

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20110008 ביום ב' תאריך 05/09/11 ו' אלול, 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 לוועדה |
| עו"ד יורם מושקט | - יועץ משפטי לוועדה |
| אדרי ראובן עילם | - מדור רישוי אור יהודה |

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 |

פרוטוקול ישיבת משנה שהתקיימה ביום שני 5.9.11 בשעה 17:00

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20110007 שנערכה ב- 17.7.11.

יו"ר הועדה – טל אשכנזי:

אני מבקש אישור פרוטוקול לישיבה הקודמת: אין התנגדות.

החלטה:

פרוטוקול ישיבה 20110007 מיום 17.7.11 מאושר.

מרים ארז: אנו מבקשים להכניס שני נושאים קצרים מחוץ לסדר היום –

א. אישור תכנית לצורכי רישום על פי תוכנית מאא מק 1100 .

ב. בקשה להארכת תוקף של בקשה מספר 20090081.

החלטה: מאושר

נושאים של אזור:

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מודיעה כי בקשה מספר 2011038 , רחוב אחד העם 110 שם המבקש: לוי יניב ירדה מסדר היום.

בקשה 2011015 של מלכה סיגל ברח' הרצוג 10, גו"ח 6026 / 160 .

אדר' מריאנה אשכנזי :

הבקשה כוללת מספר הקלות לפי המפורט. ניסינו מספר פעמים ליצור קשר עם המתכנן לבוא ולהסביר לו על מנת להבין על מה מדובר, אבל התקשורת איתו מאוד בעייתית הוא לא מגיב לכן ההמלצה שלי היא לא לאשר את הבקשה היות והיא כוללת סטיה ניכרת בשטחים העיקרים המותרים. החניה המוצעת בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה לאזור המגורים א' בתבע מאא68 חוסמת את המעבר לכניסה הראשית של הבניין. וגם הגג המבנה לא תואם הערות התכנית המאושרת.

החלטה:

הועדה מאמצת את ההסבר שניתן ע"י אדר' מריאנה אשכנזי ומחליטה לא לאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- הבקשה כוללת סטיה ניכרת בשטחים העיקריים המותרים.
- החניה מוצעת בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת חוסמת את המעבר לכניסה הראשית של הבניין
- הגג המוצע נוגד הערות התכנית מאא/68

בקשה 2011025 של סמואל רפאל ברח' סנש חנה 35, גו"ח 6025 / 123.

הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 18:20.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברחוב חנה סנש 35 באזור הוגשה בקשה ע"י משפחת סמואל על מנת להסדיר את הבניה הקיימת. מדובר על יחידת דיור אחת הנמצאת בחלק העורפי של המגרש לכיוון כביש 1. היחידה הקוטג' בנוי עם היתר בניה משנת 95 וישנם מספר חריגות בניה כנראה מזמן בניית הבית הם לא חדשים. כאשר משפחת סמואל קנתה את היחידה בכונס נכסים. לכן יש להם את הרצון להסדיר את המצב. מדברים על בערך 25 מטר מרובע תוספת בניה ופרגולה בחלק הצפון מזרחי. התקבלה התנגדותו של השכן מר ספטון. בעלת הזכויות היא אשתו מחזיקים את המגרש הצמוד ולכן הוזמנו לדיון שני הצדדים.

מר אלי ספטון:

אני הייתי היום בבית ופשוט מאוד בקיר המשותף פתחו שתי חלונות שזה בניגוד לכל דבר ואני לא מבין איך המועצה אישרה להם או השאירה את זה. אני לא גר שם כך שאני לא יודע. אני מעוניין לבנות באזור ההוא וברור שהדבר הזה ימנע ממני את הבניה, ודבר שני הזמנתי מפה טופוגרפית ומסתבר שחסר לי 11.5 מטר מהמגרש שמחלקים את המגרש לשניים יש חוסר של 11.5 מטר מפה טופוגרפית ישנה פה. לאחרונה סמואל רכש את התוספת החלק יש עוד חלקה שהוא רכש אותה, החלקה אמורה היתה להיות 97 מטר במדידה שעשיתי זה 101 מטר. כשאני באתי לקנות מהמנהל את החלקה גם את שלי אמרו לי אדוני זה 81 מטר ולא 77 מטר. למעשה כאן חסר לי שטח בניה ויש לי שלושה דברים – אני מעוניין לקבל את השטח שלי, מעוניין לסגור את הפתחים לפני התחלת כל בניה להתחייב שהוא לא יפתח יותר בניה במקום הזה לא יפתח את השטח ושאני יוכל לבנות שהוא לא יעשה לי בעיות ושאוכל לבנות.

מר רפי סמואל:

אנחנו רכשנו את הבית במצב נתון דרך כונס נכסים. כל מה שרכשנו היה דרך הכונס וכל השטחים שנרכשו שם זה הכונס רכש, לא בנינו לא פתחנו חלון ולא הזזנו אבן בשטח כמו שקנינו כך זה נשאר. ידענו על בעיית ההיתר ואנו כאנשים שומרי חוק אנו רוצים לסדר זאת, נציין שאין לנו חיבור לחשמל גם לא חשמל זמני, ואנו רוצים להסדיר את העניין. הגשנו תכניות כמו שצריך כל מה שהיה חריגות הכל רשום ומסודר. בנושא החלונות דיברתי עם מר ספטון ואמרתי לו שהחלונות צריכים להיסגר ואין לי שום בעיה, הגשנו תכניות עם פיתרון של סגירת החלונות למועצה. בנושא שטחים שהוא טוען לטענתו אני לא מכיר שום מספרים של 11.5 מטר. אין רצון לדבר מהצד השני, אז אני לא מכיר שום 11 מטר.

מר ספטון:

אם אני בא היום ומאשר אני מאשר את המצב הקיים ואני לא מאשר שום דבר שכן הבית נבנה ללא היתר ובחריגות מההתחלה ובלי שום פניה אלי או אישור שלנו לבנות את הנושא הזה. הסכם שיתוף כל מה שאני רוצה שיהיה מסודר ושנסגור את עניין זה.

הצדדים עוזבים את האולם:

אדר' מריאנה אשכנזי:

קודם כל ההמלצה להחלטה זה לקבל את ההתנגדות בחלקה בדבר סגירת הפתחים החלונות הקיימים בקיר המשותף כפי שהמבקש מסכים. לגבי שאר הדברים ההתנגדות היא קניינית גרידא אז שיפתרו את הנושא בינם או מול ממ"י. רק דבר אחד אני רוצה להוסיף מעבר למה שרשמתי בסדר יום – שגם לא ניתן לאשר את הפרגולה המבוקשת היות והיא נמצאת מחוץ לקו בנין

שזה קו בנין ארצי לכביש אחד. ובתנאי שיהרסו את המחסן הקיים לפני הנפקת היתר הבניה. המחסן הקיים הנמצא בצמוד גם לכביש אחד ובוודאי בתנאים הסטנדרטים המפורטים.

החלטה

הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה בדבר סגירת הפתחים החלונות הקיימים בקיר המשותף כפי שהמבקש מסכים.

לגבי שאר הנושאים, ההתנגדות היא קניינית גרידא אזי שיפתרו את הנושא בינם ומול בעל הקרקע ממ"י.

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאי מהנדסת המועצה ובכפוף לאמור לעיל.

הועדה לא מאשרת הקמת פרגולה מחוץ לקו בנין ארצי לכביש 1.

הישיבה נועלה בשעה 20:24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/מק/1110	דיון בהתנגדויות	מרכז יום לקשיש	6
2	מאא/538	דיון לצורך אישור תשריט לצור	תכנית מתאר מקומית אור יהודה	13
3	מאא/מק/1100	דיון לצורך אישור תשריט לצור	מרכז מסחרי נווה רבין אור יהוד	14

תכנית מתאר מקומית: מאא/מק/1110
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

שם: מרכז יום לקשיש

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

גבולות התכנית

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

בעלי ענין:

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

אור יהודה אור יהודה קרית גיורא

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6485
, 155

גוש: 7218
80

מטרת הדיון

- התכנית, ביזמת העירייה, בשטח של כ- 2 דונם ברח' יקותיאל אדם, אושרה להפקדה בישיבת הוועדה ב- 8.11.10.
- בוצע פרסום כחוק:
- מודעות בעתונים: תאריך אחרון 17.2.11.
- מודעות ע"ג לוחות מודעות: מתאריך 23.2.11.
- נמסרו הודעות לבעלי הזכות בנכס, לפי תצהיר ע"ד מה- 8.5.11.
- התקבלה ב- 3.7.11 התנגדות מר שמעון נעים (+ 25 חתימות בעלי נכסים גובלים).
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 20:17.

מטרות התכנית

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

מתנגדים:

♦ שמעון נעים בשם דיירי החצב שד בגין מנחם 10 דירה 2 או

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

מסבירה על התכנית.

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית. השטח נמצא לא רחוק מצומת יקותיאל אדם ורחוב העצמאות.

המגרש הוגדר כשב"צ בתכנית תג"פ/549 וכשצ"פ בתרש"צ 3/55/5.

בכדי לסדר את הקונפליקט הסטוטוטורי, הוכנה תכנית בסמכות ועדה מקומית שמטרתה שינוי במיקום יעודי קרקע כאשר השטח הזה יעודו יהיה שב"צ לצורך הקמת מרכז יום לקשיש והשטח שנמצא בסמיכות לבית ספר פרקאוף יהיה שצ"פ ללא שינוי בסך השטחים הקיימים בתכנית. משבצת השטח הזאת, היום צילמתי מתוך התצ"א זה שטח לא מפותח מדרומו ישנו גן ציבורי מפותח.

ישנו שביל קיים וישנם מגרשי מגורים אבל לא ממש צמוד. לתכנית הזו הוגשו התנגדויות.

לחדר נכנסו ליזה אברמצי'ב יקותיאל אדם 52 דירה 1. קלנטרוב רחל יקותיאל אדם 52 דירה 11. לאה כהן – יקותיאל אדם 52 דירה 25. כהן סבן משה יקותיאל 52. כהן עזרא העצמאות 83 קומה ד'. שייבין משה העצמאות 79 דירה 15. דיואן יעקב החצב 18 דירה 13. ארתור יסחרוב העצמאות 83 ג'. שמעון נעים רחוב מנחם בגין 20/1 בעל זכויות ברחוב החצב 20/1.

מתנגד: שמעון נעים בשם דיירי החצב –

אני רוצה להעלות טענות מקדמיות לפני פתיחת הדיון בטענה כי יו"ר הוועדה טל אשכנזי מנוע מלכהן כיו"ר לפי חוק תכנון ובניה 44 א' (ד) (1), היות ובשנת 2010 בואכה 2011 הוא לא נכח אפילו בישיבה אחת כמדומני, אולי למעט ישיבה אחת. כך שהוא לא עירני ולא מודע לכל מה שנעשה בחוק תכנון ובניה. מה גם שלא נתן את הדעת בענייני חוקי תכנון ובניה, אז כך הוא מנוע מלדון בעניין שלנו וכמובן בנושא שבו לשמו אנו הוזמנו.

