, בכניסה הצפונית לשהם, כאשר לכיוון רח' עמק איילון יהיו 4 קומות מדורגות ומכיוון הרח' העליון 2 קומות (+חדרים בחלל הגג). התכנית המבוקשת כוללת הקלות מבינוי זה (כמפורט ברשימת ההקלות) שעיקרן: תוספת קומה+ קומה חלקית, תוספת גובה, שינוי בדרוג לכיוון רח' עמק איילון כך שבמקום נסיגה של 2 מ' בין קומה לקומה מבוקשים מרווחים כמפורט ברשימת ההקלות.
2. לגבי הפרסום- יש להציג הוכחות לגבי פרסום המודעות בשטח.
3. לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.

מ ה לך ה ד י ו נ

- לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.
- מטעם המבקשים הגיעו: אדר' דב קורן ונציגים מקבוצת הרכישה.
- מטעם המתנגדים הגיעה: עינת מיכאלי.

גיא סגל- נציג קבוצת הרכישה

קבוצת הרכישה נמצאת בהליך תכנוני מזה מספר חודשים. לפני כחודש פרסמו בקשה להקלות, שבעקבותיה התקבלו התנגדויות.

אדר' דב קורן- מטעם המבקשים

מדובר ב-4 מגרשים שנרכשו ע"י קבוצת רכישה, סה"כ 44 יח"ד. התכנון הוא תכנון מיוחד היוצר בתים פרטיים וחצרות פרטיות. התכנית המוצעת כוללת גם מרתף חניה ובו 85 מקומות חנייה (3 מקומות חניה נוספים מוצעות על הקרקע).

עינת מיכאלי- מטעם המתנגדים

1. שלא תהיה תוספת יח"ד.
2. שהחניות יהיו בתחום המגרש ולא בשטח הפארק.

גיא סגל

הם מתחייבים לא לבקש תוספת יח"ד, ואין להם כוונה לבצע חניות בשטח הפארק.

דודי נטר- מ"מ ראש העיר ויו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה:

מהן ההקלות המבוקשות?

אדר' דב קורן

מבוקשות מספר הקלות:

- הקלה בקו בנין למרפסות קונזוליות: מבוקשת הקלה של 40 ס"מ בלבד.
- הקלה לתוספת 5% שטחי שירות עבור נגישות לנכים: מוצעת גישה לנכים ע"י רמפה.

- הקלה לתוספת קומה : מבוקשת בעקבות הבינוי המיוחד ותכנון דירות "דופלקס".
- הקלה ברום הגג : פועל יוצא בעקבות תוספת קומה.
- הקלה בדירוג לכיוון רח' עמק איילון : מבוקשת לאור תכנון פרופיל משתנה ולא אחיד. בנושא הדירוג מבקש לציין מס' נקודות :
- 1. הקומה הנוספת המבוקשת בהקלה, הוכנסה באמצע (בקומה השלישית), ללא דרוג.
- 2. יש נסיגה רק בחלק מהקומות ולאורך של כ- 50% מהחזית.
- 3. הנסיגה המוצעת מתעלמת מהמרפסות הקונזוליות.

יצחק בונצל- חבר ועדה

האם יש אפשרות לאחד הדיירים לוותר על החנייה שלו לטובת מישהו אחר, האם יש תקנון בעניין. אני שואל כי גילינו שדיירים במקומות אחרים, ויתרו על חנייה, ואז הרכב חנה בחוף ונוצרו בעיות חנייה.

גיא סגל

יש הסכם שיתוף המקצה לכל דירה 2 חניות.

עו"ד יונתן משולם- יועמ"ש של קבוצת הרכישה

- בהתייחס למקומות החניה : עפ"י הוראות התב"ע מותר למקם עד 10% מהחניות מעל הקרקע. בכוונתם לנסות ולתכנן את כל החניות במרתף.
- בהתייחס לבקשה בהקלה בגובה : גובה 0.00 של הבנינים ברח' הדקל מגיע ל-109.00 ואילו ה-0.00 של המגרשים שלהם הינו 104.00.
- בהתייחס לבקשה להקלה בדירוג המבנים : לדעתו, אין חובה שהדירוג יהיה לכל אורך הקומה. כמו כן ישנם בשוהם מבנים שלמרות שהינם מוגדרים בתב"ע מדורגים, הם אינם מדורגים (ברח' קדם וברח' תמר).
- תכנית הבינוי מציעה שיפור תכנוני לעומת הבתים הקיימים בשוהם.
- מבקש שהוועדה תפעיל שיקול דעת לאישור הדירוג המוצע.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

בתב"ע הרלוונטית לרח' קדם ורח' תמר אין הוראה מפורשת לדירוג מבנים. ההגדרה של "מבנים מדורגים" הינה תחת הכותרת של "ייעוד" ולא הוראה לדירוג. ואילו בתכנית שה/37 יש הוראה מפורשת : "בחזיתות מגורים ב' לכיוון רח' עמק איילון תתחייב נסיגה של 2 מטר לפחות בכל קומה להבטחת חתך מדורג של המבנה " (סעיף 5 (6)).

מרדכי חזקיהו- נציג קבוצת הרכישה

מדובר בקבוצת רכישה המונה 44 משפחות משוהם, שהוועדה חורצת את גורלם. מבקש שהוועדה תתחשב בנסיבות. הם מצידם ניסו לבוא לקראת המועצה ולהתאים את התכנון לדרישות המועצה.

יצחק שטרנברג- סגן ראש העיר וחבר ועדה

יונתן אמר שדרוג מצד אחד מחייב בליטה מהצד השני, האם יש פתרון אחר המאפשר דרוג משני הצדדים?

אדר' דב קורן

באופן עקרוני אפשר לתכנן בניין בנסיגה אבל זה ישנה לחלוטין את הקונספט שהוצע- בנייה בשלושה גושים נפרדים זה מזה. כמו כן יש בעיה של המשכיות קירות הממ"ד.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

עמדת הוועדה היא לאשר את ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה בדירוג לכיוון רח' עמק איילון. הבקשה תובא לדיון חוזר לאחר פגישה שתיקבע עם האדר' ונציג התושבים עם חברי הוועדה, במטרה למצוא פתרון לדירוג החזית לכיוון עמק איילון.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה