

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20120003 ביום ב' תאריך 30/04/12 ח' אייר, תשע"ד בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי	- יו"ר הועדה המרחבית
עו"ד יעקב נחום	- מ"מ וסגן יו"ר ועדה
רחמים חיון	- חבר ועדה
יוסי בן בסט	- סגן יו"ר ועדה
אריאל ויסוול	- חבר ועדה

נציגים:

חגית סימן טוב	- נציגת משרד הפנים
---------------	--------------------

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
טל אשכנזי	- חבר ועדה

נציגים:

ולרי פוהורילס	- נציגת משרד הבריאות
מעוז משה	- נציג משטרת ישראל
נתן ויגדרוביץ	- נציג משה"ש
שמעון בן נר	- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק
גילי טסלר	- נציגת ממ"י
אאורל אברהם	- נציג הג"א

סגל:

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

פרוטוקול ישיבת משנה מספר 20120003 מיום 30.4.12

הישיבה נפתחה בשעה 16:19

מר עופר בוזי-יו"ר הוועדה:

אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון – אישור פרוטוקולים מישיבה מס' 20120002 מיום 23.2.12 וישיבה מס' 20122004 מיום 29.4.12. יש למישהו הערות?
מי בעד: פה אחד.

החלטה:

הפרוטוקולים מאושרים.

אזור- נושאים:

(1) בקשה מס' 2011007 של פוטרמן יצחק ברח' הרצוג 18, גו"ח 6026 /158.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש טעות סופר במספר הבקשה, המספר הנכון הוא 2011027. בקשה ברח' הרצוג 18 באזור, בגוש 6026 חלקה 158. בהערות הבדיקה, אפשר לראות את השתלשלות העניינים. הוגשה בקשה בשנת 2009, הונפק היתר בניה מספר 2009031 בתאריך 26.5.09 בזמן ביצוע עשו שינויים. לכן, הגישו בקשה נוספת על שינויים בזמן ביצוע הכוללת הקלות שפרסמו אך לא התקבלו התנגדויות. הועדה דנה בבקשה בישיבתה 20110006 והוחלט "לאשר את הבקשה בתנאי החזרת הכניסה הראשית במקומה המאושר בהיתר הבניה מפני שהחניה המאושרת לפי תוכנית הבינוי באזור המגורים אי לתב"עחוסמת את המעבר לכניסה המוצעת ובתנאי מ"מ מהנדסת הועדה". התברר בדיעבד, שנפלה טעות במפה טופוגרפית והמרחק שהיה מסומן, המרחק נטו של 2.70 מטר זה לא היה נכון. בפועל מדברים על 2.90 מטר. ה-20 ס"מ האלה מאוד משמעותיים. לכן, מבקשים להחזיר את הבקשה לדיון בועדה, על מנת לשנות את ההחלטה. בזמן הזה גם היו כמה התייעצויות עם יועץ התנועה של המועצה, שהוא אישר את הסידור הנוכחי על 2.90 מטר נטו ומאשר את החניה כפי שנמצאת והיא מאפשרת את הכניסה הראשית לבית מהצד ולא מקדימה. לכן, ההמלצה שלי כרגע זה לתת להם אישור על הבקשה הנוכחית בתנאים הסטנדרטיים עם דברים

קטנים שהם עוד צריכים להשלים ואז אפשר להנפיק להם היתר בניה חדש וטופס 4. היחידה עדיין לא מאוכלסת, היא סגורה זמן רב ומחכים להיתר חדש.

מר עופר בוזי:

מי בעד אישור הבקשה, בהתאם להמלצת המהנדסת?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הבקשה מאושרת כולל ההקלות ובתנאי מ.מ. מהנדסת הועדה.

(2) בקשה מס' 2012016 של פפל בועז, ברח' הבנים 4, גוי"ח 6024 / 1.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של פפל בועז ברח' הבנים 4 באזור. בקשה מס' 2012016. מדובר על הקמת יחידת דיור קוטגי צמוד קרקע. זו בניה חדשה, השטח ריק לחלוטין. זה מגרש קטן, בגלל שזה מגרש מתוך שטח הרבה יותר גדול של משפחה אחת, שהם עשו איזושהי חלוקה רצונית. לכן, מבקשים הקלה בקו בניין צדדי מערבי, במקום 3 מטר, 2.70 מטר. הם עשו פרסום אחרון ב-7.3.12, נשלחו מטעם הועדה הודעות לשכנים הגובלים, כל בעלי הזכויות המשותפים הנמצאים על החלקה חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות. לכן, ההמלצה שלי זה לאשר את בקשה בתנאים המפורטים.

מר עופר בוזי:

מי בעד אישור הבקשה, בהתאם להמלצת המהנדסת?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הבקשה מאושרת כולל ההקלה ובתנאי מ.מ. מהנדסת הועדה.

(3) בקשה מס' 2012019 של מלכה סיגל ברח' הרצוג 10, גוי"ח 6026 / 160.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה של מלכה סיגל. יחידת דיור בשורה של הקוטגים ברח' הרצוג 10 באזור. מדברים על מגרש המערבי מחלקה 160 גוש 6026. הוגשה בקשה, המגרש ריק כרגע. זה חצי מדו משפחתי. הבקשה הוגשה בקיץ 2011, היא כוללת הקלות שפורסמו ולא התקבלו התנגדויות. אני רוצה לציין, המגרש גובל עם אחד מהמגדלים של 17 קומות של דנטנר ונעשו מסירת הודעות על ההקלה לכל השכנים מהבניין ולא התקבלו התנגדויות. הועדה בישיבתה 20110008, בספטמבר 2011, החליטה לא לאשר את הבקשה עקב סטייה בהוראות התוכנית ואי התאמה לתוכנית הבינוי המאושרת. כעת הגישו בקשה מתוקנת עם אותן הקלות, ללא כל שינוי וההמלצה שלי זה כן לאשר בתנאי מהנדסת הועדה.

עו"ד מושקט:

הם הגישו בקשה מתוקנת שלקחה בחשבון את כל ההערות מהדיון הקודם.

מר עופר בוזי:

מי בעד אישור הבקשה, בהתאם להמלצת המהנדסת?
 בעד: פה אחד.

החלטה:

הבקשה מאושרת כולל ההקלה ובתנאי מ.מ. מהנדסת הועדה.

(4) בקשה מס' 2011072 של חברת אפרידר ברח' השקמה 2, גוי'ח 6010 /197.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אפרידר החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ.
 בכניסה המערבית לאזור בצמוד לאזור תעשייה, יש לנו שני מגרשים, שמספרם 11 ו-12 עם זכויות מכוח תוכנית מפורטת מאא/68. תוכנית מאושרת ובתוקף. זו אותה תוכנית, שמכוחה ניבנו שני המגדלים בני 17 קומות המפורסמים באזור, שרואים מכל הכיוונים. אנחנו כרגע מדברים על מגרש מספר 12. בהוראות התב"ע כתוב, שחייבים להגיש לאישור ועדה מקומית לכל ייעוד וייעוד קרקע תוכנית בינוי קובעת. לתב"ע יש תוכנית בינוי מחייבת רק מבחינת הגובה, קווי בניין ומרחקים בין הבניינים. השאר אמור להיות בתוך תוכנית בינוי באישור של ועדה מקומית. אני חוזרת למגרש מס' 12, שזה כרגע לדיון. מדברים על תכנית הכוללת שלוש קומות מרתף, לחניה פרטית לשימוש הבניין. ישנם גם כמה מחסנים לשימוש הדיירים והמשרדים בבניין. אין פה כל נגיעה בזכויות של התב"ע. הדף הראשון עם חישוב השטחים הוא לעיון בלבד. בוודאי שכל חישוב השטחים זה לא נושא של תוכנית בינוי, אלא הכל יבדק במסגרת בקשה להיתר בניה. בגלל הצורה הגיאומטרית של הבניין קיבלנו קובץ ממוחשב של חישוב השטחים, שהועבר לאדריכל מטעם המועצה, שבודק את החישוב שהכל מדויק והזכויות הם בהתאם לתוכנית המאושרת. לכן, מה שמופיע כאן זה לעיון בלבד ולא יותר.
 אני חוזרת, קומת הקרקע כוללת מסחר, רמפה שגם יורדת למרתפים וגם עולה לקומות עליונות עד קומה שלישית. בעצם ארבע קומות מסחר, כאשר בקומת הקרקע יש גם את כל שטחי השירות כגון חצר משק, חדרים טכניים, דחסנית וכד'. נעשו כל הבדיקות עם היועצים הרלוונטיים. יש יועץ תנועה מטעם הנמצא בקשר עם היועץ תנועה של המועצה, אותו דבר לגבי פינוי האשפה. קומת הקרקע היא בגובה של 6 מטר היות והשטחים של החנויות הם גדולים ובתוך ה-6 מטר אין ברירה, יש איזושהי קומה קטנה, שבתוך המיגדל של המשרדים בגלל הסיבוב במדרגות. זה רק הגרעין של המגדל של המדרגות ורמפה של החניה. מגיעים לקומה שניה, שזה בעצם הקומה השניה של המסחר.
 הקומה הזו כוללת אולם קולנוע, יכול להיות שיהיו שני אולמות קטנים, זה עניין של יועץ בטיחות נכון להיום, בערך 300 מ"ר ואולם תצוגה של מסחר. כל הירוק שאתם רואים זה חניה ציבורית. אני אחזור לנושא הזה עוד מעט. הרמפה ממשיכה לעלות על הגג של החניה הציבורית הזאת, עם חניה פרטית של הבניין, כאשר פה זה עוד קומה למסחר השלישית הכוללת את חלל אולמות הקולנוע ועוד אולם מעל הקומה הזו יש עוד קומה הרביעית הכוללת עדיין מסחר וגרעין המגדל ואז מתחיל המגדל של המשרדים. התכנית היא במגבלת הגובה המותר לפי התב"ע – 4 קומות מסחר ו-10 קומות משרדים, כאשר על הקרקע ניתן לעשות חניה ציבורית בשטח של 5,000 מ"ר. במה שראיתם בתוכנית, שטח החניה הציבורית הוא רק 2,500 מ"ר, היינו חצי. יש הסכם עם המועצה, שחצי מהשטח של

החניה הציבורית, 2,500 מ"ר, הם יבנו במסגרת שימוש חורג, שיפורסם בהמשך במסגרת בקשה להיתר בניה, יבנה כמשרדים, אבל המועצה לא מוותרת על השטח של 2,500 מ"ר לחניה ציבורית והשטח הזה יבנה בהמשך במגרש 11, בשלב השני. המועצה הסכימה על החלוקה הזאת, כאשר לקחה בחשבון התפתחות של אזור התעשייה, שנכון להיום אנחנו יכולים להסתפק בחצי ובהמשך הם חייבים לתת לנו את יתרת החניה הציבורית.

עופר בוזי:

מי מנטיח לכם שהם יבנו לכם ואיזה ערבות המועצה מקבלת בתמורה? והאם במצב הנוכחי, 2.500 מ"ר, אכן מספק בהתאם ליועצי התנועה, מספר חניות ראוי?

אדר' מריאנה אשכנזי:

היזם הוא חברת אפרידר. לשטחים שלהם, המסחריים והמשרדיים, יש להם חניון לפי התקן במרתפים ובקומה השלישית. מה שהמועצה הסכימה לתת את ה-5,000 מ"ר בשני שלבים. כרגע, במסגרת תוכנית הבינוי, מבקשים את התחייבות החברה להקצאת יתרת השטח לחניה ציבורית, 2,500 מ"ר במגרש מס' 11. יש לנו פרוטוקולים עם המועצה, אבל שיהיה רשום בפירוש את ההתחייבות שלהם להקצאת יתרת הקרקע לחניה ציבורית במגרש 11. לפי ההתייעצות עם עו"ד מושקט, במסגרת היתר הבניה אנחנו נפרט יותר לעומק את התנאים מבחינת לויז, במסגרת התפתחות הבניה והטיפול במגרש מס' 11.

עופר בוזי:

מה לגבי הערבות?

אדר' מריאנה אשכנזי:

במסגרת היתר הבניה נבקש את ההתחייבויות והערבויות המתאימות.

עופר בוזי:

לפי מה שאני מבין, יש פה תוכנית מאושרת מא/א/68 שבאה ומגדירה את כל הרצועה הזאת של המגרשים, 11 ו-12 ואני מניח שיש גם 1, 2, 3, 4. לצורך ידיעה כללית, מה קורה שם?

אדר' מריאנה אשכנזי:

בתוכנית מא/א/68 כלולים מספר מגרשים עם ייעודי קרקע שונים. מגרשים 1-8 הם מיועדים לקוטגיים אזור מגורים א'. על חלק מהיחידות האלה דיברנו בבקשות הקודמות שהיו כרגע בדיון, הקוטגיים מרח' הרצוג. מגרשים 9 ו-10 הם שני המגרשים של המגדלים של 17 קומות, שנבנו על ידי חברת דנקר מאוכלסים כבר. מגרשים 11 ו-12 הם מגרשים עם ייעוד קרקע מעורב, מסחר ומשרדים, שהיו בשיווק המינהל מספר פעמים, לא היתה התעניינות במשך כמה שנים, עד שסוף סוף במכרז האחרון חברת אפרידר זכתה. יש עוד מגרש אחד, שטח לבנין ציבורי, שזה חטיבת ביניים שבנויה ומתפקדת כבר מספר שנים.

עופר בוזי:

זה למעשה תוחם את כל האזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בהוראות התב"ע כתוב בפירוש שעל כל ייעוד קרקע צריך להכין תוכנית בינוי ואכן עשינו גם לקוטגיים, גם לבניה הגבוהה ועכשיו הגיע התור של שני המגרשים המסחריים.

חגית:

לגבי המתרפים, נראה שהתכסית היא על כל המגרש.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כמעט, בערך 90%, כאשר בעצם כל השטח מסיבב זה שטח פנוי.

חגית:

לפי התמ"א צריך לפחות 15% פנוי.

אדר' מריאנה אשכנזי:

זה נכון, אבל זה תוכנית שמאושרת בשנת 2000 והשטחים הם לפי הזכויות הרשומות בתב"ע. לא

רשום אחוזים, אלא ממש שטח. שלוש קומות מרתף בשטח של סה"כ 10,494 מ"ר, כל קומה 3498 מ"ר זאת אומרת, עשו חשבון מדויק. לא ניתן שינוי בשטחים האלה.

עופר בוזי:

תודה למריאנה על הצגת התוכנית. לפי איך שזה נראה, התוכנית היא באמת יפה, גם ברמה אדריכלית ואני בטוח שהיא תוסיף למועצה המקומית אזור בהרבה היבטים.
מי בעד אישור התוכנית?
בעד: פה אחד.

החלטה:

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

- יש להמציא על ידי היזם התחייבות להקצאת 2500 מ"ר לחנייה ציבורים במגרש מס' 11 (גוש 6026 חלקה 164)
- האולמות מקומות 2 ו-3 יהיו למסחר בלבד, יש לציין על כך בתכנית.
- יש לרשום על טבלת השטחים ומאזן חנייה שהיא לעיון בלבד
- יש לרשום תכנית בינוי למגרש 12 כתכנית קובעת ולא רעיונית
- הגשת 2 תכניות מעודכנות

אור יהודה - שונות:

התקבלה בקשה של עו"ד י. בוכבזה לקבל אישור עקרוני של הוועדה, לפני הכנת תכנית. מטרת התכנית: לבטל ייעוד של שבילים להולכי רגל, שצ"פ במיתחם שכונת הראשונים (שינוי לתכנית מאא/9/א).
הבקשה מובאת לדיון עקרוני בוועדה.
מגרשים הכלולים בתכנית: ממגרשים 230, 283, 812 בתכנית הני"ל.

מר עופר בוזי:

בשלב זה אני דוחה את הסעיף הזה לישיבה הבאה, מאחר והישיבה כבר התארכה מעל לשלוש שעות. אני מודה לכל המשתתפים ונועל את הישיבה.

הישיבה ננעלה בשעה 15:19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/551		מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובי	8
2	מאא/552		מתחם פינוי - בינוי הכלנית	13
3	מאא/מק/1011	דיון בהפקעות	תכנית דרכים - רחוב קפלן	16
4	מאא/532	דיון לצורך אישור תשריט לצור	תכנית מתאר מפורטת מאא/532	18

תכנית מתאר מקומית: מאא/551
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120003 בתאריך: 30/04/2012

שם: מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 115,450.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
שינוי ל-	קא/320
בכפופות	תמא/2/4

בעלי ענין:

יזם: בזק - חברה ישראלית לתקשורת

מתכנן: יסקי מור סיון

אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6170

15, 16, 19-23, 25-27

גוש: 6172

10-7, 22, 5-6, 11, 13, 19, 23

גוש: 6222

102

גוש: 6223

219, 223, 227, 230

מטרת הדיון

המתכננים הוזמנו להציג את התכנית בפני חברי הוועדה בשעה 15:16.

מטרות התכנית

הגשת תכנית מתאר מפורטת תוך קביעת תכליות, שימושים, זכויות בנייה והוראות בינוי ליעודי הקרקע שבתכנית.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

ראובן לא נמצא היום, הוא יצא לחופשת הבראה.

שני הסעיפים הראשונים הם סעיפים שבמסגרתם הוזמנו המתכננים להציג תוכניות.

הסעיף הראשון הוא תכנית מאא/551. התוכנית מתייחסת למתחם התעסוקה החדש באור יהודה, הנמצא סמוך לצומת מסובין, מרביה, דרום מזרחי של צומת מסובים. אנו קוראים לזה מתחם בזק. בזק מתעתידים להקים שם את המרכז, או אחד המרכזים הראשיים שלהם, בהיקף של משהו כמו 250,000 מ"ר.

הנציגים מצטרפים לישיבה:

המתכננים - קובי יסקי ואדים לוי - יסקי מור סיון משרד אדריכלים

שמאי קמא- בזק

עו"ד ארן פלשקסי - ש. בירן ושות' עו"ד.

אריאלה אופהיז - ארדן - תכנון תנועה

צבי סומך – ניהול פרויקט
רננה סמואלוב – משרד יסקי מור סיוון.

קובי יסקי – אדריכל:

אני רוצה לתת איזשהו רקע כללי, שממנו קצת נבין גם את הכיוון התכנוני שלנו. סימנו פה באופן כללי את אזורי התעסוקה, שנמצאים ליד כביש 4. כביש 4 הוא כביש התעסוקה המרכזי של מדינת ישראל. חלק גדול מההיטק מתרכז לאורך כביש 4 ולמעשה, בכל אחד מהמרכזים האדומים, שאני אסקור אותם, היתה לנו מעורבות, או יש לנו מעורבות כזאת או אחרת. אנחנו מכירים באופן מאוד אינטימי את כל מה שקורה לאורך כביש 4, החל מצפון רעננה, צומת רעננה, קרית אריה בפתח תקווה עם המתחם של אזורים, גבעת שמואל שיש בה מעט, צומת בר אילן ישנה תוכנית גדולה מאוד שאנו מקדמים מאוד, תוכנית מתארית שאושרה. אנו מגיעים לאור יהודה ודרומה יש אזור גדול מאוד של חילון וראשלי"צ, רמת אליהו ופנימה יותר. ז"א, יש ממש ריכוז של הרבה מאוד אזורים, שנמצאים בתחרות מצד אחד ומצד שני זה באמת מה שמושך את ההיטק. אנחנו יודעים שבזמנו, כשתכנו את בניין IBM, חברת IBM, שבדקה מספר אתרים, רצתה להיות פה, כי היא רצתה את החשיפה הגדולה ביותר לכביש, שלאורכו יש את התנועה הגדולה ביותר במדינה. זה תוכנית המתאר המחוזית. תוכנית המתאר המחוזית מסמנת פה את השטח גם למרכז תחבורה, גם לשירותים כלל מטרופוליניים וסמוך לזה אזור תעסוקה. אנחנו רואים את הקו הכחול, שיושב סמוך לשירותים הנוספים שמסומנים בתוכנית המתאר המחוזית. זה בעצם פשוט הרחבה של הנושא. אנחנו רואים את הרקע הכללי, שאנחנו נכנסים לתוכו, מבחינת תוכנית המתאר המחוזית. זה אני מניח שאתם מכירים, אנחנו מסומנים כאן כמרכזי אזרחי ואנחנו, אני אדבר קצת על ההתאמה של זה. מדרום לנו המתחם של השוק הסיטונאי והכביש העוקף, שנמצא לאורך הד המערבי והצד הדרומי של אור יהודה. אנחנו נמצאים באזור הזה, זה המרכז האזרחי, זה השוק הסיטונאי וזה העוקף, שיש לו וודאי משמעות גדולה מאוד מבחינת כל ההתפתחות של אור יהודה. מבחינת מצב מאושר, המתחם שאנחנו מדברים עליו הוא מתחם שמסומן כאזור לתכנון בעתיד ומדרום לנו האזור של השוק הסיטונאי. מהצד המזרחי של הכביש העוקף יש את אזורי המגורים. השטח של המתחם שאנו מדברים עליו הוא 115 דונם, יש בתוכו את הרצועה של התשתיות, שכמובן אין ברירה, אלא לחוות אותה ויש קווי מגבלות גובה, שנובעים מנתב"ג. אנחנו רואים פה בגדול את המצב המאושר, מצב סטטוטורי מאושר, כמו שדיברתי על זה. ברמה העקרונית, התוכנית שמוצעת על ידינו פה מוצגת בתשריט, לאחר מכן אני אראה את זה בבינוי ובהדמיות. הרעיון המרכזי שאנחנו מתבססים עליו, הוא רעיון שישנו בינוי מלווה רחוב לאורך הכביש העוקף, לאורך דרך אריאל שרון, יש לנו בינוי מלווה רחוב, עם מסחר בקומת קרקע. אנחנו מאפשרים את השטח שמצטרף לשטח של הכביש ולאחר מכן אתם תראו את הבינוי המלווה, עם המסחר המסוים שמלווה ואת כל האזור הגדול אנחנו בעצם מייעדים לפארק טכנולוגי. יש למעשה מעטים כאלה במדינת ישראל. יש אחד שנמצא לאורך כביש 4 והוא נמצא בצד הצפוני של קרית אריה, פארק אזורים, הוא מתחם קטן יותר, הוא מתחם של 45 דונם עם סדר גודל של 50,000 מטר בנוי. זאת אומרת, הוא באופן משמעותי קטן ממה שאנחנו מציעים פה. פה אנחנו מציעים בעצם מתחם של 76 דונם, זה נטו שטחים של 66 דונם ועוד שטח פתוח שכל כמעט 10 דונם. ישנו את פארק עתידים וישנו בירושלים מלחה. יש כמובן בצפון מה שעשה סטף ורטהיים. פארק טכנולוגי הוא דבר שיכול להיות מאוד אטרקטיבי ומעטים כאלה יכולים להיות במדינת ישראל, כי רוב הקרקעות הן פרטיות. כמו שאמרתי, אני מכיר את כל מה שקורה לאורך כביש גהה וברוב המקומות האחרים יש פרצלציות, יש הרבה מאוד יזמים פרטיים. רוב היוזמות לא מסוגלות ליצור פארק טכנולוגי ברמה הזאת ופארק טכנולוגי שמסוגל לתת אווירה של מתחם סגור ומטופל היטב הוא באמת דבר שהוא יחיד בינו. יש פה, מה שהזכרתי קודם לכן, את החשיפה הגדולה מאוד לכביש 4 והיא חשיפה מאוד מאוד משמעותית מבחינת האטרקטיביות ובעצם, מה שאנחנו יוצרים על ידי האזור הזה, זה את השירותים הנלווים לפארק הטכנולוגי אנחנו יכולים לתת בצורה כזאת, שהם פתוחים גם לציבור רחב וגדול יותר. זאת אומרת, מסעדות, סניף בנק, דואר, כל השירותים האלה יכולים מצד אחד לתת את המענה לצרכים של העובדים בתוך הפארק הטכנולוגי, אבל מצד שני, הם לא נסמכים רק על זה, אלא מסוגלים לתת את זה גם לשירות הרחב, הם מסוגלים אז לעבוד לא רק בשעות שהפארק עובד ויש פה בעצם יתרון כפול, מצד אחד יתרון בשירותים שאפשר לתת לפארק ומצד שני גם בשירותים ובמה שהפארק הזה תורם לעיר, חוץ מאשר התרומה שלו כתרומה של ארנונה ותעסוקה. פה אנחנו רואים את זה ברמה קצת יותר מפורטת ונראה את זה עכשיו ברמה של בינוי ותכנן נראה בהדמיות. אנחנו נותנים לאורך הכביש דופן שמלווה את הדרך הזאת. אנחנו מסתכלים עליה כאל בעצם רחוב ראשי, דרך אורכית אמנם, אבל דרך אורכית שהיא בכל אופן דרך עירונית וכדרך

עירונית אנחנו נותנים קומת קרקע מסחרית ומעל זה חמש קומות בנויות. באזור של הפארק אנחנו מאפשרים מספר כניסות מבוקרות אל תוך האזור של הפארק ובניינים שעד 13-14 קומות, זה מה שמאפשר לנו מגבלת הגובה.

עופר בוזי:

מגבלת הגובה זה 13-14 קומות?

קובי יסקי – אדריכל:

כן, כן. זאת אומרת, אנחנו כרגע עובדים במגבלות הגובה ובמגבלות האלה נפח הבניה שהגענו אליו, מה שמוצג פה בתוך הבינוי, הוא 250,000 מטר שטח עיקרי. זאת אומרת, אזור באמת שמצד אחד הוא אינטנסיבי, מנצל בצורה הטובה ביותר את המיקום, את החשיפה, את הקרבה לצומת וכן הלאה, וניסינו באמת להביא אותו לידי מיצוי. זה גם נכון מבחינת הבינוי, אבל גם ניצול יעיל של הקרקע. עוד פעם, יש פה רוחבי כבישים, יש פה בדיקה של כניסות וכן הלאה. אם תרצו, יש פה את יועצת התנועה, אני לא אכנס פה לפירוט. בכל אופן, אנחנו רואים שיש פה, ניסינו לתת פה מספר כניסות כזה, שיאפשר באמת קליטה מהירה של כל מי שמגיע לפארק ויציאה וכן הלאה. הקליטה היא כזאת שלא צריכה ליצור שום בעיה מבחינת התנועה על דרך אריאל שרון. הכניסה לתוך המתחם, רוב המועסקים הם בתוך הפארק הטכנולוגי שנמצא באזור הזה והכניסות אליו הם כניסות פנימיות יותר, זאת אומרת כל מה שיהיה הוא בסך הכל פנימי בתוך המערכת הפנימית, כך שלא יהיה שום השלכות על התנועה הזורמת בדרך אריאל שרון. אנחנו מקווים גם שתהיה אפשרות נוספת גם להגיע בדופן המערבי של השוק הסיטונאי ומסתמכים על הדרך שמסומנת במסגרת הקידום של השוק הסיטונאי.

קצת הדמיות, כמובן ראשוניות מאוד. אנחנו רואים פה כרגע מלמעלה איך הדברים נראים. העמדנו, עוד פעם, במבט כללי בניינים בדימוי מסוים. זה לא חייב להיות האדריכלות הסופית שתהיה לפרויקט, אבל איזשהו מבט כללי. אנחנו רואים בעצם את המבט מהצומת. אין פה כמובן את כל מה שיקרה במחלף הסופי. אנחנו גם עוד לא יודעים בדיוק איך יראה המחלף הסופי, אבל בכל אופן, מהמחלף ומכביש גהה אנחנו רואים למעשה שלושה בניינים שיש להם בכלל חשיפה מקסימאלית אל הצומת. כמובן שיהיה פה בוודאי שילוט מתאים וכן הלאה. מי שירצה בחשיפה, מקבל את החשיפה המקסימאלית. אנחנו מנצלים את רצועת התשתיות בעצם כדי ליצור שטח ירוק פנימי ואז כל מי שעובד יכול בשעות הצהריים וכן הלאה לצאת לתוך האזור הזה ולהיות באזור מאוד נעים לשהייה פנימית בתוך המתחם, הוא פחות מרגיש את הכביש הראשי ואת המתחם. פה אתם יכולים לראות מה שיכול לקרות באותו שטח פנימי של הפארק הטכנולוגי, שכל הבניינים בעצם פונים אליו. יש חיים נעימים בתוך השטח הזה, אבל כולו כמובן יכול להיות רק עם צמחיה יחסית מועטה, כך שתותאם למצב שצריך לטפל ברצועת התשתיות.

פה אנחנו רואים את הכביש הפנימי, שמצד אחד הפארק הטכנולוגי, מצד שני אותה רצועה של מסחר ושירותים, שפונה אל דרך אריאל שרון ואנחנו רואים איך זה נראה מדרך אריאל שרון. זאת הכניסה מדרך אריאל שרון, זה המסחר, איזושהי קולונדה שנותנת את האפשרות למסחר. המסחר, אגב, הוא בהיקפים מצומצמים, אנחנו מדברים על סדרי גודל של 3,000-4,000 מטר מסחר, אולי אפילו פחות. זאת אומרת, אנחנו מדברים על היקפים קטנים של מסחר. המטרה היא לא מסחר, אלא באמת יותר את האפשרות לתת את השירות גם חיצונית וגם פנימית. אנחנו נותנים איזושהי רצועה נוחה לחניה לפני המסחר הזה. עוד פעם, את העיצוב הסופי ואת ההתאמה וכן הלאה נעשה בהמשך הדרך מולכם, מול המהנדסת של העירייה וכן הלאה, אבל פה אתם יכולים לראות לפחות את הדימוי שאנחנו רואים אותו בעיני רוחנו לכל האזור. תודה.

מר עופר בוזי:

אני מבין שבזק מאוד דומיננטיים.

מר שמאי קמא – בזק:

זה לא סוד שאנחנו בוחנים כל מיני אופציות לצאת בעיקר מתל אביב וירושלים, שהיום הם יחסית בתפוזות. המרכז העיקרי הוא בעזריאלי, תל אביב ויש לנו בניין גדול בירושלים, רוממה ליד התחנה המרכזית, שאנו שואפים לאט לאט להתפנות ממנו. זה הרבה עניין של לוחות זמנים. לפני שנה וחצי הייתי יותר אופטימי, אנחנו נמצאים בלחץ מאוד גדול לפנות את איפה שאנחנו נמצאים ובגילוי לב אנחנו בוחנים אופציות אחרות, אבל בכל מקרה, מתי שזה יבוצע, תהיה לנו נגיעה ויש לנו הרבה מבנים שנרצה להעביר.

מר עופר בוזי:

לא יודע אם זה מצב תיאורטי, אבל יכול להיות מצב שבו כל המתחם יתוכנן, יבנה ובזק לא יהיו שם?

שמאי קמא:

אם היית יודע להגיד לי שבעוד שנה תהיה לי תביעה עם היתרי בניה, הייתי יכול לומר לך. כרגע אני

ממש לא יודע לומר.

קובי יסקי:

בכל מקרה 250,000 מ"ר זה הרבה מעבר למה שבזק צריך. אנחנו לא מתייחסים לזה רק בהיבט של בזק, אלא אם הם יהיו או לא.

עופר בוזי:

יהיו על המבנה הזה איזושהן אנטנות מסוגים שונים?

שמאי קמא:

אני לא יודע לומר. אם היית אומר לי אם זה עניין של חודשים או שנה, הייתי יכול לומר לך.

עופר בוזי:

אתה אומר שבכל זאת תהיה לכם איזושהי נגיעה למבנים האלה. מה הערכה שלך למטראגי?

שמאי קמא:

אופטימית, מבחינת הפרויקט ומבחינת מה שאני רוצה, אנו מדברים על סדרי גודל של לפחות 80,000-90,000 מ"ר משרדים עילאיים מעל הקרקע. במידה וזה ידחה וידחה וידחה, אז שוב פעם, הכל פתוח.

עופר בוזי:

נצטרך לעשות פה תיאום ציפיות יותר מפורט, כדי לנסות להגדיר את לוחות הזמנים ברמה המעשית ככל שניתן ובהתאם לכך לראות לאן זה הולך, מבחינתנו ומבחינתכם.

שמאי קמא:

א' – אנחנו יוזמי התוכנית וב' – אני לא מסתיר את זה, אמרתי גם למרים לפני שנה וחצי שנפגשו, יש לנו צורך מיידי. היום אנו בבחינה מאוד מיידיית לבניה של מה שאנחנו קוראים קמפוס בזק, שהרעיון הוא של כמה חברות, כאשר זה יכול לבוא בשלבים ויכול לבוא כולם ביחד, הכל בכפוף ללוחות זמנים.

עופר בוזי:

נצטרך לשבת ברחל בתך הקטנה ולהגדיר לויז', שלפחות אתם תדעו איפה אתם עומדים וגם אנחנו, מבחינת נפח פעילות במתחם הזה. נצטרך להגדיר זאת לא בשולחן הזה.

יש למישהו שאלות?

אגב, לגבי החניות?

קובי יסקי:

חניון תת קרקעי. חוץ מאשר שנתנו חניה למסחר, מעבר לזה כל החניה לכל המתחם של מה שאני קורא פארק טכנולוגי, כולם חניה תת קרקעית.

עו"ד קרונפלד:

כמה קומות של מרתפי חניה?

אריאלה:

7,000 מקומות חניה, שתיים, שלוש קומות.

עופר בוזי:

תודה רבה לכם.

(הנציגים עוזבים את הישיבה)

אדר' מרים ארז:

אני רוצה לברך את חגית שהגיעה ואני מקווה שהיא תמשיך להגיע כל פעם.

לגבי התוכנית, הדיון היום הוא להמלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית.

התוכנית הזאת נמצאת ממוקמת בנקודה לא פשוטה. היא ממוקמת במיקום, ככל שהוא אסטרטגי, מבחינת התיאומים ברמת התשתיות על שנדרשים פה, זה לא פשוט, כאשר ככל שנוגע לתכנון הדרכים, הם ואנחנו פה פועלים באיזושהו מצב מסוים של חוסר וודאות, מאחר ומע"צ לא נותן תשובות. ישנה נקודה אחת שקשורה לתשתיות, שזה תכנון צומת מסובים. צומת מסובים, כפי שהוא מוצג בתוכנית קא/320, שהיא מהווה בסיס לתבי"ע המפורטת והתוכנית המפורטת הזאת, צומת מסובים מאפשר נגישות גם למתחם השוק הסיטונאי ולמתחם של בזק, תכנון בתוקף. הצומת מקודמת במסגרת הועדה לתשתיות לאומית, תת"ל/19. בחלופה אחרת, שמתעלמת לגמרי מהצורך להגיע לשוק הסיטונאי, למתחם בזק ולא זו בלבד, שהם מציעים נגישות לגנות דרך אור יהודה, דרך העוקף הדרומי של אור יהודה. את כל התיאומים האלה יהיה לנו קשה לעשות ברמה של הועדה המקומית ואני ממליצה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית לאחר שיבוצעו התיאומים השונים בנושא של תשתיות ונגישות. בלשון פשוטה, את כל שלב התיאומים לעשות כאשר התוכנית כבר תמצא בועדה המחוזית.

עופר בוזי:

כמובן שיש לנו עניין לקדם את התוכנית הזאת, אבל העניין הוא פה מבחינת מה שגילינו בין השורות, זה את העניין של בזק כעוגן מאוד משמעותי שיש שם. צריך לראות כיצד אנחנו מכניסים אותם כשותפים, לצורך העניין, אפילו ברמה הפסיכולוגית, כדי להכניס אותם למחויבות יותר גדולה בפרויקט.

עו"ד קרופלד:

מאחר ויש פה עבודות פיתוח אדירות, צריך לעשות בדיקה לעומק. ראשית, צריך להחליט מי מבצע, האם העירייה או הזים או המינהל עם חברת ניהול שלו. בכל אופן, צריך לעשות בדק בית בהיטלי הפיתוח, על מנת לברר האם הם תואמים את הצרכים ושלא ניכנס למצב שבו הגביה תהיה גרעונית ולא ניתן יהיה לממן את עלויות הבניה. לקראת התגבשות מתקדמת יותר של הנוסח להפקדה, צריך להתחיל לבדוק את התחשיבים, יכול להיות שצריך לעשות חוק עזר, מאחר ומדובר בדבר מאוד רציני, צריך לעשות חוק עזר שיענה לעלויות הספציפיות, שיכסה את העלויות.

עו"ד מושקט:

תמיד אפשר להטיל על הזים.

אדר' מרים ארז:

אני חושבת שצריכה לצאת מפה גם פניה של הועדה המקומית לוועדה המחוזית, שאומרת שהתוכנית הזאת היא מאוד מאוד חשובה לעיר, מאוד חשובה לפיתוח העיר. הועדה והעירייה רואות חשיבות עליונה בקידום מהיר של התוכנית הזאת, היא חלק מפיתוח של כל העיר. אני רוצה לציין, לא יתכן שאנו נמשיך לפעול במצב של חוסר וודאות מול גופים תכנוניים אחרים, בעיקר מע"צ ומשרד התחבורה, אשר חוסר התקדמותם במתן תשובות בהשלמת התכנון מעכבים את הפרויקט כולו.

עופר בוזי:

מי בעד להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד התוכנית בכפוף לביצוע התיאומים הדרושים? בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מבקשת להדגיש לוועדה המחוזית את חשיבות הפרוייקט לאור יהודה וממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. הוועדה המקומית מודעת לאי הבהירות התכנונית בנושא כביש מס' 4 וכביש 461 המהווים תשתיות על בנושא תחבורה וקוראת לוועדה המחוזית לפעול לקידום והסרת החסמים שיאפשרו את קידום התכנית. תנאים להפקדת התכנית יקבעו בהמשך מול הועדה המחוזית ובהנחיית היועמ"ש של הועדה.

תכנית מפורטת: מאא/552

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120003 בתאריך: 30/04/2012

שם: מתחם פינני - בינוי הכלני

רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 15,570.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

בעלי ענין:

יזם: קבוצת יובלים
 מתכנן: ברק צפור
 רחוב העצמאות, אור יהודה
 רחוב הכלנית, אור יהודה
 רחוב איריס, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7218

, 31-39

מטרת הדין

המתכננים הוזמנו להציג את התכנית בפני חברי הוועדה בשעה 16:40.

מטרות התכנית

חידוש מרקם עירוני במתחם כלנית, וקביעת אחוזי בנייה עבור 512 יח"ד.

מהלך הדין**עופר בוזי:**

תוכנית מאא/532. מדובר על קרית גיורא, על השטח של בית האבות, רח' האיריס, סמטת היסמין. (הנציגים הצטרפו לישיבה: ברק צפור – אדריכל, אורי סלמן, אבי לייבוניץ)

ברק צפור:

אני מציפור אדריכלים, אנחנו תכננו את תב"ע נווה רבין. המשרד שלנו מתעסק הרבה מאוד בפינוי בינוי בכל אזור המרכז, תל אביב, רמת גן, גבעתיים וכו' וגם באור יהודה מזמן זיהינו את הפוטנציאל וחשבנו שזה מקום ראוי לעשות פרויקטים מהסוג הזה, כי לדעתנו לטווח הארוך זה פתרון ראוי ונכון, למרות שיש פתרון כמו תמ"א 38, אבל פתרון העומק שעובד זה פינוי בינוי. באור יהודה הבעיה העיקרית היתה באמת נושא הגובה, כי אנחנו במקומות אחרים, תל אביב, רמת גן, בת-ים וכו', מגיעים לגובה של 20, 25, 30 קומות בפרויקטים הללו, מה שמאפשר כלכליות ולהריץ את הפרויקט באופן יותר מעשי. אנו מכירים את מגבלת הגובה שיש לנו פה ובאמת היינו צריכים למצוא איזושהו פתרון, על מנת שנוכל למצוא פרויקט שהוא גם תורם לעיר, גם כלכלי ליוזם, גם מבחינת הבינוי, שיתן בינוי שהוא מתקבל על הדעת ונכון ומסודר, ויחד עם זאת, לא להעלות מעל מגבלת הגובה. הבינוי הזה שמוצג פה כבר לאחר מספר רב של חלופות. עשינו איזושהי בדיקה עם הוועדה המחוזית, כי חשוב לדעת במקרים כאלה שהוועדה המחוזית איתנו ומאוד תומכת. התכנון המוצע היום, אנו מדברים על הכניסה הצפונית לעיר והרחוב שנכנס ממעגל תנועה קיים. יש לנו בניינים קיימים שהם במצב רעוע ולכן צריך לעשות פינוי בינוי ואנו הצענו בניינים שעומדים בשורה. בשורה הצפונית ארבעה בניינים, ארבע קומות בקומה, בניינים רגילים כפי שאנחנו מכירים בבניה בעיר ובמקומות אחרים. בשורה הדרומית יש לנו בינוי שונה, בניין פינתי, שיושב על הפינה, קצת יותר מיוחד, שש דירות בקומה וזה לצורך השלמת הבינוי על מעגל התנועה. בין הבניינים באמצע יש לנו שטח ירוק פתוח, שהוא משותף לבניינים כולם. הגישות שלנו לחניונים הם גישות מסביב, דרך הרחובות, כדי לא להעמיס מבחינת תנועה, כי אנחנו בסך הכל נמצאים במקום שהוא לא מאוד בעייתי ובקרבה למעגל תנועה, עם אפשרות ליציאה מהעיר. בניגוד לפרויקטים אחרים, שנמצאים במרכז העיר ויש איזושהי בעיה של יצירת עומסים נוספים. פה אם אנחנו מוסיפים כמה מאות רכבים בשעת עומס, העומסים הם לא גדולים ואין פה צורך לפתרונויות נוספים. הנושא גם

נבדק עם בודקי התנועה של הפרויקט. כאמור, הפרויקט השתדלנו שיהיה פשוט ולא מסובך, 15 קומות כפי שאתם מכירים בנווה רבין. לגבי החזיתות נשב עם מרים, יש לנו מספיק זמן לשבת על זה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כמה יחידות דיור נכנסות?

ברק ציפור:

בסך הכל יש 98 שקיימות ואנו מדברים על 512 דירות. כל החניה כמובן שהיא תת קרקעית. הכניסה מצד דרום ומצד צפון.

אריאל וייסוול:

מה לגבי הגובה המקסימאלי?

ברק ציפור:

הגובה המקסימאלי הוא אותו דבר.

עו"ד קרונפלד:

מה המצב שלכם מבחינת בעלי הדירות?

אורי סלמן:

אני ארבע שנים עם הפרויקט הזה והדיירים. החתמנו דיירים בערך 40%, אנחנו יודעים את הגדלים של הדירות הקיימות. אנחנו נעשה להם כנס דיירים ונראה להם דירות.

עופר בוזי:

מה יש שם במתחם הפנימי?

ברק ציפורי:

זה שטח ירוק.

עופר בוזי:

מה הגודל של השטח הפנימי בין הבניינים?

ברק ציפורי:

בערך דונם וחצי.

עופר בוזי:

המבנה שמסומן ב-07, הוא שני בניינים משותפים?

ברק ציפורי:

שני בניינים של חמש דירות כל אחד מחוברים עם גשר. פה זה בסך הכל בניין אחד של שש דירות, אז הוא קצת יותר מסיבי ויש לו פתיחה לכיוון הכיכר, אבל הוא הרבה פחות מסיבי. כל הבניינים 15 קומות.

עופר בוזי:

יש למישהו שאלות? תודה רבה.

(הנציגים עוזבים את הישיבה)

אדר' מרים ארז:

החלו בהכנת התכנית בקיץ 2010, בערך יולי 2010. בתחילת אוגוסט 2010 היתה פגישת עבודה אצל נעמי אנגיל, מתכנתת המחוז, על התוכנית ובסיכום כתוב כך: "מתכנתת המחוז סבורה כי הצפיפות המוצעת גבוהה וממליצה לבדוק הורדת מספר יחידות דיור ל-480 יחידות דיור. שטח עיקרי ליחידות דיור 100 מ"ר ולייצר שטח ירוק בין הבניינים. לא ניתן לאפשר תכנית תת קרקעית של 100%. יש להראות אזורי חלחול ונטיעות". הם מציגים בתוכנית 512 יחידות דיור, אחרי שהורידו את זה ממשוהו כמו 550 יחידות דיור בהתחלה.

באור יהודה יש בעיה של פינוי בינוי בגלל מגבלת הגובה וערכי קרקע נמוכים. המצב היום, בניגוד למצב שהיה ב-2010, כאשר התוכנית הזאת הונחה פעם ראשונה על שולחני, היא שהיום אנחנו מקדמים תוכנית סטטוטורית יחד עם משרד השיכון, להתחדשות עירונית בחלקים המזרחיים של העיר והכל נבחן תחת ראייה כוללת בכל מה שקשור לחניות, רוחב דרכים ונושא של מבני ציבור, זאת אומרת אפשר לבחון תוכנית כזאת על רקע ראייה יותר כוללת, בניגוד למה שהיה בשנת 2010. סבורה שצריך לתת סיכוי לתוכנית. אי אפשר לדעת אם זה ימומש או לא. רסקו היתה היום בפגישה איתי מתוך רצון לבדוק האם הם ייקחו את הפרויקט הזה עליהם. השילוב שבין תוכנית סטטוטורית על כל המתחם של אור יהודה מזרח, לבין איזשהו סיכוי שיקום איזשהו פרויקט פינוי בינוי, אני מאמינה שזה ייתן את אותו טריגר לקידום של פרויקטים להתחדשות עירונית. אני רוצה להראות לכם בתור דוגמא את המתחם של רח' העצמאות,

שמבחינת הבדיקות שעשינו במסגרת התחדשות עירונית, זה קלאסי לפינוי בינוי, בניינים שתי קומות וזה לא זז, אני מניחה בגלל שאנשים לא רוצים לחדש, הם גרים בדירות צמודות גן, צמודות גג, הם לא רוצים לזוז.

עופר בוזי:

כמה אחוז צריך להתחיל בפרויקט?

עו"ד קרונפלד:

80% ובמידה ומישהו מתנגד, אפשר לנקוט בהליכים.

אדר' מרים ארז:

נושא של חניה – המתכנן ברק ציפור לא דיבר על נושא של תקן חניה. התקן של אור יהודה תמיד היה 150%. פרויקט ברח' הבנים, שהוא גם סוג של פינוי בינוי, מספר מקומות חניה נקבע על פי תקנות התכנון והבניה, זאת אומרת אחד לאחד ודירות גדולות יותר חניה. מכיוון שמדובר פה על מתחם לא קטן במיוחד, צריך לתת את הדעת על נושא החניה של האורחים, שזו אחת הסוגיות הכי קשות ובסמכותה של הועדה פה לקבוע או להמליץ לועדה המחוזית מה שהיא רוצה שיהיה פה. אני ממליצה להעביר את זה להפקדה לועדה המחוזית בתנאים שיקבעו. נושא יחס בנוי מול פינוי הוא ניגזר גם של תשלום היטל השבחה או פטור ממנו.

עו"ד קרונפלד:

בסופו של התהליך, כשנגיע לשלב של אישור התוכנית, יצטרכו לדון בכל השאלות הכספיות העולות מהתוכנית וכמובן שזה לא מתחום העניינים של הועדה, אלא העירייה.

עופר בוזי:

ככלל, כעירייה, אנו מעודדים תוכניות של פינוי בינוי, שבאות להחליף בניינים מאוד ישנים, עם אופי אוכלוסיה מסוים ולחדש את פניה של העיר, הן ברמה הפיזית והן ברמת האוכלוסיה שתגיע בעקבות הבניה החדשה.

מי בעד להמליץ להפקיד את התוכנית לועדה המחוזית?
בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- הוועדה סבורה כי יש לנסות ולקדם תכנית התחדשות עירונית באור יהודה ומבקשת לקדם את התכנית, לאור זאת הוועדה ממליצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- הכנת בדיקת היתכנות תחבורתית בהיקף התכנית בהתאם להנחיות שינתנו ע"י הועדה המחוזית.
 - הכנת בדיקת שטחי ציבור בתיאום ובהחניית עורכי התכנית להתחדשות עירונית באור יהודה.
 - בחינת תקן החניה הנדרש כולל מתן מענה לחניות אורחים בהיקף התכנית.
 - בחינת מטלות ציבוריות במידה ודרוש מול יועמ"ש הוועדה.
 - חתימת הסכמים עם גורמים שונים במידה ויידרש בהתאם להנחיות יועמ"ש הוועדה.

שם: תכנית דרכים - רחוב קפלן

נושא: דיון בהפקעות
 רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 22,882.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	3/55/16
שינוי ל-	3/55/2
שינוי ל-	3/55/22
שינוי ל-	מאא/145/1
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/146
שינוי ל-	מאא/7

גבולות התכנית

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

בעלי ענין:

יזם:	הועדה המקומית אור-יהודה
מתכנן:	ברעלי לויצקי כסיף
בעל הקרקע:	שונים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש:	6481
	94, 78, 96
גוש:	6483
	73, 17
גוש:	6484
	131, 95, 89, 85, 72, 67
גוש:	7215
	57, 55, 51-53, 26, 1
גוש:	7216
	99, 64-66, 63, 14

מטרת הדיון

מובאת לדיון בקשה לבצע פרסום להפקעה לפי סעיפים 5, 7 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לתכנית מאא/מק/1011 שאושרה בשנת 1999, בדבר הפקעת שטחים לצרכי ציבור בגוש 7215 חלקות 84,85. המטרה: הרחבת זכות הדרך ברחוב קפלן, מ-18 מ' ל-21 מ'. במסגרת העבודות, יוטמן קו החשמל העילי שבמדרכה, לאורך חלקות 84,85 (הסמוך לבנייני המגורים) ויהיה תת-קרקעי. ההפקעה נעשית במסגרת העבודות להרחבה ושדרוג רח' יהדות קנדה (לפנים: רח' קפלן) ל-2 נתיבי נסיעה לכל כוון, עם אי תנועה במרכז. שטח חלקה 84: 3,028 מ"ר. השטח המופקע: 176 מ"ר (5.8%). שטח חלקה 85: 5,386 מ"ר. השטח המופקע: 449 מ"ר (8.3%).

מ ה ל ך ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

מה שאנחנו מביאים פה לאישור הועדה זה לאשר הפקעות לאורך רח' קפלן, על פי תוכנית מאא/מק/1011. רח' קפלן או יהדות קנדה כפי שנראית, בין רח' שרת לרח' אסירי ציון, הרחוב שם הוא צר יותר בצד המערבי שלו. הוכן תשריט מודד בנושא הפקעות. על פי דף הנחיות שהעביר יוסי גנון בזמנו, צריך לקבל את אישור הועדה המקומית לנושא ההפקעות.

עו"ד קרופלד:

השטח מוחזק על ידי מישהו או שהוא ציבורי?

אדר' מרים ארז:

מבחינת הגדרתו בתב"ע הוא ציבורי, הוא זכות דרך, אבל הוא מהווה חלק מהחצרות של הבתים המשותפים. הכנו תוכנית תנועה שקיבלה כבר אישור משרד התחבורה לנושא הרחבת רחוב קפלן וצריך להתחיל בהליכי ההפקעה. יוסי כותב, שבנוסף לאישור הועדה המקומית, צריך גם אישור של מועצת העירייה, האם זה נכון?

עו"ד קרופלד:

אין צורך באישור המועצה.

עופר בוזי:

מי בעד אישור ההפקעה בהתאם לגושים וחלקות כפי שמפורטים בתשריט ההפקעה ובסדר היום? בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מאשרת להפקיע את אותם חלקים המיועדים להפקעה והמפורטים בתשריט ההפקעה.

תכנית מתאר מפורטת : מאא/532

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20120003 בתאריך : 30/04/2012

שם : תכנית מתאר מפורטת מאא/532

נושא : דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 4,895.000 מ"ר

סמכות : ועדה מחוזית

יחס לתכנית

שינוי לחלק מ- מאא/154

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת**בעלי ענין :**

יזם : עיריית אור יהודה

מתכנן : דרור גרשון-עיריית סולסי אדרי

בעל הקרקע : רשות הפיתוח

עיריית אור יהודה

רחוב אופירה , אור יהודה

רחוב דוד אלעזר , אור יהודה

רחוב הבנים , אור יהודה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 7217

163 , 48 , 138 , 88

מטרת הדיון

מובאת לדיון תכנית לצרכי רישום בגוש 7217 חלקות 163 , 88 , 138 , לפי תכנית מאא/532.

מ ה ל ך ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

אישור תוכנית לצרכי רישום, שהוכנה על ידי ממ"י על בסיס תוכנית מאא/532, שזה התב"ע המפורסמת של זוגות צעירים. המינהל שיווק את הקרקע, צריך גם לרשום את הקרקע ולצורך זה הוכן תוכנית לצרכי רישום. הביאו מודד מטעמם ואפשר לאשר את זה, כדי להמשיך בתהליכי הרישום. התשריטים תואמים את התב"ע במרווח טעות שמותר על ידי חוק המודדים. אני אקריא לכם מה שהמודד כתב לי. (מקריאה). מסתבר שישנה הרבה פעמים טעות מצטברת ומאחר ובמקרה הזה היה חשוב שבשטח המגרשים שנוצרו בתב"ע, ששווקו על ידי המינהל, לא תיווצר טעות יותר מדי גדולה, זאת אומרת הפרש יותר מדי גדול מול השטחים שנכתבו בתב"ע, אז הם קיזזו את זה משטחים של הכבישים. כשאומרים קיזזו משטחי כבישים, זה לא שזכות הדרך משתנה. זכות הדרך היא אותה זכות דרך וגבולות המגרש זה אותם גבולות, רק הנתונים כפי שירשמו בסופו של דבר בטאבו הם יהיו קצת שונים, אבל זה הכל במסגרת המותר.

עופר בוזי:

מי בעד אישור התוכנית על פי גבולות התוכנית, כפי שמופיעים בתשריט המודד?
בעד : אישור.

ה ח ל ט ו ת**הוועדה מאשרת את התשריט לצורכי רישום.**

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
20	דוד אלעזר 9 אור יהודה	צמרות אויה				10609011	20110046	1
24	אברהמי אריאלה הארז 49 אור יהודה			14	6880	241049	20120017	2
28	העבודה 10 אור יהודה	אלי יוסף		30	7216	224010012	20120016	3
30	הראשונים 73 אור יהודה	לוי סיון ושאול		11	6228	303073075	20110082	4
32	אגוד סמי שמואל לנדאו ר"פ 50 אור יהודה		18	71	6223	3101048050	20120035	5

תיק בנין : 10609011

מספר בקשה : 20110046

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20120003 בתאריך : 30/04/2012

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 יהודהתאור הבקשהשימוש עיקרי

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

- שינויים ותוספות ביחס לבקשה 20110046 (מתחם מגורים הידוע כ"מתחם הבנים") מכח תכנית

מאא/ 538 + הקלות, שאושרה ע"י הוועדה בתאריך 5.9.11 לאחר שמיעת התנגדויות.

- המיתחם כולל:

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 בן 2 קומות, 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 השטחים המבוקשים :

ש' עיקרי מעל פני הקרקע: 1041.52 מ"ר

ש' שרות מעל פני הקרקע: 3062.11 מ"ר.

ש' שרות מתחת לפני הקרקע: 5153.90 מ"ר.

הערות:

- הבקשה החדשה כוללת את ההקלה הבאה:

ניוד 500 מ"ר, שטח עיקרי אשר מצוי על פי תכנית מאא/538 מתחת לפני הקרקע, אל מעל פני

הקרקע.

- בוצע פרסום כחוק:

מודעות בעתונים: תאריך אחרון 2.3.12.

מודעות באתר: מתאריך 11.3.12.

הודעות לבעלי נכסים גובלים: תאריך אחרון 15.3.12.

- התקבלה ב- 14.3.12 ההתנגדות משפ' ארניב מסמטת עין גדי 8:

הצדדים ועורכי הבקשה הוזמנו לדיון בשעה 17:00.

מתנגדים

♦ רבקה וזאב ארניב

♦ **רשות שדות התעופה/דבוצי שפנר**♦ **שלום וברטה בייב בשם הדיירים****מהלך הדיון****מר עופר בוזי:**

מצטרפים לישיבה, מטעם היזמים – עו"ד יצחק מירון ועו"ד שירלי פרזאן.

אדר' מרים ארז:

הבקשה כוללת הקלה של ניווד 500 מ"ר שטח עיקרי, אשר מצוי על פי תוכנית מאא/538 מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. בוצע פרסום כחוק, מודעות בעיתונים, מודעות באתר, כל התאריכים מפורטים בסדר היום. התקבלה התנגדות משפחת ארניב מרח' סמטת עין גדי 8. יש לציין, שההקלה הזאת מצטרפת להקלה נוספת שאושרה על ידי הועדה כבר ב-5.9.11.

מר עופר בוזי:

המתנגדת לא התייצבה, ושלחה היום מכתב, שבו היא מודיעה כי היא זומנה לוועדה רפואית במשרדי הביטוח הלאומי בשעה ארבע בסניף רמת גן ובהתאם לנוהל אנו נקריא את מכתב ההתנגדות, שהיא שלחה ב-12.3.12. המכתב מצ"ב לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד.

(מקריא את המכתב).

בתמצית דברי ההתנגדות פגיעה בזכויות עקב מטרדים במהלך הבנייה. חסימת אור ואויר, תוספת דיירים בשכונה, פגיעה בערך הנכסים.

עו"ד יצחק מירון:

למעשה, אני מניח שהמתנגדים לא מודעים להיבטים המשפטיים, אבל כמובן שאנו מדברים על בניה מכוח תוכנית בניה מתוקף ואם רצו להתנגד, אז בשלב של אישור התב"ע ולא בשלב הנוכחי. כשם שהם קנו את הנכס על סמך מצב מסוים שהיה קיים, גם יש מי שהשקיע בנכס על סמך תוכנית בניין עיר ובכל מקרה, זה לא עילה להתנגד להוצאת היתר בניה. למעשה, הסעיף היחיד שרלוונטי בהתנגדות הוא סעיף שלא מנומק, אבל נגיד שנתייחס אליו כחלק מכל מה שהיה כתוב קודם וזה הסעיף בעניין העברת 500 מטר משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל פני הקרקע. אילו היה מדובר בשטחי שירות, באמת היתה בעיה, אבל מדובר בשטח עיקרי ומבחינה מעשית, גם אני לא חושב שיש איזושהי טענה שתוספת 500 מטר האלה זה מה שישנה לנשים שגרים בבית צמוד קרקע. אם בבניין תהיה עוד קומה או פחות קומה, זה לא בעיה שלהם, כי זה לא משנה את מצבם. גם לגופו של עניין, אין שום הנמקה במה הם נפגעים מהתוספת הזו. תוספת בניה היא לא משנה לעניין הזה. היתה צריכה להיות פה נעמה מליס, לצורך הגשת התוכנית. אני מניח שמרים מכירה את התוכנית.

אדר' מרים ארז:

אני לא מכירה את הגרסא האחרונה ללא חדירת המרתף לשביל. ביקשנו לקבל אותה לפני הישיבה ולא קיבלנו עד לרגע זה, כך שאנו מקווים שהקונטור לא משתנה ומקווים שלא נוספת עוד קומה.

עו"ד מירון:

אני לא רוצה להטעות. מאחר ואני לא יודע, אני אנסה להתקשר ללקוח ולוודא את הנקודות הללו.

עו"ד קרופנלד:

את אומרת שהבקשה להקלה לא קיימת בנוסח הסופי שלה בפני הועדה?

אדר' מרים ארז:

יש את התשריט הקודם עם אותו קטע של המרתף, שעדיין בולט לשביל. צריך היה לתקן. אני רוצה לקוות שהקונטור של הבניין לא השתנה. מה שמעניין אותנו זה שקונטור הבניין לא השתנה ושלא נוספה קומה.

עו"ד מירון:

אני אנסה לבדוק ואם המצב שונה, אני אדאג שיודיעו לוועדה מחר.

מר עופר בוזי:

זה משהו שלא קשור למעשה להתנגדות.

עו"ד מירון:

אם יש משהו שסותר את מה שאמרנו עד עכשיו, אני אודיע לכם, אני אנסה לבדוק את זה.

הערה:

עו"ד יצחק מירון בודק ומוודיע לוועדה במהלך הדיון כי אין שינוי בגובה הבניינים ובקונטור.

מר עופר בוזי:

תודה רבה.

(הנציגים עוזבים את הישיבה)

אדר' מרים ארז:

לגבי מה שמפורט בהתנגדות, זו התנגדות שהיתה צריכה להיות מוגשת לתב"ע.

עו"ד קרופנלד:

מבחינת ההשפעה על הסביבה, יש משמעות לניוד הזכויות מתת קרקעי לעל קרקעי? כעיקרון, זה מותנה בזה שאין בקשה לתוספת קומה. בהנחה שאין שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות כפי שנקבע בתב"ע, הרי אין בהתנגדות כל ממש, מכיוון שהניוד של הזכויות לא יכול להשפיע במאומה על השימוש שעושים המתנגדים בבניין שלהם ו/או בערכו. מדובר בשינוי מינורי יחסית, שלאחר אישור התב"ע אין לו השפעה של ממש.

מר עופר בוזי:

מאחר והתב"ע הינה תב"ע מאושרת, כל הטיעונים של המתנגדים כנגד זכויות בניה נובעות מהתב"ע המאושרת, לא ניתן לדון בהם כאן היום. מי בעד דחיית ההתנגדות? בעד: פה אחד.

הערה:

גב' ארניב רבקה הגיעה לישיבה בשעה 18:00 לאחר שהדיון בהתנגדות הסתיים.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות מהנימוק הבא:

ההתנגדות שהוגשה פרטה נימוקים תכנוניים שהיו רלוונטיים לעת הפקדת התכנית מאא/538 אשר אושרה בינתיים ומכוחה מוגשת הבקשה להיתר.

בנושא מטרדים במהלך הבניה - לעת מתן היתר יותנו תנאים בהיתר שמטרתם למזער את מטרדי הבניה ככל שיהיו.

בנושא טענה בדבר פגיעה בערך הנכסים, עומדת למתנגדים האפשרות להגיש תביעה על פי סעיף 197 לחוק.

ניוד השטח העיקרי מהמרתף העליון אל מעל לקרקע מוסיף במוצק - 28 מ"ר לקומה (בקומות 6-1 תוספת של כ- 37 מ"ר בקומות העליונות תוספת של כ- 12 מ"ר בקומת הקרקע קיימת הפחתה של כ- 35 מ"ר)

השטח העיקרי יועד להיות חלק מהדירות שבקומת הקרקע ברובו. היזמים ביקשו את ההקלה עקב שינוי בתכנון המבנים.

לאור האמור לעיל, הוועדה מאשרת את ההקלה לניוד 500 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע אל הקומות אשר מעל פני הקרקע.

הוועדה לא מאשרת את הבקשה להיתר אשר תובא לדיון ברשות הרישוי לאחר שתתוקן.

יודגש כי אין בהחלטת הועדה שום החלטה בדבר מתן היתר או הסכמה להיתר מכל סוג שהוא, אלא אך ורק אישור להקלות שביקשו במסגרת הבקשה.

מספר בקשה: 20120017 תיק בנין: 241049

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120003 בתאריך: 30/04/2012

מבקש :

אברהמי אריאלה

הארז 49 אור יהודה

סוג בקשה : בקשה להיתר

הגשה 19/03/2012

כתובת הבנין : הארז 49 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש: 6880 חלקה: 14 יעוד: לא מעודכן עדיין

שכונה: אקדמאים

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ת ה ב ק ש ה

המבוקש :

שינויים בקוטג' קיים בן 2 קומות, יח"ד אחת מתוך בית דו משפחתי (הסדרת המצב הקיים) :

- שינוי מיקום וגודל החלונות בחזית אחורית בקומת הקרקע, ללא שינוי בשטחים.

- התקנת בריכת נוי של כ- 4 מ"ר בחצר (עומק: 35 ס"מ).

הערות:

- הבקשה הוגשה בעקבות ד"ח פיקוח.

- התקבל ב- 1.4.12 מכתב התנגדות של משפ' לוי, השכנים השותפים בחלקה: הצדדים הוזמנו

לדיון בשעה 15:17.

מתנגדים

♦ אליהו לוי

מ ה ל ד ה ד י ו ן

מר עופר בוזי:

(הנציגים הצטרפו לישיבה :

המבקשים – אברהמי אריאלה ואורי.

המתנגדים – לוי אליהו ואיידה.

אדר' מרים ארז:

הוגשה בקשה להיתר על ידי אברהמי אריאלה. הבקשה מצומצמת. מדובר בבית דו משפחתי. תיאור

העבודה המבוקשת – שינויים בחזית אחורית בקומת הקרקע, ללא תוספת שטחים ובריכת נוי לדגים

במידות 2 על 2 מ"ר בעומק 35 ס"מ בחצר אחורית.