הנושא הזה הובא לידיעתו של היועץ המשפטי של הוועדה ביום 28/8/11 ועד היום לא קיבלתי את תגובתו בעניין זה. וכמובן התייחסותו לעניין, על כן אני מבקש היות ואני מוצא לנכון שיו"ר הוועדה לא בסמכותו על פי החוק להיות בפורום, אני מבקש לדחות את הדיון למועד אחר עד שימונה יו"ר אחר או שסמכותו של היועץ המשפטי יתן את חוות דעתו.

מר טל אשכנזי יו"ר הועדה:

טענת טענה לגבי. אני ממליץ לך, אנו באנו לדון בנושא מסויים, עם כל הכבוד לטענות האלו, משרד הפנים יחליט אם אני צריך להיות יו"ר הועדה או לא. משרד הפנים אישר אותי ואתה לא יכול עם כל הכבוד להחליט על זה. אז אל תהיה לי עכשיו אחראי על החוקים של מדינת ישראל. אם יש בעיה תפנה למשרד הפנים שיפסלו. יש לך בעיה זה נראה לך לא תקין בבקשה אתה אדם כמו כל אדם במדינת ישראל אתה ראשי לפנות למשרד הפנים להדיח אדם במידה וזה לא מוצדק מבחינתך. בתוך הוועדה באנו לדון בהתנגדות ואלו הדברים.

מר שמעון נעים:

אני לא עוסקים בפוליטיקה אלא בחוקיות ואנו באנו לדון בנושא שהוא עניין של חוק ועניין פגיעה בזכויותינו.

עו"ד הילל קורנפלד:

בכל מקרה אין שום בסיס לטענה. החוק קובע כשירות של יו"ר ועדה במידה וחבר נעדר אני לא יודע עד כמה תהינה מדויקות הטענה ובכל מקרה עצם ההעדרות של חבר וועדה אינה מפקיעה את חברותו אלא על יו"ר הוועדה לנקוט בהליכים כאלה ואחרים שמוזכרים בחוק שבמידה ומתקיימים בהליכים אלה אז אפשר לפסול את חברותו של חבר וועדה שלא מגיע לדיונים. בפועל לא ננקט שום הליך כזה שכולל בין היתר אזהרה לחבר הנעדר. ולכן אין כל בסיס לטענה הזו.

מר טל אשכנזי יו"ר הועדה:

אנו הזמנו אתכם לדון בהתנגדות זה נגמר כרגע. אני מציע לך לפנות לכל גורם אפשרי. אני לא אדחה את הישיבה אני מנהל את הישיבה ולא אתה. הנושא של כל נושא המינני יו"ר הוועדה

נגמר אתה תפנה למי שצריך.

מר שמעון נעים:

יש לי מה לטעון לגופו של עניין אל תמנע ממני לטעון טענות מקדמיות שיש לי. אני רוצה שהכל יהיה ברור.

מר טל אשכנזי יו"ר הוועדה:

אתה רוצה לדבר על הנושא שעליו אתה הגעת אליו כרגע – כן או לא?

מר שמעון נעים:

היות ויו"ר הוועדה מונע ממני להעלות את טענותי בפני חברי הוועדה על פסילותו מלהיות יו"ר ומונע ממני להציג... חילופי דברים בין חברי הוועדה לשמעון נעים. אני מבקש להעלות את הטענות בכתב בפני היו"ר והיועץ המשפטי, אני נאלץ בעל כורחי לפנות לגופו של עניין לוועדה שמראש היא פסולה לדון בעניין וזה מכוח הסיבות היו"ר שלא מבין בעניינים. לגופו של עניין – אנחנו מתנגדים על הבניה או הבקשה להפקדת תכנית של הוועדה המקומית שהגישה לוועדה המחוזית על בניית מבנה בגן ציבורי שזה פוגע ולוקח את מקומות החניה של דיירי הבית. אנו מתנגדים על ניווד זכויותינו לגן הציבורי. הגן הציבורי הזה נבנה ונועד לשרת את כל דיירי הבית הסובבים אותו. בניה זו מהווה סיכון לגן ילדים הנמצא בסמיכותו ופוגע בצפיפות התנועה, הגברת התנועה, היות ומדובר בכביש חד סיטרי בואכה לרחוב החצב, שיש שמה תלמידים בית ספר יסודי, ילדים קטנים וחטיבות הביניים ז' ח' על כן היות וכל האלמנטים לבניית המבנה המבוקש, גורם נזק בפגיעה באיכות החיים ובפינה ירוקה. אני רוצה לציין שנבנה בית אבות בגן אשכול והוא לקח את השטח הירוק של כל האזור. במקום זה לא נשאר שטח ירוק, זה השטח הירוק היחידי ובניה בתוך השטח הירוק הזה הוא פוגע בגינה הציבורית המשרתת את כל התושבים, על כן אנו מתנגדים לבניה הזו היות והיא פוגעת בכל השכונה, אפשר לומר גם ברחוב יקותיאל אדם בואכה מערבה והתשתיות לא עומדות ולא יכולות לספוג את כמות התנועה וכמות המכוניות.

גברת לאה:

שמי לאה כהן אני גרה ברחוב יקותיאל אדם 52, טל מכיר אותי עוד משנת ילדותו והוא היה תושב השכונה שלנו. אני למעשה משקיפה מהקומה השביעית העליונה על כל האזור שעליו אנו מדברים. יש לנו בעיית חניה חמורה, בערבים ובימי שישי עד כדי כך שאם רכב בערב שישי או בשבת נכנס הוא נבלם ואם הוא לא מכיר את הרכבים ואת בעלי הרכבים הוא תקוע עד מוצי"ש על מנת לצאת עם האוטו זה קורה לאורחים שמגיעים אלינו זה קורה הרבה פעמים שאני שומעת את הצפופים מלמטה אני מתחילה להיות השריף אני מתחילה לחלץ אותם. הבן שלי נועם שטל מכיר אותו התיאש ועבר לקטנוע, הבן שלי שהוא גר בבניין הזה שעליו אנו מדברים – נועם הבן שלי עבר לקטנוע כי נמאס לו ממצוקת חניה. אני לא מדברת על אנשים אחרים אלא עלינו.

עו"ד הילל קורפנלד:

נא גשי למפה והראי לנו איפה המקום.

גברת לאה:

מצביעה על גבי תמונה על מיקום הדירה שלה. אנחנו במצוקת חניה.

מר משה:

אנחנו עומדים לקראת תמא 38 ואחת הבעיות שאנו לא מתקדמים כי אין חניה וחשבנו שהשטח ההוא נשתמש בחניה שנוכל להרים את הפרוייקט שלנו. ומפחדים שזה יתקע, אין חניות עוד פעם זה יתקע לנו הסיפור הזה. כבר החתמנו את הדיירים הכל מוכן ללכת לוועדה.

מר יעקב מרחוב יקותיאל אדם 52:

אני רציתי רק להוסיף על המילים שאמרה לאה שכנתי – מדובר בחניה לא רק לבנין, אלא כל הסביבה חונים שם. שלושת הבניינים של העצמאות אין להם חניה. כל אלה שבאים למרכז המסחרי הקטן הזה מחנים את הרכבים אחורה שמה, האנשים שבאים לגני הילדים בבוקר אין להם מקום להיכנס, לאם אין אפשרות להביא את הילד לגן כי אין לה מקום לחנות את האוטו. כללי מסביב – כל אלה, אחרי הבית כנסת אני עומד שלושת רבעי שעה כדי להחנות את האוטו.

מר דיואן יעקב:

בני נמצא במעון ואני שואל היכן אקח אותו. יפול שם משהו מישהו יהיה אחראי.

גברת לאה:

חשבת על זה שהבן שלך יהיה עד לפינוי גופות? מרכז לקשיש פירושו פינוי גופות.

מר דיואן:

מדובר על הפקרה של שישים ילדים.

גברת לאה:

למעשה רוב החניה הקיימת היא אזור פרטי של שני הבנינים העצמאות 85 ויקותיאל אדם 52 והיינו רוצים לבקש שהעיריה תדאג בבקשה לחניה לשאר הרכבים של המרכז המסחרי ושל העצמאות 83, העצמאות 81, כולם חונים אצלנו בשטח הפרטי של שני הבנינים שלנו מפני שאין להם תחליף. בבקשה לפני שמנצלים את השטח האחרון הזה, ראשית תדאגו לחניות של הבנינים מסביב מפני שלנו יש את הזכות הבסיסית להשתמש ברכוש שקנינו בכספנו כדי לחנות בשטח הפרטי שקנינו את רכבנו.

מר שמעון נעים:

שלשום פנה אלי אהרון נקר – חמו של ממלא סגן ממלא מקום של ראש העיר – הוא פנה אלי שאני בין המתנגדים, הוא אמר לי גם את החלטת הוועדה אני לא יודע מהיכן הוא שאב את זה, וגם איים עלי.

מר טל אשכנזי יו"ר הועדה:

תודה רבה ואם יש מישהו שמאיים עליך אני ממליץ לך לפנות למשטרה.

גברת ליזה:

כמה שנים לפני העיריה שלנו לקחו אדמה שלנו אמרו עושים בניין שלם שיפוצים ולא עשו כלום, למי אנו צריכים לפנות?

מר אורי בנין:

איך זה שיש היום ישיבה ואני מקבל את האינפורמציה הזאת רק ביום שבת בבוקר.

חילופי דברים בין המתנגדים.

גברת לאה:

אנו יושבים על שבר אפריקני סורי. אני גרה בקומה השביעית העליונה ואם רעידת אדמה במקרה הטוב תישאר הדלת של דירתי. כן אני פוחדת תעזרו לי להתגונן מפני איתני הטבע. אני רוצה לנצל זכויות בניה בבניין שלי כדי לעשות תמא 38.

המתנגדים עוזבים את האולם. הועדה נכנסת לדיון פנימי.

מהנזסת הועדה מציגה בפני הועדה חוות דעת המהנדסת.

1. לטענה כי התכנית פוגעת בשטח הגן הציבורי ומצמצמת שטחי ציבור ירוקים

(סעיף 1 בטענות ההתנגדות):

תכנית מאא/מק/1110, בהיותה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, איננה משנה ייעודי קרקע, אלא עושה החלפת שטחים בין 2 ייעודי קרקע ציבוריים: שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי בנוי, ומכיוון שכך, איננה מצמצמת את השטחים הפתוחים, או מגדילה את השטחים הבנויים, אלא רק מחליפה את מיקומם. יצוין כי השטח המדובר, שבו עתיד לקום מרכז היום, איננו מהווה, גם כיום, חלק מן הגינה הציבורית, ולא היווה בשום שלב חלק ממנה. יתרה מזאת, ייעודו המקורי של השטח, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המקורית החלה על השטח תגפ/549 הינו שטח לבנייני ציבור, ורק בתרש"צ 3/55/5 צוין ייעודו כשצ"פ. שני המתחמים בתכנית מאא/מק/1110 סמוכים זה לזה ומצויים באותה שכונה, מ-2 צידיו של רח' יקותיאל אדם, ומכיוון שכך, משרתים באותה צורה את תושבי השכונה.

