

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20120009 ביום ה' תאריך 20/12/12 ז' טבת, 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

נציגים:

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

סגל:

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

1. אישור פרוטוקול מישיבה 20120008 שהתקיימה בתאריך 22.11.12.

עופר בוזי – יו"ר:

אני פותח את הישיבה.

אישור פרוטוקול מישיבה 20120008 מתאריך 22.11.12. יש למישהו הערות?

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאושר.

אזור- התנגדויות:

(1). בקשה 2012073 של לוי גדעון ברח' העלייה השנייה 4, גוי"ח 6001 / 95 :
התקבלה התנגדות. הצדדים זומנו לדיון בשעה 20:16.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר בבקשה מס' 2012073, לוי גדעון, ברח' העלייה השנייה 4. גוש 6001 חלקה 95. על החלקה שני בעלי זכויות, כאשר החלק המערבי זה של המבקש לוי גדעון. על החלקה קיים בית בין קומת קרקע בלבד, שהוא בעצמו מורכב משני חלקים, חלק שזה בית מאוד ישן והחלק השני זה תוספת בהיתר בניה משנת 84. היום הוא רוצה להרוס את החלק הישן ביותר בקומת הקרקע, לשחזר את הבניה ולהוסיף קומה. מבחינת זכויות בניה אין בעיה, אבל קיבלנו התנגדות של השכן הצמוד.

עופר בוזי – יו"ר:

(המבקשים הצטרפו לישיבה – גדעון לוי, גיא הררי, נעה לוי ושחר שררה – האדריכל)
המתנגדים לא הופיעו לדיון, על אף שקיבלו הזמנה כדין לישיבת הועדה.
עו"ד יורם מושקט יקריא מהכתב את התנגדותם. (מקריא את התנגדותו של עצמון יעקב מרח' העלייה השנייה 4 אזור)

אפרת נציגת המנהל הצטרפה לישיבה בשעה 16:36

עו"ד יורם מושקט:

קורא את ההתנגדות.

עופר בוזי – יו"ר:

האם יש מדידות מעודכנות ועל ידי מי הוגשו?

אדר' מריאנה אשכנזי:

המפה הטופוגרפית היא מ-13.8.2010, גיליון מקורי וחתימה של המודד. במפה זו ניתן לראות שהחלוקה של החלקה בצורה שווה ביותר, לכל אחד מבעלי הזכויות יש מגרש בגודל של 362 מ"ר.

עו"ד קרונפלד:

מי הגיש אותה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

המבקש כחלק מהבקשה. אציין, שגם לפי נסח הטאבו הזכויות הרשומות בנסח הטאבו הן שני מגרשים שווים. זאת אומרת, שטח החלקה כולה 724 מ"ר ואם החלוקה שווה, זה יוצא שלכל בעל זכויות יש את השטח לפי הרשום על ידי המודד, 362 מ"ר.

עופר בוזי – יו"ר:

במסגרת הבניה החדשה יש הזזה של הגדר?

אדר' מריאנה אשכנזי:

אין כל שינוי.

עופר בוזי – יו"ר:

זאת אומרת, הגדר הקיימת היא גדר שנמצאת שם שנים.

שחר שררה:

היא נמצאת שם שנים ואנחנו לא נוגעים בה בבקשה להיתר.

נעה לוי:

אנחנו, כדי בעצם לקבל היתר בניה, התבקשנו להוציא מפה. במפה הראשונה שהוצאנו ראינו שלשכן יש שטח יותר גדול משלנו, לו יש 389 מ"ר ולנו 335 מ"ר. היינו מוטרדים מזה, כי ראינו שהשטח לא שווה בשווה לפי הטאבו ועשינו מפה חדשה ובמפה החדשה ביקשנו מהמודד לחלק שווה בשווה על מנת לקבל את זכויות הבניה המגיעות לנו. וזאת המפה שמריאנה הוציאה, שהיא המפה העדכנית וביקשו מהמודד שיחלק את זה חצי חצי וזאת המפה העדכנית. השכן טוען שהוא לא מוכן למפה, שהוא לא מוכן שנבנה, בלי שום סיבה מוצדקת. אנחנו לא טענו שאנחנו רוצים להזיז את הגדר מאיפה שהיא היום, אלא טענו שאנחנו רוצים לבנות.

המתנגד מר עצמון הצטרף לישיבה בשעה 16:41

מר עצמון:

איחרתי כי היתה טעות בכתובת בהזמנה. אני מבקש להציג את דבריי.

אדר' מריאנה אשכנזי:

נועה אמרה שבמפה הראשונה שלכם ראיתם שהחלוקה היא לא שווה וביקשתם מהמודד לתקן. אני לא ידעתי על זה, אבל זה בסדר שביקשתם לתקן את המפה, מה שבמפה המעודכנת שהגשתם יחד עם הבקשה לא מופיע שום שינוי. זאת אומרת, אם זה מה שאת אומרת, היה צריך להופיע הגדר הקיימת, שלא עומדת במקום הנכון, אם הבנתי נכון, ואתם מבקשים לבנות גדר חדשה במקום אחר בהתאם לחלוקה שווה. במפה שהגשתם ובתכנית הבקשה אפשר לראות כי הגדר רשת היא קיימת ונשארת, אז זה יוצא שהיא לא בהתאם לחלוקה שווה.

שחר שררה:

במפה יש קו חלוקה של המודד. אני מציג לך על גבי המפה את קו החלוקה הנכונה בכחול מקווקו.

נועה לוי:

אנחנו ביקשנו מהמודד שיחלק את הגוש לשניים וזה מה שהוא עשה. אנחנו לא יודעים באיזה צבע זה אמור להיות.

עופר בוזי – יו"ר:

אם אני הבנתי נכון, המפה היא יותר לצרכי הזכויות שלכם, מבחינת התוספת של ה-18 מטרים, בנוסף למבנה הישן ואז כדי לקבל את האפשרות להוסיף, אתם צריכים שהשטח יהיה כך וכך מטרים.

נועה לוי:

בדיוק.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל בפועל לא נעשה שינוי בגדר וגם לא מתוכנן, כלומר היכן שהגדר יושבת כעת, היא תישאר שם.

נועה לוי:

נכון, אין לנו שינוי לגבי הגדר.

עופר בוזי – יו"ר:

מר עצמון, יש לך איזושהי התנגדות לעניין הספציפי הזה של המיקום של הגדר המפרידה כיום, אתה רוצה להזיז אותו, או שהמיקום של הגדר כיום זה ככה גם צריך להמשיך?

מר עצמון:

הגדר הזאת קיימת ארבעים וחמש שנה. לא רק שהיא צריכה להישאר, אלא בקצה שלה היא לא מיושרת, אם תסתכל טוב, היא צריכה לזוז קצת איזה מטר פנימה.

עופר בוזי – יו"ר:

ואתם מקבלים את זה שהגדר צריכה להישאר במקום שלה?

שחר שררה:

לא דיברנו על שינוי הגדר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הגדר הקיימת נמצאת בקו שאני מצביעה על המפה. החלוקה לפי הזכויות לחלוקה שווה מסומנת ע"י המודד כהצעה לפי הקו שאני מצייגה לכם. המבקש בשלב הזה לא רוצה להזיז את הגדר, אלא להשאיר אותה

במקום הנוכחי ואז זה יוצא שבעצם הוא מסכים נכון להיום עם שטח קצת פחות אצלו ומשאיר את היתר לטובת השכן.

מר עצמון:

המפה שהוגשה מבקשת לבנות על הגדר מכיוון דרום מערב לכיוון מזרח. מתכוונים לבנות בשטח שקיימת הגדר ולהיכנס פנימה כ-8 מטר. כשאני בניתי עזבתי כ-1.5 מהממ"ד עד הגבול. כשהוא בנה, הוא רצה לבנות על הגדר. התנגדתי ואמרתי לו כשם שאני עזבתי את המרחק בין הגבולות, תעזוב גם אתה 1.5 מטר וכך זה קיים מאז ומתמיד. למה זה היה חשוב? יש לי שם שלוש חלונות שפונות למרווח שנותן אוויר לחדר האמבטיה, לחדר הילדים וגם לממ"ד עצמו. זאת אומרת, אם יפתח החלון של הממ"ד במקרה חירום, הוא כמעט יתקל בקיר שעכשיו הוא מבקש לבנות וזה לא יעלה על הדעת דבר כזה.

עופר בוזי – יו"ר:

אתה יודע להגיד את המרחקים?

מר עצמון:

אני מציג על גבי המפה איפה החלונות שלי.

עופר בוזי – יו"ר:

תסתכל על המפה. אתה רואה את הצד השמאלי? זה הבית שלך. באופן תיאורטי, הוא לוקח את הבית שלך ומעתיק לצד הימני, יש לך התנגדות לזה?

מר עצמון:

בשום פנים ואופן לא, שייכנס למקום שאני עזבתי. הוא רוצה לבנות, שימשיך את הקו. אני רוצה לנצל את ההזדמנות, יש לי כאן מפות ישנות, אני לא אחתום על שום דבר שבו יש אפילו תיאורטית שינוי גבולות בקו הזה. שימחק את זה, שישאיר את הגדר היכן שהיא קיימת.

עופר בוזי – יו"ר:

יש מפה טופוגרפית עם מודד מוסמך והכל. אם יש לך השגות לגביה, אתה יכול להגיש מפה משלך.

מר עצמון:

אם כבר עושים סטטוס ומשנים את המפות ועל זה יש הסכמה, אני לא רוצה בעתיד, הנכדים שלי, הילדים שלי, הקו הזה צריך לרדת. שיגיש לי תוכנית.

עופר בוזי – יו"ר:

אנחנו מדברים על תוכנית הבניה כפי שהוגשה וכפי שהתנגדת אליה.

מר עצמון:

אני מבקש שירשם שהקו של הגבול החדש ימחק.

מר גדעון לוי:

כשמר עצמון רצה לבנות לפני חמש עשרה, עשרים שנה, בשנת '92, אז הוא רצה שאני אחתום לו, חתמתי לו על עיוור.

עו"ד קרונפלד:

על מה שקיים בפועל? הסכמת להתרחקות שלו?

מר גדעון לוי:

לא, זה היה מזמן. אז חתמתי לו להוסיף קומות וליתר ביטחון החתמתי אותו שלא יהיה אכפת לו שאני אבנה ביום מן הימים והוא חתם לי. אני שואל מה השתנה בין שנת 92 להיום? למה הוא מנסה לחבל בניסיון שלי לבנות? אלא אם כן יש לו איזה רצון לסחוט, כי לנו הוא אמר אתם רוצים, אני אחתום, ותחתמו לי שאתם מוותרים לי על השטח.

מר עצמון:

אני לא רוצה לחתום בגלל שתי סיבות, בגלל התוספת שלא אמורה להיות ואם הוא יוריד אותה אין לי שום התנגדות ושנית, אני לא מוכן ואני לא אחתום על תוכנית שמשנה גבולות.

עופר בוזי – יו"ר:

אף אחד לא דיבר על שינוי גבולות.

(הצדדים עוזבים את הישיבה)

אדר' מריאנה אשכנזי:

אפשר להתרשם שאין תזוזה של הגדר. אין שינוי בגדרות. דבר נוסף, לפי המפה הטופוגרפית, הבניה בקיר המשותף של השכן המתנגד נמצא 1.10 מטר בבליטה. המבקש, היות ומכניס שירותים, מבקש בליטה של כ-1.5 מ' יותר מהקיר המשותף הקיים. אני ממליצה לוועדה לקבל פה נקודה מההתנגדות, ששני המבנים יסתיימו באותו קו, גם בקומת הקרקע וגם בקומה העליונה, גם כי יש עניין תכנוני ואני חושבת שעל השטח הזה כ- 2 מ"ר ניתן להתגבר ולמצוא פיתרון. לכן, אני ממליצה

שהועדה תקבל את ההתנגדות

בחלקה, מבחינת אורך הקיר המשותף בחלקים שווים בשני המבנים שיסתיימו באותו אורך ולא לדון בנושא הקנייני.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מציע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי וכן לדאוג למצב שבו אין סטיה מהקיר המשותף של הבית השכן ולעומת זאת, הועדה לא תדון בנושאים הקנייניים שהועלו על ידי המתנגד, כיוון שאין בבקשה שום שינוי לגבי המצב הקיים של הגדר המשותפת.

הועדה סבורה, שניתן בתכנון נכון להגיע לתוצאה הרצויה ולשביעות רצון הצדדים.

החלטה:

הועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי יש לדאוג למצב שבו אין סטיה מהקיר המשותף של בית השכן. לעומת זאת, הועדה לא דנה בנושאים הקנייניים שהועלו על ידי המתנגד, כיוון שאין בסמכותה לדון בנושאים מסוג זה. יתרה מכך, בבקשה אין שום שינוי לגבי המצב הקיים של הגדר המשותפת ושל חלוקת המקרקעין, מצב מקובל ע"י המתנגד.

5. תכנית מאא/ 248, אזור: המתכנן הוזמן להציג את התכנית בשעה 15:17.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מדובר על תוכנית מאא/248 בשם השדרה הירוקה באזור. זה בעצם המתחם שנקרא בעבר קאנטרי אזור.

בשטח של המתחם נבנה קאנטרי עם בריכות שחיה, איזשהו מבנה למטרות ציבוריות שהוגדרו מתנ"ס מכוח תוכנית מאא/73/3. מעל 15 שנה השטח היה סגור והמועצה ניסתה למצוא מפעיל ולפתוח את המתחם, ללא הצלחה.

לכן, התקבלה החלטה להחזיר את הקרקע למינהל ולפני כחצי שנה המינהל יצא למכרז, כאשר הזוכה, חברת מגדלי שרונים אופק ייזום ובניה, הגישה את התוכנית באמצעות משרד אדריכלים אלונים גורביץ והם מוזמנים להציג את התוכנית.

נמצאים כאן: עידו אלונים, אריה בר – בעלים – אלון הברד, חמוטל גורביץ, דוד בן דוד.

עידו אלונים מציג מצגת על המסך.**מר בר:**

אני היזם, שמי אריה בר. אני גם שותף בחברה. התוכנית שמוצעת פה למעשה מביאה בחשבון את הצרכים יותר של הציבור ושל הרשות המקומית מאשר של היזם והסיבה היא פשוטה, בתפקידי הקודמים אני איש ציבור, אני מכיר את העניין ולכן שש יחידות לקומה, כולנו יודעים שמבחינת היזם אלה דירות שקשה מבחינה כלכלית לשווק אותם, אבל רצינו להשאיר מרחב ציבורי גדול יותר, כדי שתהיה הרגשה נעימה בעיקר לוילות שנמצאות מעבר לכביש. זה פוגע ביזם, אבל אנחנו מבינים את הצרכים ואין טעם ללכת למלחמות עם התושבים, אלא ללכת איתם ביחד. יחד עם זאת, צריך לזכור שמדובר פה במקב"ת וכשמו כן הוא, המטרה למקסם את יכולת הבינוי באותה קרקע. אנחנו מדברים על מרכז הארץ, זה לא פריפריה וצפיפות נמוכה, לעניות דעתנו היא לא ראויה. אני מדבר גם כדמות ציבורית וגם בכובע של יזם. אנחנו מכבדים את ראש המועצה והמהנדסת שדיברו על 250, אבל אנחנו חושבים על שתי קומות נוספות, הכל בתיאום עם מהנדסת המועצה. אנחנו מדברים על מרכז הארץ, במרחק של עשר דקות מתל אביב ואנו לא משופעים בקרקע. כשיהיו התנגדויות, יבואו לועדות ויפסקו, כך שזאת הערה שהייתי רוצה שתירשם.

עופר בוזי – יו"ר:

מבחינת פתרונות חניה, יש אפשרות לתוספת הזאת?

אריה בר:

אין שום בעיה, גם יש כביש עצמוד לרחוב הראשי. צריך פתרונות חניה, זה ברור ולא נעשה דבר שאינו תואם את הכללים, אבל אני מכבד את ראש המועצה ולכן גם הצענו 250 בתוכנית כזאת.

עופר בוזי – יו"ר:

נקרא לזה הערת היזם, תודה רבה.

יוסי בן בסט:

כמי שמייצג את אזור בועדה הזאת, אני מבין דבר אחד, שהמכרז יצא מתי?

אבנר בר:

המכרז הוא מקב"ת והוא כתב בערך, כמו המקב"ת בראש העיר, כתב 700 ויש שם 3,000. בראש העין המקב"ת המפורסם היה 700. בתוכנית הזאת של אותו מקב"ת יש היום 3700 יחידות דיור. בגלל שאין תוכנית מאושרת המקב"ת כותב כוונות.

יוסי בן בסט:

כלומר, אם הוא כתב 200 הוא התכוון ל-170. מבחינתי, אני כנציג של אזור, אני חושב שמ-200 יחידות זה לשטח הדי מצומצם הזה, זה די והותר. בעיקר שאף אחד לא לקח בחשבון ואין פה תוכניות לגבי לא בתי ספר, לא דברים נוספים. דרך אגב, אתה ציינת שיש שטח ציבורי בצד שמאל, זה לא שטח ציבורי, זה שטח פרטי, שמיועד לצרכי ציבור.

עידו אלונים:

לא, לא, אני מציג לך את השטח שאתה מדבר עליו, זה לא השטח שאני דיברתי עליו.

יוסי בן בסט:

אני בעד התוכנית, אני חושבת שהיא בסדר, אני חושב שסדר גודל עד 200 יחידות דיור, כאשר 20% מהן דירות קטנות זה בסדר ואם תשאל את אנשי המינהל, הם יגידו לך שזה בדיוק היה התכנון שלהם. 250 לדעתי זה כבר עובר את הגבולות של יכולת הקיבולת, בעיקר שברגע שזה יגיע, כל הוילות יקומו כאיש אחד ויתחילו לעשות מהומות גדולות והתוכנית יכולה להיתקע להמון שנים. אנחנו כבר יודעים שיש התארגנויות, הם אמנם לא יושבים בועדה, אבל הם יושבים במליאת המועצה והם יכולים להפריע לנו מאוד ואני בעד התוכנית.

עופר בוזי – יו"ר:

גם אם תבנה שם 70 יחידות דיור יהיו מתנגדים. ההתנגדויות זה חלק מהתהליך. אני מסכים איתך שצריך למצוא את האיזון.

יוסי בן בסט:

אני מסכים איתך, אבל אני חושב שצריך לשמור על פרופורציות ולא להגזים. מה עוד, שאנחנו באזור הזה, לא רחוק משם, מתכננים פינוי בינוי. הבינוי פינוי הזה יחייב אותנו לעוד בית ספר, שכרגע אין לנו שטח באותו אזור. לכן, אני בעד התוכנית על בסיס מה שהוצג פה, בסביבות ה-200. אפשר עוד 10% לפה ולשם, על זה לא תקום ותיפול התוכנית, אבל אני מתנגד ליותר מזה.

אריה בר:

אנחנו לא ניגשנו למכרז של המקב"ת ללא תיאום ראשון עם המינהל ועם הרשות, כדי לדעת למה הכוונות ובשני המקרים קיבלנו את ה-250. לא רק אנחנו, רוב היזמים. ולכן גם הגשנו את ה-250. יכולנו להגיש 250 עם פגיעה בשטח הציבורי שהיה פוגע יותר בתושבים. הלכנו לתכנון שנותן מרווח, גם בעקבות דרישה של מהנדסת העיר, פתיחה ורואים שהבניינים מרוחקים מהכביש, כדי ליצור שטחים ירוקים. כשמדברים על בניה נמוכה, זה שלוש קומות. אז מבחינת הגובה, אני לא בטוח שיש הבדל כזה גדול. על 250 אני חושב שכולם מתואמים וזה גם נותן פריסה טובה ותוכנית טובה. ההערה שלי לגבי הצפיפות זה רק בגלל שאנחנו נמצאים במרכז הארץ.

עופר בוזי – יו"ר:

החלופה היא החלופה הרביעית, נכון?

אריה בר:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה לכם.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כאשר המועצה היתה בשלב החזרת הקרקע למינהל, התבקשנו על ידי הועדה המחוזית, קרי משרד הפנים, לעשות בדיקה פרוגרמטית מבחינת השטחים הציבוריים. זה בעצם המפתח בתוכנית מבחינת מספר יחידות דיור. זה נכון שהיה מכרז עם קרקע בלתי מתוכננת, אבל בגלל שכל המתחם הזה של 23 דונם היה שטח ספורט ולשב"צים, שינוי הייעוד למגורים חייב אותנו לבדיקה פרוגרמטית מאוד קפדנית, על מנת לדעת שאין פגיעה בשטחים ציבוריים בכלל הישוב ובפרט בשכונה שבתוכה נמצא המתחם.

לכן, הבדיקה הפרוגרמטית היתה עבור 200 יחידות דיור מספר מוסכם גם ע"י ממ"י היות ועברו כמה שנים והמצב בארץ מבחינת הדיור הציבורי, כפי שכולנו יודעים, וההנחה שבכל תוכנית חייבים 20% דירות קטנות, הומלץ במסגרת המכרז לכל משתתף שבא להתעניין, להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-250, כאשר 50 דירות תהיינה של 3 חדרים. מספר יח"ד זה מוצע גם בתוכנית שמוגשת על ידי היוזם, דירות של 87 מ"ר כולל הממ"ד.

יש חשיבות מאוד גדולה, קודם כל, על שטח שהוקצע לפונקציות הציבוריות, לא רק מבחינת הפרויקט עצמו, אלא גם בשילוב עם השכונה. הצמוד שנמצא היום בשלב תכנון חלק פיננסי ובינוי, וחלק עם פתרון לתמ"א 38.

יש עוד נקודה שאני רוצה לציין, קרי בדיקה תחברותית שהם צריכים לעשות. מה שנאמר פה לגבי הרחבת הרחוב הראשי, לא ניתן לעשות לאורך כל הרחוב, אלא רק מאוד נקודתי, לאורך המתחם עצמו, דבר שלא פותר את הבעיה של התנועה ועומס התנועה, באם יתברר שישנו. לכן, אני ממליצה להעביר את התוכנית לועדה מחוזית לדיון להפקדה עבור 250 יחידות דיור בלבד, כאשר מתוכם 50 יחידות דיור קטנות של 3 חדרים, ובכפוף למספר דרישות שאני ציינתי ומצורפות, בין השאר להקטין נפח הבניה לפי 75 מ"ר שטח עיקרי ל- 50 הדירות הקטנות וליתרת ה-200 יחידות דיור ממוצע של 110 מ"ר כמקובל כולל מרפסת.

כמו כן, יש להמציא את הבדיקה התחברותית ואת הבדיקה הפרוגרמטית לגבי השטחים הציבוריים של כל הרובע בה נמצאת התכנית.

יוסי בן בסט:

אני מציע הצעת החלטה שאומרת שאנחנו ממליצים על 200 יחידות בגודל שהם ביקשו 110 מ"ר. אנחנו ממליצים על עוד 20% או 50 יחידות בגודל של עד 85 מטר וכאשר אנחנו מתנגדים לכל תוספת נוספת של יחידות דיור מעבר למספר הזה של 200 פלוס 50 יחידות לדירות קטנות.

עו"ד יורם מושקט:

וכל תוספת תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.

עופר בוזי – יו"ר:

הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית כאשר החלופה העדיפה עליה היא החלופה הרביעית כפי שהוצגה בפני חברי הועדה. יחד עם זאת, הועדה ממליצה שהפרויקט יכלול 200 יחידות דיור בגודל של 110 מ"ר בממוצע, כולל מרפסות מקורות כמקובל ובנוסף לכך עד 50 יחידות נוספות לדירות קטנות של 75 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה. כמו כן, יצוין כי כל תוספת מעבר לאמור לעיל, תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית. בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה ממליצה להעביר את התכנית לועדה המחוזית להפקדה כאשר החלופה העדיפה עליה היא החלופה הרביעית כפי שהוצגה בפני חברי הועדה. יחד עם זאת, הועדה ממליצה שהפרויקט יכלול 200 יחידות דיור בגודל של 110 מ"ר בממוצע, כולל מרפסות מקורות כמקובל ובנוסף לכך עד 50 יחידות נוספות לדירות קטנות של 75 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה. כמו כן, יצוין כי כל תוספת מעבר לאמור לעיל, תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית, בנוסף לתנאי מהנדסת הועדה.

6. אזור- נושאים:

(1). בקשה 2012047 של פלדמן טומס ברח' יצחק שדה 6, גוי"ח 6025 / 78.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הבקשה היתה בדיון בוועדה מס' 20120007, מיום 25.10.12, והועדה המליצה כי על המבקש להמציא מפת מדידה מעודכנת של החלקה כולה, כולל המגרש של המתנגד, משפחת כהנא ולאחר קבלת המבוקש, להחזיר את הבקשה לדיון נוסף ולהחלטה. ב-10.12.12 התקבלה המפה המעודכנת, בהתאם למבוקש, בה ניתן לראות ששטח כל המגרשים הוא בהתאם לזכויות הרשומות בנסח הטאבו ושאין כל פגיעה, לא בשטח המגרשים ולא בזכויות הבניה. לכן, ההמלצה שלי, לאחר גם התייעצות עם היועמ"ש, זה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאי מהנדסת הועדה המפורטים.

עופר בוזי – יו"ר:

בדיון שהיה באוקטובר, למעשה ביקשנו את מפת המדידה, על מנת לוודא שאין באמת פגיעה בשכן ובשטחים.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כאשר הבקשה הוגשה, השטח של המגרש המתנגד, לפי מה שהיה רשום במפה הטופוגרפית, היה רק 713 מ"ר במקום 717 מ"ר והיה לו חשש לפגיעה בזכויות. אני קיבלתי מפה מעודכנת של המודד אפילו לפני הדיון הקודם, אבל בהתאם לבקשה המפורטת של המתנגד, אני כן הזמנתי אותם להביע דעתם מול הועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד דחיית ההתנגדות ואישור הבקשה?
בעד: פה אחד.

החלטה:

הועדה דוחה את ההתנגדות לאחר קבלת מפת המדידה, שבה נכתב שהשטח של המתנגדים משפחת כהנא הינו אכן 717 מ"ר, ומאשרת את הבקשה בתנאי מהנדסת הועדה.

(2). בקשה 2012069 של שרית גוסטו ברח' הרצל 14, גוי"ח 6003 / 138.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הועדה בישיבתה 20120007 מיום 25.10.12, אישרה את הבקשה, כולל ההקלות ובתנאים. ב-12.12.12 השכנים שטדלר יוסף ורבקה, בעלי הזכויות המשותפים על החלקה, הגישו מכתב לוועדה, בו הם מפרטים מספר דרישות הקשורות לביצוע עבודות הריסת המבנה הקיים ודרישות לגבי ביצוע הבניה החדשה.

כמו כן, הם מפרטים מספר דרישות לפיצוי נזקים, שלכאורה נגרמו במהלך הקיץ עקב ביצוע הריסות על ידי מבקש הבקשה להיתר, לאחר שקנו את המגרש. לכן, אחרי שהתייעצתי עם היועמ"ש, שלא מצאנו צורך להזמין אותם לבוא לוועדה, מה שאני בעצם ממליצה לוועדה, להשלים החלטה שהתקבלה ולהוסיף את הדרישות הבאות:

1. המצאת כתב שיפוי לטובת הוועדה/מועצה על כל תביעה שתוגש בגין הנזקים שיגרמו עקב ביצוע עבודות הבניה.
2. המצאת התחייבות המבקשים על ביצוע הריסות בפיקוח ואישור מהנדס קונסטרוקטור על מנת למנוע כל נזק לבית השכנים.

עו"ד יורם מושקט:

התוספת הזו היא לאור ההתראה של השכנים.

עופר בוזי – יו"ר:

יש להם קיר משותף?

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן, יש להם קיר משותף והחשש, בגלל שבקיץ הם התנהגו כפי שהתנהגו, יש חשש שגם בהמשך הם יעשו אותו דבר.

עופר בוזי – יו"ר:

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

החלטה:

- הוועדה מאשרת השלמת החלטתה מישיבה מס' 20120007 מתאריך 25.10.12 עם התנאים הבאים:
1. המצאת כתב שיפוי לטובת הוועדה/מועצה על כל תביעה שתוגש בגין הנזקים שיגרמו עקב ביצוע עבודות הבניה.
 2. המצאת התחייבות המבקשים על ביצוע הריסות בפיקוח ואישור מהנדס קונסטרוקטור על מנת למנוע כל נזק לבית השכנים.

בקשה 2011072 של אפרידר בע"מ ברח' השקמה 2, גו"ח 6010 / 197.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה מס' 2011072 – תוכנית הבינוי המתוקנת למגרש 12 של חברת אפרידר, שהצגתי אותה בישיבת ועדת מליאה שהתקיימה ב-22.11.12. ועדת המליאה התכנסה בעקבות בקשתה של חברת הוועדה יעל מידן ברק. היא ביקשה דיון במליאה עקב החלטת ועדת משנה מאפריל 2012, שאישרה את תוכנית הבינוי המקורית, שהיתה כוללת העברת חצי מהחניון הציבורי ממגרש 12 למגרש 11. בינתיים הזים ביטל את העברת השטחים הללו למגרש 11 ובנובמבר הגיש תוכנית בינוי ופיתוח מתוקנת, הכוללת את כל 5,000 מ"ר חניון ציבורי על מגרש 12. אני הצעתי את התוכנית הזו בישיבת המליאה לחברים וכרגע מבקשים לאשר את תוכנית הבינוי, על מנת שיוכלו להגיש את הבקשה להיתר בניה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

החלטה:

הוועדה מאשרת פה אחד את תכנית הבינוי והפיתוח למגרש 12 בגוש 6010 חלקה 197 לאחר תיקונה וביטול העברת חלק מהחניון הציבורי למגרש 11.

אור יהודה - שונות:

פרוייקט המרכז הוטרינרי: בישיבתה הקודמת ב- 22.11.12, הציג המתכנן את התכנית בפני הוועדה. הוועדה החליטה כי הדיון בפרוייקט יתקיים במסגרת הישיבה הבאה.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/549	דיון לצורך המלצה להפקדה	פארק נחל איילון לעסקים ולבילוי	13
2	מאא/541	דיון לצורך המלצה להפקדה	התחדשות עירונית - מתחם רחוב	16
3	מאא/מק/1102	דיון לצורך אישור תשריט לצור	נוה רבין - מתחם שפיר הנדסה	19
4	מאא/543	דיון לצורך אישור תשריט לצור	אור יהודה	20

תכנית מתאר מפורטת: מאא/549

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

שם: פארק נחל איילון לעסקים ולבילוי

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
 רשות מקומית: עיריית אור יהודה
 שטח התוכנית: 1,074,000.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

בעלי ענין:

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ
 בעל הקרקע: מ.מ.י
 אור יהודה אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6218
 , 33-34

גוש: 6219
 , 136 , 124 , 118 , 116 , 114 , 112 , 109-110 , 106 , 104 , 102 , 100 , 98 , 96 , 94 , 92 , 59 , 56 , 8 ,
 , 191 , 189 , 187 , 185 , 183 , 182 , 180 , 178 , 176 , 174 , 172 , 169

גוש: 6220
 , 8-19 , 3

גוש: 6221
 , 61 , 57-58 , 46 , 35 , 23-28 , 21 , 10-19 , 2-8

גוש: 6222
 , 80-82 , 18 , 11

גוש: 6225
 , 63 , 60 , 37 , 36 , 34 , 29-32 , 13-27

גוש: 6230
 , 56-62 , 1-49

גוש: 6482
 , 119 , 10 , 1-7

גוש: 6483
 , 127 , 124 , 121 , 119 , 117 , 115 , 109 , 107 , 105 , 89 , 87 , 38

גוש: 6820
 , 33

גוש: 7210
 , 200

מטרת הדיון

המלצה להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדת תכנית לאזור תעסוקה חדש
 "פארק תעסוקה איילון" ששטחה כ- 1,000 דונם מתוכם כ- 300 דונם שטח לפארק מטרופוליני

"פארק נחל איילון".

מטרת התכנית היא תכנון וביצוע של פארק עסקים ובילוי הנשען על פארק נחל איילון ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש, תוך שימור ושיקום ערכי טבע ונוף לאורך אפיק הנחל.

פארק נחל איילון לעסקים ובילוי הינו, אזור תעסוקה בדרום מערב העיר וצפונית לערוץ נחל איילון.

התוכנית כוללת אזוירי משרדים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומרכז ספורט, מתוכננים לאורך רחובות ושדירות המתחברים למרקם העירוני של אור יהודה. חלק מרכזי בתוכנית הוא פארק נחל איילון – פארק עירוני המתוכנן לפי תממ-5/5. פיתוח אזור התעסוקה, על שדרותיו ורחובותיו יוצר הזדמנות לחיבור השכונות הוותיקות באור יהודה עם הפארק. הפארק יפותח בד בבד עם אזור התעסוקה.

עורך התכנית, אדריכל יעקב יער, הוזמן להציג את התכנית בפני חברי הוועדה.

מטרות התכנית

עיקרי התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מיעודים של קרקע חקלאית, שטחים פתוחים, אזור מיוחד למכון טיהור ודרך מוצעת, ליעודים של: תעסוקה, מסחר ספורט ונופש, מסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, פארק דרכים, דרכים וטיפול נופי ושטח לתכנון בעתיד.
2. פיתוח פארק עירוני לאורך אפיק נחל איילון לשימושי בילוי, פנאי ונופש ותוך שמירה ושיקום של ערכי הטבע והנוף.
3. קביעת זכויות לבניית 429,216 מ"ר עיקרי ליעוד תעסוקה.
4. קביעת זכויות לבניית 57,291 מ"ר עיקרי ליעוד מסחר ספורט ונופש.
5. קביעת זכויות לבניית 10,036 מ"ר עיקרי ליעוד מסחר.
6. קביעת זכויות לבניית 21,094 מ"ר עיקרי ליעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

מהלך הדיון

עופר בוזי – יו"ר:

נציג כעת את תוכנית פארק איילון לעסקים ובילוי. המתוכנן ע"י משרד אדריכל יעקב יער. בבקשה.

אדר' מרים ארז:

אנו הולכים לדון היום בתוכנית מאוד חשובה לאור יהודה, מאא/549, אשר מחליפה את מה שהכרנו פעם כמאא/189. תוכנית לפארק תעסוקה אילון. התוכנית מקודמת על ידי ממ"י עם עיריית אור יהודה.

התוכנית אמורה לאפשר בניה של כ-400 אלף מ"ר שטחי תעסוקה, שטחי פארק נחל איילון ושטחים למרכז כנסים. מתכנן התוכנית באמצעות מינהל מקרקעי ישראל זה משרד יער אדריכלים. להצגת התכנית הוזמנו אדריכל יעקב יער, אדריכל אביב יער, אדריכל ראם מאיר ואדריכל דוד סקלי מתכנן הנוף.

העבודה על התכנית מתקיימת קרוב לשנה על הפרויקט הזה, הדיון היום מיועד לצורך המלצה להפקדה לועדה המחוזית.

יעקב יער:

מרים כבר אמרה כמעט את הכל. יש מצגת די ארוכה. התוכנית מונה כאלף דונם, וכ-300 אלף דונם של פארק. אדריכל יעקב יער מציג את התכנית באמצעות מצגת המוקרנת על המסך.

אדר' מרים ארז:

אני רוצה לומר מספר מילים בקשר לפארק המטרופוליני. הפארק הזה אמור להיות ביום מן הימים הפארק העירוני של אור יהודה, אבל הוא גם חלק מפארק מטרופוליני, שיתחבר לפארק אריאל שרון ויש לכך חשיבות מאוד גדולה, מאחר וחלק מהפארק נמצא בתוכנית הזאת וחלק נמצא בתוכנית שנמצאת ממערב, שמטופלת על ידי מתכננים אחרים וחלק מהפארק נמצא גם במחוז מרכז. לכן נקבע מתכנן נוף, שמסתכל על הפארק בראיה כוללת, אדריכל עמוס ברנדייס, יחד עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה והמטרה שלו היא לקבוע עקרונות תכנון לפארק הזה, מאחר והוא אמור להכיל גם שטחי פשט הצפה אשר יכולים לעבוד ביחד עם פארק. הפארק הזה יתחלק למספר חלקים: ציר הנחל עצמו, שאמור להיות ציר טבעי לכל דבר והחלקים הרחוקים יותר מהנחל, שיקבלו שימושים יותר אינטנסיביים.

עופר בוזי – יו"ר:

את אומרת שיש חלק ששייך למחוז מרכז, מה זה אומר?

אדר' מרים ארז:

כל מה שאתה רואה ירוק, זה בתחום של אור יהודה ושל מחוז תל אביב. ההמשך, מה שבלבן, זה בתחום של מחוז המרכז ושייך למועצה אזורית עמק לוד.

עופר בוזי – יו"ר:

הפארק הזה ענק ואם לא תהיה מינהלת או משהו כזה, שהיא אחת, או עיר אחת אחראית על הדבר הזה, זה יהיה בעייתי, כי קחי לדוגמא את הפארק הלאומי אם היה מחולק. לכן, החשש שיכול להיות מכל הדבר הגדול הזה, שיהיה שטח קטן יחסית שלא מקבל את הטיפול ההולם, שמתייחסים לכל השטח האחר. חלק מההמלצה צריכה להיות לאחד את זה.

חגית סימן טוב:

תהיה חפיפה בין שתי התוכניות?

יעקב יער:

אנחנו נזהרים לשמור על הקו הדרומי שלנו.

אדר' מרים ארז:

השטח הזה היה בוועדת גבולות לפני כארבע, חמש שנים. היתה בקשה של עיריית אור יהודה ומחוז תל אביב, להעביר את השטח לרשות אחת, מחוז אחת. היתה התנגדות של עמק לוד והגענו לפשרה כך שכל השטח שמצפון לקו שאני מציגה לכם, עבר לאור יהודה. שמאפשר להשאיר את הכביש בעיר אחת ובמחוז אחד.

מבחינת הפארק, לכן בגלל זה מונה פה מתכנן על, שמסתכל בראיה כוללת על כל השטחים. חמד מעוניינים שיהיה פארק. כל הכוונה לתכנן בשיתוף פעולה איתם. צריך יהיה באמת לקבוע עקרונות להקמת הפארק ולתחזוקת הפארק.

זו תוכנית מאוד יפה, שתביא הרבה ברכה לאור יהודה.

השטח שאני מצביעה עליו הוא שטח שמוצע בתכנון שלנו כדיפו עם שתי חלופות של מעבר קווי רכבת קלה, אחת מהכיוון של הכביש העירוני והשניה לבוא דרך יגאל אלון.

נט"ע בודקים את משמעות ההקמה של הדיפו פה באור יהודה והעברת הרכבת הקלה דרך אור יהודה, שמבחינת אור יהודה זו משמעות מאוד חשובה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו מאחלים בהצלחה.

מי בעד להמליץ להפקיד את התוכנית?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדה בתנאים . כמו כן הועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר פרסום הכנת תכנית לפי ס' 77.

דרישות

הדרישות המפורטות להלן הן ממועד ההחלטה על המלצה להפקדה תיאום ותיקון התכנית בהתאם להסכם עיריית אור יהודה עם מושב חמד השלמת מסמכי תכנית כולל נספח ניקוז, נספח תנועה כולל תחבורה ציבורית (בה"ת במידת הצורך), נספח תשתיות מים ביוב אח', נספח נוף נספחים נוספים אשר יידרשו להבהרת התכנית והשלמתה.

נספח חניות המפרט בין השאר את אופן הקצאת חניונים ומקומות חניה לציבור בהוראות התכנית.

אישור רשות הניקוז

תיאום והתאמת התכנית בכל הנוגע לרצועת פארק הנחל עם אדר' עמוס ברנדיס תיאום עם תכנית מאא/546, 547

קביעת מנגנון שלביות פיתוח והתניות לפיתוח הפארק ושטחים ציבורים פתוחים השלמת התניות למתן היתרי בניה

פרוט הקצאות לצרכי ציבור בתכנית.

בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.

בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.

תכנית מתאר מקומית: מאא/541
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

שם: התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה

נושא: דיון לצורך המלצה להפקדה
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 58,367.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

בעלי ענין:

יום: 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
53, 169-171, 58-59, 54, 40, 27-34, 23-24
גוש: 7218
, 2-5
גוש: 7239
55, 53, 44, 57, 54, 50, 42
גוש: 7240
95, 90, 100-101, 99, 89, 86, 79, 71-72

מטרת הדיון

מובאה לדיון לצורך מתן המלצה לוועדה המחוזית להפקדה תכנית ששטחה כ- 58.4 דונם - מתחם "רחוב העצמאות אור יהודה".

מטרת התכנית היא קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה בין הרחובות עצמאות במזרח ובדרום, משה דיין במערב ומצפון-מערב.

בשטח התכנית מצויים כיום:
א. במקביל לרחוב העצמאות בניינים טוריים בני 2 קומות, 8 יח"ד במבנה ובסה"כ 16 בניינים המכילים 129 יח"ד
ב. מבנה ציבור (ספריה עירונית) במקביל לרחוב משה דיין.
ג. מבנה מסחרי קטן במקביל לרחוב העצמאות.

התכנית המוצעת מחלקת את המתחם לשני מתחמי משנה:
מתחם "א" - צפוני - מכיל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות, כולל קומת קרקע ובסה"כ 372 יח"ד.
מתחם "ב" - דרומי - מכיל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות, כולל קומת קרקע ובסה"כ 372 יח"ד ו-2 מגרשים למבנה ציבור.
צמוד למבנה המגורים וביניהם שפ"פים - גינה מרכזית המהווה אזור נוי ומשחק לדיירים.

עורך התכנית, אדריכל ישראל רוזין, הוזמן להציג את התכנית בפני חברי הוועדה.

מטרות התכנית

עיקרי התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים -
 1. אזורי מגורים עד 17 קומות ובסך הכל 744 יחידות דיור.
 2. שטח פרטי פתוח.
 3. שטח ציבורי פתוח.
 4. שטח למבנים ומוסדות ציבור.
 5. דרכים חדשות.
- ג. קביעת מגרשים לבניה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ד. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ה. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ו. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת לבניינים, מתחת לשטחים פרטיים פתוחים, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לדרכים.
- ז. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

התוכנית שמובאת לדיון עכשיו היא תוכנית פינוי בינוי ברח' העצמאות. התוכנית הזו הוצגה פה לפני בקשה להארכת פרסום 77-78 ובישיבה האחרונה או זו שלפניה אנו ביקשנו שהוועדה תמליך לוועדה המחוזית להאריך את הפרסום, כדי שאפשר יהיה להתקדם.
נמצאים כאן ישראל רוזין – מתכנן התב"ע, מיכאל רוזין וזהבה שפיגלר.

ישראל רוזין:

(מצגי מצגת).

חגית סימן טוב:

אמרת שהשטח של השטחי ציבור עבר דרומה.

ישראל רוזין:

בפועל יש שם מגרש שחלק ממנו העברנו לקדמה שלו.

חגית סימן טוב:

אבל אתה אומר שזה שטח מסחרי.

ישראל רוזין:

לא, זה שטח ציבורי, אני מתנצל אם אמרתי מסחרי.

עו"ד יעקב נחום:

המיקום של המתחם הוא ברח' העצמאות כולל המשכיות מסוימת?

ישראל רוזין:

זה העצמאות והוא נכנס לבית הספר פנימה. שלושה בניינים נכנסים לתוך המובלעת.

אדר' מרים ארז:

אתם מכירים את המתחם יותר טוב ממני, בניינים של שתי קומות. אנחנו מכינים תוכנית די הרבה זמן ביחד עם משרד השיכון של כל שכונת גיורא, שכונת ההסתדרות. התוכנית היא של התחדשות עירונית, כאשר בתוכנית עצמה אנחנו בוחנים את הנושא של הצורך בהרחבת דרכים, הנושא של החניות ובגלל זה אני אומרת, המצב שלנו היום מבחינת ההתייחסות לתוכנית הזאת הרבה יותר טוב מהפעם הקודמת, כי היום אנחנו יודעים שצריך להרחיב את הכביש הזה והם קיבלו הנחיות

ותיקנו את זה וגם הכביש, לא רואים אותו פה, רח' יוסף חיים הוא גם רח' שצריך להרחיב אותו. היתרון שהמתחם הזה, במיוחד הוא, במסגרת תוכנית האב שנעשה להתחדשות עירונית, הוא מתחם שיש לו סבירות מאוד גבוהה להצליח. אנחנו מדברים על בניינים בני שתי קומות, לעומת המתחמים עם בניינים של שלוש וארבע קומות, שמגיעים לצפיפות אסטרונומית וזה פשוט לא ילך. לכן, המתחם הזה לאורך רח' העצמאות מאוד חשוב לעיר, כי יש לו סיכוי להצליח ולחדש את כל הפנים של הרחוב הזה.

עופר בוזי – יו"ר:

מבחינת סטטוס כרגע של מספר המתפנים מרצון, אתה יודע.

ישראל רוזין:

הוא די מתקדם עם העניין הזה. ההנחיה של משרד הפנים היא על 67% החתמות כדי להפקיד את התוכנית וזה מה שיהיה. אחר כך צריך את ה-100% בשביל לבנות.

עופר בוזי – יו"ר:

אם כך, ההמלצה להפקדה הינה בכפוף להחתמת 67% מסכימים.

יוסי בן בסט:

מה לגבי הזוגות הצעירים, מי ידאג להם?

ישראל רוזין:

כשאנחנו מגיעים למחוז מבקשים כ-20% דירות קטנות יותר.

עופר בוזי – יו"ר:

תודה רבה.

מי בעד המלצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית בכפוף לכתב שיפוי. בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הועדה מחליטה להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה בתנאים .

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 בסמכות ועדה מקומית: מאא/מק/1102
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

שם: נוה רבין - מתחם שפיר הנדסה

נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 32,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

<u>יחס</u>	<u>לתכנית</u>
שינוי ל-	מאא/במ/3/90
שינוי ל-	מאא/מק/1051
בכפיפות	מאא/מק/1074

גבולות התכנית

מתחם המהווה חלק משכונת נוה רבין, אוריהודה, בסמוך לנווה מונוסון

בעלי ענין:

יזם:	שפיר מגורים ובנין בע"מ
מתכנן:	אבנר שהין
מתנגד:	עיריית אור יהודה
	משפחת תלמי
	משפחת אריעב
	משפחת מנשה דוני
	משפחת בורוכוב
	משפחת מסטורוב
	ששון רועי
	משפחת ישראלוב
	משפחת רחמים
	משפחת בורשן
	עו"ד אלכסנדר רינון בשם משפחת אגבבה
	משרד עורכי דין ראבד מגריזו
	רחוב ניצן, שכונה: נווה רבין, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7408
78, 72, 55-58, 51, 50

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

תצ"ר של איחוד כל החלקות של מתחם של חברת שפיר בנווה רבין, מאוחד לחלקה אחת, היום זה הרי פרויקט אחד עם מרתף משותף, שהוא תנאי למתן היתר והם עומדים בפני היתר של שני המגדלים האחרונים שלהם וזה הזמן לאשר את התצ"ר הזה.

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר

שינוי לתכנית מפורטת: מאא/543
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

שם: אור יהודה

נושא: דיון לצורך אישור תשריט לצורכי רישום
רשות מקומית: עיריית אור יהודה
שטח התוכנית: 15,201.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס לתכנית

שינוי ל- מאא/במ/3/90
שינוי ל- מאא/מק/1051
בכפיפות מאא/מק/1074
שינוי ל- מאא/מק/1102

בעלי ענין:

יזם: עיריית אור יהודה
מתכנן: ישראל רוזין

אור יהודה אור יהודה
רחוב ניצן, אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7408

78, 71-72, 66-67, 50-51

מטרת הדיון

מובאת לאישור תכנית לצרכי רישום של מתחם המגורים של חב' שפיר + חב' צ. לנדאו בנווה רבין.

מהלך הדיון**אדר' ראובן עילם:**

תצ"ר של שפיר עם צ. לנדאו איחוד וחלוקה בצד המערבי של המתחם שלהם, הנושק לפארק בנווה רבין, שם אוחדו שתי חלקות של התב"ע הישנה וחולקו מחדש לשלוש חלקות, לפי התכנון מאא/543.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור תצ"ר שפיר?
בעד: פה אחד.

החלטות

הועדה מאשרת את התצ"ר

רשימת בקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
22	הרצוג 5 אור יהודה	דינה רוחם		87	7211	325005007	20120109	1
24	יחזקאל קזז 5 אור יהוד	סעדה בנימין		70	7212	308003007	20120117	2

מספר בקשה: 20120109 תיק בנין: 325005007
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

מבקש:

הגשה 30/10/2012

דינה רוחם

הרצוג 5 אור יהודה

עורך:

רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרצוג 5 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7211 חלקה: 87 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בבית מגורים דו קומתי (שינוי בזמן בניה להיתר 20120033 מה- 24/10/12),
המהווה 1 יח"ד מתוך בית דו משפחתי, כדלקמן:
- תוספות בנייה במרפסות קומה א' + פרגולה.

סה"כ קיים: (ש. עיקרי): 159.33 מ"ר, (ש. שרות): 16.56 מ"ר.

סה"כ שטחים מרוצפים ולא מקורים (מרפסת גג): קיים 42.52 מ"ר. מוצע: 27.49 מ"ר

סה"כ פרגולה: 33.22 מ"ר.

ש.עיקרי מוצע: 19.01 מ"ר

הערות:

- הבקשה כוללת הקלה לניוד זכויות של 16 מ"ר מעליית גג אל הקומה השניה.

- בוצע פרסום כדין:

מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 16/11/12).

מודעות באתר (מתאריך: 27/11/12).

לא התקבלו התנגדויות.

- הבקשה עדיין טעונה תיקונים טכניים שונים.

מ ה לך ה ד י ו ן**ראובן:**

הקלה של גבי דינה רוחם מרח' הרצוג 5, שהגישה בקשה לתוספת, זמן קצר לאחר קבלת היתר
לתוספת קומה שניה לבית המגורים שלה.. מדובר בתוספת בזמן הקמת הבניין. הבקשה כללה הקלה
של ניוד זכויות של 16 מ"ר מעליית הגג לקומה השניה.
בוצע פרסום כדין, לא היו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור ההקלה?

(בעד: כולם, פה אחד).

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

תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.

- 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 מתכנן האינסטלציה שאין שינוי מבחינת התחברות לרשת העירונית.

- תשלום היטל השבחה.

- תשלום אגרת בנייה והיטלי פיתוח.

- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם

כל המינניים והחתימות כולל אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.

תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

30/10/12

תיק בנין: 308003007

מספר בקשה: 20120117

פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20120009 בתאריך: 20/12/2012

מבקש:

הגשה 07/11/2012

סעדה בנימין

יחזקאל קזז 5 אור יהודה

עורך:

רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יחזקאל קזז 5 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7212 חלקה: 70 יעוד: מגורים ד'

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספות, שינויים במבנה קיים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**המבוקש:**

שינויים ותוספות בדירת קומה כניסה, בבית משותף בן 4 קומות עם 24 יח"ד (3 כניסות):
 תוספת חדרון בחזית הקדמית, בהתאם לתכנית בינוי מתקופת פרויקט שיקום השכונות.
 סה"כ הבניין הקיים לפי (היתר 20090039 מה- 30.9.09): (ש. עיקרי): 87.17 מ"ר
 סה"כ מבוקש תוספת שטח עיקרי: 6.11 מ"ר

הערות:

- הבקשה כוללת הקלה לבניית תוספת זעירה לדירת קומת הקרקע בבית משותף, במצב שבו הבית עצמו (לרבות התוספת המבוקשת) בולט מעבר לקו הבניין הקדמי המותר לפי תכנית בשיעור כ- 2.5 מ' (050%) כמו כל הבניינים באותו קטע רחוב.
- בוצע פרסום כדין:
- מודעות בעתונים (תאריך אחרון: 23/11/12).
- מודעות באתר (מתאריך: 21/11/12).
- לא התקבלו התנגדויות.
- הבקשה עדיין טעונה תיקונים טכניים שונים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן**ראובן:**

בקשה לתוספת זעירה בקומת קרקע של בית משותף של משפחת סעדה ברח' קזז 5. הבקשה היא לתוספת חדרון ליד המטבח של דירת קומת הקרקע. היות שהבניין עצמו על התוספות שלו בולטים מעבר לקו הבניין, למרות שהבקשה היא לפי תוכנית בינוי של שיקום שכונות, לא היה מנוס אלא מלבקש פרסום הקלה. בוצע פרסום, לא היו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור ההקלה?

(בעד: פה אחד.)

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

ת. השלמה**דרישות**

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- 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/ פטור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור מתכנן האינסטלציה שאין שינוי מבחינת התחברות לרשת העירונית.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרת בנייה והיטלי פיתוח.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המיניויים והחתימות כולל אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

07/11/12

ב ב ר כ ה,

 עופר בוזי
 יו"ר הועדה המקומית מרחבית

 אדר' מרים ארז
 מהנדסת העיר והועדה