



תאריך: 20/10/2015
ת. עברי: ז' במרחשוון תשע"ו

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2015008
בתאריך: 07/09/2015 כ"ג באלול תשע"ה שעה 14:30

נכחו:

חברים:

אבי נעים - יו"ר הועדה
עידו צ'פניק - חבר
עידו ליבנה - חבר

סגל:

יצחק כהן - מהנדס המועצה
אשר שטיינמץ - מבקר המועצה
רות שרעבי - מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכות הועדה
דניאלה גרינברג - בודקת תכניות
עו"ד איתאל גבעון - יועץ משפטי
כרמית יהודה - מפקחת על הבניה

נעדרו:

חברים:

ד"ר יחיאל שילה - חבר

סגל:

עו"ד עפר יעקב - יועץ משפטי

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה 2015007
אושר פה אחד

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2015011	בקשה לחניית נכה	מגרש: 1-136 תכ"י: 202/1/1	בנימיני ניסים	הברוש 2 ד 2	3
2	דיון עקרוני	2015012	החלטה לגבי שערי תניה		מועצה מקומית בית אריה		4

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
3	בקשה להיתר	20150067	עבודות פיתוח, עבודות פיתוח	מגרש: 719-734 תכ"י: 201/3/10	החברה לפיתוח בית אריה	רחל המשוררת, שכונה רחל המשוררת	5
4	בקשה להיתר	20150054	מגורים חד משפחתיים, בניה חדשה	מגרש: 1282 תכ"י: 201/3/3, 201/3/6	חדד נטלי קיימת התנגדות	תירוש 4	6

בקשה לעבודה מצומצמת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה לעבודה מצומצמת	20150005	מגורים חד משפחתיים, גדר	מגרש: 468 תכ"י: 201/2	זלנדר קירא קיימת התנגדות	פריחת השקד 47	8

תיק עבירה

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	תיק עבירה	2015011	מגורים חד משפחתיים, בניה ללא היתר	מגרש: 6 תכ"י: 201/2	בואנו רפאל	לבונה 12	9
7	תיק עבירה	2015001	מגורים חד משפחתיים, בניה ללא היתר	מגרש: 533 תכ"י: 201/2/1	אורון רועי	הזית 59	11

סעיף 1	דיון עקרוני: 2015011
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש
בנימיני ניסים

כתובות

הברוש 2 ד 2

מגרש: 1-136

202/1/1

מגורים ב'

מהות הדיון

בקשה לחניית נכה. מתהלך עם קביים.

חוות דעת

בקשה לחניית נכה עקב מצוקת חניה ברחוב המבקש מתנייד עם קביים עם בעיה ברגל ובלב

המלצת המהנדס

לאשר את הבקשה בתנאים:
יש לבחון בשטח הקמת חניה בתוך המגרש במידה ולא ניתן וזה כרוך בבניה והריסות ממליץ לאשר חניית נכה בסמוך לבית

החלטות

החלטה לאשר עד ל 2018 . במקביל יש לבדוק אפשרות לחניה פרטית בשטח המגרש.



דיון עקרוני: 2015012

סעיף 2

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית בית - אריה

מהות הדיון

בישיבת הועדה מיום 1.12.2014 התקבלה החלטה שכל מי שמבקש חניה מקורה יחוייב בשער חשמלי תקני לפני טופס 4. נשאלת שאלה לגבי חניה לא מקורה האם לחייב ובמידה וכן ממתי.

חוות דעת

יש צורך בניסוח של כתב התחייבות ותצהיר חתום ע"י עורך דין לביצוע שער תקני שהחניה תשמש לחניה בלבד ובמידה והחניה תשמש כמחסן או כל שימוש אחר המועצה תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה

מהלך דיון

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - מדובר על שער תקני. יש חניות שהופכות למקומות של מפגעים ושימוש חורג. עידו צ'פניק - אם יש שימוש חורג אז צריך לטפל בשימוש חורג.

הצעה להתחייבות בתצהיר משפטי ובהפקדת שק בטחון ע"ס 20,000 ש"ח שלא יעשו שימוש חורג בחניה, וכשיתקינו שער חייב להיות שער תקני. משתכנים שקיבלו היתר לפני ההחלטה יתחייבו גם בתצהיר.

הצבעה בעד ההצעה

בעד - פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים: התחייבות בתצהיר משפטי ובהפקדת שק בטחון ע"ס 20,000 ש"ח שלא יעשו שימוש חורג בחניה, וכשיתקינו שער חייב להיות שער תקני. משתכנים שקיבלו היתר לפני ההחלטה יתחייבו גם בתצהיר.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20150067	תיק בניין: 366
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015		

תאריך פתיחה: 01/09/2015

בעלי עניין

מבקש

החברה לפיתוח בית אריה

עורך

יצחק כהן

מהנדס

לנדיוז בע"מ

כתובת: רחל המשוררת, שכונה רחל המשוררת

גוש וחלקה: מגרש: 719-734

תוכניות: 201/3/10

שימושים: עבודות פיתוח תאור הבקשה: עבודות פיתוח

מהות הבקשה

עבודות פיתוח ועבודות עפר בשטחים ציבוריים ושטחים פרטיים בשכונת רחל המשוררת לפי תכנית פיתוח לתב"ע 201/3/10

חות דעת

תכנית התבע 201/3/3 נידונה בבגץ והוחלט לבטל חלק מהתכנית. לאחר ההחלטה של בג"ץ החל תהליך תכנון שמעדכן את השכונה בהתאם לגבול שמורת הטבע החדש תכנית 201/3/10 נכנסה לתוקף ואנו מביאים לאישור עבודות פיתוח של השכונה במתכונת הסופית.

המלצת המהנדס

לאשר.

החלטות

מאושר פה אחד

סעיף 4	בקשה להיתר: 20150054	תיק בניין: 349
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015		

תאריך פתיחה: 15/07/2015

בעלי עניין

מבקש
חדד נטלי
חדד ליאור
עורך
חופית חזן
מהנדס
קלצל גרגורי
אחראי שלד
קלצל גרגורי

כתובת: תירוש 4

גוש וחלקה: מגרש: 1282

תוכניות: 201/3/6, 201/3

יעוד: מגורים אי

שימושים: מגורים חד משפחתיים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש חד משפחתי, דו קומתי כולל: ממ"ד, מערכת חימום מים סולארית משולבת בגג רעפים, חניה עורפית לא מקורה, מצללות. בקשה לחציבה. שכן מתנגד. + הפרש גובה של 4 מ'.

חוות דעת

הרוכשים ביקשו לשנות את מפלסי הבית ולבצע חציבה מהנדס החליף נתן המלצה שאין בעיה הנדסית מחלקת הנדסה ביקשו לבצע שינויים בתכנון לאחר סיור בשטח השכן ממגרש 1821 מתנגד לחציבה

מתנגדים

- זיידה טל, תירוש דירה 2 ת.ד 1281 בית אריה

המלצת המהנדס

לאשר.

מהלך דיון

המשתכנים ליאור ונטלי חדד והמתכנתת חופית חזן נכנסים.

חופית חזן - הבית של הכן בנוי ומתוכננות אצלו מדרגות גישה למפלס העליון. קיבלנו אישור עקרוני מראובן חזי לחציבה. **אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - למה השכן מתנגד? **יצחק כהן, מהנדס המועצה** - בתכנית ההיתר שלו מתוכננות מדרגות גישה למפלס העליון שעדיין לא בנה מחשש שייחרסו עם חציבה של השכן, מחכה שהשכן ייבנה. השכן חושש ורוצה בטחון שהשכנים יקחו אחריות במידה של נזקים. **אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה** - יש לעשות ביטוח, כי באגר שייכנס לשטח עלול לגרום לנזקים.



המשך בקשה לחיתוך: 20150054

המשתכנים והמתכנת יוצאים. המתנגד לא הופיע.

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - אין צורך באישור השכן מכיוון שמגרש 1821 אינו הדו שלהם.
יצחק כהן, מהנדס המועצה - ביקשנו אישור שכן כי הם מתכננים לחצוב עד לגבול המגרש ועלולים לפגוע בקיר.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים :
אחריות שלהם לנזקים ואישור קונסטרוקטור.

