

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20110002 ביום ב' תאריך 14/02/11 י' אדר א, תשע"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| שלומית דוטן-גיסין | - יו"ר הועדה המרחבית |
| עו"ד יעקב נחום | - מ"מ וסגן יו"ר ועדה |
| אפי גוטמן | - 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:

- | | |
|------------|------------|
| טל אשכנזי | - חבר ועדה |
| מנשה יצחקי | - 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 וועדת המשנה שהתקיימה ביום שני 14.2.11 בשעה 17:00

1. אישור הפרוטוקול של ישיבה מס' 220110001 מיום 10.1.11.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני מבקשת לאשר את הפרוטוקול של הועדה מיום 10.1.2010, מס' 220110001. החלטה: מאושר.

2. אזור- התנגדויות:

(1) בקשה מס' 2010082 של סרור קלמנט, ברח' הבנים 6, גו"ח 101/6024. התקבלה התנגדותה של משפ' פינקוס. הצדדים הוזנו לדין בשעה 17:20.

3. אזור- נושאים:

(1) הצגת תכנית אב של אזור ע"י עידו אלונים בשעה 17:00 עד לשעה 17:20

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

לפני שבועיים הוצגה תוכנית אב להתחדשות עירונית למועצת היישוב אזור, אשר התקבלה פה אחד. התוכנית נעשתה ונערכה על ידי עידו אלונים וחמוטל גורביץ' ממשד אלונים גורביץ'. התוכנית נעשתה בתיאום עם ראש הרשות, עם מריאנה כמהנדסת הרשות ועם הנחיה מלמעלה של נעמי אנגיל מתכנתת מחוז תל אביב. אנחנו מצאנו לנכון וראוי שהתוכנית, או לפחות הנושאים העיקריים, בה יוצגו בפני הועדה, לפני שדנים בה בלשכת התכנון המחוזית באופן מסודר ובוועדה המחוזית, להסביר וגם עידו יקדיש לזה בטח כמה דקות, או מריאנה, מדובר על מהלך מקדים לתוכנית מתאר.

ללא הדברים שמונחים כאן על השולחן אי אפשר היה לראות לאן הולכים עם תוכנית מתאר גם באור יהודה בעצם נעשה אותו הליך, נעשתה עבודה יחד עם משרד השיכון לנושא שיקום מרכז העיר, תוך ראייה ראייה של איך תיראה העיר המתחדשת וממנה אנחנו עומדים לצאת בקרוב, אני מקווה, להכנת תוכנית מתאר לכל היישוב.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נאמר שרק ל-2012 יהיה לנו תקציב לתוכנית מתאר. דבר שני, בפתיחת הישיבה אני רוצה להודיע ששני סעיפי התנגדויות של אזור התיקים ירדו מסדר היום, אז יש איזון.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

עידו, הבמה שלך. חלק מכירים את הנושא, אבל זה טוב לשמוע שוב, זה עושה שכל.

מר עידו אלונים:

אני מתנצל בפני מי שראה את המצגת כבר שש פעמים.

התוכנית היא תוכנית התחדשות עירונית, אזור עברו תהליכים חיוביים של התפתחות בעשור האחרון, שמלווים הן בפיתוח פנים היישוב והן בגלל ההתפתחות של חולון והנושא של פארק אריאל שרון, שמהר שהסריח שהיווה מטרד אמיתי לאיכות החיים, הפך להיות איזשהו סימן של הבטחה לעתיד.

ההגדרה של עבודה, יצירת מסגרת תכנונית להנעה והכוונה של תהליכי התפתחות והתחדשות של אזור, החל ממחר והדבר הזה יכול להתבצע, הן מפעולות פשוטות וקלות של פיתוח ועד הכנה של תוכניות מפורטות ותוכנית מתאר כוללת ליישוב.

התוכנית חלה על שטח היישוב כולו ולשכת התכנון היתה שותפה לאורך כל התהליך. מטרת העל של התוכנית, אני כבר קופץ למטרת העל ונפרוס את הדרך ונציג איך הגענו אליה. מיצוב אזור כיישוב איכות על הפארק, אשר מעניק לתושביו איכות חיים מעולה, מהווה מקור להזדהות ולגאווה מקומית ומפיק את המיטב ממקומו המרכזי במרחב ומנכסי התרבות והמורשת המצויים בו. העבודה בנויה משלושה חלקים, כאשר נסקור ברפרוף את הנושא של איסוף המידע, שאתם בוודאי מכירים את אזור היטב, אז באזור כיום יש 11,000 נפש למ"ס, 12,000 לפי נתוני המועצה, אזור גדלה ב-3% לשנה, מסומנת בתמ"מ 5 כאזור מגורים עם אזור תעסוקה ראשי ומרכז תחבורה לאורך כביש 1. רובה של אזור היא בבניה צמודת קרקע, כאשר יש גם בניה שיכונית והתחלה של בניה גבוהה. בנוסף, אתם רואים את אזור התעשייה, חשוב לראות את הדפנות של אזור הראשיות, האחד, כביש מס' 1 מעבר לפארק שרון, שהוא בעצם גילוי חדש עבור אזור, הוא דבר חדש שהולך ומתרחם והדופן הדרומית מעבר לכביש 44, אזור התעסוקה הותיקה של חולון. מחצית מכמות יחידות הדיור באזור היא בבנייה צמודת קרקע, המחצית השניה היא בבניה רוויה ושיכונית, שמרביתה במצב בהחלט סביר ויש אזור אחד שהוא כיס של קושי, שהוא המתחם של יצחק שדה עם צפיפות גבוהה מאוד ויש את הבניה הרוויה, שכיום יש 190 יחידות בנויות בסך הכל, אבל יש כבר בשלב היתרים את הפרויקט של הפינוי בינוי הראשון בקפלן ולמעשה זה מהווה איזשהו סימן לגבי העתיד.

הנושא של הבניה הגבוהה מול הבניה הנמוכה והנוף שנשקף מהקומות הגבוהות של הבניה הגבוהה הוא מהמם. זאת אומרת, יש פה את הנוף של הפארק, שכבר כיום, לפני שהפארק קיים הוא כבר יפיפיה.

עו"ד הלל קורנפלד:

כמה עולה דירה?

אריאל וויסול:

מיליון ארבע מאות ארבעה חדרים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מיליון מאתיים, מיליון ארבע מאות.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הבניין הראשון קנו אותו על הנייר, הבניין השני חצי ממנו קנו על הנייר.

מר עידו אלונים:

אזור התעסוקה של אזור, שכיום יש בו 80,000 מטר ניתן עוד לעבות ולהרחיב אותו, אבל זה ברור שככל שהיישוב יגדל ככה יש להגדיל את מקורות ההכנסה לטווח ארוך. יהיה צריך להגדיל את אזור התעסוקה, את מקורות התעסוקה, כדי שליישוב יהיה בסיס כלכלי לטווח ארוך. יש את פס הירק שאתם מכירים את הצורה שלו ואת הבעייתיות שלו, זה דרך מס' 44. המרקם הותיק של אזור, יש באזור מספר פינות חמד ומוקדי איכות שאין כמותם בערים ותיקות וגדולות ממנה. למשל, השקמה עם המצבעה בנות 2,000 שנה שממוקמת במרכז היישוב, שזה דבר שישוברים גדולים יכולים רק לחלום על

אטרקציה ומוקד מהסוג הזה במרכזם, בית כנסת של הקשתות, המוזיאון של אזור, שפתוח כמה שעות בשבוע, אבל יש פה פוטנציאל אדיר.

כביש מס' 1 – הדופן הצפונית של אזור, שהיום החזות שאזור מקרינה כלפי מאות אלפים שנוסעים כל יום בכביש מס' 1 היא בעצם לא מטופלת ולא עשויה ומתחם אופיס אולי מייצג את הדבר הזה יותר טוב לכל.

החיבור אל פארק אריאל שרון היום מתבצע דרך הגשר הירוק, ישנו את הגשר בתוך הפארק מעל נחל איילון ואולי יהיו גם גשרים בעתיד, שיובילו אל חירייה ואל הסבאנה והפארק הגדול שיהיה כאן ובעצם יש פה עתיד עצום מבחינת האפשרויות של החיבור של אזור אל הפארק והפארק אל אזור וזה אחד מהדברים שהתוכנית עשתה, זה יצירת תקשורת שוטפת עם מתכנני הפארק.

במסגרת התוכנית אנחנו ניפנו את שימושי הקרקע, סימנו את המקומות שהם בבנייה רוויה, בנייה צמודת קרקע, שצ"פים, סיווגנו אותם לפי איכות, לפי שימוש, נקודות בעלות עניין, אזורים שמהווים מטרד, אזורים שהם פוטנציאל פתוח וכן הלאה. השוינו את זה למצב הסטטוטורי מתוך מטרה גם שהתוכנית הזאת תהווה בסיס לשלב סטטוטורי בהמשך.

באזור נעשה תהליך שנקרא מרחב פתוח, שהיה לנו את הכבוד להשתתף בו. זה תהליך שבו אנחנו למדנו על רצונות התושבים, הסתובבנו בין שולחנות שדנו בנושאים שקשורים ליישוב, לא רק לנושא התכנון, אלא לחיי היומיום בו כבר כיום. לפי הסקר שאתם רואים את תוצאותיו פה, יש שביעות רצון די גבוהה מהחיים באזור נכון להיום. אזור זה מקום שכנראה די טוב לחיות בו וזה נהדר שאנחנו יכולים במצב כזה שיש שביעות רצון ויש שם פוטנציאל, לבוא ולתכנן ולהציע את חלון ההזדמנויות הזה כמו שצריך.

במסגרת סקר המצב הקיים בחרנו מגמות תכנון ופיתוח, אז סימנו כאן את הפרויקטים שנמצאים כיום על השולחן של המועצה המקומית בכל מיני רמות של התקדמות ורצינות. יש את המתחם של יצחק שדה, שזה פרויקט הפינוי בינוי הגדול בארץ עם צפיפות מאוד גדולה. יש את מתחם אופיס, שכיום הכוונות של הבעלים או חלק מהבעלים הם לפיתוח מאוד אינטנסיבי בו ונצטרך לתת את הדעת בשלבים הבאים. וישנם עוד מספר פרויקטים נקודתיים, שלא נכנסים לאותה רמה, אבל בהחלט ניתן לראות את הכוונות ואת הכוחות שפועלים כיום באזור לגבי פיתוחה.

אגב, הפרויקט של קפלן מוצר כאן כבר כעובדה מוגמרת.

מבחינת תחבורה, יש את כביש מס' 1 שכולל רכבת כבר היום וצריך לכלול תחנת רכבת והנושא הזה מטופל ויטופל על ידינו במפגשים עם התת"ל ותהיה השאלה איפה ממקמים את תחנת הרכבת ואיפה המיקום הנכון שלה, האם במרכז היישוב של אזור, או במקום שהיא מסומנת כיום, שבשולי הישוב. בנוסף ישנה הדרך שמסומנת כאן באדום, שהיא מחברת את חולון אל כביש מס' 1 וכפועל יוצא גם מאפשרת חיבור ממוחלף של אזור לכביש מס' 1. חיבור כזה יכול לתרום רבות לתושבי אזור מבחינת הנגישויות לכביש מס' 1 ובעיקר לתת בוסט לאזור התעסוקה שלה. החיבור הזה, צריך לזכור, הוא חשוב בעיקר לחולון ויש כאן אלמנט מצוין, שאנחנו יכולים ליצור איתם דיאלוג ולנהל יחסים של תן וקח.

יוסי בן בסט:

באיזה שלב זה עומד ברשויות?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

בהתנגדות מאוד מסיבית של מקווה ישראל, שמאוד יהיה קשה להביא אותה לשנות.

מר עידו אלונים:

האזור הזה מוגן לפי חוק מקווה ישראל. יחד עם זאת, למקווה ישראל יש הנהלה חדשה והם מבינים שהם צריכים להיפתח, אז יכול להיות שיש כאן תקווה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יכול להיות שתהיה חלופה אחרת, להזיז את התוואי יותר בצמוד לשיפוט אזור, כדי שלא יהיה חיבור שחוצה באמצע הפארק והמקווה, על מנת להגיע לאזור יותר רחב בתוך הפארק.

יוסי בן בסט:

התוואי את מתכוונת לרכבת, לא לכביש הזה שעובר מחולון.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מתכוונת לתואי, אני מציגה על המפה, מנקודת החיבור, בחלק האחרון הצפוני.

מר עידו אלונים:

אוטובוס, זה אוטובוס מהיר עם קרונות, בקיבולת גבוהה, שיהיו לו נתיבים משלו. הנושא השלישי הוא כמובן הפארק. אנחנו נפגשנו מספר פעמים עם המתכננים של הפארק, שלמשל הדבר האחרון בישיבה האחרונה שקיימנו זה הנושא של בית העלמין. היה אמור לקום בית עלמין בפארק ממש מול אזור במרכז ואודות ללחץ של המועצה ופניות אחרות של לשכת התכנון הנושא הזה בוטל, שונתה תמ"א ודיברנו על מה יכולה לקבל אזור בעצם, איך היא יכולה להיתרם בפיתוח של פארק באזור שיועד לבית העלמין. אסטרטגיה של התכנון – אני עובר הלאה ומגיע ישר לחלופות. פותחו שתי חלופות, אחת דיברה על אזור כרובע מגורים פרברי ושקט. השניה דיברה על יישוב עירוני אינטנסיבי ומגוון, בסופו של דבר המועצה התמקדה בחלופה השלישית, המשולבת, שהחזון שלה אזור יישוב איכות על הפארק. יישוב איכות על הפארק הגדול והייחודי במטרופולין, יישוב שבו סביבת מגורים ותיקה ושקטה ושזורה בו שדרה של התחדשות ודינאמיות, יישוב המשמר מורשת ותרבות, יישוב המאפשר הזדמנויות לפיתוח ויישוב בעל חשיפה ונגישות.

התוכנית עצמה מורכבת ממספר נדבכים, שנעבור עליהם עכשיו במהרה. הנושא הראשון מרחבי חיבור, הוא בעצם רכיב חדש מתוך השלד העירוני של אזור, מיועד לחזק את הקשר ואת הנוכחות של הפארק בחיים של אזור. אנחנו מציעים באמצעותנו לפתח את שלושת המקומות האלה, המרחב האזרחי ומרחב משולב באוריינטציה כזאת שכל מגיע אל היישוב וחי בו יידע שהוא יכול להגיע אל הפארק והדרך הזאת היא המובנית והנכונה והברורה והדבר הזה יכול להתבצע בדברים פשוטים של פיתוח, של תאורה, של הכוונה והוא יכול כמובן גם להיעזר, הוא חייב להיעזר בעצם בקווים מנחים של כל פרויקט חדש שיקום באזור. זה פרויקט של פינוי בינוי, או פרויקט מסוג אחר, ככה שהדרכים אל הפארק יישמרו או יפותחו ויהיו נוכחים וחזקים בחיי היישוב. נושא הבא הוא רחוב ראשי – שאזור תגדל ותהיה בהיקף של 20,000 נפש, היא תשנה את ההווה שלה ונכון גם שיוקם לה רחוב ראשי, זה לא רחוב מסחר, זה לא רחוב כמו סוקולוב בהרצליה, זה ברור, אבל זה רחוב שכן יהיה לו מסחר והבניה האינטנסיבית כן תפותח לאורכו ובסופו של דבר הוא גם יגיע למקווה ישראל.

שימור ומורשת – יש את הרכיבים הארכיאולוגיים, שברור מאליו שמשמרים אותם ואת סביבתם והגשרים ביניהם והתוכנית גם מציעה לשמור על אזור צמודי הקרקעי, על רוב אזור צמודי הקרקע, כי הוא אחד מהנכסים החשובים ביותר של אזור. הוא מקור קיסמה והדבר הזה עלה גם חזק מאוד בכל שיחה עם תושבים על מרחב פתוח ומחוץ למרחב פתוח. אזור, מבחינת התושבים זה המקומות האלה.

מתחמי פיתוח אינטנסיביים למגורים – סומנו כאן מספר מתחמים שהם לפיתוח אינטנסיבי. כמו שאתם רואים, ביחס לכל היישוב, לא מדובר על הרבה, הם משיקים למרחבי הפיתוח, הם משיקים לרחוב הראשי. התוכנית לא קובעת כמויות. כמויות בניה יקבעו בתוכנית המתאר והן צריכות להיגזר מפרוגרמה למבני ציבור, שאת זה כבר יש והיא צריכה להיגזר גם מתוכנית אב תחבורה, שאת זה המועצה מתחילה לקדם כיום. בשלב הבא, כשיהיה צוות יועצים מלא לתוכנית מתאר, התוכנית תוכל גם להיכנס לכמויות ולקבוע סיפים בתוכניות כאלה. פיתוח מתחמים לחיזוק הביסוס הכלכלי – אנחנו מדברים פה על אבטלה של אזור התעשייה הקיים, על חזיתות מסחריות ועל חזית של תעסוקה עתירת ידע לאורך כביש 1 באזור של מתחם אופיס, שזה אזור שיכול מאוד מאוד לקסום ליזמים, בעיקר אם יהיה פה גם חיבור לכביש מס' 1. רשת תנועה ירוקה להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הדרכים הראשיים, לאורך מרחבי הפיתוח וכל פרויקט חדש שייווצר אנחנו כאן כבר קובעים את השבילים שצריכים להיות בו, למשל מתחם אופיס, או פרויקט יצחק שדה.

פיתוח שדרה מטרופולינית לאורך כביש מס' 44, זה אחד הנושאים שנעמי מעלה חזור ועלה, בקשר לפיתוח לאורך כביש מס' 44, הנושא הזה ברור שהוא חשוב, העניין כאן מי יהיה האבא של הפרויקט הזה, כי למעשה לכל אחד יש רק חלק מהדרך ומע"צ בכלל אין לה אינטרס בזה. תכנון תנועתני כולל – תוכנית אב לתחבורה זה השלב הבא, תכריע לגבי הנושאים של חיבור לכביש מס' 1 ומאוד חשוב, אין חיבורים תנועתיים לפארק. כל הגשרים, שלושת הגשרים,

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אין תנועה של כלי רכב.

מר עידו אלונים:

כן. שלושת הגשרים שנמצאים בין אזור לבין פארק אריאל שרון הם לרוכבי אופניים והולכי רגל. אנחנו לא רוצים לראות תנועה עוברת של מבקרים בפארק שתעבור דרך אזור ויש חניונים מספיק גדולים בהיקף של הפארק והגשרים האלה הם אך ורק לטובת תושבי אזור. יש שם עוד נדבכים, כמו מסגרת שיתוף פעולה עם שכנים, פיתוח מתחמים בעלי מימד ייצוגי וחשיפה גבוהה והנחיות לפיתוח גבוה, נמוך, לא אתעכב עליהם כרגע, זו התוכנית הכוללת. היא מתייחסת גם לרכיבים שלא דיברתי עליהם, לא הזכרתי אותם, כמו למשל מה עושים עם הבניה הרבועה הקיימת, מה אנחנו מציעים, תוספת קומה, תוספת שתיים, האם יש כאן מגבלות. הדברים האלה יקבלו ביטוי בחוברת שתצא בסופו של דבר, אבל כמובן שהדבר הראשון לפני שאנחנו מסכמים זה לקבל את ההתייחסות שלכם, את ההתייחסות של לשכת התכנון, את ההתייחסות של המועצה, התייחסות נוספת, התוכנית היא עדיין לא הושלמה ואנחנו מציגים לכם אותה כפי שהיא בגרסה שאנחנו רואים אותה.

מהם הכלים ליישום התוכנית ומטרותיה? אז להצהיר שזאת המדיניות. התוכנית אכן תלויה כרגע במועצה והמצגת הזאת תיכנס לאתר האינטרנט והמועצה מצהירה שזאת אכן מדיניות והחזון של היישוב, הכנת תוכנית מתאר. בהקשר הזה נאמר לנו שב-2011 כבר יצאו תוכנית מתאר ואתמול נאמר שזה ב-2012, אבל מאחר,

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

2012 היא כל כך קרובה, ההכנות צריכות להיות היום בכדי שניכנס לתוך התקציב של 2012.

מר עידו אלונים:

בדיוק. אנחנו צריכים כבר להתחיל ללחוץ על מי שצריך שם, כדי שמסמכים של המכרז יתחילו לצאת, כי עדיין עובדים על מכרז של בת-ים וזה אותו בן אדם.

יוסי בן בסט:

מדובר על איש אחד שעושה חמש ערים בו זמנית?

מר עידו אלונים:

במכרז? זה לא פול טיים גיוב, אתה יודע.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הכנת מכרז, לא התוכנית עצמה.

מר עידו אלונים:

אפשר לעשות את זה.

עו"ד הלל קרונפלד:

מי עושה את זה?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

בלשכת התכנון, יש חלוקה בתוך לשכת התכנון.

