

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20100001 ביום ב' תאריך 21/06/10 ט' תמוז, תש"ע בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| שלומית דוטן - גיסין | - יו"ר וועדת משנה |
| עו"ד יעקב נחום | - סגן יו"ר ועדה |
| אפי גוטמן | - חבר וועדת משנה |
| מנשה יצחקי | - חבר וועדת משנה |
| יוסי בן בסט | - חבר וועדת משנה |
| אריאל ויסוול | - חבר וועדת משנה |

נציגים:

- | | |
|--------------|-------------------|
| יעקב קרייזלר | - נציג משרד הפנים |
|--------------|-------------------|

סגל:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| אדרי מרים ארז | - מהנדסת הוועדה |
| אדרי מריאנה אשכנזי | - מהנדסת מועצת אזור |
| עו"ד הלל קרונפלד | - יועץ משפטי לועדה |
| עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לוועדה |
| אדרי ראובן עילם | - מדור רישוי אור יהודה |

נעדרו

חברים:

- | | |
|-----------|------------------|
| טל אשכנזי | - חבר וועדת משנה |
|-----------|------------------|

נציגים:

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| ולרי פוהורילס | -נציגת משרד הבריאות |
| מעוז משה | -נציג משטרת ישראל |
| נתן ויגדרוביץ | - נציג משה"ש |
| שמעון בן נר | - מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק |
| גילי טסלר | -נציגת ממ"י |
| אאורל אברהם | - נציג הג"א |

מוזמנים:

- | | |
|--------------|----------------|
| רמי בן סעדון | - מבקר העירייה |
|--------------|----------------|

פרוטוקול לישיבת משנה שהתקיימה ביום שני 26.4.10

(הישיבה נפתחה בשעה 10:16)

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20100003 מיום 15.3.10.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני מתכבדת לפתוח את הישיבה הראשונה של ועדת המשנה. סדר העבודה: ראשית כל אני מבקשת לאשר את פרוטוקול ישיבת מליאה מיום 15.3.10, יש למישהו הערות?

יוסי בן בסט:

אני לא קיבלתי פרוטוקול.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני אטפל בכך.

החלטה:

מאושר.

2. אישור בעלי תפקידים בוועדה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני מבקשת לאשר את המשרות הבאות בוועדה ואני רוצה להסביר. מכיוון שאנו ועדה חדשה, אז כל אותן המשרות הסטטוטוריות שהועדה חייבת שיהיו לה, הן חייבות להיות מאושרות מחדש על ידי הועדה ואלה הן: מרים ארז מהנדס הועדה המקומית, מריאנה אשכנזי ממלאת מקום מהנדסת בענייני אזור בלבד, שרון מאור – תובעת הועדה והפקחים מסעוד נאמן פור, גיא פמילי - באור יהודה וטארק אבדולבאקי באזור. כמו כן, עו"ד הלל קרונפלד כיועמ"ש הועדה בנושאי אור יהודה ויורם מושקט כיועמ"ש הועדה בנושאי אזור. אני מבקשת את אישורכם על מנת שיוכלו להמשיך לתפקד.

החלטה:

מאושר.

אדר' מרים ארז:

אני מבקשת להסמיך את מנהל מחלקת הפיקוח, מסעוד, לחתום על תצהירים לבית המשפט.

החלטה:

מאושר.

מר מנשה יצחקי:

אני מבקש שהתובעת תוזמן לשיבות, אנחנו רוצים להעיר דברים וחשוב שהיא תשמע.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אם אתם רוצים לדבר איתה על נושאים מסוימים, אנו נזמן אותה, אבל אנחנו לא יכולים לבקש ממנה להגיע לכל ישיבה, מכיוון שהיא עובדת מספר שעות מאוד מצומצם עבור הועדה גם באור יהודה וגם באזור.

מנשה יצחקי:

אז לומר באיזה ימים היא עובדת.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

יש להם ימים קבועים, אבל לפעמים ביהמ"ש נכנס באותם ימים וזה יוצר סיטואציה אחרת. היא מחויבת 8 ימים בחודש והיא מתמרנת. הימים הקבועים זה ראשון וחמישי בהם אמורה להיות. מזכירות הועדה באור יהודה יודעת לפחות שבועיים מראש מהם הימים שהיא אמורה להיות כאן. אם אתם מבקשים שהיא תבוא, נא להגיד על איזה נושא, היא תבוא, תיתן הסברים.

יוסי בן בטט:

אני מבקש שהישיבות תתחלנה בשעה חמש ולא בארבע, כי אני עובד עד ארבע ואני לא מספיק להגיע גם אפי העיר את אותה הערה וגם אריאל עובד.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

ביקשתי שנתאם יומנים לגבי ימים ושעות. יש גם בעיה של אחד מחברי הועדה, טל אשכנזי, שעובד בכנסת והוא לא יכול להגיע בימי שני. מבחינתי כל שעה זה בסדר. אנחנו נתאם עם כל החברים שעה שנוחה ויום שנוח.

החלטה:

ברוב קולות סגרנו את ימי שני בשעה חמש. כולל ישיבה בשבוע האחרון של חודש אוגוסט כדי לסגור פערים.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנו נקבע ישיבה נוספת לשבוע האחרון באוגוסט.

3. אזור - נושאים:

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת להכניס שני סעיפים מחוץ לסדר היום. סעיף ראשון – חידוש החלטה לבקשה. ונושא

החלטה:

לאשר את הבקשות להכניס סעיפים מחוץ לסדר היום.

סעיף ראשון –

ברחוב החצב 10 באזור תעשייה, גוש 6010 חלקה 129, בקשה של נ. שגיא נכסים בע"מ. הבקשה היא להארכת תוקף החלטת ועדת המליאה משיבתה 20090002 מיום 4.3.09 על מנת לאפשר מתן היתר בניה. לעדכון הועדה – השלב שהבקשה נמצאת היום הוא בתשלום אגרת הבניה.

החלטה:

לאשר את בקשת הארכת התוקף לשנה.

סעיף שני -

מבקש: יעקב עזרן - אישור תשריט חלוקה בגוש 6024 חלקה 88. אני רוצה לחדד את הנושא, התברר שבמדידת המודד נמצא פער של 229 מ"ר בין השטח הרשום לשטח המדוד, במשך כמה חודשים נעשו הרבה פגישות עם המודד ועם מרכז מיפוי ישראל. החומר הועבר אליהם לבדיקה ונכון להיום הכל הולך לכיוון שיש טעות ברישום. זאת אומרת, צריך לפעול לכיוון הזה לתקן את הרישום לפני שאנחנו ניכנס לכל תהליך תכנוני, היות ובאזור, בשטח שאנחנו מדברים אזור מגורים א', בהתאם לתוכנית מאא/במ/20 מותר לבנות 4 יחידות לדונם נטו, זאת אומרת לכל 250 מ"ר קרקע יחידת דיור אחת. ההפרש של 229 מ"ר הוא יחידת דיור אחת. סך כל השטח הרשום של החלקה הוא זה 5,078 מ"ר ושטח מדוד הוא 5,317 מ"ר. בהתאם למכתב שקיבלתי ממרכז מיפוי ישראל וגם שיחה טלפונית ביני לבין ראש אגף, גבי וירה לבן, מבקשים בעצם מהועדה לאשר את החלוקה בלבד בהתאם לתוכנית המאושרת בתוקף, קרי החלקה מחולקת למגרש צפוני ומגרש דרומי ובאמצע דרך השלום, שזה הפקעה שכבר בוצעה, כולל כל הפיתוח ברחוב הושלם. בוודאי שהכל יהיה כפוף לבדיקת המרכז למיפוי ישראל ובהתאם לתיקון השטחים בהתאם לצורך. כתוצאה מהבדיקה.

