

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ( 2010 )

ישיבה מספר: 20100006 ביום ב' תאריך 08/11/10 א' כסלו, תשע"א בשעה 17:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| שלומית דוטן-גיסין | - יו"ר הועדה המרחבית |
| עו"ד יעקב נחום    | - מ"מ וסגן יו"ר ועדה |
| מנשה יצחקי        | - חבר ועדה           |
| יוסי בן בסט       | - סגן יו"ר ועדה      |
| אריאל ויסוול      | - חבר ועדה           |

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

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

### נעדרו

#### חברים:

- |           |            |
|-----------|------------|
| אפי גוטמן | - חבר ועדה |
| טל אשכנזי | - חבר ועדה |

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

#### סגל:

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לוועדה |
|-----------------|---------------------|

**פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום 8.11.10 בשעה 17:00**

(הישיבה נפתחה בשעה 17:10)

**גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

אני פותחת את ישיבה 20100006 מיום 8.11.2010. תודה לכל מי שבא.  
בקשה להכניס מחוץ לסדר היום מאור יהודה לאישור פרסום הקלות שניתנו.  
יש התנגדות להוסיף לסדר היום?

החלטה:

**מאושר.**

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20100005 מיום 11.10.10.

**החלטה:**

מאושר.

**2. אזור- נושאים:**

(1) בקשה 2010064 של חיים אפרים ברח' העליה השניה 16, גו"ח 6001 / 89.

**אדר' מריאנה אשכנזי:**

הבקשה כוללת הקלה בגובה רכס הגג בחמישה אחוז מ-9 מטר ל-9.45 מטר. נעשה פרסום, האחרון ב-15.9.10, נשלחו הודעות לשכנים הגובלים והודעה במסירת יד לבעלת הזכויות המשותפת הנמצאת על המגרש, שלא חתמה על הבקשה. לא קיבלנו התנגדויות. אני רוצה לציין שלמבנה יש היתר בניה משנת 2006, היחידה מאוכלסת ללא טופס 4, עקב חריגות בניה. נכון להיום מטרת הבקשה זה להסדיר את החריגות האלה, ברובם ניתן. מה שלא, מסדירים בדרך של הריסה או שינויים והמלצה שלי זה לאשר את הבקשה בתנאים.

**החלטה:**

לאשר את הבקשה הכוללת הקלה 5% בהגבהת גובה רכס הגג ובתנאים.

(2) תכנית בינוי לעניין בקשה 2009058 של הרמן מני ברח' סנש חנה 29, גוי"ח 6025 /120.

### **אדר' מריאנה אשכנזי:**

סעיף 2 יורד מסדר היום בתיאום ולאחר בדיקה עם היועמ"ש שלנו, עו"ד מושקט ובעקבות התנגדות שהתקבלה וזה יבוא בוועדה הבאה.

### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

אני רוצה לומר שהישיבה אמנם תהיה קצרה, אבל זה מעיד על כך שאין פעילות. כולנו מחכים למנהל גם באזור וגם באור יהודה, מרוב שהם רוצים להוציא, הם לא מוציאים את המכרזים שלהם ואז אנחנו במצבנו. בישיבה בתחילת שנה הבאה אני אעביר לכם סיכום של כל הפעילות, גם באזור וגם באור יהודה ותראו במה מדובר.

### **אור יהודה - שונות:**

פינוי בינוי ברח' הכלנית: להצגת התכנית הוזמן אדר' ברק ציפור לשעה 10:17.

### **אדר' מרים ארז:**

מתקיימת יוזמה להכנת תוכנית פינוי בינוי במתחם של רחוב הכלנית נמצא מדרום לגן אשכול. אדריכל התוכנית הוזמן להציג את התוכנית, הוא הודיע לפני כמה ימים שהוא לא יכול להגיע, מכיוון שהוא בחו"ל והוא ביקש ממני להציג את התוכנית. אני מציגה את עקרונות התוכנית, להתרשמות הוועדה בשלב הזה.

### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

לא מיועד לדיון, אלא שתדעו שמסתובבת יוזמה כזאת. זה לידיעה בלבד.

### **אדר' מרים ארז:**

מדובר פה במצב קיים של 98 יחידות דיור בבניינים של ארבע קומות, בשורה הדרומית הקרובה לגן אשכול וארבעה בניינים טוריים בני ארבע קומות שיושבים על רחוב הכלנית. כאשר להזכיר לכולם שיש את מגדלי גן אשכול לשעבר.

במקום 98 יחידות דיור במצב קיים, מוצעות פה בתוכנית 512 יחידות דיור וחמישה מגדלים של 15 קומות של 4 יחידות דיור בקומה ושני מגדלים גם של 15 קומות של 6 יחידות דיור בקומה, כאשר באמצע נמצאת רצועה שהיא מוגדרת כשצ"פ בתוכנית הזאת. המרחק בין המגדלים הוא בין 9-10 מטר בין מגדל למגדל. התוכנית הוצגה גם בפני מתכנתת המחוז, וקיבלה התייחסות שקשורה לנושא הצפיפות.

כל החניה מתוכננת מתחת לקרקע, כאשר מעל לקרקע הכל שטחים ירוקים. כל השטח הזה הינו כ-15 דונם.

### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

עורך התוכנית הוא ברק ציפור, אדריכל ידוע באור יהודה, הכוונה של היוזמה היא לעבור דרך משרד השיכון עם כל המהלכים של משרד השיכון בנושא תכניות פינוי בינוי, יש עוד דרך ארוכה מאד, התכנית הינה בוסר עדיין.

הישיבה הסתיימה בשעה 17:37

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/מק/1110	דיון לצורך הפקדה	מרכז יום לקשיש	6

תכנית מתאר מקומית: מאא/מק/1110  
פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 08/11/2010

### שם: מרכז יום לקשיש

נושא:	דיון לצורך הפקדה
רשות מקומית:	עיריית אור יהודה
שטח התוכנית:	2,000.000 מ"ר
סמכות:	ועדה מקומית
<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
שינוי ל-	3/55/1
שינוי ל-	3/55/2
שינוי ל-	3/55/5
בכפיפות	מאא/100
שינוי ל-	מאא/67
שינוי ל-	תגפ/509
בכפיפות	תמא/2/4
בכפיפות	תמא/34/ב/4

### גבולות התכנית

2 מתחמים, האחד מצפון לרחוב יקותיאל אדם, מערבית לבית מספר 33 ברחוב יקותיאל אדם והשני מדרום למרכז המסחרי שברחוב יקותיאל אדם מספר 42.

### בעלי ענין:

יזם:	הוועדה המרחבית אור יהודה
מתכנן:	הוועדה המרחבית אור יהודה
מתנגד:	שמעון נעים בשם דיירי החצב

אור יהודה אור יהודה קרית גיורא

### גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6485

, 155

גוש: 7218

80

### מטרת הדיון

התכנית, ביזמת בעירייה, בשטח של כ-2 דונם ברח' יקותיאל אדם, מובאת לדיון למטרת אישורה להפקדה.

### מטרות התכנית

יצירת המסגרת הסטטוטורית שתאפשר הקמת מרכז יום לקשיש, במקום שבו הוא ישרת בצורה המיטבית את אוכלוסית הקשישים בעיר, וזאת- ע"י חילופי שטחים בין שטח ציבורי בנוי ושטח ציבורי פתוח, מבלי לשנות את היקפיהם.

### מהלך הדיון

#### אדר' מרים ארז:

תוכנית בסמכות ועדה מקומית – מאא/מק/1110, זאת תוכנית שמטרתה שינוי במיקום ייעודי קרקע בין שצ"פ לשב"צ לצורך בניית מועדון יום לקשיש. הרחוב הוא רחוב יקותיאל אדם, זה מתחם של בתי הכנסת ובהמשך בית ספר פרקאוף. המגרש המיועד הוא מדרום למרכז המסחרי, רחוב יקותיאל אדם, היום יש שם שטח שאינו מפותח, גם לא משמש לחניה, פשוט שטח כרכר ויעודו על פי תרש"צ

הוא שצ"פ. שטח המגרש גודלו כדונם לשב"צ ובמקומו לשנות את הייעוד של חלק מהמגרש החום מצפון לרח' יקותיאל אדם לשצ"פ באותו גודל. זה עונה גם על התכנון העתידי פה באיזושהו מקום, מכיוון שאנו הולכים לקדם פה את התוכנית של פרקאוף, אנחנו הולכים לרענן אותה מחדש ואז בגדה הצפונית של רח' יקותיאל אדם הכוונה היא להרחיב את הדרך וליצור שדרה רחבה יותר לרווחת הציבור.

#### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

שיש בה צורך עבור שינוי פרקאוף למגורים.

#### **אדר' מרים ארז:**

מבוקש אישור להפקדה של התוכנית הזאת. זה בסמכות מקומית.

#### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

אני מבקשת ממהנדסת הועדה והיועמ"ש להגיש לוועדה בכתב את המלצתם, שזה יהיה חלק מהפרוטוקול.

#### **גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

אני מסבירה, לבקשת חבר הוועדה: שצ"פ זה שטח ציבורי פרטי והוא בצבע ירוק ושב"צ הוא שטח בנוי ציבורי שהוא בצבע חום. אני מנסה לארגן יום עיון ואני מקווה שבימים הקרובים נקבל הצעה ותאריך, אנחנו כנראה נתכנס ליום אחד במקום לכמה ימים ואם נצטרך עוד ימים, נארגן עוד ימים.

#### **אדר' מרים ארז:**

התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית, מאחר והיא כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה, הכוללת החלפת שטחים ללא שינוי גודל כל ייעוד שקיים בתוכנית, שניהם של העירייה. קביעת הוראות בניה והוראות בניה בתנאים למתן היתרי בניה זה בסמכות ועדה מקומית, קביעת הוראות בנושאים שונים שרלוונטיים לפרויקט של מועדון יום לקשיש שמותר לבנות בשטח שב"צ ושהתוכנית בסמכות ועדה מקומית, הכל על פי סעיף 72 א' לחוק התכנון והבניה.

#### **החלטה:**

- הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאי מילי הדרישות הבאות:
- ביצוע תיקונים טכניים בתקנון ובתשריט.
  - השלמת חתימות העירייה וכיוב'.
  - פרסום התכנית כפי שנקבע בחוק.

#### **ה ח ל ט ו ת**

- הוועדה מאשרת את הפקדת התכנית בתנאי מילי הדרישות הבאות:
- ביצוע תיקונים טכניים בתקנון ובתשריט.
  - השלמת חתימות העירייה וכיוב'.
  - פרסום התכנית כפי שנקבע בחוק.

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
9	ההגנה 71 אור יהודה	אליהו תומר		16	7214	205071	20100081	1
11	דיקלה 34 אור יהודה	יצחק יוסף		125	6508	217034036	20100064	2
14	דרך שלמה 9 אור יהודה	חגימה נעימה		83	7211	315009011	20100066	3



תיק בנין: 205071

מספר בקשה: 20100081

פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 08/11/2010

**מבקש:**

הגשה 24/08/2010

**אליהו תומר**

שד בן פורת מרדכי 71 אור יהודה

**עורך:**

חלילוב קוטי

העצמאות 63 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: ההגנה 71 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7214 חלקה: 16 יעוד: מגורים ב'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

**מהות הבקשה****המבוקש:**

שינויים ותוספות בדירת ק"ק של בית משותף בן 2 קומות, עם 8 יח"ד ב- 2 אגפים, מכח תכנית בינוי מתקופת פרויקט שיקום השכונות + הקלות, לרבות:

- תוספת בנייה במרווח הקדמי (צפוני) של הבניין, זהה לתוספת שבקומה שמעליה (סגירת קומת עמודים)

- תוספת במרווח הצדדי (מערבי), הכוללת ממ"ד ודומה לתוספות, מכח תכנית הבינוי הנ"ל, בדירות אחרות בבנין זה.

- התקנת מקום חניה לרכב נכים עם שער נגרר בחצר המשותפת, תוך עקירת עץ דקל קיים.

סה"כ שטח הדירה הקיימת בהיתר (ש. עיקרי): 46.49 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 96.20 מ"ר, ש. שרות (ממ"ד): 12 מ"ר.

**הערות:**

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לבנייה בדירה, מעבר למותר לפי תכנית, בשיעור של

כ- 12.5 מ"ר (1.07% משטח המגרש), כך שתתאים להיתרים אחרים שנינו בבנין זה מכח תכנית הבינוי הנ"ל.

2. הקלה בקו בנין צדדי ביעור כ- 30 ס"מ (10%), דוגמת שאר ההרחבות שנבנו באותו בנין לפי תכנית הבינוי הנ"ל.

- הבקשה חתומה ע"י בעלי כל הדירות להסכמתם.

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 19.9.10).

מודעות באתר (מתאריך: 4.10.10)

הודעות לבעלי נכסים גובלים (תאריך אחרון: 7.10.10).

לא התקבלו התנגדויות.

**מהלך הדין**

בקשה לתוספות בניה בדירה בקומת קרקע של בית משותף בין שתי קומות עם שמונה דירות.

התוספות בעיקרון בין דומות לזהות לתוספות בניה שניתנו לאותו בניין מכוח שיקום שכונות בשנות ה-80. כל הדיירים חתמו על הסכמתם. יש פה בקשה לשלוש הקלות ולהגדלת השטח הכולל, כך שזה יתאים להיתרים אחרים שניתנו בבניין מכוח תוכנית הבינוי והקלה בקו בניין צדדי של 30 ס"מ או 10% מקו הבניין לפי תקנות התכנון והבניה. בוצע פרסום כדין ולא היו התנגדויות. אני אזכיר אספקט נוסף בתוכנית, שמדובר גם בהתקנת מקום חניה לרכב נכים בתחום החלקה המשותפת עם שער נגרר תוך עקירת עץ דקל מהחצר.

## ה ח ל ט ו ת

**לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:**

### דרישות

### ת. השלמה

- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
- הצגת אישור פקיד יערות לעקירת עץ התומר.
- 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.
- 13/02/11 תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף
- 13/02/11 6: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 65 ל-70 LDN
- 13/02/11 (30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A).
- 24/08/10 - מתן 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.
- 24/08/10 - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- 24/08/10 - הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- 15/12/10 - הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות)
- 15/12/10 (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- 15/12/10 לרבות תצהיר לעניין תמ"א 38 חתום בפני עו"ד.
- 15/12/10 - אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- 24/11/10 - הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- 24/11/10 - הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 03/12/10 - תשלום היטל השבחה. (לחילופין: מתן התחייבות חתומה בפני עו"ד, ליח"ד הקטנה
- 03/12/10 מ-140 מ"ר.
- 04/01/11 מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.

תיק בנין: 217034036

מספר בקשה: 20100064

פרוטוקול ועדת משנה ( 2010 ) ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 08/11/2010

**מבקש:**

הגשה 27/06/2010

**יצחק יוסף**

דיקלה 34 אור יהודה

**עורך:**

קומיסר אירנה

עוזיאל 46 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: דיקלה 34 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 6508 חלקה: 125 יעוד: מגורים א';

גוש: 7216 חלקה: 142 יעוד: מגורים א'

**תאור הבקשה****שימוש עיקרי**

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****המבוקש:**

שינויים ותוספות בקוטג' דו קומתי, המהווה 1 יח"ד מבית דו משפחתי, מכח תכנית מאא/154+ הקלה, לרבות:

- תוספת חדר במרפסת במרפסת האחורית שבקומה העליונה.

- פרוק פרגולה הקיימת בהיתר במרפסת הקדמית (צפונית) שבקומה העליונה.

סה"כ השטח הקיים בהיתר:

ש. עיקרי: 155.92 מ"ר, ש. שרות: 13.81 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי:

**הערות:**

- הבקשה כוללת את ההקלה הבאה:

ניוד זכויות בנייה של 20 מ"ר ((4% משטח החלקה), מעליית הגג המותרת לפי תכנית, לקומה א'.

- בוצע פרסום כחוק;

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 17.9.10).

מודעות באתר (מתאריך: 5.10.10).

הודעות לבעלי נכסים שכנים (תאריך אחרון: 7.10.10).

- לא התקבלו התנגדויות.

- השכן השותף בחלקה (יעקובוב) לא חתום על הבקשה, אך קבל הודעה על ההקלה המבוקשת.

- לתוספת המבוקשת גג קל (פנל אקוסטי), במקום גג בטון כמתחייב מהוראות מאא/4/2:

הוגש דו"ח אקוסטי, ערוך ע"י מהנדס יועץ, הכולל פרטי תקרה מבודדת כפולה שפרטיה טרם

הוטמעו בבקשה.

- הבקשה, כפי שהוגשה, יוצרת חדר שינה פנימי בלתי מאורר הנוגד את התקנות. עורך הבקשה

התבקש לשנות את התכנון כך שהאורור יעמוד בתקנות התכנון והבנייה, ולא עשה כן.

כמו כן: תשריט הבקשה לקוי: התכניות הפוכות (סימון הצפון פונה למטה), אינו כולל את יחידת

הדיור בשנייה שבחלקה, עיצוב גגות התוספת לקוי מבחינת ניקוז מי הגשם.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

בקשה לתוספת חדר משחקים, כפי שהם קוראים לו, בקומה שניה של קוטג' דו קומתי המהווה יחידה מתוך דו משפחתי. פה היתה הקלה לניוד זכויות של עשרים מ"ר שמותרת במקום, בוצע פרסום כחוק, לא היו התנגדויות, השכן שותף בחלקה לא חתם על הבקשה להסכמתו, אבל קיבל את הפרסום בדבר ההקלה ולא הביע התנגדות.

הבקשה כמו שהיא סותמת אוורור של חדר שניה אחד על ידי תוספת הצמודה לה.

**גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

מכניסים חדר בתוך חדר.

**ראובן עלם:**

יצטרכו לשנות את התכנון, הם התבקשו והם החליטו להגיש ככה.

**גב' שלומית דוטן, יו"ר:**

ההצעה שלנו היא לאשר עקרונית את הבקשה, אבל לא את התכנון כפי שהוא, מכיוון שזה יוצר חדר אחרי חדר וצריך חלון.

קרו מקרים בשיקום שכונות שנוצרו מצבים והיה עדיף לקבל אז את התוספת גם על חשבון זה שזה חדר בתוך חדר, אבל פה זה לא המצב, יש לו לפחות שלושה צדדים ואין הצדקה.

**ה ח ל ט ו ת**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, רק בתנאי שיוכנסו בה שינויי התכנון הדרושים מבחינת תקנות התכנון והבנייה לעניין איורור החדרים, ויתוקנו כל הליקויים לפי הנחיות מח' הרישוי, ובתנאי מילוי הדרישות הבאות:

**דרישות****ת. השלמה**

תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף

6: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 65 ל-70 LDN

(30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A) ותיקון כל הליקויים לפי הנחיות מח' הרישוי.

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

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

- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.

- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.

- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.

- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- תשלום היטל השבחה.

- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.

מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.

- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה 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 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

22/06/10

29/06/10

22/06/10

במקרה של בנייה בבנייה קלה: מתן חו"ד ערוכה ע"י יועץ אקוסטיקה.

תיק בנין: 315009011

מספר בקשה: 20100066

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20100006 בתאריך: 08/11/2010

**מבקש:**

הגשה 05/07/2010

▪ חג'מה נעימה

דרך שלמה 11 אור יהודה

**בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

**עורך:**

▪ מילשטיין שירי

לשם 244 מושב סתריה מיקוד: 76834

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: דרך שלמה 9 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 83 יעוד: מגורים א'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

**מהות הבקשה****המבוקש:**

- שינויים ותוספות בבית מגורים חד קומתי, המהווה 1 יח"ד מתוך בית דו משפחתי, כדלקמן:
- הריסת חלק מתוספת בנייה בלתי חוקית בחזית הקדמית של הבניין.
- הסדרת חלק מהתוספת הנ"ל והסדרת תוספת בנייה בלתי חוקית בחזית האחורית של הבניין, בין השאר - ע"י בניית ממ"ד.
- התקנת מדרגות פנימיות ובניית קומה שניה, על מקצת שטחו של הבניין הקיים.
- תוספת מדרגות פנימיות וקומה שלישית על מקצת שטחה של הקומה השנייה כעליית גג.

סה"כ השטח הקיים בהיתר (ש. עיקרי): 78.16 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 171 מ"ר, ש. שרות: 12 מ"ר (ממ"ד).

**הערות:**

- הבקשה חתומה ע"י בעל יחידת הדיור השכנה השותף במגרש להסכמתו.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
  1. העברת זכויות בנייה של 4.2 מ"ר מעלית הגג לקומה א'.
  2. הקלה של 10% (30 ס"מ) בקו בניין צדדי.
  3. הקלה של 10% (50 ס"מ) בקו בניין אחורי.
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 13.8.10).
- מודעות באתר (מתאריך: 24.8.10).
- הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה): (24.8.10).
- לא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה תוקנה חלקית לפי הערות מח' הרישוי והערות יועצת התנועה של הוועדה.
- עם זאת, יש עדיין בבקשה ליקויים רבים:

מקצת התוספת המבוקשת בק"ק חורגת מההקלה המבוקשת ומגיעה ל- 59 ס"מ (במקום 30 ס"מ), שהם החריגה המכסימלית המותרת).

חריגה דומה מתקיימת גם בקומה א'.

פרוט הגדרות הקיימות והמבוקשות לקוי, הצגת השטחים המבוקשים לקויה.

נמסר לעורכת הבקשה ע"י מח' הרישוי כי הצוות המקצועי לא ימליץ לוועדה לאשר את הקומה השניה ואת עיצוב הגגות והוצע לה לערוך רויזיה בתכנון, עד ביטול עליית הגג (הסבה: הסתייגות מן העיצוב האדריכלי שיש בו, לדעת הצוות, פגיעה בחזות הסביבה). הדבר לא נעשה.

## מהלך הדיון

בקשה ברחוב דרך שלמה 11, זו בקשה שמובאת לדיון בעצם רק לאישור הקלות שכבר פורסמו מתוך בקשה שהמשך יועבר לטיפול רשות רישוי לקביעת תנאים.

### גב' שלומית דוטן, יו"ר:

כי אם לא, זה ידחה בעוד חודש והדרך שלנו היא לנסות לקצר ולתת תשובות ככל הניתן לאזרחים ואם אפשר לפרק באמת, כי הועדה הזאת סמכותה היא להחליט בנושא אישור ההקלות, אבל עדיין הבקשה כפי שהוגשה יש בה עוד הרבה מאוד תיקונים ואנחנו לא יכולים להביא אותה לרשות רישוי, אז אנחנו מעדיפים לבוא ולבקש את אישורכם כרגע בנושא ההקלות, בכדי לא להמתין חודש ולדון בהמשך במסגרת רשות הרישוי.

### מר ראובן עלם:

ההקלות שביקשו ופורסמו הן:

ניוד 4 מטר מרובע מעליית הגג אל קומה שמתחתיה.

הקלה בקו בניין צדדי בשיעור של 10%, מ-3 ל-2.7.

הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מ-5 ל-4.5 מטר.

### אדר' מרים ארז:

זה מוכיח שהתוכניות התקפות הן תוכניות לא עדכניות ולא מותאמות לצרכים של היום.

### גב' שלומית דוטן, יו"ר:

רוב העיסוק של הרישוי גם באור יהודה וגם באזור הוא בעצם להתאים את התוכניות לצרכים מהמשתנים.

### אדר' מרים ארז:

אם יש תוכנית שאושרה לפני עשרים או עשרים וחמש שנה, היא כבר לא עדכנית ולא מתאימה להיום.

## החלטות

הוועדה מחליטה:

- לאשר את ההקלות המבוקשות.

- לא לאשר את הבקשה, כפי שהוגשה, בגלל כל הליקויים הרבים שנמצאו בה.

- המשך הטפול בבקשה מועבר לרשות הרישוי.

### דרישות

תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף

5: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות LDN

(25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A).

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

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

הצגת אישור פיקוד לביצוע חדר מחוזק + תשלום הערבות הנדרשת.

- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.

- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם
- כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדוות, קבלן כללי.
- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה
- ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.
- הגשת תוכנית מדידה וסביבה עדכנית.
- מתן 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
- 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

13/09/10

05/07/10

05/07/10

05/07/10

13/06/10

13/06/10

13/06/10

**ב ב ר כ ה,**

עופר בוזי  
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארו  
מהנדסת העיר והועדה