

פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2014006 ביום ב' תאריך 30/06/14 ב' תמוז, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

דויד פרל	- יו"ר
משה סוויל - סיו"ר	- תקוע
עמיחי גורדין	- אלון שבות
סנובל יונתן	- אלון שבות
יהודה ימיני	- אלעזר
אמציה הר שושנים	- בת עין
רון מזרחי	- הר גילה
שלו שמעיה	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
פינטו תמר	- נוקדים
אלון אסף	- קדר

סגל:

רועי ולר	- מנכ"ל
ענבר לוין	- גזבר
יצחק רוזנברג	- מהנדס
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה

נעדרו

חברים:

וייס אברהם	- כרמי צור
סומך אפרים	- כפר עציון
אורי בנק	- נווה דניאל
אלי רוזנברג	- מיצד
גדעון שינדלר	- ראש צורים

סגל:

רון נדבורני	- אדריכל המועצה
-------------	-----------------

1. הר גילה – שינוי תב"ע נקודתי ס' 401/3/1 לדירה מס' 15/2 (סהר תקוה ודניאל).

~~~~~

שינוי נקודתי לדירה בבית טורי בהוראות מס' הקומות, הגובה המירבי והשטח המירבי. התכנית חוזרת לדיון לאחר שנדחתה בדיון קודם וועדת ערר במנהל האזרחי דרשה להביא לדיון שוב וללוות את ההחלטה בנימוקים תכנוניים.

דיון : השתתפו: תקווה סהר, רועי סהר, עדנה פריש, עו"ד דניאל קרמר,

~~~ יאיר בן ארי.

אציק: הציג את התנהלות הבנייה, והמשכה תוך הפרת צווים ההליך המשפטי, הגשת התב"ע לדיון בועדה המקומית, דחיות הבקשה לאישור התב"ע בגלל סרוב

להכשיר עבירות בניה בדרך זאת, הערר והחלטת ועדת משנה להתנגדויות בערר להחזיר את התב"ע לדיון בועדה המקומית על מנת שזו תדון רק בהיבטים התכנוניים של התב"ע "כאילו" לא היו עבירות בניה. עתה, הועדה תקיים דיון. תגבש את עמדתה התכנונית ותביא את עמדתה בפני ועדת משנה להתיישבות של מועצת תכנון עליונה אליה תובא התב"ע לדיון, אם ירצו בכך, המבקשים.

עו"ד קרמר: בכל מקום של בנייה לא חוקית, גם לאחר שעבריון בנייה הורשע ונענש, ~~~~~ בית המשפט וועדות התכנון מאפשרים את הסדרת היתר הבניה בדיעבד באמצעות תיקון הוראות בתב"ע.

לגבי ההצדקה התכנונית, מדובר בחריגות בנייה מזעריות עם השפעה מועטה אם בכלל, ויש לדון בהקשר הישוב הר גילה, בו בוצעו עבירות בניה משמעותיות יותר שחלקם אף הוסדר בהיתר בנייה ואילולי תלונת שכן יתכן שאף מקרה זה לא היה מטופל ע"י המועצה. לבית המשפט הוגש כתב אישום על חריגה בגובה גדולה בהרבה, שהצטמצמה בעקבות מדידה עליה החליט בית המשפט. לכן יש גם הצדקה תכנונית לאשר את התב"ע.

עמיחי: מאד קשה למצוא הצדקה תכנונית לשינוי בדירה אחת בתוך בניין טורי שלא ~~~~~ במסגרת שינוי גורף דומה לבניין או לשכונה כולה.

רונן: הדיון צריך להתמקד לגופה של התכנית ורק לדירה עצמה ללא קשר למקרים ~~~ דומים בהר גילה. מקריא מתוך החלטת ועדת הערר את פסיקת בית במשפט העליון שאף קובע שיש לדון לבקשה לגופה רק בהיבט התכנוני שלה. אמנם הישוב התנגד לאישור התב"ע אבל לא נימק.

אמציה: אנחנו גוף תכנוני שגם ממונה על אכיפת החוק ועלינו להעביר בהחלטה מסר ~~~~~ מרתיע לעברייני בנייה, שלא יצא חוטא נשכר.

דויד: לכל שינוי בתב"ע שיאושר, תהיה השפעה על מקרים דומים נוספים, על הישוב כולו וישובים נוספים. שיטה של מתן האפשרות להסדיר עבריינות עלולה להביא לצפיפות יתר ולבניה בלתי מרוסנת שתפגע באיכות החיים, אסור לנו לאפשר פירצה בגדר, דרכה יעברו רבים.

רועי: ההורים שלי היו בכלל בחו"ל ואני ביוזמתי הזמנתי קבלן שיפרק את הגג לפתור ~~~ בעיות איטום.

מיד עטו על הבית הפקחים שדרשו לעצור את הבנייה וכל זה בגלל "אוהב ישראל זה" (מצביע על יאיר בן ארי). מיד פנה האדריכל שלו למועצה, שם אמרה לו אמיליה שיוכל לקבל הקלה של 5% מהמועצה ו 10% מבית אל, ולפי זה הגיש תכניות חדשות שלא נדונו בגלל תלונת השכן.

שמעיה: יש נימוקים תכנוניים כבדים לא לאשר התכנית בהיותה פורצת כללים ~~~~~ תכנוניים, שנקבעו מלכתחילה.

תמר: סהר עבר עבירות בניה ביודעין מלכתחילה. משיחות שלי איתו עוד בעת הבניה ~~~~ התרשמתי שהתכוון לממש את כוונתו לבנות ללא קבלת היתר, לאחר שהתחיל בבנייה, נעשו נסיונות להפסיקו בצווים והוא בחר להמשיך בבנייה ופנה לדרך של תיקון תב"ע רק לאחר שהואשם בבית המשפט בעבירות בנייה ובהפרת כמה צווים, ובית המשפט נתן ארכה ואיפשר לו להסדיר.

יאיר: מבקש להגיב ולהביע את התנגדותו כשכן לאישור התכנית שפוגעת בו באופן ישיר ~~~~ לאחר שלא הצליח למנוע גם את הפגיעה לכל אורך הדרך ומבקש לפחות למנוע את הנסיון הזה.

אודי: אנחנו מחוייבים להאזין לתושב שרואה עצמו נפגע בבניה לא חוקית ולתת לו ~~~~ סיוע, אם לא נעשה זאת לא נוכל עוד להענות לכל בקשות נוספות של תושבים לקבל באמצעותנו את ההגנה וסיוע החוק.

איציק: תם הדיון בו נבחנה התכנית גם במבחן "המגרש הריק". ~~~~ במתחמי התכנון השונים בישוב נקבעו הוראות שונות לכל מתחם בהתאם לאופיו. למרות שמידת השינויים אינה גדולה, קשה להצדיק בשיקולים תכנוניים אמות המידה מיוחדות לדירה בודדת במתחים של בניה טורית אחידה.

* - דויד פרל השתתף רק בדיון אך עקב רצח הנערים יצא ולא השתתף בהצבעה.

סיכום: הנוכחים נחלקו גם בדעותיהם וגם באופן התייחסות ההחלטה למרכיבים ~~~~ השונים של השינויים המתבקשים בתכנית. יש הסכמה שתוספת השטח מזערית ועליה אין מחלוקת, שניתן לאשרה. להצבעה הובאו 2 מרכיבים: השינוי בגובה המירבי ל- 8.51 מ'. האפשרות לבנות עלית גג בנוסף לשתי קומות.

לשינוי בגובה המירבי הצביעו 3 בעד

4 נגד

3 נמנעו

לשינוי בהוספת עליית גג הצביעו 0 בעד

9 נגד

1 נמנע

החלטה: 1. הועדה אינה מתנגדת שיאושרו השינויים המציעים את הגדלת מגבלות ~~~~ השטח המירבי המותר לבנייה, ושטח התכסית.
2. ברוב דעות, הועדה אינה ממליצה בפני מועצת תכנון עליונה לאשר את השינויים בגובה ובהוספת עליית הגג.

2. נווה דניאל מוסדות חינוך – תב"ע מס' 402/6

~~~~~

קביעת יעודי קרקע למבני ציבור ומוסדות חינוך על שטח חקלאי בגודל כ-80 דונם בכניסה לנווה דניאל.

**החלטה:** להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית בכפוף להערות מהנדס הועדה,

~~~~~ לתאום התכנון עם ועד הישוב, והשלמת אישורי הקמ"טים.

3. נווה דניאל – נספח בינוי מס' 1/13 בתחום לתב"ע מאושרת מס' 402/2/1, למתחם מגרשים מס' 211-215 שכונת נחל המעינות.

~~~~~  
הנספח בינוי למתחם משה"ב בשכונת נחל מעלות מציג קוי בניין חדשים וחלוקת זכויות בנייה לדירות, והוראות בנייה ופיתוח. בדיון עלתה חובת התאמת נספח הבינוי ליעוד הקרקע ולהוראות התב"ע.

החלטה: לאשר את נספח הבינוי, רק לאחר וידוא מעל לכל ספק של התאמתו להוראות  
~~~~~ התב"ע 402/1 ותב"ע 402/2/1 באזור המתחם לאחר שתוצג תכנית תנועה  
וחנייה מאושרת ע"י רשות מוסמכת ותואמת את הוראות התב"ע.

4. נווה דניאל – תב"ע נקודתית מס' 402/2/2/2 למגרש 69, (משה צוקרמן)

~~~~~ שינוי לקו בניין אחורי בהסכמת שכנים

החלטה: להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית.

~~~~~ 5. נווה דניאל – תב"ע 402/2/2/3 למגרש 50 (אוספנסקי גילה)

~~~~~ שינוי לקו בנין אחורי בהסכמת שכנים במגרש 99 עבור בניית חצר תלויה.

החלטה: להמליץ בפני מת"ע לאשר את התכנית.

6. תקוע – תב"ע מס' 412/4/3 - תב"ע תקנונית לכלל הישוב.

~~~~~ שינוי בהוראות שונות לאזור מגורים א' בתחום תכניות 412/4/1 ו- 412/4/2

החלטה: להמליץ בפני מת"ע על מתן תוקף לתכנית שסיימה את תקופת ההפקדה,
~~~~~ שהסתיימה ב- 3/6/2014 ללא התנגדויות.

7. תקוע – איחוד וחלוקה למגרשים 229, 230

~~~~~ איחוד וחלוקת מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.

החלטה: לאשר את התכנית.

~~~~~ 8. הר גילה – נספח בינוי למגרש מס' 700 בתב"ע מאושרת מס' 401/2/1

~~~~~ תכנית בינוי למגרש 700, מציגה הצעת תכנון למתחם ספורט ופנאי.

החלטה: לאשר את התכנית לאחר השלמת הוראות לאחר השגת אישור המפע"ת

~~~~~ לתכנית תנועה וחניה והשלמת יעוץ נגישות.

9. כרמי צור – נספח בינוי לבתי דירות במתחם משב"ש המציע שינויים בקווי בנין  
~~~~~ לדרך שירות, בתחום תכנית 416/2 למגרשים 301/308 חלוקת זכויות  
לדירות וקביעת הוראות לבניה ופיתוח

החלטה: לאשר את התכנית, בכפוף להצגת הסכמת הדיירים בבתיים המשותפים.
~~~~~

10. כפר אלדד - תכנית מפורטת מס' 411/6/1/2

~~~~~

שינוי מקומי של תב"ע 411/6/1 לארבע מגרשי מגורים באזור א', כתכנית
מצומצמת מתכנית מס' 411/1/3 שאושרה בדיון קודם.

החלטה: להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה לאשר את התכנית, לאחר הצגת פיצוי
~~~~~ בשטח שצ"פ, לאחר צמצום השצ"פ, ע"י הוספת שצפ"פ בסמוך
בשכונה החדשה.

דויד פרל - יו"ר

תאריך

רשם: איציק רוזנברג