מר עידו אלונים:

כאן אנחנו מציגים פרויקטים שניתן לעשות אותם כבר כיום, אלה תוכניות מפורטות, או תוכניות פיתוח בנושאי המגורים.

יוסי בן בסט:

תחזור אחד אחורה, מה זה A? זה אופיס?

אדר' מריאנה אשכנזי:

זה פישמן, אופיס.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

כן, יש משא ומתן כל הזמן, זה ממש חי.

אריאל וויסול:

כבר יש תוכנית אפילו.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש כבר הצעה.

עו"ד הלל קרונפלד:

זה קרקע מנהל שם?

אדר' מריאנה אשכנזי:

לא, פרטית.

אריאל וויסול:

פרטית של פישמן.

עו"ד הלל קרונפלד:

נו, אז מה הבעיה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

הבעיה היא גבולות התכנית.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

זה ויכולת הכניסה.

אריאל:

יכולת הכניסה והיציאה מכביש 1.

עו"ד הלל קרונפלד:

אה, הוא דורש?

אריאל וויסול:

לא רק הוא, אנחנו דורשים את זה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

כולם חושבים שזאת הדרך האפשרית, בכדי להרים פרויקט כזה בסיטואציה התחבורתית שבה אנחנו נמצאים.

מר עידו אלונים:

פרויקטים בנושא של מגורים, פרויקטים בנושא של מרחב ציבורי, תנועה ותחבורה, תעסוקה ומסחר, זה השילוב שכל הפרויקטים יחד מחולקים לפי טווחים. כלומר, יש עבודה גם בלי לחכות לתוכנית המתאר. יש עבודה כבר קיימת וזהו.

אפי גוטמן:

קודם כל, תוכנית מאוד נחמדה, נראית טובה ובכיוון של הגדלת אזור בכמעט פי 2, אם אני לא טועה, כמעט ב-40%. השאלה היא, כשכל הגידול נמצא באיזה חמישה ריכוזים, אם הבנתי, או שלושה ריכוזים?

אדר' מריאנה אשכנזי:

שישה, שבעה.

אפי גוטמן:

מבחינת תחבורה, מבחינת כבישים,

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אז בשביל זה עכשיו נכנסו לתוכנית תחבורתית, בכדי לראות איפה האזורים שאפשר לפתוח אותם,

להקל בהם, שיהיה סירקולציה. זה בדיוק מה שעושים עכשיו. עכשיו חתמו על חוזה לתוכנית תחברותית. יש שני גורמים ועידו הזכיר את זה, מריאנה הזכירה את זה, המחוז כל הזמן מדבר על זה, יש שני נושאים שהם הנושאים שבגללם, זאת אומרת כל בקשה לתוספת או יחידות דיור או תעסוקה או משהו בתוך אזור, צריך לקבל תשובות. אחד, זה בנושאים של שטחי ציבור והשני זה בנושא תשתיות. תשתיות שזה לא רק כבישים, אבל בוודאי אין ספק שכבישים הם הראשיים בנושא הזה, בלעדיים אי אפשר יהיה לעשות שום דבר באזור. אז את הנושא של שטחי הציבור, מה יש, כמה אפשר עוד להעמיס עליהם היום ומה יצטרכו אם מתחילים לספור בשיטה של אם ירצו כך וכך וכך כמה צריך, יש, החומר הזה קיים, סיטילינג עשו אותם.

אריאל וויסול:

כבר לפני שבוע היה מכרז, מישהו זכה ועכשיו יעשו תוכנית אב לתחבורה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

יעשו גם תחבורה, גם את הכבישים, מה אפשר לעבור וגם תקני חניה.

אפי גוטמן:

השאלה אם אפשר לכפות על יזם או קבלן שיעשה יותר חניות, לתת לו תקן חניה יותר גדול, כי היום כל מי שמגיע למקומות כאלה,

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

שאלה מצוינת, אנחנו לא יודעים אם הכבישים מסוגלים להכיל את זה.

אפי גוטמן:

ברור, ברור.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

זה מאוד יפה שאנחנו נגיד לו תעשה, אבל אם לא יגיע לשם מכוניות, אז לא עשינו כלום.

אפי גוטמן:

אבל כדי להפיק לקחים ממה שקורה פה באור יהודה למשל, שבנו פה את נווה סביון, בנו את נווה רבין, אבל בנווה סביון למשל האוכלוסייה שהגיעה, הגיעה בהתחלה אוכלוסיה מאוד חזקה, שכל אחד זה, אחד עובד בצבא, אחד בהייטק ועוד ילד כבר מגיע לגיל 18 קונים לו רכב, זה שלוש חניות למשפחה כשהתקן הוא אחד ורבע.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

נכון.

אפי גוטמן:

אז כבר נוצרת פה בעיה. השאלה אם אפשר כבר מהתחלה לכפות על יזם שיבנה על תקן חניה הרבה יותר גדול, כי אזור היא עיר קטנה מאוד, היא ישוב קטן.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנחנו נתעסק עם זה גם בתוכנית התחבורה וגם לכשתחיל לדבר על המיזמים הנוספים שישנם. לא ברור אם הכיוון שאתה מכוון אליו יקרה, מהסיבה שמדיניות המחוז בעיקר, דווקא באזור שהוא; אזור היא מאוד צרה, יש לה שלושה כבישים הכי מעבירי תנועה בארץ, זה כביש 1, כביש 4 ו-44. זאת אומרת, אין יותר מוצלח מהבחינה הזאת בתחבורה ציבורית לכשהיא תהיה ותעמוד בזה. המשחק הוא בתוך המסגרת הזאת. המחוז הוא מאוד משמעותי בנושא הזה, כרגע המחוז דוחף מאוד לנושא תחבורה ציבורית. זה ייכנס למשא ומתן ולדיבור. מישהו רצה להוסיף עוד משהו, לשאול?

תודה רבה. אנחנו מודים לך מאוד, עידו.

אדר' מריאנה אשכנזי:

התוכנית נפתחה לציבור. היא תלויה במועצה בכל קומה פתוחה לכל מי שרוצה לבוא לעיין, ובקרוב תעלה המצגת לאינטרנט.

(2) בקשה מס' 2010076 של רז שרי בשד' בן גוריון 52, גו"ח 6840 / 33.

דיון בהתנגדויות:

הבקשה יורדת מסדר היום עקב בקשת המתנגדת לדחות הדיון לישיבה הבאה.

(3) בקשה מס' 2011001 של חיים דליה ברח' העלייה השנייה 16, גו"ח 6001 / 89.

אדר' מריאנה אשכנזי:

היחידה קיימת בהיתר בניה משנת 2006. היא מאוכלסת ללא טופס 4 עקב חריגות בניה. הם במסגרת זכויות מותרות לכן ניתן להמליץ לועדה לאשר אותם. אני רוצה לציין שבתאריך 3.2.11 ועדת רשות רישוי באזור החליטה להנפיק טופס 2 חיבור חשמל זמני עד סוף יולי 2011, על מנת לאפשר סיום הטיפול, לאפשר הנפקת היתר בניה וטופס 4. ההמלצה זה לאשר את הבקשה בתנאים שפירטתי.

החלטה:

לאשר את הבקשות לשינויים לאחר בניה בתנאי מהנדסת הועדה המקומית.

(4) בקשה מס' 2009052 של פוגל רוני ברח' חנה סנש 35, גו"ח 6025 / 123.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הבקשה מאושרת בישיבת מליאה בנובמבר 2009, היה דיון בהתנגדויות. מבקשים להאריך תוקף ההחלטה, על מנת לסיים את הטיפול בהוצאת היתר בניה. הטיפול יתעכב עקב טיפול במנהלי מקרקעי ישראל. הנקודה הזאת הסתיימה ואני ממליצה לאשר את הארכת תוקף ההחלטה.

החלטה:

מאשרים הערכת תוקף החלטת הועדה.

הישיבה ננעלה בשעה 19:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/518 (9/ב)	הארכת תוקף החלטה	תכנית מתאר מפורטת מאא/9/ב ע" 11	

תכנית מתאר מקומית: מאא/518 (9/ב)
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

שם: תכנית מתאר מפורטת מאא/9/ב שינוי לתכנית מאא/9/א

נושא: הארכת תוקף החלטה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 224,130.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
יחס
לתכנית
שינוי ל- מאא/504
שינוי ל- מאא/9/א
שינוי ל- מאא/מק/1072

גבולות התכנית

בצפון - אזור תעשייה צפוני. דרום -אזור הפרדס, מזרח - יגאל אלון, מערב - רחוב קזז.
תחום הקו הכחול בתכנית מאא/9/א

בעלי עניין:

יזם: הועדה המקומית אור-יהודה
מתכנן: הועדה המקומית א"י - אזור

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6228
11, 12, 13, 30, 31, 8, 10, 34

גוש: 7210 בשלמותו

מטרת הדיון

המבוקש:
אישור מחדש של תשריט איחוד וחלוקה הכולל בינו ועיצוב ברח' הראשונים 23
(גו"ח 7210 / 31,200).
התכנית כוללת הקלה בשיעור 7 מ"ר בגודל מגרש מינימלי שבו מותרת בניית 2 יח"ד (593 במקום
600 מ"ר).

הערות:
- התשריט אושר ע"י מליאת הוועדה ב- 8.7.09, לאחר שנעשה פרסום כדין ולא התקבלו התנגדויות.
- בהחלטת הוועדה נקבע כי תוקף האישור הוא לשנה אחת בלבד: הוועדה דנה שוב בנושא ב-
26.7.10 והאריכה את תוקף ההחלטה עד ה- 8.7.11.
כן רשמה הוועדה לפני, שהתשריט, המציג איחוד 2 חלקות + חלוקה ל-2 חלקות חדשות, תוך
הקלה בשיעור 7 מ"ר בגודל מגרש מינימלי שבו מותרת בניית 2 יח"ד (593 במקום 600 מ"ר), מהווה
סטייה מתכנית מפורטת מאא/518 (9/ב) ומחייב גביית היטל השבחה כדין.
- התכנית מובאת לדיון כדי לאשר תשריט איחוד וחלוקה חדש, המבטל את התשריט שאושר ב-
26.7.10 ובא במקומו.
- היות והתפלגות השטחים המוצעת בין 2 המגרשים החדשים זהה, במונחי מ"ר, למה שהוצע
בתשריט הקודם, מצא הצוות המקצועי שאין צורך בביצוע פרסום חדש.

מטרות התכנית

תכנית בינוי הכוללת הקלה בגודל מגרש בסך 7 מ"ר.

מהלך הדיון

מרים מסבירה את הבקשה

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לאשר את התשריט החדש לאיחוד וחלוקה הכולל בינוי, כתשריט המבטל את התשריט הקודם (שאושר ע"י מליאת הוועדה ב- 8.7.09) ובא במקומו.

דרישות

תיקון תיקונים טכניים בתכנית הבינוי.
לעת מימוש התכנית ישולם היטל השבחה כדין.
היות והתפלגות השטחים המוצעת בין 2 המגרשים החדשים זהה, במונחי מ"ר, למה שהוצע בתשריט הקודם, מצא הצוות המקצועי שאין צורך בביצוע פרסום חדש.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
14	א אור יה 16	ממועלם ששון		59	6223	3106016000	20100122	1
21	אור יהודה 28	מירס תקשורת בני קפלן		160	7216	202028	20100112	2
26	יגאל אלון (המייסדים) 26	שמש רויטל	407	20	6228	231043045	20100123	3
28	אור יהודה 8	צבי מססה (מיופר החרושת		83	6481	223008	20100078	4
31	אור יהודה 3	עיריית אור יהודר התעשייה		38	6226	302003	20110002	5

תיק בנין: 3106016000

מספר בקשה: 20100122

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

מבקש:

הגשה 15/12/2010

ממועלם ששון

- עגיב כמוס 18 א אור יהודה
- בדש לינדה
- עגיב כמוס 18 א אור יהודה
- כהן דרור
- עגיב כמוס 16 א אור יהודה
- כחלון אמי
- עגיב כמוס 18 א אור יהודה

עורד:

- שרון אמרוסי
- הנשיא הראשון 14 רחובות
- סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבנין: עגיב כמוס 16 א אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 59 ; 60 יעוד: מגורים א'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**מבוקש:**

הגדלת מרפסות ב- 4 דירות, בבית משותף בן שתי קומות, עם 8 יח"ד, מכח השינוי בתקנות הממ"דים ומכח השינוי בתקנות חישוב שטחים לעניין גזוזטראות.

סה"כ שטח הקיים:

ש. עיקרי 769.42 מ"ר, ש. שרות 230.20 מ"ר.

סה"כ שטח מבוקש:

ש. עיקרי 795.42 מ"ר, ש. שרות 230.20 מ"ר.

(שטח המרפסת הקיימת בכל דירה לפי ההיתר: 9.08 מ"ר)

תוספת השטח העיקרי המבוקשת בכל דירה: היתרה שמעל 12 מ"ר, המותרים למרפסת בכל דירה.

הערות:

- הבקשה נדונה בישיבת רשות הרישוי ב- 30.12.10, ואושרה בתנאי מילוי דרישות הוועדה שפורטו.
- התקבל בוועדה ב- 12.1.11 מכתבה של הגב' יונינה רוזן, בעלת דירה בבניין נשוא הבקשה.
- הבקשה הובאה ב- 13.1.11 לדיון חוזר, כדי להתייחס למכתב זה. רשות הרישוי קבלה את ההחלטה הבאה:

"לאור קבלת התנגדות לבקשה, החלטת ועדת הרישוי מיום 13.1.11 מבוטלת בזה.

הבקשה תובא לדיון בהתנגדות, בישיבת ועדת המשנה הקרובה האפשרית.

בהתנגדות פורטו נימוקים כבדי משקל, שעל ועדת המשנה לבחון אותם."

- הצדדים הוזמנו לדיון לשעה 17:40.

מתנגדים

♦ יונינה רוזן

מהלך הדיון

(הצדדים מצטרפים לישיבה)

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מסבירה לגבי ההליך.

ראובן עלם:

הבקשה שלפנינו היא בקשה להגדלת מרפסות של ארבע יחידות דיור בקומה העליונה של בית שהוא למעשה בית משותף בן 4 יחידות דיור ברמת פנקס. הבקשה הזו הובאה תחילה לדיון ברשות הרישוי, בהנחה שיש הסכמה של בעלי הזכות בבית, היא אושרה בתנאים ומיד אחרי הדיון הגיע המכתב שהוא בפועל התנגדות של בעלת דירה בקומת הקרקע. הועדה מצאה שנכון היה לשמוע את ההתנגדות שלה ורשות רישוי ביטלה את החלטתה הקודמת והחליטה שהבקשה תישמע פה בועדת המשנה. נשלח בימים האחרונים פקח מטעם העירייה לשטח והביא את הממצאים שלו היום. לפי הממצאים האלה יש חריגות בניה בקומת הקרקע, שלא היו בתשריט המקורי. יש תוספת בדירה הצפון מערבית וישנה פרגולה ליד הדירה צפון מזרחית. התוספת לדירה היא משהו כמו 25 מ"ר בקומת הקרקע.

גב' רוזן:

אני כתבתי את דבריי.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

בבקשה תראי לנו איפה את גרה.

גב' רוזן:

אני גרה בדיר הקרקע הצפון מזרחית. בהמשך למה שתואר כאן, לא היה ידוע לי על כל הבקשה הזאת ורק במקרה זה נודע לי ומיד כתבתי מכתב. כמו שכבר אמרתי, הדירה היא בכיוון צפון מזרח, שזה צד יחסית שאין בו הרבה אור. חוץ מזה, חלל המגורים העיקרי בדירה, שכולל את הסלון והמטבח תוכנן על ידי הקבלן ללא חלון החוצה והמקור היחידי לאור ואוויר הינו פתח הגינה. אם תיבנה תקרה מעל לפתח היציאה הזו, היא תחסום את פתח האור והאוויר והדירה תהיה מחניקה, שגם כך היא די חשוכה. דבר שני, השטח שמחוץ לפתח היציאה הזה הינו כיום שטח מרוצף המהווה חלק מהדירה. על פי בירור שערכתי במחלקת הגביה הוברר לי כי אם תיבנה תקרה מעל השטח הזה העירייה תדרוש ממני לשלם ארנונה על השטח הזה. אם שטח זה יקורה, יפגעו אפשרויות השימוש בו, מכיוון שהוא משמש כמרפסת ישיבה בחוץ. שטח זה הינו צר יחסית וארוך ואם יהיה סגור עם תקרה אטומה, בנוף לקיר הקיים מצד אחד וגדר לצד השני, תיפגם כל השימוש בו, מכיוון שגם שם יפגם האור והאוויר. דבר נוסף, המרפסות המוצעות תהיינה ישירות מעל המרפסת והגינה ועל כן פוגעות בפרטיות.

דבר נוסף, בזמן הבניה עלולות להיגרם הפרעות ונזקים לגינה. כאמור, שימוש זה יגרום לי רק נזקים ללא תועלת. בעקבות התייעצות עם שמאי, ברור לי כי יגרמו לי נזקים וירידת נזק. האור, האוויריות, היציאה לגינה הינם חלק מהותי מהאטרקטיביות של הדירה. סך הכל אני מתנגדת, זה יגרום לי נזקים, הן מבחינת איכות החיים והן מבחינת ערך ירידת הדירה.

כחלון רפי:

היום יש פרגולה, היא לא חוסמת לה את האור? יש לה פרגולה עם רעפים, זה לא משנה אם זה מבטון או רעפים. זה כל מה שיש לי להגיד. זה שאין לה אור, אני צריך לסבול? גם ככה היא גם לא גרה בבניין.

מועלם ששון:

יש לה פרגולה ללא רישיון עם רעפים. אז עכשיו אין לה חושך? היא אומרת לגבי נזקים, אנחנו מתחייבים שלא יהיה לה שום נזקים, מבחינת ניקיון וכו', כל נזק שיהיה אנחנו נתקן על חשבוננו ואפילו יותר טוב.

גב' רוזן:

לגבי הפרגולה – כאשר קניתי את הדירה היה שם פרגולה מעל השטח המרוצף, אבל יש בה רווחים, יש שם לוחות עץ עם רווחים, כך שזה גם אור וגם אוויר נכנסים. דבר שני, פרגולה זה דבר זמני, זה רכוש שלי, אני יכולה תמיד לשנות את זה, זה לא כמו תקרת בטון שהיא נשארת לתמיד. בפרגולה נכנס אור, אוויר, גשם והכל. היתה הערה שאני לא גרה, במקרה השנה אני משכירה את הדירה, אבל זה לא רלוונטי, בשנה הבאה אני אחזור.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

ראובן ייתן הסבר.

ראובן עילם:

יש צילום של הפרגולה, שעשה מסעוד מלמטה. קשה להבין מתוך הצילום אם יש רעפים או לא, אבל אם נאמרו רעפים, קל יהיה לראות אותם.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

האם יש היתר לפרגולה הזאת?

ראובן עלם:

לא.

עו"ד הלל קורנפלד:

אם מדובר על פרגולה שנבנתה על ידי המבקשים, אז יש שיקול דעת לועדה לבוא ולדון האם אנחנו רוצים לאשר בניה ללא היתר בדיעבד, אבל לא זה המקרה. המקרה הוא שהפרגולה נבנתה על ידי המתנגדת. היא אומרת שהיא קנתה כך, לכן אנחנו לא צריכים להתחשב בפרגולה, אלא לדון בטענות לגופן. לגבי הנושא הכספי של הארנונה, צריך להוריד את הנושא לחלוטין, אנחנו דנים רק בנושאים תכנוניים והמשמעויות האחרות הן לא מתחום שיפוטנו ואחריותנו. אני אסביר מדוע, מכיוון שטענה כזאת, אם היא נכונה או לא נכונה, היא צריכה להעלות או בבית משפט שדן בסיטואציה הזאת, או המפקח על הבתים המשותפים. לנו את הכישורים, אנחנו לא גורם משפטי, אנחנו דנים אך ורק בנושא התכנוני בלבד. אני חושב שהסתרה של האור לא יכול לגרום לכך שאוטומטית נדחה את הבקשה,

כיוון שהניסיון מראה ברחבי העיר הרחבות בניה דומים מהסוג הזה ולא ניתן לעצור, אם יש אפשרות של בניה מבחינת אחוזי בניה וקווי בניין, לא ניתן לעצור בגלל הסתרת אור השמש של אחד הדיירים.

אפי גוטמן:

אנחנו בתור ועדה, אם אנחנו מחליטים החלטה שתגרום נזק, כמו שהיא תשלם ארנונה, האם אנחנו חשופים לתביעה בתור חברי ועדה?

