



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

תאריך: 06/07/2016
ת. עברי: ל' בסיון תשע"ו

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20160006 בתאריך: 12/07/2016 ו' בתמוז תשע"ו שעה 18:30

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| - כהן אלי | - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה |
| - פטיגרו איתן | - מ"מ וסגן ראש המועצה |
| - רבינוביץ דפנה | - חברת מועצה |
| - יפרת אלי | - חבר מועצה |
| - לוי יוסי | - חבר מועצה |

נציגים:

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| - אדרי ורד | - נציגת המשרד לאיכה"ס |
| - מורדכי מורן | - נציג שרותי כבאות איילון |
| - הדר נועה | - נציגת משרד האוצר |
| - אדרי נירי גדי | - נציג מ.מ.י. |
| - ליליה בורוכוב | - נציגת משרד הבריאות |
| - הרוש שלומי | - נציג משטרת ישראל |

סגל:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| - יעקב ירקוני | - מהנדס הוועדה המקומית |
| - כהן שי | - יועץ משפטי לוועדה |
| - קיסר לאה | - מרכזת הוועדה לתכנון ובניה |
| - תאר אמיר | - מנהל היחידה הסביבתית |

מוזמנים:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהס"

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו' ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20160046	מגורים ג'י-בניה רוויה, שינויים עם תוספת שטח.	גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2	פישמן נדב קיימת התנגדות	רחוב הקשת 8 דירה 7, שכונה: חמניות (ח')	3

בקשה עקרונית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו' ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	בקשה עקרונית	20160102	מגורים ג'י-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש: 6854 חלקה: 32 מגרש: 4025	פריאל שירן	הזוהר 23 דירה 3, שכונה: יובלים (י"ב)	5
3	בקשה עקרונית	20160104	מגורים ג'י-בניה רוויה, בקשה עקרונית.	גוש: 6854 חלקה: 37 מגרש: 4019	אביב רחמים	רחוב עמק איילון 20 כניסה 2, שכונה: ורדים (ו)	6



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20160046	תיק בניין: 353401302
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160006 תאריך: 04/07/2016		

תאריך פתיחה: 27/03/2016

בעלי עניין

מבקש
פישמן נדב
פישמן גלית
בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל
עורך
לוי זמירית
מהנדס
ויץ דורון

כתובת: רחוב הקשת 8 דירה 7, שכונה: חמניות (ח')

גוש וחלקה: גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2

תוכניות: גז/במ/9/69, מק/שה/11/69

יעוד: מגורים ג' - בניה רוויה. שטח מגרש: 11017.00 מ"ר

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

מהות הבקשה

1. תכנית שינויים ביח"ד אחת (דירה מס' 7) בקומה שנייה, הכוללת: תוספת שטח עיקרי + שינויים פנימיים, בבנין בן 16 יח"ד, מתוך מבני בן 92 יח"ד
2. דיון בהתנגדות שכנים

רקע והערות בדיקה

בדיקת תכנית מיום: 08.5.2016
עפ"י הוראות התביע: 9/ז
שטח עיקרי נותר לניצול לכל יח"ד: 17.40 מ"ר
מבוקש שטח עיקרי בקומה שנייה (דירה 7): 12.59 מ"ר (תוספת 17.33 מ"ר, גריעת 4.74 מ"ר), מעל תוספת קיימת בהיתר.
שטחי שירות נותר לניצול לכל יח"ד: 24.70 מ"ר
מבוקש שטח שירות: 14.83 מ"ר (הגדלת ממ"ד 4.73 מ"ר + ח.כביסה 10.09 מ"ר)
קוי בנין: תואמים למותר.
עפ"י מסמכי הבעלות: הבעלים פישמן נדב וגלית
מתוך: 16 דיירים חתמו: 7 דיירים (43%) - כולל המבקשים.
נשלח ד.ר. בתאריך: 3.4.2016
נתקבלו מכתבי התנגדות חתומים ע"י 10 דיירים מתוך 16 דיירים (62.5%) - מתוכם אחת המתנגדות - סבינה דוידוביץ, חתמה על התכנית.
כמו כן התקבל מכתב תגובה של משפחת פישמן - המבקשים.
עפ"י דיווח פקוח מיום: 3.4.2016 הבקשה לא בוצעה.

מתנגדים

- אברהם לוי, הקשת 8 דירה 12 שהם



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

המשך בקשה לחיתוך: 20160046

- אליזבת זכות, הקשת 8 דירה 5 שהם
- יהודה חבה, הקשת 8 דירה 16 שהם
- מעיין גרינפלד, הקשת 8 דירה 8 שהם
- נעמי לוי, הקשת 8 דירה 10 שהם
- סבינה דוידוביץ נציגת המתנגדים, הקשת 8 דירה 13 שהם
- ערן שושני, הקשת 8 דירה 9 שהם
- עשור יוסי, הקשת 8 דירה 4 שהם
- עשור רחל, הקשת 8 דירה 4 שהם
- קלמונס ערבה, הקשת 8 דירה 14 שהם
- רחל בן דוד, הקשת 8 דירה 6 שהם

