



תאריך: 23/06/2015  
ת. עברי: ו' בתמוז תשע"ה

**פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2015006**  
**בתאריך: 07/06/2015 כ' בסיון תשע"ה שעה 15:00**

**נכחו:**

**חברים:**

אבי נעים  
עידו צ'פניק  
עידו ליבנה

- יו"ר הועדה  
- חבר  
- חבר

**סגל:**

עו"ד עפר יעקב  
יצחק כהן  
אשר שטיינמץ  
רות שרעבי  
דניאלה גרינברג

- יועץ משפטי  
- מהנדס המועצה  
- מבקר המועצה  
- מנהלת לשכת מהנדס המועצה ורכזת הועדה  
- בודקת תכניות

**נעדרו:**

**חברים:**

ד"ר יחיאל שילה

- חבר

**על סדר היום:**

אישור פרוטוקול ישיבה 2015005  
אושר פה אחד

**תקציר נושאים לדיון**

**דיון עקרוני**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2015010	בקשה לחלוקת מגרש חד משפחתי לדו משפחתי	מגרש : 111 תכ" : 201/2	כהן אורון		3

**תוכנית**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2		201/3/15	הוספת 10 מגרשים לשכונת כרמים				4
3		201/3/16	הוספת מגרשים ברתי התמר				5
4		201/3/17	הוספת 2 מגרשים ברתי התמר				6
5		201/3/14	פיצול מגרש 351				7

**בקשה להיתר**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	בקשה להיתר	20140083	מגורים חד משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 1292 תכ" : 201/3	שלום רפאל יאיר	תירוש 24	8
7	בקשה להיתר	20150030	פיתוח שטח	מגרש : שכונת	החברה לפיתוח בית אריה	בית אריה	9
8	בקשה להיתר	20150031	חידוש היתר	מגרש : שכונת	החברה לפיתוח בית אריה	בית אריה	10

**תיק עבירה**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
9	תיק עבירה	2015010	מגורים חד משפחתיים, בניה ללא היתר	מגרש : 346 תכ" : 201/3	עובד אייל	הגפן 38	11

דיון עקרוני: 2015010

סעיף 1

פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

כהן טל

כהן אורון

גושים חלקות מגרש: 111

תוכניות: 201/2

יעוד: מגורים א'

מהות הדיון

בקשה לחלוקת מגרש חד משפחתי לדו משפחתי

חוות דעת

בבית גרה משפחה שמבקשת לפצל את המגרש ל- 2 יחידות דיור בדירה הנוספת מבקשים לשכן את הסבא. הוגשו חלופות תכנון ע"י אדריכלית אורה שדות לאחר מכן בוצע סיור בשטח מהסיור עולה כי קיים צורך בהסדרה של הצומת המוכה למגרש, וכי גבולות המגרש הקיימים נמצאים על תחום שצ"פ של המועצה. בסיור סוכם כי הדיירים יפנו ליועץ תנועה שייתן חוות דעת בנושא פתרון 2 חניות לכל יחידת דיור וגם יתן דעתו לגבי הצומת.

מהלך דיון

**המלצה** - החלטה עקרונית להתנגד לפיצול מגרשים בשכונות הותיקות. היחיד שקיבל אישור זה גבאי בעקבות המלצת מהנדס שהציג פתרון לחניות ועקב ייחודו של השטח.  
**עופר יעקב, יועמ"ש** - המקרה של גבאי היה ייחודי. אם יש שטף של בקשות, צריך לעשות זאת דרך תביעה יישובית ולא לכל מגרש בנפרד. ורק אז נוכל לדון ולתת המלצה לפי מגרש.  
**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - המלצתי המקצועית, לא לאשר באופן גורף לכל הישוב, בגלל בעיות ועומס על התשתיות, הביוב, המים, חניות ועוד.

**הצבעה בעד המלצת המהנדס**

בעד - פה אחד

החלטות

הועדה מתנגדת לפיצול מגרשים.



סעיף 2	תוכנית בניין עיר: 201/3/15
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015	

**שם התכנית:** הוספת 10 מגרשים לשכונת כרמים

**בעלי ענין**

**הערות בדיקה**

בשכונת הכרמים קיים מגרש חום עבור מבני ציבור המגרש נמצא בטופוגרפיה קשה גודלו של המגרש 7 דונם לאחר תכנון המגרש ע"פ צרכי היישוב נותר שטח אשר עליו ברצוננו לתכנן מגרשי מגורים.

**המלצת המהנדס**

ממליץ לועדה מתוזזית להפקיד את התכנית.

**מהלך דיון**

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - השטח גדול מאוד. ההצעה היא להוסיף שורה של בתים בחלק התחתון של השטח, זה מותיר די שטח למבני ציבור.

**הצבעה**

בעד - פה אחד

**החלטות**

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית



סעיף 3	תוכנית בניין עיר: 201/3/16
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015	

**שם התכנית:** הוספת מגרשים ברח' התמר

**בעלי ענין**

**הערות בדיקה**

ברחוב התמר קיים שטח ברצון המועצה לייצר רצף מבנני לאורך הרחוב .

**המלצת המהנדס**

ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

**מהלך דיון**

יצחק כהן, מהנדס המועצה - רח' שנבנה בעבר ונותרה רצועה ללא בנייה, קיימת תשתית ואפשר להוסיף עוד 7 מגרשים.

**הצבעה**

בעד - פה אחד

**החלטות**

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית



סעיף 4 תוכנית בניין עיר: 201/3/17

פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015

שם התכנית: הוספת 2 מגרשים ברח' התמר

בעלי ענין

הערות בדיקה

בקצה רחוב התמר קיים שטח חום מוזנח ובעל פוטנציאל להקמת 2 מגרשי מגורים. ברצון המועצה לקדם תכנון עבור המגרשים

המלצת המהנדס

ממליץ לועדה מחוזית להפקיד את התכנית.

מהלך דיון

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - להסב משטח חום לשטח לבניה עצמית.

הצבעה

בעד - פה אחד



סעיף 5	תוכנית בניין עיר: 201/3/14
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015	

**שם התכנית:** פיצול מגרש 351  
**שטח תוכנית:** 665.00 מ"ר (0.665 דונם)  
**בעלי ענין מודד:**  
 לייפמן ליאוניד

**הערות בדיקה**  
 התכנית נידונה בעבר בוועדה וניתן אישור עקרוני שאין מניעה של הועדה לפיצול הנכס. הוגש תשריט ע"י אדריכלית אורה שדות אשר מובא בפני הועדה לקבלת החלטה האם להעביר למתייע להמשך טיפול.

**המלצת המהנדס**  
 ממליץ לוועדה מחוזיית להפקיד את התכנית.

**מהלך דיון**  
**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - חלק מהדרישות של מתייע שהבקשה תידון בוועדה המקומית. **עופר יעקב, יועמ"ש** - צריך לחשוב מה יקרה אם תחזרו מהחלטתכם, היות ובמקרה זה התקבלה החלטה עקרונית בעבר. אישור ההמלצה ע"י חברי הוועדה בגלל שניתנה המלצה לאישור עקרוני בעבר.

**הצבעה**  
 בעד - פה אחד

**החלטות**  
 ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית היות וניתה המלצה לאישור עקרוני בעבר.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20140083	תיק בניין: 282
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015		

תאריך פתיחה: 30/09/2014

**בעלי עניין**

**מבקש**

שלום רפאל יאיר

שלום רפאל יפית

**עורך**

אזולאי יהודה

**מהנדס**

רבפוגל אורי

**אחראי שלד**

רבפוגל אורי

**כתובת:**

תירוש 24

**גוש וחלקה:**

מגרש: 1292

**תוכניות:**

201/3

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים חד משפחתיים

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

חריגה בגובה הבניין

**חוות דעת**

עקב אילוצי תכנון וטופוגרפיה הדייר מבקש הקלה של 5% בגובה המבנה

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**מהלך דיון**

עופר יעקב, יועמ"ש - הקלה ביו"ש צריך לשייך לשיקול טופוגרפי.  
יצחק כהן, מהנדס המועצה - אין כאן הסתרה והמגרש אינו רגולרי.

**הצבעה**

בעד - פה אחד

**החלטות**

החלטה לאשר



סעיף 7	בקשה להיתר: 20150030	תיק בניין: 329
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015		

תאריך פתיחה: 03/06/2015

**בעלי עניין**

מבקש

החברה לפיתוח בית אריה

עורך

אבי גיבור

מהנדס

ק.ן. הנדסה בע"מ

כתובת: בית אריה

גוש וחלקה: מגרש: שכונת כרמים

תאור הבקשה: פיתוח שטח

**מהות הבקשה**

עבודות פיתוח לשטחים ציבוריים ופרטיים בשכונת כרמים.

**חוות דעת**

לפרוייקט ניתן היתר ב 07.2009, עקב בעיות עם הקבלן ותכנית ההקפאה ובעיות נוספות נוצר מצב שהפרוייקט נמשך לאורך זמן. בנוסף לכך השרת של המועצה עם כל נתוני תוכנת ניהול וועדה קרס מבלי יכולת שחזור של הנתונים. לכן אנו מביאים לאישור את היתר הבניה של כלל עבודות הפיתוח של שכונת הכרמים הכוללים 129 יחידות דיור.

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**מהלך דיון**

עופר יעקב, יועמ"ש - תוקף היתר הינו ל 3 שנים, ולא הוארך ולכן נדרש היתר. יצחק כהן, מהנדס המועצה - במהלך השנים הללו קרסה מערכת קומפלוט ומחלקת הנדסה עבדה לאורך תקופה ארוכה ללא תכנת ניהול וועדות ולא ניתן היה לשחזר את התוכנה עם כל המידע.

**הצבעה**

בעד - פה אחד

**החלטות**

החלטה לאשר



סעיף 8	בקשה להיתר: 20150031	תיק בניין: 329
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015		

תאריך פתיחה: 03/06/2015

**בעלי עניין**

**מבקש**

החברה לפיתוח בית אריה

**עורך**

אבי גיבור

**מהנדס**

ק.ן. הנדסה בע"מ

**בית אריה**

**כתובת:**

מגרש: שכונת כרמים

**גוש וחלקה:**

**תאור הבקשה:** חידוש היתר

**מהות הבקשה**

חידוש היתר להיתר עבודות פיתוח לשטחים ציבוריים ופרטיים בשכונת כרמים, מס' 20090053 מתאריך 28.7.2009

**חוות דעת**

לפרוייקט ניתן היתר ב 07.2009, עקב בעיות עם הקבלן ותכנית ההקפאה ובעיות נוספות נוצר מצב שהפרוייקט נמשך לאורך זמן. בנוסף לכך השרת של המועצה עם כל נתוני תוכנת ניהול וועדה קרס מבלי יכולת שחזור של הנתונים. לכן אנו מביאים לאישור את היתר הבניה של כלל עבודות הפיתוח של שכונת הכרמים הכוללים 129 יחידות דיור.

**המלצת המהנדס**

לאשר.

**מהלך דיון**

עופר יעקב, יועמ"ש - תוקף היתר הינו ל 3 שנים, ולא הוארך ולכן נדרש היתר. יצחק כהן, מהנדס המועצה - במהלך השנים הללו קרסה מערכת קומפלוט ומחלקת הנדסה עבדה לאורך תקופה ארוכה ללא תכנת ניהול וועדות ולא ניתן היה לשחזר את התוכנה עם כל המידע.

**הצבעה**

בעד - פה אחד

**החלטות**

החלטה לאשר

סעיף 9	תיק עבירה: 2015010	תיק בניין: 320
פרוטוקול ועדה מקומית מספר 2015006 תאריך: 07/06/2015		

תאריך פתיחה: 03/06/2015

בעלי עניין

בונה/נאשם

עובד אייל

עובד איריס

כתובת הגפן 38

גושים וחלקות מגרש: 346

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור: בניה ללא היתר

מהות העבירה

בניית בריכה בתחום המגרש ללא היתר. בנוסף הקמת מרפסת מרחפת על שצ"פ.

חוות דעת

בבית 356 ברחוב הגפן נבנתה בריכת שחיה על קו ביוב עירוני בניה זאת עלולה לגרום נזק לקו הביוב של היישוב. בנוסף נבנתה מרפסת מרחפת על שצ"פ שמוגדר לטיפול בלבד.

המלצות

בגלל שהבניה נעשתה ללא היתר בניה ממליץ לוועדה לקחת ערבות בנקאית לכך שהבריכה לא תופעל עד למציאת פתרון עבור קו הביוב העירוני.

מהלך הדיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - הבריכה נבנתה בתוך המגרש, על קו ביוב ללא היתר. לתושב ניתן אישור לטיפול שטח ציבורי אך ביצע עבודות בשטח שלא ניתן לאשר. האדריכלית שלו הגישה התכנית ולאחר שבועיים כבר התחיל בבניה.

אבי נעים יצא מהדיון ועידו ציפניק ממונה כיו"ר הועדה.

אייל עובד נכנס.

אייל עובד - אני לא בסדר, התחלתי לעבוד ללא היתר. התכניות הוגשו לפני 3 חודשים. חופית ניסתה לקבל הערות ולא קיבלנו, לכן התחלתי את הבניה. ברגע שאנה המפקחת הגיעה והביאה אלי דוח פיקוח, הפסקתי את העבודות בבריכה.

עופר יעקב, יועמ"ש - הבריכה בתחום המגרש?

אייל עובד - עפ"י מדידה של מודד מוסמך, הבריכה בתחום המגרש.

אשר שטיינמן, מבקר המועצה - הבעיה כאן שהבריכה על קו ביוב ובעיה שניה בניה בשצ"פ.

אייל עובד - לפני 19 שנה הרחבתי את הבית וקיבלתי אישור לטיפול שטח ציבורי.

עופר יעקב, יועמ"ש - על שטח לטיפול לא ניתן לבנות.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - אסור לבנות על שטח לטיפול, זה מיועד לגינון בלבד, אתה בניית מרפסת תלויה עם קונסרוקציית ברזל.

אייל עובד - מוכן לחתום על פירוק כאשר אדרש ע"י המועצה.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - הבריכה נבנתה על קו ביוב עירוני מאוד משמעותי שמגיע אליו ועובר עד למט"ש.

אייל עובד - הקו הזה, אחת לחצי שנה עד שנה נסתם והוכחה לכך, קריאות שלנו למוקד, הקפיצו ביובית ושחררו הסתימה.

אשר שטיינמן, מבקר המועצה - הבריכה לא פותרת את הבעיה, אלא מחמירה אותה.

המשך תיק עבירה: 2015010

**עופר יעקב, יועמ"ש** - הבניה החמירה המצב?  
**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - שוחת הביוב נמצאת באמצע הבריכה.  
**אייל עובד** - העברנו את השוחה צפונה.

אורי רבפוגל, מהנדס התכנית, נכנס

**עידו ליבנה** - איך העברתם את השוחה?  
**אייל עובד** - העתקנו אותה.

**עידו ליבנה** - מה קורה אם יש בעיה בקו?  
**אורי רבפוגל** - הטיפול ייעשה בין השוחות, במקום הנמוך, חצי מ' מעליו ליד הבית. כמו כן, עשיתי החלפת מצעים בבסיס מתחת לבריכה, ולכן לא יושבת על השוחה.  
**אשר שטיינמן, מבקר המועצה** - אם יקרה משהו לקו, האם יש גישה אליו?  
**אורי רבפוגל** - אין גישה אליו, יצטרכו לעשות מעקף.  
**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - הבריכה תשקול הרבה כשהיא מלאה מים.  
**אורי רבפוגל** - הקו קבור באדמה.  
**אייל עובד** - אני מוכן לקחת אחריות. כל עוד הסתימה אצל השכן תחזור אז זה לא מהבריכה.

איל עובד ואורי רבפוגל יוצאים

**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - הוא קבע עובדה בשטח.

**עופר יעקב, יועמ"ש** - צריך להבין בודאות אם ניתן להוציא היתר.

**יצחק כהן, מהנדס המועצה** - חשש שזה יהווה תקדים. בכל מקום אם יש סיכוי להוציא היתר על קו ביוב עירוני.

**עופר יעקב, יועמ"ש** - נדרשת חו"ד הנדסית של מהנדס אינסטלציה מומחה, על חשבונו אם ניתן בכלל להוציא היתר. במידה ותחליטו לאשר, יש להשית עליו את העלויות.

לגבי בניה בשטח ציבורי - זה בניגוד להסכם.

**עידו צ'פניק** - לא נראה לי שצריך למצוא לו פתרונות.

**עידו ליבנה** - לא רואה סיבה לאשר.

**עידו צ'פניק** - גם אני לא רואה סיבה לאשר. לדעתי יש להמשיך ולהעביר התיק לתובעת העירונית.

המלצתנו

לא נמצאה סיבה לעצור את הצו ולא הוצגו נתונים התומכים בבקשה ולכן ההמלצה להעביר הטיפול לתובעת העירונית.

כשתוגש בקשה להיתר בניה עם נימוק הנדסי, נדון בה.

לגבי בניה בשטח ציבורי - יש לפרק את הקונסטרוקציה.

הצבעה בעד המלצת נציגי הועדה

בעד - פה אחד

החלטות

החלטה

לא נמצאה סיבה לעצור את הצו ולא הוצגו נתונים התומכים בבקשה ולכן ההמלצה להעביר הטיפול לתובעת העירונית.

כשתוגש בקשה להיתר בניה עם נימוק הנדסי, נדון בה.

לגבי בניה בשטח ציבורי - יש לפרק את הקונסטרוקציה.

בכבוד רב,

**אבי נעים**

ראש המועצה ויו"ר הועדה

