

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20110001 ביום ג' תאריך 15/02/11 י"א אדר א, תשע"א בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------|--|
| נטר דוד | - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב |
| מזרחי משה | - חבר מועצה |
| שטרנברג יצחק | - סגן ראש המועצה |

סגל:

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

נעדרו

חברים:

- | | |
|------------|-------------|
| בונצל יצחק | - 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 |
| תומר גור-עו"ד | - יועץ משפטי לוועדה |

מוזמנים:

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

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20100012 מיום 18/01/11

החלטה

לאשר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	תכנית בינוי 3 מה	תכנית בינוי	תכנית בינוי 3 - שכונת רקפות	4
2	תכנית בינוי-2 מה	תכנית בינוי	תכנית בינוי מגרשים : 2689 א', 89 ו 6	6

שם: תכנית בינוי 3 - שכונת רקפות

נושא: תכנית בינוי

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גוש:	6859	ח"ח	3 :
<u>מגרשים לתכנית:</u>			
בשלמותו	2673		
בשלמותו	2674		
בשלמותו	2675		

מטרות התכנית

תכנית בינוי לשינוי מפלסי מגרשים: 2673א', 2673ב', 2674א', 2674ב', 2675א', 2675ב'

ה מ ל צ ו ת:

מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר שינוי במפלס ה-0.00 ובלבד שיהיה ביחידה תכנונית שלמה. יש לדרוש מהמבקשים: כתב שיפוי/ערבות בנקאית, סימון הפרש הגובה למפלס העליון הגובל, כולל תכנון קיר התומך וסימון גבול המגרש. מובהר כי בכל מקרה, עלות השינוי תחול על המבקשים וכן הסכמה לדחיית מועד מסירת המגרשים, במידה שתהיה.

לזמן את האדריכל והמבקשים.

מ ה לך ה ד י ו נ

לישיבה הוזמנו המבקשים (ב-6 יח"ד) ועורך הבקשה. הגיעו:

אדר' אבנר כץ- עורך הבקשה והמבקשים: אוולין גילינסקי, צורי גרבי, מאיר בוקובה, איציק שטיין ושני מנצור.

אדר' אבנר כץ- עורך התכנית

הציג את התכנית.

מדובר בבקשה לשינוי בינוי- ביטול דרוג מפלס ה-0.00 ב-3 מגרשים (6 יח"ד) וקביעת 0.00 אחיד לכל המגרש לפי מפלס ה-0.00 הנמוך שנקבע בתכנית. הבקשה נובעת מבדיקת תכנון ראשוני בו הגיעו למסקנה שקביעת 0.00 אחיד לכל המגרש, יתרום לניצול מכסימלי של המגרש ומיכסוס זכויות הבניה. בבקשה המוגשת יש התייחסות למגרשים הגובלים. המבקשים פרסמו בקשה בדרך של הקלה ולא התקבלו התנגדות בתוך תקופת הפרסום.

אדר' איריס לוי-מהנדסת המועצה

אינה רואה בעיה עם המגרש הגובל, המזרחי (מגרש 2676) בהיותו במפלס אחיד. לעומת זאת עם המגרש הגובל, המערבי (מגרש 2672) נוצר קיר תומך/כובד בגובה של כ-5.00 מ', דבר המצריך בסיס לקיר ברוחב של 3.00 מ'. קיר זה צריך להיות בתוך תחום מגרש 2673.

אדר' אבנר כץ- עורך התכנית

כל קיר התמך יהיה בתוך מגרש 2673. שהוועדה תתנה זאת בהחלטתה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

החלטת הוועדה תכלול דרישה לחתכים מפורטים המראים את ההתייחסות למגרשים הגובלים.

צורי גרבי- מבקש

לא חושב שיש בעיה עם הבקשה שלהם, זה לא פוגע באופי השכונה. הם שילמו כסף לקבלן בגין השינוי ולדעתו הפרופיל של הבתים יהיה יפה יותר.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

בכל מקרה מביא לידיעת המבקשים כי במידה והבקשה תאושר, היא תאושר (עפ"י חוות דעת משפטית), בכפוף לכתב שיפוי/ ערבות בנקאית.

מאיר בוקבזה

הוא התחיל את התהליך באישור המועצה, ועבד עם קבלן באישור המועצה. הם הגישו כל מה שהמועצה דרשה, פרסמו את הבקשה ולכן לדעתו לא צריכים לתת ערבויות.

צורי ג'רבי- מבקש

אם אני עושה הכל, ואין התנגדויות, יש למועצה בעיה. הוא יעצור את כל העבודה.

אוולין גילינסקי- מבקשת

הם חתמו מול קבלן הפיתוח על חוזה ביניהם. הם עשו הכל כמו שצריך. הם עצרו את כל התהליך כי הבינו שהם צריכים להתנהל מול הוועדה.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

המועצה לא הפנתה את הרוכשים לקבלן. ההליך נעשה כי הם ביקשו, הם העדיפו להתנהל מול הקבלן.

צורי ג'רבי- מבקש

הם התנהלו עפ"י החוק, לגבי הוצאת היתר לפילוס השטח. הם הכינו תכניות. לא היו התנגדויות. אם הם לא יקבלו את האישור- זה לא חוקי.

לאחר שמיעת הנוכחים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הקיר התומך/הכובד בין מגרש 2673 ומגרש 2672 יהיה כולו בתוך תחום מגרש 2673, יש להראות חתך/פרט.
2. חתימת המבקשים על כתב התחייבות לשיפוי (עפ"י נוסח שיימסר למבקשים ע"י מרכזת הוועדה).

שם: תכנית בינוי מגרשים: 2689א', 2689ב', 2690א', 2690ב', 2691א', 2691ב'

נושא: תכנית בינוי

שטח התוכנית: 2,070.000 מ"ר

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 4129	ח"ח	: 103, 101, 79
גוש: 4129	ח"ח	: 132, 119-120, 112

מגרשים לתכנית:

בשלמותו	2689א'
בשלמותו	2689ב'
בשלמותו	2690א'
בשלמותו	2690ב'
בשלמותו	2691א'
בשלמותו	2691ב'

מטרות התכנית

תכנית בינוי לשינוי מפלסי מגרשים: 2689א', 2689ב', 2690א', 2690ב', 2691א', 2691ב'

התנגדויות:

☐ התנגדות

מהות ההתנגדות:

א. עיקרי התנגדות גיל קנטרוביץ (באמצעות עו"ד עופר שפיר):

המכרז לשיווק המגרשים פורסם ע"י המינהל בשיתוף עם המועצה והוועדה המקומית. בגדר תנאי המכרז צירפה הוועדה המקומית מידע תכנוני שעליו הסתמכו הרוכשים ותימחו את הצעותיהם. במידע התכנוני שנמסר לרוכשי המגרשים הסבירה הוועדה המקומית כי "יש מגרשים בהם מבוצע דרוג של קומה או חצי קומה בתוך המגרש (שני מפלסי 0.00)". בתוך כך הציעה הוועדה פתרונות לסוגי המגרשים השונים. על יסוד מאפייני המגרשים והפיתוח הציבורי הוגשו הצעות למכרז. נושא דירוג המגרשים בשל הפרשי הגבהים לא היה פרט שולי, אלא נושא מרכזי ומהותי שנציגי המועצה והוועדה חזרו והדגישו את מרכזיותו ואת הצורך בשמירתו, הן במסמכי המכרז והן במפגש הבהרות שנערך ע"י המועצה. יש לדחות את הבקשה לשינוי תכנית הבינוי והפיתוח מכמה טעמים:

1. ברמה הציבורית:

