

תאריך: 30/07/2013
ת. עברי: כ"ג אב תשע"ג

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005

בתאריך: 11/06/2013 ג' תמוז תשע"ג שעה 19:00

נכחו:

חברים:	פטיגרו איתן	- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה
	יפרא אלי	- סגן ראש המועצה ומ"מ יו"ר ועדת משנה לתו"ב
	בונצל יצחק	- חבר מועצה
סגל:	יעקב ירקוני	- מהנדס הוועדה המקומית
	דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
	חאמד סלאם-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
	קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

נעדרו:

חברים:	חמצני קובי	- חבר מועצה
נציגים:	אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
	רש"פ משנה בראל ראובן	- נציג שרותי כבאות איילון
	נועה הדר	- נציגת משרד הפנים
	אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
	אמיר איציק	- נציג משטרת ישראל
	צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות
סגל:	גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
	תאר אמיר	- מנהל היחידה הסביבתית
	ברקאי עדית	- יועצת סביבתית
מוזמנים:	פוגל תמיר	- מבקר המועצה

אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130004 מיום 23/04/2013
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 מיום 11/06/2013

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20130031	---- מבני ציבור ----- , בניה חדשה	גוש : 6851 חלקה : 87 מגרש : 5604	מועצה מקומית שהם	תפן 1 , שכונה : ברושים (בי')	3
2	בקשה להיתר	20120150	מגורים , בניה חדשה	גוש : 5909 חלקה : 7 מגרש : 101	רוזנבלט שרון ומיכל	צורן 2 , שכונה : רקפות (מ"ה)	4
3	בקשה להיתר	20130018	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	גוש : 6853 חלקה : 31 מגרש : 2342/ב	ברקת סיגלית ואלון קיימת התנגדות	רחוב שגיא 12 , שכונה : יעלים (יא')	5
4	בקשה להיתר	20130007	מגורים דו משפחתיים , תוספת למבנה קיים	גוש : 6861 חלקה : 9 מגרש : 2623/ב'	גור משה קיימת התנגדות	מודיעים 61 , שכונה : הדסים (ה')	8
5	בקשה להיתר	20130012	מגורים דו משפחתיים , בניה חדשה	גוש : 5909 חלקה : 7 מגרש : 2675/ב	דהן אנה	צורן 23 , שכונה : רקפות (מ"ה)	10

סעיף 1	בקשה להיתר: 20130031	תיק בניין: 353560400
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 תאריך: 11/06/2013		

תאריך פתיחה: 24/03/2013

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית שהם

בעל הנכס

מועצה מקומית שהם

עורך

אדר' טלי בכר שכטר

מהנדס

בן דוד אילן

כתובת:

תפן 1, שכונה: ברושים (ב')

גוש וחלקה:

גוש: 6851 חלקה: 96 מגרש: 5604, חלקה: 87 מגרש: 5604

תוכניות:

גז/במ/10/69, שה/מק/11/69

יעוד:

מבני חינוך שטח מגרש: 28739.00

שימושים:

----- מבני ציבור ----- תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. תכנית בינוי למבנה רווחה ושרות פסיכולוגי
2. בקשה להיתר: הריסת קראוונים קיימים והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור מחלקת רווחה ושרות פסיכולוגי+גגונים ופיתוח שטח

המלצות

לאשר את תכנית הבינוי והבקשה להיתר.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי והבקשה להיתר.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 2	בקשה להיתר: 20120150	תיק בניין: 353990101
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 תאריך: 11/06/2013		

תאריך פתיחה: 07/11/2012

בעלי עניין

מבקש

רוזנבלט שרון ומיכל

טרייסטמן אורן

כהן ירון

משולם יעל מלי

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אזולאי יוסי

מהנדס

יזהר נחום

כתובת:

צורן 2, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 5909 חלקה: 7 מגרש: 101

תוכניות:

שה/מק/40

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת 4 יחידות דיור (מבנן אחד) הכולל: מרתף+2 קומות+חדר בחלל הגג+ממד"ים+משטחי חניות+גדרות, בשכונת

רקפות (רביעיות)

2. מבוקשות הקלות:

- כניסה חיצונית למרתף

- הגבהת חלונות במרתף ל-0.80 מ' במקום 0.40 מ'

- הגבהת גובה מרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.40 מ'

המלצות

לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ובכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

התכנית אינה תואמת דגם מחייב. יש לעדכן התכנון באישור אדר' טלי בכר מתכננת הדגם להתאים קונטור וחזיתות. לא אושרה הבקשה לכניסה חיצונית למרתף.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20130018	תיק בניין: 353234202
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 תאריך: 11/06/2013		

תאריך פתיחה: 20/02/2013

בעלי עניין

מבקש

ברקת סיגלית ואלון

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

גבריאלי יפעת

מהנדס

מור רועי

כתובת:

רחוב שגיא 12, שכונה: יעלים (יא')

גוש וחלקה:

גוש: 6853 חלקה: 31 מגרש: 2342/ב

תוכניות:

גז/במ/9/69

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 351.00

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' + סגירת חלון בחדר שרות + שינוי צבע בחזיתות לבז' + שינויים בפיתוח ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. דיון בהתנגדות שכנים

מתנגדים

- אראל וברכה רוזנברג, שגיא 14 שהם

מהות ההתנגדות

1. לא ניתן אישור מוקדם של מהנדס הוועדה המקומית לתכנית הפיתוח בשטח כנדרש בתכנית גז/במ/9/69.
2. תכנית המדידה אינה מעודכנת.
3. תכנית המדידה אינה כוללת את ביתם של המתנגדים.
4. הבקשה אינה עומדת בתנאים שנקבעו בסעיף 2 (ה) (ט) לתקנות התכנון והבניה בהתייחס למתכנן השלד.
5. הוועדה צריכה לחייב את המבקשים מס' דברים :

- להעביר למתנגדים סט תכניות קונסטרוקציה לבדיקת מומחה מטעמם (וזאת מאחר וקיים סיכון לכאורה לפגיעה בדירה הצמודה).
- להבטיח יציבות הבנין במהלך העבודה
- נקיטת אמצעי בטיחות
- מניעת הפרעה
- להקפיד על כללי הבניה כדי למנוע פגיעה ברכוש פרטי ו/או משותף
- למנוע הנחת חמרים מכשירים, כלי עבודה או אחרים על דרך הגישה.
- סילוק כלים, מכשירים, וחפצים אחרים עם השלמת העבודה
- במידה והמבקשים מתכננים לבנות אולפן הקלטות בביתם- יש לחייבם להעביר למתנגדים תכנון מפורט של אולפן ההקלטות
- לחייב את המבקשים לחתום על ערבות בנקאית לשיפוי התנגדים בגין כל נזק שייגרם במהלך ו/או עקב עבודות ההריסה ו/או פירוק ו/או הבניה נשוא ההתנגדות.

התייחסות הוועדה למכתב ההתנגדות

1. התנאים שנקבעו בתב"ע (גז/במ/9/69) להוצאת היתר, הינם להוצאת ההיתרים המקוריים לכל השכונה, ולא לתכנית שינויים. ואכן, תכנית פיתוח כנדרש, אושרה בזמנו לפני הוצאת ההיתר המקורי.
2. הבקשה להיתר התקבלה בתאריך 10/3/13 ותכנית המדידה הינה מתאריך 30/12/12 (תכנית המדידה בתוקף).
3. הבקשה כוללת תוספת בניה בקיר המשותף, כאשר האינפורמציה בתכנית המדידה מספיקה על מנת לאפשר לוועדה לקבל החלטה. כמו כן מבוקשים שינויים בפיתוח באזור שאינו בסמיכות למגרש הצמוד.
4. אחריות מהנדס הבנין של המבקשים היא לגבי יציבות המבנה הקיים ותכנון הקונסטרוקציה העתידית. לשם כך מגיש המהנדס חישובים סטטיים, סכימת קונסטרוקציה ותצהיר (אותם ניתן לקבל לאחר אישור התכנית בתנאים).
5. הוועדה דורשת כתנאי לאישור הבקשה : ערבות בנקאית להבטחת החזרת המצב לקדמותו.

המלצות

1. לא ניתן לאשר שינוי צבע המבנה לבז'.
2. לזמן את המבקשים והמתנגדים.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקשים והמתנגדים.

מטעם המבקשים הגיעו : ברקת סיגלית ואלון וכן עורכת הבקשה אדר' יפעת גבריאלי.
מטעם המתנגדים הגיעו : אראל וברכה רוזנברג וכן עו"ד סמדר בן דור מטעמם.

אדר' יפעת גבריאלי - עורכת הבקשה

הציגה את הבקשה להיתר הכוללת : תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' ושינויים בפיתוח, בבית קיים (חצי מדו משפחתי).
עו"ד סמדר בן דור- מייצגת את המתנגדים

נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב ששלחה לוועדה.

עם זאת מבקשת לציין כי מדובר בבית מגורים דו משפחתי והבניה המבוקשת צמודה לבית המתנגדים.
ממליצה למבקשים לבדוק אפשרות לבצע תוספת שלא על קיר המתנגדים.
מבחינה פיזית זה בנין אחד ויש להיזהר מבחינת הבנין הקיים.

יצחק בונצל- חבר הוועדה

מבקש לדעת האם יש לה מידע ספציפי לגבי בעיה קונסטרוקטיבית במבנה נשוא הבקשה להיתר.

עו"ד סמדר בן דור

אין לה מידע ספציפי לגבי המבנה הנ"ל, אך היא מתריעה על כך, עקב נסיונה ממקרים במקומות אחרים.

אראל רוזנברג- המתנגד

1. יסודות הבית שלו נמצאים בנקודה בה מבוקשת התוספת וזה מעמיד את ביתו בסכנה.
2. הבניה קשה ומסובכת ואין אליה גישה, כך שהוא חושש שייגרם לו נזק.

אלון וסיגלית ברקת- המבקשים

מוכנים לתאם עם המתנגדים את מועד תחילת העבודות, ודרך הביצוע.

יצחק בונצל- חבר הוועדה

מאחר וישנה נכונות משני הצדדים, מציע שייפגשו ויגיעו להבנות.

איתן פטיגרו- יו"ר הוועדה

מציין כי לפני שהוועדה תקבל החלטה, הוועדה מוכנה לאפשר לצדדים להגיע להבנות.

המבקשים יודיעו למרכזת הוועדה מה סוכס ביניהם :

במידה ויגיעו להסכמות, יעבירו אותם בכתב למרכזת הוועדה והבקשה תובא לאישור ברשות רישוי.

במידה ולא יגיעו להסכמות, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדת משנה, ואז הוועדה תקבל החלטה בנושא.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20130018

שני הצדדים הסכימו להצעת יו"ד הוועדה.

החלטות

לשוב ולדון לאחר קבלת הסיכום בין המבקשים והמתנגדים:
במידה ויגיעו להסכמות, יעבירו אותם בכתב למרכזת הוועדה והבקשה תובא לדיון בוועדת רשות רישוי.
במידה ולא יגיעו להסכמות, תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדת משנה.

סעיף 4	בקשה להיתר: 20130007	תיק בניין: 353262302
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 תאריך: 11/06/2013		

תאריך פתיחה: 20/01/2013

בעלי עניין

מבקש

גור משה

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

לוי זמירית

מהנדס

וייץ דורון

כתובת:

מודיעים 61, שכונה: הדסים (ה')

גוש וחלקה:

גוש: 6861 חלקה: 9 מגרש: 2623ב'

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שטח מגרש: 405.00

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטח עיקרי+שירות בקומה א' +הגבהת גדר משותפת ביח"ד אחת (חצי מדו משפחתי)

2. דיון בהתנגדות שכן

מתנגדים

- טייר ברוך, מודיעים 63 שהם, 60850

מהות ההתנגדות

המרפסת בקומה השניה תפריע לפרטיותו.

המלצות

לזמן את המבקש והמתנגד.

מהלך דיון

לישיבה זומנו המבקש והמתנגד.

מטעם המבקש הגיעו: משה גור ועורכת הבקשה זמירית לוי.

מטעם המתנגד הגיעו: ברוך טייר ובנו יובל טייר.

זמירית לוי- עורכת הבקשה

הציגה את הבקשה להיתר הכוללת: פירוק גג רעפים, תוספת שטח ושתי מרפסות בקומה א' וכן הגבהת גדר משותפת עם השכן לשמירת הפרטיות.

יובל טייר- מטעם המתנגד

הם נמצאים בשכנות טובה עם המתנגדים.

הם מבקשים שיהיה קיר מפריד בקומה א' במרפסת, על מנת לשמור על הפרטיות.

משה גור- המבקש

הופתע לקבל את התנגדות השכן שביתו בולט בחזית הצפונית ומשקיף על בית המבקש.

יובל טייר

הבית שלו נבנה לפני שהשכן הגיע לגור.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה להיתר : 20130007

איתן פטיגרו- יו"ר הוועדה
שאל את המבקש האם ניתן לבצע קיר בקטע הפונה אל השכן.
משה גור
השיב כי הקיר יחסום לו את האור והאוויר.
לאחר שהצדדים יצאו התקיים דיון פנימי.

החלטות

לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

נימוקי ההחלטה:

הוועדה לא התרשמה שיש פגיעה ממשית בפרטיותו של השכן המתנגד, אל מול זכותו של המבקש לממש את הבניה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י החוק.
ההיתר יוצא בכפוף למילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20130012	תיק בניין: 353267502
פרוטוקול ועדת משנה מספר 20130005 תאריך: 11/06/2013		

תאריך פתיחה: 05/02/2013

בעלי עניין

מבקש

דהן אנה

דהן דוד

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

נכט מתן

מהנדס

סעדה קובי

כתובת:

צורן 23, שכונה: רקפות (מ"ה)

גוש וחלקה:

גוש: 5909 חלקה: 7 מגרש: 2675

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים דו-משפחתיים

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) הכולל: מרתף+2 קומות++ 2 חניות לא מקורות+ פרגולה בשכונת הרקפות
2. בקשה להקלות:

- כניסה חיצונית למרתף

- הנמכת חצר אנגלית לעומק של 1.70 במקום 1.50 (בסמוך לממ"ד)

- הגבהת מפלס ה-0.00 ל-75.70 במקום 75.20

- הקלה בקו בנין צדדי ובניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

- הגדלת תכסית ל-38% במקום: 35%

המלצות

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה להגבהת מפלס ה-0.00 - תותר הגבהת מפלס ה-0.00 ב-0.30 מ' בלבד ולא ב-0.50 מ' כמבוקש. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה להגבהת מפלס ה-0.00. תותר הגבהת מפלס ה-0.00 ב-0.30 מ' בלבד ולא ב-0.50 מ' כמבוקש. ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות.