

פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 201009 ביום ה' תאריך 16/09/10 ח' תשרי, תשע"א בשעה 08:30

השתתפו:

חברים:

יהודה שביט	- יו"ר הועדה
אבי אובנטל	- חבר
עווד קאסם	- חבר
אביק ריכב	- חבר
ארנון אורי	- חבר
חמאד חוסין	- חבר

סגל:

עו"ד צביקה כוחן	- היועץ המשפטי
עופר קורט-עוז	- מהנדס הועדה

מוזמנים:

אבנר גבאי	- מפקח הועדה.
-----------	---------------

נעדרו

חברים:

יואח צורי	- חבר
לוי ציון	- חבר

נציגים:

היאשם טאטור	- נציג משרד הבריאות
דיקלה עדי פרץ	- נציגת הועדה המחוזית
יואב לרר	- רשות העתיקות
ניקולאי נזימוב	- נציג משרד החקלאות
אסייג ציון	- נציג מכבי אש
האני לביאי	- נציג מנהל מקרקעי ישראל
יוסף לופו	- נציג משרד השיכון
משטרת ישראל	- נציג תחנת נהריה
אייל מילר	- רשות שמורות הטבע
דורית סלע	- מתכנתת מחוז
איתמר יפה	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

מוזמנים:

דוד רודר	- מהנדס המועצה
----------	----------------

החלטת ועדה מקומית בעניין בחינת הצורך לערוך תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38.

סעיף 23: "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצור אדריכלי ותקני חניה".

החלטה:

1. מהנדס הועדה המקומית הציג בפני חברי הועדה המקומית סקירה ומצגת בנושא תמ"א 38, ובין היתר את זכויות הבניה שמתוקפה ניתן לאשר היתרי בניה במבנים בהם נידרש חיזוק בפני רעידות אדמה וכן את סעיף 23 לתמ"א על פיו ניתן להכין תכנית מפורטת לחיזוק מבנים שבה ניתן לקבוע הוראות נוספות ואף לאפשר זכויות בניה נוספות.
2. הועדה שקלה את הצורך בהכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א ושוכנעה כי אין צורך בהכנתה.
3. הישובים בתחום התכנון של הועדה המקומית הם ישובים כפריים. הרוב המכריע של בתי המגורים הם בתים פרטיים בני קומה אחת/שתי קומות. בישובים ערביים שבמרחב התכנון קיימים מבנים בני 3 קומות ומעט מאוד מבנים בני 4 קומות.
4. ברוב המבנים בישובים השונים טרם ממושו כל אחוזי הבניה המותרים על פי תכניות מפורטות תקפות.
5. הועדה בדעה כי חיזוק המבנים בתוספת יחידות דיור נוספות ו/או תוספת להרחבת דירות קיימות, מעבר לזכויות שמקנים סעיפים 11, 12, 13, 14, 16 בתמ"א 38. עלול ליצור צפיפות יתרה שתיפגע באופי הכפרי של הישובים.
6. בישובים הערביים שבמרחב התכנון מאושרות כיום זכויות בניה בין 100% ל- 150% אשר יחד עם ההוראות שבסעיפים 11-14 בתמ"א ויחד עם האפשרות להוסיף ממד"ים לכל דירה, נותנת בהחלט פתרון מספק וריאלי לחיזוק המבנים. רוב המבנים הישנים בישובים הערביים נמצאים באיזורים צפופים מאוד ומימלא קיימת מניעה לאשר שם זכויות בניה גדולות יותר בגלל אי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות.
7. הועדה תיפנה לציבור התושבים באמצעים שונים כדי להגביר את המודעות לגבי המנגנון הקיים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באמצעות תמ"א 38.

רשימת בקשות

כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
מזרעה	עווד אחמד	188	22	18138	2972	20040043	1

מבקש:

- עווד אחמד

בעל הנכס:

- עווד פארס

מזרעה מיקוד: 25230

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מזרעה

גוש וחלקה: גוש: 18138 חלקה: 22 מגרש: 188 יעוד: איזור מגורים

תכנית: ג'2315

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים (לגיטימציה) לבית מגורים קיים:

מפלס -0.85 - קומת עמודים בשטח 35.43 מ"ר

מפלס +0.00 - שטח עיקרי 84.06 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר

מפלס +3.36 - שטח עיקרי 75.58 מ"ר, גדר באורך 76.49 מ'.

+הריסת מבנה חניה קיים

+בקשה למתן הקלה עבור קו צדדי צפוני עד 10% לבית מגורים קיים.

מטרת הדיון:

החלטת ועדה מקומית בעניין שימוע שהתקיים בתאריך 31/8/10 שכוונתו ביטול היתר בניה מס' 2004/0043 שניתן בתאריך 12/8/04 לבניית בית מגורים ע"ש עווד אחמד.

הסיבה לשימוע: מתן פרטים בלתי נכונים לועדה שהיוו בסיס להוצאת היתר הבניה.

□□□□□ □□□□□□ □□□

ה ח ל ט ו ת

בתאריך 31/8/10 נערך שימוע בפני יהודה שביט - יו"ר הועדה, קורט עוז עופר - מהנדס הועדה ואבנר גבאי מנהל הפיקוח.

בשימוע נכחו: עווד אחמד (בעל ההיתר), עווד פארס (האב, בעל הזכות בנכס) ועו"ד צביקה איזנברג (בא כוחם).

הוזמנו לשימוע אך נעדרו ממנו: עווד אוסמה (המתכנן) ופואכרי נידאל (המודד המוסמך),

השימוע נערך עקב מתן היתר בניה שניתן בהסתמך על תכנית מדידה מטעה, שאיננה מסמנת את הדרך הסטטוטורית במקומה המאושר וכתוצאה מכך, ניתן היתר בניה לבית מגורים בתוך תחום רצועת הדרך המאושרת.

הועדה בחנה את תכנית המדידה מתאריך 29/7/04 שהוגשה ע"י המודד המוסמך פואכרי נידאל עבור הבקשה להיתר, אשר בה סימן המודד תוואי דרך לא בהתאמה לתוואי הדרך המאושר בתכנית

בנוסף הוצגה בפני הועדה תכנית מדידה שנערכה בספטמבר 2009 ע"י אותו מודד עבור בקשה לאשר (לגיטימציה) מרפסות שנבנו ללא היתר ע"י עפ"פי דיב עלי (מגרש 177) מעברו השני של הכביש.

יודגש כי הועדה מצאה שלמרות ששתי תכניות המדידה הנ"ל בוצעו ע"י אותו מודד, ישנו הבדל משמעותי מאוד במיקום תוואי הדרך המאושרת המסומנת בכל אחת מהן.

על גבי 2 תכניות המדידה הנ"ל רשם המודד המוסמך הנ"ל: "הוכן לשם הגשה לועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך קבלת היתר בניה בלבד".

ב- 2 התכניות סומנה רוזטה על הדרך, המציינת את רוחבה ואת קווי הבניין משני צידיה. רוזטה מוגדרת רק במסגרת תכנית מפורטת (הוספת סימון הרוזטה לתכנית המדידה הביא הועדה למחשבה כי הדרך סומנה בהתאמה לתכנית המפורטת).

בתוכנית המדידה שהוגשה עבור עפ"פי דיב סימן המודד את המבנים הקיימים בסביבה אך לא סימן את בית המגורים שהוקם ע"י עווד אחמד (בעל ההיתר נשוא השימוע), למרות שכבר היה קיים באותה עת.

הועדה סבורה כי תכנית המדידה שהוגשה ע"י המודד לבקשה שבנדון גרמה להטעייתה של הועדה וכתוצאה מכך ניתן היתר לבניית בית אשר נבנה על תוואי דרך מס' 6 המאושר לפי תכנית מפורטת ג/ 2315 הנ"ל.

מר קאסם עווד ראש המועצה המקומית מזרעה הבהיר כי דרך מס' 6 הקיימת והסלולה בפועל הינה והיתה מאז ומתמיד, בתוואי שונה - מזרחה מהתוואי המאושר בתכנית המפורטת.

החלטה:

1) הוקמה פרגולה בפינה הצפון מזרחית של הבית ללא כל היתר ועל עווד אחמד ו/או עווד פארס לבצע הריסתה באופן מיידי.

2) חניה בנויה לרכב בפינה הדרום מזרחית של הבית יועדה להריסה בהתאם להיתר הבניה ולמרות זאת לא נהרסה עד היום. על עווד אחמד ו/או עווד פארס לבצע הריסתה באופן מיידי.

3) מליאת הועדה מחליטה בשלב זה לא לבטל את היתר הבניה שניתן לעווד אחמד וזאת בכפוף למילוי התנאים הבאים:

א. הועדה אינה רואה הצדק לכך שבחזית הבית תתקיים חצר קידמית מוקפת גדר שאף היא נמצאת בתוך תוואי הדרך המאושר.

ב. עווד אחמד ו/או עווד פארס יגישו לועדה תכנית מפורטת לשינוי תוואי הדרך באופן המינימלי ביותר שלא יחייב את הריסת הבית ואת מדרגות הגישה אל דלת הכניסה. הועדה דורשת כי הגבול המערבי של הדרך שתוצע יהיה בצמוד למדרגה התחתונה ביותר בכניסה לבית.

ג.3 אם תאושר ע"י מוסדות התכנון התכנית המפורטת כאמור לעי"ל, ידאג המבקש על חשבונו להעביר את כל התשתיות המשרתים את ביתו אל מחוץ לתוואי החדש שיאושר ולהרוס את הגדר שהקים.

ד.3 הועדה מאפשרת לעווד אחמד ו/או לעווד פארס להגיש את התכנית המפורטת לבדיקה ולדיון בועדה המקומית וזאת בתוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים ממועד החלטה זו.

ה.3 במידה ולא יבוצעו התנאים 1, 2, 3, ב.3, ד.3 כאמור לעיל, תשוב הועדה בתום התקופה האמורה כדי להחליט על ביטולו של ההיתר.

ב ב ר כ ה ,

אדר' עופר קורט-עוז
מהנדס הועדה

העתקים: עווד פארס - בעל הזכות בנכס.
עו"ד צביקה אייזנברג.

יהודה שביט
יו"ר הועדה

אדר' עופר קורט-עוז
מהנדס הועדה