אני גם מבקשת שיהיה רשום בהחלטה שכל תהליך תכנוני כגון תוכנית העמדה או בקשות היתר בניה יתאפשר לקדם רק לאחר סיום הבדיקה ורישום השטחים הנכונים.

מר יוסי בן בט:

האם אפשר לקבל את אותה יחידה כהקלה מתוך כל שטח החלקה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לנו הפקעה, שטח הדרך, שזה 507 מ"ר, שזה שטח מדויק. זה השטח היחיד המדויק. מה שנשאר, אם מחלקים ל-250 זה לא במסגרת הקלה, שבמסגרת הקלה אנחנו יכולים להשלים מספר יחידות דיור, ברגע שמקבלים איזושהי יחידה חלקית ואז אם היחידה החלקית היא יותר מחצי ניתן להשלים מספר יחידות דיור, אבל פה אנחנו מדברים על כמעט יחידת דיור שלמה.

החלטה:

לאשר את תשריט החלוקה בהתאם לתוכנית מאא/במ/20 ובכפוף לבדיקה לתיקון השטחים בהתאם לאישור מרכז מיפוי ישראל. כל תהליך תכנוני בהמשך כגון תוכנית העמדה או בקשות להיתר בניה, יתאפשר לקדם רק לאחר סיום הבדיקה/רשום השטחים הנכונים.

(1) בקשה מס' 2010011 של מזרחי תמר ואליהו ברח' הבנים, גו"ח 6024 / 106.**אדר' מריאנה אשכנזי:**

אנחנו מדברים על תוכנית בינוי העמדה ברחוב הבנים אזור, בהתאם להוראות תוכנית מאא/במ/20. התוכנית כוללת הקלה במספר יחידות דיור המותרות מ-3.76 ל-4. נעשה פרסום בהתאם לחוק, הפרסום האחרון יצא ב-23.3.10, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות. ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטה:

מאשרים את הבקשה בכפוף לתנאי מהנדסת הוועדה.

(2) בקשה מס' 2010012 של אורן אבי ונעמי ברח' האכרים 37, גו"ח 6026 / 102.**אדר' מריאנה אשכנזי:**

תוספת שטחים בקומת הגג, קירוי מרפסת ותוספת מדרגות חיצוניות. הבקשה כוללת מספר הקלות, שפורסמו בתאריך אחרון ב-3.3.10, נשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות. אני רוצה לציין שהבניה קיימת, זה אישור בדיעבד. הונפק צו הפסקת עבודה בינואר 2008 ובספטמבר 2009 הוגש כתב אישום. ההמלצה שלי היא כזאת:

1. לא לאשר את המדרגות החיצוניות, כניסה נפרדת לקומת הגג, וזה בהתאם להחלטה כללית של ועדת משנה אזור מיום 15.12.09.
2. לאשר את כל יתר הבקשה, ואת התוספת המבוקשת היות והיא עומדת בהוראות תכנית במאא/במ/21/א.

עו"ד יורם מושקט:

אני ממליץ גם כן על הורדת המדרגות.

החלטה:

מאשרים את הבקשה בתנאי מהנדסת הוועדה ותנאי למתן היתר הבניה הוא הריסת המדרגות החיצוניות וסגירת הכניסה החיצונית הנוספת בקומת הגג.

(3) בקשה מס' 200911 של קאולי פלדמן מיכל ברח' שרת 18, גו"ח 6001 / 80.**אדר' מריאנה אשכנזי:**

אנחנו מדברים על בקשה שאושרה בישיבת ועדת מליאה 20090003 מיום 22.4.2009 וכרגע מבקשים הארכת תוקף ההחלטה. אני רוצה להרחיב את ההסבר: אני קיבלתי מכתב מטעם עורך דין שמייצג את הגברת ובהתייעצות עם עו"ד מושקט הנימוקים לא היו ברורים ולכן, בהמלצה שלי הייתה להאריך את התוקף בעוד חצי שנה, היות והמבקשת במשך השנה לא השלימה אף דרישה מההחלטה הקודמת. לפני כמה ימים קיבלתי פסק דין, שניהלו משפט עם השכן הצמוד, כדי להסדיר את חלוקת המגרש. לגברת קאולי היה נורא חשוב להגיע להסדר מבחינת השטח שבפועל נמצא בבעלותה, שמהשטח הזה נגזרות זכויות הבניה והיא נלחמת על כל מטר על חריגות הבניה שלה, שהבקשה היא גם אישור בדיעבד על חריגות הבניה. אני כבר רואה תזוזה במילוי הדרישות, כבר קיבלתי מספר אישורים ולכן אני רוצה לתקן את ההמלצה שלי ובכל זאת להאריך לה בשנה, מאחר ומדובר גם על

קבלת אשור ממ"י.

החלטה:

לקבל את המלצת מהנדסת הועדה לאשר את הארכת התוקף לעוד שנה.

(4) בקשה מס' 20080069 של אלשיך יעקב ברח' המצודה 3, גו"ח 6010 / 162.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על הארכת תוקף החלטה שהתקבלה בישיבת ועדת מליאה מס' 20090003 מיום 22.4.09, לפי בדיקה שערכתי בתיק לפני יומיים, אני יכולה לומר שכל התנאים הושלמו, נמצאים בפני הנפקת אגרה לתשלום.

החלטה:

לקבל את המלצת מהנדסת הועדה לאשר את הארכת התוקף לעוד שנה.

(5) בקשה מס' 20100033 של זיסמן פנינה ברח' רמז 7, גו"ח 6024 / 136.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוכנית העמדה בינוי, כוללת הקלה במספר יחידות דיור מ-2.9 ל-3. נעשה פרסום אחרון בתאריך 4.6.10, נשלחו הודעות לכל השכנים הגובלים, כולל בעלי הנכס המשותפים הנמצאים על החלקה שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות. לכן, ההמלצה שלי זה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטה:

מאשרים את הבקשה בתנאי מהנדסת הוועדה.

הישיבה הסתיימה בשעה 18:54

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | נושא תכנוני | שם התכנית/נושא תכנוני | עמ. |
|------|-------------|-------------------------|-----------------------|-----|
| 1 | מאא/מק/1103 | תיקון החלטה | המלאכה 8 | 8 |
| 2 | מאא/מק/1109 | דיון לצורך הפקדה | | 10 |
| 3 | מאא/543 | דיון לצורך המלצה להפקדה | | 12 |

תכנית בסמכות ועדה מקומית: מאא/מק/1103
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

שם: המלאכה 8

נושא: תיקון החלטה
שטח התוכנית: 1,625.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

בעלי ענין:

יזם: אילן יוסף
מתכנן: פנינה סחייק
רחוב המלאכה 8, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7216
, 35

מטרת הדיון

- התכנית אושרה להפקדה הועדה המקומית ביום 31.12.08, וביום 22.4.09 תוקנה טעות סופר בנוסח ההחלטה.
- התכנית נקבעה כטעונה אישור ע"פ סעיף 109 (א) לחוק, במכתב מיום 29.4.10 מיו"ר הועדה המחוזית.
- התכנית מובאת לדיון חוזר בהתאם להנחיית עו"ד קרונפלד, יועמ"ש הועדה, לאחר שהתקבל טופס בדיקה ומעקב מלשכת התכנון המחוזית. לפי האמור בטופס זה:
 - א. התכנית סותרת את החלטת הועדה המקומית מיום 6.4.10 בדבר פרסום לפי סעיפים 77+78, בדבר תכנית חדשה שמספרה מאא/540 (תכנית להתחדשות איזור התעשייה הדרומי);
 - ב. כן נדרשת תוספת הוראה כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

מטרות התכנית

שינוי קוי בנין לחזית קדמית (מערבית) מ- 5.0 מ' ל- 1.7 מ'
וצידית (דרומית) מ- 4.0 מ' ל- 1.83 מ' על פי מצב קיים.
שינוי בהוראות בינוי.

מהלך הדיון**אדר' מרים ארז:**

מאא/מק/1103 – המלאכה 8 – מדובר בתוכנית אשר אושרה על ידי הועדה המקומית להפקדה כתוכנית בסמכות ועדה מקומית. התוכנית הועברה לוועדה המחוזית, כמו שכל תוכנית בסמכות ועדה מקומית מועברת לוועדה המקומית על פי סעיף 109 לחוק והתקבלה תגובת הועדה המחוזית, טופס בדיקה ומעקב מלשכת התכנון המחוזית, כאשר התוכנית נקבעה כטעונת אישור השר. אני מזכירה לכם את הסוגיות העיקריות שהיו במסגרת התוכנית הזאת. התוכנית ביקשה לשנות קו בניין קדמי בדיעבד, לכיוון הרחוב התכנית לא נתנה מענה לנושא החניה. נושא של חניה נדחה לשלב של מתן ההיתר.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מה כתוב בבקשות של הועדה המחוזית על פי סעיף 109

אדר' מרים ארז:

מה שכתוב בטופס זה כך: יש דברים טכניים כמו עדכון מפת מדידה, אני קופצת ישר לסעיף של סתירה למדיניות תכנון. התוכנית סותרת את החלטת הועדה המחוזית מיום 26.4.10 בדבר פרסום הכנת תוכנית לאזור התעסוקה הדרומי בנוגע לסתירה לתוכניות מתאר ארציות. יש להוסיף הוראה בדבר שמירת תכנית פנויה של לפחות 15% לחלוחל מי נגר בהתאם לתמ"א 4/34. יש להוסיף

הוראה כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ראובן התייעץ עם היועמ"ש הלל קרופנלד לגבי התוכנית, כיוון שהתוכנית עדיין לא הופקדה.

עו"ד הלל קורנפלד:

אין מנוס מאשר לבטל את ההחלטה בהיותה סותרת את החלטת הוועדה המחוזית על תכנון תוכנית חדשה לאזור.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מבקשת להסביר לחברי הוועדה כי זו תוכנית בסמכות מקומית, כל תוכנית גם בסמכות מקומית, העתק שלה עובר לשכת התכנון המחוזית ושם היא נבדקת. כ אשר לשכת התכנון המחוזית חושבת שיש בתוכנית משהו לא בסדר ויש הערות כלליות, אז שולחים הערות ומבקשים לתקן, או שהיא איננה תואמת מדיניות וכו', אז אומרים, אנו לוקחים את הסמכות שלכם ומודיעים לכם כי התוכנית טעונה אישור שר, אתם כבר לא עושים את התהליך לבד, השר שותף וזה בסמכות הממונה על המחוז, הם שותפים להחלטה ומודיעים לנו שאנו לא יכולים להפקיד או לאשר את התוכנית, אלא לאחר שיעשו התיקונים על פי הוראותיהם.

מר מנשה יצחקי:

אולי להודיע ליום להתאים את התב"ע החדשה לדרישות.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

זה אומר שהוא צריך להרוס חלק מהבניה הקיימת. יש לנו פה בעיה מאוד גדולה, אולי יעקב כנציג המחוז ינסה להסביר את הבעיה שלנו, שהיא בעיה פרוצדורלית יותר מאשר החלטה תכנונית. מכיוון שנלקחה הסמכות מאיתנו ובעצם המחוז הוא זה שמחליט עכשיו, אולי הוא יסביר. אם התוכנית איננה עומדת בהנחיות, אנחנו לא יכולים להמשיך לקדם אותה.

יש לי שאלה והצעה: מכיוון שהמצב הוא מצב קיים ומכיוון שהתוכנית מתקדמת אבל עדיין לא הופקדה ובוודאי לא אושרה, האם יש אפשרות להביא למצב שהתוכנית הזאת תפקע, הקו הקדמי שלה יפקע או יעלם באותו רגע שהתוכנית החדשה תהיה מאושרת? זאת אומרת, שתהיה התחייבות של היום לבצע בעצם את התוכנית חדשה וליצור תקופת ביניים בין עכשיו לעד שתאושר, כי זה יכול לקחת מספר שנים. אני לא רוצה שיהיה מצב שיש בניה בלתי חוקית קיימת בלי תוכנית.

עו"ד הלל קורנפלד:

לא ניתן לתת היתר לתקופה מוגבלת וזה גם סותר את המדיניות. לא ניתן מבחינת החוק, למרות שההחלטה על המדיניות התקבלה אחרי ההחלטה שלנו להפקיד את התוכנית הזאת ושלא ניתן להמשיך בהליכי ההפקדה הואיל ובינתיים התקבלה החלטה בסמכות גבוהה יותר מהסמכות שלנו.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

האם ניתן להמשיך עם התוכנית, לסמן את המקום להריסה, אבל שיקבע שיהרס בתאריך כזה וכזה לעת אישור התוכנית?

עו"ד הלל קורנפלד:

זה למעשה אישור לתקופה זמנית ואין דבר כזה. אנחנו היום לא יכולים לאשר שום דבר שהוא אינו תואם את התב"ע. אם יש דברים שאינם סותרים את המדיניות, אפשר להמשיך בהם בלבד. מנשה:

אי אפשר להכין תוכנית לתב"ע נקודתית לקו אפס?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אבל כשעשינו ואני מזכירה לכם את המאבק שהיה, לא היתה התוכנית הכוללת וגם המחוז לא התערב. היום יש גם החלטה על 77, 78 וגם המחוז התערב. אנחנו לא יכולים לעשות משהו בניגוד להחלטת המחוז.

ה ח ל ט ו ת

לאור הודעת לשכת התכנון המחוזית עפ"י סעיף 109 לחוק ומאחר והתוכנית אינה עומדת במדיניות התכנונית כפי שאושרה על הוועדה המחוזית, הוועדה מחליטה כדלקמן: ככל שהיזם ירצה להציע תוכנית שמשותלת בכל המגבלות הקיימות, אפשר להגיש תוכנית חדשה. ההחלטה להפקדת התוכנית בטלה.

תכנית מתאר מקומית: מאא/מק/1109
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

נושא: דיון לצורך הפקדה

בעלי ענין:

יזם: צמרות אויה בע"מ
מתכנן: אהוד רזיאל
רחוב היצירה 4, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7216
52-54,

מטרת הדיון

שינוי בקווי הבניין בהתאמה למגמות התכנון ע"פ תכנית מאא/540 (התכנית להתחדשות אזור התעשייה הדרומי) המקודמת בשטח, ללא שינוי בזכויות הבנייה.