סעיף 5	בקשה לעבודה מצומצמת: 20150005	תיק בניין: 339
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015		

תאריך פתיחה: 21/06/2015

בעלי עניין

מבקש
זלנדר קירא
זלנדר אלון
מהנדס
קלצל גרגורי

כתובת: פריחת השקד 47

גוש וחלקה: מגרש: 468

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: גדר

מהות הבקשה

חומה בגבול מגרש.

מתנגדים

- אלבו יעקב

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - הוצאנו התראה בצו 38 להריסת החומה, יש אישור קונסטרוקטור אבל גובה החומה לא עומד בתנאי התביעה.
אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - לא בסמכות הועדה לאשר חומה בגובה כזה.

קירא זלנדר נכנסת.
קירא זלנדר - הטעו אותנו, כי אמרו לנו שמספיק הסכמה בין שכנים, ולכן לא חשבנו לקבל אישור.
אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - יש גובה שמותר על פי התביעה, השקעתם הרבה כסף אבל זה עובר את הגובה המותר.
קירא זלנדר - אנה אמרה שצריך אישור מהנדס והבאנו.
אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - זה אכן תנאי לקבלת היתר, אבל זה צריך להיות לפי כללי התביעה + אישור קונסטרוקטור.

קירא זלנדר יוצאת ונכנס השכן יעקב אלבו.

יעקב אלבו - אינו מתנגד לחומה ובלבד שתהייה חוקית בטיחותית ואסטטית.

יעקב אלבו יוצא.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים

מכיוון שאין התנגדות שכן מאושר רק הגובה שבסמכות הועדה לאשר ובתנאי של אישור קונסטרוקטור ויושלם הפן האסטטי מכל צדדי החומה.
בהנחה שיחליטו שמעוניינים בגובה שמעבר לסמכות הועדה וימלאו את התנאים נמליץ בחיוב פניה למת"ע.
הנושא האסטטי בצד השכן יתואם עם השכן.

סעיף 6	תיק עבירה: 2015011	תיק בניין: 333
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015		

תאריך פתיחה: 11/06/2015

בעלי עניין

בונה/נאשם
בואנו אסתר
בואנו רפאל

כתובת לבונה 12

גושים וחלקות מגרש: 6

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור: בניה ללא היתר

מהות העבירה

בניית גזיבו על שטח ציבורי וסכנת מפולת מסלעה.

חות דעת

במגרש 6 נבנתה מסלעה לפני הרבה שנים ע"י הבעלים הקודם של הנכס בשנים האחרונות בוצע שיפוץ של הבית ונבנתה מרפסת עם גזיבו על המסלעה המסלעה מהווה מפגע בטיחותי לילדים עקב הסמיכות לבית הספר

המלצות

לפרק את המסלעה לאלתר ולהקים קיר שיתמוך את המגרש הקיר יבנה תוך יצירת מדרכה ברוחב הנדרש להולכי רגל

מהלך הדיון

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - המסלעה הולכת ומתמוטטת ומהווה סכנה בטיחותית, מבקשים מהם להצטמצם לשטח שלהם. מציע לעשות קיר נקיון כדוגמת הקיים בסמוך ובכך להרחיב את המעבר במדרכה לילדים שעוברים שלא יצטרכו לרדת לכביש.

אתי בואנו נכנסת.

אתי בואנו - הזמנו מודד אבל ויתרנו על המדידה בגלל המחיר. הגרמושקה מציגה את השטח והבניה כמו שהם ללא תזוזה. אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - קיימת סכנה בטיחותית. אם זה בשטח הפרטי זה באחריותך. מציע שנרחיב את המדרכה ונבנה קיר ניקיון בגובה הקיים של קיר הניקיון שבסמוך, וכל מה שבשטח הפרטי בתחום אחריותך. אם קיים שטח ציבורי בתחום המגרש, תוכלי לבקש אישור לטיפול שטח ציבורי חדש.

אתי בואנו - כשקניתי את הבית נאמר לי שאין חריגות או בעיות. אני לא יכולה לוותר על המגרש שלי כמו שקניתי אותו, ובאותו זמן המועצה לא ראתה את המסלעה. כבר אז יכלו לטפל במסלעה. המסלעה מתמוטטת לא בחלק שלי אלא 3 מ' אחרי הגדר שלי.

