

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20110004 ביום ד' תאריך 30/03/11 כ"ד אדר ב, 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
עו"ד יורם מושקט	- יועץ משפטי לוועדה
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

סדר יום לישיבת ועדת משנה שתתקיים ביום רביעי 30.3.11 בשעה 17:00

(הישיבה נפתחה בשעה 17:20)

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני פותחת את הישיבה. אני רוצה להודות למי שנכח בישיבה, על כך שטרחו והגיעו מחוץ לסדרי היום. חשבנו ומאוד רצינו באור יהודה להכניס תוכנית גדולה וחשובה של פינוי בינוי, אבל כמו שקורה תמיד, כאשר אתה פותח את הדלת ונותן את ההזדמנות, בדיוק אז הדברים לא מסתדרים, אז היא היתה אמורה להיות על סדר היום והיא לא.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת אישור להכניס סעיף מחוץ לסדר יום, מדובר על הארכת תוקף החלטת ועדה בבקשה מסוימת.

החלטה:

מאושר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני רוצה להכניס את הסעיף שביקשתי מחוץ לסדר היום. מדובר ברח' השקמה 13, בקשה מס' 2008057, בקשה של בית הבשר גינדי. מבקשים הארכת תוקף החלטת הועדה מס' 20100003 מיום 15.3.2010, על מנת לאפשר הנפקת היתר בניה. הושלמו כל הדרישות למעט אישור אחרון של מכבי אש. הגיעו לקראת הסוף, אבל חייבים עוד קצת זמן וברגע שיביאו אישור יהיה לי החלטה בתוקף. מבקשים להאריך בחצי שנה נוספת.

החלטה:

מאשרים הארכת תוקף ההחלטה בחצי שנה.

1. אזור - נושאים:

(1) תכנית מאא/228א' (מיתחם מועצת הפועלים) ברח' ד"ר ליכט 3, גו"ח 6003 / 58.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוכנית בניין עיר לשינוי ייעוד המגרש ממגרש מיוחד למגורים ג'. המגרש הוא אחד מנכסי הסתדרות, שנמכר בשנת 99' במכרז ליזמים פרטיים. לאחרונה הצליחו לסגור את העניין הקנייני בין חברת העובדים לבין מנהל מקרקעי ישראל והדבר אפשר להם לחזור לטיפול בתב"ע. על החלקה היה קיים סניף אזור של מועצת הפועלים, הסניף סגור כבר למעלה משש שנים. המקום הושכר נכון להיום. כעת מבקשים להקים בניין למגורים על קומת קרקע חלקית, שמונה קומות טיפוסיות ולמעלה שלוש קומות מדורגות. סך הכל 60 יחידות דיור ומרתף חניה. קיימנו מספר ישיבות עבודה בוועדה המחוזית. זה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. היתה גם בדיקה בשטח של יועץ ועדה מחוזית בעניין בניינים לשימור, כולל בדיקות לגבי העצים הקיימים במקום, מפני שהשצ"פ שנמצא מסביב הוא חלק מהפארק באזור לאורך הואדי. זה אזור עם המון המון עצים מאוד יפים וותיקים והמטרה זה לשמר כמה שיותר. הבדיקה שאמורים לעשות זה לגבי העצים שנמצאים בתחום המגרש, שמתחת צריכים להקים את המרתף. נבדק גם השימור של הבניין, ההמלצה של היועץ של הועדה המחוזית זה להקים בתוך הבניין בקומת הקרקע בלובי איזושהי פינה עם זיכרון, תמונות ודברים מהיסטוריה של המקום. הבקשה וההמלצה: להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית. להמלצה, אני מצרפת את הדרישות שלי, קודם כל הם חייבים לקבל חתימת מנהל כבעל הקרקע, שהתוכנית הוגשה בהסכמת הבעלים. בוודאי יהיו עוד תיקונים טכניים בהתאם לדרישות מהנדסת הרשות.

אדר' מרים ארז:

כמה דירות יש בקומה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

שש דירות בקומה.

מר יוסי בן בטט:

אני בעל עניין במקום הזה, רק מהבחינה האחרת, לא מה שקשור לישיבה, זה היה מקום העבודה הראשון בחיים שלי, אחרי שיצאתי מהצבא, מועצת הפועלים היה מקום העבודה הראשון שלי. הבניין עצמו מבחינת שימור, אני לא מבין את אותו אדם שהחליט, אפשר היה לעשות 60 דירות במקום ליד, למה היה צריך להרוס את הבניין?

