

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20120008 ביום ה' תאריך 22/11/12 ח' כסלו, 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

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

סגל:

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

פרוטוקול ישיבת משנה מס' 20120008 מיום 22.11.12

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה. יש לנו מועד נוסף לישיבה הקבוע ליום 20.12.12.

אישור פרוטוקול מישיבה 20120007 שהתקיימה בתאריך 25.10.12.

אישור פרוטוקול מישיבה 20120007 מתאריך 25.10.12. יש למישהו הערות?

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר.

הסמכת מפקח הבניה החדש דניאל רוסו.

הסמכת מפקח בניה חדש, מר דניאל רוסו. זה בחור שאצלנו במחלקה באור יהודה משוועים לכוח אדם נוסף, עד היום היה לנו רק את מסעוד. לשמחתי, כמה מהמהלכים שמרים עשתה ואני הצטרפה אליו הולידו את הסמכת המפקח. היה מכרז, היו ראיונות ובסופו של דבר בחרנו בחור שעושה רושם טוב בשם דניאל רוסו. אנו צריכים לאשר את זה בועדה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מסמיכה את דניאל רוסו כמפקח על הבניה בועדה המקומית אור יהודה - אזור ומאחלת לו בהצלחה בתפקידו.

אנו מאחלים לדניאל רוסו הצלחה.

אזור - נושאים:

(1) תכנית מאא/ 247 של עליזה עייני ברח' ההגנה 31, גו"ח 6041 / 159.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על חלקה 159 בגוש 6041 בגודל של 1.84 דונם, עליה נמצאים שני מבנים. סך הכל 4 יחידות דיור קוטגיים. בכל מבנה שתי יחידות דיור. ישנו היתר בניה משנת '95. התברר שבזמן בניית הבתים נעשו חריגות בניה ונבנו על הגג ארבעה חדרי יציאה לגג. זאת אומרת, לא מדברים על ניצול חלל גג רעפים, אלא על חדרי יציאה לגג כמו בבית משותף, עם גג קטן רעפים, עם רכס של 10.20 מטר גובה. בזמנו הוגשה איזושהי תוכנית שינויים, אך מעולם לא הונפק היתר בניה ונכון להיום, אחרי כעשרים שנה, קודם הגישו בקשה להיתר שדנו בה בוועדת רשות רישוי אזור במרץ 2012. הועדה לא אישרה את הבקשה, היות והיא היתה כוללת סטייה ניכרת. היום הגישו את התביעה בסמכות ועדה מחוזית, כאשר מטרת התוכנית הינה התאמה למצב קיים בדיעבד (בהתאם למה שהמתכנן כתב). צריך לשלוח את התוכנית לפי הסמכויות לוועדה מחוזית לצורך חוות דעתה. לא נעשה במשך השנים כל תהליך משפטי. זאת אומרת, אנחנו לא עומדים בהנחיות של היועמ"ש לממשלה, גם בהתאם לדרישות ועדה מחוזית, שכל תוכנית כזו צריכה להיות מלווה על ידי כתב אישום.

עופר בוזי – יו"ר:

היוזמה של התוכנית הזו היא שלהם?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן.

עופר בוזי – יו"ר:

מה המטרה שלהם?

אדר' מריאנה אשכנזי:

להסדיר את חריגות הבניה כפי שהם. יש היום הרבה יותר חריגות מהזמן שבו בנו את הבית. מי שגר שם הם ארבע משפחות שקנו את ארבעת היחידות האלה, לא יודעת מתי, כל אחד בנפרד והם רוצים לרשום את עצמם בטאבו מהמוכר לקונה. אני הסברתי שאין בעיה, ניתן לקבל את האישור, בכפוף לבקשה לרשום הערת אזהרה על אי התאמה להיתר בניה. התברר שהדבר הזה לא הכי מתאים להם, לכן הם מנסים להסדיר את הנושא בדרך הזו.

מבוקש מהוועדה להעביר את התוכנית לוועדה מחוזית להפקדה, מה שבדרך כלל במקרים כאלה אנחנו מעבירים לוועדה מחוזית את התוכנית, אבל לא ממליצים להפקדה, שוועדה מחוזית תחווה את דעתה.

תוכנית הבינוי המוצעת בהתאם למה שקורה בשטח, נוגדת את כלל תוכניות בניין עיר באזור. זה בדיוק שתי קומות והקוביה למעלה על הגג זה לא ניצול חלל גג רעפים מתאים לכל היישוב שלנו. תכנוני זה לא נכון לבוא כל פעם אחרי שעשו חריגות בניה, לקדם תוכנית בניין עיר, כדי להסדיר חריגות ללא תביעה.

אדר' מרים ארז:

יש לנו ניסיון עם הועדה המחוזית לגבי תוכנית על מגרש אחד, שבאה לאשר שטחים בדיעבד. במקרה שלנו זה תוכנית שאנחנו המלצנו להפקדה, מאחר וזה תואם את התוכנית שמכינים על אזור התעשייה וממש אין שום סיבה שלא לאשר. הועדה המחוזית לא היתה מוכנה בכלל להסתכל על התוכנית, מאחר והיועצת המשפטית דרשה שקודם יוגש כתב אישום ופסק דין, אפילו שאצלנו לא היתה שום סיבה ממש.

עופר בוזי – יו"ר:

גם במקרה של ותק של עשרים שנה?

אדר' מרים ארז:

נכון. והיה כתב אישום ופסק דין ועדיין היועצת המשפטית עושה בעיות בנושא הזה. לכן, אתם צריכים לקחת את זה בחשבון.

עופר בוזי – יו"ר:

לבקשת המהנדסת, אנחנו מחליטים להעביר את התוכנית לועדה המחוזית לקבלת חוות דעתם. מדובר בהסדר בדיעבד של מצב קיים בשטח לאחר עשרים שנה.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

להעביר את התוכנית לועדה המחוזית לקבלת חוות דעתם, מדובר בהסדר בדיעבד של מצב קיים בשטח לאחר עשרים שנה ללא כל הליך משפטי.

(2) בקשה 2012068 של גמזו אריה ברח' הרצוג 119, גו"ח 6026 / 126.

אדר' מריאנה אשכנזי:

יש בקשה לתוספת מעלון ולתת לגליזציה לשטח קומת הגג. המבקש הוא נכה. יש לו אישור מביטוח לאומי על נכות בגובה 25% בגין רדיפת הנאצים. מבחינה תכנונית – עשינו בדיקה בשטח והתברר, כי בכל קומה יש מטבח, דבר שמצביע על כוונה בעתיד לפיצול הדירה. אין בעיה תכנונית להסדיר את התוספות בקומת הגג, שלהערכתנו הם מזמן בניית הבית. פורסמה הקלה בגובה הגג גם 10 מטר במקום 9 מטר המותרים ולא התקבלו התנגדויות, אבל הגדלת הגובה מביא אותנו לשטח בקומת הגג של כ-54 מ"ר.

עופר בוזי – יו"ר:

יש חלק ממה שאת אומרת, שאת מתבססת על ההיתר משנת '94, או שכל הפרסומים וההקלות היו באוקטובר האחרון?

אדר' מריאנה אשכנזי:

בשנת '94 בהיתר בניה ניצול חלל הגג עם רכס 9 מטר לפי המותר, לא נכלל בכלל בבקשה, מנסים

להסדיר את זה כרגע בדיעבד.

עו"ד מושקט:

מאחר וקיים חשש שדין המעלון הוא כדין מדרגות חיצוניות, אותן הועדה אינה מאשרת מחשש לפיצול המבנה למספר יחידות דיור, אז מבוקש מהמבקש שימציא תעודה מביטוח לאומי, המגדירה את כושר הניידות שלו, אם קיימת בכלל.

אדר' מריאנה אשכנזי:

לכן המלצתי לדחות את הדיון עד לקבלת חוות הדעת מהביטוח לאומי לגבי האמור לעיל.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד הדחיה עד לקבלת חוות הדעת מהבל"ל?
בעד: פה אחד.

החלטה:

יש לדחות את הדיון עד לקבלת חוות הדעת מהביטוח לאומי המגדירה את כושר הניידות של המבקש, אם קיימת בכלל.

(3) בקשה 2011028 של בן ארויה ובניו ברח' החצב 5, גו"ח 6010 / 125.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הוגשה בקשה לתוספת שתי קומות למבנה קיים. זה אישור בדיעבד. ועדת המשנה ביולי 2011 בישיבתה מס' 20110007 אישרה את הבקשה בתנאים. כרגע מבקשים הארכת תוקף ההחלטה, על מנת לסיים את הטיפול ולאפשר הנפקת היתר הבניה לעוד שנה.

עופר בוזי – יו"ר:

מאריכים את התוקף בשנה מסיום התוקף הקודם.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה מאשרת הארכת תוקף ההחלטה בשנה על מנת לאפשר סיום הטיפול והנפקת היתר הבניה עם כל זאת, הועדה מבקשת לציין כי אם לא יסתיים התהליך למתן היתר בניה עד תום מועד זה, תיק הבנין יועבר לתובעת הועדה לטיפול.

(4) בקשה 2010082 של סרור קלמנט ברח' הבנים 6, גו"ח 6024 / 101.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הוגשה בקשה להיתר בניה להסדרת הבניה הקיימת על ידי המוכר. ועדת המשנה אישרה את הבקשה בתנאים בישיבתה מס' 20110003 ב-14.3.2011. כעת מבקשים הארכת תוקף החלטת הועדה, על מנת לאפשר סיום הטיפול בהנפקת ההיתר וגם מבקשים למנות את המהנדס אבי יוסוביץ להיות מהנדס

של הבניין.

עופר בוזי – יו"ר:

מאשרים את מינוי המהנדס כפי שמופיע לעיל ומחליטים להאריך תוקף החלטת הועדה בשנה נוספת.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הוועדה מאשרת הארכת תוקף החלטתה בשנה נוספת ומינוי מהנדס אבי יוסוביץ כאחראי לשלד הבניין.

הישיבה הסתיימה בשעה 18:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	מאא/553	דיון לצורך המלצה להפקדה	מתחם איגוד ערים דן לשרותים ונ 8	

שם: מתחם איגוד ערים דן לשרותים וטרינריים

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
 רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 17,050.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

בעלי ענין:

יום: איגוד ערים דן לשרותים וטרינריים
 מתכנן: ערן לשם
 אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6172
 4, 5, 11, 13,

גוש: 6174
 45, 55,

מטרת הדיון

הצגת התכנית

מטרות התכנית

תיחום ופיתוח שטח לצורך מתן שירותים וטרינריים.
 קביעת אזורים לבילוי פנאי ונופש עם בעלי חיים
 קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית
 הסדרת דרך נגישות למתחם מכביש 461
 התווית רשת דרכים פנימית והסדרת מקומות חניה למתחם
 קביעת הנחיות להסדרת החזות הנופית של המתחם.

מהלך הדיון**פרויקט המרכז הוטרינרי: אדר' ערן לשם הוזמן להציג את התכנית בשעה 16:20.**

הצטרפו לדיון: ד"ר אבי שפירא - סמנכ"ל איגוד ערים דן לשרותים וטרינריה

אדר' ערן לשם:

אני ממושרד סי.די.בי אדריכלים. אנחנו עורכים תוכנית מפורטת עבור איגוד ערים דן לשרותים וטרינריה. התוכנית המוצעת על ידינו נמצאת ברביע הדרום מזרחי של מחלף מסובים. בשקף שלפניכם תוכלו לראות למעשה את המצב הקיים, את המצב המוצע והתוכנית שמתחת היא התוכנית שוק הסיטונאי שאושרה לפני מספר שנים בועדה המחוזית.
 מדובר באיגוד שחברות בו גבעתיים, בני ברק, האיגוד נותן שירותים גם לעיריית אור יהודה, ככל שאני יודע. מבחינת השימושים במתחם, מדובר על מתחם שיש בו החל ממושרדים וכלה במאות מכלאות להחזקת כלבים.

הבאתי את תוכנית קא/320, מאחר והתוכנית למעשה מאפשרת באופן מתארי את הקמת המתחם הזה. יש אזור המיועד לתחום דרך. יש סינגולים שקבעו בתוכנית שאפשר לשים באזור הזה מתקנים לשימוש כלל מחוזיים. אנו מתבססים על העניין הזה. בתוכנית שלנו אנחנו מבקשים מתחם שיהיה בתחום דרך, יישאר בהגדרה של ייעוד דרך. היקף המתחם 17 דונם, כולל בתוך השטח גם את כביש הגישה, שבאה מכיוון כביש 461.

עופר בוזי – יו"ר:

האיגוד משלם ארנונה?

אדר' ערן לשם:

למיטב ידיעתי, כן. לפניכם מסמך הבינוי של המתחם, מדובר בבינוי סביב חצרות. במרכז יש את מרכז האימוץ ומשרדי האיגוד, עם האפשרות להתחבר לכביש 461. המצב של חיבור ל-461 הוא חיבור זמני מבחינתנו, עד לביצוע של אזור השוק הסיטונאי. יש את תוכנית התנועה העתידית. זה לא תכנון סופי, אבל הוא בהחלט תואם את התב"ע, זה כביש שמקיף את אזור השוק הסיטונאי ומתחם התעסוקה שנמצא מצפון לו.

אדר' מרים ארז:

ממי קיבלתם את הסכימה הזאת?

ערן לשם:

לא אנחנו עשינו, קיבלנו מהמתכננים של מתחם בזק ואנחנו נתחבר לכביש ההיקפי של מתחם בזק בעתיד ואז החיבור ל-461 יתבטל. היו איזשהם מגעים לא פורמאליים עם מע"צ בעניין הזה. האמירה הלא פורמאלית היא שהם יתייחסו בחיוב, מתוך הבנה שמדובר בגישה זמנית, שבעתיד נתחבר למערכת הכבישים המרכזית.

עופר בוזי – יו"ר:

כמה זמן הכביש הזה יצטרך לחיות כזמני עד למצב הקבוע?

ערן לשם:

אין לי מושג, זה בגדר נבואה.

עופר בוזי – יו"ר:

מה המרחק מצומת מסובין עד לפנייה ב-461?

ערן לשם:

כמה מאות מטרים. יועץ תנועה שלא נמצא כאן עומד מאחורי התכנון, אני מניח שזה על פי כללים של התנועה, כך שמההיבט הזה אני לא מודאג. יש חתך עקרוני בבינוי. אנחנו למעשה נמצאים במספר שלבים מעבר לתכנון תב"ע ועובדים על תכנון המבנה. תוכלו לראות בשקף את מרכז האימוץ ואיזושהי התחלה של סכימה של איך עובדת כלביה. למעשה, מאחר והאיגוד מתייחס לאיזושהי גדילה שהוא רואה בעתיד, אז כל המבנים מאפשרים לאיגוד להתפתח בצורה ליניארית סביב אותה חצר בהתאם לצרכים ולדרישות.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מבין שזה מתחם סופי, נכון?

ערן לשם:

כן.

עופר בוזי – יו"ר:

איזה חלק מתוך המתחם הזה אמור להיבנות בשלב ראשון?

ערן לשם:

קצת קשה לומר, אבל בוודאי כל החלק המזרחי והדרומי, כולל משרדי ההנהלה שהוא מבנה יביל, שיועתק מהמקום הנוכחי למקום החדש. בהדמיה תוכלו לראות, יש את תצורת המחלף שעומד להיבנות פה במסגרת העבודות של מע"צ על מחלף מסובין. זו תצורה מצומצמת. אני לא רוצה להיכנס לזה, אבל ככל הנראה, לפי מה שאנחנו מבינים וישבו עם המשרד שמתכנן עבור מע"צ את המחלף, אלה הגבהים האמיתיים של הכבישים. מדובר פה בספגטי לא קטן. הכביש שאני מצביע עליו הוא כביש מתחם בזק, כביש רחב, מפריד מרחק גדול בינינו לבינו. יש גם שקף של מבט על הנוסעים במחלף מצפון לדרום. אנחנו מסתכלים דרומה על המתקן עצמו.

עו"ד יעקב נחום:

מה הסיבה להעתקה?

ערן לשם:

היום המתקן ממוקם על שטח שלא נותן מענה לצרכים של האיגוד. דבר נוסף, האיתור של המתחם נעשה בשיתוף עם ממ"י שחתומים על המסמך הזה, שאומר שהמתחם הזה פנוי מדרישות ומבחינה קניינית הוא בשל לתכנון. ישנו שקף נוסף, מבט על המתחם מקרוב. זהו מרכז האימוץ, הוא מחלק את המתחם לשני חלקים, שתי חצרות. אחת היוזמות שהאיגוד רואה לנגד עיניו זה שיתוף פעולה עם העיר בהיבטים של חינוך ופעילות והמתקן הזה, כפי שאתם רואים, הוא ייתן מענה לפעילות מן הסוג הזה. כפי שאפשר לראות, האיגוד מתכוון להשקיע במתקן הזה גם מבחינה חזותית, מבחינת סטנדרט של בניה ובעיני בהחלט ראוי לשים אותו גם בתוך אור יהודה וגם בצמוד לכביש. אני אשמח לענות על שאלות.

אבי שפירא:

אני רוצה לומר כמה מילים בהקשר לשאלה למה אנחנו מבקשים לעבור. המתקנים שאנו רואים לנגד עינינו הם מתקנים בסטנדרט אחר לגמרי ממה שנבנה בעבר. אני עובד בתחום הזה 17 שנה, ויש שינוי גדול מאוד בשנים הללו בהתייחסות האוכלוסיה לבעלי חיים. אם בעבר כלביה נשמעה מקום שזורקים לשם את הכלבים ומשם הם מוצאים את גורלם המר, אנחנו היום לא רואים את זה ככלביה, אלא כמתקן אימוץ, שבו אנחנו מוצאים לכל אחד ואחד מהכלבים האלה משפחה מאמצת, אפשרות ליצור קשר בין אוכלוסיות שלא מודעות ומכירות בעלי חיים להכרות עם בעלי חיים. היום אנחנו עובדים גם בבני ברק, ששם האוכלוסיה לא מכירה בעלי חיים, מגיעים אלינו לפעמים בני נוער והם רואים וזאת אפשרות יחידה לדעת ולהכיר את הנושא הזה. כל ההתייחסות שלנו, אנחנו היינו רוצים שהמבנה הזה יהיה מקום שבו הכלב ירגיש כמו בבית ולא כמו בית סוהר ומי שיגיע ילמד איך צריך להתייחס לבעלי חיים. יש שם כלבים וחתולים ואחד המבנים שנראו בשקפים זה מרפאה עבורם. אנחנו מאתרים קרוב לאלף חתולי רחוב בשנה, שאנחנו עושים את זה ללא תשלום, בסיוע המדינה והעירייה עצמה ועוזרים להם. אנחנו רואים את הכל בראיה אחרת לגמרי, בסטנדרט שונה לגמרי ומקווים להפוך את זה למשהו שיהיה חלוץ בארץ. נכון לעכשיו כמה קמו מתקנים וטרינריים ברמה גבוהה שאפשר להתרשם גם מהם.

עופר בוזי – יו"ר:

כמה ערים מאוגדות בזה?

אבי שפירא:

היום זה נותן שירת לגבעתיים, בני ברק, אזור, אור יהודה, קרית אונו, כל בקעת אונו בעצם ושוהם שהצטרפו ממש לאחרונה.

ערן לשם:

אנו מבקשים בתוכנית 3,000 מטר בניה עיקרית וכ-300 מטר שירות.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מתייחסים פה בשולחן הזה אל ההיבטים התכנוניים בלבד. יש החלטות שצריכים לקבל גם מעבר לשולחן הזה. אם אתם מעבירים את משרדיה הנהלה, שאני מניח שהוא מבנה יביל, הוא משתלב לכם בנוף האדריכלי החדש והמודרני?

ערן לשם:

אתה מוזמן לבקר ולראות אותו, הוא בסטנדרט גבוה וכפי שאתה רואה בשקף, לא רואים אותו.

אבי שפירא:

זה לא המבנה הישן, אלא חדש, מבנה של 220 מטר שכדי להעביר אותו, הוא מחולק לשישה חלקים.

אדר' מרים ארז:

אין מחלוקת שהמטרה היא חיובית ואפשר ליצור מתקן ברמה גבוהה מאוד. הבעיה היא המיקום.

המתקן יהיה בצומת, כאשר התכנון של המחלף עדיין לא ידוע מה יהיה. תת"ל/19 לא לוקח בחשבון מספר דברים שאור יהודה זקוקה להם, כמו נגישות מכביש מס' 4. אתם קיבלתם התייחסות ואישור של מע"צ לכל זה, או אישור של הות"ל? שאלה נוספת, כיצד אנחנו יכולים להיות בטוחים שהמיקום לא יחסום את אפשרויות הנגישות לשוק הסיטונאי, מתחם בזק מכביש מס' 4, שמתכנני תת"ל/19 לא לקחו אותם בחשבון בכלל?

ערן לשם:

לעניין מע"צ – כפי שאמרתי, נעשו כמה מגעי לא פורמאליים מסיבה אחת פשוטה, מע"צ מבקשים לפני שבאי לשבת איתם ולדבר באופן פורמאלי, התייחסות של מוסד תכנוני ולכן אנו יושבים פה. אנחנו צריכים את התייחסותכם כדי להגיע למע"צ. לא יקרה פה דבר וחצי דבר ללא אישור מע"צ, כיה שטח הזה של הכביש הוא שטח של מע"צ.

אדר' מרים ארז:

נאמר והועדה הזאת תמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית, ויסתבר שהמיקום לא בדיוק מתאים לתכנון של המחלף, מה שמתכנני תת"ל/19 מתכננים? אז מה אז? המיקום ישתנה?

ערן לשם:

כפי שאני רואה את זה, התוכנית מהווה בסיס איתן תכנוני למיקום של המתחם הספציפי הזה ולשטח כולו. בסופו של דבר אנחנו לא מדברים פה על שטח חקלאי. אנחנו בתחילתו של תהליך. הועדה הזאת וגם הועדה המחוזית, הן לא חשודות בכך שידלגו על חוות דעת מע"צ או התייחסות משרד התחבורה. הדברים יעשו בשיתוף פעולה ובסופו של דבר תת"ל/19 נמצא היום בתהליך תכנוני. אני בטוח שבסופו של דבר אנחנו נמצא איך הכביש יעבור.

אדר' מרים ארז:

אז המיקום הוא לא סופי?

ערן לשם:

אם הועדה הזאת תורה לנו אני אשמח שזה יקרה, אני מציג לכם את הקו הכחול על גבי התשריט, שמצומצם ומקיף באופן מאוד מדויק את המתחם, בהנחה שהועדה הזאת תסבור שלהרחיב את הקו הכחול, גם אם בסופו של דבר יחליטו להעביר כביש במקום שהמתחם עומד עליו, אז נוכל להזיז את המתחם בהתאם ואני חושב שתכנונית זה יהיה יותר נכון. אני כרגע מדלג על הסוגיה התכנונית ונניח שהיא תוסדר, אני אקבל בשמחה אם יקראו לנו להרחיב את הקו הכחול בשל הסיבה הזאת.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מודה לכם שהגעתם והצגתם. בשלב הזה, שאנחנו נמצאים בו, שזו התרשמות מהתוכנית עצמה, אנחנו כועדה מבינים על מה מדובר. גם מהדיון עולה שיש עדיין בעיות של מיקום ועוד בעיות אחרות. כפי שצינתי גם קודם, מובן שזה החלטות שצריכות להתקבל גם מול המחוז כערייה, מעבר לעניין של הועדה לתכנון. אנו בועדה נקיים דיון בהיבטים תכנוניים ושל המיקום ואנחנו נודיע לכם על התקדמות העניין.

עו"ד יעקב נחום:

אנחנו כועדה אמורים להסתייע בגופים מקצועיים או באיזשהם היבטים איך נוכל לחשוב על העניין הזה מבחינה תכנונית. אחד הגופים זה מע"צ ואנחנו שומעים שבעצם הסדר צריך להיות הפוך. אנחנו צריכים לחשוב בכלים המינימאליים ולהביא את אותה המלצה של אותו גוף מקצועי. הסדר לא היה צריך להיות הפוך?

ערן לשם:

התחושה שלך היא נכונה, אבל הדברים נקבעו בצורה אחרת. אני מכיר היטב את הועדה המחוזית. גם על שולחנה נצטרך לתת את הדין ואת התיאום התכנוני מול מע"צ. בוודאי אם הועדה תחליט להמליץ להפקיד, בזה לא נגמרה דרכנו, אלא היא רק מתחילה. כשהאיגוד ביקש את אותה הקצאת שטח וזה נושא שמקודם מול הועדה המחוזית ומרים מכירה אותו שנים רבות, ההסתכלות כפי שאני מכיר את זה היתה כלל מחוזית, איפה אפשר למקם את המתחם הזה. אני חושב שבסופו של יום ההצטמצמות למקום הזה נעשתה באופן מושכל ובאופן שהושקע בזה מחשבה ושעות עבודה, כך שזה לא שתקענו את הנעץ במפה ויצא לנו מחלף מסובים.

עופר בוזי - יו"ר:

תודה רבה.

הצדדים עוזבים את הישיבה.

עופר בוזי - יו"ר:

בישיבה זו הציגו לנו את התכנית המוצעת.

את הדיון נקיים בפעם הבאה.

ה ח ל ט ו ת

הועדה תדון בתכנית בישיבתה הבאה.

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
14	דוד אלעזר 9	אורידינאל	1		7217	10609011	20120053	1
19	דורה משה דורה	הרמ"א ר"פ 7		141	6223	3101007009	20120102	2
22	מאי א.ב. נדלן	ללא שם	5	131	6483	40002	20120088	3
24	פדלון רינה	חכם יוסף חיים		125	6223	3104001003	20120037	4
28	צ. לנדאו קבלנות	ניצן		50	7408	7408050051	20120092	5

תיק בנין: 10609011

מספר בקשה: 20120053

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120008 בתאריך: 22/11/2012

מבקש:**ארידניאל**

אלון יגאל 65 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- עיריית אור יהודה
- אליהו סעדון 122 אור יהודה

עורך:

- נעמה מליס
- תפוצות ישראל 6 גבעתיים
- סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 20/06/2012

שכונה: ההסתדרות**כתובת הבנין: דוד אלעזר 9 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: מגרש: 1 יעוד: מגורים ד';

חלקה: 181; 182 יעוד: לא מעודכן עדיין;

חלקה: 131; 164; 150; 167 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

הצבת מבנה יביל, חד קומתי, בתחום 2 חלקות שיייעודן שב"צ + דרך משולבת (הסדרת מצב קיים), לשמש כמשרד מכירות לפרוייקט מגורים סמוך שהקמתו החלה.

שטח המבנה 55 מ"ר ונפחו- 217 מ"ק.

הערות:

- המבנה מוצב על 2 חלקות: חלקה 164 (היייעוד: דרך משולבת) שבתחום הפרוייקט, וחלקה 130

(יייעוד: שב"צ) הגובלת בפרוייקט ובה נמצא ביכ"נ ישיבת ציון.

- הבקשה כוללת שימוש חורג, משב"צ + דרך למסחר (משרד מכירות).

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 13.9.12).

מודעות באתר (מתאריך: 21.10.12).

הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 29.10.12).

- התקבלו התנגדויות:

א. תנגדותם של 11 מתושבי רח' השיטה ע"י הגב' שירה חודאשוילי.

ב. התנגדותה של עו"ד ליאורה אפרתי בשם מתפללי ביהכ"נ ישיבת ציון.

הצדדים הוזמנו לדיון בשעה 16:40.

מתנגדים

♦ עו"ד ליאורה אפרתי בשם מתפללי

♦ שירה חודאשוילי נציגת התושבי

מהלך הדיון

(המתנגדים מצטרפים לשיבה: שמשון בנימין, ישראל דאוקי, סיגלית ימין, אגא עמליה, סרבגילה זיוה, שמואל חודיאשפין, אשר חרוש ועו"ד יפית חנני שפיר ממשרד עו"ד ליאורה אפרתי)

אדר' מרים ארז:

הבקשה שנמצאת על השולחן היא בקשה להצבת ביתן מכירות לתמיכה לפרויקט שאושר כבר מזמן במסגרת תוכנית ברח' הבנים. מה שמבוקש פה זה הצבת ביתן המכירות לא בתחום המגרש עצמו, אלא ליד על שטח שיעודו חלק שב"צ וחלק מוגדר כזכות דרך משולבת. הבקשה היא כאמור להקמת אותו ביתן מכירות, הכולל בקשה לשימוש חורג מאותן ייעודי קרקע. הוגשו התנגדויות והמתנגדים הוזמנו לכאן.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מדברים פה כרגע במסגרת הדיון של הועדה על הנושא של ההצבה של משרד המכירות ולא על כל הפרויקט. הייתי מבקש מהמתנגדים להתמקד בכך, כי זה הדיון כרגע.

מר שמואל:

השטח שייך לרחוב השיטה. הדבר השני, אני ראיתי פרויקט שמה, כניסה מהבנים ויציאה מרח' השיטה. מה זה צריך להיות? 42 שנה אני גר שמה. אני כבר רגיל מהמקום הזה, פתאום בא אחד מישוהו ובונה והורס את כל השכונה וזה לא בסדר.

עופר בוזי – יו"ר:

אני לא חושב שהורסים מבנים שקיימים.

מר שמואל:

קשה להיכנס שמה עם המכוניות שלנו, קשה לנו להסתובב עם המכוניות. הכי גרוע שהם רוצים לפתוח את המקום וזה לא בסדר. הארון של החשמל שיש שמה בפניה עץ וארון, הם רוצים לקחת את זה ולפתוח וששם תהיה יציאה. מה זה צריך להיות?

סיגלית ימין:

אנחנו גרים בשכונה הזאת כבר הרבה זמן, זה כביש ללא מוצא. היה לנו שטח להסתובב ולצאת מהרחוב, השכונה היא שכונה שקטה, שגרים בה כפי שאתם רואים אנשים מבוגרים. לפתוח את השכונה, לעשות כביש גישה זה משהו שהוא לא אפשרי. הכביש הוא מאוד צר ואי אפשר לקחת על חשבון השכונה והדיירים. לפתוח זה משהו שהוא בלתי אפשרי. מה עוד שאני יודעת שאתם מדברים על משרד המכירות, שלחנו כתב בקשר לכך שלקחו לנו את הרחבה שבה אפשר להסתובב. ברגע שאין את הרווחה, אנחנו לא יכולים להסתובב ומכוניות כבר נפגעו. מכוניות אשפה ומכוניות שמנקות את הכביש, אף אחד לא יכול להיכנס פנימה. השכונה נראית כמו מחנה פליטים, אפשר לבוא ולראות את זה. זו ההתנגדות שלנו. היום זה סכנת נפשות, אם הבת שלי לוקחת את הרכב אני מסתכלת ומפחדת שהיא לא תיפול לתהום. יש שם גדר מפח וכל נגיעה קטנה זה נפילה לתהום וזה מסוכן.

עופר בוזי – יו"ר:

הגדר שם לטענתך היא לא חזקה?

סיגלית ימין:

היא לא חזקה, היא מאוד מסוכנת. הם התקינו עמודים, אבל זה לא מספיק.

אגא עמליה:

אני התקשרתי בעניין הגדר המון פעמים למוקד ואף אחד לא טיפל. הם מתקשרים בדקנו ואין כלום וזה לא בסדר.

סיגלית ימין:

חשוב לציין את זה, שאין לנו מקום להסתובב עם המכוניות, זה שטח שמשרת אותנו הרבה שנים, יש לנו זיקה למקום הזה.

ישראל דאוקי:

מי נתן שמה את ההוראה של הגידור וחפרו עד לקצה תהום? זה חניה שלנו.

מר שמואל:

אין לנו התנגדות לבניה, רק שלא ייכנסו למקום שלנו.

עופר בוזי – יו"ר:

אין דבר כזה מי נתן הוראה. מה שבונים ומה שעושים באתר הוא בהתאם לחוק ואף אחד לא פולש.

עו"ד יפית חנני שפיר הצטרפה לישיבה

עופר בוזי – יו"ר:

אני לא יודע כרגע בשטח מבחינת ההפרעה. לדוגמא, היה לנו בדיון קודם הפרעה של בניה בנווה רבין ואנחנו מנסים לסדר שם את העניינים, על מנת שזה יהיה יותר נוח ולכן זה משהו שגם אפשר לעשות פה. אנחנו נתייחס לזה וגם לנושא חיזוק הגדר.

מר ישראל:

אני רוצה לדעת אם מחזירים לנו את החניה שהיתה.

עופר בוזי – יו"ר:

אני לא יודע לענות לך כעת על זה. אפשר לבוא לועדה, לבדוק את התוכניות ולדעת אם החניה חוזרת אליכם או לא, אבל לא תהיה פגיעה במקומות הציבור שלכם. בכל מקום שבונים יש אי נוחות, אין מה לעשות. זה לא אומר שהבניה נעשית לא לפי החוק, אבל יש אי נוחות.

סיגלית ימין:

אנחנו לא מדברים על רעש ואי נוחות, אנחנו מדברים על החלל שהיה לנו על מנת להסתובב כי הרחוב הוא ללא מוצא ועל הסכנה של הגדר.

אגא עמליה:

אנחנו מתנגדים בכל תוקף שכביש יציאה משם.

עו"ד יפית חנני שפיר:

אנחנו הגשנו ב-29.8.12 התנגדות והבהרה להתנגדות מיום 6.11.12. ההתנגדות שלנו מתייחסת אך ורק לשימוש החורג של שני מבני המכירות שהוצבו באופן שלא כדין. אנחנו מתנגדים לשימוש חורג העולה על שנתיים, כיוון שאנחנו הגענו להסכמה עם היזמים של הפרויקט, שלמרות ההתנגדות וההליכים המשפטיים שנקטו בעניין הזה, אנחנו לא נתנגד להצבת המבנים הללו לשנתיים בלבד. אנחנו חוזרים על ההתנגדות שלנו ככל שזה נוגע לשימוש חורג מעבר לשנתיים.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה לכולם.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

(דיון פנימי)

עופר בוזי – יו"ר:

המתנגדים לא מתנגדים בעצם למבנה המכירות עצמו אלא לפרוייקט עצמו ולמטרדים שהוא יוצר. מצד שני, המתנגדים שמייצגים את מתפללי בית הכנסת מתנגדים להצבת משרד המכירות מעבר לשנתיים.

לעניין טענת הגידור, ללא קשר להתנגדות, אני מבקש לטפל בכך עוד הערב. בהתאם לאופי של ההתנגדויות, אני ממליץ לדחות את ההתנגדויות. יחד עם זאת, לקבוע כי האפשרות למקם את משרד המכירות במקום לפי תוכנית העמדה שאנחנו רואים כאן, תהיה עד לתאריך 19.9.2014, וזאת בהתבסס על הסכם פשרה אליו הגיעו מתפללי בית הכנסת, שהסירו התנגדותם, לבין היזמים.

עו"ד הלל קרונפלד:

זה צריך להיות בכפוף לאישור וחתימת העירייה על התוכנית ולקביעת דמי שימוש ראויים על ידי העירייה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאושר.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה:

- לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לעצם הקמת מבנה המכירות מאחר והן אינן מתייחסות למהות הבקשה, אך יחד עם זאת הוועדה רושמת לפנייה את הטענות אשר העלו המתנגדים בדבר מטרדים בזמן בניה, גידור לקוי של המתחם ותנחה את הצוות המקצועי לבדוק את הנושא ולטפל בהתאם. הוועדה מאשרת שימוש חורג מדרג משולבת ושב"צ לשימוש משרד מכירות (מסחר) עד לתאריך 19.9.14 בהתבסס על הסכם פשרה אליו הגיעו מתפללי בית הכנסת שהסירו את התנגדותם לבין היזמים.

הוועדה מאשרת את הבקשה להקמת משרד מכירות לתקופה של שנתיים (עד 19.9.14)

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- הצגת חתימת העירייה, כבעלת הזכות ב- 2 החלקות נשואות 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.
- הצגת פטור פיקוד העורף ממרחב מוגן.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- אישור כיבוי אש
- הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס.
- דמי שימוש שייקבעו ע"י שמאי הועדה
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח להבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדוות, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

תיק בנין: 3101007009

מספר בקשה: 20120102

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120008 בתאריך: 22/11/2012

מבקש:

הגשה 09/10/2012

▪ דורה משה דורה אימרי
יצחק רבין 24 קריית אורנו

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י.
דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

▪ ב.ל. תכנון אדריכלי בע"מ
מיכאל 9 ראשון לציון
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס

כתובת הבנין: הרמ"א ר"פ 7 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 141 יעוד: לא מעודכן עדיין
תכנית: תממ/175

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

בניית בית דו משפחתי (2 יח"ד של 2 קומות + מרתף) ליד בית חד קומתי קיים, בחלקת מגורים ברמת פנקס + גדרות בגבולות החלקה, מכוח תכנית תממ/ במ/ 5 (238) + הקלה.

סה"כ שטח הבניין השכן שבחלקה, לפי היתר 1502 מ- 1970: 97 מ"ר.

סה"כ הבנייה המבוקשת:

ש. עיקרי: 510.69 מ"ר, ש. שרות (מרתפים הכוללים ממ"דים): 89.36 מ"ר.

הערות:

- המבקשים הם מוטבי הערת אזהרה בחלקה בשלמותה.
- הבקשה כוללת גם ההקלה בגובה הסופי של המבנה ב- 1.0 מ': גובה המבנה המוצע הוא 10.0 מ' במקום 9 מ'.
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 18.10.12).
- מודעות באתר (מתאריך: 18.10.12).
- הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 19.10.12).
- לא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה בכללותה תואמת את הוראות תכנית תממ/ במ/ 5 (238). אם זאת- ההגשה טעונה עדיין תקונים. לדוגמא:
- תשריט קומת הקרקע אינו ערוך על רקע תכנית המדידה השלמה (עד וכולל אבן השפה של המדרכות הגובלות).
- חסר פרוט פיתוח החצר, חסרה פרישת הגדר הקדמית לרחוב.

- טבלאות השטחים אינו כוללות את נתוני הבניין השכן, הקיים בחלקה.
- יש לשבץ את גובה הגדרות (קיימות/ מוצעות) ואת גובה הקרקע במגרשים הגובלים בתכנית, בחתכים ובחזיתות.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

בקשה 20120102 זו בקשה לבניית שתי יחידות דיור ברמת פנקס, זה דו משפחתי, כוללת הקלה בגובה סופי של המבנה במטר אחד. הגובה המוצע הוא 10 מטר במקום 9 מטר, נעשה פרסום כדת וכדין, נמסרו הודעות לבעלי הנכסים, לא הוגשו התנגדויות ואפשר לאשר את הבקשה בתנאים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד לאשר את ההקלה והבקשה בתנאים כפי שתקבע המהנדסת?
בעד: פה אחד

החלטות

לאשר את הבקשה, לרבות ההקלה המבוקשת, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- תיקון תכנית המדידה ע"י המודד, לפי הערות מח' הרישוי (קווי בניין) ויועץ האינסטלציה של הוועדה מ- 1/9/12, ותיקון תכנית המגרש שבגוף הבקשה בהתאם.
- תיקון הבקשה להיתר בתאום עם מח' הרישוי, לרבות:
- תיקון הטבלאות כך שיכילו את נתוני הבניין השכן הקיים בחלקה.
- תיקון התשריטים בתיאום עם מח' הרישוי:
- השלמת תכנית קומת הקרקע כתכנית פיתוח על רקע תכנית המדידה, עד אבני השפה שברחוב, כולל פיתוח החצר ותאור המדרכה על כל השינויים הנדרשים בה (כניבת רכב וכיוב').
- השלמת פרוט הגדרות (קיימות/ מוצעות) ופני הקרקע במגרשים הגובלים בתכנית, בחתכים ובחזיתות.
- הצגת פרישת הגדר הקדמית לרחוב.
- הצגת חוזה חכירה עם ממ"י.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- 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 תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הוועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים
- הצגת תעודת הרישום של קבלן השלד + תעודת זהות.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.

- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדוח, קבלן כללי. תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

תיק בנין: 40002

מספר בקשה: 20120088

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120008 בתאריך: 22/11/2012

מבקש:

הגשה 30/08/2012

■ מאי א.ב. נדלן

נתיב השיירות 29 מזכרת בתיה

עורך:

■ ישר אדריכלים

טשרניחובסקי 18 תל אביב - יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה יוני נתניהו

כתובת הבנין: ללא שם אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6483 חלקה: 131 מגרש: 5 יעוד: תעשייה;

גוש: חלקה: מגרש: 53, 54, 51 יעוד: תעשייה

תכנית: מאא/158/בת/6, מאא/מק/1089

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

תעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו- 5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20090044 מ- 9.3.10), מכח תכנית מאא/158/ב., לרבות:

- שינויים בנפח הבניין: קיצור קומות 1, 2, 3 בקצות הבניין- המזרחי והמערבי.

- בניית 2 תוספות לקומה 1 סגירת 2 חללים עוברים ("אטריום").

- סגירת 2 חללים עוברים כנ"ל בקומות 2, 3.

- שינויים פנימיים AS MADE, תוך שינוי ההתפלגות בין שטחים עיקריים ושטחי שרות.

שטח עיקרי:

קיים: 11598.72 מ"ר, תוספת מבוקשת: 22.42 מ"ר, סה"כ מבוקש: 11621.14 מ"ר.

שטח שרות:

קיים/ מוצע מתחת לפני הקרקע (ללא שינוי): 13889.35 מ"ר.

קיים מעל פני הקרקע: 5218.72 מ"ר, תוספת 1183.51 מ"ר, סה"כ: 20291.58 מ"ר.

הערות:

- תוספת שטחי השרות מעל פני הקרקע כמפורט, כרוכה בניוד זכויות בנייה עודפות, בשיעור

16.3% משטח המגרש, מהמרתף לקומות שמעל פני הקרקע: הדבר מותר לפי הוראות תכנית

מאא/158/ג, ס"ק 4.1.2 ו.

- תוספת השטח תואמת את הוראות התכנית.

- הבקשה מובאת לדיון בוועדת המשנה, שכן אישור ניוד כאמור הוא בסמכות ועדת המשנה.

- כמו כן: בוצע פרסום לפי ס' 149 לחוק (תאריך אחרון: 18.10.12): לא היו מתנגדים.

מ ה לך ה ד י ו ן**אדר' מרים ארז:**

בקשה של מאי נדל"ן באזור התעסוקה יוני נתניהו על בנין B, שנמצא עכשיו

בבניה. ישנה בקשה לניוד זכויות בניה מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע של שטחי שירות.

הדבר מותר על פי תוכנית מאא/158/ג ודורש את אישור הועדה המקומית. מבוקש איפה אישור

הועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת**לאשר את הבקשה, לרבות ההקלה המבוקשת, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:****דרישות**

- 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 יועץ בטיחות לבניה המבוקשת.
- אישור מכבי אש.
- אישור מורשה נגישות מתו"ס.
- מתן אישור יועץ האינסטלציה שאין שינוי מבחינת ההתחברות לרשת העירונית.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

30/08/12

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

תיק בנין: 3104001003

מספר בקשה: 20120037

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120008 בתאריך: 22/11/2012

מבקש:

הגשה 19/04/2012

פדלון רינה

חכם יוסף חיים 3 רמת אפעל

עורך:

שלסקי

ארלוזורוב 17 תל-אביב

מהנדס:

גבריאל עופר

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רמת פינקס**כתובת הבנין: חכם יוסף חיים ר"פ 1 אור יהודה**

גוש וחלקה: גוש: 6223 חלקה: 125 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ במ/5 (238), תממ/מק/49

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בבית מגורים דו קומתי (הסדרת מצב קיים), מכח תכנית תמ"מ/מ/5 (238) +

הקלה + שימוש חורג, כדלקמן:

- תוספות ושינויים בקומת הקרקע וקומה א' לרבות תוספת ממ"ד עורפי, ותוספת בחזית הקדמית.

- הריסת מבנה יביל הבנוי בחצר האחורית, הריסת מקצת הבליטה הבולטת מעבר לקו הבניין

הצדדי בקומת הקרקע ובקומה העליונה.

סה"כ הבניין הקיים לפי (היתר 1608 מה- 4.12.019): (ש. עיקרי): 158.52 מ"ר, שטח שרות: 27.41

מ"ר.

תוספת שטח עיקרי: 63.81 מ"ר. תוספת שטח שרות: 12.50 מ"ר.

סה"כ מבוקש: ש. עיקרי: 222.33 מ"ר, ש. שרות: 39.91 מ"ר.

- שימוש בחלק העורפי של קומת הקרקע כחנות מכולת (שימוש חורג, ממגורים למסחר).

- הבלטת קיר בית מגורים בן 2 קומות בשיעור 30 ס"מ מעבר לקו הבניין הצדדי (וזאת: בנוסף

להריסת חלק מהפינה).

הערות:

- הבקשה מהווה שינוי להיתר מס' 1608 מה- 4.12.019. בהיתר זה נקבעה, בין היתר, הריסת

המבנה הנייד, ולא בוצעה.

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 18.10.12).

מודעות באתר (מתאריך: 24.10.10).

הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 21/10/12).

לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה עדיין טעונה תיקונים שונים. לדוגמא: כל כל הקיים ומבוקש להסדרה צבוע בהתאם.

- הבניין מהווה חלק מבית דו משפחתי: לבקשה צורפו חתימות בעלי יח' הדיור הצמודה שבחלקה .
- הבקשה כוללת הבלטה בשיעור 30 ס"מ (10%) מעבר לקו הבניין הצדדי (דרומי) + שימוש חורג, ממגורים למסחר: בוצע פרסום כדין.
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 18.10.12).
- מודעות באתר (מתאריך: 24.10.10).
- הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה: 21/10/12).
- לא התקבלו התנגדויות.
- נגד השימוש החורג החל משפט בבימ"ש השלום ת"א, ב-31.1.12 (המאשימה: המועצה לתכנון ובנייה ק. אוננו).
- הבקשה עדיין טעונה תיקונים. לדוגמא: כל כל הקיים ומבוקש להסדרה צבוע בהתאם.

מ ה לך ה ד י ו ן

אדר' מרים ארז:

בקשה 20120037. מדובר בבניין ברמת פנקס, אשר היה שייך בעבר לוועדה המקומית של קרית אוננו. בבניין ישנו מספר אלמנטים שדורשים בו התייחסות. ישנו פה שטח שמשמש כחנות וחלק מהבקשה להיתר היא בקשה לשימוש חורג ממגורים לחנות. וישנם פה אלמנטים שהיו צריכים כבר להירס וסומנו להריסה בבקשה להיתר ב-2011 ועד היום הם לא נהרסו והיום הם מסומנים שוב להריסה. הבקשה לשימוש חורג פורסמה, נמסרו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים, הפרסום נעשה כדת וכדין. יש פה גם מכתב מעו"ד שמפרט את ההיסטוריה של המקום בנוגע לחנות. העניין שזה נתון אמנם להחלטתכם, הזמנים התקדמו, היום זה לא שכונה שעומדת בודדה עם חנות מכולת אחת ולדעתנו השימוש החורג פה מתייתר ואנחנו ממליצים שלא לאשר את השימוש החורג. מעבר לזה, אנחנו ממליצים להוציא את ההיתר בשתי פעימות. היתר ראשון יהיה להריסה של כל אותם אלמנטים שהיו צריכים כבר להירס ב-2001 בבקשה להיתר ורק אחרי שהם יהרסו, אז לתת את ההיתר לתוספות הבניה המבוקשות פה.

עופר בוזי – יו"ר:

בקשות הבניה הן לבית מגורים עצמו, נכון?

אדר' מרים ארז:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

זו התוכנית שהם הגישו עם מה שמיועד להריסה, נכון? זאת אומרת, שזה מוכר להם.

אדר' מרים ארז:

נכון. גם התנהלה תביעה משפטית במסגרת הועדה מקומית אוננו, בזמן שהם היו שייכים לאוננו והם גם הורשעו על הבניה הלא חוקית, מה שמסומן היום למעשה להריסה, אבל זה לא בוצע בפועל.

עופר בוזי – יו"ר:

מה לגבי העניין של השימוש החורג? יש שם מכולת שנמצאת 30 שנה ואין שם מרכזים מעבר לזה, אז אולי לתחום את זה לזמן מסוים?

אדר' מרים ארז:

ברור שמהיום למחר לסגור מכולת זה לא סביר.

עו"ד יעקב נחום:

מתוך ידיעה אישית והכרותי את המקום, המקום שם נמצא מאז הקמת הישוב של רמת פנקס, זה אומר שיותר מיובל שנים. למרות הקדמה, כפי שנאמר קודם, אני חושה שהישוב הזה מנותק ממרכזי הקניות והמסחר של אור יהודה, ואני חושב שהנוקקות של התושבים שמה, במיוחד אם אני לוקח את אותם תושבי המקום, שהם די מבוגרים, הם כן זקוקים לקיום המכולת היחידה שהיתה ועדיין נמצאת שם. לדעתי, כן צריך לתת שימוש חורג במקרה הספציפי הזה ולא להתייחס אליו כאל ישוב או שכונה, שיש לה את כל האפשרויות כמו במקום אחר, בתוך עיר גדולה אחרת.

עופר בוזי – יו"ר:

בהתבסס על הדברים של יעקב נחום, ועל מנת להביא גם את הכוונות התכנוניות העתידיות של המהנדסת לגבי המקום, אני מציע:

1. לאשר את ההיתר בשתי פעימות: שלב ראשון של ההריסות, כפי שהן מסומנות בתוכנית. שלב שני, תוספות הבניה המבוקשות, הכוללות הקלה בקו בניין.
2. לאשר, בהתבסס על המצב ההיסטורי ביישוב ובמקום עצמו, שימוש חורג לתקופה של חמש שנים, כשבתום התקופה הזו, העניין, ככל שיידרש, יובא לדיון בפני הועדה.

כפוף לתשלום היטלי השבחה כדין.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאושר.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה כדלקמן:

- לאשר את הבקשה להיתר, לרבות ההקלה המבוקשת בקו בניין, בתנאים הבאים:

 1. ההיתר יינתן בשתי פעימות: היתר ראשון - לביצוע כל ההריסות המסומנות בבקשה; היתר שני - לביצוע תוספות הבניה המבוקשות, הכוללות ההקלה.
 2. מילוי כל דרישות הוועדה המפורטות להלן.

- לאשר, בהתבסס על המצב ההיסטורי ביישוב ובמקום עצמו, שימוש חורג ממגורים למסחר, לתקופה של חמש שנים. בתום התקופה הזו יובא העניין, ככל שיידרש, לדיון בפני הועדה.

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- אישור מח' הפיקוח על הבנייה שכל המסומן להריסה אכן נהרס.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף ". חתום בפני עו"ד.
- 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.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.

- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- 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.
- הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הצגת נסח טאבו עדכני.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

03/03/12

03/03/12

תיק בנין : 7408050051

מספר בקשה : 20120092

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20120008 בתאריך : 22/11/2012

מבקש :

הגשה 05/09/2012

■ **צ. לנדאו קבלנות והנדסה בע"מ**

קהילת סלוניקי 7 תל אביב - יפו

עורך :

■ א. שהין אדריכלות

הנמל 36 תל אביב - יפו

סוג בקשה : בקשה להיתר

שכונה : נווה רבין

כתובת הבנין : ניצן אור יהודה

גוש וחלקה : גוש : 7408 חלקה : 50 ; 51 ; 67 יעוד : לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

הקמת מבנה חדש

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש :**

הקמת "בניין א במיתחם לנדאו", בן 16 קומות + מרתף חניה ושרות (חלק ממרתף משותף של המיתחם השלם, עם 2 בנייני מגורים "ב", "ג") מכוח תכנית מאא/ 543+ הקלה.

סה"כ השטח המבוקש :

ש. עיקרי : 6298.37 מ"ר, ש. שרות : 2298.28 מ"ר,

הערות :

- המבוקש הינו שינוי לבקשה 20120098 (בניינים ב+ג) שאושרה ע"י רשות הרישוי ב-24.9.12.
- הבקשה כוללת גם הקלה להבלטת פינת קיר בניין המגורים מעבר לקו הבניין האחורי (צפוני) הפונה לכוון גן ציבורי, בשיעור של עד 50 ס"מ (10%) מעבר לקו הבניין המותר.

- בוצע פרסום כדין :

מודעות בעתונים (תאריך אחרון : 18.10.12).

מודעות באתר (מתאריך : 16.10.12).

הודעות לבעלי נכסים גובלים (הודעה אחרונה : 18.10.12).

- לא התקבלו התנגדויות.

מ ה לך ה ד י ון**אדר' מרים ארז :**

מס' בקשה 20100092 המבקש צ. לנדאו. זו בקשה לבניית בניין בן 16 קומות בנווה רבין, מכוח תוכנית מאא/543. הבקשה הזאת כוללת הקלה בשיעור לא גדול של עד 50 ס"מ בפינה של קו בניין אחורי. בוצע פרסום כדין, הודעות לבעלי הנכסים ולא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר את ההקלה.

עופר בוזי – יו"ר :

מי בעד אישור ההקלה?

בעד : פה אחד.

החלטה : מאושר.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, לרבות ההקלה המבוקשת, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- מילוי כל הדרישות שקבעה הוועדה לעניין בקשה 20120098. כמו כן:
- אישור התצ"ר ע"י הוועדה, וחתמתו ע"י יו"ר הוועדה.
- הצגת אסמכתא לקבלת התצ"ר ע"י הוועדה המחוזית.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת היתר והיטלי פיתוח.

ב ב ר כ ה,

 עופר בוזי
 יו"ר הוועדה המקומית מרחבית

 אדר' מרים ארז
 מהנדסת העיר והוועדה