2. *לטענה כי הבניה המבוקשת תגדיל תנועת כלי רכב, תגביר כניסה ויציאה של רכב חירום ותצמצם שטחי חניה, וכן תגרום לעומסים כבדים ברח' יקותיאל אדם ולסיכון חיי הילדים (סעיפים 2, 3, 4, 6 בטענות ההתנגדות):*

אופיו של מרכז היום לקשיש הינו כזה שתנועת כלי הרכב בו הינה מצומצמת ביותר. רוב אנשי הצוות במרכז הינם תושבי אור יהודה ומגיעים למקום ברגל או בתחבורה ציבורית, ומספר כלי הרכב הפרטיים המגיעים למקום מידי יום מסתכם בכ-3 כלי רכב בלבד. האוכלוסיה שאותה משרת המרכז הינה של קשישים, שחלקם גרים בסביבה הקרובה ומגיעים ברגל, וחלקם מגיעים למקום בהסעה של רכב הסעות קטן, הנכנס לתוך המגרש של מרכז היום, מוריד את הקשישים בתוך המתחם ונוסע לדרכו. גם כאן מדובר במספר מצומצם של כלי רכב – עד 2 רכבים בסך הכל. כל זה מתרחש בשעות הבוקר ועד הצהריים בלבד, שעות שבהן מתחם החניה הסמוך ריק כמעט לגמרי. בנוסף, אין כניסה ויציאה של רכב חירום למקום יותר מאשר לכל מקום אחר בשכונות המגורים. לאור כל האמור לעיל, השפעת התכנון המוצע על נפחי התנועה ועל מאזן החניה הינה שולית לחלוטין, ואין בה כדי לפגוע באיכות חייהם או בביטחונם של תושבי השכונה וילדיהם, במיוחד לאור העובדה שהשטח המיועד למבני ציבור במתחם השני הכלול בתכנית זו, ושעליו ניתן לבנות מבנה ציבורי כבר כיום, בתאם לתכניות התקפות, הינו בקרבת מקום-ברח' יקותיאל אדם, ובמסגרת חילופי השטחים בתכנית, ייעודו הופך לשטח ציבורי פתוח שבו לא ייבנו מבנים.

3. *לטענה כי התכנית תגרום לירידה באיכות החיים, ירידת ערכי הנכסים ופגיעה בקניין (סעיף 5 בטענות ההתנגדות):*

המרכז האמור לקום במקום משרת את האוכלוסיה הבוגרת, שהינה חלק אינטגרלי וחשוב מתושבי האזור והשכונה, ההולכת ומתבגרת, ומספר הקשישים בה הולך וגדל. יצוין כי אין מדובר במקום אישפוז, אלא במסגרת יומית, המספקת תחת קורת גג אחת מגוון שירותים ופעילויות לבני הגיל השלישי הזקוקים להפעלה, השגחה וטיפול לשיפור איכות חייהם להקלה על בני משפחתם ומאפשרת להם זקנה מכובדת ומלאת תוכן בחיק המשפחה והקהילה. כל הפעילות במקום מתקיימת בתוך כותלי מרכז היום, משעות הבוקר ועד הצהריים בלבד, כך שלא נגרמת כל הפרעה למנוחת השכנים בשעות הצהריים. יתרה מזאת, מנסיון שנצבר בהפעלת מרכזי יום דומים בעיר נמצא כי המקום מהווה אבן שואבת לילדי גן ובתי ספר, לפעילויות מהנות היוצרות שילוב בין דורי, שכולם יוצאים ממנו נשכרים – הן הצעירים והן המבוגרים. המרכז שיקום במקום יהיה חדיש, במבנה מרווח ומודרני, ברוח שנות האלפיים, עם פיתוח סביבתי ברמה גבוהה, שלא רק שלא יוריד את ערך הנכסים בסביבתו, אלא אף ישפר את החזות הפיזית של האזור. מעבר לכל האמור, עומדת למתנגדים הזכות לתביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, במידה והם סבורים כי תיגרם פגיעה בערך נכסיהם.

4. *באשר למרכז היום לקשיש הקיים ברח' אליהו סעדון, כפי שנטען בסעיף 5 בפרק הרקע העובדתי בהתנגדות:*

המרכז הנוכחי ממוקם במבנה ישן, שלא נבנה למטרה זו, איננו עומד בתקנים הנדרשים והינו צר מלהכיל את האוכלוסיה הנדרשת לשירותיו ואת מגוון הפעילויות האמורות להתבצע בו, באופן שמחלק הולך וגדל של קשישי העיר נמנע השירות החשוב והחיוני שהוא אמור להעניק. תושבי העיר, הם אלה הנפגעים מכך, הן הקשישים עצמם והן בני משפחותיהם.

5. לענין הטענה כי חלק ממגרש החניה הנמצא ממזרח למגרש המוצע הוא פרטי: שני הבנינים העצמאות 85 ויקותיאל אדם 52 נמצאים על חלקה 74 בגוש 7218. על פי תכנית מאא/55 ותכנית מאא/מק/1001 החלק הצפון מערבי בחלקה, הנמצא מאחורי המרכז המסחרי, מוגדר כחניה ציבורית. יתרת הרצועה המערבית של החלקה הוגדר בתכנית מאא/מק/1001 כחניה בתחום האזור.

הלל קרונפלד: ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות וזאת מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת שהוגשה ע"י מהנדסת הוועדה. לענין הטענות המקדמיות לגבי נושא כהונתו של יו"ר הוועדה טענות אלו יש לדחות. אין כל ספק בכשרות הכהונה, בתקפותה, מאחר והוראות הסעיף מאפשר הרחקת חבר וועדה שאינו נוכח בישיבות הוועדה לא הופעלו מעולם וממילא חברותו של יו"ר הוועדה לא נפסלה מעולם. כהונתו כדיון. יצוין שמאז כיו"ר הוועדה הוא מופיע לכל דיון.

ה ח ל ט ו ת

הועדה דנה בתכנית ומחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית וזאת מהנימוקים המפורטים להלן:

לעניין הטענות המקדמיות לגבי נושא כהונתו של יו"ר הועדה, דוחה הועדה טענות אלו. אין כל ספק בכשרות הכהונה, בתקפותה, מאחר והוראות הסעיף מאפשר הרחקה חבר וועדה שאינו נוכח בישיבות הועדה לא הופעלו מעולם וממילא חברותו של יו"ר הועדה לא נפסלה מעולם. כהונתו כדין. יצויין שכיו"ר הועדה הוא מופיע לכל דיון.

1. לטענה כי התכנית פוגעת בשטח הגן הציבורי ומצמצמת שטחי ציבור ירוקים (סעיף 1 בטענות ההתנגדות):

תכנית מאא/מק/1110, בהיותה תכנית בסמכות הועדה המקומית, איננה משנה ייעודי קרקע, אלא עושה החלפת שטחים בין 2 ייעודי קרקע ציבוריים: שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי בנוי, ומכיוון שכך, איננה מצמצמת את השטחים הפתוחים, או מגדילה את השטחים הבנויים, אלא רק מחליפה את מיקומם. יצוין כי השטח המדובר, שבו עתיד לקום מרכז היום, איננו מהווה, גם כיום, חלק מן הגינה הציבורית, ולא היווה בשום שלב חלק ממנה. יתרה מזאת, ייעודו המקורי של השטח, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המקורית החלה על השטח תגפ/549 הינו שטח לבנייני ציבור, ורק בתרש"צ 3/55/5 צוין ייעודו כשצ"פ. שני המתחמים בתכנית מאא/מק/1110 סמוכים זה לזה ומצויים באותה שכונה, מ-2 צידו של רח' יקותיאל אדם, ומכיוון שכך, משרתים באותה צורה את תושבי השכונה.

2. לטענה כי הבניה המבוקשת תגדיל תנועת כלי רכב, תגביר כניסה ויציאה של רכב חירום ותצמצם שטחי חניה, וכן תגרום לעומסים כבדים ברח' יקותיאל אדם ולסיכון חיי הילדים (סעיפים 2, 3, 4, 6 בטענות ההתנגדות):

אופיו של מרכז היום לקשיש הינו כזה שתנועת כלי הרכב בו הינה מצומצמת ביותר. רוב אנשי הצוות במרכז הינם תושבי אור יהודה ומגיעים למקום ברגל או בתחבורה ציבורית, ומספר כלי הרכב הפרטיים המגיעים למקום מידי יום מסתכם בכ-3 כלי רכב בלבד. האוכלוסיה שאותה משרת המרכז הינה של קשישים, שחלקם גרים בסביבה הקרובה ומגיעים ברגל, וחלקם מגיעים למקום בהסעה של רכב הסעות קטן, הנכנס לתוך המגרש של מרכז היום, מוריד את הקשישים בתוך המתחם ונוסע לדרכו. גם כאן מדובר במספר מצומצם של כלי רכב – עד 2 רכבים בסך הכל. כל זה מתרחש בשעות הבוקר ועד הצהריים בלבד, שעות שבהן מתחם החניה הסמוך ריק כמעט לגמרי. בנוסף, אין כניסה ויציאה של רכב חירום למקום יותר מאשר לכל מקום אחר בשכונות המגורים. לאור כל האמור לעיל, השפעת התכנון המוצע על נפחי התנועה ועל מאזן החניה הינה שולית לחלוטין, ואין בה כדי לפגוע באיכות חייהם או בביטחונם של תושבי השכונה וילדיהם, במיוחד לאור העובדה שהשטח המיועד למבני ציבור במתחם השני הכלול בתכנית זו, ושעליו ניתן לבנות מבנה ציבורי כבר כיום, בתאם לתכניות התקפות, הינו בקרבת מקום-ברח' יקותיאל אדם, ובמסגרת חילופי השטחים בתכנית, ייעודו הופך לשטח ציבורי פתוח שבו לא ייבנו מבנים.

3. לטענה כי התכנית תגרום לירידה באיכות החיים, ירידת ערכי הנכסים ופגיעה בקניין (סעיף 5 בטענות ההתנגדות):

המרכז האמור לקום במקום משרת את האוכלוסיה הבוגרת, שהינה חלק אינטגרלי וחשוב מתושבי האזור והשכונה, ההולכת ומתבגרת, ומספר הקשישים בה הולך וגדל. יצוין כי אין מדובר במקום אישפוז, אלא במסגרת יומית, המספקת תחת קורת גג אחת מגוון שירותים ופעילויות לבני הגיל השלישי הזקוקים להפעלה, השגחה וטיפול לשיפור איכות חייהם להקלה על בני משפחתם ומאפשרת להם זקנה מכובדת ומלאת תוכן בחיק המשפחה והקהילה.

כל הפעילות במקום מתקיימת בתוך כותלי מרכז היום, משעות הבוקר ועד הצהריים בלבד, כך שלא נגרמת כל הפרעה למנוחת השכנים בשעות הצהריים. יתרה מזאת, מנסיון שנצבר בהפעלת מרכזי יום דומים בעיר נמצא כי המקום מהווה אבן שואבת לילדי גן ובתי ספר, לפעילויות מהנות היוצרות שילוב בין דורי, שכולם יוצאים ממנו נשכרים – הן הצעירים והן המבוגרים. המרכז שיקום במקום יהיה חדיש, במבנה מרווח ומודרני, ברוח שנות האלפיים, עם פיתוח סביבתי ברמה גבוהה, שלא רק שלא יוריד את ערך הנכסים בסביבתו, אלא אף ישפר את החזות הפיזית של האזור. מעבר לכל האמור, עומדת למתנגדים הזכות לתביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, במידה והם סבורים

כי תיגרם פגיעה בערך נכסיהם.

4. באשר למרכז היום לקשיש הקיים ברח' אליהו סעדון, כפי שנטען בסעיף 5 בפרק הרקע העובדתי בהתנגדות:

המרכז הנוכחי ממוקם במבנה ישן, שלא נבנה למטרה זו, איננו עומד בתקנים הנדרשים והינו צר מלהכיל את האוכלוסייה הנדרשת לשירותיו ואת מגוון הפעילויות האמורות להתבצע בו, באופן שמחלק הולך וגדל של קשישי העיר נמנע השירות החשוב והחיוני שהוא אמור להעניק. תושבי העיר, הם אלה הנפגעים מכך, הן הקשישים עצמם והן בני משפחותיהם.

5. לענין הטענה כי חלק ממגרש החניה הנמצא ממזרח למגרש המוצע הוא פרטי:

שני הבנינים העצמאות 85 ויקותיאל אדם 52 נמצאים על חלקה 74 בגוש 7218 .
על פי תכנית מאא/55 ותכנית מאא/מק/1001 החלק הצפון מערבי בחלקה, הנמצא מאחורי המרכז המסחרי, מוגדר כחניה ציבורית. יתרת הרצועה המערבית של החלקה הוגדר בתכנית מאא/מק/1001 כחניה בתחום האזור.

הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית.

תכנית מתאר מחוזית: מאא/538

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

שם: תכנית מתאר מקומית אור יהודה

נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 4,010.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית תחולה: נקודתית

יחס לתכנית

שינוי ל- 3/55/26

שינוי ל- מאא/154

בעלי ענין:

יזם: צמרות אויה בע"מ

מתכנן: נעמה מליס

בעל הקרקע: עיריית אור יהודה

רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה

רחוב דוד אלעזר, שכונה: ההסתדרות, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7217

163, 181-182, 164, 150, 131

מגורים,

מהלך הדיון**אדר' מרים ארז:**

אנו מבקשים אישור תשריט לצורכי רישום שהוכן בהתאם לתכנית מאושרת מאא/538 התשריט תואם את התבע.

החלטות

לאשר את התשריט לצורכי רישום

תכנית מתאר מפורטת: מאא/מק/1100
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

שם: מרכז מסחרי נווה רבין אור יהודה

נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
סמכות: ועדה מקומית

יחס: לתכנית
שינוי ל- מאא/במ/90/3

בעלי ענין:

יזם: עיריית אור יהודה
ועדה מקומית
מתכנן: ברק צפור אדרי
בעל הקרקע: ממ"י
מתנגד: עו"ד אבישי חלפון משרד זליגמן
עו"ד עמנואל זלצמן
עו"ד ערן סגל בשם עובדיה ויוסף משה
רחוב ניצן, שכונה: נווה רבין, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7408
78, 76, 72, 68, 80

מתנגדים:

- ♦ עו"ד אבישי חלפון משרד זליגמן שדרות מנחם בגין 23 ת.ד.
- ♦ עו"ד עמנואל זלצמן המלאכה 12 אור יהודה
- ♦ עו"ד ערן סגל בשם עובדיה ויוסף ב ההגנה 130 ת.ד. 560 אור י

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

אנו מבקשים אישור תשריט לצורכי רישום שהוכן בהתאם לתכנית מאושרת מאא/מק/1100. התשריט תואם את התבע.

החלטות

לאשר את התשריט לצורכי רישום.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
16	דוד אלעזר 9 אור יהודה	צמרות אויה				10609011	20110046	1
24	יחזקאל קוז 28 אור יהו	עגיב קרן ויוסף	53	53	6229	308028	20110034	2
28	שד' יצחק רבין אור יהו	פלאפון תקשורת		12	7262	7262000	20110026	3
31	כמוס פלח 8 אור יהודה	רוסו יצחק		7	7211	327006008	20110025	4

תיק בנין: 10609011

מספר בקשה: 20110046

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

מבקש:

הגשה 05/07/2011

צמרות אויה

המלכים 1 אור יהודה

עורך:**נעמה מליס**

תפוצות ישראל 6 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ההסתדרות**כתובת הבנין: דוד אלעזר 9 אור יהודה**תאור הבקשהשימוש עיקרי

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

הקמת מיתחם מגורים, מכח תכנית מאא/ 538 + הקלות, הכולל:

- בניין בן 16 קומות עם חדרים טכניים על הגג + בניין בן 7 קומות עם חדרים טכניים על הגג, סה"כ: 98 יח"ד.

- מרתף חניה משותף, הכולל גם שטחים עיקריים, בן 2 קומות + קומה חלקית, המשתרע מתחת למגרש המגורים ומתחת לשצ"פ וכולל גם 2 רמפות ירידה ועלייה למרתפים, המצויים בשטח הדרכים שבתחום התכנית.

- פיתוח סביבתי בתחומי מגרש המגורים.

- פיתוח סביבתי במגרשים הציבוריים המיועדים לשצ"פ, דרך, דרך משולבת ושביל.

סה"כ השטח המבוקש:

ש' עיקרי מעל פני הקרקע: 9944.91 מ"ר.

ש' עיקרי מתחת לפני הקרקע: 480.64 מ"ר.

ש' שרות מעל פני הקרקע: 2935.84 מ"ר.

ש' שרות מתחת לפני הקרקע: 2501.29 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת 13 דירות מגורים, שהן 15.3% מעל המותר לפי תכנית מאא/538 (סה"כ מותר לפי תכנית: 85 דירות, סה"כ המבוקש: 98 דירות); הכל- מבלי לשנות את סה"כ שטח הבנייה המבוקש.

2. תוספת קומת מרתף שלישית ששטחה עד 1000 מ"ר, כשטח שרות, כתוצאה מכך. זאת- מעבר ל- 2 קומות המרתף, המותרות לפי תכנית מאא/ 538.

- בוצע פרסום כחוק:

מודעות בעתונים: תאריך אחרון 1.7.11.

מודעות באתר: מתאריך 13.7.11.

הודעות לבעלי נכסים גובלים: תאריך אחרון 12.7.11.

- התקבלו ההתנגדויות הבאות:

התנגדות משפ' בבייב + 16 חתימות נוספות מתאריך 10.7.11.

התנגדות רשות שדות התעופה ע"י הגב' ד. שפנר מתאריך 13.7.11.
- הצדדים ועורכי הבקשה הוזמנו לדיון בשעה 17:40.

מתנגדים

- ♦ רשות שדות התעופה/דבוצי שפנר
- ♦ שלום וברטה ביב בשם הדיירים

מהלך הדיון

מצטרפים לישיבה

מטעם המתנגדים: בביב ברטה, מר בביב שלום, עו"ד אביטל אופק, זאב ארניב, רוברט יעקובוב.
 מטעם המבקשים: אדרי' נעמה מליס, עו"ד יצחק מירון, אדריכל ממשרדה של נעמה מליס.

טל אשכנזי, יו"ר הועדה – אנו מתנצלים על העיכוב. הדיון שלפניכם היה סוער, פחות בינוי ויותר אישי. נתחיל בהצגת הנושא.

נעמה מליס, אדריכלית – לפניכם מוצגת תכנית מאא/538 המאושרת. התכנית חלה על השטח שגובל ברחוב הבנים ורחוב דוד אלעזר. התכנית כוללת מגרש למגורים ד' בשטח של 2640 מ"ר שטח ציבורי פתוח בשטח של 480 מ"ר, כמו כן התכנית כוללת כיכר מרוצפת עם זיקת הנעה שמשתמשת כהמשך דרך להולכי רגל ושביל להולכי רגל.

כמות יחידות הדיור המאושרת בתכנית היא 85 יח"ד בשטח כולל עיקרי של 10,595 מ"ר. שטח דירה ממוצע כ- 120 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר המונחת על שולחן הועדה אנו מבקשים תוספת של 13 יח"ד כהקלה (15.3% תוספת). באותו שטח, באותו נפח, תוך כדי הקטנת שטח הדירה הממוצעת מ 120 מ"ר ל- 105 מ"ר, הגדלת כמות יחידות הדיור מ 85 ל- 98.

יש כאן תצריך של תכניות בינוי של תוכניות בתוקף ושל תוכנית זו שגם היא בתוקף, ואנו יכולים לראות את התכנית שאנו מדברים עליה. יש בנין אחד שהוא דרומי יותר בן 7 קומות, בנין שהוא צפוני בן 16 קומות, ואנו רואים באפור תכניות נוספות מאושרות המהוות את הרקע התכנוני לתכנית זו שמראות בניה בסוג ובנפח ובאפיון של תכנית זו.

עקרונות התכנון המשך הדרך המשולבת, רחבה ציבורית שבחלקה רחבה משולבת ובחלקה שצ"פ שיוצרת חיבור עם המבנים הסמוכים, שמירה על גישה שביל להולכי רגל, לבניין זה יש גישה לשני הצדדים בדרך משולבת. 7 קומות הבנין הנמוך. מה שאני מראה זה התכנית המקורית של 7 קומות כך זה היה במקור, והבנין השני של 16 קומות שניהם נשארו כפי שהיו במקור. הפניות צפון דרום נותרו על כנם, וכל הנושא של לחלוח מי נגר ובית הגידול העצים הבוגרים כל אלה נותרו על כנם. גם הנושא של מגוון דירות נשאר על כנו. גובה הבניה הוא ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת. אנו מראים כאן את התבע המאושרת כפי שהוצגה בפניכם.

אנו רואים זאת בצד ימין, ובצד שמאל אנו רואים את התכנית כפי שהיא היום – ההבדל בין שתי התכניות אין פה הבדל בנפח. התבע מאושרת מצד ימין הבנין הנמוך לא עשינו בו כל שינוי בכלל נשאר אותו דבר. השינוי שעשינו זה לקחנו את הבנין הגבוה. המצב הוא מדוייק להפליא, יכול להיות שזה לא מוצא חן זה מרגיז אבל זה מדוייק. מצד אחד אנו רואים את התכנית המפורטת ומצד שני את ההדמיה כפי שנעשתה ושאנו מבקשים עליה הקלה אין שינוי. זו תכנית הפיתוח אפשר לראות את השצ"פ ועם העצים שנותרו ואת הפיתוח סביב המבנים. הכניסות והיציאות מופיעות במסמך כפי שרואים אותן בהיתר ואין בהן שינוי. השינוי היחידי שהיו מתוכננות

במסמך של התב"ע 105 מקומות חניה ואנו מציעים של 114 מקומות חניה. היתה תקלה קלה עם הנספח האקוסטי שלא צורף בזמן לבקשה, התקלה תוקנה והמסמך צורף. המסמך הוכן ע"י מ.ג. אקוסטיקה ע"י אידו בנס אלה הנחיות אתם רואים אותם לפניכם הם היו מצורפות לבקשה ואנו נעמוד בכל ההנחיות כפי שצריך. יש פה מסמך שמבאר את זה שנעשה טעות ובגלל זה היה פה הבלבול.

עו"ד אביטל בשם שלום וברטה בבניב – אני אתחיל דווקא מתכנית מתאר מאא/538 שאושרה מבלי שהיא הובאה לידיעת בעלי הדירות בעלי הנכסים מסביב. דאגו לנצל את בורותם של בעלי הנכסים שלא מבינים מהו חוק, ולא שלחו להם הודעות הביתה כפי שנדרש אלא דאגו לפרסם על לוח הודעות שמכינים תב"ע. מהוועדה מקומית לתכנון ובניה שעושה כזה שינוי דרסטי הייתי מצפה לקצת יותר אכפתיות ולוודא שכל אחד ואחד מבעלי החלקות הסמוכות יקבל מכתב שמבהיר לו שיש תב"ע בהכנה בייחוד תב"ע שמדברת על שינוי מבני דיור משישה יחידות צמודי קרקע ל 85 יחידות דיור בגובה כאשר הדירות שלהם הם צמודי קרקע. ולהוסיף חטא על פשע בא היום ומבקש להוסיף 13 דירות לכאורה שבס. אני מגיב התכנית כמו שהיא מבוקשת עכשיו לדירות של הלקוח שלי שנמצא בסמטת עין יהב 7 ששם זה הדרך היחידה שמובילה לחניה של הבית שלו ושם הוא יכל לחנות את רכבו. השביל הכחול של היום שנמצא שמה זו דרך לרכב לפי התכנית הפכו את זה להליכה להולכי רגל. בשטח ממול יש מקלט וזה מדרגות ואין דרך גישה. לקחו את עין יהב והרגו אותו. ולכן כבר היום יהיה לכך השלכה מבחינת תחבורה לתב"ע הזו ולתכנית לבקשה זו חוסמת ואינה מאפשרת כל גישה של רכב לבתים אלה.

85 יחידות דיור התב"ע איפשרה להם 105 מקומות חנייה הייתי בשטח הייתי במקום, היום החניה היא לא בדיוק מספיקה. על 85 יחידות יש 105 חניות. הכבישים לא בדיוק משתנים שם. מה שהראתה האדריכלית שיש בנינים שם זה נכון אבל בצד השני. פה הם מדברים על 7 קומות צמוד על הבתים הפרטיים, בצד השני אין בתים פרטיים זה בניינים. גם אם יבקשו המתנגדים לבנות בית גבוה רב קומות, אין להם סיכוי כי אין להם מתחם מישהו לקח להם אותו. ומישהו נהנה פה על חשבון מישהו אחר. אני כבר לא מדבר שהשבע קומות האלה הם מחסום אלא זה טעות תכנונית אם רוצים לעשות כמו לפני שנים את הבניינים המפלצתיים האלה. 7 קומות זה חוסם כל דבר, הם כלואים בפנים אין להם סיכוי לא לאויר לא לשמש, אין טיפת פרטיות. 7 קומות פחות מ 5 מטר אף אחד לא היה מוכן בכזה מקום. רוצים לעשות תכנון אזורי שלכולם יעשו את זה. היחידות דיור הנוספות האלה לא מוסיפות כלום זו טעות. עוד יחידות דיור זה עוד תנועה ומבקרים שבאים לבניינים האלה, כי אנו מכירים מה קורה במדינה הזו כי באים לבקר אותך, ולאלו לא יהיה איפה לחסום כי החניות חסומות. אני לא מדבר על רעש. אני לא יודע מה היה התכנון הקודם לכך אבל היה שם תכנון לשישה קוטגים כאשר היה שם שטח משותף. אבל את השטח הזה לקחו לטובת היזמים לטובת הפרוייקט. ולכן מן הראוי אחד – לבחון את מתן היתר הזה בכלל של ה 85 יחידות בצורת התכנון, ומאידך אין מקום לאשר עוד 13 יחידות דיור במצב הנתון. הצפיפות של 85 היא בלתי נסבלת צפיפות של 98 היא בלתי מתקבלת על הדעת.

גב' ברטה בבניב – עד לפני שנה ישבתי כאן עם מר דוד יוסף, עם אליאס ויחיאל ובאתי בטענה בדיוק לגבי השטח הזה היה מזבלת חיריה סבלתי את זה 16 שנה וכל ראשי העיר הבטיחו שיבנו שם שש וילות ומעבר, בכלל לא דובר על בניין רב קומות. אני חולת לב אני לא מאחלת לאף אחד שמגיעים מנטלי שהם צריכים להגיע לכביש הראשי למה כי ביטלו לי את החניה שלי. לפעמים אני מתנגדת להתפנות כי אני מתביישת, כל השכונה צריכים להסתכל כי נטלי שמה. אין שום סיכוי שיכנס לשם. היום כשנטלי מגיעים הם עוצרים ברחוב הבנים. שנית – למה לא קיבלנו שום התראה לפני שהחליטו על הבניין הגבוה ודוקא שהיו צריכים להוסיף עוד 13 הדירות האלה לא הודיעו לי לפני כן. זה פשוט מאוד משחק מכור.

מר שלום בבייב – אני דיברתי עם יצחק בוכובזה והוא אמר לי שלום זה הכל מכור מי שנכנס לתמונה שולט על העניין הזה וזה משחק גמור. דוד יוסף יצא לחופשה תוך יומיים נהרס הבנין הזה אף שכן לא ידע כלום, הם אומרים שהם שמו פתקים אף אחד לא ראה כלום. אם אתם רוצים להקים את הבניין הזה אני דיברתי עם בוכובזה הוא היה צריך להגיע לפה אך לא הגיע, הוא אמר איך שמאשרים להם את הבנין של 7 קומות לבית שלך אני יכול לקבל אישור בניה לשבע קומות ולהכניס את הילדים שלי או למכור לקבלן. כך הוא אמר לי. אני צריך לקבל אישור לשבע קומות. השקעתי כל חיי על הבית ושמתני כסף על הבית עכשיו ירד לי 40 אחוז מערך הדירה, מהנדסת העיר הצדיקה אותי אך אמרה שבאתי מאוחר. אתם נציגים של העיר אתם רוצים למכור לי את האדמה על הכסף שלי? הם ידעו טוב מאוד למי מוכרים את האדמה הזו. ראש הוועדה של השכונה הזו קנה את האדמה הזו אך לא פרסמו לאף אחד את ההודעה הזו ולא פרסמו זאת. יש פה משחק מכור אנו צריכים לקבל פיצוי על הנזק ועל הערך שיש לי בבית. אני לא מוכן ואני יהרוס להם הכל ואני לא אתן להם לבנות כלום עד שלא אקבל פיצוי.

מר רוברט – עין יהב 7 – איתי גרים ההורים שלי, יש לי שני ילדים קטנים והורי כבר לא צעירים, אבי חולה סוכרת, אמי יש לה גידול מוח, ואמבולנס כל יום שני חמישי אצלי בבית. איך יכנס אמבולנס שם? אתם לא אכפת לכם העיקר אתם תבנו שם.

מר זאב ארנין מרחוב עין גדי 8 – אני קניתי את הבית לפני 22 שנה שהיה שני חדרים לא חוקיים ואמרו לי לא חוקי שברו את זה אמרו שמה יבנו 6 קוטגים זה בסדר, אבל קומות כזה אתם ראיתם עכשיו, אני ראיתי זה 7 קומות אני מתחתיו – איך אני בכלל אחיה? למי אני אמכור את הבית הזה עכשיו? זה כסף שלי שמתני כסף לא גנבתי שום דבר. איך נחיה שם יהיו 100 משפחות שם. על זה חשבתם?

נעמה מליס, אדריכלית - אין לזה שום משמעות כי תכנית מאא/538 זו תכנית בתוקף. אני מבינה שיש כאן מתנגדים למבנה זה. גם במצב המקורי לפני שנעשה שינוי. מגרשים 98 ו- 99 גם במצב לפני שעשינו את התכנית לא היתה להם דרך מאושרת. יש לכם היום סמטה שהיא בדרך עפר על המגרש.

מרים ארז – אני מסבירה לכם על מצב לפי תכנית מה היה מאושר לפני תכנית וגם עו"ד יכול להסביר לכם זאת. הקו הכחול זה גבול תכנית.

עו"ד אביטל - מישהו סלל כביש זה לא הם סללו. חברי הוועדה ירדו לשטח בעצמם ויראו את זה במו עיניהם. אם לשיטתך זה עין יהב – זה כביש. זה לקחו אותו התבטל זה הפך להיות דרך להולכי רגל זה מה שהיא אמרה.

מר טל אשכנזי, יו"ר הוועדה – חשוב לציין שהוועדה אישרה את זה. זה כבר לא תלוי בנו.

עו"ד יצחק מירון – אני מבין שגם עו"ד אופק שייצג את המתנגדים מבין היטב שהבעיה שלו היא לכל היותר עם התכנית שמאושרת ולכן גם אם התנגדו לתוספת דירות בבניין הגבוה אז זה לא ישנה שום דבר לא מבחינת הבניין הנמוך שמסתיר לו ולא מבחינת שום דבר אחר. להפך ככל שהבניין הנמוך ממילא מסתיר לו אז הבניין הגבוה לא יעלה ולא יוריד. כל ההתנגדויות אולי רלוונטיים לתב"ע אך היום זה לא רלוונטי – זו המציאות. השאלה היחידה היא האם יש הצדקה להוסיף 13 יחידות הדבר נעשה במסגרת שבס –

ואני מבקש לתקן את חברי שבס לא בוטל. ולכן במקרה הזה התקנות בוודאי חלות. השאלה היא עניינית – כשעשו את פרויקט זה התפרסם מכרז פומבי של מנהל מקרקעי ישראל זכו במכרז, היה צריך לפנות את הפולש שהדיירים סבלו ממנו אבל שעשו את הבניה חשבו שיהיה יותר טוב דירות יותר גדולות ראו שבוודאי במצב הכלכלי היום האזור דורש דירות יותר קטנות. השינוי היחידי שבדרך כלל מזכירים אותו בנושא צפיפות ושרלוונטי זה סוגיית החניה, פרויקט זה נותן לעצמו את כל החניה בתוך גבולות המגרש בחניה התת קרקעית זה לא בא על חשבון הבתים הסמוכים. לא רק זה אלא באופן פרופורציוני הוסיפו 14 מקומות חניה ומצב החניה רק השתפר. הדבר תואם את כל התקנים, תואם את הדרישות התכנוניות ובסך הכל אני פונה לתושבים שהם שלא רוצים את השינוי הזה, אני מקווה שכמו שקרה בהרבה מקומות בניינים חדשים ואוכלוסייה חדשה שתבוא למקום רק תעלה את הערך לדירות שלכם, אבל התוספת לא תשנה.

עו"ד אביטל – חניה זה דבר אחד אבל התשתיות אינם משתנות פה. הפקק ישאר הלחץ ישאר זה לא משתנה.

המתנגדים ובאי כוח המבקשים עוזבים את האולם והועדה נכנסת לדיון פנימי.

דיון פנימי

מרים ארז - המלצת מהנדסת הוועדה לעניין התנגדות רשות שדות התעופה היא לקבל את ההתנגדות ולהנחות את המבקש ואת הצוות המקצועי שיוגש מסמך אקוסטי והפיקוח יוודא את ביצועו כדין, הכל כמפורט בהתנגדות רשות שדות התעופה.

בעניין ההתנגדויות האחרות

עו"ד קורנפלד - היתי אומר שצריך להכין תגובה כמו שצריך.

מרים ארז – השאלה בגדול, ההתנגדות שהוגשה מקומה היה להיות מוגשת לתכנית. מרגע שתכנית מאא/ 538 הינה תכנית מאושרת אין מקום לרוב טענות ההתנגדות כפי שהושמעו. עו"ד קורנפלד – הנושא של החניה דיברנו בעוד שבמצב הקודם לפני מתן ההקלה. מרים ארז – רגע, מייד ניגע בחניה. כל הטענות שנוגעות לעניין הסתרת נוף, זרימת אוויר ורעש הן כאמור אינן רלוונטיות מאחר וההקלה המבוקשת אינה משנה את גובה הבניין ואת נפח הבניין ואת שטחו. לנושא של התשתיות, נלך מהקל לכבד, תוספת של 13 יחידות דיור מעבר ל 85 המותרות לפי התכנית אינן משפיעות על התשתיות בסביבה.

התב"ע אושרה כאשר תקן החניה המחייב הוא על פי התקנות שקובע 4/3 חניות לדירה מעל 120 מ"ר וחניה אחת לדירה בשטח קטן מ-120 מ"ר. השאלה שאני שמה על השולחן היא, במידה והועדה תאשר את תוספת היחידות המבוקשת האם ניתן להתנות אותם בתקן חניה מחמיר יותר. אריאל וייזל- הם הורידו את גודל הדירה כך שיכול להיות מצב שיקבלו פחות חניות ומה הם יקבלו עוד 13 דירות.

מרים ארז- זה מה שעל השולחן

משפט לא גמור של אריאל וייזל, לתת להם לבנות את

עו"ד קורנפלד - אני מציע קודם כל כי מספר החניות שיוצעו לא יפחת ממספר החניות שהיה עליהם לבצע לפני מתן ההקלה, לפני הורדת הממוצע של גודל הדירה.

בואו נעשה חישוב מתימטי, באם היה שם 85 דירות.

משפט לא גמור של אריאל וייזל, 170 חניות

מרים ארז - עשיתי פה חישוב מהיר. אם היו פה 85 יחידות דיור מתוך הנחה 50 אחוז מהן מעל 120 מטר 50 אחוז קטנות יותר. היה נדרש 100 חניות. אם אני לוקחת למשל 85 דירות + 18 חניות עבור 13 יחידות הנוספות + מה שאני הצעתי ש - 20 אחוז מהתוספת יהיה לאורחים סה"כ 121 חניות. אני סבורה שבכל הנוגע לחניה יש להתייחס לדירות הנוספות כאל דירות גדולות מעל 120 מ"ר. ההצעה שלך (עו"ד קורנפלד) היא טובה. שמספר החניות לא יפחת ממה שהיה צריך להינתן לפני התוספת.

יעקב נחום - לא מבין את ההיגיון.

מרים ארז-התקן לדירות מעל 120 מ"ר הוא 4/3 ולדירות קטנות 1.

יעקב נחום - נדמה לי שהמתנגדים העלו טענות שקשורות באישור התכנית עצמה. למרות שבדיון הזה לא היינו אמורים לדון בעניין הזה, אלא רק בנושא ההקלות. האם הועדה כן צריכה לדון בזה או לא לבחון בזה בכלל?

עו"ד קורנפלד - אנו לא צריכים במסגרת הדיון הנוכחי להתייחס לטענות התוקפות את הוראות התב. יש לצאת במצב עובדתי קיים של היות התב בתוקף על כל הוראותיה והשפעותיה. הדיון שלנו צריך להתייחס רק להשפעה השולית של תוספת הדירות המבוקשת כרגע במסגרת ההקלה. האם ומה ומה יש בתוספת הזאת כדי להשפיע על השאלות התכנוניות שקשורות בחיי התושבים באזור.

מה ששמענו ההשלכות של תוספת הדירות הינה שולית ביותר וככל שיש למתנגדים טענות הקשורים לתב לא זה המקום לעלות טענות כאלה ובטח שלא הזמן.

צריך לדחות את ההתנגדויות אך יחד עם זאת להורות שבהיתר יקבע שמספר החניות לא יפחת מכמות מסוימת. עו"ד קורנפלד - צריך לראות באופן כללי שמספר החניות שמופיע בבקשה להיתר לא יהיה פחות ממס' החניות במצב לפני ההקלות.

מרים ארז-אתם צריכים לקיים דיון ולהחליט האם לאשר או לא.

אריאל וייזל - אני חושב שכן לאשר, בכל מקום טוענים היום קוראים בעיתונים שוועדות מחוזיות ומקומיות מעכבים בניה. זה הזמן אם אפשר לקצר הליכים ולאשר לדעתי וכמובן כמו שנאמר לגבי מספר החניות צריך החלטה מקצועית.

עו"ד יעקב נחום - צריך החלטה מקצועית מבחינת הצורך הממשי שיהיה בו בניה.

עו"ד הלל קורנפלד - אפשר לקיים הצבעה. מה שאמרנו זה היה על דעת שני היועצים של הוועדה גם מרים וגם אני. ועכשיו אתם צריכים לקבל החלטה. אנחנו לא צד בהחלטה.

ה ח ל ט ו ת

הועדה דנה בבקשה הכוללת בקשה להקלה ומחליטה כמפורט להלן:

1. הועדה מקבלת את התנגדות רשות שדות התעופה כלשונה ומתנה את אישור הבקשה בתנאים הבאים:

א. להיתר הבניה יצורף הנספח האקוסטי של תמ"א/2-4 - "נספח א-2-תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה.

ב. המבנה החדש יבנה בבניה אקוסטית כמפורט לעיל. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ האקוסטיקה של הפרוייקט והאחראי לביקורת כי המבנה נבנה כאמור לעיל.

2. הועדה דוחה את טענות ההתנגדות שהוגשה ע"י בביב ברטה ושלוש המיוצגים בישיבה ע"י עו"ד אביטל אופק, ואת טענות המתנגדים זאב ארניב, רוברט יעקובוב ואח' מהנימוקים הבאים:

א. הבקשה נשוא הדיון הינה בקשה להיתר בנייה מכח מאא/538 המאושרת כדיון, הכוללת הקלות. הועדה אינה יכולה להתייחס לטענות התוקפות את הוראות התב"ע התקפה ויוצאת ממצב עובדתי קיים של היות התב"ע בתוקף על כל הוראותיה.

הועדה בהחלטתה מתייחסת רק לבקשה להיתר שהוגשה לוועדה ולהשפעה השולית של תוספת הדירות המבוקשת במסגרת ההקלה.

ב. לטענות בענין הסתרת נוף, חסימת אויר חופשי, פגיעה בפרטיות, הועדה דוחה את הטענות, מאחר וההקלה המבוקשת אינה משנה את גובה הבניין ואת נפח הבניין ואת שטחו.

בהקשר זה יצוין כי הדירות הנוספות המבוקשות בפרויקט הינן במבנה הצפוני, המרוחק מבתי המתנגדים, באופן שאין להן כל השפעה על פרטיות המתנגדים ג. לטענה בענין העמסה על תשתיות האזור, הועדה דוחה את הטענה מאחר ותוספת של 13 יחידות דיור מעבר ל 85 המותרות לפי התכנית אין להן השפעה שולית על התשתיות בסביבה. ד. לטענה בענין צפיפות אוכלוסין גבוהה, ההשלכות של תוספת 13 דירות מעבר למה שנקבע בתכנית התקפה הינה שולית ביותר לכן הועדה דוחה את הטענה.

ה. לנושא שהועלה בהתנגדות, בדבר פניית המתנגדים לעירייה בעבר בנושא שיפוץ האזור, הרי שהפרויקט המבוקש, כולל שיפור ושידרוג סביבתי במתחם ובסביבתו, לרבות הקמת גינה ציבורית לרווחת התושבים.

ו. בענין הטענות בדבר רעש, אבק, לכלוך בזמן הבניה. אמנם הטענה אינה רלוונטית להקלה המבוקשת. אך הועדה מחליטה כי בין התנאים להיתר ייקבעו תנאים להבטחת עמידת עבודות הבניה (מבחינת רעש, אבק, לכלוך וכיו"ב) בהוראות החוק ומנחה את הפיקוח של הועדה לערוך בקרה בזמן הביצוע גם בנושאים שלעיל.

ז. בענין הטענה בדבר נסיון להסתרת מידע. הועדה דוחה את הטענה. הפרסום בוצע כקבוע בחוק. ונמסרו הודעות לכל בעלי הזכויות בחלקות הגובלות.

ח. בענין הטענה של משפ. בבייב על קשיים בנגישות לביתם, הועדה דוחה את הטענה מהנימוק הבא: תכנית מאא/538 לא שינתה בכלל את המצב המאושר בתכנית מאא/154 בכל מה שנוגע לנגישות לדירה של משפחת בבייב בסמטת עין יהב 7. וכנ"ל לגבי עין גדי 8.

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה המבוקשת בתנאי שמספר החניות לא יפחת ממס' מקומות החניה שהיה אמור להיות לו היו נבנות 85 יח"ד לפי הוראות התב"ע בשטח ממוצע ליח"ד הגדול מ- 120 מ"ר.

מספר מקומות החניה ייקבעו ע"י מהנדסת הועדה ועל פי חוות דעת של יועצת התנועה של הועדה. ובתנאים הבאים:

דרישות

ת. השלמה

- בנספח התנועה של תכנית מאא/538 נוספו 12 מ"ח מעל לנדרש לטובת הדיירים/אורחים. יש לשמור על התוספת הנ"ל תוך התאמתה להגדלת מס' הדירות, גם במצב החדש שנוצר. דהיינו תוספת של 14 מ"ח. מספר מקומות החניה הדרוש ל-13 הדירות הנוספות המבוקשות יחושב על פי התקן לדירה מעל 120 מ"ר.

- להיתר הבניה יצורף הנספח האקוסטי של תמ"א/2-4 - "נספח א-2-תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה.

- המבנה החדש יבנה בבניה אקוסטית כמפורט לעיל. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ האקוסטיקה של הפרוייקט והאחראי לביקורת כי המבנה נבנה כאמור לעיל.

- אישור רשות התעופה האזרחית

מילוי כל התנאים שנקבעו בהוראות תכנית מאא/538

- עמידה בהוראות פרק 6.11 (שמירה על עתים בוגרים) שבהוראות תכנית מאא/538, לרבות:

הגשת תכנית בקנ"מ 1:1250 כמפורט בפרק 6.11, סעיף 7.

- הצגת אישור רשות העתיקות.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הערות מח' הרישוי, מח' בחצוע ותשתיות ויועצת התנועה של הוועדה.
- חתימת ממ"י .
- הצגת אישור שר הפנים להחכרה ליוזם.
- חתימת העירייה כבעלת זכות בחלק מהחניון התת קרקעי .
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- אישור מכבי אש.
- הצגת נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס תנועה מורשה.
- אישור נספח תנועה וחניה ע"י יועצת התנועה של הוועדה.
- הצגת נספח אקוסטי לעניין עמידת הבקשה בהוראות החוק, לרבות הוראות תמ"א 4 / 2.
- הצגת אישור נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות שרות.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- 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.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן כתב שיפוי לועדה כנגד תביעות
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

- 11/09/11 דרישות שנכללו במסגרת בקשה 20110038 (עבודות חפירה ודיפון) :
- 09/06/11 - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- 13/07/11 - מתן תצהיר, חתום בפני עו"ד, לעניין פינוי הגדר משטחים ציבוריים ואחריות לנזקים.
- 13/07/11 מתן ערבות בנקאית אוטונומית למילוי הדרישות שבהיתר.
- 14/07/11 - הצגת אישור הקק"ל לעקירת העצים המצויים במתחם ועמידה בהוראות החוק

מבקש :

הגשה 30/05/2011

עגיב קרן ויוסף

יחזקאל קזז 28 אור יהודה

סוג בקשה : בקשה להיתר לעבודה מצומצמת

כתובת הבנין : יחזקאל קזז 28 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 6229 חלקה : 53 מגרש : 53 יעוד : מגורים ב'

תכנית : מא.א. 100

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

עבודה מצומצמת- הקמת גדרות פסי פלסטיק (גובה : 1.8 מ') + שער סביב חלק מחצר המשותפת של בית משותף בן 2 קומות + חדרים על הגג, עם 8 יח"ד ב- 2 אגפים, כך שחלק זה של החצר ישמש את דירת המבקשים שבקומת הקרקע.

הערות :

- הוצגו צלומים להוכיח שגדרות מסוג זה קיימות בבניין נשוא הבקשה ובבתים סמוכים.
- הבקשה הובאה לדיון ברשות הרישוי ב- 30.6.11, כבקשה בהסכמת כל בעלי הזכות בבניין, ואושרה בתנאי מילוי דרישות.
- ב- 17.7 התקבלה התנגדות שכן (ר' להלן) ונמצא כי חסר חלק מחתימות השכנים : בוצע בו ביום משלוח הודעות לשכנים שלא חתמו. לא התקבלו התנגדויות נוספות.
- ההתנגדות היא של משפ' אילוז, בעלי הדירה שמעל דירת המבקשים.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 18:40.
- הבקשה מובאת לדיון למטרות הבאות :
 - א. בטול ההחלטה מה- 30.6.11,
 - ב. שמיעת ההתנגדות וקבלת החלטה.

מתנגדים

♦ אסי ורלי אילוז

מ ה לך ה ד י ו ן**מצטרפים לישיבה :**

המבקשים : קרן ויוסי אגיב

המתנגד : אילוז אסי

אדר' ראובן עילם :

ראובן עילם מסביר את הבקשה

הבקשה הזו הובאה לרישוי ואושרה ברישוי. נמצא אחר כך במחלקת הרישוי שלא הוצגו כל החתימות והובהר כי חסרו חתימות שכנים. אחרי הדיון ברישוי, מחלקת הרישוי העבירה הודעות לשכנים שלהם, ואז התקבלה התנגדותו של מר אילוז.

עו"ד הילל קורפנלד :

רשות רישוי למעשה היא זו שמעבירה את זה למליאה.

אדר' ראובן עילם:

משפחת עגיב קיבלו היתר ובנו כאן תוספת לדירת קומת קרקע. הם מבקשים עכשיו גדר מסרגלי פלסטיק מעל הגדר הבנויה הנמוכה בקדמת החצר לכיוון רחוב קזז וליד שביל צדדי וגם קטע פנימי ולפתוח דלת יציאה לחצר. עם הגידור הם מגיעים לערך כמטר מגבול החלקה בצד הדרומי של החצר.

עו"ד הילל קורפנלד:

הגדר לא בגבול של החלקה?

אדר' ראובן עילם:

לא בכל מקום.

עו"ד הילל קורפנלד:

מה ההיגיון שיש פה?

אדר' ראובן עילם:

צריך לשאול אותם. זה בית משותף בן 2 קומות.

המתנגד אילוז אסי:

החוק אומר על שטח משותף צריך 100 אחוז חתימות. אם מחר נופל לי גרב ומחר אני צריך לרדת לחצר, ברגע שינתן לו אישור זה, הופך להיות שטח פרטי שלו. איך יכול להיות מצב שהוא מבקש לפתוח דלת לחזית הכביש. אני עשיתי מתלה של כביסה לכיוון הכביש, מישהו התלונן שאני עשיתי את המתלה כביסה, באו אלי פקחים והוגשה תלונה. שנתיים אחרי שנתיים שאסרו עלי לבנות מתלה לכיוון הכביש בגלל חוק חזות עיר. יש חוק שאומר שאסור לפתוח ואסור לבנות מתלה כביסה. איך יכול להיות שמתלה כביסה לא נותנים לעשות קל וחומר לתת לפתוח פתח לכיוון הכביש. דבר שלישי: יש פה פגיעה בקירות חיצוניים. דבר רביעי: יש שם גינה עם עצים: אני כל החיים גר שם. גם כשהוא גר שם הוא בחיים לא טיפל בעצים. גם כשהוא בנה היו דוחות של העירייה לגבי הגינון. הוא לא שילם, אני שילמתי ודאגתי לגינה. אני רואה את הבעיה בעתיד, שמחר הוא לא ישתתף איתנו בהוצאות המשותפות, הוא יתנער מהכל ברגע שתתנו לו פתח. אם תראו את היתר הבניה, הוא בנה ללא רישיון בהתחלה ורק לאחר מכן הגיש תוכנית. בבניה שלו, בקיר המערבי לא היה לו היתר לבנות חלונות. בחלק המערבי של הבית יש כאן את התכנית מראובן יש כאן היתר לבנות חלונות. אני אראה את התמונות ואני אשאר אותן פה. הוא בנה ללא היתר חלונות בצד הזה. בצד הזה הוא בנה פתח של חלון. אם בזה הוא לא עמד למה אתם מצפים? זה לא בנוי לפי היתר. אתם מצפים שמחר, כשתתנו לו כניסה לא על פי חוק, שזה לא יהיה קניין פרטי שלו? אין חוק ואני אגיע לוועדת ערר. החוק אומר מאה אחוז חתימות. אני אומר לכם לחברי הוועדה: על פי חוק אסור לו לבנות.

קרן ויוסי עגיב-מבקשי הבקשה:

אני רוצה לציין שהבניה שבנינו בנינו לפי תכנית בניה ובזה אני מסיימת את זה. בשביל ההיתר של הגדר, לפי חוק תכנון בניה לפי סעיף 71 ב' א' יש צורך ב 75 אחוז של הסכמות הדיירים. הדיון בבקשה להיתר מלמד כי כל הדיירים למעט המתנגד הסכימו לבקשה ולפיכך אין לה להתנגדות. סעיף 71 ב' ג' קובע בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין. על אף הוראות סעיף 62 א' סיפא או סעיף 12 ב' לתקנון המצוי בתוספת די בהסכמת מי שבבעלותם 3 רבעים מהדירות ושני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירתם, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן כדי להחליט לצורך זה. המתנגד משתמש בגג המשותף לגג פרטי ובנוסף בנו יחידות דיור על הגג להשכרה. מדובר על עברייני נגד החוק, הדירה שרכשנו נמצאת בקומת הקרקע עם חצר מוזנחת כך שנוכל לשמור על גינה מטופחת ולטפח את חזות הבניין. דלת רק מייפה: כך נוכל לשמור על גינה מטופחת. ההתנגדות קנטרנית על בסיס צרות עין ללא אחיזה בחוק או בפסיקה. ההתנגדות גרמה לנזקים, תשלום על

החשבו. המתנגד מטריד אותנו אובססיבית והוא התנגד בעבר גם להיתר הבניה ואין פה שום דבר מוצדק. אני רוצה להעביר בבקשה תמונות של החצר המטופחת שהוא אומר איך היא נראית. אשפה ביתית זורקים שם. בכל האזור שם סגרו גדרות ופתחו כניסות לא מקוריות לכן אני רוצה להראות לכם את כל האזור. יש פה את ההיתר בניה שלו: הוא בנה על הגג ומשכיר שם את הדירה כך שאין לו זכות להתנגד. אם אתם רוצים שנעשה גדר עד השביל נעשה כך.

מר יוסי עגיב:

כל החודש חודש וחצי מקבלים התראות מהעיריה על זבל וכיוצ"ב.

מר אילוז:

הבניה שלי בהיתר. עוד לפני שהם חשבו לגור שם היה היתר והכל כדת וכדין. לגבי היחידה למעלה זה אני ובן דוד שלי גרים בבית אפשר לבדוק זאת אנו גרים ביחד 8, 9 שנים. זה לא גורם חיצוני של מישהו שמשכירים לו או משהו כזה. חלק מהלכוך של הצביעה הם עשו בעצמם. זו חצר משותפת, אסור לכם לתת לו לפתוח. כל אלה שפתחו לא פתחו לכיוון הכביש. אפשר לבדוק עם משפחת גבסו.

המתנגד והמבקשים עוזבים את האולם.

הועדה נכנסת לדיון פנימי.

מרים ארז – אני רוצה להזכיר החלטה שהתקבלה פה בישיבה הקודמת של ועדת המשנה בענין בקשה להיתר שכללה בין השאר בקשה לגידור וניכוס חלקים משטח החצר המשותפת. (בקשה של חגימה). אז ההחלטה של הוועדה היתה כך – הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה של גברת חגימה נעימה. מאחר והבקשה באופן כללי מביאה להשתלטות מוחלטת על השטח המשותף בחצר הבית, ומונעת את האפשרות לבעלי זכויות אחרים בבניין המשותף להשתמש בחצר. כך גם צריכה להיות ההמלצה בבקשה זו. מה שכן אני ממליצה לאשר זה את הגבהה הגדר לרחוב, זה רחוב סואן ועל גבול החלקה מצפון ומדרום. לגבי הפתח בקיר חיצוני כפי שמוצג בבקשה, אני מתנגדת מטעמים של פגיעה בעיצוב המבנה ויצירת כניסות משנה לדירות שבקומת הקרקע. אבל הועדה אישרה יציאות לרוב מדירות שבקומת הקרקע. נושא של איסור יציאה לחצר הוא לא ריאלי כיוון שבהיתרים רבים ישנם יציאות לחצר.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט להלן:

1. הועדה לא מאשרת בניית גדר בתוך תחום המגרש שאינו גבול המגרש מאחר והבקשה באופן כללי מביאה להשתלטות מוחלטת על השטח המשותף בחצר הבית, ומונעת את האפשרות לבעלי זכויות אחרים בבניין המשותף להשתמש בחצר. הועדה מאשרת את הגבהה הגדר בגבול המגרש הגובל ברחוב קזז, ובגבול המגרש הדרומי. היא לא מאשרת את חלקי הגדרות המבוקשים בתוך המגרש.

2. הוועדה מאשרת פתיחת פתח יציאה לחצר בתנאי שהפתח יהיה בחזית הדרומית שאיננה חזית ראשית לרחו יש לתקן את הבקשה בהתאם ולהוסיף חזית מערבית של הבניין עם הדלת המבוקשת. יש להציג פתרון נגישות מהחצר למגרש באמצעות מדרגות/רמפה ולתקן את תאור הבקשה בהתאם.

כל האמור לעיל בתנאים הבאים:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר בהתאם לאמור בהחלטה ובהתאם להנחיות מחלקת רישוי.
- אישור מהנדס קונסטרוקציה לבניה המוצעת.
 - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - תשלום אגרה
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

תיק בנין: 7262000

מספר בקשה: 20110026

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

מבקש:

הגשה 26/04/2011

▪ פלאפון תקשורת בע"מ
דרך יצחק רבין 33 גבעתיים

עורך:

▪ לוי יעקב
שדרות מנחם בגין 5 בית דגן
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: נווה רבין

כתובת הבנין: שד' יצחק רבין אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7262 חלקה: 12 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

דרך

מ ה ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

- פרוק עמוד תאורה קיים, בפירת מגרש הכדורגל שברחוב חטיבת אלכסנדרוני (במגרש צבורי שייעודו שב"צ) והקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 הכולל:
עמוד תאורה שגבהו 42.5 מ' (רום מוחלט: +69.70 מ') עם אנטנות סלולר.
משטח בטון של 7.5 מ"ר עם ארונות ציוד.

הערות:

- לבקשה צורף אישור המשרד להגנת הסביבה, עם חתימת הממונה על הקרינה הסביבתי מ- 4.5.11,
ואישור ורשות התעופה האזרחית מה- 22.3.11.
- בוצע פרסום לפי הנחיות הועדה בתאריך 1.7.11.
- התקבלה ב- 31.7.11 התנגדותו של מר באבי שמעון מרח' אלכסנדרוני 19:
הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 19:00.

מתנגדים

♦ באבי שמעון

מ ה ל ד ה ד י ו ן

נכנסים לאולם המתנגד - שמעון בבי מרחוב אלכסנדרוני 17
מטעם המבקשים עו"ד חן שומרת וקטי טל מחברת פלאפון

ראובן עילם מסביר את הבקשה.

מר שמעון בבי:

יש לי קוצב לב. אני גרתי ברחוב קפלן. מול הבית היו אנטנות. אני סובל ממחלות והייתי כל חודש באשפוז בבית החולים. קניתי בית אחר ברחוב אלכסנדרוני. בגלל הבריאות הוא מתנגד.

עו"ד חן שומרת:

לפני שאני מתייחס לטענות של האדון: הבקשה של ההיתר כפי שהוגשה תואמת לחלוטין לתמ"א 36. המתקן אמור לקום על עמוד תאורה באיצטדיון הכדורגל שהוא נכס עירוני.

לגבי הטענות של האדון הרי שהבקשה המתקן קיבלה היתר הקמה מאת הממונה על הקרינה שהוא במשרד להגנת הסביבה שהוא הסמכות היחידה להכריע בענייני קרינה. רק בשביל לסבר את האוזן: התקן שנקבע בישראל לענייני קרינה הוא מחמיר פי 10 מהתקן הבין לאומי. בנוסף, המשרד להגנת הסביבה קבע שכל שיש יותר אנטנות הקרינה פחותת. ככל שאתה מדבר ליד אנטנה המכשיר מתאמץ פחות לכן הקרינה היא פחותה. אני אשמח להעביר ביניכם מסמך של הממונה על הקרינה מיום 3/11/2010 שהוא בעצם פונה לנושאים הכי בוערים בענייני הקרינה. בין היתר הוא מדבר על התקן המחמיר מדבר על חשיבות הקמה על נכס עירוני כמו במקרה שלפנינו, בתשובה מספר 6 הוא מסביר למה ככל שיש יותר אנטנות הקרינה היא פחותה.

עו"ד יעקב נחום:

האם יש לזה השלכה לבעיה הבריאות של האדון?

עו"ד חן שומרת:

הממונה בתקן שהוא קבע הוא לקח את האוכלוסיה הכי חלשה ואני מפנה לתשובה לשאלה 1 במסמך שחילקתי לכם. מדובר במכתב מאת ד"ר סטליאן גלברג, ראש אגף מניעת רעש במשרד להגנת הסביבה. הוא מדבר על ילדים, חולים, קשישים וכו'.

מר שמעון בבי:

אני קשיש וזה מכשיר שעובד על חשמל. אמרו לי שאסור שתהיה אנטנה 500 מטר מהבית.

אדר' מרים ארז:

איפה אתה בדיוק גר?

מר שמעון בבי:

אני גר באלכסדרוני 17.

נציגת פלאפון:

אני מניחה ששמעון מדבר מהלב אבל הוא בטח לא האדם היחיד במדינה עם קוצב לב, ויש תקן ויש חוק בסביבה אורגאנית או חייבים למקם מתקנים סלולאריים בצפיפות גבוהה בגלל שהציבור באמת הוא צרכן מאוד מאוד רציני של המכשירים האלה במיוחד עכשיו עם הדור השלישי. או חייבים לספק את שירות זה לתושבים. או גם נורא משתדלים בבחירה של הנכסים ששם או בוחרים להקים מתקנים, בוחרים אותם בפינצטה ותמיד רוצים שגם לציבור יהיה ערך מוסף ואם או יכולים להכניס כסף לקופה הציבורית במקום לתת אותו לאדם פרטי או לחברה פרטית, אז תמיד או מעדיפים ללכת לשם. כמובן שכולם רוצים לדבר במכשירים האלה ואף אחד לא רוצה אנטנות אבל אין לנו איך להתמודד עם טענות אלו. אני זוכרת שהיה איזה סיפור של המגדל מים ופה היו טענות בעלות ערך ופלאפון לקחה על עצמה לעשות בדיקת קרינה בכל אחת מכיתות בית הספר ונמצא שהקרינה היא 0 קרינה בכל הכיתות. מה אני אגיד לכם או לא יכולים לתת שירות לסביבה אורגאנית ללא אנטנות. יש חוק ואנו פועלים על פי חוק.

מר שמעון בבי:

אני דורש לקבל מהם אישור מרופא מוסמך שהדבר מקובל.

ה ח ל ט ו ת

1. מאחר והומצאו לוועדה כל המסמכים הדרושים על פי דין לאישור הקמת האנטנה לרבות אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה אשרחזקה עליו שכשהוא מאשר את הבקשה הוא מביא בחשבון את כל הצרכים של האנשים הרגישים ביותר, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים כמפורט בדרישות.
2. מאחר ומינהל מקרקעי ישראל נערך לשיווק של כל האזור המיועד לפיתוח כאזור תעסוקה, הוועדה מודיעה למבקש כי על פי דרישת העירייה, ו/או הוועדה המקומית האנטנה תפורק באופן מיידי. הוועדה מנחה את העירייה לעגן את נו האנטנה בכל הסכם שייחתם בין העירייה למבקשת היתר.

דרישות

ת. השלמה

- תיקון התשריט . יש לתקן את מפת ייעודי קרקע המוצגת בגרמושקה בהתאם לתכנית מאושרת מאא/205
- חתימת מינהל מקרקעי ישראל.
- חתימת העירייה
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- הצגת אישו המשרד להגנת הסביבה.
- הצגת אישור מנהל התעופה האזרחית.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המיניויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תשלום אגרה
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

12/09/11

תיק בנין: 327006008

מספר בקשה: 20110025

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20110008 בתאריך: 05/09/2011

מבקש:

הגשה 26/04/2011

רוסו יצחק

כמוס פלח 8 אור יהודה

עורך:

רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כמוס פלח 8 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 7 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תרש"צ 3/55/14

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

התקנת פיר מעלית, בצמוד לקיר החיצוני של בית משותף, להנגשת דירה בקומה ב' (והחדר שעל הגג) בן 2 קומות וחדרים על הגג עם 4 יח"ד, מכח הקלה.

]

סה"כ שטח התוספת המבוקשת: 2.69 מ"ר.

הערות:

- לבקשה צורפה אסמכתא כי רוסו יוסף הוא מוגבל בניידות.
- הבקשה כוללת הקלה ל"הקמת מעלית נכים...בהבלטה של 30 ס"מ (10%) מעבר לקו הבניין הצדדי, בגובה 3 קומות."
- נמסרו למבקש הנחיות לפרסום בלווית הודעה הבאה: " ניתנת לכם האפשרות לפרסם את ההקלה, לפי דרישתכם. זאת-, למרות שבמסר לכם כי לצוות המקצועי יש הסתייגויות אדריכליות-עיצוביות מהפתרון למעלית, כפי שהוגש."
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 1.7.11).
- הודעות לבעלי דירות בבניין ובבניינים גובלים (תאריך אחרון: 12.7.11).
- מודעות באתר (מתאריך 10.7.11).
- לא התקבלו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת

בגלל התארכות הישיבה לשעות הערב המאוחרות, מחליטה הועדה להעביר את הדיון בבקשה לישיבה הבאה.

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארוז
מהנדסת העיר והועדה