



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 4	בקשה להיתר: 20180211	תיק בניין: 313026700
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20190007 תאריך: 02/06/2019		

מספר רישוי זמין: 7040355271

בעלי עניין

מבקש

נטו אברהם

בעל הנכס

ר.מ.י., דרך מנחם בגין 125 ת"א

עורך

אודי רו, דרך הרימון בן שמן 7311500, 50

כתובת:

אחיסמך, 267

גוש וחלקה:

גוש: 4005 חלקה: 20 מגרש: 267

גוש: 4766 חלקה: 38 מגרש: 267

תוכניות:

גז/393/8

יעוד:

* מגורים *

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בריכת שחיה

מהות הבקשה

בקשה להיתר לבריכת שחיה קיימת (ללא היתר).

פרוט הפרסום

הקלה להקמת בריכת שחיה בשטח: 24.0 מ"ר בנפח: 50.4 מ"ק.
במרחק: 0.7 מ' מגבול מגרש דרומי ובמרחק: 1.70 מ' מגבול מגרש מערבי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	139.68		7.50			
	בריכת שחיה					24.00	
	סה"כ	139.68		7.50		24.00	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח	147.18 מ"ר (קיים)					

שטח הבריכה המוצעת הינו 24 מ"ר ובנפח של 50.40 מ"ק

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

- במהלך שנת 2018 התברר כי נבנתה בריכת שחיה ללא היתר במקרקעין.
- בתאריך 22.5.18 הוגשה הבקשה להיתר בניה מס' 20180211 שמהותה "בקשה להיתר לבריכת שחיה קיימת ללא היתר".
- הבקשה להיתר כללה גם שתי בקשות להקלה: הקלה מקו בניין אחורי (1.7 מ' במקום 4 מ') והקלה מקו בניין צידי (0.7 מ' במקום 3 מ').
- במהלך חודש אוגוסט 2018 נעשה פרסום כדין- ובכלל זה שליחת דואר רשום לשכן הגובל מדרום, מר משה אלגאלי.
- בתאריך 9.12.18 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים. בין היתר נדרש מבקש ההיתר





הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשך בקשה להיתר: 20180211

6. להגביה את הקיר האקוסטי הקיים מגובה 1.5 מ' לגובה 2 מ' - הן בחזית המערבית, והן בחזית הדרומית. נכון להיום, כל התנאים הושלמו למעט הקמת הקיר האקוסטי (כאשר גובה הקיר בחזית המערבית הוא 2 מ' וגובה הקיר בחזית הדרומית הוא 1.7 מ').
7. בתאריך 15.5.19 הגיש מר משה אלגלי, השכן הגובל במקרקעין מדרום, התנגדות לועדה המקומית בה נטען כי הוא מתנגד לבנייה ומתן ההקלות, בין היתר לאור מטרדי רעש קשים ובלתי נסבלים, כי נעשה בברכה שימוש עסקי וכי הגבהת הגדר תשמש כחומה ותפגע באיכות החיים של המתנגדים.
8. התקיימה התייעצות עם יועמ"ש הועדה מכיוון שעל פני הדברים, המועד לשמיעת התנגדויות חלף, ואין חובה בדיון על הועדה המקומית לקיים דיון חוזר ואו חדש בהקלות. זאת ועוד ששמיעת ההתנגדויות היום עולה כדי פגיעה במבקש ההיתר ובהסתמכותו על החלטת הועדה המקומית מיום 9.12.18.
9. עורך הבקשה, המבקש והמתנגדים הוזמנו לשעה 16:00.

מתנגדים

- אלגלי משה, אחיסמך 276 אחיסמך, סלולרי 0537453209

מהלך דיון

בדיון השתתפו:

מטעם המבקשים ליאת נטו, אברהם נטו, יוסי נטו
מטעם המתנגדים: חן אלגלי, משה אלגלי

עסקינן בהתנגדות שהוגשה לבקשה להיתר בניה מס' 20180211. מהות הבקשה להיתר הינה "בקשה להיתר לבריכת שחיה קיימת ללא היתר", תוך שהיא כוללת גם שתי בקשות להקלה: הקלה מקו בניין אחורי (1.7 מ' במקום 4 מ') והקלה מקו בניין צידי (0.7 מ' במקום 3 מ') (להלן: "הבקשה להיתר").

- א. העובדות הצריכות לעניין
1. הנכס מושא בקשת ההיתר בענייננו הינו בריכת שחייה קיימת המצויה במושב אחיסמך במקרקעין הידועים כגוש 4766 חלקה 38 מגרש 267 עפ"י תכנית גז/393/8 (להלן: "המקרקעין").
2. במהלך שנת 2018 התברר כי נבנתה במקרקעין בריכת שחייה ללא היתר.
3. בתאריך 22.5.18 הוגשה הבקשה להיתר על ידי מר אברהם נטו (להלן: "מבקש ההיתר").
4. בתאריך 9.12.18 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.
5. בתאריך 15.5.19 הגיש מר משה אלגלי (להלן: "המתנגד להיתר"), השכן הגובל במקרקעין מדרום, התנגדות לוועדה המקומית בה נטען כי הוא מתנגד לבנייה ומתן ההקלות, בין היתר לאור מטרדי רעש קשים ובלתי נסבלים, כי נעשה בברכה שימוש עסקי וכי הגבהת הגדר תשמש כחומה ותפגע באיכות החיים של המתנגדים.
6. למרות שהמועד לשמיעת ההתנגדויות חלף, הוחלט על ידי הועדה המקומית להורות על קיום דיון חוזר בשמיעת ההתנגדות לבקשה להיתר.
- ב. טענות הצדדים
- טענות המתנגד להיתר
7. ביום 02.06.19 התקיים בפני ועדת המשנה דיון במהלכו טען המתנגד להיתר כי מבקש ההיתר עושה בברכה שימוש עסקי אסור אשר גורם למתנגד להיתר ולמשפחתו לפגיעה קשה באיכות חייהם.
8. כך למשל, במהלך חודשי קיץ 2018 השכיר מבקש ההיתר את בריכת השחייה לצורך קיום מסיבות ואירועים אשר גרמו למתנגד ולמשפחתו מטרדי רעש בלתי נסבלים.
9. בנוסף טוען המתנגד, כי במהלך המסיבות השתמשו הנוכחים בגדר, המשמשת כגבול בין חלקת מבקש ההיתר לחלקת המתנגד, לתליית אובייקטים בעלי אופי מיני אשר גרמו לפגיעה ברגשות המתנגד ומשפחתו.
- טענות מבקש ההיתר
10. מבקש ההיתר אינו הכחיש את השימושים אשר נטענו על ידי המתנגד, אולם לטענתו שימושים אלו נעשו במהלך קיץ 2018 ומאז פסקו.
11. עוד הוסיף מבקש ההיתר כי הוא מתחייב מעתה להפסיק את השימוש העסקי אשר נעשה על ידו בבריכת השחייה לרבות כל פעילות או שימוש אשר יש בהם בכדי להוות מטרד למתנגד להיתר ולמשפחתו.
12. החלטת ועדה
13. הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לתנאים הבאים:
- 13.1. פירוק מקלחון הצמוד לגבול השכן. (שטח ציבורי)
- 13.2. פתרון להגבהת הקיר בתיאום עם מהנדס הוועדה מחומרים קלים.
- 13.3. הפקדת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר, והשוכרים שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה, על אי קיום מסיבות



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשך בקשה להיתר: 20180211

או כל אירוע אחר כולל ערבות בנקאית על סה"כ 10,000 ש"ח לשנה
הועלה להצבעה ואושר פה אחד.

החלטות

- לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לתנאים הבאים:
1. פירוק מקלחון הצמוד לגבול השכן. (שטח ציבורי)
 2. פתרון להגבהת הקיר בתיאום עם מהנדס הוועדה מחומרים קלים.
 3. הפקדת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר, והשוכרים שינוסח ע"י יועמ"ש הוועדה על אי קיום מסיבות או כל אירוע אחר כולל ערבות בנקאית על סה"כ 10,000 ש"ח לשנה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים להוצאת היתר:

- דרישות להקמת בריכת שחיה:
- הקמת קיר אקוסטי.
 - אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות
 - 27/03/2019 הושלם
 - בהיטל השבחה)
 - 27/03/2019 הושלם
 - חתימת ועד המושב.
 - 27/03/2019 הושלם
 - חתימה/אישור מועצה
 - 27/03/2019 הושלם
 - המצאת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.
 - 27/03/2019 הושלם
 - חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה
 - 27/03/2019 הושלם
 - הגשת חוזה התקשרות עם מעבדת תקנים מאושרת לגבי בטון ואנסטלציה
 - 27/03/2019 הושלם
 - אישור יועץ בטיחות לבריכה כולל התיחסות לפסיפס בתחתית הבריכה ולמרחקים
 - 27/03/2019 הושלם
 - מגבול הבריכה.
 - 27/03/2019 הושלם
 - מתקני הבריכה יהיו צמודים למבנה המגורים.
 - 27/03/2019 הושלם
 - רמת הרעש מהבריכה ומתקני העזר יעמדו ברמת הרעש הקבועה בתקנות.
 - 27/03/2019 הושלם
 - יש להציג אישור יועץ אקוסטי מוסמך בנושא זה.
 - 27/03/2019 הושלם
 - א. - אישור יועץ סניטרי למיחזור המים, להספקת המים וריקון הבריכה.
 - 27/03/2019 הושלם
 - ב. - כלוריזציה באחריות המפעיל (באחריותו לקבל יעוץ והדרכה בנושא).
 - 27/03/2019 הושלם
 - להוסיף חתך נכון לגבי עומק המים כולל התיחסות יועץ בטיחות.
 - 27/03/2019 הושלם
 - תשלום היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק). כולל חוזה מעודכן עם ר.מ.י.
 - 27/03/2019 הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

סעיף 5	בקשה להיתר: 20180211	תיק בניין: 313026700
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 20180015 תאריך: 09/12/2018		

מספר רישוי זמין: 7040355271

בעלי עניין

מבקש

נטו אברהם

בעל הנכס

ר.מ.י., דרך מנחם בגין 125 ת"א

עורך

אודי רו, דרך הרימון בן שמן 50, 7311500

כתובת:

אחיסמך, 267

גוש וחלקה:

גוש: 4005 חלקה: 20 מגרש: 267

גוש: 4766 חלקה: 38 מגרש: 267

תוכניות:

גז/393/8

יעוד:

* מגורים *

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בריכת שחיה

מהות הבקשה

בקשה להיתר לבריכת שחיה קיימת (ללא היתר).

פרוט הפרסום:

הקלה להקמת בריכת שחיה בשטח 24.0 מ"ר בנפח: 50.4 מ"ק.
במרחק: 0.7 מ' מגבול מגרש דרומי ובמרחק: 1.70 מ' מגבול מגרש מערבי.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים	139.68		7.50			
	בריכת שחיה					24.00	
	סה"כ	139.68		7.50		24.00	
	סה"כ שטח מבוקש						
	סה"כ שטח						
				147.18 מ"ר (קיים)			

שטח הבריכה המוצעת הינו 24 מ"ר ובנפח של 50.40 מ"ק

הערות בודק/ת התכנית/הבקשה:

אחד התנאים להיתר היה: בניית קיר אקוסטי בגובה 2.0 מ' לבריכה הקיימת.
קיים קיר בגובה: 1.50 מ'. לא ניתן להשלים את ההיתר עד להשלמת הקיר.

המלצת המהנדס:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות

מהלך דיון

הוצגה בפני חברי ועדת המשנה בקשה לאישור בריכת שחיה קיימת ללא היתר בניה.
יו"ר הוועדה העלה להצבעה את המלצת מהנדס הוועדה: "לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות"
אושר פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

המשך בקשה להיתר: 20180211

החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות

תנאים להוצאת היתר:

דרישות להקמת בריכת שחיה:

- הקמת קיר אקוסטי.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא נדרש

- ג. המוצאת אישור ממתקין מורשה על התקנת מו"ח.
- אישור בעל הנכס (רשות מקרקעי ישראל) ע"ג התכנית להיתר (לאחר בדיקת חבות
- בהיטל השבחה)
- חתימת ועד המושב.
- חתימה/אישור מועצה
- המצאת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + התאמה לתקן ישראלי 413.
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה
- הגשת חוזה התקשרות עם מעבדת תקנים מאושרת לגבי בטון ואנסטלציה
- אישור יועץ בטיחות לבריכה כולל התיחסות לפסיפס בתחתית הבריכה ולמרחקים
- מגבול הבריכה.
- מתקני הבריכה יהיו צמודים למבנה המגורים.
- המגרש יגודר בגבול החלקה עם השכנים ע"י גדר אטומה ואקוסטית מחומרים אשר
- תאשר הועדה בשני כוונים
- אורך הגדר האטומה יהיה בצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת
- ובתוספת 3 מ' לכל כוון,
- וגובה יהיה 2 מ'.
- רמת הרעש מהבריכה ומתקני העזר יעמדו ברמת הרעש הקבועה בתקנות.
- יש להציג אישור יועץ אקוסטי מוסמך בנושא זה.
- א. אישור יועץ סניטרי למיחזור המים, להספקת המים וריקון הבריכה.
- ב. כלוריזציה באחריות המפעיל (באחריותו לקבל יעוץ והדרכה בנושא).
- להוסיף חתך נכון לגבי עומק המים כולל התיחסות יועץ בטיחות.
- תשלום היטל השבחה (יגבה עפ"י החוק). כולל חוזה מעודכן עם ר.מ.י.