

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

תאריך: 09/11/2016
ת. עברי: ח' במרחשוון תשע"ז

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2016008 בתאריך: 06/11/2016 ה' במרחשוון תשע"ז שעה 15:00

נכחו:

חברים:

אבי נעים
עידו צ'פניק
עידו ליבנה
ד"ר יחיאל שילה

- יו"ר הועדה
- חבר
- חבר
- חבר

סגל:

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

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

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ישיבה 2016007
מאושר פה אחד

תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	2016022	הצעה לתביע להסדרת פרצלציה ודרכי גישה וחניה		אורה שדות		3
2	דיון עקרוני	2016023	חידוש בקשה לחניית נכה	מגרש : 383	טייש שמעון	כוכבית 2	4
3	דיון עקרוני	2016024	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 15	לובה יעל	שיקמה 15, שכונה : עופרים	5
4	דיון עקרוני	2016025	בקשה לטיפול שטח ציבורי	מגרש : 434	יקר יום טוב	התאנה 16	6

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
6	בקשה להיתר	20120036	מגורים דו משפחתיים, בניה חדשה	מגרש : 1274 תכ" : 201/3/3, 201/3/6	מנע דן	תירוש 13	8
8	בקשה להיתר	20160083	מגורים דו משפחתיים, תוספת למבנה קיים	מגרש : 813-1 תכ" : 201/3	אשד רוד	שדי הניצנים 54	10

בקשה לעבודה מצומצמת

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
5	בקשה לעבודה מצומצמת	20160008	מגורים חד משפחתיים, קירוי חניה	מגרש : 884 תכ" : 201/3	מרדכי נחום	מאיר אריאל 16	7

תיק עבירה

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	תיק עבירה	2016010	מגורים חד משפחתיים, בניה ללא היתר	מגרש : 1300 תכ" : 201/3/2	שנהב שי	כרמים 81, שכונה : כרמים	9
9	תיק עבירה	2016028	מגורים חד משפחתיים,	מגרש : 1454 תכ" : 201/3/3, 201/3/6	טולציס גרגורי	כרמים 113	11
10	תיק עבירה	2016099	מגורים חד משפחתיים,	מגרש : 24 תכ" : 202/1/1	ראובן דיזיצר	השיטה 17, שכונה : עופרים	12

דיון עקרוני: 2016022

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש
אורה שדות

מהות הדיון

הצעה לתביעה להסדרת פרצלציה ודרכי גישה וחניה למגרשים: 41, 47, 48, 49, 50

חוות דעת

במגרשים המדוברים קיימות פלישות רבות לשטחי המועצה בנוסף יש בעיות של גישה למגרשים עקב כל הפלישות ואי הסדר הדיירים התאגדו ומציעים פיתרון לכל המצב ע"י הגשת תביעה שתסדיר מצב קיים

המלצת המהנדס

יש לבצע הסדרה ע"י התכנסות למימדים הראשונים של המגרשים ע"י מתן מענה הולם של גישה וחניה בתוך המגרש יש לתקן את התשריט בהתאם ולהביא לדיון נוסף עם הצגת מצב קיים עפ"י התביעה המאושרת באזור. יש להרוס את כל הבניה הלא חוקית שנבנתה ללא היתר, הן בשטח הפרטי והן בשטח הציבורי. שינוי בגדלי המגרשים:

מגרש 41 קיים 619 מ"ר מוצע 655
מגרש 47 קיים 541 מ"ר מוצע 672 מ"ר
מגרש 48 קיים 536 מ"ר מוצע 890 מ"ר
מגרש 49 קיים 572 מ"ר מוצע 874 מ"ר
מגרש 50 קיים 551 מ"ר מוצע 820 מ"ר

מהלך דיון

עופר יעקב, יועמ"ש - יש פה הגדלה של השטחים שלא בבעלותם, מציע להביא לדיון לאחר הצגת תשריטים מקוריים עפ"י היתרים קיימים לעומת מה שמוצע.
יו"ר הועדה - הייתה תכנית להסדיר פרצלציה לכל השכונה ולא רק למגרשים אלו.

החלטות

להביא לדיון לאחר הצגת תשריטים מקוריים עפ"י היתרים קיימים לעומת מה שמוצע, ובתנאי הסדרת עבירות הבניה.

סעיף 2	דיון עקרוני: 2016023
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016	

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש
טייש שמעון

כוכבית 2

כתובות

מגרש: 383

גושים חלקות

מהות הדיון

בחידוש בקשה לחניית נכה.

חוות דעת

במגרש 383 גר נכה צהל בסמוך לביתו ניתנה לו חניית נכה. היתקבלה תלונה במחלקת הנדסה כי יש לו חניה בתוך המגרש והוא חונה בתוכה לכן הם לא מבינים מדוע יש לו גם חנית נכה מחוץ למגרש שבה חונה אשתו. הדייר הגיע למחלקת הנדסה והסביר שמיכוון שהרחוב צר מאד. וברגע שחונים ממול לחניה שבתוך המגרש שלו אז הוא לא יכול לצאת מהחניה. לכן הוא צריך גם את החנית נכה מול הבית.

המלצת המהנדס

מיכוון שלא הוצגו אישורים. אין המלצה הוא מבקש להגיע לוועדה עם האישורים

מהלך דיון

שמעון טייש נכנס. שמעון טייש - יש לי חניה במגרש, אך כשמחנים מול הבית, קשה לי לצאת מהמגרש. כשאשתי או הבן מחנים שם, הם מזיזים את הרכב לפני שאני יוצא. עופר יעקב, יועמ"ש - מדובר בהקצאה נוספת של חניה. יו"ר הועדה - אופציה אחת שאף אחד לא יוכל להחנות רכב שם. אופציה שניה שהחניה תיועד כתו נכה כללי, כך שכל נכה יוכל להחנות שם.

החלטות

להשאיר חניית נכה ציבורית, לא משוייכת.

דיון עקרוני: 2016024

סעיף 3

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016

סטטוס: פתוח

בעלי עניין

מבקש

לובה אהרון רון

לובה יעל

כתובות

שיקמה 15, שכונה: עופרים

מגרש: 15

גושים חלקות

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

אמנה בנו את הבית בכדי להציב את שוחת הביוב של שורת המגרשים
הם נדרשו לבנות את הגדר קצת בסטיה מהגבול מגרש המקורי.

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות

לאשר בתנאים:

להוסיף בהצהרה התחייבות לאפשר גישה לשוחת הביוב.

דיון עקרוני : 2016025

סעיף 4

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך : 06/11/2016

סטטוס : פתוח

בעלי עניין

מבקש

יקר רוטי

יקר יום טוב

התאנה 16

כתובות

מגרש : 434

גושים חלקות

מהות הדיון

בקשה לטיפול שטח ציבורי

חוות דעת

במגרש נבנו קירות בדופן האחורית של המגרש שלא לפי הגבול מגרש הדיירים פלשו בצד הצפוני לשטח שמיועד לתשתיות יש להבהיר כי יתכן והמועצה תעביר בעתיד תשתיות בשטח זה

המלצת המהנדס

לאשר

החלטות

לאשר בתנאים :

הוספת התחייבות לפנות השטח במידה והשטח יידרש.

סעיף 5	בקשה לעבודה מצומצמת: 20160008	תיק בניין: 193
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 25/05/2016

בעלי עניין

מבקש

מרדכי נחום

מרדכי עדינה

כתובת: מאיר אריאל 16

גוש וחלקה: מגרש: 884

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים חד משפחתיים תאור הבקשה: קירווי חניה

מהות הבקשה

קירווי חניה ושני גגונים.

בקשה להקלה בקירווי עמדת כביסה מחוץ לקווי בניין

המלצת המהנדס

יש להתאים את הגגונים לפי המותר בתבע

מהלך דיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - מדובר בבניית גגון עד גבול מגרש.

עדינה ונחום מרדכי וחופית חזן המתכננת נכנסים.

עדינה נחום - מבחינה רפואית אסור לי להרים כבד ולהיחשף לשמש, לכן סגרנו גגון.

יו"ר הועדה - למה לא לסדר שם מחסן?

עדינה נחום - אני תולה שם כביסה.

חופית חזן - ביקשתי להגיע לוועדה לקבל הקלה בגלל סיבה רפואית.

יו"ר הועדה - לא בסמכות הוועדה, יש שלוש אפשרויות:

1. להפנות את הבקשה למת"ע.

2. להתכנס לגודל מחסן עפ"י התב"ע.

3. להחליף חומר לשמשונית יפה שנפתחת ונסגרת.

חופית חזן - נגדיר זאת כמחסן.

החלטות

להסדיר לפי תקנון התב"ע.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20120036	תיק בניין: 52
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 29/03/2012

בעלי עניין

מבקש

מנע דן

עורך

רבפוגל אורי

מהנדס

רבפוגל אורי

אחראי שלד

רבפוגל אורי

כתובת:

תירוש 13

גוש וחלקה:

מגרש: 1274

תוכניות:

201/3, 201/3/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור מצב קיים לצורך קבלת טופס 4 - קיימים 3 מטבחים.

חוות דעת

בעל הנכס מהוד השרון

בנה בית לאחר בדיקה של הנכס לפני טופס ארבע

התגלה חשש לפיצול הנכס קיימים 3 מטבחים

מהלך דיון

עופר יעקב, יועמ"ש - יש איסור לפיצול דיור בחוק, כשהסממנים הם: מטבח נוסף, דוד"ש נוסף ועוד. האם יש חריגה מהתקנה של התב"ע?

יו"ר הועדה - נמליץ על תצהיר בפני עו"ד שלא יפצלו את הבית + המחאת בטחון ע"ס 20,000 ש"ח.

עופר יעקב, יועמ"ש - עפ"י חו"ד של מהנדס המועצה נראית כוונה לפצל הבית ל-3 יח"ד נפרדות.

הועדה דורשת כתנאי למילוי הבקשה:

1. תצהיר התחייבות מאושר ע"י עו"ד שלא לפצל את הבית.

2. במידה ויימכר הנכס הדרישה תעבור לקונה.

תנאי להסכמת העברת הזכויות בנכס יהיה עמידה בתנאים הנ"ל.

החלטות

החלטה לאשר ובתנאים:

1. תצהיר התחייבות מאושר ע"י עו"ד שלא לפצל את הבית.

2. במידה ויימכר הנכס הדרישה תעבור לקונה.

תנאי להסכמת העברת הזכויות בנכס יהיה עמידה בתנאים הנ"ל.

סעיף 7	תיק עבירה: 2016010	תיק בניין: 418
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 24/01/2016

בעלי עניין

בונה/נאשם

שנהב שי

שנהב נווית

כתובת

כרמים 81, שכונה כרמים

גושים וחלקות

מגרש: 1300

תוכניות:

201/3/2

שימושים:

מגורים חד משפחתיים

בניה ללא היתר

תאור:

חוות דעת

הדיירים בעת הקמת הבית ביצעו עמוד שפולש לתוך שטח השכן בגבול מגרש השכן מתנגד לעמוד שבוצע

מהלך הדיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - משי שנהב קיבלו היתר בלי העמוד ותוך כדי בניה ביקש אישור מהשכנים הצמודים במייל.

שי שנהב נכנס.

שי שנהב - הם אישרו בכתב את העמוד. מוכן שהקבלן שלהם יוריד את העמוד כשהם בונים, ועל חשבונם. יו"ר הועדה - עפ"י החוק זה עמוד שאתה בנית ללא היתר ולכן אתה אמור להוריד את העמוד.

משי חניץ נכנסים.

רעיה חניץ - אישרנו לשני השכנים משני הצדדים להגביה.

ולא הייתה בעיה לגבי העמוד אבל הוא הציג תנאים שלא נוכל לעמוד בהם.

שי שנהב - אוריד את העמוד ולא אאשר לך להרים גובה ס"מ.

רעיה חניץ - אם לא מוכנים להתפשר שיורידו את העמוד.

סיכום: יגיעו לפשרה ואת החלטתם ידווחו לוועדה לפרוטוקול.

החלטות

סיכום: יגיעו לפשרה ואת החלטתם ידווחו לוועדה לפרוטוקול.

8 סעיף	בקשה להיתר: 20160083	תיק בניין: 528
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 27/07/2016

בעלי עניין

מבקש
אשד ורד

עורך
אורה שדות

מהנדס
רבפוגל אורי

אחראי שלד
רבפוגל אורי

כתובת: שד' הניצנים 54

גוש וחלקה: מגרש: 1-813

תוכניות: 201/3

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים דו משפחתיים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בקומת קרקע, תוספת קומה א' ועליית גג.
בקשות להקלה:
א. פטור מחניה
ב. שיפוע גג של 23% ולא 40%-100%

חוות דעת

הדיריירים מבקשים להשתמש בתבע התקנונית שמגדילה זכויות ושמחייבת 2 חניות בתוך המגרש בנוסף הקטנת שיפוע הגג שנדרש ע"פ התבע

המלצת המהנדס

לסרב
לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא הקמת חניות,
וגם לא ניתן לאשר את השיפוע המבוקש - תקנון התביע מחייב שיפוע של 42%.

מהלך דיון

מקבלים את המלצת המהנדס.

החלטות

לסרב
לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא הקמת חניות,
וגם לא ניתן לאשר את השיפוע המבוקש - תקנון התביע מחייב שיפוע של 42%.

סעיף 9	תיק עבירה: 2016028	תיק בניין: 23
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 31/03/2016

בעלי עניין

בונה/נאשם
טולציס גרגורי

כתובת: כרמים 113

גושים וחלקות: מגרש: 1454

תוכניות: 201/3/6, 201/3

שימושים: מגורים חד משפחתיים

מהות העבירה

1. מדרגות חיצוניות, חורגות מקו בניין.
2. מחסן ללא היתר.
3. דודי שמש על גג הרעפים.
4. שיפועים לא תקינים של האבנים המשתלבות בכניסה לבית ובאזור החניה.

חוות דעת

בבית בוצעו עבירות בניה לאחר קבלת טופס 4, ככל הנראה הבית חולק ל 2 יחידות דיור.

המלצות

להגדיר זמן לטיפול ובמידה ולא יוסדר להגיש לתובע העירוני

מהלך הדיון

יצחק כהן, מהנדס המועצה - בהתחלה עשו גשר שבוטל עקב סגירת הדרך ועשו מדרגות מחוץ לקו בניין.

סמיון טולציס נכנס.

סמיון טולציס - הדודים מאחור ולא רואים אותם.

יו"ר הועדה - למה יש 2 דודים?

סמיון טולציס - הבית גדול ולא מספיק לנו.

יצחק כהן, מהנדס המועצה - קיימת יחידת דיור למעלה.

סמיון טולציס - הבית נבנה כדי שגם אנחנו וגם הבן שלנו יוכל לגור איתנו. הבית לא מחולק.

יו"ר הועדה - מה עם המדרגות?

סמיון טולציס - בכניסה ראשית מותר לחרוג 1.5 מ'

יצחק כהן, מהנדס המועצה - לא אישרנו את המדרגות בהגשה להיתר.

סמיון טולציס - השיפוע סודר.

יו"ר הועדה - 1. להסדיר מחסן.

2. להטמין דודים שלא יהיו חשופים.

3. להסדיר מדרגות

סמיון טולציס - אפגש עם יצחק ונסדיר הכל תוך חודשיים

החלטות

להסדיר החריגות תוך חודשיים.

סעיף 10	תיק עבירה: 2016099	תיק בניין: 548
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2016008 תאריך: 06/11/2016		

תאריך פתיחה: 13/09/2016

בעלי עניין

בונה/נאשם
ראובן דיזיצר

כתובת השיטה 17, שכונה: עופרים

גושים וחלקות מגרש: 24

תוכניות: 202/1/1

שימושים: מגורים חד משפחתיים

מהות העבירה

חציבה באזור המערבי של המגרש (בחלקו בשצפ) ללא היתר. פתיחת מעטפת, ללא היתר. פגיעה בצינור מים ציבורי. בשטח הציבורי ישנם שני עמודי חשמל, באחד מן העמודים הללו ישנם כבלים קרועים.

המלצות

יש להציג מדידה מעודכנת למגרש, לבחון את מה שבוצע בשטח ולפעול בהתאם.

מהלך הדיון

ראובן ומיכאל דיזיצר ניכנסים

מיכאל דיזיצר - עשיתי טעות, לא ידעתי שלהוריד סלע זו עבירה.

יו"ר הועדה - צריך לתאם עם מתכנן ולהגיש בקשה להיתר.

ראובן דיזיצר - פנינו מזמן למתכנת ואמרו לנו שעדיין אי אפשר להגיש. חופית מטפלת בזה. לגבי הצינור - טופל באותו יום. כרמית יהודה - יש תכנון להתקין מדרגות מעבר.

סיכום - התחייבות להסדיר תוך חודשיים.

החלטות

התחייבות להסדיר תוך חודשיים, ולא, יועבר התיק לטיפול משפטי.

בכבוד רב,

אבי נעים
(ראש המועצה ויו"ר הועדה)