המלצות

לזמן את המבקשים והמתנגדים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 2	בקשה עקרונית: 20160102	תיק בניין: 353402500
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20160006 תאריך: 04/07/2016		

תאריך פתיחה: 04/07/2016

בעלי עניין

מבקש

פריאל שירן

פריאל אורן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

עורך

לרנר ידין

כתובת:

הזוהר 23 דירה 3, שכונה: יובלים (י"ב)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 32 מגרש: 4025

תוכניות:

גז/במ/69/10

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שטח מגרש: 5822.00 מ"ר

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה לאישור עקרוני לתוספת בניה בקומה א', ליח"ד אחת, בבית משותף

רקע והערות בדיקה

מבוקשת תוספת בניה בקומה א' הכוללת מרפסת על בינוי מלא, מעל תוספת בניה קיימת בהיתר בקומת קרקע.

המלצות

לאשר הבקשה העקרונית בכפוף להגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות הסכמת כל השכנים עפ"י הנחיות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם"

סעיף 3	בקשה עקרונית: 20160104	תיק בניין: 353401916
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 20160006 תאריך: 04/07/2016		

תאריך פתיחה: 05/07/2016

בעלי עניין

מבקש

אביב רחמים

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

עורך

חממי כנרת

כתובת:

רחוב עמק איילון 20 כניסה 2, שכונה: ורדים (ו)

גוש וחלקה:

גוש: 6854 חלקה: 37 מגרש: 4019

תוכניות:

גז/במ/69/9

יעוד:

מגורים ג' - בניה רוויה.

שימושים:

מגורים ג'- בניה רוויה

תאור הבקשה: בקשה עקרונית.

מהות הבקשה

בקשה עקרונית לתוספת בניה בקומה ג', ליח"ד אחת, בבנין בן 8 יח"ד, במבנן בן 29 יח"ד

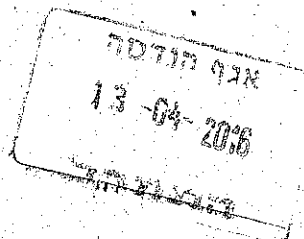
רקע והערות בדיקה

מבוקשת תוספת בניה ליח"ד אחת, בקומה ג'.

המלצות

לאשר הבקשה העקרונית בכפוף להגשת בקשה להיתר מסודרת במסגרת הזכויות המותרות, לרבות חתימות שכנים עפ"י הנחיות הוועדה.

12.4.2016



לכבוד

הועדה לתכנון ובניה "שהם"

שהם

דע: גיל לייבנה - ראש המועצה, שהם

שלום רב,

הנדון: התנגדות למתן היתר מס': 20160046

על פי תקנה 2 ב' לתקנות התכנון והבניה תש"ל – 1970 לבקשת היתר מס': 20160046
גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2.

הבקשה להיתר נמסרה בתאריך 27.3.16. הדיירים קיבלו הודעה זו רק ב 12.4.16 !!!
הדואר הרשום יצא בתאריך 3.4.16.
בהיר לכל מאן דבעי שיש כאן נסיון נואל לנצל ולהערים על נסיון ההתנגדות של הדיירים להיתר בניה זה,
זאת על ידי דחיית מתן ההזדמנות של 14 ימים כקבוע בחק להתנגדות. אנו מוחים על כך ומביעים את
תרעומת בריש גלי ובמכתב זה.
מצ"ב התנגדות מנומקת של 11 דיירים מתוך 16 בבנין.

בברכה,

הדיירים המתנגדים.

12.4.2016



לכבוד

הוועדה לתכנון ובניה "שהם"

שהם

ד"ר: גיל ליבנה - ראש המועצה, שהם

שלום רב,

הנדון: התנגדות למתן היתר מס': 20160046

על פי תקנה 2 ב' לתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970 לבקשת היתר מס': 20160046

גוש: 6852 חלקה: 5 מגרש: 4013/2.

בבנין 16 דיירים, לאור זאת החלטנו (מס' דיירים) במשותף ובעצה אחת להגיש התנגדות מנומקת

לבקשה זו.

כרישא של הדברים, יובאו הנקודות העיקריות ובהמשך הפירוט לכל נקודה שתועלה כאן. למותר לציין

שיתכן ויהיו חברים שיגישו בנוסף לאמור כדלהלן נקודות וסייגים נוספים על פי שיקול דעתם ורצונם.

להלן עמדנו נימוקנו:

1. איפה ואיפה בין הדיירים - אי שוויון מוחלט בין הדיירים.

2. סכסוך שכנים.

3. חזות המבנה.

4. ערך הדירות.

5. רב של 75% לאישור הנדון דלעיל.

6. זכויות הקניין וזכויות הדיירים.

7. פיקוח המועצה על הבניה.

1. איפה ואיפה

בבירורים שערכנו עם המועצה באופן כזה או אחר בסיטואציות שונות עם מחלקת ההנדסה, הובהר לדיירים שהזכות לבנות ולהרחיב מצויות רק ל 4 דיירים מכלל דיירי הבניין (כזכור 16 דיירים) שמהווים רק רבע מכלל הדיירים.