בגדר תנאי המכרז צורף מידע תכנוני שנערך בידי ראשי הוועדה המקומית, בצירוף תשריטים הממחישים את הדירוג המתחייב מתכנית הבינוי והפיתוח. תכנית הבינוי והפיתוח אשר אושרה בידי הוועדה המקומית ושימשה בסיס לתנאי המכרז ולקביעת הפיתוח הציבורי במתחם, פורסמה ברבים והוצגה כמידע שעל הציבור לפעול בהתאם לו ולהסתמך עליו. השינוי המבוקש לא נובע משיקול ציבורי, אלא משיקול פרטי של 6 בעלי המגרשים המבקשים להיטיב את אופן ניצול זכויות הבנייה במגרשם.

2. ברמה החוזית:

המתמודדים במכרז הסתמכו על תכנית הבינוי שהוצגה ע"י המועצה.

שינוי מאפייני הבינוי והפיתוח באופן כה מהותי ובסוגיה כה מרכזית, לאחר סגירתו של המכרז וחתירת החוזים בין הזוכים ובין המועצה והמינהל יקים לזוכים זכות תביעה טובה כנגד המועצה המקומית והוועדה המקומית.

3. ברמה הכלכלית:

שינוי תכנית הבינוי תגרור את המועצה ואת הוועדה להוצאות כבדות אשר בשלב זה קשה להעריך את היקפן, הן בגין תביעות צפויות מרוכשי המגרשים והן בגידול בעלויות הפיתוח. יוזכר כי, בשל מעמדה של תכנית הבינוי, שינויה לא יזכה את הוועדה בהיטל השבחה.

4. ברמה התכנונית:

ככל שיאושר השינוי, מפלס ה-0.00 של מגרש 2689 יהיה גבוה ב-3 מ' ממפלס ה-0.00 של המתנגד (במגרש 2688), דבר המהווה פגיעה בפרטיותו של המתנגד. מבקשי השינוי לא הציגו תכנון כולל לבינוי בכל המתחם או אומדן השפעותיו של השינוי על מגרשים אחרים.

עוד יצוין בשולי הדברים כי במכתב ההתנגדות נטען כי המתנגד הגיש כבר בקשה להיתר- ולא היא.

ב. עיקרי התנגדות איל ושירלי סבן:

נתוני המפלסים היו ידועים והוצגו מראש לכל המציעים בתנאי המכרז ובחוברת ההסבר הנלווית. הגבהת החלק הנמוך במגרשים הגובלים במגרשם (2688ב'), תהווה פגיעה תכנונית אשר לה השפעה מהותית על מגרשם, לרבות פגיעה בערך הנכס.

מתנגדים:

- ♦ סבן שירלי ואיל
- ♦ קנטרוביץ גיל
- עדולם 77 שהם
- עדולם 29 שהם

ה מ ל צ ו ת:

מבחינה תכנונית - אין מניעה לאשר שינוי במפלס 0.00 ובלבד שיהיה ביחידה תכנונית שלמה. ממליצה לקבל הבקשה בחלקה ולאשר שינוי מפלס ה-0.00 למפלס ביניים על מנת לצמצם את הפער בגבהים. יש לדרוש מהמבקשים: כתב שיפוי/ערבות בנקאית. מובהר כי בכל מקרה, עלות השינוי תחול על המבקשים וכן הסכמה לדחיית מועד מסירת המגרשים, במידה שתהיה.

לזמן את הצדדים.

מהלך הדיון

לישיבה הוזמנו המבקשים (ב-6 יח"ד) והמתנגדים. מטעם המבקשים הגיעו: דקל גבריאלי, קובי אוחיון, מלי גלנטי ועורך התכנית- אדר' אלון בנדק. מטעם המתנגדים הגיעו: אייל ושירלי סבן, גיל קנטרוביץ' ועו"ד עופר שפיר המייצג את גיל קנטרוביץ'.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מתנצל על דחיית הדיון משיבה הקודמת, דחייה שנבעה מלחץ של זמן. ביקש להציג את התכנית.

אייל סבן-המתנגד

מתנגד שאדר' אלון בנדק יציג את התכנית מאחר ולדעתו קיים ניגוד אינטרסים: מצד אחד האדר' הגיש את תכנית שינוי הבינוי של השכנים ומצד שני הוא תכנן את ביתו.

דקל גבריאל- המבקש

הסביר את התכנית.

מדובר בבקשה ליישור ה-0.00 של 3 מגרשים. ביטול הדרוג ב- 3 מגרשים (6 יח"ד) וקביעת מפלס 0.00 אחיד לכל המגרש לפי מפלס 0.00 הגבוה שנקבע בתכנית.

ההפרש בין מפלס ה-0.00 של המגרש המזרחי (מגרש 2689) גבוה ב-3.00 מ' ממפלס ה-0.00 של המגרש הקרוב ביותר (מגרש 2688), וההפרש בין מפלס ה-0.00 של המגרש המערבי (מגרש 2691) גבוה ב-1.50 מ' ממפלס ה-0.00 במגרש הסמוך.

לפני הגשת הבקשה הוא התייעץ עם השכנים הגובלים ולא היתה להם התנגדות.

השכנים הגישו התנגדות רק לאחר הגשת הבקשה, בתואנה שמסתירים להם.

הם ניסו להגיע איתם להבנה אך לא הצליחו.

אייל סבן- המתנגד

הם רכשו את מגרש 2688' מתוך כוונה למצוא מגרש מיוחד.

דקל גבריאל פנה אליהם בתחילת התהליך והם לא היו מעוניינים.

הם התחילו לתכנן את ביתם ועצרו את התהליך לאחר שהוגשה התכנית לשינוי הבינוי.

הם קיבלו חוות דעת משמאים ורואים בתכנית גוש שחוסם להם את האור והאוויר.

הציג מצגת הממחישה את הבדלי הגבהים במגרשים.

עו"ד עופר שפיר- מייצג את המתנגד גיל קנטרוביץ'

מבקש להוסיף מס' דגשים מעבר למה שמפורט במכתב ההתנגדות שהגיש:

1. תכנית הפיתוח ספציפית לשכונה, אושרה לא מזמן וכבר מבקשים לשנותה.

התכנית נוצרה לצורך השיווק והוצגה לכל הרוכשים עם מכרז השיווק.

הרוכשים ידעו בדיוק מה הם רכשו.

2. ניתן לשנות תכנית במקרים בהם יש שיקול ציבורי תכנוני או במקרים שהתגלתה טעות (שלא

צריך להנציח אותה).

זה לא המקרה. אם הוועדה תאשר את הבקשה, זו תהיה טעות.

3. התכנית במקורה יוצרת מידרוג יפה המתחשב בטופוגרפיה וטומן בחובו אחידות. ברגע שמשנים

מתווה אחד משנים את הכל.

4. הרעיון היה שכל מגרש לא יפריע (או יפריע בצורה מינורית) למגרש אחר מבחינת כיווני אוויר,

במגבלה של שכונה צפופה. השינוי המוצע פוגע בפרטיות.

5. בהיבט הציבורי- אין הצדקה ציבורית לשנות זאת, וזה לא הוגן.

6. אם הוועדה תאשר את התכנית היא תהיה חשופה לתביעות.

7. אישור הבקשה יפגע באמינות הוועדה שמאשרת תכנית ולאחר מכן משנה אותה.

דקל גבריאל- המבקש

כל התהליך היה ידוע מראש לגיל קנטרוביץ'.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

שואל את המבקשים, מה יש להם להגיד על הטענה שהם ידעו מה הם קונים, למה רוצים לשנות.

קובי אוחיון-המבקש

עם כל ההבנה, אדם חושב שהתכנית שהוצגה בעת הרכישה, גם אם קנה מגרש כזה, ניתן ואפשר

לשנותה, על מנת ליצור אפשרויות סבירות לתכנון הבית.

דודי נטר-יו"ר הוועדה

ואם זה פוגע בשכנים?

קובי אוחיון- המבקש

לכן הם ניסו מס' פעמים להגיע לפשרה עם המתנגדים.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

מציינת כי ישבה עם הצדדים כמחצית השעה לפני הישיבה, שואלת האם מסתמנת פשרה ברוח

הדברים שהועלו ישיבה.

גיל קנטרוביץ'- המתנגד

לא הגיעו לפשרה.

כולם ידעו על מה מדובר ואיך המגרשים יהיו, לפני רכישתם.

כדי שלא יהיו ספקות, כינסה הוועדה את הרוכשים והציגה בפניהם את תכנית הבינוי, כולל חתכים.

לכן כולם ידעו מה הם קונים, כאשר זכו במגרשים.

אם כל השורה היתה מסכימה לפלס ולהתיישר עם הקרקע גם הם היו מוכנים.

לא מתאים לאפשר לקבוצה אחת לפגוע באחרים.

אדר' אלון בנדק- עורך התכנית

המבקשים ניגשו לוועדה, העלו בקשתם.

3 המגרשים הוגדרו כיחידה תכנונית ובעטיה הוגשה תכנית שינוי הבינוי. במידה ומהנדסת המועצה היתה דורשת יחידה גדולה יותר, הם היו מגישים תכנית בהתאם.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

פונה למבקשים, אם הם מעוניינים לפלס את המגרש, הוא לא חושב שזה קריטי באיזה גובה. האם יהיו מוכנים למפלס ביניים של ה-0.00 (להנמיך את מפלס ה-0.00 הגבוה ולהגביה את מפלס ה-0.00 הנמוך).

אייל סבן- המתנגד

הם ניסו להגיע לפשרה עם המבקשים לענין ה-0.00 והרחקת קו בנין, אך ללא הצלחה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

הוא חושב שיש לתת הזדמנות לצדדים להגיע לפתרון מוסכם לפני שהוועדה תכפה.

עו"ד עופר שפיר- מייצג את המתנגד גיל קנטרוביץ'

מציע לתת אורכה של 7 ימים לנסות להגיע לפשרה.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

מוכנה שהדיונים יהיו במשרדה.

לאחר שמיעת הצדדים הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ו ת

1. בהסכמת הצדדים, החליטה הוועדה לדחות את החלטתה ב-10 ימים.
2. בתוך פרק זמן זה ינסו הצדדים להגיע לפשרה, ויעדכנו את הוועדה.
3. במידה ולא תתקבל כל הודעה מהצדדים בתוך 10 ימים, תקבל הוועדה החלטה בנושא.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
11	ברקת 7 שהם	אללוף מיכה ורחל	959	94	6855	353095900	20100084	1
		שימוש עיקרי: מגורים א'- חד משפחתיים						
12	שקמה 12 שהם	כהן אליהו	1006ב	1	6848	353991006	20110002	2
		שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים						
13	חפר 12 שהם	בראל אלן	2289ב	63	6851	353228902	20100146	3
		שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים						
14	הבשור 147 שהם	גרא אביבית	2248א'	16	6845	353224801	20100126	4
		שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים						
		תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.						

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100084 תיק בנין: 353095900

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110001 בתאריך: 15/02/2011

מבקש:**הגשה 30/06/2010****אללון מיכה ורחל****עורך:****סהר ישרים**

עמוס 9, חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ברקת 7 שהם

שטח מגרש: 577.00 מ"ר שטח בניה מותר: 220.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 38.13%

גוש וחלקה: גוש: 6855 חלקה: 94 מגרש: 959 יעוד: מגורים א' - חד משפחתיים.

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים א'- חד משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית שינויים הכוללת תוספת בחלל הגג + שינויים פנימיים + פרגולות, בבית מגורים קיים, חד משפחתי

2. בקשה להקלה לניוד זכויות לחלל הגג ותוספת קומה

ה מ ל צ ו ת:

לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף להשלמת גליון דרישות ההיתר יוצא לאחר תשלום היטל השבחה, השלמת גליון דרישות והערות טכניות

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלות לניוד זכויות לחלל הגג ותוספת קומה. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ולמילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20110002 תיק בנין: 353991006

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110001 בתאריך: 15/02/2011

מבקש:▪ **כהן אליהו****עורך:**▪ **לוי זמירית**

הזוהר 8, שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שקמה 12 שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 1006ב

סוג הבניה: רגילה

תכנית: שה/69/12/9

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

מגורים דו משפחתיים שינויים ללא תוספת שטח.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. דלת כניסה חיצונית למרתף + תוספת מדרגות ירידה למרתף, ללא תוספת שטח ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי) בשכונה כ"ד

2. בקשה להקלה לכניסה חיצונית למרתף.

ה מ ל צ ו ת:

לאשר הבקשה כולל ההקלה בכפוף להשלמת גליון דרישות
ההיתר יוצא לאחר תשלום היטל השבחה, השלמת גליון דרישות והערות טכניות

ה ח ל ט ה

לאשר הבקשה כולל ההקלה לכניסה חיצונית למרתף.
ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20100146 תיק בנין: 353228902

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110001 בתאריך: 15/02/2011

מבקש:▪ **בראל אלן**

▪ בראל דליה

עורך:

▪ סהר ישרים

עמוס 9, חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: חפר 12 שהם

שטח מגרש: 352.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 56.82%

גוש וחלקה: גוש: 6851 חלקה: 63 מגרש: 2289

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים דו משפחתיים שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח + פרגולה בקומת קרקע + כניסה חיצונית למרתף + חצר אנגלית + שינויים פנימיים + שינויים בפיתוח (תוספת שער כניסה למגרש) ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. בקשה להקלות:

- כניסה חיצונית למרתף

- הגבהת גובה חלון במרתף מ-40 ס"מ ל-70 ס"מ

המלצות:

לאשר הבקשה כולל ההקלות ללא פתיחת הפתח הנוסף בגדר ההיתר יוצא לאחר תשלום היטל השבחה, השלמת גליון דרישות והערות טכניות

החלטה

הועלתה להצבעה החלטה: לאשר הבקשה (ללא פתיחת פתח נוסף בגדר) כולל ההקלות לכניסה חיצונית למרתף והגבהת חלון במרתף מ-0.40 מ' ל-0.70 מ'.
 בעד ההחלטה הצביעו: 2 חברי ועדה.
 סגן ראש המועצה וחבר הוועדה יצחק שטרנברג הצביע בעד אישור ההקלה לכניסה חיצונית למרתף ונגד אישור ההקלה להגבהת החלון במרתף.
 ההחלטה לאשר הבקשה כולל ההקלות, ללא פתיחת פתח נוסף בגדר, התקבלה ברוב קולות.
 ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20100126 תיק בנין: 353224801

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110001 בתאריך: 15/02/2011

מבקש:**הגשה 12/10/2010****■ גרא אביבית****עורך:****■ סהר ישרים**

עמוס 9, חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבשור 147 שהם

שטח מגרש: 423.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 47.28%

גוש וחלקה: גוש: 6845 חלקה: 16 מגרש: 2248 א'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, 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. סגירת מרפסת מקורה בחצר קדמית בקומת קרקע + שינויים פנימיים + 2 פרגולות (אחת מעל

החניה והשניה ביציאה מחדר המגורים) ושינויים בפיתוח, לאחר ביצוע, ביח"ד אחת

(חצי מדו משפחתי)

2. ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע (4.91 מ"ר)

3. דיון בהתנגדות שכנים

מ ת נ ג ד י ם

♦ תמיר דוד הבשור 141 שהם

♦ שמעוני רבקה הבשור 145 שהם

ה מ ל צ ו ת:

לזמן את הצדדים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

לישיבה הוזמנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו: אביבית גרא ועורך הבקשה- סהר ישרים.

מטעם המתנגדים הגיעו: שמעוני רוני ורבקה, תמיר דוד ואדרי' מיכאל רוזנפלד.

סהר ישרים- עורך הבקשה

מדובר בבקשה להיתר לסגירת שטח שירות קיים בקומת קרקע, עבור חדר כשטח עיקרי, וכן

שינויים פנימיים.

רוני שמעוני- המתנגד

שואל האם אין ניגוד ענינים שחבר המועצה משה מזרחי ובעלה של המבקשת אביבית גרא, חברים

באותה מפלגה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

אין ניגוד אינטרסים.

רוני שמעוני- המתנגד

אם כך אז אין לו בעיה עם זה.

אדר' מיכאל רוזנפלד- מטעם המתנגדים

השטח המבוקש לסגירה הוא שטח שרות וכך גם התקבל עליו היתר בעבר. למרות שהוא נסגר ללא היתר ומוגדר כחדר, הוא עדיין מוגדר כשטח שרות. אי אפשר להפוך אותו לשטח עיקרי מאחר וגובהו (2.20 מ') נמוך מהגובה המינימלי המותר עפ"י התקנות (2.50 מ').

אביבית גרא- המבקשת

טוענת שהמציאה חוות דעת של עו"ד מטעמה שהדבר אפשרי.

עו"ד מורן דדשוב-יועמ"ש

השטח המינימלי הקבוע בתקנות מתייחס לשטח של חדר ולא של דירה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מבקש לברר עם המתנגדים מה מפריע להם.

אדר' מיכאל רוזנפלד- מטעם המתנגדים

הוא ניסה לפשר בין הצדדים שיחתמו אחד לשני, אך לא הצליח. אם מקיימים את החוק, אסור לעשות איפה ואיפה. אם זה מוגדר כשטח שרות אי אפשר לעשות חלונות גדולים. במקור למשפחת שמעוני היתה דלת וחלון והוועדה הכריחה אותם (בעקבות ההתנגדות של אביבית) להשתמש בשטח כשטח שירות.

מבקשים אותו יחס.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

פונה בשאלה ליועמ"ש מהו הגובה המחייב.

עו"ד מורן דדשוב- יועמ"ש

החוק מחייב בשטח עיקרי גובה מינימלי של 2.50 מ'.

תמיר דוד- המתנגד

המבקשת לקחה את החוק בידיים, לא פרסמה הקלה, בנתה ללא היתר והגישה בקשה לאחר הביצוע.

רק כאשר נתפשה בקלקלתה הגישה בקשה להיתר. מבקש לא לתת יד לפורעי חוק ולנהוג בה לפי החוק לחומרה.

אביבית גרא- המבקשת

בסה"כ היא מבקשת לנייד שטחים ועשתה הכל לפי הנוהל.

רוני שמעוני- המתנגד

השטח שהמבקשת רוצה לסגור משמש ליח"ד נוספת.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מבקש לדעת האם הצדדים יהיו מוכנים להגיע לפשרה, בעזרתו.

אביבית גרא- המבקשת

מבקשת לציין שעשתה מה שעשתה מאחר וידעה שיש לה אחוזי בניה ולא ידעה שהיא צריכה לבקש היתר.

היא מוכנה להתפשר.

רוני שמעוני- המתנגד

מוכן להתפשר.

לאחר שמיעת הצדדים הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ה

1. לשוב ולדון לאחר פרסום הקלה לגבי גובה חדר השינה ולאחר תום מועד תקופת הפרסום וההתנגדויות.
2. נוסח הפרסום יימסר למבקשת ע"י מרכזת הוועדה.
3. הצדדים רשאים לפנות ליו"ר הוועדה לצורך השגת פשרה.

דודי נטר
יו"ר הועדה

איריס לוין
מהנדסת המועצה