עו"ד הלל קורנפלד:

אנחנו לא מאשרים את הבניה, אנחנו מאשרים רק את ההיתר לבניה. מבחינת השאלה האם אפשר או אי אפשר לממש את הבניה אחרי שהוצאנו את ההיתר, הדרך הנכונה היא לבלום את זה היא על ידי בית משפט. אם יש לה איזושהי סיבה קניינית, כגון נושא של הגדלת הארנונה, זה שאנחנו החלטנו לאשר את ההיתר, לא סוגר בפניה את הדרך, אלא הדרך שהיא צריכה לנקוט בה, כפי שאמרתי קודם, זה להעלות את זה בפני הפורום שמוסמך לדון בזה ויש לו את הכישורים לכך, שזה בית משפט שדן, עם עורכי דין. זה נקודה שלא בתחום סמכותנו ואין לנו את הכישורים לדון בנושא הזה.

יוסי בן בטט:

האם יש פסק דין?

אדר' מרים ארז:

הלל אמר שאנחנו לא מאשרים את הבניה, אנחנו מאשרים רק את היתר הבניה. אני לא מבינה את המשפט הזה.

עו"ד הלל קורנפלד:

היתר שלנו זה לא סוף הדרך, זה אומר שאנחנו כתכנון ובניה אין מניעה, ניתן להוציא את ההיתר, שולמו כל ההיטלים, נבדקו כל ההשלכות התכנוניות, מבחינתנו הכל תקין. אם יש לה זכות להוציא, אולי יש הסכמים בין הדיירים, אולי אין הסכמים בין הדיירים, אולי יש התחייבויות כאלה ואחרות, אולי יש תקנון מיוחד לבית המשותף, אולי יש התחייבויות בין הדיירים לבין עצמם, כל הדברים האלה הם מעבר לתחום השיפוט שלנו. אם היה והיא חושבת שיש לה טענה מבחינת הארנונה, יש לה מקום להעלות אותה בדרך הנכונה ובפורום המתאים.

אפי גוטמן:

עדיין אני רוצה לדעת אם אנחנו בתור חברי ועדה, שלוקחים החלטה שיכולה לפגוע באיזה דייר, שנניח ואין לו אמצעים ללכת לעורכי דין ולהיסחב לבית משפט, זה יכול לקחת כמה שנים ואין לו את האמצעים, האם בסופו של דבר אנחנו יכולים להיפגע מהחלטה שלקחנו?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

בכל מקרה אנחנו מבקשים כתב שיפוי.

עו"ד הלל קורנפלד:

כל זמן שאנו לא פועלים בצורה של רשלנות, אז שיקול הדעת שלנו מכובד ולא מתערבים בהחלטות שלנו. במיוחד שאלו טענות שלא צריכות לידון אצלנו בכלל. זה לא שאנחנו מקבלים החלטה לא נכונה, אלא אנחנו לא הכתובת ונודיע לה על כך. בגלל שאנחנו לא הכתובת וההתנגדות נדחית, אנחנו נותנים שלושים יום זמן שהייה עד הוצאת ההיתר והתקופה הזאת נועדה לאפשר למתנגד לעשות מה שהוא רוצה, לגשת לטאבו – הוא יכול גם בלי עורך דין להסתדר. מעבר לזה, אם צריכים עורך דין, אז אין מה לעשות.

עו"ד יעקב נחום:

בהמשך למה שהלל אמר ואם ננתק, אנחנו חייבים לנתק את הצד הקנייני ואת נושא

הארנונה מהבקשה וההתנגדות, אני חושב שאין רלוונטיות לעניין הטענה של המבקשים אם יש לה פרגולה או אין לה פרגולה. אנחנו צריכים לדון אך ורק האם הבקשה עצמה אמורה לפגוע בה, באיכות החיים, אור, אוויר וכו' ובזה צריך להתמקד. במידה ואנחנו נגיע למסקנה הזאת, אז צריך כמובן להתייחס לזה בהתאם.

יוסי בן בסט:

על פי איזה דין, תקנה או חוק נקבע שאם מישהו בונה בקומה רביעית כל שלושת הדיירים למטה צריכים לשלם ארנונה? זה חוק עזר?

עו"ד הלל קורפנלד:

כל רשות מקומית יש לה צו ארנונה, הוא מוקפא אלא באישורים מיוחדים וצו הארנונה של אור יהודה קובע שכל שטח מקורה חייב ארנונה, גם אם זה קירוי של החצר. ברגע שעושים פרגולה והיא מקורה עם רעפים, אז היא חייבת ארנונה.

אריאל וויסוול:

מה היחס בין הפרגולה למרפסת?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אותו הדבר, פחות או יותר.

אני רוצה לומר משהו כללי, אחד, בכל אור יהודה עושים פרגולות ועושים קירויים לקומות התחתונות. זאת אומרת, זה לא משהו שהוא לא נעשה, זה משהו קבוע ומי שלא עושה זה מאוד מיוחד. כל אלה שגרים בדירות הנמוכות, ביציאה אל הגינה שלהם עושים וזאת עובדה, זה לא משהו שצריכים לעשות לגביו סטטיסטיקה. הדבר השני, יש פה ארבעה שכנים, לא אחד, שיושבים למטה והראיה והעובדה שרק היא התלוננה, האחרים לא התלוננו. הולך לקרות להם בעצם אותו הדבר.

אפי גוטמן:

אבל היא טוענת שהיא בכיוון צפון ואין לה אור.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני לא רוצה להתעסק עם זה, אני טוענת שיכול להיות, אנחנו לא יכולים לומר שלא תהיה לה פגיעה מסוימת, זה לא אומר שזאת פגיעה אמיתית. היא לא באה עם מומחה שבדק ואמר כמה אור יהיה לה לעומת מה שיש לה ומה מידת הפגיעה. היא קבעה עובדה. במדינת ישראל העובדה שכולם עושים קירויים. היא הכניסה מושגים, אבל היא לא נתנה תוכן ואני לא חושבת שהתפקיד שלנו לשבת ולבדוק סטטיסטיקה עולמית בקשר לזה ובטח לא באור יהודה.

כאשר שמים את כל הדברים ביחד, בין מה שהשכנים יזכו שתתווסף להם מרפסת ראויה והנוהג שנעשה באור יהודה ולה יש קירוי כזה או אחר, בין אם הוא חוקי או לא, אני חושבת שזה לא יפגע בה ובאיזון בין הרצונות שלה לשכנים, אני לא רואה בזה פגיעה, בוודאי לא אחרי שראינו את התמונות וללא קשר, אנחנו צריכים לבקש שיפוי לועדה. זה לא משהו חורג, אנחנו תמיד מבקשים ונבקש גם הפעם.

עו"ד הלל קורפנלד:

לגבי הנושא של הנזקים שיגרמו תוך כדי עבודה, החוק מחייב כל מי שמגיש בקשה לבצע תוספת או שיפוצים בבית קיים חייב להפקיד ערבות בנקאית ואם יגרמו נזקים יש מקום מאיפה לשלם.

אריאל וויסוול:

הנקודה בכל הדבר הזה, זה נושא הארנונה. הבנתי שזה לא שלנו, אבל יש בזה משהו.

אד' מרים ארז:

לפי דוח הפיקוח, אתה אמרת שיש שם בניה שלא בהיתר, לא בדירה שלה, אלא בצד השני. השאלה מה המשמעות של זה מול הבקשה להיתר, מבחינת השטחים.

אדר' ראובן עילם:

נצטרך לבדוק.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

צריך לסמן להריסה את כל מה שנמצא.

אדר' ראובן עילם:

אם זה יסומן להריסה זו התשובה. מדובר בקומת הקרקע, יש שם בניה של 25 מ"ר ואותם צילמו מהגג, שזה מעל לחדר.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

השאלה אם זה גם עם קירות או קירוי.

אדר' ראובן עילם:

זו האינפורמציה שיש לנו עד כה.

אדר' מרים ארז:

היות והאינפורמציה הזאת הגיעה רק היום, אז אני מציעה קודם כל לבדוק את הנושא של הבניה החורגת.

עו"ד הלל קורפנלד:

אנחנו צריכים בועדת המשנה להחליט אם אנחנו מקבלים או דוחים את ההתנגדות. אחרי זה אפשר להוציא את ההיתר בתנאים שיקבעו בועדת הרישוי.

עו"ד יעקב נחום:

מתוך הדברים גם של המבקשים וגם של המתנגדת וגם מתוך הדברים שלנו, לא מצאתי איזשהו קנה מידה לגבי מהות הפגיעה. מפריע לי שאין לנו שום קנה מידה לגבי מהות הפגיעה ויכול להיות שאנחנו נעשה עוול.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני מוכרחה להדגיש את מה שאמרתי, שמי שבא להתנגד זו חובתו לבוא ולהתנגד ולהסביר את התנגדותו. אם הוא חושב שהוא נפגע הוא צריך להוכיח את זה.

עו"ד יעקב נחום:

היא אומרת שנפגע לה האוויר והאור, האם היא צריכה להביא שמאי?

אריאל וויסוול:

היא אמרה שהיא לקחה שמאי.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אם היה לה שמאי והיא היתה משלמת עבור זה כסף, החומר היה מוגש לועדה. היא טוענת טענות. אתם צריכים לראות את המשמעות של החלטה הזו לכל העיר כולה. אם היום אנו עושים עצירה בנושא הזה, של הגדלת מרפסות אנו פוגעים במאות אם לא אלפים של תושבים בגלל השאלה שאתה שואל ואני חושבת שזו לא שאלה הוגנת דווקא בנושא הזה.

עו"ד הלל קורפנלד:

היה ביקור במקום ובוצעו צילומים, אנו הסתכלנו עליהם ולא ראינו שיש משהו חורג מהמקובל במקרים אחרים באור יהודה או במקומות אחרים בארץ. אם יש למתנגדת טענות מעבר לתחום התכנוני, יש לה מקום להציג אותם ולבקש את הסעד שהיא מבקשת.

אדר' מרים ארז:

יכול להיות שתהיה עכשיו התנגדות מהשכן הזה שפתאום הוא יהיה חייב להרוס את מה שהוא בנה שם.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

כל השכנים מקבלים את החלטה.

עו"ד הלל קורפנלד:

זה לא משנה, הוא לא יכול להתנות את קבלת ההיתר בבניה הבלתי חוקית שלו.

