

המועצה המקומית עומר



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

15 דצמבר 2011
י"ט כסלו תשע"ב
סימוכין : 9923

פרוטוקול

מישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה עומר מס' 5/2011

שהתקיימה בעומר ביום ד' - 13/12/2011 בשעה 20:30

בהשתתפות: פיני בדש, יו"ר.
לוצאטו אתי, חברה.
אליעזר אמיר, חבר.
סימה כחלון, חברה.
עדי אברהם, חבר.

נעדרו: עידו ליליאן, חבר.
רות לוי, חברה.

בנוכחות: אדרי אלי כהן, מהנדס המועצה.
יוסי ברגל, מ.מ. מזכירת הועדה.
עו"ד עמירם קראוס, יועץ משפטי.

פן נכחו (בחלק מהדיון): המבקשים, חן אביבה ועובדיה, לסעיף מס' 3.
המבקשים, משפחת סזנה, לסעיף מס' 4.
מטעם המבקש, בובליל יניב, לסעיף מס' 5.

1. (1967) **הנושא:** בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:
הקלה בקו בניין לבריכת שחיה לא מקורה בפניה הצפון מזרחית 1.65 מ' במקום 2.0 מ'
המותרים. מצב קיים.
פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

כתובת: חבצלת 18

המבקשים: יפרח קרן ושמואל

אלי כהן: מציג את עיקרי הדברים: הקלה בקו בנין לבריכת השחיה ל- 1.65 מ' במקום 2.0 מ'.
סימה כחלון: האם זה לא נחשב סטייה עבורנו.
אלי כהן: זוהי במסגרת ההקלות המותרות.
הצעת החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.
הצבעה: בעד - פה אחד
החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

מוקד חירום	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



הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. הקלה באחוזי בניה בשטח עיקרי של 5.97% מעבר ל- 40% המותרים.

2. הקלה בקו בנין צידי של 13 ס"מ מ- 3.0 המותרים ל- 2.87 מ'.

מצב קיים. פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

כתובת: שקד 28

המבקשים: ביטנר שמואל.

הקלה בשטח בניה עיקרי תוספת 6% מעבר ל- 40% המותרים, הקלה בקו בנין צידי 2.87 מ' במקום 3.0 מ'.

אלי כהן:

למה הנ"ל מבקש את ההקלות?

סימה כחלון:

התושב טען כי כך קנה את המבנה בשנות ה-80. בזמן העברת זכויות נמצאו החריגות.

אלי כהן:

למען הסדר הטוב ברצוני לציין כי בוצעה העברת בעלות והנ"ל הפקיד ערבות לטובת העברת זכויות עד להסדרת הנושא.

עו"ד קראוס:

הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

הצעת החלטה:

בעד - פה אחד

הצבעה:

הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

החלטה:

הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

3. (2523)

1. הגדלת תכסית בק. קרקע וניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע ב- 7.05% מעבר

ל- 30% המותרים.

2. הקלה בגובה גדר בנויה בחזית דרומית של 30 ס"מ מעבר ל- 1.20 מ' המותרים.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

כתובת: ברקן 2

המבקשים: חן אביבה ועובדיה.

מצטרפים לחלק מהדיון המבקשים - חן אביבה ועובדיה

הקלות המבוקשות ניוד שטחים מקומה א' לקרקע והגבהת הגדר לחזית רחוב דגנית.

אלי כהן:

מה משמעות ניוד שטח של 7%?

סימה כחלון:

בניה בקומת הקרקע במקום בקומה א'.

אלי כהן:

מדוע צריך להגביה את הגדר?

פיני בדש:

ע"פ התשריט יש הבדלי גובה בין פינות המגרש של כ- 1.0 מ'. ניתן להסתפק בגובה המותר ללא בקשת חריגה.

אלי כהן:

אני לא מבינה למה המתכננת תכננה את הגדר בגובה, אני מוותרת לא אגביה מעבר למותר.

חן אביבה:

המבקשים למעשה חזרו בהם מהבקשה להקלה בגובה הגדר ונותרו רק עם הבקשה להקלה בתכסית. אני מציע להקפיד בעת הבניה שהמבנה יהיה בקווי בנין בגלל הגדלת התכסית והצמדות לקו בנין.

עו"ד קראוס:

מודים לחן אביבה ועובדיה העוזבים את הדיון.

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

המועצה המקומית עומר



הצעת החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה בהגדלת התכסית וניוד השטחים.
הצבעה: בעד - פה אחד
החלטה: הועדה מאשרת את ההקלה המבוקשת.

4. (77) הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. הקלה בקו בנין אחורי לטובת בריכת שחיה מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.00 מ'.

2. הקלה בקו בנין צידי לטובת בריכת שחיה מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.00 מ'.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

כתובת: חצב 9

המבקשים: סזנה רונית ורפי.

מצטרפים לחלק מהדיון המבקשים - משפחת סזנה

אלי כהן: בקשה להקלה לקוי בנין לבריכה.

מודים למשפחת סזנה העוזבים את הדיון.

הצעת החלטה: הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

הצבעה: בעד - פה אחד

החלטה: הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

5. (2517) הנושא: בקשה לאשר הקלה, בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע של 7.58% והגדלת תכסית.

2. הקלה בקוי בנין צידיים של 10% מ- 3.50 מ' ל- 3.15 מ'.

3. הקלה בקו בנין אחורי של מבנה עיקרי 3.33% מ- 6.00 מ' ל- 5.80 מ'.

4. הקלה בקו בנין אחורי של בריכת שחיה 30% מ- 2.00 מ' ל- 1.40 מ'.

פורסם ולא הוגשו התנגדויות, מצ"ב מכתב הנמקה.

כתובת: צבעוני 12

המבקשים: בובליל אופיר.

מצטרפים לחלק מהדיון מטעם המבקש - בובליל יניב

אלי כהן: בקשה להקלה בניוד שטחים מקומה א' לקרקע בקווי בנין למבנה ולבריכה.

מודים לבובליל יניב העוזב את הדיון.

סימה כחלון: האם זה גורם להיטל השבחה?

אלי כהן: כן, כל הקלה או שינוי תב"ע גוררת אחריה היטל השבחה.

הצעת החלטה: הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

הצבעה: בעד - פה אחד

החלטה: הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

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



6. (1045/מק/14) הנושא: שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. שינוי קו בנין לבריכת שחיה ל- 1.50 מ'. מצב קיים.
2. שינוי קו בנין לפרגולה ל- 1.60 מ'. מצב קיים.
3. שינוי קו בנין למבנה עיקרי ל- 3.0 מ'.

כתובת: אקליפטוס 153

המבקשים: כהן קלריס ושמואל.

אלי כהן: בקשה לשינוי תב"ע להסדרת מצב קיים בקווי בנין לבריכה, בקווי בנין לפרגולה ובקו בנין למדרגות הצמודות למבנה.

עו"ד קראוס: קווי בנין לבריכות שחיה הינו 2 מ', בהקלה ניתן לקבל עד 1.60 מ' והני"ל מבקש 1.50 מ'.

הצעת החלטה:

הועדה מחליטה להפקיד התכנית.

הצבעה: בעד - פה אחד

החלטה: הועדה מחליטה להפקיד את התכנית.

7. (1044/מק/14) הנושא: שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. שינוי קו בנין לבריכת שחיה 1.0 מ' מגבול מגרש קדמי.
2. שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ- 5.0 מ' ל- 4.80 מ' לעיצוב אדריכלי.

כתובת: נורית 76

המבקשים: כהן ענר

אלי כהן: בקשה לשינוי תב"ע קווי בנין לבריכת שחיה ולקווי בנין נקודתי למבנה.

הצעת החלטה: הועדה מחליטה להפקיד התכנית.

הצבעה: בעד - פה אחד

החלטה: הועדה מחליטה להפקיד את התכנית.

9. ממ"דים גני עומר - דיון לגבי הנחיות בניה לתוספת ממ"ד בגני עומר.

עדי אברהם: מדוע אנו צריכים שוב לדון בנושא הנ"ל?

אלי כהן: אחרי כל נפילת גרדים לכיוון ישנה התעוררות ובקשות מצד התושבים לבנות ממ"דים.

פיני בדש: צריך לקבל החלטה לנושא המסגרת התכנונית כשאנו רואים את כלל התמונה מבחינת ניראות כללית וכו'.

עו"ד קראוס: אנו גוף שיוודע וצריך לדון במה שמוגש לו ולא כל אחד יבקש שנקיים דיון כללי. המבקשים

צריכים להגיש בקשה ואז אפשר יהיה לדון בה.

פיני בדש: ההחלטה מצד גני עומר צריכה להיות אחידה. האם ממ"ד הינו תוספת אחוזי בניה?

אלי כהן: לא, אין צורך, זו דרישה של פיקוד העורף.

עו"ד קראוס: האם יש דרישה ספציפית של רשות מוסמכת לממ"דים בגני עומר?

אלי כהן: לא, אבל המדיניות שלהם הינה להוסיף מרחבים מוגנים ככל האפשר. בנוסף לכך הוא יכול

וצריך לקבל החלטה לגני עומר מה המקסימום השטח המותר לתוספת.

עו"ד קראוס: מדוע מיגון חדר אינו מספק?

אלי כהן: הוא מספיק אבל מקטין את החדר ב- 10 ס"מ מכל קיר וגם בגובה.

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

המועצה המקומית עומר



אם יגישו 200 ממ"דים זה מכער את הניראות.

סימה כחלון:

האם זה כרוך בהיתר?

אתי לוצאטו:

בוודאי.

אלי כהן:

הועדה תדון לכל בקשה לגופה לכשתוגש ותחליט לגופו של עניין.

סיכום:

אתי לוצאטו עוזבת את הדיון

8. (14/מק/1046) הנושא: שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בגין:

1. שינוי גובה מבנה מ- 12 מ' ל- 16 מ'.

2. הוספת קומה מעל הקרקע וביטול קומה מתחת לקרקע.

3. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סה"כ השטח

הכולל המותר לבניה בתכנית.

4. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט.

כתובת: הגת 9

המבקשים: לוצאטו אסתר וכפיר

מציג את הבקשה לשינוי תב"ע להוספת קומה, הגבהת המבנה וניוד שטחי השרות מהמרתף לקומות העליונות. כמו-כן, קוי בנין לחדר שומר ומבנה השנאים.

אלי כהן:

איפה הכבישים והכיוונים?

עדי אברהם:

מציג את מיקום המגרשים.

אלי כהן:

הם רוצים את החדר השנאים על קו הרחוב. מדוע לא לצרף אל המבנה?

עדי אברהם:

חברת חשמל דורשת גישה לחדר מבחוץ בהיתר המקורי הם ביקשו את החדר השנאים בפינה הצפונית של המגרש והם רוצים לשנותו.

אלי כהן:

מדוע הם צריכים את אישורנו לניוד מיקום החדר השנאים בתב"ע ניתן למקס על קו -0.

עו"ד קראוס:

הוא קיבל את זה בהיתר בפינה הצפונית והם רוצים לשנות את המיקום. אין צורך בשינוי קוי בנין עבור חדר שנאים.

אלי כהן:

זה יכול להיות בסמכות רשות רישוי אין צורך בסימון בתב"ע.

עו"ד קראוס:

אם זה יהיה בפינה המקורית זה יוכל לשמש גם את המבנה הסמוך.

פיני בדש:

האם כאשר הם מבקשים לנייד שטחי שרות מקומת המרתף כלפי מעלה, במה זה אומר?

עדי אברהם:

זה ישמש לשטח שרות מחסנים וכו' בקומות העליונות.

אלי כהן:

הועדה מחליטה להפקיד התכנית ללא השינויים בקווי הבנין לחדר השנאים מכיון שאין צורך

הצעת החלטה:

בכך.

בעד - פה אחד.

הצבעה:

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית.

החלטה:

רשם: יוסי ברגל - מ.מ. מזכירת הועדה.

אושר:

תאריך 15/12/2011

פיני בדש, יו"ר הועדה

אלי כהן, מהנדס הועדה

מוקד חירום
6291100-6291111

ספורט
6291177

תרבות
6291180

בנין העיר
6291141

הנדסה
6291144

חינוך
6291166

גזברות
6291151

גביה
6291155

מזכירות
6291122

לשכת ר. המועצה
6291133