נדמה שעל פניו, נוצרת אפליה, אף אם אינה מכוונת, ליתר דיירי הבניין, שמן הסתם, היו מעוניינים אף הם להרחיב את דירותיהם או לכל הפחות היתה קיימת בידם האופציה לעשות כן.

המועצה, בותנת יד לאפשרות שרק יחידי סגולה בבניין יוכלו ליהנות משדרוג כגון זה (בניית חדר נוסף) ובזה מקיימת הלכה למעשה איפה ואיפה בין הדיירים ומן הסתם, מדיניות זו מנחה אף בבניינים אחרים, או אז המצב חמור יותר.

מנסיוננו והתעמקות בנושא, במועצות ובעיריות אחרות, נושא זה מטופל באופן וברמה שונה. באותם מקומות שם בדקנו, הרי שבמפגיע, המועצה או העיריה, השתדלה באופן גורף ובהבלטת יתר להעניק הזדמנות שווה לכל הדיירים ואף אם נוצרו בעיות כאלו ואחרות עם דיירים מסויימים, הרי שלמראית עין, ניתנה ההזדמנות והאפשרות לכולם. איננו רוצים להקצין ולזמר שנתקלנו (בעיריה כמו ת"א כדוגמה) שם ניתן אף סיוע מקיף ורציף לתושבים ולדיירים שרצו בכך, בייעוץ משפטי, הנדסי וכו'.

לבטוח, טרם נתקלנו בתופעה של אי מתן הזדמנות שווה לכלל הדיירים, אף אם נימוקים טכניים כמו: קו האפס של הבניין וכיוצא בזה שאליהם נחשפנו לאחרונה עמדו לרועץ. מסתבר שאף כשלים טכניים כגון אלו, לכאורה, מצאו את פתרונם, אם כי זה דורש התאמצות יתר ורצון טוב מצד המועצה ובבחינה.

האם לא לשם כך עמדו החברים המאיישים את המועצה לציבור הבוחר וביקשו את אמונם? האם הבחירה היא אקט טכני המחויב על פי חוק ותו לא? האם לזה ייחלנו כתושבים? האם לא הנפנו את נס הדגל בכדי ששהם תהווה אות, דוגמה ומופת למועצות ועיריות אחרות? האם לא לזה אנו כתושבים שואפים ובבואנו להתגורר כאן תרענו זאת על דגלנו? האם ניוותר בשהם עם סיסמאות נבובות ותו לא?

לא בכדי הנקודה הראשונה כיוונה לעבר עניין חברתי ופחות בפן הכלכלי, שאף לה יש מקום של כבוד ועדיין לא בראשית הנימוקים.

בעיות חברתיות כאלו ואחרות בקהילה קיימות, אבל לבטח מנהיגי הקהילה או לפחות המוגדרים כך, עקב בחירתם, אסור שיתנו לכף יד ועליהם למנע ככל האפשר, בעיות כגון אלו והרי לשם כך נבחרו ומשנבחרו, אמורים הם לייצג את כלל הקהילה, הגם שחלקם דעתם היתה שונה. הרי אחדות מגיעה מתוך שונות ולשם אמורה להיות שאיפתם של נבחרנו. במקרה כגון זה, על פניו, אין הדעת ההגונה והישרה רואה זאת!

2. ספסוף שכנים

בהמשך ישיר לנקודה הראשונה, הרי שאף השניה נוגעת בבעיה חברתית, שלצערנו הרב, כבר נוצרה והאיתי לה, יוצר אולי עם הזמן ואף זה בספק גדול, על אף הקלישאה ש"הזמן הוא תרופה לכל".

בניין בו 16 דיירים, יצא משלוותו ובראש ובראשונה, בשל האיפה ואיפה שנוצרה עקב זאת. חוסר במדיניות מכוונת ובעלת תכנון לטווח רחוק ומעבר לקצה האף, גרם במישרין לאפליה ועדיף היה, שלא יתנו יד, מלכתחילה לבעיה קשה בהיעדר נכונות לאפשר הזדמנות שווה לכל הדיירים, בשדרוג דירותיהם ולהסתתר מאחורי בעיות טכניות, שכפי שהובהר לעיל, ניתנות לפתרון. אוי לקהילה שכך גורלה!

3. חזות המבנה

בבקשת שני הדיירים הנכבדים, להיתר בקשתם, תיווצר בעיה קשה של חזות הבניין. איבוד הפרופורציה בבנין יזעק לשמים, שלא לומר מילה על כיעורו. ראש וראשית, דיירי הבניין בצידו האחר, שכזכור אין באפשרותו להרחיב את דירותיו הוא, עלולים לקבל ביום בהיר אחד, את החדרים הנכבדים והנה הבוץ, השמש שעוד הספיקה לשלוח קרננותיה לעת ערב מצידו המערבי, היה כלא היה! לפתע הדיירים ששילמו כספם והונם, בכדי לרכוש דירה ביישוב הקהילתי והמאוד מבטיח ולאור מה שחוו עם כניסתם לדירה, יעלם ובמקום זאת יקבלו היישר לדירותיהם, בטון מול העיניים. הנוף שהיה מנת חלקם, אף אם לא הרים ושידות מוריקים או שפת הים היה נחלתם, במקרה דנן יהפך לנוף אורבני המלווה בטווח של מטרים ספורים בקירות ובטון, שמן הסתם, מלבב הוא לא יהיה, בתנאים הנוכחיים.

השמש הכה חיונית בצידו זה של המבנה(צפון-מערב), בהיותו היחיד עם מקור טבעי זה, לא יהיה יותר לדירות השוכנות בצד האחר של מבקשי ההיתר.

לדעתנו, אסור לתת יד לכך והתנגדותנו הנמרצת למצב אבסורדי זה!

הגם שדיירים אחרים לא נפגעים מכך ומצויים בצד החזית האחרת של המבנה, הרי שחלקנו סבור שהדעת לא יכולה לסבול זאת וההגינות היא מכאן והלאה במקרה דנן.

4. ערך הדירות

הנקודה הרביעית היא גם הראשונה לפן הכלכלי. המבנה במתכונתו המוצעת, קרי הרחבה של שני דיירים נוספים ורק הם, מהווה כיעור וחריגה מקווי הבניין למול מבנים אחרים ביישוב ובמבנן עצמו. בהכרח, ערך הדירות לבטח להללו שבצידו האחר של מבקשי ההיתר, יסבלו קשות מירידת ערך הנכס, שעליו עמלו כה קשות במיטב מחלצותיהם ובזיעת אפם, בכדי לרוכשו. מיטב הונם, מרצם וכספם הושקע בפנינת החמד אותו יצרו לעצמם והנה במחי יד אחת, ערך הנכס יורד פלאים ולא אמר כאן לטמיון, משום שזה לא המצב. משיחות עם יודעי דבר בנדון (מתווכים, שמאים), התברר בפירוש שערך הדירה ירד באופן דרסטי ומשמעותי, לעומת מבקשי ההיתר שדווקא להם, אם יינתן ההיתר, שפר עליהם גורלם ושידרגו באופן ניכר את הנכס. הנה כי כן, אנו חוזרים בנקודה זו לרישא של הדברים. והיא: איפה ואיפה שמשמעותה גם פגיעה בחלק הארי של הדיירים, כפן הכלכלי. ערכם של הדירות בשהם, הוא מן הגבוהים בארץ ולא בכדי. המיקום הגיאוגרפי, הקהילה בעלת מודעת חברתית וסביבתית, הכמיהה והרצון להיות ישוב שיהווה אות ומופת, הדימוי החיובי שנוצר ליישוב, כל אלה ועוד גרמו לתושבים אשר בחרו להתגורר כאן להשקיע את כל מרצם והונם, בכדי לממש את חלומם. נהיר לכל בר דעת שמעט בינה בקודקודו, שמצב זה בעבור הדיירים המצויים בצידו האחר של מבקשי ההיתר, שסיוט מתמשך הולך לרקום עור וגידים וכי גם הונם הרב שהושקע, מבלי משים וביום בהיר אחד עלול לרדת לטמיון! רשות מקומית, הבוחנת נקודה זו, חייבת לא לתת יד לכך. אנו כדיירים נעמוד על רגלנו האחוריות ונתנגד לכך בכל תוקף!

5. רב של 75%

אנו לא משפטים ואין בתוכנו אחד שכזה. ברם, על פי המידע שליקטנו וגילינו, הרי שלצורך מתן בקשת היתר, יש חובה להסכמה, לפחות של 75% מדיירי הבניין. במקרה דנן, הובהר הן למבקשים עוד קודם שהחלו בהליך והן בבקשה שהוגשה למועצה במחלקת ההנדסה שכללה חתימות של 8 דיירים שמהווים 50% מכלל הדיירים שתיווצר התנגדות במתכונת הנוכחית של הבקשה.

לעניות דעתנו, ככל שיוודעו כל הפרטים ותוצג תמונת המצב לאשורה וזאת בניגוד למצגי שווא שהוצגו בעבר בבניינו בקומת הגג, הרי שההתנגדות תהיה גורפת אף יותר ופרט לבעלי הבקשה, שכזכור שניים (2) במספר ועוד כמספר הזה שנגועים באינטרס איש מובהק וברור בנדון, לא רק שאין רב לכך, אלא הרב המוחלט של דיירי הבניין מתנגד לכך. מכל מקום, נהיר שבחשבוון אריתמטי פשוט, אין רב לבקשה ועל פי חק מחויבת להידחות על ידי הוועדה ואין לה שום בסיס לקבע אחרת, אלא אם במערב הפרוע אנו מצויים ולא היא במדינתנו המתוקנת, כך אנו מקווים.

6. זכויות הקניין וזכויות הדיירים

נקודה נוספת, שאינה נהירה לנו די צרכה, בשל מורכבותה והצורך ביעוץ משפטי צמוד, אולם גם המידע המועט הקיים אצלנו, הרי שלבניין יש זכויות קניין וזכויות דיירים. אנו מתנגדים בכל תוקף לפגיעה בזכויותינו ובקניינו המשותף. העובדה שמבקשי הבקשה, לא טרחו כלל לברר זכויות אלו ונדמה להם שאין זכויות אלו מעוגנות בחוק וכי כל דכפין יעשה כרצונו, מלמדת יותר מכל על ראייה צרה ונקודתית המהולה באינטרס אישי ותו לא והדיירים האחרים בעלי אותם הזכויות, כאילו לא קיימים. זוהי נקודה נוספת המהווה עילה להתנגדותנו הנחרצת לבקשה הנדונה.

7. פיקוח המועצה על הבנייה

נקודה כואבת זו, מהווה מורסה פתוחה, לאור ניסיון העבר במבנה הנדון. איננו סומכים על הפיקוח המחויב להיות מבוצע על ידי המועצה. היה והיתה נוצרת סיטואציה של מתן היתר, שבמאמר מוסגר נטען, שלאור כל האמור לעיל בסעיפים שהועלו עד כה, איננו רואים סיטואציה מעין זו מתרחשת, אבל לצורך ההנחה זו, הרי שרק בשל סיבה זו, שעל פניו לא היתה אמורה להעלות כלל במסגרת זו, במועצה מתוקנת ורשות פיקוח אחראית ונאמנה לחוק. אולם, נקודה זו מועלת בכל זאת, בשל העובדה שהפיקוח על בקשת המקור המאושרת, אינה ברת פיקוח מניסיון המבנה שלנו עד כה.

לתדהמת מרבית הדיירים, הובהר לנו, בימים אלו ממש (כ-5 שנים לאחר אישור בקשת המקור) שבקשה שאושרה על ידנו לאחד הדיירים בעבר, שונתה ללא הכר ומתחת לאפנו ותוך כדי דריסה ברגל גסה את בקשת המקור ושימוש בשטחים ציבוריים ופגיעה בזכויות הקניין, זאת תוך כדי תמימותו ולאור העובדה שבטחנו ברשויות הפיקוח שיבדקו וייצמדו לתוכנית המקורית.

פיקוח המבוסס על תלונות הדיירים, הוא הפרה גסה של הקוד האתי המצוי בין האזרח לרשות המקומית הנבחרת ואינו עושה את תפקידו נאמנה ומנוגד לכל הגיון. מועצה שכך מתנהלים בה, רשות כגון זו (פיקוח בניה) הרי שהיא חוטאת לבוחריה ומהווה מקור לאדישות ולחוסר אכפתיות וכל אחד שיעשה ככל העולה על רוחו מבלי לתת דין וחשבון. קהילה שכזו, תמצא עצמה מהר מאוד במקום שונה מהחלום בו קיוונו להיות בקהילה שבחרנו להיות חבריה ותושביה.

אין לנו אמון שמערכת הפיקוח שמחויבת לוודא שאין חריגה מתוכנית מאושרת ולבטח מדריסה בבטות של התוכנית המקורית, שלא לומר הונאה.

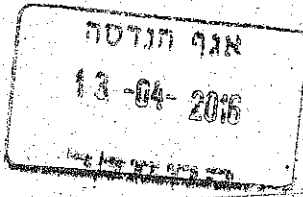
לאור זאת, מתווסף סעיף נוסף למכלול הסעיפים עד כה להתנגדותנו הנחרצת.

לסיכום, לאור כל האמור ובו מגומקים סעיפיו אחת לאחת להתנגדותנו לבקשה הנדונה, הרי שאנו מצפים לדחות בקשה זו על הסף!

להלן מצ"ב רשימת הדיירים המצטרפים להתנגדות זו:

רשימת כללי תלמידי חדר 8

המנהל: אברהם אביהו, תלמידי חדר 8



תלמידי חדר 20160046

מספר צו	שם	מספר חדר	ש.י.	ח.י.
16	אביהו	חדר	022310361	י.י. צו
12	אברהם	חדר	002091866	א.י.
8	א.י.	חדר	024104520	א.י. צו
14	קאמיל	חדר	054242912	א.י. צו
9	א.י. חדר	חדר	059109801	א.י. צו
4	חדר	חדר	55274633	חדר
6	חדר	חדר	555512E1	חדר
5	חדר	חדר	014705768	חדר
13	חדר	חדר	014858658 052-3826059	חדר
16	חדר	חדר	50896083	חדר
10	חדר	חדר		חדר

צוים מצינור 16 - הביטוח, התקציב, והסכמת

למטה אינם נמצאים, וחתימות צוים בהמשך

12.4.2016

מאת: לוי אברהם

רחוב הקשת 8 דירה 12

שוהם.



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה, שוהם.

הנדון: התנגדות למתן היתר בנית תוספת לדירה 7 – משפחת פישמן בקשה מס 20160046

א.ג.נ.

אני בן 86 שנים ואשתי רות בת 83. רכשנו את דירתנו הנ"ל בשנת 1994, בחזית הבית, דירה שחזיתה כוון מערב-צפון כאשר בחורף אנו נהנים מהשמש החורפית נהנים מהנוף ומחזית הבית היפה. תוספת הבנייה תסתיר לנו את הנוף באופן מוחלט ואת השמש ובכך תפגע באיכות חיינו

כמו כן בנייה זו תגרום לירידת ערך דירתי עקב צמצום הנוף באופן משמעותי והחשכת הדירה לפני כ-10 שנים משפחת חסון שגרה בדירת הגן בבית, דירה 3 הוסיפו חדר נוסף בחצרם שהוא כעין בליטה מכוערת בחזית הבית אחרי שקיבלו היתר מהמועצה.

במרס 2009 הגישו משפחת פישמן בקשה לתוספת בנייה מעל גג משפחת חסון, ובקשתם נדחתה על ידי הועדה לאור התנגדותנו והתנגדות דיירים נוספים כאשר הנימוק העיקרי היה שינוי חזות הבית חסימת הנוף ואי הנאה מהשמש החורפית. [התנגדות למתן היתר מס" 20090020 מ-9.3.2009]

אך הנה חוזר מר פישמן על ניסיונו לקבל היתר לתוספת בנייה בחזית הבית.

לכן אני פונה אל הועדה הנכבדה בבקשה לדחות על הסף את בקשתו של מר פישמן וזאת לאור האמור לעיל. מה קרה האם משהו השתנה בתנאים בגינם דחתה הועדה בשנת 2009 את בקשתו?

מקוים אנו כי פנייתנו זו תתקבל בהבנה, ותמנעו פגיעה בנו וכי אכן לא תאושר בקשת מר פישמן

בברכה

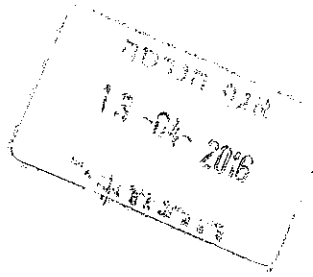
לוי אברהם / לוי רות

העתק: מר גיל ליבנה

ראש המועצה המקומית שוהם

ועד הבית – כאן.

תאריך 12.4.16



לכבוד הועדה לתכנון ובניה "שוהם"

ראש המועצה מר גיל ליבנה

הנדון: התנגדות לתוספת בניה בבניין מספר 8 ברחוב הקשת (מספר בקשה 20160046)

גוש 6852 חלקה 5 מגרש 4014.4013/2

1. להלן פירוט התנגדותנו המוחלטת לבקשה שהוקשה ע"י משפחת פישמן לתוספת בניה.
 - א. תוספת הבניה משנה באופן ניכר את הבניין ומעוותת את חזות הבניין וצורתו כפי שרכשנו מהקבלן.
 - ב. תוספת הבניה הנ"ל משמעותה ירידת ערך הדירה שלי בכך שהיא תגרום להסתרת הנוף מחלונות דירתי.
 - ג. בנייה זו מהווה מפגע באיכות החיים שלנו אנו נפתח את החלונות ונראה "פתאום גג" ולא נוף.
 - ד. לגג מגיעים יונים אשר יגרמו ללכלוך ושאר מזיקים מתחת לחלונות דירתי
 - ה. בימות גשם גג זה יהפוך למטרד הגשם שירד על הגג מתחת לחלונות של חדרי הילדים יגרום לרעש מטריד.
2. תוספת הבנייה המבוקשת תפריע לנו בכך שתסתיר לנו את הנוף היפה של שוהם ותצמצם את שדה הראיה לרחוב והשכונה ומעבר החצייה לבית הספר של הילדים ותפגע באיכות ונתוני הבית שרכשנו במיטב כספנו בעמל רב.
3. במקום לפתוח חלון ולראות את הנוף אנחנו נראה גג – לא יתכן לפגוע בנו !!!!!
4. חשוב לציין כי ערך דירתי ירד עקב המפגע של תוספת הבנייה המבוקש .
5. אנו מתנגדים באופן מוחלט לבקשה זו.
6. בכבוד רב דיירי דירה מס 16 ברחוב הקשת 8.

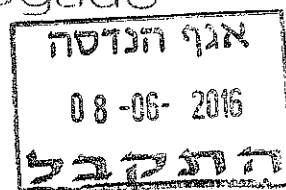
מר' חבת יהודה וגב' לילי חבה

טל 0548770763



אורי סקוזה, עורך דין
Ori Skuza Adv. Abogado

תאריך: 02.06.2016
מבלי לפגוע בזכויות
למו"מ בלבד



לכבוד

מהנדס המועצה המקומית שוהם, מר ירדני

שלום רב,

הנדון: מענה להתנגדויות בעניין היתר לתוספת בנייה בית משפ' פישמן

לאחרונה הגישו מרשיי, משפחת פישמן, בקשה להיתר תוספת בנייה ואולם הדיירים בבניין הגישו התנגדות ולפיכך מכתבי זה.

ראשית יודגש כי מרשיי מבקשים לנצל זכויות בניה נוספות המוקנות להם בהתאם לתב"ע החלה על הבניין. עובדה זו, כידוע, בעלת משקל משפטי וקנייני רב ואין להתעלם ממנה כאשר שוקלים את מכלול הנסיבות לקבלת ההיתר.

קיבלתי לעיוני את מכתבם של משפחת לוי מיום 12.04.2016, משפחת חבה מיום 12.04.2016 ומכתב נוסף מטעם מספר דיירים מאותו תאריך. ההתנגדויות נובעות מאותן הנסיבות והטענות והגם שהן חוזרות על עצמן בכדי להקנות נפח לדברים אתיחס אליהן לגופן.

עוד בשלב זה יוער ויודגש כי למרשי נודע כי הרוב המכריע של הדיירים לא טרח אף לבדוק את הבקשה להיתר ולבטח לא התרשם מההדמיה. יודגש כי מרשיי פעלו בבקשה להיתר בכובד ראש ואחריות רבה! תוך שהם עומדים בכל הדרישות של המועצה ו/או אגף ההנדסה לרבות הדמיות של תוספת הבנייה אילו ההרחבה היא רק בדירתם של מרשיי ובנוסף הדמיה כללית.

לגופן של טענות:

מכתבה של משפ' לוי:

משפחת לוי מעלה את סוגיית הסתרת הנוף וחדירת השמש- טענה זו פשוט אינה נכונה היות ומשפחת לוי מתגוררת **קומה אחת מעל** למשפחת המבקשים כאשר ההיתר קובע מפורשות כי גג התוספת יהא שטוח וללא רעפים. כאמור לעיל, נראה כי אף לא טרחו לעיין בבקשה להיתר...

רח' האודם 63 שוהם, בניין המועצה המקומית, קומה ג'

Skuzalaw@gmail.com

טל' נייד: 054-7911690, טל' במשרד 03-5072957 פקס 03-5076632



אורי סקוזה, עורך דין Ori Skuza Adv. Abogado

בעניין ירידת הערך הרי שאין לטענה זו כל סימוכין וממילא יש לתת משקל רב יותר לטענה של משפחת פישמן שבהיעדר ההיתר ערך הדירה שלהם נפגע בהכרח שכן לא יוכלו לממש זכות קניינית אשר מגדילה את דירתם ובהכרח גם את שווי דירתם.

הבנייה של משפ' חסון המוזכרת במכתבם של משפחת לוי אינה בליטה מכוערת, ועצם הטענה לא ברורה כלל. יוער כי הבנייה של חסון הינה בקומת הקרקע ולא ניתן לראות אותה מחוץ לבניין.

בהמשך לאי הדיוקים במכתב, הרי שגם בטענה לפיה מרשיי ביקשו תוספות בנייה במהלך 2009 אין מאום בכדי לפגוע מזכותם כיום, ואולם יצוין כי מרשיי קיבלו בשעתו אישור עקרוני לרבות חתימות של השכנים ואולם בשל שיקולים כספיים בלתי תלויים שנכפו עליהם חדלו מלקדם את הנושא.

מכתבה של משפ' חבה:

מכתב שכל כולו לא ברור וניכר כי המשפחה כלל לא בחנה את התוכניות אלא מיהרה לפסול.

משפחת חבה מתגוררת בקומה הרביעית, שתי קומות מעל מרשיי, כך שלא ברור הכיצד רשמו במכתבם "נפתח את החלונות ונראה פתאום גג ולא נוף"... התוספת לא עתידה לפגוע בנוף ולא תצמצם את שדה הראיה.

לא ברורה טענת הגג- הרי הגג של תוספת הבנייה הינו גג שטוח. לא ברורה טענת היונים והרעש... מי גשם המטפטפים על בטון אינם מפיקים רעש...

שוב, גם הפעם, כשיטת "מצליח", נטענת הטענה לירידת ערך הדירה. שוב, אין לכך כל אסמכתאות ואין בטענה זו, הגם באם תוכת, לגבור על הטענות הקנייניות והרכושיות של המבקשים. נראה כי גם משפחת חבה תרחיב את דירתה באם יתאפשר לה בעתיד על חשבון היסודות של מרשיי.

מכתב התנגדות קולקטיבי:

האיפה ואיפה-

המדובר בטענה שנודף ועולה ממנה ריח רע שלא לומר צרות עין. זכויות ההרחבה ניתנו לדירה בהתאם לנתונים הספציפיים של הדירה, אין המדובר כאן בהטבה אישית בשל זהותם של המבקשים אלא אילוצים חוקיים והנדסיים גרידא. הדיירים עצמם כותבים כי אם הייתה להם האפשרות אזי היו מנצלים אותה... אין פסול יותר מכך.

רח' האודם 63 שוהם, בניין המועצה המקומית, קומה ג'

Skuzalaw@gmail.com

טל' נייד: 054-7911690, טל' במשרד 03-5072957, פקס 03-5076632



אורי סקוזה, עורך דין Ori Skuza Adv. Abogado

ברשותך, אתעלם מכל הביקורת המרומזת כלפי אנשי המועצה.

סכסוך השכנים

הרי כל כולה של התנגדות זו היא תולדה של סכסוך שכנים בין "הגרעין", הוותיק והקשה של דיירי הבניין, הפועל מבוקר עד ערב לסנדל את פעולותיהם של מרשיי. סכסוך השכנים, כפי העולה מהמכתב, אינו רלוונטי לעניינו ואינו יכול לשמש כטיעון.

חזות המבנה

שוב, הטיעון הזה כבר עלה במכתבים האחרים. התוספת תיבנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים, הם אינם מכערים והם אינם פוגעים בחדירת השמש לבתים. שוב נראה כי המתנגדים באים בחשבון עם מרשיי בשל האפשרות של האחרונים לבנות כשזו אינה קיימת להם (או קיימת באופן שונה)... "ראש וראשית, דיירי הבניין בצידו האחר, שכוכר אין באפשרותו להרחיב את דירותיו הוא, עלולים לקבל ביום בהיר אחד, את החדרים הנבנים והנה הנוף..." לא ברור הכיצד השכן שבצידו השני של הבניין, שאינו יכול להרחיב את דירתו נפגע... לא בכדי כתבו כך הדיירים המתנגדים. יש לשים לב לתוס הלב של הטוענים ואת הרלוונטיות של הטענות.

ערך הדירות

טעות יסודית של הדיירים המתנגדים היא הטענה לחריגה מקווי בניין והרי שלא תהא חריגה כזו. הטענה לירידת ערך עולה ויורדת בכל הזדמנות ואולם אינה מבוססת בשום שלב ולבטח כאשר מדובר על הצד הדרומי של הבניין אשר אינו צופה כלל לצד הצפוני בו מבקשים מרשיי לבצע את ההרחבה. שוב שוב עולה הטענה הזו ללא סימוכין וללא אחריות של הכותבים אותה. אנו דוחים בשתי ידיים את חו"ד של "יודעי דבר" אשר מחויבים לפי חוק להיות שמאי מקרקעין בלבד אשר מפקים חו"ד כתובה ומוכחת. יתר האמור בסעיף זה פשוט אינו רלוונטי, אינו נכון ומסיט את הדיון מהעיקר.

טענת הרוב

כיום הזכות של המבקשים מעוגנת בתב"ע ברורה, הוגשה בקשה מסודרת להיתר התואמת את התב"ע ולהלכה למעשה מה שמונע כרגע את המשך ההליך אינו אלא התנגדות חסרת כל בסיס, שכל כולה ניסיון חיסול אישי וטענות שנטענות באוויר ללא כל תימוכין, ומתוך התרשמות פשוטה כי כל עוד לאלה הנותנים לא תהא אפשרות לא תהא ברכה לאלה המבקשים. בכל המלל הרב- אין ולו טענה אחת עניינית.

זכויות הקניין

רח' האודם 63 שוהם, בניין המועצה המקומית, קומה ג'

Skuzalaw@gmail.com

טל' נייד: 054-7911690, טל' במשרד 03-5072957, פקס 03-5076632



אורי סקוזה, עורך דין

Ori Skuza Adv. Abogado

שוב, זכויות הקניין של הדיירים אינן נפגעות כלל ועיקר, ולעומת זאת במצב כיום אין אלא פגיעה ישירה ומשמעותית בזכות הקניין של המבקשים דווקא, כאשר הדיירים מתעקשים שלא לאפשר למבקשים לממש את הזכויות הקנייניות שלהם.

פיקוח המועצה על הבניין

פרק שכל כולו מבקש ללמד תורה את המועצה והפועלים בשמה. הגם שאיננו מסכימים עם האמור לעיל ונראה כי גם בסוגיה זו לא דייקו הדיירים, לא מצאנו לנכון לסנגר במקום שלא קם לנו הצורך.

לסיכום הדברים, נראה כי יש לדחות את טענות הדיירים המתנגדים בהיעדר רלוונטיות וזאת כאשר הוכח שהנזקים שנגרמים למבקשים גדולים באין שיעור ביחס לנזקים הנטענים מצד המתנגדים, נזקים אשר מוכחים שלעצמם.

בכבוד רב ובברכה,

אורי סקוזה, עו"ד

רח' האודם 63 שוהם, בניין המועצה המקומית, קומה ג'

Skuzalaw@gmail.com

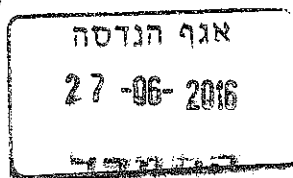
טל' נייד: 054-7911690, טל' במשרד 03-5072957 פקס 03-5076632

26.04.16

לכבוד:

מועצת "שהם"

מח' תכנון ובניה



הנדון: התנגדות - תוספת בניה של השכן.

אנחנו משפ' עשור יוסי ורחל מרחוב הקשת 8 דירה 4 מתנגדים בתוספת בניה

של משפ' פרישמן נדב וגלית מדירה 7. - שבעתיד מעוניינים לבצעה.

הנימוקים: תוספת בניה, מבחינה ויזואלית יכער את חזית הבניין.

תוספת בניה יחסום לנו את אור ואויר לנו וחלק מהשכנים שגרים

באותה בניין.

הודה לכם על הטיפול המסור והמהיר לבקשה זו.

בכבוד רב'

יוסי עשור

פל': 050.6922854