

# המועצה המקומית עומר



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

11 פברואר 2009  
י"ז שבט תשס"ט  
סימנו: 8555

## פרוטוקול

מישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה עומר מס' 1/2009

שהתקיימה בעומר ביום ב' - 09/02/2009 בשעה 20:00

**בנוכחות:** אדר' אלי כהן, מהנדס מועצה  
מירי מרקוביץ, מזכירת הועדה

**בהשתתפות:** פיני בדש, יו"ר  
עידו ליליאן, חבר  
אליעזר אמיר, חבר  
אתי לוצאטו, חברה  
רות לוי, חברה  
אלון תבור, חבר  
עדי אברהם, חבר

## כוננחו (בחלק מהדיון):

- המבקשים, משפ' מגן, סיגלון 7, עומר, לסעיף מס' 1.
- המבקש, לוגסי אבי, תפוז 146, עומר, לסעיף מס' 2.
- המתכנן, בוקובזה ישראל, יערה 25, עומר, לסעיף מס' 3.
- המבקש, בן ציון גבר ובנו, המתכנן גדעון רפאלי, אלה 27, עומר לסעיף מס' 8.
- המתכנן, אלי עמיחי, אלה 11 פינת חרוב, עומר, לסעיף מס' 11.

אנחנו מודיעים כי הישיבה מוקלטת על פי הדרישה בחוק התכנון והבניה.

אלי כהן:

זאת הישיבה הראשונה של ועדת המשנה בקדנציה זאת. בהצלחה לכולם.

פיני בדש:

**הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית,

1. (694)

א. 1. \* בזכויות בניה עיקריות מ- 40% ל- 44.14% (4.14%).

\* בזכויות שרות מ- 5% ל- 6.82% (1.82%).

2. בקשה להקלה בקו בנין צדדי מ- 3.0 מ' ל- 2.71 מ' מצב קיים.

3. בקשה להקלה בגובה סופי של מבנה במקום 8 מ' לגג משופע ל- 8.59 מ' -

מצב קיים. מצ"ב מכתב הנמקה. פורסם והוגשו התנגדויות.

ב. 1. דיון בהתנגדות למקום המחסן בסיגלון 7 שהוגש ע"י מר גולדשטיין משה מרח'

סיגלון 5 - מצ"ב מכתב ההתנגדות.

2. דיון בהתנגדות להקלה בקו בנין ובגובה מבנה - מצב קיים שהוגש ע"י מר אליעזר

אורן מרח' סיגלון 9.

כתובת: סיגלון 7

המבקשים: מימי ונועם מגן

מוקד חרום	ספורט	תרבות	י. בנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

רח' רותם, ת.ד. 1 עומר, 84965, פקסימיליה: 08-6291110

# המועצה המקומית עומר



אלי כהן:

מדובר בסיגלון 7 בכמה הקלות. המבקשים נמצאים כאן. ההקלה העיקרית המבוקשת - 6%, שבסמכותנו, בשטח מבנה.

הקלה נוספת בקו בנין צידי ובגובה המבנה.

לבקשת ההקלה צורפה תכנית מדידה ובה נתגלו חריגות בקו בנין ובגובה המבנה.

כלומר זה לא בוצע על ידו?

פיני בדש:

אלי כהן:

זה נרכש כך מהמוכר כפי שכנראה נבנה על-ידי רסקו לפני כ- 30 שנה.

בעקרון רצה רק הקלה של 6% ובשל התכנית המדידה (התוכנית המוצבת) נמצאו 2 חריגות

הנוספות, מחובתנו לידע השכנים והשכנים מ- 2 הצדדים הביעו התנגדות.

עם השכן מסיגלון מס' 5 הגיעו להסכמה שאם יזיזו את המחסן בכ- חצי מ' יוריד התנגדותו כך

שיהיה עליו לתקן את התכנית בהתאם.

השכן מסיגלון 9 הוזמן לשיבה ולא יכל להגיע, העביר מכתבו וביקש להקריאו (המכתב שצורף

להזמנה). אין אנו מבינים את התנגדותו כיוון שבנושא החלון אין זה בסמכותנו לדון היא אינה

קשורה לבקשה. לנושא ההתנגדות לקיר שבחריגה שאינו עם פתח כלשהו, נבדק על ידנו ונמצא

כי ממול לקיר הני"ל ישנו קיר על קו בנין "0" של המתנגד לאורך של כ- 9 מ'.

(פונה לבעלים) האם יש עוד משהו?

יש עוד משהו, בקיר של המתנגד חלון לכל האורך על קו "0" איתנו.

מר מגן:

למה ההקלה המבוקשת?

אתי לוצאטו:

רוצים להוסיף בקומה חדר נוסף, במרפסת שחלקה מקורה.

אלי כהן:

עוד שאלות לתושבים?

פיני בדש:

משאין שאלות מודים למשפחת מגן העוזבים את חדר השיבות.

נראית לי קטנונית התנגדותו ובמיוחד כאשר 30 ס"מ של גג הרעפים של המתנגד בתחום שטחו

פיני בדש:

של המבקש. כשהמפקח בדק נמצא גם שהדוד לא לפי התכנית וזה יטופל בנפרד על ידנו.

מציע - לאשר ההקלות החריגות שבוצעו על ידי רסקו וקיימים מזה שנים רבות.

החלטה:

1. הועדה מקבלת את הסיכום לגבי המחסן. על היזם לתקן התכנית בהתאם.

2. להתנגדות של השכנים מסיגלון 9:

א. לעניין הקיר החורג ב- 29 ס"מ והחריגה בגובה המבנה - הועדה אינה רואה כל פגיעה בשכן מכיון שמול הקיר הני"ל בנוי קיר אטום מצד המתנגד לאורך של 9 מ'.

ב. לחלון בקומה השניה אין קשר לגובה המבנה ולמיקום החלון. החלון והקיר נמצאים בתחום קוי הבנין.

אי לכך הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את התכנית.

הצבעה: ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

6 - בעד.

1 - נמנע.

מוקד חרום	ספורט	תרבות	י. בנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

# המועצה המקומית עומר



2. (2253)

**הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית, של:

- א. הקלה בקו בנין אחורי של 10% - 60 ס"מ.
  - ב. העברת זכויות עיקריות של 4.86% - 29.15 מ"ר לקומת קרקע (ללא חריגה מעבר ל- 40% המותרים ב-2 הקומות).
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** תפוז 146

**המבקשים:** סיגל ואבי לוגסי.

**אלי כהן:**

הקלה בקו בנין אחורי 60 ס"מ - פורסם ולא היו מתנגדים.

**פיני בדש:**

האם יש למישהו שאלה למבקש הנמצא כאן?

משאין שאלות מודים למר אבי לוגסי העוזב את חדר הישיבות.

**החלטה:**

**הועדה מאשרת את ההקלה.**  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

3. (1413)

- הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין העברת 2.12% - 12.82 מ"ר זכויות עיקריות לקומת קרקע, מעבר ל- 30% המותרים לקומה (ללא חריגה מעבר ל-40% המותרים ל- 2 קומות). קיים שלד. פורסם והתקבל מכתבה של משפחת שעשוע מיום 23/9/08 ;

מצ"ב:

א- מכתב הנמקה של המבקשים.

ב- מכתב משפחת שעשוע מרחי יערה 23.

ג- מכתב תגובה של המבקשים מיום 12/10/08

**כתובת:** יערה 25

**המבקש:** יוסי בן ישי.

**אלי כהן:**

הבקשה הינה העברת זכויות בין הקומות, מקומה עליונה לראשונה. לא חורג מקוי בנין ולא מעבר לסך הכל 40% המותרים ל- 2 קומות, מבקשים לבנות בית בקומה אחת. להקלה הוגשה מכתב השכן בו הוא מודיע שאין לו התנגדות שיבנה בתנאי שלא יבנה קומה שניה. אומנם משפחת בן ישי הסכימה לתנאי המתנגד אך אין אנו יכולים להתערב בזה. זה אך ורק ביניהם, ההתניה אינה קשורה לבקשה (העברת זכויות בניה). הבניה בקומה שניה מעוגנת בתב"ע ואין בסמכות הועדה לאשר אי בניה אלא בשינוי תב"ע.

**פיני בדש:**

האם למישהו יש שאלה לנציג משפחת בן ישי?

**רות לוי:**

אתם הולכים להוריד קומה שניה?

**מתכנן בוקובזה:**

אין קומה שניה רק גובה הקומה הראשונה היא גבוהה.

משאין שאלות מודים למתכנן בוקובזה העוזב את חדר הישיבות.

**החלטה:**

**הועדה מאשרת את ההקלה.**  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

4. (2344)

- הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית של כ- 10% - 34 ס"מ נקודתית בקו בנין צדדי דרומי 3.16 מ' במקום 3.5 מ' המותרים למבנה; מצב קיים.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** תפוז 20

**המבקשים:** עדנה וליויתן דמרי.

**אלי כהן:**

מדובר בהקלה נקודתית בין 34 ס"מ עד "0" ס"מ - כנראה בשל טעות מדידה. מצב קיים. פורסם ולא הוגשו התנגדויות.

**החלטה:**

**הועדה מאשרת את ההקלה.**  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

מוקד חרום	ספורט	תרבות	ובנין העיר	הנדסה	חינוך	גזברות	גביה	מזכירות	לשכת ר. המועצה
6291100-6291111	6291177	6291180	6291141	6291144	6291166	6291151	6291155	6291122	6291133

# המועצה המקומית עומר



5. (2359)

**הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית  
 א. בקווי בניין צדדיים 3.17 מ' במקום 3.5 מ'.  
 בקו בניין אחורי 5.4 מ' במקום 6 מ'.  
 ב. העברת 4.56% זכויות עיקריות מקומה א' לקומת קרקע להגדלת תכסית -  
 מ-30% ל-34.56%.  
**פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.**

**כתובת:** דקל 69  
**המבקשים:** דינה ושלוש פרטוק

**אלי כהן:** מדובר בקווי בנין צדדיים וניוד זכויות בין הקומות.

**החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלה.  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

6. (2358)

**הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:  
 א. ניוד 3% - 18 מ"ר זכויות בניה עיקריות מקומה עליונה לקומת קרקע  
 (מבלי לחרוג מס"ה 40% המותרים ב-2 קומות).  
 ב. הקלה לאורך קטע בקו בנין צדדי 3.25 מ' במקום 3.5 מ' למבנה עיקרי.  
 ג. הקלה בקו בניין אחורי 1.4 מ' במקום 2.0 מ' לבריכת שחיה לא מקורה.  
**פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.**

**כתובת:** מור 14  
**המבקשים:** שוש וגיל בליסטרא

**אלי כהן:** הבקשות להקלות דומות לקודמים ניוד זכויות מקומה עליונה לקומה א' והקלה בקו בנין צידי למבנה והקלה בקווי בנין עבור בריכת השחיה.

**החלטה:** הועדה מאשרת את ההקלה.  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

7. (1036/מק/14)

**הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכ"י מפורטת בסמכות ועדה מקומית בגין:  
 א. חלוקת מגרש לשני מגרשים.  
 ב. שינוי קווי בניין לשני מגרשים.  
 ד. שינוי גודל מגרש מינימלי - מ-575 מ"ר למגרש 29 א' 455 מ"ר ולמגרש 29 ב' 545 מ"ר -

**מצ"ב מכתב הנמקה**

**כתובת:** צאלה 9; צאלה 9 א'  
**המבקשים:** אברהם גדליה ומקס בן מויאל

**אלי כהן:** מדובר בהפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית.  
 מדובר במגרש אחד עם בית דו משפחתי והדיירים רוצים חלוקה לבתים חד משפחתיים, התכנית בסמכות ועדה מקומית.

**החלטה:** הועדה מאשרת את הפקדת התכנית.  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

# המועצה המקומית עומר



8. (528)

**הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בגין:

- א. הגדלת סך זכויות הבניה למטרה עיקרית מ- 40% ל- 46%.
- ב. הגדלת אחוזי הבניה למטרה עיקרית בקומה הקרקע מ- 30% ל- 31%.
- ג. הגדלת סך זכויות הבניה למטרות שירות מ- 5% ל- 6.5%.
- ד. קביעת תכנית קרקע מרבית במגרש.
- ה. שינוי רום גובה הגג המותר.
- ו. שינוי הנחיות לבניית גדר בחזית הקדמית.

**כתובת:** אלה 27

**המבקש:** שרה ובן ציון גבר

**אלי כהן:**

(סוקר בקצרה את השתלשלות תיק הבניה ברח' האלה 27)

- מדובר בתוספת בניה שנבנתה בסטיה מההיתר.

- הגשות תכניות להסדרת החריגות בתחילה ע"י המתכנן יוסי קדוסי ואחר כך המתכנן גדעון רפאלי.

- בשנת 2004 - אישרו ההקלות המבוקשות והוגש ערר ע"י השכן ושני חברי מועצה דאז.

- בוועדת ערר נמחק הערר והתכניות הוחזרו להשלמת נתונים.

- ב- 2006 אישרה הועדה את ההקלות בשנית בתנאי שיפור החזית האחורית למחסן. שוב הוגש ערר ע"י השכן ושני חברי מועצה דאז.

- ועדת ערר קיבלה את הערר וקבעה כי לא עמדו בפני הועדה המקומית כל הנתונים להחלטה.

- ב- 2007 נתקבלו תכניות חדשות להקלות שאושרו ע"י הועדה המקומית. שוב הוגש ערר ע"י השכן ושני חברי מועצה דאז.

- בדיון בערר שהוגש נקבע כי ההקלות מאושרות למעט תוספת השטח למחסן והגבהת גג המחסן. במקביל התנהל דיון משפטי בחריגות וישנו פסק דין הקובע צו הריסה על הבניה בסטיה מההיתר.

(פונה למבקשים) לו היית מקטיין המחסן על פי דרישות ועדת ערר ומבקש הקלה בגובה היה יותר זול מבחינתך במקום הבקשה שאתה מגיש לוועדה המחוזית כשאין לדעת כיצד הועדה המחוזית תנהג.

**פיני בדש:**

עוד לא קרה שועדה מקומית תמליץ והמחוזית לא תאשר.

**גדעון רפאלי:**

אני מעלה בפניכם את הסיכוי והסיכון בבקשה.

**פיני בדש:**

בפני הועדה המחוזית יעמדו כל ההחלטות של הועדה המקומית וועדת הערר.

אנו בכל זאת מבקשים להמליץ על התכנית לוועדה המחוזית.

**גדעון רפאלי:**

**להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.**

**החלטה:**

**הצבעה:** ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

6-בעד

1- נמנע

9.

**הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית בגין:

(1035/מק/14)

א. שינוי קו בנין אחורי של המבנה ל- 4.80 מ' במקום 5 מ'.

ב. שינוי קו בנין אחורי של בריכת שחיה לא מקורה ל- 70 ס"מ במקום 2.0 מ'.

מצב קיים, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** אקליפטוס 121

**המבקשים:** ענבל ושלוש בוקר

**אלי כהן:**

הבקשה להקלה לשלד שקיים בקו בנין אחורי של 20 ס"מ לבריכה רוצים הקלה של 70 ס"מ במקום 1.4 מ' בקו בנין.

**פיני בדש:**

האם יש שאלות למתכנן

משאין שאלות מודים למתכנן העוזב את חדר הישיבות.

**החלטה:**

**הועדה מאשרת את ההקלה.**

**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

מוקד חרום 6291100-6291111	ספורט 6291177	תרבות 6291180	ו. בנין העיר 6291141	הנדסה 6291144	חינוך 6291166	גזברות 6291151	גביה 6291155	מזכירות 6291122	לשכת ר. המועצה 6291133
------------------------------	------------------	------------------	-------------------------	------------------	------------------	-------------------	-----------------	--------------------	---------------------------

# המועצה המקומית עומר



10. 14/מק/1037

**הנושא:** בקשה לאשר להפקדה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית בגין:  
א. שינוי בקו בנין אחורי- במקום 6 מ' ל- 4.45 ו- 5.85 מ'.  
ב. בקו בנין צדדי- 3.4 מ' במקום 3.5 מ'.  
ג. הגדלת תכנית קרקע- מצב קיים, מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** דקל 61  
**המבקשת:** יעל שלו

מדובר שוב בשינוי בסמכות ועדה מקומית לקוי בנין ותכנית. הבקשה בקו בנין בשל טעות שנובעת מטעות המודד ויש תביעה משפטית של המבקשת נגד המודד.

**אלי כהן:**

**הועדה מאשרת את ההקלה.**  
**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה:**

**תוספת לסדר יום:**

1. (185)

**הנושא:** תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מחוזית,  
1. שינוי הגדרת מגרש חד משפחתי לדו משפחתי וחלוקה ל- 2 יח"ד של 350 מ"ר כ"א במקום 575 מ"ר.  
2. הגדרת גודל מגרש לכ"א מחדש.  
3. הגדרת קו בנין לכ"א מהמגרשים לקו בנין 0.0 ביניהם.  
4. הגדרת זכויות שרות מ- 5% ל- 7% מצב קיים. מצ"ב מכתב הנמקה.

**כתובת:** אלה 11 פינת חרוב  
**המבקשות:** טלי כץ ורות דמרי.

**אלי כהן:**

**עידו ליליאן:**

**פיני בדש:**

**אמיר אליעזר:**

**פיני בדש:**

**אלי עמיחי:**

**פיני בדש:**

**אלון תבור:**

מדובר בבית היושב בפינת האלה-חרוב. הבית תוכנן ונבנה כבית דו משפחתי לפני 30 שנה. יש פה מקרה של חלוקת מגרשים לשטח 350 מ"ר. קטן מהמינימום שנקבע 450 בחלק מהישוב. יש כמה מקרים שבם המגרשים קטנים יותר מהמגרשים הנדרשים, זה הסדרה של מצב נתון. אם יבוא מישהו מהמגרשים הגדולים בבנה ביתך החדש האם נוכל לאשר הפיצול!  
לא, זה אישור נקודתי.  
גם תמ"א 35 מאשר פיצול למגרשים קטנים יותר.  
כן, אך אני התנגדתי בסעיף זה בתמ"א 35.  
בהמלצה שלנו צריכים להיות משהו, קריטריון מאוד ברור כדי שאם אחרים יבואו עם בקשה דומה שלא נצטרך לאשר.  
הועדה בתנה את הנושא ומכיוון שמדובר בבית בן 30 שנה שתוכנן ונבנה כמבנה דו משפחתי. ממליצה הועדה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית תוך הדגשה כי מקרה זה הינו נקודתי ואין לראות בו תקדים כלשהו.

**הצעת החלטה:**

**החלטה:**

**להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.**

**הצבעה:** ההחלטה התקבלה פה אחד.

**רשמה:** מירי מרקוביץ - מזכירת הועדה

**אושר:**

**תאריך:** 16/02/2009

**אלי כהן,** מהנדס הועדה

**פיני בדש,** יו"ר הועדה

מזכירות	6291122	גביה	6291155	גזברות	6291151	חינוך	6291166	הנדסה	6291144	בנין העיר	6291141	תרבות	6291180	ספורט	6291177	מוקד חרום	6291100-6291111
---------	---------	------	---------	--------	---------	-------	---------	-------	---------	-----------	---------	-------	---------	-------	---------	-----------	-----------------