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני אגיד לך למה, כי אם היו מחליטים לעשות שני בניינים, היית מאבד את השטחים הירוקים שקיימים היום ונמצאים וחשוב גם לרשות וגם לוועדה המחוזית לשימור עליהם במיקום שלהם, כי כל שיטה אחרת, על ידי זה שהיית מוכרח לתת קווי בניין בין שני הבניינים, השטחים הללו היו "נאכלים" וזו הסיבה העיקרית.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני רוצה להוסיף גם, שיתרה מכך, ברגע שמוסיפים בניין על יד הבניין הקיים, חייבים לחפור ולעשות מרתף חניה, מה שהועדה המחוזית היום מחייבת מכוח תוכנית מחוזית, היו צריכים לגלוש על השטח הירוק הצמוד ואז היינו מאבדים את החורשה הקיימת במקום.

מר יוסי בן בטט:

זו תשובה של משהו שהוא לא חקלאי, כי מי שחקלאי יודע שהשורשים של העצים האלה הם לא יותר עמוקים מ-4-3 מטר, אבל אני לא אכנס לזה. אפשר לעשות את החניון יותר נמוך. מי שלא מכיר את הבניין, אנו מוותרים פה על אולם ציבורי. עד הרגע הזה זה עדיין אולם ציבורי בתב"ע. למשל, האגף הצפוני אפשר היה לשמר אותו. אני לא נכנס לזה, אני לא נגד, אני בעד שיבנו שם מגורים. אני הייתי משמר את האגף שיש בו את אולם התרבות, ששימש ארבעים שנה כאולם והוא מאוד מיוחד, יש עליו קיר שיש שהוזמן מקיבוץ אילון, שהוא לבד עלה כמעט כמו חצי מהבניין.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אם יחרסו את הבניין, האם אתה חושב שהקיר הקרמי הזה ראוי לשמר אותו?

מר יוסי בן בטט:

אין ספק, בוודאי. אני זוכר את הויכוח עם האדריכל שהיה אז, שהחליט להוציא הרבה כסף על אותו קיר.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אתה ראית את מצבו היום?

מר יוסי בן בטט:

השיש נשאר אותו דבר.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

יכול להיות שאפשר להעביר אותו.

מר יוסי בן בטט:

אני שיתפתי אתכם בהרהור שלי בקול רם, אני בעד להעביר, אבל יחד עם זה לבדוק את האפשרות לשמר את אגף אולם התרבות באיזושהי צורה, כמו שעשינו במועדונים האלה, ששמרנו את אולם התרבות, הכנסנו אותו למרתף. ובוודאי לשמר את הנושא של השיש. יחד עם זה, אני ממליץ להעביר את זה.

מר אריאל וויסוול:

מפריע לי כל הנושא שמצד שמאל לימין, ד"ר ליכט הפינה הוא בצורת רי"ש, אז בצד ימין של המבנה ובצד שמאל יש בתים פרטיים ומאחור את הפארק, שמתחבר עכשיו לרח' הרצל ופתאום יקום שם בניין שונה בכלל מכל הנוף של אזור. היתה לי גם בעיה עם דנקר שלא שייך לאזור ונתנו לבנות שתי מפלצות כאלה, אבל כיום כנראה הכסף מדבר וצריך לחשוב טוב, לנסות להתאים את זה יותר למקום, לסגנון של מדורגים. שלא ייצא בין הבתים הפרטיים והפארק בניינים לגובה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש משהו בטענה הזאת שיש בניה נמוכה מסביב, לכן מה שאני אישית ניסיתי מאז שהתחלנו לטפל בבניין הזה, במגרש, זה לצמצם כמה שיותר את התכסית קרקע, על מנת להשאיר כמה שיותר מסביב שטח פתוח. זאת אומרת, לא לנגוע בפארק בשטח הציבורי וגם בתוך המגרש עצמו להשאיר שטח פרטי פתוח. יש לנו תוכנית בינוי, שתוכלו לראות איפה עומד הבניין. הבניין ממוקם בדיוק בפינה של הרי"ש, כדי להשאיר כמה שיותר שטח פתוח מסביב. והדבר הזה השפיע על הגובה של הבניין, שההמלצה שלי באמת היתה לצמצם את התכסית ואז לעלות עוד כמה קומות, במקום לרדת בכמה קומות, אבל עם תכסית גבוהה ורחבה.

אדר' מרים ארז:

יש שם מגבלה של גובה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

לא, אין.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

למה הגיעו לכל כך הרבה דירות? זה נראה כמו בית מלון, לא בית מגורים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כשאמרנו בהתחלה 6 דירות בקומה, נתתי להם את התכנון של דנקר שזה תכנון בעיני חכם. גם עם 6 דירות בקומה הם הציעו לנו אופציות אחרות עם בניין יותר נמוך בתכנית מאוד גדולה וגם היתה לנו אופציה של בניין של 25 קומות עם 100 דירות. ירדנו ל-60 דירות. ועדה מחוזית המליצה על בניין בגובה מטר פחות מגובה העצים.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הדיון מעניין, עלו פה כמה שאלות, בואו נחלק את זה לשניים: אחד נושא המלצה להעביר לוועדה המחוזית תוכנית להקמת מבנה למגורים על שטח ששייך היה למועצת הפועלים ונמכר על ידי ההסתדרות ובאישור מנהל מקרקעי ישראל ליזמים פרטיים. זו שאלה ראשונה שצריך לפתור ונראה לי שפה, למעט הערתו של יוסי לגבי שימור מסוים של הבניין, אין שאלה לגבי האם השטח מיועד למבנה ציבור או שהוא שטח שכיר. השטח הוא שכיר וזה לא יהיה היישוב הראשון שהפך את השטחים של ההסתדרות – מבנים שכירים למבני מגורים. ומה שאנחנו גם יודעים, זה באזור יש תוכנית אב שיודעת בדיוק כמה שטחי ציבור פתוחים יש וכמה שטחים בנויים המצב הוא כזה שבכמות הבניה של היום זה נמצא במצב סביר ואין צורך להגדיל אותם. זה משהו שאני רוצה לשים על השולחן. אפשר להחליט בעניין?

יוסי בן בסט:

אני מוכן להעביר את זה להמלצה בשני תנאים: אחד, שאת האולם הציבורי שקיים, שימצא דרך שיבנה כמו שהוא נבנה בשני המקומות האחרים, או במרתף או משהו, שיבנה על חשבון היזמים וישמר, כי אין אף אולם ציבורי באזור. שנית, אני מצטרף למה שאריאל אמר, שבהחלט אפשר ללכת למשהו בסגנון של המדורגים, ארבע, חמש קומות, אבל לא ללכת ל-15 קומות. בשטח החום כמעט שאין עצים, אני מכיר את המקום, יש כמה עצים ואפשר להעביר אותם שני מטר קדימה ובשטח הזה להקים ארבע, חמש קומות מדורגים, שישתלבו באופי של הרחוב הזה. לא אכפת לי שיהיו 60 דירות, אבל בצורה אחרת, כפי שדאגנו שכל הבניינים באזור יהיו באופן הזה.

אדר' מרים ארז:

יש פה בעצם שני נתיבים. נתיב אחד לבנות בניין עם תכנית יותר קטנה ובניין יותר גבוה, בלי להתייחס למה שמנהלת המחוז דרשה בעניין העצים. לחילופין, לבנות מבנה יותר נמוך עם תכנית יותר רחבה, שמשתלב באזור. השאלה אם רוצים להרחיב את השטח הפתוח או להקטין את השטח הפתוח. זה בעצם מה שעל הפרק. לעניין העצים, העצים הם רלוונטיים לא לזה שעומד על פסגת ההר בפארק האילון ומסתכל למרחוק, אלא למי שאמור ללכת שם בסביבה. מי שהולך שם בסביבה, זה לא משנה אם העץ גובהו 25 מטר או 20 מטר מול הבניין שמיתמר מעל העצים ואני חושבת שזכותם של חברי הוועדה להביע דעה בנושא הזה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אם היתה כוונה להקטין את גודל המגרש המיועד למגורים ולאפשר יותר שטח פתוח, אז אני הייתי מעודדת את הבניה התמירה, אבל זה לא המצב בעצם. המצב הוא שהמגרש נשאר כשהיה. הלוא זה לא משנה איך עושים את ההתחשבות, אלא בסוף מה ייצא בשטח. ובשטח מה שקורה, זה שיש לנו בניין תמיר, לפי התוכנית המבוקשת ויש לו שטח שלו ענק מסביבו ועוד שטח מתנה, שכל אלה שיגורו בתוך המגרש עוד יראו שטח מתנה נוסף פתוח בשטח הירוק אחרי זה. אז אם רוצים בניין תמיר, אז להקטין את המגרש ולהגדיל את השטח הציבורי. אם משאירים את השטח של המגרש כפי שהוא, אז אני חושבת שהמסר כאן להוריד את גובה הבניין ולסדר אותו

כך שיהיה פחות חורג, ככל הניתן, מסביבתו.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מה שאת אומרת זה לא מדויק, הכוונה, כפי שאתם רואים על הלוח, המגרש הוא באותו גודל כמו במצב המאושר, אבל המצב המאושר מהתב"ע זה מגרש יותר קטן ממה שמופיע בחוזה. במקור המגרש של ההסתדרות הוא יותר גדול בכ-300 מטר. אני לא יודעת להגיד אם הקטנה הזאת היא כטעות, פספוס בתב"ע הקיימת, שזה תוכניות שנעשו במהירות ובלי לדייק, או בכוונה היתה הפקעה. בכל זאת, לפי המסמכים הקניינים מהחוזה של היזמים עם ההסתדרות ובאישור המנהל היום יש הפקעה של בערך 300 מטר. הם היום שומרים על המגרש בגודל של המצב המאושר.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

כמה דירות היה מותר להם קודם?

אדר' מריאנה אשכנזי:

היה מגרש מיוחד בלי הגדרה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אז אם זה היה במצב נורמאלי באזור המסוים הזה היו מגיעים להם קוטגים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני רוצה לומר שזה נכון מה שמרים ציינה וזה בעצם שני הכיוונים שקיימים פה, אני הייתי בעד הבניין עם תכסית יותר קטן ויותר גבוה, שסך הכל הבן אדם שמסתובב בתוך הפארק הזה, מה שהעין קולטת זה השטח הפתוח ולא בדיוק הגובה והיות והבניין ממוקם בפינה, במרחק כמה שיותר מהקוטגים, זו היתה הכוונה בדיוק, להפריע כמה שפחות לסביבה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני רוצה להוסיף את ההערה של יוסי לגבי הלוח של השיש, ששווה בדיקה ושווה לחשוב מה לעשות איתו ואין ספק שזה לא משהו שהמקום יכול להרשות לעצמו להפסיד, צריך למצוא לו מקום.

מר יוסי בן בט:

אני מצטער שאני חלוק על מריאנה, אני חושב שהחלטה צריכה להיות לקראת הקוטגים ובתכסית יותר גדולה.

אדר' מרים ארז:

אני מציעה שהועדה תנחה את המתכננים לבדוק חלופה ולהציג בפניה חלופה נוספת לפי ההנחיות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

עברנו את השלב הזה. אין בעיה לבדוק עוד אופציות חלופיות.

אדר' מרים ארז:

אני מציעה, כדי שחברי הועדה יהיו שלמים עם ההחלטה, אולי המתכננים יציגו הדמיה של שילוב הבניין במקום.

החלטה:

הועדה, לאחר ששקלה את נושא גובה הבניינים, שימור חלקים המבנה הקיים, כולל הקיר האמנותי באולם התרבות ומיקום החלקה המיוחד באזור בו היא נמצאת, מחליטים כי על עורכי התוכנית להגיש לעיון הועדה חלופות תכנוניות נוספות, המתבססות על מספר קומות נמוך יותר ותכסית יותר גבוהה, לדוגמא בנייה מדורגת, כולל הדמיות של הבניין וסביבתו הפתוחה והבנויה, יחזרו לדיון ולאישור הועדה

(2) בקשה 2011009 של א.פ. נחום בע"מ ברח' הרצל 7, גוי"ח 6004 / 51.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של חברת א.פ. נחום, ברח' הרצל 7 אזור. בקשה לשימוש חורג ממשרד בעל אופי ציבורי ואולם פעילויות ציבוריות ותרבותיות למשרדים בהתאמה לסביבת המגורים למשך 15 שנה. במקור המקום היה שייך למפלגת העבודה, כאשר היזם שקנה את המגרש ובנה את בית המגורים שמעל, היזם היה א.פ. נחום. הם קנו גם את השטחים של מפלגת העבודה ומשכירים את המקום לחברת הייטק. החברה נמצאת בתוך המבנה. יש תיק פיקוח, הוצאנו מכתב התראה ובעקבות זה הם הגישו את הבקשה. נעשה פרסום אחרון בתאריך 2.3.11, נשלחו הודעות לבעלי הזכויות המשותפים בבניין ונמצאים על החלקה הסמוכה. הבקשה חתומה בידי 8 מתוך 17 דיירי הבניין. עד היום לא התקבלו התנגדויות.

מתוך גילוי נאות שלושה מכתבים של הבעלים הנמצאים בתוך הבניין חזרו עם הערה שלא ידועים, למרות שהם מתגוררים במקום ואנחנו בימים האלו איתרנו את הבעלים ביצענו שליחת מכתבים חוזרת לבעלי הדירות הנמצאים ברישום בתיק הבניין, אך גרים בפועל בכתובות אחרות.

אני כרגע מבקשת לדון בבקשה ואם יגישו התנגדויות אני מתחייבת להחזיר את הבקשה בדיון בוועדה.

עו"ד יורם מושקט:

אין טעם לדון מאחר ואנחנו לא נמצאים בסמיכות זמנים שעונה על כל ההוראות החוקיות, לפיהן יש ליתן אפשרות להתנגד לכל מי שמעוניין בכך והינו צד נכון, לאור העובדה שיש כאלה שכנראה לא קיבלו את המכתבים ולא חלף הזמן להתנגדויות, אני הייתי מבקש להסיר את הסעיף מסדר היום.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

הישיבה הבאה הינה ב-11.4.11. ניתן יהיה להעלות את הסעיף הזה בישיבה זו. אם לא תהיינה התנגדויות בוודאי שאפשר יהיה לסיים ואם תהיינה התנגדויות בכל מקרה זה יידחה. אני מציעה לקבל את חוות דעתו של היועמ"ש ולדחות את הדיון בבקשה עד לאחר תום לפחות 14 יום משליחת ההודעות האחרונות, הווה אומר שייכנס לישיבה הבאה או שלאחריה, בהתאם למצב.

החלטה:

הבקשה יורדת מסדר היום.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

אני סוגרת את הישיבה, אני מודה לכם שוב. תודה רבה.

מר אריאל וויסוול:

תודה לך, מאחלים לך הצלחה.

עו"ד יעקב נחום:

אנחנו מאחלים לך הצלחה רבה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

תודה רבה לכולם.

(הישיבה ננעלה בשעה 18:24)

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
10	שלום עליכם 27 אור יהו	ארביב יגאל		44	7212	319025027	20110001	1

תיק בנין: 319025027

מספר בקשה: 20110001

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110004 בתאריך: 30/03/2011

מבקש:

הגשה 04/01/2011

▪ ארביב יגאל

שלום עליכם 27 אור יהודה

עורך:

▪ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שלום עליכם 27 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 44 יעוד: מגורים א'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

תוספות ושינויים ביח"ד חד קומתית המהווה חלק מבית דו משפחתי, מכח תכנית מאא/159 + הקלות, לרבות:

- בניית קומה שנייה (הסדרת המצב הקיים, תוך הריסה חלקית, לאבות: הריסת המדרגות החיצוניות ובניית מדרגות פנימיות מקומת הקרקע לקומה השניה, כך שייתקבל קוטג' דו קומתי במקום דירה מעל דירה.

- שינויים בקומת הקרקע בהתאם, תוך הסדרת 2 תוספות בנייה הקיימות ללא היתר. אחת מ- 2 התוספות (סגירה בקירות של רחבת כניסה שהתקיימה בהיתר המקורי) כמחסן של 6 מ"ר הנמצאי מחוץ לקו הבניין הצדדי (צפוני) כנגד הריסת המחסן הקיים בחצר. הוספת משטח מרוצף ופרגולה בחצר הקדמית.

סה"כ שטח קיים:

ש. עיקרי 78.80 מ"ר.

סה"כ שטח מבוקש:

ש. עיקרי 175.53 מ"ר, ש. שרות 20.67 מ"ר.

הערות:

- מבוקשת הקלה של 10% בקו בניין צדדי לצורך התוספת הנ"ל.

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (פרסום: אחרון 4.3.11).

מודעה באתר: מ- 1.3.11.

הודעות לבעלי נכסים שכנים (הודעה אחרונה: בתאריך 07/03/2011).

לא התקבלו התנגדויות.

