

תאריך: 07/11/2012
ת. עברי: כ"ב חשון תשע"ג

פרוטוקול מליאה מספר 20120004

בתאריך: 22/05/2012 א' סיון תשע"ב שעה 19:30

נכחו:

חברים:

- ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית	ליבנה גיל
- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב	פטיגרו איתן
- סגן ראש המועצה	רבינוביץ גלעד
- סגן ראש המועצה	שטרנברג יצחק
- חבר מועצה	בונצל יצחק
- חבר מועצה	לוי יוסי
- חבר מועצה	פיינברג יצחק
- מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה	יפרח אלי
- חבר מועצה	סויסה שלומי

סגל:

- מנכ"ל המועצה	אברהמי שי
- מהנדס הועדה המקומית	יעקב ירקוני
- יועצת משפטית לוועדה	דדשוב מורן-עו"ד
- מרכזת הועדה לתכנון ובניה	קיסר לאה
- דוברת המועצה	שטיינג דגנית

נעדרו:

חברים:

- חברת מועצה	וינטראוב חגית
- סגנית ראש המועצה	רבינוביץ דפנה
- חבר מועצה	אלבאז שמעון
- חבר מועצה	מזרחי משה

נציגים:

- נציגת משרד הפנים	יוסקוביץ נעמה
- נציג שרותי כבאות	בראל ראובן
- נציג מ.מ.י.	אדר' נירי גדי
- נציגת המשרד לאיכה"ס	אדרי ורד
- נציג משטרת ישראל	אמיר איציק
- נציגת משרד הבריאות	צ'צ'יק סופיה

סגל:

- יועץ משפטי	גלאון יובל עו"ד
- יועצת משפטית לוועדה	רז לירון - עו"ד
- מנהל היחידה הסביבתית	תאר אמיר

מוזמנים:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך משתתפים לשיבה:

- פניות ציבור

מוזמנים: קרקוב שולה



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20120003 מיום 01/5/12
החלטה
לאשר.

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20120025	מגורים ג'- בניה רוויה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש : 6854 חלקה : 28 מגרש : 4028/7	לייבו אירה	רחוב מכבים 82 כניסה א, שכונה : יובלים (י"ב)	5

סעיף 1	בקשה להיתר: 20120025	תיק בניין: 353402807
פרוטוקול מליאה מספר 20120004 תאריך: 22/05/2012		

תאריך פתיחה: 27/02/2012

בעלי עניין

מבקש

לייבו אירה

לייבו משה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לייבו משה

מהנדס

לייבו משה

כתובת: רחוב מכבים 82 כניסה א, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה: גוש: 6854 חלקה: 28 מגרש: 4028/7

תוכניות: גז/במ/9, שה/מק/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 5629.00

שימושים: מגורים ג'- בניה רוויה תאור הבקשה: שינויים עם תוספת שטח.

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביחיד אחת בקומת קרקע, הכוללת: הגדלת חדר מגורים וסגירת פטיו. סה"כ תוספת

שטח עיקרי של 19.45 מ"ר ושטח שירות של 2.60 מ"ר, בבנין בן 7 יחיד, מתוך מבן בן 54 יחיד

2. דיון חוזר

המלצות

1. מבחינת הבקשה עולה כי חלק מתוספת הבניה המבוקשת נמצאת בתוך פטיו משותף לכלל הדיירים ומשמש תכנונית כחזית נוספת האמורה לשמש לאזורר ולהצבת מערכות שירות כגון: דודי שמש, מזגנים וכו'.
2. סגירת הפטיו משנה באופן משמעותי את הבינוי, יכולה להרע את איכות החיים של כלל המשתמשים בקומות השונות. במידה ומחליטים לבטל הפטיו, יש לתכנן כמקשה אחת ולא להותיר את שאר הדיירים ללא פתרון עתידי, דבר שיכול לשנות את החלטתם האם להתנגד להרחבה הנקודתית המבוקשת.
3. קורה לא פעם כי דיירים בבנין חותמים על אי התנגדות אך לא מבינים את כלל המשמעויות, לטעמי כך במקרה זה. בהיבט ההנדסי: הפטיו גובל בחדר אשפה וקיים בו בור ניקוז. לא ברור מה הפתרון ההנדסי לנושא.
4. כמו כן, על מנת לבצע את ההרחבה יש לבצע ביסוס קונסטרוקטיבי לכלל התוספות בשטח הפטיו, ולתכנן כך שתעמוד בעומסים לתוספות עתידיות בכל הקומות.
4. לאור האמור לעיל, בהתייחס לסגירת הפטיו: על מנת לקדם הבקשה יש להגיש תכנית מלאה לכלל הדיירים ולראות את המצב הסופי (הכולל תוספות עתידיות בכל הקומות), כולל פתרונות הנדסיים וטכניים.

לא ניתן לאשר הבקשה מבלי לבחון את כלל ההיבטים המשנים באופן מהותי את אופי הבנין ואת איכות החיים.

5. בהתייחס לתוספת המבוקשת בחזית קדמית (תוספת לחדר המגורים ותוספת מחסן), אין התנגדות. עם זאת יש לציין כי בבניה רוויה (בתים משותפים), שינוי נקודתי בחזית משנה באופן משמעותי את אופי הבנין ובהכרח גם את איכות החיים בו, ובסביבתה הקרובה. במקרה של בקשה לתוספת משמעותית, כמו במקרה זה, יש להציג חזית המבנה במצב התכנוני הסופי (תוספות עתידיות דומות בכל הקומות), על מנת שנקבל חזית מתוכננת סופית ולא כל פעם נצטרך להתמודד עם בקשות פרטניות שנוגדות אחת את השניה ויוצרות מצב של חוסר שוויוניות, בזה שהוועדה צריכה לחוות דעתה בכל פעם לגבי מקרה ספציפי. תכנון נכון אמור להראות את התוצאה הסופית עפ"י ינהג הכלל, ולא יופלה גם אם יחליט לבצע תוספת בעוד מסי שנים. לפיכך, המלצתי היא לאשר התוספת בחזית הקדמית רק אם ימולאו התנאים האמורים לעיל.

מהלך דיון

גיל ליבנה-ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית

הציג את הנושא: הבקשה להיתר נדונה בישיבת ועדת משנה שהתקיימה בתאריך 01/5/12, והיא מובאת לדיון חוזר במליאה-לבקשת סגן ראש המועצה, יצחק שטרנברג. לישיבה זומנו המבקש והמתנגדת. הגיעו:

לייבו משה- המבקש.

מימון רוזה - המתנגדת, ובנה מימון אלי.

לייבו משה- המבקש

מתגורר בדירה בת 3 חדרים (כ-75 מ"ר), עם 2 ילדים, ואין באפשרותו לעבור דירה.

הגיש בקשה לתוספת בניה הכוללת: הגדלת חדר המגורים לכיוון חזית הבנין וסגירת הפטיו (במרכז הבנין), שהגישה אליו היא מתוך דירתו.

כאשר רכש את דירתו, הניח שיוכל לסגור את הפטיו עבור חדר נוסף, כפי שביצעו בדירות דומות באזור, בהם ראה שהדבר ישים.

המחלוקת עם השכנה הינה לגבי סגירת הפטיו.

מימון אלי- מטעם המתנגדת

יחסי השכנות עם משפחת לייבו תקינים והם אינם מתנגדים להגדלת חדר המגורים.

מתנגדים לסגירת הפטיו בלבד, מהנימוקים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים- תקרת התוספת המבוקשת הינה במרחק של 1.0 מ' מתחתית החלונות של דירתם.
2. לכלוך- אין גישה לתקרה ולא תהיה אפשרות לנקותה. אימו אינה מעוניינת לבצע תוספת דומה בפיר.
3. מפגע הנדסי.
4. במידה וכל הדיירים יסגרו את הפטיו- הדבר יגרום לחסימת אור ואוויר.
5. פיר הפטיו שייך לכל הדיירים ולא רק למשפחת לייבו.
6. הרווחה של משפחת לייבו הינה על חשבונם.

לאחר שהצדדים יצאו, התקיים דיון פנימי.

יוסי לוי חבר מועצה

תוספות בניה בבנינים קיימים, מכערות את הבנין, כאשר כל אחד מוסיף מה שהוא רוצה.

יצחק בונצל- חבר מועצה

לדעתו, בגלל מצוקת הדיור, המועצה צריכה כמדיניות, לעודד ולסייע לתושבים המבקשים להגדיל את דירתם. כל זאת בכפוף לשמירה על חוקי התכנון ובניה ועל כללים ברורים שייקבעו ע"י מהנדס המועצה (חזית אחידה, איורור, ביסוס וכו').

יחד עם זאת יש לשמור שלא ייווצר "סלאמס".

אדר' יעקב ירקוני- מהנדס המועצה

במידה והבקשה תאושר, תתנה הוועדה את האישור בהבטחת הנושאים הבאים:

1. שהביסוס לתוספת המבוקשת יחושב גם לתוספות דומות בעתיד (מעל התוספת המבוקשת).

2. הכנת תכנית בינוי מחייבת שתכלול חזית סופית אחידה לכל המבנה, תוך סימון תוספות דומות בעתיד לכל הדירות בבנין. כך שכל מי שירצה בעתיד להוסיף בבנין, יהיה מחויב לחזית זו.

יצחק שטרנברג- סגן ראש המועצה

כפי שהוא מבין את עמדתו של מהנדס המועצה שהוצגה בישיבת ועדת משנה והוצגה גם בישיבה זו, הוא מתנגד לשתי הבקשות (להגדלת חדר המגורים ולסגירת הפטיו) באופן הבא : ביחס לפטיו המהנדס אמר שזו תהיה טעות להיעתר לבקשה כפי שהוגשה, מהנימוקים שפירט בחוות הדעת, ביניהם טען המהנדס שהפטיו לא נועד כלל לתוספת בניה, שיש לו תפקידים אחרים, שהמהנדס שבנה את הבנין, בנה אותו לצרכים הכרחיים של הבנין כמו לתאורה, איורור ודברים אחרים והוא הביע אף חשש שהשכונה תיהפך ל"סלאמס".

הוא רוצה לאחד כאן בין שתי ההתנגדויות של המהנדס גם לפטיו וגם למרפסת בחזית בכך שהוא סבור שאנו עומדים בפני מדרון חלקלק של חוסר תכנון והפיכת השכונה לכל המבנים האלה ל"סלאמס".
הוא רואה את ההתנגדות של המהנדס בתחילת ישיבת ועדת המשנה כהתנגדות מוחלטת ולכן בעיניו היא נראתה, ולא היה שום נימוק שבעיניו גובר על ההיבטים התכנוניים והמקצועיים של המהנדס, הצביע יחד עם המהנדס.
לאחר מכן כשהתקבלה החלטה בניגוד לדעתו של המהנדס, אמר המהנדס שאם מתקבלת ההחלטה צריך לסייג אותה ברשימת הסייגים שפורטו בסדר היום. באופן דומה הוא מבין שהמהנדס מבקש להטיל סייגים לבניית המרפסת וגם בענין זה הוא תומך בעמדת המהנדס.

אם תתקבל החלטה שהוא מתנגד לה, צריך לסייג אותה בכל סייג אפשרי שמעלה המהנדס, גם אם פרוש הדבר שהועדה תצטרך לקחת על עצמה סוג של תכנון אחיד לכל המבנים.

גיל ליבנה-ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

הוועדה אינה מתכננת עבור בתים פרטיים, הוועדה הינה מוסד תכנוני שתפקידו לדון ולאשר בקשות או לדחותן, ועלול להיווצר ניגוד אינטרסים בין הדברים.

למהנדס המועצה יש הסתייגויות ועמדות מפורטות, אשר יש להם השלכות לגבי כל הבנין.

לכן, צריך להגיש תכנית עתידית, מלאה שמתייחסת לכל הבנין (לתוספות בניה דומות לכל הדירות), כולל הצגת פתרונות טכניים והנדסיים (כגון : ניקוז, איורור וכו').

על מנת להתקדם צריך להעלות להצבעה את אישור הבקשה. במידה והבקשה תאושר יש להתנות האישור בעמידה בתנאים ובדרישות של מהנדס המועצה, לרבות הצגת תכנון עתידי לכל הבנין והצגת פתרונות טכניים והנדסיים (כגון : ניקוז, איורור וכו').

שלומי סוויסה- חבר מועצה

האם תיגדרש חתימה של כל הדיירים לתכנון העתידי?

גיל ליבנה-ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

לא צריך חתימת הדיירים. על המתכנן להציג את התכנון עפ"י דרישות מהנדס המועצה.

יצחק שטרנברג- סגן ראש המועצה

כפי שציין מהנדס המועצה, ובצדק, הרבה פעמים קורה שדיירים חותמים על בקשות להיתר מבלי לדעת את כל ההשלכות. לכשיידעו את כל ההשלכות, יש מקום לשוב ולשאול אותם.

גיל ליבנה-ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

במבנים דומים אושרו בקשות כנ"ל.

יצחק בונצל- חבר מועצה

אין מושג בחוק למי שאומר : "חתמתי ולא ידעתי על מה אני חותם".

יוסי לוי- חבר מועצה

מכבד את מהנדס המועצה על הכנות, המקצועיות וההמלצות.

מתנגד בכלל לכל תוספות בניה בשוהם.

כאשר הוא מקבל המלצה כי הפטיו משנה באופן משמעותי את הבינוי ויכול לפגוע באיכות החיים, אז הוא מתנגד.

יצחק שטרנברג- סגן ראש המועצה

מפנה שאלה ליועצת המשפטית : "עפ"י דברי המהנדס, שטח הפטיו לא נועד לסגירה, אלא לצורך אחר. האם יש תקדימים לכך שניתנות זכויות בינוי למימוש בשטח שלא יועד לזה ושנועד לצרכים אחרים, ואשר אם ייבנה שם לא ניתן יהיה לממש צרכים אלה, אלא רק בהוצאה כספית גדולה".

גיל ליבנה-ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

לא מדובר כאן בשאלה משפטית.

כל שטח המגרש מיועד למגורים (צבוע בצבע צהוב), ולכן ניתן לבנות בכל שטחו, בכפוף לשמירה על קוי בנין.

מתכנן הבנין החליט למקם את השטחים העיקריים והמשניים, כפי שהחליט לעשות.

מבחינה חוקית אפשר להפוך את הסדר, בכפוף לשמירה על קוי הבנין.

עו"ד מורן דדשוב- יועצת משפטית

כל המגרש מיועד למגורים. אין מניעה חוקית מבחינת הוועדה, לאשר בניה בפטיו. שיקול הוועדה צריך להיות אם משיקול תכנוני יש מניעה לכך.

החלטות

הועלתה להצבעה הצעה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. הגשת תכנית מלאה לתוספות בניה עתידיות, לכל הדירות, הן לסגירת הפטיו והן להגדלת חדר המגורים (מסגרת בלבד).
2. הצגת פתרונות הנדסיים וטכניים עפ"י דרישות מהנדס המועצה (לניקוז, איוורור וכו').
2. ביצוע ביסוס לתוספת דומה לבית הצמוד בפיר, על חשבון המבקש, וזאת היות ובעתיד עלולים להיווצר קשיים בביצוע בעקבות הקטנת הפיר ע"י ביצוע התוספת המבוקשת.
3. הגשת חישובים סטטיים שיחושבו גם לתוספות דומות בעתיד מעל התוספת המבוקשת.
4. הגשת פרטי גג לרבות ניקוז וגמר אסתטי.

ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגיליון הדרישות והערות טכניות, ולא לפני תום 30 יום מיום משלוח ההחלטה למתנגדים.

בעד ההצעה הצביעו: 5 חברי מועצה.

נגד ההצעה הצביעו: 3 חברי מועצה.

ההצעה לאשר הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל, התקבלה ברוב קולות.

יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

מהנדס המועצה,
יעקב ירקוני