

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20110007 ביום א' תאריך 17/07/11 ט"ו תמוז, תשע"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|----------------|----------------------|
| טל אשכנזי | - יו"ר הועדה המרחבית |
| עו"ד יעקב נחום | - מ"מ וסגן יו"ר ועדה |
| רחמים חיון | - חבר ועדה |
| אריאל ויסוול | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| אדרי מרים ארז | - מהנדסת הוועדה |
| אדרי מריאנה אשכנזי | - מהנדסת מועצת אזור |
| עו"ד הלל קרונפלד | - יועץ משפטי לועדה |
| עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לוועדה |

מוזמנים:

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

נעדרו

חברים:

- | | |
|-------------|-----------------|
| אפי גוטמן | - חבר ועדה |
| יוסי בן בסט | - סגן יו"ר 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:

- | | |
|-----------------|------------------------|
| אדרי ראובן עילם | - מדור רישוי אור יהודה |
|-----------------|------------------------|

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום ראשון 17.7.11 בשעה 17:00

הישיבה החלה בשעה 17:15

יו"ר הועדה – טל אשכנזי:

אחר הצהריים טובים. נתחיל עם סדר היום. אנחנו צריכים לאשר את הפרוטוקול של הישיבה הקודמת.

החלטה

הפרוטוקול הקודם אושר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת אישור להכניס מחוץ לסדר היום, תוכנית ברחוב הפרדס 9, גוש 6010, חלקה 130. יוזם התוכנית – שמש חי.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברחוב הפרדס 9 באזור תעשייה באזור גוש 6010 חלקה 130, הוגשה תוכנית לכאורה, בסמכות וועדה מקומית ע"י שמש חי – הבעלים של "אור הטבע". קיימת בשטח בניה חורגת ללא היתר בניה. הם קיבלו אורכה מבית משפט לסגירת המפעל בעוד שנתיים והוא מנסה להסדיר את הבניה קודם כל מבחינת הוראות התבע שחלה על המקום, תוכנית מאא 23/1. בבדיקה שנעשתה על ידי יחד עם היועמ"ש עו"ד מושקט החלטנו שלא יכולים לחתום על תצהירים שהתוכנית היא בסמכות וועדה מקומית, מסיבה שהתכנית כוללת שינוי יעוד קרקע, מאזור משרדים ותעשייה עתירת ידע, לאזור מלאכה ותעשייה זעירה. אחת ממטרות התוכנית היא שימוש חורג, אך בתסריט וגם בהוראות התוכנית מופיע שינוי היעוד כפי שהגדרתי קודם. כדי לחדד את הנושא, סעיף 62 א (א) (9) מגדירה בסמכות וועדה המקומית כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ולא כשימוש חורג, שזה בעצם סעיף 146 לחוק. לכן ההמלצה היא לפנות למבקש ולדרוש ממנו תוכנית מעודכנת בסמכות ועדה מחוזית, כפי שהיא בפועל, והיא תבוא לדיון בוועדה מקומית ברגע שנקבלה.

החלטה

מאשר לפנות למבקש ולדרוש ממנו תוכנית מעודכנת בסמכות ועדה מחוזית, כפי שהיא בפועל, והיא תבוא לדיון בוועדה המקומית ברגע שנקבלה.

(1) אזור - התנגדויות:

1. בקשה 20100076 של רו שרי בשד' בן גוריון 52, גוי"ח 6840 / 33.
התקבלה התנגדות הגבי גרינשפאן: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 15:17.

נכנסים לאולם: יונתן רו פורטוגלי, הבן של שרי רו, ובת זוגו – גילת טוני נבות.

מטעם המבקשים המתנגדים לא הגיעו.

אדר' מריאנה אשכנזי:

לפני שאני אתן תיאור של בקשה זו, אני רוצה לומר שבעצם המתנגדת שהגישה את ההתנגדות גבי גרינשפן הגישה ביום חמישי בקשה לדחיית הדיון לעוד 90 יום. בהתייעצות עם יורם מושקט – היועץ המשפט לוועדה בענייני אזור, הוחלט כן להכניס את הבקשה לדיון היות והיא נדחתה כבר פעמיים בעבר.
הבקשה הוגשה בנובמבר 2010 והיתה אמורה להיות בוועדה בפברואר 2011. אך גברת גרינשפן בפעם ראשונה ביקשה דחיה של 30 יום וקיבלה.
הכנסנו את הבקשה לדיון בוועדה בפעם שניה במרץ 2011, אך גברת שרי רו ביקשה דחיה של 45 יום. אז הורדנו פעם שניה את הבקשה מסדר היום. עברנו תקופה של 3 חודשים ללא וועדה והכנסנו את הבקשה לישיבה היום, כאשר כל הצדדים קיבלו הודעה. ביום חמישי גברת גרינשפן ביקשה דחיה לעוד 90 יום. לכן הוחלט לעשות היום דיון בנוכחות מי שהגיע.

עו"ד יורם מושקט:

הנימוק לבקשה לדחיית הדיון היה מאחר והנושא מועבר לעו"ד לטיפול ולבדיקה הוא ייצג אותה כלפי כל הקשורים בנושא, וזה לא נימוק לדחיה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הבקשה היא עבור שתי יחידות דיור, מבנים טרומיים קיימים בשטח משנת 2006. הוגשו שתי בקשות:
הראשונה ב 2006 נדחתה היות וכללה שלוש יחידות דיור.
הבקשה השניה משנת 2007, המעודכנת, 4 שנים ללא טיפול נסגרה.
לכן ב 2010 הוגשה בקשה חדשה, הבקשה הנוכחית.
אני רק רוצה לציין דבר אחד, שבינתיים הוגש כתב אישום, קיים פסק דין שכולל צו הריסה או פינוי המבנים, בתוקף החל מ 31/3/2012.

עו"ד יורם מושקט:

מאחר שהגברת גרינשפן לא התייצבה למרות שהוזמנה, אני אקרא את ההתנגדות שלה בראשי פרקים. הטענה שלה שקודם כול שרי רו בנתה את הבניה ללא היתר, וחמור מכך הבניה בוצעה על שטח שלא נמצא בבעלותה, תוך פלישה לתפיסה קניינית של השטח שאינו שייך לה. עוד היא טענה שהגוש והחלקה רשום על שם מסעוד משה וברטה ז"ל בניבגי. היא טוענת

שההורים נתנו לשולמית מהחלקה הזו 650 מ"ר בצד המערבי במתנה, ומהיתרה של השטח מגיע לה כמו לכל ארבעת הבנות שמינית. היא טוענת ששרי רז המבקשת פלשה כאמור לשטח שלה, וביצעה בניה בלתי חוקית. והיא כמובן מתנגדת לכל הליכי הבניה ומתנגדת לבקשה.

עו"ד הלל קרונפלד:

האם חתם על הבקשה אדם שהוא בעל זכות בנכס?

עו"ד יורם מושקט:

בעלי הזכויות הרשומים בנכס הם מנהל מקרקעי ישראל.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לנו בתיק בבקשות הקודמות את הזכויות. יש צו ירושה שקיבלנו, ויש תצהיר על 650 מ"ר שגברת גרינשפן קיבלה (המתנגדת) מבחינת העניין הקנייני אלה המסמכים. אף אחד מהבעלים הרשומים במנהל (אמא ואבא) לא חתומים על הבקשה היות ושני בעלי הזכויות במינהל – האם נפטרה, והאב לפני שנפטר לפני כמה חודשים הוא היה מאושפז במוסד סיעודי, עד כמה שידוע לנו.

עו"ד הלל קרונפלד:

חייבת להיות חתימה לפחות אחת של מי שיש לה זכויות בנכס.

אדר' מריאנה אשכנזי:

על הבקשה חתומות שאר אחיותיה, למעט גברת גרינשפן שקיבלה הודעה על הגשת בקשה חדשה. והיא הגישה התנגדות.

עו"ד יורם מושקט:

שתי האחיות הנותרות מלבד המבקשת והמתנגדת הם רוני בן ונדיה אביטל והן העבירו את זכויותיהן בחלקה ללא תמורה למבקשת – שרי רז.

עו"ד יעקב נחום:

האם באו לידי ביטוי רישום הזכויות במינהל של בעלת הנכס?

עו"ד יורם מושקט:

לא יודע.

מר יונתן רז:

רציתי להגיד קודם כל שהדבר הראשון היא לא התנגדה שאמי בנתה את היחידה שלה שם, רק חצי שנה לאחר מכן. אז לא נכון שהיתה התנגדות מהתחלה. בקשר לצו הריסה אמי שילמה בכסף עבור מישוה שבינה את הממ"ד זה נגרר, החזירו לה את הכסף וכרגע אין לה ממ"ד. כל עוד היא לא מקבלת היתר אין לה חדר ביטחון בבית.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בבניה טרומית אין ממ"ד. ממ"ד הוא חלק נוסף לבניה הטרומית.

עו"ד יעקב נחום:

המצב בפועל של שתי יחידות בנויות.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הועדה אישרה את הבקשה, אבל בין אישור הבקשה להוצאת היתר הייתם צריכים להשלים מספר דרישות שלא הושלמו, ועתה ביקשתם בקשה חדשה.

עו"ד יעקב נחום:

לא זו בלבד שהוגש כתב אישום, אלא גם ניתן פסק דין וניתנה למבקש אורכה עד מרץ להוצאת היתר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מה זה ניקרא אורכה, פסק דין הוא כולל צו הריסה שיפוטי שהצו נכנס לתוקף ביום 31/3/2012. ההמלצה שלי זה לדחות את ההתנגדות מאחר והיא קניינית, ולאשר את בקשה בתנאי המהנדסת המועצה והגשת שיפוי לטובת הועדה/מועצה.

עו"ד יעקב נחום:

אומנם הועדה דנה רק בהיבטים התכנוניים של הבקשה. השאלה שלי האם אנחנו רואים על פני הדברים שיש פה בעיה קניינית, האם בראיית הדבר הזה אנחנו לא ננקוט שום עמדה.

עו"ד מושקט:

אין לנו סמכות לדון בנושאים קנייניים.

החלטה

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר והיא קניינית, ולאשר את בקשה בתנאי מהנדסת המועצה והגשת כתב שיפוי לטובת הועדה/מועצה.

אזור נושאים:

1. בקשה 2011028 של בן ארויה ובניו בע"מ ברח' החצב 5, גו"ח 6010 /125.

אדר' מריאנה אשכנזי:

זה בקשה ברחוב החצר 5 באזור תעשייה באזור בגוש 6010 חלקה 125. המבקש בן ארויה ובניו חברת תעשיות בע"מ. האישור המבוקש הוא לבניה קיימת, אישור בדיעבד לשתי קומות לבניין למלאכה. בניין קיים בן שתי קומות וגלריה. הבקשה כוללת הקלות הבאות: בניה מחוץ לקו בניין צדדי דרום מערבי במרחק של 3.12 במקום 4 מטר המותרים, ובניה מעבר לקו בניין אחורי צפון מערבי במרחק של 5.79 מטר במקום 6 מטר המותרים. הבניה המבוקשת בהקלה היא עבור מדרגות חיצוניות בלתי מקורות, המשמשות כיציאת חירום בהתאם לדרישות מכבי אש. נעשה פרסום אחרון בעיתון המקומון ביום 6/7/2011 ונשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות. ההמלצה היא לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאים מהנדסת המועצה.

החלטה

לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתנאי מהנדסת המועצה.

2. בקשה 2011031 של משפ' אבישר ברח' חנה סנש 1, גוי"ח 6002 / 31.

ברחוב חנה סנש 1 בגוש 002 חלקה 31 מבקש אבישר גדעון ועמליה מבקשים קודם כל השלמת מספר יחידות דיור על המגרש כהקלה במקום 1.88 לשתי יחידות דיור. לפי הצפיפות של 2 יחידות לדונם נטו. גם כן מבקשים למבנה הקיים סגירת מרפסת בקומה א' ובניית גג רעפים. ובנוסף, היחידה השנייה צמודה בשטח של כ 62 מ"ר כולל ממ"ד. נעשה פרסום בהתאם לחוק, תאריך אחרון 29/6/2011 נשלחו הודעות לשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות. ההמלצה היא לאשר את הבקשה כולל אישור ההקלה להשלמת מספר יחידות דיור לשתיים ובתנאי מהנדסת הוועדה.

החלטה

לאשר את הבקשה כולל אישור ההקלה להשלמת מספר יחידות דיור לשתיים ובתנאי מהנדסת הוועדה.

3. בקשה 2011033 של מ.א. רדיוס בע"מ ברח' הצבר 7, גוי"ח 6010 / 146.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברחוב הצבר 7 באזור התעשייה באזור בגוש 6010 חלקה 146 הוגשה בקשה ע"י חברת מ.א. רדיוס בע"מ. הבקשה היא להריסת חלק מהסככות הקיימות ללא היתר בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. תוספת בניה בחזית המזרחית בשטח של 199 מ"ר, בחזית הצפונית תוספת בשטח של 106.7 מ"ר ובחזית המערבית תוספת של 145 מ"ר. בעצם התוספות המבוקשות הן חלק שניתן לאשר במסגרת השטחים המותרים בקו בנין, מתוך הסככות הקיימות ללא היתר. במילים אחרות – חלק מהסככות הקיימות אמור לההרס וחלק מיועד לאישור. הבקשה כוללת גם שימוש חורג ממלאכה ותעשייה זעירה, למשרדים הנמצאים בקומת הקרקע בשטח של 368 מ"ר כאשר השימוש החורג מבוקש ל – 10 שנים. נעשה פרסום אחרון בתאריך 6/7/2011 נשלחו הודעות לשכנים הגובלים, ולא התקבלו התנגדויות. לגילוי נאות נכון הפרסום אמור להיות מינימום 14 יום, ויש לנו 14 יום לשני העיתונים הארציים. לשתי הבקשות – גם סעיף 2 וגם סעיף 4, היתה תקלה בעיתון המקומון, והפרסומים יצאו רק ב 6/7/2011 – זאת אומרת יש לנו פחות שלושה ימים. לפי התייעצות שלי עם היועץ המשפטי בכל זאת קבענו להכניס את הבקשות ולדון בהם. וובדאי שאם בתוך שלושה ימים אלה שנתרו נקבל התנגדויות הבקשות יבואו לדיון מחדש. ההמלצה זה לאשר את הבקשה כולל השימוש החורג המבוקש, אך רק לחמש שנים ובתנאים מהנדסת המועצה.

החלטה

לאשר את הבקשה כולל השימוש החורג המבוקש, אך רק לחמש שנים ובתנאי מהנדסת המועצה.

4. בקשה 2011037 של משפ' סדגן ברח' השלום 42, גוי"ח 6024 / 98.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בסדר יום אנו ביקשנו בהתחלה להוריד את בקשה הזו מסדר היום מסיבה שהם הגישו ערר ולא הובאה החלטת ועדת ערר לידיעתנו. אתמול קיבלנו החלטת ועדת הערר על בקשה דומה הקודמת. ואז החלטנו כן לדון בבקשה החדשה המעודכנת. בבקשה הקודמת אנו דנו בדצמבר 2010 והוחלט לא לאשר את הבקשה למעט גובה רכס הגג, להרוס שאר הדברים שהיו נושא הבקשה ולהעביר את התיק לטובת הוועדה להגשת כתב אישום. בינתיים הוגש כתב אישום, הם פנו לוועדת ערר שהחליטה כהחלטת ביניים לדחות את ההחלטה שלהם ב - 90 יום, ע"מ לאפשר להם להגיש בקשה חדשה שהתייחסה בעיקרה לנושא המדרגות החיצוניות. לגופו של עניין, לגבי הבקשה החדשה אחרי בדיקתה ההמלצה שלי היא כדלקמן: הם מבקשים בניית מחסן ואישור בדיעבד כאשר המחסן קיים בשטח של 13.4 מ"ר, והם מבקשים להקטין אותו ל 10 מ"ר. אני ממליצה לאשר את נושא המחסן אך בתנאי שההריסה תבוצע לפני הנפקת היתר הבניה, ובתנאי שגובה המחסן לא יעלה על 2.20 המותרים.

סעיף השני שמבקשים - זה שתי פרגולות בחזית הקדמית ובחזית האחורית שהם בעצם סככות עם גג רעפים בשיפוע. ניתן לאשר את הפרגולות אבל בתנאי שקודם כל יבצעו את הפירוק גג הרעפים והקורות הקיימות בשיפוע לפני מתן היתר הבניה. שלוש - לגבי מדרגות החיצוניות הם מבקשים כרגע לפרק את המדרגות הקיימות מחוץ לקו בניין צדדי, ולהעביר אותם אל תוך שטח המגרש בתוך קו בנין מותרים. לגבי מדרגות חיצוניות התקבלה בדצמבר 2009 באזור בוועדת משנה אזור דאז, החלטה לא לאשר יותר מדרגות חיצוניות בכל שטח שיפוט אזור היות והמדרגות האלו מהוות כניסה נפרדת לקוטג' ופיצול היחידה למספר יחידות משניות, וזה בניגוד לצפיפות המותרת בהוראות התבע שחלות באזור. בנוסף למקום הזה שעליו חלה תוכנית מאא/במ20 (165) מצויין בפירוש שהחדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת. לכן המדרגות החיצוניות לא ניתן לאשר אותן. דבר אחרון רביעי במספר - גגון מעל הכניסה הראשית. ההמלצה שלי שלא ניתן לאשר את הגגון כפי שקיים, וכפי שהיה קיים גם בבקשה הקודמת, היות והוא חורג מהוראות תקנות סטיה ניכרת של חוק תכנון הבניה.

עו"ד יעקב נחום -

ההחלטות של ועדת משנה אזור דאז שהחליטו לא לאשר מדרגות חיצוניות, הן החלטות שניתן לשנותן בכל ישיבה אחרת?

יועץ משפטי הלל קרונפלד

אין מעמד סטטוטורי להחלטה זו.

עו"ד מושקט - זו החלטה שאם נחרוג ממנה, זה יגרם לחוסר שוויון.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מסבירה - כי המדרגות החיצוניות גורמות לבעיה מאוד קשה, מאחר וזה לא נגמר רק בבניית המדרגות החיצוניות, אלא זה מוביל לפיצול של יחידות דור. דבר שיוצר עומס על התשתיות הציבוריות.

החלטה

הוועדה מחליטה כדלקמן:

1. מחסן: לאשר בתנאי ביצוע הריסה בפועל לפני הנפקת היתר בניה (הקטנת השטח מ- 13.40 מ"ר קיימים ל- 10 מ"ר מותרים המוצעים) ובתנאי שהגובה לא יעלה על 2.20 מ'.
2. פרגולה בחזית קדמית ופרגולה בחזית אחורית: לאשר בתנאי ביצוע פרוק גג הרעפים והקורות

הקיימות בשיפוע לפני מתן היתר הבניה.

3. מדרגות חיצוניות: לא לאשר היות ונוגדות החלטת ועדת משנה אזור מדצמבר 2009 ונוגדות הוראות תב"ע מאא/במ/20 (165) סעיף 16 אזור מגורים א' 7 ג': "החדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת, כיחידת דיור אחת".
4. גגון מעל הכניסה: לא לאשר היות והוא חורג מהוראות תקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/מק/1112	חילופי מיקום שטח ציבורי פתוח ו	10	
2	מאא/545	רחוב התעשייה 7 אור יהודה	12	

תכנית מפורטת: מאא/מק/1112

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110007 בתאריך: 17/07/2011

שם: חילופי מיקום שטח ציבורי פתוח ומגורים

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 2,969.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית	יחס
3/55/17	שינוי ל-
מאא/9/1	בכפיפות
מאא/100	בכפיפות
מאא/518 (9/ב)	בכפיפות
מאא/534	בכפיפות
מאא/9/א	בכפיפות
תמא/2/4	בכפיפות
תמא/4/ב34	בכפיפות
תממ/177	בכפיפות
תממ/63	בכפיפות
תממ/במ/5/238	שינוי ל-

גבולות התכנית

שני מתחמים, האחד השכונת הראשונים והשני רמת פנקס.

בעלי ענין:

יזם: דורה משה

אמרי דורה

מתכנן: מוטי אליהו מדבא מדידות

מתנגד: עו"ד יצחק בוכבזה

רחוב השומר 15, אור יהודה

רחוב הנרקיס ר"פ, שכונה: רמת פינקס, אור יהודה

רחוב עגיב כמוס, שכונה: רמת פינקס, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6223

147, 141

גוש: 7210

, 194-195, 167

מטרות התכנית

הרחבת שביל הולכי רגל ברמת פנקס, וזאת ע"י חילופי שטחים בין מגורים ושטח ציבורי פתוח מבלי לשנות את היקפיהם

מהלך הדיון**אדר' מרים ארז:**

מוצגת כאן תוכנית בסמכות ועדה מקומית מאא/מק/1112. יזם התוכנית זו העירייה. מטרת התוכנית הרחבת שביל להולכי רגל ברמת פנקס וזאת ע"י חילופי שטחים בין מגורים לשטח ציבורי פתוח בלי לשנות את היקפיהן. זה אומר שהתוכנית חלה על מגרש ברחוב פנקס, ועל שני מגרשים בין רחוב בן פורת לרחוב השומר. על פי המצב הקיים נמצא פה שביל להולכי רגל. מה שמבוקש זה להרחיב את השביל ברמת פנקס, לשנות מיקום שצ"פ ברח' בן פורת.

עו"ד יעקב נחום:

השביל ברמת פנקס הוא לא ישמש כשביל.

מרים ארז

השטחים הם מוזגים מכיוון שזו תכנית בסמכות וועדה מקומית, סך כל השטחים נשארים אותו דבר. התוכנית היא איחוד וחלוקה של שטחים זה בסמכות של וועדה מקומית, לצורך החלפת השטחים בין שטח ציבורי פתוח לבין שטח יעוד ציבורי. הבעלים הם העיריה ובעלי הזכויות במגרש. מבוקש לאשר את התוכנית בכפוף לכתב שיפוי ותיקונים טכניים. התכנית הוגשה כאיחוד וחלוקה בהסכמה.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מאשרת להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
תיקונים טכניים במסמכי התכנית
השלמת חתימות בעלי הזכויות בתחום התכנית
מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית

תכנית מתאר מקומית: מאא/545

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110007 בתאריך: 17/07/2011

שם: רחוב התעשייה 7 אור יהודה

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 993.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס

שינוי ל- מאא/100

שינוי ל- מאא/מק/1018

בעלי ענין:

יזם: גלקטקס 2001 הלבשה בע"מ

מתכנן: אדרי' לאה הופמן

בעל הקרקע: כתינה מאיר

רחוב התעשייה 7, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6226

, 42

מטרות התכנית

הריסת המבנים הקיימים.

שינוי יעוד וקביעת זכויות לבניית מבנה הכולל מסחר ותעסוקה (משרדים)

מהלך הדיון**מרים ארז**

תכנית מאא/545 זו תוכנית בסמכות וועדה מחוזית. מיקום התוכנית הוא ברחוב התעשייה פינת דוד הכהן ורחוב המסגר. זה מגרש שגודלו 995 מ"ר. התכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים, לבנות פרויקט חדש לתעסוקה, בניין חדש של 7 קומות, מרתפי חניה. התכנית כוללת אטריום למלוא הגובה כמעט שהוא חלל שקושר את כל הקומות, ובמפלס קומת הקרקע מוצעת זיקת הנאה לטובת הציבור לשימושים של הוצאת שולחנות של בתי קפה, מעבר ציבורי וכן הלאה. השימושים המבוקשים הם בהתאם לתכנית של אזור התעשייה הצפוני והם כוללים במפלס הרחוב מסחר לסוגיו השונים ובקומות מעל משרדים, מוסדות השכלה וההעשרה, אולמי שמחות וכו'. מדובר בסך שטחים עיקריים של 200 אחוז מעל פני הקרקע. אנו מבקשים פה בהתאם למתווה שהותווה באזור התעשייה הצפוני שטחים שיסומנו כזיקת הנאה לציבור. מבוקש מהוועדה להמליץ על הפקדת התכנית במסגרת הוועדה המחוזית.

יועץ משפטי הלל קרונפלד

מי זה היזם? זה לא מגרש ריק ומה יש שם היזם?

מרים ארז

בניה שברובה לא חוקית, גלקטס 2001. אני ממליצה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת נספח חניה, ותיקונים טכניים במסמכי התוכנית, וכתב שיפוי לוועדה.

החלטות

הוועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- הכנת נספח תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה, מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לשימושים המוצעים עפ"י התקנות. הוועדה ממליצה לבחון, למרות גודלו של המגרש, אפשרות להקצאת

מקומות חניה לכלל הציבור שיהיו בתשלום.

- מתן תיקונים טכניים במסמכי התכנית

- כתב שיפוי לוועדה המקומית כנגד תביעות עפ"י סעיף 197 חוק

- הסדרת נושא זיקת הנאה באמצעות הסכם מול העירייה עפ"י הנחיות יועמ"ש הוועדה/העירייה עם אישור התכנית.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
15	צבי פנקס 3 אור יהודה	חגימה נעימה		157	6223	325001003	20100119	1
21	צבי פנקס 1 אור יהודה	יונה סימון		158	7211	326001003	20100120	2
27	סירוס מצודות י" היוצרים 6 אור יהודה			64	6226	338006	20100124	3

תיק בנין: 325001003

מספר בקשה: 20100119

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110007 בתאריך: 17/07/2011

מבקש:

הגשה 08/12/2010

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: צבי פנקס 3 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 157 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש: שינויים ותוספות בדירת ק"ק של בית משותף דו קומתי עם 8 יח"ד ב- 2 אגפים (הסדרת

המצב הקיים), מכוח תכנית מאא/159 + הקלות, כדלקמן:

- תוספות בנייה בחזית הקדמית, האחורית והצדדית.

- שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימיים.

- סגירת פתח הכניסה המקורי מכוון חדר המדרגו, ופתיחת פתח כניסה בחזית הצדדית 0מזרחית של הבניין).

- בניית גדרות של בגבול המזרחי של החלקה וגדר פנימית בתוך תחום חצר המשותפת.

- הריסת הגדרות הבנויות, שנבנו ע"י המבקש בחזית הקדמית ובחזית האחורית, תוך פלישה אל מחוץ לגבולות החלקה, ובניית גדרות חדשות בגבולות החלקה.

- ריצוף מלוא השאח הסגור בגדרות הנ"ל, תוך שארת שוליים צרים מאוד לגינון.

סה"כ שטח הדירה הקיימת, לפי היתר 149 מה- 18.7.76: 67.68 מ"ר + מרפסות.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 120.31 מ"ר, ש. שרות (ממ"ד): 12.0 מ"ר.

הערות:

- המבוקש דומה, מכמה בחינות, לתכנית הרחבות שאושרה לבניין (היתר 940105 למשפ' בלולי מ- 12.6.96).

- ב- 5.3.00 אושרה ע"י הוועדה בקשה 20000018 לתוספת ברוח ההיתר הנ"ל, שלא קודמה לקראת היתר. דו"ח הפיקוח מ- 18.4.04 קבע שהתוספת טרם נבנתה אז.

- ביולי 2005 אישרה הוועדה בתנאים את בקשה 20040028 להסדרת המצב הקיים (תוספת בנייה) בדירה זו. מילוי הדרישות לקבלת היתר הופסק ע"י המבקשים.

- הבקשה נחתמה ע"י מרבית בעלי הדירות להסכמתם. - הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צדדי בשיעור 10% (0.3 מ') והקלה של כ-35% (מ') בקו בניין אחורי עבור קירות ללא חלונות.

- מאחר שהבקשה הוגשה עם בקשה 20100120 לתוספת בנייה בקומה השניה שמעל, בוצע פרסום

אחד משותף עבור 2 הבקשות:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 31.12.10).

מודעות באתר: מה- 19.1.11.

הודעות לבעלי נכסים גובלים: הודעה אחרונה ב- 31.1.11.

- התקבלה ב- 3.11.10 התנגדות חיה ואברהם ברכה, לבקשה זו ובקשה 2010019 (הרחבת הדירה בקומה א' מעל): 3 הצדדים הוזמנו לדיון משותף ב- 17:30.

מתנגדים

♦ חיה ואברהם ברכה

מהלך הדיון**הערה:**

הדיון בבקשה 20100119 שם המבקש: חגימה נעימה ובקשה 201000120 שם המבקש: יונה סימון הוא דיון משותף מאחר ומדובר בשתי בקשות המתייחסות לשתי דירות הממוקמות אחת מעל לשניה באותו בית משותף.

נכנסים: המתנגדים - ברכה חיה ואברהם
מטעם מגישת הבקשה הגיעו מילשטיין שירי עורכת הבקשה וחגימה נעימה.

אדר' מרים ארז:

הדיון יהיה כך – אני קודם אציג בקצרה את מה שהוגש לוועדה. אחרי זה אנחנו נשמע את המתנגדים שגם הגישו את ההתנגדות בכתב. אחרי זה תהיה זכות תגובה לנציגי המבקשת אם תהיה למתנגדים תגובה למה שיאמר ע"י עורכת הבקשה הוועדה תשמע את זה. מדובר בשתי בקשות שהוגשו ברחוב צבי פנקס באור יהודה, כאשר בקשה אחת היא להרחבה והריסה של דירה בקומת הקרקע בבניין של שתי קומות. והבקשה השניה היא הריסה ובניית יחידת דיור, הריסת חלקים יחידת דיור שנמצאת מעליה והרחבתה לעוד קומה. בסה"כ 3 קומות. מאחר שזה אותו מקום החלטנו לאחד את הדיון. ההתנגדות מתייחסת בעיקר לבקשה של חגימה נעימה. ובמידה מסויימת גם לבקשה השניה שהוגשה ע"י יונה סימון. הבקשות כוללות הקלות בקו בנין צידי בשיעור של 10 אחוז, בסך הכל 30 ס"מ והקלה של 35 אחוז בקו בנין אחורי. אני אסביר בקשר לקו בנין אחורי – קו הבנין הוא 5 מטר, קו הבנין האחורי, ניתנו לגביו היתרים בשנות ה 70. כך שיש לנו בעצם מצב קיים כבר מזה הרבה שנים.

עו"ד הלל קרונפלד

כמה מטר זה?

אדר' מרים ארז:

קו הבנין הוא 5 מ' החזית הצפונית של הבנין כפי שאושרה בהיתרים ישנים נמצאת במרחק של כ- 3 מ'. פרטים נוספים: לגבי ק. קרקע אציין שמדובר פה בבקשה שבאה בדיעבד, אחרי שבוצעה כבר הבניה. מבוקש לשנות את מיקום הכניסה לדירה בקומת הקרקע, מתוך חדר המדרגות, ולאפשר את הכניסה מהחזית המזרחית, מבוקש בניית גדרות מסביב לחצר משותפת וניכוס חצר לקומת קרקע בחלק מקו הבנין המזרחי קיימת חריגה מזערית מקו הבנין שלאחר ההקלה, שבחלק הדרומי מגיע ל- 2.66 במקום 2.70 מ' נמסרו הודעות לשכנים, והודעות לבעלי הנכסים הגובלים עוד ביום 31/1/2011.

עו"ד הלל קרונפלד

האם הבקשה כוללת גם הקלה בקו הבניין האחורי?

אדר' מרים ארז:

כן. התקבלה התנגדות של חיה ואברהם ברכה, שהם בעלי זכויות בבית המשותף בקומת קרקע. יש שתי כניסות לבניין. הבקשה של חגימה כוללת גם הריסות שונות שבין השאר ההריסה של הגדר הקדמית והגדר האחורית מאחר שקיימות פה פלישות וחריגות מעבר לגבול החלקה.

עו"ד הלל קרונפלד

הגדרות האלה בנויים מחוץ לקו החלקה?

אדר' מרים ארז:

כן. לגבי הבקשה של הקומה השניה הבניה לא קיימת, הבניה המבוקשת היא בקוי המתאר פחות או יותר של הדירה שבקומת הקרקע. קיימת בבקשה חריגה מסך השטחים המותרים.

עו"ד יעקב נחום

בעצם יש לנו פה הסדרת מצב קיים בשתי הבקשות. ולגבי הקו האחורי הוא אכן מתאים להיתר שניתן בזמנו

אדר' מרים ארז:

הבקשה המתייחסת לקומת קרקע מבקשת להסדיר מצב קיים. בקומה א' לא בוצעה בניה.

יועץ משפטי הלל קרונפלד

את אומרת שהיא מתיישבת לפי התוכנית של התכנית הראשונה?

אדר' מרים ארז:

בקומה השניה יש עוד הרחבה שעולה לקומה השלישית של קוטגי שזה מותר.

מצטרף: רמי חגימה.

ברכה חיה:

אנו גרים בבניין משותף. הבניין הוא כבר לא משותף, זה נהיה בתים פרטיים. את הדלת מולי סגרו ואת הדירה חילקו לשתי יחידות, שתי כניסות נפרדות. אין לנו גישה. החצר המשותפת כביכול בבניין משותף, לא בשביל לתקן ביובים, ולא בשביל לבדוק אם יש בעיה, כי הקו הראשי של המים נמצא בחצר שם, ולא לשום מטרה. וכמובן שכל הבניה נעשתה ללא רישיון.

אברהם ברכה:

כל הבניה היא ללא רישיון. יש לי חומה של מטר שמונים שלא מקובל עליו בניין. אתה יכול להיכנס לבניין שיש שם חומה של מטר שמונים? מי מסוגל לגור בבניין שיש לו חומה מסביב של 4 מטר גובה, שזה שייך גם לי. אני גר בבניין זה 28 שנה. אין לי גישה, חומה, בית כלא בקיצור. אתם יכולים כולכם לראות. הייתי בעיריה – אין לו רישיונות, אנחנו נבוא להרוס, אבל איש

לא בא.

ברכה חיה :

זה חוקי בבניין משותף לפצל דירות ולעשות אותם לצורכי מסחר?

אברהם ברכה :

אני הבית שלי נאטם. הוא ירוויח ואני יפסיד, לא מקובל עלי.

שירי מילשטיין בשם רמי חג'מה :

אני מצטערת שהשיחה גלשה לפסים לא נעימים. אני הגשתי שתי בקשות, הבקשה בקומת קרקע נכון היא נבנתה ללא רישיון אבל אני פה בשביל להכשיר שרץ. התפקיד שלי בעצם הבקשה זה להכשיר את השרץ נעשה מעשה שלא כדין על פי ההנחיות של התבע ואני חושבת שעשיתי את זה על פי התקנות, הסדר מצב קיים. בבניין משותף קומת קרקע יש שטחים שיכול לרכוש בעל הנכס ולתחום את הקרקע שלו שנבנתה ממיטב כספו בהתאם לגבולות החלקה. גם פה יש לי את התפקיד להכשיר את השרץ, ולדאוג שהחומות שנבנו לא כדין ולא בגבולות החלקה יהרסו כמצויין בתוכניות ויבנו בגבול החלקה. אין לנו שום מניעה, לזה שיש בעיות של אנסטלציה וביוב, כניסה ישירה, זה בניין משותף אחרי הכל. אני לא אחזור על דבריה של מרים ארז לגבי הקו האחורי, יש לו תקנות אחרות. אני יכולה לבקש הקלה. זה כבר לא 5 מטר. הבניה נעשתה בשנה קדומה. בקומה השניה אני חוזרת ואומרת לא נעשו שום חריגות כי לא נעשתה בניה. התפקיד שלי היה להגיש את בקשה זו עם הזכויות בתבע להגיע ל 120 מ"ר ואני מוסיפה עוד 5 מ"ר לשירות.

אברהם ברכה :

בקומה שניה אין חריגה, הוא פתח חלון עשה מרפסת, זה חריגה. פתח את החלון, פתח דלת, יושבים כל היום אנשים, אז אין חריגה?

עו"ד הלל קרונפלד

מה אומר השכן הרביעי שלכם?

אברהם ברכה :

אין לנו שכן רביעי.

חג'מה רמי -

אני יכול להביא לך מסמך מטעמה שאין לה כל התנגדות.

ברכה חיה :

אני דיברתי עם הדיירים ורובם לא ידעו על מה הם חתמו.

המתנגדים והמבקשים עוזבים את האולם.

דיון פנימי:

עו"ד הלל קרונפלד

יש פה ניסיון להפוך את הדירה לדירת גן.

אדר' מרים ארז:

יש פה סוגיה אחת של קו בניין צידי שלא עומד בהקלה המבוקשת בחלק הדרומי של החזית מאחר שמדובר בבניה בדיעבד.

דבר שני – הבניה הקיימת יושבת על קו ביוב של הבניין, אחד התנאים לאישור בקשה צריכה להיות העתקת קו הביוב מחוץ לתחומי הבניה, כך שניתן יהיה לתחזק את זה וזה לא יפגע בתפעול של הבניין. מבקשת להפנות תשומת לב הועדה, מבוקש פה לבטל את הכניסה מתוך חדר המדרגות, ולאפשר כניסה נפרדת לגמרי מהצד המזרחי של הבניין. אם אתם שואלים לחוות דעתי אני מתנגדת לכך, מכיוון שאנחנו בכל זאת בבית משותף, מקומות הכניסה לדירות הוגדרו ומוגדרים בחדר מדרגות ואני לא חושבת שיש מקום לאשר את הכניסה מצד מזרח.

מדובר פה בבקשה שהוגשה להכשרת בניה בדיעבד לק.ק. לגבי הבניה לא הוגשה למיטב ידיעתי תביעה משפטית, כך שאני שמה לפתחה של הוועדה האם ניתן לאשר את הבקשה ללא הגשת תביעה משפטית כנגד הבניה. מעבר לזה – ישנו פה הנושא של ניכוס חצר של בית משותף ליחידה אחת.

עו"ד הלל קרונפלד

צריך להבדיל בין שני דברים. יש סיטואציה שאדם מבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף של החצר. בדברים מסוג הזה ההלכה קובעת שאנו לא צריכים להתערב ולקבוע מי גובר על מי, אלא צריכים להצטמצם רק בשאלות התכנוניות. כאן יש משהו נוסף, מעבר לעצם ההרחבה, יש כאן ניסיון של השתלטות על כל החצר בעצם וזה פה כבר גולש לתחום התכנוני ולא רק לתחום הקנייני, בכך שההשתלטות של החצר תפגע באיכות החיים של יתר המשתמשים ביתר בעלי הדירות של הבית המשותף.

אדר' מרים ארז:

אני רוצה לחדד ולשאול אם לדוגמא השימוש לדירת הקרקע היה רק בחצר האחורית, האם זה היה בסדר? או שהאם מדובר פה בכמות, בסדר גדול של התפיסה?

עו"ד הלל קרונפלד:

אני חושב שאנחנו צריכים להתנגד לכל תפיסה.

אדר' מרים ארז:

אנו נבוכים מאחר שהגענו לוועדת ערר במקרים אחרים שבו הגישו בקשות לגידור של חלקים מבתיים משותפים, ויושב ראש ועדת ערר גדרון בכל מקרה היפנה את המתנגדים לבית המשפט משום שזה נושא קנייני.

עו"ד הלל קרונפלד

ככל שמדובר בנושא קנייני אנו לא דנים בזה. כאן הטענה של השכנים היא לא רק, הוא בונה ברכוש המשותף, הוא נכנס לשטח. יש פה פשוט השתלטות.

אדר' מרים ארז:

אז איפה הגבול במקרה הזה?

עו"ד הלל קרונפלד:

האנשים דיברו מליבם. לפי דעתי אנחנו ננסה להגן על זה בטענה שלא מדובר פה בשיקולי קניין אלא הוועדה דוחה בין יתר הסיבות את הבקשה מכיוון שכרוכה פה השתליטות על תפיסת כל השטח של החצר ע"י אחד הדיירים שמונעת מאחרים את האפשרות להיכנס לחצר, שזה כבר גם פגם תכנוני, זה פוגע במרקם התכנוני של הבית המשותף. מעבר לזה לא ניתן לאשר את הבקשה בגלל צינור הביוב וכן מכיוון שבקו הבניין הצידי יש פה חריגה של קו הבניין גם אחרי ההקלה המקסימלית האפשרית, ובקו בניין אחורי ככל שהיו בניית כאלה בעבר, לא יודע איך זה צריך להשפיע על בעלי הזכויות האחרות. זאת אומרת אנשים לא יכולים לבוא ולהצדיק את הסטייה שהיא סטייה ניכרת בדרך של הקלה. גם אם יש כאלה שפעלו על סמך החלטת וועדה.

אדר' מרים ארז:

ניתנו היתרים לקו הזה, מה אתה בא ואומר?

עו"ד הלל קרונפלד:

על סמך מה אני יכולה לאשר את זה? בכל מקרה אין להוציא את ההיתר לפני פתיחת תיק/תביעה בגין בניה שנעשתה ללא היתר.

אדר' מרים ארז:

בקומה השניה אין פגם, ניתן לאשר את התוכנית ובלבד שהשטח יעמוד על 120 מ"ר כולל השטח שהיא מגדירה אותו כשטח שירות.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה של גברת חג'מה נעימה ולקבל את ההתנגדות, מאחר והבקשה באופן כללי מביאה להשתלטות מוחלטת על השטח המשותף בחצר הבית, ומונעת את האפשרות לבעלי זכויות אחרים בבניין המשותף להשתמש בחצר. לא מדובר כאן רק על הרחבה של מבנה מתוך תחום הרכוש המשותף אלא ממש תפיסת כל החצר ויצירת כניסה חיצונית לדירה, תוך סגירת הכניסה מחדר המדרגות. מעבר לכך, קו בניין אחורי קיימת סטייה, אלא אם כן הקירות יהיו ללא חלונות, קו בנין צידי בחלק מקו הבניין קיימת סטייה ניכרת מעבר לסטייה מותרת של 10 אחוז, ובכל מקרה גם לאחר תיקון הליקויים שיש בבקשה, הוועדה לא תוציא את ההיתר, אלא לאחר שינקטו הליכים משפטיים נגד הבונה בגין בניה ללא היתר.

הוועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות אך אינה מאשרת את הבניה המבוקשת כמפורט להלן:

1. הוועדה מנחה את הפיקוח לפתוח בהליך משפטי להגשת תביעה.
2. לא מאשרת העתקת כניסה לדירה יש לשמור את הכניסה לדירה מתוך חדר המדרגות.
3. הוועדה לא מאשרת את החריגה מעבר לקו הבנין שנקבע בהקלה 2.70 מ'.
4. לא מאשרת סגירה מלאה בגדרות המונעת גישה לשטח המשותף לבעלי זכויות בבנין המשותף.
5. לא מקובלת בניה על גבי קו ביוב משותף. על המבקש להציג תכנון להעתקת קו הביוב אל מחוץ לתחום הבנין שיאושר ע"י מחלקת תשתיות וביצוע.

המשך הטיפול בבקשה יתקיים במסגרת רשות הרישוי.

מספר בקשה: 20100120 תיק בנין: 326001003
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110007 בתאריך: 17/07/2011

מבקש:

הגשה 13/12/2010

- יונה סימוון

קזו יחזקאל 30 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: צבי פנקס 1 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 158 יעוד: מגורים ב'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מהות הבקשה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בדירת ק"א של בית משותף דו קומתי עם 8 יח"ד ב- 2 אגפים מכוח תכנית

מא/159 + הקלות, לרבות:

- הריסת תוספת בנייה בחזית הקדמית.

- תוספות בנייה בחזית הקדמית, האחורית והצדדית.

(הכל: הסדרת המצב הקיים); כמו כן:

- בניית קומה נוספת מכח מא/159, ליצירת דירת דופלקס.

- תוספת חדר יציאה לגג.

סה"כ שטח הדירה הקיימת, לפי היתר 149 מה- 18.7.76: 48.76 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 119.88 מ"ר + 5 מ"ר ("מחסן") = 125 מ"ר, ש. שרות (ממ"ד): 12.5 מ"ר.

הערות:

- הבקשה נחתמה ע"י מרבית בעלי הדירות, להסכמתם.

- הבקשה כוללת הקלה בקו בנין צדדי בשיעור 10% (0.3 מ') והקלה של כ-35% (מ') בקו בנין אחורי

עבור קירות ללא חלונות.

- מאחר שהבקשה הוגשה עם בקשה 20100120 לתוספת בנייה בקומת הקרקע שמתחת, בוצע פרסום

אחד משותף עבור 2 הבקשות:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 31.12.10).

מודעות באתר: מה- 19.1.11.

הודעות לבעלי נכסים גובלים: הודעה אחרונה ב- 31.1.11.

- התקבלה ב- 3.11.10 התנגדות חיה ואברהם ברכה, לבקשה זו ובקשה 20100119 (הרחבת הדירה

בקומת הקרקע מתחת): 3 הצדדים הוזמנו לדיון משותף ב- 17:30.

- סה"כ שטח הדירה (עיקרי) עולה על המותר לפי הוראות מא/159: 120 מ"ר ליח"ד.

מתנגדים**♦ חיה אברהם וברכה****מהלך הדיון****הערה:**

הדיון בבקשה 20100119 שם המבקש: חגימה נעימה ובקשה 201000120 שם המבקש: יונה סימון הוא דיון משותף מאחר ומדובר בשתי בקשות המתייחסות לשתי דירות הממוקמות אחת מעל לשניה באותו בית משותף.

נכנסים: המתנגדים - ברכה חיה ואברהם
מטעם מגישת הבקשה הגיעו מילשטיין שירי עורכת הבקשה וחגימה נעימה.

אדר' מרים ארז:

הדיון יהיה כך – אני קודם אציג בקצרה את מה שהוגש לוועדה. אחרי זה אנחנו נשמע את המתנגדים שגם הגישו את ההתנגדות בכתב. אחרי זה תהיה זכות תגובה לנציגי המבקשת אם תהיה למתנגדים תגובה למה שיאמר ע"י עורכת הבקשה הוועדה תשמע את זה. מדובר בשתי בקשות שהוגשו ברחוב צבי פנקס באור יהודה, כאשר בקשה אחת היא להרחבה והריסה של דירה בקומת הקרקע בבניין של שתי קומות. והבקשה השניה היא הריסה ובניית יחידת דיור, הריסת חלקים יחידת דיור שנמצאת מעליה והרחבתה לעוד קומה. בסה"כ 3 קומות. מאחר שזה אותו מקום החלטנו לאחד את הדיון. ההתנגדות מתייחסת בעיקר לבקשה של חגימה נעימה. ובמידה מסויימת גם לבקשה השניה שהוגשה ע"י יונה סימון. הבקשות כוללות הקלות בקו בנין צידי בשיעור של 10 אחוז, בסך הכל 30 ס"מ והקלה של 35 אחוז בקו בנין אחורי. אני אסביר בקשר לקו בנין אחורי – קו הבנין הוא 5 מטר, קו הבנין האחורי, ניתנו לגביו היתרים בשנות ה 70. כך שיש לנו בעצם מצב קיים כבר מזה הרבה שנים.

עו"ד הלל קרונפלד

כמה מטר זה?

אדר' מרים ארז:

קו הבנין הוא 5 מ' החזית הצפונית של הבנין כפי שאושרה בהיתרים ישנים נמצאת במרחק של כ- 3 מ'. פרטים נוספים: לגבי ק. קרקע אציין שמדובר פה בבקשה שבאה בדיעבד, אחרי שבוצעה כבר הבניה. מבוקש לשנות את מיקום הכניסה לדירה בקומת הקרקע, מתוך חדר המדרגות, ולאפשר את הכניסה מהחזית המזרחית, מבוקש בניית גדרות מסביב לחצר משותפת וניכוס חצר לקומת קרקע בחלק מקו הבנין המזרחי קיימת חריגה מזערית מקו הבנין שלאחר ההקלה, שבחלק הדרומי מגיע ל- 2.66 במקום 2.70 מ' נמסרו הודעות לשכנים, והודעות לבעלי הנכסים הגובלים עוד ביום 31/1/2011.

עו"ד הלל קרונפלד

האם הבקשה כוללת גם הקלה בקו הבנין האחורי?

אדר' מרים ארז:

כן. התקבלה התנגדות של חיה ואברהם ברכה, שהם בעלי זכויות בבית המשותף בקומת קרקע. יש שתי כניסות לבנין. הבקשה של חגימה כוללת גם הריסות שונות שבין השאר

ההריסה של הגדר הקדמית והגדר האחורית מאחר שקיימות פה פלישות וחריגות מעבר לגבול החלקה.

עו"ד הלל קרונפלד

הגדרות האלה בנויים מחוץ לקו החלקה?

אדר' מרים ארז:

כן. לגבי הבקשה של הקומה השניה הבניה לא קיימת, הבניה המבוקשת היא בקוי המתאר פחות או יותר של הדירה שבקומת הקרקע. קיימת בבקשה חריגה מסך השטחים המותרים.

עו"ד יעקב נחום

בעצם יש לנו פה הסדרת מצב קיים בשתי הבקשות. ולגבי הקו האחורי הוא אכן מתאים להיתר שניתן בזמנו

אדר' מרים ארז:

הבקשה המתייחסת לקומת קרקע מבקשת להסדיר מצב קיים. בקומה א' לא בוצעה בניה.

יועץ משפטי הלל קרונפלד

את אומרת שהיא מתיישבת לפי התוכנית של התכנית הראשונה?

אדר' מרים ארז:

בקומה השניה יש עוד הרחבה שעולה לקומה השלישית של קוטגי שזה מותר.

מצטרף: רמי חג'מה.

ברכה חיה:

אנו גרים בבניין משותף. הבניין הוא כבר לא משותף, זה נהיה בתים פרטיים. את הדלת מולי סגרו ואת הדירה חילקו לשתי יחידות, שתי כניסות נפרדות. אין לנו גישה. החצר המשותפת כביכול בבניין משותף, לא בשביל לתקן ביובים, ולא בשביל לבדוק אם יש בעיה, כי הקו הראשי של המים נמצא בחצר שם, ולא לשום מטרה. וכמובן שכל הבניה נעשתה ללא רישיון.

אברהם ברכה:

כל הבניה היא ללא רישיון. יש לי חומה של מטר שמונים שלא מקובל עליו בניין. אתה יכול להיכנס לבניין שיש שם חומה של מטר שמונים? מי מסוגל לגור בבניין שיש לו חומה מסביב של 4 מטר גובה, שזה שייך גם לי. אני גר בבניין זה 28 שנה. אין לי גישה, חומה, בית כלא בקיצור. אתם יכולים כולכם לראות. הייתי בעיריה – אין לו רישיונות, אנחנו נבוא להרוס, אבל איש לא בא.

ברכה חיה:

זה חוקי בבניין משותף לפצל דירות ולעשות אותם לצורכי מסחר?

אברהם ברכה:

אני הבית שלי נאטם. הוא ירוויח ואני יפסיד, לא מקובל עלי.

שירי מילשטיין בשם רמי חג'מה :

אני מצטערת שהשיחה גלשה לפסים לא נעימים. אני הגשתי שתי בקשות, הבקשה בקומת קרקע נכון היא נבנתה ללא רישיון אבל אני פה בשביל להכשיר שרץ. התפקיד שלי בעצם הבקשה זה להכשיר את השרץ נעשה מעשה שלא כדין על פי ההנחיות של התבע ואני חושבת שעשיתי את זה על פי התקנות, הסדר מצב קיים. בבניין משותף קומת קרקע יש שטחים שיכול לרכוש בעל הנכס ולתחום את הקרקע שלו שנבנתה ממיטב כספו בהתאם לגבולות החלקה. גם פה יש לי את התפקיד להכשיר את השרץ, ולדאוג שהחומות שנבנו לא כדין ולא בגבולות החלקה יהרסו כמצויין בתוכניות ויבנו בגבול החלקה. אין לנו שום מניעה, לזה שיש בעיות של אנסטלציה וביוב, כניסה ישירה, זה בניין משותף אחרי הכל. אני לא אחזור על דבריה של מרים ארז לגבי הקו האחורי, יש לו תקנות אחרות. אני יכולה לבקש הקלה. זה כבר לא 5 מטר. הבניה נעשתה בשנה קדומה. בקומה השניה אני חוזרת ואומרת לא נעשו שום חריגות כי לא נעשתה בניה. התפקיד שלי היה להגיש את בקשה זו עם הזכויות בתבע להגיע ל 120 מ"ר ואני מוסיפה עוד 5 מ"ר לשירות.

אברהם ברכה :

בקומה שניה אין חריגה, הוא פתח חלון עשה מרפסת, זה חריגה. פתח את החלון, פתח דלת, יושבים כל היום אנשים, אז אין חריגה?

עו"ד הלל קרונפלד

מה אומר השכן הרביעי שלכם?

אברהם ברכה :

אין לנו שכן רביעי.

חג'מה רמי -

אני יכול להביא לך מסמך מטעמה שאין לה כל התנגדות.

ברכה חיה :

אני דיברתי עם הדיירים ורובם לא ידעו על מה הם חתמו.

המתנגדים והמבקשים עוזבים את האולם.

דיון פנימי:

עו"ד הלל קרונפלד

יש פה ניסיון להפוך את הדירה לדירת גן.

אדר' מרים ארז :

יש פה סוגיה אחת של קו בניין צידי שלא עומד בהקלה המבוקשת בחלק הדרומי של החזית מאחר שמדובר בבניה בדיעבד.

דבר שני – הבניה הקיימת יושבת על קו ביוב של הבניין, אחד התנאים לאישור בקשה צריכה להיות העתקת קו הביוב מחוץ לתחומי הבניה, כך שניתן יהיה לתחזק את זה וזה לא יפגע בתפעול של הבניין. מבקשת להפנות תשומת לב הועדה, מבוקש פה לבטל את הכניסה מתוך חדר המדרגות, ולאפשר כניסה נפרדת לגמרי מהצד המזרחי של הבניין. אם אתם שואלים לחוות דעתי אני מתנגדת לכך, מכיוון שאנחנו בכל זאת בבית משותף, מקומות הכניסה לדירות הוגדרו ומוגדרים בחדר מדרגות ואני לא חושבת שיש מקום לאשר את הכניסה מצד מזרח. מדובר פה בבקשה שהוגשה להכשרת בניה בדיעבד לק.ק. לגבי הבניה לא הוגשה למיטב ידיעתי תביעה משפטית, כך שאני שמה לפתחה של הוועדה האם ניתן לאשר את הבקשה ללא הגשת תביעה משפטית כנגד הבניה. מעבר לזה – ישנו פה הנושא של ניכוס חצר של בית משותף ליחידה אחת.

עו"ד הלל קרונפלד

צריך להבדיל בין שני דברים. יש סיטואציה שאדם מבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף של החצר. בדברים מסוג הזה ההלכה קובעת שאנו לא צריכים להתערב ולקבוע מי גובר על מי, אלא צריכים להצטמצם רק בשאלות התכנוניות. כאן יש משהו נוסף, מעבר לעצם ההרחבה, יש כאן ניסיון של השתלטות על כל החצר בעצם וזה פה כבר גולש לתחום התכנוני ולא רק לתחום הקנייני, בכך שההשתלטות של החצר תפגע באיכות החיים של יתר המשתמשים ביתר בעלי הדירות של הבית המשותף.

אדר' מרים ארז:

אני רוצה לחדד ולשאול אם לדוגמא השימוש לדירת הקרקע היה רק בחצר האחורית, האם זה היה בסדר? או שהאם מדובר פה בכמות, בסדר גדול של התפיסה?

עו"ד הלל קרונפלד:

אני חושב שאנחנו צריכים להתנגד לכל תפיסה.

אדר' מרים ארז:

אנו נבוכים מאחר שהגענו לוועדת ערר במקרים אחרים שבו הגישו בקשות לגידור של חלקים מבתיים משותפים, ויושב ראש ועדת ערר גדרון בכל מקרה היפנה את המתנגדים לבית המשפט משום שזה נושא קנייני.

עו"ד הלל קרונפלד

ככל שמדובר בנושא קנייני אנו לא דנים בזה. כאן הטענה של השכנים היא לא רק, הוא בונה ברכוש המשותף, הוא נכנס לשטח. יש פה פשוט השתלטות.

אדר' מרים ארז:

אז איפה הגבול במקרה הזה?

עו"ד הלל קרונפלד:

האנשים דיברו מליבם. לפי דעתי אנחנו ננסה להגן על זה בטענה שלא מדובר פה בשיקולי קניין אלא הוועדה דוחה בין יתר הסיבות את הבקשה מכיוון שכרוכה פה השתלטות על תפיסת כל השטח של החצר ע"י אחד הדיירים שמונעת מאחרים את האפשרות להיכנס לחצר, שזה כבר גם פגם תכנוני, זה פוגע במרקם התכנוני של הבית המשותף. מעבר לזה לא ניתן לאשר את הבקשה בגלל צינור הביוב וכן מכיוון שבקו הבניין הצידי יש פה חריגה של קו הבניין גם אחרי ההקלה המקסימלית האפשרית,

ובקו בניין אחורי ככל שהיו בניות כאלה בעבר, לא יודע איך זה צריך להשפיע על בעלי הזכויות האחרות. זאת אומרת אנשים לא יכולים לבוא ולהצדיק את הסטייה שהיא סטייה ניכרת בדרך של הקלה. גם אם יש כאלה שפעלו על סמך החלטת וועדה.

אדר' מרים ארז:

ניתנו היתרים לקו הזה, מה אתה בא ואומר?

עו"ד הלל קרונפלד:

על סמך מה אני יכולה לאשר את זה? בכל מקרה אין להוציא את ההיתר לפני פתיחת תיק/תביעה בגין בניה שנעשתה ללא היתר.

אדר' מרים ארז:

בקומה השניה אין פגם, ניתן לאשר את התוכנית ובלבד שהשטח יעמוד על 120 מ"ר כולל השטח שהיא מגדירה אותו כשטח שירות.

ה ח ל ט ו ת

1. הועדה מאשרת את ההקלות המבוקשות.
2. הועדה לא מאשרת חריגה מסך השטח העיקרי המותר עפ"י תכנית ואינה רואה את החדר הפנימי כשטח שרות (מרפסת כביסה)

מאחר והועדה לא אישרה את הבקשה שהוגשה לבניה בקומת הקרקע ייתכנו שינויים בקונטור של המרפסת הקדמית.
המשך הטיפול בבקשה יהיה במסגרת רשות הרישוי.

תיק בנין: 338006

מספר בקשה: 20100124

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110007 בתאריך: 17/07/2011

מבקש:

הגשה 28/12/2010

■ סיריוס מצודות ישראל ע"י טוויטו
היוצרים 6 אור יהודה

עורך:

■ אהוד רזיאל
הדקל 7/33 אור יהודה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה דרומי

כתובת הבנין: היוצרים 6 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6226 חלקה: 64 יעוד: תעשייה

תכנית: מאא/100, 3/55/13, מאא/מק/1018

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשייה שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שימוש החורג מתכנית, בקומת הקרקע של בניין תעשייה בן 5 קומות ומרתף, מתעשייה- למסחר (חנות מפעל+ מסעדה+ בית קפה).
סה"כ השטח נשוא הבקשה: 156.31 מ"ר.

הערות:

- בקשה זו באה במקום בקשה קודמת, מס' 20089910, לשימוש חורג עבור בית קפה בלבד, שנדונה ע"י הוועדה ב-18.6.10 וסורבה מסבות של מצאי חניה. נספח התנועה תוקן לאחר מכן. בוצע פרסום כחוק;
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 24.1.11).
- הדבקת מודעות באתר (מתאריך: 23.1.11).
- מסירת הודעות לבעלי נכסים גובלים (תאריך ההודעה האחרונה: 27.1.11).
- לא התקבלו התנגדויות. אסמכתאות לביצוע הפרסום כדין נמסר לוועדה ב-16.6.11.
- לבקשה מצורף נספח חניה תנועה וחניה של הבניין (תיקון אחרון: 22.6.10) המציג היצע של 26 מ"ח פרטיים + 3 מ"ח לטנדרים, מול ביקוש של 23 מ"ח פרטיים + 3 מ"ח תפעוליים. בבדיקה מול יועצת התנועה של הוועדה נמצא:
- 5.7.07 ניתן היתר מס' 20080117 לתוספת קומה חמישית חלקית לבניין שיעודו תעשייה. בנספח החניה (תיקון אחרון: 15.4.07) הוצגו:
- היצע של 17 מ"ח פרטיים (בחניה כפולה) + 3 מ"ח לטנדרים.
- ניתנה חו"ד של מהנדסת התנועה של הוועדה מ-..... כי:
- הגדלת היצע חניה של 26 מ"ח פרטיים במרתף אינה תקינה: אין מידות המרתף מאפשרות חניה כפולה העומדת בתקנים המחייבים.
- כלומר: אין בבניין מצאי חניה התואם את השימוש החורג המבוקש.

מ ה לך ה ד י ו ן

בקשה להיתר לשימוש חורג ברחוב היוצרים 6 פינת רחוב ההגנה. מדובר בבית סיריוס. השימוש החורג המבוקש הוא לקפה ג'ו ולעוד קפה שנמצא לידו. נעשה פרסום, לא הוגשו התנגדויות. ההמלצה היא שאי אפשר לאשר את הבקשה מאחר ולפי בדיקת יועצת התנועה של הוועדה מצאי החניה בבנין

אינו עונה על הדרוש.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה לא לאשר את הבקשה מהנימוק שעל פי חוות דעת יועצת התנועה של הועדה מצאי החניה בבנין אינו עונה על הדרוש.
הועדה מנחה את הפיקוח לפתוח בהליך משפטי כנגד שימוש שלא בהיתר.

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארו
מהנדסת העיר והועדה