מטרות התכנית

שינוי בקווי הבניין בהתאמה למגמות התכנון ע"פ תכנית מאא/540 (התכנית להתחדשות אזור התעשייה הדרומי) המקודמת בשטח, ללא שינוי בזכויות הבנייה.

מהלך הדיון

אדריכל אהוד רזיאל – משרד רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים:

תוכנית 1009 מדברת על מגרשים ברח' היצירה מס' 2, 4 ו-6. מבחינת גוש זה 7216 חלקות 52, 53, 54. במקום חלות שתי תוכניות 100 ו-138 שבעצם נתנו את זכויות הבניה המקוריות המוכרות באזור התעשייה הדרומי של ה-120%, כאשר קיימת תוכנית נוספת של מק/1018 שבעצם נותנת את אותם שטחי שירות מתחת לקרקע עם אפשרות להעביר 75% למעלה מעבר הקרקע. מה שאנחנו מבקשים בעצם זה בסך הכל ליצור מצב של הקלה דרך תוכנית שהיא בסמכות ועדה מקומית בקווי הבניין שבין החלקות ולהעמיד אותם על קו בניין אפס בין החלקות. מדובר בקומת קרקע, כאשר המטרה היא לנצל בשטחים האלה שטחי שירות לחניה, לפריקה, למחסנים, כל שימוש בשטח שירות ללא תוספת שטחים, לא שטחים עיקריים ולא שטחי שירות, אנחנו לא מעמיסים שטחים בתוכנית הזאת ולכן היא בסמכות ועדה מקומית. כמו כן, בקו בניין אחורי שנמצא מאחור.

אדר' מרים ארז:

הועדה המקומית המליצה על הפקדת תכנית לאזור תעשייה דרומי אשר הועברה לטיפול ועדה מחוזית. הועדה המקומית המליצה על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ועל קביעת תנאים למתן היתרים עפ"י סעיף 78 לחוק. התכנית המוצעת כאן, נסמכת על מדיניות התכנון באזור התעשייה הדרומי, בעצם הבקשה לשינוי קווי בניין לקווי בניין צידיים אפס, לבנות את אותם דברים שיתאפשרו גם בתוכנית המלאה וליצור חזית רציפה. הקו הכחול מגיע עד לאמצע מעלה המגדל, שזה גבול החלקות והיא רוצה לתת אפשרות לנצל את השטח שמתחת הרמפה הקיימת לצרכי שטחי שירות לחניה. התוכנית הזאת היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, ונסמכת על התכניות התקפות, היא מבקשת את אותן הוראות שהן בסמכות ועדה מקומית.

עו"ד הלל קורנפלד:

מדובר בתוכנית בסמכות ועדה מקומית, שינוי בקווי הבניין ללא תוספת זכויות ולכן הינה בסמכות הועדה המקומית. חוות דעתי מצ"ב לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנחנו מעבירים תוכניות לאזורי התעשייה, כי מאוד חשוב לנו לשדרג אותם. אם יש יזם שרוצה להביא לכך שכולם יראו איך זה נראה, מבחינת העיר זה אחד הדברים הכי נפלאים שיש, כי אפשר יהיה לצפות כיצד הדברים יראו ויגרום אולי גם לאלה סביבו לרוץ עם בקשות משלהם, עוד אפילו

לפני שהתוכנית תתאשר כתוכנית כללית.

מר מנשה יצחקי:

מחר אם יבוא מישהו מאותו רחוב ויגיד שיש לו רק 120 מטר, הוא יכול?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אי אפשר. גם בתוכנית הבאה הוא לא יוכל.

מר יוסי בן בסט:

כאשר הלל אומר בסמכות הועדה, האם הכוונה לועדת המשנה או המליאה?

עו"ד הלל קרונפלד:

ועדת המשנה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הועדה המקומית הסמיכה את ועדת המשנה לדון בכל הנושאים.

מר מנשה יצחקי:

האם ועדת המשנה מוסמכת להקים ועדת משנה או כל ועדה אחרת שתדון רק בהתנגדויות?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

ועדת המשנה לא, המליאה יכולה, אולם אין לנו אפשרות.

עו"ד הלל קרונפלד:

אין אפשרות להקים עוד ועדות.

ה ח ל ט ו ת

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר הפקדת התוכנית בתנאים כדלהלן:

- א. תיקונים טכניים בתשריט ובתקנון.
- ב. צירוף מסמך תנועה וחניה לתוכנית.
- ג. מתן כתב שיפוי לועדה.
- ד. תיאום נושא התנועה והחניה עם יועצי התנועה של התוכנית הראשית. מודגש, כי מתחת לרמפה יותרו שטחים לחניה בלבד.

שינוי לתכנית מפורטת: מאא/543

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
שטח התוכנית: 15,201.000 מ"ר**בעלי ענין:**יזם: עיריית אור יהודה
מתכנן: ישראל רוזיןאור יהודה אור יהודה
רחוב ניצן, אור יהודה**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 7408

71-72, 66-67, 50-51

מטרת הדיון

התכנית (כ- 15.2 דונם בנווה רבין) מוגשת ע"י צ. לנדאו קבלנות והנדסה בע"מ ומובאת לדיון למטרת המלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

מטרות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש של שטח הכולל ייעודי קרקע של: מגורים, מבני ציבור ושצ"פ, תוספת זכויות בנייה לאיזור המגורים, באופן שיאפשר בניית בניינים בני 17 קומות, כולל קומת קרקע, ובסה"כ 180 יח"ד.

בניית בנייני המגורים מותנית בפינוי והריסה של מבנים קיימים בכל שטח התכנית, וכן המבנים הקיימים בתוואי של שד' יצחק רבין ומונעים השלמת סלילתו.

מהלך הדיון**מר ישראל רוזין:**

אנו מדברים על נווה רבין, הצד הדרומי על כביש 412 תב"ע 1102, מתחם א' ומתחם ב'. במתחם א' היה לנו 504 יחידות דיור א' פלוס ב' פלוס אלמנטים של שטחי ציבור ואנו הולכים לעשות כאן תב"ע מיוחדת. אנו מבקשים להוסיף עוד 96 יחידות דיור ובסך הכל 180 ואם תהיו נחמדים, אשמח לקבל 186 כי זה מסדר לי את הארכטקטורה של הבניינים. מה שאנחנו עושים, לוקחים את שטחי הציבור שנמצאים פה, מחברים אותם ביחד למגרש אחד שלם כ-6 דונם, מחלקים את השטח למגורים לשלושה מגרשים עם שפ"פ ובו אנחנו בעצם ממקמים כהמשך ישיר של התוכנית של נווה רבין שלושה בניינים, כאשר בכל קומה ארבע יחידות דיור בני 17 קומות ובסה"כ 60 יחידות עם בקשה ל-62, כאשר השפ"פ, יש לנו באזור את כל החניונים של הדירות לפי התקן עד 120, בהתאם לתקנון שלכם. יש לנו בחלק העליון חניה לאורחים בתוך המגרש כ-20% מהבקשה לפי התב"ע הישנות שיש לנו. אנחנו ממשיכים בנווה רבין את הבינוי שלו. מבקשים עוד 96 יחידות דיור.

אדר' מרים ארז:

מה גודל יחידה ממוצע?

מר ישראל רוזין:

120 מטר ממוצע. מכיוון שאנו חושבים שהמיקום של הבניינים האלה הוא המיקום האחרון לאורך הפארק, אנחנו רוצים להפוך את שלושת הבניינים האלה לבנייני יוקרה ולכן אנחנו עושים עם יותר נפחים ואנו מבקשים 120 מטר. אנחנו הולכים לבנות כאן דירות רחבות לאוכלוסיה חזקה, כי יש לנו באתר הזה יחידות שפחות או יותר זה מגיע לממוצע של 100 מטר עיקרי, שזה יחידות קטנות, בעוד פה יכולים לתת יחידות גדולות. בהמשך ישיר, אני מתכנן את כל מה שקורה בנווה מונסון של אשד, מגדלים של 17 יחידות יוקרה ואנחנו חושבים שזה יהיה דווקא אלמנט טוב להביא חלק שרוצים לקנות שמה, להביא לכאן ולהרים את המחירים של האזור הזה. זה החזון שלנו, אנחנו חושבים שיש לזה רגליים ואני מקווה שכך יהיה.

כפי שאמרת, יש 60 יחידות בבניין, כדי לקדם פה 4 פנטהאוזים, אנחנו מבקשים עוד 2 יחידות, בסה"כ 186 במקום 180 שסיכמנו עם מרים.

מר מנשה יצחקי:

מה עם הפינוי שהייתם צריכים לפנות לפני שנה?

מר ישראל רוזין:

התנאי למתן היתר בניה למגורים זה פינוי של כל הבניינים שישנם פה. אנחנו מכניסים הגבלות מסוימות, שיש להרוס את כל הבתים, לפנות אותם ויש את כביש מס' 11 עם הבית הידוע שיושב עליו, זו גם מטלה שנמצאת בתוכנית הזו, כך שיש לנו שתי מטלות די רציניות מעבר למטלות שישנן בתוך התוכנית.

עו"ד הלל קרונפלד:

בעלי הזכויות במגרש במקור זה לא היה חלק מהתוכנית, הקו הכחול שנמצא בהתחלה.

מר ישראל רוזין:

במתחם א' יש 420 יחידות שהולכים לבנות אותם, שנשארו עודף של 84 יחידות למתחם ב'. אנו מבקשים עוד 6 יחידות על מנת שנוכל לבדוק 62 יחידות כפול שלוש באזור של מתחם ב'.

אדר' מרים ארז:

כמה שטח עיקרי אתם מבקשים פה? האם בתוכנית הגדרתם כמה שטח מקורי מוגדר?

מר ישראל רוזין:

במתחם א' היה 46,000 מטר מקורי. לצורך ה-420 יחידות נוצלו כל השטחים. נשאר 100-150 מטר. אנו מבקשים היום על ה-186 יחידות 120 מטר כל יחידה.

אדר' מרים ארז:

התוכנית מגדירה בבירור כמה שטח יבנה בכל מתחם?

מר ישראל רוזין:

כן. במתחם א' לקחנו את מה שיש מה-מק.

עו"ד הלל קרונפלד:

התוכנית היא איחוד וחלוקה?

מר ישראל רוזין:

כן, בהסכמה. בעלי המגרשים במתחם א' יחתמו למתחם ב' עם חוזה מכר.

אדר' מרים ארז:

מה זה העיגול הקטן במתחם ב' בצד?

מר ישראל רוזין:

שצ"פ שמתחבר לכל השצ"פ שיש פה. אנו נמצאים במצב שחלק מהשצ"פ נמצא לאורך כביש רח' ניצן, אנו לוקחים כחילוף לחלק שאנחנו לוקחים מהשצ"פ הזה, מוסיפים אותו לפארק. בסך הכל שטח המגורים בתוכנית הזאת קטן על חשבון הגדלת שטח השצ"פ. זאת אומרת שבסך הכל יש לנו 200-300 מטר שצ"פ נוספים מהמגורים.

אדר' מרים ארז:

אם תצטרך להחזיר את רצועת השצ"פ לאורך המדרכה?

מר ישראל רוזין:

תהיה לנו בעיה, כי אז נצטרך להזיז את כל הפרויקט לכיוון הפארק וזה יצור בעיה במגרש הראשון של המגורים. אני ממליץ לא לעשות את זה.

אדר' מרים ארז:

כיצד אתה מתייחס לעובדה שלאורך כל הרחוב ניצן וצפריר מה שמאפיין אותם זה אותה רצועת שצ"פ?

מר ישראל רוזין:

מכיוון שיש לנו הגדלה של שצ"פ בכיכר המרכזית, כך שאין קורלאציה בין מה שקורה מצד צפון מזרח לדרום מערב.

עו"ד הלל קרונפלד:

התקנון קובע מספר יחידות בכל מגרש?

מר ישראל רוזין:

התקנון קובע מספרים מדויקים לגבי מספר יחידות הדיור בשטחים.

אדר' מרים ארז:

אין לי התנגדות לתוכנית הזאת והיא לא פוגעת באופן מהותי צורת הבינוי בחלק הדרומי של נווה רבין. נכון שבנווה רבין התוכנית המקורית יצרה בינוי אחיד עם בניינים דומים אחד לשני, דבר שאנחנו ניסינו כל הזמן לשנות, ככל שהתקדמנו דרומה. אני ממליצה לא לאשר יותר מ-180 יחידות דיור, המקסימום מבחינתי הוא 180 יחידות דיור, 4 יחידות דיור בקומה. אם רוצים דירות יוקרה,

בטח לא מקבלים אותן מ-5 יחידות דיור בקומה. כל החניות פה, כפי שהוצגו לי, הם מתחת למקרקעין.

הנושא המהותי פה ואני מבקשת שהלל יכנס למטלות הציבוריות, מכיוון שעיקר הסוגיות כאן הן הנושא של הפינויים. אם בתוכנית המקורית הפינוי שנתר שם במגרשים הציבוריים יתחלק חלק על המגרש שיעודו שבי"צ וחלק על המגורים, כאן מרבית הפינויים שנתרו במסגרת מגרשים 24, 25 על פי המספר המקורי שלהם, יפלו כרגע על שטח שיעודו ציבורי. ועל כן יש חשיבות מאוד מאוד גדולה של היזמים לפנות לפני שמקבלים את ההיתרים.

מעבר לכך, ישנה מטלה נוספת שמקורה בתוכנית המקורית מאא/במ/3/90, שהתנתה מתן היתר במגרשים 24, 25 בפינוי כביש יצחק רבין מס' 11 וסלילתו לכל אורכו.

עו"ד הלל קורנפלד:

אנחנו נתנה את הוצאת ההיתר הראשון במגרשים החדשים לבניה למגורים בכך שיהרסו כל המבנים הקיימים במגרש החום וכמו כן, המגרש החום יפונה ויהיה במצב ריק לחלוטין. בנוסף לכך, הוצאת ההיתר הראשון יהיה מותנה גם בכך שהמבנים הנמצאים בתוואי הדרך מס' 11 יפנו גם הם ויסולקו באופן שניתן יהיה לסלול את כביש 11 במלוא אורכו ללא כל הפרעה.

תנאי נוסף, כמובן, זה כתב שיפוי, הסכמת כל בעלי הזכויות בשני המתחמים וצריך להקפיד שבתקנון תהיה הגדרה מדויקת של מספר היחידות שניתן לבנות בכל אחד מן המתחמים ובכל אחד מן המגרשים, זאת מאחר ולפי התביעה הקיימת יש גמישות מסוימת שאנו רוצים לעצור אותה.

אדר' מרים ארז:

אני רוצה לשאול, בתביעה הקודמת, מק/1102 התננו היתרים מעל 300 יחידות דיור בשטח רלוונטי בפינויים. האם התביעה הזאת מבחינת התנאים שלה תיכנס בנעליים של הקודמת או כל אחת תעבוד בנפרד?

עו"ד הלל קורנפלד:

התנאים שנקבעו מראש בתביעה הקודמת לגבי מגבלות בניה ומגרשים שהיו אז, 26-29 ישארו בעיני. המגבלות הנוספות שאנו מטילים על המגרשים החדשים שנוצרים על ידי התביעה הן בנוסף למגבלות הקיימות במגרשים 26-29.

מר מנשה יצחקי:

אני זוכר את המכרז שהיה, היה שם תנאי שמיום שחותמים על השטחים, תוך שישה חודשים מפנים ובעיקר הדברים אמורים לגבי הכביש ביצחק רבין, שעברו שלוש שנים מאז שסללו את החלק הראשון, הם הבטיחו שיפנו. אני חושב שאנחנו צריכים להתנות את ההעברה לועדה מחוזית לפחות עד שיפנו.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אדם שמקבל השבחה אבל לא רואה אותה בעין, אלא רק על ידי כך שהוא יהרוס את מה שהוא צריך להרוס, זה הגזר הכי טוב שיש. אם הם לא יראו תוכנית מאושרת ששווה משהו, לא יקרה כלום. האינטרס שלנו שזה יעשה מוקדם ככל האפשר. השילוב מבחינתי הוא ממש שילוב מנצח, יש פה גם אפשרות שנוצרת לראיה שהולכות להיות דירות וגם, אתה לא יכול לבנות אותן אלא אם כן תפנה. מהבחינה הזאת זה שילוב מנצח לשדרוג המקום.

מר מנשה יצחקי:

יש זמנים לפתיחת הכביש שמאלה ליהוד?

אדר' מרים ארז:

חברת יהל צריכים להיכנס לעבודה בימים הקרובים.

עו"ד יעקב נחום:

נוסח ההחלטה הוא מדבר על כך שההסדר אמור להיות אך ורק להריסה? כלומר, האם המבנים צריכים להתפנות אך ורק באופן שיהרסו מבלי שיהיו פתרונות אחרים?

עו"ד הלל קורנפלד:

נכון.

עו"ד יעקב נחום:

האם בעלי הזכויות והיזם יכולים שיהיו גורמים אחרים שיכולים לעכב את עניין הפינוי?

עו"ד הלל קורנפלד:

אנו קובעים פה תנאי ברור, לא יוצא היתר בניה לדירה הראשונה בתוך המגרשים החדשים לפני שהפינויים יתבצעו בפועל והמקומות יהיו ריקים, המבנים יסולקו בפועל. לפי דעתי התנאי הזה יגרום לכך שהפינוי יגיע מהר ללא כל עיכוב נוסף.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

המגרשים האלה שווקו על ידי המנהל, הם יודעים בדיוק שצריך גם לפנות. זה לא סוד, זה לא משהו שבא היום. תשים לב שהנציג של היזם אמר את זה, אנחנו לא המצאנו את זה, הוא אמר שאנחנו

לוקחים עלינו מטלה, כי אנחנו יודעים שאנו מחויבים על זה, זה תמיד היה על השולחן, כולם ידעו שצריך לקרות וזאת הדקה אחרונה שצריך לעשות את זה, לא תהיינה לנו הזדמנויות כל כך טובות לעשות את זה.

מר יוסי בן בסט:

האם בדקתם את ההשלכות של תוספת יחידות דיור לעניין גני ילדים וכו' באזור הזה?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

זה נעשה כבר קודם.

אדר' מרים ארז:

במגרשים 24-29 מותר לבנות 504 יחידות דיור. מתוך 504 יחידות דיור נקבע שהמספר המירבי של יחידות דיור שמותר לבנות במתחם א' יהיה 420 יחידות דיור. זה אומר שבחלק הצפוני נשאר עודף של 84 יחידות דיור ולזה מוסיפים עוד 96 יחידות דיור, דבר שמשלים את זה ל-180 יחידות דיור. לעומת זאת, בנושא השטחים העיקריים ושטחי הציבור, מכיוון שרצו לבנות פה דירות גדולות, מרבית השטחים העיקריים נויידו למתחם א', כך שבמתחם הצפוני נשארו יחידות דיור בלי שטחים. בתב"ע הזאת בעצם ממלאים את המחסנים מחדש בשטחים עיקריים וזה היה ידוע מראש וכל הנושא של הבדיקה של הנושא הפרוגרמטי כבר לקח בחשבון את סך יחידות הדיור בשכונה.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים.

ייקבע בתכנית כי הריסה ופינוי כל המבנים הקיימים במגרשים המיועדים לבנייה למגורים ולשפ"פ (תאי שטח מס' 102,103,104,504) וכן פינוי והריסת כל המבנים הקיימים במגרש שיעודו שטח לבנייני ציבור (תא שטח מס' 301) וכן הריסה ופינוי של כל מבנה הקיים כיום לאורך תוואי כביש 11 (רבין), וכן סלילת כביש מס' 11 לכל אורכו כל אלה יהוו תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרשים המיועדים למגורים, תאי שטח מס' 102,103,104,504. התנאים למתן היתרים במגרשים הנמצאים במתחם א' (מגרשים 26-29 עפ"י התכנית הקיימת יעמדו בעינם ללא כל שינוי.

המטלות והתנאים להיתרים בהוראות התכנית מאא/534 ינוסחו ע"י היועמ"ש של הועדה.

מס' יחידות דיור במגרשים הנמצאים מצפון לרחוב ניצן יהיה 180 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתחום הקו הכחול של התכנית יהיה 600 יח"ד.

מתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית כנגד תביעות.

התאמת נוסח תקנון התכנית המוצעת לתנאי החלטה זו והוראותיה יתבצע עפ"י הנחיות היועמ"ש.

הסכמת כל בעלי הזכויות בשני המתחם, א' ו-ב' והרשות המקומית לתוכנית.

הערות טכניות של מהנדסת הועדה.

לאור קיומם של מספר עצים בתחום התוכנית, הועדה מבקשת כי עורכי התוכנית יסמנו אותם,

במידה וקיימים ויפעלו על פי הוראות תיקון 89 לחוק.

רשימת בקשות

| עמ. | כתובת | פרטי המבקש | מגרש | חלקה | גוש | תיק בניין | בקשה | סעיף |
|-----|-----------------------|------------|------|------|------|------------|----------|------|
| 17 | העצמאות 47 אור יהודו | עזורי סלי | | 24 | 7217 | 104047049 | 20080123 | 1 |
| 19 | יחזקאל קזז 36 אור יהו | ברנס יצחק | | 57 | 6229 | 308036 | 20080062 | 2 |
| 21 | חכם יוסף חיים ר"פ 33 | דניאל יפית | | 116 | 6223 | 3104033000 | 20090104 | 3 |
| 23 | השומר 27 אור יהודה | גאון יעקב | | 190 | 7210 | 332027 | 20100026 | 4 |

תיק בנין: 104047049

מספר בקשה: 20080123

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

מבקש:

הגשה 03/11/2008

עזורי סלי

העצמאות 47 אור יהודה

בעל הנכס:

מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ההסתדרות**כתובת הבנין: העצמאות 47 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 24 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מא.א. 100

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת בניה על הגג

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים + תוספת קומת גג חלקית לדירת מגורים שבקומה השניה של בית משותף בן 2 קומות עם 6 יח"ד, לרבות: הקמת פרגולה במרפסת הגג. השטח המבוקש בקומת הגג: יתרת זכויות הבנייה המוקנות לדירה (החלק היחסי) מכח תכנית מאא/100.

סה"כ שטח הדירה הקיימת בהיתר (ש. עיקרי): 81.87 מ"ר.

סה"כ השטח הדירות המבוקש:

ש.עיקרי: 112.24 מ"ר; ש.שרות: 10.24 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. בניית קומת גג חלקית כתוספת לדירה הנמצאת בקומה העליונה של בית משותף בן 2 קומות.
 2. ניווד זכויות בניה בסך 41.61 מ"ר מקומה א' לקומת גג חלקית זו.
- בוצע פרסום להקלה כדון, לא התקבלו התנגדויות.
- התקבל בינתים תצהיר מתכנן השלד, חתום בפני עו"ד, כי אין צורך, במקרה שלפנינו, בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לעניין הוראות תמ"א/38.
- הבקשה, שאושרה ע"י מליאת הוועדה ב-4.2.09, מובאת להארכת תוקף החלטת המליאה דאז, לפי בקשת המבקש מ-6.4.09, תוך עדכון הדרישות למתן היתר לפי נהלי הוועדה דהיום.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**אד' ראובן עילם:**

בקשה של עזורי סלי בעצמאות 47, אור יהודה: בקשה לתוספת קומת גג חלקית מעל דירה בקומה עליונה של בית משותף. הבקשה אושרה על ידי המליאה ב-4.2.09 והיא מובאת לבקשת המבקשים דאז לקבל אורכה, כיוון שלא הספיקו להשלים את הדרישות. מבקשים הארכת תוקף החלטת

המליאה דאז עד למועד המותר.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה להאריך את תוקף החלטת הוועדה מה- 4.2.09 עד תאריך 4.2.11, תוך עדכון התנאים להיתר לפי נהלי הוועדה של היום כדלקמן:

תיק בנין: 308036

מספר בקשה: 20080062

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

מבקש:

הגשה 22/05/2008

ברנס יצחק

יחזקאל קזז 36 אור יהודה

בעל הנכס:

מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

פנינה סחייק

הגליל 89 גני תקוה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יחזקאל קזז 36 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6229 חלקה: 57 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תרש"צ 3/55/1

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

תוספת בניה על הגג

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

- שינויים ותוספות בירת קומה עליונה של בית משותף בן 2 קומות עם 8 יח"ד, לרבות תוספת ח' מדרגות עם גג קל + ח' יציאה לגג (הסדרת מצב קיים).
- פרגולה מעץ על הגג הפתוח.

סה"כ שטח הדירה הקיימת בהיתר: 94.9 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש: 110.38 מ"ר.

הערות:

- הבקשה (שכללה את ההקלות הבאות):
 - בניית קומה חלקית על הגג+ הקלה בשיעור של עד 6% משטח המגרש / 9 מ"ר).
 - נדונה במליאת הוועדה בישיבתה ב- 17.9.08.
 - הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בתנאים, לרבות:
 - 1.מהנדס קונסטרוקציה רשום (בתחום מבנים) יבחן את עמידות המבנה בכלל ועמידות המבנה בפני רעידות אדמה בפרט ויקבע בכתב האם יש צורך לחזקו לצורך בניית התוספת המבוקשת.
 - 2.מהנדס הקונסטרוקציה יאשר, כי ניתן יהיה לחזק את האגף נשוא הבקשה (דירת המבקים ודירת קומת הקרקע שמתחתיה) במסגרת ביצוע העבודה נשוא ההיתר בענין עמידות ברעידות אדמה, בהתאם לדרישות תמ"א 38, מבלי להפריע לחיזוק האגפים השכנים העתיד.
 - 3.המהנדס יפרט את על סמך אילו בדיקות קבע את חוות דעתו.
 - 4.אישור המהנדס ילווה בתצהיר שיאושר ע"י עו"ד.
 - ובתנאי מילוי דרישות.
 - הוגש למח' הרישוי ב- 25.1.09 מכתבו של מהנ' ג. עופר לענין עמידה בהוראות תמ"א 38 + תצהיר חתום בפני עו"ד.
 - בתאריך 3.6.09 הועברה לעורכת הבקשה דרישת מח' הרישוי לקבל חו"ד יועץ אקוסטיקה לענין

- עמידת הגג הקל בהוראות תמ"א 4/2, לפי נהלי הוועדה.
- המבקש בנה עוד קודם לדיון הראשון חדר נוסף שלא נכלל בהיתר.
- נגד המבקש הוגש כתב אישום ב- 20.10.09.
- ב- 13.6.10 התקבל דו"ח מח' הפיקוח כי החדר הנוסף נהרס.
- הבקשה מובאת לדיון בהמשך לבקשת עורכת הבקשה להאריך את תוקף החלטת המליאה דאז, תוך עדכון הדרישות למתן היתר, לפי נהלי הוועדה דהיום.

מהלך הדיון

ראובן:

ברנס יצחק – יחזקאל קזז 36 אור יהודה. גם פה בקשה לתוספת קומת גג חלקית מעל קומה עליונה. גם כן בקשה להארכת תוקף. צריך לסייג שפה היתה גם בניית תוספת חדר מעבר למופיע בהיתר. האיש הרס לאחרונה וזה מחזיר את המצב לקדמותו.

החלטות

הוועדה מחליטה להאריך את תוקף החלטת הוועדה מה- 17.9.08 עד תאריך 17.9.10, תוך עדכון התנאים להיתר לפי נהלי הוועדה של היום כדלקמן:

דרישות

- מינוי קבלן רשום והצגת רשיונו.
- ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר על פי תקנה 21 א' תקנות התכנון והבניה. בסך 5000 ש"ח
- מתן תצהיר חתום בפני עו"ד לעניין פטור מהיטל השבחה.
- תשלום אגרות והיטלי פיתוח.
- מתן 3 מניפות צבועות עם כל המיננים והחתימות, כולל בעלי זכות בנכס, אחראי לביצוע השלד אחראי לביקורת, קבלן רשום.
- תנאי למתן ההיתר: ביצוע סריקה של התשריט החתום ע"י המבקש, ומתן הקובץ למח' הרישוי.
- תנאי לשחרור הערבות: קבלת אישור יועץ האקוסטיקה כי התקרה בוצעה בהתאם למפרט שבדו"ח

| | |
|----------|--|
| 22/05/08 | - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה. |
| 22/05/08 | - חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס +תעודת זהות. |
| 22/06/08 | - חתימת השכנים. |
| 10/06/10 | - תיקון הבקשה לפי הערות מח' הרישוי. |
| 13/06/10 | - קבלת אישור מח' הפיקוח כי החדר החורג מהבקשה אכן נהרס. |
| 14/04/10 | - הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) |
| 14/04/10 | (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידה בדרישות תמ"א 38 והצהרת המהנדס. |
| 22/06/10 | - מתן תצהיר, חתום בפני עו"ד, לענין פטור מחיזוק המבנה לפי תמ"א 38. |
| 28/12/09 | - אישור/ פטור פיקוד העורף למרחבים מוגנים. |
| 02/06/09 | - הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה. |
| 02/06/09 | - הסכם+תלושים מאתר פינני פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. תנאי לשחרור הערבות |
| 02/06/09 | יהיה הצגת אסמכתאות לפינוי הפסולת באתר. |
| 03/03/10 | - מתן דו"ח יועץ אקוסטיקה בדבר עאמידה בהוראות תמ"א 4 / 2, לפי הנחיות מח' הרישוי מה- 3/6/09. |
| 03/03/10 | תנאי לשחרור הערבות: קבלת אישור היועץ כי התיקרה בוצעה בהתאם למיפרט שבדו"ח. |

3104033000 תיק בנין:

מספר בקשה: 20090104

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100001 בתאריך: 21/06/2010

מבקש:

הגשה 22/12/2009

דניאל יפית

העצמאות 43 דירה 23 פתח תקווה

דניאל סמדר

העצמאות 43 דירה 23 פתח תקווה

שלם אברהם

העצמאות 43 דירה 23 פתח תקווה

בעל הנכס:**מ.מ.י.**

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:**דן אלדן**

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבנין: חכם יוסף חיים ר"פ 33 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 116 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת למבנה קיים

מגורים

מהות הבקשה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בבניין חד קומתי קיים, בחלק הדרומי של מגרש

מגורים ברמת פנקס (שינויים כלפי היתר 606 משנת 1961), לרבות:

- הריסת תוספות בנייה שנבנו ללא היתר.

- תוספות בנייה, לרבות ממ"ד הבולט מעבר לקו הבניין הקדמי +

פרגולה מבנייה קלה הבולטת מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור 2 מ' (40%).

- הסגת הגדר בשעור 1 מ' לצורך הרחבת הדרך, לפי תממ/במ/5 (238).

סה"כ השטח הקיים: (ש. עיקרי): 93.70 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 103.80 מ"ר, ש. שרות: 12.0 מ"ר

הערות:

- הבקשה חתומה ע"י בעל המגרש הסמוך, השותף בחלקה.

- הבקשה, הוגשה תחילה ללא ממ"ד, אושרה ע"י רשות הרישוי ב- 21.1.10,

בכפופות למילוי תנאים.

- משנדרש ע"י פיקוד הערף ממ"ד, הוגשה בקשה מתוקנת, הכוללת הקלה

להקמת ממ"ד כתוספת לבניין, חריגה הקו הבניין הקדמי (לפי תכנית: 5 מ')

בשיעור של כ- 2.2 מ'.

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 19.3.10),

מודעות באתר (מתאריך: 12.4.10),

הודעות לבעלי נכסים גובלים (תאריך אחרון: 8.4.10).

- לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה המתוקנת מובאת לדיון לאישור ההקלה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

ראובן:

בקשה של דניאל יפית מרח' חכם יוסף חיים 33, לשינויים בבית מגורים חד קומתי קיים: בקשה שכבר אושרה קודם לכן ברשות רישוי, אבל שאז דרש פיקוד העורף ממ"ד הבולט מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב. בוצע פרסום ולא היו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת

מאושר בתנאי מילוי הדרישות הבאות

דרישות

- מינוי אחראי לביצוע השלד וחתימתו.

- מינוי אחראי לבקורת וחתימתו.

- מינוי קבלן רשום והצגת רשיונו.

- מתן ערבות בנקאית אוטונומית למילוי התנאים שבהיתר בגובה 5000 מ"ר.

- תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות והיטלי פיתוח

- תיקון הבקשה בהתאם להערות הוועדה ולהערות מח' הרישוי.

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

- חתימת ממ"י.

- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס +תעודת זהות.

- חתימת השכן הצמוד.

- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.

- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)

(תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.

- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.

- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.

- הצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת + הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.

- הצגת הסכם עם מעבדה מאושרת לעניין עמידה בתקן למגורים.

- אישור יועצת התנועה של הוועדה לפתרון החניה המוצע.

07/03/10

22/12/09

24/04/10

22/12/10

22/12/09

07/03/10

26/04/10

26/04/10

16/06/10

16/06/10

20/06/10

24/06/10

25/04/10

תיק בנין : 332027

מספר בקשה : 20100026

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20100001 בתאריך : 21/06/2010

מבקש :

הגשה 18/03/2010

גאון יעקב

ההגנה 36 אור יהודה

כהן גיולי

ההגנה 36 אור יהודה

עורך :**דן אלדן**

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : השומר 27 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 7210 חלקה : 190 יעוד : מגורים א'

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

יחידת דיור חדשה צמודת קרק

יחידת דיור צמודת קרקע

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

- הקמת קוטג' דו קומתי חדש + חדר יציאה לגג + סככת חניה במרווח הקדמי של הבניין, מכח תכנית מאא/9/א' + הקלות.
- התקנת מיתקן פוטו וולטאי על גג הבניין.

סה"כ השטח המבוקש :

ש. עיקרי : 199.62 מ"ר, ש. שרות : 39.0 מ"ר

הערות :

- הבניין גובל בקו בניין "0" בבניין הקים בחלקה הסמוכה, מכח תכנית מאא/9/א'.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
 1. תוספת חדר יציאה לגג + מרפסת מעל קוטג' בן 2 קומות.
 2. ניווד זכויות של כ- 8 מ"ר מהקומות התחתונות לחדר היציאה לגג.
 3. פטור מחובת גג רעפים חלקי הנדרש לפי הוראות תכנית מאא/9/א'.
 4. הבלטת גזוזטרא בקומה א' מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב, בשיעור של 2 מ' (40% מהמותר לפי תכנית (מ').
 5. הבלטת מעקה המרפסת בעיור של 1.0 מ' מעל לרום המכסימלי המותר לפי תכנית (8.5 מ').

- בוצע פרסום כדין :

מודעות בעתונים (תאריך אחרון : 26.3.10),

מודעות באתר (מתאריך : 8.4.10),

הודעות לבעלי נכסים גובלים (תאריך אחרון : 26.4.10).

- לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה תוקנה בהתאם להערות מח' הרישוי. לא בוצע תאום אדריכלי אורבני של החזית מול מהנדסת העיר.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

אד' ראובן עילם:

גאון יעקב: בקשה לקוטג' חדש דו קומתי ברח' השומר בצמוד לבית קיים בחלקה סמוכה עם קו בניין אפס. ביקשו הקלה לתוספת חדר יציאה לגג. הבקשה כוללת תאים פוטו וולטאים על הגג. יש גם הקלה לניוד זכויות לאותו חדר על הגג, פטור מחובת גג רעפים חלקי שתכנית 9 אי מחייבת בו, והבלטת גוזזטרא, מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב בשיעור המותר בתקנות. היה פרסום, לא היו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת**לאשר את המבוקש, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:****דרישות****ת. השלמה**

- תיקון הבקשה לפי הערות מח' הרישוי.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- הצגת אישור מהנדס חשמל בדבר התנאים להתקנת מיתקן פוטו וולטאי.
- הצגת אישור הרשות לתעופה אזרחית.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.
- מתן תכנית מדידה עדכנית, חתומה ע"י מודד ומאושרת ע"י מח' הרישוי
- מתן 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- מתן 1 עותק של הבקשה להיתר, מתוקן לפי הערות מח' הרישוי,
- עם חתימות המבקשים, בעלי הזכות בנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד.
- הצגת חתימת בעלי הבניין השכן הגובל במבוקש בקו בניין "0" ע"ג הבקשה
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)
- (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.

ב ב ר כ ה ,

גב' שלומית דוטן - גיסין
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה