

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20120007 ביום ה' תאריך 25/10/12 ט' חשון, תשע"ג 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

סגל:

אדר' מרים ארז	- מהנדסת הוועדה
אדר' מריאנה אשכנזי	- מהנדסת מועצת אזור
עו"ד הלל קרונפלד	- יועץ משפטי לועדה
עו"ד יורם מושקט	- יועץ משפטי לוועדה
אדר' ראובן עילם	- מדור רישוי אור יהודה

מוזמנים:

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

נעדרו

חברים:

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
חגית סימן טוב	- נציגת משרד הפנים

פרוטוקול ישיבת משנה מס' 20120008 שתקיימה ביום 25.10.12

1. אישור פרוטוקול מישיבה 20120007 שהתקיימה בתאריך 26.7.12.

עופר בוזי – יו"ר:

סעיף ראשון – אישור פרוטוקול מישיבה 20120006 שהתקיימה בתאריך 26.7.12.
יש הערות?

החלטה:

מאושר פה אחד.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה לומר לפרוטוקול, שקבענו עוד שתי ישיבות של ועדת המשנה עד לסוף השנה האזרחית הזו.
הישיבה הבאה תתקיים ב-22.11 ביום חמישי בשעה ארבע. הישיבה אחריה תהיה ביום 20.12.
אנו נעבור על הנושאים שעל סדר היום של אזור.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מבקשת להוריד מסדר היום את סעיף 6, מבקשת חב' אפריזר, בקשה מס' 2012065
במקומה אני מבקשת להכניס בקשה חדשה מס' 2012069.

2. אזור- התנגדויות:

(1) בקשה מס' 2012047 של פלדמן טומס ברח' יצחק שדה 6, גוי"ח 6025 / 78.
התקבלה התנגדותה של משפ' כהנא: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:20

אדר' מריאנה אשכנזי:

על מגרש ברח' יצחק שדה 6 קיים מבנה למגורים עם מספר חריגות בניה לא גדולות, אבל בעל
המקום, מר פלדמן, מבקש להסדיר אותם. יתכן שלפני עשר שנים כך הוא קנה את המבנה והוא
מתכוון למכור את המבנה ורוצה להסדיר את החריגות הללו.
הבקשה כוללת הקלה להעברת 3 מ"ר משטחים עיקריים המותרים מקומה עליונה לקומת הקרקע.
המבנה בין קומת קרקע בלבד ובניית ממ"ד כדרישה של פיקוד העורף מחוץ לקו בניין צדדי, בצמוד
לגבול עם שכן שנמצא מאחור, שהוא לא התנגד. לטובת ממ"ד מותר לחרוג מקו בניין.
הבקשה להקלות פורסמה וקיבלנו התנגדות של השכן המשותף שנמצא על אותה החלקה.
הבסיס להתנגדות שלו זה קנייני, מבחינת גודל המגרשים. בכל זאת, לפי
ההמלצה של היועמ"ש הזמנתי את המתנגדים והמבקש לדיון.

(הצדדים מצטרפים לישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

(מסביר לגבי ההליך)

משתתפים: דני ביברנינג – אדריכל מטעם פלדמן, אחדות עמנואל – מודד מוסמך, מר פלדמן תומס – המבקש, גבי מרים פלדמן – המבקשת. המתנגדים: כהנא יואב וב"כ - עו"ד ברעם.

עו"ד ברעם:

קיבלתי את זה לא מזמן, תסלחו לי אם אני אטעה באיזשהו פרט. אם ראיתם את התוכנית, היא לא תואמת את המצב הנכון כבר בהגשה שלה. היא מדברת על תוכנית של חלקה 78.2 שהיא 252 מטר. למעשה, היא מופיעה בתוכנית חלקה אחרת לגמרי. היא בעצם החלקה של כהנא, רק לכהנא יש חלקה אחרת, וזה מה שמביא אותנו להבדלים בשטחים. הבעיה של כהנא היא לא רק שהתוכנית הזאת הוגשה עם טעויות, המספרים פה בכלל לא נכונים, כך שיצטרכו לחזור ולהגיש אותה, אלא שיש גם בעיית מטריז', שמשליכה על זכויות הבניה אחר כך. אם מישהו מכס ראה וקרא, השטח הזה של יחידה אחת חולק בשעתו במינהל מקרקעי ישראל עם פסק דין בהסכמה, חלוקה שמטבע הדברים משפיעה על זכויות הבניה. החלוקה לא היתה שוויונית מלכתחילה. החלק של פלדמן הוא גדול יותר וכך זה היה מלכתחילה, זה בסדר. אבל עדיין יש הבדל שתוכנית ההגשה היא עם טעויות, שניתן ללמוד ממנה על 5 מטר לטובת פלדמן שמשליכים גם על זכויות הבניה. החלקה של כהנא היא 78.1. פה מישהו כתב לא ניתן למדוד 78.2. בוודאי שניתן למדוד, היא קיימת בשטח, ניתן לראות אותה, יש את ההסכם ואת פסק הדין עם מינהל מקרקעי ישראל ולכן, אי אפשר להמשיך עם התוכנית הזאת, עם כל הכבוד ולכן באה ההתנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

אם אנחנו ממקדים את ההתנגדות שלך, הרי מדובר על תוספת של ממ"ד ואישור של המצב הקיים בשטח.

עו"ד ברעם:

צריכה להיות תוכנית מסודרת, שלא מתוקנת עם טיפקס או עט. לכן, לפני מה שאמרת על השטחים ועל זכויות הבניה, התוכנית הזאת לא יכולה להתקיים. מישהו צריך להגיש אותה מחדש, קודם כל בגלל הטעויות.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו נתייחס לכך בדיון הפנימי ונשמע מהמהנדסת לגבי הטענה הזו.

עו"ד יעקב נחום:

אם יתקנו את התיקונים שאתה מצביע עליהם, אתה מסיר את ההתנגדות, או שיש דברים מעבר לכך?

עו"ד ברעם:

זה משליך על זכויות הבניה. החלק של פלדמן יותר גדול מלכתחילה, זה נכון. לאחר שיגישו את התוכניות מחדש אנחנו נבחן את זה ואם נרצה נתנגד, אם לא – לא.

דני ביברנינג:

אני כאדריכל שבנית את התוכנית, כמובן המוגשת, צירפתי את נסח הטאבו של מר פלדמן. נסח

הטאבו מדבר על חלקה 78 תת חלקה 2, 252 מ"ר. זה נסח טאבו מעודכן מפברואר 2012.

עו"ד ברעם:

זה נכון, אני מסכים לזה.

דני ביברינג:

הזכויות שנגזרות למר פלדמן נגזרו מ-252 מטר. זה השטח הקרקעי שלו. על פי התב"ע במקום הזה, בקומת הקרקע ניתן לנצל 100 מ"ר ובקומה עליונה עוד 60 מ"ר. אנו לא מבקשים שום דבר רק אישור מצב קיים. במצב הקיים יש 103 מ"ר. עשינו בקשה להקלה עם פרסום כמובן, לאותם 3 מטרים, כהעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, כי במצב הקיים אנחנו לא יכולים לפעול אחרת. מעבר לכך, ביקשנו גם למקם ממ"ד מעבר לקו מגרש, על גבול מגרש צדדי אחורי. כל זה כמובן מוצג בתוכנית.

כלומר, עוד יש למר פלדמן אפשרות או פוטנציאל לנצל זכויות נוספות. אפילו סנטימטר אחד אני לא לוקח.

נמצא כאן המודד המוסמך שלנו, אני אבקש ממנו להבהיר משהו, שכנראה במפה שלו לא תואם את מה שמצורף או לגרמושקה או בכלל בין שני הצדדים, גם לגבי אותם 5 המטרים, שטוענים שהם שייכים לפלדמן וממה הם נגזרו, אבל אין בזה, לעניות דעתי, לפגוע בקידום התוכנית ולמלא אחר הזכויות שמגיעות לי. אני לא פלשתי לשטח שלו, אני לא לוקח, כי שאמרת, שום דבר מהשטח שלו והתוכנית הזו, כפי שהיא מוגשת, אולי תכף שנשמע את עמנואל, ששירת כבר בזמנו את שני הצדדים, בחלוקה של המגרש כולו, נשמע אותו.

מר עמנואל אחדות:

לגבי המספרים הלא תואמים, אני הגשתי מפה לבית משותף וכל ועדה או מי שמגישים מציין את המספרים לפי מה שהם רגילים, אותיות רגילות, או רומיות וכו'. כך שאם אין תיאום במספרים או באותיות, זה בהתאם למה שמקובל. יש פה תשריט חלוקה משנת 2003, זה לאחר שבית המשפט קבע, יש פה סיפור ארוך שהמינהל, בזמנו שעשו את ההסכם, רשמו "כ-721", שזה 10 מ"ר מעל השטח הרשום. במינהל הגיעו ל-1469 במקום 1459. ההפרשים האלה כמעט בין הרשום למחושב, תמיד יש הפרשים של סטיה מותרת ובמקרה הזה זה נכון. עושים תיאום סופי שיתאים לגוש לשטח הכללי. לגבי ההפרש הזה היינו בבית משפט והוחלט שהם מורידים לכל אחד את ההפרש היחסי, את העודף, את ה-4 מטר גם מפלדמן וגם מכהנא. בשלב מסוים אני רואה פה באמת סטיה של 3-4 מטר מה-717, כנראה שכשעשינו את החלוקה היתה טעות בחישובים ובמקום 717 יצא 713. מאחר והתשריט המקורי הוא 717, אני בהגשה תיקנתי את המידה למידה הנכונה, 717, עם חתימה מתוקנת.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לי את זה, קיבלתי.

עמנואל אחדות:

אם יש צורך, אפשר להוציא מפה חדשה מתוקנת עם ה-717.

יוסי בן בסט:

למה כתבת פה לא ניתן למדוד?

עמנואל אחדות:

כי בזמנו גבי שטיינר לא אפשרה לנו למדוד והתנגדה למדידה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

במפה שלך, תאריך העריכה שלה זה מאי 2012 ועד כמה שידוע לי, המגרש הזה נמכר כמה שנים טובות קודם. אז איך יתכן שבמאי 2012 אתה עוד מדבר על גבי שטיינר הבעלים הקודמים זה אומר שבתאריך מאי 2012, שאתה חותם על המפה שלך, זה לא היה המצב האמיתי הקיים בשטח.

עמנואל אחדות:

בתאריך הזה אני בדקתי את המגרש של פלדמן. הבקשה היא למדידת החצי של פלדמן בלבד.

יוסי בן בסט:

אני רוצה לראות צילום אוויר של השטח שלא ניתן למדוד.

מר כהנא:

אפשר למדוד, אנחנו לא מתנגדים למדידה.

עו"ד ברעם:

אם נסתכל במה שהמודד כתב בשרטוט בחלקה 78 תת חלקה 2, ניתן לראות שהשטח הוא למעלה מ-700 מטר, אבל בפועל היא 252 מטר. ולכן, אי אפשר ולא ניתן לבסס היתר בניה, בכל הכבוד, על תוכנית כזאת.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני קיבלתי מפה מתוקנת מהמודד רק לגבי השטחים. זאת אומרת על יד טבלת השטחים שהוא תיקן, שם הוא חתם. השטחים תואמים את הרשום בנסח הטאבו. נסח הטאבו היה בתוקף ביום הגשת הבקשה. לגבי המדידה עצמה, המודד צריך לבדוק האם המידות של המגרשים תואמים את המספרים שהוא רשם בתוכנית, או שהוא סתם רשם אותם, אינני יודעת.

מר דני ביברינוג:

כשאני מסתכל על המפה שמוצגת פה על ידי עו"ד ברעם, זו לא מפה שעברה דרכי. דבר נוסף, שברגע שיאומת שלמר פלדמן, ומוגשת לפי זה התוכנית, יש 252 מטר, כפי שנסח הטאבו מאמת את זה, אני חושב שאין צורך לפגוע בקידום התוכנית לקבלת היתר, עם התניה שתוגש מפה כזו או כזו מתוקנת.

עו"ד ברעם:

אנחנו שומרים על זכותנו להתנגד לכך, כיוון שאינני יודע מה הוא יגיש.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מודה לכם.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

במקרה הנדון, אני ממליץ, בהמשך לדיון, לקבל ממבקש הבקשה מדידה מעודכנת של החלקה של משפחת כהנא וכמו כן, הגשת מפה טופוגרפית מעודכנת של שתי החלקות. לאחר קבלת המבוקש, הועדה תדון ותקבל החלטה ותפרסם אותה לצדדים.

מי בעד:

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה ממליצה, בהמשך לדיון לקבל ממבקש הבקשה מדידה מעודכנת של החלקה של משפחת כהנא וכמו כן הגשת מפה טופוגרפית מעודכנת של שתי החלקות. לאחר קבלת המבוקש, הועדה תדון ותקבל החלטה ותפרסם אותה לצדדים.

(2) בקשה מס' 2012062 של פינטה קורנלין לאון, ברח' פנחס ספיר 10, גוי"ח 6807/20.

התקבלה ההתנגדותה של משפ' בנרי: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:40.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוספת מעלית לבית מגורים קיים. בהתחלה אחד מהשכנים הגיש התנגדותו, אך התברר כי שני הצדדים שהיו מוזמנים לישיבה היום הצליחו להגיע להבנה והמתנגד הסיר את התנגדותו. לכן, המלצה שלי שניתן לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים בסדר היום. הייתי מוסיפה, כי מומלץ לבקש כתב שיפוי לטובת הועדה.

עו"ד מושקט:

אני ממליץ לקבל כתב שיפוי, למרות הסרת ההתנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

על פי המלצת המהנדסת והיועמ"ש, מבקש לאשר את הבקשה, בתוספת כתב שיפוי, למרות הסרת ההתנגדות.

מי בעד: פה אחד.

החלטה:

הבקשה מאושרת בכפוף להמצאת כתב שיפוי לטובת הועדה למרות הסרת ההתנגדות ובתנאי מהנדסת הוועדה.

(3) בקשה מס' 2012051 של סלם שלמה, ברח' וייצמן 7, גוי"ח 6003/82.

התקבלה ההתנגדותה של הגב' לוי פרהט: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:00.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הבקשה הזו היא להריסות בלבד. מי שדרש את הבקשה והיתר להריסות זה הכונס. יש כונס והכונס מבקש מסלם להמציא היתר בניה ולבצע את ההריסות של כל חריגות הבניה.

ההריסות הן עד השטח העיקרי בהתאם להיתר בניה אחרון מספר 2022, שהשטח המאושר בהיתר

הזה לקומת קרקע ולקומה עליונה הוא 169.88 מ"ר שטח עיקרי.
 מה שמוצע כרגע בחישוב שטחים על ידי האדריכל זה 169.39 מ"ר.
 היתה קיימת קומה שלישית שכבר נהרסה לפני שהכונס נכנס לתמונה, היו גם משפטים בדרך,
 הוועדה הגישה כתב אישום נגד סלם על חריגות הבניה.
 הוא הרס את כל מה שיכול להרוס, אבל התברר שבתוך המבנה היו עוד תוספות שעבורן הוגשה
 בקשה להיתר בניה. הוא לא הצליח להגיע להיתר. היום הכונס מבקש היתר עבור ביצוע אותן
 ההריסות בלבד.

עופר בוזי – יו"ר:

מר סלם שלמה משתף פעולה עם הכונס?

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון. אין לו התנגדות לכולם. הוא עושה כל מה שאומרים לו.

עופר בוזי – יו"ר:

אם כן, על מה ההתנגדות?

אדר' מריאנה אשכנזי:

מהות הבקשה היא תוכנית הריסות בלבד. אומנם נשאר רשום בתוכנית בקומת קרקע יחידה א',
 בקומה עליונה יחידה ב' ולכן המתנגד בא להגיד שדרך הבקשה הזו להריסה סלם יקבל אישור לשתי
 יחידות. כמובן שזה לא נכון. התכנית תתוקן ומדובר על יחידה אחת בלבד והתכנית הינה להריסות
 בלבד ויצויין בתכנית שהיא ליחידה אחת בלבד.

עופר בוזי – יו"ר:

אז התוכנית היא תוכנית הריסות בלבד גם במהות וגם בשם, נכון?

אדר' מריאנה אשכנזי:

הריסות בלבד. אין שום צבע אדום שמלמד על בניה.

(הצדדים מצטרפים לשיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

(מסביר לגבי ההליך)

משתתפים: המתנגדים – אליהו לוי ושרי לוי (מיופת כוח של אמה), והמבקש מר סלם שלמה.

המתנגד – אליהו לוי:

מדובר בתיק שיש לו תיק הוצל"פ לאדון סלם על בניה בלתי חוקית שהוא בנה. מומחה של בית
 משפט קבע מספר דברים שהוא צריך לבצע ואחד מהם זה להוציא היתר הריסה, אולם הוא הגיש
 כאן חלקים מינוריים. אם דוגמא אתה אמור לעשות 300 מטר הריסה, הוא מגיש 70 מטר הריסה, זה
 לא הגיוני.

עופר בוזי – יו"ר:

אם אני אגיד לך שהוא כן חוזר למימדים והגבולות של המטרוז' המקורי, האם זה מספק אותך?

אליהו לוי:

הבעיה שהוא צריך להראות את כל השטחים להריסה וזה נגזר מכתב האישום. מי שקבע להגיש בקשה להריסה זה מומחה מטעם ביהמ"ש. יש כונס נכסים שאומר שעד שהוא לא יגיש בקשה להריסה, שמראה את כל העבודות להריסה, אני לא נותן היתר לביצוע.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל אם זה תואם, אין לך בעיה?

אליהו לוי:

נכון, אבל זה לא תואם.
(מקריא את ההתנגדות שהגיש בכתב). המסמך מצורף לפרוטוקול כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד **ממנו.**

אסופת מסמכים שהוגשו על ידי מר אליהו לוי מצ"ב לפרוטוקול.

סלם שלמה:

אני לא באתי לבנות ובקשר לשתי יחידות דיור חתמתי לו שלא תהיינה שתי יחידות דיור. אני לאי ודע למה הוא מטרפד. הכל הרוס, הביאו מודד לבדוק, הביאו אדם מההוצאה לפעול עם ספריי הוא סימן לי מה להוריד, הורדתי את הכל, עשיתי עוד ארבע תוכניות ושילמתי למהנדס וזו התוכנית האחרונה. הבאתי מפה טופוגרפית. הוא כל הזמן הולך להוצאה לפועל ומחפשים דברים מתחת לאדמה. לא רוצה לבנות יחידות דיור, לא רוצה שיהיה לי סנטיס אחד יותר. הכנסתי אותו הביתה, פירקתי את הכל זה לא נראה כמו בית.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה לכם.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר שמיעת שני הצדדים, ההתנגדות של משפחת לוי אינה נוגעת באופן ישיר לגוף הבקשה, להזכירכם מדובר בה על הריסות בלבד ולא על בניה מכל מסוג שהיא. מה גם, שבהתאם למידע שמצוי בידינו, ההריסות מביאות למעשה את המטרים הבנויים בבית למצב שתואם את ההיתר המקורי שניתן. במקרה הזה אני לא רואה מקום לקבל את ההתנגדות ולכן, אני ממליץ לדחות את ההתנגדות.
למען הסר ספק, לאור חלק מדבריו של המתנגד, אין בהחלטה זו כל אישור או קידום של בניית שתי יחידות דיור בחלקה המדוברת. כמו כן, הצהרתו של המבקש נרשמה בפרוטוקול ומדברת בעד עצמה.

הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה להיתר בתנאים שתקבע המהנדסת.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה להיתר להריסה בלבד. אין בהחלטה זו כל אישור או קידום של בניית שתי יחידות דיור במגרש המדובר, ובתנאי מהנדסת הועדה.

3. אזור- נושאים:

(1) בקשה 2012050 של רוזנשטיין יעקוב ברח' חצב 8, גו"ח 6010/131.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוספת למבנה קיים באזור התעשייה. הבקשה כוללת הקלה למדרגות חירום חיצוניות מברזל, בתנאים של מכבי האש. פורסמה הקלה, תאריך אחרון ב-18.7.12, נשלחו הודעות, לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת את הוראות התוכנית שחלה במקום, מאא/1/23 הן מבחינת השטחים והן מבחינת הגובה. המלצתי היא לאשר את הבקשה, כולל ההקלה, בתנאי ביצוע הריסת הסככות, טרם הנפקת היתר הבניה, מפני שרוב הסככות הן לא חוקיות וגורמות הרבה צרות למכבי האש ויש לי אזהרה ממכבי האש על מצב מסוכן.

עופר בוזי – יו"ר:

מקבלים את המלצת מהנדסת העיר.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת את הבקשה, כולל ההקלה למדרגות חירום חיצוניות מברזל ובתנאי הריסת הסככות בטרם הנפקת היתר הבניה ובתנאי מהנדסת הועדה.

(2) בקשה 2012052 של פרל מרדכי ברח' משה שרת 42, גו"ח 6001/112.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה לשימוש חורג במבנה קיים בקומת הקרקע ממגורים לגן ילדים לתקופה של חמש שנים ובנית גדר שגובלת עם השכן. בניית הגדר היתה מאושרת בהיתר משנת 2005, אך הגדר לא נבנתה והיום בגלל הגן הכרחי לבנות אותה. זה בתיאום עם השכן. נעשה פרסום ב-15.8.12, לא התקבלו התנגדויות. ממליצה לאשר. בכפוף לתנאים שאני פירטתי אותם בסדר היום.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע של המבנה לתקופה של 5 שנים ובתנאי מהנדסת הועדה.

(3) בקשה 2012055 של בר עוז ברח' הרצל 3, גוי"ח 6004/49 .

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על שימוש חורג במבנה שבמקור קיבל היתר בניה לבנק. גם המקרקעין הוא בבעלות של בנק לאומי. השימושים המותרים לפי תב"ע: בנק, מסחר ומשרדים. לפני כמה שנים הבנק ביקש להפריד כ- 100 מ"ר לשימוש אחר בקומת הקרקע וה-100 מ"ר האלה קיבלו בזמנו שימוש חורג לחמש שנים למסחר. נכון להיום השטח הזה נמכר לסוכנות הביטוח, הם עברו את חמש השנים הראשונות ומבקשים לחדש את השימוש חורג מבנק למשרדים. אני רוצה לציין, הבקשה היא לשימוש חורג לצמיתות. עו"ד מושקט טוען שאי אפשר יותר מחמש שנים, למרות שהשימוש חורג הוא כלפי ההיתר ולא לתב"ע. בתב"ע מתארים שימוש למשרדים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג מבנק למשרדים למקצוע חופשי בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.

(4) בקשה 2012059 של צ.ח.ר.צ. בוקין ברח' הצבר 5, גוי"ח 6010/144 .

אדר' מריאנה אשכנזי:

במבנה קיים באזור תעשייה, מבקשים בקומת הקרקע, בשטח של 421 מ"ר שימוש חורג לחמש שנים מתעשייה ומלאכה למשרדים. מדובר על משרדים של בנק הפועלים. הועדה לפני כמה חודשים אישרה שימוש חורג למשרדים של אותו בנק בקומה האחרונה של המבנה. אז עכשיו הם השכירו עוד קומה. נעשה פרסום לפי החוק, נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות ולכן ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לחמש שנים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד:

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את שימוש החורג מתעשייה קלה ומלאכה למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים ובתנאי מהנדסת הועדה.

(5) בקשה 2012060 של אלייב יפה ברח' השלום 194, גוי"ח 6840/53.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מבקשים אישור בדיעבד להקמת מדרגות חיצוניות והוספת סככה לחניה. הבקשה נולדה בעקבות הגשת כתב אישום לבית משפט. התוכנית כפי שהוגשה לא מתאימה למצב קיים בשטח, היות והמדרגות החיצוניות הובילו אותנו לפיצול המבנה. שלחנו הודעות לשכנים, קיבלנו התנגדויות רבות. הצדדים לא הוזמנו לישיבה לפי המלצה שקיבלתי מהיועמ"ש, היות וההמלצה שלי היא לא לאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

קיימת החלטה של ועדת משנה אזור בשנת 2009, שלא ניתן לאשר מדרגות חיצוניות יותר, שבכל המקרים הגענו לפיצול של המבנה, של הקוטג', למספר יחידות דיור, כמו גם במקרה זה. מצד שני, התוכנית, כפי שאמרתי, לא מתאימה למצב קיים בשטח, לא מבחינת שטח קומת הגג, לא מבחינת מספר היחידות דיור שנמצאות בפנים, כתוצאה מהתוספת של המדרגות החיצוניות ויש גם פתיחת דלת לא רק בקומת הגג, גם בקומה א' והפיצול הוא לא מצוין ולא מבוקש בתוך הבקשה. כל זה בניגוד לצפיפות המותרת בתב"ע.

עופר בוזי – יו"ר:

לגבי כתב האישום שמוגש שם, זה עדיין מתנהל בבית המשפט!

אדר' מריאנה אשכנזי:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

אני רוצה לומר משהו עקרוני, שדי מובן לכולם פה. כל עוד יש איזשהו מבנה שעליו מיתנהלים הליכים בבית משפט, עדיף להימנע מלהביא אותו לדיון.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש פה נקודה, שאני רוצה המלצה. בעקבות כתב האישום הבן אדם בא להגיש בקשה להיתר. אנו לא יכולים לא לקבל את הבקשה. חובתנו לקבל אותה. לכן, אני לא יכולה לבד לענות שלא ניתן לטפל בה. אם אני כן יכולה, אז בהמלצת היועמ"ש.

עופר בוזי – יו"ר:

אז אני מפנה את זה ליועצים המשפטיים. אנחנו באופן עקרוני נמנע מלקבל החלטות, כי כל עוד זה הגיע לערכאות של בתי משפט, ניתן לזה להתנהל שם.

הבקשה נדחית מהשיקולים שהוזכרו על ידי המהנדסת. מי בעד הדחיה?
בעד: פה אחד.

עו"ד נחום:

אי אפשר שבמצב כזה תהיה החלטה, שאי אפשר לדון בזה, כיוון שזה מתנהל בבית המשפט?

עו"ד קרונפלד:

אתה לא יכול לקבל החלטה גורפת, זה בהתאם לנסיבות.

עופר בוזי – יו"ר:

אני אמרתי אמירה כללית, אבל בהחלט כל מקרה לגופו.

החלטה:

- ללא כל קשר עם ההתנגדויות שהוגשו, הועדה לא מאשרת את הבקשה מהנימוקים הבאים:
1. בהתאם להחלטת ועדת משנה אזור בישיבתה מדצמבר 09 לא ניתן לאשר מדרגות חיצוניות, כניסה נפרדת לקומת הגג.
 2. תכנית הבקשה אינה מתאימה למצב בשטח הן מבחינת תוספת שטח בקומת הגג והן מבחינת מס' יחיד הקיימות בתוך המבנה, בניגוד להוראות התב"ע, בעקבות הוספת מדרגות חיצוניות ופתיחת דלת בקיר החיצוני של קומה א' דבר שאינו מצויין בבקשה.

(6) בקשה 2012065 של אפרידר בע"מ ברח' השיקמה 2, גוי"ח 6010/197.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הורדתי את הבקשה מסדר היום, כיוון שלפני שדנים בבקשה עצמה צריכים לקיים ועדה מלאה והבנתי שהועדה הזאת תתכנס בחודש נובמבר באותו תאריך של ועדת משנה, כדי לדון קודם בהסתיוגויות של גב' יעל מידן ברק כחברה במליאה על החלטת הועדה מחודש אפריל בדבר תכנית הבינוי של מגרש 12.

במקום אני רוצה להכניס בקשה 2012069, גוש 6003, חלקה 138, רח' הרצל 14 אזור, בשם שרית גיוסטו.

מדובר על הקמת מבנה למגורים על מגרש של 720 מ"ר. הבקשה כוללת שתי הקלות, להעברת שטחים מותרים עיקריים מקומה עליונה חלק לקומת הקרקע וחלק לקומת המרתף, בנוסף ל-50 מ"ר המותרים כשטחי שירות.

הבקשה פורסמה ב-10.10.12, תאריך אחרון, המועד היה אתמול, נשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות. המלצתי זה לאשר, כולל ההקלות בכפוף להערות שלי לבקשה. הכל עומד בהוראות התב"ע.

יוסי בן בסט:

כמה יחידות יש היום?

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש שם בית ישן, שהיחידה מיועדת להריסה ורוצים להקים בית מחדש.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה כולל ההקלות ובתנאי מהנדסת הועדה.

(7) בקשה 2012066 של עזרן יעקוב ברח' כצלסון, גוי"ח 6024/256 .

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוספת זכויות בניה למבנה קיים. למקום ישנה תוכנית מאושרת על ידי הועדה ועל שטח המגרש של 354 מ"ר מבקשים כרגע להוסיף מקסימום זכויות, כולל הקלה להעברת חלק השטחים העיקריים המותרים מקומה עליונה לקומת הקרקע. נעשה פרסום אחרון ב-12.9.12, נשלחו הודעות לשכנים, לא התקבלו התנגדויות.

אני רוצה לציין לגבי ההתנגדויות. קיבלנו מספר פניות אפילו בכתב של שכנים גובלים, שהם לא מתנגדים לבקשה הזו, אך יש שמועות ברחוב, שיש כוונה לשימוש במיבנה לבית כנסת או כולל, או משהו

כזה. על המכתבים האלו גם היועמ"ש עבר. הם באמת לא מתנגדים לגוף הבקשה ולכן, על שימוש עתידי אם יש כוונה כזו אנו לא יכולים לדעת ולשפוט, נחכה ונראה. לכן, בנוסף להמלצה שלי בתנאים המפורטים, אנחנו רוצים להוסיף גם כתב שיפוי לטובת הועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

השאלה אם על בסיס שמועות ניתן לבקש כתב שיפוי.

עו"ד מושקט:

אני מתייחס לשמועות האלה כאל תלונות ומעביר אותם לפיקוח. אם יתברר שהדברים לא נכונים, ניתן לתבוע על לשון הרע.

עופר בוזי – יו"ר:

לכמה זמן כתב השיפוי?

עו"ד מושקט:

לדעתי לשלוש שנים.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מאשרים את הבקשה, מאחר ועל פי דברי המהנדסת והיועמ"ש התקבלו תלונות מדיירים, החוששים שהמבנה שאמור לשמש כמגורים עלול להפוך ולשמש כבית כנסת. על פי המלצתו של היועמ"ש, עו"ד מושקט, אנו נבקש ממבקש הבקשה כתב שיפוי למשך שלוש שנים, על מנת להבטיח את זכויותיהם של הדיירים השכנים.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את הבקשה כולל ההקלה להעברת חלק מהשטחים העיקריים המותרים מקומה עליונה לקומת הקרקע, בכפוף להמצאת כתב שיפוי לטובת הועדה לשלוש שנים ובתנאי מהנדסת הועדה.

(8) בקשה 2012067 של פורטל גדי ברח' המצודה 18, גוי"ח 6010/138 .

אדר' מריאנה אשכנזי:

מבקשים שימוש חורג בקומת הקרקע ובקומה עליונה ממשרדים ותעשייה עתירת ידע לאחסנה בשטח כולל של 435 מ"ר לתקופה של חמש שנים.
אני רוצה לציין, שמדובר על חצי מהבניין. בקשה כזו אושרה לפני מספר שנים לחצי הראשון של המבנה ועכשיו מדברים על החצי השני של הבניין.
נעשה פרסום אחרון ביום 1.8.12, נשלחו הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות. לכן, ניתן להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים.

רמי בן סעדון:

ההיתר על החצי הראשון עדיין בתוקף?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן, הוא עדיין בתוקף.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה בתנאי המהנדסת?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת את שימוש החורג ממשרדים ותעשייה עתירת ידע לאחסנה בקומת קרקע ועליונה לתקופה של חמש שנים ובתנאי מהנדסת הועדה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש לאזור שתי בקשות בשונות.
בקשה אחת ראשונה – עו"ד מושקט יסביר לכם, זה בקשה לקבלת החלטה.

עו"ד מושקט:

הועדה הגישה תביעה באמצעותי נגד רודברט ובירנבוים בקשר להסכם שקיבל אישור בימ"ש, שבו אנחנו מבקשים לבטלו. אנחנו מבקשים שהועדה תסמיך את מהנדסת המועצה ואת מר אריה פכטר לפעול כנציגיה בכל הקשור והנובע מהגשת התביעה וכן מסירת עדויות בה. כלומר, שלא חברי ועדה אחרים יכנסו וישמשו כעדים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נושא אחרון בשונות – אישור תשריט לצרכי רישום לאיחוד וחלוקה בגוש 6010 חלקות 153, 154

ברח' השקמה 3 / רח' הצבר 4 באזור.
האיחוד והחלוקה תואמים את התב"ע החלה במקום מאא/1/23 לכן, אני ממליצה לאשר את התשריט.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור התשריט?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר.

4. אור יהודה - שונות:

- (1) תוכנית מאא/ 540 : בוצע פורסום לפי סעיף 77+78 ב- 29/8/2010. תוקף ההחלטה : שנתיים . התוכנית מובאת לדיון כדי להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום בשנתיים נוספות באותם התנאים.
- (2) תוכנית מאא/ 550 : בוצע פורסום לפי סעיף 77+78 ב- 29/8/2010. תוקף ההחלטה : שנתיים . התוכנית מובאת לדיון כדי להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום בשנתיים נוספות באותם התנאים.
- (3) תוכנית מאא/ 541 : בוצע פורסום לפי סעיף 77+78 ב- 29/8/2010. תוקף ההחלטה : לשנה . התוכנית מובאת לדיון כדי להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום בשנתיים נוספות באותם התנאים.
- (4) תיקון לפרוטוקול ישיבה מתאריך 24.10.2011 לגבי תכנית קולנוע גולן מאא/536. יש לציין שמספר התכנית הוא מאא/1/536 , וזאת כדי לבדל אותה מתכנית קודמת שהוגשה לאותו שטח שמספרה היה מאא/536 ואשר איננה מקודמת יותר.

עופר בוזי - יו"ר:

מי בעד אישור הבקשות?
בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר.

הישיבה ננעלת בשעה 19:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/540	המלצה לועדה המחוזית לפרסם	התחדשות אזור התעשייה הדרומי	17
2	מאא/550	המלצה לועדה המחוזית לפרסם	התחדשות אזור תעשייה צפוני - או	19
3	מאא/541	המלצה לועדה המחוזית לפרסם	התחדשות עירונית - מתחם רחוב	21
4	מאא/536		מגדל גולן באור יהודה	23

תכנית מתאר מחוזית: מאא/540

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

שם: התחדשות אזור התעשייה הדרומי - אור יהודה

נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 132,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס לתכנית

שינוי ל- מאא/100

שינוי ל- מאא/7

שינוי ל- מאא/מק/1018

בכפיפות תמא/2/4

בכפיפות תממ/5

בעלי ענין:

יזם: עיריית אור יהודה

מתכנן: צדיק אליקים

בעל הקרקע: רשות הפיתוח

אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6481

, 94 ,80-90

גוש: 6508

, 80-86

גוש: 7216

, 160-163 ,6-62

מטרת הדיון

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 באותם התנאים.

החלטות

בוצע פרסום לפי סעיף 77+78 ב- 29/8/2010 לתכנית מאא/540. תוקף ההחלטה: שנתיים.
מאחר והכנת התכנית מתארכת הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום
בשנתיים נוספות באותם התנאים כמפורט להלן:

אזור תעסוקה דרומי

הוועדה המקומית אור יהודה-אזור מודיעה על כוונתה להכין תכנית מפורטת
שמספרה: מאא/540 – אזור התעסוקה הדרומי באור יהודה, תכנית בסמכות הוועדה המחוזית,
ומבקשת מהוועדה המחוזית לקבל החלטה על כך, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון
והבנייה התשכ"ה – 1965.

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם: אזור התעשייה הדרומי באור יהודה,
מצפון לכביש 412 וממזרח לרח' יהדות קנדה.

גושים וחלקות: גוש 7216 חלקות 6-62, 160-163, חלקי חלקות 63-65.

גוש 6481 חלקות 80-90, 94 גוש 6508 חלקות 80-86, חלקי חלקה 130.

מטרת התכנית: יצירת תהליך התחדשות אזור התעשייה הדרומי באור יהודה,

בכדי לאפשר מימוש מלוא פוטנציאל התכנון והפיתוח של האזור, וזאת באמצעות הסדרת שימושים, הוראות בניה, זכויות בניה, הסדרי תנועה וחניה וטיפול במרחב הציבורי.

השינויים המוצעים:

- א. הרחבת השימושים בתחום התכנית לתעסוקה, השכלה, מסחר, אכסניות, בילוי ופנאי.
- ב. הגדלת זכויות בנייה.
- ג. קביעת הוראת בינוי: קווי בניין, תכסית, גובה וכיוב'.
- ד. הגדרת זיקות הנאה לציבור.
- ה. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

כמו כן ממליצה הועדה לקבוע תנאים, לפי סעיף 78 לחוק: א. קוי בנין קדמיים יהיו 5 מ' לפי התכניות התקפות. לא תותרנה הקלות ולא תאושרנה תכניות מפורטות המשנות קוי בנין קדמיים. ב. הועדה המקומית רשאית שלא לתת היתרי בנייה, ולא לאשר תכניות מפורטות נקודתיות בשטח התכנית, אשר אינם תואמים ו/או סותרים את עיקרי התכנית המוצעת ואת הוראותיה.

ג. תוקף התנאים: 2 שנים או עד הפקדת התכנית לפי המוקדם מבין שניהם.

תכנית מתאר מחוזית: מאא/550

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

שם: התחדשות אזור תעשייה צפוני - אור יהודה

נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 94,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	3/55/13
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/520
שינוי ל-	מאא/521
שינוי ל-	מאא/מק/1/1070
שינוי ל-	מאא/מק/1007
שינוי ל-	מאא/מק/1018
שינוי ל-	מאא/מק/1033
שינוי ל-	מאא/מק/1046
שינוי ל-	מאא/מק/1057
שינוי ל-	מאא/מק/1069
שינוי ל-	תמא/2/4
שינוי ל-	תמא/38

בעלי ענין:

יזם: עיריית אור יהודה
מתכנן: רותי שפירא-אורית אורנת
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6226

, 32-86

מטרת הדין

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 באותם התנאים.

החלטות

מאא/550 בוצע פורסום לפי סעיף 77+78 ב- 29/8/2010 לתכנית מאא/550. תוקף ההחלטה: שנתיים. מאחר והכנת התכנית מתארכת הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום בשנתיים נוספות באותם התנאים כמפורט להלן:

אזור תעסוקה צפוני

הוועדה המקומית אור יהודה-אזור מודיעה על כוונתה להכין תכנית מפורטת שמספרה: מאא/550 – אזור התעסוקה הצפוני באור יהודה, תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ומבקשת מהוועדה המחוזית לקבל החלטה על כך, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם: אזור התעשייה הצפוני באור יהודה, מזרח לכביש 461. גוש 6226, חלקות: 81-32, 83, 84, 86.

מטרת התכנית: הסדרה והחייאה של אזור התעשייה הצפוני באור יהודה והפיכתו למרכז עירוני

לשימושים מעורבים: תעסוקה, מסחר, השכלה, בילוי ומגורים.
התכנית יוצרת מסגרת ותנאים לטיפול ולפיתוח המרחב הציבורי, באופן שיהיה מוטה הולכי רגל.

השינויים המוצעים:

א. הרחבת השימושים בתחום התכנית לתעסוקה, מגורים, השכלה, מסחר, בילוי ופנאי.
ב. הגבלת שימושים שאינם תואמים את תקני איכות הסביבה ואת האופי המתחדש המוצע של האזור.

ג. הגדלת זכויות בנייה ע"פ מדרג גודל מגרשים.

ד. הגדרת זיקות הנאה לציבור.

ה. קביעת הוראת בינוי: קווי בניין, תכסית, גובה וכיוב'.

ו. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

כמו כן ממליצה הוועדה לקבוע תנאים, לפי סעיף 78 לחוק: א. שמירה על קוי בנין לפי התכניות התקפות.

ב. הוועדה המקומית רשאית שלא לתת היתרי בנייה, ולא לאשר תכניות מפורטות נקודתיות בשטח התכנית, אשר אינם תואמים ו/או סותרים את עיקרי התכנית המוצעת ואת הוראותיה.

ג. תוקף התנאים: 2 שנים או עד הפקדת התכנית לפי המוקדם מבין שניהם.

תכנית מתאר מקומית: מאא/541

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

שם: התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה

נושא: המלצה לוועדה המחוזית לפרסם לפי סעיפים 77/78

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 58,367.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי ענין:

יזם: אורי דורי - חברה להנדסה

מתכנן: ישראל רוזין

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עיריית אור יהודה

רחוב העצמאות, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6485

, 147

גוש: 7215

54

גוש: 7216

106

גוש: 7217

23-24, 27-34, 40, 54, 58-59, 171-169, 53

גוש: 7218

, 2-5

גוש: 7239

42, 50, 54, 57, 44, 55

גוש: 7240

72-71, 79, 86, 89, 99, 101-100, 90, 95

מטרת הדין

המלצה לוועדה המחוזית להאריך את תוקף הפרסום על פי סעיף 77/78 באותם התנאים.

החלטות

תוכנית מאא/ 541 : בוצע פרסום לפי סעיף 78+77 ב- 29/8/2010. תוקף ההחלטה : לשנה .

ב- 14.6.2011 החליטה הועדה המקומית להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה.

תוקף ההחלטה פג ולכן הנושא הובא מחדש.

הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם מחדש הודעה בדבר הכנת תכנית מתאר מקומית

ברמה מפורטת ולהתנות תנאים לפי סעיף 78 לפיהם לא תותר הוצאת היתרי בניה במגרשים

המיועדים למגורים על

פי התכניות התקפות ובחלקה 169 שייעודה מסחרי, הנמצאים בתחום הקו הכחול.

תוקף התנאים: 24 חודשים מיום הפרסום.

דרישות

השלמת מסמכי תכנית כולל נספחי תנועה וחניה, תשתיות וכל נספח נוסף הדרוש להבהרת התכנית ומימושה.
החתמת 67% מבעלי הזכויות במתחם.
השלמת מנגנון שלביות, התניות למימוש, נספח כלכלי / שמאי לתכנית פרוט הקצאות לצרכי ציבור
בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.
בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.
קבלת חוות דעת שמאי הועדה.
קבלת כתב שיפוי לועדה המקומית מיזם התכנית

תכנית מתאר מחוזית: מאא/536

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

שם: מגדל גולן באור יהודה

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

שטח התוכנית: 2,500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

<u>לתכנית</u>	<u>יחס</u>
---------------	------------

3/55/1	שינוי ל-
--------	----------

מאא/100	שינוי ל-
---------	----------

תגפ/529	שינוי ל-
---------	----------

בעלי ענין:

יזם: אוריאל אחזקות בע"מ

מתכנן: נד סגלה

רחוב יחזקאל קזז 16, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6229

84

מטרת הדיון

תיקון טכני למספר התכנית. מספר התכנית יהיה מאא/536/1.

ה ח ל ט ו ת

תיקון טכני למספר התכנית. מספר התכנית יהיה מאא/536/1.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
25	הראשונים 93 אור יהוד	דרויש אבי		13	6228	303093	20120007	1
30	ניצן אור יהודה	שפיר מגורים ובני		55	7408	277000	20120066	2
38	היוזמים 14 אור יהודה	ג'וסטו יצחק	85	80	6508	219014	20090099	4

מספר בקשה : 20120007 תיק בנין : 303093

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20120007 בתאריך : 25/10/2012

מבקש :

▪ דרויש אבי

הרצל 64 אור יהודה

עורך :

▪ דן אלדן

עין חנוך 5 גני תקווה

סוג בקשה : בקשה להיתר

הגשה 13/02/2012

שכונה : הראשונים

כתובת הבנין : הראשונים 93 אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 6228 חלקה : 13 יעוד : לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

- הריסת בית מגורים קיים והריסת מחסן.

- הקמת בית מגורים חדש דו קומתי עם ק' מרתף+ מחסן בפינת המגרש, מכוח תכניות מאא/9/א ומאא/518.

סה"כ שטח היחידה הקיימת:

ש.עיקרי: 84.30 מ"ר.

סה"כ תוספת שטח בבקשה:

ש.עיקרי: 115.70 מ"ר, שטח שרות: 124.04 מ"ר.

שטחים מרוצפים פתוחים: 14.00 מ"ר

סה"כ שטח מבוקש בבקשה:

ש.עיקרי: 200.00 מ"ר, שטח שרות: 124.04 מ"ר.

גזוזטרא: 14.00 מ"ר.

הערות:

- רשות הרישוי דנה בבקשה ב- 4.4.12 והחליטה:

"הוועדה אינה יכולה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא התקבלה תגובת השכן, בעל הבניין הגובל בחלקת המבקשים.

2. אין הבקשה כוללת תאור אלמנטרי של הבניין השכן. לא ידוע לה אם קיר הגמלון של

הבניין השכן הוא קיר משותף או קיים שם תפר.

הוועדה תשוב ותדון בבקשה כאשר יובאו בפניה:

א. חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה לעניין עמידות הבניין השכן, לאחר הריסת היחידה הגובלת.

ב. בקשה מתוקנת כמפורט בסעיף 2. לעיל, לרבות: פרוט העבודות שיש לבצע לגימור קיר הגמלון

של הבניין השכן, וחיזוקו לפי הצורך.

ג. חתימת בעל הבית השכן או כל התייחסות אחרת מצידו.

- נשלחה הודעה מטעם הוועדה לשכנים הגובלים.
- התקבלה ב- 8.7.12 התנגדות עו"ד נ. זוכמן ממשרד ב. קרייתי עורכי דין, בשם משפ' תשובה מרח' הראשונים 95: לבקשת עורך הדין, לא הובאה הבקשה לדיון בישיבת ה- 26.7.12, בגלל בקשת ב"כ המתנגדים לדחיית הדיון מסיבות שפורטו.
- הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:20. עורך הבקשה התבקש להציג בדיון את ההשלמות הדרושות בנושאי קונסטרוקציה.

מתנגדים

- ♦ גוליה תשובה
- ♦ עו"ד בנימין קרייתי
- ♦ רחמים תשובה

מהלך הדיון**אדר' ראובן עילם:**

מדובר בבקשה להריסת בית המהווה חצי מבית דו משפחתי בשכונת ראשונים ובניית בית חדש דו קומתי עם מרתף במקום הבית הקודם. הבית המקורי שיהרס בבקשה זו הוא כנראה קיר משותף עם דירת השכנים. עלה חשש שמדובר בקיר משותף, שמשמש את שתי היחידות הגובלות. הבקשה הזו היתה אמורה להדון בישיבה של יולי. הגיעה התנגדות של בעלי הבית הגובל באותה חלקה, מתוך חשש קונסטרוקטיבי שיגרם להם נזק. המהנדסת ביקשה הבהרות ולא הסתפקה בהבהרות שהתקבלו. שני הצדדים הוזמנו לכאן, בייחוד המבקשים, שאמורים לספק הבהרות קונסטרוקטיביות.

(הצדדים מצטרפים לישיבה: עו"ד נועם זוכמן מטעם המתנגד, מר תשובה רחמים – המתנגד, מר עופר גבריאלי – המהנדס מטרם דרויש, מר אלדן דני – המתכנן).

עופר בוזי – יו"ר:

(מסביר לגבי ההליך)

עו"ד זוכמן:

העלינו על כתב התנגדות לא ארוכה. אני חוזר על האמור בה, על מנת לא להרחיב במילים. הדבר הנוסף שהייתי רוצה להפנות אליו את הוועדה, זה לסעיף 10.1 של תוכנית מפורטת מספר מאא/518 (9 ב'), שמתייחסת להוראות הבינוי ודורש שתינתן תוכנית בניין ועיצוב אדריכלי. אני מניח שלו תוגש תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שכזו אזי, לפחות מהבחינה התכנונית שבסמכות הוועדה, ינתן מענה לחששות שלנו, כפי שהועלו בהתנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

אם אני מבין נכון, החששות בהתנגדות הן קונסטרוקטיביות לגבי המבנה?

עו"ד זוכמן:

בעיקר כן. מדובר בבית דו משפחתי שבנוי כיום על "קו אפס", אשר נבנה בהיתר משנת 1959. היום בעצם המבקשים רוצים היתר להרוס את חלקם, קרי חצי מהבית הדו משפחתי, ומבקשים לעבור מקו בניין שהיה קו בניין אפס לקו בניין 3. יש בכך כדי לסכן באופן ברור את הבית של

המתנגדים. עינינו לא צרה במבקשים, אך אנו דואגים לחלק שלנו. כשמבקשים לבנות מרתף בקו בניין של 3 מטר מהבית הנוכחי, וכשמדובר בבית רעוע שנבנה בשנת 1959, אני סבור שהועדה חייבת לתת דעתה לעניין זה.

מהנ' עופר גבריאלי:

הפתרון במקובל במקרים מסוג אלו, זה ניתוק של הבית בצורה מבוקרת. אם יש אלמנטים קונסטרוקטיביים, נותנים מענה: קודחים כלונסאות דיפון וכך מונעים השפעות של הבניה החדשה על המבנה הקיים.

עו"ד קרונפלד:

מה לגבי הקיר המשותף שהופך להיות קיר חיצוני?

מהנ' עופר גבריאלי:

לכשנהרוס ונראה מה טיבו של הקיר, ניתן את דעתנו לעניין. בכל מקרה, לבית של משפחת דרויש אנחנו בונים קיר חדש.

מר תשובה רחמים:

לשאלת המהנדסת, מדובר בקיר מבלוק 20 ס"מ, שמפריד בין שני הבתים. אין לו חיזוקים מסביב. הבית שלנו כולו פיצוצים. עשינו שיפוץ לא מזמן, כיסינו את זה בגבס. סידרנו את הפיצוצים וכיסינו בגבס.

אלדן דני:

אני רוצה לציין, שקודם כל זה לא הבית הראשון באור יהודה ובסביבה שבו אנחנו הורסים חלק אחד ובונים בית חדש. הדברים נעשים בפיקוח צמוד של המהנדס ועדיין עד היום לא קרה שום דבר, כי הכל נעשה באמת בתיאום ופיקוח. במקרה הזה אנחנו גם מתרחקים 3 מטר, כדי שלא ייווצרו בעיות נוספות. הבית הוא מופרד, עושים את כל מה שאפשר על מנת לא לפגוע בבית הקיים. אלו דברים שנעשו במבנים יותר גדולים.

עופר בוזי – יו"ר:

ההתנגדות מדברת יותר על החשש מההריסה ופחות עיניהם צרה בבניה החדשה, כפי שהם אמרו.

אלדן דני:

הקיר המשותף נשאר במקום, אנחנו לא נוגעים בו.

עו"ד קרונפלד:

השאלה אם הוא ערוך להיות קיר חיצוני.

אדר' מרים ארז:

הבקשה הזאת מגיעה לפה בגלל ההתנגדות, אבל אנחנו ביקשנו לגבי הבקשה הזאת תשובות ופרטים ולא קיבלנו ועובדה שאני לא רגועה, לא רק המתנגדים. אני לא יודעת מה יקרה שם, אני לא יודעת איך הקיר הזה יטופל, אני לא יודעת איך הוא יראה. עובדה שאנחנו לא רגועים ואנחנו לא שלמים עם מה שמוצע כאן ועד היום לא התקבלו תשובות. אני יודעת שזו לא פעם ראשונה שמפרידים בין שתי יחידות, אבל במקרה הזה לא הגענו לשיעור רצון. אנו רוצים לדעת מה קורה עם הקיר, כי זה קיר פנימי שהופך להיות קיר חיצוני, צריך בידוד, חיזוקים וכו' ולא סיפקתם את

התשובות. לדוגמא, חתכים בקני"מ 1: 20.

אליזון דני:

כי לא ביקשו מאיתנו.

עו"ד נועם זוכמן:

בעקבות מה ששמעתי ממבקשי ההיתר, וממה שהבנתי: מדובר בשיטת הסמוך, אנחנו נתחיל לעבוד ותוך כדי נראה מה קורה. אני חושב שלא סתם נכתבו בתוכנית הוראות הבינוי בטרם מתן ההיתר, כי אנחנו לא רוצים שבית יהרס ורק אז נראה מה קורה. יש דרך לעבוד עם דברים מסוימים, זה דבר אחד. דבר שני, הועדה פה דיברה על נושא ההריסה שמסוכן ואבקש לחדד שוב את הנושא של המרתף. כשמבקשים לבנות מרתף בבית כזה במרחק 3 מטרים, כולם מבינים ש-3 מטר לעניין יציבות של מבנה, ללא הקידוחים הנדרשים, ללא הבדיקות הנדרשות, בוודאי שאי אפשר להתחיל לבנות בצורה כזאת של בוא נתקדם ואז נראה מה עושים. יש בדיקות מקדמיות שצריך ואפשרי לעשות ולא עשו אותם.

עופר בוזי – יו"ר:

יש לפעמים התנגדויות קנטרניות, אולם פה לא מדובר בהתנגדות מהסוג הזה, אלא התנגדות שמשקפת את הרוח של חברי הועדה והאנשים המקצועיים בה. אני מציע שהמהנדס והאדריכל יקבלו בצורה מסודרת מהועדה, על ידי מהנדסת הועדה, את רשימת הדרישות המקצועיות, אתם תמלאו אותן אחת לאחת ולאחר מכן, ברגע שזה יניח את דעת הועדה, זה יחזור לשולחן הזה לדיון חוזר. את ההתנגדות אנחנו שמענו, אנחנו גם כמובן, מכיון שזה משהו שקשור לנושא של בטיחות המבנה וגם אפילו הניוד של הקיר הפנימי שהופך להיות חיצוני, אנחנו נתייחס לדברים שלכם ואנחנו נקיים פה דיון, בהנחה שהמתכננים הניחו את דעתה של הועדה. כל עוד זה לא יקרה, אני מודיע שלא נוכל לאשר את הבקשה הזו. כרגע הועדה לא תקבל החלטה, אבל היא תרצה לקבל נתונים נוספים וככל שהם יניחו את דעת חברי הועדה, נוכל להתקדם הלאה.

מר עופר גבריאל:

אני לא מבין. המקרה הזה הוא לא מקרה חריג מעשרות מקרים שעשינו. אם הבחור חושש ואנחנו בהחלט שותפים לחששות שלו, כי אתה מבין שאנחנו באיזשהו אופן מעורבים כמתכננים אם חס וחלילה יקרה משהו. האינטרס שלנו הוא משותף. אם הוא רוצה להביא מהנדס, אני אשתף איתו פעולה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מסכים איתך שלא מדובר במקרה יחיד ונתקלתי בבקשות של הפרדות מן הסוג הזה, אולם קיבלנו את כל הבדיקות והדרישות ואז נתנו אישור. ראשית, תעמדו בדרישות המהנדסת ואז נוכל להתקדם.

עו"ד קרונפלד:

היתה החלטה שהועדה תשוב ותדון לאחר קבלת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה לעניין עמידות הבניין השכן, לאחר הריסת היחידה הגובלת וזה לא הוגש.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר השלמת כל דרישות המהנדסת על ידי המבקשים.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאושר.

ה ח ל ט ו ת

הועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר שתהיה משוכנעת כי ניתן פיתרון נאות לביסוס, לקיר הבית (המשותף לשתי היחידות במצב הקיים), לגג ולכל אותם חלקים אשר דורשים טיפול בעקבות הבקשה להיתר.

הפתרון שיוצע ע"י מבקש הבקשה להיתר יוצג למתנגדים לפני המשך דיון.

התנאים אותם יש להשלים לפני המשך דיון הם:

הועדה מבקשת לקבל דו"ח מפורט מאת מתכנן שלד הבנין המתבסס על בדיקות קרקע לאופן הטיפול ההנדסי הנדרש בקיר המשותף אשר הופך מקיר פנימי לקיר חיצוני בכדי לא לפגוע ביציבות הבית הקיים. יש לפרט את הטיפול המוצע בביסוס הקיים והמוצע, יש לפרט בין השאר את חתך הקיר הקיים,

המ אופן הטיפול בגג המשותף וכד'.

בדו"ח ההנדסי ובהתבסס על בדיקות קרקע, יש לפרט את אופן הטיפול בחפירה הדרושה למרתף הבנין

החדש תוך מיזעור השפעה על הבית הקיים. הדו"ח ייחתם ע"י מתכנן שלד הבנין .

הועדה מבקשת לקבל מפרט איטום למים ובידוד טרמי ואקוסטי הנדרש לחלקי הבנין הנ"ל (קיר משותף,

גג , אחר במידה ויש) ערוך ע"י יועץ שזו מומחיותו. הדו"ח ייחתם ע"י עורך הבקשה.

תיק בנין: 277000

מספר בקשה: 20120066

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

מבקש:

הגשה 30/07/2012

▪ שפיר מגורים ובנין בע"מ
ברקת 2 פתח תקווה

עורך:

▪ רעם הנדסת כבישים
המלאכה 1 אור יהודה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: נווה רבין

כתובת הבנין: ניצן אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7408 חלקה: 55 ; 56 ; 57 ; 58 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שימוש חורג מתכנית, משצ"פ לדרך, לדרך הסדרי תנועה זמנים הנדרשים להקמת פרויקט מגורים, לתקופה של שנה אחת.

הערות:

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 10.8.12).

מודעות באתר (מתאריך: 27.8.12).

הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 10.9.129).

- התקבלה התנגדותן של 43 משפחות מרח' ניצן 17, ע"י חברי הוועד- מרים יחזקאל, ג'ולי

יחזקאל, אורלי לביא ואושרת יחזקאל: הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 17:40.

מתנגדים

♦ אורלי וגבי לביא - ועד הבנין

♦ אושרת יחזקאל - ועד הבנין

♦ ג'ולי יחזקאל - ועד הבנין

♦ מרים יחזקאל- ועד הבנין

מ ה לך ה ד י ו ן**אדר' ראובן עילם:**

לפי תוכנית המתאר של נווה רבין המקורית שנעשתה לשכונה, יש בין המתחם של חברת שפיר ובין בית המגורים הקיצוני שנקרא היום מגרש 17, יש כניסה משותפת גם למתחם של שפיר וגם לחלקה של מגרש 17. חברת שפיר, שהגישה וקיבלה כמה וכמה היתרים במתחם שלה, הגישה לאחרונה בקשה לחפירה ודיפון של צמד רבי הקומות האחרון שלה, אחרי שקיבלה קודם לכן היתר לחמשת המדורגים.

החברה מבקשת עכשיו להסדיר לתקופה זמנית שינויים באותה דרך כניסה משותפת, שתאפשר לשפיר לבצע את החפירות הדרושות מכוח ההיתר הקודם ולהיכנס ולעבוד באתר.

אדר' מרים ארז:

הנגישות בנווה רבין למגרשים מתבססת על זיקת הנאה ולא על דרך גישה. זה לא מצב שהשכונה נבנית על ידי קבלן אחד, אלא כל מגרש מפותח על ידי קבלן אחר, בהתאם לשיווק המגרשים. המגרש של חברת שפיר מגיע עד לקו הזה והם רוצים ליישם את הזכויות שלהם לבניית מרתף. לתקופת הבניה הם צריכים נגישות במקום הזה, בחצי זיקת הנאה שמשותפת לשני מגרשים, שהייעוד שלהם הם מגורים. בנוסף לכך, מאחר והמרתף מגיע עד למקום הזה, הם הגישו בקשה לשימוש חורג משצ"פ לדרך זמנית, כדי שיכלו להגיע ולבנות, לסיים את הבניה. לאחר סיום הבניה זה יחזור להיות שצ"פ.

אדר' ראובן עילם:

העבודות הזמניות האלה פוצלו ביוזמת הועדה לשניים. אותו שימוש חורג, היות וזה שימוש חורג זה מובא לוועדה. שנית, הם הגישו וקיבלו אישור ברשות רישוי.

אדר' מרים ארז:

באותו קטע שאינו מהווה שימוש חורג, רשות הרישוי אישרה את הבקשה כפי שרואים אותה בתשריט. לפי צילומים בשטח ולפי מה שראינו בשטח, החלק השמאלי של אותה זיקת הנאה משמש אותם לחניות כיום.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל זה לא מפריע להם להגיע עם הרכב לחניה, נכון?

אדר' מרים ארז:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

אגב, יש להם שם במרחק של כביש מגרש חניה מאוד גדול, שמיועד לפארק, אבל בשעות הערב וביום שבת הוא לא מלא בכלל.

אדר' ראובן עילם:

בגוף ההתנגדות שהוגשה אחד משני התיאום שמוזכרים פה זה עמדות לכבאיות, שהם כבר העלו בזמנו. הבקשה שהוזכרה קודם ואושרה ברשות רישוי כבר הכילה תיקונים. בעצם, מה שהיום מופיע בהתנגדות להם זה המומנטים שכבר אושרו ברשות רישוי.

יוסי בן בסט:

אני יודע שבסולל בונה הטילו בחיפה שבנינו בתוך שכונת מגורים, מסיבה אקולוגית. אתם יודעים כמה משאיות יעברו פה? אני לא יודע מי המתנגדים, אבל אם הם גרים פה, תארו לכם שהיא תולה כביסה לייבוש, איך היא תחיה כך במשך שנה?

עו"ד קרונפלד:

הדרך בסך הכל נשארת פנויה לצורך זה הדיירים עצמם יגיעו.

יוסי בן בסט:

אז לא הבנתי נכון, כעת הבנתי.

(הצדדים מצטרפים לישיבה)

עופר בוזי – יו"ר:

(מסביר לגבי ההליך)

משתתפים: מטעם שפיר: עו"ד רונן ירדני, עו"ד טורק,

אורלי לביא:

אני אקדים ואומר, שכשאנחנו הגשנו את ההתנגדות, ביום שהגשנו, שפיר יצקה קיר תומך בחלק הפנימי, אז אני לא מבינה למה אנחנו ממשיכים לדון בשימוש חורג, כי כבר לא צריך אותו, הקיר התומך נעשה.

גבי לביא:

הבקשה שלהם היתה לצורך חפירה והם כבר חפרו. אין צורך בשימוש חורג כדי לחפור, כי הם חפרו כבר.

אורלי לביא:

הדבר המאוד מאוד חשוב שלנו, זה שאנחנו בזמנו, כשבנו את הבניין הזה, קיבלנו אישור מכבאות בני ברק שאומר שיש לנו שני רחבות על השביל הזה של 8 מטר על 12, שזה היה התקן בזמנו, אחת בכניסה למעבר ואחד בסופה, שמשרתות את שתי הפינות של הבניין ורחבה שלישית, שנוסעים ממנה בשביל הזה, נכנסים ממנה לחניה אחורית ושם נמצאת עוד רחבה אחת, שאליה אין גישה משום מקום, חוץ אולי מהאוויר. בעצם, אנחנו באים ואומרים אתם סוגרים חצי מהדרך למשך שנה, יום אחרי שסגרתם יש שריפה בבניין, מה קורה? מי נותן את הדעת? יש פה נציג כיבוי אש?

עופר בוזי – יו"ר:

בכל מה שקשור לעניין בטיחות, או שקיבלנו או שנקבל את האישורים הנדרשים. במידה ולא נקבל, אז הבקשה לא תאושר מן הסתם. תכף נשמע מהנציגים של שפיר והמהנדסת, כי בעניין הכיבוי אש אנו התייחסנו עוד לפני הדיון ומי שרואה על הלוח, יש את העמדות של כיבוי אש. בנושאים של בטיחות הועדה מאוד מקפידה על הדברים האלה ולא נפקיר את חיי התושבים בצורה לא אחראית.

גבי לביא:

עד כמה שהבנו ואחרי ששוחחנו עם כיבוי אש, אין סיכוי שהכבאית יכולה להיכנס ולכבות שריפה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו נבדוק את הטענה הזו. האם אתם פונים לדיירים שחוננים שם?

אורלי לביא:

אנחנו פונים אליהם, אולם אנחנו לא צריכים לאכוף את זה, לכן יש את העירייה וזה תפקידה.

עופר בוזי – יו"ר:

אם זו דרך פרטית, אז העירייה לא יכולה לתת שם דוחות.

גבי לביא:

בהתנגדות לשימוש החורג כתוב שהדרך היא שצ"פ.

אורלי לביא:

דבר אחרון, הדרך היום היא דו סיטרית. לא משנה שמחנים, זה כבר לא חוקי, אבל היא דו סיטרית. ביום שיסגרו חצי מהדרך, היא תהפוך לחד סיטרית. מישהו צריך לעשות הסדרי ראייה בשביל לשמור בבטיחות שלנו, כי זה עדיין פוגע בבטיחות שלנו.

גבי לביא:

ברגע שבא רכב מהצד השני לא רואים אותו עם הגדר שיש כיום. זה בלתי אפשרי לנהל אורח חיים נורמאלי שכל הרכבים יוצאים ונכנסים מאותה דרך.

עופר בוזי – יו"ר:

בואו נניח כמה יסודות. אתם מסכימים שהבניין, שהוא שכן שלכם, צריך להיבנות בסופו של דבר, כדי שגם אתם תיפטרו מהרעש והמטרד.

אורלי לביא:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

כן צריך למצוא פתרון במסגרת השטח והדרכים הקיימים, שעד כמה שניתן, אני מדבר בשם הועדה שמייצגת גם אתכם כתושבים, שעד כמה שניתן להניח את דעתכם וגם בכל הקשור בבטיחות, אני מבקש גם את הגמישות שלכם במה שניתן להתגמש בו.

מרים יחזקאל:

שפיר לא עומדת בדרישות, היא לא שופכת מים וכל האבק עולה עלינו, יש לנו אנשים מבוגרים וילדים אסטמטיים. הם גם לא מטאטאים את האבק בסוף היום.

עו"ד רונן ירדני:

אני רוצה להחזיר אותנו לאיפה אנחנו נמצאים, כי אני חושב שיש כאן בלבול גדול ואם היו קוראים את הבקשה היו מבינים שההתנגדות לא רלוונטית ולא זה המקום. יש פה בקשה לשימוש חורג משצ"פ לדרך, שזה אומר שיש פה כיכר תנועה, אנחנו לא מדברים על דרך הגישה הזאת, הבקשה לשימוש חורג נוגעת לשטח הזה, שהוא שצ"פ ויש פה כיכר תנועה שתוחמים אותה מספר עמודים של ברזל, כפי שאתם מכירים בכל מקום, מספר עמודי ברזל נמוכים. לאור הסדרי התנועה שכבר אושרו פה, כל מה שהם טוענים פה אושר כבר ולא נידון היום במסגרת הבקשה לשימוש חורג ואין שום זכות להתנגד לזה. הסדרי התנועה הזמניים האלה אושרו גם של יועצת התנועה והועדה הנכבדה. זה לא העניין פה. העניין פה הוא השימוש החורג. אם הם היו מנסים להבין, הם היו מבינים שזה נועד להטיב איתם. יש את כיכר התנועה ורדיוס התנועה הרגיל בהתאם למצב המאושר הוא רדיוס תנועה גדול יותר, פחות נוח להיכנס לדרך הגישה עבור אותם מתנגדים. אני מדבר על כל בעלי הדירות בבניין המתנגדים. ולכן, מה שאנחנו קיבלנו הנחיה, ויש בה חשיבה ושכל, בעבודה משותפת עם הועדה ורשות הרישוי, ביקשו ואמרו לנו שיהיה נכון יותר להקטין את הרדיוס הזה, מה שאומר להיכנס פנימה בתוך הכיכר, להעביר את אותם עמודי שפה מברזל נמוכים מספר מטרים פנימה לתוך הכיכר למשך ותה שנה, כדי שיהיה נוח יותר להיכנס לפה. לכן, אנחנו מדברים על שימוש חורג שהוא רק מטיב עם הדיירים. אם תסתכלו בהתנגדות

שלהם, אין שום התייחסות לאותו שימוש חורג. ההתנגדות שלהם מדברת על רחבות הכיבוי, שתכף נראה גם עליהם שדבר לא השתנה ביחס לאותן רחבות כיבוי ואנחנו גם קיבלנו דרישה מפורשת מהועדה ורשות הרישוי לשמור בדיוק אחד לאחד עד למילימטר על אותן שתי רחבות כיבוי, שאושרו למתנגדים בהיתר הבניה שלהם. זו דרישה שעברה אלינו ואנחנו הכנסנו אותה לתוך הסדרי התנועה הזמניים. אני שם את זה בצד, כי זה לא הדיון היום. היום הדיון הוא על שימוש חורג ואין פה שום התנגדות על שימוש חורג ולכן הועדה לא יכולה לדון בשום דבר אחר. לכן, אנחנו מבטלים את זמננו היום.

אני יכול גם להסביר בקצרה האם בכלל צריך את ההצדקה והחשיבות של השימוש החורג ויש מבחנים בפסיקה איך בוחנים שימוש חורג. את ההצדקה הסברתי ואני אומר שוב, זה לטובת המתנגדים ולא לטובתנו. יש מספר פרמטרים נוספים כמו היקף השימוש החורג, שפה הוא מינימאלי, אנחנו בסך הכל לוקחים מספר עמודים, מעתיקים אותם פנימה מטר וחצי ועוד שנה נחזיר אותם. כל הסיפורים שלא דואגים להם, הועדה כבר דאגה להם וחייבה אותנו ביועץ תנועה, שאישרה את אותם הסדרים זמניים והשימוש החורג בא מדאגה שלכם, לא שלנו.

עופר בוזי – יו"ר:

צריכות להיות שתיים או שלוש עמדות כיבוי אש?

עו"ד ירדני:

יש את היתר הבניה של הבניין של המתנגדים ובהיתר הבניה הזה, כמה שאני יודע, מדובר על רחבה אחת, אבל לצורך העניין, אנחנו העתקנו שתי רחבות כיבוי אש בדיוק במיקום שלהן ובדיוק בנתונים שלהם.

אני מראה על המפה לעניין הרחבות. אתם רואים את שתי רחבות כיבוי האש לפי הנתונים המדויקים. הרחבות הן גם בשטח של המתנגדים וגם בשטח שלנו ואנחנו לא יכולים לעבור פה. זאת אומרת, את אותה גדר שאנחנו נציב במסגרת העבודות הזמניות, שאגב המתנגדים טענו כנגד אותה גדר, אנחנו רוצים להציב אותה אך מורק כדי למנוע את החיכוך בין תנועות כלי הרכב הפרטיים לבין כלי עבודה שלנו, שזה לגיטימי שהם יעברו בשטח שלנו, אבל אנחנו מגדרים אותו בשתי גדרות, אחד מעקה נמוך יותר ומאחור תבוא איסכורית גבוהה יותר, שהיא חוצצת בין מעבר המשאיות למעבר כלי הרכב. בכלל לא יהיה מגע וכל הטענות של סיכון וחפיפה בין כלי רכב, אין לזה שום בסיס.

עופר בוזי – יו"ר:

מה לגבי בטיחות והסדרי הראיה?

עו"ד ירדני:

יועצת התנועה שלנו תפס את דעתכם, שאין כאן שום בעיה. אגב, הרוחב למעבר כלי רכב הוא 4.75 מטר, כי הרוחב הכללי פה של דרך הגישה בצורתה הסופית, אנחנו מדברים על משהו זמני, יהיה מעל 9.5 מטר. אותם 4.75 מטר, שישמשו אותם, תואמים את המצב הסופי המאושר, יש נספח תנועה שאושר בין היתר גם על ידי יועצת התנועה של הועדה, 4.75 מטר מספיק על פי כל קני מידה מקצועי והמומחית תאמר את זה יותר מבוסס ממני, אבל מספיק למעבר דו סיטרי של שני כלי רכב, לא תהיה פה דרך חד סיטרית כפי שנטען פה, אלא דרך דו סיטרית. ואני מזכיר לכם שאנחנו צריכים גם לבנות ולהתקדם. מעבר לזה, התנאים עצמם, אותם 4.75 מטר הם מעבר למה שדורש החוק והתקנות למעבר דו סיטרי של כלי רכב, בטח ובטח בדרך שהיא דרך פנימית.

גב' כנרת דביר:

אני יועצת תנועה, לא של שפיר, שפיר שכרו אותי לצורך הפרויקט הזה. כשנתבקשתי לבצע את שלבי הביצוע, לקחתי את התוכנית של שפיר, לקחתי את התוכניתה קיימת וניסיתי לעשות את התכנון המיטבי לכולם, שבוודאי שבראש מענייני היה בטיחות הנוסעים. אני רוצה להתמקד, הנושא של ההסטה של הדרך של הרדיוס כאן, זה באמת נועד על מנת שהתמרון בסיבוב הזה יהיה יותר נוח ויותר בטיחותי. אפשר היה להישאר עם הדרך כאן, מכיוון ששפיר לא חופרת פה, היא לא צריכה את זה לצרכי חפירה, אבל זה נעשה כי במשרד שלנו אנחנו חושבים שזה יטיב איתכם. הקטע הזה הוא קטע לא בעייתי, הוא רחב ואין בעיה של ראות בכלל.

הגדר הגבוהה שתכננו בשלב הזה היא בפנים. האדום שאתם רואים על גבי התוכנית זה גדר נמוכה לכלי רכב והיא לא מסתירה שום דבר. הגדר הגבוהה שאנחנו עושים למנוע לכלוך ורעש, היא רחוקה והיא לא יוצרת בעיה של ראות.

לשאלת היו"ר, כשאני אומרת גדר נמוכה, אני מתכוונת ל-80 ס"מ.

המטלה שהוטלה עלי לתכנן דרך שאתם תוכלו להגיע הביתה ושפיר יוכלו לסיים את הבנין. ולכן היה ברור שאת הדרך שלכם אני צריכה להצמיד עד גבול המגרש שלכם ורציתי להשתמש בדרך הקיימת, אולם ראיתי שהוא לא טוב לכם.

עופר בוזי – יו"ר:

מכיוון שאנחנו יודעים שיש אפשרות של המשאיות להיכנס מדרך אחרת, אני מבקש הבהרות משפיר.

גב' כנרת דביר:

מה שמטעה היום את מי שלא יודע ולא מכיר תוכניות, שיש שם ריצוף ועל הריצוף לא מסומן מהו דרך ומהו שצ"פ. מה שנדמה לנו היום, יש ריצוף, עמודים ואחרי חצי מטר יש את המזרקה. היום כבר היום נוסעים בשצ"פ, שהוא לא מסומן כביש. ברגע שבאה חברה ורוצה לעשות הסדרי תנועה זמניים ואנחנו רוצים להכשיר את הנסיעה שכבר נוסעים בה היום, אז זה השימוש החורג.

עו"ד ירדני:

אני אסביר מדוע אנחנו צריכים את ההסטה, למרות שזה לא הדיון. את הכניסה של הדרך הזאת פנימה אנחנו עושים כדי שניתן יהיה להקים את המרתף התת קרקעי בשטח של שפיר. אין שום דרך אחרת לעשות את זה. אנחנו לא יכולים להשאיר את הדרך פה, שזה לא מעניינם, ולהקים את אותו מרתף. הפתרון הזה מבחינה קונסטרוקטיבית הוא הפתרון היחיד והוא הפתרון היקר ביותר, שזה דיפון וחציבה. לכן אנחנו עושים את ההעתקה הזאת ויש את הסדרי הראיה הזמניים, שהם גם לא מן הדיון פה. זה נועד כדי להשתלב גם עבורנו וגם עבורם באותה דרך. כשיש דרך שעוברת בצורה ישירה מלמעלה למטה, אם נכנסים אליה בסיבוב גדול זה לא נוח וזה לא משנה מי נכנס בה. אבל אם מקטינים את הרדיוס, מיישרים את הסיבוב, אז זה נוח ובטיחותי לכולם וכל זה באופן זמני בלבד. אתם התנגדתם, לא הבאתם יועץ תנועה, לא הבאתם כלום. אנחנו הבאנו יועץ תנועה.

גבי לביא:

יש לי שאלה שמאוד מטרידה אותי. הוא דיבר שהם רוצים לקחת את הדרך ששייך לעשות כדי לעשות את המרתף. יש לי שאלה, הוא אומר שהם צריכים לקחת את השטח של 4.75 מטר שלהם כדי לחפור ולעשות שם מרתף ומה שצריך כדי לסיים את הבנין. זאת אומרת שהשטח הוא כולל את ההרחבות של כיבוי האש.

כנרת:

מה שהם עושים, הם עושים כלונסאות, שזה בעצם עמודים. אני מציגה לכם על התוכנית, הם עושים פה את הדיפון וכלונסאות.

עו"ד ירדני:

אנחנו לא משנים דבר בהרחבות כיבוי האש.

ישראל שני – מהנדס קונסטרוציה:

קו המרתף יש לו קו דיפון, הוא רחוק מקו הרחבות הכיבוי. הוא בכלל יותר פנימה לתוך המגרש. אנחנו מקו המרתף רחוקים לתוך מגרש שפיר מהרחבות הכיבוי. בנוסף, אנחנו עוטפים את כל רחבות הכיבוי בעוד קו כלונסאות כדי להשאיר את זה כפי שזה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני יכול להבטיח לתושבים שאנו נתייחס לנושא המטרדים במידת הסביר והאפשר. האם מישהו מחברת שפיר יכול להתייחס לכך?

עו"ד ירדני:

זה אפילו לא עלה בהתנגדות.

יוסי בן בסט:

יש לי שאלה לאנשי שפיר. הועלתה פה שאלה, שגם לי ניתנה בשעתו תשובה, אבל אני מבין שככל הנראה היא לא מספקת. אני מבין שלא צריכות לעבור כאן משאיות, בסימון האפור.

צחי מחברת שפיר:

אם יהיה ניתן להעביר את הכניסה, אנחנו נעביר אותה, אנחנו לא נגדם ולא רוצים לפגוע בהם. אני לא חושב שאפשר, כי יש בעיות מבחינת הקונסטרוקציה והחפירות. אבל הכניסה שקיימת היום, המשאיות לא נכנסות בציר שלהם.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

עו"ד קרונפלד:

אני מציע לדחות את ההתנגדות. לא לתת בשלב זה את השימוש חורג, אלא לאחר שתונח דעתה של מהנדסת הועדה, שמוצו כל האפשרויות למציאת פתרון כניסה למשאיות, שלא יפריעו לתושבות, או שיקטינו את המטרד.

אדר' מרים ארז:

אני מבקשת לקבל תמונת מצב עדכנית לגבי הסדרי התנועה וכניסת ויציאת משאיות לאתר.

אדר' ראובן עילם:

היות שהדרך, כפי שהסברתי קודם, כבר נדונה ברשות רישוי ובעצם הם באו היום לדיון שכל המטרה שלו היתה שימוש חורג בכיכר, ונכנסו ודיברו על אותה דרך.

עופר בוזי – יו"ר:

אני ממליץ לאמץ את דברי היועמ"ש ושל מהנדסת הועדה ולקבוע:
1. לדחות את ההתנגדות.

2. לאשר את השימוש החורג בתנאים הבאים :

- א. הגשת תוכנית המציגה את תמונת המצב הקיים לגישת המשאיות לאתר הבניה.
- ב. לקבל תוכנית של ניהול האתר, הקובעת אמצעים להפחתת מטרדים, שתאושר על ידי מהנדסת הועדה.
- ג. קבלת ערבות בנקאית מחברת שפיר, על מנת להבטיח את החזרת המצב לקדמותו.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה: מאושר.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו ולאשר שימוש חורג מתכנית לשנה אחת רק לאחר מילוי התנאים הבאים:

א. הגשת תוכנית המציגה את תמונת המצב הקיים לגישת המשאיות לאתר הבניה.
קבלת תוכנית של ארגון אתר הבניה הכוללת סימון שער כניסה למשאיות (מצב אמיתי), שער כניסה להולכי רגל. לבקשה חובה לצרף נוהל תפעול אתר הכולל הוראות סביבתיות מחייבות לטיפול באבק/זיהום אויר, טיפול ברעש וכללי בטיחות בניהול האתר.

ב. קבלת ערבות בנקאית בשיעור שייקבע ע"י יועמ"ש הועדה מחברת שפיר, על מנת להבטיח את החזרת המצב לקדמותו.

הועדה סבורה כי יש להבטיח את השלמת הפרוייקט מחד וכמו כן יש להבטיח את שלום הציבור ובטיחותו.

תיק בנין: 219014

מספר בקשה: 20090099

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120007 בתאריך: 25/10/2012

מבקש:

הגשה 13/12/2009

■ ג'וסטו יצחק

היוזמים 12 אור יהודה

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

■ סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה דרומי

כתובת הבנין: היוזמים 14 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6508 חלקה: 80 מגרש: 85 יעוד: תעשייה

תכנית: מ.א.א. 100

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת בניה

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספת (הסדרת מצב קיים) בבנין תעשייה בן 2 קומות, מכח תכניות מאא/100,

מאא/מק/1018, מאא/מק/1079 + הקלות, כדלקמן:

- תוספוסככות במרונח הדרומי ובמרווח המזחי של הבנין, תוספת דו-קומתית במרווח הצפון-מערבי של המגרש.

- ביצוע הריסת חלקי בנין החורגים מקו הבנין (פינה דרום-מערבית) ומגבול החלקה (בחזית הצפונית).

- שינוי השימוש בבנין, בחלקו, מתעשייה למוסך רכב, כנדרש בס"ק 8 שבהוראות מאא/100.

- שינויים בתואי המיסעות והמדרכות של הדרכים הגובלות במגרש נשוא הבקשה (רח' העבודה ורח' היוזמים) כנדרש בנספח התנועה של מאא/מק/1079.

סה"כ שטח הבנין הקיים, לפי היתר 1665 (ש. עיקרי): 1043.63 מ"ר.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 1340.91 מ"ר, ש. שרות: 87.07 מ"ר.

סה"כ תוספת השטח:

ש. עיקרי: 300.28 מ"ר, ש. שרות: 87.07 מ"ר. סה"כ שטח התוספת: 387.35 מ"ר (1295 מ"ק).

ש. החלקה: 1246 מ"ר.

הערות:

- הבקשה כוללת הקלה בגובה, מ- 12.0 מ' המותרים לפי תכנית, ל- 13.0 מ'.

- בוצע פרסום כדין: לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה מובאת לדיון, לאחר שב- 9.9.12 אושר סופית נספח החניה ע"י יועצת התנועה של הוועדה.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

בקשה להסדרת המצב הקיים במוסך ג'וסטו לפי תוכנית נקודתית שהוסרה לפני כמה שנים מאא/מק/1079 + הקלה בגובה בניין שלא מצא פתרון בתב"ע היא. הבקשה כוללת בניית סככות במרווחי הבניין ותוספת בפינה הצפונית מערבית של המגרש. היא כוללת הריסת חלקי בניין החורגים מקו הבניין או מגבול החלקה והיא כוללת שינויים בהסדרי תנועה בקרבה למבנה, על פי נספח התנועה של התב"ע. הבקשה מובאת היום לדיון לאחר שאושר לאחרונה נספח התנועה. מטרה נוספת הינה הסדרת השימוש העכשווי של הבניין כמוסך לפי הוראות מאא/100, המחייבים פניה לוועדה מחוזית וקבלת אישור הוועדה המחוזית לשימוש במגרש כמוסך. בוצע פרסום כדין לפני חודשים ארוכים ולא התקבלו התנגדויות.

אדר' מרים ארז:

מציעה לאשר בתנאי המהנדסת, כאשר אחד התנאים הינו אישור הוועדה המחוזית לשימוש כמוסך וכן ערבות בנקאית להריסה, לביצוע הסדרי התנועה הנדרשים על פי התב"ע. גובה הערבות תיקבע על ידי היועמ"ש.

עופר בוזי – יו"ר:

מציע לקבל את המלצת המהנדסת כפי שהוצגה בפני הוועדה, כאשר כפי שציינה המהנדסת, אחד התנאים הבסיסיים הינו אישור הוועדה המחוזית לשימוש במבנה כמוסך וכן קבלת הערבות בנקאית, כפי שציינה המהנדסת. מי בעד אישור הבקשה? בעד: פה אחד. החלטה: מאושר.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור הוועדה המחוזית לשימוש במוסך כמפורט בהוראות מאא/100
 2. השלמת תנאים להיתר כפי שנקבעו בתכנית מאא/מק/1079:
- א. שליחת הודעות לבעלי הזכויות במקרקעין הגובלים, ומתן 14 יום לבעלי הזכויות האמורים להנתגד לבקשה - בוצע מכח הפרסום להקלה.
- ב. הריסת המבנים המסומנים בתשריט התכנית ובבקשה להיתר "להריסה".
- ג. הגשת תכנית הסדרי תנועה למגרשים 80, 81 המתארת את זרימת/שינוע מכוניות/שלדים בלבד בתוך תחומי השטח הפרטי.
- ד. הסדרה בפועל של החניה הדרושה עפ"י תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומית חניה).
- ה. השלמת חובת ביצוע השינויים הגאומטריים הנדרשים והמטלות בהתאם לנספח התנועה, אשר תחול על היזם בלבד.
3. מילוי יתר דרישות הוועדה כמפורט להלן:

דרישות

- לפי מאא/100: קבלת אישור הוועדה המחוזית לשימוש בבניין כמוסך.
- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי. כולל: מתן נספח פיתוח (תכנית, כתב כמויות

ת. השלמה

- (ומיפרט) לעבודות במידרכות ובדרכים שמחוץ לחקת המבקש), ערוך ע"י יועץ פיתוח/ אד' נוף.
- הצגת אישור מח' ביצוע ותשתיות וודת התנועה של העירייה למסמכי נספח הפיתוח.
 - קבלת אישור מח' ביצוע ותשתיות כי עבודות הפיתוח שבנספח הושלמו להנחת דעתה.
 - הצגת אישור מח' הפיקוח על הבנייה שעהו שמו עבודות ההריסה המסומנות בהיתר ובתב"ע.
 - הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - הצגת חתימת מודד עדכנית על תשריט המדידה.
 - הצגת נסח טאבו מרוכז עדכני.
 - הצגת חתימת העירייה כבעל הזכות בדרכים הגובלות.
 - מתן תצהיר, חותם בפני עו"ד, בדבר עמדת המבוקש בהוראות תמ"א 38
 - 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 מנהל התעופה האזרחית.
 - אישור מחלקת תברואה לענין אשפה.
 - אישור חברת חשמל.
 - אישור בזק.
 - אישור משרד העבודה למעליות.
 - אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
 - אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
 - הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
 - הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס.
 - אישור יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
 - אישור מכבי אש.
 - אישור משרד הבריאות.
 - תשלום היטל השבחה.
 - תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
 - מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח למילוי הדרישות שבהיתר.
 - מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם
 - כל המיניוים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
 - תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
 - קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.

02/09/12

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי
יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אדר' מרים ארז
מהנדסת העיר והועדה