

מס' דף: 1

מליאה  
כ"ז טבת תשע"ז

תאריך: 06/03/2017  
ח' אדר תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עומר

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה - מליאה**

ישיבה מספר: 20170001 ביום רביעי תאריך 25/01/17 כ"ז טבת, תשע"ז בשעה 19:30

**השתתפו:**

**חברים:**

- יו"ר הועדה המקומית

מר פיני בדש

מר עדי אברהם

גבי לוצאטו אתי

מר אלון תבור

מר אמיר אליעזר

**סגל:**

- היועץ המשפטי

עו"ד עמירם קראוס

- מהנדס המועצה

אדר' אלי כהן

- מזכיר הועדה

מר יוסי ברגל

**נעדרו**

**חברים:**

גבי סימה כחלון

מר ציון אלמלם

תאריך: 06/03/2017

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה - מליאה מספר: 20170001 בתאריך: 25/01/17

**רשימת הבקשות**

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
		אישור פרוטוקול						1
3	מרגנית 19 עומר	צדיק יקר		1	38558	23/07/14	800193	2
5	מרגנית 1 ד עומר	פרביאש נצח וטלי		1067	38558	19/04/16	8400104	3
7	עדעד 8 א עומר	עומרים כפר שיתופי בע"מ	2א1030		38558	13/05/14	10010101	4
8	אשל 52 עומר	הרשקוביץ אליהו ורלי				01/05/16	5005209	5
8	שושן 23 עומר	בן אבו אייל	731	232	38578	00/00/00	14000230	6
9	ארז 36 עומר	שמש מנשה		16	38569	00/00/00	33003603	7
9	צבעוני 48 עומר	אמר יניב	892	147	38580	06/03/17	13700480	8
10	פעמונית 2 עומר	דיגורנו לילך	841	85	38580	15/08/16	13900020	9
11	תפוז 74 עומר	כהן ליאור	680	216	38578	00/00/00	4500740	10
11	שושן 17 עומר	אלחייני מירי ושמעון	728	229	38578	00/00/00	14000170	11
12	הגפן 11 עומר	נתנאל עידן		20	38567	21/06/16	4700113	12
13	צאלה 22 עומר	אמר אסף ואיטה	בודד	45	38566	00/00/00	4600223	13
13	אשל 1 עומר	ד"ר מ.שמלצר		138	38563	00/00/00	5000104	14
14	ציפורן 40 עומר	קמחי זהבה וישי	160	79	38577	00/00/00	12200400	15
14	תפוח 109 עומר	נבון נורית ומאיר	762	78	38578	00/00/00	14501090	16

15	13 עומר	אורין גלי ויובל		101	38564	00/00/00	11100804	17
16	תפוח 93 עומר	כהן יוסי ומיטל	754	70	38578	08/01/17	14500930	18
16	תפוח 72 עומר	בוהדנה דרור ורחלי	670	176	38578	04/12/16	14500720	19
17	לוטם 3 עומר	בן שלמה רועי	541	10	38578	00/00/00	14700031	20

### סעיף: 1

אישור פרוטוקול 20160006 מיום 05/10/2016.

#### החלטות

הועדה מאשרת, פה אחד.

### סעיף: 2

מספר בקשה: 800193 תיק בניין: 80019

#### מבקש:

\* צדיק יקיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מרגנית 19 עומר

גוש וחלקה: גוש: 38558 חלקה: 1 יעוד: לא מעודכן עדיין

#### מהות הבקשה:

בקשה לאשר: תוספת למבנה קיים הכולל הריסת חלק ממבנה קיים, הריסת מחסן וחנייה חיצוניים, בריכת שחייה, הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה מ 3.00 ל 1.50. דיון נוסף לאחר קבלת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה. פורסם והוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה ומכתבי המתנגד.

#### מהלך הדיון:

הצטרפו לדיון: עו"ד מיכל ילובסקי, רועי ילובסקי, יפעת סלע יועצת אקלימית, יקיר צדיק, פיני דן, עו"ד יוספי, שרי ומשה ילובסקי.

אלי כהן: הנושא שבנדון עולה לדיון חוזר עם קבלת תכנית מתוקנת על פי החלטות הועדה 20160005. סוקר את החלטת הועדה והשינויים שנעשו בתכנית בעקבות דרישות הועדה.

פיני דן: בפעם הקודמת הוצג שבחזית המבנה יש גובה של 9 מ'. הסיבה לכך היתה מסתור דוד, אני ביטלתי אותו והעברתי אותו לאמצע הגג כך שהוא אינו בחזית. אני עברתי על כל הערות של הועדה והתייחסתי אליהן.

עו"ד מיכל ילובסקי: המתנגדים מאוד חוששים שתהיה פגיעה ממשית לבית.

רועי ילובסקי: אנו הראנו התייחסות של המהנדס דורון עוז מ"עשת הנדסה" לבית. הועדה ביקשה ממתכנן השלד, חיים אלוש, התייחסות והתייחסותו שהוא ייתן הנחיות במהלך הביצוע, אינן רציניות. אנו מבקשים לראות פתרון הנדסי קודם לביצוע.

עו"ד מיכל ילובסקי: כאשר תוגש תוכנית מפורטת אשר תניח את דעתנו, אנו נתייחס אליה בהתאם, כמו כן, אנו הבאנו חוות דעת מפורטת לנושא הצללות ורוחות אשר אותה תציג גבי יפעת סלע. בנוסף, מתן היתר המבקש סותר את התקנון אשר מבקש חזית אחידה, מכיוון שהמבנה אינו נבנה יחד אנו מבקשים שיתרחק 3 מ', ניתן לקרוא מההתנגדות שצירפתי.

עו"ד ילובסקי מחלקת את חוות דעת גבי יפעת סלע לנושא הצללות ורוחות (מצ"ב לפרוטוקול).

גבי יפעת סלע: אני בדקתי את כיווני הרוחות על פי המשרד להגנת הסביבה פורום הערים הגדולות מתייחסות לזה כאל סטנדרט לתקינה.

גבי יפעת סלע מציגה מתוך תוכנת ההדמייה אשר אותה הביאה עימה ומנתחות את ההשלכות של התוספת המוצעת עבור הבית של המתנגדים.

### מס' דף: 3

**גב' יפעת סלע:** מסקנתי בית המתנגדים מוצל באופן משמעותי בעונת החורף. המלצתי להסיט את המבנה המוצע לכיוון מזרח במיוחד את הקומה השניה כדי לאפשר לקבל שמש אפקטיבית מכיוון דרום ודרום מערב.

**עו"ד יוספי:** אם מלכתחילה השטח של משפי צדיק היה ריק שכן לעולם לא יכול היה לבנות כלום.

**עו"ד קראוס:** המצב נתון אלו בתים קיימים - ולא מגרש ריק.

**עו"ד ילובסקי:** המבנה מאפיל על המבנה הקיים וגוזל מהם את זכות השמש.

**עו"ד יוספי:** אבל ישנו גם הקניין של חלקוח. אם הוא בא ובונה על פי הנחיות המועצה המקומית - ועל פי התקנון.

**עו"ד קראוס:** אתה טועה ומטעה - זהו מקרה מיוחד בבית רגיל יש 3 מ' קו בניין, זהו בית משותף אף אחד לא אמר שאי אפשר לבנות, אפשר, אבל יש איך וכיצד.

**עו"ד יוספי:** ההתנגדות מחולקת ל-2. אחת "יהיו לנו נזקים וכו'". הועדה לא צריכה לדון בזה, בחלק השני "בנוגע שמש, כיווני רוח וכו'" זה תפקיד הועדה.

**עו"ד קראוס:** בהתנגדות הם מתייחסים לסעיף השמש ולסעיף 2 ד'. אם יש לכם מה להוסיף בנושא אז זה בסדר, זוהי לא בניה רגילה אתם בונים בקו בניין "0".

**פיני דן:** אנו לא פעם ראשונה מגישים בית דו משפחתי. בכל רשות יש שבונה ראשון מכתוב את הקו העיצובי והמבנה הסמוך מתיישר על פיו.

**עו"ד יוספי:** אני לא מכיר החלטה אחת בארץ שניתן להתנתק ולבנות בית במגרש דו משפחתי. אם ירצו להתנתק יתנתקו יחד ואם ירצו ייתן לו להוסיף את ההיתר הבניה שבקש.

**פיני דן:** בנווה נוי, הוציאו מגרשים דו משפחתיים ורק עכשיו השכן התחיל את התכנון שלו. משרד התכנון של השכן פנה אליי על מנת להתאים את החזיתות.

**עדי אברהם:** המצב קיים. ישנו בית קיים ואתם רוצים לשנות את החזיתות שלו.

**פיני דן:** יש לו זכויות בניה ואחוזי בניה במגרש.

**עו"ד מיכל ילובסקי:** אנו טוענים שהמבנה חורג ואתם לא מותירים לנו אור שמש.

**פיני בדש:** יש עוד משהו שאתם רוצים להוסיף?

**פיני דן:** לעניין הקונסטרוקטיבי החיתוך בתקרה אינו בקו הבניין אלא נוסג כ- 4,5 מ' לתוך המבנה.

**חיים אלוש מתכנן השלד:** יש לי את כל הכלים ואת כל הידע והאחריות לתכנן את הנושא.

המבקש והמתנגדים ונציגיהם עזבו את הדין.

#### תמשך הדין:

**פיני בדש:** אנו בדין הקודם ביקשנו ממנו וחייבנו אותו לבצע שינויים.

**עדי אברהם:** אנו ביקשנו חו"ד מהנדס והוא לא נתן.

**פיני בדש:** את המלצותינו הוא קיבל בחלקן ובחלקן לא. הוא קנה מגרש של דונם ולא ידענו שזה מגרש משותף ודרך המנהל גילינו

שזה הוא מגרש משותף. התושב קנה מגרש עם זכויות בניה והוא לא חורג מהזכויות המותרות לו. והוא בונה על פי

ההיתרים, הזכויות המותרות.

**עדי אברהם:** לא יהיה להם שמש בגינה.

**עו"ד קראוס:** אם האדריכל שלהם היה חושב שהחו"ד של היועצים אינו נכון הוא יכול להגיב.

**אתי לוצאטו:** המבקש לא ידע מה המגבלות שלו במגרש! אם הוא קנה מגרש "בשותפות" אז איך הוא יכול להתנתק?

**אלי כהן:** ניתן לבנות בתוך המגרש הקו שמוצג כאן במרכז אינו באמת גבול במגרש כי זהו מגרש אחד משותף.  
**פיני בדש:** מה הוא יכול לבנות במגרש זה? אם הוא היה עושה ראי למבנה? לחלק הגבוה ואז מרחיק אותו מהשכן.  
**עו"ד קראוס:** כך הועדה המליצה לו לעשות וכך לא נפגע בשכן.  
 המומחית המליצה לבנות בהסטה, ליסוג עם המבנה לאחור וכך תהיה פגיעה מינימלית למבנה הקיים.  
**עדי אברהם:** אנו מוכנים שהמבקש יבנה בית אך צריך להתחשב בהם.  
**עו"ד קראוס:** חו"ד של מתכנן השלד היא מאוד מזלזלת, אם באמת יהיה שם נזק איך אנו כוועדה נתנהג.  
**אלי כהן:** לדעתי לעניין האור והצל והרוח יש להחזיר את זה למתכנן ולקבל את התייחסותו הפרטנית לנושא.  
**הצעת החלטה:** אנו חוזרים ומבקשים חו"ד קוני הנדסית ומפורטת לפתרון "החיתוך" של הבית, אנו מבקשים את ההתייחסות של האדר' לנספח הצל והאור והועדה ממליצה לתכנית "ראיי", כך שהחלקים הגבוהים יתרחקו מהשכן.

**ה ח ל ט ו ת:**

טרם קבלת החלטה הועדה חוזרת ומבקשת חוות דעת מפורטת של מתכנן השלד לפיתרון הריסת חלק המבנה הישן ושמיירת יציבות המבנה של השכן הצמוד. בנוסף הועדה מבקשת את התייחסות המתכנן לנספח הצללה ומיקרו אקלים שהובא ע"י יועצת המתנגדים. הועדה ממליצה לשקול שוב את הסגת החלק הגבוה בחזית לכיון דרום וכמו כן את הפיכת המבנה המוצע כתמונת ראי.  
 עם קבלת המסמכים תשוב ותדון הועדה בבקשה.  
 הצבעה - פה אחד.

84001	תיק בניין :	8400104	מספר בקשה :	<b>סעיף: 3</b>
-------	-------------	---------	-------------	----------------

**מבקש:**

**פרביאש נצח וטלי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מרגנית 1 ד עומר

גוש וחלקה: גוש: 38558 חלקה: 1067 ; מגרש: 1067 יעוד: אזור מגורים א

**מ ה ת ה ב ק ש ה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בגובה מבנה סופי לגג שטוח מ 7.00 מ' ל 8.81 מ' כמוצע בתוכנית.
  - הקלה בגובה גדר דרום מזרחית בנויה של 61 ס"מ מעבר ל 1.10 מ' המותרים.
  - הקלה בגובה גדר דרום מזרחית קלה של 56 ס"מ מעבר ל 2.00 מ' המותרים.
- פורסם והוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה ומכתבי המתנגד.

**מ ה ל ד ה ד י ו נ:**

עו"ד קראוס: הקדמה, התושב כתב מכתב התנגדות בן 16 עמודים, והוא נתבקש לתמצת את ההתנגדות לעניין ההקלות בלבד ואז שלח עוד מכתבים עם יותר עמודים.

הצטרפו לדיון נצח פריאש- המבקש, מרגנית 1 ד', ואיתי כהן-המתנגד – החורשה 4..

**אלי כהן:** מציג את הבקשה וההקלה המבוקשת גובה גדר צידית.

**נצח פריאש:** הסיבה היחידה שאנו מבקשים את ההקלה בגובה המגרש ועל מנת לתקן את השיפועים במגרש אנו מגביהים אותו, לא את הבית.

**איתי כהן:** אני מבקש להציג את המצב הרעוע בגוש ומציג מתוך התכנית של 2/100/02/14.

עו"ד קראוס: מה ההתנגדות שלך לתוספת בגובה הגדר?

**איתי כהן:** מנהל מקרקעי ישראל ביצע מדידות ומודד מטעמי ביצע מדידות.

עו"ד קראוס: קיבלנו תכנית חתומה על ידי מחלקת מיפוי במנהל מקרקעי ישראל אז מה טענתך כנגד ההקלה.

איתי כהן: אני ביקשתי לבנות בית לבן ממשיך על פי ד/437.

עו"ד קראוס: אתה צריך להתייחס לבקשה הזו כאן מבקשים הקלה, מה הבעיה שלך עם ההקלה בגובה הגדר.

פיני בדש: אם לא היתה הקלה בגובה הגדר היית מתנגד?

איתי כהן: בוודאי שיש לי. יש לי גם בעיה עם המקום של הבית, התכנית פוגעת בזכות התכנונית שלי.

נצה פבריאש: קראתי את ההסטוריה המפורטת אבל ישנו פסק דין של משפחת עמית- אומר השופט: "אני דוחה את טענתם שבין משפחת פבריאש למשפחת עמית ישנו שביל".

איתי כהן: השופט אינו אומר שאין חלקת ביניים.

אלי כהן: מציג את תכנית הנחלה של משפחת כהן מתוך חוזה החכירה. מה שמוקף באדום במסך זה הוא הנחלה שלכם?

איתי כהן: נכון.

אלי כהן: זה הוא חוזה החכירה שלכם – ומתוכם 700 מ"ר למגורים בלבד ואין כל קשר איזכור או חיבור לרחוב מרגנית.

עו"ד קראוס: בפני הועדה עומד נושא ההקלה, מה יש לך לומר בנושא ב-2 משפטים.

פיני בדש: למה אתה מתנגד לבקשה זו!! התכנית חתומה על ידי מנהל מקרקעי ישראל.

איתי כהן: המנהל אחראי לבעלות ולא לתכנון, ההתנגדות שלי היא על האזור הזה - 1א והם צריכים להציג את הקווים האלה על גבי התכנית.

אלי כהן: אלו לא קווים של פרצלציה, התכנית שאתה מחזיק היא מסגרת של קו כחול ומגדירה זכויות לא חלוקה.

איתי כהן: יש שם קו מים שלי ומונה מים שלי ואני רוצה גישה על פי התכנית 2/100/02/14 לחלק שלי למגרש.

מודים למשתתפים והם עוזבים את הדיון.

הצעת החלטה: ההתנגדות לא היתה עניינית ולא נגעה להקלה המבוקשת, מאחר שלועדה הוגשה תכנית התואמת את החוק ובחתימת בעל הקרקע, ולכן אין מקום להתנגדות. כמו-כן, ההקלה סבירה.

#### ה ח ל ט ו ת:

ההתנגדות לא הייתה עניינית ולא נגעה להקלות המבוקשות. מאחר והתוכנית שהוגשו לוועדה תואמת את החוק ואת התקנון ומכילות את חתימת בעל הקרקע (רמ"י) אין מקום לקבלת ההתנגדות. ההקלה המבוקשת הינה הקלה סבירה. הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

100101 תיק בניין:

10010101 מספר בקשה:

#### סעיף 4:

#### מבקש:

• עומרים כפר שיתופי בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עדעד 8 א עומר

גוש וחלקה: גוש: 38558 חלקה: מגרש: 2א1030 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

**בקשה לאשר: שיפוץ מבנה קיים, החלפת גג אסבסט, ובניית מבנה חדש דו קומתי למרפאה ומשרדים. המשך דיון בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי לועדה.**

**מהלך הדין:**

**עו"ד קראוס:** הבקשה היא לבנות על המגרש החום שטח למבנה ציבור מרפאה ומשרדים, שיפוץ המבנה הקיים יהיה הריסת המבנה הקיים למעשה.

הסיפור החל בשנת 2009 התברר לנו שזה שטח שהופקע, ובית המשפט ביטל את ההפקעה.

האגודה חתמו עסקה עם המנהל לצורך בניית מרפאה, אנו בדקנו את התביעה הקיימת ולפייה כתבתי את חוות דעתי כי לא ניתן לבנות מרפאה תביעה ד/437/ד מגדירה את השימושים המותרים בשטח הזה והשימוש למרפאה לא מוגדר שם.

אחרי תכנית זו היה רצף של תכנית ששינו זכויות, הגדרת גבולות של מגרשים וכו' אבל אף אחת מהן לא הגדירה תכליות ושימושים.

עורך הדין שלהם כתב לנו שלדעתו ניתן לבנות מבנה ציבור ומרפאה היא תחת הגדרת מבנה ציבור, תכנית 12/101/03/14 ובתקנון שלה כתוב: "תכנית זו מבטלת את כל המגבלות מהתוכנית הכללית על שטח זה".

תכליות - זה לא מגבלות.

מטרת התכנית לא עסקה בתכליות אלה כפי שנכתב בה.

בתוכנית 12/101 לא הוגדרו תכליות. התכליות נקבעו בתוכנית קודמת ד/437/ד ושם לא צוין השימוש למרפאות בתא שטח זה, ולכן לא ניתן להקים מבנה של מרפאה בשטח החום.

ישנה פסקה אשר גוף פרטי יכול לבנות מרפאה על שטח חום (מבנה ציבור) אך זה הוא אינו המקרה. לכן לצערי לא ניתן לתת היתר, אלא רק על פי התכליות המפורטות על פי התכנית. גם למבקש ולמתכנן ברור שהבקשה היא לא מבנה ציבור.

המלצתי לועדה היא לא לאשר את ההיתר המבוקש.

**הצעת החלטה:**

**פיני בדש:** אנו מקבלים חו"ד היועץ המשפטי ולא מאשרים את התכנית מאחר והשימוש המבוקש אינו נכלל בתכלית של מבנה זה.

**החלטות:**

השימוש המבוקש בבקשה להיתר למבנה זה אינו נכלל בתכליות התוכנית החלה על המגרש. לאחר דיון ובחינת התביעה וחוות הדעת של היועמ"ש הועדה אינה מאשרת, פה אחד, את הבקשה להיתר.

50052	תיק בניין:	5005209	מספר בקשה:	<b>סעיף 5:</b>
-------	------------	---------	------------	----------------

**מבקש:**

• הרשקוביץ אליהו ורלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: **אשל 52 עומר**

שטח מגרש: 524.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 235.80 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 45%

סוג הבניה: רגילה

תכנית: 21/100/02/14

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בגובה גדר קדמית לחזית רח' בנויה של 1.40 מ' במקום 1.10 מ' המותרים.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי הרשקוביץ הצטרף לדיון.  
אלי הרשקוביץ: מציג את בקשתו - הקלה בגובה גדר חזית.  
אלי הרשקוביץ עוזב את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלה המבוקשת.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 14000230      תיק בניין: 1400023      **סעיף 6:**

**מבקש:**

• בן אבו אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שושן 23 עומר

שטח מגרש: 596.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 417.20 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 232 מגרש: 731 יעוד: מגורים

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של 8.00% מעבר ל-30% המותרים והגדלת התכסית

- הקלה בקו בניין צדדים למבנה עיקרי 10% מ-3.50 מ' ל-3.15 מ'.

- הקלה בקו בניין אחורי וצדדי לבריכת שחייה 30% מ-2.00 מ' ל-1.40 מ'.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את הבקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 33003603      תיק בניין: 330036      **סעיף 7:**

**מבקש:**

• שמש מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ארז 36 עומר

גוש וחלקה: גוש: 38569 חלקה: 16 יעוד: לא מעודכן עדיין

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בגובה גדרות בנויות של 30 ס"מ מ-1.10 מ' עד 1.40 מ' כמפורט בתוכנית.

- הקלה בגובה סופי לגדרות קלות של 80 ס"מ מ-2.00 מ' עד 2.80 מ' כמפורט בתוכנית.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את הבקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 13700480      תיק בניין: 1370048      **סעיף 8:**

**מבקש:**

• **אמר יניב**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: צבעוני 48 עומר**

שטח מגרש: 610.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 427.00 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38580 חלקה: 147 מגרש: 892 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי % 10 מ 6.00 מ' ל 5.40 מ'.

- הקלה בקו בניין צדדי למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.

- הקלה בקו בניין אחורי וצדדי לבריכת שחייה % 30 מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.

- ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 9.30 מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את הבקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 13900020      תיק בניין: 1390002      **סעיף 9:**

**מבקש:**

• **דיג'ורנו לילך**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: פעמונית 2 עומר**

שטח מגרש: 652.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 456.40 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38580 חלקה: 85 מגרש: 841 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 2.66 מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית

- הקלה בקו בניין צדדי דרומי למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.

- הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה % 30 מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.

- הקלה בגובה מבנה סופי לגג שטוח מ 7.50 מ' ל 7.65 מ' כמוצע בתוכנית.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את הבקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.



**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 450074      תיק בניין: 450074      **סעיף: 10**

**מבקש:**

• כהן ליאור

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: תפוז 74 עומר**

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח בניה מותר: 451.50 מ"ר

שטח מגרש: 645.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 216 מגרש: 680 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה % 25 מ 2.00 מ' ל 1.50 מ'.
- הקלה בגובה מבנה סופי לגג שטוח ב 0.55 מ', מ 7.50 מ' ל 8.05 מ' כמוצע בתוכנית.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

ליאור כהן הצטרף לדיון.

אלי כהן: מציג את הבקשה.

ליאור כהן עוזב את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 14000170      תיק בניין: 14000170      **סעיף: 11**

**מבקש:**

• אלחייני מירי ושמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: שושן 17 עומר**

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח בניה מותר: 412.30 מ"ר

שטח מגרש: 589.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 229 מגרש: 728 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 1.51 מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית
- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי % 10 מ 6.00 מ' ל 5.40 מ'.
- הקלה בקווי בניין צידיים למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.
- הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה % 30 מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלחייני שמעון הצטרף לדיון

אלי כהן: מציג את עיקרי הבקשה.

אלחייני שמעון עוזב את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

תיק בניין: 470011

מספר בקשה: 4700113

**סעיף 12:**

**מבקש:**

• נתנאל עידן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגפן 11 עומר

גוש וחלקה: גוש: 38567 חלקה: 20 יעוד: לא מעודכן עדיין

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה מ 4.00 מ' ל 1.19 מ'.

- הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה מ 3.00 מ' ל 2.41 מ'.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדין:**

נטלי נתנאל הצטרפה לדיון.

אלי כהן: מצייג את הבקשה.

נטלי: אנו סוג שהורסים את מרבית המבנה ומגיעים ליסודות ולעמודים ומסירים את כלל המעטפה של האסבסט.

נטלי נתנאל עוזבת את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

תיק בניין: 460022

מספר בקשה: 4600223

**סעיף 13:**

**מבקש:**

• אמר אסף ואיטה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צאלה 22 עומר

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה מ 4.00 מ' ל 1.85 מ'.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדין:**

עו"ד קראוס: התושב קיבל צו הפסקת עבודה, זומן לחקירה, הוא לא בא ולא עשה כלום ודרך אגב עקר עצים, הוא פורע חוק והוא לא מתייחס לוועדה כלל, זהו מצב קיים וגמור.

הועדה צריכה לדון תכנונית. אני ממשיך במישור המשפטי בעיניין בניה ללא היתר.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**  
הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

50001 תיק בניין : מספר בקשה : 5000104 **סעיף: 14**

**מבקש:**

• ד"ר מ. שמלצר

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אשל 1 עומר**

שטח מגרש: 491.00 מ"ר שטח בניה מותר: 235.68 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 48%

גוש וחלקה: גוש: 38563 חלקה: 138 יעוד: מגורים

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה במיקום ממ"ד בקו בניין צדדי '0' ללא חתימת שכן גובל.

- שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים בשטח של 50 מ"ר.

פורסם והוגשה בקשה מהשכן לדחיית הדיון מכיוון שלטענתו הוא לא קיבל את הפרסום בזמן, על מנת שיוכל להכין את התיחסותו / התנגדותו לתוכנית המוצעת.

**מהלך הדיון:**

דרי שמלצר הצטרף לדיון.

**אלי כהן:** מצייג את הבקשה וכמו-כן, מצייג את מכתב השכן הגובל אשר קיבל את המכתב לבקשה רק לפני חמישה ימים קודם ולבקשתו ועל פי החוק צריכים לתת לו 14 ימים לגיבוש חו"ד.

**עו"ד קראוס:** האם ישנה כוונה לבצע שינוי תב"ע להסדרת המצב של השימוש חורג?

**ד"ר שמלצר:** אני לא יודע מה זה שינוי תב"ע המרפאה שהיא כרגע באופן זמני וכאשר אני אפרוש גם הפעילות שם תסתיים, אגב בעומר יש לא מעט מרפאות.

**אלי כהן:** אנו פועלים להסדרה מול המרפאות והקליניקות אשר בישוב.

**עו"ד קראוס:** האם פנית לשכן?

**ד"ר שמלצר:** פניתי אליו והודעתי לו שאני רוצה לבנות ממ"ד והוא לא התנגד כאשר באתי עם התכנית להחתיים אותו הוא אמר שהממ"ד חוסם לו את החלון של המטבח ושאני צריך להזיז אותו.

ד"ר שמלצר עוזב את הדיון.

**החלטה:** אנו מקבלים את בקשת השכן לדחיית הדיון, על השכן להציג את התנגדותו עד למועד הישיבה הבאה.

**החלטות:**

הועדה מקבלת, פה אחד, את בקשת השכן ודוחה את הדיון בבקשה לישיבה הבאה.

1220040 תיק בניין : מספר בקשה : 12200400 **סעיף: 15**

**מבקש:**

• קמחי זהבה וישי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: ציפורן 40 עומר**

שטח מגרש: 764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 534.80 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38577 חלקה: 79 מגרש: 160 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 1.00 (7.64 מ"ר) מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית

- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה 30% מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.  
פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את עיקרי בקשה.  
הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 14501090      תיק בניין: 1450109      **סעיף: 16**

**מבקש:**

• נבון נורית ומאיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תפוח 109 עומר

שטח מגרש: 600.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 420.00 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 78 מגרש: 762 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של 6.00% מעבר ל 30% המותרים והגדלת התכסית
  - הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי 10% מ 6.00 מ' ל 5.40 מ'.
  - הקלה בקו בניין צדדים למבנה עיקרי 10% מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.
  - הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה 30% מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.
  - הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה 30% מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את עיקרי בקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

מספר בקשה: 11100804      תיק בניין: 1580013      **סעיף: 17**

**מבקש:**

• אורין גלי ויובל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: 13 עומר

שטח מגרש: 508.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 228.60 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 45%

גוש וחלקה: גוש: 38564 חלקה: 101 יעוד: אזור מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של 4.00% מעבר ל 36% המותרים.
- תוספת שטח עיקרי של 1% מעבר ל 40% המותרים.
- הגדלת התכסית קרקע מ 36% ל 41%.
- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי 30% מ 4.00 מ' ל 2.80 מ' בקיר אטום ללא פתחים.
- הקלה בקו בניין צידי למבנה עיקרי 30% מ 3.00 מ' ל 2.10 מ' בקיר אטום ללא פתחים.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

חיה נתנאל ואורין יובל הצטרפו לדיון.  
אלי כהן: מציג את הבקשה.

חיה נתנאל ואורין יובל עוזבים את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

1450093	תיק בניין:	14500930	מספר בקשה:	<b>סעיף 18:</b>
---------	------------	----------	------------	-----------------

**מבקש:**

• כהן יוסי ומיטל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תפוח 93 עומר

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח מגרש: 600.00 מ"ר שטח בניה מותר: 420.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 70 מגרש: 754 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי עד 10% מ 6.00 מ' ל 5.50 מ'.

- הקלה בקו בניין צידי למבנה עיקרי עד 10% מ 3.50 מ' ל 3.26 מ'.

- הקלה בקו בניין צידי למבנה עיקרי עד 10% מ 3.50 מ' ל 3.37 מ'.

- הקלה בקו בניין אחורי וצידי לבריכת שחייה עד 30% מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.

- הקלה בגובה מבנה סופי לגג שטוח מ 7.50 מ' ל 7.64 מ' כמוצע בתוכנית.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את עיקרי בקשה.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

1450072	תיק בניין:	14500720	מספר בקשה:	<b>סעיף 19:</b>
---------	------------	----------	------------	-----------------

**מבקש:**

• בוהדנה דרור ורחלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תפוח 72 עומר

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח מגרש: 601.00 מ"ר שטח בניה מותר: 420.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 176 מגרש: 670 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- ניוו זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של 2.96% מעבר ל 30% המותרים והגדלת התכסית

- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי 10% מ 6.00 מ' ל 5.40 מ'.

- הקלה בקו בניין צידי דרומי למבנה עיקרי עד 10% מ 3.50 מ' ל 3.18 מ'.

- הקלה בקו בניין צידי צפוני למבנה עיקרי עד 10% מ 3.50 מ' ל 3.19 מ'.

- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה עד % 30 מ 2.00 מ' ל 1.46 מ'.
  - הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה עד % 20 מ 2.00 מ' ל 1.63 מ'.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

אלי כהן: מציג את עיקרי בקשה.  
הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

1470003	תיק בניין:	14700031	מספר בקשה:	<b>סעיף: 20</b>
---------	------------	----------	------------	-----------------

**מבקש:**

• בן שלמה רועי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לוטם 3 עומר

שטח מגרש: 630.00 מ"ר      שטח בניה מותר: 441.00 מ"ר      אחוזי בניה מותרים: 70%  
גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 10 מגרש: 541 יעוד: מגורים  
סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

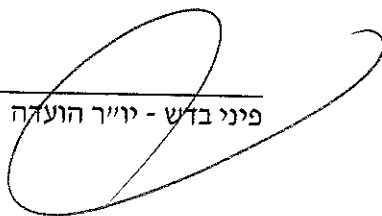
- ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 0.71 מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית
  - הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי % 5 מ 6.00 מ' ל 5.70 מ'.
  - הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה % 30 מ 2.00 מ' ל 1.40 מ'.
  - הקלה בגובה גדרות בנויות בין שכנים של בין 30 ס"מ עד 94 ס"מ מעבר ל 1.20 מ' המותרים.
- פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

**מהלך הדיון:**

לא מילא את התנאים לכניסה לסדר יום. יורד מסדר יום.

**החלטות:**

מאחר ולא הושלמו כל המסמכים לבקשת מהנדס הוועדה מוסרת הבקשה מסדר היום.

  
פיני בוז - יו"ר הועדה

  
אלי כהן - מהנדס הועדה