



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 02/02/2012
ת. עברי: ט' שבט תשע"ב

פרוטוקול מליאה מספר 20120001

בתאריך: 24/01/2012 כ"ט טבת תשע"ב שעה 19:00

נכחו:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית
פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
רבינוביץ גלעד	- סגן ראש המועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב
רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה
פיינברג יצחק	- חבר מועצה
סויסה שלומי	- חבר מועצה

סגל:

יעקב ירקוני	- מהנדס הועדה המקומית
אברהמי שי	- מנכ"ל המועצה
רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לועדה
דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לועדה
קיסר לאה	- מרכזת הועדה לתכנון ובניה
שטיינג דגנית	- דוברת המועצה
ברקאי עדית	- יועצת סביבתית
פליקס קלינג - מפקח בניה	- מפקח בניה

מוזמן

פלץ שגב - עו"ד	- תובע עירוני
----------------	---------------

נעדרו:

חברים:

בונצל יצחק	- חבר מועצה
דהן יצחק	- חבר מועצה

נציגים:

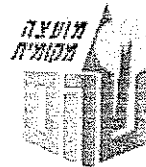
קויתי אביב	- נציגת משרד הפנים
בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות
אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
מולר אבי	- נציג משטרת ישראל
אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה
	קרקוב שולה	- פניות ציבור



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

גיל ליבנה - ראש מועצה
הציג את מהנדס הוועדה החדש- אדרי יעקב ירקוני ואיחל לו בהצלחה.

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20110005 מיום 20/12/11
החלטה
לאשר הפרוטוקול בכפוף לתיקון שביקש סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה- יצחק שטרנברג.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תקציר נושאים לדיון

תוכנית בניין עיר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	תוכנית בניין עיר מתאר מחוזית	שה/1000	תכנית מתאר		ועדה מקומית - שהם		9
3	תוכנית בניין עיר דיון עירוני	דע/חריגות בניה	נהלי/מדיניות אכיפת חריגות בניה				10

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20110142	מרכז מסחרי, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6852 חלקה: 7 מגרש: 5202	אשטרוס נכסים בע"מ קיימת התנגדות	רחוב חרמון 1, שכונה: ורדים (ו)	5



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20110142	תיק בניין: 353520200
פרוטוקול מליאה מספר 20120001 תאריך: 24/01/2012		

תאריך פתיחה: 04/09/2011

בעלי עניין

מבקש

אשטרום נכסים בע"מ

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

נבון גבריאלי

כתובת:

רחוב חרמון 1, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה:

גוש: 6852 חלקה: 7 מגרש: 5202

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מסחרי ואזרחי

שימושים:

מרכז מסחרי

שטח מגרש: 12018.00

שינויים עם תוספת שטח. תאור הבקשה:

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים במרכז המסחרי אשטרום

2. בקשה להקלה לתוספת שטחי שירות

מתנגדים

- טורקלטאוב- עו"ד, שד' שאול המלך 39 ת"א, 64928

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות:

1. הבקשה נוגדת את התב"ע והדרך התכנונית להכשירה היא באמצעות הגשת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית ותשלום היטל השבחה.
2. היעדר מקומות חניה.
3. המרכז המסחרי הבנוי הוקם בניגוד להוראות התב"ע בהתייחס לחניות, קוי בנין ושטחי שרות ואינו תואם לתקנות נגישות לנכים
4. בנייני המגורים באותו מגרש לא הוקמו מעל המרכז המסחרי אלא מחוץ למגרש, על שטח המיועד לחניה ציבורית.

- מעלה שוהם

מהות ההתנגדות

עיקרי ההתנגדות:

- מצוקת חניה.
- שמוש חוזר בתקנה 13 אינו חוקי.
- אין הצדקה להפיכת בתי הקולנוע למסחר.

המלצות

1. בהתייחס להתנגדות של עו"ד טורקלטאוב, לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר: 20110142

- לטענה כי המרכז המסחרי נבנה בניגוד להוראות התב"ע - אין להתייחס לטענה זו שכן מדובר בהיתר משנת 1994, אשר הבניה מכוחו הסתיימה, ניתן לו טופס 4 והוא מאוכלס ופעיל מזה כ-18 שנים.
 - לפנינו בקשה להוספת שטחי שירות ושינויים פנימיים, בלי הוספת שטח עיקרי.
 - מדובר בבקשה שמשרת את תפקוד המרכז, ואין רלוונטיות לטענות בדבר השטח המיועד לחניה, באשר תוספת שטחי השירות המבוקשת היום אינה מצריכה הוספת כל שטחי חניה.
 - לטענה כי נדרשת תב"ע כדי לאשר את הוספת השטחים וכי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים מיועדת רק להוספת שטחים עבור כל התב"ע באופן כללי ולא עבור מגרש באופן פרטי- לפי חוות דעת היועמ"ש, תקנה 13(ב)(3) איננה מאפשרת לדון בכמה תכניות בבת אחת אלא מחייבת להקצות לכל תכנית חשיבה ייחודית. הביטויים שבהם משתמשת התקנה: "לגבי תכניות", ובתקנה משנה (ב)(3) "לגבי כל תכנית בנפרד", מלמדים כי אכן לא ניתן לקבוע הוספת שטחי שירות לגבי מס' תכניות יחיד. אולם, התקנה איננה מונעת את פיצולו של הדיון לרכיביה של תכנית אחת, ואין באמור כדי למנוע הוספת שטחי שירות רק לאזור המסחרי, שהרי הרציונל של היעדר הפירוט של שטחי השירות מתייחס ספציפית למטרות או ליעוד ששטחי השירות נועדו לשרת, לכן הדיפרנציאציה הגיונית ותואמת גם לנוסח התקנה.
 - לטענה בדבר היקף שטחי השירות- מדובר בתוספת של כ-360 מ"ר, המהווים כ-4% מסך השטחים העיקריים; התוספת מיועדת לדרגנוע, לשטחי אחסנה, מתקנים טכניים ומעברים עפ"י התקן. שיעור השטחים ביחס לשטח העיקרי תואם למקובל בחנויות. התועלת הציבורית מהפונקציות המתווספות הינה כורח המציאות ומשרתת את המשתמשים במרכז המסחרי ומנגישה איזור חניה נרחב שנמצא בצמוד למבנה המסחרי (מרכז התרבות) ובכך גם מקילה על מערך התנועה ומגדילה את כמות החניות בהכרח.
 - כמו כן שינוי השימוש בשטח המיועד לבתי קולנוע לטובת מסחר, סותר את הטענה כי התכנית המוצעת פוגעת ביחס החניות שכן מס' החניות שנדרש לבתי קולנוע גדול יותר (חניה אחת לכל 10 מ"ר) ממס' החניות הנדרש למסחר (חניה אחת לכל 25 מ"ר).
 - לטענה כי התכנית קובעת בסעיף 20 לתקנון ששטחי השירות במרכז יהיו עד 40% מהשטח המסחרי, ובכך מונעת את אישור הבקשה- לפי חוות דעת היועמ"ש הפרשנות הראויה להוראה בסעיף 20 לתקנון התכנית הינה, כי היא איננה קובעת את שטחי השירות אלא שהיא מתייחסת למניין הקומות בלבד.
 - לטענה כי לא ניתן להשתמש בתקנה 13 יותר מפעם אחת- מדובר בתכנון שנעשה לפני 20 שנה והיעדר הפירוט של התב"ע המקורית מסתבר ומומחש במשך הזמן (כפי שניתן לראות בבקשה זו המייחדת שטחי שירות לאחסנה בתוך החנויות- שטחים שמלכתחילה התבקשו כשטח עיקרי וברבות הזמן הסתבר כי הצורך הוא שונה). אין לחסום התאמות מסוג זה ע"י ועדה מקומית מכח תקנה 13, ולחייב בהליך תב"ע ארוך שנים כשלא נדרש כלל שינוי יעוד.
 - לפי חו"ד היועמ"ש, תקנה 13 איננה אוסרת על קבלת החלטה נוספת בדבר תוספת שטחי שירות כאשר ישנה הצדקה לכך.
 - לטענה שזו העת להגדיל את מס' החניות במרכז- אין למנוע שיפור ברמת השירות המושג בבקשה זו, רק מחמת כך שהמרכז המסחרי אינו עונה לציפיות בנושא החניה, אין להעניש את הציבור פעם נוספת, והבקשה שלפנינו רק מועילה לתפקוד המרכז המסחרי.
 - לטענה כי לא ניתן להוסיף שטחים כל עוד המרכז אינו תואם את הנגישות לנכים, יש לקבל הטענה במובן שהתנאי להוצאת היתר הוא אישור של יועץ נגישות לבקשה.
 - לטענה כי הוועדה מתנערת מחובתה לגבות היטל השבחה- ההיתר יינתן בכפוף לתשלום היטל השבחה כחוק.
2. בהתייחס להתנגדות של מעלה שהם, לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:
- לטענה כי הבקשה מאפשרת שטחי מסחר כאשר אין ביקוש לצרכי מסחר- זכותו של המבקש להפסיק לקיים שימוש בבתי קולנוע למטרה זו, עקב היעדר ביקוש כלכלי, כשם שחנויות מחליפות את יעודן לפי הביקוש.
 - היעוד של התב"ע הינו מסחרי ואין בה חיוב לבתי קולנוע דווקא.
- בהתייחס ליתר הטענות, מדובר בטענות המופיעות גם בהתנגדות של עו"ד טורקלטאוב, לגביהן ראו המפורט לעיל.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר: 20110142

הגיעו:

מטעם אשטרום: עו"ד דנה יאראק- זהרוביץ, עו"ד דנה בירן, עו"ד איל סבירי, תומר חלויה, מיקי רופא, אדר' גבי נבון וריקי אברהם, אלון מנדלבאום.

מטעם המתנגדים: עו"ד איל בן זקן, עו"ד יובל רוז וניסים הדס (מעלה שהם").

עו"ד רון טורקלטאוב, מרגלית לוי, איתי בשן.

אדר' גדי נבון וריקי אברהם- עורכי הבקשה

הציגו את הבקשה להיתר הכוללת: שינוי והחלפת שטחים בקומת קרקע ובקומת המרתף+מדרגות נעות.

בהתייחס לשטחים העיקריים: מבקשים להפוך את שטחי בתי הקולנוע למסחר, ללא תוספת שטח עיקרי.

בהתייחס לשטחי שירות: מבקשים תוספת שטחי שירות על מנת להסדיר את נושא הגלריות והמחסנים הקיימים בחנויות וכן להוסיף מדרגות נעות מקורות ברחבת הכניסה.

סה"כ בשטח עיקריים מבוקשת הפחתה של כ-40 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מבקשים במסגרת הקלה תוספת של כ-350 מ"ר.

עו"ד טורקלטאוב בשם המתנגד- איתי בשן

חילק לחברים את דוח מבקר המדינה משנת 98 ותשריט של התב"ע.

1. המגורים היו צריכים להיבנות על המסחר ולא לצידו.

2. שטח המגרש הרשום בבקשה להיתר אינו תואם לשטח בתב"ע.

3. השטח הסובב את המרכז המסחרי המשמש לחניות של המרכז המסחרי, אינו בבעלות אשטרום.

3. מצוקת חניה.

4. בעבר אושרו שטחי שירות עפ"י תקנה 13 ולא ניתן לאפשר הגדלת שטחי שירות על סמך תקנה זו, פעם שניה.

5. ההיתר למבנה המסחרי לא חוקי ולכן לא ניתן לאשר את השינויים המבוקשים.

6. לדעתו, לא ניתן לאשר את התוספת המבוקשת, ועל הוועדה להנחות את המבקשים להכין תב"ע בסמכות ועדה מחוזית.

עו"ד איל בן זקן בשם המתנגדים- "מעלה שהם"

1. יש להם (ל"מעלה שהם") אינטרס כלכלי באזור.

2. המרכז המסחרי הקיים אינו עומד בתקן חנייה. לפי המומחה מטעמם יש צורך ב-198 חניות, בשטח המגרש.

3. כל השטח הסובב את המרכז הוא ש.צ.פ.

4. מצטרף לנאמר ע"י עו"ד טורקלטאוב.

5. לדעתו מותר שטח שירות רק עד 40% ולכן לא ניתן לאשר את התוספת המבוקשת.

עו"ד דנה יאנה... ודנה בירן- מטעם המבקשים

1. הבקשה שהוגשה משקפת את בקשתם.

2. המרכז בנוי עפ"י היתרים שהוצאו כדין, ואף ניתנו למבנה טופס 4 ותעודת גמר (טופס 5).

3. כל השטח הסובב את המרכז המסחרי הינו בבעלות אשטרום והחניות נמצאות בשטח של אשטרום.

4. דוח מבקר המדינה אינו קביעה של רשות מוסמכת, והעובדה היא שמאז הדוח לא נעשה דבר.

5. לענין פרשנות התב"ע- הפרשנות הינה שה-40% המצוינים בסעיף 20 בתב"ע ג/9 מתייחסים לשטח הגלריות ולא לשטחי השירות, כי אז לא היה ניתן מלכתחילה לאשר להם את שטחי השירות שאושרו בהיתר המקורי.

ההתייחסות בסעיף זה לשטחי השירות, הינה רק לענין מנין הקומות.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

הועלתה להצבעה הצעה לאשר הבקשה בכפוף לבדיקה תכנונית וקבלת אסמכתאות מאשטרום לגבי בעלותם על השטח.

בעד הצביעו: 5 חברי מועצה.

נגד הצביעו: 5 חברי מועצה.

החלטות

לשוב ולדון לאחר:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר: 20110142

1. בדיקה תכנונית ומשפטית לתאימות ההיתר לתב"ע ולהוראות הדין.
2. הצגת אסמכתאות קנייניות של אשטרום לגבי השטח המקיף את המרכז המסחרי, המסומן כחניה ציבורית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	מתאר מחוזית: שה/1000
פרוטוקול מליאה מספר 20120001 תאריך: 24/01/2012	

שם התכנית:

תכנית מתאר

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית - שהם

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

מטרת סעיף

דיון בנושא מרתפים.

מטרת התכנית

התאמת זכויות בניה והסדרת נושאים תכנוניים באזורי המגורים בכל תחום מרחב התכנון של שהם, לפי טיפוס בינוי שונים.

הוראות התוכנית

- התאמת זכויות בניה והסדרת נושאים תכנוניים לפי טיפוס בינוי שונים בעיניים הבאים:
1. הסדרת זכויות בניה בחלל הגג ובכללם הגדלת הזכויות ל-35 מ"ר במגורים חד-משפחתי ודו-משפחתי, 23 מ"ר בטוריים, מגורים ב' ובמגורים ג'.
 2. הסדרת שטחי השרות.
 3. הסדרת נושא המרתפים במגורים ג'.
 4. הסדרת נושא מחסני גינה וקביעת קוי בנין להצבתם.
 5. הסדרת נושא בריכות השחייה.
 6. הסדרת נושא חניות וקביעת מס' מקומות חניה.
 7. הסדרת הוראות בינוי.
 8. הוראות בניה בשצ"פ
 9. קביעת הוראות בנוגע להיבטים סביבתיים.

חוות דעת

התכנית מובאת לדיון חוזר בוועדה בהמלצה לחסיר את נושא המרתפים מהתכנית.

מהלך דיון

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית הציג את הנושא: מטרת תכנית שה/1000 היא, התאמת זכויות בניה והסדרת נושאים תכנוניים באזורי המגורים בכל תחום מרחב התכנון של שהם, לפי טיפוס בינוי שונים. הרעיון היה להסדיר גם את נושא הבקשות לכניסה חיצונית למרתפים, במסגרת התב"ע. בגלל אילוצים שונים, מוצע להשאיר את המצב כפי שהוא ולדון בכל מקרה לגופו, לאחר פרסום הקלה.

החלטות

להסיר את נושא המרתפים מהתכנית, למעט באזור מגורים ג'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	דיון עקרוני: דע/חריגות בניה
פרוטוקול מליאה מספר 20120001 תאריך: 24/01/2012	

שם התכנית: נהלי/מדיניות אכיפת חריגות בניה

בעלי ענין

בעל עניין

מועצה

חות דעת

הנושא מובא לדיון במליאת המועצה לבקשת סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב מר יצחק שטרנברג. לשם כך נאספו נתוני אכיפה לשנת 2011 (הדומים לנתונים של שנת 2010). עבודת יחידת הפיקוח (מפקח אחד בלבד) מושתתת על בסיס איתור עבירות הבניה עפ"י חוקי התכנון ובניה וללא סטייה ממנו.

דרך העבודה:

1. איתור עבירות בניה ע"י:

- סיורים שגרתיים ביישוב.
- בדיקת בקשות להיתר לתוספות בניה או לשינויים בבתיים קיימים, לפני דיון בוועדה.
- שחרור ערבות בנקאית לאחר בנית תוספות בניה.
- תלונות שכנים וציבור רחב.
- בדיקות לטופס 4 ולתעודת גמר.

2. מסלול הטיפול בעבירות הבניה מתחלק לשניים:

- א. עבירות בניה שבוצעו בעבר והתגלו מהסיבות:
- בעל הנכס מבקש להסדיר מרצונו את החריגות עקב מכירה
 - בקשות לשינויים המחייבות בדיקה מקדימה של הנכס ביחס להיתר, ומתגלה לעיתים כי יש סטייה מההיתר (גם פרגולה שנבנתה ללא היתר מהווה חריגה).

דרך הטיפול בעבירות אלה כדלקמן:

1. הוצאת התראה לתושב נשלחת בדואר רשום, תוך מתן פרק זמן של שבועיים לטיפול בהגשת בקשה להיתר.
2. הוצאת התראה נוספת תוך מתן פרק זמן נוסף של שבועיים לטיפול בחריגת הבניה.
3. שליחת זימון לגביית עדות (שימוע).
4. שליחת מכתב ע"י היועמ"ש לטיפול בחריגת הבניה בתוך 30 יום.
5. העברת החומר לתובע העירוני להגשת תביעה משפטית.
6. התובע העירוני מדווח לגבי התביעות: מועד דיון וכו'.

- ב. בניה ללא היתר המתגלה בזמן הביצוע, בפיקוח שוטף או עקב תלונות שכנים.
- דרך הטיפול בעבירות אלה - הוצאת צו הפסקת עבודה במייד. המשך הטיפול הינו בהתאם לנוהל שפורט לעיל ובתנאי שהעבודות הופסקו באתר או בבית.

3. נתונים כמותיים לשנת 2011:

- 257 דוחות פיקוח הוצאו (כולל בדיקות בקשות להיתר לפני וועדה, ביקורת בבניה חדשה, תלונות שכנים וכו').
- 184 התראות הוצאו. מבחינת פילוח כ-80 התגלו בזמן ביקורת להיתר (רוב בעלי הנכסים שקיבלו התראה מטפלים בהסדרת החריגות).
- 12 צו הפסקה הוצאו.
- 2 כתבי אישום הוגשו.
- צו הריסה אחד הוצא.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך תוכנית בניין עיר : דע/חריגות בניה

- כמו כן יחידת הפיקוח ביצעה :
- 120 ביקורות ממ"דים
- 36 טפסי 4
- 14 תעודות גמר (טופס 5)
- 312 אישורי העברה בטאבו

החלטות

מהנדס הוועדה אדר' יעקב ירקוני הציג את הנושא, לבקשת חברי המועצה, תוך הדגשה כי פעולות אגף הנדסה נובעות מהחוק ומדובר באכיפת החוק ולא המדיניות.

י"ר הועדה,
גיל ליבנה

יעקב ירקוני
מהנדס המועצה