ה ח ל ט ו ת

הועדה דוחה את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. תוספת השטח למרפסות בקומה א' הינה ראויה ולדעת הועדה אינה פוגעת באופן מהותי במתנגד.
 2. לא הוצגה ראיה ע"י המתנגד לירידת ערך הדירה כטענתה.
 3. בחצר המתנגדת קיים גגון או פרגולה המצלים ממילא על קטע החצר של המתלוננת הנמצא מתחת להרחבה המבוקשת.
 4. בנושא הטענה לגבי חיוב השטח בארנונה - הועדה מאמצת את דברי יועמ"ש הועדה כאמור:
- הועדה דנה רק בנושאים תכנוניים. טענה שכזו אם היא נכונה או לא צריכה לעלות בפני בית המשפט או המפקח על הבתים המשותפים. הועדה אינה גורם שיפוטי לנושא הזה ואין לה את הכישורים לכך.
- הועדה איננה מאשרת את הבקשה כפי שהוגשה מאחר ונמצא כי איננה תואמת את המצב בשטח. הועדה מנחה את המבקשים להגיש את הבקשה מתוקנת שתכלול את כל הבניה שאינה בהיתר הקיימת בשטח ותציין להריסה את כל אותם חלקים אשר אינם מאפשרים את הבניה המבוקשת. המשך הדיון בבקשה ייתקיים במסגרת רשות רישוי.

מספר בקשה: 20100112 תיק בנין: 202028

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

מבקש:

- מירס תקשורת בע"מ

נגב 3 ת.ד. 1057 נתב"ג

בעל הנכס:

- מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

- קוצר אייל

הנגב 3 נתב"ג

- שמאל עמית

קניות עזריאלי בית בז 2 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קפלן 28 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 160 יעוד: שטח למבני ציבור

תכנית: מאא/7

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

דרך

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

- הקמת אנטנת שידור לתקשורת סלולרית ע"ג תורן הקיים על מבנה מרכזת "בזק", מכח תמ"א 36.
- צורפו לבקשה: אישור המשרד לאיכות הסביבה מה- 24.7.08, אישור צה"ל מ- 1.3.07 לעניין התורן והעתק אישור רשות התעופה האזרחית מ- 30.4.06 לעניין התורן.

הרקע:

- התורן אושר לבקשת "בזק" בהיתר 970132.
- בתאריך 29.10.09 הוצא היתר מס' 20060106 לאנטנות סלולר של חב' פלאפון ע"ג תורן זה, לאחר הליך שהסתיים בוועדת הערר.
- בוצע פרסום בדבר הצבת אנטנות סלולר.
- התקבלו התנגדויות של מר מ.יריב ועו"ד ר. זילברמן בשם בל"ל (סניף ברח' קפלן 33), חב' נגר בע"מ מרח' קפלן 33, בני משפ' בקל ופרידמן מרח' דגניה 6, הגב' סעדון בשם ח' לה מודל מרח' יוני נתניהו 5, ומר עבדה מרח' דגניה 2.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 18:00.

מתנגדים

- ♦ בנק לאומי מערך תפעול
- ♦ בקל לטיף
- ♦ חב' לה מודל
- ♦ יעקב עבדה
- ♦ נגר כרמלה ובניה בע"מ

♦ פרידמן אידה

מהלך הדיוןגב' שלומית דוטן, יו"ר:

מירס תקשורת בע"מ.

(הצדדים מצטרפים לישיבה – מירס לא התייצב לדיון)

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

(מסבירה לגבי ההליך).

מדובר על בניין בזק הקיים ברח' העבודה פינת קפלן. יש שמה אנטנה. אני מזכירה שהנושא של עמוד האנטנה היה כבר בדיון אצלנו ובוועדת הערר והיא כפתה עלינו לאשר אנטנות סלולריות, לפני משהו כמו שנתיים. פה יש בקשה נוספת על אותו תורן.

עבדה יעקב:

אני גר בדגניה 6, הבניין הצמוד, ב כניסה האמצעית. יש לי שאלה לפני כן, כשועדת הערר החליטה כן להקים את האנטנות, האם יידעתם את התושבים אז?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הודענו, פרסמנו, היו פה התנגדויות.

עבדה יעקב:

האם שלחתם מכתבים?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

היתה בקשה שלהם להקים אנטנות על האנטנה הקיימת. אנחנו הכרחנו אותם לפרסם, היו פה תושבים, התנגדו, אנחנו קיבלנו את ההתנגדות שלהם. החברות פנו לוועדת ערר וועדת הערר דחתה את ההחלטה שלנו והכריחה אותנו לתת להם היתר. זה המצב.

עבדה יעקב:

בבקשה העכשווית אתם שלחתם מכתבים?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנחנו הכרחנו אותם לפרסם מחדש.

עבדה יעקב:

האם נשלחו מכתבים לתושבים, שגם לא גרים שם בפועל? בפעם הקודמת לא נשלחו מכתבים, זאת אומרת שאני לא ידעתי מכל העניין.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מה שהיה היה, זה לא שייך לעניין.

עבדה יעקב:

ההתנגדות שלי היא ברורה מסיבה אחת פשוטה, עצם הוספת האנטנה מורידה את ערך הבית. גם אם חשבת לגור בו ולהרוויח אותו כחוק, אני כבר לא חושב על זה. אני כבר לא מדבר על הנושא בפני עצמו, על הסיבות הבריאותיות שיש לי בעקבות הקמת האנטנה. זו ההתנגדות שלי. אני כבר משכיר את הבית במחיר נמוך יותר, שמאים אמרו לי שערך הבית יורד לך, בתים באזור שמרוחקים ובאותו סדר גודל של הבית שלי, המחיר שלהם גבוה יותר וההתנגדות שלי ברורה.

גב' פרידמן אידה:

אני גם גרה בדגניה 6. בזק הוא ממש מאחורי הבית שלי. אני קניתי את הבית לפני

שנתיים ולא ידעתי שיש שם בזק בכלל ויש אנטנות.

עו"ד הלל קורפנלד:

זה כבר היה לפני שנתיים.

גב' פרידמן אידה:

אני לא ידעתי שיש אנטנה כשקניתי וסיבת ההתנגדות שלי היא כמו של עבדה יעקב, אני דואגת לבריאות. לגבי ערך הבית, אני לא יודעת אם אמכור, אבל אני דואגת לבריאות.

עו"ד הלל קורפנלד:

יש בדיקות של משרד לאיכות הסביבה שמראות שהכל תקין.

עבדה יצחק:

ערך הבית יורד.

עו"ד הלל קורפנלד:

אלה שני דברים שונים.

נציג בנק לאומי – נדב תמרי:

לבנק יש נכס ביוני נתניהו שאנחנו יושבים שם, מרכז לוגיסטי די גדול של כ-200 עובדים. כבר שם יש מספר אנטנות שהעובדים חוששים מאוד וזו אנטנה נוספת שרק מגבירה את החשש, ספק סכנה בריאותית, אנחנו לא כל כך יודעים ואנחנו מתנגדים לאנטנה נוספת, שממילא קיימות שם אנטנות ורק מגבירות את הסכנה הבריאותית, אם קיימת.

עו"ד הלל קורפנלד:

אם באמת בנק לאומי מודאג מהאנטנה הזאת, לא יכול היה להציג ראיות, אסמכתאות? כי לפי כל הסממנים שאנחנו רואים, הצד השני דאג להביא אישורים מאנשי מקצוע, כל מה שצריך, כדי לבוא ולהראות שאין צדק בטענות שלהם. מילא אנשים פרטיים שידם מסגת, הם לא יכולים להיכנס למאבק אמיתי, אבל אתם כבנק, אם באמת זה היה חשוב לכם, לא יכולתם להשקיע כסף?

נדב תמרי:

קודם כל זה כן חשוב לי, אחרת לא הייתי מגיע לכאן. יש שם כבר ריבוי של אנטנות ואני לא יודע איך המקום הזה מבחינת הקרינה הקיימת במקום.

עו"ד הלל קורפנלד:

אם אתה חשוב שזה לא ראוי, אתה צריך להביא אסמכתאות וראיות.

נדב תמרי:

זה שזה חשוב לנו, זה חשוב ואתה לא צריך לסתור את זה בכך שלא הבאנו ראיות.

גב' פרידמן:

יש לנו אפשרות להביא אנשי מקצוע?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנחנו לא נותנים פה המלצות איך להתנגד.

עבדה יצחק:

המפלצת הזאת מורידה לי את ערך הבית.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מעבר להתנגדויות שנאמרו פה יש עוד כמה התנגדויות של אנשים שלא הגיעו ואני רוצה להקריא את עיקרן.

הראשונה של סיוון סעדון מנהלת אדמניסטרטיבית של חב' לה מודל רח' יוני נתניהו 5 :
"אנו חברת לה מודל מס' ח.פ. 514137629 מודיעים בזאת על התנגדותנו להתקנת אנטנת מירס מעל

מרכזת בזק רח' קפלן 28, גוש 7216 חלקה 160.

הנימוקים לכך היא שאנו חשופים כבר לשלוש אנטנות סולריות ורמת הקרינה באזור היא גבוהה גם כן, כך שאין צורך להוסיף אנטנות נוספת. בנוסף אנו חשופים לקרינה בשל הקרבה לנמל התעופה בן גוריון.

יש לציין כי העובדים בחברתנו סובלים מכאבי ראש תכופים וזאת בשל הקרינה הגבוהה באזור.

אנו מתנגדים בכל תוקף להתקנת אנטנה מטעם חב' מירס או של כל חברה אחרת."

התנגדות השניה של בקל לטיף רח' דגניה 6:

"אני מתנגד להוספת אנטנות של חברת מירס לתורן קיים של חברת בזק, מה יש פה לנמק הרי זה

מסוכן ואתם רוצים רק להכניס כסף, לא אכפת לכם מהציבור."

עבדה יעקב:

האם קיבלתם כתב שיפוי מהחברה?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

בוודאי כן.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

זה עניין של מדיניות לעומת אפשרות. הועדה הזאת באופן די קבוע עשתה כמה דברים שקשורים בנושא אנטנות סלולאריות באור יהודה, כמו שהיא גם עשתה גם ביישוב אזור, הוועדה דרשה מהחברות לפרסם תמיד כל בקשה, למרות שתמ"א 36 לא קובעת שצריך לפרסם, הן עושות את זה כי אין להן ברירה, לא בגלל שהן רוצות. אנחנו פועלים מעבר למה שהחוק קובע וזה שיש זו תוצאה של ההכרח של הפרסום. הדבר השני, אנחנו כוועדה קבענו מדיניות כי מתנגדים בכל תוקף שיהיו אנטנות באזורי מגורים ועל מבני ציבור שיש בהם פעילות לאורך היום של אנשים ודוחפים את החברות להקים את האנטנות באזורי התעשייה, בדרכים הראשיות, ואזורים ככל הניתן שפוגעים פחות.

כל החברות שמבקשות באות עם מסמכים המראים שהן עומדות בתקנות. זאת אומרת, זה בכלל לא לויכוח שבוודאי שהם באים עם המסמכים הרלוונטיים.

