

תאריך: 12/01/2015
ת. עברי: כ"א בטבת תשע"ה

פרוטוקול דיון והחלטות ישיבת ועדת משנה מס' 2014009

בתאריך: 31/12/2014 ט' בטבת תשע"ה

נכחו:

חברים:

ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד - סגן ומ"מ ראש המועצה, יו"ר ועדת המשנה
אלי אטיאס - סגן ראש המועצה
איציק בוחבוט לוי - חבר ועדה
הגר פרי יגור - חברת ועדה
מצליח עמנואל - חבר ועדה
הערה: הצטרף לדיון בשעה 18:50 סעיף 6
אפרים מעודה - חבר ועדה

נציגים:

הלית גונן - נציגת הועדה המחוזית - חיפה

סגל:

אדר' אריה רפפורט - מהנדס הועדה
פנינה מוסטל - מנהלת הועדה
גיא עמית - רכז רישוי פח"כ - רכז רישוי
הדר מידן - מתכנתת - פח"כ - משתתף

נעדרו:

חברים:

הרב יעקב צדקה - חבר ועדה

נציגים:

יהודית מוסרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה
רשף דודו וענונו - נציג שרות כבאות - חדרה
שרה אייל - נציגת משרד החקלאות
עפרה הוד - נציגת רשות מקרקעי ישראל
לופו יוסף - נציגת שר הבנוי והשיכון
נורית שטורץ - נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
הראל דמתי - נציג משרד התחבורה
אלעד עזר - מפקד תחנת משטרת פרדס חנה - כרכור
גליה פלג - נציגת משרד הבריאות

סגל:

עו"ד ג'ובראן ג'ובראן - יועץ משפטי לועדה
נעמה זוהר - רכזת רישוי

סדר הדין ותקציר נושאים לדין

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2014017	אישור פרוטוקול ועדת המשנה מס 2014008 מיום				4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	308-0268664	שינוי קווי בנין בקומת מרתף	גוש : 10102 מחלקה : 408 עד חלקה : 408		הדקלים	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	353-0081737	שינוי יעודי קרקע משטח מלאכה ותעשייה זעירה לשטח	גוש : 10075 מחלקה : 67 עד חלקה : 67		נעורים	13
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	308-0077594	פרדס חנה על הפארק	גוש : 10071 מחלקה : 14 עד חלקה : 14		פרדס חנה-כרכור	19
5	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	אחש/156/ב	תשריט חלוקה-10104/129-פ רדס חנה כרכור	גוש : 10104 מחלקה : 129 עד חלקה : 129	וייסמן נורית	הגדוד	30
6	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	אחש/97/א	תשריט חלוקה 10104/110-ש/1-פרדס חנה-כרכור	גוש : 10104 מחלקה : 110 עד חלקה : 110	סנדרוסי שמעון	דרור	32
7	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	אחש/1832	תכנית חלוקה 10104-216-ש/805-פ רדס חנה-כרכור	גוש : 10104 מחלקה : 216 עד חלקה : 216	לוי צבי	פרדס חנה - כרכור	34
8	בקשה להיתר	20140464 ת.בנין : 601562	תעשייה , בניה חדשה	גוש : 10099 חלקה : 71 מגרש : 100	כל בו ש.א נחמיאס נכסים והשקעות קיימת התנגדות	רחוב תדהר	37
9	בקשה להיתר	20140750 ת.בנין : 991796	מגורים , בניה חדשה	גוש : 10071 חלקה : 32 מגרש : 26	פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ	גולן	44
10	בקשה להיתר	20140751 ת.בנין : 991797	מגורים , בניה חדשה	גוש : 10071 חלקה : 32 מגרש : 29	פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ	רביד	46
11	בקשה להיתר	20140798 ת.בנין : 690514	מגורים , ת. שינויים לבניה חדשה	גוש : 10121 מגרש : 255 תכני : ש/1070	אלמוג כדאי בע"מ	פרדס חנה - כרכור	48
12	בקשה להיתר	20140801 ת.בנין : 602862		גוש : 10121 מגרש : 258 תכני : ש/1070	אלמוג כדאי בע"מ	פרדס חנה - כרכור	50
13	בקשה להיתר	20140803 ת.בנין : 690526		גוש : 10121 מגרש : 203 תכני : ש/1070	אלמוג כדאי בע"מ	פרדס חנה - כרכור	51
14	בקשה להיתר	20140579 ת.בנין : 600582		גוש : 10102 חלקה : 99 תכני : ש/139	זני לוינ נועה	רחוב מלאכה	52
15	בקשה להיתר	20140761 ת.בנין : 991799	מגורים , תוספת	גוש : 10119 חלקה : 96 מגרש : ש/96	בוחבוס דוד	יונה	55
16	בקשה להיתר	20121875 ת.בנין : 604074	מגורים , מצב קיים (מתן רישוי)	גוש : 10073 חלקה : 250 תכני : ש/18	זרין דוד	רחוב הנחל	58
17	בקשה להיתר	20140800 ת.בנין : 602828	מגורים , בניה חדשה	גוש : 10108 חלקה : 175	קנדל אביבית	רחוב פאר	62

סדר הדין ותקציר נושאים לדין

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה להיתר	20140570 ת.בנין: 991735	מגורים, מצב קיים (מתן רישוי)	גוש: 10073 חלקה: 233	ציוני מסעוד אהרון	הנחל	64
19	בקשה להיתר	20140736 ת.בנין: 600659	מגורים,	גוש: 10103 חלקה: 177 תכ"ש: 414/במ/א,	סעדיה מאיר	רחוב החורש 17	70
20	בקשה להיתר	20140780 ת.בנין: 989554	מגורים, בניה חדשה	גוש: 10111 חלקה: 171 תכ"ש: א/1123/א,	אופיר חצור	מצדה	74
21	בקשה להיתר	20131583 ת.בנין: 600274	מגורים, תוספת	גוש: 10105 חלקה: 329 תכ"ש: 1/א,	ברוך דורית קיימת התנגדות	פרדס חנה - כרכור	77
22	בקשה להיתר	20140855 ת.בנין: 603215	מגורים, מצב קיים (מתן רישוי)	גוש: 10076 חלקה: 82 תכ"ש: 18/א,	שטייגמן מיכאל	העליה	80
23	בקשה להיתר	20140856 ת.בנין: 601957	מגורים, ת. שינויים לבניה חדשה	גוש: 10072 חלקה: 172 מגרש: 31	שי חי אחזקות נדלן בע"מ	פרדס חנה - כרכור	83
24	בקשה להיתר	20091989 ת.בנין: 601832	מגורים, תוספת	גוש: 10107 חלקה: 84 תכ"ש: א/1123/א,	זמלר שמואל	רחוב עמל	90
25	בקשה להיתר	20140790 ת.בנין: 991810	מגורים, מצב קיים (מתן רישוי)	גוש: 10123 מגרש: 364	מכלוף ליאור	עציון	92
26	בקשה להיתר	20140791 ת.בנין: 991810	מסחר, שימוש חורג	גוש: 10123 מגרש: 364	מכלוף ליאור	עציון	97

סעיף 1	דיון כללי: 2014017
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

תאריך פתיחה: 22/12/2014 **סטטוס:** פתוח

המלצות
לאשר

מהלך דיון

א. בר-כוכבא, יו"ר: יש למישהו לגבי הפרוטוקול הקודם, לאשר פרוטוקול ועדת משנה מס' 8?
ה. פרי-יגור: כן, יש לי כמה הערות.
א. בר-כוכבא, יו"ר: כמה הערות או תיקון פרוטוקול?
ה. פרי-יגור: יש לי כמה הערות.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אוקי. בואי תעירי אותן.
ה. פרי-יגור: מצאתי את עצמי גם במליאה וגם במשנה מעבירה הערות והן לא מוטמעות.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אוקי.
ה. פרי-יגור: אז קודם כל בסעיף 7 באותו פרוטוקול אני מבקשת להכניס את ההערה שלי על מה שהערת בדיון, מי שהגיש שם את התוכנית זה עו"ד פורת.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אוקי.
ה. פרי-יגור: אז ביקשתי והערתך ואני מבקשת שזה יירשם שהערתך לוודא יפויי כוח מכל הבעלים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: ייפוי
ה. פרי-יגור: ייפוי כוח זה תשריט איחוד וחלוקה
א. בר-כוכבא, יו"ר: בסדר. אני חושב שראיתי את זה בכתב שלך.
ה. פרי-יגור: נכון, אבל זה לא תוקן.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אוקי.
ה. פרי-יגור: סעיף 10 של בלזר יהודה זה 20140581
א. בר-כוכבא, יו"ר: כן.

ה. פרי-יגור: עד כמה שאני זוכרת, תתקן אותי אם אני טועה, ההחלטה לא הייתה לדחות את הבקשה. ההחלטה הייתה לדחות את ההתנגדות ולתקן את הבקשה

א. בר-כוכבא, יו"ר: נכון.
ה. פרי-יגור: שתשקף את המצב הקיים.
א. בר-כוכבא, יו"ר: נכון.
ה. פרי-יגור: זה לא מה שכתוב.

א. רפפורט: זה סוג של דחייה, אני מצטער. הבקשה היא בעצם
ה. פרי-יגור: הבקשה לא נדחתה.
א. רפפורט: כמו שהיא היא בעצם לא ערוכה כמו שצריך.

ה. פרי-יגור: היא אושרה בתנאים.
א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, הוא אומר, זה סמנטיקה.
א. אטיאס: לא, אבל הוא אומר משהו אחר.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אריה, זה משפיע?
א. רפפורט: לא, לא משפיע ממילא, הרי אנחנו (מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: אנחנו סיכמנו שלא מחזירים את זה אלינו, מחזירים לבדיקה שלך.
א. רפפורט: כן, בדיוק.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אז אין בעיה.
א. רפפורט: הוא צריך להגיש

ה. פרי-יגור: כשמדובר בתוכנית, בתב"ע, וכתוב תב"ע נדחתה אז היא נדחתה, גמרנו, להגיש אותה להגיש מחדש.
א. בר-כוכבא, יו"ר: נכון, אבל זה לא תב"ע פה.

ה. פרי-יגור: אז אם אתם עושים את ההבחנה הזאת, בסדר.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אנחנו עושים את ההבחנה. בואי, אנחנו סיכמנו שזה לא חוזר אלינו, זה חוזר לאריה לתיקונים ושם זה יישאר.

ה. פרי-יגור: עכשיו בסעיף 11 של גלית קדישי 201400527 לא ציינתם הצבעות.

- א. אטיאס:** אני הערתי על זה כבר לגלית.
- פ. מוסטל:** בפרוטוקול הראשון היו הצבעות. הופיעו הצבעות ואז סיפרו לי היו תקלות אחרות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. תקלה טכנית.
- א. אטיאס:** אני הערתי על זה בהתחלה.
- פ. מוסטל:** וכשהם סידרו, לא שמת לי לב, איכשהו ירדו ההצבעות.
- ה. פרי-יגור:** אבל מה שחשוב זה דווקא
- פ. מוסטל:** אבל דווקא יש הצבעות, אני רק צריכה פשוט להעלות אותן מחדש.
- ה. פרי-יגור:** זה חשוב כי בסעיף 18
- א. אטיאס:** היו שתי הצעות שם, של אלדד ושלי
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מה היה בסעיף 18?
(מדברים ביחד)
- ה. פרי-יגור:** אני בסעיף 18 נמנעתי ואיציק התנגד. זה חייב להירשם.
- פ. מוסטל:** בסעיף 18?
- ה. פרי-יגור:** כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סעיף 18 מה זה הנושא?
- ה. פרי-יגור:** זה היה של גרופית 20140709.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** את נמנעת?
- ה. פרי-יגור:** אני נמנעתי ואיציק התנגד עד כמה שאני
- א. אטיאס:** בכלל בכל הפרוטוקול לא מופיע הצבעות.
- פ. מוסטל:** בסעיף 18 את התנגדת ואיציק
- א. רפפורט:** לא, היא נמנעה ואיציק התנגד.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא משנה, אני בכל מקרה רשמתי לפני את זה לפנינה.
- א. אטיאס:** אני כתבתי לך את ההערה שלי לקדישי לגבי החלטות וזה לא תוקן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כן. גם את זה צריך לתקן. לא, צריך לתקן את זה. קיבלתי.
- א. רפפורט:** לא, אבל אלי, אי אפשר לכתוב החלטה, החלטה. אתה מתנגד. במהלך הדיון אתה אומר שאני
- א. אטיאס:** לא, לא ככה. אני העליתי, היו שני, רגע. היו שתי הצבעות והצבעה שלו התקבלה, זה בסדר.
(מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מה זה משנה אבל?
(מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני זוכר חד משמעית, הוא צודק. הוא ביקש להעלות את החלטה שלו, אגב
- א. רפפורט:** יש תמליל
- א. אטיאס:** תבדוק.
(מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** אני העליתי הצעה, הוא העלה
(מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא הגשת, אתה עמדת על זה שיהיו שתי הצבעו. כן.
- א. אטיאס:** שתי הצבעות.
(מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, אבל זה כל כך קריטי לך?
- א. אטיאס:** אבל שיהיה כתוב.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ובתמליל זה כתוב, ואם בתמליל זה כתוב בלי להגיד את זה כהחלטה, זה לא טוב לך?
- פ. מוסטל:** לתמלילים מאוד קשה כשמדברים ביחד, יכול להיות שזו אחת הבעיות שלא עולים דברים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** את צודקת, אבל
- א. אטיאס:** לא, פה התעקשתי
- א. בוחבוט-לוי:** בחלק הזה אתה דיברת ברור, אף אחד לא הפריע לך וזה היה
- א. אטיאס:** אני אמרתי את הדברים שלי ברור ואמרתי יכול להיות שבאותה הצבעה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אלי, יטופל. בוא, לא צריך, נבדוק את זה, רבותי.
- א. אטיאס:** כתבתם לכם את זה בהערה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** חשוב להם שזה יהיה כתוב, כל אחד מסיבותיו שלו. וגם גלית מגישה את זה עכשיו מחדש, הכול יסתדר.
- א. אטיאס:** היא תגיש את זה עוד פעם.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** טוב רבותי, יש עוד הערות למישהו? אז אריה בבקשה, סדר יום.

המשך דיון כללי: 2014017

החלטות
החלטה לאשר

סעיף 2	תכנית מפורטת: 308-0268664
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

שם התכנית: שינוי קווי בנין בקומת מרתף
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 976.00 מ"ר (0.976 דונם)
כתובות הדקלים

מספר תכנית	יחס
1/ש	שינוי
139/ש	שינוי
950/ש/מק	כפיפות
156/ש	כפיפות
209/ש	כפיפות
ש/מק/950/א	כפיפות

בעלי ענין

בעלים

שמעון נחמיאס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10102		לא	408	408	כן

מטרת דיון

דיון להפקדה בתכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בנין במרתף מקונטור הבנין לגבול מגרש. המגרש ישמש ליעוד מגורים עם חזית מסחרית.

מטרת התכנית

שינוי קווי בנין במרתף מקונטור הבנין לגבול מגרש.

מהלך דיון

א. בר-כוכבא, יו"ר: נתחיל את הסעיף הראשון.

א. רפפורט: התוכנית הראשונה, סעיף 2, זה תב"ע מקומית נקודתית, בעצם שינוי קו בנין למרתף. אנחנו דנו בבקשה הזאת של המבנה המסחרי ברח' הדקלים, נמצא ממש מול בנק הפועלים, בנק לאומי. ובעצם המבקש רוצה להקים מרתף לחניה למבנה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אנחנו מדברים על שי אטיאס?

א. רפפורט: נכון.

א. בר-כוכבא, יו"ר: למה הבעלים, בעל עניין לא רשום לנו? רשום לנו בהמשך, טוב, בסדר.

א. רפפורט: שמעון אטיאס הוא הבעלים והוא מגיש תוכנית בסמכות מקומית לשנות קווי בנין למרתף כך שזה יהיה לא לפי קונטור המבנה אלא לפי גבולות המגרש.

אנחנו גם כתבנו שצריך יהיה בתקנון שיצוין שם שהביצוע יחויב בחוות דעת הנדסית שמראה שאין פגיעה

ותומך את הנכסים הגובלים הם לא בחשש חס וחלילה להתמוטטות או משהו כזה.

מעבר לכך אני חושב שאם מישהו מוכן להשקיע ולעשות חניה תת קרקעית, זה לא מובן מאליו שזה מכסה את עצמו.

א. בר-כוכבא, יו"ר: נכון. אני רוצה להוסיף שיש פה עלויות, אגב לא, אפשר לקחת את זה בחשבון אם יש לו פה היטל השבחה יפחיתו את ההשקעות. ב' מה שאני רוצה לומר שגם אנחנו צריכים לעודד את זה מפני שגם תוכנית המתאר מתכוונת שנעשה כמה שיותר במרכז המושבה חניונים תת קרקעיים, יש לזה גם שימוש מבחינת חירום. לכן אם אפשר לעודד קבלנים שבונים היום במתחמים האלו,

ה. פרי-יגור: יזמים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: יזמים, סליחה. קבלנים, יזמים, שבונים, אני מעדיף שנעודד אותם אפילו בקונטור הבניין חניות, במיוחד שזה המטרה, לא יהיה פה כל כך חניה כמו בזיכרון, אבל זה לחניה וזה חשוב לנו.

א. בוחבוט-לוי: שאלה מקצועית. האם אפשר לחייב או הם יכולים לקבוע אם זה יהיה חניה בתשלום או לא. בר-כוכבא, יו"ר: לא, זה חניה שלו, לעסק הפרטי שלו.

א. בוחבוט-לוי: חניה לעסק הפרטי שלו?

א. בר-כוכבא, יו"ר: כן. יש לו אינטרס אם זה לא יהיה בתשלום הוא רוצה שיקנו ממנו. בבקשה הלית.

ה. גונן: לי יש שאלה בנושא של שימור מי נגר. אם הוא בונה עד גבול המגרש אז יש פה בעיה שאין שום קרקע שפנויה להחדרה. צריך לקחת את זה בחשבון כי חייבים לשמור לדעתי בפרדס חנה 15 אחוז לפי תמא/4/ב/34.

א. בוחבוט-לוי: יש פתרונות אחרים לזה?

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני אגיד לך. אריה, מה אתה אומר פה?

א. רפפורט: יש קושי. האמת היא שאפשר לשקול שלפחות איזושהי פאה מסוימת לא תהיה עד גבול המגרש ואז לתת את ה-15 אחוז האלה. יש קושי באמת בקביעה מהסוג הזה. אני לא מכיר אופציה בקומת המרתף לעשות החדרה כי זה מסוכן מדי. הערה טובה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: הערה טובה. אני ראיתי במקום אחר שמדברים על 30 אחוז מי נגר. (מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני אבל רוצה להעיר לך משהו לגבי הבן אדם הזה, במקרה שלו. בתחילה חתמנו לו, על סמך זה הוא פנה. א. רפפורט: הוא לא בנה כלום.

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, על סמך זה הוא פנה. בזמנו בזיכרון חתמנו לו שנעשה על הכול והייתה טעות ואמרנו נפעיל סעיף 97. השאלה שלי היא אחרת זה יגרום לו לרדת מהסיפור?

א. רפפורט: לא, אני לא מאמין. אלדד, הוא הגיש בקשה

א. בר-כוכבא, יו"ר: שכנענו אותו בסוף לעשות מרתף תת קרקעי, הוא לא מת על זה, זה לא משתלם לו. זה 3,5 מיליון שקל. ה. פרי-יגור: עלויות אדירות.

א. בר-כוכבא, יו"ר: עד שהוא יוציא את זה חזרה, הוא עשה חשבון שזה לא משתלם לו. אבל אריה, כבר הבטחנו וביקשנו אז הוא הסכים. עכשיו מה עושים עם ההערה שלה?

א. רפפורט: אני רוצה לחדד. אני אומר ככה אחד זה שהוא הגיש בקשה בהתחלה עם מרתף ואנחנו דחינו לו את המרתף כי אמרנו יש שתי בעיות, אין לו את הזכויות וגם הוא לא יכול לבנות במרווח אפס. הוא ידע את זה מראש.

א. בר-כוכבא, יו"ר: סליחה שנייה. כשהוא הגיש את הבקשה, הוא עושה עכשיו תב"ע, במקביל הוא עושה תב"ע מקורית שאנחנו נאשר לו אותה להגדיל לפי הקונטור של, לא קונטור, גודל המגרש. עד עכשיו היה מותר לו בקונטור של הבית.

ה. פרי-יגור: יש לי אולי

א. בר-כוכבא, יו"ר: אבל זאת לא השאלה. זה לא נכון, אריה. אריה, מלכתחילה לכתחילה שהוא הגיש בוועדה בזיכרון זה לא נדון שם. אני לא זוכר שזה נדון שם.

א. בר-כוכבא, יו"ר: חתמנו לו, הייתה טעות. טוב, עזוב את השאלה הזאת. עם ה-15 אחוז יש בעיה? א. רפפורט: אני לא חושב שיש בעיה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אז בוא נאשר את זה כפוף להערה שלה, אם תהיה בעיה מי שירצה שילך לערר. א. אטיאס: מה זה כפוף להערה? ההערה הזאת אומרת שלא. בוא נראה איך אנחנו

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, לא, א' היא יכולה להעיר, זה שיקול דעת של הועדה. א. אטיאס: לא, אוקי.

א. בר-כוכבא, יו"ר: שיקול דעת של הועדה אם זה עם סטייה או לא במקרה הזה, ואם לא מגישים א. בוחבוט-לוי: אבל יכול להיות שיש פתרונות הנדסיים אחרים שיכולים לתת פתרון.

א. רפפורט: מה?

א. בוחבוט-לוי: אני לא יודע. אני לא מבין, אני לא איש מקצוע כמוכם. אני בטוח שיש פתרונות א. בר-כוכבא, יו"ר: אין, זה לא שייך למקצוע. הוא רוצה את כל גבול המגרש לעשות חניה, ואם לא תהיה חניה.

ה. גונן: כמה חניות יורדות, זו השאלה, אם הוא כן עומד בקווי בנין או אם נגיד א. בר-כוכבא, יו"ר: צריך לעשות חשבון.

ה. גונן: זאת השאלה.

א. אטיאס: לא, היא אומרת אולי לא לאשר את כל החניות שהוא רוצה ואז אתה פותר את הבעיה. א. רפפורט: ואז הוא צריך להגיש תוכנית אחרת ועוד פעם להתעכב, הוא כבר מתעכב

ה. גונן: לא צריך להגיש תוכנית אחרת, הוא רק מתקן. ה. פרי-יגור: בכלל יש פה נספח שהוא פורש את החניות?

א. רפפורט: יש לו בבקשה להיתר, אני לא רואה פה נספח.

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אתה יודע מה, אריה? לא זה, מה דעתך המקצועית? שמענו את ההערה שלה, בוא נראה באופן מקצועי
- ה. פרי-יגור:** זה אותו מגרש שאישרנו עליו שלוש קומות?
- א. רפפורט:** כן.
- ה. פרי-יגור:** שלהם כן היה זכויות?
- א. רפפורט:** כן, כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הבעיה שהמרתף את יכולה לעשות בקונטור של המבנה.
- ה. פרי-יגור:** כן, את זה אני מבינה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני יודע שאת מבינה, והוא רצה יותר, אם לא לא משתלם בשביל 12 חניות לעשות תת קרקעי
- א. רפפורט:** לא, זה יותר מ-12 חניות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, עכשיו.
- א. רפפורט:** עכשיו, גם עכשיו זה הרבה יותר מ-12 חניות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** עכשיו זה הרבה.
- א. רפפורט:** כן. בטח, איזה שאלה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל לפני כן לא היה משתלם בכלל, וגם עכשיו עוד לא משתלם כל כך.
- ה. פרי-יגור:** למה בתוכנית הוא לא כולל גם את הנושא של השלוש קומות של המבנה המסחרי?
- א. רפפורט:** זה לא חריגה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה לפי
- ה. פרי-יגור:** לא, פשוט לסדר את הכול סטטוטורית בתוכנית אחת.
- א. רפפורט:** אבל זה לא, זה מותר לו, אז למה שיכתוב מה שמותר לו?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הוא רק עכשיו הגיש את הבקשה של הנושא של המרתף. הוא סבר מלכתחילה שמותר לו על כל המגרש, על כל התכנית, פתאום עכשיו התברר לו שלא. חשב לרדת, שכנענו אותו שלא ירד כי יש לנו גם צרכים.
- א. אטיאס:** עם מי הוא גובל? הוא גובל עם אדם פרטי?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, לא משתלם לו, רבותי.
(מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** ולא הייתה התנגדות? הוא פרסם ולא הייתה התנגדות?
- א. רפפורט:** לא הייתה התנגדות. לא, עוד לא, איזה פרסם? עוד לא הפקדנו.
- א. אטיאס:** עוד לא הפקדנו את זה עוד.
- ה. פרי-יגור:** לשלוש קומות כמה התקן מחייב אותו?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא יודע, יש
- א. רפפורט:** התקן אומר בין 30 ל-40 מ' מסחרי כמגרש חניה.
- ה. פרי-יגור:** אתה מבין שכאילו בתב"ע הזאת אין שום אזכור לעניין של מסחר שם.
- א. רפפורט:** למה לא?
- ה. פרי-יגור:** יש?
- א. רפפורט:** אבל קיים בפועל מותר מסחר.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש לו מסחרי.
- א. רפפורט:** מה, לא צריך לאשר לו עכשיו מה שממילא קיים.
- ה. פרי-יגור:** היעוד כרגע של המגרש
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** גם מסחרי. בוודאי.
- א. רפפורט:** מסחרי ומגורים, זה ש/139, זה בסדר. אני אומר עכשיו השטח של המגרש שלו, כשאני מנכה את ה-15 אחוז ובזה שמנכה את הרמפה זה נותן לו כ-24 מקומות חניה תת קרקעיים שזה מאוד מכובד. זה לאחר שהורדתי את ה-15 אחוז.
- אני לא נראה לי שיש למישהו איזשהו מניעה כלכלית שאם הוא לא עושה 28, הוא עושה רק 24, זה מסכן את, ממילא אותו מאמץ חפירה, אין הבדל, להיפך, זה רק חוסך לו.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש לנו הערה של נציגת המחוז, צריכים להתחשב בה. מה צריכים להחליט?
- א. אטיאס:** איך מגיבים עליה?
- א. רפפורט:** אז אני חושב, זה לא רק אליה, יש הרי הנחיות כלל ארציות שאומר שיש צורך לשמר מי נגר.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, אז נקבל את ההערה שלך.
- א. רפפורט:** אני חושב ש-15 אחוז זה לא פגיעה אנושה, אז אפשר
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אז אתה אומר אנחנו מאשרים כפוף
- א. רפפורט:** מאשרים בכפוף לזה ש-15 אחוז
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ש-15 אחוז
- א. רפפורט:** משטח המגרש יושאר פנוי לצורך חיבור מי נגר.

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מי בעד?
(מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** עכשיו מחליטים. אתה בעד או לא?
- א. מעודה:** כן. הגר, את בעד?
- א. אטיאס:** ככה זה עובד אצלך? שנדע.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים, אסור לך לעשות מה שאתה עושה מבחינה חוקית.
- א. מעודה:** לא יודע, הוא שואל אותי אם אני בעד, זה בצחוק אז גם אני שואל.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה לא, זה ישיבה מקצועית.
- א. מעודה:** תעשה לי טובה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה לא מועצה.
- א. מעודה:** סליחה, אנחנו יהודים צריכים להתפלל ותפסיקו להזמין.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לחמש וחצי הזמינו אותך לאחר שכבר זמן התפילה עבר.
- א. מעודה:** סליחה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** חמש וחצי, מכובד. אם לא נוח תכתוב. קיבלת הזמנה, לא? נתחשב בזה.
- א. מעודה:** לא, אני הייתי בטוח שש.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש גם יהודים שלא מתפללים, לא קרה שום דבר, הם יהודים.
- א. מעודה:** סליחה, אבל אתה יכול לוותר מאשר
- א. אטיאס:** מתפללים בלב, מה.
- א. רפפורט:** לפני שמצביעים, העלית נקודה חשובה, היו"ר, וזה כאילו הדליק אצלי איזשהו נושא שאנחנו צריכים להיות ערים לכך, אם כבר בונים חניה תת קרקעית וזה מתממש, אנחנו צריכים להכניס סעיף בתב"ע שאומר שהחניונים ישמשו למטרות חירום בעת מצב כאילו ואז
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אז בבקשה, להכניס את זה גם במסגרת ההחלטה.
- א. מעודה:** ממה הוא בנוי, מבטונים?
- א. רפפורט:** ברור.
(מדברים ביחד)
- א. בוחבוט-לוי:** תגיד, אפשר לעשות חניון תת קרקעי לא מבטון?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ההצעה שלך היא לא באה במקום ה-15 אחוז, בנוסף.
(מדברים ביחד)
- א. רפפורט:** כאילו יש זיקת הנאה לציבור במצב חירום לצורך
- א. אטיאס:** איש מקצוע, אנחנו יכולים לאשר את זה ככה למרות ההערה?
(מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** ואז לבקש שהוא יצמצם
- א. רפפורט:** הוא מתקן את התוכנית ואנחנו מפקידים אותה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אגב זו הסיבה שאנחנו גם באים לקראתו.
(מדברים ביחד)
- מר אטיאס:** תהיה בעיה לתמלל את זה אחרי זה.
- א. אטיאס:** הוא לא שומע.
- ה. פרי-יגור:** אריה, יש לי שאלה. יש בתשריט סימון להריסה של מבנה.
- א. רפפורט:** של המבנה הקיים.
- ה. פרי-יגור:** כן. אז אני חושבת שעיקרי הוראות התוכנית צריכים להתייחס לזה, סימון של הריסה למבנה.
- א. רפפורט:** השאלה מה מהות התוכנית. המהות של התוכנית היא הגבולות לקווי בנין למרתף.
- ה. פרי-יגור:** ברור שהמהות, יש מטרה ויש עיקרי הוראות התוכנית. סימון של הריסה זה חייב להופיע.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל זה לא בתוכנית הזאת.
- א. רפפורט:** במקרא או במטרות?
- ה. פרי-יגור:** במטרות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה לא מטרה. הריסה זה לא מטרה.
- ה. גונן:** זה תוכנית לחניון, לא צריך בכלל
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** נכון.
- ה. גונן:** הריסה. זה כמו תכנית תקנונית
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אתם יכולים להתאמץ לא להבין.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. הצעת החלטה, אריה, מקובל עליך? אנחנו מציעים לאשר את התוכנית בכפוף לכך
- א. רפפורט:** להפקיד את התוכנית.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** להפקיד את התוכנית, לאשר, אני תמיד כותב בנוסח הזה, להמליץ להפקיד בכפוף לכך

- א. רפפורט:** לא, זה סמכותנו. אנחנו מחליטים להפקיד את התוכנית
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, סמכות מקומית.
- א. רפפורט:** בכפוף לכך ש-15 אחוז משטח המגרש יישארו פנויים לצורך חידור מי נגר ותוספת הערה בתקנון שקובע שיהיה זיקת הנאה לציבור בשעת חירום לשימוש במרתף.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בשעת חירום.
- א. מעודה:** איפה מדובר המבנה?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אטיאס.
- א. אטיאס:** של אטיאס מול בנק לאומי שמה, דיברנו על זה כבר כמה פעמים.
- א. מעודה:** כן, כן, אישרנו את זה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מקובל?
- א. אטיאס:** ההחלטה היא בסדר גמור.
- ה. פרי-יגור:** תוסיפו בתוכניות סמכות.
- פ. מוסטל:** כתוב מטרת התוכנית להפקיד תוכנית בסמכות מקומית.
- ה. פרי-יגור:** איפה?
- א. רפפורט:** במטרת הדיון.
- פ. מוסטל:** במטרת הדיון.
- ה. פרי-יגור:** לא, אבל יש סעיף סמכות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני הייתי רוצה בתנאים, בלי כל קשר, בתנאים להוסיף בבקשה, אריה, בתנאים של כל בניה אני רוצה להוסיף הפניה לחוק העזר לסעיף שם 14 בנושא שילוט של בניה. אני אגיד לך
- א. אטיאס:** איפה זה כתוב?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא בתב"ע, בתנאים של היתר. שתזכור כמו שהזכרנו פה ואחר כך אתה לא זוכר את זה בתנאים להיתר.
- א. אטיאס:** איפה זה כתוב שזה מקומי?
- א. רפפורט:** במטרת הדיון.
- ה. גונן:** אני חושבת שצריך לתקן
- ה. פרי-יגור:** צריך להוסיף.
- ה. גונן:** שיראו פה גם את הסמכות
- א. אטיאס:** היא אמרה נכון.
- ה. גונן:** וגם לפי איזה סעיף בחוק, כי כשזה בסמכות מקומית צריך לדעת לפי 62/א/א משהו.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כתבנו להם את זה 20 פעם כשנכנסתי וזה לא עוזר. מה שאת אמרת בדיוק, 42 זה סעיף של ועדה מחוזית, לנו יש סעיף אחר, כתבתי להם, הוילם גוילם, כמה אני יכול לומר? צודקת.
- א. מעודה:** למי זה להם?
- א. אטיאס:** היא אומרת בהדגשה, סמכות עם הדגשה טק טק טק, מי הסמכות שלו.
- א. מעודה:** למי זה להם?
- א. אטיאס:** למה לחפש את זה כל פעם בתוך
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** להכניס סעיף סמכות.
- א. אטיאס:** סעיף סמכות בהדגשה.
- (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סעיף הבא, אריה.
- (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** רבותי, אני רוצה לצמצם דיון, להתחיל להתקדם. אנחנו לא נשאר פה כל הלילה. יש לנו דרך עבודה. רבותי בואו, תשאירו את הויכוחים, סליחה, תגידי לי מה שאת רוצה, תכתבי לי ואני אבקש לטפל בזה.

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית תומכת בייעדי הפיתוח של המע"ר כמפורט בתכנית המתאר. פתרון החנייה התת קרקעית משתלב עם יעדי פיתוח זמינות מקומות חנייה המשרתים לשימוש המסחרי, מבלי להעמיס על החניונים הציבוריים.

- יש לערוך נספח בינוי.
- יש להוסיף בתקנון התכנית להחייב ביצוע ודרישות הנדסיות לתימוך נכסים גובלים במהלך הקמת החניון.
- יש להגיש כתב שיפוי לוועדה.
- יש להגיש נספח תיוג ותצהירים.
- יש להמציא נסחי טאבו והוכחת בעלות בקרקע.
- יש לעדכן מדידה לשנה האחרונה.
- תיקונים טכניים בהתאם לצורך.

8. יש לשמור 15% משטח המגרש לחילחול למי נגר.
9. לקבוע הוראה בתקנון כי בתנאי ההיתר יקבע שהחניון יקבע שהחניון יהיה זמין לשימוש הציבור בזמן חירום.

הצבעה

בעד: ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, אלי אטיאס, איציק בוחבוט לוין, הגר פרי יגור, אפרים מעודה
נעדרו: מצליח עמנואל

סעיף 3	תכנית מפורטת: 353-0081737
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

שם התכנית: שינוי יעודי קרקע משטח מלאכה ותעשייה זעירה לשטח מגורים א' - כרכור
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 4,647.00 מ"ר (4.647 דונם)
כתובות נעורים

מספר תכנית	יחס
414/ג	שינוי
17/ש	שינוי
18/ש	שינוי
37/ש	שינוי
170/ש	שינוי
276/ש	שינוי

בעלי ענין

בעלים

עובד לדין

מאיר שירי

שושנה שירי

דוד פרץ

עמליה פרץ

צופית ניסנקורן

אברהם קלימיאן

לילה קלימיאן

אביאל מנשה

אייל דורון יעקובסון

תלמה יעקובסון

ברוריה מנשה

ועדה מחוזית

עובד לדין

מאיר שירי

שושנה שירי

דוד פרץ

עמליה פרץ

צופית ניסנקורן

אברהם קלימיאן

לילה קלימיאן

אביאל מנשה

אייל דורון יעקובסון

המשך תיק בניין: 353-0081737

תלמה יעקובסון

ברוריה מנשה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10075		לא	67	67	כן
10075		לא	71	71	כן

מטרת דיון

דיון להפקדה בתכנית. אישור בדיעבד ל-18 יח"ד שהוקמו בהיתר שניתן ע"י הועדה בשומרון.

מטרת התכנית

מטרת התכנית: שינוי יעודי קרקע משטח מלאכה ותעשייה זעירה לשטח מגורים.

חוות דעת

מהלך דיון

- א. רפפורט:** סעיף מס' 3 תכנית בסמכות ועדה מחוזית. המטרה של התוכנית זה שינוי יעוד מאזור תעסוקה למגורים. מדובר ברחוב נעורים, זה סמוך לצומת נעורים אחוזה. הבריכת מים שמה. נעורים אחוזה.
- ה. פרי-יגור:** כן. ליד בריכת המים. מה שקורה שבעצם בעבר, אני לא יודע יצא בשומרון היתר ליום לבתי מגורים למרות שזה היה תעסוקה, ואז התחילו משפטים וכל מיני התדיינויות של הבעלים שבנו שלוש דירות שמה פתאום הם לא יכולים לרשום את הבית שלהם לשימוש מגורים כי הקרקע זה אזור תעסוקה. אז בהליך משפטי
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש פסק דין כבר.
- א. רפפורט:** כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אז אין מה לעשות.
- א. רפפורט:** היזם מגיש תוכנית שמשנה את היעוד. אנחנו בדקנו את התוכנית, כמובן שאנחנו לא מתווכחים מבחינת השינוי
- א. מעודה:** איפה שהקרטונים?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** איפה שעמר בנה באזור הזה.
- א. מעודה:** לא יודע איפה עמר בנה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא משנה, יש פסק דין, רבותי. אנחנו פועלים עכשיו לקיום פסק הדין.
- א. מעודה:** יש שמה מכוונאים וכל זה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** נכון, באזור שם, בדיוק.
- א. מעודה:** ממול הבתים.
- ה. פרי-יגור:** לא ממול הבתים, בשורה של הבתים.
- א. מעודה:** על הצד ימין?
- ה. פרי-יגור:** זה בתים כאלה (מדברים ביחד)
- א. רפפורט:** פסק הדין מחייב את היזם לטפל בשינוי היעוד.
- ה. פרי-יגור:** עושים שינוי יעוד (מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** היזם זה אמנון.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** רבותי, אין פה מה להתנגד. גם תוכנית המתאר
- א. מעודה:** אני לא מתנגד, אני רוצה להבין.
- ה. פרי-יגור:** זה קיים.
- א. אטיאס:** זה קיים מאז שהוא בנה את זה.

- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אתה יודע במה מדובר, זה בתים של עמר.
א. **מעודה:** בתים של עמידר אני יודע.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** עמר, לא עמידר.
א. **מעודה:** לא, לא, אני מדבר שמה יש בתים של מתתיהו וכל אלה מצד ימין.
א. **רפפורט:** לא, זה לא מה שאנחנו מדברים.
א. **מעודה:** לא, בשורה הזאת.
ה. **פרי-יגור:** נכון.
א. **מעודה:** הוא בפנים גר. אתה מדבר על הכביש.
ה. **פרי-יגור:** האחרונים.
א. **מעודה:** לפני הבריכה.
א. **רפפורט:** נכון.
ה. **פרי-יגור:** בדיוק.
א. **מעודה:** מצד ימין.
ה. **פרי-יגור:** כן, יש שלושה.
א. **מעודה:** שלושה בתים שמה?
א. **רפפורט:** שלושה דו משפחתי.
א. **מעודה:** מה היעוד שלהם היה, מגורים?
ה. **פרי-יגור:** היה אזור תעשייה.
א. **רפפורט:** זה עדיין, עכשיו אזור תעשייה, תעסוקה.
ה. **פרי-יגור:** נתנו להם היתר בשומרון על יעוד לא מתאים. שאלה טובה איך יצאו היתרים בשומרון.
א. **מעודה:** איך יצאו באמת?
ה. **פרי-יגור:** לא יודעת. מי חתום עליהם?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** זה לא רלבנטי, רבותי.
ה. **פרי-יגור:** מה לא רלבנטי?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** זה פרשה של 20 שנה, אנחנו רוצים להתקדם.
א. **מעודה:** אז מה אתה רוצה שנעשה אנחנו?
ה. **פרי-יגור:** זה היתרים מלפני 20 שנה?
א. **רפפורט:** כן.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו משנים בעקבות פסק הדין, בעקבות גם המגמות של תוכנית המתאר משינוי תעשייה למגורים.
א. **מעודה:** למה אני צריך לדון בזה?
א. **אטיאס:** עכשיו צריך להמליץ למחוזות.
א. **רפפורט:** אין רקע תכנוני תואם בין השימוש לבין מה
א. **מעודה:** והועדה בזיכרון לא העבירה
א. **אטיאס:** העבירו, נתנו היתר.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים, עכשיו אנחנו ועדה עצמאית, נגמר זיכרון.
א. **מעודה:** סליחה, תהיה סובלן, אני רוצה להבין ותסביר לי.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** מדוע אתה רוצה להבין מה שאתה יודע?
א. **מעודה:** לא, אני רוצה לדעת מדוע ועדת שומרון לא העבירה תכניות לשינוי?
א. **רפפורט:** זה התחיל בשומרון, רק זה נמשך הרבה
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** זה 7, 8 שנים אחרונות רק.
א. **רפפורט:** ורק עכשיו זה הגיע למצב שיש תוכנית שאפשר לדון בה.
א. **מעודה:** הבנתי, אז כן התחילו.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בוודאי. זה שנים.
א. **מעודה:** אז איך הם בנו לפני
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** יתרה מזו, אנחנו גורמים גם נזק לאנשים, אנשים נתבעים שם על שימוש, עוד בעבר וגורם להם צרות לא נכונות שהועדה עצמה
א. **מעודה:** כמו מבנה הגנים של עמר.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בדיוק, אותו סיפור.
א. **אטיאס:** הוא יודע לעשות נזקים.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** טוב. מאושר רבותי?
א. **רפפורט:** רגע, רגע אלדד. יש עוד נקודה אחת חשובה. היזם או מי שעורך את התוכנית הוא הוסיף עוד נדבך מעבר לקיים. בעצם מה שהוא מבקש זה לא את הקיים, אלא לאפשר עד צפיפות של 4 יחידות לדונם.

הצפיפות הזאת גם היא איננה אזור מגורים א' כמו שהיא היום, אלא היא תואמת את הנחיות תוכנית המתאר לאזור מגורים. אנחנו דורשים שיהיה פה מסמך תשריט פנימי שאפשר להראות איך אפשר לממש את אותם 4 יחידות.

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** טוב, אז זה בתנאים אמרנו, לא החלטה.
- א. רפפורט:** בתנאים.
- א. מעודה:** לא, לא, לא, למה בתנאים?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה בתנאים כי
- א. רפפורט:** זה מה שנקרא מסמכים נלווים, זה תנאי
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה לא צריך להיות במסגרת ההחלטה.
- א. מעודה:** זה תנאי כדי להגיש את זה לוועדה. אני לא מוכן להסכים ולאשר
- ה. פרי-יגור:** זה בדיוק מה שאמרתי.
- א. מעודה:** מה פתאום.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בהחלטה, לא צריך לכתוב את זה בהחלטה.
- א. רפפורט:** אנחנו ממליצים
- ה. פרי-יגור:** איך מביאים תוכנית להגדלת צפיפות
- א. רפפורט:** אנחנו ממליצים למחוזית.
- א. מעודה:** אני לא רוצה להמליץ למחוזית
- ה. פרי-יגור:** בלי תוכנית בינוי.
- א. מעודה:** אני רוצה שיביאו לי תוכנית
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו רוצים תוכנית בינוי שגם יגישו
- ה. פרי-יגור:** למה אני צריכה לצורך העניין
- א. רפפורט:** יש הליכים משפטיים
- א. מעודה:** רצים ישר למחוזית. מה פתאום?
- א. רפפורט:** מה זה רוצים לרוץ למחוזית? מה זאת אומרת?
- א. מעודה:** קודם כל שיביא תוכנית כמו שאמרת הרגע
- א. רפפורט:** הוא לא חייב.
- א. מעודה:** אתה אמרת הרגע להראות את ההיתכנות, נכון?
- ה. פרי-יגור:** לא חייבים, אבל אפשר להנהיג את זה
- א. מעודה:** אז שיביא את זה לראות את ההיתכנות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה בבקשה,
- א. רפפורט:** רבותי, יש פה סוגיה שצריך לטפל בה מהר בגלל הליכים משפטיים והועדה מחויבת לסייע
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בדיוק, אני לא מבין את הקושי שלכם, רבותי, לקבל החלטה ברוח הדברים שהוצע פה. אני לא מבין את זה.
- א. מעודה:** מה זה רוח הדברים שהוצע פה?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הוצע פה לקבל בעקבות פסק הדין לאשר את ההעברה מתעשייה למסחרי
- א. מעודה:** זה כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בתנאים שהמבקש צפיפות שתואמת תוכנית מתאר עתידית לאשר אותה.
- א. מעודה:** זה באותה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כן.
- (מדברים ביחד)
- ה. פרי-יגור:** אלדד, אנחנו מקיימים דיון בלי יועץ משפטי.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** נו, אז מה?
- (מדברים ביחד)
- א. מעודה:** אני מציע לדחות את זה עד שהוא יביא תוכנית
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. זאת הצעה שלך. אוקי. אין בעיות. רבותי, אריה מציע, נכון, תוגש כאן תוכנית בינוי כמו שאנחנו עושים את זה לאחרים. זה דבר מקובל, אני לא מבין את ההתעקשות. מי בעד? כי חבל פשוט לעכב. מי בעד? מי נגד?
- א. מעודה:** מה בעד?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בעד ההצעה שאני מציע לקבל את ההמלצה של אריה.
- ה. פרי-יגור:** אני בעד ההצעה, אני רק חושבת שצריך
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אין בעיה, בואו ניגש להצבעה. אני צריך לקבל החלטה, רבותי.
- ה. פרי-יגור:** צריך לאמץ את מהות המציע
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, אני מציע הצעה. את רוצה להציע הצעה נגדית? בבקשה.
- (מדברים ביחד)

- א. אטיאס:** רגע, אריה אמר שבאישור בתנאים זה מסמך שהוא צריך להביא אותו מסודר.
- ה. פרי-יגור:** מה שאני אומרת
- א. אטיאס:** אז מה השונה מזה?
- ה. פרי-יגור:** שזה לא יהיה תנאי להפקדה, שזה יהיה תנאי בכלל לדיון פה. אני רוצה לראות תוכנית בינוי. אתה לא רוצה? (מדברים ביחד)
- ה. גונן:** יש היום הנחיות אחידות לתנאי סף לקליטת תוכנית וזה לא אחד מהתנאים.
- ה. פרי-יגור:** אז מה?
- ה. גונן:** ההנחיות של מינהל התכנון
- ה. פרי-יגור:** אני יודעת, אני מכירה אותם. (מדברים ביחד)
- ה. גונן:** ברגע שהוא מוכיח לי מסירה אני חייבת לדון, גם אם אתם בואו נגיד לא דנתם. סתם לצורך הדוגמא. אז אי אפשר, זאת אומרת זה לא עומד בתנאי סף, הועדה מחויבת לקלוט את התוכנית ולדון בה.
- א. מעודה:** רגע, אי אפשר לפצל את התוכנית הזאת, לאשר למגורים, זה כן. אבל להפוך את זה למגורים בצפיפות של 4 את זה אני רוצה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. אין בעיה, אתה רוצה. אני רוצה לגשת להצבעה, אני יכול? זו הצעה שלך, זו הצעה שלי. גמרנו, בוא נלך. אתה לא יכול לכפות את דעתך. אתה רוצה את ההצעה? הנה, מי בעד ההצעה של לא, אני רוצה לשכנע אותך
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא צריך. אתה לא משכנע, הסבירה לך בדיוק מה תנאי הסף, הוא הסביר לך איך עושים את זה. אני צריך להתקדם, אני לא יכול לעכב תוכניות, רבותי.
- א. אטיאס:** הוא אמר כדי שנדע את התמונה והיא אומרת שזה לא תנאי סף שצריך לעכב, ודבר שלישי
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש הסבר שאדם רוצה לשמוע ויש אדם שלא רוצה.
- א. מעודה:** לא, להעביר מתעשייה למגורים
- א. אטיאס:** בסדר, אבל היא אומרת שגם זה לא תנאי סף
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים, אני רוצה להבין, בשביל זה יש החלטות ונגמר, ומתקדמים.
- א. אטיאס:** אז תעשה תנאי שיביא לך את התשריט. הרי היא אומרת מה הרעיון? שידונו, וברגע שידונו יהיו תנאים. זו הנקודה. אנחנו נותנים הצעה עקרונית לדון בזה. להפקיד ולדון. (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** רק שנייה. מי בעד ההחלטה מה שהציע אריה? זה מה שהצעת עכשיו, אתה בעד?
- א. מעודה:** כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יפה. את בעד מה שהציע אפרים?
- ה. פרי-יגור:** לא, אני בעד להמליץ על הראשון. כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** על הפקדה כמו שאנחנו אמרנו בתנאים של תכנית בינוי.
- א. אטיאס:** כן. נו. מה שגם היא הסבירה. נו, תעזבו את זה ככה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיבו לי אתם רוצים, היום יש לנו עוד סדר יום ארוך.
- א. אטיאס:** בסדר, יאללה, הצבענו.

החלטות

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

----תוכניות בסמכות מחוזית----

מאחר ומדובר באישור בדיעבד לבנייה שהוקמה בהיתר בזמנו בוועדה בשומרון, נדרשת התכנית כדי להתאים לשימוש בפועל ליעוד. מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

- יש לסמן בתשריט להריסה שתי הסככות במלואן בתא שטח A710 וכן הסככה הצמודה לדרך בתא שטח A670. כמו כן יש לסמן להריסה את כל המבנים שחלקי המבנה שלהם חורגים מחוץ לגבולות המגרש ו/או מחוץ לקווי הבניין.
- יש לתקן בתשריט את שם התכנית החלה במצב מוצע (מופיע ש/071).
- יש להסיר את תכניות ש/276 וג/414 מרשימת התכניות החלות על המתחם.
- יש להגיש כתב שיפוי.
- בתקנון סעיף 4.1 ו-4.2 - יש לכתוב איזו תכנית חלה על השטח.
- יש להוסיף בתקנון סעיף ניהול מי נגר.
- יש להגיש נספח בינוי המראה על אופן מימוש מלוא יח"ד המוצעות בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

תיקונים טכניים:

1. יש לתקן את שם התכנית (מלאכה ולא מלכה) בכותרת התכנית ובכל המקומות המופיעים בתקנון.
2. יש לתקן שגיאת כתיב בסעיף 2.2 (מגורים) וכן בסעיף 3.2 (מלאכה) ובכל המקומות בהם מופיע שיבוש זה.
3. יש לערוך הגהה לדברי הסבר לתכנית.
4. ס' 6.1 יש לתקן "תקנות" ולא "תקנון".
5. בס' 6.5 - ליד הכותרת "תכנית פיתוח תכלול" יש למחוק את הספרה 6.
6. בתקנון יש למחוק סימני פיסוק מיותרים, מופיע לאורך כל התקנון. יש למחוק סימני שאלה (?) המופיעים בטעות כנראה למשל בס' 6.6 ו-6.7.
7. ברשימת שמות היזמים בתקנון- יש למחוק "בעל זיכיון".

הצבעה

ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, אלי אטיאס, איציק בוחבוט לוי, הגר פרי יגור, אפרים מעודה

בעד:

מצליח עמנואל

נעדרו:

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 308-0077594
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

שם התכנית: פרדס חנה על הפארק
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית 182,370.00 מ"ר (182.37 דונם)

מספר תכנית	יחס
ש/1	שינוי
ש/638ד	שינוי
ש/מק/1184	שינוי
ש/258	כפיפות
ש/1165	כפיפות

בעלי ענין

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל

ועדה מחוזית

מ.מ.פרדס חנה כרכור

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10071 חלקי חלקות : 14, 15
 גוש : 10072 חלקי חלקות : 1, 24
 גוש : 10100 חלקות במלואן : 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 86, 92, 93, 94, 96
 גוש : 10100 חלקי חלקות : 30, 38, 39, 49, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 77, 87, 88, 89, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 139
 גוש : 10101 חלקות במלואן : 115
 גוש : 10101 חלקי חלקות : 69, 114, 116
 גוש : 10102 חלקי חלקות : 52, 78, 79, 125, 128, 130, 131, 323, 326, 406
 גוש : 10105 חלקות במלואן :
 גוש : 10105 חלקי חלקות : 138, 139, 159, 160, 164, 165

מטרת דיון

תכנית בסמכות מחוזית.
 דיון להפקדה בתכנית להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ-500 יח"ד ושטח להקמת מבני ציבור.

מטרת התכנית

הקמת שכונות מגורים חדשות בהיקף של כ- 500 יח"ד בבתים חד ודו-משפחתיים צמודי קרקע וכן בבתי קומות עד 8 קומות וכן ייעוד שטח להקמת מבני ציבור לצורכי השכונה

מהלך דיון

א. בר-כוכבא, יו"ר: אריה, הנושא הבא, פרדס חנה על הפארק. (אלדד בר-כוכבא יוצא)

- א. רפפורט:** אנחנו מדברים על תוכנית בינוי
א. מעודה: שאנחנו מכירים אותה חמש שנים צריך לעשות לה כביש.
א. רפפורט: אנחנו מדברים על תכנית בנין עיר שנקראת פרדס חנה על הפארק. התוכנית אגב מתגלגלת לא מעט שנים. תחילתה אגב בתוכנית שמטפלת רק ברחוב הזה שנקרא דרך גל הזהב, מחברת אותו לגליל עד בהמשך זה כיכר מקלף ודרך הים, שזה נחשב כציר איפה שפז.
א. מעודה: א. מעודה :
א. אטיאס: דרך הים, נו. דרך הים הנדיב.
א. רפפורט: עכשיו זה ציר שנחשב ציר מאוד מהותי כציר רוחב חלופי לדרך הבנים ודרך למרחב. זה דרך השדה, שד' הנדיב, זה ברח' המלאכה. הקטע הזה של רח' המלאכה כבר לא סלול. זה כבר שטחים חקלאיים.

א. מעודה:

א. רפורט:

איפה הבית קברות?

אמרתי זה דרך הנדיב, זה דרך השדה. כאן בית העלמין החדש, כאן הישן. פה זה האזור המסחרי, זה הידית. בסדר?

א. מעודה:

א. רפורט:

אוקי. חשוב הכביש הזה, נו.

התוכנית הזאת כשבחנו אותה, את המשמעות שלה, ללא כל הבינוי הסתבר שהפיצוי למגרשים האלה הקיימים היום מימים ימימה יהיה גבוה ובעצם לא יהיה שום דרך לממן אותם אלא מכספי הרשות, ואז עלה הרעיון

ה. פרי-יגור:

א. רפורט:

מה? לא הבנתי את מה שאמרת עכשיו.

תחילה חשבו רק לעשות את הדרך, אבל הסתבר שכדי לפרוץ פה את הדרך, להפקיע מהמגרשים שנמצאים, זה כניסה ממש עד לבתים זה עלות של מעל 6 מיליון שקל פיצוי שנבחנו ע"י שמאי מזמן.

א. אטיאס:

א. רפורט:

כמה דיירים יש שם?

יש שם בין 4 ל-5 בתים.

6 מיליון שקל זה הפיצוי עבור ההרחבה של הכביש?

א. רפורט:

א. אטיאס:

כן, על ההפקעה

על ההפקעה. כן.

א. רפורט:

אז אמרו רגע אחד, בואו נחשוב על דרך אחרת שבעצם הפיצוי יבוא מכוח ההשבחה ע"י קרקעות שנמצאות, גם זה תפס את התפיסה שהשטח הכלוא בין הכביש העתידי הזה לבין רח' המלאכה ודרך השדה ישנה ייעודו לשימוש למגורים, בתוספת נדבך של שטח מאוד מאוד משמעותי של מבני ציבור שהחלופה, החשיבה הייתה שזה יהיה המקום לתיכון נוסף עתידי.

מה המהות של התוכנית? התוכנית מדברת בסך הכול על 500 יחידות דיור. 509 למעשה, שהיא אומרת יש לנו ברח' המלאכה שבצידו האחד המצב הקיים זה בתים.

א. מעודה:

א. רפורט:

ממתי התוכנית הזאת?

היא רצה 4 שנים בערך.

והיא כבר הייתה במחוזית והכול?

א. מעודה:

א. רפורט:

לא, לא הייתה. לא הייתה. הייתה בועדת שומרון פעם אחת והיו צריכים לעשות שינויים מכל מיני סיבות. אז לאורך רח' המלאכה מדברים פה על בתים צמודי קרקע אזור מגורים א', שזה תואם את הסביבה. ויותר לעומק יש לנו גם אזור מגורים ב', ג' אפשר להגדיר את זה עם בניה עד 8 קומות בתים, די דומה לאופי של כמה בתים של 8 קומות?

א. אטיאס:

א. רפורט:

אין הגדרה. יש פה

אין הגדרה?

א. אטיאס:

א. רפורט:

יש פה 8 מגרשים, יכולים להיות 16 בתים כאלה.

זה הצמודים למשקי עזר.

א. מעודה:

א. רפורט:

צמודים למשקי עזר זה צמודי קרקע.

אז כמה מגדלים יכולים לבנות שמה? אם הם יעשו את המכסימום כמה?

א. אטיאס:

א. רפורט:

כמה מבנים?

גבוהים, של 9 קומות.

א. אטיאס:

א. רפורט:

8 קומות.

דיברו על 9 או על 8? כי פה כתבת 8

א. אטיאס:

א. רפורט:

8.

כמה בניינים? 10 בניינים?

א. מעודה:

א. רפורט:

רגע, אין לי תשובה.

כמה אפשר לעשות בתוכנית הזאת בתים גבוהים? בכל מקרה זה לא יכול להיות יותר מ-500 יחידות דיור? כן אריה?

א. אטיאס:

א. רפורט:

לא, אין יותר, אלא אם כן יאשרו הקלה בעתיד.

א. בוחבוט-לוי: זה השאלה, זה השאלה שלי, עכשיו זה 8 קומות עם הקלה או בלי הקלה? אם יבקשו הקלה

לא, בתוכנית זה בלי הקלה.

א. אטיאס:

א. בוחבוט-לוי: בלי הקלה זה יהיה עוד

עם שבס והקלה זה

ה. פרי-יגור:

ה. גונן:

אין פה שבס, זו תוכנית שאושרה עכשיו.

זה מה שאני שואל.

א. בוחבוט-לוי: זה מה שאני שואל.

ה. פרי-יגור:

א. בוחבוט-לוי: נגיד זה 8, אבל כשיגיעו לפה יבקשו הקלה פה, הקלה שם

נכון, נכון, זה מה שאני שואל.

א. אטיאס:

ה. פרי-יגור:

צריך להגדיר בתב"ע שתוספת תהווה סטייה ניכרת.

- תן לי לתת תשובה לשאלות שנשאלתי.
א. רפפורט: כן, תן לי תשובה.
א. אטיאס: לכאורה בהנחה שכל בנין כזה 8 קומות מגיע לו בקומה אחת 4 יחידות דיור, שתיים.
א. רפפורט: לא שתיים, זה לא מקובל. לא בונים, בנין שהוא בנין מגדל, לא בנין אורך, בדרך כלל מקובל לתכנן 4 יחידות דיור בקומה, אנחנו מדברים על כ-12 בניינים. זה סדר הגודל.
א. אטיאס: 12 בניינים חוץ מצמודי קרקע.
א. רפפורט: חוץ מצמודי קרקע. עכשיו צמודי קרקע יכול להגיע גם עד 3 קומות.
א. אטיאס: אם בונים 12 בניינים, כמה יחידות דיור יהיה בסך הכול?
א. רפפורט: אז באזור מגורים ב' בכל המתחם אנחנו מדברים על 385 יחידות דיור.
א. אטיאס: פלוס הצמודי קרקע.
א. רפפורט: פלוס הצמודי קרקע זה עוד איזה 125.
א. אטיאס: בסך הכול 500 יחידות דיור.
א. רפפורט: 509 יחידות דיור.
ה. פרי-יגור: 8.
א. רפפורט: אז זו המטרה של התוכנית. חוץ מזה התוכנית גם לקחה את המאפיינים הירוקים, יש פה הרי בית עלמין, היה צריך ליצור איזשהו חיץ ירוק בין בית העלמין, אז כל האזור הזה הופך לשטח פארק ביחד עם איזשהו אצבע שנכנסת פה לתוך המתחם.
מ. אטיאס: החום הזה מה באמצע?
א. רפפורט: זה מבנה ציבורי קטן יותר, יכול להיות מקבץ גני ילדים, אולי מעון יום. כאילו זה בהתאם לאוכלוסיה. וזה פוטנציאל לנושא של בית ספר תיכון בעתיד.
א. בוחבוט-לוי: אני חוזר לשאלה ההיא של ה-8 קומות שאמרת מקודם, האם בהקלות כאלה ואחרות שנתבקש אליהן אחר כך זה יהפוך להיות כמה? או אם אפשר להגביל את זה כבר מעכשיו
א. אטיאס: לא, הגר נתנה פתרון מאוד נכון.
ה. פרי-יגור: אם אתה תומך
א. אטיאס: אם אתה תומך
ה. פרי-יגור: אז תגדיר שאתה מבקש שיירשם בתנאים שזה יוגדר כסטייה ניכרת. קרי שאי אפשר יהיה להוסיף תוספת אם רוצים לעשות הקלות זה ייקרא סטייה ניכרת.
ה. פרי-יגור: אבל אתה ממליץ, זה על תקן המלצה לוועדה המחוזית, היא שתחליט בסוף.
א. אטיאס: כדי שלא ייווצר מצב שיהיה אחר כך במקום 500 600 יחידות דיור.
ה. פרי-יגור: אנחנו ממליצים.
א. רפפורט: אני לא בטוח שנכון מראש לשים מגבלות, כי אתה לא יודע מה צופה פני העתיד. אבל אני רוצה שיהיה ברור לנו מה המשמעות בהנחה שתקנות שבס, פעם היו 20 אחוז, עכשיו הגדילו אותן ל-30 אחוז.
אני עושה עוד הנחה אחת נוספת, להערכתי באזור מגורים א' לא יהיו הקלות של שבס. אבל אם אני הולך רק על החלק של 385 יחידות דיור של אזור מגורים ב', המכסימום האפשרי זה עד 500 יחידות דיור. כלומר אנחנו יכולים למצוא את עצמנו במקום 509, 620 במכסימום. אוקי? זאת המשמעות.
תמיד אפשר לכתוב בתוכנית שסטייה, הקלות ביחידות דיור או בגובה תחשבה כסטייה ניכרת. אני אומר שוב אני סבור שצריך לשמור על הגמישות ובבוא היום מספיק להחליט נקודתית האם זה טוב או לא טוב. אבל סמכות הועדה
ה. פרי-יגור: או לחילופין ששינוי במספר יחידות הדיור באופן שיעלה על X אחוז בכפוף להכנת תב"ע.
א. רפפורט: זה תמיד אפשר, לא צריך לכתוב את זה.
ה. פרי-יגור: כן, אבל אתה כאילו רומז לזה שאתה
א. בוחבוט-לוי: אני לא רומז, אני ישיר. אני אומר, אני לא רוצה לרמוז, אני רוצה להגביל. סליחה שאני, זה הדעה שלי בכל אופן. שאלה נוספת לגבי הכביש, אני רואה פה שהוא מתחבר לגליל?
א. רפפורט: כן.
א. בוחבוט-לוי: וזה, מה ההבדל בגודל?
א. אטיאס: זה צומת. זה הצומת הגדולה.
א. בוחבוט-לוי: כמה נתיבים?
א. רפפורט: החתך של הרחוב הזה מדבר על שני נתיבים לכל כיוון פלוס שביל אופניים פלוס מפרדה ירוקה באמצע. עכשיו זה לא יהיה בדיוק לרח' הגליל כי ברח' הגליל יש שם בתים ששוכנים לאורכו, אתה רואה שיש גם פסים ירוקים שמלווים אותו.
הקטע הזה של הכביש תוכנן בתפיסה שזה עורק תנועה אינטנסיבי, אגב תהיה בו תנועה יחסית מהירה, להבדיל מרח' הגליל בקטע היותר מזרחי שהוא הרחוב שעובר דרך שכונה.
א. בוחבוט-לוי: הבנתי.

- א. רפפורט:** אריה, שאלה נוספת.
- א. בוחבוט-לוי:** רגע, שנייה, אני רוצה להמשיך עם זה. רק שנייה, שליחה. יש אפשרות להגביל או, אני עוד פעם מנסה איכשהו למצוא פתרונות, עד שהכביש הזה לא יוקם השכונה הזאת לא תיבנה?
עד שלא יהיה פתרון לצוואר הבקבוק או ליציאות של התושבים מאזור המזרחי החוצה, האם אפשר להתנות את זה בבניה או באישור
א. רפפורט: אני חושב שנירה לעצמנו כדור ברגל כי
ה. פרי-יגור: אני חושבת שזה must.
א. רפפורט: כי הסלילה של הכביש הזה מבוססת על כך שיהיה פה פיתוח, כאילו צריך לגבות היטלי השבחה ולראות שמתוך היטלי השבחה האלה, היטלי פיתוח אפשר יהיה לממן את הסלילה. אם אתה בא ואומר בלי לסלול את הכביש הזה, לא נקים פה יחידות דיור, אותה סוגיה שאמרתי בהתחלה של הפיצוי בגין ההפקעה פה תיפול על כספי הרשות מראש עוד לפני שגבתה את האגורה הראשונה. ולהערכתי דבר כזה יקשה מאוד לממש את הפרויקט.
- ה. פרי-יגור:** בחנתם יציאה ממקום אחר?
א. רפפורט: אני לא יודע איזה מקום אחר, אני רק יודע שהתוכנית הזאת של הכביש הזה נבחנה במסגרת תוכנית המתאר כמערך התנועה הכללי וזה לכאורה הפתרון האופטימאלי שנמצא במסגרת הקיים.
אני לא יודע מה זה מקום אחר, בסך הכול יש לנו ציר אורך אחד הנדיב שהוא קיים. כל גישה אחרת דרך השדה לצומת כזאת שהיא בעייתית היום או מקום אחר זה רק מעמיס. אדרבה, דרך הים היום ככל שגם יעבדו אותה לפי התוכנית של מע"צ שנמשיך את הצמתים בהמשך, זה אחד הפתרונות המועדפים.
ה. פרי-יגור: זה פשוט חונק שם את
א. אטיאס: יש לי שאלה, אריה, באופן עקרוני.
א. רפפורט: עוד תשובה אחת, שליחה. מה שכן אנחנו ראינו שרחי' המלאכה למרות שהוא לא סלול סטטוטורית הוא מאושר עד לאזור התעשייה.
ה. פרי-יגור: גם המלאכה צפויה הפקעה.
א. רפפורט: זה יהיה על חשבון הבתים עצמם, המגרשים החדשים. עכשיו בעצם אנחנו היום יכולים, זה בסך הכול עניין של תקציב, לסלול את רחי' המלאכה עד חיבורו עם אזור התעשייה ואז זה כן סוג אחר של יציאה. זה הכוונה.
אני שואל שאלה עקרונית, תסביר לי. אישור התוכנית מחייב לעשות את הכביש
א. רפפורט: כן, זה חלק מהתוכנית. אי אפשר
א. אטיאס: אי אפשר לעשות את התוכנית בלי שיעשו את הכביש הזה, עם כל הפתרון לגבי הבתים האלה שנותנים לזה פתרון שלהם, נכון?
ה. פרי-יגור: לא, אבל הוא הציג חלופה מעניינת.
א. אטיאס: לא, ראיתי את החלופה שהוא אמר. אבל אני אומר החיבור, זאת אומרת התוכנית הזאת מחייבת לעשות את זה חלק אינטגרלי מהתוכנית. עכשיו יש גם הבנה עמוקה ציבורית של המועצה שחייבים לסלול את זה, רק העניין הוא
א. אטיאס: העלויות. כן.
א. בוחבוט-לוי: מה העלות של
א. רפפורט: אני לא יודע.
א. בוחבוט-לוי: הערכה.
א. רפפורט: מיליונים.
ה. פרי-יגור: אלי, יש לי כמה התייחסויות.
א. אטיאס: בבקשה הגר.
א. רפפורט: אני סיימתי להסביר.
א. אטיאס: רגע, להגר יש התייחסות לגבי העניין. לפני ההחלטה.
א. בוחבוט-לוי: כן, לפני. הגבול גזרה של משמרות איפה הוא?
ה. פרי-יגור: לא, אין גבול עם משמרות.
א. רפפורט: אנחנו לא נושקים להם.
א. בוחבוט-לוי: לא נושקים.
א. אטיאס: לא, בתוכנית כפול שזה מול משמרות.
א. רפפורט: ליד, אבל זה לא נושק.
א. אטיאס: אבל זה לא נושק. איפה אפרים?
ה. פרי-יגור: יצא. טוב, יש לי הרבה התייחסויות, אז אני אודה רק אם לא תפריעו לי באמצע. ההתייחסות הראשונה היא שבדברי ההסבר מצוינים, אני הולכת מהקל אל הכבד, מצוינים 450 יחידות דיור ומטרת התוכנית 500 יחידות דיור וחוות הדעת שלך 508 יחידות דיור, אז פשוט תגיד מה נכון.
פ. מוסטל: אמרנו להם את זה, כן, זה 509.

ה. פרי-יגור: בחוות דעת שלך, אריה, כתבת שיש להשלים טבלת איזון היות שמדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה. בהוראות של התוכנית כתוב שהיא ללא איחוד וחלוקה. אז מה נכון? טעות.

א. רפפורט:

ה. פרי-יגור: זה טעות. זאת אומרת שמה שאתה אומר שלהשלים טבלת איזון זה

א. רפפורט:

ראיתי את החלקות המקוריות. יש שם חלקות ארוכות כאלה וזה, אנחנו עושים מגרשים חדשים. מובן מאליו שזה איחוד וחלוקה.

ה. פרי-יגור:

זה היה מובן מאליו שזה איחוד וחלוקה.

א. מעודה:

טוב, בואי נמשיך הלאה.

א. אטיאס:

רגע, יש לה שאלות.

ה. פרי-יגור:

אם תפריעו לי זה ייקח יותר זמן. אני סוברת כמו שגם אפרים אמר בתוכנית הקודמת, שטבלת איזון במקרה כזה יכול להיות שההנחיות אומרות שהן לא תנאי לדיון, what ever, אבל זה must שזה יעלה פה לדיון וזה

must שזה יהיה תנאי לדיון.

טבלת הקצאות, תוכנית שהיא מקודמת ללא הסכמת בעלים אנחנו פה חשופים גם בין היתר ל-197 ולתביעות כאלה ואחרות. אני חושבת שצריך לשים את הדברים מולנו, גם עם חוות דעת יועץ משפטי וגם עם חוות דעת שמאי של הועדה.

א. רפפורט:

אני רק לא מבין דבר אחד, ממה את מוטרדת? שאנחנו נותנים זכויות פחות מהזכויות הקיימות ואז אנחנו חושפים את הועדה או שלא יהיה איזון?

ה. פרי-יגור:

בוודאי שמאופציה ב'. איחוד וחלוקה ללא הסכמה משמעותו יותר מבעלים אחד, בתקנון התוכנית רשום המינהל בלבד כבעלי השטח. להבנתי זה פגם מהותי בהגשה ואני חושבת שאי אפשר היה לדון בזה פה לפני הפירוט של כל הבעלויות. וגם אם הייתם כותבים פרטיים ואח', לרבות הודעה אישית על הכנת התוכנית.

א. בוחבוט-לוי: מה זאת אומר? זאת אומרת מי שהבעלים של הקרקע לא יודעים שהוגשה תוכנית כזאת?

ה. פרי-יגור:

כן. נכון להיום בתב"ע כתוב בה מינהל מקרקעי ישראל בעלים יחיד. זה לא נכון.

א. רפפורט:

היא באמת בעלים יחיד, יש לה חוכרים. זה לא נכון מה שאת אומרת, אבל לא חשוב.

א. אטיאס:

לא, תסביר. תסביר. זה חשוב.

א. בוחבוט-לוי:

לא, לא מובן לי. זה לא מובן.

א. רפפורט:

הקרקע היא קרקע של מדינת. הבעלים היא המדינה, מנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל.

ה. פרי-יגור:

יש חוכרים פה?

א. רפפורט:

יש חוכרים.

ה. פרי-יגור:

הם בעלי זיקה בקרקע ובעלי עניין?

א. רפפורט:

אין ויכוח על זה.

ה. פרי-יגור:

הם היו צריכים להיות רשומים.

א. רפפורט:

לא בטוח.

ה. פרי-יגור:

לדעתי כן.

מר אטיאס:

מכסימום הם יגישו התנגדויות

ה. פרי-יגור:

בחוות הדעת שלך, אריה, כתוב שיש להשלים נספח פרוגרמטי.

א. רפפורט:

נכון.

ה. פרי-יגור:

בתממ/6 כתוב מוסד תכנון הדין בתוכנית כוללת לישוב או לחלק משמעותי ממנו ישקול את הנושאים הבאים עפ"י העניין. סעיף ג' כתוב הקצאה של שטחים הנדרשים לשיפור תנאי החיים, התעסוקה, הרווחה, בכללם שטחים לתעסוקה, תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות. סעיף 1 כתוב מענה לתשתיות.

אני שואלת ועוד פעם זה חוזר לעניין הזה של איזה מסמכים הם פה תנאי לדיון. איך אנחנו יכולים לדון בתוכנית בלי שהושלם נספח פרוגרמטי, אריה? החלק המשמעותי הזה של הישוב צריך להיערך לצרכים לא רק של מי שיאכלסו אותו, אלא גם את הישוב שהוא חלק ממנו. אתה מקשיב?

א. רפפורט:

אני מקשיב, אני מחכה שתסיימי, אתן לך תשובות ברורות.

ה. פרי-יגור:

זו שכונה שצריכה גם לתרום וגם להיתרם. השכונה החדשה הזאת במצבה הכספי הנוכחי של המועצה המקומית עלולה ליצור עומס בלתי סביר, ואתה בעצמך קבעת את זה בדיונים אחרים, בתוכניות אחרות, מעבר ליכולתה של הרשות לפתח ולתחזק את התשתיות המוצעות. לא כל שכן לספוג העמסת אוכלוסיה חדשה על התשתיות הקיימות ותקציב המועצה.

ה. פרי-יגור:

ההתייחסות החמישית שלי היא זאת, אמנם בתממ/6 מופיע שטח לפיתוח עירוני, אבל לא השתכנעתי בצורך של הישוב והאוכלוסייה לפרוץ את מסגרת הפיתוח שלו במרקם הקיים הבנוי כיום.

זאת ועוד אלפי יחידות דיור מאושרות כבר היום לבניה ומימושן ביחד עם תוכנית התריס, מחנה 80 ועוד כאלה ואחרות, יביא אותנו לאיבוד שליטה בשלבי הפיתוח של הישוב. אנחנו מיד בפני קריסה של תשתיות וקריסה כלכלית שכבר היום אנחנו על סיפה.

לא השתכנעתי כאמור בצורך של הישוב בשלב הזה, יכול להיות שבשלבים מאוחרים יותר כן, לפרוץ את מסגרת הפיתוח מעבר למרקם הבנוי כיום על חשבון שטחים פתוחים, שטחים חקלאיים ושטחי נוף פתוח.

עמוד 23

נקודה שישית. נקודת חיוב דווקא בתוכנית, זה הפיתוח שמציע תמיכה ביכולת לממש את הכביש העוקף בציר רוחב דרך הבנים, דרך גל הזהב. עם זאת גם בתממ/6 מוזכר כי מחויבת תוכנית בסדר גודל כזה לקביעת שלביות ביצוע, וככל שעיינתי בהוראות התוכנית אין התייחסות לנושא, מלבד אמירה כללית על ביצוע התשתיות.

זה חוזר למה שאיציק העיר, אם אפשר להתנות קודם את הכביש ורק אחר כך את השכונה. אני חושבת שחייבת להיות מפותחת שלביות, כרגע זה מאוד כללי ולא אפקטיבי.

נקודה שביעית, בשטח קיימים אלוני תבור ואולי גם מבנים לשימור. טרם ראיתי סקר ו/או מדידה שלהם ו/או אמירה לגבי עתידם.

לגבי פתרונות ביוב, לא ראיתי בכלל שהוצג. האם התוכנית מציעה נספח ביוב, מים, ניקוז שכבר אושרו על ידך. האם יש להם התייחסות למשאבי מים וכו'. זה עדיין לא ראיתי.

נקודה תשיעית. התוכנית נעדרת התייחסות לפיתוח בר קיימא, שבילי אופניים וכדומה.

נקודה עשירית. נספח תנועה לא הוצג, לא פורטו ההשלכות התחבורתיות האזוריות כתוצאה מההקמה של השכונה הזאת. יש פה את דרך הים, דרך הבנים ודרך הנדיב.

מכל הטעמים המפורטים אני מתנגדת לקידומה של התוכנית בשלב הזה וחושבת שצריך לדחותה לשלב בשל יותר של הרשות המקומית. בשולי הדברים, אם כי זה שוליים נרחבים, אני חוזרת ואומרת שלא ראוי שתוגש לוועדה תוכנית כשהיזום שלו היא המועצה מבלי שהתקיים דיון על כך במליאת המועצה.

לא ראוי שרשות מקומית יוזמת תוכנית ומגישה אותה לדיון עם כל כך הרבה חוסרים, תוך מודעות למצבה הכלכלי ולמצב התשתיות הפיזיות ביישוב.

לפני שאתה עונה, אני רוצה לתת לך שאלה עקרונית. כשאנחנו באים לדון על האישור או לא האישור, אנחנו לא רואים את כל התוכנית ממש מפורטת ומסודרת, אנחנו מדברים על תוכנית עקרונית שהיא מאושרת.

כשבאים לדון על זה אחר כך נכנסים לכל הפרטים של דרכי גישה וביוב ואלונים. אנחנו לא דנים היום בכל התוכנית

א. אטיאס:

אתן לך תשובה מלאה על הדברים.

א. רפפורט:

אנחנו מדברים על תשובה עקרונית כרגע, נכון? זה לא מחייב אותי היום לאשר תוכנית בכל מצב אם הדברים האלו לא מסודרים אחר כך בעתיד.

א. אטיאס:

לא מדויק.

א. רפפורט:

זה מה שלהבנת.

א. אטיאס:

אז אני אתן לך תשובה.

א. רפפורט:

אוקי.

א. אטיאס:

ראשית, הגר, עם כל הכבוד הראוי, אני לא חושב שהועדה צריכה להחליף את תפקיד אנשי המקצוע של הרשות המקומית ולא לפתוח פה איזשהו מן שולחן ערוך לכל הדברים האלה שממילא נעשים.

א. רפפורט:

לתוכנית יש את כל הנספחים שציננת אותם, אפשר לבוא לעיין בהם. יש נספח תנועה, יש נספח בינוי, יש נספח עצים, הכול יש. יש גם התייחסות ספציפית שלי לכל העצים מה לשמר, מה לא לשמר. זה קיים. מי שמוטרד הוא תמיד מוזמן, אמרתי כמה פעמים תבואו לפני הדיון, תעינו בכל המסמכים שאתם רוצים ותרואו, תיווכחו אם יש חוסר או לא.

על זה העיר יו"ר המליאה חיים געש, ראש המועצה שהוא מבקש שהמסמכים יעלו לאינטרנט, שיהיו זמינים לחברי הועדה.

ה. פרי-יגור:

יש קושי להעלות את כל הדברים האלה באינטרנט.

א. רפפורט:

תתמודד עם הקושי.

ה. פרי-יגור:

בסדר, אני אתמודד עם יו"ר המועצה. עכשיו לגבי הפרוגראמה אני גם לא ציננתי, אבל הועדה, אני לא קורא לזה הועדה, הצוות המקצועי עשה את עבודתו נאמנה, אנחנו בחנו ויש לי נספח שבא ואומר מה הם הצרכים לפרוגראמה ומה קיים.

א. רפפורט:

ולפי התבחינים שנקבעים בהוראות משרד הפנים אנחנו צריכים סך הכול לצורכי חינוך, תרבות, חברה ודת 13 דונם, ויש לנו 26 בתוכנית, כפול. ואם מדברים על שטחים פתוחים, אנחנו צריכים 10 דונם ויש לנו 29.

איפה הם יעבדו האנשים?

ה. פרי-יגור:

אני סמוך ובטוח, אין צורך בתוכנית כזאת לעשות להם גם תעסוקה, בכל הכבוד הראוי. ואני מזכיר לך ויכוחים האם כן צריך לפרוש את המסחר להרבה מקומות או לחזק את הקיים. אז אני באמת לא מבין מה האגינדה שלך.

א. רפפורט:

אני לא חושב שראוי במקום הזה לעשות פיתוח למסחר כיוון שיש לנו לא רחוק משם את מרכז אגד, את מרכז המושבה, אפשר להגיע לשם מרחק הליכה. ואדרבה, יש תוכנית נספח תנועה גם שביל אופניים להגיע לשם.

אז כל הסוגיות האלה הן חשובות, אבל אנחנו נותנים את הדעת עליהן. ואני מזכיר עוד דבר אחד, בינתיים, אולי בעתיד ישתנה, זאת עדיין תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. אנחנו עושים את כל מה שאנחנו יודעים כדי להכין את הנספחים לקראת הדיון. ואני חושב שהתוכנית ראויה והתוכנית גם יש לה שיקולים כלכליים.

אחת הסיבות שהתוכנית עברה כל כך הרבה שבאיזשהו שלב באמצע פתאום קיבלתי עז שנאמר לי לאורך כל רח' המלאכה יש קו מקורות שהונח שם לפני כמה שנים, בלי שהיינו מודעים לכך. ואם אני ארצה לסלול אני או צריך להעתיק אותו או צריך למצוא פתרון אחר.

אני לא חושב שראוי במקום הזה לעשות פיתוח למסחר כיוון שיש לנו לא רחוק משם את מרכז אגד, את מרכז המושבה, אפשר להגיע לשם מרחק הליכה. ואדרבה, יש תוכנית נספח תנועה גם שביל אופניים להגיע לשם.

אז כל הסוגיות האלה הן חשובות, אבל אנחנו נותנים את הדעת עליהן. ואני מזכיר עוד דבר אחד, בינתיים, אולי בעתיד ישתנה, זאת עדיין תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. אנחנו עושים את כל מה שאנחנו יודעים כדי להכין את הנספחים לקראת הדיון. ואני חושב שהתוכנית ראויה והתוכנית גם יש לה שיקולים כלכליים.

אחת הסיבות שהתוכנית עברה כל כך הרבה שבאיזשהו שלב באמצע פתאום קיבלתי עז שנאמר לי לאורך כל רח' המלאכה יש קו מקורות שהונח שם לפני כמה שנים, בלי שהיינו מודעים לכך. ואם אני ארצה לסלול אני או צריך להעתיק אותו או צריך למצוא פתרון אחר.

פרוטוקול זה טרם אושר, והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה. יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר ע"י מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע.

- עכשיו צריך להבין, להעתיק כזה קו זה כמה מיליונים. אז אנחנו חיכינו והרחבנו את זכות הדרך, עשינו שם איזושהי רצועה ירוקה כדי להשתדל לא לגעת בתשתית הזאת ולחסוך מההוצאות.
- אני חושב שהתוכנית כן יש בה חשיבה כלכלית ראויה, היא כן מאוזנת, אבל בסדר גמור, יכול להיות שאנחנו לא מספיק מקצועיים ויש הערות מקצועיות אחרות. זה לגיטימי.
- אוקי. יש לעוד משהו להוסיף? את רוצה להוסיף עוד משהו? בבקשה.
- לי חסר הנושא של יחידות דיור קטנות. הם לא הקצו בכלל יחידות דיור אין פה
- והם חיביים, לפי תיקון 101 הם מחויבים לזה. ותיקון טכני קטן שאני מתחברת להדר עם האיחוד וחלוקה, הם לא סימנו, כאילו לא מסומן בכלל בתשריט שזה איחוד וחלוקה. צריכים לסמן קווים באלכסון.
- זה שולי, זה לא חשוב.
- אין מה לעשות
- לא אמרתי שזה לא חשוב.
- ה. פרי-יגור: א. רפפורט: (מדברים ביחד) א. רפפורט:
- לא אמרתי שזה לא חשוב, אני אמרתי שאנחנו ערים לדברים האלה. עובדה שאמרתי שצריך טבלת איזון, אפרופו אני סמוך ובטוח, אני אומר הנחיית תכנון של מתכננים שיהיה פה איזון ללא איזון כספי.
- הישוב הזה לא ערוך לקלוט שכונה בסדר גודל כזה.
- זה מופיע בתוכנית המתאר
- אז מה? תוכנית המתאר שלך עוד לא הופקדה אפילו. על מה אתה מדבר? אתה פורט אותה לשטח.
- הגר, הגר.
- מה שאתה עושה זה חי בלי תוכנית מתאר, אבל פורט אותה בשטח.
- המועצה מתפקדת קצת לפני הבחירות האחרונות, היא גם פעלה לפני כן.
- היא מתפקדת לא טוב.
- היא לא נולדה אחרי הבחירות והתוכנית הזאת עברה
- היא מתפקדת בתקציב שרידות בלבד.
- טוב, אני לא רוצה לחזור לשיבת המועצה.
- טוב. בוא נצא מזה. אריה בבקשה.
- א. בוחבוט-לויין: אני אשמח מאוד אם יהיה אפשר לדון על שני דברים. אחד, אם להגיש את ההצעה כמו שהיא או לשים שני סעיפים שאני חושב שכדאי לשים אותם. אחד זה הגבלה של הבניינים שזה יהיה עד 8 קומות בהתאם לנוסח הזה שנאמר פה מקודם. ושהשכונה לא תיבנה לפני שיהיה את הכביש, את הדרך
- אבל אני שאלתי שאלה מקבילה, סתם בשביל להבין מה שאתה אומר. שאלתי אותנו אם זה תנאי שהכביש ייבנה. זאת אומרת התוכנית לא יכולה לצאת לפועל אם לא יהיה את הכביש.
- אבל יש חלופה אחרת
- רגע, רגע.
- למוצא של התנועה.
- ככה הוא אמר לי. למרות שהוא אמר שיש את המוצא הזה לצד השני נכון.
- אבל בכל מקרה שאלתי לגבי הכביש הזה הספציפי והוא אמר לי שזה בילד אין, התוכנית לא יכולה להיות ממומשת בלי שהכביש הזה יהיה מסודר.
- א. בוחבוט-לויין: הכביש הזה עוד לפני, השכונה הזאת, האזור הזה צריך לקבל מענה של תנועה עוד לפני השכונה, וברגע שיהיה אבל אין לך ברירה כספית, זו עלות גבוהה מאוד. התוכנית עצמה מממנת חלק מהעניין. זה מה שהבנתי ממנו.
- א. בוחבוט-לויין: אז זו הדעה שלי. זו הדעה שלי, אני אשמח מאוד אם יהיה אפשר להכניס את זה גם כן כי זה מבחינתי משהו שהוא חשוב.
- א. אטיאס: תקרא למעודה אם הוא רוצה להיכנס
- ה. פרי-יגור: אני עוד פעם חוזרת על זה
- א. אטיאס: שלא חטפנו לו
- ה. פרי-יגור: שהיזם פה היא יזם ולא היה דיון במליאה.
- א. אטיאס: בסדר, תגידי את זה בישיבת המליאה.
- ה. פרי-יגור: איציק, אתה יכול לחזור על ההצעה שלך?
- א. בוחבוט-לויין: אחד שיהיה הגבלה של
- א. רפפורט: להגביל את גובה הבניינים, כאילו כל תוספת זו סטייה ניכרת. ודבר שני לקבוע שלבי ביצוע שקודם ייסלל כביש גל הזהב.

- א. אטיאס:** שיטופל הכביש קודם לפני הזה.
- א. רפפורט:** זה מסמר.
- א. אטיאס:** אנחנו רוצים לעבור להצבעה, אם הוא בא או לא בא.
- א. בוחבוט-לוי:** אני מבין שזה מסמר. אני מבין.
- א. רפפורט:** זה מסמר בארון קבורה.
- א. בוחבוט-לוי:** אני מבין את זה שזה מסמר, אבל יש לזה חשיבות על השכונות, בטרם השכונה חשיבות במתן מענה ופתרון לשכונות הקיימות באזור של כרכור.
- א. אטיאס:** תקרא, תשאל אותנו אם הוא רוצה זה, שלא חטפנו לו הצבעה.
- א. בוחבוט-לוי:** מעודה הלך.
- א. אטיאס:** למה?
- א. בוחבוט-לוי:** מאיפה אני יודע?
- ה. פרי-יגור:** באמת?
- מר אטיאס:** הוא מצביע ברגליים.
- א. אטיאס:** טוב, בואו נלך להצבעות. יש לנו פה 2, 3 דברים. אנחנו 3 אנשים, נצביע. יש את ההצעה המקורית כמו שהציג אותה אריה כהצעה אחת. יש את מה שאומרת הגר שהיא אומרת לא לדון בזה, לדחות את התוכנית.
- ה. פרי-יגור:** זו לא הצעה, אני מציגה את התנגדותי
- א. אטיאס:** לא, אני רוצה, בואו נצביע על זה.
- ה. פרי-יגור:** זה לא הצעה. צריך להצביע רק על של אריה.
- א. אטיאס:** אוקי. אז היא באה ואמרה את ההתנגדות שלה. וההצעה הקיימת זאת ההצעה של אריה וההצעה המקבילה של איציק שאומר מקבל את ההצעה של אריה, אבל אני רוצה להוסיף שמה שתי הסתייגויות. זה מה שאתה אמרת.
- אני רוצה להגיד משהו, אני רוצה שתגידי מה דעתך על זה, אני רוצה שנגיע להסכמה ולא בהצבעה. לגבי סדר עדיפות שהכביש ייעשה, לא ייעשה בגלל החשש שאולי לא יעשו אותו, אפשר להכניס שמה איזה מגבלה גם לגבי העניין הזה של הכביש, להגיד שבמסלול התכנון אנחנו רוצים לראות שהכביש הזה יהיה מוכן לפני כן, כמה שזה ניתן להיעשות בתוכנית עצמה.
- לגבי הגבלה של המבנים שאתם אמרתם לגבי זה שלעשות איזה מן הסתייגות, אני חושב שמה שאמר אריה והסביר את זה, אם אני מבין נכון או לא, צריך להגיש את התוכנית עכשיו כמו שהיא. אחרי זה באים לפרוט אותה ממש, אנשי המקצוע יודעים לטפל בדבר הזה וזה יבוא עוד פעם לדיון מחדש. התוכנית מתי הולכת לקרות, עוד הרבה זמן, נכון? קשה מאוד להכניס היום מגבלה כזאת מראש לתוכנית כזאת. זה מה שאריה הסביר לי מקצועית ואני מקבל את מה שהוא אומר, אני אישית. אם נניח קיבלנו את ההצעה לסוגיה הזאת ספציפית
- ה. פרי-יגור:** כן.
- א. אטיאס:** כן.
- ה. פרי-יגור:** אני חושבת שמה שאריה תיאר הן נכונות, הקושי שלי הוא שאנחנו הורגים את החיים ל-5 יחידות דיור שם שיהפכו להיות עם כביש סואן מול הפרצוף.
- א. אטיאס:** מי? אלה שגרים שמה? יכול להיות.
- ה. פרי-יגור:** אני חושבת שלא נבחנו מספיק אפשרויות למוצא של התנועה דרך
- א. מעודה:** 24 מטר 4 נתיבים?
- ה. פרי-יגור:** אני לא ראיתי חלופות פה, ראיתי חלופה אחת שהיא גרועה בעיניי. ההסבר של אריה, נכון, הוא נכון.
- א. אטיאס:** אז בואו נשאיר את זה ככה לגבי הכביש. בכל אופן מקצועית זה נכון.
- א. בוחבוט-לוי:** מגיעים לפה לדיון וברגע שמגיעים לפה לדיון הקבלנים או היזמים שכבר באים ומכניסים ומראים לנו שהקלות והקלות והקלות, ואז מ-8 זה הופך להיות 12.
- ה. פרי-יגור:** אגב מי מעסיק פה את האדריכל, אנחנו?
- א. מעודה:** אבל זה נושא אחר.
- א. רפפורט:** אין לי בעיה שנקבע שהגובה המירבי 8 קומות זה הגובה וכל תוספת תהיה סטייה ניכרת. אני חושב שזה סביר במקום ההוא. זה בסדר גמור. לא קבעתי עניין של יחידות דיור, אפשר אולי להוסיף יחידות דיור באופן אחר, אבל מבחינת המופע של השכונה להגביל את זה ב-8 קומות זה סביר ואני אין לי שום בעיה עם זה שיהיה חלק מהוראות התוכנית שתוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- א. אטיאס:** אז בואו נתקדם עם זה. אפרים.
- א. מעודה:** אני בעד להשאיר את זה יותר גמיש. יש לנו עוד ועדה מחוזית, אחרי ועדה מחוזית אם מישהו ירצה להגיש התנגדויות יגיש שם.
- ה. פרי-יגור:** (מדברים ביחד)
- א. מעודה:** אני בעד איך שהגשת את התוכנית, איך שהגשת, בלי הגבלות, לבוא ולאשר אותה איך שהיא. ואם צריך ועדה מחוזית, ששמה יבואו כבר. התוכנית הזאת 4, 5 שנים ואין כביש. אין כביש, אנחנו לא יכולים לאשר פה ליד תחנה מרכזית

- ה. פרי-יגור: ולא אכפת לך עם הבתים שם ליד מה יקרה להם?
א. מעודה: לא.
- ה. פרי-יגור: לא אכפת לך.
א. מעודה: כי הם לא מתנגדים. ואם הם יתנגדו, יתנגדו בוועדה מחוזית. למה אני אתה הורג להם את החיים?
ה. פרי-יגור: אני לא הורג להם את החיים. אגב הם מאוד מאוד רוצים.
א. מעודה: מה אתה אומר?
ה. פרי-יגור: כי לידם לא בונים 8 קומות, לידם זה מדורג.
ה. פרי-יגור: אני דווקא שמעתי אחרת.
א. מעודה: לא, לידם זה מדורג.
א. אטיאס: הגר, מה דעתך לנושא של הגובה?
א. מעודה: לא, אני לא רוצה.
א. אטיאס: רגע, רגע, נשמע אותה. הוא אמר שהוא רוצה.
ה. פרי-יגור: אני בכלל חושבת שצריך להיות אכסיומתי בכל תב"ע מהיום והלאה להכניס את זה כתנאי שזה יהווה סטייה ניכרת.
א. מעודה: מה?
א. אטיאס: שלא תהיה אפשרות? למה?
א. מעודה: למה מקומות אחרים 16 ו-14? אני לא רוצה בכלל את זה להכניס כמגבלה. אם בפרדס חנה נתת 14 קומות בנות פרדסים ובכל מיני מקומות, למה להגביל? שיגישו תוכניות מפורטות, ננסה לעשות איזשהו עיצוב של שכונה
ה. פרי-יגור: זאת בדיוק הבעיה שלא הגבלת, אז תראה איך אנחנו נראים.
א. מעודה: אני לא רוצה להגביל. אבל אני יכול לבוא ולהגביל בהגשת תוכניות בזמנו, שיגישו, זה ייקח עוד שנה, שנתיים, עוד חמש שנים, כמה שזה יגיע, אבל למה אני צריך מהתחלה לעכב אותם? בואי תתני לתוכנית לרוץ, אחר כך נוכל לעכב.
ה. פרי-יגור: אני לא אתן.
א. מעודה: אל תתני. אני מצביע בעד.
א. אטיאס: טוב, רגע, רגע. בואו נעשה סדר ונלך להצביע. מה שאני מבין פה מתוך הדיון עצמו אנחנו לוקחים את ההצעה של אריה כמו שהיא הוגשה אלינו עכשיו כהצעה להצבעה.
יש לנו פה כרגע ויכוח בינך, מה שאתה הצגת עכשיו, ואיציק בנושא הזה של לגבי הגבלה, גם הגר, לגבי הגבלה. גם אני חושב שאחרי ששמעתי מה שדיברנו פה עכשיו שלא כדאי, אפילו שאריה אומר שאפשר להכניס את זה, אני אומר שלא כדאי להכניס הגבלה, להשאיר את זה לאחר כך, לראות איך הדברים ייעשו. תמיד אפשר יהיה לדון בדבר הזה, לא להתחיל מראש עכשיו עם מגבלה כזאת.
המטרה שלי היא הכביש. זה המטרה שלי.
א. מעודה: אז אני אומר בעניין הזה קודם כל לגבי הגשה, אנחנו מגישים את התוכנית כמו שאריה הציג. לגבי הנושא של הגובה בואו נעשה הצבעה. בסדר? אני אומר לא להגביל.
א. מעודה: גם אני אומר לא להגביל.
א. אטיאס: גם אתה אומר לא להגביל. איציק, אתה נשאר בדעתך?
א. בוחבוט-לויין: אני נשאר, להגביל.
א. אטיאס: להגביל. והגר?
ה. פרי-יגור: להגביל, אבל אני מתנגדת לתוכנית.
א. אטיאס: איך אנחנו עושים את העניין?
א. רפורט: אתה יכול להכריע כיו"ר הדיון הזה.
א. אטיאס: אז אני מכריע.
א. מעודה: אוקי. אז לא להגביל.
א. אטיאס: לא להגביל.
א. מעודה: לגבי התוכנית אתה לא נמנע.
א. אטיאס: לא, לא, לא.
א. בוחבוט-לויין: כן, כן. כי כל עוד
א. מעודה: אז אתה נמנע.
א. רפורט: אז מומלץ להפקיד את התוכנית. הגר מתנגדת ואיציק נמנע.
ה. פרי-יגור: פנינה, אני מבקשת שכל מה שאמרתי יכנס כלשונו לפרוטוקול.
א. אטיאס: אוקי. עשינו הצבעה. אני עובר הלאה.
א. מעודה: פנינה, אפשר לדעת למה שאר החברים לא הגיעו?
פ. מוסטל: הרב צדקה לא הסביר למה הוא לא מגיע. ועמנואל לא

א. מעודה : כי את שולחת לו במייל במקום במכתב והוא לא קורא במיילים. תשלחי לו במכתבים.
(מדברים ביחד)

החלטות

ההחלטה התקבלה לאחר שיו"ר הוועדה אלדד בר כוכבא עזב את הדיון בהיותו בעלים של אחד הנכסים בתחום התכנית, הוועדה בחרה את אלי אטיאס כיו"ר הדיון :

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

תכנית בסמכות מחוזית לשינוי יעוד משטח חקלאי למגורים והקמת שכונה של 509 יח"ד.
התכנית משלימה מתחם פיתוח ומקצה שטח להקמת בית ספר תיכון חדש. ציפוף הבינוי תואם את תכנית המתאר.
התכנית תומכת בסלילתו של ציר רוחב עוקף בדרך הבנים (דרך גל הזהב). הפיתוח המוצע יתמוך ביכולת מימוש סלילת כביש העוקף.

התכנית מאפשרת זמינות מגורים למשפחות צעירות ומשתלבת בסביבה תוך מאמץ לשמר מאפייני עצי ארץ-ישראל הנמצאים במתחם בדגש על אלוני תבור.

לפיכך ממליצה הועדה להפקיד בתנאים :
יש להשלים טבלת איזון, איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
יש להשלים נספח פרוגרמתי.
תיקון הגדרות יעודי המגורים כך שיתאימו לצפיפות המוצעת.
תיקונים טכניים לפי דרישת הועדה.

הצבעה

בעד :	אלי אטיאס, אפרים מעודה
נגד :	הגר פרי יגור
נמנע :	איציק בוחבוט לוין
עדרו :	ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, מצליח עמנואל

סעיף 5	תשריט חלוקה: אחש/156/ב
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

שם התכנית: תשריט חלוקה-10104/129-פרדס חנה כרכור
סוג תוכנית תשריט חלוקה
שטח התוכנית 2,540.00 מ"ר (2.54 דונם)
כתובות הגדוד

יחס	מספר תכנית
בהתאם לתכנית	1/ש

בעלי ענין

יוזם

וייסמן נורית

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10104	לא		129	129	כן

מטרת התכנית

תשריט חלוקה אחש/156/ב בגוש 10104 חלקה 129 ע"פ תכנית ש/1 - פרדס חנה-כרכור. התשריט הנו חלוקת חלקת המקור ל-2 מגרשים למגורים א', בשטח כולל של 2.540 ד'.
 - מגרש ארעי מס' 1 - בשטח של 1.270 ד' (מגורים א')
 - מגרש ארעי מס' 2 - בשטח של 1.270 ד' (מגורים א')

חוות דעת

שטח מגרש מיני - 500 מ"ר.
 יחיד לדונם - 2 עם עיגול כלפי מעלה.
 מס' מבנים למיני דונם - 2. בכפוף לכל הדרישות האחרות של ש/1
 -יש לבחון את קרבת המבנה הקיים לקו חלוקה

מהלך דיון

א. רפפורט: חלוקה ברח' הגדוד.

א. מעודה: איפה זה? סעיף אחר?

א. רפפורט: 6.

א. מעודה: רח' הגדוד. סך הכול חלוקה לשניים.

(מדברים ברקע)

ה. פרי-יגור: איפה הכבישים?

א. רפפורט: יש פה הערה, אנחנו הערנו הערה שהחלוקה יוצרת סטייה ניכרת לבית הזה, לכן מומלץ במקום דגל לעשות פה זיקת הנאה ואז לא ליצור את הבעיה הזאת. חוץ מזה

לא, לא, אנחנו דחינו את זה

מר אטיאס:

(מדברים ברקע)

מר אטיאס: בשלב זה דוחים את זה בכל מקרה.

ה. פרי-יגור: דוחים או זה הערה? לא הבנתי.

מר אטיאס: דוחים.

א. מעודה: מה? למה דוחים?

מר אטיאס: כי פה סטייה ניכרת בחלוקה במגרש.

(מדברים ביחד)

- ה. פרי-יגור: אז תאשר בתנאים של תיקונים. תאשר בתיקונים.
מר אטיאס: את לא יכולה, את חייבת, החלוקה תהיה אחרת.
א. רפפורט: אתה יכול לקבוע שתאושר
ה. פרי-יגור: פשוט שזה לא יבוא אלינו שוב.
א. אטיאס: כן, היא צודקת.
ה. פרי-יגור: פשוט שזה לא יחזור
א. אטיאס: חבל. נעשה את זה בתנאים וגמרנו.
א. בר-כוכבא, יו"ר: מאושר, נכון? פה אחד.
א. אטיאס: חבר'ה, פה אחד. כן? אם מישהו מתנגד שיגיד. אושר פה אחד.
א. מעודה: כן.
א. אטיאס: הלאה. טוב.

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקת/איחוד קרקע ע"י הועדה המקומית יש להציע חלוקה שאינה יוצרת סטיה ניכרת למבנים קיימים

הצבעה

- בעד: ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, אלי אטיאס, איציק בוחבוט לוי, הגר פרי יגור, אפרים מעודה
נעדרו: מצליח עמנואל

גליון דרישות

- נסח טאבו מעודכן בחתימת מקור
- חתימת בעלי הקרקע
- אישור מנהל מקרקעי ישראל
- הגשת 6 תשריטים לצרכי רישום חתומים ע"י הבעלים
- מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית

סעיף 6	תשריט חלוקה: אחש/97/א
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014	

שם התכנית: תשריט חלוקה 10104/110-ש/1-פרדס חנה-כרכור
סוג תוכנית תשריט חלוקה
שטח התוכנית 2,496.00 מ"ר (2.496 דונם)
כתובות דרור

יחס	מספר תכנית
כפופה לתכנית	1/ש

בעלי ענין

יוזם
סנדרוסי שמעון
עוזיאל ברהולץ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10104	לא		110	110	כן

מטרת התכנית

תשריט חלוקה אחש/95/א בגוש 10104 חלקה 110 ע"פ תכנית ש/1 - פרדס חנה-כרכור.
 התשריט הנו חלוקת חלקת המקור ל-3 מגרשים - 2 מגרשים למגורים א', והקצאה לדרך, בשטח כולל של 2.496 ד'.
 - מגרש ארעי מס' 1 - בשטח של 1.532 ד' (מגורים א')
 - מגרש ארעי מס' 2 - בשטח של 0.950 ד' (מגורים א')
 - מגרש ארעי מס' 3 - בשטח של 0.014 ד' (דרך)

חוות דעת

דיון נוסף לאחש שאושר - מבקשים לשנות את גודל המגרשים לחלוקה.
 בישיבת ישיבת ועדת משנה מספר 2014008 מתאריך 26/11/2014 הוחלט :
 לאשר תשריט חלוקה
 לסמן להריסה פרטי פיתוח חורגים מחוץ לגבולות המגרש.
 אין באישור החלוקה משום מתן היתר בגין חריגה שנעשתה מגבולות המגרש, או למבנים הקיימים ללא היתר.
 שטח מינ למגרש - 500 מ"ר.
 תואם מגרש מינ'.

מהלך דיון

א. רפורט: אנחנו עוברים לסעיף 5, תכנית חלוקה ברח' הדרור. התוכנית עומדת בהנחיות של גודל מגרש מינימאלי. אין לנו הערות
א. מעודה: איזה סעיף זה?
א. רפורט: סעיף 5. חבריה, אין פה דברים מיוחדים.
א. מעודה: כבר אישרנו את זה אבל.
א. רפורט: נכון, והיה תיקון קטן.
א. מעודה: אז אוקי. מאשרים עם התיקון.
ה. פרי-יגור: זהו, אישרנו?
א. מעודה: אישרנו. נו מה.

א. רפפורט: שינוי של הגודל של המגרשים. זה הכול.
א. מעודה: אושר. חבל על הזמן. אושר.

החלטות

לאשר תשריט חלוקה
לסמן להריסה פרטי פיתוח חורגים מחוץ לגבולות המגרש.
אין באישור החלוקה משום מתן היתר בגין חריגה שנעשתה מגבולות המגרש, או למבנים הקיימים ללא היתר.

הצבעה

בעד: ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, אלי אטיאס, איציק בוחבוט לוי, הגר פרי יגור, אפרים מעודה
נעדרו: מצליח עמנואל

גליון דרישות

- נסח טאבו מעודכן בחתימת מקור
- - מפת מדידה/טופוגרפית עדכנית
- - חתימת בעלי הקרקע
- - אישור מנהל מקרקעי ישראל
- - הגשת 6 תשריטים לצרכי רישום חתומים ע"י הבעלים

סעיף 7	תשריט חלוקה : אחש/1832
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014	

שם התכנית : תכנית חלוקה 10104-216-ש/805-פרדס חנה-כרכור
סוג תוכנית תשריט חלוקה
שטח התוכנית 2,116.00 מ"ר (2.116 דונם)

יחס	מספר תכנית
כפיפות	805/ש

בעלי ענין

יוזם
 לוי צבי
 לוי נורית

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10104	לא	לא	216	216	כן

מטרת התכנית

תכנית חלוקה אחש/1832 בגוש 10104 חלקה 216 ע"פ תכנית ש/805 - פרדס חנה-כרכור. התכנית הינה חלוקת חלקת המקור ל-5 מגרשים והקצאת שטח לדרך בשטח כולל של 2.116 ד'.

- מגרש ארעי מס' 1 - בשטח של 0.499 ד' (מגורים א')
- מגרש ארעי מס' 2 - בשטח של 0.400 ד' (מגורים א')
- מגרש ארעי מס' 3 - בשטח של 0.400 ד' (מגורים א')
- מגרש ארעי מס' 4 - בשטח של 0.400 ד' (מגורים א')
- מגרש ארעי מס' 5 - בשטח של 0.400 ד' (מגורים א')
- מגרש ארעי מס' 6 - בשטח של 0.017 ד' (דרך)

חוות דעת

דיון נוסף לתשריט שאושר. הוסף מגרש אחד. (חולק מגרש 800 מ"ר ל-2)

בישיבת מליאת הועדה מספר 758 מתאריך 29/12/2013 הוחלט :
 לאשר תשריט חלוקה

יש לבחון את קרבת המבנה הקיים לקו חלוקה
 אין באישור החלוקה משום מתן היתר בגין חריגה שנעשתה מגבולות המגרש, או למבנים הקיימים ללא היתר.

להמליץ בפני מליאת הועדה על הפקדת תכנית בתנאים שיקבעו ע"י מחלקת תכנון.

מהלך דיון

- א. רפפורט :** עוד תשריט חלוקה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** אל תשכחי שתשריטי החלוקה באו בעקבות הערתך. הערה נכונה.
- א. רפפורט :** יש פה בעיה שמציעים חלוקה על בסיס בית קיים.
- א. מעודה :** איפה זה?
- א. רפפורט :** רח'
- א. מעודה :** למה זה לא צבוע?
- א. רפפורט :** כי זה חלוקה
- ה. פרי-יגור :** אבל זה ש/805 זה בטח חלופי

- א. מעודה:** איפה? איפה? לא כתוב כלום.
- ה. פרי-יגור:** ש/805?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה רח' הגדוד, רבותי.
- א. רפפורט:** לא, זה הסעיף הבא.
- ה. פרי-יגור:** איפה? לא, עברנו את רח' הגדוד.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** את לוי צבי? זה לא הדריס?
- ה. פרי-יגור:** זה מה שחשבתי שזה הדריס, בין הדריס לחלוצים.
- א. רפפורט:** לא, זה רח' הבטנים וזה הולך צפונה לכיוון רגע
- א. מעודה:** רגע
- ה. פרי-יגור:** לא, ש/805 לא מגיע עד לשם.
- א. מעודה:** לוי צבי?
- א. אטיאס:** איפה זה? באיזה רח' זה?
- א. רפפורט:** הדריס הבטנים.
- א. אטיאס:** הבטנים.
- א. רפפורט:** החלוקה מוצעת בעצם על בסיס מבנה קיים ולכאורה ככה היום אי אפשר לאשר מבנה שמתחלק על כמה מגרשים, ולכן אנחנו דוחים. אם יציעו תכנית להריסת המבנה או משהו כזה
- א. מעודה:** אני רוצה להבין. ברח' הבטנים אחד המגרשים מחלקים אותו ל-4. במקרה כזה מה קווי הגבול? בתוך 4 אין קווי גבול.
- ה. פרי-יגור:** בוקר טוב.
- א. רפפורט:** ברגע שאתה מחלק מגרש, קווי הבניין שבמקור עוברים לקווי הבניין במגרש המשנה וצריך (מדברים ברקע)
- א. מעודה:** לבנות 4 או 5 יחידות.
- א. רפפורט:** לא, זה לא קשור. במגרש שהרוחב שלו 20 מ' קווי בניה צדיים זה 4 מכל צד, נשאר לך מותר להשתמש ב-12 מ' לבניה. אוקי?
- א. מעודה:** אם אתה אומר איך, 15 מ'
- א. רפפורט:** מגרש שהרוחב שלו 20 מ', קווי בנין צדיים זה 4, אתה מוריד 4 כפול 2, 8 נשאר לך 12 מ'
- א. מעודה:** אפשר הקלה
- א. רפפורט:** זה הקלות, חכה רגע. אם אתה מחלק את המגרש ל-2, 10 ו-10 עדיין יש לך 4 ו-4 מכל צד, זה 10 נשאר לך כביכול 2 מ' רוחב לבניה
- א. מעודה:** איך? למה? אני צריך בין זה לבין זה
- א. רפפורט:** אתה שומר את אותם קווי בנין.
- א. מעודה:** מה ההיגיון אבל?
- א. רפפורט:** ככה החוק קובע. לכן כשאתה שוקל לחלק אתה צריך גם את זה ואז לפעמים אתה אומר חלוקה כזאת, גם אם היא אפשרית היא פוגעת בזכויות הבניה, ולכן לא מממשים אותה.
- א. מעודה:** אבל אם אני עושה את זה דו?
- א. רפפורט:** זה משהו אחר, אז אתה לא עושה חלוקה, אתה עושה מה שנקרא תרשים זכויות קרקע והסכם שיתוף.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אריה, אני רוצה להבין משהו, בחוות הדעת אנחנו אומרים להמליץ בפני מליאת הועדה על הפקדת התוכנית בתנאים שייקבעו.
- א. רפפורט:** לא, זה טעות (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הבנתי, אנחנו גם דנו בזה. אני רוצה להבין, אתה רוצה לדחות את תשריט החלוקה. תסביר לי למה. שיהיה מובן לכולם.
- ה. פרי-יגור:** כי הוא חוצה מבנה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, אני רוצה לשמוע אותו, שיהיה כתוב בפרוטוקול. זה הכל.
- א. רפפורט:** סעיף החלוקה שהיא בעצם מציגה שלושה מגרשים על בנין אחד קיים. אי אפשר, כי הבנין הופך לסטיה ניכרת, הועדה לא יכולה לאשר חלוקה
- א. מעודה:** והריסה של הבנין?
- ה. פרי-יגור:** מי, מי המודד?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה.
- ה. פרי-יגור:** מי המודד שחתום על דבר כזה?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה.
- א. מעודה:** אבל הריסת המבנה?

- א. רפפורט:** לא מוצע. אני לא יודע אם רוצים להרוס או לא. אם היו מגישים לי בקשה להיתר להריסת המבנה לפני זה, אז הייתי אומר לו בסדר. אז הייתי ממליץ לאשר את החלוקה, כאילו למנוע את הרישום או לעכב את הרישום רק אחרי שיובטח שהמבנה נהרס. אבל אני לא יודע אם הם רוצים להרוס את המבנה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** האם אפשר, האם אפשר (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה. האם אפשר לכתוב החלטה כזאת לאשר את החלוקה בתנאי
- ה. פרי-יגור:** עשיתם שם פיקוח?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ייראה המבנה להריסה? זה נשמע יותר טוב?
- ה. פרי-יגור:** לא, אולי זו לא הכוונה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, אני רוצה לשמוע מה אריה אומר.
- א. רפפורט:** תכנית חלוקה לא יכולה לכלול הוראות בניה או הריסה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הבנתי. גמרנו. תודה רבה. מקובל עליכם?
- ה. פרי-יגור:** מה שכן תבדקו בפיקוח אם יש שם פיצול של היחידה.
- א. רפפורט:** אבל זאת לא הסיבה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה.
- א. רפפורט:** כשאת מסתכלת על הגבולות של המגרשים את רואה שזה לא הגיוני על המבנה עצמו. הם פשוט עשו טעות.
- ה. פרי-יגור:** טוב.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אריה, אם יתקנו את זה אפשר להביא את זה לישיבה הבאה.
- א. רפפורט:** כן. מספיק שיגישו בקשה להריסה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סגרנו. פשוט אני רוצה לא להראות שאנחנו דוחים אם אין, אפשר למצוא פתרונות.
- א. מעודה:** רק שניה. אם יגישו תכנית להריסה
- א. רפפורט:** אז אנחנו יכולים לאשר את החלוקה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זו הבעיה של המבנה הקיים. מסוכס? בסדר, בעקבות ההמלצה.

החלטות

לדחות את תשריט החלוקה, שהחלוקה המוצעת הופכת את המבנה לבניה בסטייה ניכרת לעניין מרווחי הבניה. ככל שתוגש תכנית להריסת המבנה הקיים תישקל הצעת החלוקה מחדש

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 8	בקשה להיתר: 20140464	תיק בניין: 601562
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

כל בו ש.א נחמיאס נכסים והשקעות בע"מ

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

גרינבאום אלכס - אדריכל

כתובת:

רחוב תדהר

גוש וחלקה:

גוש: 10099 חלקה: 71 מגרש: 100

תוכניות:

ש/33, ש/156, ש/1, אחש/2, אחש/33, אחש/69

יעוד:

תעשייה ומלאכה

שטח מגרש: 8198.00 מ"ר

שימושים:

תעשייה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מלאכה בן שתי קומות - ק.קרקע וגלריה.

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		49.74	1,558.59	602.08		תעשייה ומלאכה	
	14.90					מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
				161.69		תעשייה ומלאכה	3.15
			19.73			תעשייה ומלאכה	6.30
	14.90	49.74	1,578.32	763.77		סה"כ	
14.90		1,628.06		763.77			

חוות דעת

דיון נוסף לבקשה שאושרה בתנאים.

הוגשה התנגדות מי שטוען כבעלים נוסף בחלקה - מר יעקב גורן.

טוען כי לא ביקשו את אישורו לבקשה.

דורש כי לא יוצב בגבול החלקות כל כלי ומיכון, דורש כי תופקד ערבות בהתאם.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2014009 מתאריך 18/09/2014 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים.

יש לפרט כלל השטחים שמתחם שיצאו בהיתר.

להזיז קונטיינרים שחורגים מגבולות מגרש.

להציג תכנית פיתוח מפורטת, כולל מפלסים מתקנים ומערכות.

לסמן את כל הגדרות החורגים מגבולות מגרש להריסה.

לצרף נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה הכולל פירוט יכולת תמרון במגרש ומאזן חניה ע"פ תקן.

תעשייה ומלאכה - ע"פ ש/33

אין מידע לגבי הקיים בחלקה - לעניין רישוי - לא ברור מה אושר.

מוצע קיים
12.15 1.11 + 12.20

מותר
50% סה"כ

אחוזי בניה

	4 מ' -סביון	מרוח קדמי
	5 מ' -תדהר / ללא שם 9688	
	4	מרוח צדדי
		מרוח אחורי
	3	מרוח לשביל
	3	מרוח לש.צ.פ.
2	3	מס' קומות
8.70	12	גובה בנין
		שטוח -
		גג רעפים -
		מס' יחידות לחלקה
		מס' מבנים לחלקה
		רחוב חזית
		שטח מגרש
		תכנית קרקע
		גובה גדרות
		חיפוי גדרות
		חובת גג רעפים
		חובת חיפוי מבנה
		אפשרות בריכה ומיקום
		שימור

תכליות - ש/1 - מלאכה ותעשייה זעירה שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכה ע"י פליטת עשן, או ריחות, או ע"י רעש, באישור לשכת הבריאות.

מתנגדים

- גורן יעקב

מהלך דיון

א. רפורט: רבותי, לפני שנשמע את ההתנגדות, רק אני רוצה לתת לכם רקע קטן.

א. מעודה: רק שנייה, זה מי כתב לי?

א. אטיאס: אני.

א. מעודה: למה להזיז? שישאר איך שהיה.

א. אטיאס: כבר הזזתי.

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה לא רלבנטי עכשיו.

א. מעודה: הזזתם?

ה. פרי-יגור: עכשיו להחזיר

א. בר-כוכבא, יו"ר: סליחה, סליחה, אבל זה עכשיו לא רלבנטי לשיבה. בבקשה אריה, יש לנו בן אדם.

ה. פרי-יגור: טוב, נדבר איתו אחר כך.

א. אטיאס: יש לך השפעה עליו, זה בסדר.

א. רפורט: מדובר פה באזור התעשייה בצפון פרדס חנה. פה יש את תעלת הניקוז מי שמכיר ממש בהתחלה. ביג זה פה

למטה. מה שמבוקש, יש לנו פה מתחם, חלקה 71 בעצם מחולקת לשתי חלקות משנה.

א. מעודה: איפה משרד הרישוי?

א. רפורט: משרד הרישוי זה למטה.

א. בוחבוט-לוינ: איפה הפארק? יש שמה איזה פארק כזה?

א. רפורט: זה פה בהמשך.

א. בוחבוט-לוינ: זה ממש בהתחלה.

א. רפורט: כן. עכשיו מדובר בהריסה ובניה מחדש של מבנה תעשייתי.

א. מעודה: איפה ביג בבקשה? לא, פה.

א. בוחבוט-לוינ: תראה איפה הסדנאות.

א. רפורט: הסדנאות זה גם למטה. פה זה הביג, כאן זה סדנאות. עכשיו הגישו בקשה להריסה של מבנים קיימים והקמה

מחדש של מבני תעסוקה וקיבלנו התנגדות של השותף באותה חלקה 71.

- א. מעודה: מה גודל החלקה?
 א. רפפורט: גודל החלקה? סך הכול החלקה 8,190, החלק של המבקש שיש לו עסקה עליו הוא 6,200 ו-
 א. מעודה: שני שליש.
 א. רפפורט: כן, בערך. והוא גם על אותו חלק שהוא שלו, לא של המתנגד.
 א. מעודה: אז מה הסיבה
 א. רפפורט: תיכף נשמע את המתנגד.
 א. אטיאס: לא, אבל מה הוא אמר. מה הוא אמר.
 א. רפפורט: יש עסקה עם המינהל, שהמינהל שיווק את זה, מחולק, יש תשריט. מיד אני אציג לכם אותו.
 א. מעודה: שהוא יש לו 6,000 והוא 2,000 והוא מתנגד.
 א. רפפורט: כן.
 א. בוחבוט-לוי: יש חלוקה ביניהם.
 א. רפפורט: יש חלוקה של המינהל
 א. בוחבוט-לוי: על מה הוא מתנגד?
 ה. פרי-יגור: תיכף נשמע.
 א. רפפורט: ויש הגדרה ברורה, החלק של המבקש זה החלק הזה ויש פה חלק אחר. אבל כרישום בחלקה 71 רשומים גם המתנגד וגם
 ה. פרי-יגור: הוא הגיש התנגדות בכתב?
 א. רפפורט: כן.
 ה. פרי-יגור: אפשר להקריא את ההתנגדות?
 א. רפפורט: הוא לא פירט אותה.
 א. בר-כוכבא, יו"ר: אפשר להקריא אותה. אני אקריא לכם אותה. אני מחזיק בשותפות
 א. רפפורט: אני אומר זה בנין של שתי קומות, תעסוקה עם אולם ייצור
 א. מעודה: הוא רוצה להרוס את הישן ולבנות חדש.
 א. רפפורט: כן.
 א. אטיאס: מבחינתנו התוכנית היא טובה ומתאימה לנו, לא, לא, אני רוצה להבין את טענותינו בכל אופן.
 א. מעודה: זה יפה שעושים חדש.
 א. אטיאס: עכשיו מה ההתנגדות?
 א. בר-כוכבא, יו"ר: תיכף. ההתנגדות
 פ. מוסטל: ללא פרסום והיא אושרה ברשות הרישוי ובעקבות ההתנגדות הבאנו את זה
 ה. פרי-יגור: היא אושרה ברשות הרישוי?
 מר אטיאס: כן, היה ברור שיש כאילו התנגדות, הייתה איזושהי סוגיה, ואז הוא בא ואמר אני בעצם בעל זכויות, לא קיבלתי הודעה
 (מדברים ביחד)
 א. אטיאס: רגע, תקריא לנו את ההתנגדות.
 א. בר-כוכבא, יו"ר: ההתנגדות שלו אומרת, היא לא מפורטת, שייגרם לו כתוצאה מזה נזקים בלתי הפיכים אשר יגרמו לתביעות מיותרות. הוא לא מפרט
 א. בוחבוט-לוי: יש לי שאלה, תעסוקה מה זה אומר?
 א. רפפורט: בית מלאכה, מוסך, נגריה, מפעל.
 א. מעודה: הוא הורס את הישן ובונה חדש.
 א. רפפורט: הכול אפשרי.
 (מדברים ביחד)
 א. בר-כוכבא, יו"ר: בואו נתכנס לזמנים, יש לנו עוד סדר יום גדול.
 ה. פרי-יגור: אנחנו רק ב-8.
 א. בר-כוכבא, יו"ר: זהו, אז בואו נתכנס לזמנים. נהיה יעילים.
 ה. פרי-יגור: יש לנו עד 12.
 א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, יש אנשים שפה
 ה. פרי-יגור: אני יוצאת עם איציק.
 מר אטיאס: הזמנו שמפניה.
 א. מעודה: לא, בשעה 12 אני צריך להיפגש עם אשתי.
 ה. גונן: היא תהיה ערה ב-12?
 א. מעודה: לא.
 מר אטיאס: הוא יעיר אותה.

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** צריכים להיות יעילים, רבותי. הדברים נבדקו עכשיו, נבדקים יותר טוב. כבר באים אחרי באמת שיושבים עליהם. בבקשה אדוני, תציג את עצמך, את השם המלא שלך. זה לפרוטוקול.
- י. גורן:** יעקב גורן ואני שותף בחלקה, הייתי עם עוזי בוקשטיין. לאחרונה שמעתי שאטיאס קנה מבוקשטיין. אני לא ראיתי מסמכים על זה, רק הוא אומר שזה ככה.
- אנחנו עשינו הסכם שיתוף, הסכם חלוקה, כל אחד מאיתנו מקבל 50 אחוז מהשטח, כאשר אני קיבלתי 2 דונם מתוך 8 דונם, אני קיבלתי 2 דונם ועוזי בוקשטיין קיבל 6 דונם, כשהרציונל של העניין היה שאצלי בשטח יש את אחוזי הבניה ואצלי בשטח יש את המבנה הבנוי ואצל עוזי בוקשטיין יש קרקע שישים שמה את ציוד עבודות עפר שלו בעצם.
- עכשיו אני שומע שאטיאס רוצה לבנות שמה ואני חושש שזה יפגע בהסכם שהיה בינינו, כמו שאמרתי שהרציונל היה שאצלי יהיו אחוזי הבניה והאפשרות לבניה בעתיד.
- א. רפפורט:** האמירה הזאת שאתה אומר יש איזה הסכם שאתה יכול להמציא לוועדה? לא שזה קשור כרגע לעניין.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני רוצה את הסכם השיתוף בכל זאת.
- י. גורן:** יש את הסכם השיתוף.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני פעם ראשונה שאני שומע
- א. מעודה:** יש לי שאלה, האם הבניין קיים ב-6,000 מטר או הבניין קיים ב-2,000 מטר?
- י. גורן:** ב-2,000 מטר.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אצלו, בחלק שלו.
- א. מעודה:** הבניין קיים ב-2,000 מטר?
- י. גורן:** כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ככה הוא אומר. אתה יכול לחזור שוב, תראה אטיאס, נכנסת עכשיו באיחור. הוא טוען שיש לכם הסכם שיתוף.
- מר אטיאס:** עם הבעלים הקודם.
- (מדברים ביחד)
- מר אטיאס:** 50 50.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, שאחוזי הבניה בעצם אצלו במבנה שלו הקיים אצלו וזה לא אצלך, אתה צריך ליזום, על הטענה שלו מה יש לך לומר?
- מר אטיאס:** שעוד פעם?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** שיש הסכם שיתוף שהיה עם בוקשטיין, שנכנסת לנעליים שלו, שבעצם מגביל אותך בעקבות הסכם השיתוף. יש בזה נכון?
- (מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** אחוזי הבניה אצלו יותר.
- מר אטיאס:** שאחוזי הבניה אצלו יותר.
- א. אטיאס:** כן.
- מר אטיאס:** זה רשום במפורש?
- א. אטיאס:** ככה הוא אומר.
- מר אטיאס:** שיראה.
- י. גורן:** א' רשום, אני מסביר עוד פעם את הרציונל שגם הוא ישמע, רשום שאנחנו מתחלקים 50 אחוז ב-8 דונם, כאשר עוד פעם אני קיבלתי 2 דונם ועוזי קיבל 6 דונם
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אריה, אני מציע אנחנו דנים בנושאים תכנוניים
- א. מעודה:** מה זה 50 אחוז?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה רק שנייה, אנחנו דנים בנושאים תכנוניים, אבל למרות הכול אי אפשר להתעלם מהסכם שיתוף. מערך החלקה.
- י. גורן:** **א. בר-כוכבא, יו"ר:** אז אני מבקש להוריד את זה
- א. רפפורט:** אני אסביר לך אחר כך.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל לא תקבל החלטה.
- (מדברים ביחד)
- י. גורן:** יש שמאי שהוא עשה הערכה של החלקה ובחלק שלי הוא רשם שיש זכויות בניה שטרם נוצלו. לקחו את זה בדולרים בערכים, לא משנה, ב-2006 או מתי שעשו את זה, וכתבו שאצלי שווי זכויות בניה שטרם מוצו 20 אלף דולר. בצד של עוזי אין את הסעיף הזה בכלל של שווי זכויות בניה שטרם נוצלו.
- (מדברים ביחד)
- י. גורן:** אני יכול למסור את העותק הזה לוועדה, הנה הסכם שיתוף והנה השמאות
- מר אטיאס:** מתי נקנה השטח?
- י. גורן:** ההסכם שיתוף התבסס על השמאות הזאת.

- מר אטיאס :** אני רואה את, פשוט יש פה חתימה מאוד לא ברורה. השאלה אם יש לך משהו יותר טוב שזאת החתימה של בוקשטיין.
- י. גורן :** לא, זה החתימה של בוקשטיין.
- א. רפפורט :** יש לי שאלה נוספת, יש לנו פה עסקה עם המינהל, יש פה מסמך, ובמסמך מצוין בפירוט את החלוקה הזאת של 2 דונם ו-6 דונם.
- י. גורן :** נכון.
- א. רפפורט :** אין פה, אני לא ראיתי במסמך זכויות בניה.
- י. גורן :** במסמך אין.
- א. רפפורט :** אוקי. תודה רבה.
- ה. פרי-יגור :** אבל מה התביעה אומרת על זכויות הבניה?
- א. אטיאס :** עכשיו נעשה דיון. מישהו רוצה להגיד עוד משהו?
- א. בוחבוט-לוי :** מתי נקנה השטח?
- מר אטיאס :** לפני 5 שנים בערך.
- א. מעודה :** לא, מתי מהמינהל?
- י. גורן :** מתי מהמינהל?
- (מדברים ברקע)**
- מר אטיאס :** בוקשטיין במעמד החתימה שאני קניתי ממנו הוא עשה חכירה מהמינהל.
- א. מעודה :** הבנתי. תודה רבה.
- י. גורן :** לא, הוא עשה היוון. חכירה משנת '70.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** תודה רבה.
- א. אטיאס :** תודה רבה לך.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** שמענו ואנחנו נדון בזה.
- י. גורן :** פשוט יש עוד כמה סעיפים שאני העליתי שמה שאם
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** סליחה, בבקשה, אז תעלה אותם עכשיו, תסיים את הדברים שלך.
- י. גורן :** אני העליתי את הסעיפים שבמידה והוא יבנה אז אני צריך לראות מה הוא רוצה לבנות, במה הוא משתמש ואיפה הוא שם דברים שיכולים להפריע.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** אוקי.
- י. גורן :** אני אומר שאני צד מזרחי, הוא צד מערבי. אם הוא יעשה מפעל שיש על הגדר שלי שיעשה אבק או
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** הבנתי. מה עוד?
- י. גורן :** כל הדברים האלה צריך לקחת בחשבון.
- א. רפפורט :** התוכניות היו חשופות, יכולת לבוא לראות. אתה לא יכול להגיד אם בעתיד, הבקשה הוגשה בפני הועדה ואתה יכולת לעיין בהם. תגיד עכשיו אם יש לך הערות ספציפיות.
- י. גורן :** אני לא יכולת לעיין כי לא ידעתי שהולכים לבנות.
- א. רפפורט :** מה זה לא? יש בקשה להיתר.
- י. גורן :** אף אחד לא הודיע לי שיש בקשה להיתר.
- ה. פרי-יגור :** לא נמסרה לך הודעה?
- א. רפפורט :** אז איך התנגדת?
- י. גורן :** במקרה גיליתי את זה. במקרה. חלק מהתנאים של הועדה שאני ראיתי שמה זה שהוא צריך להחתיים אותי על הדבר הזה.
- א. רפפורט :** לא, זה לא נכון, הוא צריך ליידע אותך.
- י. גורן :** ליידע אותי. אף אחד לא יידע אותי.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** אוקי. הבנתי.
- א. רפפורט :** עוד נקודה של העניין של המטרד? זה הדבר היחידי?
- י. גורן :** זה הנקודה של המטרד.
- א. בר-כוכבא, יו"ר :** תודה רבה.
- א. אטיאס :** תודה רבה.
- א. רפפורט :** יש פה סוגיה קניינית או של הסכם חוזי שבאמת הועדה לא יכולה להיכנס, אני אפילו לא רוצה לשפוט את ההסכם הזה. הדבר היחידי שמבחינה תכנונית מחייב אותנו לבדוק זה לראות האם המבנה הקיים היום, אחוזי הבניה שלו הם בסטייה ניכרת מגודל המגרש המיוחד.
- כי מה יכול להיות המצב? נגיד שהוא צודק, שהוא אומר נכון, שבאמת בחלקה 71 הגדולה הזאת החליטו שעיקר הבניה מרכזים במקום אחד, לכאורה את כל זכויות הבניה ואת החלק החצר זה בחלקה האחרת. ואז כביכול הועדה לא מודעת ובא מישהו לוקח את החצר ואומר אני רוצה עכשיו לבנות, אבל לכאורה זכויות הבניה מוצו. אז אנחנו חייבים לעשות את הבדיקה הזאת, כרגע אני לא יכול לתת תשובה, אני לא יודע.

- ה. **פרי-יגור:** אריה סליחה רגע.
מר אטיאס: רק אני רוצה לציין בהמשך למה שהוא אמר, יש באמת, לא יודע אם זה היתר כי זה עוד לא נבדק, כאילו לגבי החלק שלו
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** של גורן.
מר אטיאס: שכאילו נוצלו כ-31 אחוז. אז אנחנו צריכים לראות
א. רפפורט: שזה פחות מהזכויות המירביות המותרות.
א. בוחבוט-לוי: בסדר, זה עונה על התשובה שלך.
א. אטיאס: אבל הוא אומר שזו זכותו.
א. בוחבוט-לוי: זה עונה על התשובה שלך.
מר אטיאס: אבל זה כן כאילו יותר ממה שמגיע לו עפ"י החלק שלו.
א. רפפורט: אז אם כך אין לו טענה.
א. בוחבוט-לוי: אין לו מה לטעון.
(מדברים ביחד)
- א. **מעודה:** רגע, מי הגיש את התוכנית הזאת?
א. רפפורט: זה משהו ישן.
(מדברים ביחד)
- ה. **פרי-יגור:** הם שניהם חוכרים, זה אומר שהמינהל יצטרך להיות חתום פה על הבקשה.
א. רפפורט: כמובן.
ה. **פרי-יגור:** פניתם למינהל לשמוע מה דעתו בעניין?
א. רפפורט: אנחנו פנינו לבקש את ההסכם של בוקשטיין וקיבלנו מהמינהל את החלוקה הזאת בלי שום התייחסות לחלוקת הזכויות. אין בהסכם עם המינהל שום אמירה בנושא
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אני רוצה להעיר את זה.
ה. **פרי-יגור:** אולי אפשר פשוט
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תנו לי שנייה לדבר.
ה. **פרי-יגור:** אני רק אשלים את המשפט ואז כל הבמה שלך. אולי אפשר פשוט לקבל, זאת אומרת להחליט שאנחנו מאשרים את הבקשה בכפוף לתנאים, ואחד התנאים הוא חוות דעת מינהל.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא, לא צריך את זה. אני אסביר לך למה. חתימת מינהל תמיד יש. חתימת בעלים.
ה. **פרי-יגור:** לעניין חלוקת הזכויות.
מר אטיאס: הוא קיבל את המכתב, הוא קיבל את החלוקה.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיבו רבותי, יש פה טענה שהיא בעצם בתחום ההסכמי, קנייני שאנחנו פחות קשורים לה, לא מתעלמים ממנה לגמרי. אבל כשאני רואה את הטענות השניות בחוזה חכירה נפרד שמעניק לו זכויות אני חושב שזה לא תפקידה של הועדה.
אני אומר כזה דבר צריך לאשר לו, ואם יש לו טענה בזכות הקניינית שיפנה לבית משפט. מבחינה תכנונית אין בעיה. גם מה שאמר אריה עכשיו אם צריך את הבדיקה או לא, אני לא בטוח שההסברים שלך לא מיייתרים את התשובה.
- א. **אטיאס:** לא, והוא נתן תשובה שבכל מקרה
מר אטיאס: אבל הוא נתן תשובה 30 אחוז.
א. אטיאס: 30 אחוז, 31 אחוז.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אבל הוא דיבר על כל המגרש.
א. אטיאס: על כל המגרש.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו מציעים הצעת החלטה לאשר כפוף לבדיקה נוספת שלכם לגבי אחוזי הבניה שנוצלו.
פ. מוסטל: ואם יסתבר שזה יותר מדי אז מחזירים לדיון?
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** כן. זה תנאי.
ה. **פרי-יגור:** דוחים את ההתנגדות?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** כן, דוחים את ההתנגדות.
א. אטיאס: דוחים את ההתנגדות, מאשרים את הבקשה.
ה. **פרי-יגור:** רק עוד הערה אחת. מהות הבקשה
(מדברים ביחד)
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אני הסברתי שהנושא הוא קנייני בעיקרו.
ה. **פרי-יגור:** לא כתוב הריסה.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אני מבקש לתקן את זה. כתבתי את ההערה הזאת, שמעו את הבקשה מה שהיא אמרה הריסה או בניה
א. אטיאס: אני אומר לך
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** כתבתי את זה עם הגבי, זה מסדר את זה. בסדר?

- א. אטיאס:** אתה יודע מה ההערה שלי בשוליים של ההחלטה הזאת, להבא בשבילנו, אנחנו צריכים להכניס לקלבסה שלנו כל הזמן שהועדה דנה בדברים שמדובר לא על זכויות, לא על
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל אנחנו לא יכולים להתעלם לחלוטין.
- א. אטיאס:** אנחנו מדברים על תכנון
- ה. פרי-יגור:** אבל השכבה הראשונה שלך בתכנון היא מפת הבעלויות.
- א. אטיאס:** אוקי. אבל אני אומר אם יש פה ויכוח שאני לא נכנס לזה, אם יש ביניהם מישהו גונב את השני בנושא של זכויות
- ה. פרי-יגור:** בית משפט.
- א. אטיאס:** יש בית משפט. אנחנו תכנונית זה מתאים, זה נכון, אפשר להמשיך את זה הלאה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. סיכמנו.
- פ. מוסטל:** כולם בעד.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כולם בעד.

החלטות

- החלטה לאשר בתנאים/ם תוך בדיקה של זכויות הבניה לעניין ההתנגדות, הועדה דוחה את ההתנגדות מאחר ומדובר בנושאים קנייניים שאינם מעניינה של הועדה.
- יש לפרט כלל השטחים במתחם שיצאו בהיתר.
 - להזיז קונטיינרים שחורגים מגבולות מגרש.
 - להציג תכנית פיתוח מפורטת, כולל מפלסים מתקנים ומערכות.
 - לסמן את כל הגדרות החורגים מגבולות מגרש להריסה.
 - לצרף נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה הכולל פירוט יכולת תמרון במגרש ומאזן חניה ע"פ תקן.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

991796 : תיק בניין	20140750 : בקשה להיתר	סעיף 9
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

אילן פיבקו אגריכלים בע"מ

גולן

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 10071 חלקה: 32 מגרש: 26

שימושים: תאור הבקשה: בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה

בניה של בית דו משפחתי דו קומתי.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/12/2014	05/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

בניה של בית דו משפחתי

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10%

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	05/11/2014	05/11/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				155.39		מגורים	
		51.23				מחסן	
94.17						משטחים מרוצפים לא מקוו	
				130.96		מגורים	1.00
23.20						מקלט/ממ"ד/ממ"ק	1.00
117.37		51.23		286.35		סה"כ	
117.37		51.23		286.35			

חוות דעת

מותר:
שטח עיקרי 60%
שטח שירות מעל מפלס כניסה:
חניה - 25 מ"ר
מחסן - 6.00 מ"ר + מקלט
מתחת למפלס כניסה:
מרתף - קונטור קומה (לא בולט יותר מ-120 ס"מ)

מבוקש:
57.26
39.24 + 11.99 + 24

8	גובה מבנה: שטוח 7-7, משופע - 8
4	מרווח קדמי לחזית - 4
5	מרווח אחורי - 5
3	מרווח צדדי 3
2	מס' קומות 2
1	מס' מבנים 1
2	מס' יחיד 4 לדונם מקסימום
41.32%	תכסית 45%
500	שטח מגרש 500 מ"ר מיני

כללי:

בוצע פרסום: הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10%.

- חניות טוריות - ע"פ תכנית בינוי.
- מחסן על גבול מגרש באישור הגובל.
- יש להציג מעקה תקני בפנים הבית.
- יש להציג פרט גדר ע"פ תב"ע.
- מיקום מע' סינון, פרט גדר ע"פ תב"ע.

מהלך דיון

- א. רפפורט:** סעיף 9 ו-10 זה שני סעיפים זהים על שני מגרשים שונים, אנחנו נאחד את ההחלטה. אנחנו מדברים על רח' המייסדים, זה הפרויקט מה זה המייסדים? כתוב רביד וגולן.
- ה. פרי-יגור:** (מדברים ביחד) יש פה בקשה להיתר עפ"י הבקשות הקודמות שהיו שם. חלק מהבתים כבר נבנו.
- א. רפפורט:** (מדברים ברקע) מגרשים על בסיס אותו דבר, יש פשוט הקלה פה בקו בנין צדי. זה הדבר היחידי.
- ה. פרי-יגור:** של מכמה לכמה? (מדברים ברקע)
- א. מעודה:** מאשרים. אלדד, מאשרים 9 ו-10.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר.

החלטות

- לאשר בתנאים הבאים:
- מחסן על גבול מגרש באישור הגובל.
 - יש להציג מעקה תקני בפנים הבית.
 - יש להציג פרט גדר ע"פ תב"ע.
 - מיקום מע' סינון, פרט גדר ע"פ תב"ע.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

991797 : תיק בניין	20140751 : בקשה להיתר	סעיף 10
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

פרץ לוזון בניה ופיתוח בע"מ

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

אילן פיבקו אדריכלים בע"מ

כתובת: רביד

גוש וחלקה: גוש : 10071 חלקה : 32 מגרש : 29

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

מהות הבקשה

בניה של בית דו משפחתי דו קומתי.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
05/12/2014	05/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

בניה של בית דו משפחתי

פרוט הפרסום

הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10%

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	05/11/2014	05/11/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				155.39		מגורים	
		51.23				מחסן	
96.10						משטחים מרוצפים לא מקוו	
				130.96		מגורים	1.00
23.20						מקלט/ממ"ד/ממ"ק	1.00
119.30		51.23		286.35		סה"כ	
119.30		51.23		286.35			

חוות דעת

מותר : שטח עיקרי 60%
 מבוקש : 57.26
 39.24 + 11.99 + 23.20
 שטח שירות מעל מפלס כניסה :
 חניה - 25 מ"ר
 מחסן - 6.00 מ"ר + מקלט
 מתחת למפלס כניסה :
 מרתף - קונטור קומה (לא בולט יותר מ -120 ס"מ)

8	גובה מבנה : שטוח -7, משופע - 8
4	מרווח קדמי לחזית - 4
3	במגרשים אחוריים - לקדמי כצדדית 3 מ'
5	מרווח אחורי - 5
3	מרווח צדדי 3
2	מס' קומות 2
1	מס' מבנים 1
2	מס' יחיד 4 לדונם מקסימום
41.32%	תכסית 45%
500	שטח מגרש 500 מ"ר מיני

כללי :

בוצע פרסום : הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10% .

- חניות טוריות - ע"פ תכנית בינוי.
- מחסן על גבול מגרש באישור הגובל.
- יש להציג מעקה תקני בפנים הבית.
- יש להציג פרט גדר ע"פ תב"ע.
- מיקום מע' סינון, פרט גדר ע"פ תב"ע.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים :

- מחסן על גבול מגרש באישור הגובל.
- יש להציג מעקה תקני בפנים הבית.
- יש להציג פרט גדר ע"פ תב"ע.
- מיקום מע' סינון, פרט גדר ע"פ תב"ע.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

690514 : תיק בניין	20140798 : בקשה להיתר	סעיף 11
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

אלמוג כדאי בע"מ

בעל הנכס

אלמוג כדאי בע"מ

עורך

בכר שכטר

כתובת:

פרדס חנה - כרכור

גוש וחלקה:

גוש: 10121 מגרש: 255

תוכניות:

ש/1070

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

ת. שינויים לבניה חדשה: **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומניום

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
12/12/2014	12/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומניום

פרוט הפרסום:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	16/11/2014	12/11/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			29.30		138.62	מגורים	
					126.61	מגורים	1.00
	25.00					מקלט/ממ"ד/ממ"ק	1.00
	25.00		29.30		265.23	סה"כ	
25.00		29.30		265.23			

חוות דעת

פורסמה הקלה:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג. לא התקבלו התנגדויות

מהלך דיון

א. רפפורט : הבקשות הבאות גם הן באותו עניין. שלוש בקשות 11, 12 ו-13. חברת אלמוג כדאי זו החברה שבונה בנוה פרדסים את השכונה של צמודי הקרקע מצפון לפארק

(מדברים ברקע)

א. רפפורט :

מה שהם מבקשים זה הקלה בעניין של קירות תומכים. הם הגיעו למסקנה שהדירוג של המגרשים כי יש גובה קיר מירבי מותר לפי תוכנית, הדירוג של המגרשים פוגם בחצר כי הדירוג הוא לתוך החצר, אז הם מבקשים לבנות בין הרחי' או בין השטחים האחרים קיר תומך גבוה יותר, עד 3 מ', 3,5 מ', שמי שרואה את הקיר הזה כאילו בעל הבית

האחורי?

ה. פרי-יגור :

א. רפפורט : לא, זה בחצר של האנשים עצמם.

א. מעודה : וכמה זה נראה מבחוץ, 3 מ'?

א. רפפורט :

מבחוץ לא רואים כלום. זה מגרש שכן, רואים רחוב לצורך העניין. זה הגובה של כמעט 3 מ' של הקיר התומך וזה החצר של הבית. מי שרואה זה מי שגר בבית הזה שהוא נהנה מהגדלת החצר, במקום שיהיה פה קיר מדורג שהיה גוזל עוד מטר בגלל הדירוג מגדיל לו את החצר.

ה. פרי-יגור :

א. רפפורט :

הוא מגדיל לו את החצר. אבל ההשפעה הסביבתית היא רק כלפי עצמו, לא כלפי הסביבה. זה לא שהוא בונה מול שכן קיר בגובה 2 מ'.

ה. פרי-יגור : מי הבעלים פה?

ה. גונן :

מבחינת שהקיר הוא קיר

א. מעודה :

אלמוג, חברת אלמוג.

ה. פרי-יגור :

החברה היא הבעלים?

א. מעודה :

כן, חברת אלמוג. אלמוג כדאי בע"מ.

ה. גונן :

3 מ' שהוא פחות יציב מקיר כאילו מדורג

ע. מצליח :

אריה, מי יבנה שם חומה?

א. רפפורט :

היזם בונה. עושים קונסטרוקציה, אין שום בעיה.

א. בר-כוכבא, יו"ר : אריה, מבחינתך אין בעיה?

א. רפפורט :

לא, אין שום בעיה.

א. אטיאס :

אין לו בעיה.

א. בר-כוכבא, יו"ר : אני ראיתי בתקנות כהדיוט ראיתי מה שהיא אמרה, שלפעמים צריך לעשות את זה מדורג, השאלה אם זה לא סותר.

א. רפפורט :

הדירוג הוא דירוג בהיבט האסתטי, לא בדירוג היציבותי.

א. בר-כוכבא, יו"ר : הבנת. במקרה הזה?

א. רפפורט :

במיוחד במקרה הזה. קיר תומך בגובה 3 מ', יש כמה פתרונות

ה. פרי-יגור :

כמה זה מרוחק אגב מהקיר של המבנה?

א. רפפורט :

4 מ'.

ע. מצליח :

שמים כלונסאות שם? בטון על הרצפה?

א. רפפורט :

לא, יש שני סוגים של ביסוס. או באמת אפשר לעשות כלונסאות או עושים רגל שהמשקל של המילוי יושב על הרגל וזה מונע

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : גם לא היו התנגדויות. מקובל עליכם?

א. אטיאס :

כן. בוא נמשיך הלאה. 11, 12 עברנו, כן?

א. מעודה :

גם 13 עברנו.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

צבע מסתור דודי השמש יותאם לחזית הבנין

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

602862 : תיק בניין	20140801 : בקשה להיתר	סעיף 12
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

אלמוג כדאי בע"מ

בעל הנכס

אלמוג כדאי בע"מ

עורך

בכר שכטר

כתובת:

פרדס חנה - כרכור

גוש וחלקה:

גוש: 10121 חלקה: 211 מגרש: 258, מגרש: 258

תוכניות:

ש/1070

יעוד:

אזור מגורים א

מהות הבקשה

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומיניום

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
16/12/2014	16/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומיניום

פרוט הפרסום:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	16/11/2014	16/11/2014	נעמה חיון

חוות דעת

פורסמה הקלה:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג.
לא התקבלו התנגדויות

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

צבע מסתור דודי השמש יותאם לחזית הבנין

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 13	בקשה להיתר: 20140803	תיק בניין: 690526
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

אלמוג כדאי בע"מ

בעל הנכס

אלמוג כדאי בע"מ

עורך

בכר שכטר

כתובת:

פרדס חנה - כרכור

גוש וחלקה:

גוש: 10121 מגרש: 203

תוכניות:

ש/1070

יעוד:

אזור מגורים א

מהות הבקשה

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומיניום

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
16/12/2014	16/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

ביטול דירוג בגדר בין שכנים ושינוי מסתור קולטים למסתור עשוי פסי אלומיניום

פרוט הפרסום:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	16/11/2014	16/11/2014	נעמה חיון

חוות דעת

פורסמה הקלה:

הקמת קירות תומכים בגובה בסטיה מהוראות העיצוב האדריכלי בתכנית ש/1070, קיר אחד מלא במקום קיר מדורג.
לא התקבלו התנגדויות

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

600582 : תיק בניין	20140579 : בקשה להיתר	סעיף 14
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

זני לוינו נועה

לוינו שלום

בעל הנכס

זני נועה

לוינו שלום

כהן משה

שלו זוהר

עורך

עיסא סאמר

כתובת: רחוב מלאכה

גוש וחלקה: גוש: 10102 חלקה: 99

תוכניות: ש/139, ש/206, ש/156, ש/1, ג/101, ג/29

יעוד: מגורים ומלאכה **שטח מגרש:** 740.00 מ"ר

מהות הבקשה

מתן רישוי לתוספת ממ"ד, שינויים פנימיים, מחסן ומבנה מלאכה לבית מגורים חד משפחתי דו-קומתי.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
29/11/2014	30/10/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

מתן רישוי לתוספת ממ"ד, מחסן ומבנה מלאכה לבית מגורים משפחתי דו-קומתי + שינויים פנימיים

פרוט הפרסום:

בניית ממ"ד בחריגה לקו בניין צדדי, עד לגבול.

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גיא עמית	30/10/2014	30/10/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				37.44		תעשייה ומלאכה	-2.75
			43.30			מגורים	-2.50
		26.90		1.53	117.50	מגורים	
		26.90	43.30	38.97	117.50	סה"כ	
		70.20		156.47			

חוות דעת

דיון נוסף לבקשה שנדחתה. בוצע פרסום - בניית ממ"ד בחריגה לקו בניין צדדי, עד לגבול. לא התקבלו התנגדויות. הוטמעה החלוקה, כן הוצע חיבור בין המבנים.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2014010 מתאריך 22/10/2014 הוחלט: החלטה לדחות הבקשה מאחר ואינה ערוכה על רקע החלוקה שאושרה בוועדה. מיקום הממ"ד מחויב פרסום בקשה להקלה במרווח צידי. לא ניתן לאשר הצבת שני מבנים נפרדים במרווח קטן מ - 6 מ'.

תכנית שינויים להיתר מקור מס' 20112145 מיום 25/07/12 שטח המגרש תואם לתכנית חלוקה אחש/1678 שאושרה בישיבה מס' 757 מיום 08/12/2013. אזור מגורים ומלאכה ע"פ ש/139 ו- ש/206. כללי:

1. מבוקש ממ"ד בקרבת קו החלוקה בין שני המגרשים. בתחום קו בניין - יש לשקול פרסום, למרות כי נראה כי החלוקה טרם נרשמה.
2. יש להציג סידורי חנייה לכל השימושים בחלקה.
3. יש להציג חיבור בין המבנים - לא עומד במרחק בין מבנים ובכמות המבנים לחלקה.
4. חתימת גובל על מיקום המחסן המערבי המבוקש.

שטח מ.ראשי מוצע 37.44 מ"ר שטח מ.עזר מוצע 8.58 מ"ר

שטח מ.ראשי קיים 117.5 מ"ר שטח מ.עזר קיים 23.35 מ"ר

סה"כ שטח מ.ראשי 156.48 מ"ר סה"כ שטח מבנה עזר 43.93 מ"ר

סה"כ א.בניה מ.ראשי 25.48 סה"כ א.בניה מ.עזר 7.15

מוצר	קיים	מותר	מ.ראשי מ.עזר	מ.ראשי מ.עזר
אחוזי בניה		35% בכל הקומות	25.48	7.15
מרוח קדמי		5- המלאכה	5	
4- דרך השדה				
מרוח צדדי		4		
מס' קומות		2 ע"פ ש/206		+1 מרתף
גובה בנין				
מס' יחידות לחלקה				
מס' מבנים לחלקה - 2 לדונם				
רחוב חזית				
שטח מגרש		1000 מיני	614	
תכסית קרקע		-		

ע"פ ש/206 - 2 קומות - סה"כ 35%, אחוזי הבניה למלאכה - לא יעלו על 15%.

הסטוריה:

1. היתר בניה מס' 654/67 מיום 08/01/68 הוצא לדירת מגורים במרתף.
2. בשנת 2009 עפ"י דו"ח מפקח ק.מרתף הייתה משמשת כמשרד.

מהלך דיון

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סעיף 14, רח' המלאכה.
א. רפפורט: בגדול זה גם תיק שהבאנו לדיון. מה שהם עשו הם פרסמו, בעקבות דיון בישיבת רישוי שדחינו הם פרסמו הקלה לממ"ד בקרבת חלוקה שהם ביצעו, בעצם קרוב לגבול. לאחר חלוקה לא התקבלו התנגדויות, אין סיבה לא לאשר.
א. מעודה: על קו הגבול?
א. רפפורט: לא, קרוב. אבל אני מזכיר לכם שמותר ממ"ד בתוספת לבית קיים עד 0 אפילו.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אבל אם זה בית קיים רק. תוספת לבית קיים, לא אם אתה בונה חדש.
א. רפפורט: אם אתה בונה בית חדש הממ"ד
דוברת: מי זה בוחבוט? יש פה בוחבוט. מישהו בדק?
א. בר-כוכבא, יו"ר: זה לא הוא, זה לא בהכרח. מאושר.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:
- חתימת הגובל/ בעלים למיקום המחסן.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

991799 : תיק בניין	20140761 : בקשה להיתר	סעיף 15
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

בוחבוט דוד

בוחבוט זוזפין

בעל הנכס

מ.מ.י

בוחבוט דוד

בוחבוט זוזפין

עורך

דוניו דוד - הנדסאי בנין

כתובת: יונה

גוש וחלקה: גוש: 10119 חלקה: 96 מגרש: 96/א

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת

מהות הבקשה

הריסת חניה, מחסן וסככות, תוספת ממ"ד וחדר לבית קיים.
ק.קרקע: מגורים כולל ממ"ד בשטח של 34.00 מ"ר.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
04/12/2014	04/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

תוספת ממ"ד וחדר לבית קיים

פרוט הפרסום:

הקלה בקו בנין קדמי לצורך הקמת ממ"ד

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	04/11/2014	04/11/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				22.00	50.63	מגורים	
12.00						מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
12.00				22.00	50.63	סה"כ	
12.00				72.63			

חנות דעת

מגורים א1 - ע"פ ש/648 ומגרשי מגורים למבנים חד משפחתיים או דו-משפחתיים בצפיפות נמוכה.

מוצע

מותר

72.60	160 מ"ר	שטחי בניה עיקרי
12.00	40 מ"ר	שטחי שירות
		7.5 מ"ר - ממ"ד, 10.0 מ"ר - מחסן, 15.0 מ"ר חניה, 7.5 מ"ר לשרות נלווה אחר. תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות. בחלל עליית הגג לא יותרו שטחי שרות.
3.76	5	מרוח קדמי
7.35	3	מרוח צדדי
		מרוח אחורי
		מרוח לשביל
		מרוח לש.צ.פ.
1	2	מסי קומות
4.00 למשופע	7.5/8.5	גובה בנין
		שטוח -
		גג רעפים -
2.6 לדונם/ במבנה דו-משפחתי 2 לדונם	2	מסי יחידות לחלקה
1	2	מסי מבנים לחלקה
		רחוב חזית
1723	500 מיני	שטח מגרש
	35% נטו משטח המגרש	תכסית קרקע
	0.60+1.20	גובה גדרות
		חיפוי גדרות
		חובת גג רעפים
		חובת חיפוי מבנה
		אפשרות בריכה ומיקום
		שימור

כללי:

בוצע פרסום: הקלה בקו בנין קדמי לצורך הקמת ממ"ד.
לא התקבלו התנגדויות.
להציג 2 חניות לא מקורות.

מהלך דיון

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בוחבוט.
ה. פרי-יגור: ג'וזפין ודוד.
א. בוחבוט-לוי: ג'וזפין? איפה זה ברח' יונה?
א. מעודה: רח' יונה. זה רח' יונה.
א. בוחבוט-לוי: רגע, זה משפחה שלי.
א. אטיאס: כדאי לך לצאת. בשביל מה לך?
א. בר-כוכבא, יו"ר: לא. למה?
א. אטיאס: משפחה שלו. הוא בוחבוט, מה.
א. מעודה: אין בעיה בכלל בתוכנית הזאת.
א. אטיאס: לא חשוב. עדיף שהוא לא יהיה. למה שיגידו לו כל מיני (איציק בוחבוט לוי יצא)
א. רפורט: גם פה ממ"ד בקו בנין קדמי מבחינת המיקום שלו כי אין דרך אחרת, זה מבנה קיים, מוסיפים את הממ"ד. פורסמו, לא התקבלו התנגדויות.
ה. פרי-יגור: מה הגודל של הממ"ד?
א. רפורט: תקני.
א. אטיאס: אתה מגביל, צריך חניה, מחסן, אתה דורש ערבות בנקאית לביצוע?
א. רפורט: תמיד.
א. רפורט: תמיד.
ה. פרי-יגור: למה כתוב פה הריסת חניה?
מר אטיאס: כי זה בתוואי הממ"ד.
ה. פרי-יגור: זה חניה בנויה כאילו? לא הבנתי. כאילו היא מקורה? מה זה הריסת חניה?
מר אטיאס: הוא צריך להרוס חניה כי שמה הוא בונה את הממ"ד.

- א. אטיאס: זה אובייסט, למה צריך לכתוב תנאי? איך הוא יבנה את זה בלי
מר אטיאס: יש פה הריסה של חניה וכל מיני מבנים ארעיים.
ה. פרי-יגור: אגב הממ"ד בנוי היום?
מר אטיאס: לא.

החלטות

איציק בוחבוט לויין עזב הישיבה לפני הדיון בבקשה מאת חשש לניגוד עניינים בהקשר לבקשה
לאשר בתנאים הבאים:
התקיימה הצבעה על מספר מקומות חניה והתקבלה פה אחד חניה אחת לבית מגורים עד 120 מ"ר.
בנוסף ייבדק אפשרות ניצול הזכויות מול הפיתוח.
- הריסת החניה, מחסן וסככות כחלק מן ההיתר.
- ערבות בנקאית לביצוע.
- מיקום מע' סינון.

הצבעה

בעד: ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, אלי אטיאס, הגר פרי יגור, מצליח עמנואל, אפרים מעודה
נעדרו: איציק בוחבוט לויין

604074 תיק בניין:	20121875 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

זרין דוד

זרין איילת

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

ארבילי מירי

רחוב הנחל

כתובת:

גוש: 10073 חלקה: 250

גוש וחלקה:

ש/18, ש/מק/961, ש/מק/950, ש/299, ש/205, ש/252, ש/17

תוכניות:

שטח מגרש: 1544.00 מ"ר

אזור מגורים א

יעוד:

תאור הבקשה: מצב קיים (מתן רישוי)

מגורים

שימושים:

מהות הבקשה

- הקטנת קו בנין צדדי עד 2.7 מ' עם קיר אטום;
- תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור כ-1.0% מעל המותר. ק. קרקע: תוספת שטח עיקרי לסגירת מרפסת וכניסה מקורה בשיעור של 8.05 מ"ר. פרגולה לרישוי ופרגולה מוצעת בשטח של 45.49 מ"ר. ארובת קמין עצים לגובה עד 2.50 מ' מעל הגג. פירוק חנייה מקורה, הגדלת מחסן בהיתר ושינוי מקומו. הריסת מחסן נוסף בחלקה.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
			פרסום

פרוט הפרסום:

- הקטנת קו בנין צדדי עד 2.7 מ' עם קיר אטום;
- תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור כ-1.0% מעל המותר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/11/2014	23/10/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

- הקלה ל 1. הקטנת קו בנין צדדי עד 2.7 מ' עם קיר אטום;
- תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור כ-1.0% מעל המותר. ק. קרקע: תוספת שטח עיקרי לסגירת מרפסת וכניסה מקורה בשיעור של 8.05 מ"ר. פרגולה לרישוי ופרגולה מוצעת בשטח של 45.49 מ"ר. ארובת קמין עצים לגובה עד 2.50 מ' מעל הגג. פירוק חנייה מקורה, הגדלת מחסן בהיתר ושינוי מקומו. הריסת מחסן נוסף בחלקה.

פרוט הפרסום:

- הקטנת קו בנין צדדי עד 2.7 מ' עם קיר אטום;
- תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור כ-1.0% מעל המותר

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	23/10/2014	23/10/2014	נעמה חיון

חוות דעת

דיון נוסף לבקשה שנדחתה.
1. הקטנת קו בנין צדדי עד 2.7 מ' עם קיר אטום ;
2. תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור כ-1.0% מעל המותר.
לא התקבלו התנגדויות.
בבדיקת מפקח, קיים חיבור בין חלקי המבנה, עם זאת, קיימים שני מטבחים.
הפרגולות מקורות - מהוות סככות לפירוק.

בישיבת מליאת הועדה מספר 759 מתאריך 19/01/2014 הוחלט :
1. דיון חוזר מישיבת הועדה מס' 746, מיום 20/05/13, שבה נדונה הבקשה לתוספת מגורים בקומת הקרקע, כניסה מקורה, מבני עזר ופירוק חניה מקורה ומחסן ושבה החליטה הועדה להשהות את הבקשה עד להשלמות ותיקונים.
2. לאחרונה, הוגשה בקשה נוספת ומעיון בתוכה עולה, כי הבקשה מציעה מחסן אחד להריסה ומחסן שני מוצע למתן רישוי בשטח 30 מ"ר.
3. מעיון בדו"ח מפקח הועדה עולה, כי בחזית המבנה קיימת סככה חורגת בקו בנין קידמי ומבנה המגורים משמש 2 יחיד על שטח מגרש 772 מ"ר.
4. עמדת הועדה הינה, כי יש להציג יחידת דיור אחת ולגבי מבני העזר, יש לחזור להיתר שבו אושר מחסן וחניה מקורה בשטח 38.0 מ"ר.
5. לאור האמור, מחליטה הועדה לדחות את הבקשה.

שטח מ.ראשי מוצע 8.05 מ"ר שטח מ.עזר מוצע 4.55 מ"ר

שטח מ.ראשי קיים 231.43 מ"ר שטח מ.עזר 38.52 קיים

סה"כ שטח מ.ראשי 239.48 מ"ר סה"כ שטח מבנה עזר 43.07 מ"ר

סה"כ א.בניה מ.ראשי 31.02 סה"כ א.בניה מ.עזר 5.50

מותר קיים מוצע
מ.ראשי מ.עזר מ.ראשי מ. עזר מ.ראשי מ.עזר

אחוזי בניה 30.0 5.0 29.72 31.02 5.50

מרוח קדמי 7.0 7.0

מרוח צדדי 4.0 3.92-3.8 4.1

מרוח אחורי 6.0

מס' קומות 2 1 1

גובה בנין

מס' יחידות לחלקה 2 לדונם 1 (+1) 1

מס' מבנים לחלקה 2 לדונם 1 1

רחוב חזית

שטח מגרש 1544.0/2 750.0

תכסית קרקע 15.0% לקומה 31%

הסטוריה :

דיון נוסף לבקשה שהושהתה מישיבה מס' 746 מיום 20/05/2013.
הוגשה הגשה חדשה בה מסומן מחסן אחד להריסה ומבוקש מחסן אחד בלבד בשטח של 30.12 מ"ר. (המחסן היה בהיתר אך קטן יותר) שטח המיורחס שונה לשייך למבקש.
יש לציין כי בהיתר מקור אושרה אחסנה + חניה מקורה בשטח של 38.00 מ"ר. חניה מקורה מבוטלת ומבוקש רק המחסן, קירוי כניסה, סגירת מרפסת ופרגולות.

פירוק סככה בחזית והריסת המחסן לפירוק טרם מתן ההיתר.
הוספה ארובה לקמין עצים.

- תוכ' שינויים למבנה בהיתר בנייה מס' 20020368.
במהלך היתר זה בוצע כבר ניווד אחוזי בניה מקומה לקומה בשיעור כ- 15.0%.
בעצם נוידו כל שטחי הבנייה וכך ניתן ההיתר.
החישוב שמראה עורכת הבקשה מבוצע מכלל שטח המגרש ולא מהחלק היחסי של המבקש.
מבוקש - הגדלת מחסן קיים ורישוי למחסן נוסף - וכן ביטול מבנה חניה בהיתר.
מדו"ח מפקח:
- בחזית הבית קיימת סככה במקום פרגולה - יש לדרוש פירוק.
- באחורי החלקה קיים שלד המוצג כקיים לרישוי.
- טרם נבנתה פרגולה בחזית אחורית.
- סככת חניה נהרסה.
- סגירת המרפסת כבר קיימת.
- בעלי הבית סיפרו למפקח כי הבית מחולק לשתי יח"ד. לטענתם יח"ד אם ובן.

מהלך דיון

- א. רפפורט:** זרין דוד ואיילת, רח' הנחל. יש פה בקשה לתוספת בניה
א. אטיאס: דוד זרין?
א. רפפורט: כן.
א. אטיאס: יש הרבה סיפורים עם הבן אדם הזה, מה?
מר אטיאס: אני לא מכיר אותו.
א. אטיאס: לא, לא האיש, לא הבן אישית. מה שקרה פה, לא אישרו לו פעם אחת, הוא עשה שינויים לא נכונים ועוד פעם לא אישרו פעם שנייה. כל מיני משחקים היה פה.
א. רפפורט: הוא הגיע למשנה כי יש פה בקשה להקלה בקו בנין צדי על החלק הזה של האגף. לא התקבלו התנגדויות. יש פה גם התייחסות שלנו למחסן המוצע. נכון?
ה. פרי-יגור: מה, המחסן בקו אפס? מה זה צהוב להריסה?
א. רפפורט: יש פה מחסן קיים שרוצים להרוס אותו ולבנות מחסן חדש.
מר אטיאס: בגדול כל הדיונים שאתם רואים פה שהתקיימו לחזור לגודל המקורי של המחסן. יש פה מחסן בהיקף 38.
א. רפפורט: יש הוראה בתב"ע אומרת כמה גודל מחסן מירבי. אנחנו אומרים גודל מחסן מירבי בהנחה שאין עוד שטחי אחסון נוספים יהיה עפ"י ההוראה של התב"ע. זהו.
א. מעודה: והוא יודע מזה.
א. רפפורט: הוא יודע.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אם הוא רוצה הוא יכול לפעול
א. אטיאס: מה זה הסיפור הזה?
א. בר-כוכבא, יו"ר: לפי סעיף 209.
א. רפפורט: כן. אבל גם אז יש מגבלה. אחסנה זה עד 5 אחוז
א. בר-כוכבא, יו"ר: בסדר, שמחלקים את זה. אבל הוא יכול להגדיל את זה בעוד כמה מטרים אם הוא היה רוצה.
א. אטיאס: מה זה הערת אזהרה על אי פיצול הנכס?
א. רפפורט: כן, לפעמים אנחנו סוטים מהבניה ולכאורה דו"ח פיקוח רואים שיש פה שני אגפים נפרדים.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אריה, עוד שאלה. תוספת אחוזי בניה
א. אטיאס: רגע, תן לו לענות.
א. רפפורט: עכשיו אם לכאורה קיים חשש שהמבנה הזה בעצם הולך להיות
א. אטיאס: הולך להיות שני, כן.
א. רפפורט: אנחנו אומרים אנחנו יכולים להיות שוטרים וזה, איפה מפיקים משהו מזה? אם הוא ירצה למכור אחר כך. אנחנו כותבים שתירשם הערת אזהרה שאי אפשר למכור את הנכס
א. אטיאס: שגם אם מישהו אחר יקנה הוא צריך לדעת שהוא לא יכול, את כל העניין הזה. אז עקרונית אתה עושה את זה במצבים כאלה? כהנחיה?
(מדברים ברקע)
א. בר-כוכבא, יו"ר: תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי בשיעור של 1 אחוז?
א. רפפורט: מותר.

- ה. פרי-יגור: מה זה תוספת אחוזי בניה?
א. רפפורט: אם זה התוכנית
מר אטיאס: 6 אחוז (מדברים ביחד)
א. בר-כוכבא, יו"ר: אחוז אחד מה-6 אחוז? הבנתי.
ה. פרי-יגור: זה הקלה.
א. רפפורט: הקלה. כן.
א. אטיאס: הקלה עד 6 אחוז מותר לו. (מדברים ביחד)
א. אטיאס: אז אנחנו מאשרים את זה בתנאים
א. רפפורט: תיקונים.
א. אטיאס: עם התיקונים.
ה. פרי-יגור: אגב במקרים שהמינהל הוא הבעלים צריך על המבקשים שהם חוכרים.
א. בר-כוכבא, יו"ר: אם כתוב בעל הנכס אז אנחנו יודעים מי זה. אז אולי צריך לתקן גם את רמ"י. רמ וגרשיים ולא נקודות.
אז עוד תיקון, תרשמי לך.

החלטות

- החלטה לאשר בתנאים/ם
- יש לפרק קירוי סככות ולהתאימן לפרגולות - חזית ואחורית.
- עמידה בתקנות הפרגולה בחריגה לקו בניין קדמי.
- הסגת גדר חורגת אחורית להריסה כחלק מן ההיתר.
- רישום הערת אזהרה על אי פיצול הנכס.
- חתימת גובל למחסן.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע תנאי ההיתר.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

602828	תיק בניין:	20140800	בקשה להיתר:	17	סעיף
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014					

בעלי עניין

מבקש

מזור דותן

קנדל אביבית

בעל הנכס

וולף מנחם

עורך

גב דנה - אדריכלית

כתובת: רחוב פאר

גוש וחלקה: גוש: 10108 חלקה: 175

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

מהות הבקשה

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10%
לבית מגורים פרטי חד משפחתי - דו קומתי.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
13/12/2014	13/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

בית מגורים פרטי בן 2 קומות

פרוט הפרסום

הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10%

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	13/11/2014	13/11/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		12.95		123.53	מגורים	
12.00					מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
		9.68		40.52	מגורים	1.00
12.00		22.63		164.05	סה"כ	
12.00		22.63		164.05		

חוות דעת

מגורים א1 - ע"פ ש/551

מוצר	מותר	אחוזי בניה
4.78 (אחסנה)	34.83	35%
	5	10%
		5% חניה/ 5% אחסנה
	5	מרוח קדמי

המשך בקשה להיתר: 20140800

4	4	מרוח צדדי
4	4	מרוח אחורי
		מרוח לשביל
		מרוח לש.צ.פ.
2	2	מס' קומות
7.05	7.0/8.5	גובה בנין
		שטוח -
		גג רעפים -
1	1 - בית חד משפחתי	מס' יחידות לחלקה
1	1 - בית חד משפחתי	מס' מבנים לחלקה
		רחוב חזית
471	470	שטח מגרש
		תכסית קרקע
		גובה גדרות
		חיפוי גדרות
		חובת גג רעפים
		חובת חיפוי מבנה
		אפשרות בריכה ומיקום שימור

כללי:

- פורסמה הקלה: קו בניין צדדי 10%, לא התקבלו התנגדויות.

מהלך דיון

- א. רפפורט:** זה אזור של בניה לא כל כך חדשה, אבל רק עכשיו מממשים אותה, ש/551, נכון?
א. מעודה: הוא מבקש הקלה 10 אחוז. מותר לו. נו מה
א. רפפורט: זה רח' פאר, יש פה מתחם, רח' תחכמוני אתם זוכרים איפה זה?
א. מעודה: כן. כן.
א. רפפורט: זה רח' תחכמוני, זה מתחם חדש, יש בו איזה 8 מגרשים. יש פה בקשה
מר אטיאס: כבר דנו בכמה בקשות.
א. רפפורט: יש פה בקשה, מבקשים הקלה. במקרה הזה
א. מעודה: 10 אחוז.
א. רפפורט: לא הוגשה התנגדות. אין שום בעיה.
א. אטיאס: זה בסדר, מותר, נכון?
א. רפפורט: נכון.

החלטות

- לאשר בתנאים הבאים:
 - חתימת גובל על מיקום המחסן.
 - חתימות בעלי זכויות.
 - להציג מדרגות פיתוח לחזית.
 - להציג פריסת גדרות בכל החזיתות. הצגת הגדרות ומפלסים בגדרות.
 גבהים של פרטים בחזיתות.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

991735 : תיק בניין	20140570 : בקשה להיתר	סעיף 18
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
ציוני מסעוד אהרון
ציוני שושנה

בעל הנכס
ר.מ.י.

עורך
ארבילי מירי

כתובת: הנחל

גוש וחלקה: גוש: 10073 חלקה: 233

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** מצב קיים (מתן רישוי)

מהות הבקשה

תוספת בניה למתן רישוי, תוספת ממ"ד ומבואה, פירוק פרגולה חורגת ומחסן למתן רישוי

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
12/08/2014	13/07/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

תוספת בניה למתן רישוי, תוספת ממ"ד ומבואה, מחסן למתן רישוי

פרוט הפרסום

* קו בנין צדדי 10% מוצע 2.7מ' במקום 3.00מ'
* ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 8.71% מוצע 23.71%

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	13/07/2014	13/07/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		13.80		70.59	91.49	מגורים	
12.00						מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
35.64						פרגולה	
47.64		13.80		70.59	91.49	סה"כ	
47.64		13.80		162.08			

חוות דעת

מגורים א - ע"פ ש/18

מוצע	מותר	
2.02	9+ 5 / 30	אחוזי בניה
23.71	5	מרוח קדמי
4.92 קיים	4	מרוח צדדי
-	6	מרוח אחורי
-		

3	3	מרוח לשביל מרוח לש.צ.פ.
	2	מס' קומות גובה בנין שטוח - גג רעפים -
2	2	מס' יחידות לחלקה
1	2	מס' מבנים לחלקה
		רחוב חזית שטח מגרש תכנית קרקע גובה גדרות חיפוי גדרות חובת גג רעפים חובת חיפוי מבנה אפשרות בריכה ומיקום שימור
	750 מיני	
	15 לקומה	
	1367 (שטח מבקש 683.5)	
	23.71 לאחר הקלה	

כללי :

- לפי דו"ח מפקח : טרם נהרסו סככות הרעפים. במקום קיימות 2 יח"ד.
- פורסמה הקלה, לא התקבלו התנגדויות.
- חישובי השטחים ע"פ שטח משויך למבקש : 683.5/1367 מ"ר
- גדר חורגת לשביל הולכי רגל. יש לסמן להריסה את החריגה.
- יש להציע גדר חליפית ולהציג פריסת גדרות.
- קו בנין לשביל - 3 מ' - מוצע הקלה 10%.
- בעבר שימש חלק מן המבנה כחנות.
- לא חושב שטח מחסן חוץ, יש להכניס לשטחים?
- מבוקש שינוי בגג רעפים - יש להציג גבהים של הגג, להציג גובה חלל הגג, גבהים מעל 1.80 מ' - יחשבו כשטחי בניה בטבלת השטחים.
- מוצעים 2 מחסנים - פנים וחוץ.

מהלך דיון

- א. רפורט :** גם זה רח' הנחל. פה היו שתי הקלות, הקלה בקו בנין צדי מוצע 2,70 במקום 3. ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור 8.71 אחוז. בגדול לא התקבלו התנגדויות.
- א. אטיאס :** מה כתבת מוצע 23? הוא מבקש 8.7 למה
- א. רפורט :** כן, מוצע זה היה צריך להיות שמה לא אחוזים
- א. מעודה :** מטר.
- א. רפורט :** מוצע 23, המותר בקומה הוא 15 אחוז
- מר אטיאס :** עושים ניווד מקומה לקומה.
- א. רפורט :** הוא מנייד מקומה א' לקומת קרקע.
- א. מעודה :** 7 אחוז מוריד מלמעלה
- א. אטיאס :** אז זה לא אחוזים, זה מטרים?
- א. רפורט :** זה באחוזים.
- א. מעודה :** 15 למעלה ו-15 למטה
- מר אטיאס :** הכול באחוזים.
- א. מעודה :** אם הורדת 7 אז 23 למטה.
- א. רפורט :** יש נקודה נוספת, דו"ח הפיקוח אומר שיש פה שתי יחידות. גם פה צריך להכניס הערת אזהרה אי פיצול הנכס. לוודא את זה.
- א. אטיאס :** כתבת את זה. כן.
- א. רפורט :** ויש פה עוד כל מיני סככות שצריך לטפל בהן כי הן ללא היתר. אבל חוץ מזה אין שום בעיה.
- א. אטיאס :** אוקי. בתנאים האלה
- ה. פרי-יגור :** מה קורה עם הניקוז בשכונה הזאת?
- א. אטיאס :** הלאה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אגב אנחנו סיכמנו על זה שפה אנחנו מבקשים ממנו לדון

א. רפפורט: פה יש פס ירוק, שביל, זה לא שביל, זה עובר פה עם תעלת ניקוז פתוחה. חלק מהקירות של המגרשים פולשים לתוך התעלה. אנחנו דורשים פה שהקיר

(מדברים ברקע)

א. רפפורט: כדי שאני אוכל לקבל חתך יותר רחב של תעלת הניקוז ואז זה עוזר לפנות יותר מהר את המים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה הזדמנות לתפוס, ההרחבה היא משמעותית מאוד, לא נאשר לו בלי זה.

ה. גונן: בסעיף 15 הבית הוא בית קטן, אז למה אתם מבקשים שתי חניות?

א. רפפורט: זה עניין של צמוד קרקע, בדרך כלל יש שימוש כזה של

ה. גונן: זה לא הולך עפ"י הגודל של הבית? 120 מ' חניה אחת

א. רפפורט: סוגיה שצריכה

א. בר-כוכבא, יו"ר: אנחנו

א. רפפורט: אני חושב אנחנו צריכים כן לבקש בצמודי קרקע שתי מקומות חניה ליחידת דיור

ה. פרי-יגור: על איזה בקשה, הקודמת את מדברת?

ה. גונן: 15.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני מסכים עם מה שאת אומרת.

א. רפפורט: כן, גם אני מסכים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: ישבתי עם חיים געש בנושא, תהיה החלטה בהמשך.

א. אטיאס: שמה? שלא לאשר

א. מעודה: את צודקת

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: בתנאים, היא צודקת. אבל אני עוד לא הגעתי, חיים עוד לא סגרתי איתו.

א. מעודה: אני מבקש לבטל כי הבית קטן ומספיק חניה אחת.

א. בר-כוכבא, יו"ר: התקן עד 120, נכון.

ה. פרי-יגור: זה התקן, זה לא אומר שאי אפשר לדרוש יותר.

א. מעודה: לא, אין לך סמכות.

ה. גונן: יש לך שיקול דעת

ה. פרי-יגור: בוודאי שכן.

א. מעודה: שיקול דעת שמה?

ה. גונן: של הועדה לדרוש יותר

ה. פרי-יגור: לדרוש יותר.

(מדברים ביחד)

ה. גונן: זה התקן, זה המינימום הנדרש.

ה. פרי-יגור: זה לא אומר שאתה לא יכול לדרוש יותר.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני רוצה לשבת בדיוק, תקשיבו לי, אני רוצה לשבת עם היועץ המשפטי, גם שיקול הדעת שאומרים פה

אני לא מסכים איתו, יש פסיקות אחרות. צריך ללכת לפי המסגרת בתוכנית המתאר לפי סעיף 2, יש איזה

שהם כללים במדינה, זה לא הולך ככה.

כי אם שיקול הדעת הזה את אומרת זה נכון אז אני מבקש לפני כן להודיע את זה אצלנו באתר הועדה

אתה יכול לעשות מסמך מדיניות

ה. גונן:

א. בר-כוכבא, יו"ר: אבל לא עשינו את זה. מאחר שלא עשינו את זה, לכן מאחר שאני רוצה לשבת עם ראש המועצה להסדיר

את זה, כי אני חושב שבאמת בהיגיון הכללי שאריה אומר זה נכון, אבל אנחנו כרגע מטעים חלק מהאנשים

שבאים ומסתמכים על זה שאפשר, שזה התקן, פתאום אומרים להם לא ויכולים להיות תביעות. אני מאמין

שאם הם יגיעו לבית משפט אנחנו נפסיד גם. עוד לא גיבשנו מסמך.

אז כל עוד

א. אטיאס:

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני צריך לשבת עם ראש המועצה ולהחליט לגבי זה. כרגע פה, תקשיבו לי

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: תקשיבו לי, לא, אז אני מעלה את זה להצבעה. אם ככה אני מעלה את זה להצבעה, בעקבות הערתו של

אפרים והערת הזה, האם אתם דורשים שבתנאים יהיו שתי חניות או חניה

א. מעודה: לא, בהתאם לחוק אחד.

ה. פרי-יגור: כמו שהיה עד היום.

א. מעודה: מה שהיה עד היום.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אוקי. אז הצבעה, סליחה, תקן עד 120 מ'. מי בעד הצעתו של אפרים?

- א. **אטיאס:** רגע, רגע, רגע, לפני ההצבעה.
ה. **פרי-יגור:** הצעה של הלית.
ה. **גונן:** אני לא הצעתי כלום, אני שאלתי.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** כן, הערתה של הלית אבל ההצעה של אפרים. מי בעד הצעתו של אפרים?
א. **אטיאס:** רגע, רגע, אני רוצה להגיד משהו.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** מי נגד?
א. **מעודה:** פה אחד.
א. **אטיאס:** רגע, אני רוצה להגיד משהו. אם אתה עכשיו הסברת שהנושא הזה מועלה בינך לבין ראש המועצה ורוצים מסמך מדיניות
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אבל בינתיים.
א. **אטיאס:** עדיין אין לנו.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אבל בינתיים מה אני עושה? אני צריך לעבוד לפי התקן.
א. **אטיאס:** לא, אבל
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** התקן אומר
א. **אטיאס:** אני שואל שאלה, התקן אומר לך זה מינימום, הוא לא אומר לך שלא צריך.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, אבל אין לי מסמך מדיניות אז אני פועל לפי התקן.
א. **אטיאס:** למה?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לפי התקן. (מדברים ביחד)
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אלי, לא פרסמתי, אני הסברתי עכשיו לא פרסמתי באתר הועדה שאני הולך לשנות ויש לי מדיניות אחרת. אנשים קונים מגרשים
א. **אטיאס:** אבל איך פעלנו עד עכשיו?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** פעלנו עד עכשיו, תקשיבו לי
א. **מעודה:** חנייה אחת.
א. **אטיאס:** כל הזמן לפי התקן?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא.
א. **מעודה:** כן.
א. **אטיאס:** אני רוצה לדעת.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תראו רבותי, לא תמיד שמתם לב לתנאים. אם תשימו לב לתנאים, מאחר ולא שמתם לב לתנאים לפעמים בנו גם
א. **אטיאס:** לא, אני דווקא
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא שמתם לב לתנאים תמיד. אבל העיר עכשיו אז צריך לעבוד לפי התקן.
ה. **פרי-יגור:** אז מה, אתם בונים על זה שאנחנו לא שמים לב?
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא
א. **אטיאס:** לא, לא, לא.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא שמתם לב לתנאים אז לא הערתם. מה אתם רוצים? תכינו שיעורי בית. (מדברים ביחד)
א. **אטיאס:** לא חכמה להגיד דבר כזה.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** מה אתם רוצים? לא שמתם לב, אתם אומרים
א. **אטיאס:** לא, לא שמנו לב, זה בסדר, מותר.
א. **מעודה:** אז בואו עכשיו החלטה פה אחד שיהיה חנייה אחת.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** קיבלנו. גמרנו.
א. **רפורט:** אני רוצה להגיד כמה משפטים. כשאנחנו כותבים פה בדיקה ויש תנאי בדיקה, זה הופך לחלק מההחלטה. אם מישהו חושב אחרת אז הוא טועה בגדול. לכן אם זה מופיע פה זה חלק מההחלטה, ואם נדמה לכם שזה לא בסדר, תעירו לפני שמחליטים. זה א' ב'.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, לכן עשינו את מה שעשינו עכשיו.
א. **רפורט:** בסדר. שנייה אחת, זה לגבי העניין הזה. אי אפשר להגיד כללים זה לא חלק מההחלטה, אין דבר כזה. זה מופיע
א. **מעודה:** אז התנאי הזה יימחק.
א. **רפורט:** אין בעיה, בסדר. עכשיו נקודה אחת.
א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אריה, אתה צריך להבין שיש הבדל בין אם זו החלטה של ועדה לבין תנאים במידה מסוימת, אני אגיד לך מה ההבדל. ברגע שזה החלטה של הועדה היא יותר קשה לתקיפה. כשזה בתנאים אתה אומר תכלול את זה במסגרת ההחלטה, לא, אפשר

א. רפפורט: אין דבר כזה.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: הבנתי את הרעיון, אבל אני אומר את הרציונל המשפטי שאני חושב.

א. רפפורט: מה רציונל?

א. בר-כוכבא, יו"ר: אריה, מותר לי להגיד? אני בכל זאת משפטן. כשזה מעוגן בהחלטה זאת אומרת אני גם משנה את המדיניות שמקובלת.

א. רפפורט: אבל אני לא מדבר על החניה, אני מדבר באופן כללי.

א. בר-כוכבא, יו"ר: באופן כללי.

א. רפפורט: אי אפשר לבוא להגיד שהתנאים שבהחלטה הם לא חלק מההחלטה. אין דבר כזה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני לא אמרתי את זה.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: לגבי החניה מאחר שיש פה איזה שהם בעיות צריכים את זה יותר מפורט. כל עוד שלא קבענו מדיניות אז אם תהיה הערה של מישהו, נביא את זה להחלטה. זה הכול.

א. מעודה: אוקי. אז אנחנו החלטנו עכשיו פה אחד שחניה עד 120 מ' חניה עד שלא ישתנה

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, לא, סליחה, אני לא החלטתי. במקרה הספציפי הזה

א. אטיאס: למקרה הזה אמרנו חניה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אתה רוצה להעיר במסגרת אחרת שלא מקובל עליך, תעיר אותה. אני לא רוצה כרגע כל עוד שלא גיבשתי עם ראש המועצה הצעות אחרות.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני אומר לך שוב אני כל עוד שלא גיבשתי

א. מעודה: אז מה שהיה 120 מ' חניה

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, אז אני אומר יש תנאים, אם אתה חושב שהתנאים לא מקובלים עליך, תבקש להעלות את זה להצבעה. ואז יהיה שינוי של התנאים, כי אם לא זה גורם לי

א. אטיאס: טוב, הלאה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: יש היגיון שיהיה שתי חניות. יש בזה היגיון.

א. רפפורט: אני רוצה להגיד עוד משהו. אני אגב בניגוד להלך רוח מסוים חושב שבאזור מגורים א' הסבירות שאנשים יהיו להם שתי מכוניות הוא מאוד גבוה, ובכל זאת רוצים לא לממש או להקל כי הבית קטן, צריכים להבטיח כמה דברים.

אחד, להבטיח שהפיתוח לא ימנע בעתיד כי הזכויות הם מעל 120 מ'. אם הייתם אומרים, התוכנית הייתה כזאת שממילא אי אפשר לבנות יותר מ-120 מ'

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני מסכים.

א. רפפורט: זה משהו, אבל ניתן לבנות הרבה יותר מ-120 מ'.

ה. פרי-יגור: כמה ניתן לבנות?

א. רפפורט: גם 250 מ'.

ה. פרי-יגור: אז הדרישה היא נכונה.

א. רפפורט: לא, כרגע רוצים לממש רק חלק מצומצם

ה. פרי-יגור: זה לא משנה. אבל אתה צודק, בראיה ארוכת טווח צריך לדרוש שתי חניות.

א. רפפורט: רגע, לא, אז אני מבין את הלך הרוח שיש פה ואני אומר לפחות נבחן כל בקשה לראות שאין בפיתוח סיכון לאפשרות בעתיד לעשות

א. בר-כוכבא, יו"ר: מסכים. לחלוטין.

א. מעודה: אני מקבל.

א. רפפורט: לפחות זה. ואני חושב שכן צריכה להתקבל החלטה לדעתי עקרונית שאזור מגורים א' התקן צריך להיות

א. בר-כוכבא, יו"ר: אז אני רוצה את זה במסגרת תכנית המתאר. רוצה כחוק, לא רוצה תביעות ולא רוצה שום בעיות.

א. רפפורט: אין בעיה, קודם כל נחליט אם זה נכון, ואם זה נכון נמצא את הדרך הנכונה לעשות את זה.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני לא אומר שאין היגיון במה שאתה אומר. אני מבקש בהחלטה להוסיף, בהחלטה בסעיף עכשיו שדיברנו שתקן החניה אישרנו אותו לפי 120 מ'. בנוסף הנושא ייבדק כפוף לאפשרויות הפיתוח וניצול מלוא הזכויות שם במגרש.

א. מעודה: ואז נצטרך חניה נוספת.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אז לפי זה אנחנו נדע אם לאשר או לא.

א. מעודה: אוקי. הערה נכונה.

ה. פרי-יגור: אלדד, לפני שעוברים לסעיף הבא, בסעיף 18

א. בר-כוכבא, יו"ר: היא אומרת שלא לבטל לגמרי את התנאים של 2. זאת הכוונה.

א. מעודה: מה זה סעיף 18?

- ה. **פרי-יגור:** סעיף 18 שהחלטנו כרגע לאשר את הבקשה, יש פה בתנאים הריסת גדר הגובלת בהריסת בתעלת ניקוז כחלק מההיתר ובניית
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** נכון.
- ה. **פרי-יגור:** אפרופו השאלה שלי על
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** והיא חשובה.
- ה. **פרי-יגור:** הניקוז והתשובה של אריה. אבל אני מכירה לפני כמה שנים מקרה שהבית הזה אם לא החומה הזאת, התעלה עלתה על גדותיה והייתה מציפה
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אין בעיה, הוא יהרוס ויבנה אותה כפוף (מדברים ביחד)
- א. **רפפורט:** אני לא מונע ממנו לבנות את הגדר, אבל שתהיה בגבול
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בגבול המותר.
- א. **אטיאס:** כן, החריגה בעייתית.
- א. **רפפורט:** הוא חורג לא בגובה אלא הוא חורג
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בשטח. וזה מפריע לי לניקוז.
- ה. **פרי-יגור:** אז אולי צריך לנסח את זה כהסגת הגדר או
- א. **רפפורט:** אין לי בעיה.
- א. **מעודה:** הסגת הגדר
- א. **רפפורט:** שהגדר תיבנה על הגבול ולא בשטח
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בדיוק, שמה החצי מטר הזה כל כך חשוב לנו בשעת
- א. **אטיאס:** ואז אתה מחייב אותו לבנות. ואם הוא לא רוצה לבנות?
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** להיפך, אני אאשר לו גם גדר גבוהה שהבית לא יכנס עוד יותר, מבטון כמו שצריך. (מדברים ביחד)
- א. **מעודה:** אריה, זה לא יהיה תנאי שהוא יבנה. אם הוא לא יבנה שלא יבנה, זה בעיה שלו.
- ה. **פרי-יגור:** אבל עכשיו אתה משית את זה עליו.
- א. **רפפורט:** הוא צריך להסיג, הוא צריך לפנות את השטח שהוא תפס.
- א. **מעודה:** אם הוא לא בונה גדר אחרת שלא יבנה.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** כי אז חשבו שזה מספיק.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

- רישום הערת אזהרה על אי פיצול הנכס.
- הריסת גדר הגובלת בתעלת ניקוז כחלק מההיתר ובניית גדר על גבול החלקה הרשום.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע ההיתר ותנאיו.
- לא תשוחרר הערבות עד להשלמת כל תנאי ההיתר, וביצוע קשר בין אגפי המבנה
- יש לסמן להריסה גדר חורגת לשביל הולכי רגל.
- יש להציע גדר חליפית ולהציג פריסת גדרות.
- יש לחשב בשטחים את המחסן חוץ.
- יש להציג גבהים של הגג ולהציג גובה חלל הגג.
- גבהים מעל 1.80 מ' - יחשבו כשטחי בניה בטבלת השטחים.
- חתימת בעלים ע"פ נסח טאבו.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

600659 : תיק בניין	20140736 : בקשה להיתר	סעיף 19
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
סעדיה מאיר

בעל הנכס
ק.ק.ל

עורך
גב דנה - אדריכלית

כתובת: רחוב החורש 17

גוש וחלקה: גוש: 10103 חלקה: 177

תוכניות: ש/במ/414, ש/1123/א, ש/מק/950/א, ש/מק/383/א, ש/מק/950, ש/414, ש/156, ש/209, ש/122, ש/1, ג/202, הסבה ש/209

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 1126.00 מ"ר

שימושים: מגורים

מהות הבקשה

לגליזציה ליח"ד קיימת ותוספת ממ"ד. לגליזציה לשינויים קיימים במבנה קיים בהיתר. פירוק בליטה לקו בניין קדמי, פירוק קירוי פרגולה ומבנים טרומיים.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/11/2014	26/10/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום

לגליזציה ליח"ד קיימת ותוספת ממ"ד. לגליזציה לשינויים קיימים במבנה קיים בהיתר

פרוט הפרסום

קו בנין צדדי עד 2.7 מ' בקיר אטום
10% הקלה בקו בנין אחורי

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	26/10/2014	26/10/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				85.00		מגורים	
	12.00					מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
	16.38					סככה/צלון/פרגולה/חממה/	
				8.05	101.30	מגורים	0.10
					20.95	מחסן	0.10
					20.95	חניה / חניון	0.10
	28.38			93.05	143.20	סה"כ	
28.38				236.25			

המשך בקשה להיתר: 20140736

חוות דעת

מגורים א - ע"פ ש/414

תכליות ושימושים: ישמש לבנית בנייני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 18 בתקנון.

מוצע	מותר	
3.72 / 17.26	5 / 36	אחוזי בניה
5.97 לתוספת / -	7 / 5 - לשביל	מרוח קדמי
2.70 בקיר אטום	4	מרוח צדדי
4.81 בהקלה	5	מרוח אחורי
	3	מרוח לשביל
		מרוח לש.צ.פ.
	2	מס' קומות
		(תורשה קומת מסד סגורה - עד 2.2 מ' לא תכלול בשטח הבניה) 1
		גובה בנין
		שטוח -
5.20	חובת גג רעפים - 8.0 מ' מקס'	גג רעפים -
2	2 יח"ד	מס' יחידות לחלקה
2	2 לדונם	מס' מבנים לחלקה
		רחוב חזית
1126	500 מיני	שטח מגרש
	-	תכנית קרקע
		גובה גדרות
		חיפוי גדרות
	75% קירווי גג רעפים	חובת גג רעפים
		חובת חיפוי מבנה
		אפשרות בריכה ומיקום
		שימור

כללי:

- בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.
- התביע קבעה חובת חיפוי גג רעפים - המבנה לרישוי אינו מחופה גג רעפים.
- לפי דו"ח מפקח טרם בוצעו הריסות המבנים. טרם בוצעו חניות. המחסן והחניה המקורה משמשים כמוסך בגובה מעל 2.20 מ'. בנוסף קיים בחלקה הפרש גובה של 2.00 מ'. המבנה לגליזציה משמש כגן ילדים.
- להציג גבהים בחלל הגג.
- יש להציג היתר לגדר קיימת או להכניסה לרישוי.
- חומרי גמר חזיתות, גבהים של פרטים בחזיתות, גובה מחסן 2.20 מ'.

מהלך דיון

א. בר-כוכבא, יו"ר: אנחנו בסעיף 19. בדיוק.

א. רפפורט:

מאיר סעדיה, הוא הגיע לרישוי של בית קיים שלם. יש פה מחסן וחניה, הכול לגליזציה ותוספות למבנה קיים בהיתר. לאחר פרסום של 2,70 בקיר אטום ו-10 אחוז הקלה בקו בנין אחורי. בגדול שלחנו מפקח לשטח, הוא אומר שגם מה שמוצג פה לא מהווה את מה שבעצם קיים בשטח. קיים בבית הזה שהוא בית עץ מתקיים בו גן ילדים, אז בעצם זה לא מציג את כל השימושים בחלקה.

דבר נוסף שבעצם יש הוראות תב"ע שכל המבנים צריכים להיות עם גגות רעפים וזה לא מה שקורה במבנה הזה.

א. מעודה: איזה גג זה?

א. רפפורט: גג ישר, שטוח. זה מבנה יביל.

א. מעודה: והגשם יורד?

(מדברים ביחד)

א. רפפורט: כל המבנים צריכים להיות עם גגות רעפים וזה לא המקרה.

ה. פרי-יגור: אני מבקשת שבנוסף לנימוקים פה, אריה, תעלו את הדו"ח פיקוח, את הנתונים שיצאו בדו"ח הפיקוח.

א. רפפורט: רשום. רשום לך בכללי אם תסתכלי, יש לפי דו"ח מפקח טרם בוצעו הריסות המבנה.

א. מעודה: טרם זה בסדר.

א. רפפורט: טרם בוצעו חניות. מחסן וחניה מקורה

- א. מעודה:** אין לי בעיה עם זה.
- א. רפפורט:** משמשים כמוסך.
- א. מעודה:** טרם. כשיאשרו לו הוא יעשה את זה.
- א. רפפורט:** בנוסף קיים בחלקה הפרש גובה של 2 מ'. המבנה ללגליזציה ומשמש כגן ילדים. יש פה הבדל בתוך החלקה של 2 מ'.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אנחנו דוחים את הבקשה.
- ה. פרי-יגור:** זה פורסם ולא היו התנגדויות?
- א. מעודה:** למה?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני רוצה שאריה יסביר לך בדיוק למה צריך פה, זה לא דבר פשוט.
- א. מעודה:** אבל הוא מדבר
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיב לי (מדברים ביחד)
- א. רפפורט:** קודם כל יש פה בניה של מבנה (מדברים ביחד)
- א. רפפורט:** וזה מבנה עץ שמאכלס פעוטות כשאין לנו שום בקרה אם הוא נבנה עם כיבוי אש
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיב לי, יש פה בעיה.
- ה. פרי-יגור:** ואחרי שאמרת את כל זה מה הם הצעדים
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כבר פעמיים היה בבית משפט הבחור. תקשיבי לי, הוא צריך להסדיר את זה כמו שצריך אם לא יש לו בעיה.
- א. רפפורט:** אנחנו לא יכולים
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה סכנה ממש בטיחותית. הנושא הזה דנו אותו בישיבה, אפרים, תאמין לי שדנו אותו היטב שם.
- ה. פרי-יגור:** זה גול עצמי.
- א. מעודה:** אז מה הוא יבקש? מה אתה רוצה שהוא
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** את יודעת למה הוא ביקש? מפני שבית משפט מכריח אותו להגיש בקשה.
- ה. פרי-יגור:** יש פה הליך משפטי?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כבר פעמיים.
- א. מעודה:** לא יהיה גן ילדים. אני לא מכיר שיש שמה גן ילדים, צר לי.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, יכול להיות שאתה צודק. אבל כרגע לפי דו"ח המפקח זה המצב.
- א. מעודה:** אין גן ילדים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל קראנו למפקח, ישבנו בישיבה (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אני לא ממחר לדחות בקשה, אני אוהב להקל. פה יש לי בעיה של דו"ח אמיתי, יש בית משפט, שני הליכים כבר שהיו נגדו והוא הורשע בהם. ועכשיו הוא פועל בגלל הליך של בית משפט. (מדברים ביחד)
- א. מעודה:** אני שואל אם לא יהיה שמה גן ילדים, יש בעיה?
- א. רפפורט:** אבל עדיין צריך לשקף נאמנה את מה שיש בשטח
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו בבעיה פה.
- א. מעודה:** המהנדס עושה לו את זה.
- א. רפפורט:** שיגיש בקשה אחת נכונה ואז נוכל לדון בזה.
- א. מעודה:** אז מה לא נכון?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים, דבר איתי. (מדברים ביחד)
- א. מעודה:** אני רוצה לדעת מה הוא צריך להבין שהוא צריך לעשות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיבו, אפרים, אני אסביר לך אחר כך. תקשיב לי. יש פה הליך משפטי, בגדול אגב, לא צריך לפרט. יש פה הליך משפטי כבר פעמיים שהיה. מדובר על עברין
- א. מעודה:** בסדר, אבל הוא רוצה עכשיו להכשיר. תעזור לו
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הוא לא יכול להכשיר כרגע את הדבר הזה כמו שהוא.
- א. מעודה:** לא, אבל אם אין ילדים
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** שיגיש בקשה מסודרת עם התקנים, יגיש בקשה לשימוש חורג, את כל הדברים שצריך.
- א. מעודה:** אז מה הוא הגיש עד עכשיו?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מה שהוא מגיש זה כאילו התעלמות
- ה. פרי-יגור:** הוא הגיש בשביל להגיש כי בית המשפט אמר לו תגיש
- א. מעודה:** אז למה לא עצרת את זה לפני שהבאת לוועדה?

- א. רפפורט :** כי אני חייב פה החלטה.
א. בר-כוכבא, יו"ר : בדיוק. אדם מגיש בקשה, צריך לקבל החלטה.
א. מעודה : אבל הוא צריך היה להעיר לו לפני כן.
א. בר-כוכבא, יו"ר : הוא לא מעיר לו. אין דרך אחרת. ובגלל בית משפט הוא צריך להגיע אלינו גם, הוא הגיש את זה. ההחלטה היא לדחות. זה כואב, אבל אין מה לעשות.

החלטות

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

- הבקשה איננה משקפת את הקיים בשטח, והשימושים הפועלים במבנים. המבנה המבוקש להיתר הינו מבנה עץ המשמש כגן ילדים.
- הבקשה איננה כוללת בניה עם גג רעם ע"פ הוראות התב"ע החלה במקום.
- לא סומנו הפרשי הגובה גין חלקי המגרש (2.00 מ') ואין אמצעי בטיחות למניעת נפילה.
- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
- יש לכלול בבקשה גרות קיימות ככל שמיקום מותר ע"פ תכנית ולסמן להריסה גדרות חורגים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

989554 : תיק בניין	20140780 : בקשה להיתר	סעיף 20
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
אופיר חצור

בעל הנכס

קרן קיימת לישראל

אופיר חצור

אורלי חצור

תדמור ארי

עורך

פז ורדית

מצדה

כתובת:

גוש: 10111 חלקה: 171

גוש וחלקה:

ש/1123/א, ש/648, ש/מק/950/א, ש/מק/383/א, ש/מק/960/ו, ש/מק/961/ב, ש/מק/950, ש/554, ש/383, ש/156, ש/298, ש/271, ש/209, ש/204, ש/122, ש/53, ש/1, ג/443, ג/385, ג/364, הסבה 209/ש, 1423/ש, 36/ש, 381/ש, 503/ש, 623/ש, ש/מק/718, ש/מק/964

תוכניות:

מגורים א 1

יעוד:

תאור הבקשה: בניה חדשה

מגורים

שימושים:

מהות הבקשה

שלב א': הריסת מבנה ופרטי קרקע.

שלב ב': בניית 4 יח' דיורחדשות (2 יח"ד דו-משפחתיות) חד קומתיות בשני מבנים.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
04/12/2014	04/11/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

2 יח' דיור חדשות בשני מבנים כולל פרגולות, חניות, מחסנים וממ"דים

פרוט הפרסום:

הקלה בשעור של 10% בקו בנין צידי

תוספת יח"ד - מוצע 4 יח"ד במקום 3 המותרות ע"פ תב"ע.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	04/11/2014	04/11/2014	נעמה חיון

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים		179.72				
	מקלט/ממ"ד/ממ"ק					24.00	

המשך מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		23.48				מחסן	
				175.52		מגורים	
24.00						מקלט/ממ"ד/ממ"ק	
		24.50				מחסן	
						פרגולה	
						משטחים מרוצפים לא מקוו	
48.00		47.98		355.24		סה"כ	
48.00		47.98		355.24			

חוות דעת

מדובר על 4 יח"ד סה"כ בשני מבנים.
מותר 160 מ"ר ליח"ד - בשלב זה מבוקשת רק קומת קרקע.
 $28.58\% = 355.24 = 175.52 + 179.72 = 2 * 87.76 + 2 * 89.86$

4 יח"ד - מוצע: עיקרי 355.24 שירות 47.98 + (48) סה"כ

מגורים א1 - ע"פ תכנית ש/648 עיקרי 160 מ"ר ליח"ד שירות 40 מ"ר ממ"ד 48 + 23.48 + 24.50 מחסנים ליח"ד פירוט:

7.5 מ"ר - ממ"ד, 10.0 מ"ר - מחסן, 15.0 מ"ר חניה, 7.5 מ"ר לשירות נלווה אחר. תחול חובת בניית מחסן דירתית בשטח 6.0 מ"ר לפחות. בחלל עליית הגג לא יותרו שטחי שרות.

צפיפות - 2 לחד משפחתי/ 2.6 לדו-משפחתי (384.6 ליח"ד) ?? 1153.85 ל-3 יח"ד?? תכסית 35%

שטח חלקה מיני 500 מ' לחד משפחתי.

750 מ' לדו משפחתי. דו משפחתי - 1243 מ"ר.

מס' קומות: 2 + עליית גג גובה מבנה: 7.5 שטוח 8.5

מס' מבנים לדונם מיני 2

מרחק מיני בין מבנים 6

קו בנין חזית - 6 מ' / 5 מ' לשביל

קו בנין צדדי - 3

כללי:

- פורסמו הקלות, לא התקבלו התנגדויות. קו בנין צדדי 10% ותוספת יח"ד.

- יש לבדוק נחיצות פרסם בקשה להיתר ע"פ תכנית בינוי חלקית.

- באזור מגורים א-1 תחול חובת חלוקה והפרשת שטחים לצרכי ציבור.

- קיימת בקשה להריסה - יש לשקול היתר נפרד להריסה תחילה.

- יש לבחון פינה דרומית של המגרש - ע"פ תכנית גובל בשצ"פ - על כן הוצג קו בנין 3.0 מ' - האם הדרך מבוטלת?? יש לציין - כי בקו בנין זה נתבקשה הקלה..

- התבי"ע קבעה מחסנים של 10.00 מ' - מבוקש כ- 12.00 מ"ר ליח"ד - אין חריגה בסה"כ שטח המותר.

- מבוקשות 4 יח"ד - בחישוב של 2.6 יח"ד לדונם - 1 יח"ד ל-384.6 - < משמע ל-4 יח"ד בפועל השטח הוא 1243 מ"ר.

הבקשה מוצעת "כאילו" 2 בקשות - ע"פ שטח של 621.5 מ"ר כך שמחושב עיגול, עם זאת המיני לחלוקה לדו משפחתי הוא 750 מ"ר. --- פורסמה הקלה. יש לאחד את הבקשות.

- יש להציג מרחק בין מבנים.

- קיימת בעייתיות בפיצול 2 בקשות - פרסום הקלות על בקשה אחת בלבד וטכניות חלוקת היטל ההשבחה.

מהלך דיון

א. רפפורט:

- אנחנו מדברים על רח' מצדה, בגדול הוגשו שתי בקשות לוועדה, אני אמרתי בעצם למתכננת שצריך לאחד את זה לבקשה אחת. הסיבה היא כי בעצם היא פרסמה הקלה לתוספת יחידת דיור במגרש, מוצע 4 יחידות במקום 3. את ההקלה הזאת היא לא הייתה יכולה לקבל אם היא הייתה מגישה את
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים תקשיב, אפרים. את הנושא הזה אפשר עוד לברר. אפרים, תקשיב לנושא הזה של
- א. מעודה:** מה, איזה מספר?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** 37. לא, אתה היית מקשיב מהתחלה.
- א. מעודה:** למה 37?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** עמוד 37 תסתכל.
- א. מעודה:** לא, מה מס'?
- א. רפפורט:** 20. אז בגדול היו שתי הקלות. אחת זה תוספת יחידת דיור, במגרש מוצע 4 יחידות במקום 3. בנוסף 10 אחוז בקו בנין צדדי. הדבר היחיד בעצם שדרשנו לאחד את הבקשות, אין פה מה זאת אומרת שתי יחידות דיור חדשות?
- א. רפפורט:** יש פה שני מבנים חדשים, שתי יחידות דיור בכל אחת. סך הכול 4 יחידות דיור.
- ה. פרי-יגור:** בסדר, אבל התבי"ע מאפשרת. כלומר זה לא איזה
- א. רפפורט:** התבי"ע מאפשרת 3.
- מר אטיאס:** הוא ביקש הקלת שבס אז הוא קיבל את הרביעי. ויש מקומות חניה לפי
- א. מעודה:** אני יכול לבקש
- (מדברים ביחד)
- א. מעודה:** יש לי חצי דונם ואני רוצה לבנות שתי יחידות לפי הקלת שבס אני יכול?
- א. רפפורט:** התקנות אומרות ככה ההקלה זה 30 אחוז
- (מדברים ברקע)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אפרים, במסגרת הקלה אני בעד לאשר, גם במדיניות של ציפוף מגורים, פה יחידות קטנות, אם יש פתרון חניה ואין לך שום בעיה, אין שום סיבה לא לאשר.
- א. רפפורט:** גם הציפוף הוא עדיין לא חורג ממקומות אחרים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מתי אנחנו נפעיל שיקול דעת לגבי הקלה? אם אנחנו רואים באמת בעיה אמיתית שסותרת את, עושה בעיות מהותיות, לא נפרט אותן עכשיו. אבל זה לא אז אין שום סיבה לא לאשר.
- א. מעודה:** טוב, הלאה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו גם מקבלים פה היטל השבחה. הנושא הכספי הוא גם חשוב, להראות הכנסות למועצה.
- ה. פרי-יגור:** זה ממש לא שיקול.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אצלי זה גם שיקול, גם הכנסות למועצה.
- א. מעודה:** לא, לא בגלל זה אנחנו
- א. אטיאס:** אבל למה לא? זה גם
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אם זה לא סותר
- ה. פרי-יגור:** בגלל המצב הקיים פשוט אנחנו חייבים הכנסות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, גם בעתיד תצטרכי הכנסות, יש לנו הרבה הוצאות, ישוב שנפרש על פני שטח כזה גדול.

החלטות

לאשר בתנאים הבאים:

- להציג הנמכת תקרה יצוקה במחסן בחדר א'-א'.
- יש להציג מרחק בין מבנים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

600274 תיק בניין :	20131583 בקשה להיתר :	סעיף 21
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

ברוך דורית

ברוך חביב

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

ארבילי מירי

כתובת: פרדס חנה - כרכור

גוש וחלקה: גוש: 10105 חלקה: 329

תוכניות: ש/מק/950, ש/298, ש/209, ש/204, ג/343, הסבה ש/209

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 1534.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת

מהות הבקשה

תוספת מגורים וממ"ד לבית קיים, רישוי מחסן ושינוי גדרות רשת לבנויות.

ק.קרקע: תוספת מגורים כולל ממ"ד בשטח של 67.55 מ"ר.

רישוי והעתקת מחסן בשטח של 10.02 מ"ר.

מחסן להריסה.

פרגולות בשטח של 38.42 מ"ר.

חניות לא מקורות בשטח של 28.62 מ"ר.

שבילים ומשטחים מרוצפים לא מקורים בשטח של 46.38 מ"ר.

החלפת גדר קיימת לבנויה באורך של 69.10 מ"א.

תוספת גדר באורך של 13.60 מ"א.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
			פרסום

פרוט הפרסום:

קו בניין צדדי מוצע עד 2.70 מ' בקיר אטום.

חוות דעת

דיון נוסף בעקבות החלטת ועדת הערר, אשר קבעה כי ניתן להצמיד את המבנה לקו הגבול הדמיוני בין תתי החלקות, של שני בעלי החלקה.
בנוסף מרחיק את המבנה ל- 3 מ' קו בנין צדדי, בהתאם להחלטה, לאחר הפרסום, בקיר אטום.

בישיבת מליאת הועדה מספר 758 מתאריך 29/12/2013 הוחלט :

1. בבקשה שהוגשה לוועדה נתבקשה תוספת מגורים בקומת הקרקע, העתקת מחסן והקמת מבני עזר, והריסת גדר והקמתה מחדש.

2. לבקשה לא התקבלה הסכמת השותף בחלקה ולפיכך, פעלה הועדה בהתאם לתקנה 22, לתקנות.

3. הבקשה מציעה הקלה להקטנת קו בנין עד 2.70 מ' בקיר אטום. מכיוון ונגקטו ההליכים הקבועים בחוק, הוגשה התנגדות ע"י השותף בחלקה, דוד משה שעיקרה נוגעת לתוספת המגורים המוצעת בצד האחורי, בסמוך ליחידת הדיור של השותף שבסופו של דבר, תפגע באיכות החיים של השותף ובירידת ערך הנכס.

4. הועדה שקלה את ההתנגדות וסבורה, כי יש לקבל את ההתנגדות. המדבור במבנה דו-

- משפחתי, כאשר המתנגד בניה תוספת בצד האחורי של המבנה שמר על מרחק 2.0 מ' מהגבול המשותף וכיום מבוקשת תוספת על גבול זה ולפיכך, סבורה הוועדה, כי יש לשמור על מרחק דומה.
5. ככל שהדבר נוגע להקלה בהקטנת קו בנין צדדי עד 2.70 מ' בקיר אטום גם כאן סבורה, הוועדה, כי יש לשמור מרחק שלא יפחת מ- 3.0 מ' וזאת לצורך נגישות סביר לצד האחורי של החלקה.
6. מעיון במפה מצבית עולה, כי קיים מבנה נוסף בצד האחורי של המגרש שאינו כלול בבקשה, יש להציג פריסת גדרות בכל החזיתות.
7. לאור האמור, מחליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות ולהשהות את הבקשה עד להלשמות ותיקונים בתאום עם אחראי האזור.
8. על אחראי האזור להעביר עותק מהחלטת הוועדה למתנגד דוד משה.

מגורים א' ע"פ ש/1.

שטח מ.ראשי מוצע	55.55	שטח מ.עזר מוצע	22.02
שטח מ.ראשי קיים	43.69	שטח מ.עזר קיים	
סה"כ שטח מ.ראשי	99.24	סה"כ שטח מבנה עזר	22.02
סה"כ א.בניה מ.ראש	13.10	סה"כ א.בניה מ.עזר	2.91

מותר מ.ראשי מ.עזר קיים מוצע
מ.ראשי מ.עזר מ.ראשי מ.עזר

2.91	13.10	5	30	אחוזי בניה
כ- 10 מ'		8		מרוח קדמי
2.70		4		מרוח צדדי
-		6		מרוח אחורי
-		3		מרוח לשביל
				מרוח לש.צ.פ.
2		2		מסי קומות
5.99	5.50			גובה בנין משופע ק.אחת
?2				מסי יחידות לחלקה 2 לדונם
?1				מסי מבנים לחלקה 2 לדונם
-				מרחק בין מבנים 6 מ' מיני
				רחוב חזית
757.50=1515/2		500	מיני	שטח מגרש
??13.10		15%		תכסית קרקע
				פרגולה ליחיד
				חומרי גמר

הסטוריה:

התקבלה התנגדות של בעלים נוספים במגרש, לאחר משלוח הודעה ב'2. דוד משה - טוען כי בזמן שרצה הוא לא חתם לו השכן, כן חושש כי איכות החיים שלו תיפגע ויגרור ירידת ערך.

בוצע פרוסום : קו בניין צדדי 2.70 בקיר אטום. לא התקבלו התנגדויות. הקרבה לגבול עד ל- 2.70 מ' מסכלת מעבר לחלק האחורי של המגרש. ע"פ מפה מצבית קיים מבנה נוסף בצד המבקש - בחלק האחורי של המגרש, יש לתת עליו את הדעת. יש להציג פריסת גדרות כל החזיתות. התקבלה חתימת שכן על המחסן.

המשך בקשה להיתר : 20131583

מתנגדים

- דוד משה

מהלך דיון

א. מעודה : 21 איזה כתובת זאת?

א. בר-כוכבא, יו"ר : אם לא תאשרו תוכניות לא יהיה היטל השבחה. מה חשבת?

א. רפפורט : רח' חבצלת.

פ. מוסטל : שושן. החבצלת שושן.

ה. פרי-יגור : תבדוק כמה יוצא לך אחרי השכר טרחה של השמאי.

א. בר-כוכבא, יו"ר : שכר טרחה נמוך 2,500 שקל, רבותי, זה לא כסף. יש לנו שמאי טוב.

א. רפפורט : יש פה בקשה לקיר אטום ב-2,70 ובניה צמוד לקו החלוקה באמצע. ועדת ערר קיבלה את האפשרות הזאת,

בניגוד להתנגדות כביכול שאי אפשר לבנות בקו חלוקה באמצע כי זה מתקרב לכאורה. יש כבר כמה בקשות

כאלה שאנחנו החלטנו שתכנונית זה אפשרי ואנחנו לא מונעים את זה וזהו. אין משהו מיוחד.

א. מעודה : אז לאשר?

א. בר-כוכבא, יו"ר : כן.

החלטות

ע"פ החלטת ועדת הערר שדחתה את ההתנגדות, והחזירה את הבקשה לועדה המקומית לאישור הבקשה ולקבוע תנאים להיתר, הועדה מחליטה :

לאשר בתנאים הבאים :

- יש להציג פריסת גדרות בכל החזיתות- קיים/ מוצע.

- יש להציג גדר לחזית ע"פ פרט תב"ע.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

22 סעיף	בקשה להיתר: 20140855	תיק בניין: 603215
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
שטייגמן מיכאל

בעל הנכס
ק.ק.ל

עורך
דוידוב מיכאל - הנדסאי

כתובת: העליה

גוש וחלקה: גוש: 10076 חלקה: 82

תוכניות: ש/18, ש/מק/950/א, ש/מק/383/א, ש/מק/960/ו, ש/מק/961/ב, ש/מק/950, ש/383, ש/157, ש/299, ש/205, ש/252, ש/210, ש/123, ש/17, ש/1

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 1289.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** מצב קיים (מתן רישוי)

מהות הבקשה

לגליזציה לתוספת למבנה קיים ולגליזציה למבנה חניה וסטודיו

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/01/2015	08/12/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

לגליזציה לתוספת למבנה קיים + לגליזציה למבנה חניה וסטודיו

פרוט הפרסום:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 7%

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	08/12/2014	08/12/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	24.41	81.02				
	מקלט/ממ"ד/ממ"ק					12.00	
	מחסן			6.00			
	חניה / חניון			25.03			
	חדר			21.36			
1.00	מגורים	76.72					
	סה"כ	101.13	81.02	52.39		12.00	
		182.15		52.39		12.00	

חנות דעת

מגורים א' - ע"פ ש/18
תכליות:

1. בתי מגורים ובתי דירה. 2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות: א. חנויות למסירה קמעונאית של צרכי אוכל. ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים. ג. מספרות ומכוני יופי. ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה. ה. חנויות וממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות. ו. חייטים, מתקני נעלים וצלמים. ז. חנויות למסירת כביסה. 4. **משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות באישור מיוחד של הועדה המקומית.** 5. מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות. 6. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות. 8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית. 9. גינות, משתלות וחממות וכל עיבוד חקלאי. 10. בניינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שיקבע ע"י תכנית בנין עיר מפורטת

מוצע	מותר		
11.37	27.68	30%	אחוזי בניה
	6.55	5%	מרוח קדמי
	1.00	4	מרוח צדדי
	-	6	מרוח אחורי
		3	מרוח לשביל
			מרוח לש.צ.פ.
1		2	מס' קומות
7.70 משופע		7.00/8.50	גובה בנין
			שטח -
			גג רעפים -
2		2 לדונם	מס' יחידות לחלקה
1		2 למיני דונם	מס' מבנים לחלקה
			רחוב חזית
644.5/1289		750 מיני	שטח מגרש
16.02 - לאחר פרסום		15	תכסית קרקע
			גובה גדרות
		אבן 1.20 + 0.60 קל	חיפוי גדרות
			חובת גג רעפים
			חובת חיפוי מבנה
			אפשרות בריכה ומיקום שימור

כללי:

- הבקשה מחליפה בקשה מס' 20110933 שאושרה בתנאים ביום 19/09/2011.
- מדובר ברישוי מבנה. מול המבקש מתנהל הליך משפטי ארוך.
- הוגשה תב"ע להקטנת קו בניין מס' ש/מק/1522.
- לאחרונה הוגשה בקשה חדשה והוגש צילום אוויר המאשר כי קומת הקרקע בחלקה, היתה קיימת.
- חלק ממנה מוצע לרישוי וכן קומה א'. בנוסף מוצע מחסן, סטודיו וחניה מקורה בחזית הנוספת של המגרש. חלק זה מוצג עם הנמכה מאולצת לגובה 2.20 מ'.
- מבדיקת מפקח: טרם נבנה הממ"ד ובבדיקת מבנה האחסנה והחניה הובהר כי לא ניתן להיכנס לחניה, נבנה קרי גבו בצמוד לתריס גלילה. במבנה המחסן קיים מטבחון, מקלחת ושירותים ולא קיים קיר מפריד בין הסטודיו לחניה. לאחר הבדיקה, הרס את קיר הגבס בכניסה לחניה והשמיש החניה.
- מיקום המבנה המשני ברח' בציר.
- מיקום והעמדת הממ"ד בכפוף לאישור הג"א. המתכנן העביר הצהרה כי ביצע תאום מקדים עם הג"א.
- חלק מקומה א' חורג לקו הבניין המותר והוא מהות נחיצות התב"ע לשינוי קו בניין.
- יש להציג את קומה א' על קונטור המבנה.
- יש להציג מיקום חתכים, יש להציג חתך רוחב למבנה.

- יש להכניס לרישוי את הגדרות, שהיו חלק ממהות הבקשה הקודמת כולל פרט ופריסת גדרות.
- ע"פ התכליות - לעניין הסטודיו. על האדם העוסק במלאכה לשבת בדירה, באישור מיוחד של הוועדה.
בפועל מדובר במבנה בגובה שירות - נפרד.

מהלך דיון

- א. מעודה:** 21 איזה כתובת זאת?
א. בר-כוכבא, יו"ר: אם לא תאשרו תוכניות לא יהיה היטל השבחה. מה חשבת?
א. רפפורט: רח' חבצלת.
פ. מוסטל: שושן. החבצלת שושן.
ה. פרי-יגור: תבדוק כמה יוצא לך אחרי השכר טרחה של השמאי.
א. בר-כוכבא, יו"ר: שכר טרחה נמוך 2,500 שקל, רבותי, זה לא כסף. יש לנו שמאי טוב.
א. רפפורט: יש פה בקשה לקיר אטום ב-2,700 ובניה צמוד לקו החלוקה באמצע. ועדת ערר קיבלה את האפשרות הזאת, בניגוד להתנגדות כביכול שאי אפשר לבנות בקו חלוקה באמצע כי זה מתקרב לכאורה. יש כבר כמה בקשות כאלה שאנחנו החלטנו שתכנונית זה אפשרי ואנחנו לא מונעים את זה וזהו. אין משהו מיוחד.
א. מעודה: אז לאשר?
א. בר-כוכבא, יו"ר: כן.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

בכפוף לקבלת אישור הג"א לצורה ומימדי הממ"ד המוצע

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף 23	בקשה להיתר: 20140856	תיק בניין: 601957
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש

שי חי אחזקות נדלן בע"מ

בעל הנכס

שי חי אחזקות נדלן בע"מ

עורך

ממן שלומי-אדריכל

כתובת: פרדס חנה - כרכור

גוש וחלקה: גוש: 10072 חלקה: 174 מגרש: 31, חלקה: 172 מגרש: 31

תוכניות: ש/24, ב, ש/24, א, ש/מק/950, א, ש/מק/383, א, ש/מק/950, ש/383, ש/157, ש/270, ש/271, ש/18, ש/17, ש/24, ג/400, ג/53, אחש/1485

יעוד: מגורים מיוחד ב שטח מגרש: 2905.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** ת. שינויים לבניה חדשה

מהות הבקשה

הקלה מהוראות תכניות בנין עיר ש/24 ב' ותכנית 00734941-353 בנושאים הבאים:

1. תוספת קומה במבנה F במקום 8 + 1, מוצע 9 + 1

2. הגבהת מבנה F מגובה 31 מ' לגובה 34.40 מ'.

3. תוספת יח"ד בשיעור של 10% במבנים H ו-F.

4. תוספת קומה במבנה H, במקום 6 + 1 מוצע 7 + 1.

בניין E ללא שינוי, בניין F תוספת קומה, גובה ו-7 יח"ד למבנה קיים, בניין G הורדת 2 קומות ו-6 יח"ד, בניין H הורדת קומה ו-1 יח"ד. סה"כ 116 יח"ד.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/01/2015	08/12/2014	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

בניין E ללא שינוי, בניין F תוספת קומה, גובה ו-7 יח"ד למבנה קיים, בניין G הורדת 2 קומות ו-6 יח"ד, בניין H הורדת קומה ו-1 יח"ד. סה"כ 116 יח"ד.

פרוט הפרסום:

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות תכניות בנין עיר ש/24 ב' ותכנית 0073494-353 בנושאים הבאים:

1. תוספת קומה במבנה F במקום 8 + 1, מוצע 9 + 1

2. הגבהת מבנה F מגובה 31 מ' לגובה 34.40 מ'.

3. תוספת יח"ד בשיעור של 10% במבנים H ו-G.

4. תוספת קומה במבנה H, במקום 6 + 1 מוצע 7 + 1.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	08/12/2014	08/12/2014	גיא עמית

חוות דעת

דיון נוסף לאחר איחוד 3 תכניות שינויים לתכנית אחת ל-4 מבנים. פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות. יש לעדכן מפת מדידה, שתשקף את הקיים בשטח לרבות מחסום הכניסה לשפ"פ.

הערות:

- נמצא כי הצע החניות בחלקה המאוחדת, ע"פ מספור בבקשה הוא 137 חניות ל-116 יח"ד. תואם לנספח חניה בתב"ע האחרונה. כן תואם להיתרים קודמים שיצאו בנפרד.
- בנוסף, מוצעות חניות בתחום השפ"פ. ע"פ התכנית האחרונה - השפ"פ הפך לחלק מהמגרש ועל חשבונו הוקצו שטחים ירוקים אחרים בכדי שלא לפגוע בעצים קיימים.
- גיזון, נטיעות עצים, ספסלים וכד'. בשטח זה תרשם ותובטח זכות מעבר לציבור.
- 1. תרשים סביבה - חסר.
- 2. חישוב שטחים - חסר חישוב משטחים מרוצפים, מרפסות מקורות/ לא מקורות.
- 3. בהתאמה להציג כי סה"כ שטח המרפסות המקורות עומדות בתקנות.
- 4. רישום הקלות בבקשה.
- 5. יש להציג תכנית פיתוח מלאה הכוללת את מפלסי הגדרות ומיקום המערכות.
- 6. מתקנים ומערכות בפיתוח כולל פרטי המתקנים.
- 7. הצגת התוספת במעברים לנגישות.
- 8. פריסת גדרות כולל פרט בכל החזיתות.
- 9. מעקה פנים/ חוץ תקני.
- 10. פירוט חומרי גמר וגבהים של פרטים בחזיתות.

אושר איחוד המגרשים אחפ/2014002 - למגרש אחד גדול בשטח של 8.921 מ"ר. 183 - 4.289 ד' ו- 207 - 4.632 ד'. תכנית שינויים להיתר ל-3 מבנים במתחם של 4 מבנים. תכנית 0073494-353 - הוסיפה יח"ד מ- 48 ל- 58 יח"ד - נתנה עוד 10 יח"ד (למותר - 12 יח"ד לדונם) בקשה הזו מבקשת תוספת של עוד 7 יח"ד ושטחים ע"ח מבנים G ו- H באיחוד מגרש 183 ו-172.

מבנה:	F	E	H	G	סה"כ:
יח"ד מוצע:	23	28	31	116	
הבדל מהיתר:	6-	-	-1	7+	
הערה: G,H					
פורסמו 10 יח"ד בהיתר ראשון בהקלה.					
קומות:	7+ק	7+ק	8+ק	9+ק	
מבוקש:					
שטח עיקרי					
קיים:	2568.67	2943.73	2574.04	2574.04	
מוצע:	632.38		113.27-	534.25-	
סה"כ:	3201.05	2943.73	2460.77	2039.79	10645.34
שטח שירות:					3891.60

מותר: עיקרי: $5558.40 + 4289 * 120\% = 10705.20 = 5558.40 + 5146.80$ (2) המגרשים ע"פ תב"ע מקורית ושינוי - לאחר איחוד

שירות:

5% לנגישות = 231.6 מכל המגרש
5% למעלית = 231.6 מכל המגרש

F,E

G,H

המשך בקשה להיתר: 20140856

	ק. עמודים מפול' (עד 400 מ"ר) 2*62.42	1.
אשפה/חדרי מדרגות/ מבואה/מעלית		
12*(10+48) 6*48 (6+6)*30	ממ"ד * 12 מחסן 6 מ"ר 30 מ"ר לקומה מדרגות ומעברים	2. 3. 4.
231.60 מ"ר.	5% לנגישות -סה"כ: 20 מ"ר למבנה מע' טכניות	5. 6.
20*2	תכנית 0073494-353 3120	7.
	סה"כ: 3120	
231.60		
40 + 360 + 288 + 696 + 124.84		
1508.84	3120 231.60	
	סה"כ שטחי שירות מותרים: 4860.44 מ"ר.	

הערות:

30 מ"ר לקומה מדרגות ומעברים - ללא קומת קרקע שקיבלה לחוד וללא יח"ד שנוספו בהקלות.

מהלך דיון

ה. פרי-יגור: עוד פעם ש.י. אחזקות?
(מדברים ביחד)

ה. פרי-יגור: ככה זה כשמנסים, כשהולכים עקום מהתחלה ככה זה נראה.
א. מעודה: סליחה, סליחה, היה פה מפקח?

א. בר-כוכבא, יו"ר: בשביל מה לפתוח את הדיון, אני רוצה להתקדם.

ה. פרי-יגור: לא יעזור. בדיוק.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אנשים כבר יושבים פה, באו אלי לבכות שהם קנו דירות וצרות שלמות, אז אני כבר לא יודע מה יקרה עם

א. אטיאס: יש לנו בעיות של חניות פה, לא?

א. רפפורט: בקצרה תזכורת. נבנו שני מבנים

ה. פרי-יגור: למה רק בקשה אחת?

א. רפפורט: אני מיד אסביר. נבנו שני מבנים בתוכם אחד בסטייה מבחינת הגובה ומספר יחידות הדיוור. ואז הוא בא ואיחד שני מגרשים

(מדברים ברקע)

א. רפפורט: קיבל היתר ולא בנה כלום, אני אקח את הזכויות משם ואז הוא ביקש שלוש סוגים של הקלות. הקלה בגובה, הקלה במספר יחידות דיוור והקלה בשטחי שירות.

א. מעודה: זה מה שהחלטנו במליאה.

(מדברים ביחד)

א. רפפורט: יש ארבע סוגים של הקלות, יש 4 הקלות אבל 2 מאותו סוג בשני מקרים שונים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא משנה. אריה תקצר. פעלנו בהתאם להחלטת מליאת הועדה, הערות הועדה המחוזית. נגמר.

א. רפפורט: זה פורסם בהתאם להחלטה וכו'. בעצם אנחנו מאשרים פה הקלה בגובה במקום 9, 10 קומות בבנין אחד. אחרי הפרסום, כן.

א. רפפורט: וכמובן תוספת של 10 יחידות דיוור כהקלת שבס, זה לא שיא ההקלה אבל זו תוספת של 10 יחידות דיוור. בבדיקה שלנו עלתה רק סוגיה אחת

א. אטיאס: חניות.

- א. רפפורט:** אני מתעלם כרגע מסוגיית ההקלה שזה אתם תכריעו, למרות שאנחנו מכירים את כל ההיסטוריה. הבעיה היא, הנקודה היא שכרגע מקומות החניה שמוצעים זה 1 ליחידת דיור. בשום פנים ואופן לא.
- ה. פרי-יגור:** 1 ליחידת דיור.
- א. רפפורט:** אבל זה מה שאושר.
- א. מעודה:** לא, לא, לא. אגב התקנון של התב"ע אומר 1 ליחידת דיור, זה התקנון של התב"ע. הנקודה היא שכל המתנגדים ואני אגב תמה, כל המתנגדים בין היתר טענו שיש בעיה שמה פתאום מאשרים פה תוספת יחידות דיור כי גם ככה יש מחסור במקומות חניה במגרש. אז אני מסב את תשומת לבכם שכרגע זה הולך לפי ההגדרה בתב"ע.
- ה. פרי-יגור:** מה עם חניות אורחים?
- ה. גונן:** כל היחידות הן באותו גודל?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** עד 120 מ' כולם.
- ה. פרי-יגור:** הוא אומר אין חניית אורחים. (מדברים ביחד)
- א. אטיאס:** רגע, אריה, אני רוצה להבין משהו. אתה כתבת פה, חבר'ה, שאלה לשאול, שנייה. כתבת פה לפי האישור של הועדה היה יחס של 1:1.8.
- א. רפפורט:** זה מה שאישרו
- א. אטיאס:** מה שאישרו. זאת אומרת ההפרש, באיזשהו מקום יהיו כמה חניות נוספות לאורחים, בשביל כל מיני דברים כאלה.
- ה. פרי-יגור:** לא, הוא אומר שלא.
- א. רפפורט:** לא, לא הבנת אותי נכון. בעבר אישרו ביחס של 1:1.8.
- א. אטיאס:** מה זה אומר פרקטי?
- א. רפפורט:** שזה על כל 100 דירות היה 118 מקומות חניה. פה בבקשה הזאת זה גם לא זה, זה רק 100.
- א. אטיאס:** זה רק 100.
- ה. פרי-יגור:** אין שם מישהו עם רכב אחד. זה פשוט
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** רבותי, זה נכון, אבל יש תקנון. התקנון אומר 1 ליחידה, צריכים לקיים את התקנון. אני לא רוצה, אם נפתח פתח ללכת
- א. מעודה:** דיברנו כבר על זה.
- ה. פרי-יגור:** נכון, דיברנו על זה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אגב אי אפשר לתקוף את זה מבחינה גם משפטית אם נגיע לוועדת ערר ברגע שיש תקנון. רבותי, צריכים להבין את זה.
- א. אטיאס:** מה התקנון אומר?
- א. רפפורט:** אלדד, אבל אני בעניין הזה חולק עליך, אני אגיד לך למה. אנחנו מאשרים פה הקלה של 10 יחידות דיור.
- ה. פרי-יגור:** זה לא יחידה אחת, זה שלושה בניינים.
- א. רפפורט:** יכולנו לבוא ולהגיד אתה רוצה 10 יחידות דיור? אנחנו רוצים שתוסיף גם מקומות חניה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** נכון, יכולנו לומר את זה.
- א. בוחבוט-לוי:** אמרנו את זה. תוציא את הפרוטוקול ותראה שאני אמרתי את זה כמה פעמים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל כרגע, רבותי, כרגע זה המצב, כל החתחתים שעברנו, אני חושב שגם מבחינת הגינות צריך לאשר את זה בהתאם לתקנון ולהתקדם עם זה הלאה. (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בואו נלך להצבעה, תחליטו מה שאתם רוצים. אני רוצה להגיד את דעתי.
- א. בוחבוט-לוי:** אלדד, שאלה בנושא הזה. הבניינים כבר עומדים, קיימים, נמצאים והם בעיכוב של 5 חודשים?
- א. רפפורט:** שניים. שניים עוד לא נבנו. (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אבל אנחנו דנים במצב נתון. אתם רוצים, בבקשה נלך להצבעה. אני אמרתי את המלצתי שלי.
- ה. פרי-יגור:** אין דרך שהוא יכול להוסיף עוד כמה חניות?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אתם רוצים לקבל את זה, בבקשה. אתם לא רוצים לקבל, אל תקבלו. אני לא מכריח אף אחד.
- א. בוחבוט-לוי:** רגע, יש דרך או אין דרך? זו השאלה.
- א. מעודה:** השאלה היא כזאת, אנחנו לא דנים עכשיו בזה
- א. בוחבוט-לוי:** דנים בזה גם.
- א. מעודה:** סליחה, סליחה. דנו בזה ובישיבה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אפרים. אפרים לא, זו זכותו המלאה לדון בזה.
- א. אטיאס:** לא, לא, אל תגביל אותי. לא נכון.
- א. מעודה:** אבל זה מה שהיה.

א. אטיאס : לא, אמרנו שנאחד הכול ביחד, נעשה פרסום מחדש ואז אנחנו נדון בזה כשזה יהיה יותר מסודר. (מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : זכותו של חבר ועדה להעלות לדיון וזכותך להגיד מה שאתה רוצה וזכותי, אין מה לעשות, זה החוק. **ה. פרי-יגור :** אני מציעה שאנחנו נאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה האם ניתן ואפשר להוסיף מקומות חניה נוספים.

א. בר-כוכבא, יו"ר : ואם אי אפשר? אז לאשר את הבקשה?
ה. פרי-יגור : אבל אפשר. הוא אומר

(מדברים ביחד)

ע. מצליח : רבותי, אני חושב שנושא חניות נוספות זה לא רק עניין של כסף, זה עניין של מקום. שטח.
א. אטיאס : לא, אבל אריה אומר

א. בר-כוכבא, יו"ר : אז הנה, בבקשה, אני יכול לשמוע מה אריה אומר.

א. רפפורט : לכאורה יש מקומות פה למרות שאני בדרך כלל לא ממליץ לעשות חניות

א. בר-כוכבא, יו"ר : אבל כאשר

א. אטיאס : רגע, תן לו לדבר. תן לו.

א. רפפורט : אבל במקרה הזה נגיד מאחר וזה דירות גדולות, כמעט 120 מ' ויש באמת יותר ממקום חניה אחת

א. בר-כוכבא, יו"ר : אין בעיה, איך אני מנסח את החלטה, אריה?

א. רפפורט : שאנחנו מאשרים בכפוף לכך שיוספו, צריך להחליט כמה מקומות חניה

א. בר-כוכבא, יו"ר : לא, ואם זה בלתי אפשרי?

א. רפפורט : לא, אני אומר יש פה מקום.

ה. פרי-יגור : למכסם את מספר החניות

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : סליחה, תנו לי לנהל את הדיון הזה. אני מעלה הצבעה דיכוטומית או לכאן או לכאן, תנו לי, אני רוצה

להגיע להסכמות. אני אגיד לכם למה, מצד אחד אני מבין את ההיגיון, מצד שני אני רוצה להגיד שאנחנו כבר

בסוף תהליך מאוד קשה.

אם אני מנסח כזאת החלטה מאשרים את הבקשה ולא עושה את זה כתנאי, בבקשה יהיה כתוב שם שמהנדס

המועצה יציע הוספת מספר חניות נוספים, בעיקר לאורחים

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : סליחה, סליחה רבותי, אני רוצה החלטה, רבותי, להיות ברור. רוצים, תחליטו נגד. יש שתי הצעות פה

עומדות, אני רוצה להציע החלטה, אני לא רוצה ככה להשאיר פתח של ויכוחים. עדיף לי להתמודד עם זה

מאחר ויש תקנון ברור, אני רוצה להציע לאשר את ההגשה כמו שהיא. אם אתה תבקש ממנו מתוך רצון טוב,

כן. ואם יש הצעה אחרת שמישהו רוצה להציע

א. אטיאס : אני רוצה להציע הצעה.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : רבותי, סליחה שנייה, אבל מצד שני, תקשיבו לי, אם לא נקבל החלטה כמו שאני מציע זה יוצר פתח

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר : אני מציע שתי החלטות, מישהו יציע הצעה אחרת, מי שירצה יצביע על החלטה שלי, מי שלא ירצה לא

יצביע וזהו.

א. אטיאס : אני רוצה להציע הצעה.

א. בר-כוכבא, יו"ר : אני לא יכול למשוך את זה

א. אטיאס : רק שנייה.

א. בר-כוכבא, יו"ר : לפרשנויות.

א. אטיאס :

אני מבין שאתה לא רוצה למשוך, אבל בוא נגיד דבר אחד בסך הכול, אני אומר לכם את דעתי, הייתה פה

התנהלות מסוימת שהוא טוען שעיקבו אותו ועשו לו צרות, מצד שני הוא כל פעם בא בדרישות חדשות.

והדרישה האחרונה הייתה שביקשו ממנו לעשות את הכול ביחד ולהגיש את זה בצורה מסודרת, אז הוא הגיש

הצעה להגדלה של עוד יחידות דיור. כל מצב שנוצר הוא ניצל עוד משהו כדי לבקש, בסדר, מותר לו. זה לא

אומר שצריך עכשיו להתפשר לגבי חניות ואני לא מעכב לו שום דבר. קודם כל זו דעתי בעניין.

אני בא ואומר דבר כזה אנחנו יכולים לאשר לו מה שאמרנו כבר בעבר, ואת הבקשה החדשה שהוא רוצה

להוסיף עוד יחידות דיור בבניינים החדשים שיהיו לו יותר כי הוא רוצה סך הכול עוד יחידות דיור, אבל לגבי

החניה צריך למצוא פתרון.

ואם אנחנו אומרים היום שאריה אומר, כמה? 19 חניה, אז אני אומר לא נגיד 19, אבל נגיד צריך לעשות הסדר

והניסוח שאריה אמר הוא מתאים לי, כי אני לא מטיל על אריה את האחריות, אבל אריה יכול למצוא פתרון.

ואם הוא יבוא ויגיד לו תשמע, אין פתרון והוא יגיד לו כן יש פתרון, יגיעו להסכמה. וזה הכול. אבל אני לא

חייב בגלל זה שהוא רוצה ואני ממחר לעשות לתת לו חניה של 1.

- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אין בעיה, אז בואו שתי הצעות, תקשיבו לי, יש הצעה שלי, יש הצעה של אלי. נעשה שתי הצעות נלך להצבעה. הצעה שלי אומרת שיש להיצמד למה שכתוב בתקנון, התקנון דורש תקן חניה אחד, לכן יש לאמץ את זה. מי בעד ההצעה שלי? ההצעה של אלי אומרת שילכו, אגב אפשר גם להימנע.
- א. אטיאס:** לאשר את התוכנית
- א. מעודה:** לא, הוא מאשר את הצעתך.
- א. אטיאס:** ואני אומר צריכים למצוא פתרון לחוסר חניה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בדיוק, ואני טוען שבערר הוא ינצח ואני לא רוצה להפסיד. (מדברים ביחד)
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אוקי. הצבעה אחת. בואו נלך להצבעה שנייה, מה ההצעה שלך? אני צריך לקבל החלטות, רבותי. זה תפקידה של הועדה.
- א. אטיאס:** אני אומר אנחנו מאשרים את הבקשה שלו, כולל התוספת של יחידות דיור שהוא רצה, כולל הכול. צריכים להסדיר את נושא של חוסר החניה
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** כלומר בניגוד לתקנון.
- א. אטיאס:** למה? הועדה החליטה 1.8:1. (מדברים ביחד)
- א. בוחבוט-לוי:** אנחנו בישיבות הראשונות על הנושא הזה דרשנו תוספת של חניות. זה היה אחד הנושאים החשובים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו בהצבעה עכשיו, אזונוי.
- א. בוחבוט-לוי:** בסדר, אבל אלה דברים שאי אפשר לבטל אותם מהישיבות הקודמות.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש תקנון. אני מסתכל מהצד המשפטי, אתה מסתכל מצד נוסף. מרגע שיש לי תקנון אני רוצה לאמץ, רוצה להיצמד. אני נצמד להוראות.
- א. אטיאס:** תן לאריה לשבת איתם.
- א. בוחבוט-לוי:** כל עוד המהנדס ימצא פתרון
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** אז אוקי. אז יש הצעה, תצביעו עליה. אני רוצה הכרעה, רבותי, זה הכול. רבותי, ההצעה של אלי אומרת לקבל את התוכנית ולמצוא
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** ולמצוא חניות נוספות עפ"י הנחיית המהנדס.
- א. אטיאס:** בדיוק.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** זה מה שאתה אומר?
- א. אטיאס:** כן.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** מי בעד הצעתו של, תצביעו, מי בעד?
- ה. פרי-יגור:** אני נמנעת.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** את נמנעת. 3 מול 2. זהו, נגמר.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** יש עוד, אריה. יש החלטה לפחות, רבותי, אתם לא יכולים לקבל את דעתי. לי יש עמדה מסוימת, מי שרוצה שילך, אני באמת אין לי צד בנושא.

החלטות

- החלטה לאשר בתנאים/
- יש לעדכן מפת מדידה, שתשקף את הקיים בשטח לרבות מחסום הכניסה לשפ"פ.
- יש לסמן מחסום זה להריסה.
- יש להציג תוספת מקומות חניה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה באופן ששיעורם יתאם לשיעור מקומות החניה שהוכשרו במתחמים זהים בשכונה.

1. תרשים סביבה - חסר.
2. חישוב שטחים - חסר חישוב משטחים מרוצפים, מרפסות מקורות/ לא מקורות.
3. בהתאמה להציג כי סה"כ שטח המרפסות המקורות עומדות בתקנות.
4. רישום הקלות בבקשה.
5. יש להציג תכנית פיתוח מלאה הכוללת את מפלסי הגדרות ומיקום המערכות.
6. מתקנים ומערכות בפיתוח כולל פרטי המתקנים.
7. הצגת התוספת במעברים לנגישות.
8. פריסת גדרות כולל פרט בכל החזיתות.
9. מעקה פנים/ חוץ תקני.
10. פירוט חומרי גמר וגבהים של פרטים בחזיתות.

הצבעה

ד"ר אלדד בר-כוכבא, עו"ד, מצליח עמנואל, אפרים מעודה	בעד :
אלי אטיאס, איציק בוחבוט לוי	נגד :
הגר פרי יגור	נמנע :

סעיף 24	בקשה להיתר: 20091989	תיק בניין: 601832
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
זמלר שמואל

בעל הנכס
ר.מ.י.

עורך
גוטמן אבנר

ברוך יצחק-הנדסאי

כתובת: רחוב עמל

גוש וחלקה: גוש: 10107 חלקה: 84

תוכניות: ש/1123/א, ש/מק/950/א, ש/מק/383/א, ש/מק/961/ב, ש/מק/950, ש/383, ש/290, ש/156, ש/298, ש/209, ש/204, ש/122, ש/1, הסבה ש/209

יעוד: אזור מגורים א

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת

מהות הבקשה

ביטול בקשה לתוספת לבית מגורים חד משפחתי חד קומתי.
ק.קרקע: - מגורים בשטח 88.0 מ"ר,
- מחסן בשטח 27.2 מ"ר,
- מרפסת מקורה עפ"י פרגולה בשטח 14.1 מ"ר,
- מרפסת לא מקורה בשטח 2.6 מ"ר,
- הריסת מחסן קיים.

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
פרסום			

פרוט הפרסום:

ניוד אחוזי בניה מקומה א' לק.קרקע בשיעור כ-5.0%

חוות דעת

בישיבת מליאת הועדה מספר 731 מתאריך 06/08/2012 הוחלט:
1. הדיון הינו לבקשת המבקש לפיו, מבקש מהועדה לבטל את הבקשה להיתר לתוספת מגורים בקומת הקרקע ומבני עזר והריסת מחסן. הבקשה נדונה בישיבת הועדה מס' 694, מיום 11/10/10 שבה החליטה הועדה לאשר את הבקשה בתנאים.
2. לאחר שהועדה בחנה את בקשת המבקש מחליטה לבטל את הבקשה ולסגור את התיק.
3. על אחראית האזור לגבות אגרות בניה בשיעור 20% מסכום אגרה הכולל.

מהלך דיון

פ.מוסטל:

סעיף 24. בקשה שאושרה בשומרון ולא מימשו את הוספת היחידה. בגיליון הדרישות נדרש ממנו לעשות הערה של אי פיצול הנכס או שהיחידה תשמש יחידה אחת. הוא לא בנה את היחידה הנוספת והוא רוצה, וההערה נרשמה בנסח טאבו. רוצים למחוק את ההערה מנסח טאבו. היה מפקח, לא נבנתה היחידה.

א. אטיאס:

מה, למחוק הערה בטאבו? אבל יש לו אישור לבנות.

א. מעודה:

זה רק לשנה.

א. אטיאס:

ואם הקונה יממש.

(מדברים ביחד)

המשך בקשה להיתר : 20091989

פ. מוסטל: ההיתר בטל.
א. אטיאס: ההיתר בטל? אוקי.
פ. מוסטל: ההיתר בטל.
א. אטיאס: אוקי. אז בסדר.
א. בר-כוכבא, יו"ר: מאשרים.

החלטות

החלטה לאשר ביטול הערת אזהרה :
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 - המבנה ישמש יחידה אחת בלבד.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

991810 : תיק בניין	20140790 : בקשה להיתר	סעיף 25
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך: 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
מכלוף ליאור

בעל הנכס
מכלוף ליאור

עורך
ממן שלומי-אדריכל

כתובת: עזיון

גוש וחלקה: גוש: 10123 מגרש: 364

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** מצב קיים (מתן רישוי)

מהות הבקשה

לגליזציה למבנה קיים והריסת חלק חורג לדרך.
ק. קרקע: הריסת חלק חורג בשטח של 29.38 מ"ר.
רישוי שטח קיים בשיעור של 206.77 מ"ר.
תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6.44 מ"ר.
ק. קרקע: רישוי שטח קיים בשיעור של 146.38 מ"ר.
תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6.44 מ"ר.

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				6.44	236.15	מגורים	
				6.44	146.38	מגורים	1.00
				12.88	382.53	סה"כ	
				395.41			

חוות דעת

מוצע	מותר	
	30	אחוזי בניה
	4	מרוח קדמי
	4	מרוח צדדי
	6	מרוח אחורי
		מרוח לשביל
		מרוח לש.צ.פ.
2	2	מס' קומות
		גובה בנין
		שטח -
		גג רעפים -
	2	מס' יחידות לחלקה
	1	מס' מבנים לחלקה
		רחוב חזית
171 מ"ר	500 מ"ר	שטח מגרש
	15%	תכסית קרקע
		גובה גדרות
		חיפוי גדרות

חובת גג רעפים
חובת חיפוי מבנה
אפשרות בריכה ומיקום
שימור

כללי:

- הבקשה בהתאם להחלטת ישיבת הנהלה - 2.11.14.
- החלטה, סעי' ד': אישור השימוש הקיים עוד בטרם תאושר תכנית המסדירה שימוש זה, כרוך באישור ועדה מקומית לשימוש חורג, כאשר היטלי השבחה בגין שימוש זה ישולמו ע"י המחזיקים (ליאור מכלוף).
- מעבר לכביש קיימות מכולות אשפה ואחסנת משטחים, מיכלים ומחזור קרטונים.
- יש להציג את חישוב השטחים באופן קריא.
- יש להציג גבהים בחזיתות, פירוט חומרי גמר.
- שטח נטו - חלקה למגורים א' - 171 מ"ר.
- לא עומד בקווי בניין.
- חישובי השטחים - נעשו משטח כולל דרך - יש להתאים לשטח המיועד למגורים בלבד.

מהלך דיון

- א. רפפורט:** שני נושאים ביחד, בעייתיים למרות מה שהחליטה המועצה, מדברים פה על החנות ירקות של בכור בצומת ציון סמוך לפדויים שם.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, אני רוצה שלפני כן, אריה, אם אתה יכול להגיד את ההחלטה?
- א. רפפורט:** החלטה של מה?
- א. מעודה:** הוא רוצה החלטה.
- א. רפפורט:** המועצה החליטה שהיא תומכת בשינוי יעוד של זכות הדרך, לצמצם אותה לקו המדרכה כביכול שינוי יעוד בבקשה? לא הבנתי.
- ה. פרי-יגור:** הבעיה היא כזאת המבנה שהוקם לצורך חנות ירקות בנוי על זכות דרך.
- א. רפפורט:** ומה שלא על זכות הדרך זה בהיתר חוקי?
- ה. פרי-יגור:** לא.
- א. רפפורט:** לא.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, לא.
- א. אטיאס:** שום דבר לא בהיתר חוקי.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, חלק ממנו בהיתר.
- א. רפפורט:** לא, כל המבנה הוא לא בהיתר חוקי.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** הקודם.
- א. רפפורט:** יש שמה איזה קיוסק קטן שאני לא
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** לא, זה לא רק קיוסק, סליחה. אני רוצה לתקן. יש שם מבנה, אני טיפלתי בחוזים לפני 30 ומשהו שנה, בהעברות שם.
- א. רפפורט:** אבל זה לא אומר שהיה היתר לאותו מבנה של החוזים.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיב לי, יש גם מכתבים
- א. רפפורט:** אבל יש את הנתונים של הועדה.
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, אולי פה, אבל מכתבים של שרון שהוא כותב זכות החכירה, להעביר למינהל, שיעברו על שמו. טוב, אתה יודע מה? בואו נדון בנושא התכנוני כרגע, עזבו כרגע היתר, לא היתר. תגידו את שלכם.
- ה. פרי-יגור:** הוא מגיש לגילוציה כרגע על הכול?
- א. בר-כוכבא, יו"ר:** תגידו את שלכם.
- א. רפפורט:** הוא מגיש לגילוציה על המבנה.
- ה. פרי-יגור:** וזה הגיע לרישוי?
- א. רפפורט:** לא, משני סיבות, כי יש לו גם שימוש חורג, הקרקע שאיננה זכות דרך היא מגורים.
- מר אטיאס:** אגב מליאת המועצה עוד לא דנה בזה, צר לי.
- (מדברים ביחד)
- ה. פרי-יגור:** בקיצור מסחר, מגורים ודרך.
- א. רפפורט:** נכון. עכשיו אז הוא נמצא בהליכים משפטיים, יש לו גם קנס. מה שהוא מגיש כרגע זה להרוס את החלק שנמצא על ממש המדרכה, שלכאורה גם שיעשה שינוי יעוד אנחנו לא מסכימים שהחלק הזה ימצא בזכות הדרך. ולאשר את הדברים האחרים. עכשיו הדרך שלו לנסות להסדיר זה לבוא ולהגיד אני אצמצם פה קצת רגע, בואו נשמע מה הוא אומר.
- א. אטיאס:**

(מדברים ברקע)

א. רפפורט:

כי יש עוד שטח שאין לה צורך ואז אני אאשר, הנקודה היא שכרגע הבקשה היא בסטייה ניכרת כי גם היום, למרות ההריסה שהוא מציע, חלק מהבניין נשאר זכות הדרך. אני לא יודע איך לאשר את זה בכל צורה שהיא את הבניין הזה על זכות הדרך.

ה. פרי-יגור: הקיצר שיגיש תב"ע וזהו.

א. בר-כוכבא, יו"ר: הוא הגיש תב"ע

א. רפפורט: הוא לא הגיש תב"ע.

א. בר-כוכבא, יו"ר: הוא מגיש תב"ע. הוא לא הגיש עוד?

א. רפפורט: מגיש מגיש, הוא לא הגיש תב"ע עדיין. אני שומע על התב"ע הזאת לפני שנה וחצי.

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא, אנחנו בהחלטה, תקשיב, אני עכשיו מבין מה אתה אומר. אני יצאתי בהנחה שהוא גם הגיש תב"ע ומגיש את האישור על סמך התב"ע לשימוש חורג.

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: תקשיב לי שנייה, ההחלטה תהיה השימוש חורג יאושר כפוף להגשת תב"ע.

ה. פרי-יגור: בשום פנים ואופן לא.

א. רפפורט: אתה לא יכול לאשר שימוש חורג על הדרך. אתה יכול להגיד רק על החלק שבתוך המגרש אתה יכול להגיד שימוש חורג.

א. בר-כוכבא, יו"ר: בסדר.

ה. פרי-יגור: איך אתה מציע הצעה כזאת?

א. בר-כוכבא, יו"ר: תקשיב לי, אבל אנחנו הולכים להרוס לו עכשיו.

א. אטיאס: שיגיש תב"ע.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אבל תב"ע אני אומר כפוף, זה יאושר רק במקרה שתוגש תב"ע.

ה. פרי-יגור: ההמלצה היא לדחות את הבקשה. אם הוא רוצה שיגיש תב"ע.

א. בר-כוכבא, יו"ר: הוא מגיש תב"ע. איפה ההגשה של התב"ע?

א. רפפורט: הוא לא הגיש.

פ. מוסטל: יש שתי בקשות.

ה. פרי-יגור: שימוש חורג אנחנו צריכים לדון בנפרד, אבל את הבקשה הזאת צריך לדחות. ואם הוא רוצה הוא צריך

א. רפפורט: אנחנו יכולים לאשר את ההריסה, זה עדיין לא מאשר לו את הבניין האחר. הוא לכאורה מבקש את ההריסה.

א. מעודה: אבל מה הריסה? עד איפה ההריסה?

א. רפפורט: על מה שהוחלט

א. מעודה: רק על מה שעל המדרכה?

א. רפפורט: בדיוק.

א. מעודה: ואז הוא יבנה על קו הגבול?

ה. פרי-יגור: לקבל את ההחלטה של ההריסה ולדחות את הלגליזציה.

א. רפפורט: כן, בדיוק.

ה. פרי-יגור: אוקי. אני מסכימה איתך.

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני אומר ככה כפוף להחלטת ההנהלה

ה. פרי-יגור: לא כפוף.

א. בר-כוכבא, יו"ר: תנו לי שנייה.

ה. פרי-יגור: מה הקשר להנהלה?

א. בר-כוכבא, יו"ר: כתוב שם, כי בהחלטת ההנהלה שהייתה יש שם מספר תנאים. אתה היית בה, הגשת תב"ע?

א. רפפורט: נו?

א. בר-כוכבא, יו"ר: התחייבות שהוא ייקח על עצמו

ה. פרי-יגור: אני לא מבינה,

א. מעודה: איפה החוזה?

(מדברים ביחד)

א. בר-כוכבא, יו"ר: תני לי שנייה לדבר איתו, אחר כך אני אדבר איתך. שהוא ידע על מה מדובר כי אנשים פה

א. רפפורט: אני יודע

ה. פרי-יגור: אני צריכה לדעת על מה מדובר.

א. בר-כוכבא, יו"ר: את תדעי תיכף.

ה. פרי-יגור: אתם יושבים פה בחדר הזה ומקבלים החלטות, עושים תיאומים ופה הוא אומר לי שאני בניגוד עניינים כי אני

מתאמת החלטות?

א. בר-כוכבא, יו"ר: מי אומר לך?

- ה. **פרי-יגור:** יו"ר המליאה.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** א' אף אחד לא בניגוד עניינים, אנחנו רוצים לפתור בעיות שהועדה המחוזית לא, את רוצה כסאח עם האנשים או שנפתור את הבעיות?
- ה. **פרי-יגור:** זה נשמע כאילו אתם בהנהלה סוגרים
- א. **רפפורט:** לא, לא.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיבי לי, אני רוצה להסדיר את, בשביל לתקן חטא עושים חצי חטא. עבדו פה ככה 25 שנה. עכשיו פתאום כולכם, אתם רוצים להסדיר את זה, אתם לא רוצים אל תסדירו את זה?
- ה. **פרי-יגור:** למה צריך להסדיר?
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** מפני שיש לו גם זכויות.
- ה. **פרי-יגור:** איזה זכויות?
(מדברים ביחד)
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תקשיבו לי שנייה, אני מציע כזה דבר, אני מציע כמו שאמר אריה לאשר את ההריסה כי אני רוצה לפנות שם את זכות הדרך. בנוסף ולאשר את ההריסה, ובנוסף כפוף להסכם של ההנהלה שיוגש לאישור מליאת המועצה.
- ה. **פרי-יגור:** בשום פנים ואופן לא.
- א. **אטיאס:** לא, אתה לא יכול להגיד את זה עכשיו כי בכלל זה לא מוגש.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** שיוגש לאישור.
(מדברים ביחד)
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** שחלק מההחלטה מדברת הכנת תב"ע, תב"ע נקודתית. תגיד את זה וזהו.
- ה. **פרי-יגור:** אתה ישיבות הנהלה תביא למליאה קודם.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** אנחנו נביא, שכחו להביא אותה. לא קרה שום דבר.
- ה. **פרי-יגור:** שכחו. באמת.
- א. **רפפורט:** אני מציע שההחלטה היא שהבקשה להריסה מאושרת. באשר לאישור בדיעבד למבנה, הועדה תשוב ותשקול לאחר שתוגש תב"ע שמאפשרת את היעוד המסחרי בחלק הבניין
- א. **אטיאס:** כן.
(מדברים ביחד)
- א. **רפפורט:** שתאפשר את השימוש המסחרי על החלק שהיום הוא זכות דרך. כאילו לשנות יעוד.
- א. **אטיאס:** אם זה מה שיוגש.
- א. **מעודה:** ומה, ואנחנו נאשר לו על זכות הדרך?
- ה. **פרי-יגור:** הלגליזציה תידון לעת הגשת תב"ע.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, בבקשה, תראו רבותי, נפלה פה טעות. אריה, אני סברתי שכבר הוגשה, שגם התב"ע תוגש.
- א. **רפפורט:** היא לא הוגשה.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בסדר, כך סברתי.
- ה. **פרי-יגור:** למה סברת? כי אתה סוגר דברים
(מדברים ביחד)
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** תנוח דעתך, אנחנו פה עובדים, לא מתבטלים.
- ה. **פרי-יגור:** נכון.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** בכל הכבוד, אני מוכן לעמוד למבחן גם.
- א. **מעודה:** אלדד, מה ההבדל אם אנחנו נדון אחרי הגשת התב"ע
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** סליחה, בבקשה, תקשיבו לי, נפלה פה שגגה.
- א. **אטיאס:** הוא אמר שהוא חשב שהוגש. הוא אומר עכשיו. מה אתם רוצים?
- א. **מעודה:** נדחה את הדיון עד להגשת
(מדברים ביחד)
- א. **מעודה:** אני מציע שאנחנו נדון בבת אחת כשתוגש התב"ע
- א. **אטיאס:** לא, לא, תאשר את ההריסה. עזוב, זה שני דברים. תאשר את ההריסה
- א. **מעודה:** אבל מה הריסה? הרי ההריסה צריכה להיכנס עוד 2, 3 מטר פנימה.
- א. **אטיאס:** הוא ביקש להרוס, תאשר לו להרוס.
- א. **מעודה:** עד לאן? עד לדרך?
(מדברים ביחד)
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** טוב, אז אריה, ההמלצה שלך מתקבלת. מי בעד? מי נגד?
- א. **מעודה:** שמה?
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** שמאשרים את ההריסה ובנוסף לאחר הגשת תב"ע בנושא, אני סברתי שהתב"ע כבר הוגשה
- ה. **פרי-יגור:** לא יהיה בזה צורך בעצם.
- א. **בר-כוכבא, יו"ר:** מה? במה?

ה. פרי-יגור: הוא לא יגיש תב"ע ואחרי זה מה, התב"ע תאושר אז יהיה לו
א. רפפורט: נכון, אבל הוא עדיין צריך יהיה להוציא היתר.

א. בר-כוכבא, יו"ר: בסדר.

ה. פרי-יגור: בעקבות התב"ע.

א. בר-כוכבא, יו"ר: תקשיבי לי, אני שואל אותך שאלה. הדברים האלו כבר 25 שנה, הועדה המחוזית

ה. פרי-יגור: זה לא אומר שזה בסדר.

א. בר-כוכבא, יו"ר: תקשיבו לי. אבל איפה היו ראשי המועצות לפני כן? אף אחד לא טיפל בהם. אני בא לטפל בזה חוקית כדי לעזור לתושבים.

ה. פרי-יגור: ומה עם עבירות הבניה בחקלאי?

א. בר-כוכבא, יו"ר: עכשיו את אומרת לי. כתבת לי אתמול. של מי?

א. מעודה: של בכור.

א. בר-כוכבא, יו"ר: בחקלאי?

ה. פרי-יגור: מלא שטח שלו, בלי שום יעוד, בלי שום שימוש, בלי שום דבר.

א. בר-כוכבא, יו"ר: בחקלאי?

ה. פרי-יגור: כן.

א. בר-כוכבא, יו"ר: איפה שלו?

ה. פרי-יגור: כן, צמוד לרח' היוגב, נכון?

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני לא מכיר.

מר אטיאס: החלק שנמכר ע"י התאחדות האיכרים למשפחת

א. בר-כוכבא, יו"ר: אני לא יודע על מה את מדברת. באמת.

מר אטיאס: בחלק מהמבנים פתחו שם עסקים. אנחנו מתעדים.

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה לא שייך לבכור אבל.

ה. פרי-יגור: זה עסקים. יש שם שטח ענק

א. בר-כוכבא, יו"ר: לא שייך לבכור.

ה. פרי-יגור: יש שטח ענק של האחסון, של המחסנים שלו.

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה משהו אחר. איפה שנמצא האיקליפטוסים?

ה. פרי-יגור: כן.

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה משהו אחר.

ה. פרי-יגור: מה זה משהו אחר? זה חוקי?

א. בר-כוכבא, יו"ר: סליחה

ה. פרי-יגור: זה חוקי?

א. בר-כוכבא, יו"ר: זה כבר 50 שנה.

ה. פרי-יגור: זה חוקי?

א. בר-כוכבא, יו"ר: 50 שנה.

ה. פרי-יגור: אני שואלת אם זה חוקי. זה חוקי?

א. מעודה: זה לא חוקי, אבל הוא לא עשה עם זה כלום.

א. בר-כוכבא, יו"ר: 50 שנה, רבותי. מה אתם, אנחנו פה חדשים.

ה. פרי-יגור: אני שואלת אותך אם זה חוקי.

א. בר-כוכבא, יו"ר: רוצים שאני אפתור את הבעיות

ה. פרי-יגור: לשיטתך זה חוקי? באמת?

א. בר-כוכבא, יו"ר: הסתיימה הישיבה.

החלטות

החלטה לאשר את ההריסה

לעניין רישוי המבנה יובא לדיון לאחר הגשת תב"ע שתאפשר את השימוש.

991810 : תיק בניין	20140791 : בקשה להיתר	סעיף 26
פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2014009 תאריך : 31/12/2014		

בעלי עניין

מבקש
מכלוף ליאור

בעל הנכס
מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור

עורך
ממן שלומי-אדריכל

כתובת : עזיון

גוש וחלקה : גוש : 10123 מגרש : 364

שימושים : מסחר **תאור הבקשה :** שימוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג ממגורים למסחר בשתי קומות בשטח של 366.03 מ"ר.

פרסומים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
07/01/2015	08/12/2014	הכנת פרסום	שימוש חורג

מהות הפרסום

בקשה לשימוש חורג ממגורים למסחר

פרוט הפרסום

שימוש חורג ממגורים למסחר

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
נעמה חיון	31/12/2014	08/12/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור

מפרט שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				6.44	236.15	מגורים	
				6.44	146.38	מגורים	1.00
				12.88	382.53	סה"כ	
				395.41			

חוות דעת

שימוש חורג ליד בקשה לרישוי המבנה מס' 20140790.
- הבקשה בהתאם להחלטת ישיבת הנהלה - 2.11.14.
- החלטה, סעי' די : אישור השימוש הקיים עוד בטרם תאושר תכנית המסדירה שימוש זה, כרוך באישור ועדה מקומית לשימוש חורג, כאשר היטלי השבחה בגין שימוש זה ישולמו ע"י המחזיקים (ליאור מכלוף).

פורסם שימוש חורג, לא התקבלו התנגדויות.

החלטות

לא ניתן לאשר שימוש חורג המבוקש ביעוד של זכות דרך, הוועדה תשוב לדון בבקשה לאחר שתוגש בקשה לשינוי יעוד בשטח זכות הדרך שאינו נדרש להסדרת הצומת במקום

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

ד"ר אלדד בר כוכבא, עו"ד
יו"ר הועדה

אדר' אריה רפפורט
מהנדס הועדה