ב-1.4.12 התקבל מכתב התנגדות של משפחת לוי, השכנים השותפים בחלקה והצדדים הוזמנו לדיון

היום.

עו"ד קרונפלד:

מה נכתב בהתנגדות?

מר לוי אליהו:

אני רוצה לומר שההליך הזה לא חוקי. היו צריכים ליידע אותי ולא יידעו אותי לפני כן. אני לא

קיבלתי שום הודעה.

מר עופר בוזי:

מרים, כיצד התבצע ההליך?

עו"ד קרופנלד:

איך נודע לכם על ההליך הזה?

מר לוי אליהו:

אני הגשתי את המכתב בלי שידעתי על הבקשה.

אדר' מרים ארז:

מאחר וזה בית דו משפחתי, נדרשת חתימת השכן.

מר לוי אליהו:

לא פניתם אלי ולכן זה לא חוקי.

מר עופר בוזי:

לא פנו אליך כי כבר ראו את המכתב. אני רוצה לשמוע את ההתנגדות שלך ונשמע את תגובת משפחת אברמי.

מר אליהו לוי:

אני מודיע קודם כל שאני לא מקבל את ההליך הזה, כי לא יידעו אותי, לא נתנו לי את התוכניות, אני לא יודע. אני התנגדתי, משום שיש לי איתו סכסוך על הנושא הזה והדבר הזה גרם לי נזקים והפך את הבית שלי לבלתי אפשרי לגור בו.

מר עופר בוזי:

זה קצת מעליב את חברי הועדה מה שאתה אומר, כי א' אתה יושב פה ומשתתף בהליך ומצד שני אתה אומר שהוא לא מקובל עליך והוא לא חוקי. אז לפי דעתי אתה צריך לקבל החלטה, אם אתה חושב שהוא חוקי, אתה יכול להישאר ולהשתתף. אם אתה חושב שהוא לא חוקי, אתה מוזמן לעזוב את החדר.

מר אליהו לוי:

אני רוצה לבקש שהועדה תצהיר בפני שאין כאן משוא פנים, משום שאם הדברים נעשו כמו שנעשו, החוק אומר שברגע שעושים במבנה שינוי, הבן אדם בבית שהוא צמוד אליו חייב לדעת מזה.

מר עופר בוזי:

אני מסכם את העניין כך: משפחת אברהמי הגישה בקשה מצומצמת להיתר עבודה. במסגרת ההליך של הבקשה ולאחר קבלתה במשרדי הועדה, פונים נציגי הועדה אל הבית המשותף, כלומר השכנים ומבקשים את הסכמתם או התנגדותם לבקשה. במקרה הנ"ל, משפחת לוי הקדימה את המאורח ושלחה מכתב המפרט את התנגדותה למתן ההיתר. מאחר שכך היו פני הדברים, ובאופן טבעי, ולאחר שהועדה הבינה את עמדתה של משפחת לוי, לא היתה פניה חוזרת אל המשפחה. בשלב זה אתן למשפחת לוי להציג את נימוקיה להתנגדות.

מר אליהו לוי:

לפני שאתחיל בנימוקי ההתנגדות, יש לי שאלה. האם הועדה היתה מתכנסת בלי להזמין אותי ובלו להגיד לי במה מדובר?

מר עופר בוזי:

הסברתי את זה קודם, היית מקבל פניה.

מר לוי אליהו:

התיק הזה של ההתנגדות, לפני שהוא הגיש בקשה להיתר, כבר יש תיק אצל אדון מסעוד הפקח, עם תמונות והוא היה אמור להעביר את זה לועדה. הדברים נעשו על פי חוק. אני פניתי משום שהיה שם ויכוח לפני כן, יש משפט, המומחה מטעם בית משפט הטעה את המפקחת וגרם לכך שיצאה החלטה לא נכונה וזה נמצא כרגע בבדיקה.

מר עופר בוזי:

אנחנו נמצאים כרגע בדיון של היום.

מר לוי אליהו:

הם הגישו בקשה לאחר מעשה. יש פה בעיה, הם הגישו בקשה לאחר מעשה. קודם הם עשו את הדברים ורק אחרי שיש נזקים אצלי בדירה ואחרי שהבעיות, כמות היתושים האדירה שהתכבדנו בה כתוצאה מזה, אני לא יכול לצאת מפתח הבית, אחרי שיש לי נזקים בדירה,

עו"ד קרופנלד:

תסביר את הנזקים.

מר לוי אליהו:

הוציאו את כל הקיר החיצוני האחורי ובמקומו שמו וטרינה עד הרצפה ולא עשו שום איטום. המומחה מטעם בית משפט רשם את זה, אני דיברתי איתו לאחר מכן והוא אמר שהוא בפירוש יודע שהבעיות הם כתוצאה מאי איטום והבריכה. הבריכה נבנתה 60 ס"מ מהקיר, כאשר הקיר הוא ללא שום איטום, רק ויטרינה והבריכה לא נבנתה בצורה מקצועית, ללא שום איטום, האיטום שנעשה נעשה בצורה לקויה. אצלם כל הבית מוצף במים מתחת לריצוף והמים האלה הגיעו לקיר שלי. יש צילומים טרמיים, הבאתי את זה למר מסעוד. הוא לא מבין שהנזק הזה הוא נזק חמור למבנה כולו. זה עלול למוטט את המבנה.

מר עופר בוזי:

השעה כעת 18:00, הגב' ארניב רבקה הופיעה כעת לשיבה, לאחר שהדיון בעניינה כבר הסתיים.

מר לוי אליהו:

ההתנגדות שרשמתי, רשמתי שזה בהקשר למסמכים והתמונות שהוגשו לאדון מסעוד וכב' הועדה היתה צריכה לדאוג לקבל את כל מהמסמכים לפני שהיא מזמנת אותי ולכתוב לי שהוא הגיש בקשה. אני לא ידעתי בכלל שהוא הגיש בקשה.

מר עופר בוזי:

איזה עוד נזקים יש בעקבות העבודה?

לוי אליהו:

כתוצאה מהנזקים שלו, חייבו אותי להוציא את הריצוף של המרפסת שלי.

עו"ד קרופנלד:

תראה לי על התוכנית איפה המרפסת שלך. הם מבקשים לאשר את הבריכה במקום הספציפי הזה. יש לך התנגדות?

מר לוי אליהו:

קודם כל הם צריכים להרוס את הבריכה הקודמת. הם לא מפעילים את המנוע של הבריכה וזה גורם ליתושים ואני לא יכול לצאת מהבית. הוא צריך לעשות את הדברים עם מהנדס ועל פי חוק ואני מתנגד שתהיה בריכה עם מים עומדים, כי זה גורם ליתושים. הוא הודיע שהוא מוציא את הבריכה הקודמת והורס אותה?

עו"ד קרופנלד:

אנחנו דנים עכשיו רק בבקשה הזאת, לבריכה הנוכחית.

מר לוי אליהו:

אני מבקש מהועדה לדחות את הדיון עד שאני אביא את כל המסמכים.

מר עופר בוזי:

יש לנו שאלה, בשרטוטים מראים שיש וטרינה של 2.5 מטר. האם יש לך התנגדות לויטרינה של 2.5 מטר?

מר לוי אליהו:

אם יוציאו את הנוכחית ויעשו 2.5 מטר, שזה מאושר על ידי מהנדס בצורה כפי שזה מקובל, אז אני

לא אתנגד במידה וזה לא יגרום לי לנזקים ושה יהיה על אחריותם המלאה.

גב' אריאלה אברהמי:

לפני 17 שנה קנינו את הבית מעמותת האקדמאים. אנחנו הבאנו אז את המהנדס של העמותה ז"ל, הוא אמר לנו עד איפה אפשר, כדי לא להפריע לבניה של הבית, לעשות שמשות במקום הקיר, כי רצינו שיראו את הגינה. יש 3 מטר ממנו עד הדלת. באנו, עשינו את זה לפני 17 שנה ולאף אחד לא הפריע. האדון בא לגור פה לפני 6 שנים ומאז יש לנו את כל הצרות. כל דבר מפריע לו, כל דבר הוא עושה לנו משפטים. לפני שנתיים עשינו בריכה עם מהנדס וכל הסיפור ובעלי עבד, הוא מאוד נהנה לעבוד, הוא מתעסק עם עצמו ולא עם השכנים. מר מסעוד בא עם איזה פקח לפני איזה חצי שנה, שנה, שהלשינו שאנחנו עשינו בריכה ושברנו שמשות. הזמינו אותנו לעירייה, נתנו הצהרה והיתה בחורה שכתבה וראתה את כל התוכניות. לגביה בריכה, היא אמרה בפירוש שלא צריך היתר. נשאר רק מה שעשינו לפני 18 שנה לאף אחד זה לא הפריע, רק למשפחת לוי כשהם באו, התחילו לשלוח מכתבים שכל דבר מפריע להם והם תבעו אותנו מכל הכיוונים והם מפסידים מכל הכיוונים וזה הטרדה בשבילי. אני עוברת ניתוחים ואני לא צריכה את ההטרדות האלו. אפילו מהמטרה צלצלו, אמרו גב' אברהמי את צריכה לתבוע אותם ולי כבר נמאס.

מר עופר בוזי:

משפחת אברהמי, אתם צריכים רק לקחת בחשבון, במידה ותאושר לכם הבקשה, אתם צריכים להיצמד להיתר.

מר אורי אברהמי:

אני מבקש שתשלחו מישהו מהעירייה שיבדוק את הגבולות בין שתי הדירות ויבדוק לגבי הרטיבות.

מר עופר בוזי:

אם נמצא לנכון, נשלח מישהו. תודה רבה לכם.

(הנציגים עוזבים את הישיבה)

מר עופר בוזי:

אני לא רואה עניין לקבל את ההתנגדות, נראה לי שבבסיסה היא קנטרנטית, הבריכה רחוקה כמה מטרים לפחות מבית השכן, היא גם לא נמצאת סמוך לגבול של בית השכן, אלא בצד השני ולגבי הויטרנה, כפי שהוא אמר בעצמו, שבמידה הויטרנה תהיה כפי שמופיעה בתוכנית, לא תהיה לו התנגדות והועדה כועדה מאשרת רק מה שיש בתוכנית ולא מתייחסת לדברים שמעבר, לא בדימיון ולא במציאות.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה שלאור העובדות שהושמעו טענות נגד הבניה שכוללות התייחסות בלתי ברורה למה שקיים ולאור העובדה שהמבקש הציע לבקר במקום, מחליטה הועדה לדחות את ההכרעה בהתנגדות לדיון הבא על מנת שמהנדסת הועדה או מי מטעמה יבקר בשטח ויכין דו"ח לגבי מצב בשטח.

תיק בנין: 224010012

מספר בקשה: 20120016

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120003 בתאריך: 30/04/2012

מבקש:

■ אלי יוסף

המלאכה 10 אור יהודה

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

■ דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: העבודה 10 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7216 חלקה: 30 יעוד: תעשיה

תכנית: מאא/7

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בבנין תעשיה קיים בן 2 קומות (הסדרת מצב קיים, שינוי כלפי היתר 123 משנת

1976), לרבות:

- תוספת קומה שלישית.

- תוספת מדרגות חרום חיצוניות מקומה א' ומקומה ב', בפינה הדרום- מערבית של המגרש.

- מתקן הרמה (מנוף משא) בקומה א' ומתקן הרמה כנ"ל בקומה ב' הבולטים מעבר לקו הבנין

הצדדי, לרבות סגירת שטח החצר מתחת למנופי המשא.

הכל- מכח תכנית מאא/100+ מאא/מק/1018 + הקלות.

הבקשה מובאת לדיון, במקום בקשה זהה לגמרי, מס' 20090081, שאושרה ע"י מליאת הוועדה דאז

ב- 25.1.10. תוקף החלטת הוועדה פג, לאחר הארכה, ב- 25.1.12.

סה"כ שטח עיקרי:

קיים: כ- 981 מ"ר. מוצע: כ- 1262 מ"ר.

סה"כ שטחי השרות:

קיים: כ- 83 מ"ר. מוצע: כ- 96.5 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כוללת כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי (דרומי) מ- 4.0 מ' ל- 2.7 מ'.

2. הקלה בקו בנין צדדי (מזרחי) מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ'.

3. הקלה להקמת מדרגות בלתי מקורות המשמשות ליציאת חרום מעבר לקוי הבנין.

4. הקמת מתקן הרמה מעבר לקו הבנין הצדדי (מערבי).

- במסגרת בקשה 20090081 (הבקשה הקודמת הנ"ל) בוצע פרסום ההקלות כדין:
תאריך הפרסום האחרון בעתון: 9.10.09.
תאריך תליית מודעה באתר: 20.10.09.
תאריך מסירת ההודעה האחרונה לבעל נכס גובל: 21.10.09.
לא היו התנגדויות.

- מתבקשת חו"ד היועמ"ש אם אכן ניתן לדון בבקשה ללא ביצוע פרסום חדש.
לתשומת לב הוועדה:
גם לבקשה 20090081 הנ"ל קדמה בקשה קודמת, זהה, והפרסום שבוצע אז היה כבר פרסום שני.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

אדר' מרים ארז:

מדובר בהתייעצות לגבי הצורך בפרסום נוסף להקלות המבוקשות בבקשה לאור הבקשה של המבקש להארכת תוקף החלטת הוועדה.
הבקשה היא במקום בקשה זהה לגמרי, שמספרה 20090081, שאושרה על ידי מליאת הוועדה ב- 25.1.10. תוקף החלטת הוועדה פג לאחר הארכה ב-25.1.12. בפעם הקודמת כבר נעשה פרסום חוזר להקלות על פי הנחיות היועמ"ש, מה שהשאלה כאן, האם ניתן להאריך את התוקף ללא ביצוע פרסום בפעם השלישית. אז אם אפשר להאריך, נשמח מאוד.

עו"ד קרונפלד:

לפי דעתי לא ניתן, צריך לפרסם עוד פעם.

מר עופר בוזי:

הבקשה תובא שוב לפרסום בהתאם לדין.

ה ח ל ט ו ת

חו"ד היועמ"ש היא כי יש צורך בפרסום ההקלות מחדש ולא ניתן להאריך תוקף פעם נוספת.

תיק בנין : 303073075

מספר בקשה : 20110082

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20120003 בתאריך : 30/04/2012

מבקש :

▪ לוי סיון ושאל

הרב לנדרס 5 רמת גן

בעל הנכס :

▪ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורד :

▪ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הראשונים 73 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 6228 חלקה : 11 יעוד : מגורים א'

תכנית : מא.א. 9 א'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**- הריסת בנין מגורים חד קומתי , הבנוי בקו בנין "0", בצמוד לבית מגורים שבחלקה הגובלת
מדרום, והריסת מכולה העומדת במגרש.- בניית קוטג' דו קומתי בצמוד לבניין השכן הנ"ל, לרבות: גדרות חדשות, עם שער בגדר המיזרחית
אל חלקת המגורים הגובלת ממזרח.**שטחים עיקריים :**

קיים בהיתר (ש. עיקרי) : 25.20 מ"ר, תוספת : 174.80 מ"ר, סה"כ : 200 מ"ר.

שטחי שרות :

סה"כ (תוספת) : 20.62 מ"ר.

הערות :- הוצגה חתימת בעלי המגרשים הגובלים בחלקה מדרום (לענין הבניין) וממזרח (לענין השער).
- הבקשה כוללת הקלה להגדלת תכנית בית מ- 120 מ"ר (המכסימום המותר לפי תכנית) ל- 128 מ"ר,
ע"י ניוד 8 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע.**- בוצע פרסום :**

מודעות בעתונים (תאריך אחרון : 9.3.12).

מודעות באתר (החל ב- 13.3.12).

הודעות לבעלי הנכסים הגובלים (אישור הפרסום בחתימתם, מול עו"ד) : עד ה- 16.4.12.

- לא התקבלו עד כה התנגדויות. אם יגיעו התנגדויות, תורד הבקשה מסדר היום.

מ ה לך ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז :**הבקשה כוללת הריסת בנין מגורים חד קומתי ובניית מבנה מגורים חדש, קוטג' דו קומתי בצמוד
לבניין שכן, היינו על קו אפס.

הוצגה חתימת בעלי המגרשים הגובלים, הבקשה כוללת הקלה להגדלת תכסית בית מ-120 מ"ר, המקסימום המותר לפי תוכנית, ל-128 מ"ר, ללא הגדלת השטח הבנוי. בוצע פרסום. הודעות לשכנים הגובלים בוצע עד ה-16.4.12. עברו כבר שבועיים מאז. לא התקבלו עד כה התנגדויות. בדקנו את הבקשה, ישנם פה ליקויים מבחינת הגשת התשריט והתייחסות לנושאים תכנוניים. מה שאני ממליצה זה לאשר את ההקלות, לא לאשר כרגע את הבקשה ולהעביר את הבקשה לדיון במסגרת רשות רישוי.

מר עופר בוזי:

מאחר ומדובר בתוכנית שעדיין יש למהנדסת הועדה ולאנשי המקצוע במחלקה עוד השלמות ודברים נוספים שאמורים להיכלל בה טרם הוצאת היתר כלשהו, אנו נביא כעת להצבעה את עניין ההקלות בלבד, שאמורות לידון בשולחן ועדת המשנה. לאחר אישור ההקלות יובאו שאר חלקי הבקשה לאישור רשות הרישוי, בהליך המקובל.

יודגש שוב, כי אין בהחלטת הועדה שום החלטה בדבר מתן היתר או הסכמה להיתר מכל סוג שהוא, אלא אך ורק אישור להקלות שביקשו במסגרת הבקשה.

מי בעד לאשר את ההקלות?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- הועדה מחליטה לאשר את ההקלה אשר ביקש מבקש הבקשה בדבר הגדלת תכסית בית מ-120 מ"ר (המכסימום המותר לפי תכנית) ל-128 מ"ר, ע"י ניווד 8 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע.
- הועדה איננה מאשרת את הבקשה. הבקשה תתוקן ותפורט בהתאם להנחיות מח' הרישוי. לאחר מכן היא תבוא לדיון בפני רשות הרישוי.

יודגש שוב, כי אין בהחלטת הועדה שום החלטה בדבר מתן היתר או הסכמה להיתר מכל סוג שהוא, אלא אך ורק אישור להקלות שביקשו במסגרת הבקשה.

תיק בנין: 3101048050

מספר בקשה: 20120035

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120003 בתאריך: 30/04/2012

מבקש:

הגשה 18/04/2012

▪ **אגוד סמי שמואל**
שדרות הקונגרס 3 רמת גן

עורך:

▪ גניני אליהו
ת.ד. 1012 אור יהודה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבנין: לנדאו ר"פ 50 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 71 מגרש: 18 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/במ/5 (238)

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים: תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הבקשה המובאת לדיון מבטלת את בקשה מס' 20110071 (שסורבה בו' המשנה ב- 23.2.12), ובאה במקומה.

המבקש:

שינויים ותוספות בבית מגורים חד קומתי, המהווה חלק מבית דו משפחתי, כדלקמן:

- הריסת בניין חד קומתי קיים, בן 42.70 מ"ר, הבנוי בהיתר.

- הריסת מחסן הבנוי בחצר האחורית.

- בניית קוטג': קומת קרקע + קומת גג חלקית עם 2 מרפסות גג + פרגולה המרפסת קומה א', מכח תכנית תמ"מ/במ/5 (238).

- הריסת הגדר הקדמית, ובניית גדרות חדשות, לרבות גדר קדמית בנסיגה של 1 מ' מגבול החלקה, למטרת הפקעה לדרך.

סה"כ הבניין הקיים (ש. עיקרי): 42.70 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי חדש: 67.30 מ"ר

סה"כ שטח שרות חדש: 14.62 מ"ר

ש. עיקרי: 110.00 מ"ר, ש. שרות: 14.62 מ"ר.

שטח הפרגולה: 20 מ"ר

הערות:

- בישיבה הקודמת הנ"ל קבעה הוועדה: "הוועדה מקבלת את ההתנגדות, מבלי להכנס לגופה של ההתנגדות, מהנימוק שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה; תכנית תממ/במ/5 (238) קובעת כי "בין שכנים באותה חלקה תותר הבניה בקו בנין 0 בהסכמה": לא ניתנה הסכמה כזו".

- התקבלה בינתיים הבקשה החדשה: לבקשה צורפו חתימות כל בעלי יח' הדיור הצמודה בחלקה, חתומות בפני עו"ד.

- הבקשה עומדת בהוראות תממ/במ/5 (238) מבחינת סה"כ שטח הבנייה המבוקש.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

פרוטוקול זה טרם אושר

לפני שתי ישיבות התקיים דיון בהתנגדויות בעניין תוספת בניה ברמת פנקס, שבו השכנה התנגדה לבקשה להיתר ועלתה סוגיה של התרחקות מקו האמצע. בינתיים מה שקרה, הוגשה בקשה חדשה, שתואמת להוראות התב"ע, הם הגיעו להסכמה עם השכנה. לבקשה צורפו חתימות של כל בעלי יחידות הדיור הצמודה לחלקה, חתומות על ידי עורכי דין. הבקשה עומדת בהוראות תממ/5/238 וניתן לאשר את הבקשה.

מר עופר בוזי:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

דרישות

ת. השלמה

- מתן 4 תמונות פינתיות של המגרש/ בניין נשוא הבקשה.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי 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. תנאי לטופס 4 יהיה
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המיניויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

- | | |
|----------|--|
| 19/04/12 | תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 סעיף |
| 19/04/12 | 5: דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יחידות LDN |
| 19/04/12 | (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A). |
| 19/04/12 | - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה. |
| 19/04/12 | - הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר |
| 19/04/12 | - הצגת חתימת בעלי הבניין השכן הגובל במבוקש בקו בניין "0" ע"ג הבקשה |

ב ב ר כ ה ,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה