

אישור  
באישור המנהל

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה - מליאה**

ישיבה מספר: 20160004 ביום ג' תאריך 07/06/16 א' סיון, תשע"ו בשעה 20:30

**השתתפו:**

חברים:

- יו"ר הועדה המקומית

מר פיני בדש  
מר עדי אברהם  
גב' לוצאטו אתי  
גב' סימה כחלון  
מר ציון אלמלם  
מר אמיר אליעזר  
סגל:

- מהנדס המועצה

אדר' אלי כהן

- מזכיר הועדה

מר יוסי ברגל

**נעדרו**

חברים:

מר אלון תבור

סגל:

- היועץ המשפטי

עו"ד עמירם קראוס

**כמו כן נכחו בחלק מהדיון:**

- לסעיף 2 - המתכנתת צור נאוה והמבקשים משפחת אלמקייס.
- לסעיף 3 - מתכנן השלד חיים אלוש, יקיר צדיק ואסתר צדיק - המבקשים.
- לסעיף 4 - המתכנתת סופיה ברבי.
- לסעיף 5 - המבקש חגי דייג.
- לסעיף 6 - המבקשים יפרח הדס וקובי.
- לסעיף 8 - המבקש ירון כהן ומטעם המבקש יוסי כהן.

סעיף 1:

אישור פרוטוקול מס' 20160003 מיום 19/04/2016.

**החלטות**

הועדה מאשרת, פה אחד.

## רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
3	מרגנית 1 עומר	אלמקייס טליה ומשה		1	38558	80001	8000103	2
4	מרגנית 19 עומר	צדיק יקיר		1	38558	80019	800193	3
5	צבעוני 36 עומר	אהרון מולי וקובי	898	141	38580	1370036	13700360	4
5	צבעוני 26 עומר	דייג חגי ורינת	903	136	38580	1370026	13700260	5
6	סיגלית 16 עומר	יפרא הדס וקובי	709	187	38578	1410016	14100161	6
6	שושן 25 עומר	חופי דוד ומיטל	732	233	38578	1400025	14000250	7
7	תפוח 81 עומר	כהן ירון ואורטל	748	64	38578	1450081	14500810	8

**מבקש:**

אלמקייס טליה ומשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מרגנית 1 עומר

שטח מגרש: 930.00 מ"ר שטח בניה מותר: 418.50 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 45%

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

סוג הבניה:

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בנין אחורי לבריכת שחייה מ 4.00 מ' ל 1.49 מ'.

- הקלה בקו בנין צידי לבריכת שחייה מ 3.00 מ' ל 2.00 מ'.

- הקלה בגובה לגדר דרומית קלה עד ל 2.10 מ' מעבר ל 2.00 מ' המותרים כמוצע בתוכנית.

- הקלה בגובה לגדר מערבית בנויה של בין 1.10 מ' עד ל 1.54 מ' מעבר ל 1.10 מ' המותרים כמוצע בתוכנית.

- הקלה בגובה סופי לגדר מערבית קלה עד ל 2.54 מ' מעבר ל 2.00 מ' המותרים כמוצע בתוכנית.

- הקלה בגובה לגדר מזרחית בנויה של בין 1.10 מ' עד ל 1.49 מ' מעבר ל 1.10 מ' המותרים כמוצע בתוכנית.

- הקלה בגובה סופי לגדר מזרחית קלה עד ל 2.69 מ' מעבר ל 2.00 מ' המותרים כמוצע בתוכנית.

דיון חוזר

**מהלך הדיון:**

המתכננת צור נאוה ובני הזוג אלמקייס (המבקשים) הצטרפו לדיון.

נאוה: מציגה את הבקשה ומסבירה כי במגרש קיימים הפרשי גבהים (מלווה בסרטון הדמיה) ומפרטת את

אופן השימוש בפונקציות של המגרש והבית.

אלי: מפרט את מיקום הבית ביחס לרחוב ולשצ"פים הגובלים עם המגרש המדובר.

פיני: החלטנו בוועדה הקודמת על דיון חוזר, מדוע?

אלי: לא היה ברור מדוע המבקשים ביקשו להקלה לבריכה ואת החריגה בגובה הגדרות וכעת המתכננת

הסבירה לנו כי למעשה השימושים המבוקשים הם בעצם הסדרת מצב קיים.

נאוה: הסיבה להקלה בקו בנין לבריכה היא מכיוון ששימוש בבריכה הוא לזמן מועט של כ-4 חודשים בשנה

ויתרת השימוש בשאר הגינה ולא באזור הבריכה.

ציון: כיצד ניתן לבקש הקלה כזו בקו בנין לבריכה?

אלי: באזור הישן אין תקנון לבריכות שחיה בתקנות התכנון והבניה בניה במרווחים מאפשרים לבקש הקלה על

נאוה: הסיבה להקלה בגובה הגדרות היא שרציתי גדר בנויה של 30 ס"מ מעל גובה האדמה ומעליה גדר

קלה למניעת נפילה על פי חוק.

כל השטח שסביב הבריכה חייב להיות מינימום 1.80 מ' ולכן שם ישנה הגבהה בגובה הגדר.

אלי: מציג את סרטון ההדמיה בשנית ומסביר על גביו את ההקלה המבוקשת בגובה הגדרות.

משפחת אלמקייס והמתכננת עוזבים את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות פרט לבקשה להקלה בגובה הגדר לחזית רח' מרגנית בה

ישאר הגובה ע"פ התקנון.

הצבעה: פה אחד.

החלטות:

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות פרט לבקשה להקלה בגובה הגדר לחזית רח' מרגנית בה ישאר הגובה ע"פ התקנון.

**סעיף: 3**

מספר בקשה: 800193

תיק בנין: 80019

**מבקש:**

= צדיק יקיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: מרגנית 19 עומר**

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

סוג הבניה:

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחייה מ 3.00 מ' ל 1.50 מ'.

פורסם והוגשו התנגדויות הרצ"ב.

**מהלך הדיון:**

אלי: מקדים ומציג את הבקשה טרם כניסת המבקש. בקשה להיתר בבית דו משפחתי כאשר אחת המשפחות מו מתכנן השלד חיים אלוש והמבקש יקיר צדיק ואסתר צדיק מצטרפים לדיון.

אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.

השכן הצמוד השותף בבית הדו משפחתי, משפחת ילובסקי, אמור לחתום על הבקשה אך הסיבה העיקרית

דבריו הוא החשש ליציבות ביתו.

השכן השני הגובל, משפחת אניג'ר, מתנגדת להקלה בקו בנין בטענה קרבה יתרה לבית ולבריכה.

סימה: מהו השטח המותר לבניה?

אלי: הבית הוא משותף על שטח המגרש הכולל 1980 מ"ר, הזכויות המותרות במגרש הן על פי הטבלה

המוצגת על גבי התכנית ובה מתוארים אילו שטחים נוצלו עד היום, מה השטח המבוקש, מהם

אחוזי הבניה שנוצלו ומה אחוזי הבניה הקיימים בבקשה.

יקיר: אני מעוניין לבנות בית יפה וליפות את האזור כולו. ובפועל "אני תקוע" כבר שנים.

פיני: (פונה לחיים אלוש מתכנן השלד) כל החשש של השכנים המתנגדים זה שביתם יקרוס או יפגע.

חיים: אני לא רואה בעיה טכנית ולא בעיה הנדסית לפירוק המבנה, ביצענו בעבר דברים מסובכים בהרבה ולכן

אני לא רואה מניעה לבצע הליך שכזה.

מתכנן השלד חיים אלוש והמבקש יקיר צדיק ואסתר צדיק עוזבים את הדיון.

סימה: טרם הבנתי את עניין אחוזי הבניה.

פיני: במידה והתושב (ילובסקי) ירצה להוסיף למבנה את יתרת השטחים למעשה יצטרך אז (יקיר צדיק) לשלם

את היטל ההשבחה מכיון שהוא מבקש לבנות.

סימה: על פניו זה הוא בית גדול מאוד, כמה יחידות דיור מתקיימות בו.

אלי: בית אחד.

הצעת החלטה: המתנגדים הגישו בקשה לדחית הדיון מכיוון שנבצר מהם להגיע ולהציג את עמדתם, הועדה

דוחה את החלטתה לשיבה הבאה שבה המתנגדים יציגו את טיעוניהם.

הצבעה: פה אחד.

**החלטות:**

המתנגדים הגישו בקשה לדחית הדיון מכיוון שנבצר מהם להגיע ולהציג את עמדתם, הועדה דוחה את החלטתה לשיבה הבאה שבה המתנגדים יציגו את טיעוניהם.

**סעיף: 4** מספר בקשה: 13700360 תיק בנין: 1370036

**מבקש:**

• אהרון מולי וקובי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: צבעוני 36 עומר

שטח מגרש: 625.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 437.50 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38580 חלקה: 141 מגרש: 898 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי בקיר אטום ללא פתחים של 27.2% מ 6.00 מ' ל 4.37 מ'.

**מהלך הדיון:**

המתכננת סופיה ברבי הצטרפה לדיון.

אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.

סופיה: הסיבה להקלה היא שתכננו את כל הבית לחזית הרחוב מכיוון שהתושב לא רצה לפתוח פתחים לכיוון

הואדי שאיתו המגרש גובל.

המתכננת סופיה עוזבת את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

הצבעה: פה אחד.

**החלטות:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

**סעיף: 5** מספר בקשה: 13700260 תיק בנין: 1370026

**מבקש:**

• דייג חגי ורינת

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: צבעוני 26 עומר

שטח מגרש: 628.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 439.60 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 70%

גוש וחלקה: גוש: 38580 חלקה: 136 מגרש: 903 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מהות הבקשה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקווי בניין צידיים למבנה עיקרי 10% מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.

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

- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של 5.71% מעבר ל 30% המותרים והגדלת התכסית

**מהלך הדיון:**

הגב' אתי לוצאטו הצטרפה לדיון.  
 המבקש חגי דייג הצטרף לדיון.  
 אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.  
 המבקש חגי דייג עוזב את הדיון.  
 הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.  
 הצבעה: פה אחד.

**ה ח ל ט ו ת:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

תיק בנין: 1410016

מספר בקשה: 14100161

**סעיף: 6**

**מבקש:**

= יפרח הדס וקובי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: סיגלית 16 עומר

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח בניה מותר: 430.50 מ"ר

שטח מגרש: 615.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 187 מגרש: 709 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:

- הקלה בקו בנין צידי דרומי למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.

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

- ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 2.55 מעבר ל% 30 המותרים והגדלת התכסית

**מ ה ל ר ה ד י ו ן:**

המבקשים יפרח הדס וקובי הצטרף לדיון.

אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.

המבקשים יפרח הדס וקובי עוזבים את הדיון.

הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.

הצבעה: פה אחד.

**ה ח ל ט ו ת:**

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

תיק בנין: 1400025

מספר בקשה: 14000250

**סעיף: 7**

**מבקש:**

= חופי דוד ומיטל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שושן 25 עומר

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח בניה מותר: 427.00 מ"ר

שטח מגרש: 610.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 233 מגרש: 732 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:  
 - הקלה בקו בניין צידי למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.  
 - ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 2.20 מעבר ל % 30 המותרים והגדלת התכסית

### מהלך הדיון:

אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.  
 הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.  
 הצבעה: פה אחד.

### החלטות:

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

תיק בנין: 1450081

מספר בקשה: 14500810

סעיף: 8

### מבקש:

כהן ירון ואורטל

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

כתובת הבנין: תפוח 81 עומר

אחוזי בניה מותרים: 70%

שטח בניה מותר: 419.30 מ"ר

שטח מגרש: 599.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 38578 חלקה: 64 מגרש: 748 יעוד: מגורים

סוג הבניה: רגילה

### מהות הבקשה:

בקשה לאשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגין:  
 - ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע של % 6.65 מעבר ל % 30 המותרים והגדלת התכסית  
 - הקלה בקווי בניין צידיים למבנה עיקרי % 10 מ 3.50 מ' ל 3.15 מ'.  
 - הקלה בקו בניין אחורי למבנה עיקרי % 10 מ 6.00 מ' ל 5.40 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'.

### מהלך הדיון:

המבקשים ירון ויוסי כהן הצטרפו לדיון.  
 אלי: מציג בפני הועדה את הבקשה.  
 המבקשים ירון ויוסי כהן עוזבים את הדיון.  
 הצעת החלטה: לאשר את ההקלות המבוקשות.  
 הצבעה: פה אחד.

### החלטות:

הועדה מאשרת, פה אחד, את ההקלות המבוקשות.

פיני בדש - יו"ר הועדה

אלי כהן - מהנדס הועדה