- קיים תיק פיקוח אשר הועבר להכנת תביעה משפטית.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**אדר' ראובן עילם:**

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך של 17/07/11

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20110004 בתאריך 30/03/11

המבוקש: תוספות ושינויים ביחיד חד קומתית המהווה חלק מבית דו משפחתי, מכח תכנית מאא/159 + הקלות, לרבות:

בניית קומה שנייה (הסדרת המצב הקיים, תוך הריסה חלקית, לרבות: הריסת המדרגות החיצוניות (בניית מדרגות פנימיות מקומת הקרקע לקומה השניה, כך שיתקבל קוטג' דו קומתי במקום דירה מעל דירה. הם לוקחים על עצמם להרוס את המדרגות החיצוניות, לעשות מדרגות פנימיות מקומת קרקע לקומה א'. שינויים בקומת הקרקע בהתאם, תוך הסדרת 2 תוספות בנייה הקיימות ללא היתר. אחת מ-2 התוספות (סגירה בקירות של רחבת כניסה שהתקיימה בהיתר המקורי) כמחסן של 6 מ"ר הנמצאים מחוץ לקו הבניין הצדדי (צפוני) כנגד הריסת המחסן הקיים בחצר.

הוספת משטח מרוצף ופרגולה בחצר הקדמית.

מבוקשת הקלה של 10% מקו בניין צדדי לצורך התוספת הנ"ל.

בוצע פרסום כדיון, לא התקבלו התנגדויות.

קיים תיק פיקוח אשר הועבר להכנת תביעה משפטית.

אותה בליטה, כפי שאמרתי, היא בליטה גדולה מעבר לקו הבניין. בהתחלה הגישו את זה כמטבח של הבית. נמסר לנו בעל פה שהמטבח לא נבנה. אחרי שכתבנו להם שיצטרכו להרוס את זה, הגישו בקשה מתוקנת ובה הריסת המחסן הגדול שיש להם, בחצר, ביקשו גם כנגד זה מחסן קטן יותר, ולאחר מכן אמרו שלא נבנה מחסן, נהרוס את המחסן והסדרת תוספת הזו כמחסן. הוא אמנם חלק מגוף הבניין העיקרי, אבל מובד ממנו בקיר. אם זה תמיד ישמש למחסן, אנו לא יודעים.

עו"ד הלל קרונפלד:

מה זה עוזר להם שזה מחסן?

אדר' ראובן עילם:

הם מבקשים את זה כמחסן, מפני שהחלק הזה חורג מקו בניין צידי בשיעור של כ-50% וכמבנה עזר הוא יכול להיבנות גם מעבר לקו בניין.

עו"ד הלל קרונפלד:

המטרה של ההוראה לבניית מחסן בקו אפס על פי תוכנית מאא/100, נועדה למטרה אחרת. היא נועדה לאפשר לאנשים לבנות מחסן בחצר הבית, מחסן החצר עבור החצר ולא זה המקרה. פה הופכים את המחסן בעצם לחלק בלתי נפרד מהבית.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

לא הופכים את המחסן לחלק מהבית, הופכים חלק מהבית לכביכול מחסן.

עו"ד הלל קרונפלד:

זה יותר גרוע. אני חושב שצריך לסרב לבקשה הזו ולסמן את חלק המבנה החורג מקווי הבניין באופן מהותי להריסה. זו הדרך היחידה לאשר את התוכנית. לפי דעתי האפשרות לבנות מחסן לפי מאא/100 זה אם המחסן יכול להיות רק תנאי שהוא מנותק מהבית ובצמוד לקו אפס. זאת האפשרות ההגיונית הסבירה היחידה.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

מבלי להיכנס ללוליינות התכנונית פה, אנו צריכים לומר מה מותר ומה אסור וכפי שזה מבוקש אנו לא יכולים לאשר, או לאשר בתנאים.

עו"ד יעקב נחום:

ניתן לומר שאם מיקומו העכשווי של המחסן הוא לא נמצא באותו קו אפס, אז אי אפשר לאשר אותו, נכון?

עו"ד הלל קרונפלד:

אי אפשר לאשר מחסנים שבעצם מהווים המשך של הבניין עצמו.

גב' שלומית דוטן, יו"ר:

לא בתוכנית על פי 100.

ה ח ל ט ו ת**הוועדה מחליטה:**

- לאשר את ההקלה המבוקשת.
- לא לאשר את תוספת הבניה המוצעת בצד הצפוני של הבית והפיכתה למחסן. יש לסמן את הקירות החורגים מעבר לקו הבניין להריסה. מאחר ואין באישור הבקשה תהליך של טופס 4, הרי שכדי לפקח על קיום התנאים, יש לחלק את ההיתר לשני שלבים: בשלב הראשון יבוצעו כל ההריסות הנדרשות ורק לאחר מכן ניתן יהיה להתחיל בביצוע העבודות האחרות.
- לאשר את שאר השינויים והתוספות, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארו
מהנדסת העיר והועדה