לגבי האנטנה הספציפית הזאת היה לנו דיון לפני שנתיים ואנחנו לא התווכחנו עם למשרד להגנת הסביבה או עם התקנים, אם יש קרינה או אין קרינה וכמה.

אמרנו שמקובל עלינו מה שמשרד לאיכות הסביבה קבע. אנחנו לא יכולים

להתווכח איתו. אבל, אמרנו כי המקום המאוד ספציפי הזה, הבניין הזה, אמנם

נמצא באזור התעשייה, אבל הוא גובל במרחק של כמה עשרות מטרים במרחק האווירי

למגורים. המגורים האלה הם מגורים, כפי שאמרו פה האנשים, זה הקו האחרון של

המגורים, לא בעלי איכות, כי הם נמצאים בקו האחרון לפני אזור התעשייה ויש שם

חניון מאוד גדול שנמצא שם והנוף הנשקף מהן הוא לאיזור התעשייה.

אנחנו טענו כועדה, שציבורית אנחנו חושבים שראוי שבבניין הזה לא תהיה אנטנה,

אלא היא תועבר פנימה לתוך אזור התעסוקה. אבל למרות שניסינו ועבדנו על זה עם החברות

ביחד, עם בעלים נוספים באזור התעסוקה, הם לא הצליחו למצוא מבנה שיתאים

ושהבעלים שלו יסכימו שעליו יהיה אנטנה. דחינו בשנה שלמה את העלאת האנטנות

בדיוק בגלל הנושא הזה. זאת אומרת, אנחנו מבינים אותם. אבל בועדת הערר

אחרי כל התהליך הזה אמרה לנו חברים, תמ"א 36 אומרת שאפשר, מי אתם שתגידו

שאי אפשר? אנחנו חוזרים על כל מה שאמרנו בעבר, שזה עומד בתקנות והחוק לא

מאפשר לנו להתנגד לקבלת האנטנה ואין לנו כל כך מה לעשות. כתב שיפוי אנו בוודאי

מבקשים. אני חושבת שבתוכנית המתאר של הישוב ושל איזורי התעסוקה אנו נתעסק איתה, אנו

נתעסק גם בנושא הזה וננסה לנתב את הסיפור של האנטנות בתוך תוכנית המתאר, כך שנוכל לתת תשובות הולמות לבעיות אמיתיות שמעלים התושבים, שזה לא קשור בקרינה, זה קשור בהרגשה.

עו"ד הלל קורפנלד:

צריך גם לקחת בחשבון שאנחנו בעצם פה מרכזים את כל האנטנות במקום מסוים, במקום שהם יתפזרו בצורה גלויה ולא גלויה בין בתי התושבים, שאז הפגיעה תהיה יותר קשה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש מחקרים שפורסמו שכמה שהאנטנות יותר מרוכזות על אותו תורן או גג, הקרינה יורדת ולא עולה, אבל זה נכון מה שהיו"ר אמרה, שהנקודה הפסיכולוגית משחקת חזק מאוד.

אפי גוטמן:

האם קיבלנו מחברות הסלולאר את כל המיפוי של כל האנטנות הסלולאריות שממוקמות בעיר, גם על בתים משותפים?

אדר' מרים ארז:

לא ידוע לנו על אנטנות בבתים משותפים.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אנחנו קיבלנו בעבר רשימה מסודרת של מה שיש.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש אתר אינטרנט של המשרד להגנת הסביבה ושם יש רשימה של כל האנטנות.

אפי גוטמן:

האם אפשר לפנות אליהם ולקבל רשימה?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אפשר לעשות את זה.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות, שכן:

הבקשה עומדת בכל הוראות תמא/36 כולל נושא קרינה בלתי מייננת. הבקשה הועברה עם אישור המשרד להגנת הסביבה בנושא. בעבר הוועדה סירבה לאשר 2 בקשות להקמת אנטנה על התורן באותו מקום, לאחר שלא נמצא לאנטנות מקום אחר, חייבה ועדת הערר את הוועדה המקומית לתת היתרים.

המתנגדים לא הביאו כל מידע חדש שלא היה בידי הוועדה אם לגבי ההיתרים הקודמים או לגבי ההיתר המבוקש. על כן הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאי מתן כתב שיפוי מהמבקשים.

דרישות

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות.
- עמידה בכל תנאי תמ"א 36 על תיקוניה.
- הצגת אישור בכתב של הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה.
- הצגת אישור בכתב של הממונה על הגבלות בניה במנהל התעופה האזרחית במשרד התחבורה.
- הצגת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניחה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), אישור והצהרת מהנדס.
- חתימה על כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 202 ב' לחוק.
- תשלום אגרות והיטלים

תיק בנין: 231043045

מספר בקשה: 20100123

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

מבקש:

הגשה 21/12/2010

■ שמש רויטל

יגאל אלון (המייסדים) 43 אור יהודה

עורך:**■ גניני אליהו**

ת.ד. 1012 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יגאל אלון (המייסדים) 43 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6228 חלקה: 20 מגרש: 407, 407 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

- שינויים בחצר פרטית, בגדר משותפת ובכניסה האחורית לחדר המדרגות, בבית משותף בן 4 קומות, עם 24 יח"ד (הסדרת המצב הקיים);
- השינויים (שימושה של דירת המבקשת שבקומת הקרקע), כוללים:
- הקמת 2 פרגולות עץ בחצר הקדמית של הבניין (סה"כ: 24.25 מ"ר).
 - הקמת 2 סככות עץ עם קרוי רעפים בחצר האחורית של הבניין (סה"כ: 20.28 מ"ר).
 - הגבהת הגדר המשותפת לגובה עד 1.5 מ' מפני הגינה, ע"י תוספת שבכת עץ.
 - ביצוע שינויים בכניסה לחדר המדרגות ממגרש החניה המשותף, ליצירת רמפה לנכים.
 - הנמכת קטע של 1 מ' אורך מאבן השפה של המדרכה במגרש חניה זה.

הערות:

- נגד העבודות נשואות הבקשה הוצא צו הריסה מנהלי.
- הפרגולה הקדמית מבין השתיים המבוקשות, נמצאת כולה מעבר לקווי הבניין הקדמיים.
- השינויים שבוצעו למטרת הקמת רמפה בכניסה האחורית לחדר המדרגות המשותף אינם עומדים בתקנות התכנון והבנייה.
- הוועדה שמעה בישיבתה ב- 10.1.11 את ההתנגדויות לבקשה זו והחליטה:
- "הוועדה שמעה את ההתנגדויות. לאור העדרותו של היוע"מש של הוועדה.
- הוועדה תמשיך לדון בבקשה ותכריע בהתנגדויות בישיבה הבאה של ועדת המשנה."
- הבקשה מובאת לדיון כדי לקבל החלטה.

מתנגדים

♦ אודתט זריאן

♦ יעקב חיימוב

♦ ליז אבירם

♦ לימור סנדלר-אביטוב עו"ד

מ ה ל ד ה ד י ו ן**מהלך דיון פנימי:**

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך של 14/03/11

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20110002 בתאריך 14/02/11

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

התחלנו ולא סיימנו בישיבה הקודמת את הדיון לגבי הבקשה של רויטל שמש. ההצעה שלי היא כזאת: כאשר הוצגה הבקשה שכללה גם הקלות כאלה ואחרות, מרים ארז מהנדסת הוועדה הסבירה מאוד במפורט שהבקשה כפי שהוגשה היא הרבה מעבר למה שמותר. יש שם פרגולה ויש שם סככה ויש שם כל מיני מינים של בקשות החורגות ממה שמותר על פי תכנית מאושרת או עפ"י התקנות. ומעלה לכיסא הגלגלים. ההצעה שלנו היא לקבל את ההתנגדויות בחלקן, כאשר הם צריכים להגיש בקשה מתוקנת שתהיה תואמת את חוק התכנון והבניה לגבי פרגולה, שזה אומר לדוגמא שהיא צריכה להיות ישרה ולא באלכסון ועל ידי כך מורידים את הדאגה של הגברת, שהדביקו לה כביכול את קצה הגג של השכנה מלמטה בגובה של חצי מטר או שלושים סנימטר מתחת לחלון שלה. אנחנו מבקשים לאפשר לגברת שמש את כל הבקשות שכן האפשרויות בתחום המותר ולא מעבר לזה, כולל הסדרה של כל מה שהיא עשתה שם והחזרה למצב לקדמותו יש שם חלקים ניכרים שאי אפשר לאשר והם חייבים להיות מסומנים להריסה והיא צריכה להרוס אותם, על זה אין ויכוח. בנוסף לכך, המיקום של הרמפה איננו מקובל ע"י הגורמים המיקצועיים בוועדה.

הוא בעצם לוקח חלק מהמדרגות והוא ממש מסוכן, ועל כן חייבים להחזיר שם את המצב לקדמותו ולהציע לאישור מהנדסת הוועדה מקום אחר שיתאים גם לגברת וגם לבניין. ובוזה אני חושבת שאנחנו מסדרים מה שאפשר ולא מסדרים מה שאי אפשר. וכך ראוי.

הוועדה דוחה את הטענות לנושא או העשיה מול המבקשת. הוועדה הגישה כתב אישום והנושא נמצא בבית המשפט לדיון בזמן הקרוב ביותר. החלטות הוועדה יועברו לתובעת הוועדה כמתבקש. אני מזכירה שהגברת שמש נתבעת ע"י תובעת הוועדה בבית המשפט, לא ישבנו בוועדה ולא עשינו כלום כפי שטוענים המתנגדים ואנחנו נשתמש, ככל הניתן, בבית המשפט כדי לזרז את ההסדרה של כל מה שנעשה שלא כדין לקדמותו. לפי מה שהבנתי גם מהגברת וגם מאמא שלה, הם מאוד מעוניינים להגיע למצב שהכל יוסדר ככל הניתן. כמו כן הוועדה תדרוש שיפוי.

ה ח ל ט ו ת

- הוועדה קבלה את ההחלטה הבאה:**
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן.
 - לאשר את הגבהת הגדר.
 - לא לאשר את 2 הפרגולות כפי שהוגשו, שכן:
 - א. סה"כ שטח 2 הפרגולות עולה על המותר לפי הוראות הכנית החלה על המגרש (20 מ"ר).
 - ב. הפרגולה המערבית בולטת ברובה אל מחוץ לתחום שבו מותר להקים פרגוה קלה (עד 40% מעבר לקו הבניין).
 - לא לאשר את הרמפה לנכים שנבנתה ע"ח מדרגות הכניסה האחוריות לבניין, שכן גם הרמפה וגם המדרגות הנותרות אינן תואמות את תקנות התכנון והבנייה ומהוות סיכון בטיחותי.
 - לא לאשר את 2 הסככות כפי שהוגשו, שכן סה"כ שטחי השירות בדירת המבקרים עולה על המותר בכל דירה בשיעור כ- 6 מ"ר.
 - יש להביא לדיון ברשות הרישוי, בקשה המתוקנת לפי הערות וועדת המשנה, בה יסומנו כל חלקי הבניין שלא ניתן לאשר- להריסה.
- וכן מומלץ כי במידה ותוגש בקשה להיתר עפ"י החלטה זו, רשות הרישוי תחליט בה בשתי מקטעים. קודם הריסה ואח"כ בניה.
- יש להגיש כתב שיפוי לוועדה כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר כאמור.

תיק בנין: 223008

מספר בקשה: 20100078

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

מבקש:

הגשה 09/08/2010

צבי מססה (מיופה כח הבעלים)

החרושת 8 אור יהודה

עורך:

סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: החרושת 8 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6481 חלקה: 83 יעוד: תעשיה

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

- שינויים ותוספות בבניין תעשיה קיים, בן 2 קומות, קומת ביניים ומרתף, מכח תכניות מאא/7 + מאא/100+מאא/מק/1018 ומכח הקלות, לרבות:
- הריסת תוספות בניה שנבנו ללא היתר במרווח האחורי, במרווח הצדדי (מערבי) ובמרווח הצפוני (תוספת בניה בקומת הביניים, הבנויה כקונזול מעל המדרכה).
- הריסת מרבית התיקרה שבין קומת הקרקע וקומת הביניים.
- בניית תוספות בנייה להגדלת המרתף עד גבול המגרש הצדדי (מערבי) גבול המגרש האחורי וגבול המגרש המיזרחי (קטע אחורי).
- בניית תוספת ("גרעין") בעורף 3 הקומות הקיימות.
- בניית 2 קומות נוספות מעל קומה א'.
- השמשת המרתף לחניה.
- חיזוק הבניין הקיים לפי דרישות תמ"א/38.

סה"כ השטח הקיים (לפי היתר מס' 234 משנת 1977): 703.29 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

שטח עיקרי: 1284.73 מ"ר, ש.שרות מעל פני הקרקע: 540.33 מ"ר, מרתף שרות: 649.58 מ"ר.

הערות:

- הבניין נמצא בבעלות אחת.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
- 1. הגדלת גובה הבניין המותר מ- 3 קומות או 12 מ' ל- 5 קומות או 16.2 מ'.
- 2. הקלה להגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תכנית עד 6% משטח החלקה.
- 3. הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תכנית עד 5% משטח החלקה בגין תוספת 2 הקומות כאמור.
- 4. הבלטת קומת המרתף, בעורף המגרש, מעבר לקווי הבניין החלים על הבניין לפי תכנית, עד גבולות החלקה.
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 15.10.10).

מודעות באתר (מתאריך 16.11.10).

הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 16.11.10).

- לא התקבלו התנגדויות.

- מאחר שהבניין נבנה לפני 1980, התקבל תצהיר מתכנן השלד כי יש צורך בחיזוק המבנה.

- בישיבת וועדת המשנה ב- 10.1.11 הוחלט להוריד את הבקשה מסדר היום מסדר היום מאחר ולא הוצג פתרון חניה הנדרש כדין לכל הבניין שלוקח בחשבון את סך השטח העיקרי הקיים והמבוקש בבניין. נקבע שהוועדה תשוב ותדון לאחר שיוצג פתרון כזה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

בקשה אממברש בע"מ

מונחת פה בקשה להיתר ברחוב החרושת 8, הכוללת הקלות להגדלת גובה הבניין המותר מ-3 קומות או 12 מ"ר ל-5 קומות או 16.2 מ"ר. הקלה להגדלת שטח הרצפה ב-6 אחוז משטח החלקה, הגדלת שטח הרצפה הכולל ב-5% בגין תוספת שתי קומות והבלטת קומת המרתף בעורף המגרש מעבר לקווי הבניין עד גבולות החלקה. בוצע פרסום כדין ולא הוגשו התנגדויות.

הנקודה העיקרית כאן זה נושא החניה. למה אני מדגישה את נושא החניה? מכיוון שהם התעקשו להגיש כל הזמן את הבקשה עם מספר מקומות חניה בהתאם רק לשטח תוספת הבניה ואנחנו התעקשנו כל הזמן שהם יגישו פתרון חניה לסך כל השטחים שיהיו קיימים. הבניין הקיים הוא בין שתי קומות והוא כלל במקור מרתף והיום מבקשים להגדיל את המרתף. הבקשה מובאת היום מכיוון שהם הגישו נספח תנועה ליועצת התנועה, הנספח עוד לא מאושר סופית, מכיוון שיש עוד סוגיות שיש לפתור, אבל הוא בעיקרון מוגש על סך כל השטחים, עדיין חסרה חניה אחת או שתיים ועדיין חסרה חניה תפעולית ועדיין מוגשות בו חניות עוקבות, אבל לאור העובדה שהוגש נספח התנועה והוא בעיקרון נמצא בטיפול יועצת התנועה, מצאנו לנכון כן להביא את הבקשה לוועדת משנה ולאשר את ההקלות בתנאי שינתן פתרון מלא לסך כל החניה הנדרשת לשימוש של תעשייה,

עו"ד הלל קורפנלד:

ואני מבקש להדגיש שלא על חשבון השטח הדרוש לחניה לפי המצב הקיים.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני מבקשת לאפשר הקלות מסוימות בשיטת החניה (חניה במתקנים למיניהם) כי מדובר לא בשטח מגורים,

אלא באזור תעסוקה. כך שתתאפשר כל החניה בתחום המגרש. אני רוצה להדגיש שזאת הכוונה שלנו. הכוונה שלנו לא להקשות, אלא להקל ככל שניתן.

עו"ד הלל קורפנלד:

לפי תמ"א 38 הדרשה היא לספק חניה עבור תוספת הבניה בלבד ועל הדבר הזה הם ניסו ללכת במקרה הזה, אבל תמ"א 38 קובעת שפתרון חניה שימצא לשטח של התוספת לא יהיה על חשבון פתרון החניה של הבניין הקיים.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי שיועצת התנועה של הוועדה תאשר נספח חניה הנותן פתרון חניה מלא לבניין הקיים וגם ולתוספות המבוקשות (הכל בתחום המגרש), ובתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

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

ת. השלמה

(דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 70 ל- 75 יחידות LDN)

ושיבוץ תכנית הערכות אתר הבניה בק.מ. 1: 250.

- אישור חמרי הגמר והגוונים ע"י מהנדסת העיר.

- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.

- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.

- מתן תצהיר מתכנן השלד, חתום בפני עו"ד, לעניין תמ"א 38

- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.

- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.

- אישור מכבי אש.

- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.

- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.

- הצגת אישור נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות שרות.

- מתן נספח תנועה וחניה, ערוך ע"י יועץ תנועה, וקבלת אישור יועצת התנועה של הוועדה.

- הצגת אישור חברת החשמל.

- אישור מערך חדרי האשפה ע"י מח' התברואה.

- קבלת אישור מח' הפיקוח כי נהרסו כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה לרבות כל נמצא בשצ"פ שבעורף המבנה.

- 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 לדווח, קבלן כללי.

- תנאי למתן ההיתר בפועל: ביצוע סריקת מניפת ההיתר ("גרמושקה") החתומה ומסירת הדיסק עם קובץ הסריקה למח' הרישוי.

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

20/09/10

מספר בקשה: 20110002 תיק בנין: 302003

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110002 בתאריך: 14/02/2011

מבקש:

הגשה 16/01/2011

■ **עיריית אור יהודה**
סעדון אליהו 122 אור יהודה

עורך:

■ ישראלמרין ויקטוריה נמירובסקי
המדע 1 אשדוד
סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: התעשייה 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 38 יעוד: שטח למבני ציבור

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מבנה ציבור תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה**המבוקש:**

הצבת מבנה טרומי של 59.80 מ"ר, לשימושה של עיריית אור יהודה (המח' לשיפור פני העיר) במגרש תעשייה.

הערות:

- זכות העירייה בנכס: חכירה.
- הבקשה כוללת את הקלה בקו בניין צדדי (מיזרחי) מ- 4 מ' ל- 2.70 מ' על חלק מהמרווח המיזרחי של המגרש.
- בוצע פרסום כדין: הודעה לבעל החלקה הגובלת (מנדסלי אינווסמנט ע"י מגה, הריבוע הכחול) ב- 27.1.11, מודעה באתר + מודעות בעתונים (תאריך הפרסום האחרון: 4.2.11).
- עד כה לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון**מרים ארז:**

בקשה להיתר להקמת מבנה מתועש במקום מבנה למחלקת שפ"ע שנשרף. הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צדדי מ- 4 מטר ל- 2.7 מטר. בוצעה הודעה לבעל החלקה הגובלת, שזה המגרש של מגה ובוצע פרסום כדין, כאשר תאריך הפרסום האחרון היה ה- 4.2.

חלפו עשרה ימים. לאור המצב של מחלקת שפ"ע, שאין להם איפה לעבוד ואין להם איפה לשבת ולאור העובדה שלא התקבלו התנגדויות מהמגרש הסמוך, החלטנו להביא את זה לאישור ובתנאי שלא תהיינה התנגדויות.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

המדיניות שלנו היא לעמוד בלוחות זמנים ממש, זאת אומרת לא להכניס בקשות, אלא אם כן הסתיימו כל הימים של הפרסום, בכדי לא לעמוד במצב שאנו דנים ואחר כך מתגלגלים חזרה. המצב פה הוא מצב מיוחד והנקודה החשובה היא, שהשכן שכביכול היה היחיד שיכולה היתה להיות לו סיבה להגיד משהו בנושא, 15 היום אצלו נגמרו. מכיוון שקיבל הודעה אישית הפרסום הכולל עוד לא נגמר, אז אנו מבקשים מהועדה לפנים משורת הדין, לאור הסיטואציה המאוד מיוחדת הזאת, לאשר, אבל אנחנו לא נוציא שום דבר עד שלא יגמרו הימים. במידה ובהמשך חמשת הימים יבואו התנגדויות, אנו עוצרים את ההחלטה.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה כדלקמן:

- לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות שלהלן.
- לחלופין: אם יתקבלו במרוצת פרק הזמן הקבוע בחוק התנגדויות להקלה המבוקשת, תובא הבקשה לדיון נוסף לביטול החלטה זו ולשמיעת ההתנגדויות.

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה