

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2015003 ביום א' תאריך 26/04/15 ז' אייר, תשע"ה בשעה 14:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--------------|--------------|
| בועז יוסף | - יו"ר הועדה |
| אשר כהן | - חבר |
| דדי בן דוד | - חבר |
| שפיגלר אברהם | - חבר |

סגל:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| יצחק פרסמן | - חבר הועדה |
| הרחול הדס | - מזכיר הועדה המקומית |
| עו"ד שגיא רובינסקי | - יועץ משפטי |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-----------|-------|
| דן טלית | - חבר |
| שטדלר שחר | - חבר |

נציגים:

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| בליש גינין | - נציגת שר הפנים |
| מיכל עייק | - הגנת הסביבה |
| דימרי ניסים | - נציג לשכת הבריאות |
| עומר זידאן | - רשות עתיקות |
| קורן נפתלי | - מהנדס הג"א |
| סיגלית אטל | - נציג כיבו אש |
| אייל כהן | - נציג משטרת טבריה |
| מיקי לדל | - נציג רט"ג |
| נחום דרורה | - נציגת משרד החקלאות ופיתוח הכפר |
| שלומית בארי | - מינהל מקרקעי ישראל |
| סיגל בן עוז | - נציגת משרד התירות |
| אריה סגרון | - מנהלת הכנרת |

מוזמנים:

- | | |
|------------|----------------------|
| יוסי יצחקי | - מנכ"ל המועצה וקב"ט |
|------------|----------------------|

1. אשור פרוטוקול הועדה המקומית מספר 2015002 מיום 22.2.15.

2. בקשת קיבוץ לביא לקבל את הסכמת הועדה המקומית להיות מגישת תכנית מתאר מפורטת לקיבוץ לביא.

הוחלט :
לאשר.

3. החלטת הועדה המחוזית מיום 2.3.15 בבקשה מס' 20120045 בבית שאן - חוות דעת מקצועית לידיעת חברי הועדה.

4. יצחק פרסמן מציג הודעה שתשלח לעורכי התכנית ולמתכנני השלד בנוגע לתפקידם של אדריכלים/מהנדסים המבצעים פיקוח עליון על הבניה זאת במטרה לשמור על האינטרס הציבורי הכרוך הן בבניה חוקית, תקנית ובטוחה והן בריסון ההפקרות בתחום העבירות על חוק התכנון והבניה. בהודעה הובהר כי על הגורם המקצועי שחתם על התוכניות ללוות את הבנייה לכל אורכה, משולחן השרטוט ועד לקבלת תעודת הגמר. רק באופן כזה ניתן יהיה להבטיח שהבניה תתנהל כשורה. סטייה מן ההיתר עלולה לחולל אסון, וארצנו למודת ניסיון מר מסוג זה. האחריות למניעת התרחשותו של מקרה הטראגי הבא מוטלת גם על האדריכלים/מהנדסים וזאת ע"י נקיטת כל האמצעים הדרושים שיבטיחו את קיום תנאי ההיתר והוראות החוק. הועדה תעמוד על כך שהאדריכלים/מהנדסים יממשו את אחריותם זו במלואה.

5. יצחק מציג את מפקח הועדה גלעד וואנה ישראלי שהחל את עבודתו בתחילת החודש.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	בעלים	שם התכנית/נושא תכנוני	ישוב	עמ.
1	206-0282715	מינהל מקרקעי ישראל	שינוי בקווי בניין ובהוראות עיצוב	גבעת אב	4
2	2060308155	מינהל מקרקעי ישראל	תכנית מתאר קיבוץ לביא	לביא	5

שם: שינוי בקווי בניין ובהוראות עיצוב אדריכלי באזור מגורים א'

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 57,591.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס

שינוי ל- 8094/ג

כפופה ל- גת/מק/7/8094

כפופה ל- תמ"א 35

כפופה ל- תממ 2/9

בעלי ענין:

יזם/יוזם: עמותת שלב ג' בגבעת אבני

מתכנן: רודי ברגר

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

מגיש: עמותת שלב ג' בגבעת אבני

י ש ו ב י ם

גבעת אבני

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 15179

115, 65, 114, 102-105, 66-100, 57-64, 38-55

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

א. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד, שפיגלר אברהם.

אדרי' רודי ברגר מציג את התכנית:

מטרתה של תכנית זו הינה הקניית צביון ייחודי לשכונה הדרום מערבית של גבעת אבני העומדת

לפני פיתוח, ע"י הגדרת 8 דגמי בתים לבחירת המשתכנים ב - 70 מגרשי מגורים א' הכלולים בה.

כפועל יוצא, מבוקשים שינויים בקווי בניין צידי ו/או אחורי בחלק מן המגרשים.

יצחק פרסמן, ממליץ על שינוי קווי בניין לכל 70 המגרשים צדדי - 3מ' אחורי 3 מ' וקדמי 5 מ'

וזאת על מנת להתאים את קווי הבניין לתוכנית שיזמה הועדה לשינוי קווי בניין בכל המגרשים

שבתחום ישובי המועצה.

אשר כהן, חבר הועדה מודיע כי יש לו עניין בתיק לכן מחוייב שלא להשתתף בהחלטות ולכן

עוזב את הישיבה.

ה ח ל ט ו ת:

להפקיד את התכנית בכפוף לאשור מנהל התכנון ובתנאים הבאים:

אשור מ.מ.י.

הגשת כתב שיפוי

שם: תכנית מתאר קיבוץ לביא

מ.א. הגליל התחתון

שטח התוכנית: 718,077.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
15009/ג	כפופה ל -
6072/ג	שינוי ל -
7315/ג	שינוי ל -
7544/ג	שינוי ל -
9495/ג	שינוי ל -
1/9495/גת/מק	שינוי ל -
2/9495/גת/מק	שינוי ל -
22 תמ"א	כפופה ל -
3/34/ב תמ"א	כפופה ל -
4/34/ב תמ"א	כפופה ל -
5/34/ב תמ"א	כפופה ל -
35 תמ"א	כפופה ל -
8 תמ"א	כפופה ל -
9/2 תמ"מ	כפופה ל -

בעלי ענין:

קיבוץ לביא	יזם/יוזם:
זהבי איתי, אדריכל	מתכנן:
מינהל מקרקעי ישראל	בעלים:
ועדה מקומית	מגיש:
קיבוץ לביא	

י ש ו ב י ם

לביא

גושים/ חלקות לתכנית:

15232	גוש:
111, 53-54, 51, 49, 45-46	
15233	גוש:
67, 35, 20-21, 18, 8-12, 1-5, 70-77, 69, 36-66, 22-34, 13-17	
15234	גוש:
58-59, 51, 14-17, 1-3	
15235	גוש:
43, 40, 37, 16-17	
15236	גוש:
38, 36, 31-34, 25-26	

מ ט ר ת ה ת כ נ י ת:

הסדרת יעודי קרקע מע' דרכים וזכויות בניה - תכנית מתאר קיבוץ לביא.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד, שפיגלר אברהם.

בהשתתפות : עורך ראשי אדר' איתי זהבי ואדר' ליאת
יאיר ריימן, רוני רוזנצוויג - ק.לביא

אד' איתי זהבי מציג את התכנית:

התכנית הינה תכנית מתאר לקיבוץ לביא. התכנית כוללת הגדלת שטחים למגורים (300 יח"ד)
מבני משק ותיירות, הגדרת שטח לקריית חינוך אזורית חדשה, הסדרת מערכת הדרכים והחניות
בקיבוץ וכן שטח לתעסוקה חקלאית.

יאיר ריימן: קיבלנו את אישור הודיות לתכנית.

בועז יוסף: עפ"י בקשת דרורה נחום אבקש להעביר את התכנית לקבלת אישור משרד החקלאות

ה ח ל ט ו ת:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים הבאים:

- אישור מינהל מקרקעי ישראל

- אישור משרד החקלאות

- הגשת כתב שיפוי

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
8	גבעת אבני	מור אבי	440	80	15136	150440	20150042	1
10	גבעת אבני	שבי יניב	607		15242	150607	20150043	2
15	הזורעים	קניגסברג יעקב	228	28	15273	170228	20150041	3
17	שדה אילן	שטראוס יוסף		61	15135	310061	20150044	4
19	בית קשת	קוטנר חנה	38	11	15745	133800	20150045	5
21	בית רימון	כאהן לימור	38	3	16586	140038	20150046	6

מבקש:**תעודת זהות: 063386189**▪ **מור אבי**

▪ מור יהודית

עורך:

תעודת זהות: 40256893

▪ ולדמן - דוידי רויטל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גבעת אבני

גוש וחלקה: 15136 80 מגרש: 440

תכנית: 8094/ג

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שימוש חורג מתכנית

תיירות ונופש

מהות הבקשה:**בקשה לשימוש חורג ממחסן בשטח של 30 מ"ר ליח' אירוח.****הערות בדיון:**

פורסמה הודעה בדבר שימוש חורג ממחסן ביתי בשטח של 30 מ"ר ליח' אירוח. הוגשה התנגדות שכן כפיר סמון.

מהלך הדיון:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד, שפיגלר אברהם.

יצחק פרסמן מציג את התכנית: הוגשה בקשה לשימוש חורג ממחסן ביתי בשטח של 30 מ"ר ליח' אירוח. המחסן ממוקם בקו בניין צידי 0. פורסמה הודעה בדבר השימוש החורג והוגשה התנגדות שכן.

כפיר סמון (שכן) מציג את ההתנגדות:

הצימר ממוקם לכל אורך הבית שלי (מציג תמונות) על קו בניין צידי 0 מול חלון חדר השינה שלי וכאשר מתארחים נופשים זה גורם לי לרעשים והפרעות לתוך השעות הקטנות של הלילה ולא נעים לי כל הזמן להעיר להם.

גם המרפסת בנויה בקו בניין צידי 0 דבר הגורם להפרעה משמעותית. עברתי לגור בגבעת אבני בשביל לשפר את איכות חיי וילדיי, לא חשבתי שיהיה לי בית פרטי שצמוד אליו צימר. נאמר לי ע"י אבי שכל השכנים מסכימים לבקשה אני לא אתנגד במידה והצימר ימוקם בגבול הצידי השני של המבקש. לאור האמור אני מתנגד למתן אישור ליח' אירוח.

אבי מור מציג את הבקשה ואת תגובתו להתנגדות, משתפת עורכת התכנית רויטל דוידי ולדמן:

המבנה ממוקם בקו בניין צידי ללא חלונות לכיוון השכן. נתתי לשכן את מספר הטלפון שלי וביקשתי ליידע אותי בכל הפרעה אך לא קיבלתי שיחות בנוגע לעניין. באופן כללי

האורחים שלי שומרי שבת ואינם מפריעים. יח' האירוח פעילה בעיקר בקיץ כחודש וחצי בשנה וכל תיאורי הרעש וההפרעות אינם נכונים. כל השכנים הגובלים עם המגרש שלי חתמו על הבקשה. למיטב ידעתי המרפסת לא דרוש לה היתר מדובר בדק בלבד.

אשר כהן, חבר הועדה מבקש לא להשתתף בהחלטות בשל היכרות מוקדמת עם המבקש ולכן עוזב את הישיבה.

ה ח ל ט ו ת :

1. מדובר במבנה שמלכתחילה נבנה ללא היתר ובקו בניין צידי 0. בהמשך, ניתן בגין המבנה הנ"ל היתר בניה ובלבד שישמש כמחסן. אלא שבמרוצת השנים המבנה הוסב ליחידת אירוח, כאשר לצורך השמשותו ככה נעשו בו התאמות מתאימות. מזה תקופה המבנה משמש, בניגוד להיתר הבניה, כיחידת אירוח והבקשה לשימוש חורג בו הוגשה רק לאחר שהחלו להינקט כנגד המבקש הליכי אכיפה לפי חוק התכנון והבניה. עד כאן תמצית הרקע.

2. תקנון התב"ע בגבעת אבני אינו מאפשר הקמת יחידות אירוח במגרשי מגורים. כעקרון, די היה בנימוק זה כדי לדחות את הבקשה. הבקשה צריכה להידחות אף מקל וחומר מקום בו מדובר במבנה שצמוד, תרתי משמע, לבית המגורים של השכן, אשר מתנגד לכך. בהקשר זה יוער כי אין זה משנה אם אותו שכן התלונן בעבר על הפרעות שנגרמות לו בשל קיומה של יחידת האירוח בצמוד לביתו ואם לאו. די שעמדתו בעניין ההפרעות הנ"ל הובאה במסגרת התנגדותו. בנסיבות העניין להתנגדות השכן יש לייחס משקל מכריע.

3. בשולי הדברים אך לא בשולי העניין נציין כי בניגוד לדין תוכנית ההיתר אינה משקפת את מצבו העדכני של המבנה וזאת בפרט מהותי ביותר. כך, הובא לידיעת הועדה שעוד לפני הגשת הבקשה, למבנה המקורי הוספה מעין מרפסת, שבנויה על דק ושכוללת פתחים הפונים לביתו של השכן. ברור כי תוספת בניה זו מגבירה עוד יותר את ההפרעה והפגיעה לאותו שכן, אשר אף נתן ביטוי לכך בטיעונו בפנינו. העובדה שעורכי הבקשה של המבקש הסתירו את המרפסת הנ"ל מעיני הועדה אינה תקינה, בלשון ההמעטה. גם בכך יש כדי לחזק את המסקנה שדין הבקשה להידחות.

בנסיבות אלו, בהתחשב במכלול השיקולים שצוינו לעיל, הבקשה נדחית. הועדה מבהירה שהשימוש היחיד שהותר במבנה במצבו המקורי הוא למחסן בלבד. מצופה כי גורמי האכיפה יפעלו כנדרש כדי להבטיח זאת.

מבקש:**תעודת זהות: 028092419**▪ **שבי יניב**

תעודת זהות: 037628799

▪ שבי נועה

עורך:

תעודת זהות: 306856790

▪ פסטרנק ילנה

תעודת זהות: 036132777

▪ קרעין זיאד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גבעת אבני

מגרש: 607

גוש וחלקה: 15242

תכנית: 8094/ג

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת

מגורים

מהות הבקשה:

לגליזציה לתוספת מגורים בשטח של 90.23 מ"ר, סה"כ קיים + מוצע - 259.72 מ"ר.

לגליזציה לבריכת שחיה פרטית בשטח של 34.20 מ"ר.

הערות בדיקה:

פורסמה הודעה בדבר בקשה להקלה מקווי בנין לבריכת שחיה: קו בנין קדמי 1.45 מ' וצ"ל

5.00 מ' וקו בנין צידי 2.80 מ' וצ"ל 4.00 מ"ר, הקלה מגודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה

578 מ"ר וצ"ל 600 מ"ר.

הוגשה התנגדות ע"י השכנה פרופ' אסנת גרוץ.

מהלך הדיון:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד, שפיגלר אברהם.

יצחק פרסמן מציג את התכנית: הוגשה בקשה להקלה מקו בנין צידי וקדמי לבניית

בריכת שחיה פרטית והקלה מגודל מגרש מינימלי. הבקשה הוגשה כלגליזציה למבנים

קיימים: תוספת מגורים, בריכת שחיה, גידור היקפי.

משתתפים: יניב ונועה שבי - מבקשי הבקשה

פרופ' אסנת גרוץ - מתנגדת (שכנה)

עו"ד נאוה שוחט-ברנר

פרופ' אסנת גרוץ מציגה את ההתנגדות:

מגרש ביתי גובל במגרש של יניב ונועה שבי. בין החלקות גבול משותף באורך 28 מ'.

עם בניית הבתים הוקמה ע"י הקבלן גדר בזלת נמוכה ובגבול המשותף הונחה גדר רשת

בגובה 1 מ' עם גדר חיה של שיחי פיקוס שהוחלפו בשיחי אוג. במהלך 2014 לאחר שהות

ארוכה בחו"ל משפ' שבי החלו בעבודות בניה ללא היתר, בניגוד לתב"ע וללא שניתנה לי

אפשרות להגיש הסתייגויות. משפ' שבי עקרו את כל הגדר החיה ללא רשות. שלחתי

לשבי מכתב בו ביקשתי לתאם איתי כל פעולה שהם מתכננים בגבול המשותף.

למרות זאת נבנתה חומה העשויה מקונס' ברזלים ומחופה בלוחות צמנט ומתנשאת לגובה רב כ - 2.30 מ' (מציגה תמונות) הקיר מהווה מפגע אסתטי עבורי. הגדר נבנתה בניגוד להוראות התב"ע (צ"ל ממתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית בגובה של 90 ס"מ בלבד). ביקשתי מהועדה להפעיל את סמכותה ולהוציא צו להריסת החומה. הועדה הוציאה צו הפסקת עבודה אך נמנעה משום מה להוציא צו הריסה. משפ' שבי המשיכו בעבודות למרות הצו. במקביל הגשתי תלונה במשטרה בגין הסגת גבול, חבלה ברכוש ומעשה וונדליזם. פניות חוזרות למועצה ואף פגישה עם מהנדס המועצה לצו הריסה נותרו ללא מענה וללא התיחסות. ניסיון לגישור במשטרה הופר בגסות ע"י שבי שהניחו לוחות צמנט מסוג נחות בצד החומה הפונה למגרשי. הלוחות שבורים בחלקם ומותקנים ברישול מה שמהווה סכנה בטיחותית ממשית. אני מבקשת מהועדה לא לאפשר הקלות רק בגלל שמפרי חוק קבעו עובדות בשטח.

עו"ד נאוה שוחט : אנחנו מבקשים שהגדר תיבנה עפ"י הוראות התב"ע לבניית בריכות שחיה : גדר בגובה 1.20 מ' סביב הברכה, הגדר ההיקפית תהרס ותיבנה עפ"י הוראות תב"ע גבעת אבני בגובה 90 ס"מ.

שבי אבי מגיב להתנגדות :

ההתנגדות אינה עניינית ונובעת מטיב יחסי השכנות, ההקלה המתבקשת היא בנוגע להקלה בקווי בניין לבריכה ומגודל מגרש מנימלי לבריכה בלבד. למיטב ידעתי גובה הקיר 1.80 מ' מגובה הקרקע אצלי במגרש אני לא אחראי על הכתוב בתכנית. הבית שלי רק מעלה את ערך הבתים בסביבה הקרובה. הדברים עיבדו פורפורציה, הנתונים שאסנת הציגה אינם נכונים ואני מבקש לאשר את הבקשה.

בועז יוסף : הבניה הושלמה ללא היתרים, אבקש לבחון את הבקשה בהתעלם מהעובדה שהבניה הושלמה ולשקול שיקולים תכנוניים בלבד.

ה ח ל ט ו ת :

החלטות :

לאחר קריאת התנגדות המתנגדת ומתן האפשרות לאחרונה להשלים את טיעוניה במהלך הדיון, ואף לאחר שנשמעה התייחסותו של מבקש ההיתר לטענות המתנגדת, הועדה החליטה לדחות את ההתנגדות בכל הנוגע להקמת הבריכה במגרש ומנגד לקבל את ההתנגדות, באופן חלקי, בכל הנוגע לגובה הגדר ולחומרים שמהם עליה להיבנות.

הועדה תתייחס להלן בקצרה לעיקרי טיעוניה של המתנגדת :

באשר לעובדה שמדובר בבקשה ללגליזציה בגין בניה ללא היתר :

בהתאם לפסיקה והנחיות היועמ"ש , כאשר מוסד תכנוני דן בבקשה להיתר, לרבות כזו

שמוגשת לצורך הכשרה בדיעבד של בניה ללא היתר, עליו להתמקד בשיקולים תכנוניים בלבד. הטיפול בעבירות בניה עצמן מסור לגורמי האכיפה הנוגעים בדבר ועליו להתבצע ללא קשר להליך התכנוני. על רקע האמור, אין לקבל את טענת המתנגדת, לפיה על הועדה לא לאפשר למבקש ההיתר הקלות רק משום שהאחרון ביצע, לכאורה, עבירות בניה במגרשו. אין לקשור בין הדברים וככל שאכן נעברו עבירות בניה - מצופה שגורמי האכיפה של הועדה ימצו עם מבצעה את הדין.

באשר לבריכה :

ראשית, בהתאם להוראות התוכנית ג/13618, הועדה מוסמכת לתת הקלה מגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר לצורך הקמת בריכת שחיה. במהלך השנים ניתנו בתחום הועדה לא מעט הקלות מסוג זה, לרבות ביישוב גבעת אבני. בנסיבות המקרה מדובר במגרש שגודלו 578 מ"ר, דהיינו נדרשת הקלה של כ- 3.7% בלבד מהשטח המינימלי של 600 מ"ר. הועדה סבורה כי אין כל מניעה מלאשר הקלה כזו.

שנית, בריכת השחיה נשוא הבקשה להיתר אכן חורגת מקווי בניין שקבועים בתוכנית ג/8094 ואולם, על פניו ברור כי טענות ומסקנות המתנגדת בעניין היות החריגה משום סטייה ניכרת אינן נכונות. כך משום שהן מבוססות על הנחה כי מדובר בחריגה מקווי בנין הצריכים להקמת מבני מגורים, בעוד שבריכת שחיה הינה בניין עזר מובהק. בעניינינו, מאחר ומדובר בבריכת שחיה לא מקורה, הרי שלפי תקנה 4 (א) (ה) לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת), התשס"ב-2002 הקמתה בחריגה מקווי בניין הקבועים בתוכנית לא תהווה סטייה ניכרת. מכאן שאין כל מניעה מלאשר במקרה זה את ההקלה המבוקשת, מה גם שעיקר החריגה היא בקו בניין קדמי ולא בקו בניין צדדי (זה שפונה לכוון המתנגדת). שלישית, הועדה לא ירדה לסוף דעתה של טענת המתנגדת לפיה בשל "הזלזול המופגן של מבקש ההיתר הן במתנגדת והן בצווי המועצה הבריכה תגרום לבעיות תברואה, יתושים, חרקים ורעש. לא ברור כי מה הקשר בין הדברים וכיצד אחד נובע מהשני. בכל מקרה - לא מדובר בנימוק תכנוני שצריך להידרש אליו. בריכת שחיה, היא כשלעצמה, אינה בגדר מטרד או מפגע, ועצם קיומה של תוכנית ג/13618 בתחום הועדה מלמדת על מדיניות תכנונית שמאפשרת ואף מעודדת את הקמתן. בבחינת למעלה מן הדרוש יוער כי אם הבריכה נשוא הבקשה אכן תגרום למטרדים או מפגעים - יעמדו גם למתנגדת ובמקרים מתאימים גם למועצה האזורית סעדים מתאימים לסילוקם והפסקתם.

ולסיום בנקודה זו יצוין כי במהלך הדיון המתנגדת הודיעה מפורשות כי בכפוף להסדרת נושא הגדר התנגדותה לגבי הבריכה תתייתר.

באשר לגדר

כאמור, העובדה שהגדר נבנתה לכאורה ללא היתר בניה כדין אינה רלבנטית לדיון התכנוני המתנהל בבקשה דנן. ככל שנעברו עבירות בניה הן יטופלו ע"י הגורמים המוסמכים ובמסגרת דיונית מתאימה.

טענות המתנגדת לגבי "עדיפות" הגדר מסביב לבריכה על פני זו שמקיפה את המגרש כולו אינן מקובלות על הועדה. לשיטת הועדה, המדובר בפרשנות שגויה של הוראות הסעיף 3.2.8 לתקנון ג/13618. מהעיון בהוראות אלו עולה כי מתכנן התכנית גילה את דעתו כי גידור הבריכה או גידור המגרש כולו הן שתי

חלופות השקולות זו כנגד זו. סדר הזכרתן בתקנון אינו מלמד על עדיפות האחרת על פני רעותה. הועדה שקלה בין שתי אפשרויות הגידור הקיימות והחליטה לאמץ דווקא זו שמחייבת את גידור המגרש כולו בגדר תקנית עם שער הניתן לנעילה. אפשרות זו עונה בצורה טובה יותר לא רק על הצרכים התכנוניים הרלבנטיים, אלא גם על שיקולי הבטיחות הצריכים לעניין.

. טענות המתנגדת לגבי גובה הגדר והחומרים שמהם עליה להיבנות – מקובלות על הועדה ויינתן להן ביטוי בהחלטתה שלהלן.

אשר על כן, הועדה מחליטה שהבקשה למתן לגליזציה לתוספת מגורים ובריכת שחיה תאושר, בכפוף להתאמת הגדר המקיפה את המגרש לדרישות תב"ע ג/8094. למען הסר ספק יובהר כי על המבקש לדאוג לכך שהגדר שתקיף את מגרשו תהיה תקנית, קשיחה, בגובה 1.80 מ' מפני מפלס הפיתוח של השכנים ותבנה מחומרים או תצופה בחומרים שהוזכרו בהוראות התכנית ג/8094. הועדה תדרוש ערבות בנקאית להבטחת האמור.

- חתימה וחותמת ועד הישוב

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו

15/04/15

- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א

15/04/15

- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה

15/04/15

- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה

- חישובים סטטיים

- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים

- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות

- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום

קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי

זה ימנע מתן טופס 4.

- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה

- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין

- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)

- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבניין".

- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.

- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של 30,000 ש"ח

תקופת הערבות תהיה עד למתן אישור הועדה לסיום הבניה או קבלת תעודת גמר.

-יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה

- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")

- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)

- יש להגיש חוות דעת המתבססת על איבחון לפי תקן ישראלי 2413

והנחיות להערכת עמידות המבנה הקיים ברעידות אדמה ולחיזוקו.

- התאמת הגדר המקיפה את המגרש לדרישות תכנית ג/13618 ובמיוחד להוראות סעיף 3.2.8 והן לדרישות

תכנית ג/8094 בכל הנוגע לחומרים בהם תבנה הגדר.

- אישור שרותי כבאות

הוצאת ההיתר מותנית:

- תשלום אגרת בניה

- תשלום היטל ביוב

- היטל השבחה ישולם כחוק

מבקש:

- קניגסברג יעקב
- קניגסברג שלוה

עורך:

- ולדמן - דוידי רויטל
- סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הזרעים

גוש וחלקה: 15273 28 מגרש: 228
תכנית: 13507/ג

שטח עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת	70.15	5.70

מ ה ת ה ב ק ש ה:

בניית תוספת מגורים בשטח של 82.85 מ"ר, שה"כ קיים + מוצע - 248.80 מ"ר.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה:

פורסמה הודעה בדבר הקלה של 10% מקו בנין אחורי 2.70מ' וצ"ל 3.00 מ' ללא הגשת התנגדויות.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד ושפיגלר אברהם.

ה ח ל ט ו ת:

- ל אשר בתנאים הבאים:
- חתימה וחתימת ועד הישוב
- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע
- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו
- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א
- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה
- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה
- חישובים סטטיים
- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים (חסר תאריך וחתימה)
- אישור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי זה ימנע מתן טופס 4.
- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה
- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין
- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)
- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבנין".
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.

- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
 - יש לנקוט באמצעי בטיחות
 - הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
 - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי ההיתר בסה"כ 20,000 ש"ח תקופת הערבות תהיה עד למתן אישור הועדה לסיום הבניה או קבלת תעודת גמר.
 - יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
 - חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
 - יש להגיש חוות דעת המתבססת על איבחון לפי תקן ישראלי 2413 והנחיות להערכת עמידות המבנה הקיים ברעידות אדמה ולחיצוקו.
 - יש לסמן להריסה את המסלעות החורגות מגבולות מגרש
 - אישור תכנית כבאות
- ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :
- תשלום אגרת בניה
 - תשלום היטל ביוב
 - היטל השבחה ישולם כחוק

מבקש:

▪ שטראוס יוסף

עורך:

▪ אטרש איאד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדה אילן

גוש וחלקה: 15135 61

תכנית: 17277/ג

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספת

מבנים חקלאיים

מהות הבקשה:

בניית מבנה לטיפול בזבל רפת והפיכתו לקומפוסט באמצעות אורור מאולץ בשטח של 983.50 מ"ר.

הערות בדיקה:

פורסמה הודעה בדבר הקלה בגובה הסככה 9.5 מ' וצ"ל 7.00 מ'.
ללא הגשת התנגדויות.

מהלך הדיון:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד ושפיגלר אברהם.

החלטות:

לאשר בתנאים הבאים:

15/04/15

- חתימה וחותמת ועד הישוב

15/04/15

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו

- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה

15/04/15

- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה

15/04/15

- חישובים סטטיים

15/04/15

- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים

- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום

קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי

זה ימנע מתן טופס 4.

- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה

- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין

- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)

- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבניין".

- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי עשרה משיעור האגרה.

תקופת הערבות תהיה עד למתן אישור הועדה לסיום הבניה או קבלת תעודת גמר.

- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")

- חוות דעת משרד הבריאות

15/04/15

- חוות דעת משרד החקלאות

15/04/15

- אישור איכות הסביבה

- אישור שרותי כבאות

ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :

- תשלום אגרת בניה

- תשלום היטל ביוב

- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמון מקום ומפלס המבנה במגרש

- היטל השבחה ישולם כחוק

מבקש:

- קוטנר חנה
- קוטנר אייל

עורך:

- אור אבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בית קשת

גוש וחלקה: 15745 11 מגרש: 38
תכנית: 12839/ג

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
177.07	23.20	בניה חדשה	מגורים

מ ה ת ה ב ק ש ה:

בניית בית מגורים חדש בשטח של 200.27 מ"ר.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה:

פורסמה הודעה בדבר הקלה ממפלס 0.00 מוצע 190.50 ו 191.40 וצ"ל 190.00 ו 191.50.
ללא הגשת התנגדויות.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד ושיפיגלר אברהם.

ה ח ל ט ו ת:

ל אשר בתנאים הבאים:

- 15/04/15 - חתימה וחתימת ועד הישוב
- 15/04/15 - כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע
- 15/04/15 - אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו
- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א
- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה
- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה
- חישובים סטטיים
- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים (חסר חתימה)
- 15/04/15 - להראות פרט גידור כולל חומרי גמר
- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות
- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי זה ימנע מתן טופס 4.
- דו"ח קרקע לביסוס המבנה
- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה
- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין

- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)
- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבנין".
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות סולריות.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אטימות ממ"דים.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - טיח בממ"דים.
- בדיקת מערכת סינון ואוורור
- הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירה והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
- יש לנקוט באמצעי בטיחות
- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
- יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- יש לתקן את גובה המחסן עפ"י המותר בתב"ע
- להשלים את טבלת ההקלה
- אישור חב' חשמל
- אישור "בזק"
- אישור שרותי כבאות - חיצוני
- ה ו צ א ת ה ה י ת ר מ ו ת נ י ת :
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב
- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמון מקום ומפלס המבנה במגרש
- היטל השבחה ישולם כחוק

מבקש:

- כאהן לימור
- כאהן עמיחי

תעודת זהות: 029988649

תעודת זהות: 200005353

עורך:

- איזנברג אלה

תעודת זהות: 28841781

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בית רימון

גוש וחלקה: 16586 3 מגרש: 38

תכנית: 10034/ג

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	בניה חדשה	116.54	12.17

מ ה ת ה ב ק ש ה:

בניית בית מגורים חדש בשטח של 128.71 מ"ר.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה:

פורסמה הודעה בדבר בקשה להקלה מקו בנין אחורי: 20% ללא פתחים 2.40 מ' וצ"ל 3.00 מ' ומקו בנין צידי 10% 2.70 מ' וצ"ל 3.00 מ'.
ללא הגשת התנגדויות.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

חברים נוכחים: בועז יוסף יו"ר, אשר כהן, דדי בן דוד ושפיגלר אברהם.

ה ח ל ט ו ת:

לאשר בתנאים הבאים:

- חתימה וחותמת ועד הישוב

- כפוף לתקוני הועדה והתאמה לתקנון התב"ע

16/04/15

- אישור מינהל מקרקעי ישראל + הצגת חוזה חכירה/ הצגת נסח טאבו

16/04/15

- אישור/פטור ממרחב מוגן ע"י מהנדס הג"א

- הצהרת מהנדס אחראי לבצוע השלד / טרם מונה

- הגשת טופס אחראי לביקורת / טרם מונה

- חישובים סטטיים

- מפת מודד מוסמך מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים (חסר חתימה)

16/04/15

- להראות פרט גידור כולל חומרי גמר

- המצאת מפת פתוח המגרש תוך קשירה למערכות תשתית צבוריות

- אשור ביצוע הבנייה על ידי "קבלן רשום" כמשמעותו בחוק רישום

קבלנים ועבודות בניה קבלניות התשכ"ט - 1969 - אי קיום תנאי

זה ימנע מתן טופס 4.

- דו"ח קרקע לביסוס המבנה

- יש להעביר מדיה דיגיטלית של המדידה והתוכניות בקובץ dwg ובקובץ plt בתוכנת אוטוקד 14 ומעלה

- חישוב כמויות עודפי עפר או פסולת בנין
- התקשרות עם אתר מאושר לשפיכת פסולת (אתר עמיאש או אתר טורעאן)
- "טופס 4 (איכלוס) ינתן רק לאחר ניקוי שטח מפסולת הבנין".
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - בטונים לשלד המבנה.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אינסטלציה סניטרית.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - מערכות סולריות.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - אטימות ממ"דים.
- המצאת התחייבות לבדיקות מעבדה מאושרת - טיח בממ"דים.
- בדיקת מערכת סינון ואורור
- הפקדת שיק פקדון בגובה 20,000 ש"ח עבור שמירה והבטחת שלמותן של תשתיות קיימות והחזרת המצב לקדמותו במידה של פגיעה בהן
- יש לנקוט בצעדים למניעת רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות הבניה
- יש לנקוט באמצעי בטיחות
- הסדרת/שמירת תעלת ניקוז פתוחה/מובל סגור בכניסה לנחלה/מגרש.
- יש להראות בתוכנית התקנת מתקן לדגלים בחזית המבנה
- חו"ד מהנדס המים ("מי - גת")
- יש להוסיף אורך קירות פיתוח (מוצע)
- אישור חב' חשמל
- אישור "בזק"
- אישור תכנית כבאות
- הוצאת ההיתר מותנית :
- תשלום אגרת בניה
- תשלום היטל ביוב
- הגשת כתב התחייבות לאשור מודד לסמון מקום ומפלס המבנה במגרש
- היטל השבחה ישולם כחוק

16/04/15

בועז יוסף
יו"ר הועדה

יצחק פרסמן
מהנדס הועדה