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - עליך כרוכשת בית, חלה חובה לבדוק מה את קונה ואת אחראית לקיים בבית נדרש לעשות כאן מדידה. ובכל מקרה לסדר המסלעה מבחינה בטיחותית. מציע לבנות קיר נקיון כדי למנוע סכנה. אם תרצי תוכלי לטפח שטח ציבורי בתנאי שתהייה מדידה ובקשה שלך לטיפול שטח ציבורי. זה שזה היה בגרמושקה אין לזה משמעות ללא מדידה.

איתיאל גבעון, יועמ"ש - המועצה חייבת לטפל במסלעה בסכנה אם זה בשטח שלה. ואם זה בשטח שלך, המועצה יכולה לחייב טיפול שלך במסלעה.

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - מציע שנבוא לשטח ונראה איך אפשר לפתור את הבעיה, לבנות קיר נקיון ולהרחיב המדרכה ואח"כ נמשיך לגבי המשך.

סיכום - אתי ורפי בואנו יחתמו במח' ההנדסה על הסכמה לעבודות בשטח. לציין שעל קיר ניקיון לא ניתן להוסיף בניית קיר. נבדוק גם את העלויות.

אתי בואנו - מוכנה לחלוק השתתפות עם המועצה ב - 9,000 ש"ח ולא יותר.



המשך תיק עבירה: 2015011

אתי בואנו יוצאת.

עידו צ'פניק - איך אפשר לדעת אם אכן השטח של המועצה? חייב מדידה.
עידו ליבנה - עד הישיבה הבאה, בהסכמה או לא צריך להוציא צו הריסה.

החלטות

החלטה

המסלעה מהווה סכנה בטיחותית וחרשות תפעל בהקדם להסרת המפגע.
במקביל הדיירים נתבקשו להגיע למח' ההנדסה להסכם לגבי הקיר.



סעיף 7	תיק עבירה: 2015001	תיק בניין: 266
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2015008 תאריך: 07/09/2015		

תאריך פתיחה: 15/01/2015

בעלי עניין

בונה/נאשם

אורון רועי

אורון הילה

הזית 59 כתובת

מגרש: 533 גושים וחלקות

תוכניות: 201/2/1

מגורים א' יעוד:

מגורים חד משפחתיים תאור: בניה ללא היתר שימושים:

מהות העבירה

בניית מבנה בגודל כ 16 מ"ר בחזית מערבית + בריכה בגודל כ 8 X 4 בחזית מזרחית

חוות דעת

בעבר נבנתה חריגת בניה במגרש 533 לאחר הסדרת תביעה לחריגה הוגשה תכנית להיתר בניה תהליך הסדרת היתר הבניה לא הושלם.

בחודשים האחרונים הוקמו במגרש מבנה ובריכה ושחיה ללא היתר בניה הוגש למר אורון צו 38 ע"פ החוק המאפשר לו להשמיע את דבריו בפני הועדה תוך 30 יום

המלצה

להעביר את הטיפול ליועץ המשפטי

המלצות

להעביר את המשך הטיפול ליועץ המשפטי של הועדה

מהלך הדיון

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה יוצא מהדיון. רועי אורון ועוה"ד טל מאור נכנסים.

עידו צ'פניק - באנו לשמוע אתכם לגבי תוספות הבניה החורגות והבריכה ללא היתר. עו"ד טל מאור - גם הבריכה וגם המבנה נבנו עפ"י הבנת בעל המגרש בהתאם לכללים ללא היתר מתוך הנחה שבבית אריה בונים ללא היתר וכך עושים.

אשר שטיימנץ, מבקר המועצה - זה חדש לנו שבונים פה ללא היתר. עו"ד טל מאור - מהיכרותי את החומר, יש מבנים בריכות ומרתפים שלא נאכפים ומתוך הבנה זו, זה נבנה.

איתיאל גבעון, יועמ"ש - יש דרך להכשיר את זה? יצחק כהן, מהנדס המועצה - לא. כי זה חורג מקו בניין. אי אפשר לבנות יחידת דיור נוספת וגם מעבר לקו בניין.

איתיאל גבעון, יועמ"ש - למה לא הגשתם בקשה להיתר? עו"ד טל מאור - באנו לוודא שאפשר להגיש להיתר. רוצים להבין מה הדרך לעשות את ההכשרה הזו מבחינת המועצה.

עידו צ'פניק - מתי נבנה?

רועי אורון - לפני שנה.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - אי אפשר לאשר כי זה לא מחסן. גם בעבר עשה חריגות בניה ועשה שינוי תביעה מקומי אבל עדיין לא קיבל היתר.

עו"ד טל מאור - אז גם את זה צריך להכשיר, איך אפשר להכשיר?

יצחק כהן, מהנדס המועצה - צריך לעשות שינוי תביעה נקודתי.

רועי אורון - יש אישורים של השכנים שחתמו לנו וזה לא מפריע לאף אחד. אראה זאת בעין יפה אם הועדה תמליץ לשינוי תב"ע וזה בתוך הגבולות.

עידו צ'פניק - צריך לדון בזה ורק אח"כ להחליט לגבי המלצה.

רועי אורון - רוצה לפתור את זה, זה לא מפריע לאף אחד והחריגה הקודמת אושרה ע"י הוועדה המתוזזת ועדיין לא קיבלתי היתר. גם לא פנו אלי שחסר משהו להשלים.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - הוגשה בקשה לחריגה הקודמת ונשלח גליון דרישות אך הם לא המשיכו טיפול.

עו"ד טל מאור - האם הועדה תמליץ להכשיר?

איתאל גבעון, יועמ"ש - לא כל דבר ניתן להכשיר.

אשר שטיימן, מבקר המועצה - אתה כל הזמן חוזר על אותו מוטו שזה לא מפריע לאף אחד ולאף שכן. זה מפריע למועצה, לתב"ע לחוק.

איתאל גבעון, יועמ"ש - יש דברים שההפרעה היא לא נקודתית ולא קשורה רק לשכנים.

רועי אורון - מקבל את מה שאומרים אך מתעלמים מדבר אחד, בבית אריה יש חריגות בניה יותר חמורות שלא נאכפות. יש מדיניות שחלק נאכף וחלק לא נאכף.

איתאל גבעון, יועמ"ש - מציע לך לסייע ולהצטרף למפקחת החדשה ולהראות לה את החריגות.

עו"ד טל מאור - אחרי שהבהרנו שאין התנגדות שכנים האם יש התנגדות לועדה?

עידו צ'פניק - נסכם את הדיון שאנו מודעים לחריגות ובכל פעם שתתחיל אכיפה ייגידו שזו אכיפה סלקטיבית.

עו"ד טל מאור - יש סיבה לאכיפה סלקטיבית אבל זה לבית משפט.

עידו צ'פניק - כולם טוענים לסלקטיביות. צריך קודם להוציא אישור ואז לבנות. למשל בית המשפט בבית אל קבע בפסיקה קודם להרוס את המבנה ואח"כ שיבקשו היתר. כל עוד אנו כאן, אנו עושים את המירב לטפל בתיקים שמובאים לפנינו. שלא יתפרש הדבר שאם ניבנו דברים הם יוכשרו.

רועי אורון - זה לא יחידה שמושכרת למישהו. אתם יושבים וחורצים גורלות. מבקש מכם המלצה למת"ע.

רועי אורון ועו"ד טל מאור יוצאים

עידו צ'פניק - האם היו מקרים דומים שהמלצנו על הכשרת חריגות? עידו ליבנה - הוא יכול להתקדם במת"ע גם עם המלצה וגם בלי.

עידו צ'פניק - מציע שמה שניתן במסגרת התב"ע להגיש ונאשר ובתנאי שיגיש תוך חודשיים.

החלטות

החלטה

כל מה שניתן להכשיר על פי תב"ע קיימת יוגש תוך חודשיים לקבלת היתר ובתנאי שכל החריגו יסומנו בצהוב להריסה. כמו כן יפקיד ערבות בנקאית לקיום ההיתר ע"ס 20,000 ש"ח. במידה ולא יטופל תוך 3 חודשים יועבר לטיפול התובעת העירוני.

בכבוד רב,

אבי נעים

ראש המועצה ויו"ר הוועדה