

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה
ישיבה מספר: 20180018 ביום שני תאריך 04/06/18 כ"א סיון, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

יוסי אברהמי	- יו"ר הוועדה
אלי בן חמו	- חבר הוועדה
אילנה דרור	- חברת הוועדה
אמיר רחמני	- חבר הוועדה
וינברגר טדי	- חבר הוועדה
יריב כהן	- חבר הוועדה
יוסי מועלם	- חבר הוועדה
שלמה בריזל	- חבר הוועדה
נחום גליס	- חבר הוועדה
זאדה נחשון	- חבר וועדה
סגל:	
אדר' אריה פאר	- מהנדס המועצה
סוניה קאופמן	- מזכירת הוועדה
עו"ד אלי כץ	- התובע של המועצה
מוזמנים:	
אדר' נטליה אברבוך	- מנהלת לשכת התכנון

מס' דף: 2:

תאריך: 05/12/2018

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20180018

בתאריך: 04/06/18

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180043	00/00/00				פרי הארץ למסחר ופיתוח בע"מ	אתרוג 45/70 גבעת זאב	3
2	20180047	00/00/00			655	סנוף גבי וסנהרה	גיא 24/3 גבעת זאב	5
3	20180048	00/00/00			301	מזרחי נחום	קדרון 14/1 גבעת זאב	6
4	20180055	00/00/00				כהן לילי	מחנה גבעון 3/1 גבעת זאב	7
5	20180056	00/00/00			460/1	זוסמן בוריס	קרית יערים 61 גבעת זאב	8
6	20180044	00/00/00			14	כהן דקל ומיה	לולב 9 גבעת זאב	9
7	20180045	00/00/00			46	בנימין נחי ומאיה	עמק איילון 24 גבעת זאב	10
8	20180046	00/00/00			170	יעקוביאן אורי	שבט בנימין 18/1 גבעת זאב	11
9	20180029	00/00/00			168	וויס אליהו	היעל 19/3 גבעת זאב	12
10	20180059	00/00/00			656/3	שמנולביץ שחר	גיא 26 3 גבעת זאב	13

מספר בקשה: 20180043	תיק בניין: 75004570
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

♦ **פרי הארץ למסחר ופיתוח בע"מ**

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אתרוג 45/70 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

שכונה: מורשת בנימין ב'

תאור בקשה

ת.ב.ע. שינוי תכנית מפורטת

ת א ו ר ה ב ק ש ה

תכנית מפורטת 220/4/5/7 הופקדה בתאריך 7/2/18. במהלך ההפקדה התקבלו התנגדויות לתכנית ונציג המתנגדים הוזמן לדיון בוועדה.

♦ **נעמתי גואל** הגיא 30/1 גבעת זאב

דיון בוועדה

סוניה: חברת פרי הארץ הגישה תכנית מפורטת לשינוי תכנית קיימת ברח' האתרוג. שינוי יעודי קרקע ותוספת יח"ד בחלקו התחתון של הרחוב והסדרת מצב קיים ותוספת יח"ד בחלקו העליון. התכנית הופקדה ובמהלך ההפקדה התקבלו התנגדויות. המתנגדים הוזמנו לדיון בוועדה.

גואל נעמתי: אני תושב וותיק, הגעתי לגבעת זאב מירושלים ליהנות מאיכות חיים בישוב שקט ורגוע והכל השתנה. אני מייצג עשרות תושבים. קהילת פרי הארץ השתלטה על שטח ירוק, שלא נועד לבית הכנסת ואולם אירועים, אלא נועד לטובת הציבור כשטח ציבורי פתוח. במקום קיימת הפרעה לציבור, רעש, זוהמה על ידי שירותים שלא מחוברים למערכת ביוב, אלא ישירות לוואדי. שינוי תב"ע לא יכול להיות בבת אחת לחלק העליון וחלק התחתון של הכביש.

מירי שם טוב: המבנה שנבנה בשטח ירוק ובמדרכה מהווה מפגע בטיחותי תברואתי וחזותי. בזמן של אירועים שונים מגיעים עשרות אנשים שגרים מחוץ לישוב וחוסמים את הרחוב. נוצרים רעשים, לכלוך וסבל רב לתושבים.

שלמה בריזל: המבנה גורם לחסידות להתכנס בתוך המבנה ולא לצאת החוצה.

יוסי: הוועדה דנה בנושא תכנוני בלבד. מבקש לדחות את ההתנגדויות בכפוף להנחיות של מח' הנדסה לגבי מבנה ציבור במגרש 102.

אריה: יש מספר דרישות לבניית המבנה במגרש 102 והם רשומים בתקנון, כמו העתקת קו מתח גבוה על פי דרישות חברת חשמל, יצירת מעבר להולכי רגל של 3 מ' במדרכה, התאמת חומרי בניה.

החלטה: הוועדה דוחה את ההתנגדויות.

דרישות מח' הנדסה: יש לרשום בתקנון הנחיות מפורטות לבניית המבנה במגרש 102. אילנה דרור נעדרה מהדיון כי הייתה חתומה על ההתנגדויות, אך בהמשך ביקשה להסיר את התנגדותה. אמיר רחמני הצביע נגד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
להמליץ למת"ע לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בשינויים הבאים:

- יש לרשום בתקנון הנחיות מפורטות לבניית המבנה במגרש 102.

מספר בקשה: 20180047	תיק בניין: 15002403
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

• סנוף גבי וסנהרה

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: גיא 24/3 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 655 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 220/1/1

תאור בקשה

מגורים צמודי הסדרי תנוע לבית ספר

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש צו מינהלי להריסת מדרגות אשר נבנו בחזית קדמית של קוטג' ברח' הגיא 24 ומהוות כניסה נפרדת לעלית גג וחלוקה לשתי יח"ד, כולל הפיכת חלון לדלת. משפ' סנוף הוזמנה לשימוע בוועדה.

דיון בוועדה

עו"ד אלי כץ: נתן סקירה נוספת לגבי צווי הריסה מינהליים.

יוסי: מעולם לא הוצא צו הריסה בתקופתי אבל המצב של עבירות בנייה החמיר והחלטנו להביא לדיון בוועדה צווי הריסה מנהליים.

סוניה: משפחת סנוף בנו מדרגות חיצוניות בחזית קדמית כדי לאפשר כניסה נפרדת לעלית גג.

גבי סנוף: יש לנו בת נשואה שגרה בשכירות, התחייבתי לשלם חצי משכר דירה ולא יכול לעמוד בזה. בן שלנו חולה בסרטן ואיבדנו עבודה. אנחנו רוצים שהבת תגור בעליית גג ובנינו מדרגות חיצוניות לפרטיות. לא ידענו שצריך לקבל היתר בנייה.

יוסי: אני רוצה לאפשר להם הריסה עצמית ולמצוא פתרון אחר לפרטיות תוך 90 יום. ואם המדרגות לא ייהרסו, הנושא יעלה לדיון נוסף להריסה מינהלית.

החלטת הוועדה

הוועדה מאפשרת הריסה עצמית תוך 90 יום מיום קבלת ההחלטה.

במקביל ייבדק פתרון לפרטיות בתוך הבית

אם לא ייהרסו המדרגות תוך 90 יום, הנושא יעלה לדיון נוסף לצו הריסה מינהלי.

מספר בקשה: 20180048	תיק בניין: 94001401
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

מזרחי נחום

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: נווה מנחם.

כתובת הבניין: קדרון 14/1 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 301 יעוד: מגורים ב' 3

תאור בקשה

מגורים משותף הסדרי תנוע לבית ספר

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש צו מינהלי להריסת מבנה אשר נבנה במרפסת מחוץ לקו בניין מבניה קלה. נחום מזרחי הוזמן לשימוע בוועדה.

דיון בוועדה

סוניה: נבנתה תוספת מבנייה קלה על מרפסת קיימת מחוץ לקו בניין.

נחום מזרחי: בהתחלה בניתי פרגולה לפני כ- 3 חודשים ואחר כך סגרת, כי ראיתי שכולם עשו זאת ברחוב ובשכונה. משתמשים בתוספת לשימוש פרטי כפינת עישון.

יוסי: מבקש לתת לתושב 90 יום להסדרת המצב או הריסה עצמית. ואם לא תבוצע, יעלה הנושא לדיון לצו הריסה מינהלי.

אמיר רחמני: מתנגד

החלטת הועדה

ינתן 90 יום להסדרת המצב או הריסה עצמית.

ואם לא תבוצע ההריסה, יעלה הנושא לדיון נוסף לצו הריסה מינהלי.

מספר בקשה: 20180055 | **תיק בניין: 45000301**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018

מבקש:

♦ **כהן לילי**

♦ כהן רמי

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: מחנה גבעון 3/1 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

שטח עיקרי

80.00

תאור בקשה

הסדרי תנוע לבית ספר

מגורים צמודי

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש צו הריסה מינהלי למבנה אשר נבנה על גג מבנה קיים בגבעון מערב. משפ' כהן הוזמנה לשימוע בוועדה.

דיון בוועדה

סוניה: משפ' כהן בנתה קומה נוספת על גג מבנה קיים בגבעון.

לילי כהן: הגענו לגבעון בשנת 1981, לפני הקמת גבעת זאב. עם השנים בעלה חלה בסכרת, אביה נפטר וחייבים להעביר את אמה אליהם, לכן בנו את התוספת.

יוסי: בגבעון אין תב"ע ולא ניתן לתת היתרי בניה. מעדיף לשלוח לבית המשפט מאשר לממש צו הריסה מינהלי.

עו"ד אלי כץ: בית משפט ייתן הרשעה פלילית וקנסות, זה הרבה יותר חמור.

יוסי: מבקש לא לקבל החלטה ולתאם עם מחלקת הנדסה מוצא אופטימלי.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
הנושא ירד מסדר היום.

מספר בקשה: 20180056	תיק בניין: 21006100
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

♦ **זוסמן בוריס**

♦ לוינסון אולגה

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: מורשת בנימין ב'

כתובת הבניין: קרית יערים 61 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 460/1 יעוד: מגורים א'1 - מורשת ב'

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי הסדרי תנוע לבית ספר

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש צו הריסה מינהלי למדרגות כניסה נפרדת לקומה א' ולתוספת אשר נבנתה בחזית אחורית מחוץ לקווי בניין מבניה קלה.

בוריס זוסמן ואולגה לוינסון הוזמנו לדיון בוועדה.

דיון בוועדה

סוניה: מדובר בבית חד משפחתי שחולק ל-2 יח"ד עם כניסה במדרגות חיצוניות לקומה שנייה. כמו כן, נבנתה תוספת מבניה קלה בחצר מחוץ לקווי בניין.

אולגה לוינסון: המצב שלנו קשה, אנחנו נפרדנו ולבוריס יש בן ואימו צריכה להגיע לגור איתנו. אנחנו הקמנו חברה, בהתחלה שכרנו שטח באוניברסיטה העברית, אבל בוריס חלה, הוא קיבל נכות ולא היתה לנו אפשרות מבחינה כלכלית להמשיך בשכירות. בנינו את התוספת לצורך המשרד. אני מסתכלת מסביב לבית שלנו ולכולם יש מדרגות ותוספות דומות.

יוסי: מבקש כמו לשאר הבקשות לתת 90 יום להריסה עצמית. אם לא תבוצע ההריסה הנושא יעלה לדיון נוסף בוועדה לצו הריסה מינהלי.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הוועדה מאפשרת הריסה עצמית תוך 90 יום מיום קבלת ההחלטה. אם ההריסה לא תבוצע, יעלה הנושא לדיון נוסף לצו הריסה מינהלי.

מספר בקשה: 20180044 | **תיק בניין: 130000900**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך:
04/06/2018

מבקש:

• כהן דקל ומיה

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: לולב 9 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 14 יעוד: מגורים א'3 - אנג'ל בנה ביתך.

שטח עיקרי

81.60

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי שינוי תכנית מפורטת

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש שינוי תכנית מפורטת לתוספת שטח, שינוי בקווי בניין וגובה בניין לבית קיים ללא חלוקה ליח"ד נוספת.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

מספר בקשה: 20180045	תיק בניין: 13002400
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

• בנימין נחי ומאיה

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: בנה ביתך

כתובת הבניין: עמק איילון 24 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 46 יעוד: מגורים א' 2

תאור בקשה

מגורים חד משפחתי שינוי תכנית מפורטת

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש שינוי תכנית מפורטת לשינויים אשר בוצעו בבניין בפרטים הבאים:

- תוספת מחסן בחזית קידמית בשטח של 40 מ"ר צמוד למחסן הקיים מחוץ לקו בניין קדמי.

- תוספת שטח למגורים - 30 מ"ר.

- הגדלת חניה מקורה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש להגביה את רצפת המרתף, לא להנמיך את התקרה

- כניסה למרתף תהיה דרך המחסן הקיים בלבד

- יש לבטל חדר הסקה

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

מספר בקשה: 20180046 | **תיק בניין: 11001801**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך:
04/06/2018

מבקש:

יעקוביאן אורי

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שבת בנימין 18/1 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 170 יעוד: מגורים א' מיוחד - גבעת זאב.

תכנית: 220/1/1

שטח עיקרי

26.36

תאור בקשה

שינוי תכנית מפורטת

מגורים צמודי

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש שינוי תכנית מפורטת לתוספות מבניה קלה אשר בוצעו בקוטג' בחזית אחורית

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית

- התוספות יבנו מחלונות על מעקה אבן וגג רעפים.

- יש לסמן להריסה מחסן ומדרגות מחוץ לגבול התכנית.

מספר בקשה: 20180029 | **תיק בניין: 605001903**
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך:
04/06/2018

מבקש:

• וויס אליהו

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: היעל 19/3 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 168 יעוד: מגורים ב'

שכונה: אגן האיילות

שטח עיקרי
26.35

תאור בקשה
תוספת בניה

מגורים משותף

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש היתר לסגירת חלק מהמרפסת בהתאם לבניה קיימת.

מבוקשת הקלה של 5% משטח הבניין.

קיימת הסכמה של כל דיירי הבניין.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

- לאשר את ההקלה של 5% במ"ר בניה.

מספר בקשה: 20180059	תיק בניין: 15002600
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20180018 בתאריך: 04/06/2018	

מבקש:

• שמנולביץ שחר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: גיא 26 גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 656/3 יעוד: מגורים א' 2

תאור בקשה

מגורים צמודי הסדרי תנוע לבית ספר

קרקע

ת א ו ר ה ב ק ש ה

מבוקש צו הריסה מינהלי לתוספת אשר נבנתה בחזית קדמית מחוץ לקו בניין מבניה קלה. שחר שמנולביץ הוזמן לשימוע בוועדה

דיון בוועדה

סוניה: שחר שמנולביץ בנה תוספת מבניה קלה בחזית קדמית מחוץ לקו בניין. התוספת בשימוש כמטבחון שירותים ומקלחת ליחידה נוספת.

שחר שמנולביץ: אני לא ידעתי שצריך היתר למחסן, הוא בנוי מבניה קלה.

יוסי: האם ניתן להחזיר את המצב לקדמותו ולאשר מחסן?

סוניה: ניתן לקבל היתר למחסן יביל בשטח עד 6 מ"ר.

אמנון: צריך לחבר את התוספת שהופרדה חזרה לתוך הבית ולפרק כלים סניטריים במחסן.

יוסי: מציע לתת ארכה של 30 יום להסדרת בקשה מצומצמת למחסן בהנחיות מח' הנדסה.

החלטת הועדה

יש להגיש בקשה למחסן בהנחיות מח' הנדסה תוך 30 יום מקבלת החלטה זו. אם לא יתקבל היתר למחסן, הנושה יעלה לדיון נוסף לצו הריסה מינהלי.