

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20110003 ביום ג' תאריך 26/04/11 כ"ב ניסן, תשע"א 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 | - יועצת משפטית 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 |
| תאר אמיר | - מנהל היחידה הסביבתית |

מוזמנים:

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

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20110002 מיום 22/3/11

החלטה

לאשר.

רשימת נושאים תכנוניים

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

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.

בתאריך 31/3/11 התקבל מכתב מעו"ד שמלה יצחק כי גיל קנטרוביץ מכר את המגרש למרשיו עליזה ומשה בלישה, וכי מרשיו עומדים על ההתנגדות שהוגשה ע"י גיל קנטרוביץ (ושותפו צבי הוכמן). בתוך כך ביקש לדחות את הדיון בתכנית ב-60 יום לפחות כדי לאפשר להם להתארגן, ללמוד את הנושא ולהתכונן לדיונים.

ב. עיקרי התנגדות איל ושירלי סבן:

נתוני המפלסים היו ידועים והוצגו מראש לכל המציעים בתנאי המכרז ובחברת 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
- ♦ עו"ד שמלה יצחק בשם בלישה עלי ז'בוטינסקי 5 רמת גן
- ♦ עדולם 77 שהם

מהלך הדיון

קובי אוחיון נציג המבקשים הודיע כי אין עדיין הסכם פשרה חתום ע"י כל הגורמים. בתוך כך ביקש אורכה עד לשיבת הוועדה הבאה.

החלטות

1. להסיר מסדר היום לבקשת מגישי התכנית.
2. התכנית תובא לדיון בישיבת ועדת משנה הקרובה שאמורה להתקיים בתאריך 24/5/11.
3. בתוך פרק זמן זה ינסו הצדדים להגיע לפשרה ויעדכנו את הוועדה.
4. במידה ולא תתקבל כל הודעה מהצדדים על השגת פשרה, תדון הוועדה בתכנית המקורית שהוגשה לוועדה.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20110034	353531200	6850	126	5312	מועצה מקומית שהם	תפן 7 שהם	7
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: ---- מבני ציבור -----							
2	20110030	353402804	6854	28	4028/4	בר יוסי	מכבים 82 שהם	10
	תאור הבקשה: גדר							
	שימוש עיקרי: מגורים ג'- בניה רוויה							
3	20100126	353224801	6845	16	2248 א'	גרא אביבית	הבשור 147 שהם	12
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							
4	20110029	353992012	6848	1	2012	פרשקובסקי השקעות ו	ארז 17 שהם	14
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: מגורים ב'							
5	20110053	353992011	6848	1	2011	פרשקובסקי השקעות ו	ארז 13 שהם	15
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: מגורים ב'							
6	20100128	353220801	6850	50	2208 א'	גורודצקי עודד	לכיש 9 שהם	16
	תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.							
	שימוש עיקרי: מגורים דו משפחתיים							

סעיף: 1 מספר בקשה: 20110034 תיק בנין: 353531200
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110003 בתאריך: 26/04/2011

מבקש:

הגשה 07/03/2011

מועצה מקומית שהם**עורד:**

V אדריכלים

כורזין 1 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תפן 7 שהם

שטח מגרש: 8926.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6850 חלקה: 126 מגרש: 5312

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

----- מבני ציבור ----- בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. תכנית בינוי להקמת אולם ספורט בית ספרי- ביי"ס אבן חן

2. דיון בהתנגדויות

מ ת נ ג ד י ם

♦ גנצרסקי עופר ורותי הירדן 52 שהם

♦ הנדי נחום הירדן 50 שהם

♦ קניון שלומית הירדן 56 שהם

♦ שורץ ללה וצחי הירדן 54 שהם

ה מ ל צ ו ת:

מבחינה תכנונית ניתן לאשר התכנית היות שמדובר בשמוש תואם ליעוד לפי התב"ע.
לזמן את המתנגדים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

לישיבה זומנו המתנגדים.

הגיע: עו"ד צחי שוורץ- נציג המתנגדים.

עו"ד צחי שוורץ- המתנגד

לטענתו הוא מייצג 4 משפחות הסובלות העיקריות ממגרש הספורט (לא הגיש כתב מינוי).
בעקבות עתירה שהוגשה על ידם בעבר בגין רעש ממגרש הספורט, הוקם קיר אקוסטי בהתאם
לפסיקת בית המשפט.

עיקרי ההתנגדות לתכנית שבנידון:

- פגיעה בקיר האקוסטי שהוקם עפ"י פסיקת בית המשפט- המועצה מתכוונת להרוס את הקיר האקוסטי.
- מפגע רעש.
- הסתרה של השמש- בניה בגובה של שתי קומות.

- השמוש העתידי לנופש וספורט אינו מקובל עליו. אין התנגדות לאולם שימשש אולם ספורט בית ספרי.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

כפי שהוסבר למתנגד בפגישות קודמות, אף אחד לא אומר שהוא רוצה להרוס את הקיר האקוסטי. הכוונה היא לבנות אולם ספורט מאחורי הקיר האקוסטי. אם יצטרכו לבצע שינויים בקיר האקוסטי, הדבר ייעשה בתאום עם יועץ אקוסטי. הגובה הוא גובה סטנדרטי של אולם ספורט.

אדר' איריס לוין- מהנדסת המועצה

בהמשך לישיבה שהתקיימה לפני כשבועיים עם המתנגד ציינה מהנדסת המועצה כי הנתונים שהמתנגד מציין אינם מדויקים:

- בהתייחס לקיר האקוסטי- עפ"י התכנית מסומן להריסה חלק קטן מהקיר (בחלק הצפוני) ובמקומו יבוצע המשך של הקיר בחלק המערבי.
- בהתייחס לגובה- מדובר באולם ובו זירת כדורסל תקנית, בגובה נטו של 7.5 מ'. המועצה תבדוק אפשרות להנמכת הגג ככל האפשר.
- בהתייחס לשמוש- היעוד תואם לתב"ע ולא ייעשה שמוש מסחרי.
- בהתייחס לרעש- התכנית תתוקן באופן שהחלונות לכיוון בתי המגורים ייסגרו (למעט חלונות הנדרשים עפ"י הנחיות כיבוי אש).
- בהיות השמוש המבוקש תואם ליעוד, אישור התכנית אינו מחייב פרסום, עם זאת המועצה נוהגת כמדיניות לפרסם מבני ציבור לידיעת הציבור.

עו"ד צחי שוורץ- המתנגד

עפ"י בדיקתו עם יועץ אקוסטי, יהיה רעש נוראי מאולם הספורט. מבקש לקבל תסקיר בנושא הרעש. יש יועץ אקוסטי שמונה בזמנו, ע"י בית המשפט לעניין הקיר האקוסטי ואפשר שהוא יערוך את הבדיקה.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מבקש לדעת האם במידה שנקבל תסקיר רעש המצביע כי אין החמרה ברעש, הוא יסיר התנגדותו.

עו"ד צחי שוורץ- המתנגד

עדיין מתנגד בגלל גובה המבנה.

יצחק שטרנברג- סגן ראש המועצה וחבר הוועדה

סיכם את מהות ההתנגדות:

1. לא לפגוע בהחלטת בית המשפט בנושא הקיר האקוסטי.
2. שלא יהיה שמוש מעבר לשמוש של ביה"ס.
3. להנמיך את גובה המבנה.
4. לקבל תסקיר מיועץ אקוסטי.

עו"ד צחי שוורץ- המתנגד

לדעתו יש למצוא מקום חילופי לאולם.

משה מזרחי- חבר וועדה

לעניות דעתו, סגירת המגרש ע"י בניית האולם תקטין את הרעש.

ה ח ל ט ה

הועלתה להצבעה ההצעה הבאה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את תכנית הבינוי בכפוף לתנאים הבאים:

- קבלת חוות דעת יועץ אקוסטי שמאשרת שאין החמרה ביחס למצב הקיים.
- קבלת חוות דעת משפטית מהיועמ"ש ביחס לטענה שהועלתה על ידי המתנגד בדבר ביזיון בית המשפט נוכח השינוי המבוקש בקיר האקוסטי.

- תיקון התכנית באופן שהחלונות לכיוון מערב (לכיוון בתי המגורים) ייסגרו ויצוידו במנגנון לפתיחה אוטומטית לצורך שחרור עשן במקרה חירום.
- בדיקת האפשרות להנמיך את המבנה ככל שניתן.

בעד ההחלטה הצביעו- 3 חברי וועדה.

סגן ראש המועצה וחבר הוועדה- יצחק שטרנברג ביקש לקבל את הנתונים הבאים לפני הצבעתו:

1. קבלת נתונים לגבי גובה האולם בביה"ס אבני החושן כולל עלות האולם.
2. קבלת חוות דעת של אותו יועץ אקוסטי, שמונה בזמנו ע"י בית המשפט לעניין הקיר האקוסטי.
3. מיצוי ההידברות עם המתנגד.

ההחלטה לאשר התכנית בכפוף לתנאים המפורטים בהצעה שלעיל, התקבלה ברוב קולות.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20110030 תיק בנין: 353402804

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110003 בתאריך: 26/04/2011

מבקש:▪ **בר יוסי****עורך:**▪ **לוי זמירית**

הזוהר 8, שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

כתובת הבנין: מכבים 82 שהם

שטח מגרש: 5629.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 28 מגרש: 4028/4

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9, שה/מק/11/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ג'- בניה רוויה גדר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. הגבהת גדרות בדירה בקומת קרקע בבנין בן 8 דיירים, במבן בן 54 יח"ד: גדר לכיוון השביל

וגדר הפרדה בינו ובין השכנים

2. דיון בהתנגדויות

מ ת נ ג ד י ם

המכבים 82 ד שוהם

♦ **יאיר יוסף בדש****ה מ ל צ ו ת:**

מבחינה תכנונית ניתן לאשר הבקשה בכפוף להתאמת חמרי גמר לקיים.

לזמן המתנגד והשכנה שהתנתה את חתימתה בתנאים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

לישיבה זומנו המבקש, המתנגד והשכנה שכתבה מכתב הסתייגות.

מטעם המבקש הגיעו: יוסי בר המבקש וזמירית לוי עורכת הבקשה.

השכנים לא הגיעו.

יוסי בר- המבקש

לפני כ- 3 שנים הוציא היתר לתוספת בנייה, וכעת הוא מבקש להגביה גדרות: אחת לכיוון החנייה

והשביל הציבורי (לגובה 1.20 מ') והשנייה בקיר המשותף עם השכנים (לגובה 1.50 מ').

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מבקש שיפנה את פסולת הבנייה וישאיר אתר נקי.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

ניתן להאריך את תוקף הערבות הבנקאית להבטחת ביצוע הגדרות בהתאם לתנאים שתיקבע

הוועדה.

ה ח ל ט ה**לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:**

1. המבקש ידאג לטייח ולצבוע בלבן את קיר הגדר הפונה לחצר הבית השכן, ללא פגיעה בצמחים.
 2. המבקש ידאג לטייח ולצבוע הגדרות בכיוון החנייה והשביל, בלבן, בהתאם לצבע הקיים בקירות החזית.
 3. המבקש ידאג להתאים את חומרי הגמר לחומרים הקיימים בבניין ולהחזיר את הערוגה והמדרכה למצב הקיים.
 4. הערבות הבנקאית תשוחרר רק לאחר מילוי הדרישות שנקבעו בהיתר הקודם (מס' 20080122) ומילוי הדרישות המפורטות לעיל.
- ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20100126 תיק בנין: 353224801

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110003 בתאריך: 26/04/2011

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 + שינויים

בפיתוח, לאחר ביצוע, ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי).

2. בקשה להקלות:

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

- הקלה לגבי גובה חדר השינה 2.20 מ' במקום 2.50 מ'

מ ת נ ג ד י ם

♦ תמיר דוד הבשור 141 שהם

♦ שמעוני רבקה הבשור 145 שהם

ה מ ל צ ו ת:

מבחינה תכנונית ניתן לאשר הבקשה כולל ההקלות.

לזמן המתנגדים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו: אריה סובר (בעלה של המבקשת אביבית גרא) ועו"ד עופר שפיר.

מטעם המתנגדים הגיעו: רבקה ורוני שמעוני ותמיר דוד.

דודי נטר- יו"ר הוועדה

מציין כי בהמשך להחלטת הוועדה מיום 15/02/11 התקיימה אצלו פגישה עם הצדדים אך לא הושגה

כל פשרה.

בישיבה זו ניתן להעלות טיעונים רק לגבי הבקשה להקלה בגובה חדר השינה.

רוני שמעוני- המתנגד

מבקש שתירשם הערה לפי תקנה 27, שלא תיבנה יח"ד.

עו"ד עופר שפיר- מטעם המבקשים

עפ"י הבנתו, לפי סעיף 2.03 אין מניעה לאשר שטח עיקרי בגובה של 2.20 מ'.

כמו כן בהתייחס לתקנה 27, תקנה זו אינה רלוונטית לבקשה.

אדר' איריס לוי-מהנדסת המועצה

הוועדה התייחסה בישיבה הקודמת לאמור בסעיף 2.03, אך הפרשנות של הסעיף אינה מתאימה למקרה המוצג בבקשה הנדונה.

רבקה שמעוני-מתנגדת

גם היועצת המשפטית של הוועדה סברה כי גובה שטח עיקרי צריך להיות 2.50 מ'.

עו"ד מורן דדשוב- יועמ"ש

אמרה שההליך הדרוש כדי לאשר גובה של 2.20 מ' במקום 2.50 מ' הוא בהליך של הקלה.

דוד תמיר- מתנגד

מציין כי הבנייה בוצעה ללא היתר והוא מבקש למנוע זאת.

ה ח ל ט ה

לדחות את ההתנגדויות מאחר ואינם נימוקים תכנוניים ולאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע והקלה בגובה חדר השינה מ-2.50 מ' ל-2.20 מ'.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות לרבות תשלום היטל השבחה, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20110029 תיק בנין: 353992012

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110003 בתאריך: 26/04/2011

מבקש:**הגשה 24/01/2011****■ פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ****עורך:****■ איל דן**

סירקין 34 תל-אביב 63562

■ ברא"ז קיקה

לינקולן 20, ת"א מיקוד: 67134

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ארז 17 שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 2012 יעוד: מגורים ב'

סוג הבניה:

תכנית: ש/ה/69/12

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

מגורים ב'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**1. הקמת בנין מגורים בן 6 יח"ד הכולל מרתף+3 קומות+קומת עליית גג****2. תוספת 5% שטחי שרות בשל ביצוע התאמות לנגישות לנכים****מ ה ל ד ה ד י ו ן**אדר' איריס לוי-מהנדסת המועצה

הציגה את 2 הבקשות להיתר בשני המגרשים (2011-2012) וציינה שבמתחם זה היתה בקשה לאיחוד

מגרשים 2011-2012 ותכנון 2 מבנים נפרדים (במגרש 2011) במקום 2 בניינים מחוברים.

בקשה זו סורבה בעבר ע"י הוועדה. כעת הם מבקשים לבנות לפי התב"ע למעט תוספת של 5%

(שאינה כרוכה בהליך של הקלה) כ-48 מ"ר, שטחי שירות, הדרושים להם לצורך שיפור הנגישות.

לפי דו"ח יועץ נגישות מדובר בהרחבת מסדרונות, לובי וכו' (מעבר למתחייב עפ"י פרק ה').

דודי נטר-יו"ר הוועדה

מציין שהבניין מתוכנן לפי תקן חנייה של 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד בממוצע (לפי התב"ע). מבקש

שהיועמ"ש תבחן אם ניתן לדרוש חניות נוספות.

ה ח ל ט ה**לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת היועצת המשפטית לאפשרות לדרוש תוספת חניות.****עפ"י חוות דעת היועמ"ש מיום 28/4/11: מאחר שתקן החניה נקבע בנספח תחבורתי מחייב בתכנית****ש/ה/69/12, ולא לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, לוועדה אין****סמכות לחייב את הקבלן להתקין חניות נוספות.****ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.**

מבקש:

הגשה 24/01/2011

▪ פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

עורך:

▪ איל דן

סירקין 34 תל-אביב 63562

▪ ברא"ז קיקה

לינקולן 20, ת"א מיקוד: 67134

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ארז 13 שהם

גוש וחלקה: גוש: 6848 חלקה: 1 מגרש: 2011 יעוד: מגורים ב'

סוג הבניה:

תכנית: שח/12/9/69, גז/במ/10/69

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים ב' בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים בן 12 יח"ד (2 כניסות) הכולל: 3 קומות+קומת עליית גג

מהלך הדיוןאדר' איריס לוין-מהנדסת המועצה

הציגה את 2 הבקשות להיתר בשני המגרשים (2011-2012) וציינה שבמתחם זה היתה בקשה לאיחוד מגרשים 2011-2012 ותכנון 2 מבנים נפרדים (במגרש 2011) במקום 2 בניינים מחוברים.

בקשה זו סורבה בעבר ע"י הוועדה. כעת הם מבקשים לבנות לפי התב"ע למעט תוספת של 5% (שאינה כרוכה בהליך של הקלה) כ-48 מ"ר, שטחי שירות, הדרושים להם לצורך שיפור הנגישות. לפי דו"ח יועץ נגישות מדובר בהרחבת מסדרונות, לובי וכו' (מעבר למתחייב עפ"י פרק ה').

דודי נטר-יו"ר הוועדה

מציין שהבניין מתוכנן לפי תקן חנייה של 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד בממוצע (לפי התב"ע). מבקש שהיועמ"ש תבחן אם ניתן לדרוש חניות נוספות.

החלטה

לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת היועצת המשפטית לאפשרות לדרוש תוספת חניות. עפ"י חוות דעת היועמ"ש מיום 28/4/11: מאחר שתקן החניה נקבע בנספח תחבורתי מחייב בתכנית שח/12/9/69, ולא לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, לוועדה אין סמכות לחייב את הקבלן להתקין חניות נוספות. ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20100128 תיק בנין: 353220801

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20110003 בתאריך: 26/04/2011

מבקש:**הגשה 20/10/2010**■ **גורודצקי עודד**

■ גורודצקי שירי

עורד:

■ לוי זמירית

הזוהר ג', שהם מיקוד: 60850

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: לכיש 9 שהם

שטח מגרש: 358.00 מ"ר שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 55.87%

גוש וחלקה: גוש: 6850 חלקה: 50 מגרש: 2208/א יעוד: מגורים דו-משפחתיים

סוג הבניה: רגילה

תכנית: גז/במ/9/69, 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. תכנית שינויים הכוללת: סגירת פטיו+מדרגות+הוספת חדרים בקומה א', ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. דיון בהתנגדות שכנים

מ ת נ ג ד י ם

♦ פרלברג יוספה ושמואל לכיש 7 שהם

ה מ ל צ ו ת:

מבחינה תכנונית ניתן לאשר.

לזמן את המתנגדים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים, אך המתנגדים לא הגיעו.

מטעם המבקשים הגיעו: גורודצקי עודד המבקש וזמירית לוי עורכת הבקשה.

גורודצקי עודד- המבקש

לפני כשנה הוציא היתר לתוספת בניה, אך בגלל תקלה תכנונית (ביצוע המדרגות בפטיו במקום

בחדר המשפחה) הוא ניאלץ להגיש תכנית שינויים במהלך הביצוע.

כמו כן הוא מבקש לבדוק האפשרות לבצע את המדרגות בתוך הבית ללא קירוי.

בהתייחס להתנגדות השכן:

1. בהתייחס לדוד השמש והקולטים של השכן- הוא מוכן להעתיקם על חשבונו.

2. בהתייחס לצפייה לחדר האמבטיה- בנקודה הגבוהה ביותר אין אפשרות צפייה.

3. בהתייחס לצביעת הקיר הפונה לדירת השכן- הוא צבע אותו בצבע לבן והוא מוכן שהשכן יצבע

אותו בכל צבע שיבחר.

ה ח ל ט ה

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה ללא קירוי המדרגות, בכפוף לתנאים הבאים:
1. השכן יודיע למבקש בתוך 30 יום, באם הוא מעוניין להעתיק את דוד השמש והקולטים. ההעתיקה תהיה על חשבון המבקש.
 2. השכן רשאי לצבוע את הקיר הפונה אליו בכל צבע שיבחר.
- 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